

Infoveranstaltung Projekt Affoltern

12.11.2018



1. Was ist bisher geschehen?
2. Zustandsanalyse
3. Varianten
4. weiteres Vorgehen
5. Apéro / Diskussion / Mitmachen

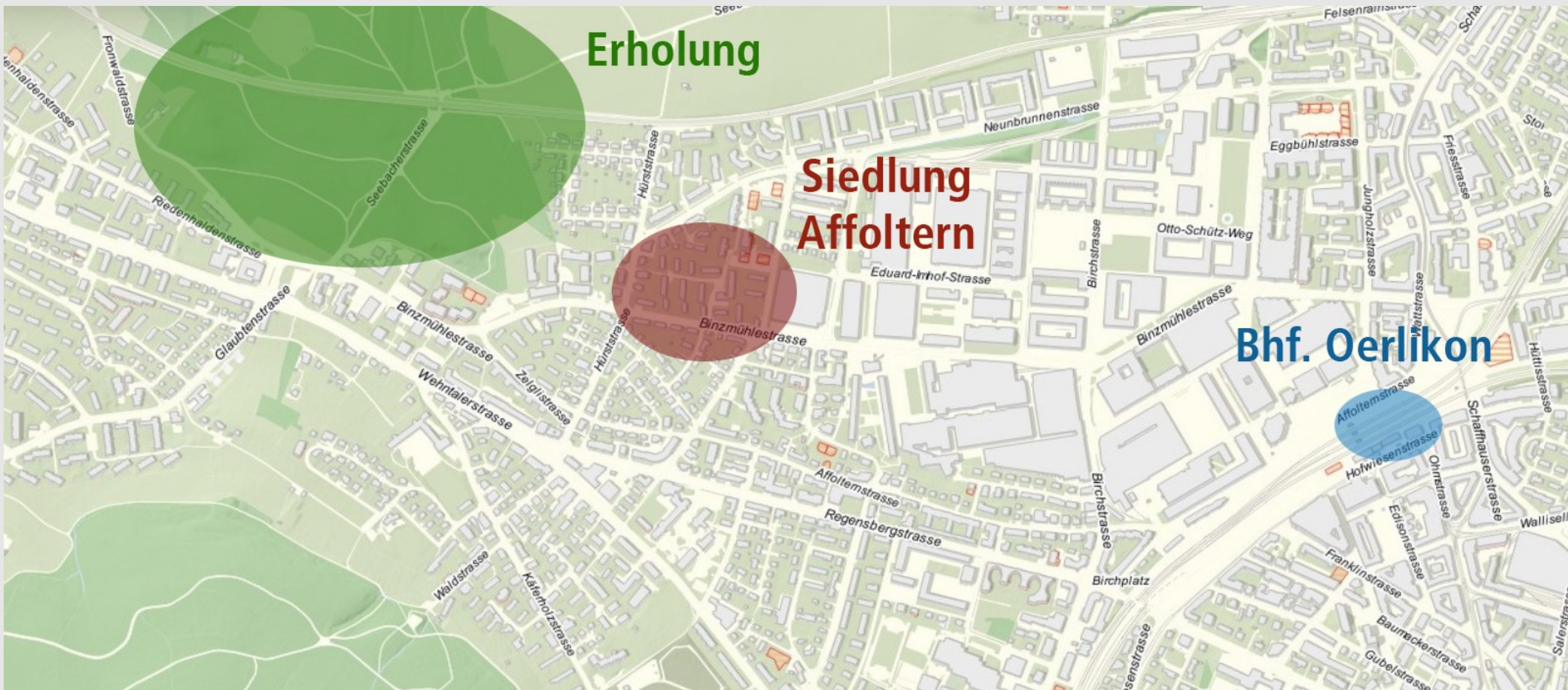
Was ist bisher geschehen?

Juni 2016	Geschäftsbericht (Infos über geplanten Neubau samt Auszugsdatum Ende 2018 erscheinen)
November 2016	ausserordentliche GV (Entscheid: Projekt startet bei Null)
März 2017	Infobrief (Beauftragung Zustandsanalyse)
Februar 2018	Infobrief (Ergebnisse Zustandsanalyse, Massnahmen)

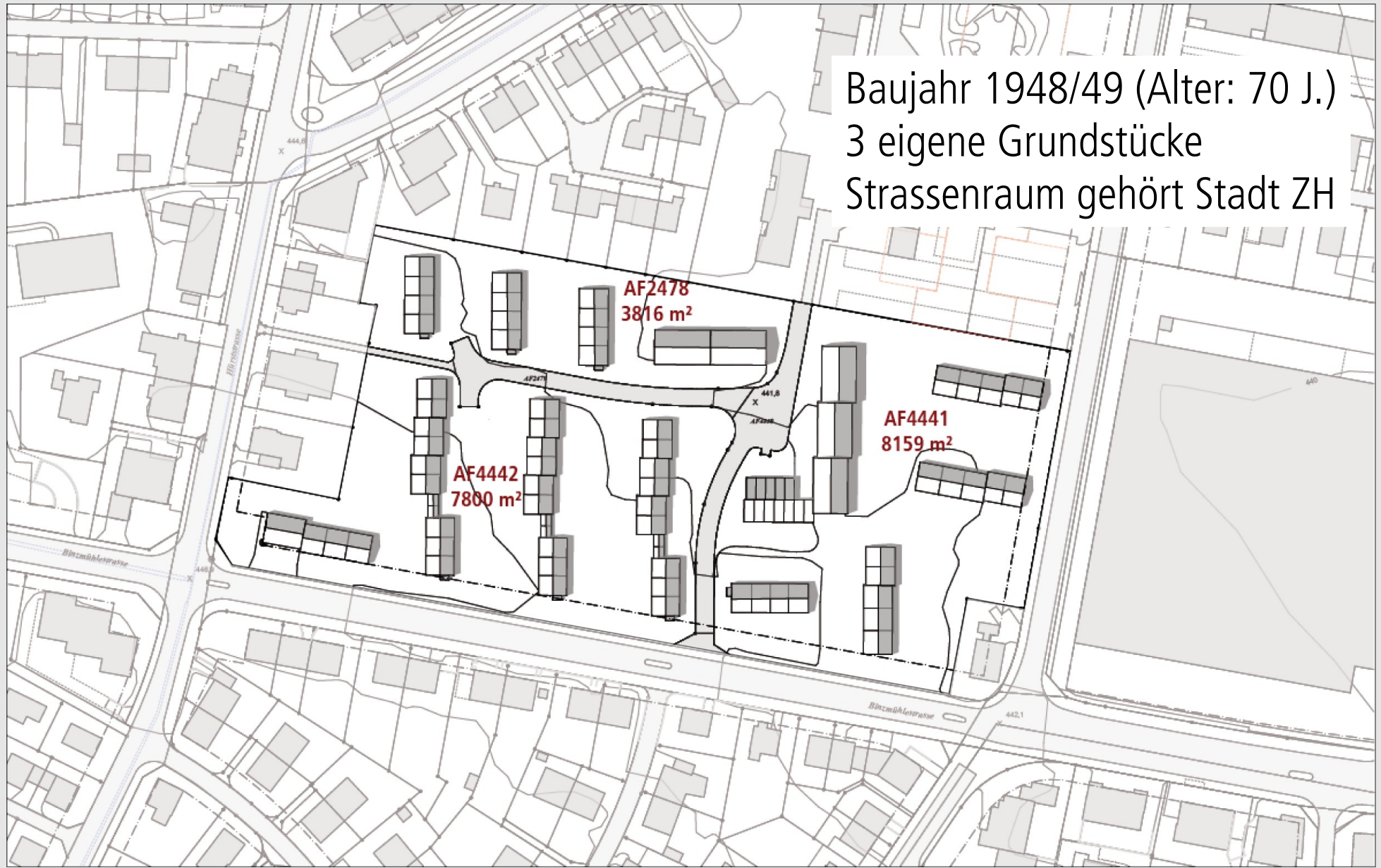


Zustandsanalyse (Stand 11/2017)

attraktive Lage



Zustandsanalyse





durchschnittliche Miete pro Monat

1x Gewerberaum (ca. 108 m ²):	CHF 1'470
31x 3-Zi-Wohnung MFH (ca. 45 m ²):	CHF 908 – 960
49x 4-Zi-Reihen-EFH (72 u. 74 m ²):	CHF 1'030 – 1'250
12x 5-Zi-Reihen-EFH (93 m ²):	CHF 1'290 – 1'380

