



---

# Traktandum 5 – Information und Beschlussfassung über die langfristige Erneuerungsstrategie

---

## Situation bis anhin

- Sanierung einzelner Wohnungen / Häuser
- Umbauen im bewohnten Zustand
  
- unterschiedlich alte Bauteile innerhalb des selben Hauses
- verschiedenste Ausführungen innerhalb einer Siedlung
- Mehraufwand für Planung / Verwaltung, höhere Baukosten
- häufige Baustellen (Baulärm, Beeinträchtigungen etc.)

---

## Aussage + Beschluss Strategie Wohnen 20<sup>XX</sup>

"Liegenschaften sind bezügl. Alter und Zustand ausgesprochen homogen."

"Da der Gebäudebestand beinahe gleichzeitig zu erneuern ist, bedarf es einer zeitlichen Staffelung und einer Gliederung in Planungseinheiten."

"Durch umfassende und langfristige Planung werden betriebliche, finanzielle und soziale Herausforderungen über mehrere Jahrzehnte verteilt und sind so gut zu bewältigen."

- Konkretisierung der langfristig angelegten zyklischen Erneuerung des Gesamtbestandes. Dies mit dem Ziel einer koordinierten siedlungsbezogenen Etappierung anstelle von Einzeleingriffen.

---

## GV-Entscheide

- 15.5.2012 Beschluss Strategie Wohnen 20<sup>xx</sup>
- 28.5.2013 Beschluss Projekt Abbruch/Neubau 2020/2025  
Entwicklung Neubau «Untere Winterthurerstrasse»
- 19.5.2016 Information Strategie Bauplanung
- 13.6.2017 Ersatzneubau: Genehmigung Projektkredit 5.2 Mio. CHF
- 18.6.2019 **Beschlussfassung über langfristige Erneuerungsstrategie**

---

## Erneuerungsstrategie – Ziel

Die vorliegende zyklische Erneuerungsstrategie gibt die Schritte zur Erneuerung pro Siedlung der nächsten 50 Jahre über den gesamten Liegenschaftenbestand der BGO vor.

- Definiert wird die Reihenfolge der Eingriffe sowie die jeweilige Eingriffstiefe.
- Eine Bauplanung mit einem Zeithorizont von ca. 15 Jahren kann seriös vorbereitet und geplant werden.

