
Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Bauplanung Stand heute

Strategie Wohnen20^{XX}:

"Homogenes Alter und Substanz der Liegenschaften"

"Zeitliche Staffelung und Gliederung in Planungseinheiten"

"Bewältigung betrieblicher, finanzieller und sozialer Herausforderungen"

"Langfristig angelegte zyklische Erneuerung des Gesamtbestandes"

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Ziel:

Ausarbeitung einer zyklischen Gesamterneuerungsstrategie, welche die Erneuerungsschritte der nächsten 50 Jahre vorgibt.

> Koordinierte siedlungsbezogene Etappierung statt Einzeleingriffe

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Wann soll welche Siedlung sinnvollerweise erneuert oder ersetzt werden?

1. Zustand
2. Eingriffstiefe
3. Timing
4. Finanzierung

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

1. Zustand

In welchem Zustand sind die Siedlungen resp. die einzelnen Wohnungen?

Bewertung Bauteile (mit "STRATUS"):

- guter Zustand aller BGO-Siedlungen
- einzelne veraltete Bauteile (z.B. Küchen / Bäder)

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

1. Zustand

Wann hat eine Siedlung ihre Lebensdauer erreicht?

Eingriffsdringlichkeit aufgrund Zustandsanalyse:

Röslihof

**Untere
Winterthurer
strasse**

**Scheuchzer-
Langmauer-
strasse**

**Obere
Winterthurer
strasse**

**Scheuchzer-
hof**

Ersatzneubau
in Planung

Gesamterneuerung
erfolgte im 2010

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

2. Eingriffstiefe

Instandsetzung, Gesamterneuerung oder Ersatzneubau?

Instandsetzung

- Erneuerung Küche und Bad

Gesamterneuerung

- Ersatz von Küche, Bad, Fenster, Fassade, Heizung
- Optional: Wertsteigernde Massnahmen
(z.B. energ. Sanierung, Änderung Wohnungsangebot)

