

215.001

Instandsetzung Hedigerfeld, 8910 Affoltern am Albis

Zusammenfassung der 1. Mieterversammlung

Gemeinschaftsraum Hedigerfeld, vom Mittwoch, 7. Februar 2024

Bruna Campanello und Jorge Garcia begrüßen die Anwesenden im Namen der bahoge und dem ganzen Projektteam. Das Ziel der Veranstaltung ist es, der Bewohnerschaft zuerst in einem Rückblick die bisher getätigten Massnahmen zu zeigen und dann über die bevorstehende Bauzeit zu informieren und die geplanten Erneuerungen vorzustellen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Schwerpunkt dieser 1. Mieterversammlung auf den Instandstellungsmassnahmen an den Gebäuden und der Umgebung liegt, sowie auf dem Grobterminplan und den Auswirkungen auf die Mietzinse.

Die vorliegende Dokumentation enthält die anlässlich der Mieterversammlung vom 7. Februar 2024 kommunizierten Inhalte in schriftlicher Form. Sie dient als Zusammenfassung der Veranstaltung und umfasst Kurzbeschriebe, Pläne, den provisorischen Terminplan, sowie weitere Hinweise zu den Instandstellungsarbeiten. Der Inhalt gibt den aktuellen Kenntnisstand wieder, Änderungen bleiben vorbehalten.

Traktanden

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

1. Einleitung und Vorstellung Projektbeteiligte, Referenten
2. Kontext, Erneuerungsstrategien, Bauleitbild, Sanierungen bisher
3. Rekapitulation: Zustandsanalyse, Machbarkeitsstudie, Mieterumfrage, Dialogveranstaltung
4. Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden und Umgebung
5. Grobterminprogramm, Provisorischer Ablauf der Instandstellung
6. Fragen zu Instandsetzungsmassnahmen
7. Auswirkung auf Mietzinse
8. Information zur Sozialberatung
9. Nächste Mieterinformation
10. Zweite Fragerunde
11. Weitere Fragen und Schlusswort

1. Projektbeteiligte und Referenten

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Bruna Campanello, Präsidentin bahoge

Martin Schmid, Vorstand und Baukommission bahoge

Patric Kaufmann, Vorstand und Baukommission bahoge

Tanja Schmid, Vorstand bahoge

Marco Stella, Geschäftsführung bahoge

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Selina Bacher, Bewirtschaftung Immobilien bahoge
Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung bahoge
Thomas Stark, Hauswart Siedlung Hedigerfeld bahoge
Zita Cotti, Zita Cotti Architekten AG (entschuldigt)
Jan Hellhammer, Zita Cotti Architekten AG
Frances Ebert, Zita Cotti Architekten AG
Thomas Kolb, KOLB Landschaftsarchitektur
Andreas Fritschi, Baumanagement / BGS & Partner Architekten AG

2. Kontext, Erneuerungsstrategien und -zyklen der bahoge

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Die geplante Erneuerung richtet sich nach dem im Bauleitbild 2021-2030 enthaltenen Grundsätzen. Immobilien altern durch Gebrauch und Abnutzungerscheinungen und müssen regelmässig erneuert werden. Leider bringen Bauprojekte auch Nebenwirkungen mit sich (Lärm, Nutzungseinschränkungen, Kosten usw.), wobei die meisten davon glücklicherweise vorübergehender Natur sind. Instandstellungsarbeiten sind aber zwingend notwendig, um eine hohe Wohnqualität für kommende Jahre sicherzustellen. Die bahoge wird alles daransetzen, die Nebenwirkungen so gering wie möglich zu halten und die Bewohner:innen transparent und rechtzeitig über anstehende Entwicklungsschritte zu informieren. Es werden nicht alle Fragen schon heute beantwortet werden können. Wie in jedem Projekt liegen gewisse Erkenntnisse und Informationen erst im Verlauf des fortschreitenden Projekts vor. Transparente Information heisst in diesem Fall eine phasengerechte Weitergabe von Informationen, wenn diese ausreichend gesichert und die Zeitpunkte zielführend sind.

2. Bauleitbild

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Das Bauleitbild 2016-2025 sah ursprünglich vor, die Instandstellung der Gebäudehülle im Jahr 2023 umzusetzen. Weil in der Zustandsanalyse und der Machbarkeitsstudie gewisse Themen vertieft angeschaut werden mussten verzögerte sich die Umsetzung. Die Bewohnerschaft der Siedlung Hedigerfeld wurde regelmässig über den Prozess informiert.

2. Sanierungen bisher

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

1994-96: Küchen und Bäder, Fensterersatz, Flachdach, Kompaktfassade, Anschluss an Fernwärme (HEA)
1999: Vergrösserung und Verglasung Balkone
1999: Instandsetzung der Tiefgarage
2000: Wohnungszusammenlegungen (Nr. 57)
2001: Spielplatz
2002: Neubau Siedlungslokal
2006: Instandsetzung Tiefgaragendach
2011: Ersatz Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen, Sanierung Kompaktfassade (Fassadenanstrich)
2015: Absturzsicherungen Dach
2016: Ersatz Wohnungstüren
2017: Erneuerung Spielplatz

3. Zustandsanalyse

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Juli 2022, durch Zita Cotti Architekten AG und BGS & Partner Architekten AG
Umfassende Prüfung des Zustands der Liegenschaften, mit folgenden Erkenntnissen:

Erdbebensicherheit ungenügend (verschärfte Vorschriften, gezwungen diese zu verbessern)
Kanalisation stark beschädigt
Asbestvorkommen (gebunden) in Bauteilen, Oberflächen (keine Gefahr für Bewohnende)
Probleme mit Kondensat, Undichtigkeiten und Wärmebrücken in verglasten Balkonen
Energetisch schlechte Gebäudehülle, Lebensdauer Dachdichtung erreicht
System Heizverteilung veraltet, Ersatz Haustechnik zum Teil notwendig
Fehlende hindernisfreie Erschliessung, Brüstungs- und Geländerhöhen unterschritten
Erscheinungsbild beeinträchtigt durch schlechten Zustand Fassade und Sonnenstoren
Lebensdauer Küchen, Nasszellen bald erreicht
Umgebungsgestaltung aufwerten und Angebot zur Mobilität erhöhen

3. Machbarkeitsstudie

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Juli 2022, durch Zita Cotti Architekten AG und BGS & Partner Architekten AG

Es wurden verschiedene Varianten, von minimaler Instandhaltung, über Anbauten und Aufstockungen, bis hin zum Ersatzneubau einzelner Hausgruppen, untersucht.

Die Mängel bei der Erdbebensicherheit und der Kanalisation, sowie die Asbestvorkommen bedeuten eine grosse Eingriffstiefe bei der Instandsetzung.

Die Sanierung der problematischen verglasten Balkone ist technisch und bauphysikalisch beinahe nicht möglich oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand.

Herbst 2022, durch Zita Cotti Architekten AG und BGS & Partner Architekten AG

Weitere Untersuchungen und Optimierungen der Massnahmen für die Erdbebensicherheit (Zweit- und Drittmeinung von Statikern wurden eingeholt um eine optimale Lösung zu finden).

Vertiefte Abklärungen zu den verschiedenen Sanierungsvarianten (minimale Sanierungsvarianten, Erhalt der verglasten Balkone, Ersatzneubau, etc.)

Weitere Prüfung der Auswirkungen auf die Mietzinse und Vergleiche mit Wohnumfeld.

Fazit aus Machbarkeitsstudie:

Das von der bahoge angestrebte Ziel einer Sanierung in bewohntem Zustand kann aufgrund der hohen Eingriffstiefe bei keiner der Sanierungsvarianten vollständig erfüllt werden.

> Die bahoge organisiert für die Bewohner einen Ersatz bzw. Provisorien während der Sanierung.

Vergleichsrechnungen der Baukosten und der noch nicht amortisierten Investitionen zeigten, dass eine Sanierung sehr viel günstiger und mietzinsverträglicher als ein Ersatzneubau ist.

Vergleiche der Treibhausgasemissionen und der grauen Energie zeigten auch, dass eine Sanierung ressourcenschonender als ein Ersatzneubau ist.

Die Baukommission und der Vorstand haben nach langen Diskussionen entschieden folgende Sanierungsvariante weiter zu verfolgen, die im Anschluss dargelegt wird:

Erdbeben-Ertüchtigung (zwingend wegen verschärfter Vorschriften, Eigentümerhaftung)

Kanalisationssanierung

Asbestsanierung

Wohnraumerweiterung statt altem verglastem Balkon, neue Balkone

Sanierung Gebäudehülle, Ersatz Fenster und Sonnenschutz

Lift bei Laubengangwohnungen (Haus 1 und 2) um hindernisfreie Erschliessung zu verbessern

Ersatz Nasszellen und Küche

Teilweise Ersatz Bodenbeläge und Innentüren

PV-Anlage neu, Ersatz von Teilen der Haustechnik und Elektroinstallationen

Aufwertung Umgebung, Wegführung und Angebot für Mobilität

Sanierung Tiefgarage, E-Ladestationen

3. Mieterumfrage

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Im November und Dezember 2021 fand eine Mieterumfrage statt.

Teilgenommen hat rund einem Drittel der Haushalte.

Die Themen der Umfrage waren:

Mobilität (Langsamverkehr und motorisierter Verkehr) und Infrastruktur fürs Gemeinschaftsleben.

Weitere Anliegen konnten vorgebracht werden.

3. Dialogveranstaltung

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Im März 2023 fand eine Dialogveranstaltung statt, wo die Bereiche Mobilität, sowie Aktivitäten und Infrastruktur fürs Gemeinschaftsleben vertieft betrachtet und diskutiert wurden.

Es nahmen rund 43 engagierte Bewohner:innen teil.

Die Auswertung der Rückmeldungen und Anregungen (zu baulichen Bereichen) fand statt und wurde, wo möglich und sinnvoll, ins Bauprojekt integriert.

4. Instandsetzungsmassnahmen an Gebäuden und Umgebung

Jan Hellhammer, Zita Cotti Architekten AG

Thomas Kolb, KOLB Landschaftsarchitektur

Die gezeigten Folien befinden sich im Anschluss.

