

Neues aus dem Genossenschaftsleben



# s'halde magazin

N° 50 · Winter 2024



**Mitwirkungen**

Kleinfussballplatz & Veloraumoptimierung

**Bau- und Erneuerungsstrategie**

Neuste Erkenntnisse

**Grosse bhz Umfrage**

Resultate und Massnahmen

# Grüezi Mitenand

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter,  
liebe Mieterinnen und liebe Mieter

In dieser Ausgabe des Halden-Magazins berichten wir unter anderem von zwei spannenden Mitwirkungen, der Mieterumfrage 2024 und den grossen Herausforderungen, die wir mit den zukünftigen Erneuerungen und Ersatzneubauten meistern müssen.

## Weihnachtsgrüsse vom Vorstand und der Geschäftsstelle

Ein arbeitsintensives und ereignisreiches Jahr neigt sich dem Ende zu. Die Geschäftsstelle hat sich neu formiert, der Erstbezug am Kelchweg ist erfolgt, die bhz Bau- und Erneuerungsstrategie wurde erarbeitet und kommuniziert, diverse Projekte sind in Planung, zwei Mitwirkungsprojekte wurden gestartet, viele Umsiedlungen konnten von der Vermietung und vom Unterhalt gemeinsam mit den Bewohnern gemeistert werden und eine Umfrage wurde durchgeführt – konkrete Massnahmen folgen.

Wir bedanken uns im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle für das entgegengebrachte Vertrauen, wünschen Ihnen wunderschöne Weihnachten und einen guten Rutsch ins Jahr 2025.

Ein besonderer Dank geht auch an unsere Kulturkommission (KuKo), die wiederum viele Anlässe organisiert hat – allen voran das tolle GROSSIFEST.

Im Namen des Vorstandes und der Geschäftsstelle

**Fredy Miethlich**  
Präsident

**Michael Gross**  
Geschäftsführer



# Entwicklungen auf der Geschäftsstelle

- Stellvertretung des Geschäftsführers ernannt**  
 Im Oktober 2024 konnte eine weitere Pendenz erledigt werden. Claudia Schwägli, Leiterin Finanz- und Rechnungswesen, wurde vom Vorstand als Stellvertretung des Geschäftsführers Michael Gross ernannt. Somit wird sichergestellt, dass in Abwesenheit des Geschäftsführers die Stellvertretung gesichert ist und die Mitarbeitenden eine Ansprechpartnerin haben.
- Arealwartin gesucht und gefunden**  
 Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir unsere neue Arealwartin gefunden haben. Frau Therese Fischlin aus Wallisellen wird ab Januar 2025 sicherstellen, dass die Aussenräume und Tiefgaragen wieder besser instandgehalten, die Treppenhäuser und Nebenräume kontrolliert werden und etwas mehr Ordnung und Sauberkeit in den Siedlungen herrscht. Damit der wichtige Austausch mit der Vermietung und dem Unterhalt funktioniert, ist der Büroarbeitsplatz der Arealwartung auf der Geschäftsstelle, obwohl die neue Fachperson meistens draussen arbeiten wird.
- IT-Erneuerung**  
 Im Herbst 2024 wurde unsere IT Infrastruktur erneuert und auf die heutigen Anforderungen/Anwendungen angepasst. Die meisten Daten werden nun auf externen Servern in der Schweiz gespeichert und gesichert. Damit auch das neue Windows Betriebssystem optimal genutzt werden kann und die vielen Dokumente komfortabel bearbeitet werden können, wurden einige Notebooks ersetzt und moderne Breitbildschirme angeschafft.
- Umbau Geschäftsstelle**  
 Seit Oktober 2024 wird die Geschäftsstelle an der Schächenstrasse 7 moderat erneuert. Dies war längst fällig. Nebst den Toiletten wird die Küche erneuert sowie die Deckenbeleuchtung und der Teppichboden ersetzt. Zum Schluss gibt es einen neuen Anstrich durch den Maler. Selbstverständlich alles im laufenden Betrieb. Alle Mitarbeitenden freuen sich, ab 2025 in «ihrer» erneuerten Geschäftsstelle unsere Mietenden empfangen zu dürfen.



# Kelchweg in Betrieb



Wie geplant konnten die neuen Mietenden im August 2024 «ihre» Wohnungen am Kelchweg 9 und 11 beziehen.

Trotz reibungslosem Erstbezug gab es noch Fertigstellungsarbeiten und Mängelbehebungen. Mit folgenden Herausforderungen waren die Bewohnenden konfrontiert:

- Viele Liftausfälle
- Kleinere Planungs- und Ausführungsfehler wie z.B. eine Stolperfalle zu einigen Balkonen
- Kleinere Wasserschäden infolge starker Regenfälle
- Nicht eingeplante Geländer in den Erdgeschoßterrassen
- Ungünstige Platzwahl der Entsorgungsnische
- Einzelne minderwertige Materialien wie z.B. Ablaufstöpfe, nicht wasserabweisende Küchenrückwände
- Nicht oder ungenügend funktionierende Vertikalstoren
- etc.

Unsere bhz Projektleiterin, Rayna Boyadzhieva, die erst spät zum Projekt stiess, war stets bedacht darauf, gute Lösungen für die Bewohnenden zu finden. Vieles konnte behoben werden. Mit einigen (kleineren) Mängeln müssen unsere Genossenschaftsmitglieder jedoch letztlich leben. Trotz allem fühlen sich die neuen Mietenden wohl in ihrem neuen Zuhause.



## Startschuss zur Mitwirkung «Optimierung Veloräume Im Stückler»

Am 26. September 2024 fand die Mitwirkungsveranstaltung «Optimierung Veloräume» Im Stückler statt. Der Hintergrund dieser Mitwirkung war eine vorangegangene schwierige Planung von sechs überdachten Velohäuschen auf dem Areal Im Stückler. Zu viele involvierte Stellen und die Kosten liessen dieses Projekt letztlich scheitern.

Damit die Situation in den bestehenden Veloräumen Im Stückler verbessert werden kann, lud die bhz alle betroffenen Bewohnenden ein. Dieser Einladung folgten fünf mitwirkungswillige Genossenschaftsmitglieder. Vertreter der Baukommission und der Geschäftsstelle begleitete die Arbeitsgruppe durch den Abend.