---

# Erneuerungsstrategie – Eingriffstiefen

## Instandsetzung

- Erneuerung Küche / Bad

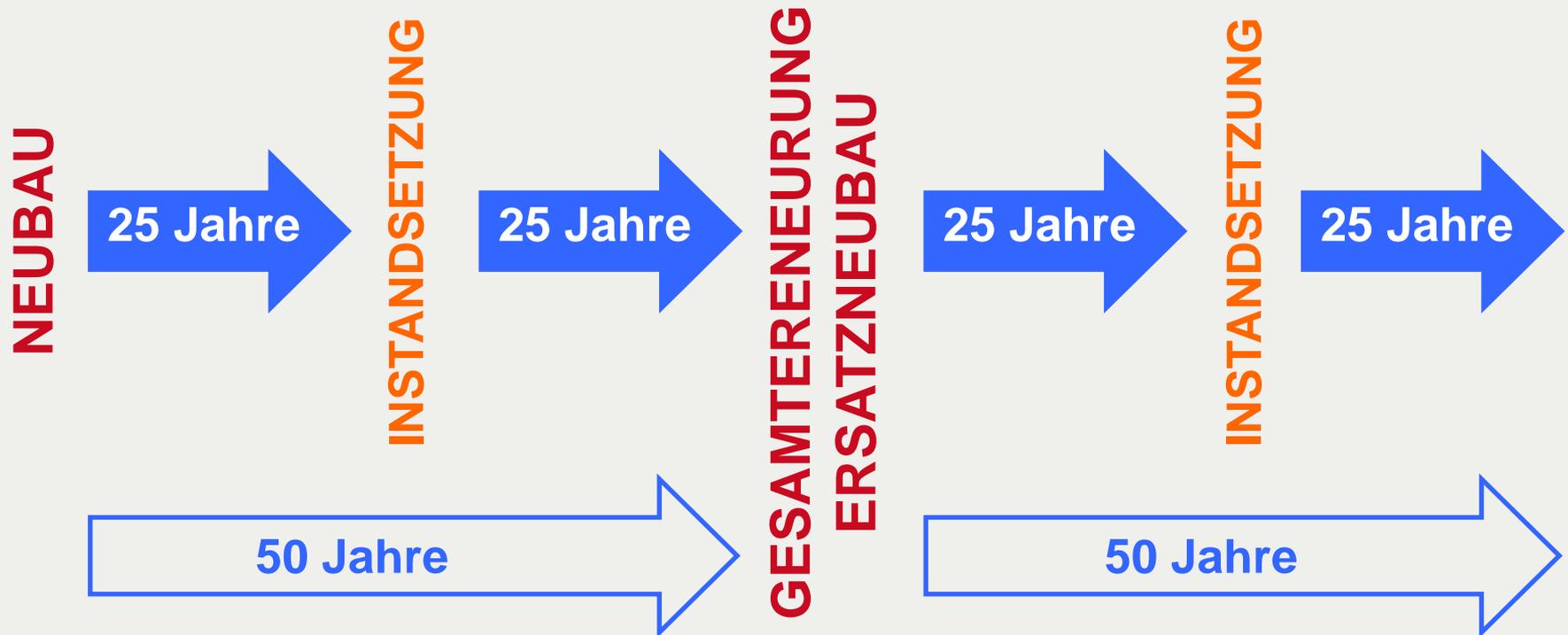
## Gesamterneuerung

- Erneuerung Küche / Bad / Fenster / Fassade / Installationen / Heizung
- Optional: Wertsteigernde Massnahmen  
(z.B. energetische Sanierung, Änderung des Wohnungsangebots, ...)

## Ersatzneubau

- Kompletter Abbruch und Neubau

## Erneuerungsstrategie – zeitliche Staffelung



5 Siedlungen / Eingriff pro Siedlung jeweils nach 25 Jahren

➤ > alle 5 Jahre mindestens Instandsetzung einer der Siedlungen

---

# Kriterien für Entscheid Reihenfolge / Eingriffstiefe

## Grundlagekriterien

- Baulicher Zustand
- Rahmenbedingungen (u.a. Baurecht)
- Finanzierbarkeit + Kapazität

## Entscheidungskriterien

- Energieeffizienz
- Strategische Entwicklung / Wohnungsschlüssel BGO
- Soziale Verträglichkeit