SANIERUNG AUSSEN

- Fassaden
- Dach
- Liftanbau

SANIERUNG INNEN

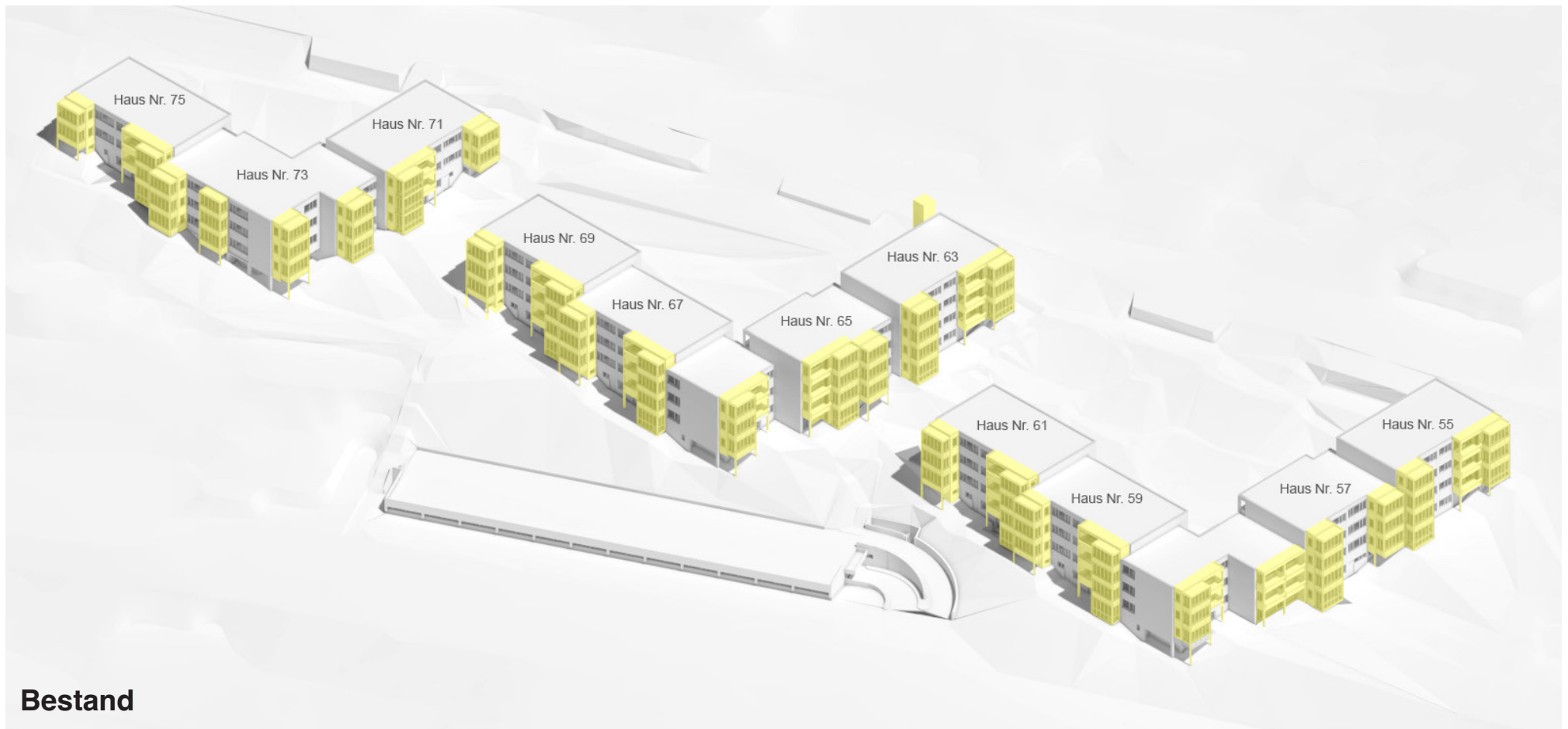
- Erdbebenwand
- Küchen
- Bäder

SANIERUNG ALLGEMEINRÄUME

- Keller / Waschküchen
- Tiefgarage

SANIERUNG FASSADE

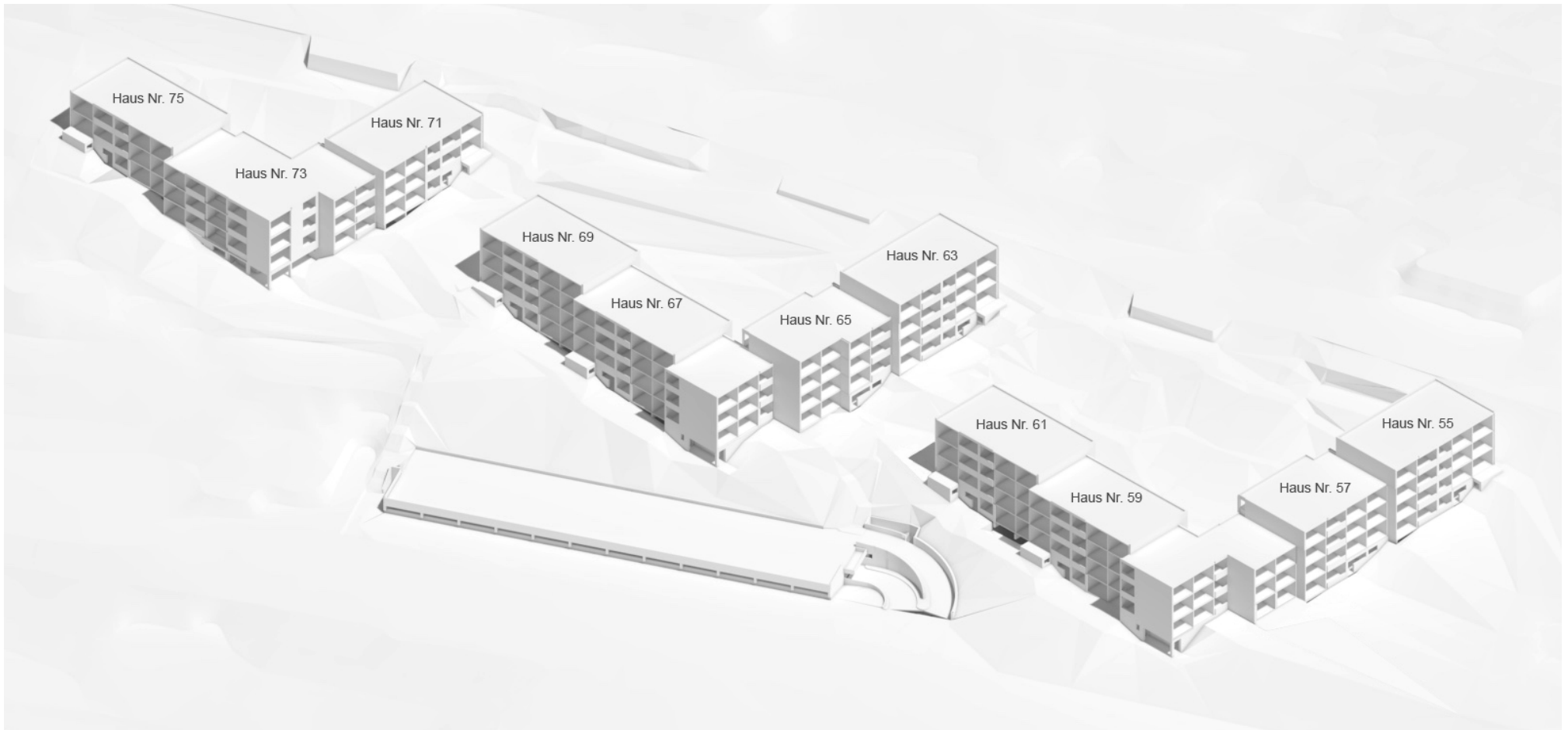
- Ersatz der Wintergärten durch Wohnraumerweiterungen
- Neue Balkone bei allen Wohnungen (einzelne Ausnahmen bei Hausgruppe 3)
- Anpassungen an neue Normen
- Sanierung und zusätzliche Dämmung bei Eingangsfassaden und Dach
- Fassadenisolierung der ungedämmten Süd- und Westfassaden
- Fensterersatz bei allen Gebäuden



Bestand

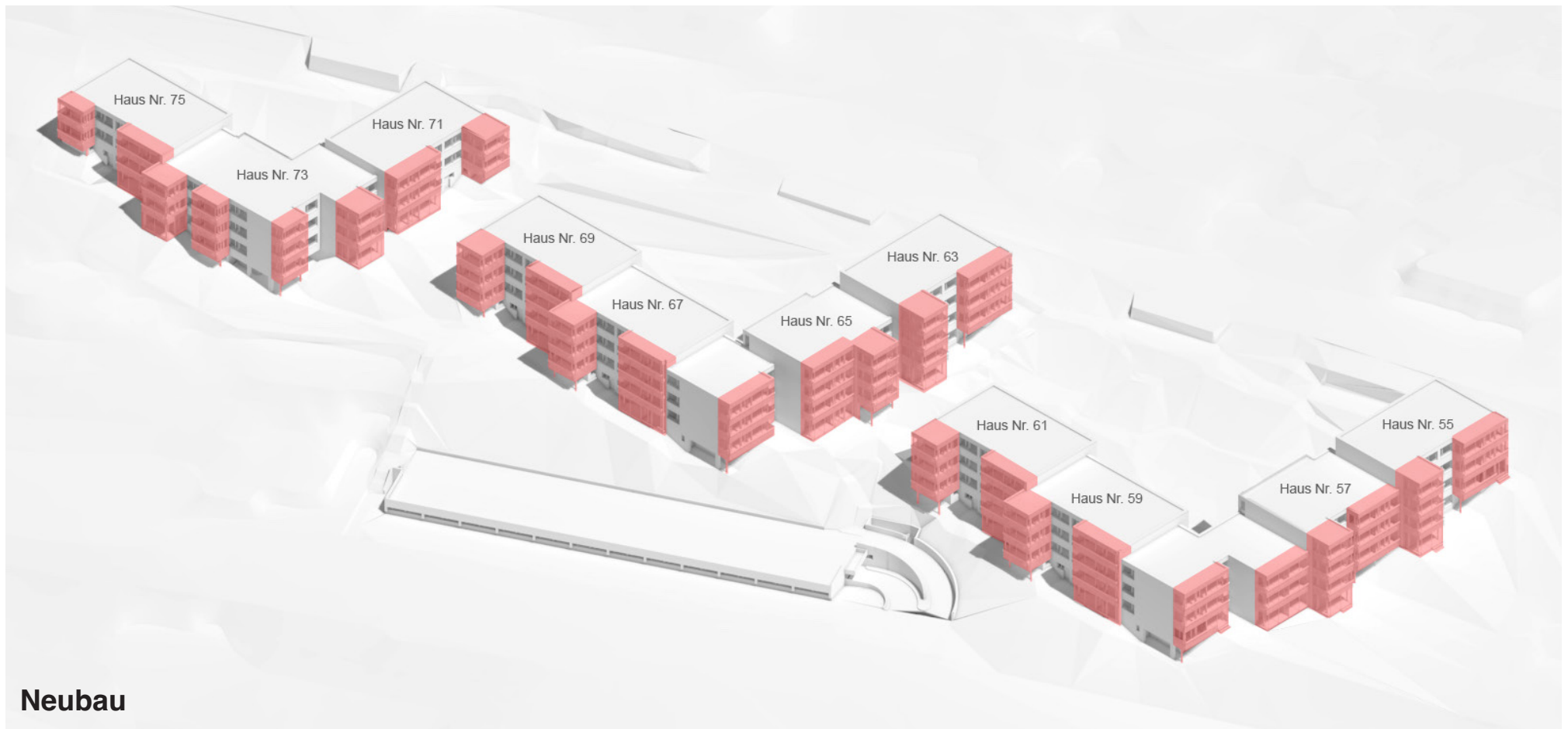
SANIERUNG FASSADE

- Ersatz der Wintergärten durch Wohnraumerweiterungen
- Neue Balkone bei allen Wohnungen (einzelne Ausnahmen bei Hausgruppe 3)
- Anpassungen an neue Normen
- Sanierung und zusätzliche Dämmung bei Eingangsfassaden und Dach
- Fassadenisolierung der ungedämmten Süd- und Westfassaden
- Fensterersatz bei allen Gebäuden



SANIERUNG FASSADE

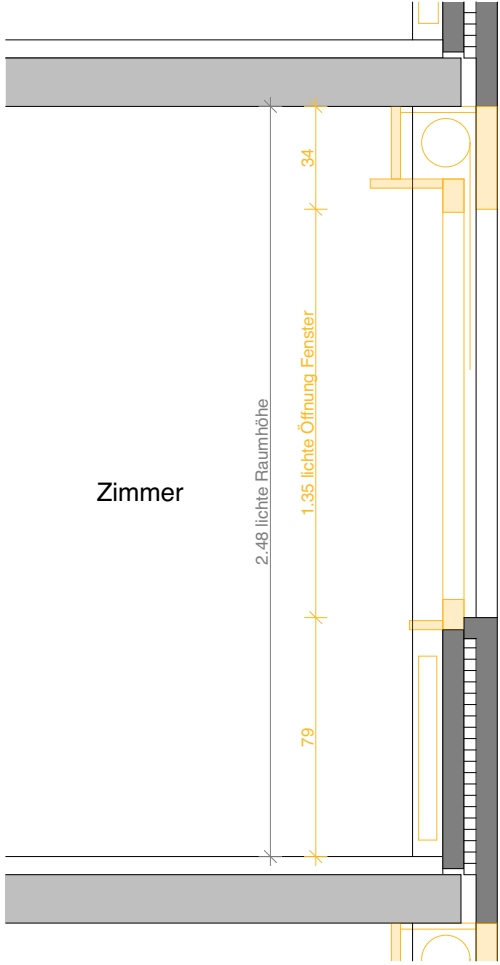
- Ersatz der Wintergärten durch Wohnraumerweiterungen
- Neue Balkone bei allen Wohnungen (einzelne Ausnahmen bei Hausgruppe 3)
- Anpassungen an neue Normen
- Sanierung und zusätzliche Dämmung bei Eingangsfassaden und Dach
- Fassadenisolierung der ungedämmten Süd- und Westfassaden
- Fensterersatz bei allen Gebäuden