Kennzahlen

92 Wohnungen
1 Gewerberaum
6 Schöpfe
12 Garagen

Zustandsanalyse Siedlung

- ✓ durchgrünter Aussenraum (eigene "Gärtli")
- ✗ Geländeabsackungen (Gebäude/Wege, ca. 20 cm)

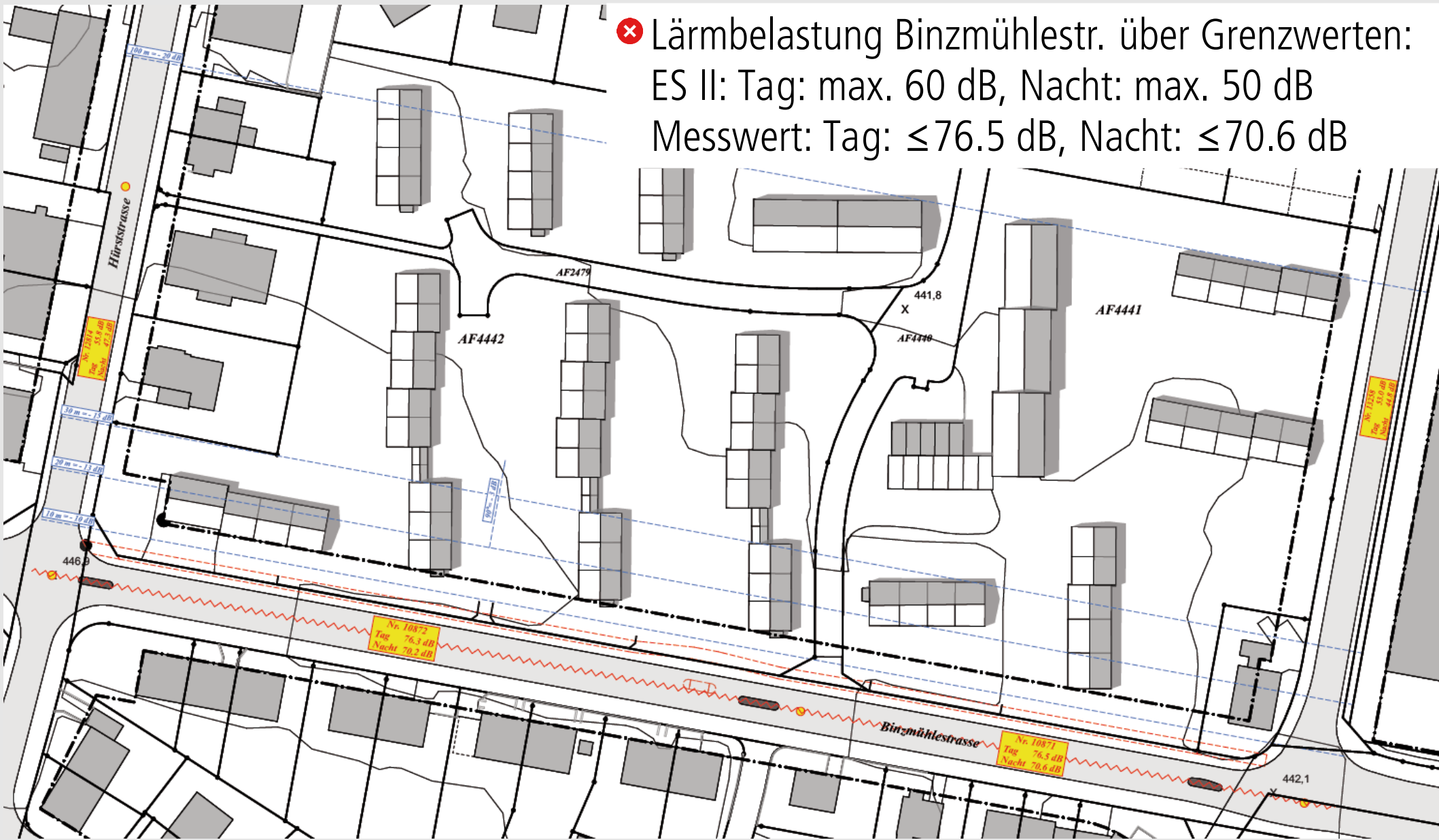


- wenig Parkplätze (Garagen, Blaue Zone)
- ✗ keine Gemeinschaftsräume
- ✗ nicht behindertengerecht (viele Treppen)
- ✓ keine Gefährdung durch Naturgefahren



Zustandsanalyse Siedlung

- ✘ Lärmbelastung Binzmühlestr. über Grenzwerten:
ES II: Tag: max. 60 dB, Nacht: max. 50 dB
Messwert: Tag: ≤ 76.5 dB, Nacht: ≤ 70.6 dB



Zustandsanalyse Gebäude

Baujahr 1948/49

Steigzonen, Küchen, Bäder
Wohnungstüren (nur Mehrfam.häuser)

Fenster/Türen (nur Einfam.häuser)

Umstellung auf Fernwärme

Steigzonen (nur Bäder) (nur Mehrfam.häuser)

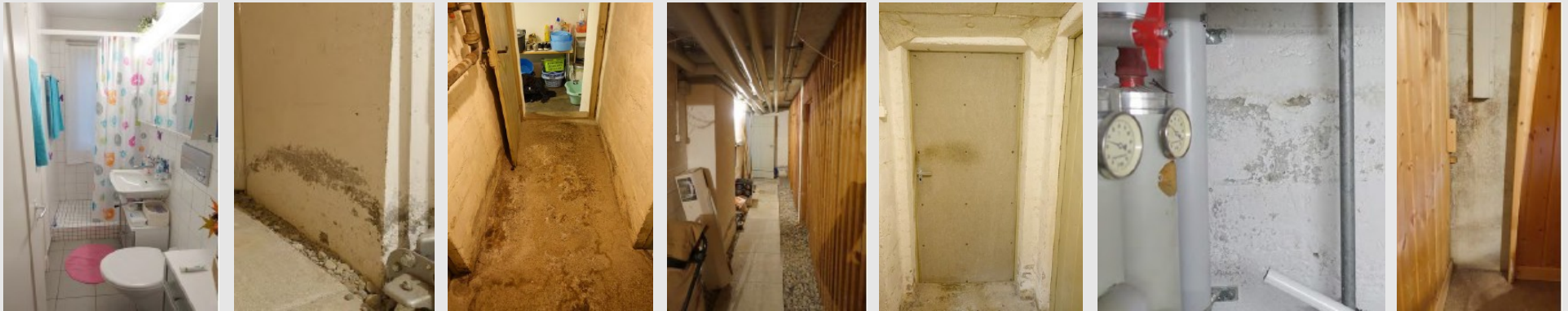


Zustandsanalyse Gebäude aussen



- ✓ Fassaden weitgehend intakt mit kleineren Schäden/Rissen
- ✗ Eingänge z.T. durch Stufen ergänzt (wegen Geländeabsenkung)
- ✗ Dämmung entspricht nicht aktuellen energetischen Standards (ungedämmtes Dach, nur partiell nachgedämmte Fassade (Stirnseite EFH))
- ✗ Wasserleitungen in schlechtem Zustand (keine Instandhaltung seit 1949; Rohrbrüche/Wasserrückstau; Instandsetzung sehr aufwändig)
- ✗ nicht behindertengerecht (Hochparterre)
 - Eingangstüren nicht mehr vollständig funktionsfähig (Durchzug)
- ✓ Fenster alt, aber intakt
- ✓ Sonnenstoren i.O.

