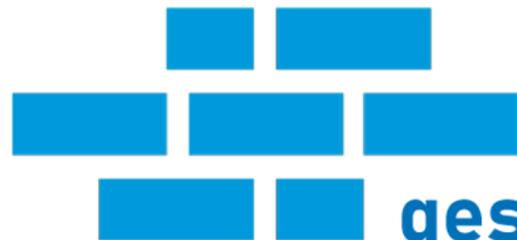


«Zukunft Zürileu»





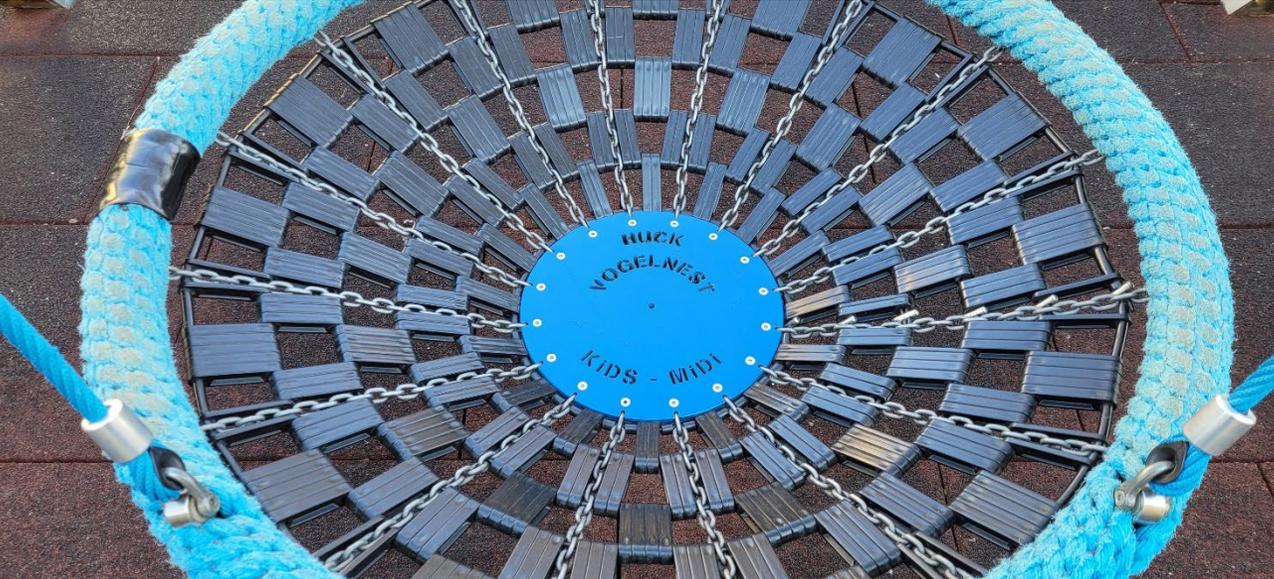
MITEINANDER
gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!

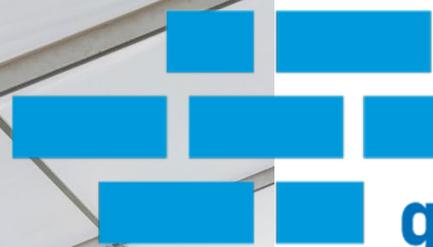




MITEINANDER
gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!

«Zukunft Zürileu»





MITEINANDER

gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!

«Zukunft Zürileu»

Willkommen

**zur Informationsveranstaltung
vom 8. Mai 2023**



Programm von heute Abend

1. Begrüssung, Ablauf

(Brigitte Dutli, Präsidentin)

2. Zweck, Statuten und Ziele unserer Baugenossenschaft

(Brigitte Dutli, Präsidentin)

3. Unsere Siedlung heute

(Daniel Grünenwald, Vizepräsident)

4. Der Weg in die Zukunft

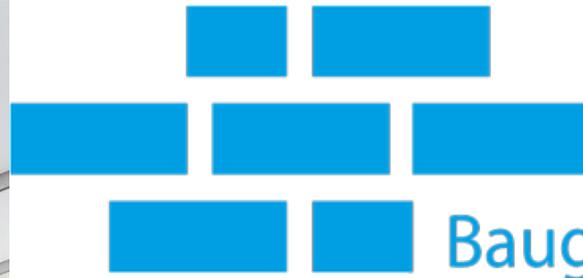
(Marijan Markotic, Vorstandsmitglied)

