

Willkommen zur ausserordentlichen Generalversammlung

12. Mai 2022

Kirchgemeindehaus Aussersihl

Start 19h

**GENOSSEN
SCHAFT
DREIECK**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Protokollführer*in
3. Wahl der Stimmenzähler*innen
4. a) Präsentation der Erneuerungsstrategie und der finanztechnischen Massnahmen
b) Fragenklärung und Diskussion
c) Abstimmung über die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen im Grundsatz
5. a) Erläuterungen zum 1. Planungskredit für die Liegenschaften Nietengasse 5 und 7
b) Abstimmung über den 1. Planungskredit

1. Begrüßung

2. Wahl der Protokollführung

3. Wahl der Stimmenzähler*innen

4. a) Präsentation der Erneuerungsstrategie und der finanztechnischen Massnahmen



Genossenschaft Dreieck, a.o. Generalversammlung

Der Weg zur Erneuerungsstrategie

12. Mai 2022

Definition

Unterhalt (Instandhaltung)

«Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen» SIA 469

Reparaturmassnahmen an Bauteilen bzw. Ersatz einzelner Geräte oder Installationen.

Wird über die Hauswirtschaft und die Bewirtschaftung sichergestellt.

Erneuerung (Instandsetzung)

«Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer» SIA 469

Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht.

Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen.

Instandsetzungen können teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend sind oder einen erhöhten Qualitätsstandard ergeben.

Instandsetzungen haben meistens Projektcharakter und werden als Einzelmassnahmen budgetiert.

Arbeitsschritte zur Erneuerungsstrategie

Module gemäss Auftragsbestätigung 12.11.2020

- › Auswertungskonzept erstellen
- › Ermittlung der Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer
- › Definition von Massnahmenpaketen je Liegenschaft unter Einbezug allfälliger Potenziale
- › In Bezug setzen aller Liegenschaften des Portfolios untereinander

Vorhandene Grundlagen

- › Gebäudeanalysen (QualiCasa / Zustandsanalyse)

Vertiefende Untersuchungen

- › Aufgestauter Unterhalt der vier neu erworbenen Liegenschaften ermitteln
- › Prüfung der Erdbebensicherheit der neu erworbenen Liegenschaften
- › Sicherheitsnachweise Elektroinstallationen
- › Baurechtliche und betriebliche Ausnutzungspotenziale ermitteln (Aufstockungen, Terrassen, etc.)
- › Schadstoffuntersuchungen in den neu erworbenen Liegenschaften
- › Leitungsuntersuchungen neue Liegenschaften

Separate Betrachtung

Neu erworbene Liegenschaften

- Dienerstrasse 75
- Dienerstrasse 77
- Herdernstrasse 82
- Nietengasse 5 und 7

Liegenschaften des Stammdreicks

- Ankerstrasse 6
- Ankerstrasse 11
- Ankerstrasse 12
- Ankerstrasse 14
- Ankerstrasse 16
- Ankerstrasse 20
- Gartenhofstrasse 27
- Gartenhofstrasse 31
- Hofgebäude Ankerstrasse 16a
- Hofgebäude Zweierstrasse 48a-50a
- Hofgebäude Zweierstrasse 54a
- Zweierstrasse 42
- Zweierstrasse 48
- Zweierstrasse 50

Ermittlung der Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer

**Paritätische
Lebensdauer-
Tabelle**

Die Bewertung von
Einrichtungen in
Wohn- und
Geschäftsräumen

mietrechtspraxis

mietrechtspraxis/mp
Verlag, Kurse und Seminare
zum Mietrecht
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
Telefon 043 243 40 50
E-Mail: info@mietrecht.ch
www.mietrecht.ch

Kombi-Kessel		20 Jahre
Umwälzpumpe		20 Jahre
Elektroinstallationen , der Warmwasseraufbereitungsanlage		20 Jahre
Messinstrumente , elektronische Zähler		15 Jahre
Boiler:		
Kombiboiler, mit Heizung kombiniert		20 Jahre
Elektroboiler		20 Jahre
Gasapparate		20 Jahre
DV-Fenster , Doppelverglasung in Holz		25 Jahre
IV-Fenster:		
Kunststoff, Wärme-/Schallschutzfenster		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	450.–
Holz, Wärme-/Schallschutzfenster		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	500.–
Holz-Metall, Wärme-/Schallschutzfenster		25 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	550.–
Metall, Wärme-/Schallschutzfenster		30 Jahre
<i>Richtpreis: Ersatz</i>	<i>pro Flügel</i>	600.–
Küchenmodernisierung, gesamthaft:		
bei tiefer Qualität		20 Jahre
bei hoher Qualität		25 Jahre
Badezimmermodernisierung, gesamthaft		30 Jahre

Ursprungsbauten Genossenschaft Dreieck

Die Massnahmenpakete der Ursprungsbauten wurden aufgrund der Lebensdauer der einzelnen Bauteile abgeschätzt. Zur Bearbeitung der Erneuerungsstrategie wurde diese Beurteilung auf Grund des aktuell vor Ort vorgefundenen Zustandes in Zusammenarbeit mit Andrin Coaz überprüft und wo notwendig angepasst.

