

Dienstag, 19. Mai 2026
Volkshaus Zürich, Gelber Saal

Bauleitbild 2026-2035

Informationsveranstaltung

Herzlich Willkommen!

1. Begrüssung

Bruna Campanello, Präsidentin und Mitglied Baukommission

Ablauf

1. Begrüssung
2. Erhalt von preisgünstigem Wohnraum – Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
3. Das rollende Bauleitbild als Werkzeug für die Siedlungsentwicklung der bahoge
4. Interne und externe Faktoren, die das Bauleitbild beeinflussen
5. Fokus Schwamendingen
6. Umsiedlungsplan Schwamendingen
7. Situation übrige Siedlungen
8. Fragerunde

Das bahoge-Bauleitbild

Bauleitbild 2011–2020



Nr. 1, April 2011

Bauleitbild 2016–2025



Umbau Longma o.A.

Editorial

Im Rahmen der Strategie und ihrer Überarbeitung vor knapp 2 Jahren hat sich der Vorstand auch intensiv mit dem Renovations- und Erneuerungsbedarf der bisherigen Siedlungen befasst. Er liess von externer Seite genauere Abklärungen vornehmen. So hat die Genossenschaft einen klaren Überblick, wie die Substanz der mittlerweile 1000 Wohnungen mittel- und langfristig möglichst effizient und kostengünstig gesichert werden kann. Der Zustand der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile in den verschiedenen BAHOGE-Liegenschaften wurde nach einem einheitlichen Raster erfasst. Vor Ort wurde qualitativ bewertet, in welchem Zustand zum Beispiel der Gebäudedekorn, die Fassaden, die Fenster, die sanitären Anlagen sind. Zudem wurden Erfahrungswerte verwendet, welche die Anfangsinvestitionen und die spezifischen Lebenszyklen der Gebäudeteile berücksichtigen. Diese Daten können laufend so ausgewertet werden, dass verlässliche Prognosen über die Zustandentwicklung der verschiedenen Siedlungen möglich sind. Und man kann die Kosten abschätzen, welche entweder für die Instandhaltung oder für die Instandsetzung

aufzubringen sind. So hat die Genossenschaft einen klaren Überblick, wie die Substanz der mittlerweile 1000 Wohnungen mittel- und langfristig möglichst effizient und kostengünstig gesichert werden kann. Der Zustand der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile in den verschiedenen BAHOGE-Liegenschaften wurde nach einem einheitlichen Raster erfasst. Vor Ort wurde qualitativ bewertet, in welchem Zustand zum Beispiel der Gebäudedekorn, die Fassaden, die Fenster, die sanitären Anlagen sind. Zudem wurden Erfahrungswerte verwendet, welche die Anfangsinvestitionen und die spezifischen Lebenszyklen der Gebäudeteile berücksichtigen. Diese Daten können laufend so ausgewertet werden, dass verlässliche Prognosen über die Zustandentwicklung der verschiedenen Siedlungen möglich sind. Und man kann die Kosten abschätzen, welche entweder für die Instandhaltung oder für die Instandsetzung

Seite 2
Editorial
Präsident Franz Caharnes
Die drei Erneuerungszyklen

Von der einfachen Sanierung bis zum Ersatzneubau

Seite 3
Erneuerungsplan 2011-2020
Übersicht pro Siedlung

Die häufigsten Fragen im Zusammenhang mit einer Gesamtanlage
Antworten auf die dringendsten



Glatthbrugg

Die drei Erneuerungszyklen Welche Strategien verfolgt es

Verschiedene Liegenschaften der BAHOGE kommen in den verschiedenen BAHOGE-Liegenschaften wurde nach einem einheitlichen Raster erfasst. Vor Ort wurde qualitativ bewertet, in welchem Zustand zum Beispiel der Gebäudedekorn, die Fassaden, die Fenster, die sanitären Anlagen sind. Zudem wurden Erfahrungswerte verwendet, welche die Anfangsinvestitionen und die spezifischen Lebenszyklen der Gebäudeteile berücksichtigen. Diese Daten können laufend so ausgewertet werden, dass verlässliche Prognosen über die Zustandentwicklung der verschiedenen Siedlungen möglich sind. Und man kann die Kosten abschätzen, welche entweder für die Instandhaltung oder für die Instandsetzung

Sanfte Sanierung
Erneuerung von Küche, Bad und Installationen und energetische Massnahmen an der Gebäudeshülle. Aussenanbau oder Vergrösserung von Balkonen. Damit wird Liegenschaft für die nächste Nutzungsperiode fit gemacht. Während sechs bis acht Monaten verwandelt sich Siedlung in eine Baustelle. Die BewohnerInnen können

Seite 2
Die häufigsten Fragen im Zusammenhang mit einer Gesamtanlage

Seite 3
Erneuerungsplan
Übersicht pro Siedlung
Unterstützung und Erneuerung

2011 hat die BAHOGE die rol-lende Erneuerungsplanung für das gesamte Portfolio initiiert und von der Generalversammlung bewilligen lassen. Alle fünf Jahre wird die Planung für die nächsten zehn Jahre aktualisiert und der Generalversammlung zur Genehmigung präsentiert. Dabei sind die Entscheidungen zu den ersten fünf Jahren als verbindlich zu betrachten.



BAHOGE Bauleitbild 2021—2030

da die Projekte dieser Periode von der Geschäftsstelle so vorangetrieben werden müssen, dass sie zeitgerecht umgesetzt werden können. In der zweiten Hälfte des zehnjährigen Planungshorizontes sind allfällige Verschiebungen möglich, weil sich in diesem Zeitraum äusserer Gegebenheiten soweit ändern können, dass eine Neuausrichtung nötig wird.

Ganz grundsätzlich richtet der Vorstand die BAHOGE-Erneuerungsstrategie jedoch nicht bloss auf die Dauer von zehn

Jahren aus, sondern hat bereit bei den heutigen Entscheidungen die Entwicklung bis Ende der 2050er-Jahre und darüber hinaus im Blick.

Auch der Blick zurück hat Einfluss auf die Erneuerungsplanung, indem die Siedlungen laufend bautechnisch beurteilt werden und die bereits getätigten Investitionen und Instandstellungen in die Betrachtung miteinbezogen werden.