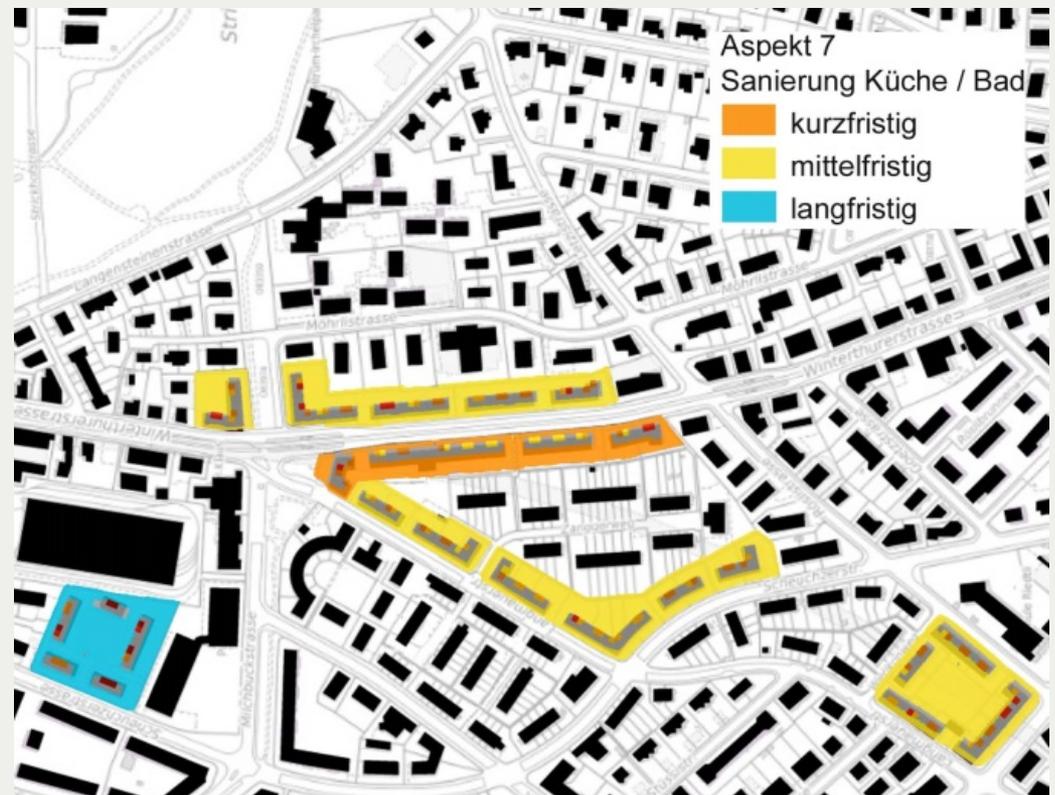
# Baulicher Zustand

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

➤ Bewertung Bauteile (mit Bewertungsprogramm "STRATUS")

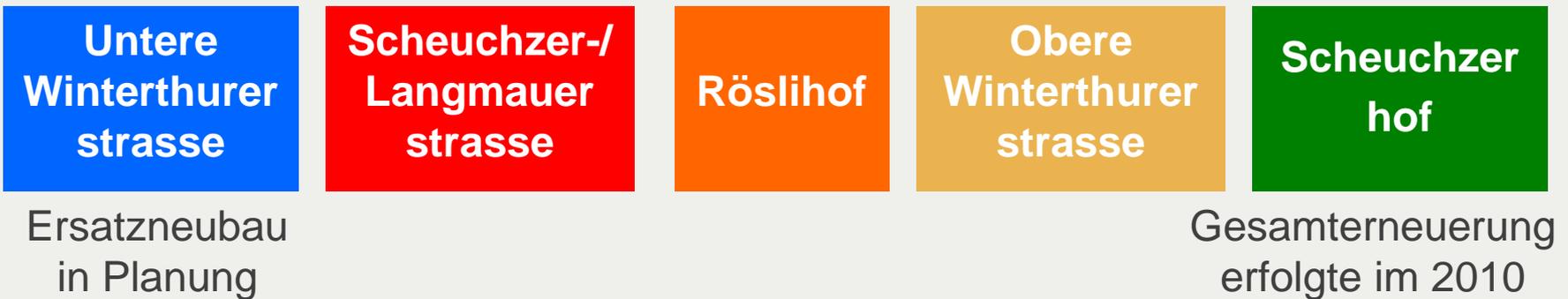
## Lebensdauer Bauteile:

- Küche / Bad
- Fenster
- Fassade / Dach
- Installationen / Heizung



# Baulicher Zustand

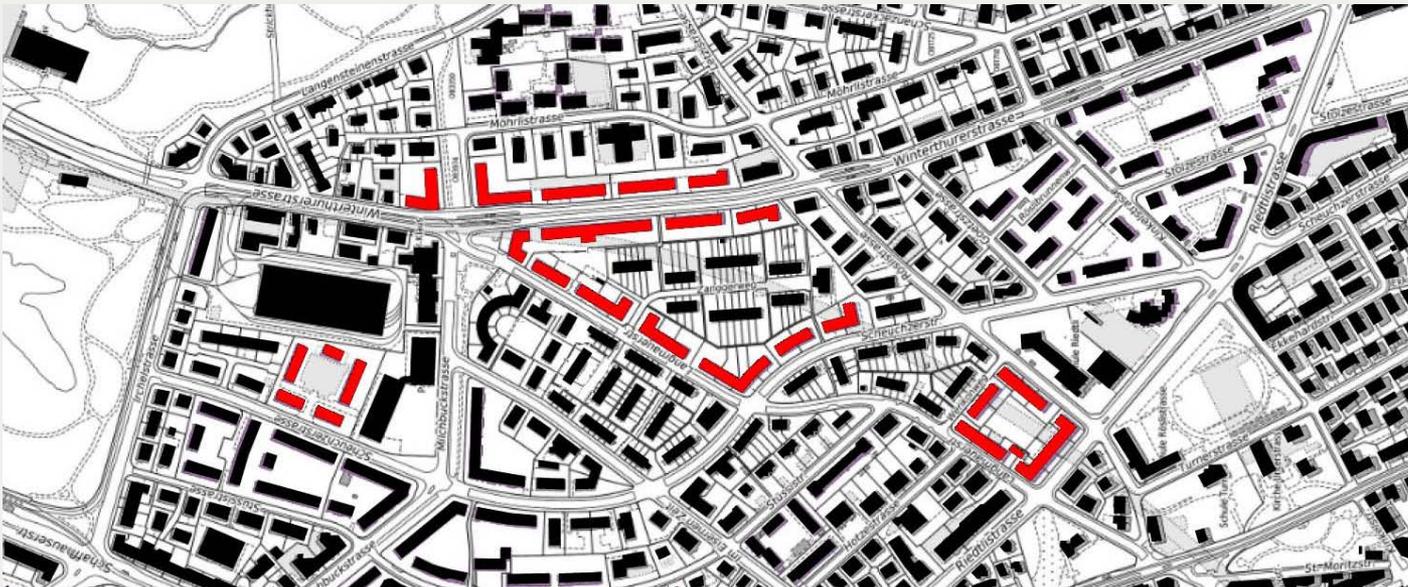
Wann hat eine Siedlung ihre Lebensdauer erreicht?  
Eingriffsdringlichkeit aufgrund Zustandsanalyse:



➤ Ideale Reihenfolge aufgrund des baulichen Zustands

# Rahmenbedingungen

- Baurecht / Ausnützung
- Lärmexposition
- Denkmalschutz (Innenhof Röslihof im Inventar Gartendenkmalpflege)
- Erschliessung mit öffentlichem Verkehr
- Weitere Einflussfaktoren (z.B. Milchbucktunnel)



# Ausnützungspotential

Areale und Siedlungen

Neubau:  
15'160 m<sup>2</sup>

	/Scheuchzerstrasse	8'350
6	Siedlung Röslihof	7'600
7	Siedlung Scheuchzerhof	4'550

- grosse Ausnützungsreserven an der Oberen Winterthurerstrasse
- wenig Ausnützungsreserven an der Langmauer-/Scheuchzerstrasse

# Finanzierbarkeit

(Kosten basierend auf Erfahrungswerten)

Areale und Siedlungen

	8'350
slihof	7'600
7 Siedlung Scheuchzerhof	4'550

# Finanzierbarkeit

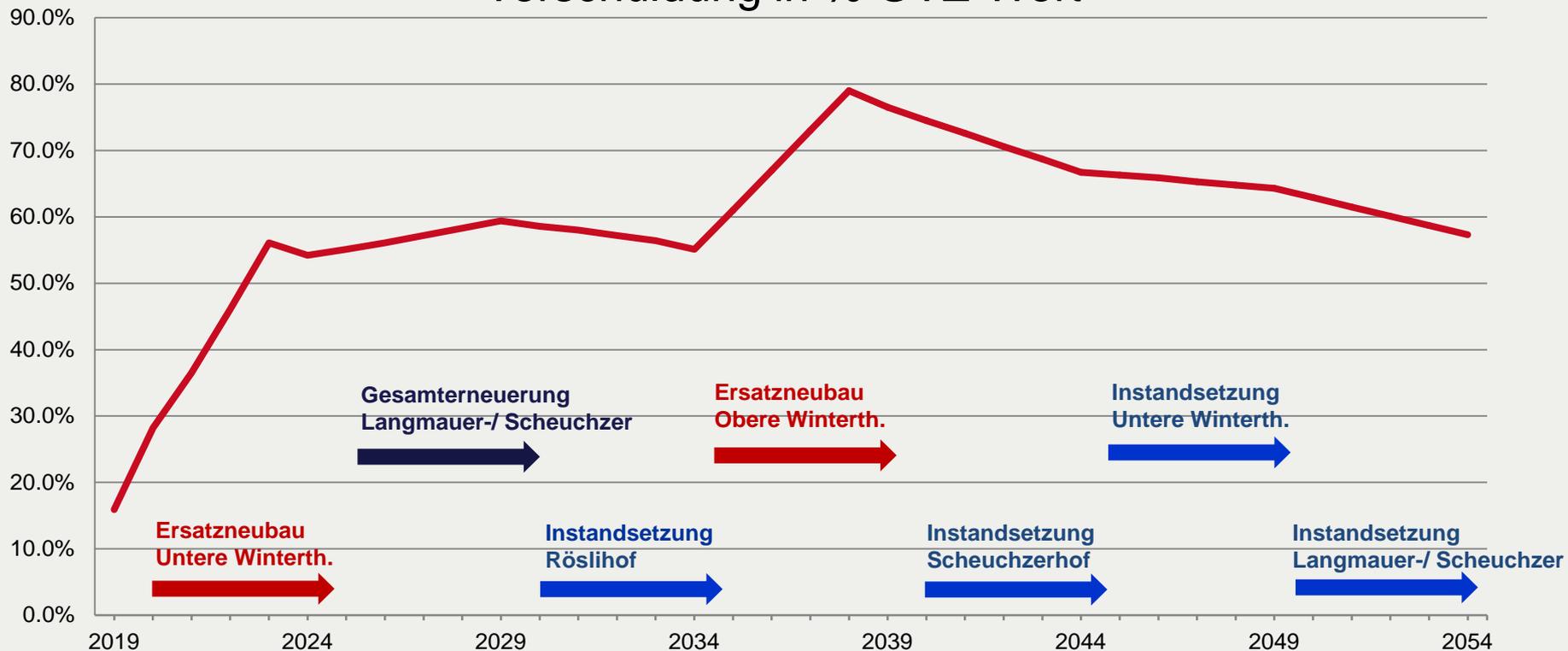
BGO Oberstrass		Investitionsplan (Cash Flow, Investitions und Finanzierungsaussage) Strategie Variante 2b																				in CHF Stand 10.5.2019				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Bemerkungen
<b>Anfangsbestand Gebäuden (€)</b>	1'817	1'900	1'918	1'274	1'702	1'140	1'382	567	1'078	1'104	1'383	1'107	983	1'102	1'020	1'171	1'188	1'101	1'104	1'059	1'041	1'312	1'288	1'210	1'421	
<b>OPFERUNG BEZUGEN</b>																										
Zahlungsmittelpolige (Cash in)																										
Wohnungen/Anlagen, Restzins 1.5% (€)	5183	5709	5104	5104	5104	4784	4784	4784	7120	7120	7158	7157	7235	7275	7312	7524	7355	7347	7359	7371	6765	6787	6787	6817	6787	
Leasingverträge	-35	-39	-11	-15	-15	-15	-15	-15	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	
Mieten aus Parkplätzen, Handflächen, Garagen	412	414	415	419	355	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
... Cash in Total	295	295	30	27	25	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
<b>Total Zahlungsmittelpolige</b>	5148	5411	5134	5126	5189	5183	5183	5183	6780	7120	7463	7467	7463	7529	7562	7714	7365	7347	7359	7371	6765	6787	6787	6817	6787	
<b>Verpflichtungen (Cash out)</b>																										
Umschuldung Technische Dienst	383	377	340	254	325	325	325	325	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	
Rückstellungen / Unkosten	-143	-180	-280	-250	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	-180	
Verkaufserlöse / Abgaben (Strom etc.) / Gebühren	380	383	380	374	340	340	340	340	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	
Finanzschulden / Zinsen	-252	-312	-353	-352	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	-440	
Verkaufserlöse / Rückstellungen	-35	-38	-72	-77	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	
Verkaufserlöse (Immobilien)	147	54	104	180	150	150	150	150	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	
Zinsen Hypothek an (per 2020) / Zinsen Hypothek an 1.5%	-417	-355	-305	-251	-240	-240	-240	-240	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	
Zinsen Vertriebskosten	-178	-222	-125	-127	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	
Dividenden	-43	-42	-38	-35	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	-33	