Zustandsanalyse Gebäude innen



- ✘ Räume klein, nicht mehr aktueller Standard (Baurecht: mind. 10 m²/Raum)
- ✘ nur 1 Bad (sehr klein, ca. 3 m²), für Grundrisstyp nicht ausreichend
- ✘ Keller/Estrich zu geringe Raumhöhe für Erweiterung (Ausbau durch Mieter = Indiz für Platzmangel)
- ✘ nicht behindertengerecht (keine Aufzüge, keine Wendeflächen für Rollstühle, Schwellen)
- ✓ Treppen im Wesentlichen i.O.
- ✘ Treppen im UG in schlechtem Zustand
- ✓ Wände/Decken i.O., aber schlecht schallhemmend
- ✘ im UG Feuchtigkeitsschäden / Schimmelbildung

Zustandsanalyse Gebäude innen



- ✘ stark abgenutzte Innentüren nicht schallhemmend/winddicht
- ✘ asbesthaltige Bodenbeläge (z.B. in Küchen)
- ✔ Böden (Holz, Laminat, Novillon) intakt
- ✘ Heizung 25-jährig, seit 8 J. vermehrt Reparaturen (übliche Lebensdauer: 20 J.)
- ✘ Küchen/Apparaturen 40-jährig (übliche Lebensdauer: 20 J.)
- ✘ Bäder/Apparaturen 40- (EFH) & 6-jährig (MFH) (übliche Lebensdauer: 25 J.)
- ✘ veraltete Steigleitungen (40-jährig)
- ✘ unüberschaubare Umbauten der Mietenden (Heizöfen, Dachausbau zur Nutzung als Estrich, andere Bodenbelege, etc.)

äussere Rahmenbedingungen

Bauprojekt Binzmühlestrasse (TAZ)

- Grund: Elektrifizierung Buslinie, Veloweg
- kein Mehrverkehr erwartet
- drohende Enteignung eines 1.7-2 m Streifens für Gehweg (ca. 380 m²)
- VBZ-Masten auf GISA-Land möglich
- Zeithorizont: 2020

Auswirkungen: Hecke/Mauern weg, Strasse rückt näher an Häuser, Lärmauswirkungen, weniger Land

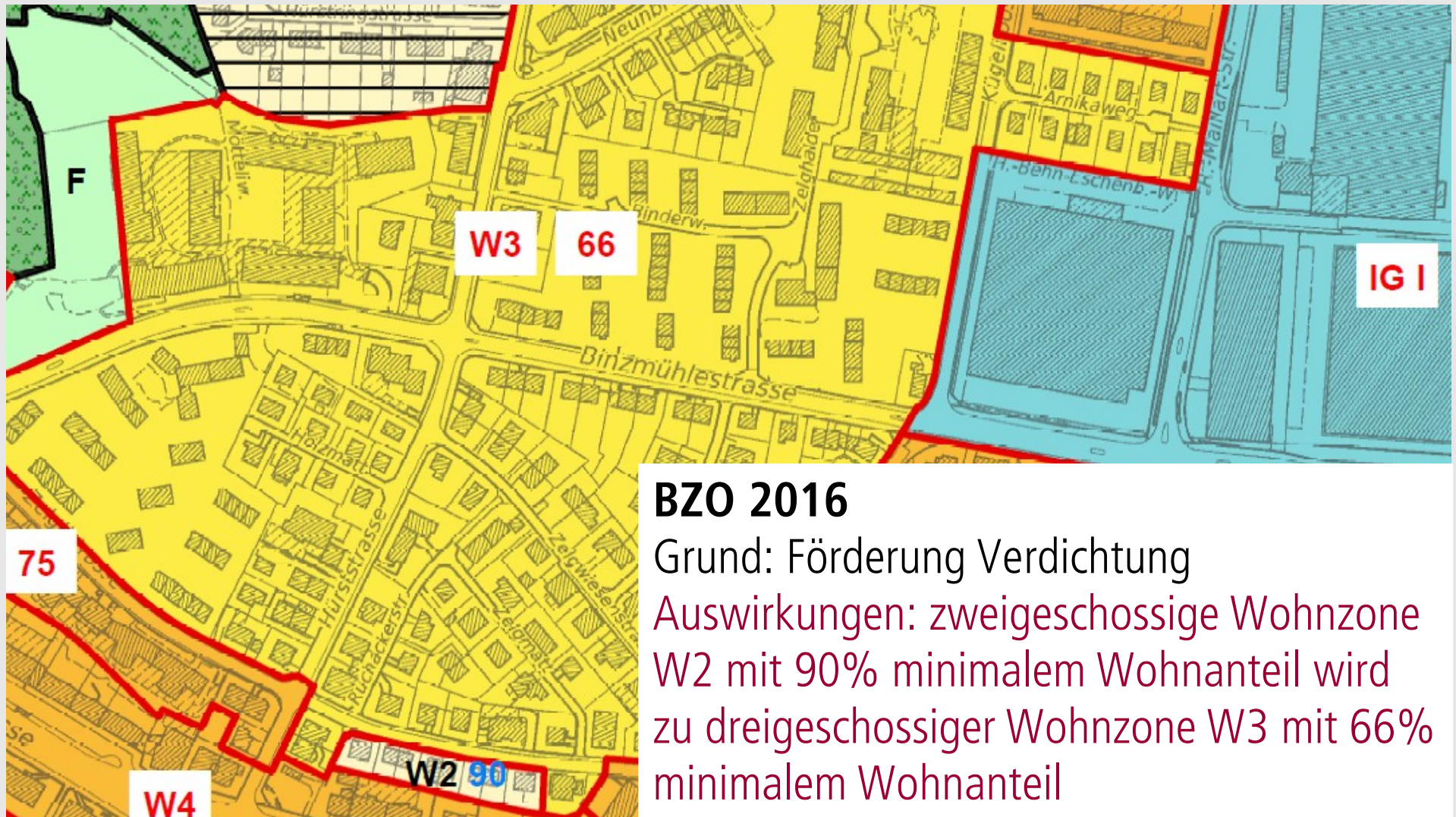


Tramlinie Binzmühlestrasse

Zeithorizont: ca. 2025

Auswirkungen: bessere Erschliessung mit öV

äussere Rahmenbedingungen



äussere Rahmenbedingungen

- theoretisches Potenzial für neuen Wohnraum (Stand 11/2017):