Dabei wurde nochmals kurz die Entstehungshistorie erklärt, bevor die Arbeitsgruppe die aktuellen Herausforderungen mit der Veloparkierung besprachen und für die spätere Weiterbearbeitung auf Zettel notierten. Die fünf Mitglieder dieser Arbeitsgruppe bilden nun gleichzeitig die Mitwirkungs-Projektgruppe für die Weiterbearbeitung.

Ziel ist es, dass die Projektgruppen-Mitglieder bis ca. Ende Januar 2025 konkrete Lösungen erarbeiten, die dann in den Veloräumen umgesetzt werden können. Die bhz unterstützt die Projektgruppe mit Räumlichkeiten (Gemeinschaftsraum Im Stückler). Die Verbindungsperson der Geschäftsstelle zur Projektgruppe ist Olivier Gozzer, Fachperson Unterhalt.

Die bhz bedankt sich ganz herzlich für das Mitmachen und ist gespannt, welche Lösungen erarbeitet werden!



## Mitwirkung Klein-Fussballwiese Areal Ernst-Zöbeli / Im Stückler

Immer wieder gelangen Bewohnende Im Stückler an die Geschäftsstelle, um sich für eine Ballspielmöglichkeit der Kinder stark zu machen. Gleichzeitig gibt es Reklamationen bezüglich des Fussballspielens bei den Eingängen, die sich für die Kinder so toll als Fussballtor eignen.

Nun hat sich eine Genossenschaftlerin dieser Thematik angenommen und verschiedene Plätze vorgeschlagen, die sich für das Fussballspielen eignen könnten. Nach einem regen Austausch mit der Geschäftsstelle wurde ein Platz zwischen den Hochhäusern Ernst-Zöbeli 4 und 8 als beste Möglichkeit auserkoren, die weiterverfolgt wird.

In einer Mitwirkung werden nun die Rahmenbedingungen und die Regeln erarbeitet, unter welchen sich die Initianten und die Geschäftsstelle gemeinsam eine Klein-Fussballwiese vorstellen könnten – für Kinder bis maximal 12 Jahre und mit Kleintoren. Jugendliche ab 12 Jahren benutzen weiterhin die Fussballplätze der Schulen und der öffentlichen Anlagen ausserhalb unserer Siedlungen.

Ziel ist es, möglichst bald eine Testphase zu starten und erste Erfahrungen zu sammeln.

# Infoveranstaltung vom 24. Oktober 2024

«bhz Bau- und Erneuerungsstrategie – neuste Erkenntnisse»



Sehr gespannt erwarteten am 24. Oktober im BEST WESTERN Hotel Spürgarten die 330 anwesenden Bewohner\*innen die neusten Erkenntnisse aus der bhz Bau- und Erneuerungsstrategie.



Nach der Begrüssung des Präsidenten Fredy Miethlich führten Gianni Cafazzo, Leiter der Baukommission und Architekt, Rayna Boyadzhieva, Projektleiterin Bau & Unterhalt und Architektin sowie Michael Gross, Geschäftsführer und Bau- und Wirtschaftsingenieur, durch die Präsentation und das anschliessende Interview. Danach wurden einige Fragen aus dem Publikum fachgerecht beantwortet, ehe der Apéro im Nebenraum eingenommen werden konnte. Dabei gab es dann auch genügend Gelegenheiten, sich bei den aufgestellten Plakatwänden seine Fragen von den bhz Fachpersonen beantworten zu lassen.

Die gesamte Präsentation inklusive des Interviews kann seit dem 29.10.2024 auf unserer Webseite unter bhz intern/Veranstaltungen/ beim Eintrag «Infoveranstaltung bhz Bau- und Erneuerungsstrategie» heruntergeladen und studiert werden.

Nachfolgend ein Auszug einiger Präsentationsfolien und weitergehende Infos.



## Ziele der bhz Bau- und Erneuerungsstrategie:

1. Die Erneuerungsplanung folgt generell dieser Erneuerungsstrategie.
2. Für jeden Ersatzneubau oder jede Gesamterneuerung (Betrachtung Gesamtsiedlung/ Areal) wird eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.
3. Bau-Investitionen sollen so geplant und umgesetzt werden, dass es keine Investitionsstaus gibt. Als Basis dafür dient die rollende Terminplanung.
4. Aspekte der Umsiedlungsmöglichkeit sind in Erneuerungs- und Ersatzneubauplanungen miteinzubeziehen.
5. Wir planen (finanzieller Aspekt) grundsätzlich so, dass alle unsere Neubauten subventionsfähig sind. Dafür nehmen wir die aktuellen Eckdaten (Wohnungsgrössen, maximale Erstellungskosten pro Punkt) der Wohnbauförderung des Kantons Zürich.
6. Die bhz strebt einen guten Mietermix an.
7. Unsere Erneuerungen und Ersatzneubauten werden mit ausgewiesener und bewährter Bautechnik gebaut.
8. Der Energiebedarf unserer Bewohnenden / Wohnungen wird nach Möglichkeit und wo sinnvoll baulich eingedämmt.
9. Ein Heizungsersatz wird nur mit gleichzeitiger Betrachtung der Fassade (energetische Erneuerung) geplant und umgesetzt.
10. Alle baulichen Eingriffe und Ersatzneubauten werden nach den bhz Baustandards durchgeführt / erstellt.
11. Die bhz vermeidet eine Pflasterlipolitik bei ihren Erneuerungen und Ersatzneubauten.
12. Die Aspekte der Vermietung und des Unterhaltes werden vor einer Erneuerung oder einem Ersatzneubau von den Abteilungen eingeholt.
13. Termine werden zum Voraus realistisch geplant und so umgesetzt (Termtreue).
14. Die bhz entscheidet vorgängig bei jedem Ersatzneubauprojekt, in welcher Form eine erhöhte Ausnutzung, eine Arealüberbauung und dessen Auflagen der Stadt und des Kantons Zürich sinnvoll sind und entsprechend eingegangen werden sollen.
15. Unsere Mieterschaft wird frühzeitig und laufend über die anstehenden Projekte informiert.