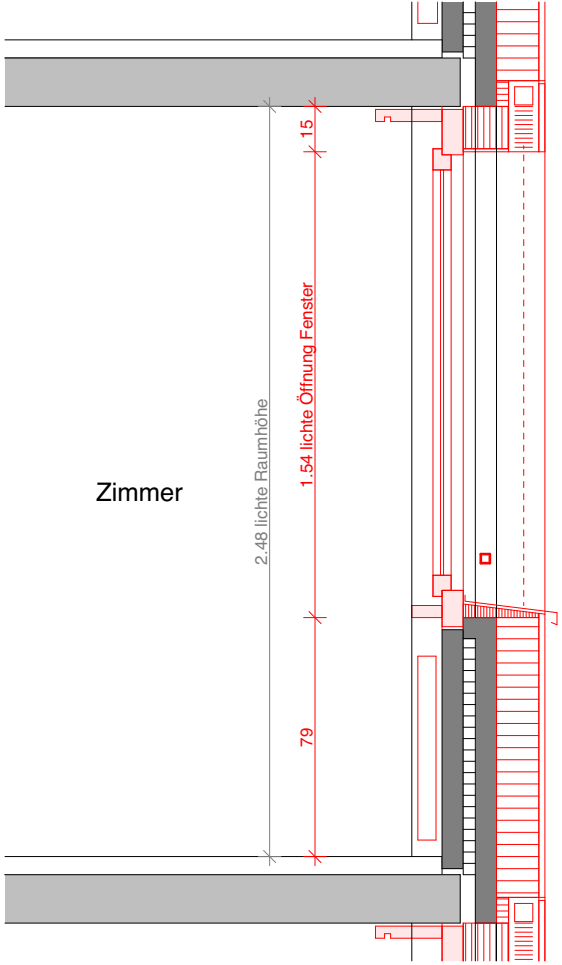
SANIERUNG FASSADE

- Fensterersatz und neuer Sonnenschutz

Mehr Sonnenlicht in Wohnung durch höhere Fenster



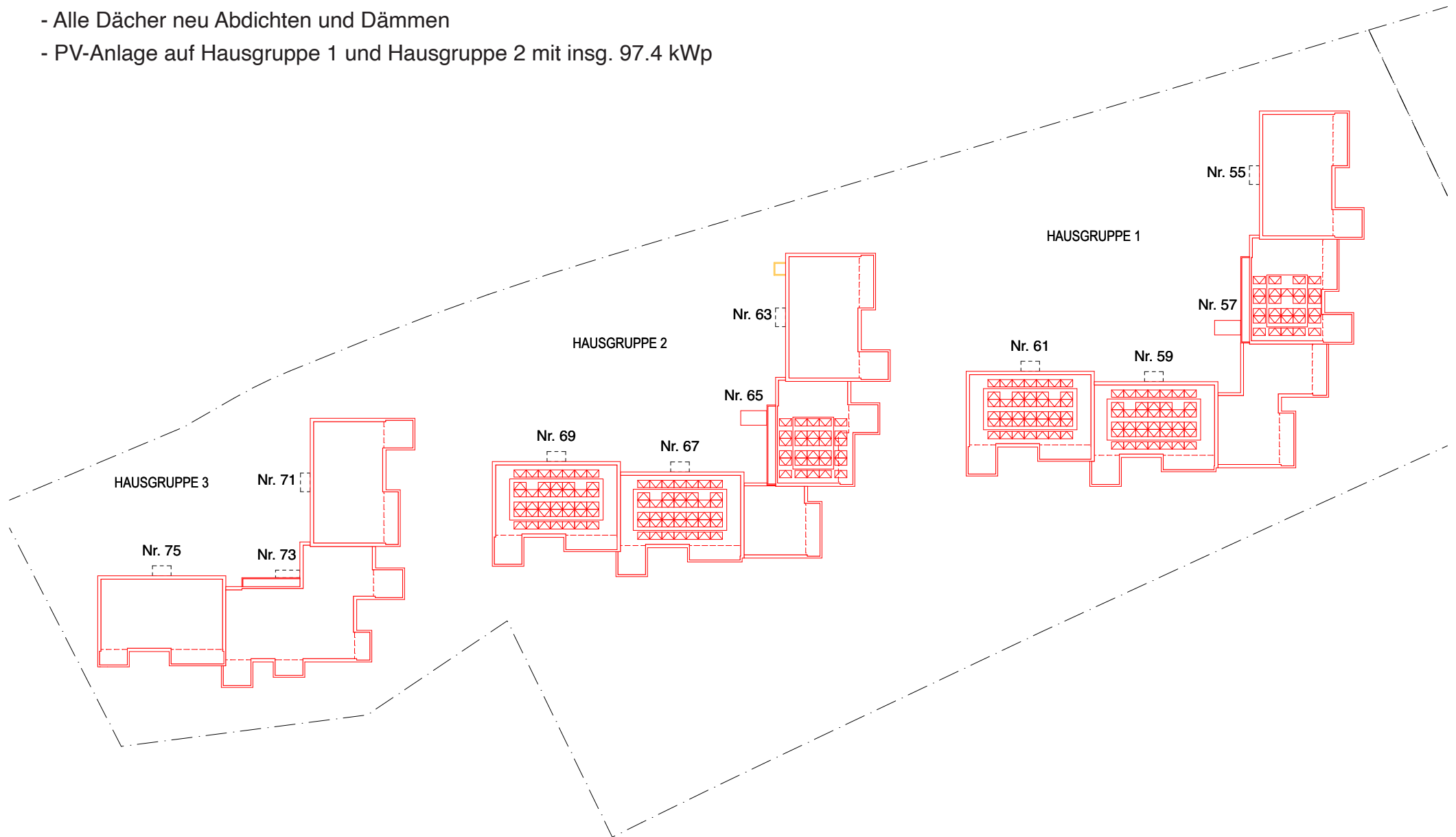
BESTAND + **ABBRUCH**



BESTAND + **NEU**

SANIERUNG DACH

- Alle Dächer neu Abdichten und Dämmen
- PV-Anlage auf Hausgruppe 1 und Hausgruppe 2 mit insg. 97.4 kWp



LIFTANBAU

- Aussenlift bei Hausgruppe 1 und 2

Hindernisfreie Erreichbarkeit von insg. 20 Wohnungen bei Hausnummer 57 und 65



LIFTANBAU



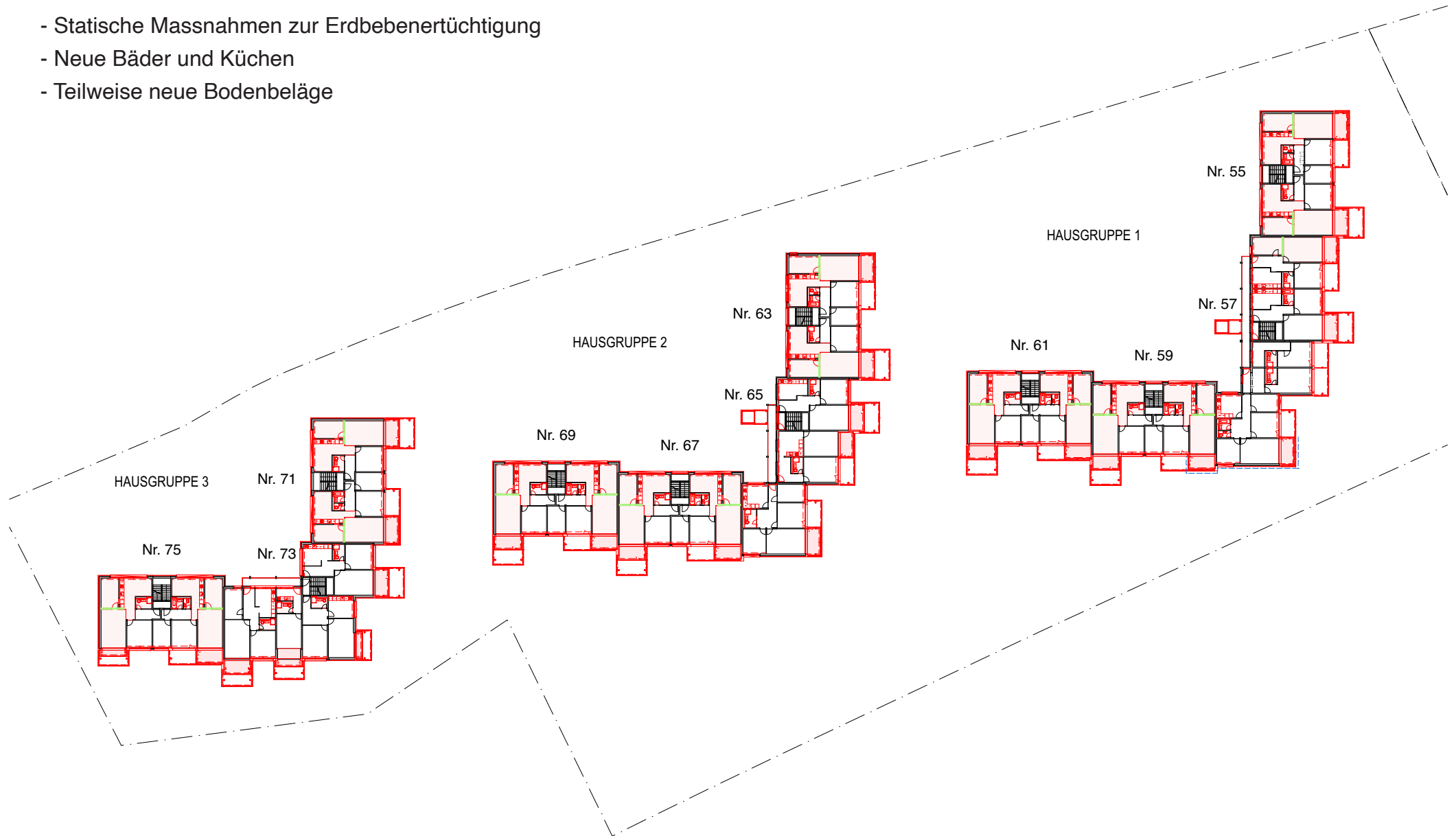
Hausgruppe 1: Laubengang mit Liftanbau



Hausgruppe 1: Laubengang mit Liftanbau

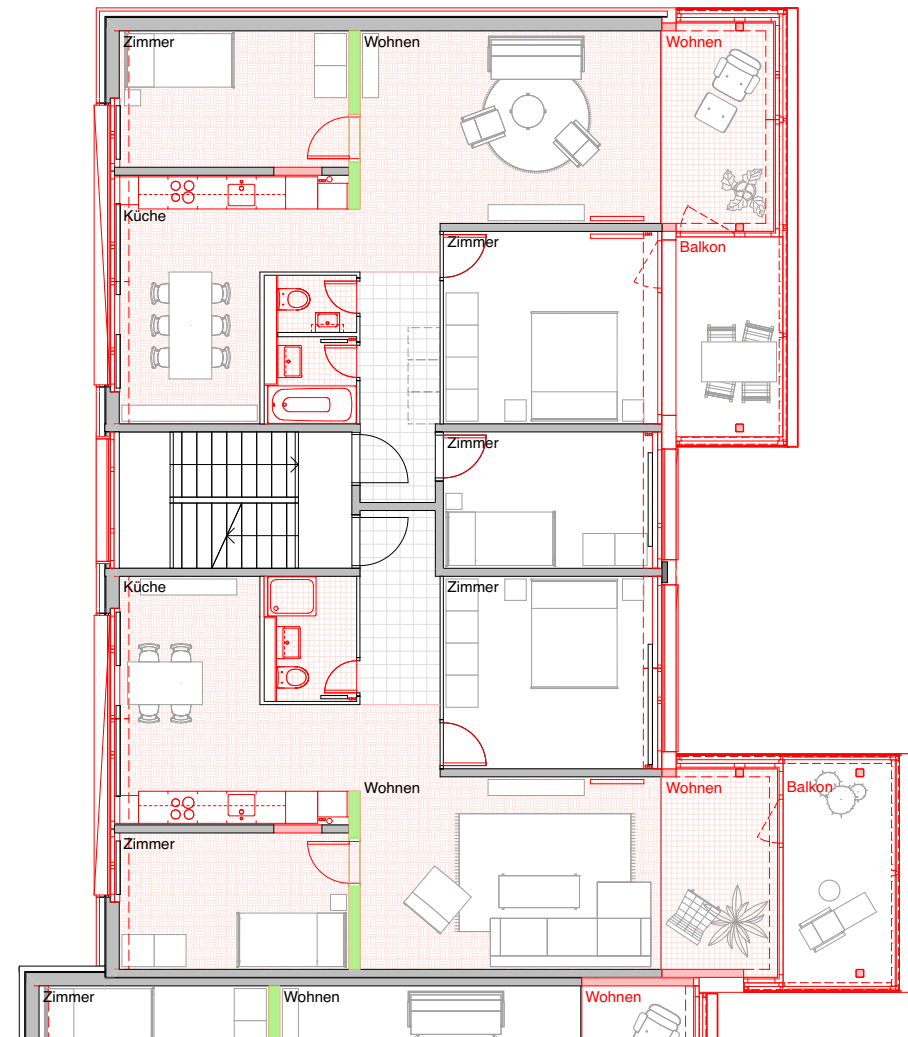
SANIERUNG INNEN

- Statische Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung
- Neue Bäder und Küchen
- Teilweise neue Bodenbeläge



SANIERUNG INNEN

- Statische Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung
- Neue Bäder und Küchen
- Teilweise neue Bodenbeläge