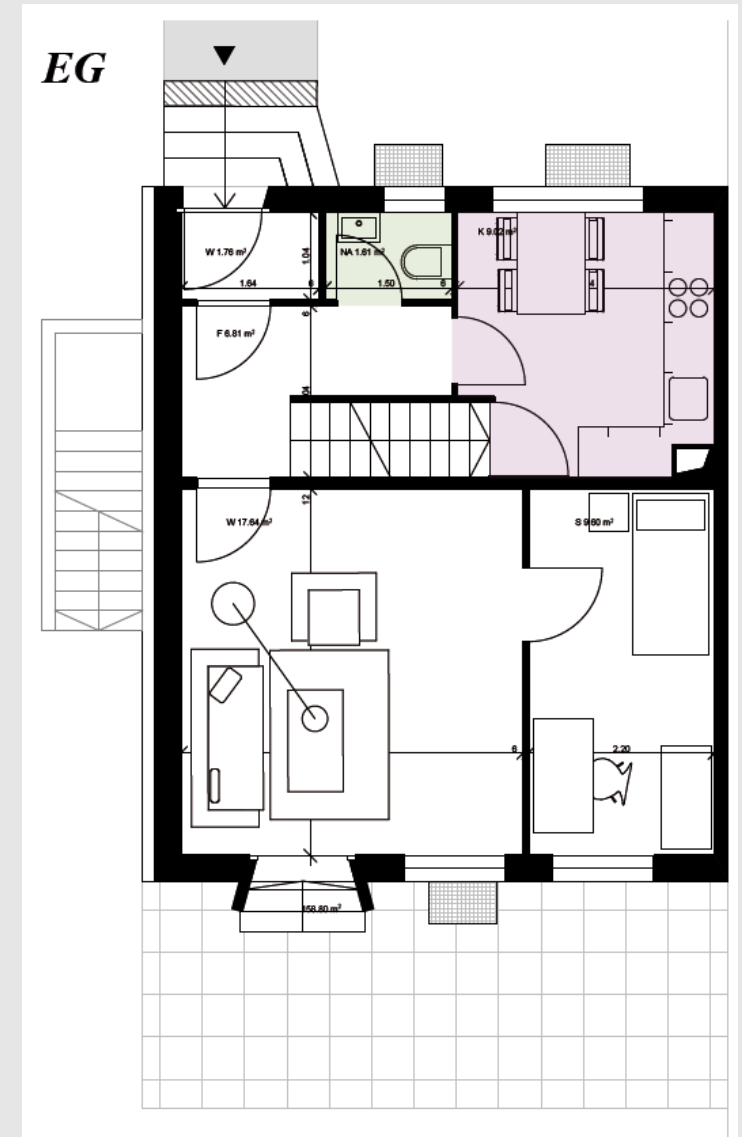
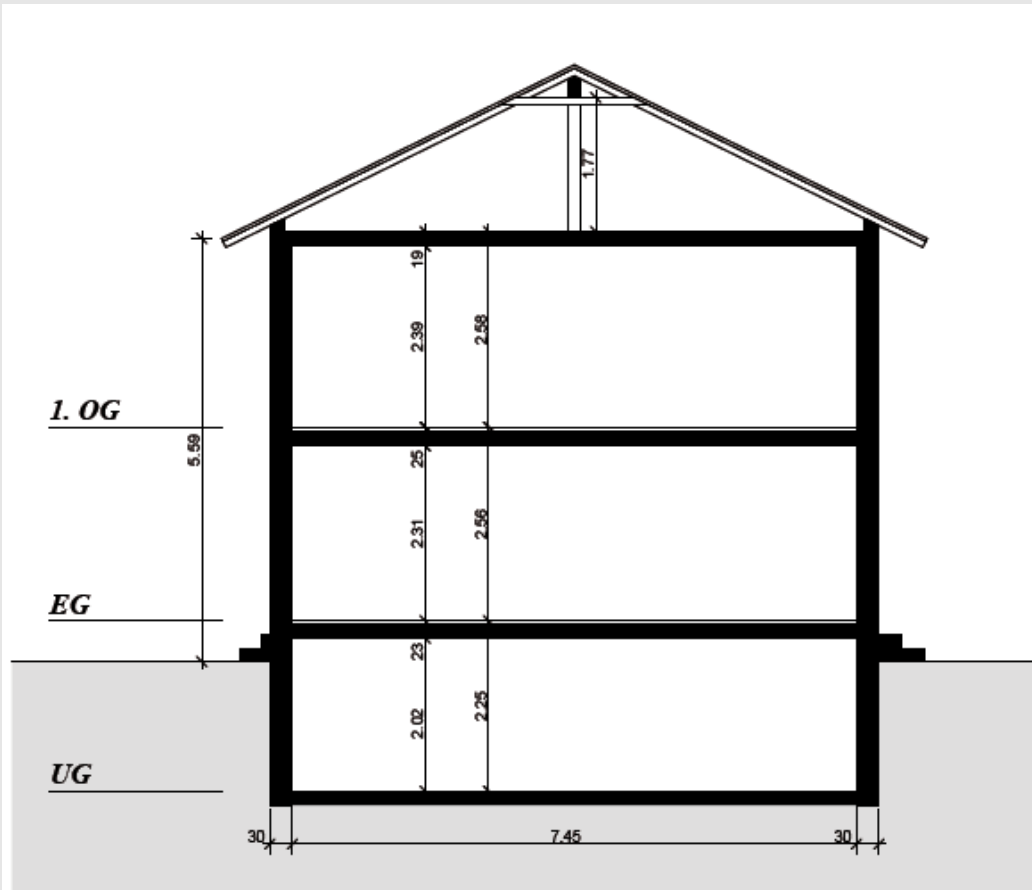
Bestand	BZO 2016	BZO 2016 + Arealüberbauung
6'695 m ² anrechenbare Geschossfläche	17'797 m ² anrechenbare Geschossfläche	24'181 m ² anrechenbare Geschossfläche

Es besteht Handlungsbedarf!



Variante 1: Sanierung Bestand

Küchen, Bäder, Kanalisation



Variante 1: Sanierung Bestand

GROBKOSTENSCHÄTZUNG TOTAL: 8.3 Mio CHF
(davon 0.25 Mio CHF aus Reserve)

KANALISATION	CHF 250'000.-
<i>Total</i>	

Annahme für notwendige Reparaturen

EFH	61 EFH	à	CHF 70'000.-	CHF 4'300'000.-
<i>Total</i>				

MFH	5 MFH	à	CHF 720'000.- 120'000.- pro Whg.	CHF 3'600'000.-
<i>Total</i>				

GEWERBE	1 Gewerbe	à	CHF 150'000.-	CHF 150'000.-
<i>Total</i>				

Auswirkungen:

- während Sanierung Auszug aus Whg.
- gleiche Wohnfläche
- gleiche Anzahl Whg.
- Mietzinserhöhung

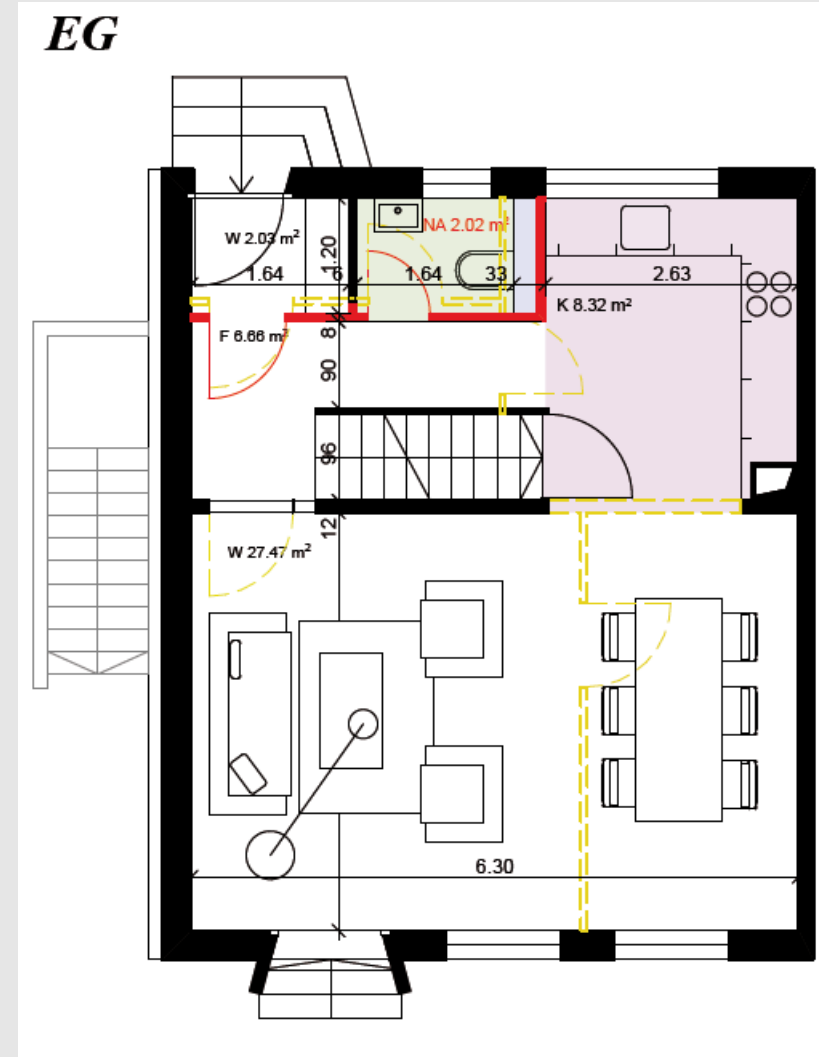
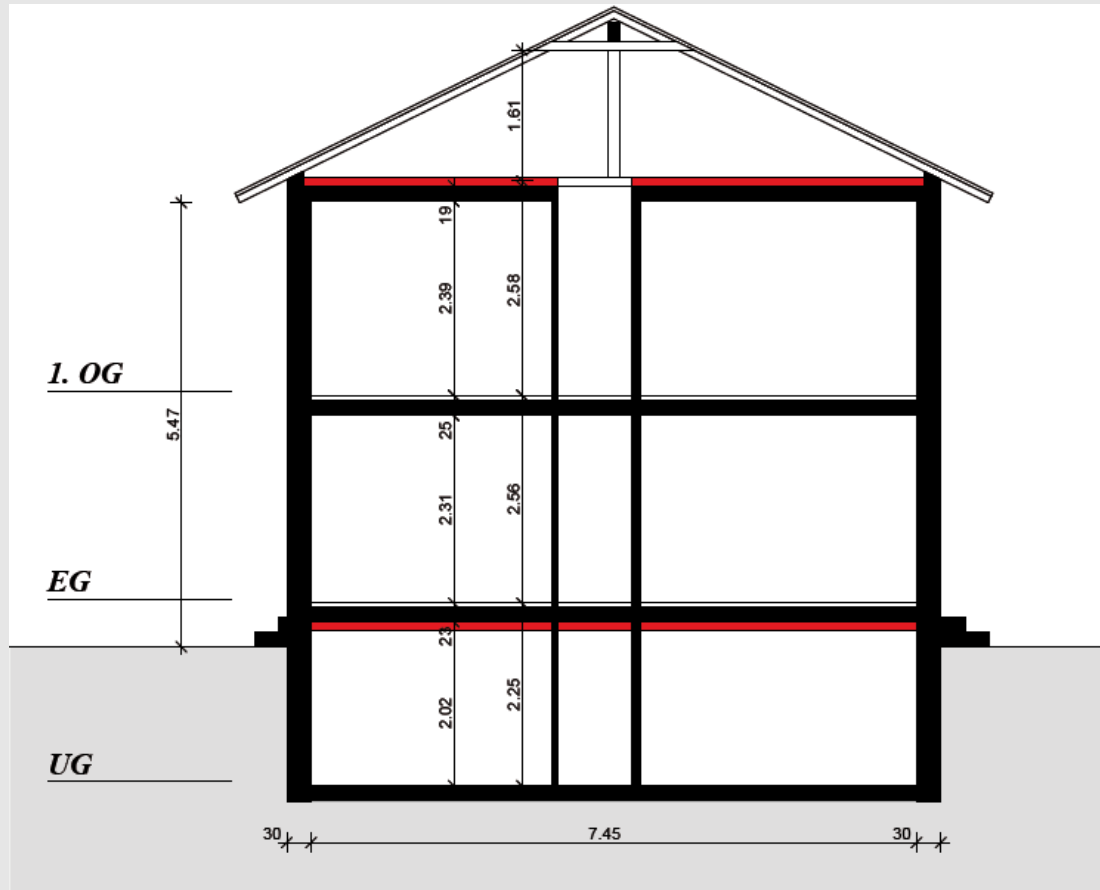
+ 280 CHF / Monat
4-EFH: ca. 1'420 CHF / M.
5-EFH: ca. 1'615 CHF / M.

