

Rückmeldung der Mieter:innen zum Bauprojekt

An der GV 2023 wurde die Krediterhöhung für das Ersatzneubauprojekt Affoltern von der GV angenommen. Bei den Diskussionen dazu wurden von einzelnen Genossenschafter:innen Fragen und Kritikpunkte zum Bauprojekt geäußert. Der Vorstand hat diese Diskussionspunkte reflektiert. Nach der GV wurden alle Mieter:innen kontaktiert mit der Bitte, Fragen, Kritik aber auch Themen, über welche Sie sich im Projekt freuen, schriftlich zu melden. Vier Mieterparteien haben sich gemeldet.

Die Baukommission die Rückmeldungen diskutiert. Anschliessend finden Sie die Rückmeldung zu den wichtigsten Fragen.

<p>Wieso wurden die Grundrisse seit dem Wettbewerbsprogramm derart viel geändert?</p>	<p>Seit der Präsentation des Siegerprojekts wurde das Projekt weiterbearbeitet und präzisiert. Das Siegerprojekt eines Wettbewerbs stellt einen frühen Projektstand dar und kann noch nicht jede technische und gesetzliche Anforderung erfüllen.</p> <p>Im Planungsprozess im Anschluss an den Wettbewerb werden die Projektanforderungen konkreter und die Planung präzisiert. In Abklärungen mit den Bewilligungsbehörden tauchen Punkte auf, welche nicht bewilligungsfähig sind und angepasst werden müssen. So mussten die Architekten z.B. für die lärmbelasteten Wohnungen entlang der Binzmühlestrasse die Wohnungsgrundrisse mehrfach überarbeiten, bis die Grenzwerte des Lärmschutzes eingehalten werden konnten.</p> <p>An den Grundrissen der Maisonettwohnungen und den Grundrissen der Geschosswohnungen wurden jedoch nur geringfügige Anpassungen vorgenommen. Diese waren durch konstruktive und gebäudetechnische Anforderungen notwendig.</p> <p>Es haben sich vorwiegend die Grundrisse der Dachgeschosse verändert zu Gunsten von zusätzlichem Wohnraum. Zum Zeitpunkt des Wettbewerbs waren dort Waschküchen geplant. Diese sind nun im Keller angeordnet und in den Dachgeschossen wurden zusätzliche Wohnungen geplant.</p>
<p>Wir hätten gerne genauere Kostengegenüberstellungen gesehen, z.B. welcher Faktor die Mieten jeweils um wieviel erhöht hat.</p>	<p>Wir verstehen den Wunsch nach Kostentransparenz. Die Kostenreduktionen, welche im Projektierungsverlauf eingearbeitet wurden, wie zum Beispiel der Verzicht auf die zweite Tiefgarageneinfahrt können im Nachhinein nicht exakt quantifiziert werden. Zum Entscheidungszeitpunkt werden die Einsparpotentiale so genau als möglich abgeschätzt und bilden die Entscheidungsgrundlage. Im weiteren Projektverlauf wird aber darauf verzichtet, jede einzelne Einsparung präzise auszuweisen, stattdessen wird auf die Einhaltung des vereinbarten Kostenziels der Gesamtkosten hingearbeitet.</p>