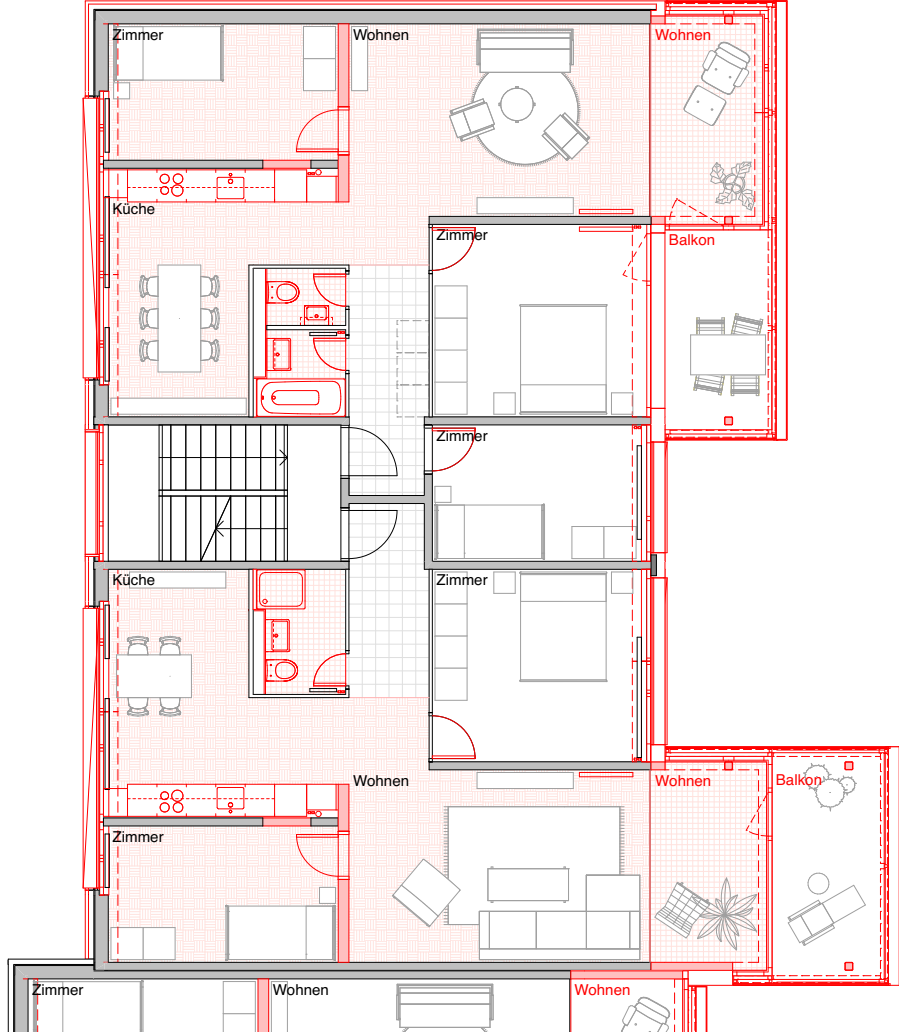
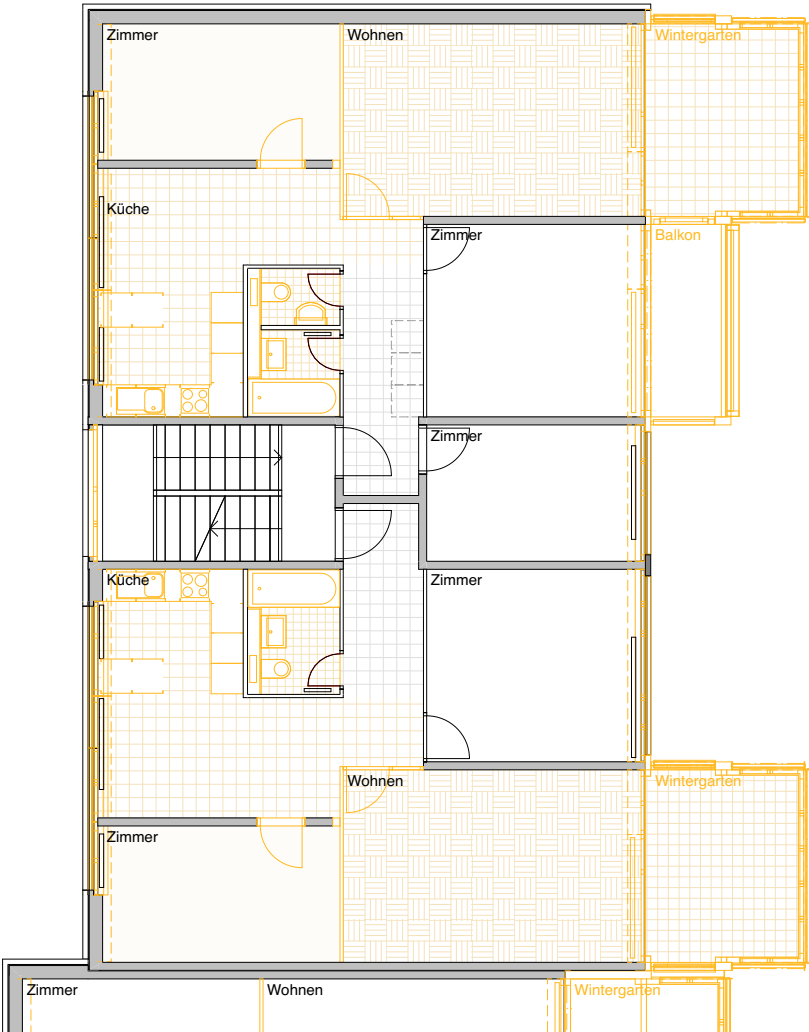
Regelgrundriss

Haus Nr. 55 / 59 / 61

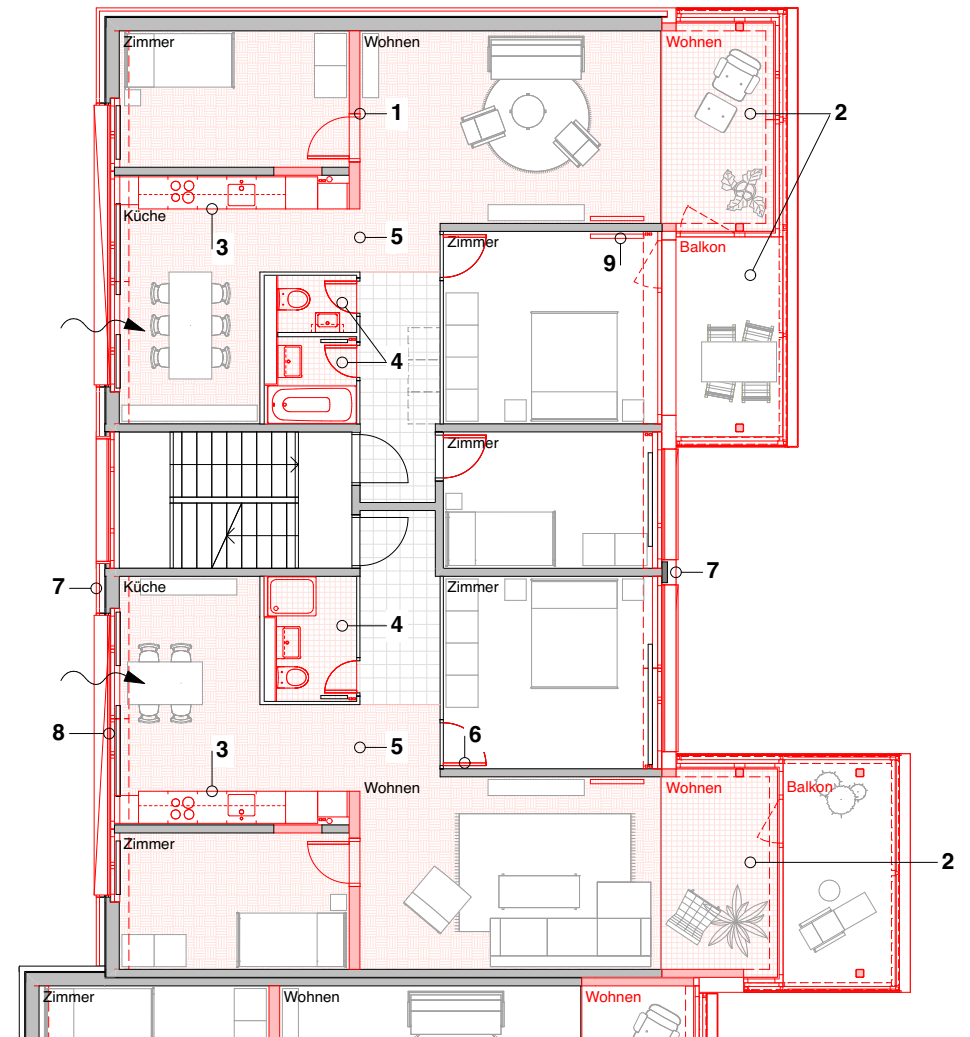
Haus Nr. 63 / 67 / 71

Haus Nr. 73 / 77

SANIERUNG INNEN



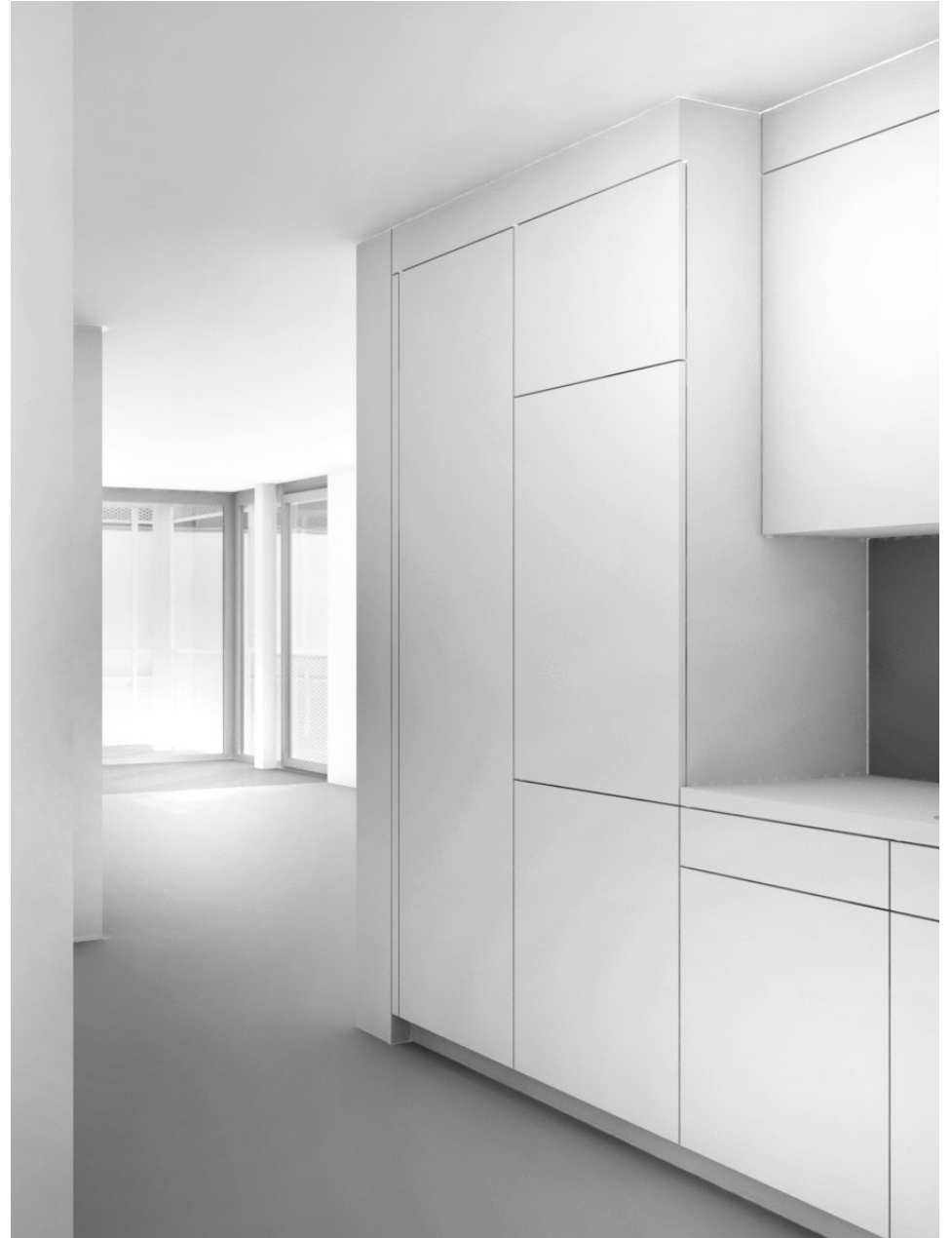
SANIERUNG INNEN



- 1) Erdbebenertüchtigung (neue Wand)
- 2) Neubau Wohnraumerweiterung I Balkon
- 3) Neue Küche
- 4) Neues Bad (inkl. Boden- und Wandbeläge)
- 5) Teilweise neue Bodenbeläge
- 6) Neue Türblätter Zimmertüren
- 7) Energetische Fassadensanierung
- 8) Neue Fenster
- 9) Heizung: neue Verrohrung der Heizkörper
- 10) Elektro: neue Schalter und Steckdosen



WHG 05.13.02: Visualisierung - Neuorganisation Küche



WHG 05.13.02: Visualisierung - Blick von der Küchen in den (neu) offenen Wohnbereich



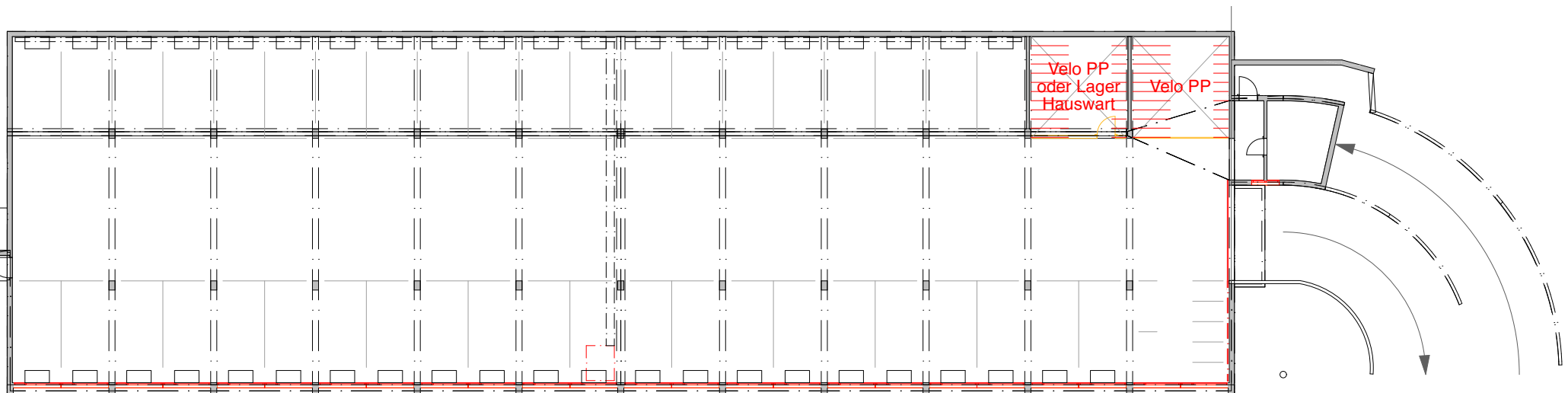
WHG 05.13.01: Visualisierung - Blick vom Wohnraum in die Wohnraumerweiterung