+ 475 CHF / Monat
ca. 1'409 CHF / Monat

+ 500 CHF / Monat
ca. 1'970 CHF / Monat

Variante 2: Sanierung Minimal

Küchen, Bäder, Kanalisation, Heizung,
Dämmung Fassade/Keller/Estrich, Veränderung
bestehender Räume



Variante 2: Sanierung Minimal

GROBKOSTENSCHÄTZUNG TOTAL: 12.7 Mio CHF
(davon 2.25 Mio CHF aus Reserve)

KANALISATION CHF 900'000.-

Total

Trennsystem, Versickerungen, Hausleitungen

HEIZUNG CHF 1'350'000.-

Total

Hausstationen EFH + Gewerbe

CHF 300'000.-

Radiatoren EFH + Gewerbe

CHF 500'000.-

Fernheizzentrale + Unterstationen MFH

CHF 400'000.-

Radiatoren MFH

CHF 150'000.-

EFH 61 EFH à CHF 110'000.- CHF 6'700'000.-

Total

MFH 5 MFH à CHF 720'000.- CHF 3'600'000.-

Total

120'000.- pro Whg.

GEWERBE 1 Gewerbe à CHF 150'000.- CHF 150'000.-

Total

Auswirkungen:

- während Sanierung Auszug aus Whg.
- gleiche Wohnfläche
- gleiche Anzahl Whg.
- Mietzinserhöhung

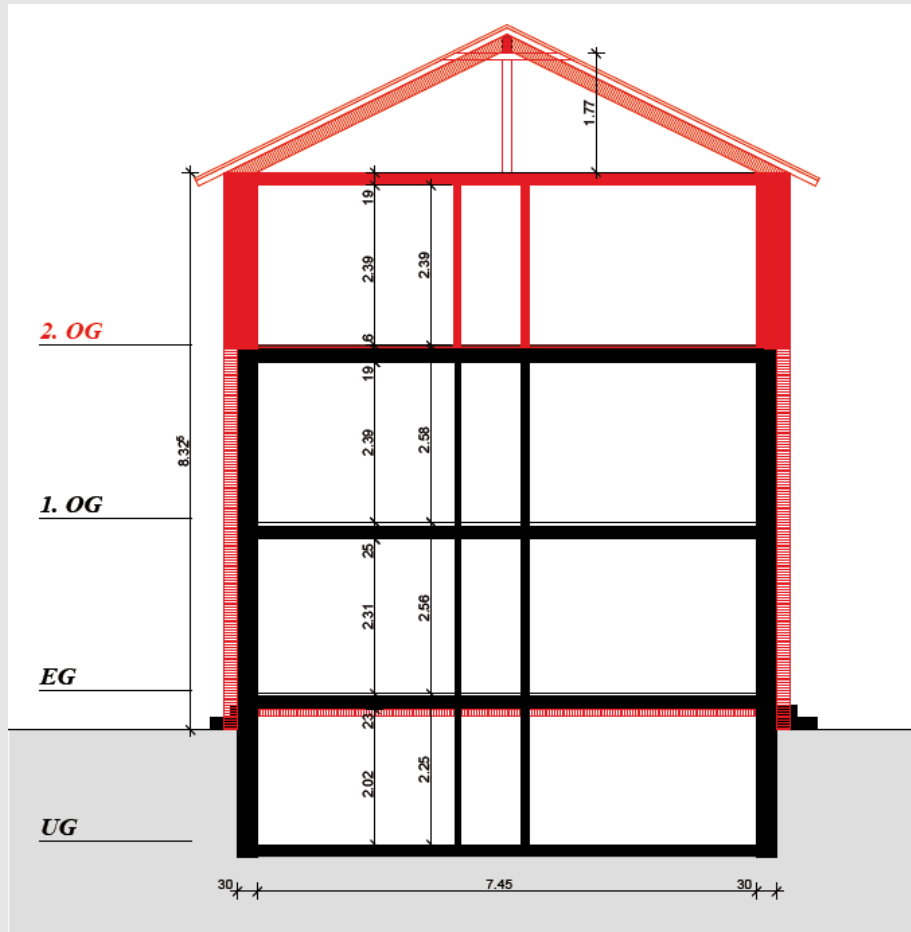
+ 440 CHF / Monat
4-EFH: ca. 1'580 CHF / M.
5-EFH: ca. 1'775 CHF / M.

+ 475 CHF / Monat
ca. 1'409 CHF / Monat

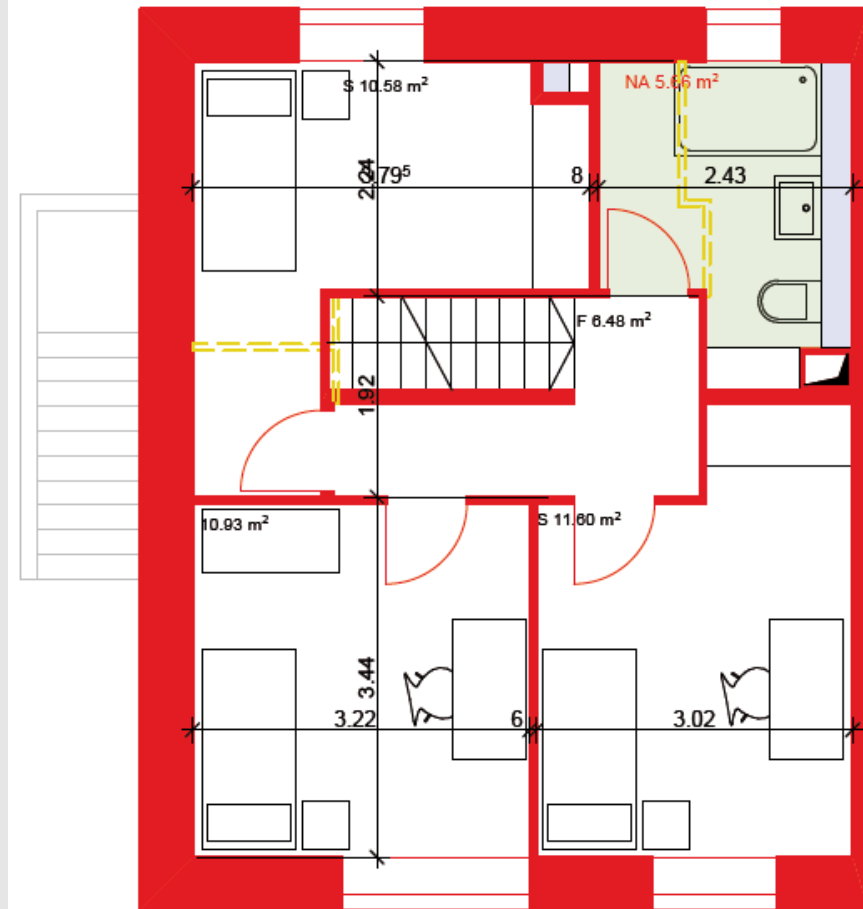
+ 500 CHF / Monat
ca. 1'970 CHF / Monat

Variante 3: Sanierung Aufstockung

Küchen, Bäder, Kanalisation, Heizung, Elektro-
leitungen, Dämmung Fassade/Keller/Estrich,
Aufstockung 2. OG (+ ca. 40 m²)