Ersatzneubau

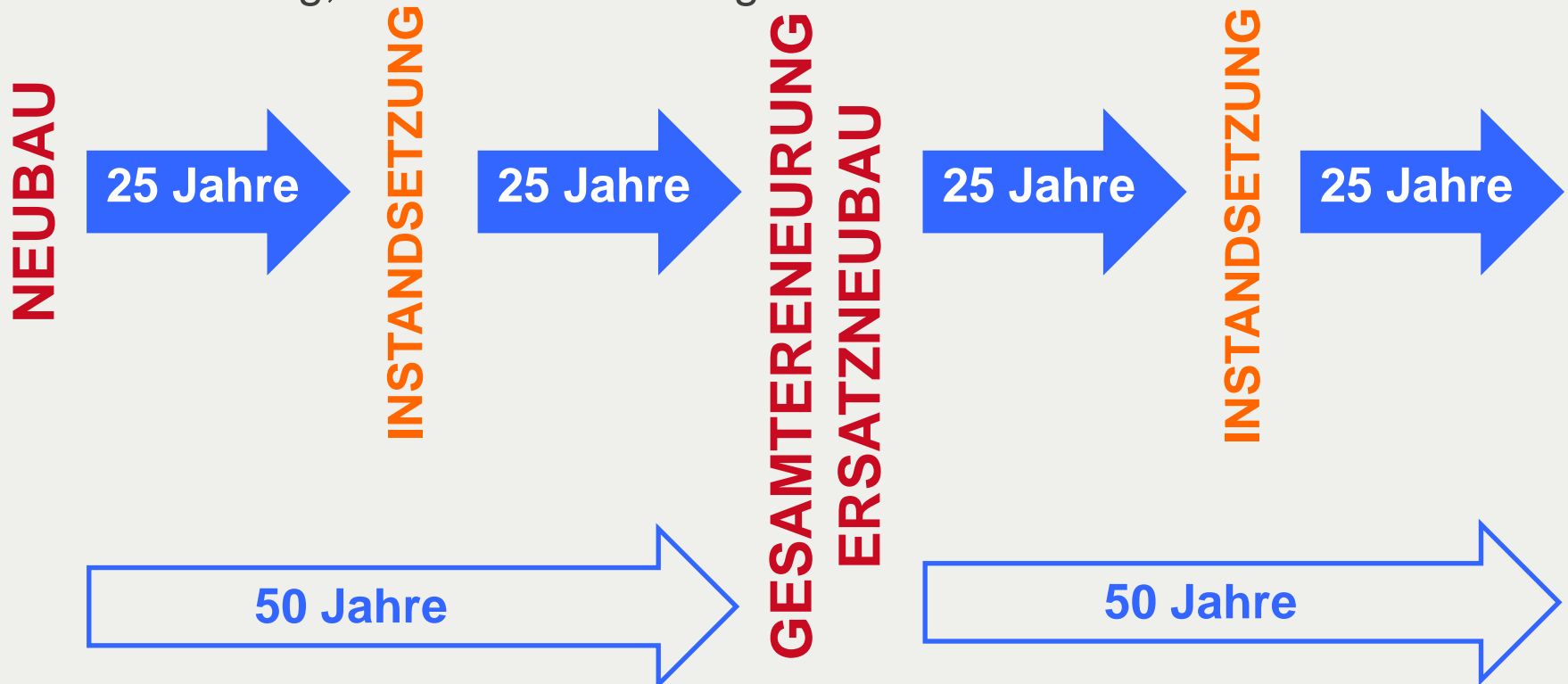
- Kompletter Abbruch und Neubau

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

2. Eingriffstiefe

Instandsetzung, Gesamterneuerung oder Ersatzneubau?



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

3. Timing

Zeitlich optimale Anordnung der Eingriffe? (Zeit / Kapazität für Umsetzung)

5 Siedlungen / Eingriff pro Siedlung jeweils nach 25 Jahren

> alle 5 Jahre mindestens Instandsetzung einer der Siedlungen

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

3. Timing

Zeitlich optimale Anordnung der Eingriffe? (Zeit / Kapazität für Umsetzung)

Projektdauer: total ca. 6-10 Jahre

> Überschneidung mehrerer Projekte

Siedlung 1



Siedlung 2



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

4. Finanzierung

Ist die Finanzierung als Basis für die Erneuerungsstrategie gesichert?

> Esther Weber

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Gesamterneuerungsstrategie

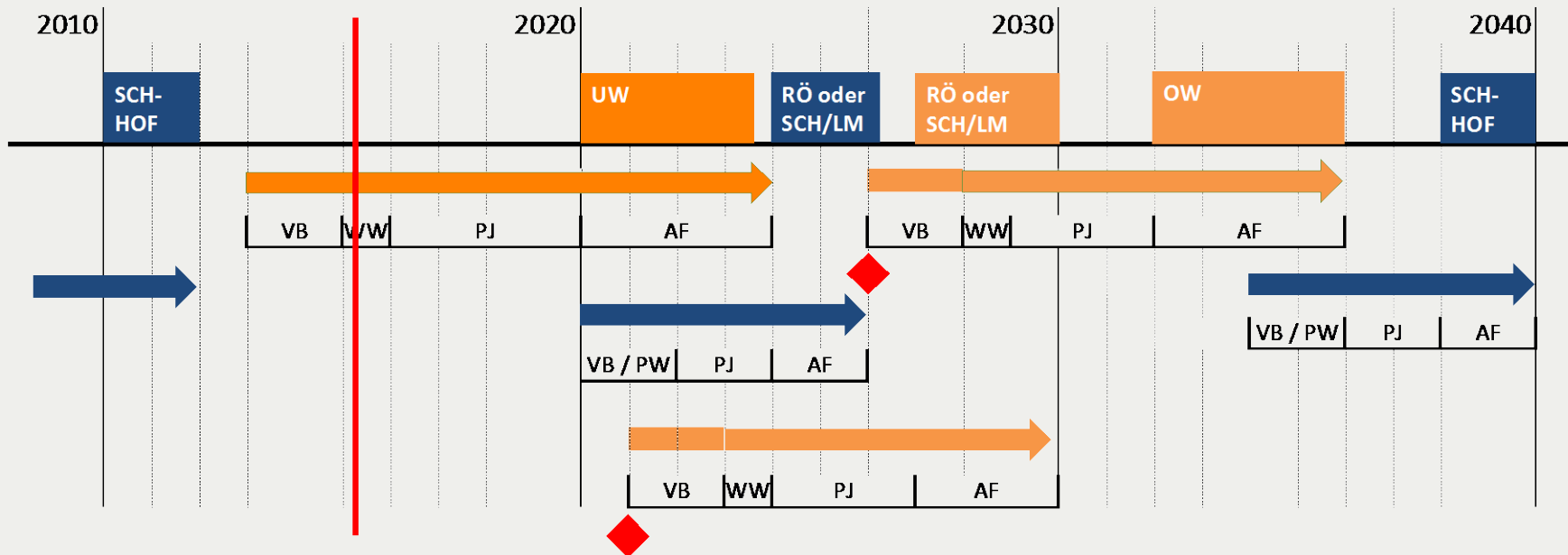
Wann soll welche Siedlung sinnvollerweise erneuert oder ersetzt werden?