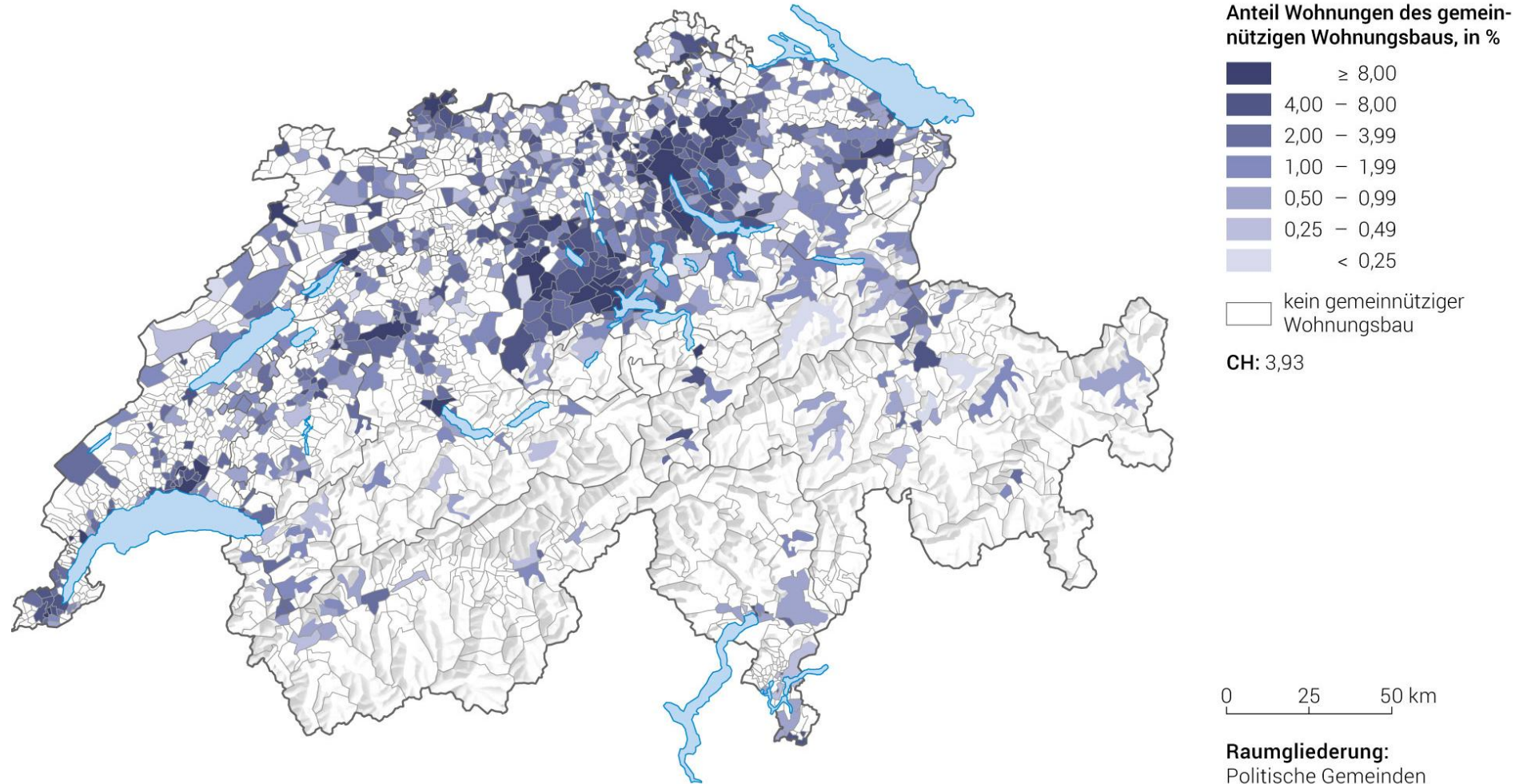


Bauleitbild 2026 – 2035

bahoge
Wohnbaugenossenschaft

2. Erhalt von preisgünstigem Wohnraum – Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz



Tiefe Mietpreise dank Kostenmiete

- Keine Gewinnerorientierung
- Referenzzinssatz als massgebliche Grösse
- Landkosten werden für Mietberechnung mit historischen Anlagekosten eingesetzt
- Investitionskosten (Erstellung, wertvermehrende Veränderungen) werden zu effektiven Beschaffungskosten eingesetzt

→ mit zunehmender Zeit werden ältere Liegenschaften in der Regel günstiger, weil Land und Anlagekosten aus früheren Jahren stammen

Höhere Ausnutzung – tiefere Mietpreise pro Objekt

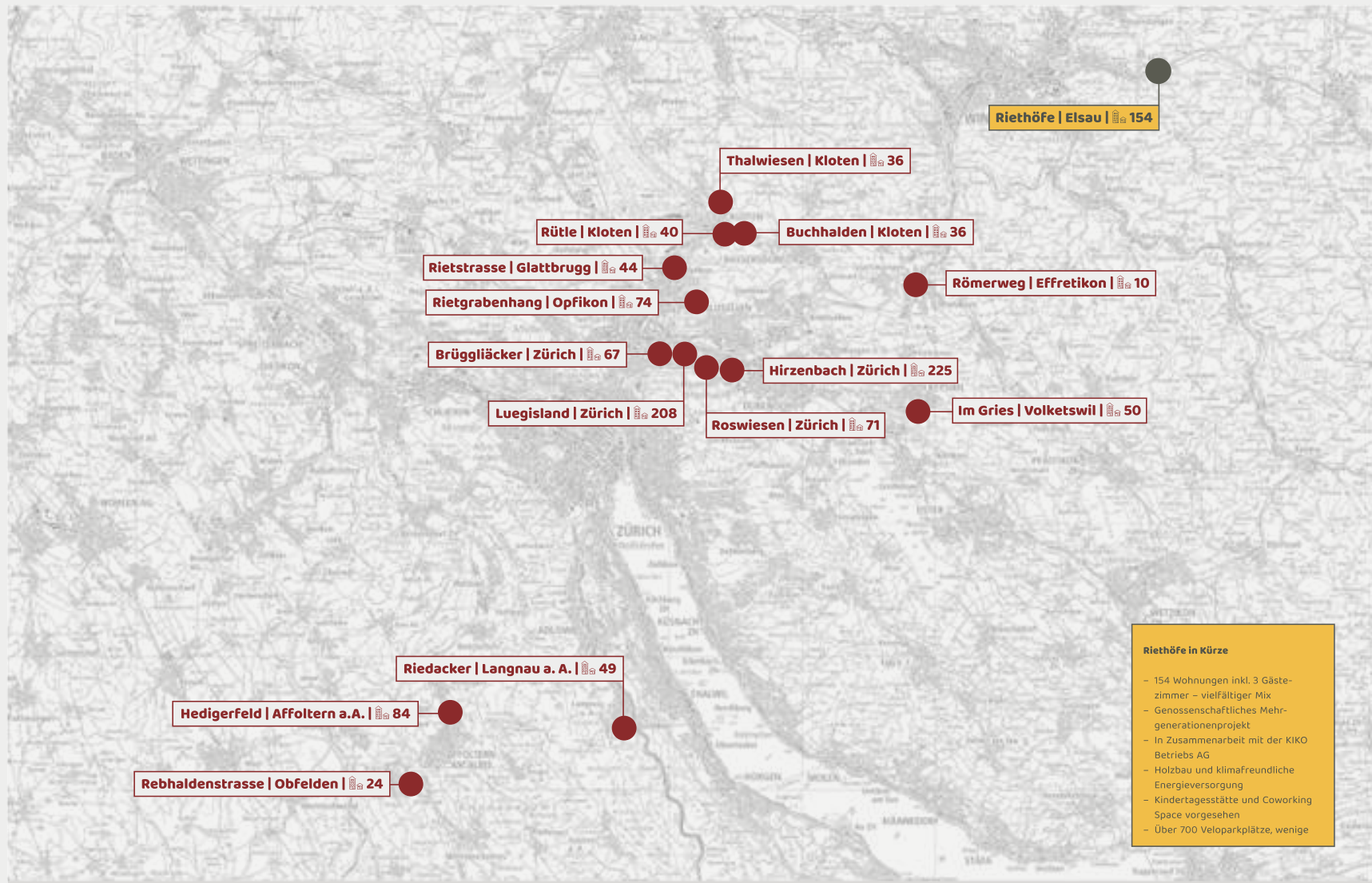
- Je mehr Wohnungen auf einem Grundstück entstehen, desto günstiger wird das einzelne Mietobjekt
- Durch eine höhere Ausnutzung kann **zusätzlicher gemeinnütziger Wohnraum** geschaffen werden
- Durch Mischen von Bestands- und Neubauten kann ein Teil günstigerer Bauten erhalten werden

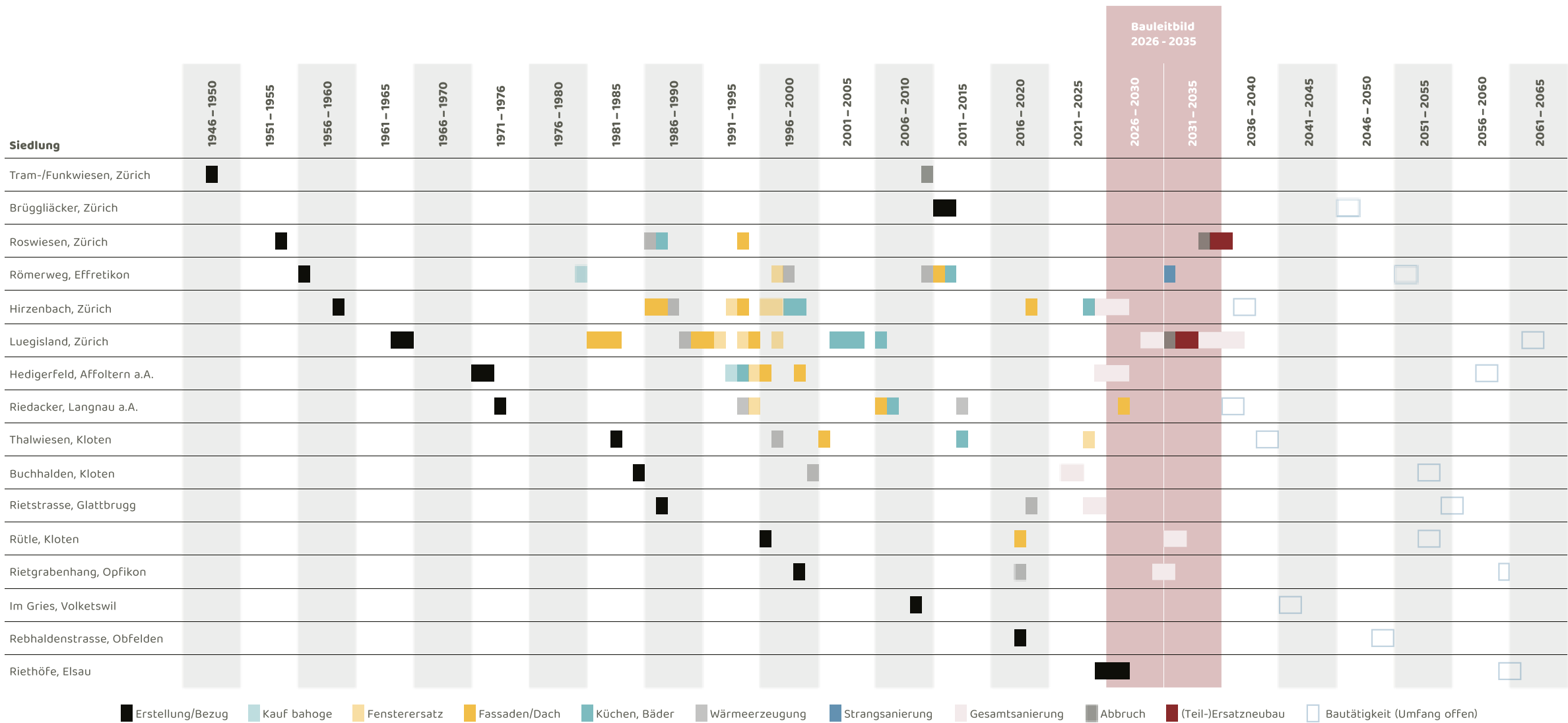
→ heutige Neubauten sind künftige Bestandsbauten