2. OG



Variante 3: Sanierung Aufstockung

GROBKOSTENSCHÄTZUNG TOTAL: 20.35 Mio CHF
(davon 2.25 Mio CHF aus Reserve)

KANALISATION	CHF 900'000.-
<i>Total</i>	

Trennsystem, Versickerungen, Hausleitungen

HEIZUNG	CHF 1'350'000.-
<i>Total</i>	

<i>Hausstationen EFH + Gewerbe</i>	<i>CHF 300'000.-</i>
<i>Radiatoren EFH + Gewerbe</i>	<i>CHF 500'000.-</i>
<i>Fernheizzentrale + Unterstationen MFH</i>	<i>CHF 400'000.-</i>
<i>Radiatoren MFH</i>	<i>CHF 150'000.-</i>

EFH	61 EFH	à	CHF 235'000.-	CHF 14'350'000.-
<i>Total</i>				

MFH	5 MFH	à	CHF 720'000.-	CHF 3'600'000.-
<i>Total</i>			120'000.- pro Whg.	

GEWERBE	1 Gewerbe	à	CHF 150'000.-	CHF 150'000.-
<i>Total</i>				

Auswirkungen:

- während Sanierung Auszug aus Whg.
- grössere Wohnfläche EFH
- gleiche Anzahl Whg.
- Mietzinserhöhung

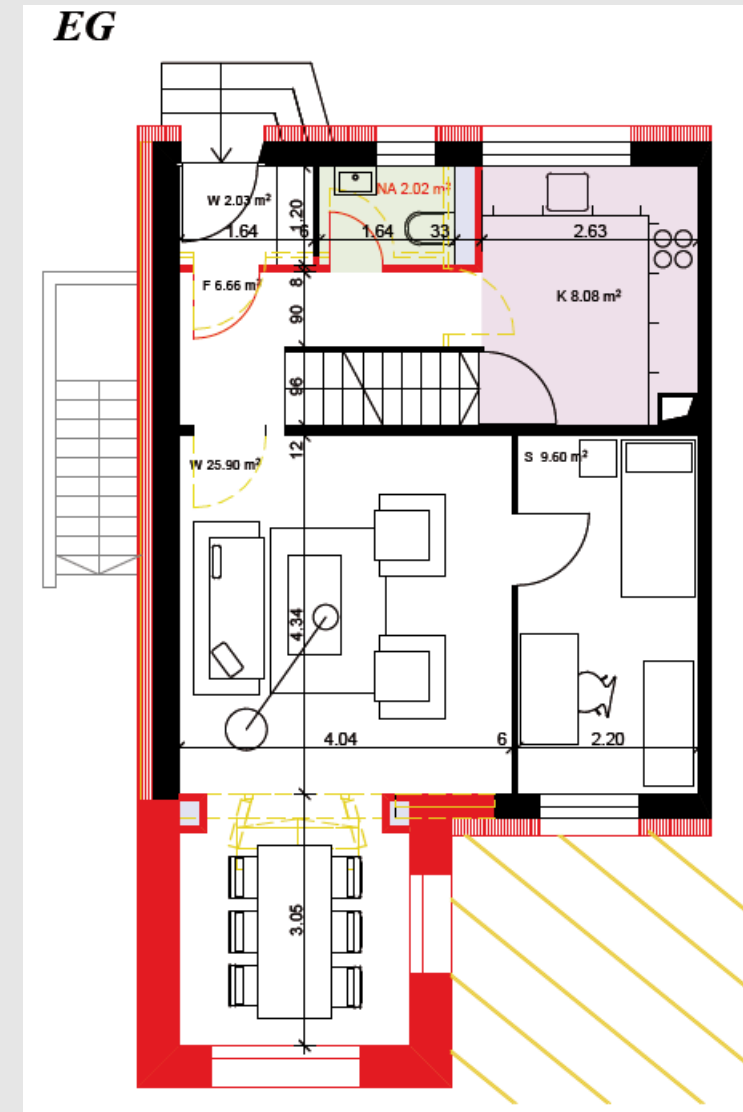
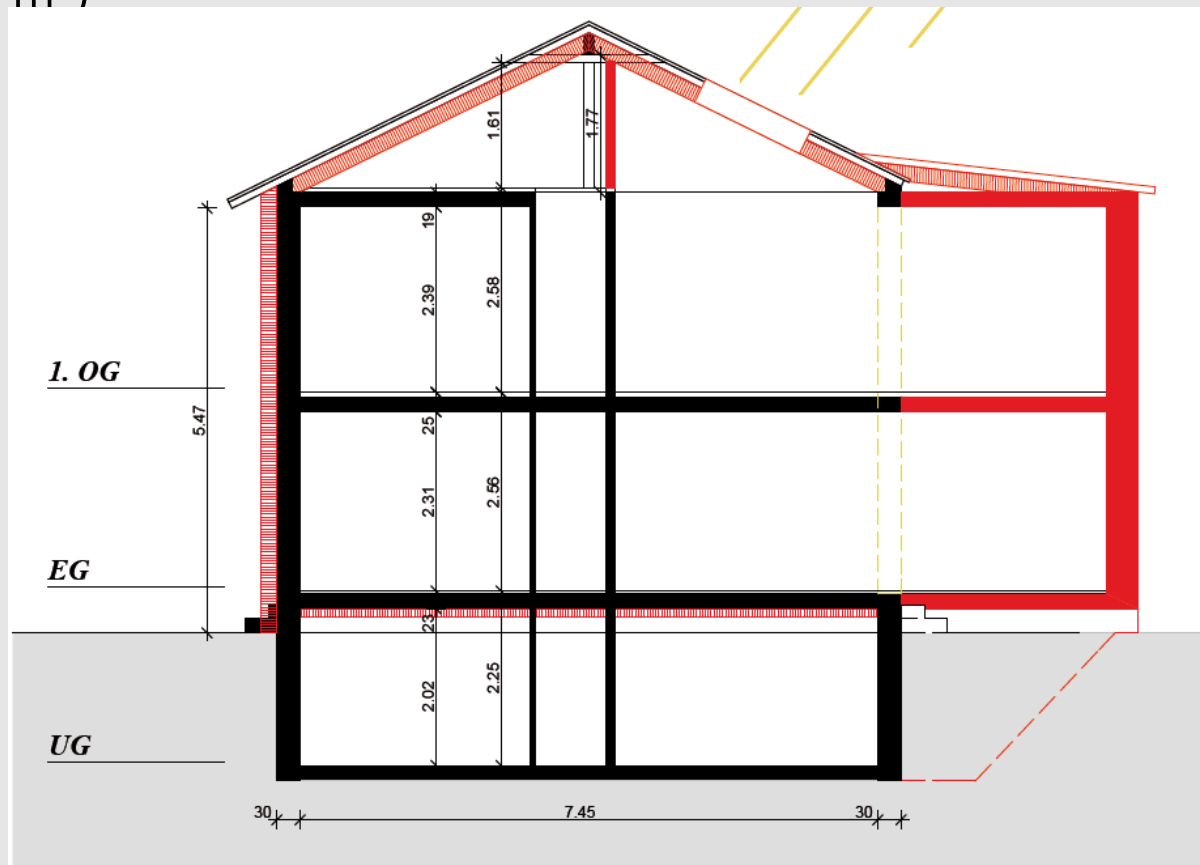
+ 910 CHF / Monat
4-EFH: ca. 2'050 CHF / M.
5-EFH: ca. 2'245 CHF / M.