- Verschiedene Varianten bezüglich Kriterien überprüfen
- Konsequenzen abschätzen
 - > Optimales Szenario erarbeiten

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Zeitplan: bis 2040 (mögliche Variante)



Legende

- VB Vorbereitung Strategie, Kommunikation, Finanzplan
- PJ Projektierung
- AF Ausführung
- WW Wettbewerb
- PW Planerwahl

- Instandsetzung (25 Jahre)
- Ersatzneubau (50 Jahre)
- Gesamterneuerung (50 Jahre)
- Grundsatzentscheid Ersatz/Gesamterneuerung

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mittelfristige Bauplanung

Weiteres Vorgehen

- Verabschiedung der def. Gesamterneuerungsstrategie durch Vorstand
- Ausrichtung Bauprogramm nach Erneuerungsstrategie
- Behebung Restanzen (Einzelobjekte): 2016-2019

- Start mit dem ersten grossen "Erneuerungs-Meilenstein"
 - > Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ersatzneubau “Untere Winterthurerstrasse”



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Chronologie Ersatzneubau

- GV 2012: Beauftragung Vorstand mit Standortsuche
- Bestätigung Abbruch und Ersatz „Untere Winterthurerstrasse“ an GV 2013
- Erarbeitung der Grundlagen und Ziele für Neubau 2013 / 2014
- Abklären der Machbarkeit mit Testprojekt 2015
- Information Testprojekt Herbst 2015

Seither erarbeitet der Vorstand die Vorgaben für den Architekturwettbewerb:

Das will die BGO mit dem Neubau

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Vorgaben für den Wettbewerb - Was wollen wir bestellen?

Raumprogramm

- Aussenräume / Dachterrassen
- Parkplätze
- Nachhaltigkeitsstandard
- Kosten / Wirtschaftlichkeit

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Raumprogramm

Wohnungsschlüssel

2-2.5 Zi Whg	ca. 21%	50-65 m ²	(ca. 30 Whg.)
3-3.5 Zi Whg	ca. 56%	65-90 m ²	(ca. 78 Whg.)
4-4.5 Zi Whg	ca. 18%	90-110 m ²	(ca. 25 Whg.)
5-5.5 Zi Whg	ca. 4%	110-125 m ²	(ca. 6 Whg.)
6-6.5 Zi Whg	ca. 1%	ca. 140 m ²	(ca. 1 Whg.)

Insgesamt rechnen wir mit rund 140 Wohnungen

Ausstattung Wohnungen

2-2.5 Zi Whg	1 Bad
3-3.5 Zi Whg	1 Bad + 1 separates WC
4-4.5 Zi Whg	1 Bad + 1 separates WC
5-5.5 Zi Whg	2 Bäder
6-6.5 Zi Whg	2 Bäder + 1 separates WC

- Zimmergrössen mind. 12 m²
- Ab 4.5 Zimmer-Wohnungen können einzelne Räume knapper sein, wenn ein grosszügiger Wohnraum vorhanden ist
- Schlafzimmer für Paare min. 14-16 m²
- Privater Aussenraum (Balkon oder Terrasse)

Gemeinschaftliche Räume

- 1 Gemeinschaftsraum (gross)
- 1 Gemeinschaftsraum (klein, kombinierbar mit gr. Gemeinschaftsraum)
- 1 hausinterner Gemeinschaftsraum mit Teeküche (bei Dachterrasse)

Zumietbare Räume

- 1-2 Büros / Sitzungszimmer zum stundenweise mieten
- Multifunktionale Räume zur langfristigen oder temporären Miete:
- 1 „Schwarzer Raum“: Werkstatt, Raum für grobe Arbeiten
ca. 20-30 m²
- 1 „Weisser Raum“: Musikproberaum, Tanzraum, etc. ca. 20-30 m²
- 1-2 Gästezimmer