Weiter wurde festgelegt, dass die bhz mittelfristig mit Baustandards arbeiten möchte, sodass für die Planer im Wettbewerb, in der weiteren Planung und in der Ausführung vorgegeben wird, welche Standards am Bau umzusetzen sind. Dies können z.B sein:

- Duschtassenmindestgrössen
- Materialenauswahl für Böden, Wände, Nasszellen, Küchen etc.
- Marken und Typ für die technischen Geräte wie Geschirrspüler, Backöfen etc.
- Wohnungsmix (Anzahl 1 Zimmer bis 5.5 Zimmer Wohnungen)

Zusammenzug der Bestandesauswertung und des Handlungsbedarfes:

Legende:		Areal Ernst-Zöbeli												
gut	grün													
genügend	gelb													
ungenügend	rot													
Etappe	04/10	5	06/09	07/08 Typ 1	07/08 Typ 2	07/08 Typ 3	07/08 Typ 4	07/08 Typ 5	11	13-14	16	15	12	
Strasse	Im St	Ke	BaLu	aus Erstellungs-jahr	Glättli aufgestockt	Eu-Hu-Str. erweitert	Laubengang häuser	Neubau	Er 1,5,7,9	Er 4,8,10	Da 80-90	Schae 7	Ba 767/769 (Baurecht)	
Konstruktion	Tragwerk	grün	grün	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	wurde nicht beurteilt	
Gebäudehülle	Dämmung Fassade/ Decken, Fenster+Türe	grün	rot (Schalldämmung)	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	wurde nicht beurteilt	
Heizung	System veraltet, nicht fossilfrei	gelb	grün	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	rot	rot	rot	rot	wurde nicht beurteilt	
Gebäudetechnik	Elektroanlage, Lüftung, Wasseranlage	grün	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	wurde nicht beurteilt	
Nutzung/ Gebäudestandard	Lift, Ausbau, AZ Wohnungsgrösse	grün	grün	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	rot	wurde nicht beurteilt	
Wirtschaftlichkeit	Miete	grün	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	
Anz Geschosse		4-6	5	5	3	3	4	3	4	9+10	2	3	5	
Zustand Küche		grün	grün	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	
Zustand Nasszellen		grün	grün	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	gelb	

Legende:		Areal Ernst-Zöbeli												
3 - Ersatzneubau oder Gesamtrenovierung	rot													
2 - Erneuerung Gebäudehülle, Ersatz Heizung	gelb													
1 - nur einfacher Unterhalt	grün													
Analysematrix		1	1	3 x rot	3 x rot	3 x rot	3 x gelb	3 x rot	3 x rot	min. 3 x gelb	3 x rot	min. 3 x gelb	w.n.b.	
Handlungsbedarf		1	1	3	3	3	2	3	3	2	3	2	w.n.b.	
Innert Zeitraum		15-30 Jahre	15-30 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5-15 Jahre	5 Jahre	15-30 Jahre	5 Jahre	5-15 Jahre	5 Jahre	5-15 Jahre	w.n.b.
Etappe		04/10	5	06/09	07/08 Typ 1	07/08 Typ 2	07/08 Typ 3	07/08 Typ 4	07/08 Typ 5	11	13-14	16	15	12
Strasse		Im St	Ke	BaLu	aus Erstellungs-jahr	Glättli aufgestockt	Eu-Hu-Str. erweitert	Laubengang häuser	Neubau	Er 1,5,7,9	Er 4,8,10	Da 80-90	Schae 7	Ba 767/769 (Baurecht)

Badenerstrasse, Luggwegstrasse



Gebäudedaten:

- Bau: 1951-53
- 60 Wohnungen (2 – 4.5 Zi.)
- Letzer Eingriff: 1998 Anbau Wintergärten

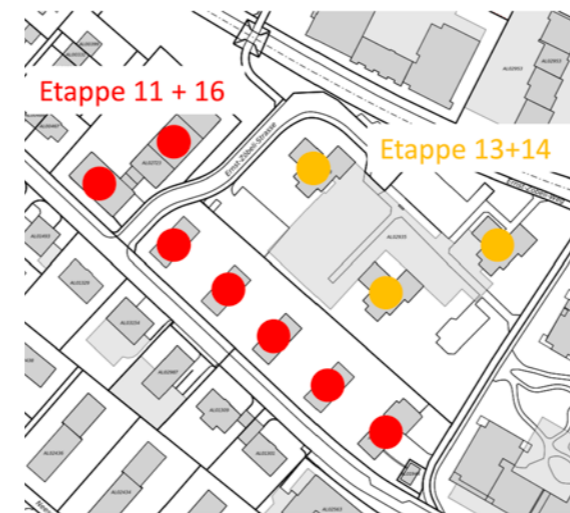
Mängel:

- Schalldämmung
- Gebäudetechnik
- Fassade
- Lifte Luggwegstrasse sehr klein
- WHG eher knapp bemessen
- Ausnützung tief

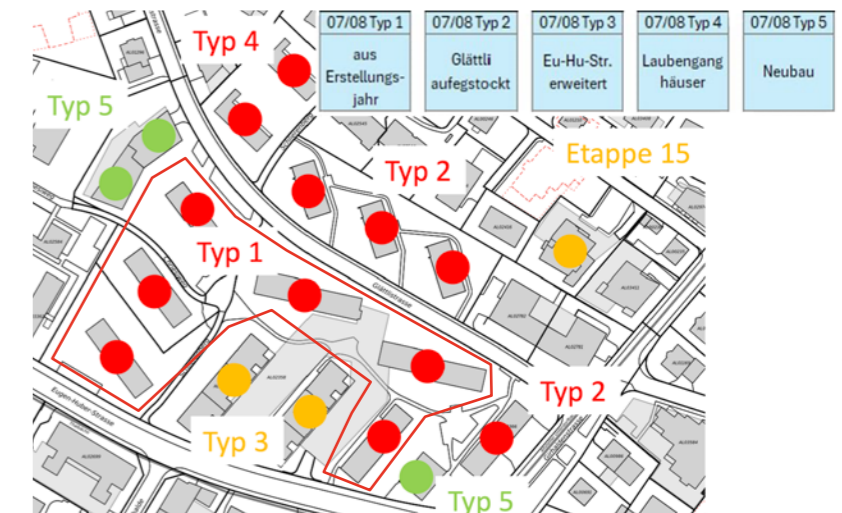
Die Machbarkeitsstudie von Ende 2023 ergab, dass aufgrund des zurzeit unklaren Lärmschutzgesetzes (ist in Abänderung auf Bundesebene) sich das Projekt zeitlich etwas verzögert. → 2030