+ 475 CHF / Monat
ca. 1'409 CHF / Monat

+ 500 CHF / Monat
ca. 1'970 CHF / Monat

Variante 4: Sanierung Anbau

Küchen, Bäder, Kanalisation, Heizung, Elektro-
leitungen, Dämmung Fassade/Keller/Estrich,
Anbau zusätzlicher Raum im EG & OG (+ ca. 15
m²)



Variante 4: Sanierung Anbau

GROBKOSTENSCHÄTZUNG TOTAL: 20.3 Mio CHF
(davon 2.25 Mio CHF aus Reserve)

KANALISATION CHF 900'000.-

Total

Trennsystem, Versickerungen, Hausleitungen

HEIZUNG CHF 1'350'000.-

Total

Hausstationen EFH + Gewerbe

CHF 300'000.-

Radiatoren EFH + Gewerbe

CHF 500'000.-

Fernheizzentrale + Unterstationen MFH

CHF 400'000.-

Radiatoren MFH

CHF 150'000.-

EFH 61 EFH à CHF 235'000.- CHF 14'300'000.-

Total

MFH 5 MFH à CHF 720'000.- CHF 3'600'000.-

Total

120'000.- pro Whg.

GEWERBE 1 Gewerbe à CHF 150'000.- CHF 150'000.-

Total

Auswirkungen:

- während Sanierung Auszug aus Whg.
- grössere Wohnfläche EFH
- gleiche Anzahl Whg.
- Mietzinserhöhung

+ 910 CHF / Monat

4-EFH: ca. 2'050 CHF / M.

5-EFH: ca. 2'245 CHF / M.

+ 475 CHF / Monat

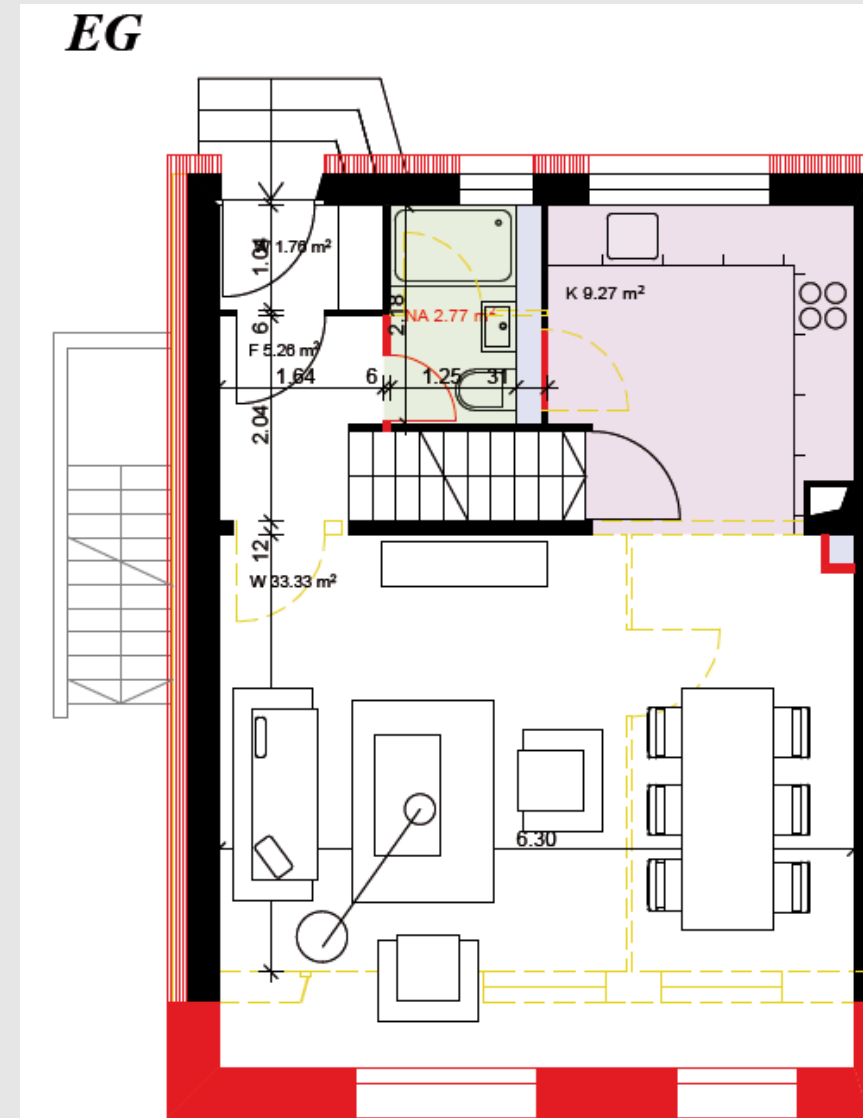
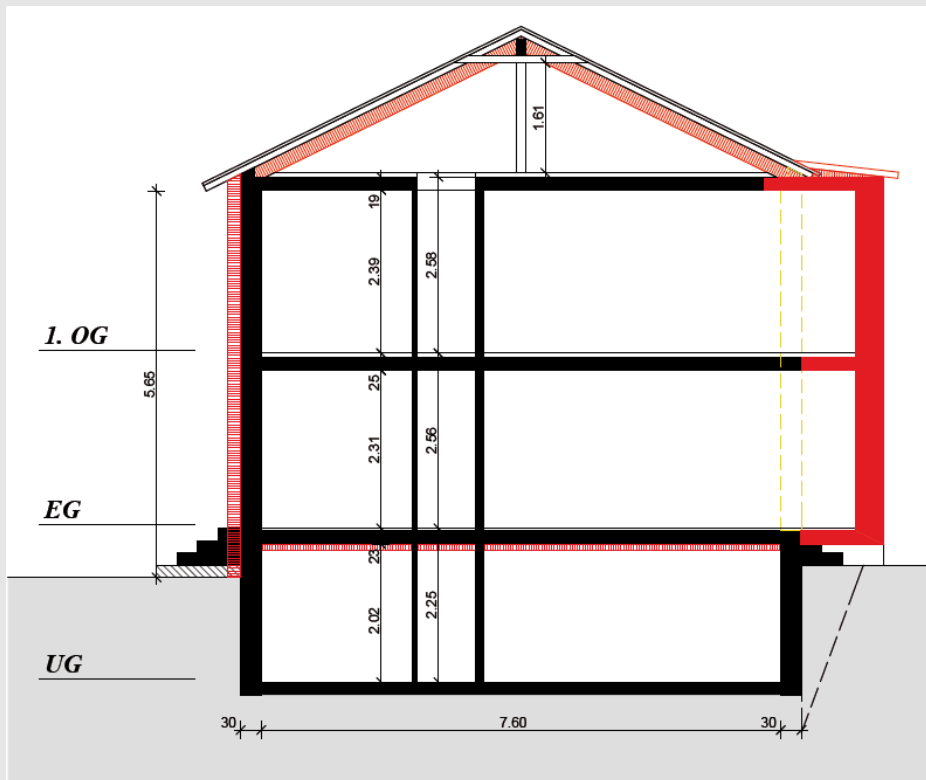
ca. 1'409 CHF / Monat

+ 500 CHF / Monat

ca. 1'970 CHF / Monat

Variante 5: Sanierung Raumtiefe

Küchen, Bäder, Kanalisation, Heizung, Elektro-
leitungen, Dämmung Fassade/Keller/Estrich,
Erweiterung bestehender Räume im EG & OG
(ganze Breite) (+ ca. 35 m² f. 4-Zi-EFH bzw. 10
m² f. 5-Zi-EFH)



Variante 5: Sanierung Raamtiefe

GROBKOSTENSCHÄTZUNG TOTAL: 21.85 Mio CHF
(davon 2.25 Mio CHF aus Reserve)

KANALISATION	CHF 900'000.-
<i>Total</i>	

Trennsystem, Versickerungen, Hausleitungen

HEIZUNG	CHF 1'350'000.-
<i>Total</i>	

<i>Hausstationen EFH + Gewerbe</i>	<i>CHF 300'000.-</i>
<i>Radiatoren EFH + Gewerbe</i>	<i>CHF 500'000.-</i>
<i>Fernheizzentrale + Unterstationen MFH</i>	<i>CHF 400'000.-</i>
<i>Radiatoren MFH</i>	<i>CHF 150'000.-</i>

EFH	61 EFH	à	CHF	260'000.-	CHF 15'900'000.-
<i>Total</i>					

MFH	5 MFH	à	CHF	720'000.-	CHF 3'600'000.-
<i>Total</i>				120'000.- pro Whg.	