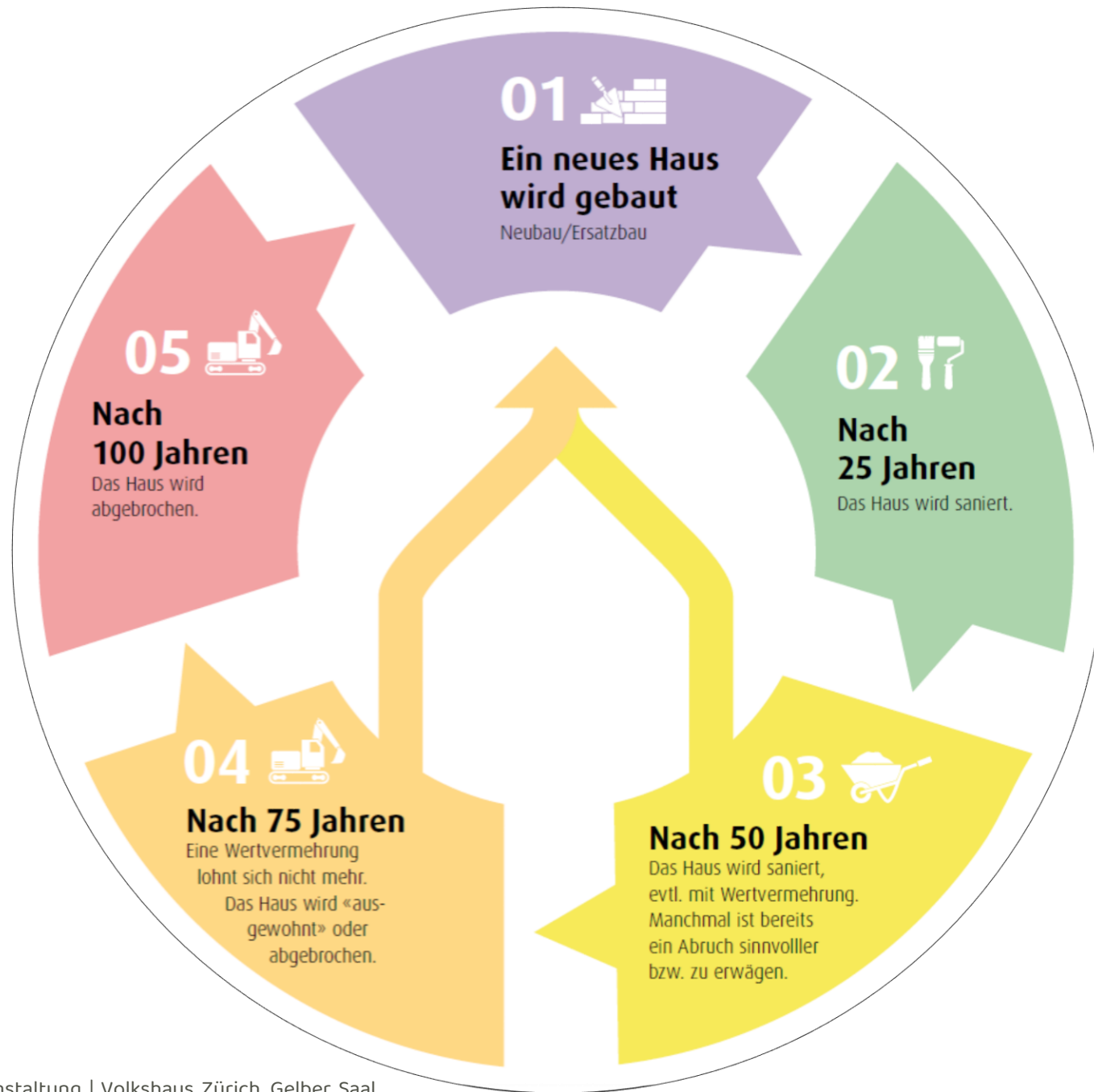
Keine Leerkündigungen bei der bahoge

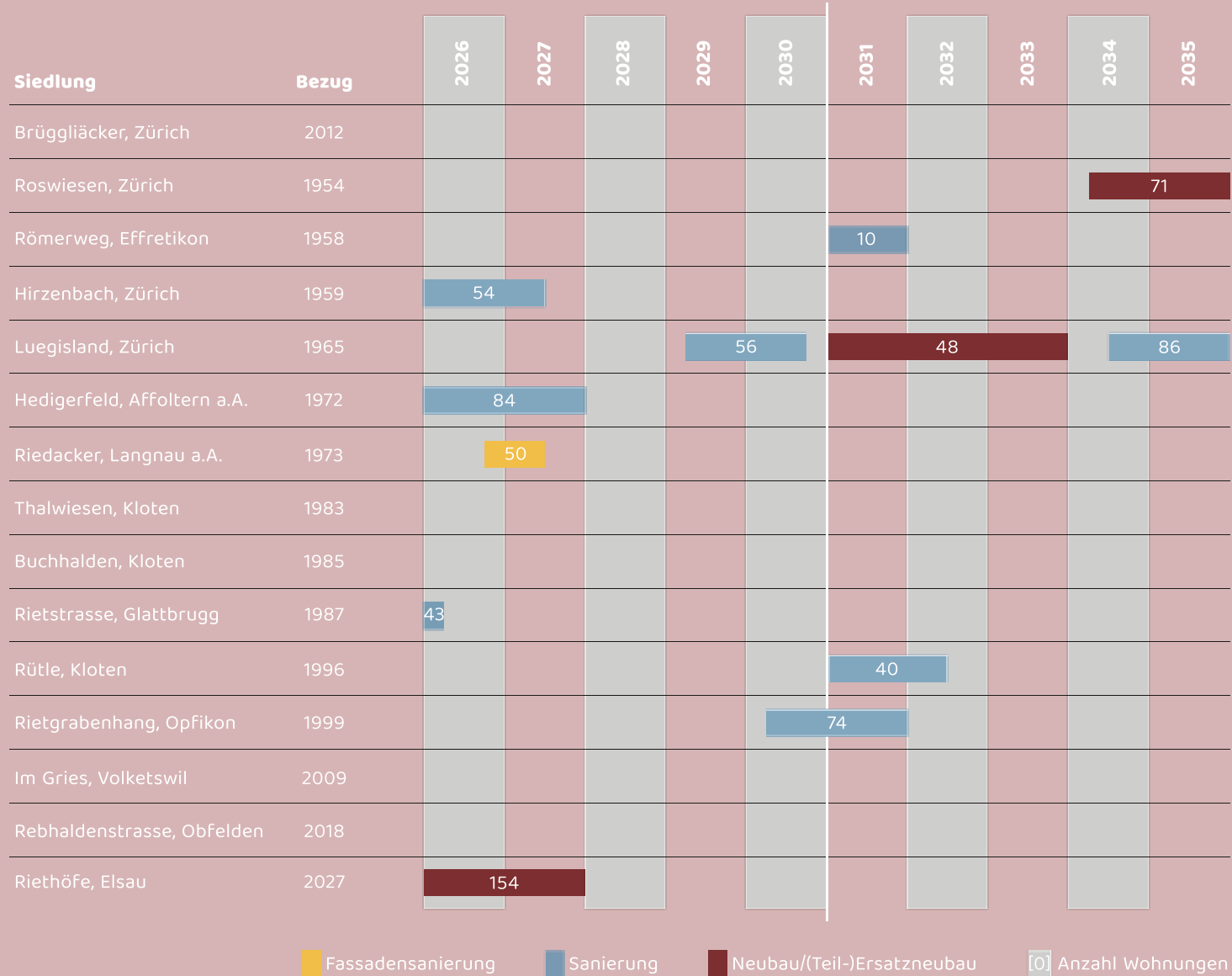


3. Das rollende Bauleitbild als Werkzeug für die Siedlungsentwicklung der bahoge

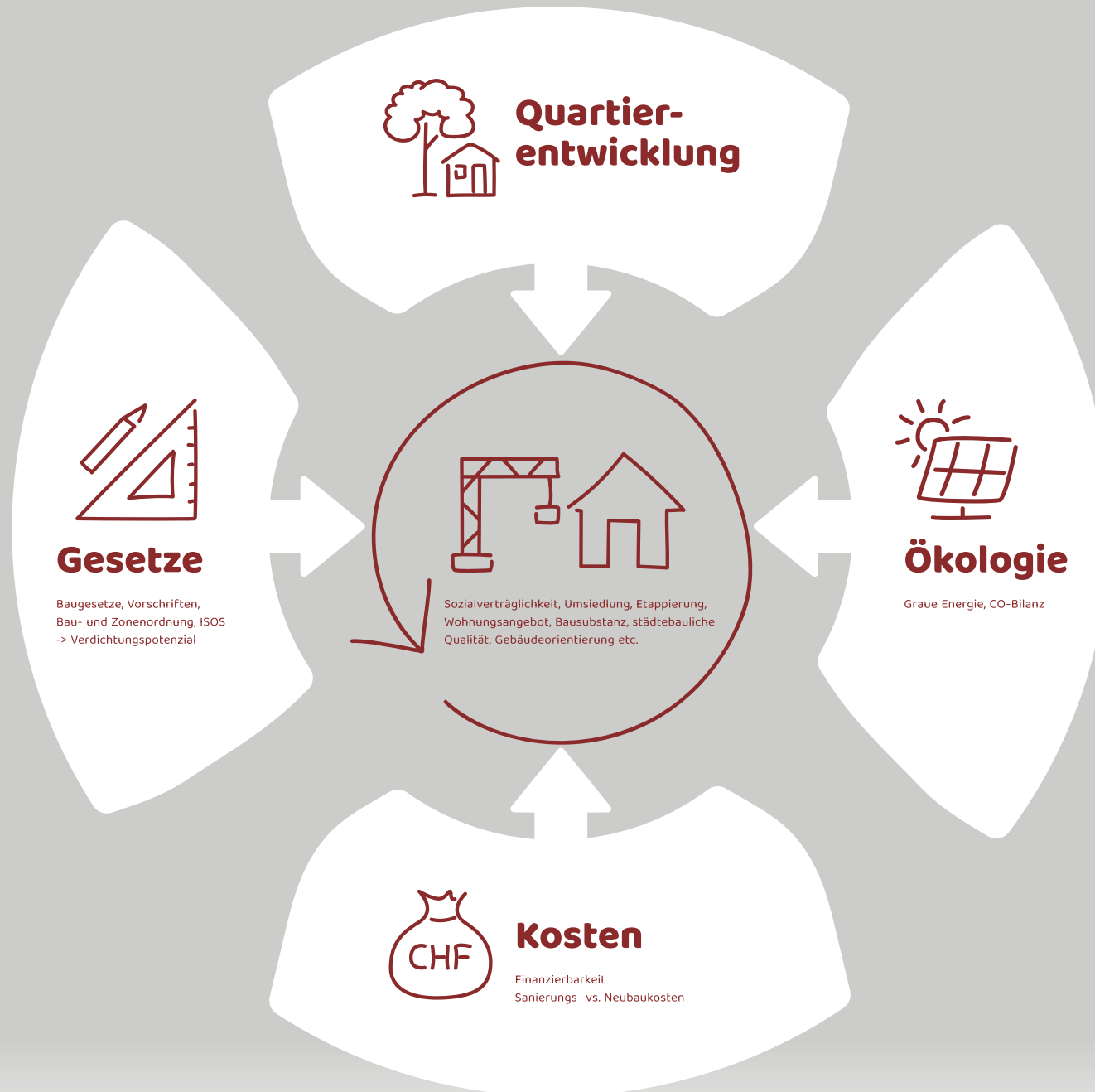








4. Interne und externe Faktoren auf das Bauleitbild



Information- und Mitwirkung vor Baubeginn

Informations- und Mitwirkungsprozess je Projekt vor Start der einzelnen Bauprojekte:

- **Vorgängige Befragung bahoge-intern;** Bewirtschaftung, Hauswartung, Gärtner sowie Sikos
- **Online-Umfrage zu Ist-Zustand und Herausforderungen mit allen Haushalten;** auch briefliche Beteiligung möglich → *ca. 3 Jahre vor Baubeginn*
- **Erste Dialogveranstaltung Gemeinschaftsbereiche;** Austausch, Ideen und Diskussion
→ *ca. 2.5 Jahre vor Baubeginn*
- **Treffen mit Interessengruppen;** (z.B. Spielplatzgestaltung, Garten, etc.) bei Bedarf und Interesse
- **Erste Informationsveranstaltung Bauprojekt;** Übersicht über geplante Eingriffe, vorläufige Termine und provisorische Mietzinsentwicklung → *ca. 1 Jahr vor Baubeginn*