Steuern	103	105	-121	-121	-70	0	0	0	-20	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	
<b>Total Verpflichtungen</b>	3737	3747	3736	3731	3707	3748	3743	3743	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	3816	
<b>CASH FLOW (zur Deckung Investitions)</b>	2182	2364	3122	3104	2184	2121	2146	2176	2183	3188	3259	3415	3427	3440	3452	3482	3429	3540	3570	3612	2949	2404	2194	4572	4163	
<b>INVESTITIONEN (Cash out - Eingänge minus)</b>																										
Neuzulassung 2015-2019 (Finanzkosten) / Wiedereintragung	343			-263	218																					
Neuzulassung 2015-2019 (Finanzkosten) / Wiedereintragung - 1	-187	-215	-488	-448	-265																					
Erweiterungsbau Untere Wohnhauszone am 2024-2025	-142	-122	-115	-1347	2183	-11738	27761	-25955	-14103																	
Garagenbauunterung Langhaus (Finanzkosten) am 2025-2029										0	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580										
Wiederzahlung Anteil 50%										0	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580										
Wiederzahlung Anteil 50%										0	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580	-2580										
Wiederzahlung Anteil 35%																	-791	-791	-791	-791	-791					
Wiederzahlung Anteil 85%																	-1985	-1985	-1985	-1985	-1985					
Erweiterungsbau Obere WZ 2025-2029																						-16700	-16700	-16700	-16700	
Wiederzahlung Anteil 50%																						0	0	0	0	
Wiederzahlung Anteil 50%																						0	0	0	0	
<b>Total Cash out</b>	4182	367	-1488	-2156	-2891	-11738	27761	-25955	-14103	0	-3120	-3120	-3120	-3120	-3120	-3250	-3268	-3268	-3268	-3268	-3268	-16700	-16700	-16700	-16700	
<b>Kapitalbedarf (Finanzierungsbedarf) (zur Deckung Investitions)</b>	1190	2487	1130	1348	-35	-8747	-25785	-27919	-11900	3180	-4121	-1703	-1408	-1480	-1468	1222	1249	1249	1249	1249	1332	-13725	-13746	-14156	-17778	4163
<b>FINANZIERUNG (Cash in oder out)</b>																										
Gewinnzuschüsse / Kapital	0	0	0	10	0	0	0	0	750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	
Gewinnzuschüsse / Kapital	-35	11	42	-71	-71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0	
Darlehensrückstellungen	277	0	0	143	243	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Darlehensrückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Abgaben / Rückstellungen	411	-45	15	352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Abgaben / Rückstellungen																						14700	14700	14700	14700	
Abgaben / Rückstellungen	-2240	-2180	-1740	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	-1680	0	0	0	0	
<b>Total Finanzierung</b>	1747	2746	-1256	528	578	10700	20700	20700	11750	3180	1580	1580	1580	1580	1580	1580	1580	1580	1580	1580	14700	14700	14700	14700	4163	
<b>Veränderung (Gebäude) (€)</b>	387	81	113	438	413	283	385	81	-74	383	241	-265	97	82	-134	143	-70	-41	-48	271	51	-100	222	138		
<b>Endbestand (Gebäude) (Rückstand -1 Mio.) (€)</b>	1100	1'161	1274	1762	1148	1382	957	1078	1004	1388	1167	563	1020	1085	1171	1008	1181	1104	1029	1041	1312	1266	1210	1421	1570	