Neuzugänge Herdernstrasse, Dienerstrasse, Nietengasse

Die Neuzugänge wurden besichtigt (exemplarische Wohnungen). Zusätzlich wurden durch die Auftraggeberin Untersuchungen von Frischwasser- und Abwasserleitungen sowie Erdbeben- und Schadstossanalysen in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen liegen vor und flossen in die Bearbeitung mit ein.

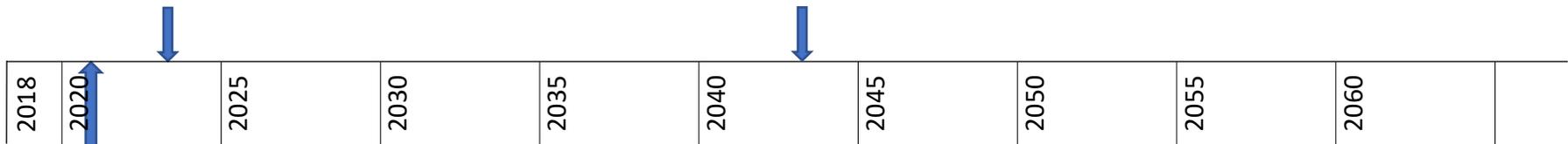
Grundsatz bewohnter Zustand

Die Genossenschaft Dreieck möchte nach Möglichkeit die Erneuerungen in bewohntem Zustand durchführen. Es wurde geprüft, inwiefern diesem Wunsch entsprochen werden kann und wo diese Fragestellung im Rahmen der Projektierung vertieft geprüft werden muss.

Gruppierung in bautechnisch logische Erneuerungspakete mit Kostenschätzung (Beispiel)

2022	2023/24 
TCHF 65	TCHF 1'045
Sofortmassn.	Aussentüren
Wärmeerzeugung	Wohnungstüren /Elektro / Oberflächen
Wärmeverteil. UG	Sanitär/Bäder/Küche/Lüftung
Kellerdeckend.	Steildach / Flachdach / Dachfenster
Fenster UG	Fassade (+ Dämmung) / Umgebung
	Statische Massnahmen Erdbeben

2043
TCHF 145
 Fenster OG
 Sonnenschutz
 Ausbau Substanz
 Wärmeverteilung



Sofortmassnahmen Unterhalt

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV
- UG, Anschluss Fernwärme



Hinweis:

Erneuerung in bewohntem Zustand unsicher

Entweder hohe Eingriffstiefe (alle Zimmer betroffen) oder erforderliche Schadstoffsanierung. Definitive Beurteilung im Rahmen des konkreten Projektes möglich.

Die Markierung mit dem Icon erfolgte nach dem Vorsichtsprinzip.

Erkenntnisse

Leistungsuntersuchungen

Beurteilung gemäss Wullschleger Kanalreinigung 19.08.21 und Sanitär Aniello Bruno

Die Kalt-/Warm- und Abwasserleitungen der Liegenschaften Dienerstrasse 75 und 77, Nietengasse 7 und 5 und Herdernstrasse 82 wurden mittels Leitungsschnitten und Kanalisations-TV untersucht. Folgende Empfehlungen wurden abgegeben:

Liegenschaft	Zustand W/K-Leitungen	Zustand Kanalisation
Nietengasse 5	Sanierung notwendig Zusätzlich Leitungen Wärmeverteilung	keine Untersuchung durchgeführt
Nietengasse 7	Sanierung nicht zwingend aber sinnvoll Inliner-Verfahren ohne Grundrissänderung	Teilsanierung notwendig
Herdernstrasse 82	Keine akute Sanierung notwendig	Sanierung notwendig
Dienerstrasse 77	Keine akute Sanierung notwendig	Keine akute Sanierung notwendig
Dienerstrasse 75	Keine akute Sanierung notwendig	Keine akute Sanierung notwendig

Erdbebensicherheit

Beurteilung gemäss Bericht 22.09.21, Daniel Zehnder, HKP Bauingenieure AG

Die Liegenschaften befinden sich mit wenigen Ausnahmen in einem für ihr Alter guten bis sehr guten Zustand. Für keines der Gebäude wird eine akute Erdbebengefährdung erwartet.

Für die **Eckgebäude D75, A6, A11, Z42** und die Liegenschaft **Z56** sind aufgrund freier Grundrissdisposition der Erdgeschosse bzw. höhenversetzter Deckenkoten Ertüchtigungsmassnahmen zu erwarten. Sobald Umbauarbeiten, bauliche Anpassungen oder auch Anpassungen in der Nutzung der genannten Liegenschaften vorgesehen sind, ist eine quantitative Untersuchung bezüglich Erdbebensicherheit nach SIA 269/8 durchzuführen ist (z.B. bei Grundrissveränderungen im UG infolge Fernwärmeanschluss)

Hinsichtlich der Erdbebensicherheit konnten bei den **Zeilenhäusern**, den **Einzelhäusern** und **Neubauten** keine Schwachstellen erkannt werden. Eine quantitative Untersuchung bezüglich Erdbebensicherheit nach SIA 269/8 ist in der Planungsphase der Gesamtsanierungen (braune Massnahmenpakete) durchzuführen.

Es sind statische Ertüchtigungen an den **Hofgebäuden (N5/A16/Z48,50,54a)**, an den **Balkonen (Z56)** und der **Innenhofzufahrt N7/5** innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre notwendig.

Voraussichtliche statische Massnahmen sind in die Erneuerungsstrategie und die Kostenaufstellung eingeflossen.