- Gesamterneuerung/Ersatzneubau
- Heizungsersatz/Erneuerung
- Unterhalt

Entwicklungsareal Ernst Zöbeli



Entwicklungsareal Glättli



- Gesamterneuerung/Ersatzneubau
- Heizungsersatz/Erneuerung
- Unterhalt

Die voraussichtlichen Termine (Stand 24.10.2024) entnehmen Sie der folgenden Tabelle:

Langfrist-Terminplan		Projektgruppen generell:												
Ersatzneubauten:	ca. 5 Jahre Planungszeit (Machbarkeitsstudie bis Baubeginn)													
Erneuerungen:	ca. 2 Jahre Planungszeit (Machbarkeitsstudie bis Baubeginn)													
		Projektleitung + BauKo	● Baustart Erweiterung, Erneuerung, Ersatz											
bhz Etappen	Erstellungsjahr	Massnahme	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Etappe 5														
Kelchweg 9+11	2024	Ersatzneubau												
Areal Ernst Zöbeli, Etappe 11, 16, 13, 14														
Ernst Zöbeli 1, 5, 7, 9	1960	Ersatzneubau		Machbarkeitsstudie	Wettbewerb		Planung							
Ernst Zöbeli 4, 8, 10 (Etappe 13, 14)	1970-1973	Erneuerung												
Dachlernstrasse 80-90	1946	Ersatzneubau												
Etappe 15														
Schächenstrasse 7	1994 (Kauf)	Erneuerung												
Tiefgarage		eMobilität Tiefgarage												
Etappe 6,9														
Badener/Luggwegstrasse	1951	Ersatzneubau		Machbarkeitsstudie			Wettbewerb		Planung					
Etappe 7-8														
Glättlistrasse/Eugen-Huber Typ 1 Erstellungsjahr	1952	Erneuerung												
Christiesweg/Schlierenberg Typ 1 Erstellungsjahr	1952	Ersatzneubau												
Glättlistrasse Typ 2 Aufgestockt	1952	Ersatzneubau												
Eugen-Huber Erweitert Typ 3	1952	Erneuerung												
Laubenganghäuser Typ 4	1952	Ersatzneubau												
Glättlistrasse 31-33 Neubau	2011	Erneuerung												
Tiefgarage		eMobilität Tiefgarage												
Etappe 1, 2, 3														
EPH Wickensweg, Vetterliweg	1946-1948	Erneuerungen												
Etappe 4+10														
Im Stückler 3, 5, 7, 9, 11, Dachlernstr. 64	2016	Heizungserweiterung + PV-Anlage												
Im Stückler 15, 17, 19, 21, 23, Dachlernstr. 68-78	2019	Heizungserweiterung + PV-Anlage												

Im Wesentlichen gibt es folgende neuen Erkenntnisse:

- Im Stückler wird voraussichtlich im Jahr 2025 die Heizungserweiterung und eine PV-Anlage ausgeführt
- Die Tiefgaragen Schächenstrasse 7 und Glättlistrasse 31/33 erhalten im Jahr 2025 Anschlüsse für Elektro-Ladestationen
- Die Schächenstrasse 7 wird erneuert und die Heizung muss ebenfalls ersetzt werden
- Der Ersatzneubau Badener-/Luggwegstrasse verzögert sich aufgrund lärmgesetzlicher Rechtsunsicherheit
- Das Areal Ernst Zöbeli (Etappe 11+16) wird nun geprüft und allenfalls vorgezogen. Ein Baubeginn wäre frühestens in 5 Jahren. Die Umsiedlungen werden frühzeitig eingeleitet. Die Hochhäuser der Etappen 13+14 bleiben noch einen Zyklus von ca. 25 Jahren erhalten.
- Das Areal Glättli wird voraussichtlich nach dem Areal Ernst Zöbeli und der Badener-/Luggwegstrasse in Angriff genommen. Die fossilen Heizungen halten noch ca. 10 Jahre

# Interview

Fredy Miethlich interviewt die Bau-Verantwortlichen

## Warum benötigen wir eine Bau- und Erneuerungsstrategie?

Um die Erneuerungen und Ersatzneubauten sinnvoll und geordnet planen und umsetzen zu können, sind strategische Vorgaben für die Geschäftsstelle und die Projektgruppen wichtig.

Dafür müssen die Ressourcen seitens Vorstandes und Geschäftsstelle zur Verfügung stehen. Da wir nach wie vor eine sehr schlanke Personaldecke haben, müssen wir dies frühzeitig und geglättet planen.

In den kommenden fünf Jahren müssen wir z.B. einige Heizungen ersetzen. Dies machen wir nur in Kombination mit der Gebäudehülle, sodass keine Energie verloren geht oder die Heizungen unnötig überdimensioniert werden. Diese Zusammenhänge wurden in der Erarbeitung der Strategie erkannt.

## Haben wir denn so viel vor, dass dies eine frühzeitige Planung verlangt?

Wir haben in der Präsentation gesehen, dass wir einen engen Terminplan haben. Wenn wir in den kommenden 15 Jahren die Projekte der Siedlung Badener-/Luggwegstrasse, Areal Ernst Zöbeli und danach das Entwicklungsareal Glättli umgesetzt haben, kommt schon wieder die erste Erneuerung Im Stückler.

## Das heisst, es hört ja nie auf?

Ja, so ist es. Wenn man eine gewisse Anzahl von Mehrfamilienhäusern besitzt, gibt es einen Kreislauf, der nie endet. Ein Neubau wird in der Regel 2–3-mal erneuert, bevor er abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird.

## Und warum muss man überhaupt erneuern?

Nach circa 25 Jahren Nutzungszeit sind viele Innenausbauten wie z.B. Küche und Bad abgenutzt, sodass diese ersetzt werden müssen. Damit werden auch Schäden vermieden, wenn die Materialien kaputt gehen und dann oft irgendwo Wasser austritt, was dann teuer wird.