SANIERUNG ALLGEMEINRÄUME

- Neuausstattung der Waschküchen und Velokeller
- Verlegung Hauswartsraum von Nr. 65 zu Nr. 57
- Aufwertung Garteneingänge (Süd- und Westfassade)
- Mieterkeller möglichst beibehalten

SANIERUNG TIEFGARAGE

- Statische Instandsetzungen und Abdichtungen
- Umbau Lagerräume zu Velo-PP
- Ersatz Garagentor
- Geländer auf Parkdeck
- Ersatz Lüftung und Ausbau Elektromobilität



Zürich, 07.02.2024

Umgebungskonzept Instandstellung



321 WÜB Hedigerfeld Alte Hedigerstrasse, Affoltern am Albis

Auftraggeberin:
BAHOGE Wohnbaugenossenschaft
Werdstrasse 36, 8004 Zürich

Architekten:
Zita Cotti Architekten AG
Limmatstrasse 285, 8005 Zürich

Landschaftsarchitekten:
KOLB Landschaftsarchitektur GmbH,
Hardturmstrasse 175, 8005 Zürich

Inhalt

- Konzeptidee**
- Konzeptbausteine**
- Erschliessung
- Vegetation
- Veloparkierung Aussenraum



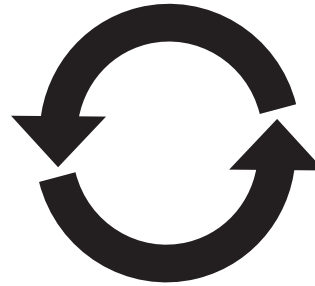
Konzeptidee

Aufräumen & Entfernen



- Steingärten aufheben
- Terrainverbauungen / Absturzsicherungen rückbauen (Eisenbahnschwellen, Maschendrahtzäune, Granitquader,..)
- Problematische Pflanzen roden (Cotoneaster, Kirschlorbeer, usw.)
- Belagsvielfalt vereinfachen
- Randabschlüsse vereinheitlichen
- Veloeinstellräume rückbauen
- steile Kieswege aufheben (Sicherheit)
- ...

Instandstellung & Wiederverwendung



- Belagsvielfalt vereinfachen
- Originalsubstanz instandstellen
- Betonverbundsteine wiederverwenden
- Parkplätze entsiegeln
- Grossbäume erhalten
- Spielplatz erhalten
- ...

Optimieren & Ergänzen



- Erschliessungskonzept überarbeiten (in Anlehnung an Originalzustand)
- Barrierefreiheit verbessern
- Schrittplattenwege weiterführen/ergänzen
- neuer Erschliessungsbelag / Schieberampen ergänzen
- Baumbestand erneuern / ergänzen
- Vorgartenbepflanzung erneuern
- Beleuchtung erneuern
- Entsorgung erneuern
- Veloeinstellraum bei Parkgarage
- ...

Erschliessungskonzept

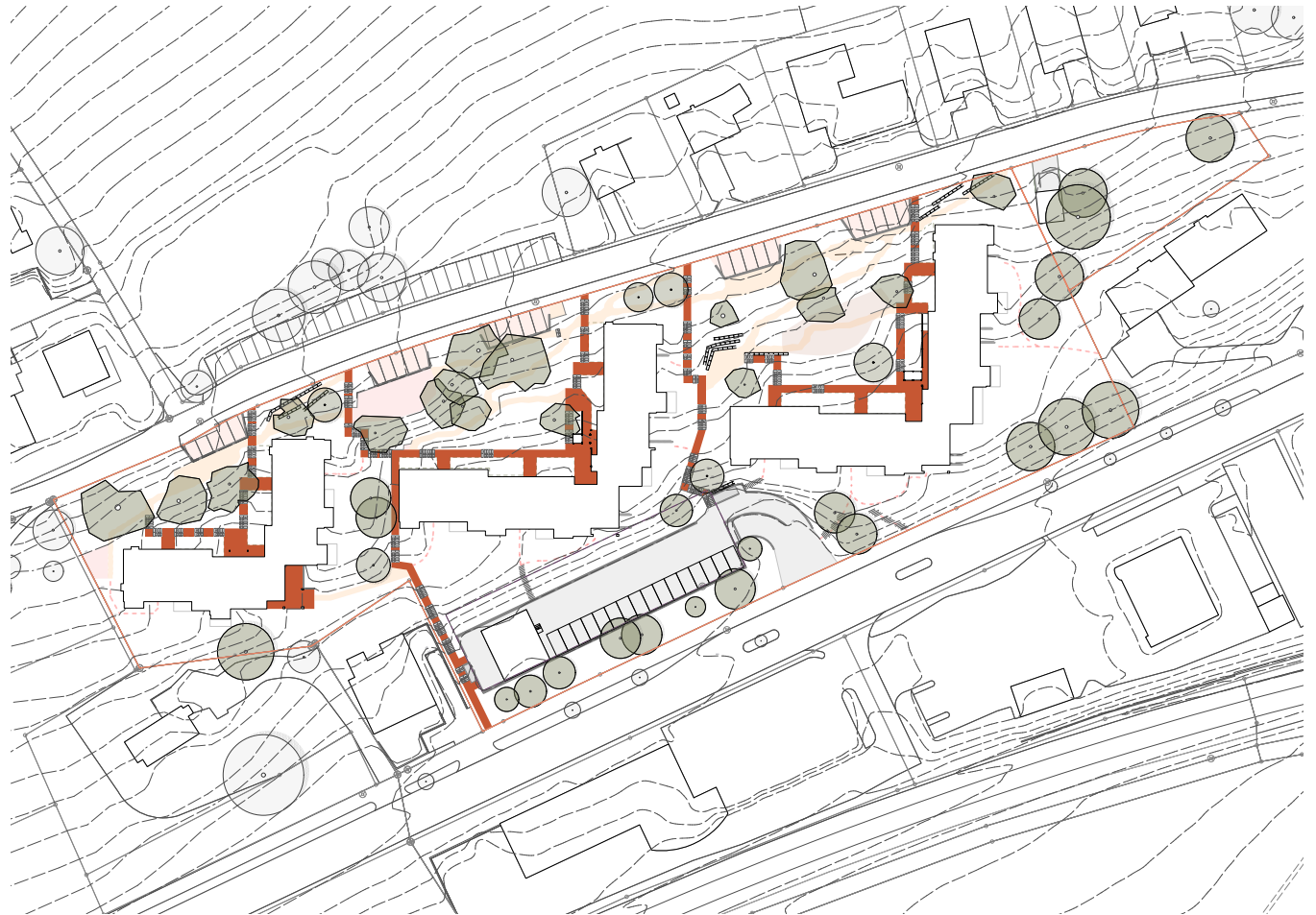
Primäres Wegesystem

- zwei Hauptverbindungen Siedlungsquerung
- Erschliessung Haupteingänge
- orthogonale Formensprache
- neuer einheitlicher Betonverbundstein (orthogonal)
- neue Treppenanlagen mit Schieberampen



Beispiele Betonverbundstein "Tegula"

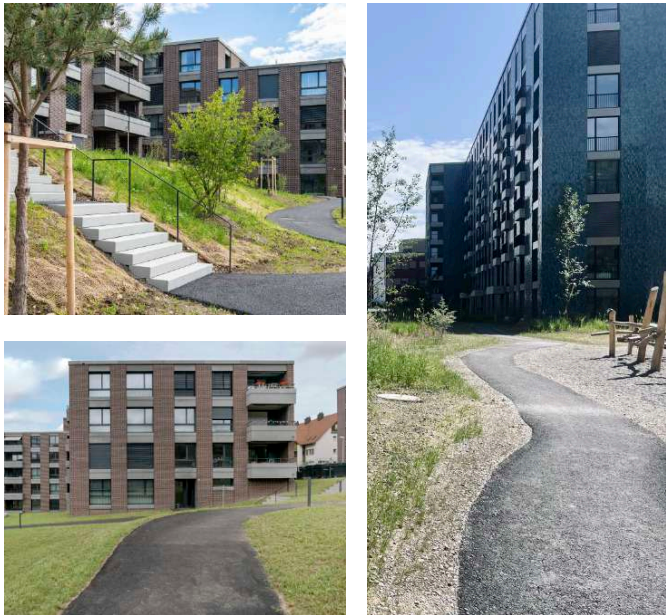
Blockstufe mit Rampenstein



Erschliessungskonzept

Sekundärsystem für Höhenweg und Rampen

- Sickerasphalt: befestigter, sickerfähiger Belag
- Komfortable Gefälleausbildung / Hindernisfreiheit (6%-12%)
- serpentinenartige Zwischenverbindungen und Rampen



Asphaltwege ohne Randabschluss in Wohnsiedlungen



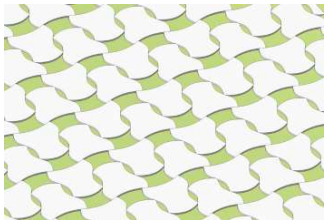
Erschliessungskonzept

Wege im Grünen - Shortcuts

- Erschließung Nebeneingänge (Waschküchen, Abstellräume)
- Steigerung Erschließungskomfort ("desire lines" einbeziehen)
- Recyclete Betonverbundsteine als "Rasengittersteinbelag" in Grünflächen



Bestehende Betonverbundsteine



Wiederverwendung mit neuem Verlegemuster mit Grünfugenanteil (Digitales 3D-Modell)









Treppe mit Naturstein-Stellplatten



Erschliessungskonzept

System aus Wegen und Plätzen

-  neuer Betonverbundstein (Haupterschliessung)
-  Sickerasphalt (Höhenwege und Rampen)
-  Wege im Grünen
-  Gemeinschaftsplätze
-  Spielplatz bestehend
-  Rasengittersteine Parkplatz-Podeste

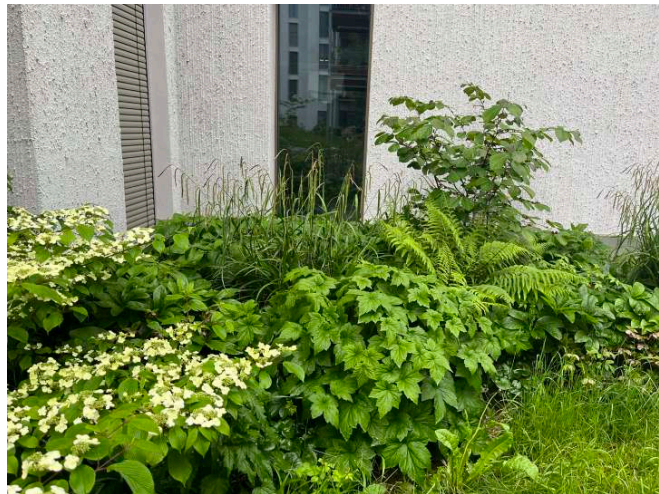
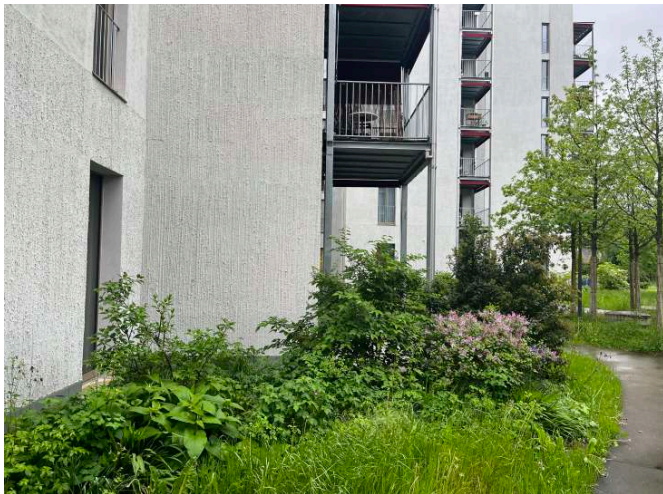
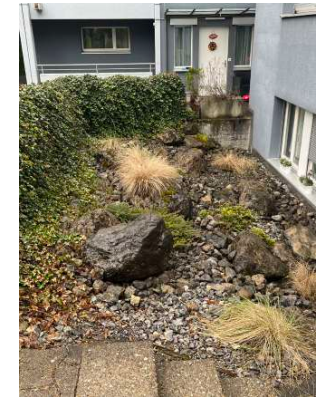


Gesamtkonzept Erschliessung mit Plätzen

Vegetation

Zeitgemässes, ökologisch wertvolles Siedlungsgrün

- Steingärten rückbauen und Flächen neu mit pflegeleichten, stimmigen Stauden und Kleingehölzen bepflanzen
- Invasive Neophyten entfernen
- Krankheitsgefährdete und unzeitgemässe Pflanzen entfernen
- Siedlungsprägende Grossbäume erhalten und für Sichtbezüge aufasten
- Koniferen längerfristig durch Laubgehölze ersetzen



Fassadenbegleitende Mischstaudenpflanzung mit Kleingehölzen bei Referenzprojekt
"Alterswohnungen Helen Keller" in Zürich Schwamendingen