	<p>Wir können versichern, dass während der gesamten Projektierung der Fokus stark auf der Kostenoptimierung lag. Die massgebendste Kostenveränderung war und ist die Bauteuerung von 15% gegenüber dem Zeitpunkt der Ausschreibung des Wettbewerbs, welche durch die Pandemie und den Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Marktveränderungen begründet ist. Dazu kamen neue Gesetzgebungen z.B. Bahntransport des Aushubmaterials, Lärmschutz und Brandschutz, welche das Projekt um einige Millionen verteuert haben, sowie die zusätzlich geschaffenen Wohnungen in den Dachgeschossen.</p> <p>Wir verweisen hier nochmals auf die entsprechende Folie der gezeigten Präsentation:</p> <p>Weshalb sind die Baukosten gestiegen?</p> <table border="0"> <tr> <td>• Baukostenindex 15% höher</td> <td>MCHF 14</td> </tr> <tr> <td>• Zusätzl. Wohnflächen (+15 Whg.)</td> <td>MCHF 7</td> </tr> <tr> <td>• Bahntransport für Aushub</td> <td>MCHF 2</td> </tr> <tr> <td>• Lärmschutz + Brandschutz</td> <td>MCHF 1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>MCHF 24</td> </tr> </table> <p>Eine Ummünzung dieser einzelnen Kostensteigerungen auf die Anteile der Mietzinse bringt aus unserer Sicht keinen Mehrwert. Die an der GV genannten Mietzinsen sind Schätzungen und zeigen eine Grössenordnung. Sie basieren auf diversen Faktoren und Annahmen, wie zum Beispiel der Baukosten oder der Entwicklung des Hypothekarleitzinses.</p> <p>Der Mietzins wird letztendlich anhand der sog. Kostenmiete berechnet und basiert auf den realen Faktoren. Also den effektiven bezahlten Baukosten und der vereinbarten Finanzierung. Falls die Bauteuerung wieder zurückgeht, die Finanzierung optimiert werden kann oder sich die Geldpolitik weniger heftig verändert als angenommen, kommt dies direkt den Genossenschafter:Innen in Form geringerer Mieten zu gute.</p>	• Baukostenindex 15% höher	MCHF 14	• Zusätzl. Wohnflächen (+15 Whg.)	MCHF 7	• Bahntransport für Aushub	MCHF 2	• Lärmschutz + Brandschutz	MCHF 1	Total	MCHF 24
• Baukostenindex 15% höher	MCHF 14										
• Zusätzl. Wohnflächen (+15 Whg.)	MCHF 7										
• Bahntransport für Aushub	MCHF 2										
• Lärmschutz + Brandschutz	MCHF 1										
Total	MCHF 24										
<p>Kann der Anteil 5,5-Zimmer-Wohnungen erhöht werden?</p>	<p>Nein, der Anteil wird nicht mehr erhöht. Der Wohnungsspiegel wird höchsten noch unter Sachzwängen angepasst. Das Projekt ist von der Behördenseite bewilligt. Grössere Änderungen sind bewilligungspflichtig und erneute Bewilligungsverfahren bergen rechtliche Risiken, welcher sich die GISA nicht aussetzen will.</p> <p>Zudem fehlen der GISA Heute vor allem die 3,5-Zi-Wohnungen. Der Bedarf nach dieser Wohnungsgrösse ist insbesondere für GISA-interne Umsiedlungen sehr gross. Mit den 3,5 Zi-Wohnungen kann die GISA z.B. den Eltern nach Auszug der Kinder kleinere Wohnungen anbieten und die grösseren Wohnungen wieder an Familien mit Kindern vermieten. Generell ist in der Stadt Zürich die Nachfrage nach 2,5-Zimmer-Wohnungen am höchsten, diese werden bei Neubauten am schnellsten vermietet.</p>										

<p>Gibt es Zusatzzimmer zu den Wohnungen zu mieten?</p>	<p>Ja, es gibt Joker-Zimmer mit eigenem Bad. Diese können zur Wohnung dazu gemietet werden.</p>
<p>Wäre es möglich, dass die Attikawohnungen anstatt die Dachbegrünung dort ihre Terrasse hätten?</p>	<p>Es ist ein wichtiges Anliegen für die Baukommission, keine luxuriösen Dachwohnungen zu bauen, mit grossen, privilegierten Terrassen. Alle Wohnungen haben grosszügige Balkone, die Siedlung ist gekennzeichnet von den vielen attraktiven Balkonen, Gärten und Aussenräumen.</p> <p>Grosse Dachterrassen hätten die Gesamtkosten des Projektes weiter erhöht, da deren Konstruktion aufwändiger und somit teurer ist, als die Konstruktion von nicht-begehbaren Dächern mit Dachbegrünung.</p>
<p>Wieso betreffen die jetzigen Einsparungen hauptsächlich die Innenräume?</p>	<p>Die Einsparungen betreffen nicht die Innenräume. Die Baukommission hat in mehreren Anläufen immer wieder alle Aspekte des Bauprojektes analysiert, um Einsparpotential zu finden. So konnte z.B. dank cleverer Planung auf die im Wettbewerbsprojekt noch vorhandene zweite Tiefgarageneinfahrt verzichtet werden. Dies führte dazu, dass die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse 255 stehen bleibt, die Wohnungen und die entsprechenden Mieteinnahmen der GISA erhalten bleiben und die Kosten im Neubauprojekt gesenkt werden konnten.</p> <p>Dank dem Anschluss an die Fernwärme muss für die Siedlung keine eigene Heizungsanlage z.B. mit Erdsonden gebaut werden. Dank diesen und weiteren Einsparungen werden die Wohnungen günstiger.</p>
<p>Wieso gibt es die Sonderregelung '+1'?</p>	<p>Die Stadt Zürich hat als Gegenleistung für den Verkauf von Binderweg und Zelghalde verlangt, dass GISA bei der Erstvermietung die Regelung '+1' anwendet. Beispiel: eine Person kann max. eine 2-Zi-Wohnung mieten, zwei Personen eine 3-Zi-Wohnung usw., halbe Zimmer dazu zählen nicht. Die GISA konnte für die 40 heutige Genossenschafter:innen eine Ausnahmeregelung von '+2' aushandeln. Somit sind alle Genossenschafter:Innen gleichgestellt.</p>
<p>Wir wünschen, dass bei den Inneneinrichtungen im Bad und in der Küche (Plättli, Fronten etc.) neutrale Farben und keine Farbexperimente und Muster gemacht werden.</p>	<p>Wir teilen diesen Wunsch und haben die Architekten gebeten, ein neutrales und zeitloses Farbkonzept auszuarbeiten.</p>
<p>Wieso haben nicht alle Wohnungen ein Reduit?</p>	<p>Die meisten Wohnungen haben ein Reduit. Wenn dies nicht möglich war, wurden fehlende Reduits durch zusätzliche Einbauschränke kompensiert.</p>