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Bemerkungen
<b>WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT / Auslagen</b>																										
Ausgaben (Finanz)	10214	10720	10705	10714	10712	11175	7135	9187	13187	13176	13671	13677	13533	14135	14447	14740	14710	14710	14710	14710	14710	14710	14710	14710	14710	
Ausgaben (Finanz)	20100	23100	21500	20500	19750	25750	40750	77750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	85750	
Verkaufserlöse (Finanz)	12745	12938	12184	12762	13380	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	13180	
Gebäudeveränderungen	122380	122382	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	124020	
<b>Veränderung (Finanzierungsbedarf) (Finanzierungsbedarf) (€)</b>	3011	287	273	258	264	414	607	878	643	624	633	643	654	663	675	669	662	654	645	633	661	669	667	663	638	
Veränderung (Finanzierungsbedarf) (Finanzierungsbedarf) (€)	2012	615	173	185	159	283	527	751	581	542	561	581	572	583	584	580	580	572	564	551	581	589	587	579	580	
Veränderung (Finanzierungsbedarf) (Finanzierungsbedarf) (€)	82967	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	82968	
Veränderung (Finanzierungsbedarf) (Finanzierungsbedarf) (€)	40771	40740	40719	40739	40759	40779	40799	40819	40839	40859	40879	40899	40919	40939	40959	40979	40999	41019	41039	41059	41079	41099	41119	41139	41159	
Veränderung (Finanzierungsbedarf) (Finanzierungsbedarf																										

# Finanzierbarkeit

Verschuldung in % GVZ-Wert



Verschuldung – Amortisation – Verschuldung – Amortisation – ...