Geschäftsstelle BGO

Gewerberäume (ca. 1'000 m²)

- Kinderkrippe Murmel
- Ateliers (ev. kombinierbar mit Wohnungen),
- Läden, Dienstleistungsangebote, z.B. Spitex

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Aussenräume

Dachterrasse

zur Nutzung durch die Bewohner der Unteren Winterthurerstrasse

Balkone oder Terrassen

So gross, dass Tisch und Stühle gut Platz haben

gemeinschaftlicher Garten

Sorgfältige Unterscheidung zwischen privaten und allgemeinen Flächen

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Parkierung

Autos

Vorgabe für Wettbewerb:

Abdeckung der minimal vorgeschriebenen Pflichtparkplätze gemäss Parkplatzverordnung
(ca. 70 PP)

Velos

Gemäss Parkplatzverordnung (ca. 350 Veloabstellplätze)

Anlieferung

Für Dienstleistung und Gewerbe

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Nachhaltigkeitsstandard

- Vorbildliche Energiekennwerte und ökologische Anforderungen (Massstab: MINERGIE-P-ECO)
- Ressourcenschonende Wärmeversorgung ev. mit Erdsonden
- Ev. Photovoltaikanlage zur Produktion des eigenen Stroms

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kosten

Schätzung der Gesamtanlagekosten $\pm 20\%$

- Rund CHF 80 Mio. inkl. MWST
Davon rund CHF 60 Mio. inkl. MWST Baukosten
- Differenz zu ersten Zahlen:
Es kann mehr gebaut werden als ursprünglich angenommen!
- Ein paar Mengen zur Veranschaulichung; Wir bauen:
ca. 23'300 m² Geschossflächen
ca. 66'000 m³ Gebäudevolumen

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Mietzinse

Resultierende Mietzinse in CHF

Basierend auf Annahmen im Testprojekt

2-2.5 Zi Whg	1'200.– bis 1'350.–
3-3.5 Zi Whg	1'500.– bis 1'900.–
4-4.5 Zi Whg	1'750.– bis 2'200.–
5-5.5 Zi Whg	2'400.– bis 2'700.–
6-6.5 Zi Whg	2'800.– bis 3'250.–

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Projekte

2020-2023
80 Mio. Ersatzneubau

Gesamterneuerung
einer Siedlung
24-34 Mio.

energetische
Sanierung

Wie lässt sich das finanzieren?

Instandsetzung
einer Siedlung
8-12 Mio.

weiterer
Ersatzneubau

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Grundlagen

Bauplanung

Erneuerungszyklus nach Lebensdauer

Etappierung

Investitionsplanung

Prüfen der finanziellen Tragbarkeit der notwendigen Erneuerungen

Mittelbeschaffung / Finanzierung der Baukosten

Mietzinsen

Tragbarkeit der Mieten

Prinzip der Kostenmiete

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Investitionsplan

Investitionsvolumen

Kostenschätzung für die anstehenden Bauprojekte

Finanzierung

Finanzierung aus laufender Rechnung

Aufnahme, bzw. Amortisation von Hypotheken

Wertsteigerung

Entwicklung des Anlagevermögens und GVZ-Wert

Entwicklung Mietzinseinnahmen

Verschuldungsgrad

Erhöht sich bei Realisierung grosser Bauprojekte (Aufnahme Hypotheken)

Sinkt bei geringer Bautätigkeit (Amortisation Hypotheken)

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausgangslage BGO

Verschuldung im Vergleich

- Verschuldung BGO Stand 2015: 30.10%
- Verschuldung Durchschnitt Statistik WBG : 53.40%

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

- hoher Kapitalbedarf (Grobkostenschätzung Testplanung 80 Mio. (+/- 20%)
- sehr tiefe Verschuldung – ideale Ausgangslage für Finanzierung Ersatzneubau!