GEWERBE	1 Gewerbe	à	CHF	150'000.-	CHF 150'000.-
<i>Total</i>					

Auswirkungen:

- während Sanierung Auszug aus Whg.
- grössere Wohnfläche EFH
- gleiche Anzahl Whg.
- Mietzinserhöhung

+ 1'030 CHF / Monat
4-EFH: ca. 2'170 CHF / M.
5-EFH: ca. 2'365 CHF / M.

+ 475 CHF / Monat
ca. 1'409 CHF / Monat

+ 500 CHF / Monat
ca. 1'970 CHF / Monat

Variante 6: Ersatzneubau

Abriss aller Gebäude / Neubau der Siedlung:

- Anzahl Wohnungen: bis zu 224
- Anzahl Tiefgaragen-Parkplätze: bis zu 258
- Hauptnutzfläche total: 19'445 m²
- Durchschnittliche Hauptnutzfläche pro Wohnung: 86.8 m²

Grobkostenschätzung total: 80 Mio CHF

- Vorteile: Entschärfung Lärmproblematik, mehr Wohnraum, grössere Wohnungen, vertretbare Mietpreise, weniger Heizkosten
- Nachteile: teurer, längere Bauphase
- in 2 Phasen machbar: nur ein Teil der Genossenschafter zügelt temporär, danach könnten alle in die neuen Wohnungen

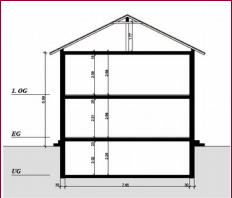
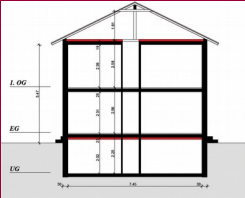
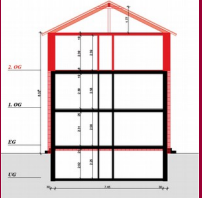
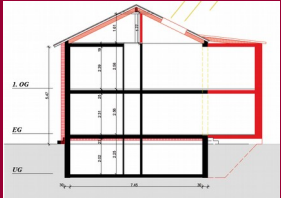
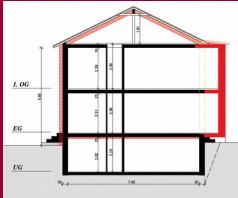
Variante 6: Ersatzneubau

Mietzinseinnahmen Tiefgaragen-Parkplätze (130 CHF/M.&Platz):	0.4 Mio CHF/J.
Mietzins aller Wohnungen gemäss Mietzinsreglement:	3.4 Mio CHF/J.
Mietzins total gemäss Mietzinsreglement:	3.8 Mio CHF/J.

Mietzins pro Wohnung / Hauptnutzfläche pro m ² /Jahr:	175.00 CHF
Mietzzins pro Wohnung / Hauptnutzfläche pro m ² /Monat:	14.60 CHF

Mietzins f. eine Durchschnittswohnung à 86.8 m² pro Monat:
1'267 CHF (netto) + ca. 10% Nebenkosten = 1'400 CHF (brutto, gerundet)



1 Bestand	2 Minimal	3 Aufstockg.	4 Anbau	5 Raumtiefe	6 Ersatzneubau
					ABRISS / NEUBAU
Küche/Bad/ Kanalisation	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/ Dämmung/ Veränderung Räume	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/Dämmung/ Aufstockung 2. OG	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/ Dämmung/Anbau 1 Raum	Küche/Bad/ Kanalisation/Heizung/ Dämmung/ Erweiterung bestehender Räume (ganze Breite)	kompletter Neubau (224 Whg., 258 Tiefgaragenplätze)
8.3 Mio CHF	12.7 Mio CHF	20.35 Mio CHF	20.3 Mio CHF	21.85 Mio CHF	80 Mio. CHF
4-EFH: 1'420 5-EFH: 1'615 CHF/M.	4-EFH: 1'580 5-EFH: 1'775 CHF/M.	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245 CHF/M.	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245 CHF/M.	4-EFH: 2'170 5-EFH: 2'365 CHF/M.	ca. 1'400 CHF/M.
MFH Whg: ca. 1'409 CHF/M. / Gewerbe: ca. 1'970 CHF/M.					
HNF 7'300 m ² Anz. Whg: 92	HNF 7'300m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'600 m ² Anz. Whg: 92	HNF 8'200 m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'100 m ² Anz. Whg: 92	HNF 19'445 m ² Anz. Whg: 224

Vorstand hält Optionen für alle Varianten offen:

- seit 02/2018: neue Mieter in Affoltern keine Genossenschafter mehr (befristete Mietverträge)
- Kauf anliegendes Grundstück AF4439 (438 m²) + Gebäude Binzmühlestr. 220/Kügelilostr. 61 (05/2018)
- Verhandlungen mit Stadt Zürich zwecks Rückgabe Strassen (und evt. Austausch gegen Velostreifen Binzmühlestrasse)

weiteres Vorgehen

Erneuerungsplan Baugenossenschaft GISA

Siedlung (Baujahr, Anz. Wohnungen) / Jahr	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
1. Etappe (1948, 92)				a																															
2. Etappe (1948, 92)				a																															
3. Etappe (1950, 30)				a				b						c																					
4. Etappe (1985, 94)															e	e	e																		
5. Etappe (2003, 92)	d	d	d	d	d	d	d											e	e	f															



weiteres Vorgehen

- bis Jan. 2019: Feedback zu Varianten per Mail/Brief an Vorstand (Genossenschafter)
- Feb. 2019: Erwägung Feedback, Erarbeitung eines substantziellen Vorschlags für GV (Vorstand)
- Jun. 2019:
 - GV-Entscheid für eine Stossrichtung (Variante)
 - GV-Entscheid über Projektierungs-/Planungskredit (Projektierungsphase: Untersuchung Tragstruktur/Haustechnik, Lärmgutachten, Aufgleisung Wettbewerb, etc.)
- Wechselangebote (Siedlung Oerlikon, umliegende Genossenschaften (z.B. Baufreunde, BG Zurlinden))
- Verhandlungen mit umliegenden Grundstückseigentümern zwecks Grundstückskauf
- Mieterforum & Baukommission

Apéro / Diskussion / Mitmachen

1 Bestand	2 Minimal	3 Aufstockg.	4 Anbau	5 Raumtiefe	6 Ersatzneubau
					ABRISS / NEUBAU
Küche/Bad/ Kanalisation	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/ Dämmung/ Veränderung Räume	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/Dämmung/ Aufstockung 2. OG	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/ Dämmung/Anbau 1 Raum	Küche/Bad/ Kanalisation/Heizung/ Dämmung/ Erweiterung bestehender Räume (ganze Breite)	kompletter Neubau (224 Whg., 258 Tiefgaragenplätze)
8.3 Mio CHF	12.7 Mio CHF	20.35 Mio CHF	20.3 Mio CHF	21.85 Mio CHF	80 Mio. CHF
4-EFH: 1'420 5-EFH: 1'615 CHF/M.	4-EFH: 1'580 5-EFH: 1'775 CHF/M.	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245 CHF	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245 CHF/M.	4-EFH: 2'170 5-EFH: 2'365 CHF/M.	CHF/M.
MFH Whg: ca. 1'409 CHF		Gewerbe: ca. 1'970 CHF/M.			
HNF 7'300 m ² Anz. Whg: 92	HNF 7'300m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'600 m ² Anz. Whg: 92	HNF 8'200 m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'100 m ² Anz. Whg: 92	HNF 14'500 m ² Anz. whg: 224

Stimmungsbild



GISA MITMACH-WAND Was ist gut (grün) bzw. schlecht (rot) an unserer jetzigen Siedlung Affoltern?