5. Fragen und Diskussion

(Leitung: Mike Suter, ImmoCorner AG)

6. Apéro

«Zukunft Zürileu»



Baugenossenschaft ZÜRILEU, Regensdorf

«Zukunft ZÜRILEU»

Willkommen

zur Informationsveranstaltung
vom 8. Mai 2023



«Zukunft Zürileu»

2 Zweck, Statuten und Ziele unserer Baugenossenschaft

Statuten, Art. 3 / Zweck und Mittel

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.



«Zukunft Zürileu»

2 Zweck, Statuten und Ziele unserer Baugenossenschaft

Die BGZ sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.



«Zukunft Zürileu»

2 Zweck, Statuten und Ziele unserer Baugenossenschaft

Art. 5: Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen... unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse
- Geringer Folgeunterhalt
- Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien
- Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb

«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute





«Zukunft Zürileu»

3 Die Wohnsiedlung heute

Baujahr	1955/56
• Fassaden- und Balkonerweiterung	2007/08
• Fläche	24'151 m ²
• Wohnungen	166
Aussen-Parkplätze	88
Einstellplätze / Garagenboxen	62 / 14

- rot** Im Dreispitz/
Riedthofstrasse
- gelb** Im Seewadel





«Zukunft Zürileu»



3 Die Wohnsiedlung heute

Eher kleine Wohnungen, sehr günstige Mieten

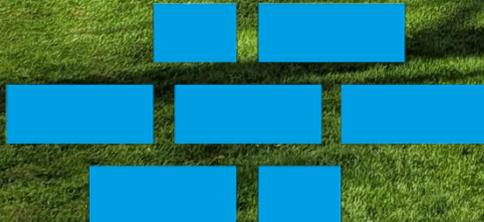
Heutiger Wohnungsmix	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Miete CHF/m ² /Jahr	Ø Miete Monat
1-Zimmerwohnungen	6	37 m ²	208.--/m ²	633.--
2-Zimmerwohnungen	14	44 m ²	195.--/m ²	709.--
3-Zimmerwohnungen	109	61 m ²	156.--/m ²	788.--
4-Zimmerwohnungen	37	71 m ²	145.--/m ²	858.--
Total Wohnungen	166			

- ❖ Es sind Nettomieten ohne Nebenkosten
- ❖ Bei den Nettomieten und Wohnflächen handelt es sich um Durchschnittswerte

«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute



Unsere Siedlung ist attraktiv, weil ...



«Zukunft Zürileu»



3

Die Wohnsiedlung heute

Unsere Siedlung ist attraktiv, weil ...

- Gute Lage
(Nähe Bahnhof/öffentlicher Verkehr, Schulen etc.)
- Marktmieten in Regensdorf sind
in der Regel um mindestens 2 x höher
- Verglaste Balkone und
grosse Grünflächen zwischen den Wohnhäusern



«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute



... hat aber viele bauliche Mängel

- Die Wohnungsflächen sind klein (im Vergleich zum Durchschnitt Regensdorf)
- Küchen und Badezimmer sind über 30 Jahre alt
- Haustüren, Bodenbeläge, Einbauschränke etc. sind erneuerungsbedürftig
- Kein Lift (d.h. keine altersgerechten Wohnungen etc.)



«Zukunft Zürileu»



3 Die Wohnsiedlung heute

**Zustandsanalyse:
Die Häuser sind erneuerungsbedürftig ...**

Empfehlungen für eine Instandsetzung (ab ca. 2026)

Gebäudehülle	Ersatz der Fenster, Dächer, Kelleraussentüren, Garagentore, Rollläden, Verbesserung der Dämmung
Gebäudeinneres	Ersatz von Küche und Bad inkl. Leitungen, Erneuerung der Elektroinstallationen, Ersatz der Wohnungstüren und Einbauschränke und der veralteten Kunststoffböden und Tapeten in den Wohnungen etc.
Einstellhalle	Feuchtigkeitsschäden beheben, Ausbesserungsarbeiten und Auffrischen der Oberflächen, Lüftung etc.