Nach mehreren Erneuerungen muss sich die Eigentümerschaft damit auseinandersetzen, was trotz einer weiteren Erneuerung fehlen wird, nicht mehr den Mieterbedürfnissen entspricht und deshalb nicht mehr attraktiv ist. Typischerweise sind dies heute Lifte, kleine Wohnungen und fehlende Zusatzräume für Velos, Kinderwagen etc.

## Warum wird nun etwas überraschend das Areal Ernst Zöbeli vorgezogen, anstatt wie geplant zuerst die Badener-/Luggwegstrasse?

Letztes Jahr haben wir die Machbarkeitsstudie Badener-/Luggwegstrasse erstellen lassen. Dabei gewannen wir die Erkenntnis, dass die aktuelle Gesetzesanpassung im Lärmschutz eine Rechtsunsicherheit darstellt. Damit wir ordentlich Planen können und das Projekt dann auch bewilligt wird, macht an dieser lärmtechnisch exponierten Lage zum jetzigen Zeitpunkt ein Projektwettbewerb keinen Sinn. Sobald wir Rechtssicherheit haben, werden wir dies in Angriff nehmen.

Damit wir jedoch keine Zeit verlieren, haben wir geschaut, bei welchen Siedlungen am dringlichsten Handlungsbedarf besteht. Aufgrund des bald notwendigen Heizungsersatz der Siedlungen Ernst-Zöbeli-Strasse 1,5,7,9 und Dachslernstrasse 80-90 sowie bei den Hochhäusern haben wir uns entschieden, als ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie für das Areal Ernst Zöbeli in Auftrag zu geben.

## Was ist das Ziel dieser Machbarkeitsstudie?

Unser Ziel ist es, zwei mögliche Varianten von etappierten Ersatzneubauten zu erhalten.

Eine Variante in Regelbauweise mit normaler Ausnützung. Die zweite Variante ist eine maximal mögliche Ausnützung in einer Arealüberbauung wie Im Stückler. Diese Variante bringt es jedoch mit sich, dass uns die Stadt Zürich im Gegenzug zur erhöhten Ausnützung Auflagen setzt, die uns im Betrieb einschränkt und wir nicht mehr so selbstständig sind, wie bei der eigenständigen Variante in der Regelbauweise.

## Warum wurde keine Gesamterneuerung als Variante in die Machbarkeitsstudie integriert.

Eine gute Frage. Dafür gibt es verschiedene Gründe:

### Thema Umsiedlung:

Mit einer Gesamterneuerung werden die Häuser bis auf die Tragstruktur komplett zurückgebaut und die Bewohnenden müssen alle ausziehen respektive umgesiedelt werden – also kein Vorteil für die Bewohnenden gegenüber einem Ersatzneubau.

### Thema Kosten:

Aus Erfahrungen von früheren Vergleichen wissen wir, dass die Kosten bei einer Gesamterneuerung 80-90% vergleichbarer Ersatzneubaukosten ausmachen.

### Thema Heizungsersatz:

Wie bereits erwähnt muss die Heizung ersetzt werden. Gleichzeitig haben wir bestimmt, dass bei einem Heizungsersatz auch die Gebäudehülle gut sein muss, damit wir keine Energie verlieren und die neue Heizung nicht überdimensioniert wird. Die Nebenkosten sollen ja sinken, nicht steigen.

### Thema Anzahl Wohnungen:

Bei einem Ersatzneubau gibt es heute höhere Ausnutzungsmöglichkeiten, sodass mehr Wohnungen gebaut werden können. Oft müssen bei einer Gesamterneuerung Wohnungen zusammengelegt werden, um auch den heutigen Quadratmeter-Bedürfnissen gerecht zu werden. Dies gibt eine zusätzliche Wohnungsreduktion.

### Thema Lifte:

Oft fehlen Lifte, die je nach Situation nur schwierig und mit Flächenverlust an das bestehende Gebäude angebaut werden kann. So auch bei der Siedlung Ernst-Zöbeli-Strasse 1,5,7,9.

### Thema Bausubstanz:

Die Bausubstanz in den Untergeschossen ist bei der Ernst-Zöbeli-Strasse 1,5,7,9 und Dachslernstrasse 80-90 nicht mehr gut genug und müsste sehr aufwendig erneuert werden.

Zudem bestehen die Decken der Dachslernstrasse 80-90 noch aus alten Holzbalken. Dadurch vibrieren die heutigen Decken zum Teil stark beim Laufen durch die Wohnung. Die Gebrauchstauglichkeit wird dadurch etwas eingeschränkt.

### Thema Leitungen:

Es gibt bestehende Leitungen, die nicht so einfach versetzt oder ersetzt werden können.

Alle diese Kriterien haben wir vorgeprüft und wir kamen zum Schluss, dass eine Gesamterneuerung weder bei der Siedlung 11 – Ernst-Zöbeli-Strasse 1,5,7,9 noch bei der Siedlung 16 – Dachslernstrasse 80-90 Sinn macht.



## Gibt es denn trotzdem Gründe für eine Gesamterneuerung?

Jeder Bau muss dahingehend vorgeprüft werden, so wie wir es gemacht haben. Danach muss jeder Bauherr für sich selbst entscheiden, was für ihn die beste Variante ist respektive welche Kriterien er wie gewichtet.

Ein Vorteil haben jedoch alle Erneuerungen: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz ist deutlich besser als bei Ersatzneubauten – vorwiegend wegen dem Beton. Trotzdem gibt es wie vorgehend geschildert viele gute Gründe, die für einen Ersatzneubau sprechen.

## Was ist mit den Mieten?

Bei einem Ersatzneubau sind die Mieten immer höher als beim Altbau. Dafür sind die Wohnungen beim Ersatzneubau viel grösser, moderner und komfortabler.

Schaut man dann genauer hin und vergleicht den Mietpreis pro Quadratmeter, sieht man, dass die Preise nicht mehr so sehr differieren.

Zudem gibt es beim Neubau Lifte, tiefere Nebenkosten, Zusatzräume und viele andere Annehmlichkeiten, die auch miteinbezogen werden sollten.

## Warum wurde das Areal Glättli nicht vorgezogen. Dort wird auch noch mit Öl und Gas geheizt und die Nebenkosten sind bei hohen Energiekosten enorm hoch.