Erhalt Baumbestand

Baumbestand in die Zukunft führen

- Sichtbezüge zum Waldrand erhalten
- Belichtung Wohnräume und Freiräume verbessern
- Durchlässigkeit durch Aufastungen der Grossbäume verbessern
- Konferen durch Laubbäume ersetzen (Wintersonne)



bestehende Sichtachsen zum Waldrand in Hof 2





Veloparkierung Aussenraum



5. Grobterminprogramm und provisorischer Ablauf

Andreas Fritschi, Baumanagement / BGS & Partner Architekten AG

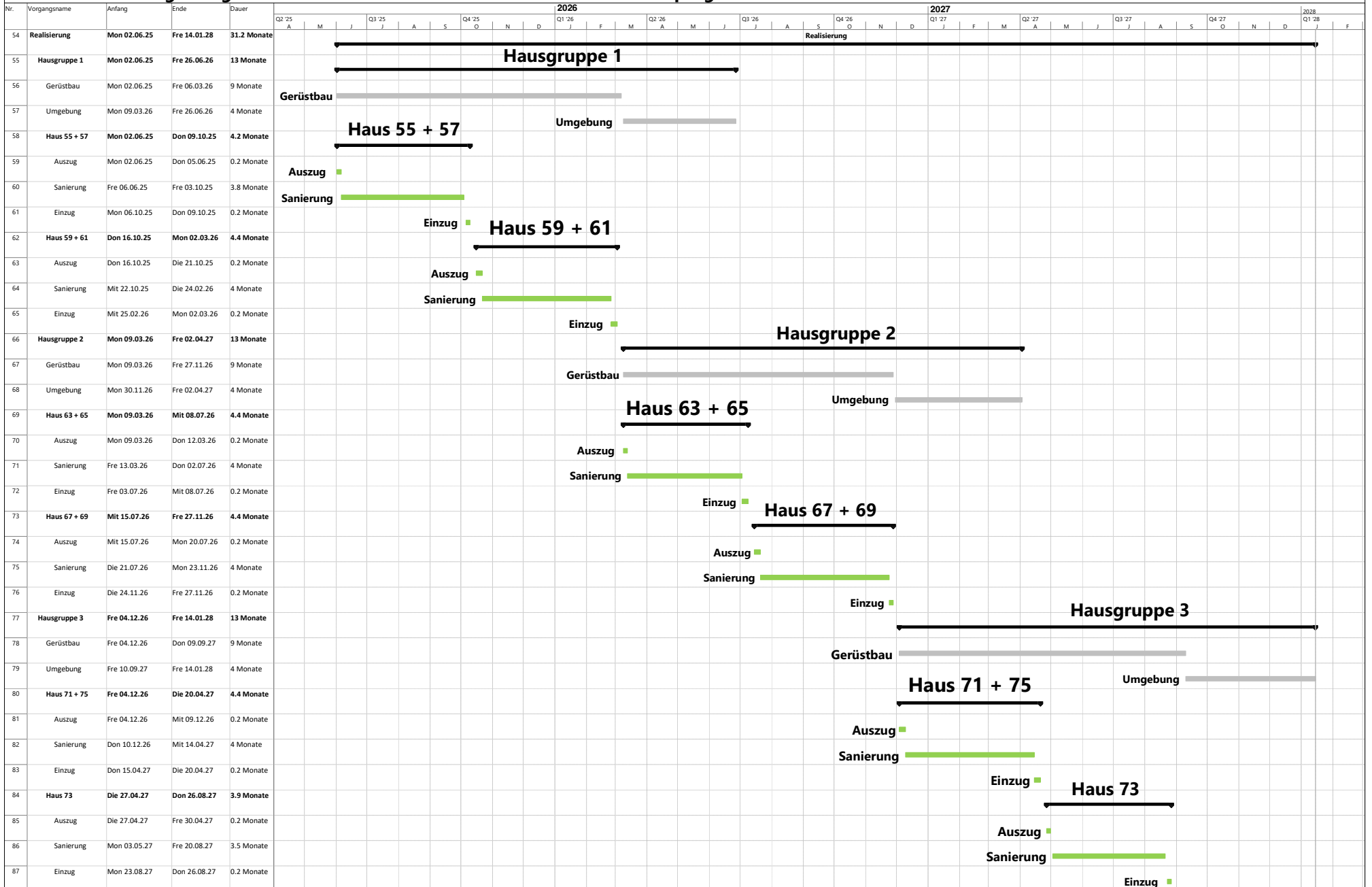
Die gezeigten Folien befinden sich im Anschluss.

GROBTERMINPROGRAMM UND PROVISORISCHER ABLAUF

IHA Instandsetzung Hedigerfeld Affoltern

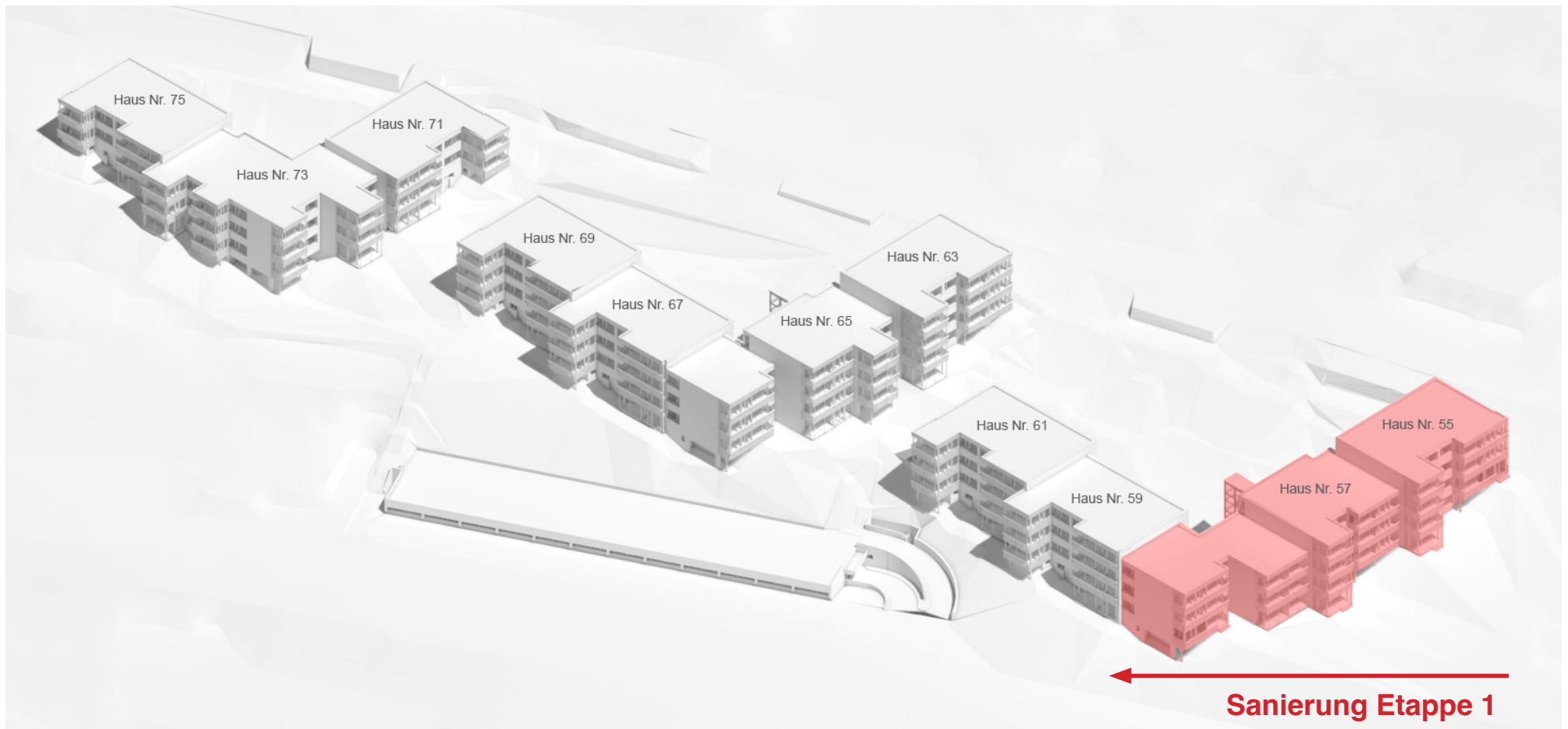
Bauprogramm

BOS & Partner Architekten
Schmidstrasse 1, CH-8600 Affoltern



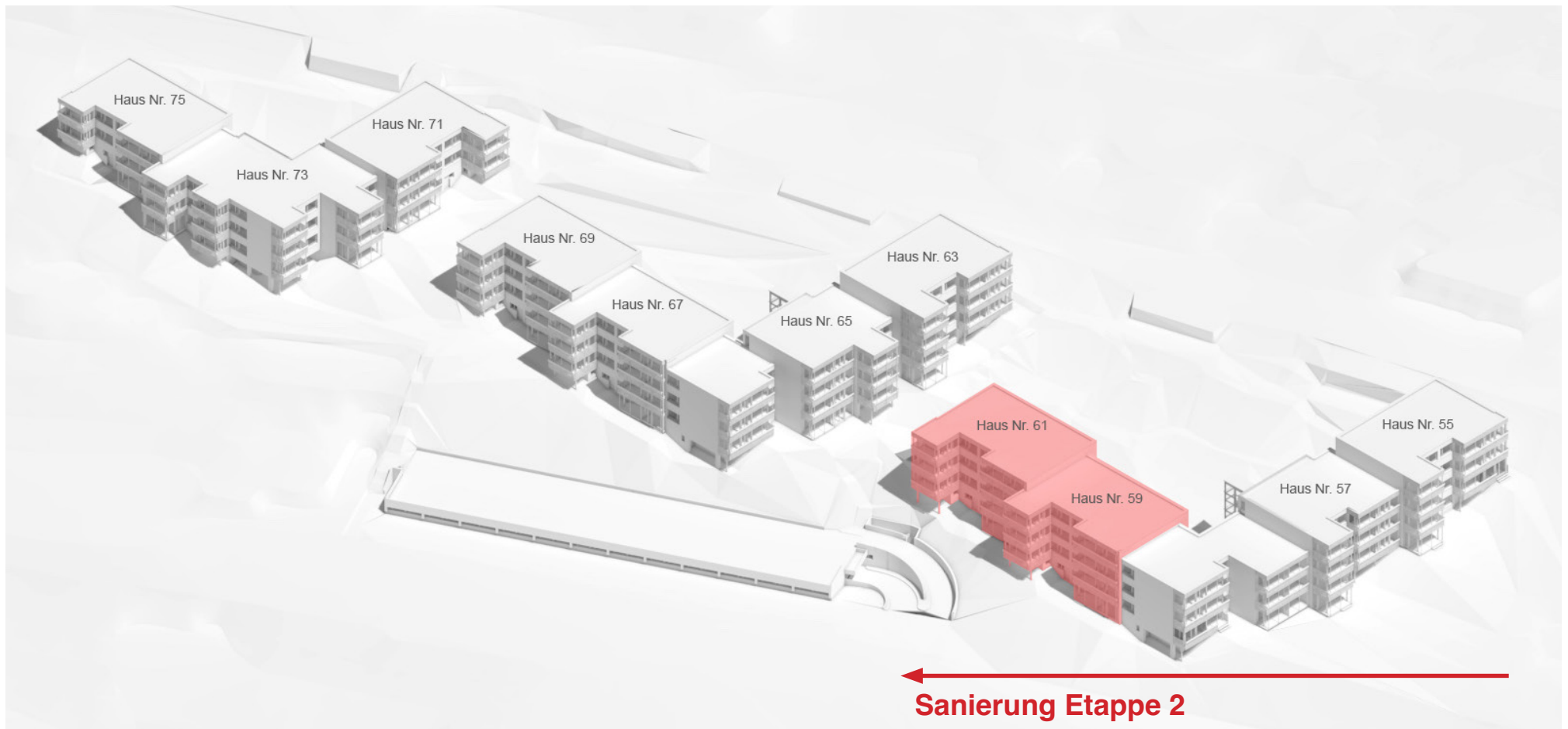
ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