<p>Wieso gibt es weniger Fenster?</p>	<p>Einzelne Fenstergrössen und Lagen mussten in der Projektierung angepasst werden, um technische oder gesetzliche Anforderungen zu erfüllen. Solche Projektentwicklungen sind üblich und nicht vermeidbar. Das Siegerprojekt eines Wettbewerbs stellt einen frühen Projektstand dar und kann noch nicht jede technische und gesetzliche Anforderung erfüllen.</p> <p>Das Siegerprojekt des Wettbewerbs weist gemäss den damaligen Berechnungen einen Fensteranteil von 33% an der gesamten Fassadenfläche auf, das weiterbearbeitete Projekt hat einen Fensteranteil von 29%. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt hat sich die Fassadenfläche durch die zusätzlich geplanten Dachwohnungen erhöht und auf der anderen Seite musste der Fensteranteil im Bereich der Kopfbauten entlang der Binzmühlestrasse auf Grund der neuen Lärmschutzvorschriften reduziert werden. Werden diese beiden gegenläufigen Entwicklungen berücksichtigt, ist der Fensteranteil fast identisch geblieben.</p> <p>Es gibt ein paar wenige Zimmer in den Kopfbauten entlang der Binzmühlestrasse, welche aufgrund der Lärmschutzvorschriften leider nur ein kleines Fenster haben.</p>
<p>Wieso werden bei 3 ½ Zimmer Wohnungen Badewannen und nicht generell Duschen eingebaut?</p>	<p>Hierzu wurden lange Diskussionen geführt. Einige Mieter:innen möchten keinesfalls auf eine Badewanne verzichten, einige möchten unbedingt eine Dusche. Diese persönlichen Präferenzen wird es immer geben. Deshalb werden beide Varianten realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> 42 Whg mit Duschen => 49% 33 Whg mit Badewannen => 39% 10 Whg mit Badewannen + Duschen => 12%
<p>Wieso gibt es Türen in den Gangbereich?</p>	<p>Bei den Reduits öffnen sich die Türen in den Gangbereich. So kann die nutzbare Fläche des Reduits vergrössert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Reduits jeweils nur kurz benutzt werden, während des Besuchs die Türe offenbleibt und die Tür in der übrigen Zeit geschlossen wird. Daher ist die Kollisionsgefahr gering. Bei den Bädern wurde auf die Sicherheit geachtet und die Türen öffnen sich, wo realisierbar, nach aussen, was den Vorgaben für die hindernisfreie Bauten entspricht.</p>
<p>Wird es Möglichkeiten geben, die Wäsche draussen zu trocknen?</p>	<p>Ja, Stewis werden geplant. Sie sind – wie heute – im öffentlichen Gartenbereich. Kollisionen zwischen sauberer Wäsche und spielenden Kindern werden aber auch in Zukunft nicht ganz zu verhindern sein.</p>
<p>Gibt es die versprochenen Anschlüsse für Waschmaschinen noch?</p>	<p>Die Anschlüsse für Waschmaschinen verteuern das Projekt und sind eine der getroffenen Massnahmen, um die Kosten des Projektes nicht noch mehr in die Höhe zu treiben. Sie werden nicht realisiert.</p>