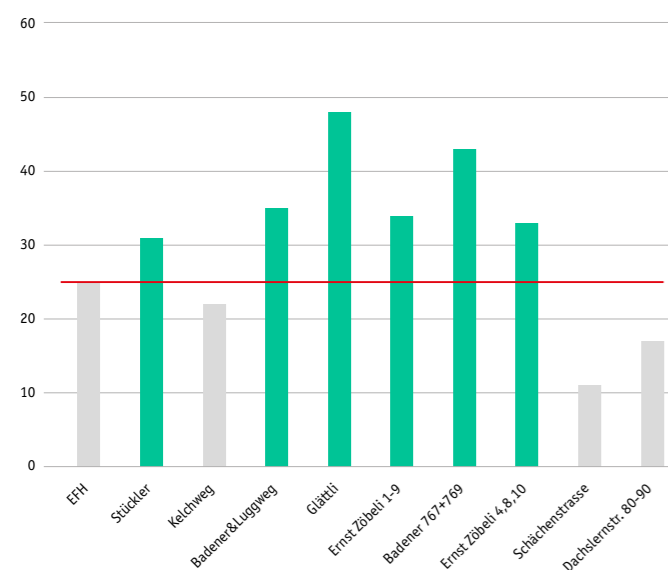
Da die Heizungen erst die Hälfte der Nutzungsdauer erreicht haben, sehen wir hier nicht dieselbe Dringlichkeit wie im Areal Ernst Zöbeli. Es droht kein Heizungsausfall, was für uns ein wichtiges Argument ist. So müssen sich die Mietenden in den kommenden Jahren weiterhin mit etwas erhöhten Nebenkosten anfreunden. Bis «ihre» Gebäude dann mit Erneuerungen oder Ersatzneubauten gemäss Terminplan dran sind.

# bhz Umfrage 2024

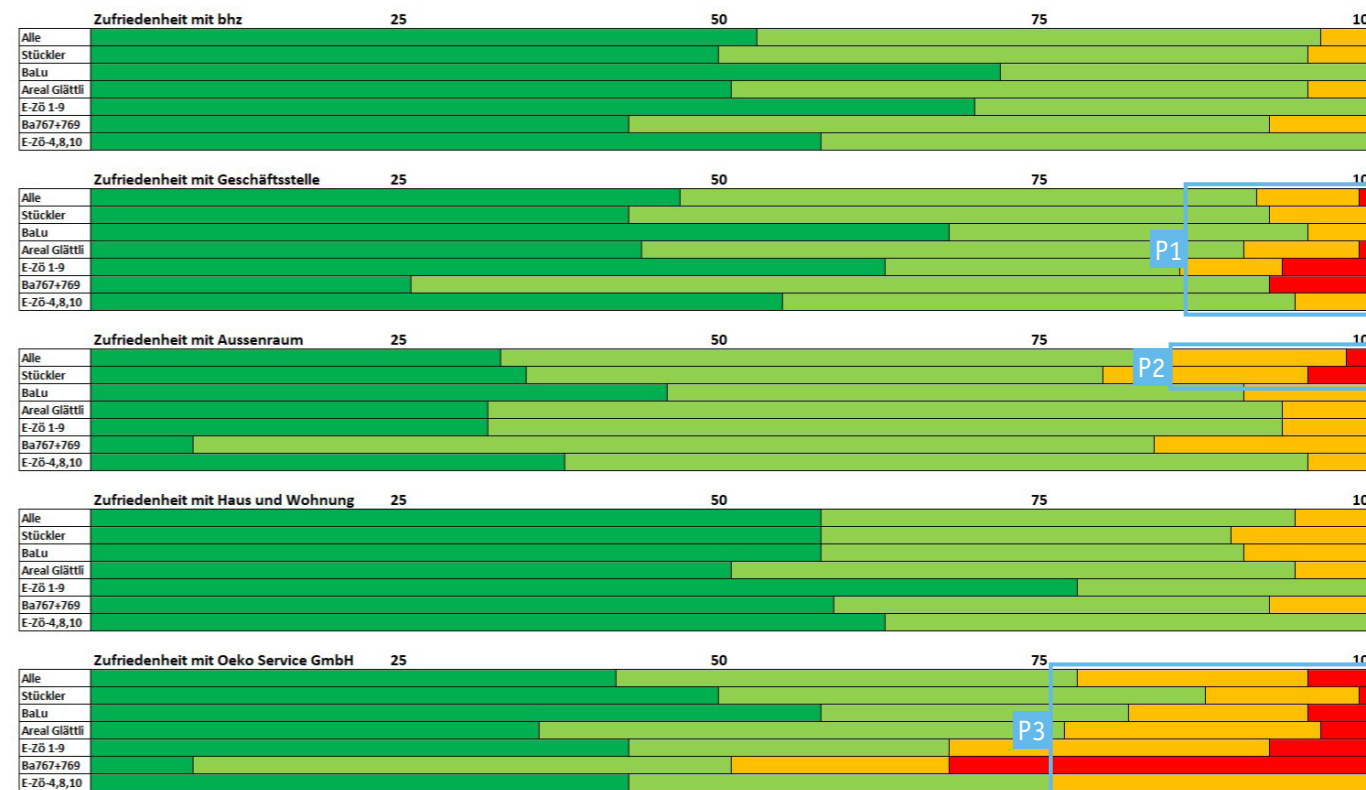
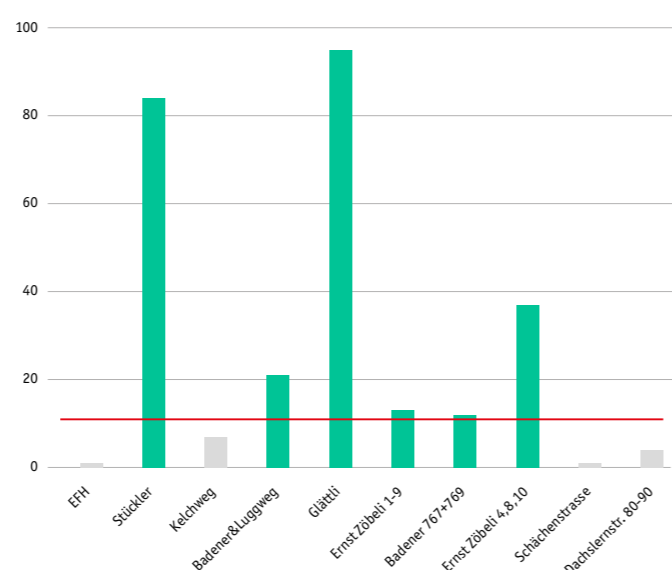
Im Sommer 2024 haben wir eine Umfrage mit zwei Läufen an unsere Mieterinnen und Mieter gesandt. Im Wesentlichen wollten wir wissen, wie zufrieden sie mit der bhz, ihrer Wohnung, dem Aussenraum und der Hauswartung sind. Zudem interessierte uns, was sie aktuell vermissen oder wo sie Verbesserungspotential sehen. Hier die Resultate:

Siedlung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Rückmeldungen	Rückmeldungen in % in Bezug auf Anz. WHG
EFH	4	1	25%
Im Stückler	273	84	31%
Am Kelchweg	32	7	22%
Badener-Luggweg	60	21	35%
Areal Glättli	197	95	48%
Ernst-Zöbeli 1-9	38	13	34%
Badenerstrasse 767+769	28	12	43%
Ernst-Zöbeli 4, 8, 10	112	37	33%
Schächenstrasse 7	9	1	11%
Dachslernstrasse 80-90	24	4	17%
Anonym		8	
<b>Total</b>	<b>777</b>	<b>283</b>	<b>36%</b>

Rückmeldungen in % in Bezug auf Anzahl Wohnungen



Anzahl Rückmeldungen

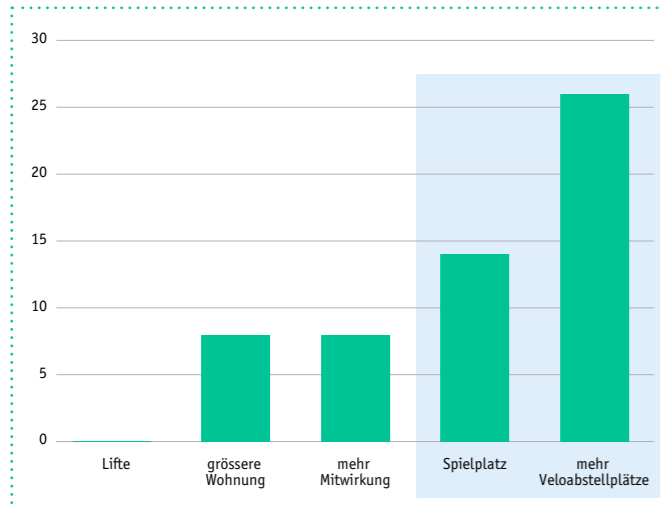


■ Ich bin sehr zufrieden ■ Ich bin zufrieden ■ Es geht so ■ Ich bin unzufrieden

Potential	Siedlung	Rückmeldungen zur Bearbeitung	Bearbeitung
P1 Zufriedenheit mit der Geschäftsstelle?	Alle	Uneinheitlich	Besprechung und Bearbeitung mit allen Geschäftsstellen-Mitarbeitenden
P2 Zufriedenheit mit der Aussenraumgestaltung?	Alle	Pflege der Grünanlagen	Besprechung mit Gärtner / neuem Arealwart
	Im Stückler	Fehlender Ballspielplatz und Spielplatz, Schattenplätze, Sauberkeit	Lösung für kleinen Fussballplatz zwischen Ernst-Zöbeli 4 und 8 in Bearbeitung (Mitwirkung)
P3 Zufriedenheit mit Oeko Service GmbH	Alle	Fehlendes Fachwissen, z.T. fehlende Arbeitsmoral (nehmen Arbeit nicht so ernst, sehen Arbeit nicht), mangelnde Reinigung innen und aussen, schlechte (keine) Kommunikation	Im November 2024 fand ein Gespräch mit Oeko Service GmbH statt. Die Rückmeldung inkl. den Bemerkungen wurden anonym an Oeko Service GmbH abgegeben. Nun werden von Oeko Service GmbH geeignete Massnahmen erarbeitet und der bhz präsentiert.

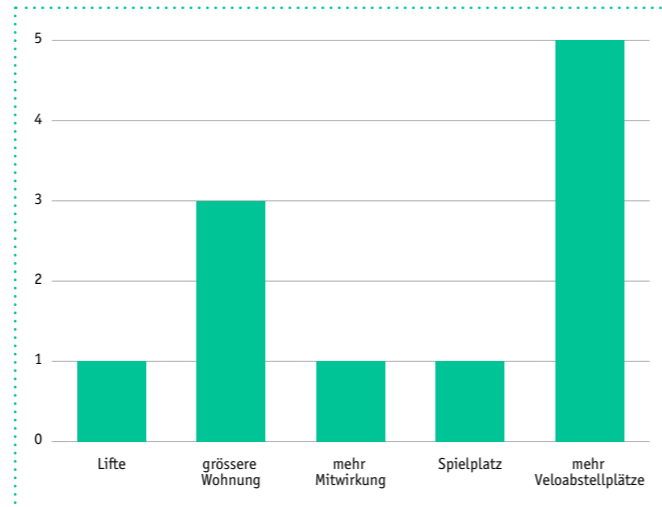
# Was fehlt wo?

Im Stückler



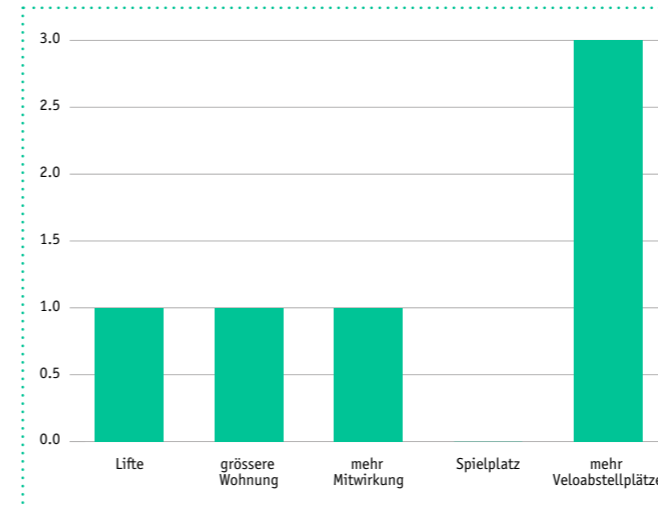
- Kleinfussballfeld in einer Mitwirkung in Bearbeitung
- Optimierung Veloräume in einer Mitwirkung in Bearbeitung