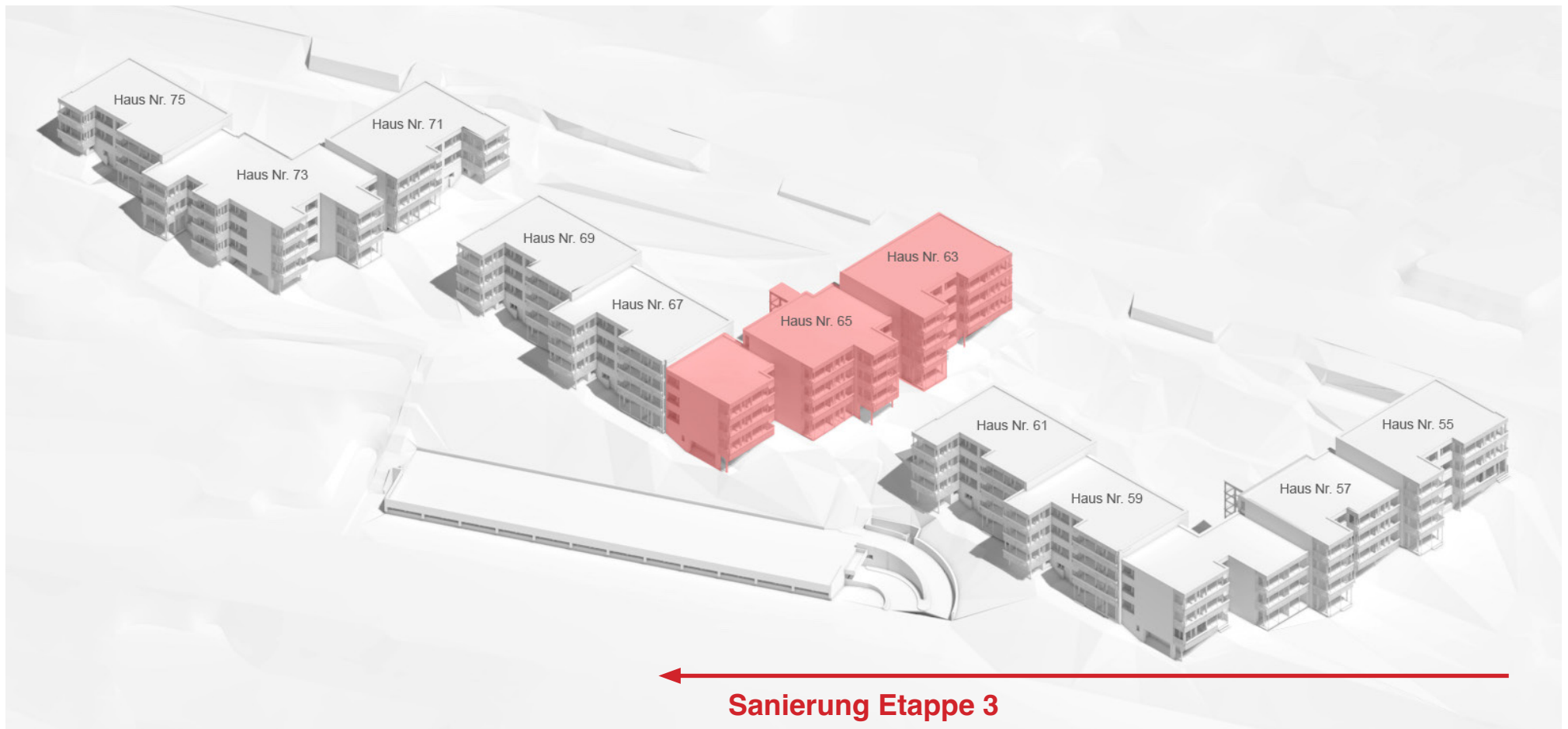
ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



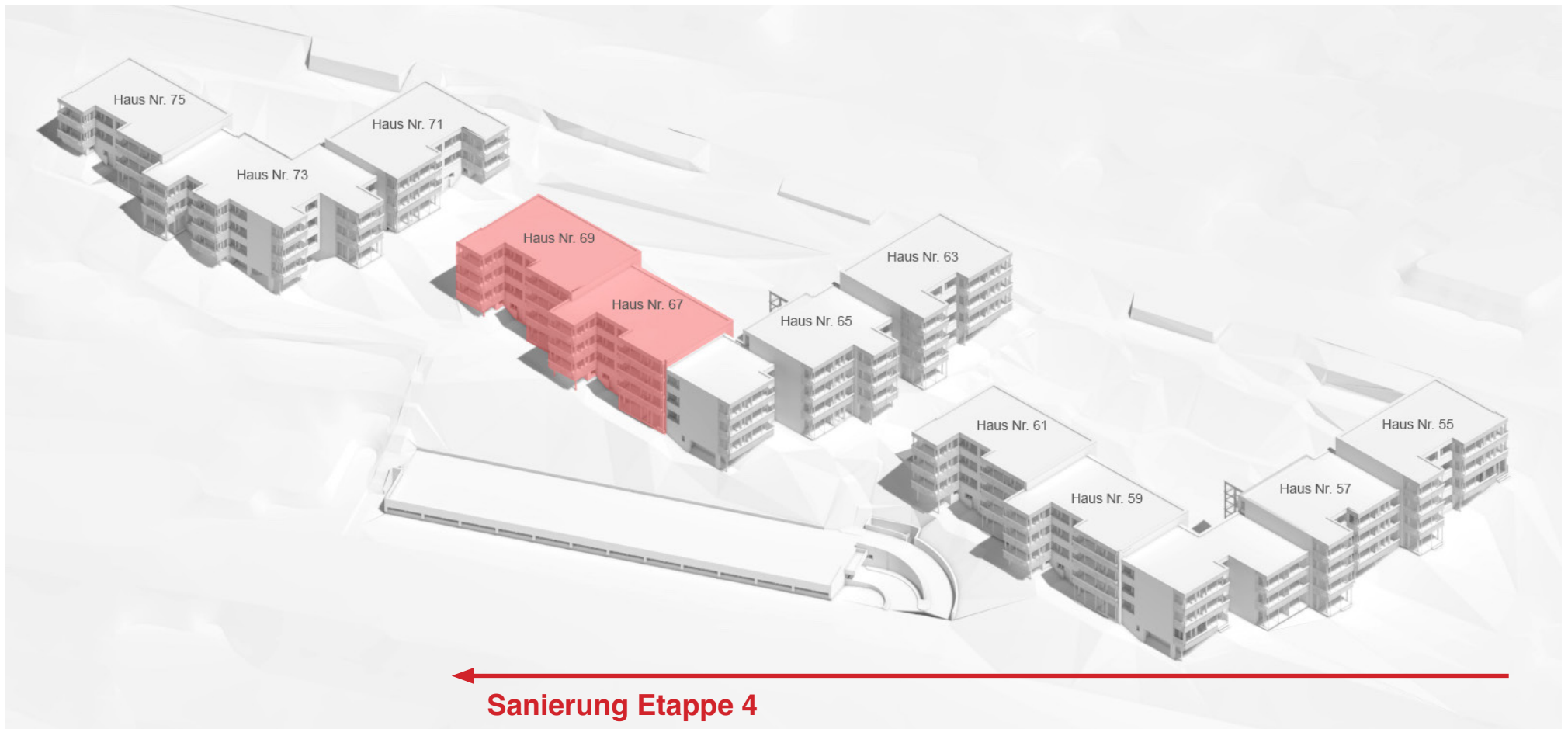
ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



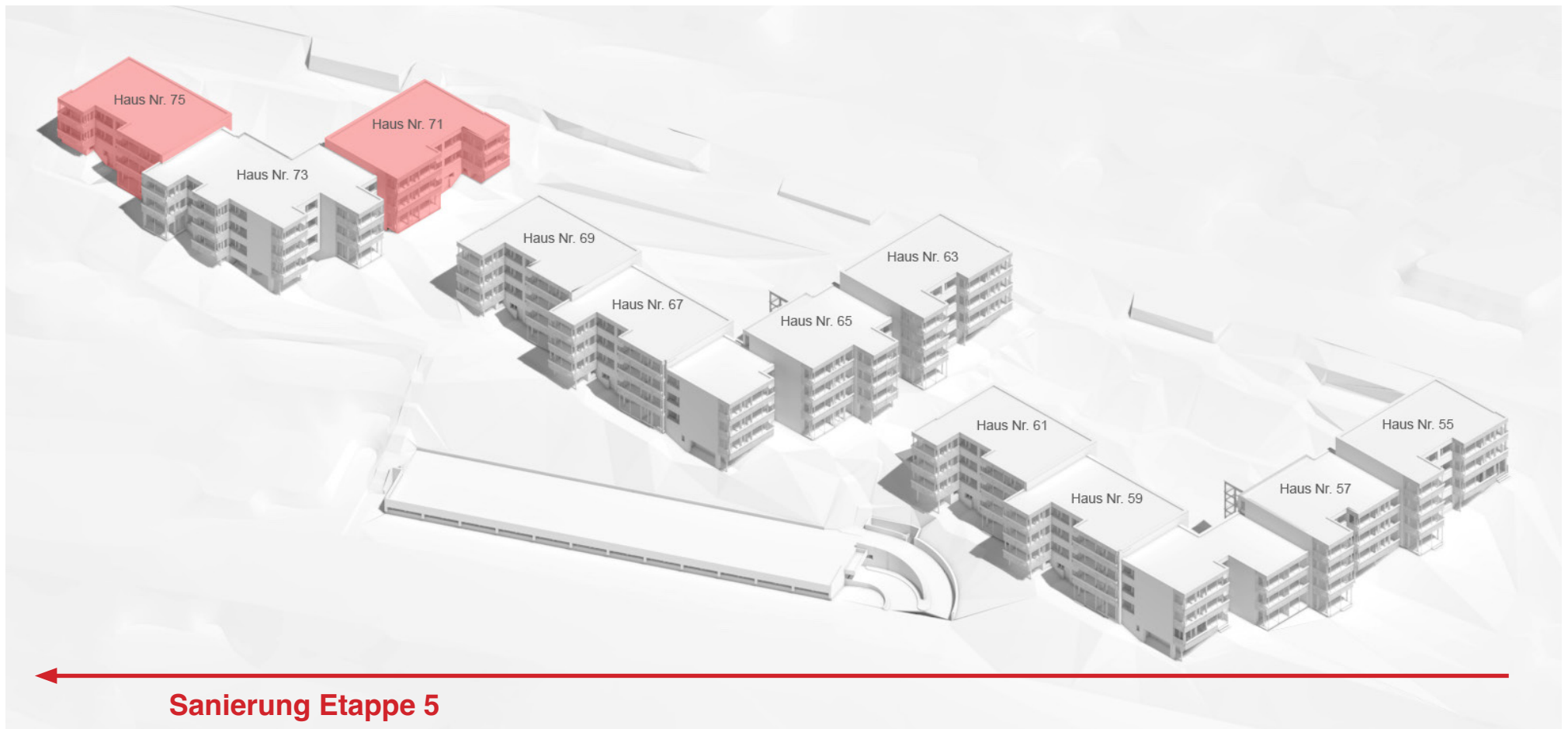
ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



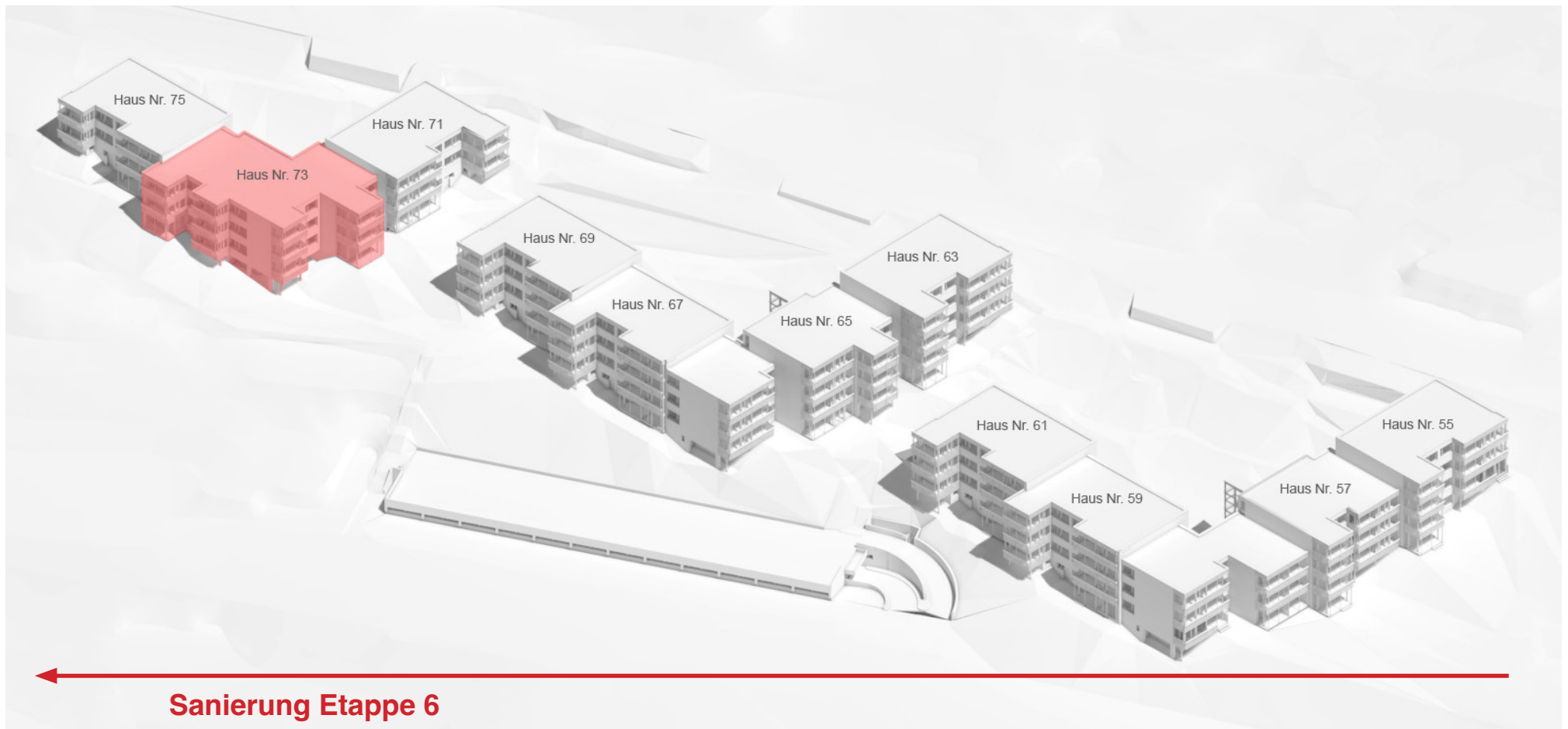
ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



ETAPPIERUNG

- Etappierte Sanierung mit Wohnprovisorien während Bauzeit
- Pro Etappe 1-2 Hausnummern in provisorischer Unterkunft (ca. 4.5 Monate)
- Gesamte Bauzeit ca 2.5 Jahre



6. Fragen zu Instandsetzungsmassnahmen

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Anmerkung: Die Fragen der zweiten Fragerunde (Punkt 10) sind ebenfalls hier aufgelistet.