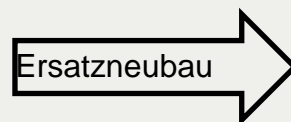
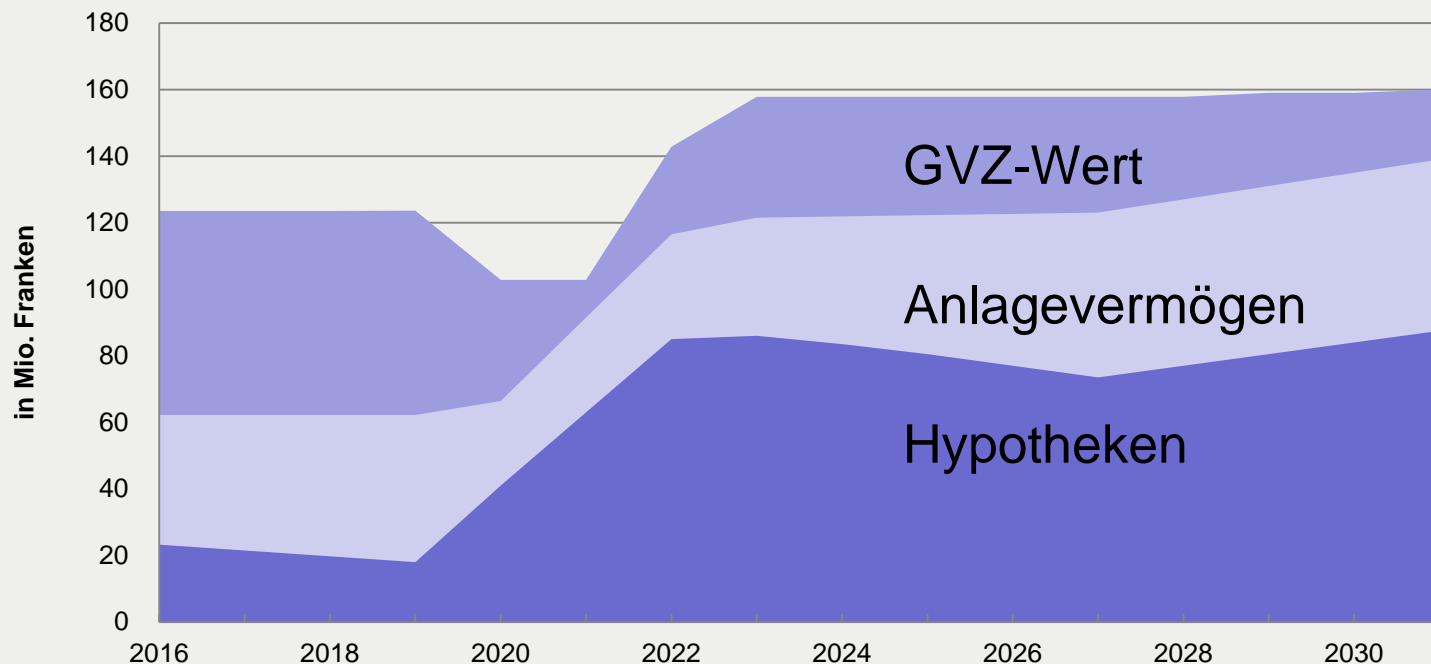
Sanierungen und Instandsetzungen der übrigen BGO-Siedlungen

- Verteilung der finanziellen Belastungen auf die Jahre durch Etappierung der Projekte

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausblick Entwicklung Anlagevermögen und Fremdkapital