Schadstoffuntersuchung

Beurteilung gemäss Bericht 10.09.21, GSA Becker AG

In den Liegenschaften Dienerstrasse 75 und 77, Nietengasse 7 und 5 und Herdernstrasse 82. Wurde eine Untersuchungen zu schadstoffhaltigen Baustoffen durchgeführt. Wie das Bauzeitalter der Liegenschaften vermuten liess, wurden Schadstoffe (Asbest, PCP/CP, PAK) gefunden.

Eine Asbestsanierung verschiedener Bauteile (z.T. Plattenarbeiten, Fensteranschlüsse, UG Boden/Wand, Treppenhaus Boden/Verputz) ist notwendig, kann aber bei guter Vorbereitung und Planung innerhalb eines Tages pro Wohnung erfolgen, sodass eine Sanierung in bewohntem Zustand möglich ist. Die asbesthaltigen Bauteilen in allgemein zugänglichen Räumen (z.B. Verputz Treppenhaus) müssen entweder in der Ausführung zeitlich gut organisiert, die betreffenden Bauteile verkleidet oder nicht saniert werden. Folgende Asbestfunde wurden festgestellt:

Liegenschaft	Schadstoffe / Asbest
Nietengasse 5	Fenster, WC Fliesenkleber
Nietengasse 7	Fenster, Küche 2.OG /WC EG Fliesenkleber, UG Korridor, Werkstatt, Teeküche, Dusche Fliesenkleber
Herdernstrasse 82	UG Waschküche, WC Fliesenkleber, Treppenhaus Verputz, Bäder Fliesenkleber
Dienerstrasse 77	UG Waschküche Fliesenkleber, Fenster, Küche / Bad DG Fliesenkleber
Dienerstrasse 75	Treppenhaus Bodenbelag und Verputz

Kommentare zu den Einzelmassnahmen

Kostengenaugigkeit

Die Kosten werden in Terrafranken, TCHF, angegeben und jeweils auf TCHF 5 gerundet.

Kostengenaugigkeit +/- 30% auf Stufe strategische Planung, da Abhängigkeiten erst im Projekt absehbar sind.

Kostengenaugigkeit +/- 10% nach Durchführung der für die Umsetzung der Massnahmenpakete erforderlichen Projektierung (Kostenvoranschlag).

Absturzsicherungen

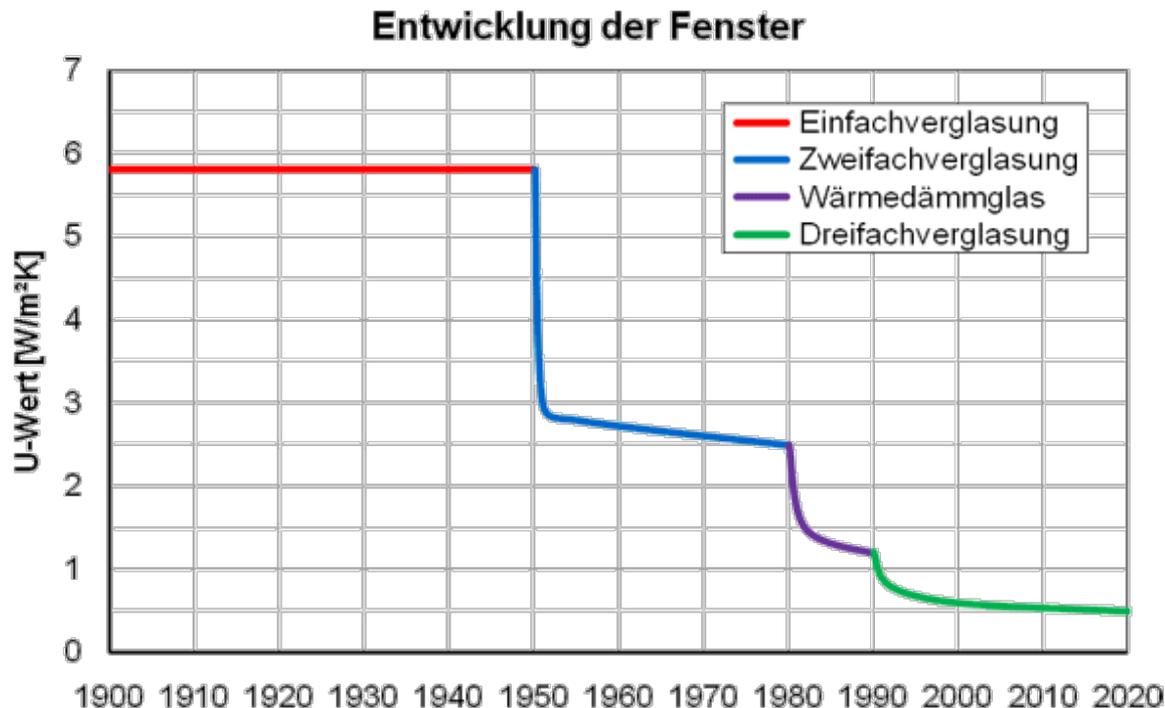
In verschiedenen Liegenschaften sind Absturzhöhen nicht eingehalten und es fehlen Handläufe und weitere Sicherungselemente. Dies zu beheben liegt in Eigenverantwortung der Grundeigentümerin, die Baubewilligungsbehörde macht lediglich im Rahmen von Bauprojekten Auflagen und führt Kontrollen durch. Wir empfehlen dies in einer separaten Bestandesaufnahme anzugehen. Umsetzung läuft.