Frage: Wann wird der definitive Terminplan pro Wohnung bekanntgegeben?

Die wichtigsten Termine sind im Anhang dieser Zusammenfassung dargestellt.

Es können sich aber im Verlaufe der Planung noch Änderungen ergeben – falls dies eintreffen sollte, werden Sie informiert.

Eine detaillierte Aufstellung der Termine folgt spätestens Anfangs März 2025 mit dem Mieterrundschreiben.

Wie gross werden die Balkone werden?

Die neuen Balkone werden eine Fläche von ca. 8m² haben.

Wie werden die 5.5-Zimmerwohnungen verändert?

Vergleichbar wie vorher, allfällige Veränderungen der Räumlichkeiten gibt es nur da, wo aufgrund der Erdbebensicherheit Massnahmen eingegriffen werden müssen.

Wird der Einbauschränk im Korridor bei den 3.5- Zimmerwohnungen entfernt?

Nein, die Einbauschränke bleiben bestehen.

Warum wird in den 3.5- Zimmerwohnungen die Badewanne durch eine Dusche ersetzt?

Im Hinblick auf die Zukunft und dass die kleineren Wohnungen auch an ältere Personen vermietet werden, wird eine Dusche als sinnvoller betrachtet.

Bekommen die 2.5- Zimmerwohnungen auch eine Dusche und wie gross wird die Duschkabine sein?

Es werden in allen 3.5- Zimmerwohnungen und kleineren Wohnungen eine Dusche eingebaut.

Die Duschkabine wird ca. 75cm Breit und 90cm Lang sein.

Ist der Einbau der Duschen schon fix geplant?

Die Planung der Duschen ist im Projekt so vorgesehen.

Wie ist die Situation der Nasszellen in den 4.5- Zimmerwohnung?

Die Anordnung bleibt gleich wie heute.

Warum wird nur in den Hausgruppen 1+2 ein Lift gebaut?

Bei der Hausgruppe 3 gibt es aufgrund der Topographie (zu steil) keine Möglichkeit einen Lift zu platzieren.

Warum werden im Haus Nr. 57 in den 5.5- Zimmerwohnungen die Böden nicht neu gemacht?

Der Boden wird nur da gemacht, wo eine Erdbebensicherheitsmassnahme gemacht werden muss.

Kann innerhalb der Siedlung in eine andere Wohnung umgesiedelt werden?

Grundsätzlich ist das möglich, sofern freie Wohnungen zur Verfügung stehen.

Müssen in den 4.5- Zimmerwohnungen alle Möbel aus der Wohnung geräumt werden?

Nicht alle Zimmer sind von den Sanierungsarbeiten betroffen, somit können Möbel auch in den Zimmern verstaut werden, in welchen keine Arbeiten stattfinden.

Wie lange muss man die Wohnung verlassen?

Die Wohnungen müssen in allen Fällen für 4 ½ Monate verlassen werden. Die bahoge wird Ersatzmöglichkeiten zur Verfügung stellen. Die Abklärungen dazu sind aber noch im Gange.

Werden alle alten Linoleum Bodenbeläge ersetzt?

Grundsätzlich werden während dem Umbau nur dort die Bodenbeläge ersetzt, wo eingegriffen wird. Anträge für Bodenersatz, unabhängig vom Bau, können direkt an die Verwaltung gestellt werden.

Werden die Kosten für die Provisorien auf den Mietzins überwält?

Ja, die Kosten für die Provisorien sind Teil der Baukosten.

Können wir nach der Sanierung wieder in die gleiche Wohnung einziehen?

Ja.

Wird bei einer Kündigung aufgrund des Umbaus auf die üblichen Kündigungsfristen verzichtet?

Ja, die bahoge wird den Bewohner:innen bei den Kündigungsfristen entgegenkommen. Dies ist mit der Verwaltung abzusprechen.

Darf eine (zum jetzigen Zeitpunkt) Unterbelegung der Wohnung nach dem Umbau fortgesetzt werden?

Hier gelten die im Vertrag geregelten Mindestbelegungen. Falls keine Mindestbelegung im Vertrag erwähnt ist, wird sich das auch nach dem Umbau nicht ändern. Es ist jedoch erwünscht, eine interne Umsiedlung in Betracht zu ziehen um eine zukünftige Unterbelegung zu vermeiden. Im Sinne des Genossenschaftsgedankens, sollen grosse Wohnungen von Familien belegt werden.

Wird das Dach neu isoliert?

Ja, das Dach wird eine neue Isolation und Abdichtung erhalten.

Ist in den Kellerräumen eine Lüftung vorgesehen?

Nein, es ist keine Lüftung in den Kellerräumen vorgesehen. Die feuchten Wände werden neu abgedichtet damit die Räume in Zukunft trockner sind, es wird aber keine zusätzliche Lüftung eingebaut.

Muss die Wohnung 4 ½ Monate am Stück oder gestaffelt verlassen werden?

Die Wohnungen müssen die ganzen 4 ½ Monate durchgehend verlassen werden.

Gibt es eine Mietzinsentschädigung, wenn ich in ein Provisorium gehen muss?

Je nach dem was wir als Übergangsobjekt anbieten können, wird es eine Entschädigung geben. Der Umfang der Entschädigung ist aber noch nicht festgelegt.

Sollten die Wohnungen in dem Haus, in welchem es keinen Lift geben wird, nicht weniger kosten?

Der Lift ist nicht der Hauptkostenträger. Die Kosten werden über das ganze Bauprojekt berechnet und gleichmässig auf die Mieten verteilt.

Bezieht sich die Mietzinsanpassung auf den Nettomietzins?

Korrekt, die Mietzinsanpassung ist auf den Nettomietzins bezogen. Es sind die Nebenkosten noch dazu zu rechnen.

Kann ich nach der Sanierung in eine andere, jedoch gleich grosse Wohnung umsiedeln?

Grundsätzlich werden keine Umsiedlungen in eine gleichwertige Wohnung gemacht. Umsiedlung dieser Art werden jedoch anlässlich der Instandsetzung im Einzelfall durch die Verwaltung geprüft.

Bei dem letzten Umbau in unserer Siedlung gab es eine tiefere Erhöhung des Mietzinses, warum?

Beim letzten Umbau waren die Eingriffe wesentlich kleiner, was tiefere Kosten verursacht, welche auf den Mietzins überwältzt werden.

Ist die kommunizierte Mietzinsanpassung definitiv?

Nein, die präsentierte Anpassung ist eine Einschätzung und beruht auf der vorliegenden Kostenschätzung zum jetzigen Zeitpunkt. Es kann während dem Bau, bis zur definitiven Bauabrechnung, Änderungen geben.

Warum haben die Bewohner:innen in Bezug auf den Bau kein Mitbestimmungsrecht?

Das Mitbestimmungsrecht der Genossenschafter:innen bezieht sich auf verschiedene Ebenen wie, Abstimmungen an der Generalversammlung oder Bereiche des Gemeinschaftslebens. Bei baulichen Eingriffen sowie, Ausstattung in den Wohnungen kann auf die Bedürfnisse der einzelnen Bewohner:innen in Sinne eines Mietbestimmungsrecht, nicht eingegangen werden. Diese Entscheide richten sich nicht nach den Wünschen der aktuellen Mietparteien, sondern werden im Sinne einer langfristigen Vermietungs- und Bewirtschaftungsstrategie durch die Baukommission des Vorstands gefällt.

Warum haben wir als Bewohner:innen kein Mitbestimmungsrecht in Bezug auf die Badewannen?

Der Entscheid, die Badewannen durch Duschen zu ersetzen, ist ein übergeordneter Entscheid der bahoge. Wir werden den Entscheid im Vorstand nochmals thematisieren.

7. Auswirkungen auf die Mietzinse

Jorge Garcia, Leiter Immobilienbewirtschaftung bahoge

Mietzinsfreie Zeit während Bauphase

Mietparteien, welche die Wohnung während der Sanierungszeit von 4.5 Monate ganz verlassen und keine Provisorien beziehen, können eine mietzinsfreie Zeit bei der Geschäftsstelle beantragen.

Wichtige Bedingungen dafür:

- > nur möglich bei Wegzug während ganzer Bauphase in Ihrer Wohnung
- > je Wohnung etwa 4.5 Monate

Die Mietzinsanpassung erfolgt in zwei Schritten und in drei Etappen: (nach Hausgruppe)

1. Anzeige einer provisorischen Mietzinsanpassung nach Einzug in sanierte Wohnung
2. nach Abnahme der definitiven Bauabrechnung (Korrektur)

Mietzinsvergleich mit der Stadt Affoltern a.A.

Die Mietpreise der Siedlung Hedigerfeld liegen heute in einem kostengünstigen und nach der Instandsetzung in einem mittleren Preissegment.

Mietzinsberechnung (Basis Kostenschätzung Vorprojekt):

- > kleine Abweichungen sind noch möglich
- > Erhöhung Nettomietzins: + ca. 47% (1-Zi-Whg bis 5.5-Zi-Whg)

Wohnung	Mietzins-Aufschlag in %	Netto-Mietzins heute in CHF	Mietzins-Aufschlag in CHF	Netto-Mietzins neu in CHF
1-Zi-Whg	ca. 34%	680	230	910
2.5-Zi-Whg	ca. 46%	1020	470	1'490
3.5-Zi-Whg	ca. 46%	1220	560	1'780
4.5-Zi-Whg	ca. 47%	1360	640	2'000
5.5-Zi-Whg	ca. 60%	1600	960	2'560

- > Senkung Energiebedarf durch bessere Gebäudeisolierung (Fenster und Fassade)
- > Neue energieeffiziente Haushaltgeräte (Geschirrspüler, Induktionskochherd, Backofen, Kühlschrank)
- > Interne Umsiedlungen in kleinere Wohnung möglich (wegen Unterbelegung)

Photovoltaikanlage, E-Ladestationen

Die geplante Photovoltaikanlage sowie die E-Ladestationen werden aus dem bahoge Nachhaltigkeitsfonds finanziert und haben somit keine Mietkostenerhöhung zur Folge. Für genutzte E-Ladestationen fällt eine Zusatzpauschale für die Einstellplatzmiete an. Die entsprechenden Stromkosten werden separat verrechnet.

8. Information zur Sozialberatung

Thomas Hofmann, Fachperson Sozialberatung bahoge

Thomas Hofmann stellt sich als Nachfolger von Anna Paola Gschwend auf der bahoge Sozialberatung vor. Er steht den Bewohnenden als Sozialberater bei persönlichen Problemen, finanziellen Sorgen, Nachbarschaftskonflikten und weiteren sozialen Fragen zur Verfügung. Sollten Bewohnende im Zusammenhang mit den Sanierungen und den Mietzinserhöhungen in eine finanzielle Notlage kommen, können sie ihn kontaktieren, damit bei einem Termin gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Die bahoge verfügt über einen Solidaritätsfonds, in welcher jeder Haushalt monatlich Fr. 2.00 einzahlt und aus welchem in Notlagen gegen Antrag Überbrückungshilfen ausbezahlt werden können. Auch diesbezüglich können Bewohnende die Sozialberatung kontaktieren.

9. Nächste Mieterinformationen

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Mieterumfrage zur individuellen Wohnsituation

Herbst 2024: Um die Planung der Umzüge in die Provisorien zu vereinfachen und optimal zu organisieren, werden wir Umfragen zur individuellen Wohnsituation verschicken. Es ist wichtig, dass alle Mieter:innen eine solche Umfrage ausfüllen.

> Anzahl Personen, spezielle Anforderungen, Beeinträchtigungen, Haustiere, Provisorien, etc.

Mieterinformationen

Februar 2025: individuelles Mieterschreiben (Ablauf, Termine, Mietzinsentwicklung)

März 2025: zweite Mieterinformationsveranstaltung (ausführliche Information zum Bauablauf, Möbelzwischenlagerung, Koordination der Ausweichmöglichkeiten, Klärung Mieterfragen)

Entsorgungsaktion

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten findet eine Entsorgungsaktion statt.

Mulde für Entsorgung von nicht mehr benötigten Gegenständen und Möbeln.

Zeitpunkt in Abhängigkeit vom detaillierten Terminprogramm.

10. Zweite Fragerunde

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Die Fragen, die hier gestellt wurden, finden sich im ersten Teil.

11. Weitere Fragen und Schlusswort

Ben Hendriksen, Projektleiter Bau bahoge

Gerne möchten wir Sie bitten, allfällige Fragen an die Bewirtschaftung zu richten:

Selina Bacher

044 298 80 41

selina.bacher@bahoge.ch

Bei finanziellen und persönlichen Notlagen wenden Sie sich bitte an die Sozialberatung:

Thomas Hofmann

044 298 80 47

thomas.hofmann@bahoge.ch

Im Namen des Projektteams bedankt sich Ben Hendriksen bei den Anwesenden für die Teilnahme und für die Aufmerksamkeit an der Informationsveranstaltung und wünscht allen einen schönen Abend.