«Zukunft Zürileu»

3 Die Wohnsiedlung heute

Energetische Massnahmen

Schlechte Energiewerte (Effizienzklasse D)

(Zustandsanalyse:
Meier + Steinauer Partner AG, 2020)



	Massnahme in ca. 1 – 5 Jahren
Fassade	Erhöhen der Wärmedämmung
Kunststofffenster (1997)	Ersatz der Fenster
Ölheizung (1997)	Ersatz
Wärmeverteilleitungen	Ersatz der Heizleitungen, Dämmung
Warmwasserboiler (1989)	Ersatz Boiler
Radiatoren	Ersatz abgenutzte Thermostatventile



«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute

Kostenschätzung einer Instandsetzung

Kosten für alle 166 Wohnungen

Gebäudehülle, Heizung, Küche und Bad, Gebäudeinneres

CHF 27'055'000.-- (inkl. 13% Teuerung seit 2020)

Ø Kosten pro Wohnung

Gebäudehülle, Heizung, Küche und Bad, Gebäudeinneres

CHF 163'000.--

Bemerkungen:

- Standard-Instandsetzung mit energetischer Verbesserung der Gebäudehülle mit einem Zeithorizont von 10 Jahren
- Grobkostenschätzung mit einer Abweichung von +/- 20%
- Kostenberechnung ohne Einstellhalle



«Zukunft Zürileu»



3 Die Wohnsiedlung heute

Jede Form der Erneuerung verursacht Kosten

Die Zustandsanalyse zeigt:
Eine Instandsetzung der Häuser in den nächsten 10 Jahren ist unumgänglich.

Deshalb müssen wir auch prüfen, welche Möglichkeiten von Verdichtung oder Ersatzneubauten es gibt und was sie kosten würden.

Gar nichts machen, ist keine Option!





«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute

Drei mögliche Erneuerungsvarianten (etappierbar und kombinierbar)

Instandsetzung

- In bewohntem Zustand möglich, aber Belastung während der Sanierung
- Keine Wohnwertverbesserung (gleiche Wohnfläche, kein Lift)
- Anzahl Wohnungen (wie bisher) 166

Verdichtung

- Temporäre Umsiedlung
- Vergrößerung der Wohnfläche
- Aufwändige Planung (eher teuer und beschränkter Planungsspielraum)
- Altersgerechte Wohnungen sind möglich
- Anzahl Wohnungen (wie bisher) 166

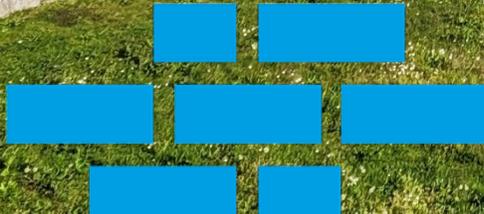
Ersatzneubau

- Optimale Ausnutzung des Grundstücks, grosse Gestaltungsmöglichkeiten
- Etappierung möglich (Umsiedlung der Bewohner)
- Anzahl Wohnungen (neu) ca. 226

«Zukunft Zürileu»

3

Die Wohnsiedlung heute



Baupotential auf unserem Grundstück



«Zukunft Zürileu»



3

Die Wohnsiedlung heute

Baupotential auf unserem Grundstück

- Grundstücksfläche 24'151 m²
- Kein Denkmalschutz
- Wohnzone 2.5
- Arealbonus 0.3 (und Dachschräge 0.1)

Anzahl mögliche Wohnungen bei Ersatzneubau

Mögliche Baumasse (2.9 x Grundstücksfläche)	70'038 m ³
Geschossfläche (Geschosshöhe 2.9 m)	24'151 m ²
Hauptnutzfläche (HNF) 75%	18'113 m ²
Annahme Ø Hauptnutzfläche (HNF) pro Wohnung	80 m ²
Anzahl Wohnungen	226



«Zukunft Zürileu»

4 Der Weg in die Zukunft

**Aufgrund des Gebäudezustands besteht
baulicher Handlungsbedarf**

Wir nehmen uns die nötige Zeit, um eine optimale Lösung zu finden. So können wir verschiedene Erneuerungsmöglichkeiten prüfen und vergleichen.

Der Weg in die Zukunft ist lang und anspruchsvoll. Heute machen wir einen wichtigen Schritt in diese Richtung. Dies tun wir mit dem Leitbild, das wir im Vorstand erarbeitet haben.



