



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^{XX}

"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^{xx}
- 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

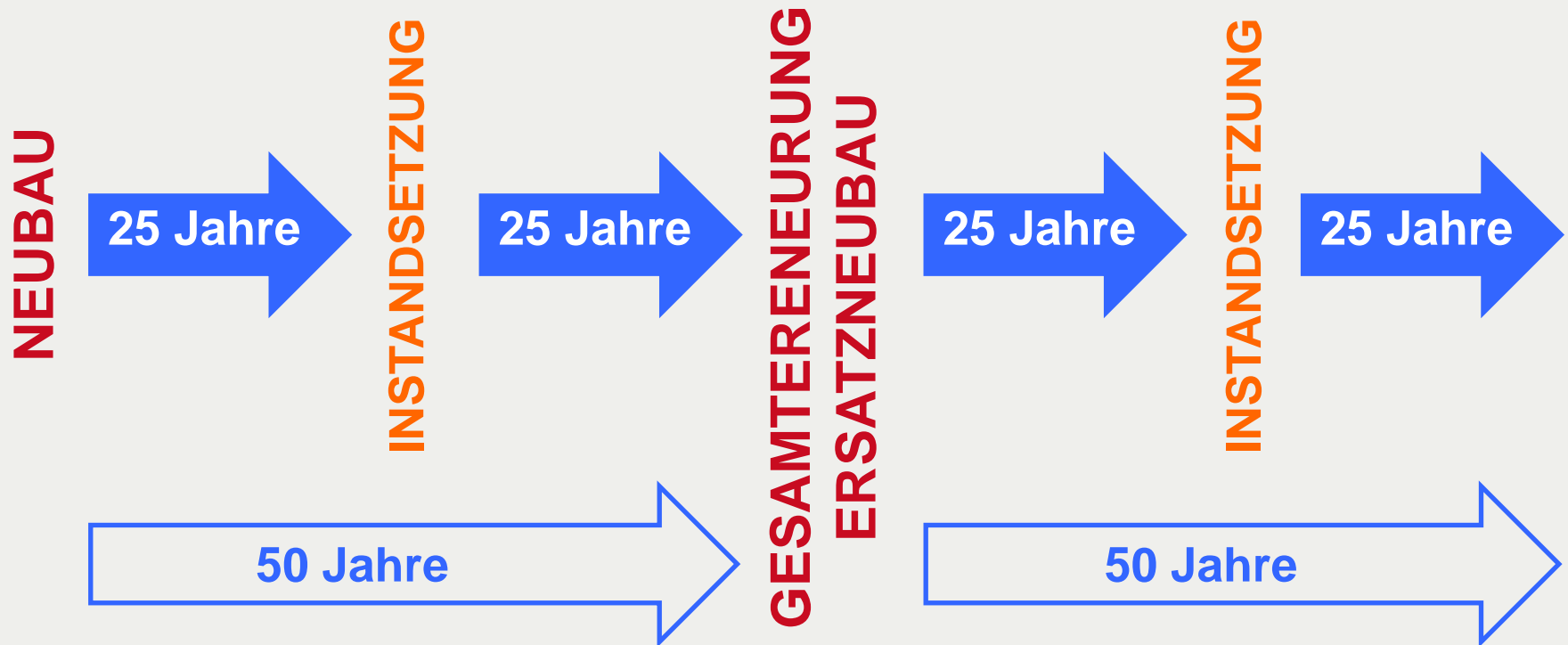
Gesamterneuerung

- 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")

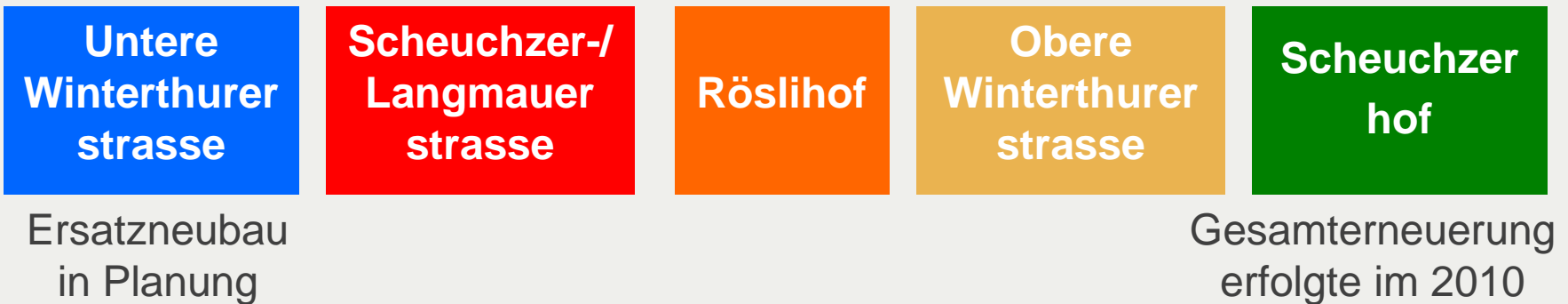
Lebensdauer Bauteile:

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



Baulicher Zustand

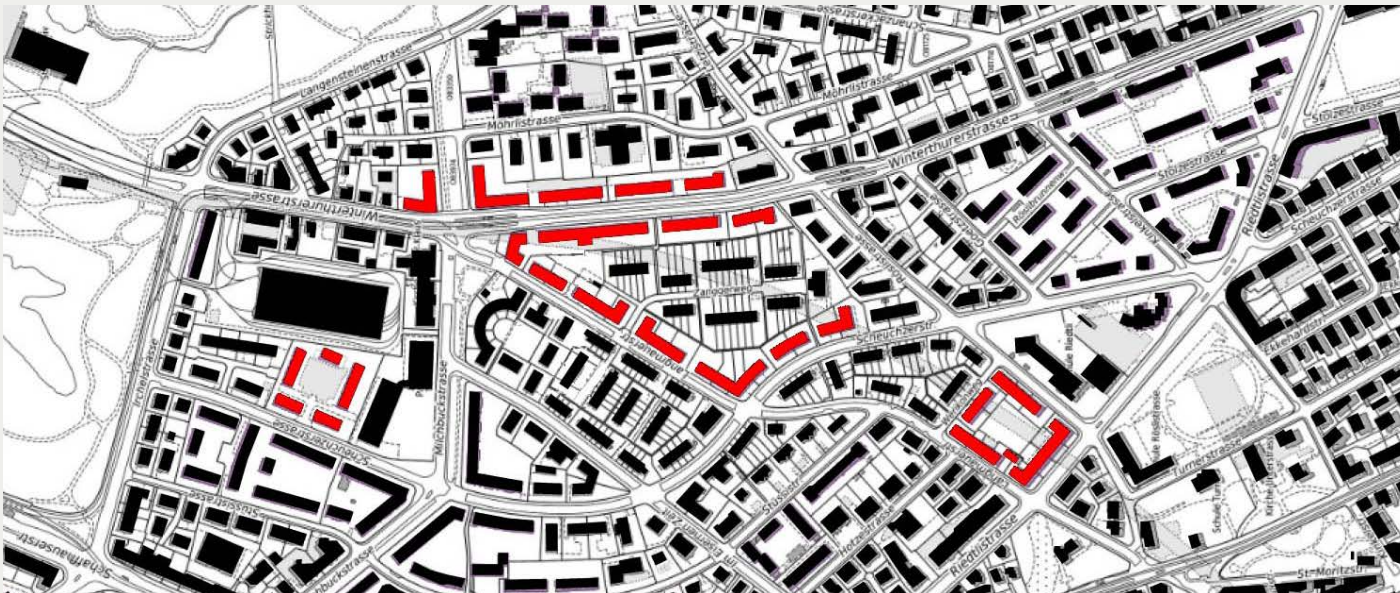
Wann hat eine Siedlung ihre Lebensdauer erreicht?
Eingriffsdringlichkeit aufgrund Zustandsanalyse:



➤ 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)