- **Zweite Dialogveranstaltung Gemeinschaftsbereiche;** (Konkretisierung und Weiterentwicklung der Umsetzungsideen aus der ersten Dialogveranstaltung)
- **Zweite Informationsveranstaltung Bauprojekt;** Details zur Terminplanung in Bezug auf Ablauf der Umzugs- und Bauphase → *ca. 2 Monate vor Baubeginn (bei grösseren Etappenabständen jeweils vor jeder Bauetappe)*

Daneben werden vor und während der Arbeiten relevante Informationen mittels Aushang, Rundschreiben und individuelle Schreiben pro Haushalt versandt.

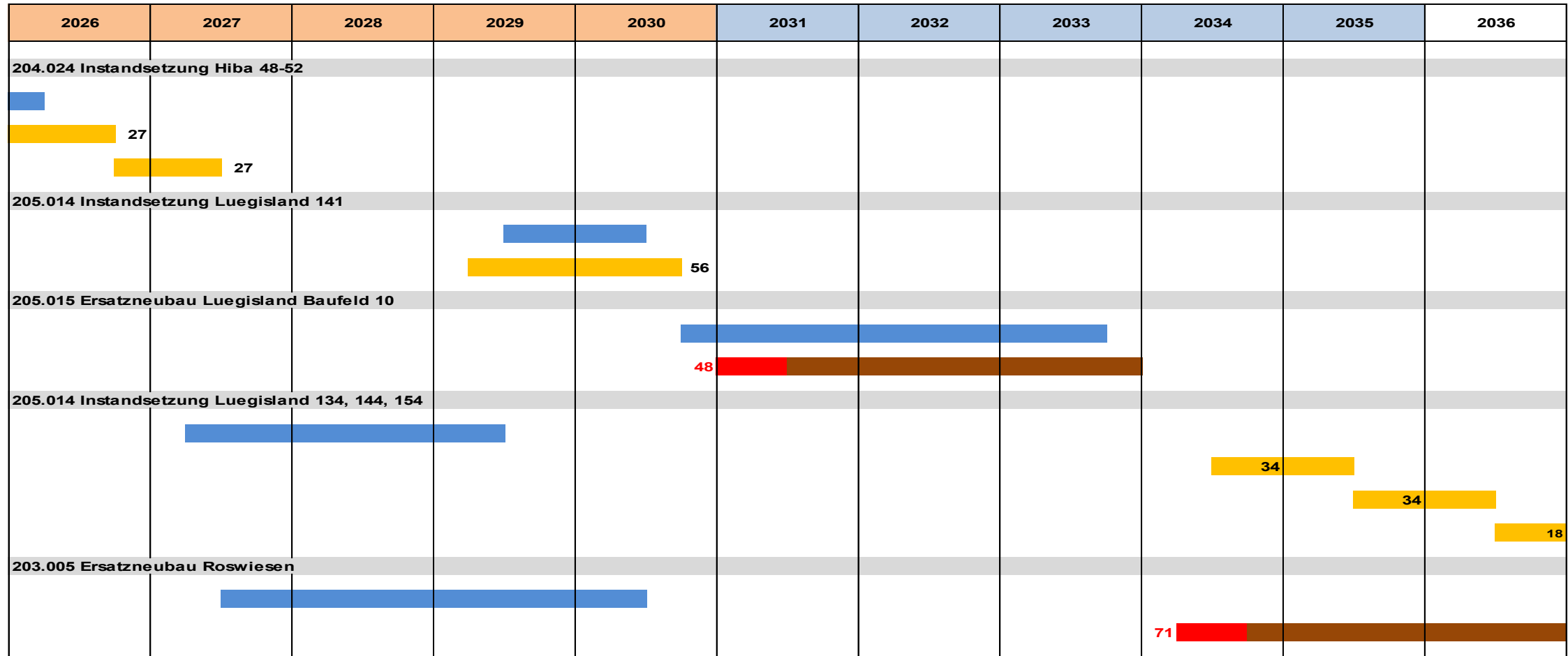
5. Fokus Schwamendungen

Patrick Kaufmann, Mitglied Vorstand und Baukommission

Bauleitbild 2026-2035

> Verschiebungen zum Bauleitbild 2021-2030

Bauleitbild 2026-2035 - Siedlungen Schwamendingen



Siedlungen in Schwamendingen

Abhängigkeiten zwischen den Bauprojekten

- Alle betroffenen Genossenschafter:innen sollen im Quartier in Rochadewohnungen untergebracht werden
- Die Anzahl verfügbarer Rochadewohnungen definiert die mögliche Grösse des Bauprojekts
- Staffelungen sind nötig (Luegisland)
- Zeitliche Abhängigkeiten (Verschiebungen in einer Etappe haben Auswirkungen auf Folgeetappen)