«Zukunft Zürileu»



4

Der Weg in die Zukunft

«Zukunft Zürileu»



Spielplatz BGZ | Bild: MM

Leitbild des Vorstands



«Zukunft Zürileu»



4 Der Weg in die Zukunft

Erster Schritt: Verschiedene Architekturbüros schlagen uns Möglichkeiten zur Zukunft unserer Siedlung vor

Dazu beantragen wir der Generalversammlung vom 9. Juni 2023 einen Kredit von CHF 750'000.- zur Durchführung eines Studienauftrags unter Architekturbüros.

Sie werden uns Möglichkeiten zur Weiterentwicklung unserer Siedlung aufzeigen und vorschlagen.

Die überzeugendste Projektidee wählen wir aus und lassen sie vom siegreichen Architekturbüro projektieren.



«Zukunft Zürileu»



4 Der Weg in die Zukunft

Die Finanzlage der BGZ ist gut

Eckwerte aus der Jahresrechnung	Zahlen gerundet und in CHF
Mietzinseinnahmen	1'670'000.--
Unterhaltskosten	530'000.--
Überschuss (Gewinn vor Einlage in die Fonds)	700'000.--

Bemerkungen:

- Keine Leerstände bzw. nur kurze Zeit bei Wohnungswechsel
- Der grösste Teil der Hypotheken wurde langfristig abgeschlossen mit Fälligkeiten in den Jahren 2031, 2033 und 2036 (Ø Zinssatz ca. 0.6%)
- Die Kosten des Kredits von CHF 750'000.- verteilen sich auf 1 - 2 Jahre
- Mit dem jährlichen Überschuss kann der Planungskredit problemlos und ohne Aufnahme von Fremdkapital (Hypothek) bezahlt werden



«Zukunft Zürileu»

4

Der Weg in die Zukunft

Was bedeutet das für unsere Mitglieder?

- Der Studienauftrag bedeutet noch keinen Bauentscheid!
- Er hilft uns zu entscheiden, wie wir die Ziele für die Zukunft Zürileu am besten erreichen.
- Vorläufig ändert sich also nichts.
- An einer späteren Generalversammlung werden Sie über einen ersten Baukredit abstimmen können.
- Vor mindestens 4 bis 5 Jahren wird kein Bagger auffahren.



«Zukunft Zürileu»

4

Der Weg in die Zukunft

Verbindlichkeit: Wie geht der Vorstand vor?

- ❖ Der Vorstand wird Sie über den Projektstand regelmässig informieren.
- ❖ Alle wichtigen Etappen des Erneuerungsprojektes werden der Generalversammlung zur Bewilligung vorgelegt.
- ❖ Bauliche Massnahmen sollen sorgfältig geplant werden und in Etappen erfolgen.
- ❖ Unterstützung bei der Suche nach Ersatz- oder Übergangslösungen

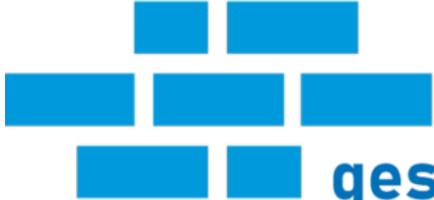


«Zukunft Zürileu»



4

Der Weg in die Zukunft

 MITEINANDER
gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!

Das Ziel:

- ❖ Ein gemeinsam getragenes Projekt
- ❖ Günstigen Wohnraum auch für die kommenden Generationen sichern



«Zukunft Zürileu»

4 Der Weg in die Zukunft

So informieren wir Sie bis zur GV vom 9. Juni:

Das Leitbild wird jedem Haushalt zugestellt.

Die heutige Präsentation wird auf unserer Webseite aufgeschaltet:

www.bgzuerileu.ch

Für persönliche Fragen werden folgende Sprechstunden angeboten (bitte vorher anmelden):

- Dienstag, 16. Mai von 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr
- Mittwoch, 31. Mai von 17.30 Uhr bis 18.30 Uhr

in der Siedlung im Archivraum an der Riedthofstrasse 111



Ihre Fragen

MITEINANDER

gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!



«Zukunft Zürileu»

MITEINANDER
gestalten wir die «Zukunft Zürileu»!

Ihre Fragen?



«Zukunft Zürileu»