Ausnutzungspotential

Areale und Siedlungen

Neubau:
15'160 m²

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

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

Finanzierbarkeit

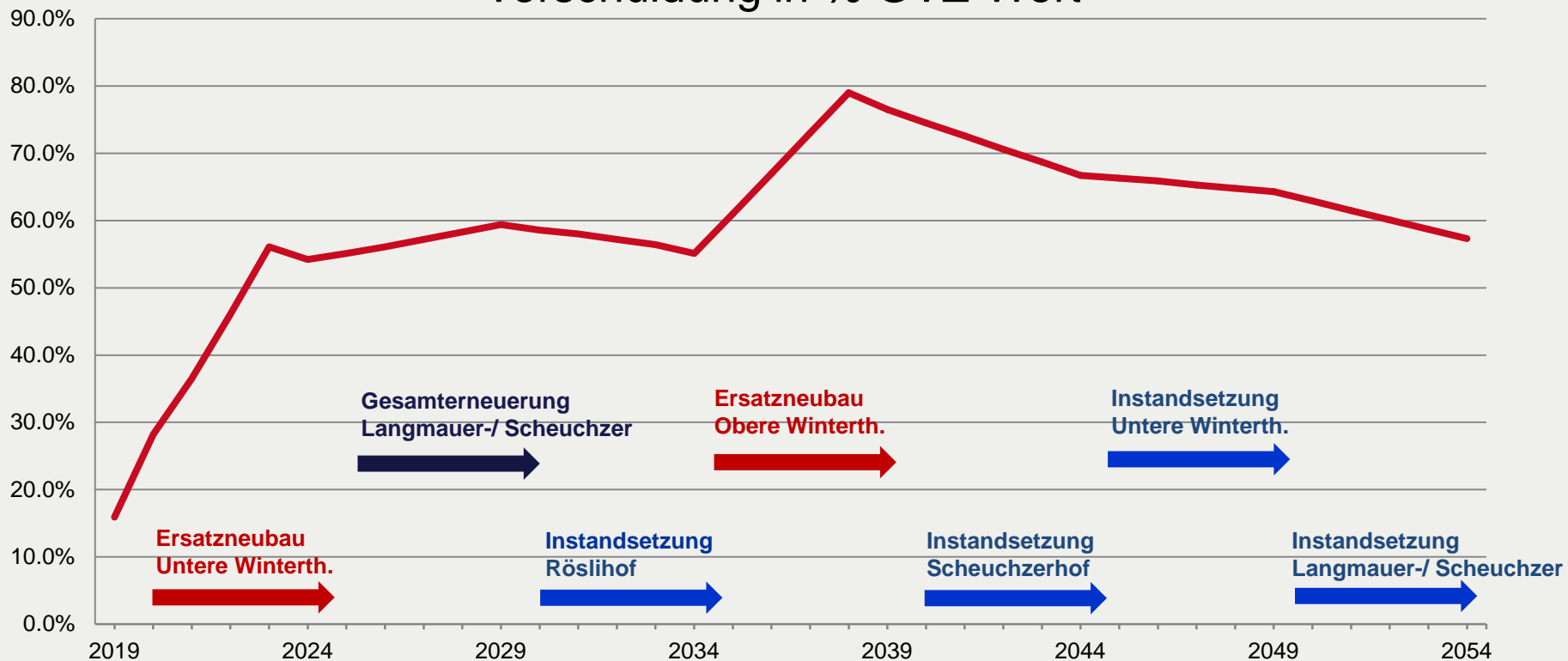
(Kosten basierend auf Erfahrungswerten)

Areale und Siedlungen

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

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^{20xx}

"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

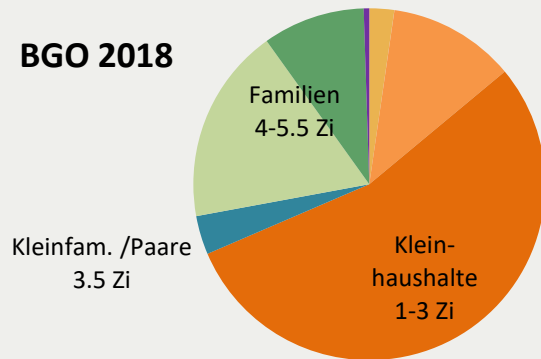
- Wärmeverbund: Drei Siedlungen (OWi/UWi/La) am selben Heizsystem
Problem: unterschiedliche Dämmkonzepten / Temperatursysteme
- Baldige energetische Sanierung der zwei anderen Siedlungen sinnvoll