Siedlung Hirzenbach (Hirzenbachstrasse 48-52)



Siedlung Hirzenbach (Hirzenbachstrasse 48-52)

- Laufendes Projekt
- 81 Wohnungen betroffen, Ausführung in unbewohntem Zustand
- Instandsetzung in drei Etappen
- Pro Etappe sind 27 Wohnungen betroffen
 - > die Mieter:innen zügeln in leerstehende Rochadewohnungen in Hirzenbach und Roswiesen
- Zwischenvermietung seit 2022
- Nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten werden die leeren Wohnungen wieder zwischenvermietet, so dass sie weiterhin als Rochadewohnungen für die Bauvorhaben Luegisland und Roswiesen dienen können

Siedlung Roswiesen



Siedlung Roswiesen

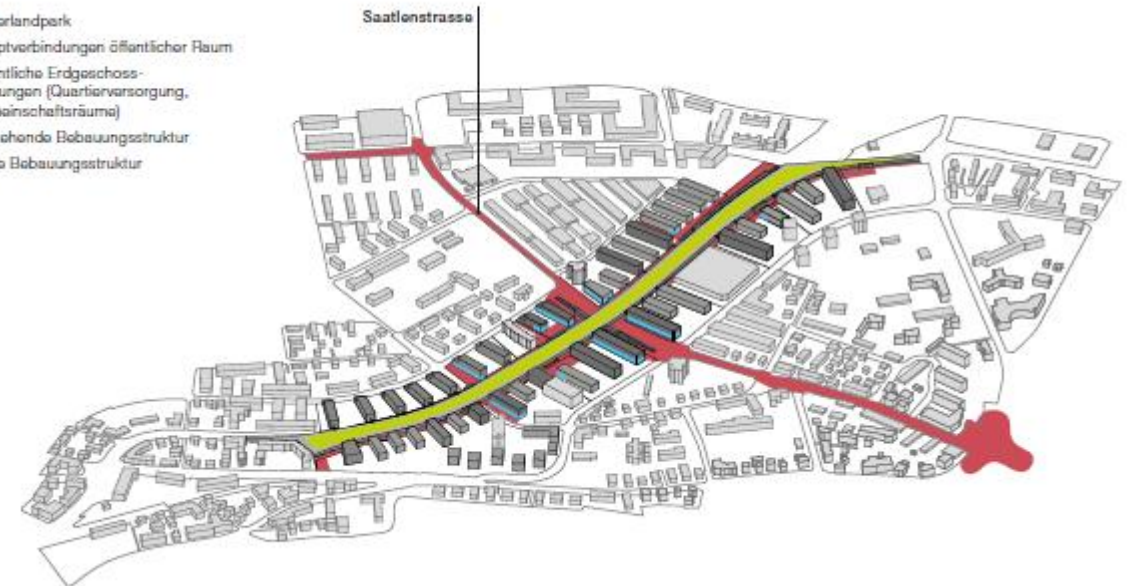
- Gemäss Bauleitbild 2021-2030 > Ersatzneubau 2026-2028
- Gemäss Überarbeitung an GV 2023 > Ersatzneubau 2027-2030
- Bauleitbild 2026-2035 > Ersatz- oder Teilersatzneubau 2034-2036

- Die Wohnungen werden nicht mehr regulär vermietet
 - > Zwischenvermietungen, so dass sie bei Bedarf als Rochadewohnungen für die Bauvorhaben Luegisland dienen können
- Gründe für die Verschiebung
 - > Grunddienstbarkeiten zugunsten von Nachbarn konnten noch nicht bereinigt werden
 - > BZO-Revision der Stadt Zürich birgt Rechtsunsicherheit (negative Vorwirkung)
- Beschluss im Vorstand
 - > Reihenfolge ändern
 - > Luegisland vorziehen

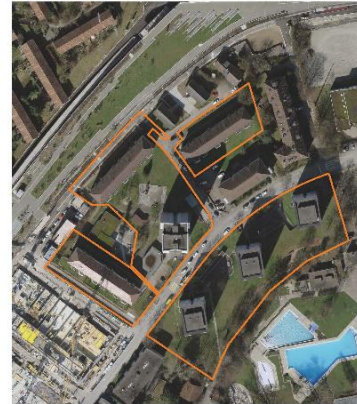
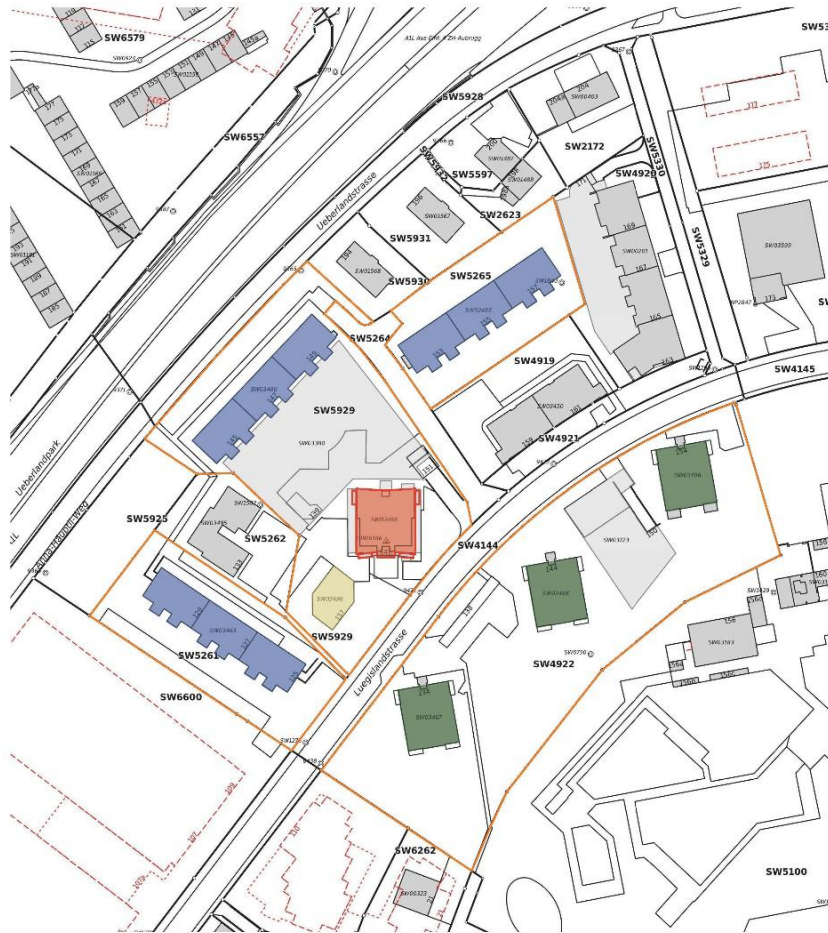
Siedlung Luegisland – Städtebauliches Leitbild



- Ueberlandpark
- Hauptverbindungen öffentlicher Raum
- Öffentliche Erdgeschossnutzungen (Quartiersversorgung, Gemeinschaftsräume)
- Bestehende Bauungsstruktur
- Neue Bauungsstruktur