Freiraum

Beim Freiraum sind diverse Erneuerungen angezeigt. Diese beeinflussen die Erneuerungsstrategie nicht massgeblich. Wir empfehlen diese in einem separaten Projekt zu erfassen und in die Erneuerungsplanung einzutakten.

Detaillierte Betrachtungen am Beispiel Fensterersatz

Alleine der Umstand, dass Fördermassnahmen angeboten werden, rechtfertigen einen frühzeitigen Fensterersatz nicht. Auch im Fenster steckt viel graue Energie. Ab 1995 haben sich zudem die U-Werte nicht mehr massgeblich verbessert. Ein Ersatz ist angesagt, wenn die Fenster entweder vor 1995 produziert wurden oder in sehr schlechtem Zustand sind. Die Lebensdauertabelle geht von einer Lebensdauer von 25a (bzw. 30a bei Metallfenstern) aus. Quelle: energie.ch

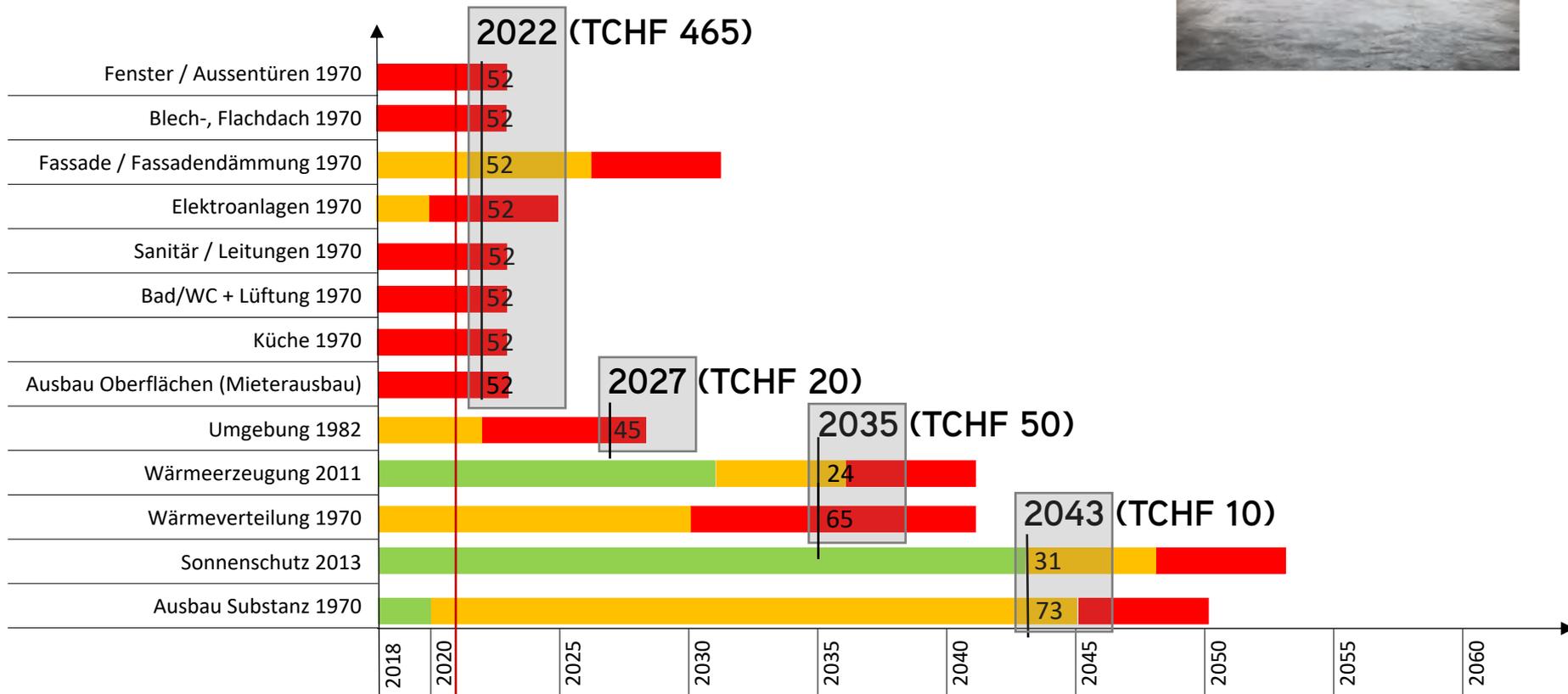


Analyse neu erworbene Liegenschaften

- Nietengasse 5 und 7
- Dienerstrasse 75
- Dienerstrasse 77
- Herdernstrasse 82

Nietengasse 5

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Nietengasse 5

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Kellerdeckendämmung

Gesamtsanierung 2023 / 2024
Gesamtsanierung aufgrund Bauzeitalter und sanierungsbedürftigem
Zustand der Warm-/Kaltwasser- sowie Abwasserleitungen
statische Massnahmen zur statischen Ertüchtigung der Hofdecke
Sanierung im Betrieb (2 Gewerbeeinheiten) mit eingeschränkter Nutzung

Gemeinschaftliche Dachterrassennutzung

Fassadendämmung

Nietengasse 5

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022

TCHF 5

Sofortmassn.