Badenerstrasse/Luggwegstrasse



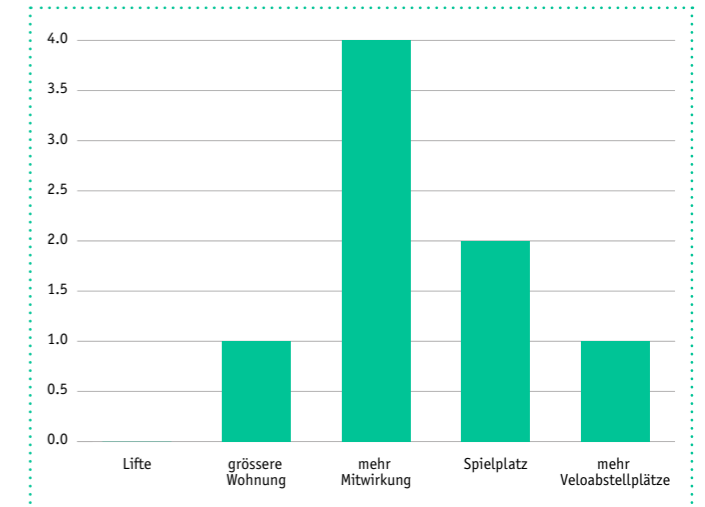
- Liegenschaft wird ersetzt, keine Massnahmen geplant

Ernst-Zöbeli 1 – 9



- wenig Rückmeldungen, keine Massnahmen geplant

Badenerstrasse 767 + 769



- wenig Rückmeldungen, keine Massnahmen geplant

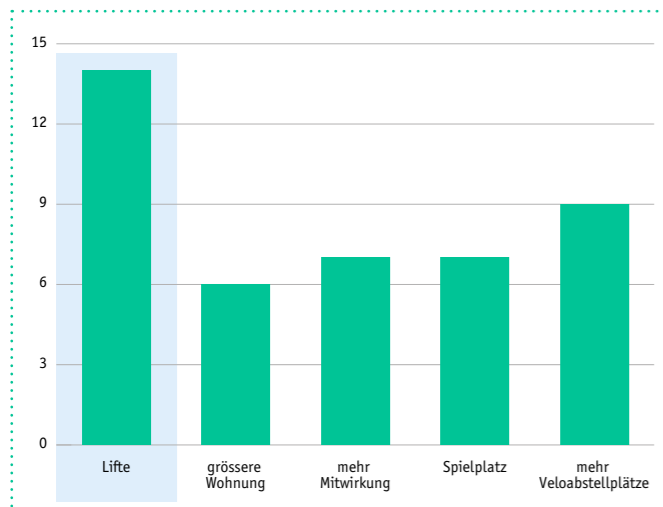
### Zum Thema mehr Mitwirkung:

- Zwei Projekte laufen bereits (Kleinfussballfeld + Veloraumoptimierung), generelles Mitwirkungskonzept aufgrund fehlender Zeit auf 2026 verschoben

### Bemerkungen und Rückmeldungen:

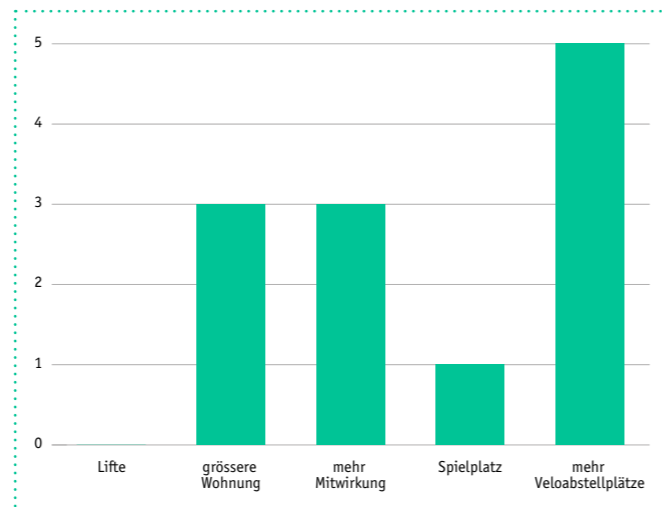
- Alle Rückmeldungen der Mietenden wurden auf der Geschäftsstelle besprochen und individuelle Rückantworten in über 100 Briefen an die Mietenden versandt.

Areal Glättli



- Lifte kommen frühestens mit der Gesamt-erneuerung / mit dem Ersatz
- Spielplatzerweiterungen und Veloabstellplätze 2. Priorität

Ernst-Zöbeli 4, 8, 10



- wenig Rückmeldungen, keine kurzfristigen Massnahmen geplant

# Was machen die Mietzinse der bhz?

Im vergangenen Jahr 2023 erhöhte sich der Referenzzinssatz zweimal von 1.25% auf 1.75%.

Wir erhöhten unsere Mietzinse per 01.04.2024 moderat auf Basis eines Referenzzinssatzes von 1.50%. Somit sind wir heute immer noch 0.25% unter dem heutigen Re-

ferenzzinssatz. Diese Differenz werden wir nun im Jahre 2025 ausgleichen, sofern sich der Referenzzinssatz nicht wieder nach unten bewegt. Über den genauen Zeitpunkt werden Sie wieder frühzeitig auf unserer Website und dann mit dem amtlichen Mietzinsänderungsformular informiert.





## s'halde magazin

50. Ausgabe / Winter 2024

Offizielles Mitteilungsorgan der Baugenossenschaft Halde,  
Zürich Altstetten

Redaktion Michael Gross

Design & Layout Hochstrasser Grafikdesign, hochstrasser.biz

Fotos bhz, unsplash: A. Burden (Titel), T. Heftiba (2), M. Spiske (16)

Druck Rona-Druck, Glattbrugg

Baugenossenschaft Halde Zürich



## Agenda

Freitag, 20. Juni 2025  
Generalversammlung bhz  
Spirgarten