Strateg. Entwicklung / Wohnungsschlüssel BGO

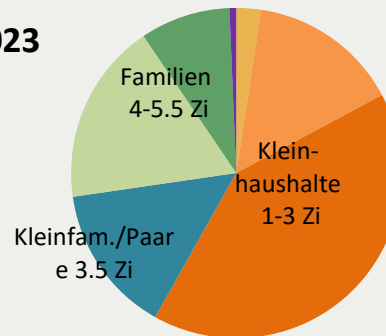
BGO gesamt

% (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

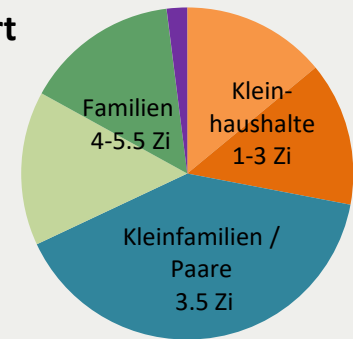
BGO 2018



BGO 2023



BGO Zielwert



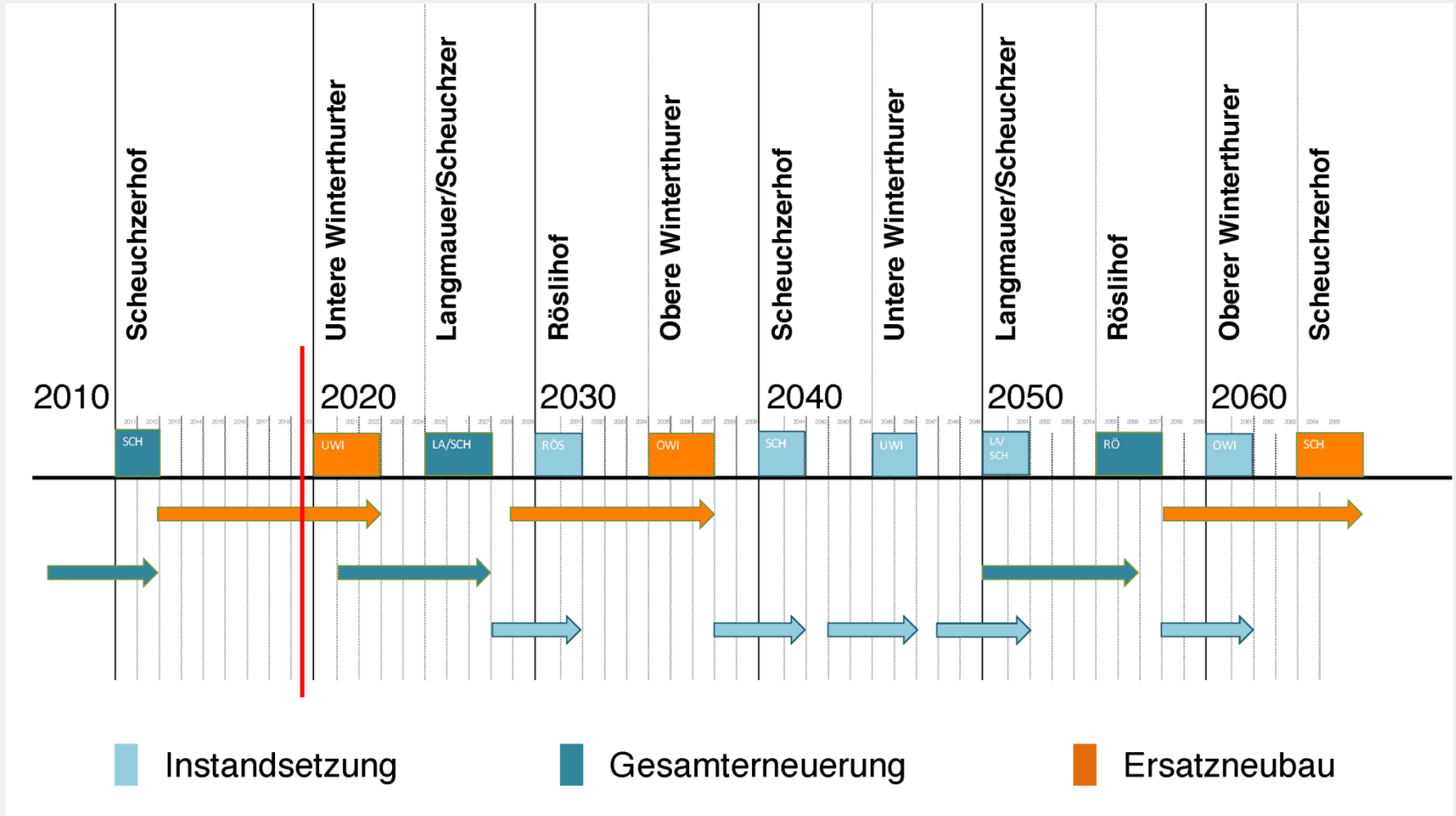
■ 1 ■ 2-2.5 ■ 3 ■ 3.5 ■ 4-4.5 ■ 5-5.5 ■ 6

- 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