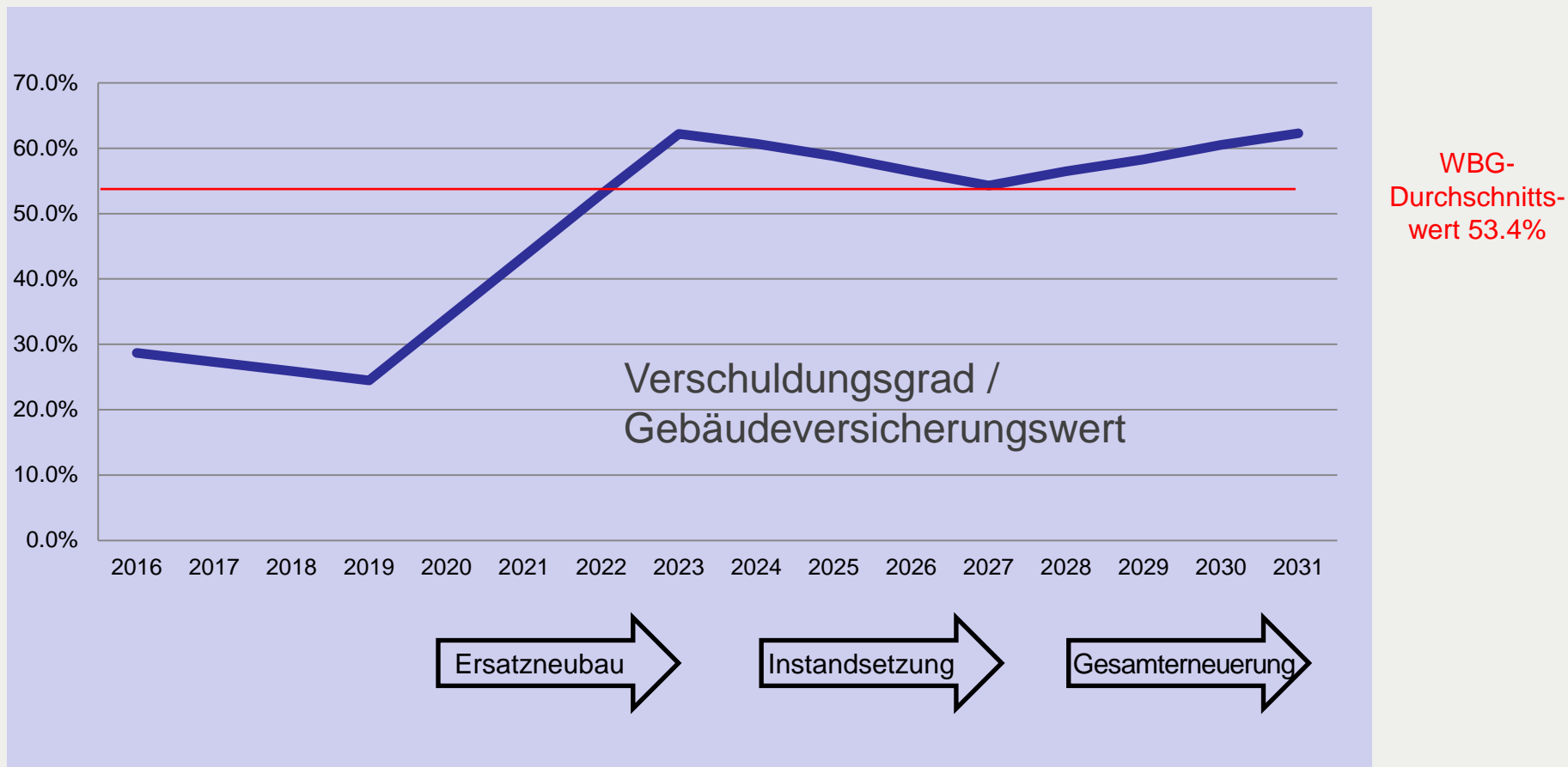
(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausblick Entwicklung Verschuldung