Wärmeerzeugung

2023 / 2024

CHF 490

Fenster / Aussentüren

Blech-, Flachdach

Elektro

Sanitär/Du/WC/Küche/Lüftung

Ausbau Oberflächen

Kellerdeckendämmung

Fassade (+ Dämmung)

statische Massnahmen Tragkonstruktion

Umgebung

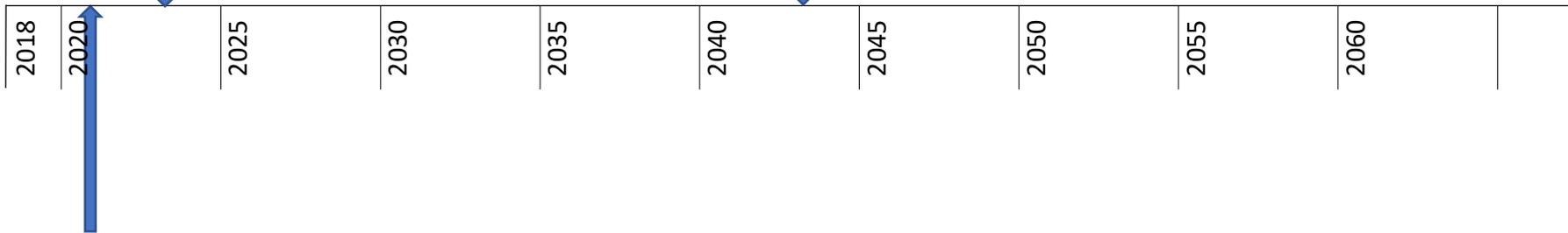
2043

CHF 30

Sonnenschutz

Substanz

Wärmeverteilung

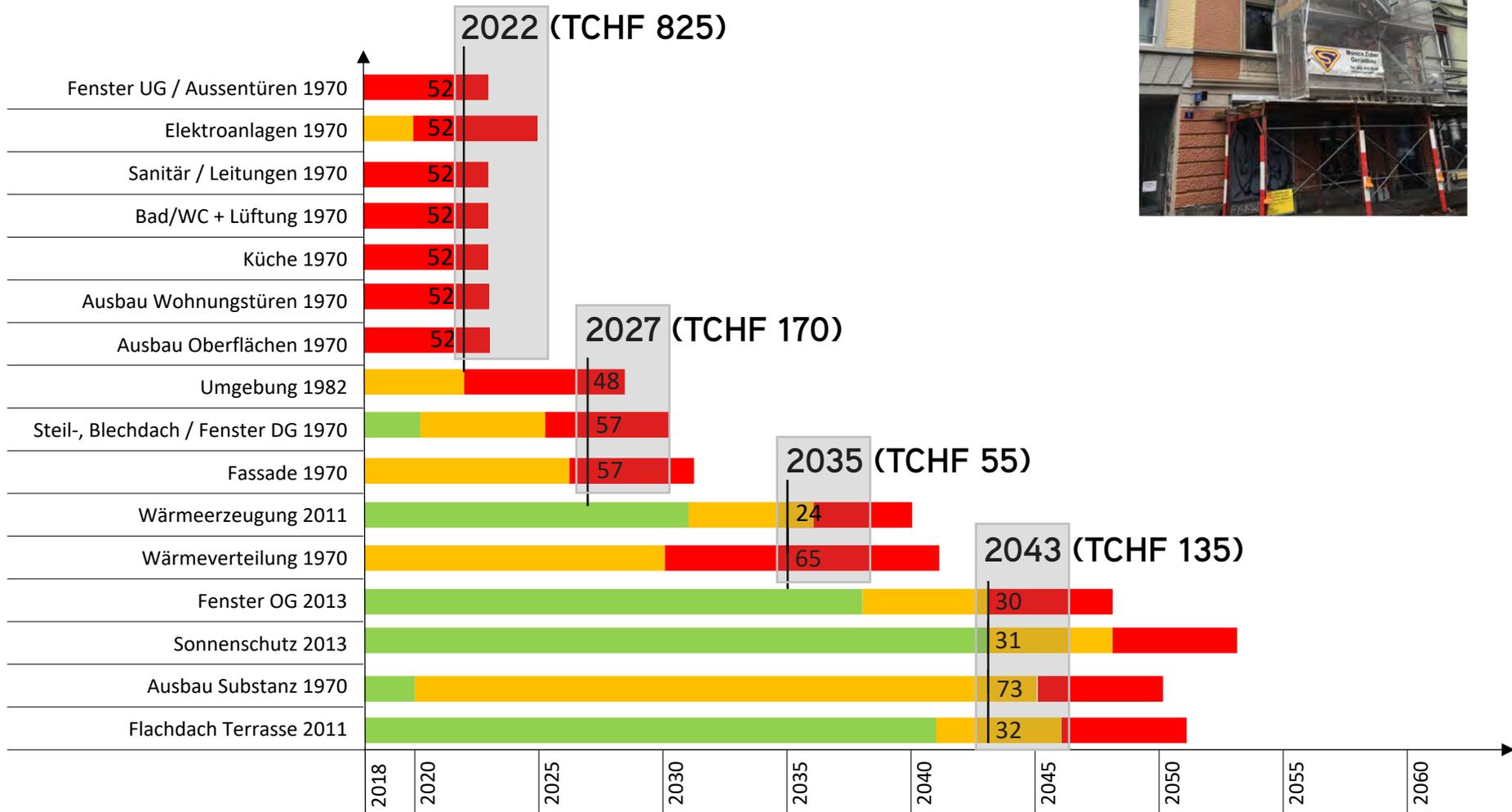


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV

Nietengasse 7

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Nietengasse 7

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Grundrissänderung UG, Kellerdeckendämmung