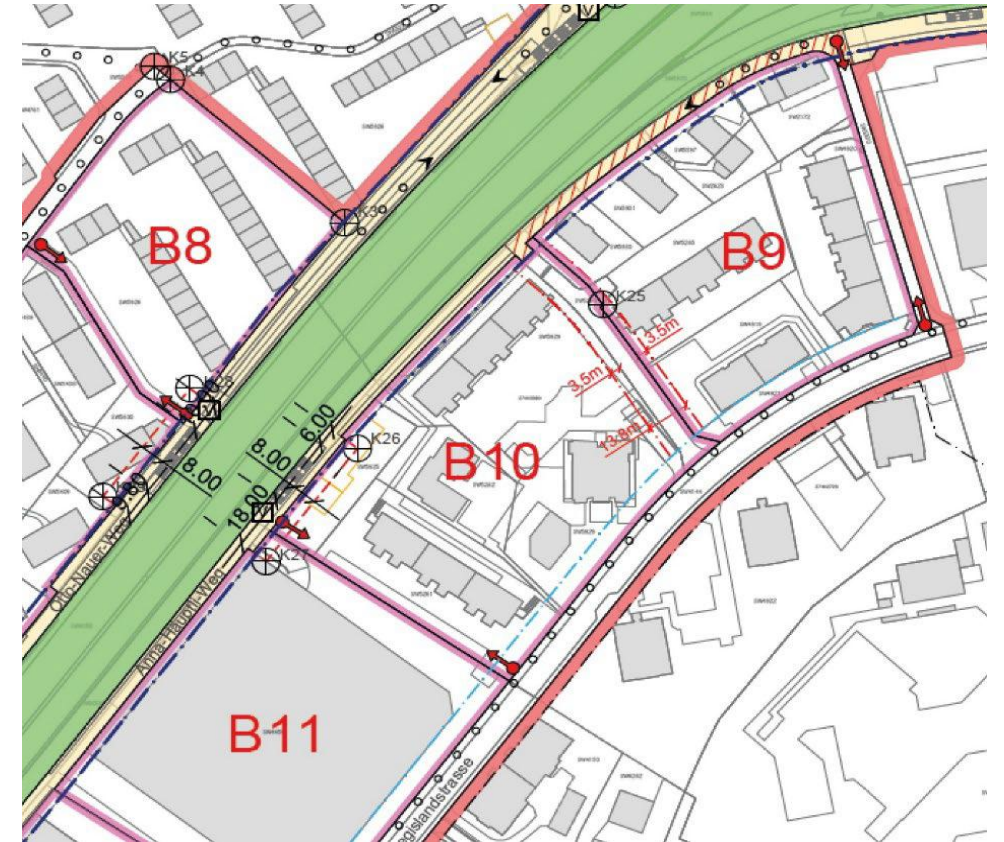


Siedlung Luegisland – Gestaltungsplan Überlandpark



— Parzellengrenzen Siedlung Luegisland
SW5265, SW5929, SW5261, SW4922

- Hochhaus
- Punkthäuser
- Langhäuser
- Gewerbebau



Siedlung Luegisland – Hochhaus Luegislandstrasse 141

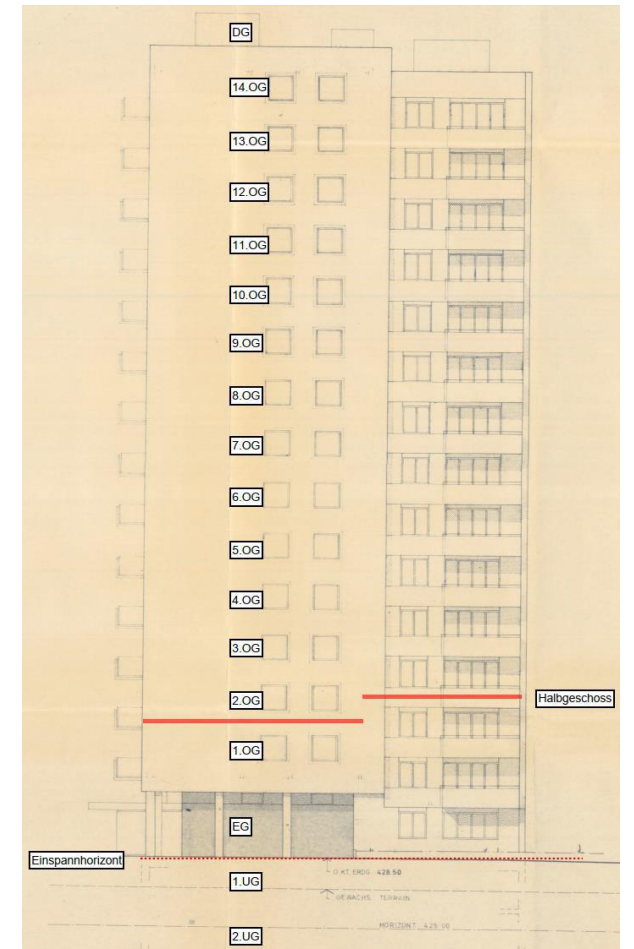
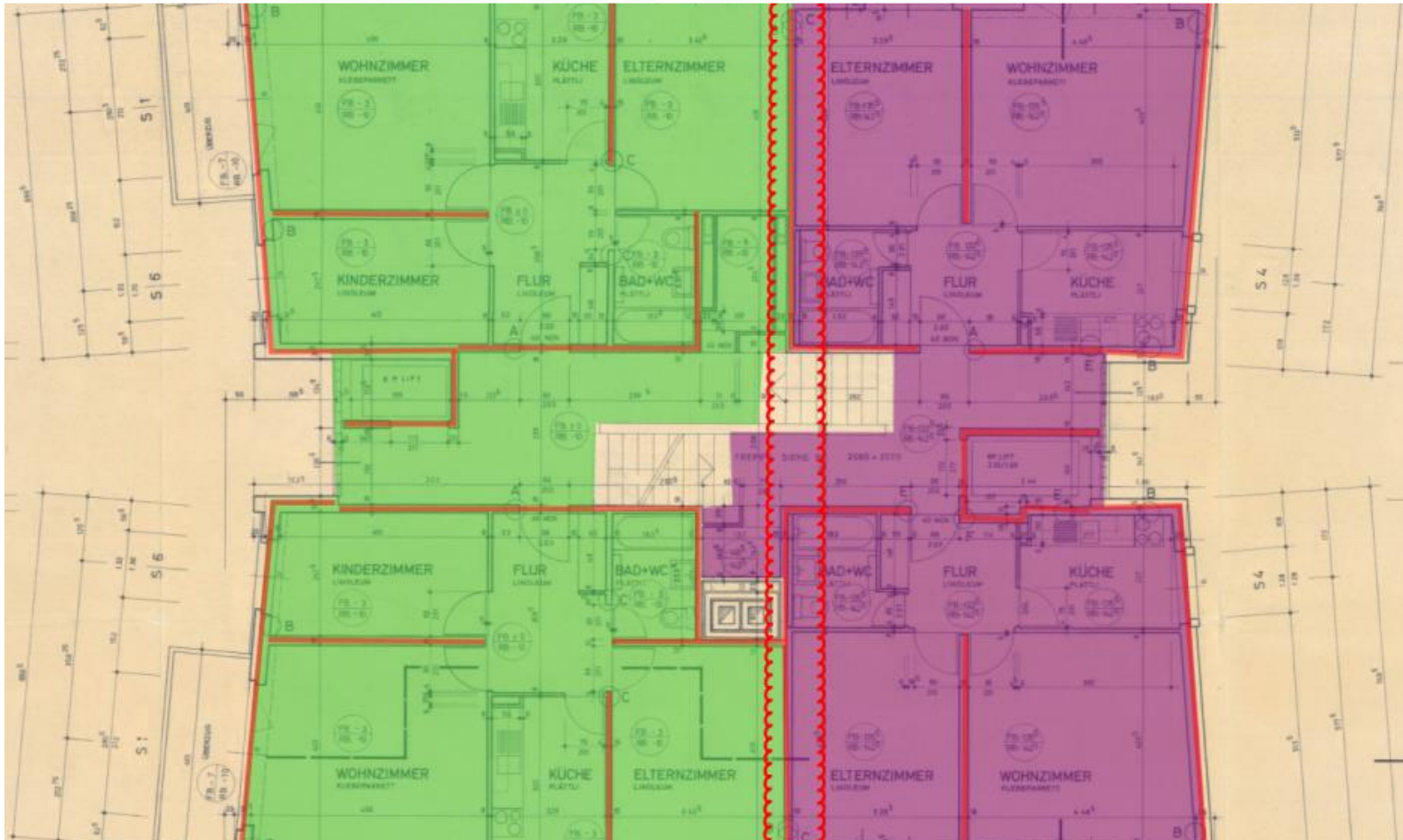