---

# Kapazität

- Bezüglich Planungs- und Personalressourcen ist ein 2. Neubauprojekt anschliessend an den „Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse“ problematisch
  - Zwei aufeinanderfolgende komplette Umsiedlungen sind schwierig zu bewältigen
- Abwechslung von grossen und kleinen Eingriffen ist sinnvoll

---

# Entscheidungskriterien

1. Energieeffizienz
2. Strategische Entwicklung / Wohnungsschlüssel BGO
3. Soziale Verträglichkeit

---

# Energieeffizienz

## Ziele BGO gem. Statuten und Strategie Wohnen<sup>20xx</sup>

"Die Genossenschaft verpflichtet sich bei Bau, Unterhalt und Sanierung ihrer Liegenschaften der Nachhaltigkeit."

"Im Interesse der Nachhaltigkeit verbessert die BGO ihre Umweltbilanz (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe) laufend."

## Heizsystem: Versorgung mit Fernwärme

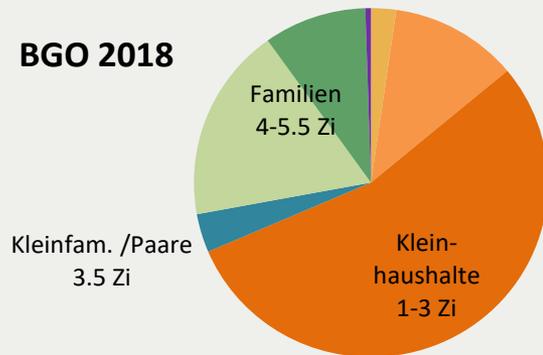
- Wärmeverbund: Drei Siedlungen (OWi/UWi/La) am selben Heizsystem  
Problem: unterschiedliche Dämmkonzepten / Temperatursysteme
- Baldige energetische Sanierung der zwei anderen Siedlungen sinnvoll

# Strateg. Entwicklung / Wohnungsschlüssel BGO

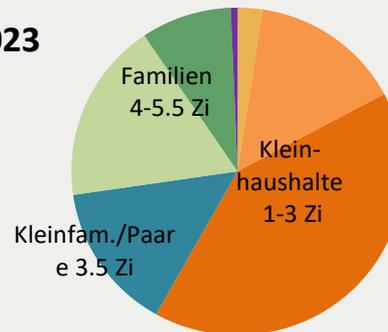
## BGO gesamt

% (Anzahl)	1	2-2.5	3	3.5	4-4.5	5-5.5	6	Total
BGO 2023 (Ersatzneubau erstellt)	2%	15%	41%	15%	18%	9%	1%	454
BGO heute	2%	12%	55%	4%	18%	9%	1%	394