Gesamtsanierung 2023 / 2024
Strangsanierung (Küche/Bad) aufgrund Bauzeitalter und sanierungsbedürftigem Zustand der Warm-/Kaltwasser- sowie Abwasserleitungen
Sanierung im unbewohnten Zustand aufgrund der Eingriffstiefe
(3 Wohnungen + 1 Gewerbe – 3 Ersatzwohnungen)

Fassadendämmung Hofseite

Keine Aufstockung – geringer Flächengewinn (Kosten/Nutzen-Verhältnis ungünstig)
Grundrissaufteilung erhalten – keine gemeinschaftliche Terrassennutzung

Nietengasse 7

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022

TCHF 45

Sofortmassn.

Wärmeerzeugung

Kellerdeckend.

Fenster UG

2023 / 2024 

TCHF 1'050

Aussentüren

Wohnungstüren / Elektro / Oberflächen

Sanitär/Bäder/Küche/Lüftung

Steildach / Flachdach / Dachfenster

Fassade (+ Dämmung) / Umgebung

Statische Massnahmen Erdbeben

2043

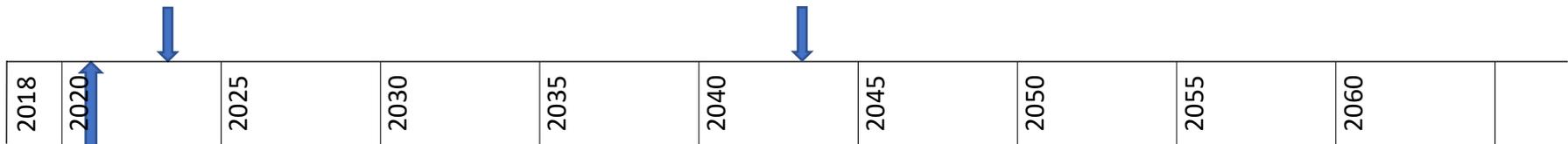
TCHF 160

Fenster OG

Sonnenschutz

Ausbau Substanz

Wärmeverteilung

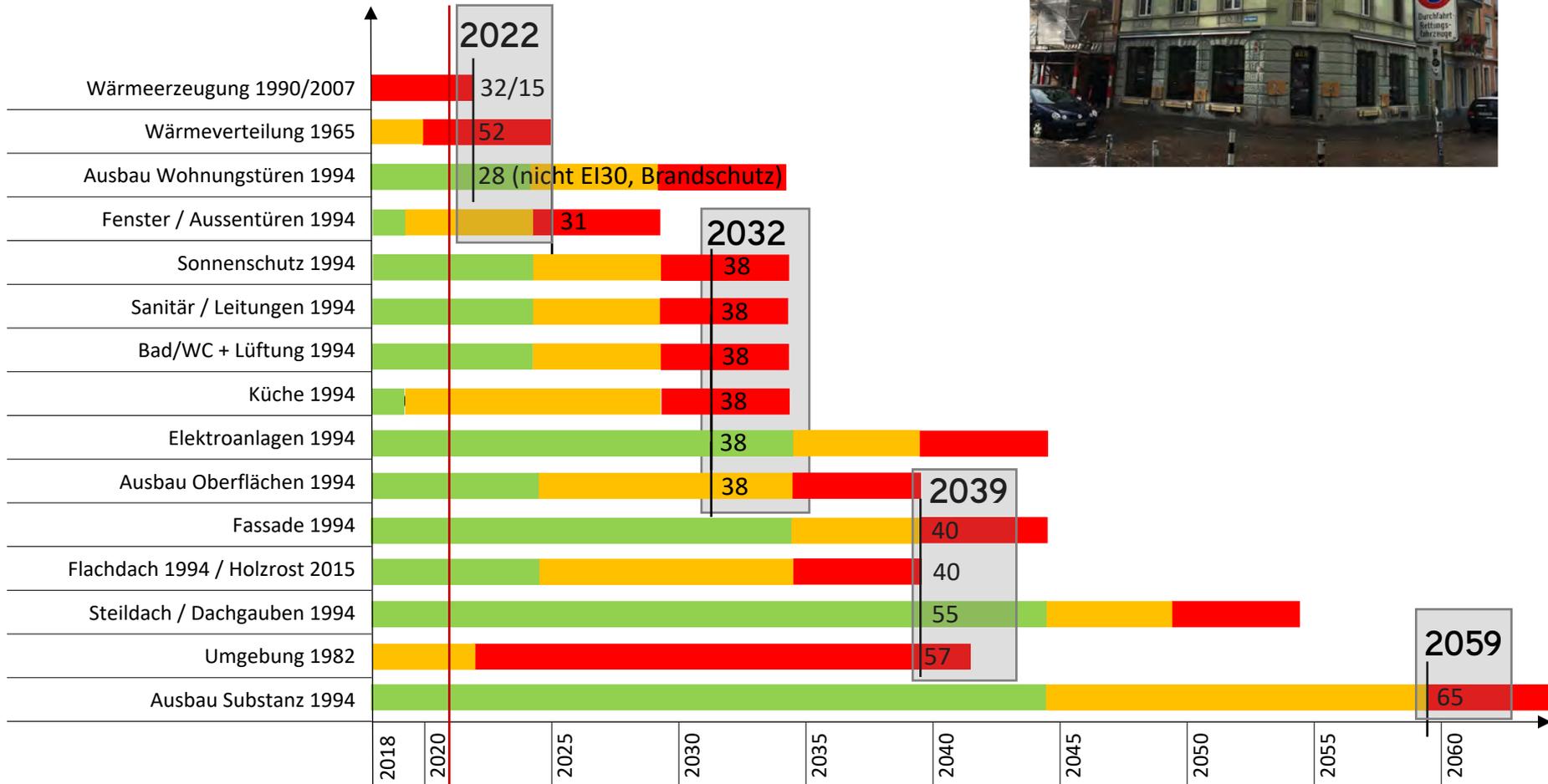


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV
- UG, Anschluss Fernwärme

Dienerstrasse 75

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Dienerstrasse 75