Siedlung Luegisland – Hochhaus Luegislandstrasse 141

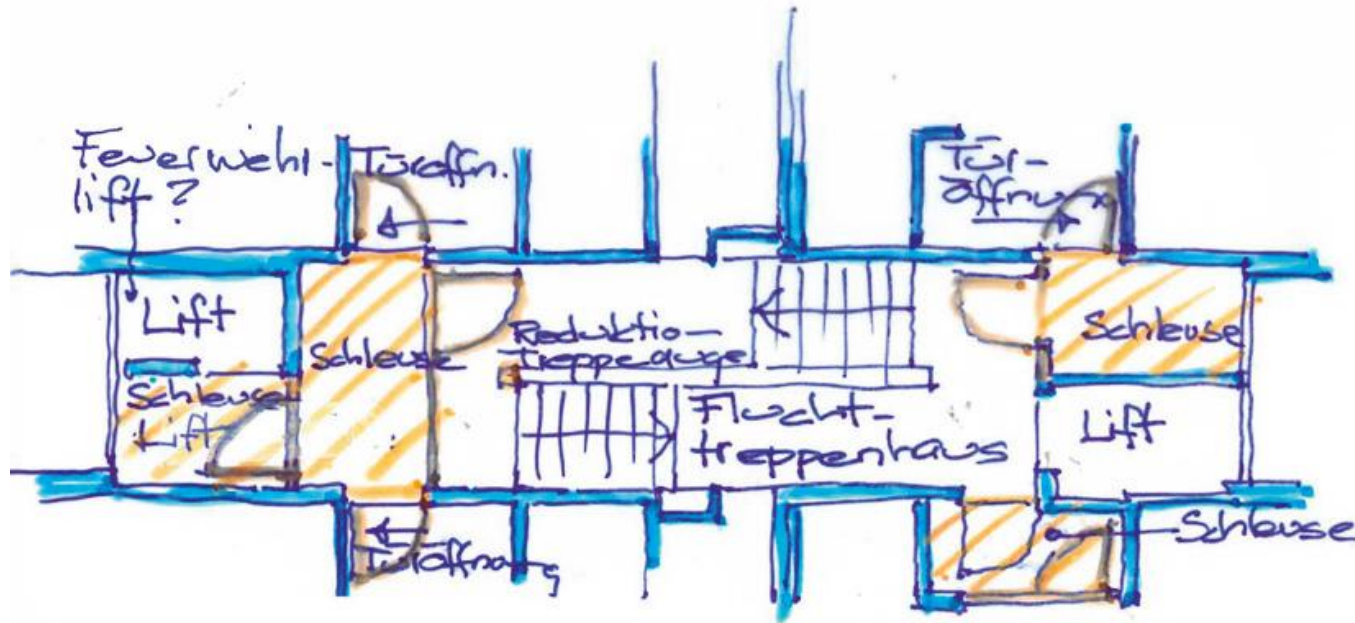
- Gemäss Bauleitbild 2021-2030 > Instandsetzung 2025-2026 (in bewohntem Zustand)
- Gemäss Überarbeitung an GV 2023 > Instandsetzung 2029-2030 (in bewohntem Zustand)
- Bauleitbild 2026-2035 > Instandsetzung 2029-2030 in unbewohntem Zustand

- Die Zustandsanalyse von 2025 hat gezeigt, dass das Gebäude Defizite bezüglich Erdbebensicherheit und Brandschutz aufweist. Die aktuellen Normen werden nicht mehr eingehalten und es müssen zeitnah Massnahmen ergriffen werden
- Eine Instandsetzung in bewohntem Zustand ist nicht möglich
- Für die Bewohner:innen der betroffenen 56 Wohnungen sind Rochadewohnungen in Hirzenbach und Roswiesen vorhanden

Siedlung Luegisland – Hochhaus Luegislandstrasse 141



Siedlung Luegisland – Hochhaus



Brandschutz

Im Fluchttreppenhaus müssen auf allen Geschossen Schleusen eingebaut werden.

Siedlung Luegisland – Baufeld B 10

Luegislandstrasse 125-129 / 145-149 / 137 (Gewerbe)



Siedlung Luegisland – Baufeld B 10

Luegislandstrasse 125-129 / 145-149 / 137 (Gewerbe)

- Gemäss Bauleitbild 2021-2030 > Ersatzneubau 2028-2029
- Gemäss Überarbeitung an GV 2023 > Ersatzneubau 2031-2033
- Bauleitbild 2026-2035 > 2031-2033
- Vom Rückbau betroffen:
 - 48 Wohnungen (24 3-Zi.-Whgn, 24 4-Zi.-Whgn), 1 Gewerberaum
- Aktuell in Vorbereitung bzw. in Bearbeitung
 - Testplanung > Grundlage für Grundstückbereinigung
 - Baufeldbereinigung mit Stadt Zürich
 - Bereinigung Dienstbarkeiten (Wegrechte) mit ASTRA und Stadt
 - Bereinigung Landabtausch mit ASTRA
 - Vorbereitung Architekturwettbewerb

Siedlung Luegisland – Punkthäuser Luegislandstrasse 134 / 144 / 154



Siedlung Luegisland – Punkthäuser Luegislandstrasse 134 / 144 / 145

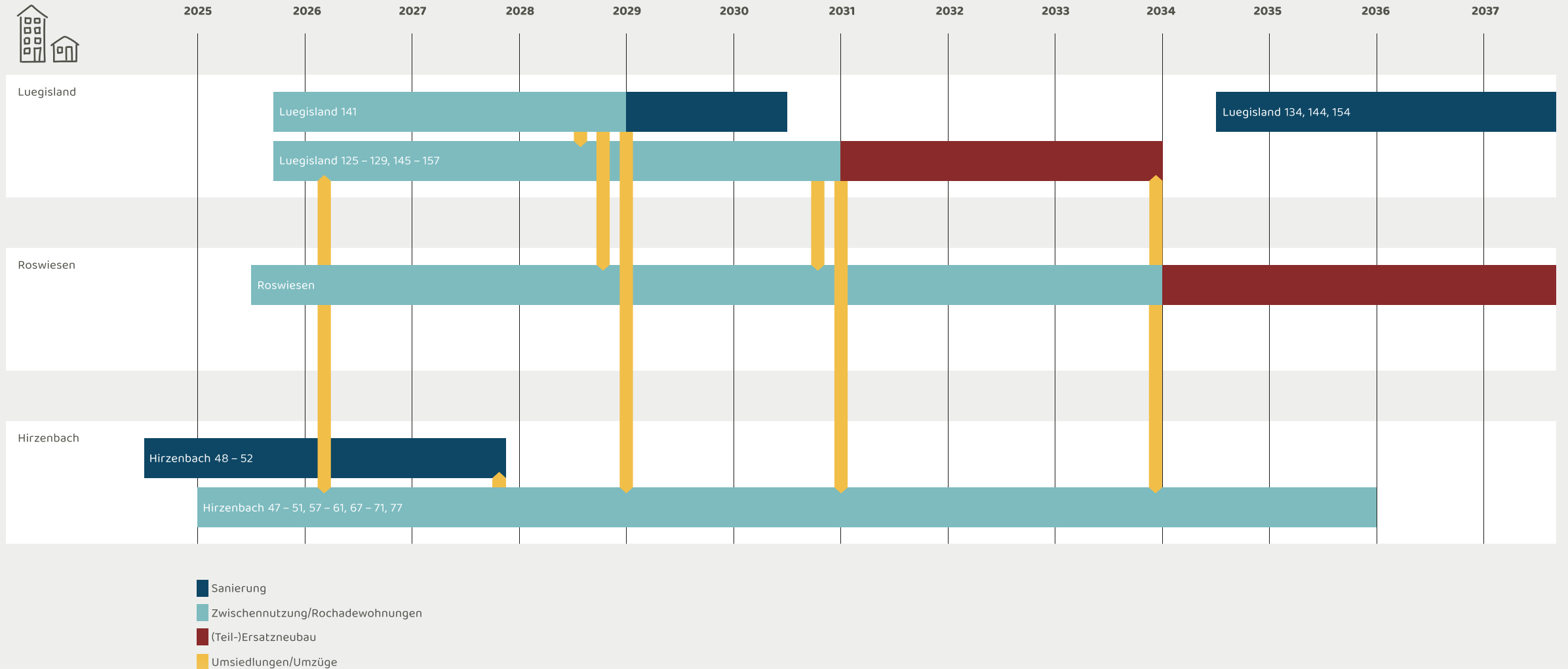
- Gemäss Bauleitbild 2021-2030 > Instandsetzung 2025-2026
- Gemäss Überarbeitung an GV 2023 > Instandsetzung 2027-2028
- Bauleitbild 2026-2035 > Instandsetzung 2034-2037

- Betroffen sind 86 Wohnungen
 - > Lu 134: 34 Wohnungen (2 x 1-Zi, 16 x 2-Zi., 16 x 3-Zi.)
 - > Lu 144: 34 Wohnungen (2 x 1-Zi, 16 x 2-Zi., 16 x 3-Zi.)
 - > Lu 154: 18 Wohnungen (2 x 1-Zi, 16 x 4.5-Zi.)

6. Umsiedlungsplan Schwamendingen

Marco Stella, Geschäftsführer

Umsiedlungen Zürich Schwamendingen



Grobinformationen Umsiedlungen

- Frühzeitige Umfrage (temporäre Umsiedlung oder definitiver Umzugswunsch)
- Wohnungszuteilung (wenn möglich in Wohnung mit gleicher Zimmerzahl; Zuteilung erfolgt durch bahoge unter Berücksichtigung der angegebenen Wünsche bzw. nach Priorisierung von Härtefällen durch bahoge)
- Bei temporären Umsiedlungen (spätere Rückkehr in die frühere Wohnung) wird grundsätzlich der Mietzins der früheren Wohnung verrechnet (Mietzinsentschädigung bei temporären Umsiedlungen, falls nur eine Wohnung mit kleinerer Zimmeranzahl angeboten werden kann)
- Bei definitiven Umzügen wird der Mietzins der neuen Wohnung verrechnet
- Entscheid über temporäre Umsiedlung bzw. definitiver Umzug muss frühzeitig erfolgen (Fairness ggü. definitiven Umzügen)
- Bei Bezug der sanierten Wohnung wird der neue Mietzins fällig (provisorische Mietzinsfestlegung bis zu definitiver Bauabrechnung)
- Bei finanziellen Schwierigkeiten steht wie gewohnt die Sozialberatungsstelle zur Verfügung