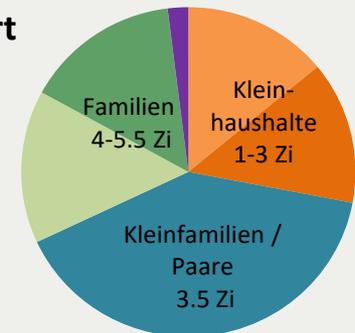
BGO 2018



BGO 2023



BGO Zielwert



■ 1 ■ 2-2.5 ■ 3 ■ 3.5 ■ 4-4.5 ■ 5-5.5 ■ 6

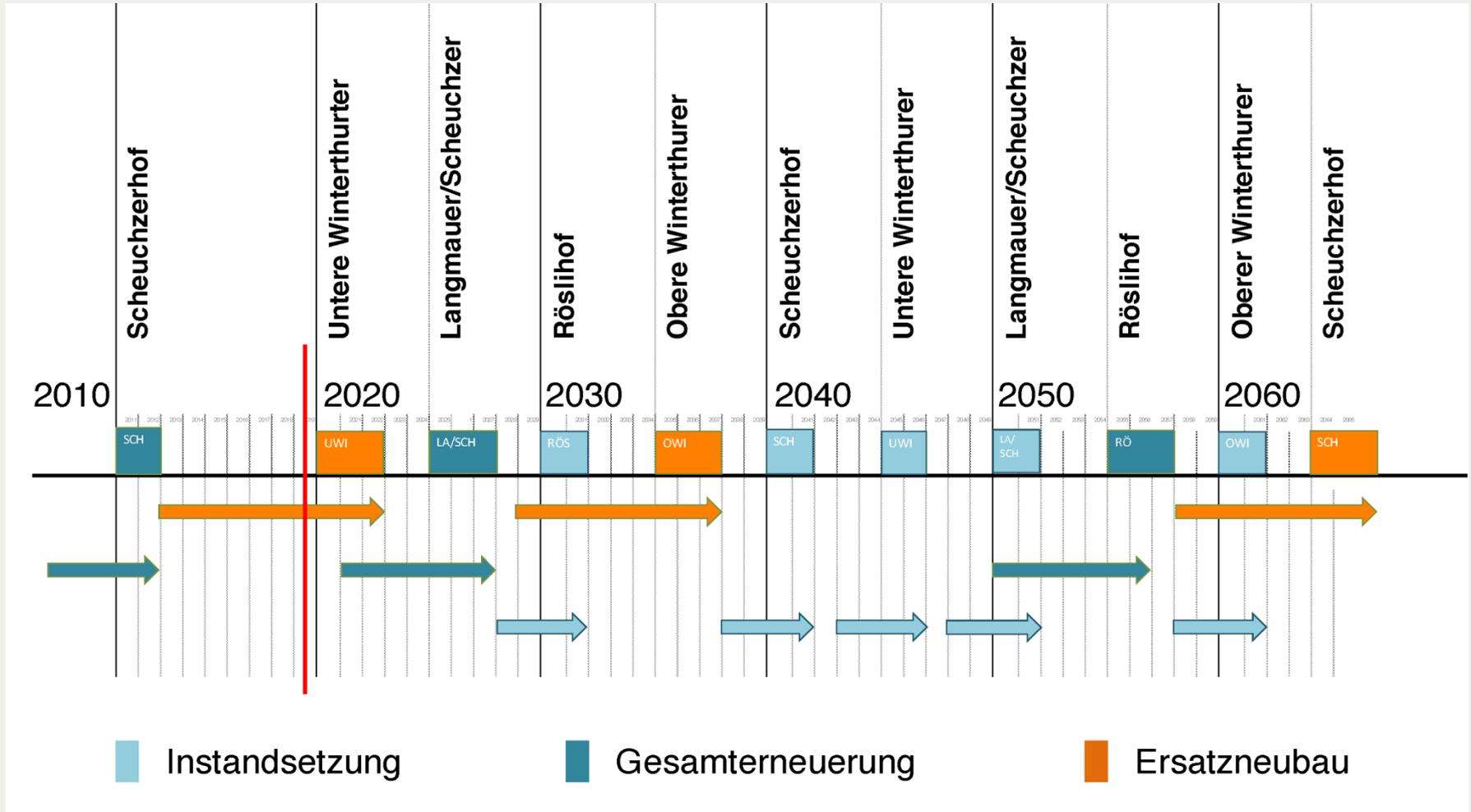
- auch nach Ersatzneubau zu viele kleine 3-Zimmer-WHg (41%)
- abwarten, ob "Konzept Wechselangebote" funktioniert

---

# Soziale Verträglichkeit

- Strategie bezüglich Mietzinsgestaltung (Erhalt von preisgünstigem Wohnraum)
- Auswirkungen auf die BewohnerInnen (u.a. Lärm)
- Konzept für Zwischenlösungen, Etappierungen, Ersatzangebote

# Langfristige Erneuerungsstrategie



Fragen?

---

# Traktandenliste

## Änderungsantrag zu Traktandum 5b

Streichung Traktandum 5b:

5. Information und Beschlussfassung über die langfristige  
Erneuerungsstrategie

b) **Beschluss über die ersten zwei Schritte der Erneuerungsstrategie und den dafür notwendigen Objektkredit: Gesamterneuerung der Siedlung Langmauer-/Scheuchzerstrasse (Fr. 26 Mio.) und Instandsetzung der Siedlung Röslihof (Fr. 12 Mio.) Objektkredit Total: Fr. 38 Mio.**

**Wollen Sie den Änderungsantrag zur Streichung Traktandum 5b annehmen?**

---

# Traktandum 5 – Information und Beschlussfassung über die langfristige Erneuerungsstrategie

## a) Grundsatzbeschluss über die langfristige Erneuerungsstrategie

**Stimmen Sie der langfristigen Erneuerungsstrategie zu?**

---

# Nächste Schritte

Bei Annahme der langfristigen Erneuerungsstrategie durch GV:

1. Abklärungen mit Fachleuten bezüglich Eingriffstiefe  
"Gesamterneuerung Langmauer-/Scheuchzerstrasse"
2. Projekterarbeitung mit Kostenschätzung
3. Beschlussfassung über Objektkredit durch GV