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Kellerdeckendämmung, Grundrissänderung UG
Achtung: Grundrissveränderungen im UG setzen eine detaillierte statische Untersuchung bezüglich Erdbebensicherheit voraus und können Ertüchtigungsmassnahmen erfordern!

Keine Aufstockung – geringer Flächengewinn (Kosten/Nutzenrechnung)
Gemeinschaftliche Terrassennutzung

Fenster-/Aussentürersatz und Sonnenschutz 2025

Strangsanierung 2033

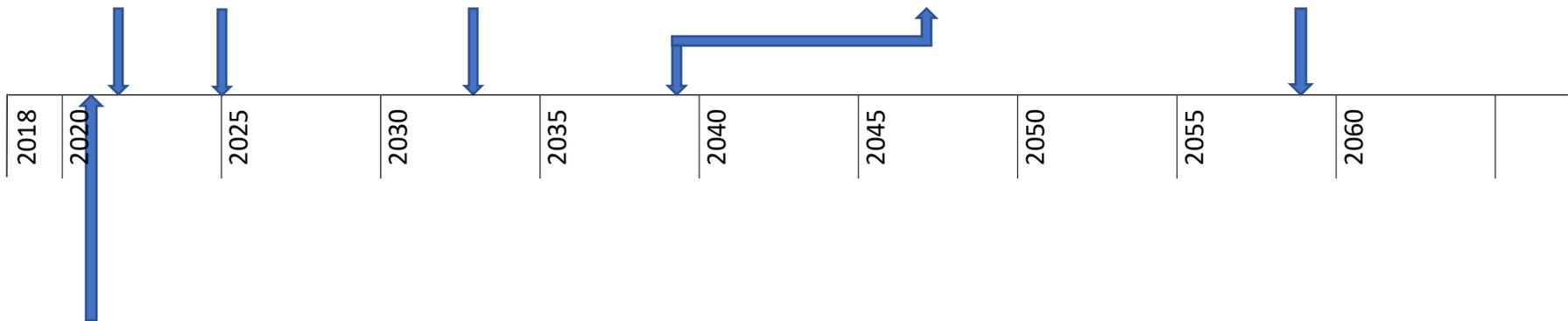
Sanierung im bewohnten Zustand aufgrund der geringen Eingriffstiefe voraussichtlich möglich (3 Wohnungen + 1 Gewerbe – 3 Ersatzwohnungen)

Fassadensanierung und -dämmung sowie Dachsanierung 2039

Dienerstrasse 75

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022 TCHF 245 Sofortmassn. Wärmeerzeugung Kellerdeckendä. Erdbebenertüchtig.!	2025 TCHF 10 Lüftung/ Badabluft reparieren	2033 TCHF 520 Sanitär/Bäder/Küche Wohnungstüren Sonnenschutz/Fenster/Aussentüren Umgebung	2039 TCHF 675 Fassade + Dämmung Flachdach / Steildach Elektroinstallationen Oberflächen	2059 TCHF 40 Substanz
---	---	---	---	------------------------------------