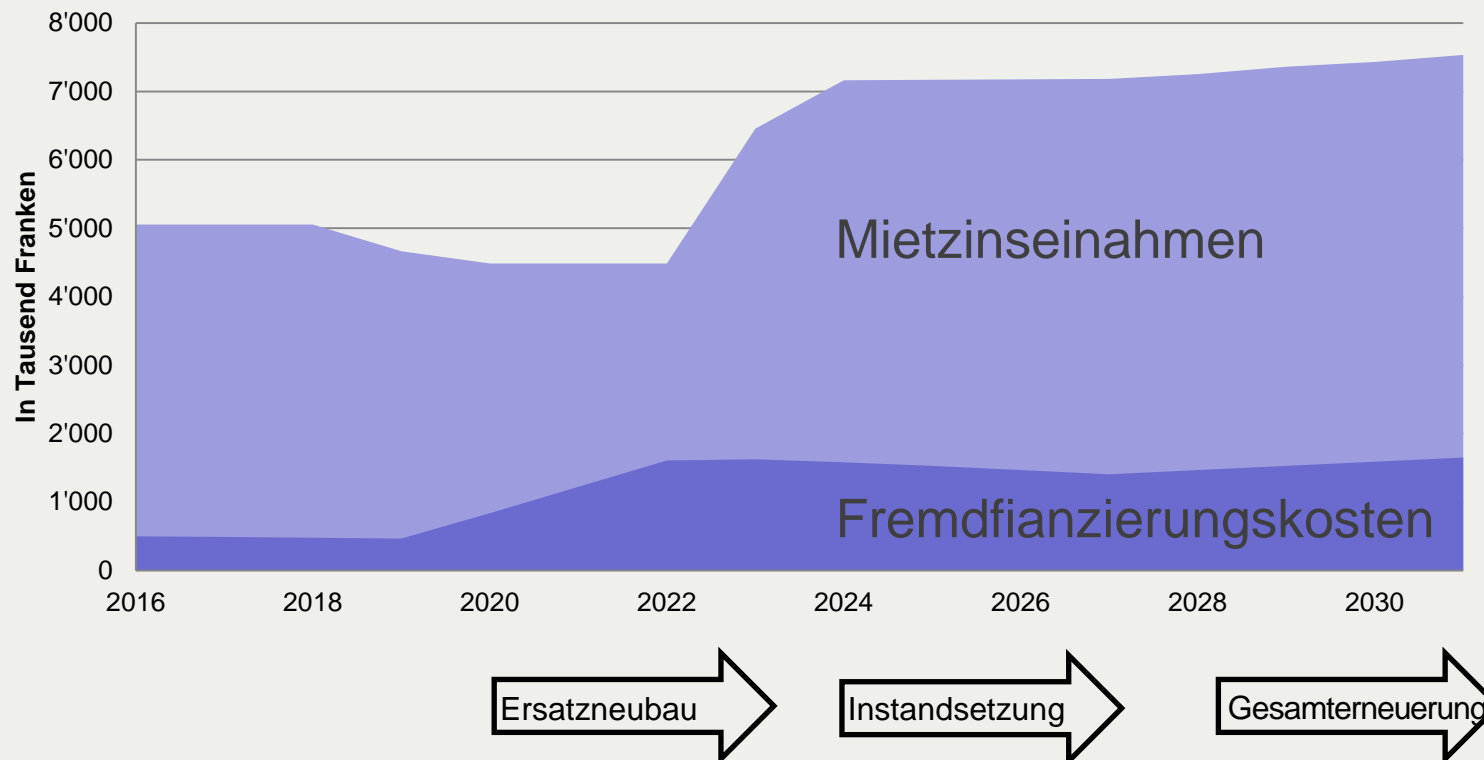
(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausblick Entwicklung Mietzinseinnahmen und Fremdfinanzierungskosten

(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Kostenmiete heisst:

- das Mietzinsreglement der Stadt Zürich regelt die Mietzinsen für Genossenschaftswohnungen
- ausschliesslich effektiv anfallende Kosten werden berücksichtigt
- zulässige Mietzinssumme wird pro Bauetappe, bzw. Siedlungen im gleichen Alter und Zustand ermittelt

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Mietzinsberechnungsmodell für Genossenschaften

Anlagevermögen	x	Referenzzinssatz	Finanzierungskosten
	+		
Gebäudeversicherungswert	x	Betriebsquote	Betriebskosten
	=		=
		Maximaler Nettomietzins	Mietzins

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

maximal zulässige Mietzinssumme Ersatzneubau (Basis Kosten Testplanung)

Anlagevermögen	x	Referenzzinssatz	Finanzierungskosten
80 Mio.		1.75%	1'400'000 Franken
	+		+
Gebäudeversicherungswert	x	Betriebsquote	Betriebskosten
55 Mio.		3.25%	1'885'000 Franken
	=		=
		Maximaler Nettomietzins	maximaler Mietzins
			3'285'000 Franken

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Übrige Siedlungen BGO

maximal zulässige Mietzinssumme übrige Siedlungen (Stand 31.12.2015)

Anlagevermögen 51 Mio. (gerundet)	x	Referenzzinssatz 1.75%	Finanzierungskosten 892'500 Franken
			+
Gebäudeversicherungswert 101 Mio. (gerundet)	x	Betriebsquote 3.25%	Betriebskosten 3'282'500 Franken
			=
		=	maximaler Mietzins 4'175'000 Franken

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Finanzierung des Ersatzneubaus und weiterer Sanierungen

Auswirkungen auf die Mieten:

- Die errechnete Mietzinssumme des Neubaus wird vollständig auf die betreffenden Wohnungen überwälzt
- Unveränderte Mietzinssumme bei den übrigen Siedlungen
- keine Quersubventionierung
- Beibehaltung des günstigen Wohnangebots in den älteren Siedlungen
- Zahlbare Mieten im Neubau
- Anpassung des bestehenden Mietzinsmodells erforderlich