Grobablauf Umzüge

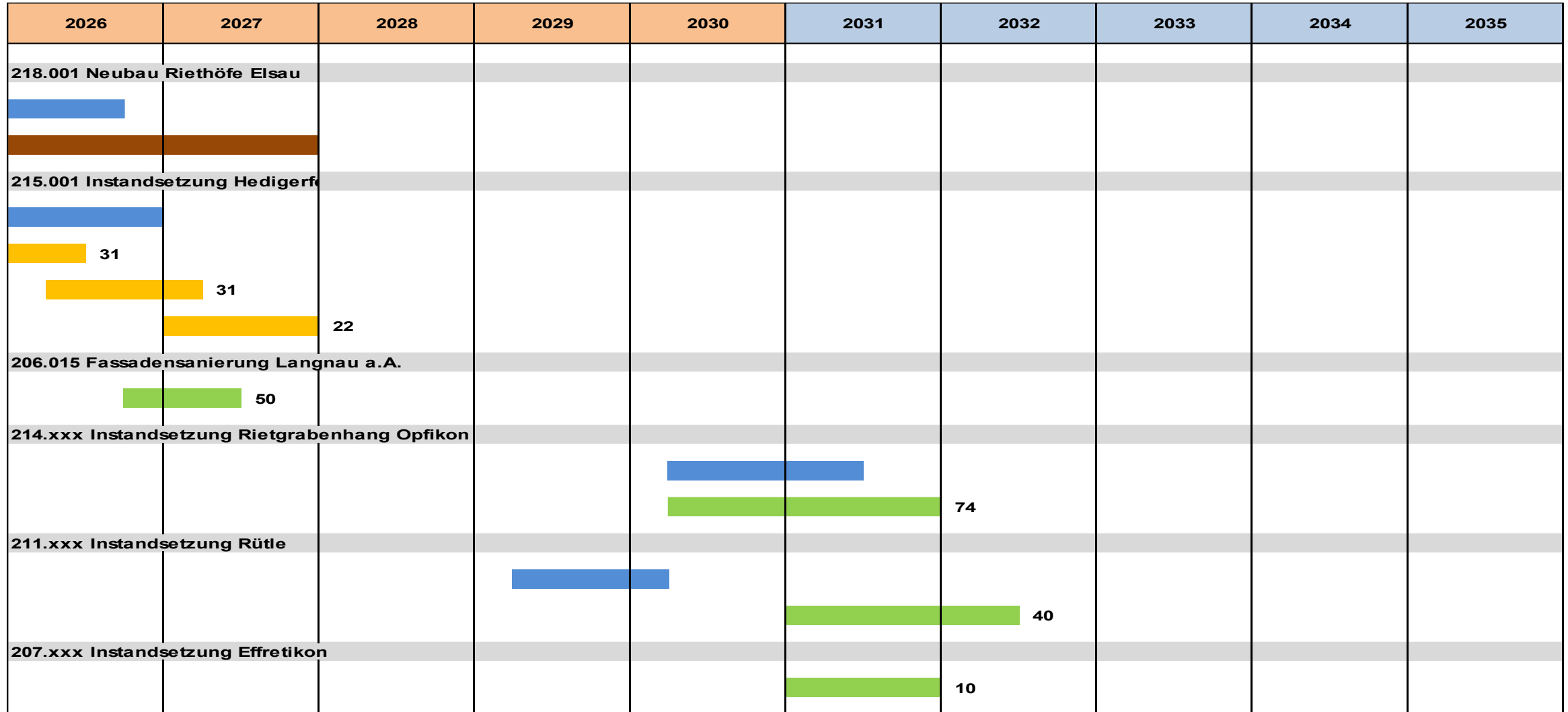
- Vorgängige schriftliche Umfrage bei den Mieter:innen zu Erreichbarkeit, miezinsfreier Zeit bei Verzicht auf eine Ersatzwohnung (nur bei kurzer Projektdauer möglich), Haustieren sowie ausserordentlichem Bedarf an Umzugshilfe
- Umzugsschachteln können bei Hauswartung bezogen werden
- Individueller Besuch durch das Umzugsunternehmen zur Feststellung des Umzugsumfangs
- Die Mieter:innen verpacken ihre persönlichen Gegenstände und demontieren ihre Möbel selbst, für Personen mit zusätzlichem Unterstützungsbedarf wird der Ablauf separat besprochen
- Mulden für allfällige Entsorgungen stehen ab rund zwei Wochen vor dem Umzugstermin zur Verfügung
- Der Umzug von Schachteln und Möbeln erfolgt durch das Umzugsunternehmen

Detaillierte Informationen werden jeweils vor dem Umzug individuell kommuniziert.

7. Situation übrige Siedlungen

Martin Schmid, Mitglied Vorstand und Baukommission

Bauleitbild 2026-2035 - Siedlungen Kanton



Erstellung Siedlung Riethöfe, Elsau



Erstellung Siedlung Riethöfe, Elsau

- 192 neue Wohnungen, davon 154 Wohnungen für die bahoge.
- Gemäss Bauleitbild 2021-2023 > Erstbezug ab Sommer 2026
- Bauleitbild 2026-2035 > Erstbezug ab Sommer 2027

- Insbesondere die Planung und Ausführung des Montagebaus in Holz wurde durch den Generalplaner zu optimistisch beurteilt und prognostiziert
- Der Bezug beginnt im Sommer 2027 und wird in mehreren Etappen gestaffelt vonstatten gehen

Siedlung Hedigerfeld, Affoltern am Albis



Siedlung Hedigerfeld, Affoltern am Albis

- 84 Wohnungen betroffen, Instandsetzung in unbewohntem Zustand
- Gemäss Bauleitbild 2021-2030 > Instandsetzung 2023 (in bewohntem Zustand)
- Gemäss Überarbeitung an GV 2023 > Instandsetzung 2025-2026 in unbewohntem Zustand
- Bauleitbild 2026-2035 > Instandsetzung 2025-2027 in unbewohntem Zustand

- Die Zustandsanalyse hat gezeigt, dass tiefer in die Substanz eingegriffen werden muss, als ursprünglich angenommen worden ist. Durch die längere Planungszeit verschob sich der Start der Arbeiten um zwei Jahre. Die grosse Eingriffstiefe und die Ausführung in sechs Etappen verlängert die Bauzeit auf knapp drei Jahre.
- Neue Küchen und Bäder, neue Haustechnik, Erdbebenertüchtigung, Wohnraumvergrösserung, neue Balkone, neue Fassadendämmung und Fenster, teilweise Lifte, Aufwertung Umgebung
- Die Mieter:innen werden während den Sanierungsarbeiten ausquartiert
- Anfänglich war geplant die Mieter:innen in einem Container-Provisorium unterzubringen
- Durch viele Kündigungen kurz vor Baustart (25 Leerstände) ist es möglich geworden, 19 Wohnungen als Rochadewohnungen zu verwenden. Auf die Container konnte verzichtet werden

Siedlung Riedacker, Langnau am Albis



Siedlung Riedacker Langnau am Albis

- Letzte grosse Instandsetzung 2006/2007
- Bauleitbild 2021 – 2030 > keine Massnahmen geplant.
- Bauleitbild 2026 – 2035 > Instandsetzung Fassaden 2027

- Zustandsanalyse zeigt grössere strukturelle Mängel bei verglasten Balkonen und Fassadenanschlüssen

Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon



Siedlung Rietgrabenhang, Opfikon

- Bauleitbild 2021 – 2030 > Instandsetzung 2029
- Überarbeitung 2023 > Verschieben um 1 Jahr auf 2030

- Der Zeitpunkt ist auf die Hälfte der Baurechtsdauer von 60 Jahren abgestimmt
- Für die Aufwertung der Umgebung ist ein Projekt geplant
- Die Dialogveranstaltungen dazu starteten im Frühling 2026

Siedlung Rütli, Kloten



Siedlung Rütli, Kloten

- Bauleitbild 2021 – 2030 > Instandsetzung 2028
- Überarbeitung 2023 > Verschieben um 1 Jahr auf 2029
- Bauleitbild 2026 – 2035 > Verschiebung um 1 weiteres Jahr auf 2030 ist vertretbar

- Heizungsersatz voraussichtlich Herbst 2026
- Lifte haben Lebensalter erreicht > Modernisierung geplant 2026

Siedlung Römerweg, Effretikon



Siedlung Römerweg, Effretikon

- Letzte grosse Instandsetzung 2010/2011 (Gebäudehülle)
- Bauleitbild 2021 – 2030 > Langzeitbetrachtung: vorgesehen Instandsetzung 2041
- Aufnahme in Bauleitbild 2026 – 2035 > vorgezogene Instandsetzung 2031 (Küchen und Bäder)

- Probleme mit sanitären Installationen > Umfang noch unklar
- Zustandsuntersuchungen laufen

8. Fragenrunde

Bruna Campanello, Präsidentin und Mitglied Baukommission

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!