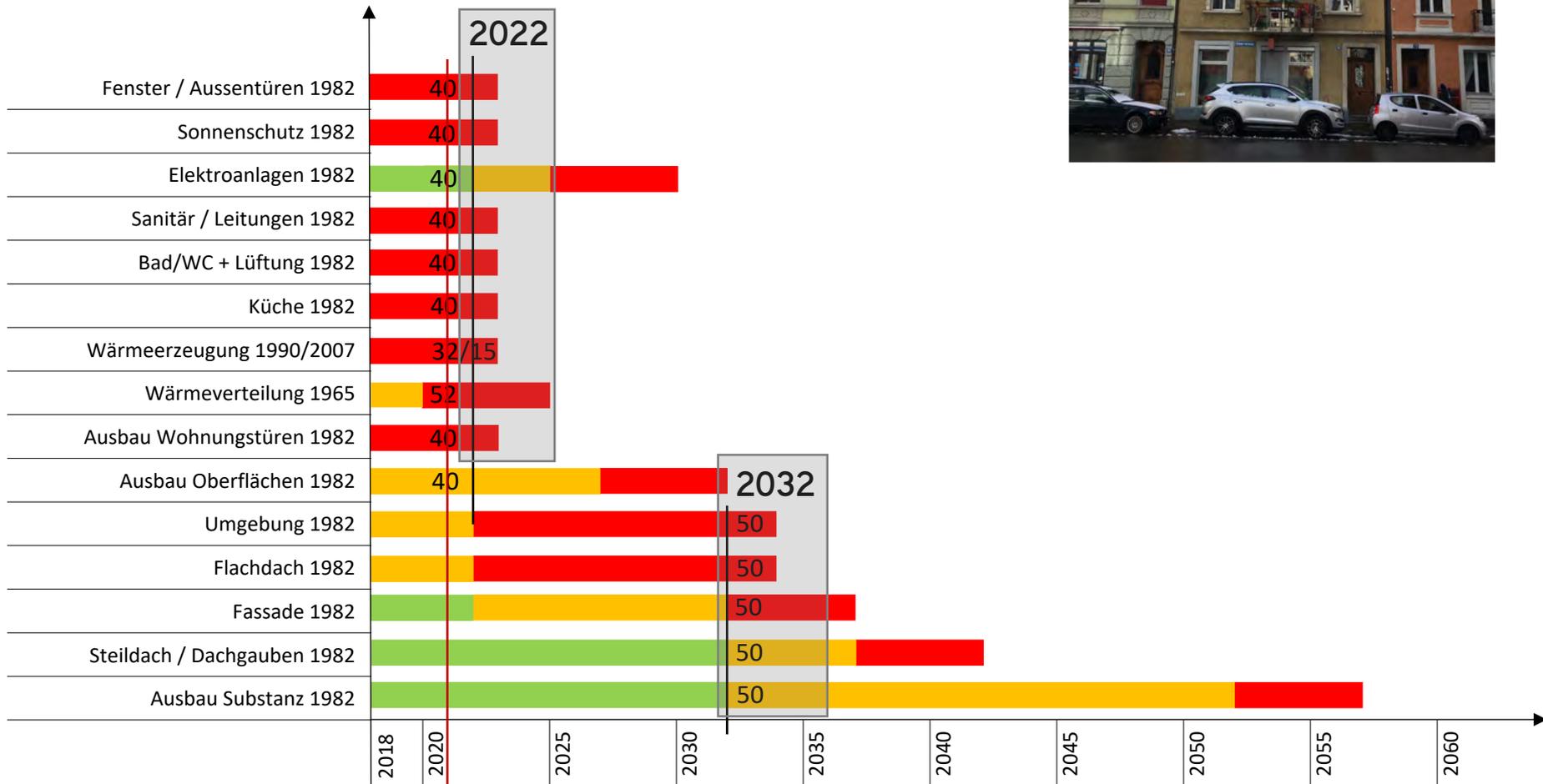


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV
- UG, Anschluss Fernwärme

Dienerstrasse 77

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Dienerstrasse 77

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Kellerdeckendämmung, Grundrissänderung UG

Keine Aufstockung – geringer Flächengewinn (Kosten/Nutzenrechnung)
Grundrissaufteilung erhalten – keine gemeinschaftliche Terrassennutzung

Fenster-/Aussentürersatz und Sonnenschutz 2025

Gesamtsanierung 2032

Sanierung im unbewohnten Zustand aufgrund der Eingriffstiefe (3 Wohnungen + 1 Gewerbe – 3 Ersatzwohnungen)

Fassadensanierung mit anschliessender Erneuerung der Umgebung

Fassadendämmung Hofseite

Dienerstrasse 77

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022

TCHF 60

Sofortmassn.
Wärmeerzeugung
Kellerdeckendä.

2025

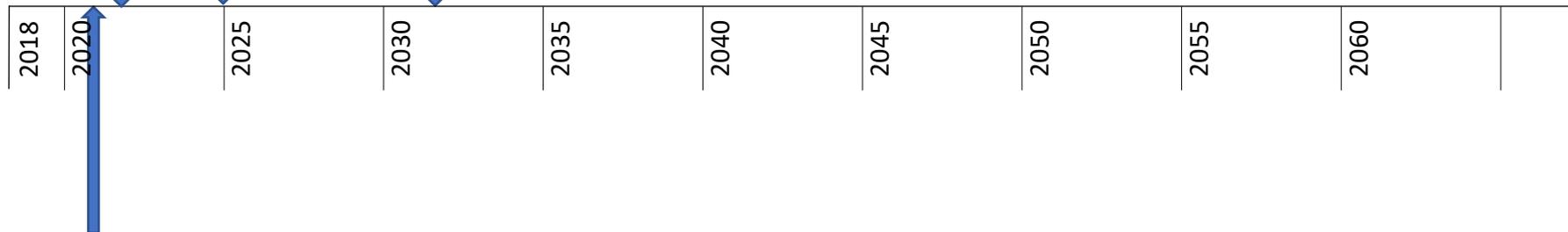
TCHF 140

Fenster/Sonnenschutz
Aussentüren
Badabluft reparieren

2032 

TCHF 1'135

Sanitär/Bäder/Küche/Lüftung
Elektroinstallationen / Oberflächen
Steildach / Flachdach (Terrasse)
Fassade (+ Dämmung)
Statische Massnahmen Erdbeben / Substanz
Umgebung

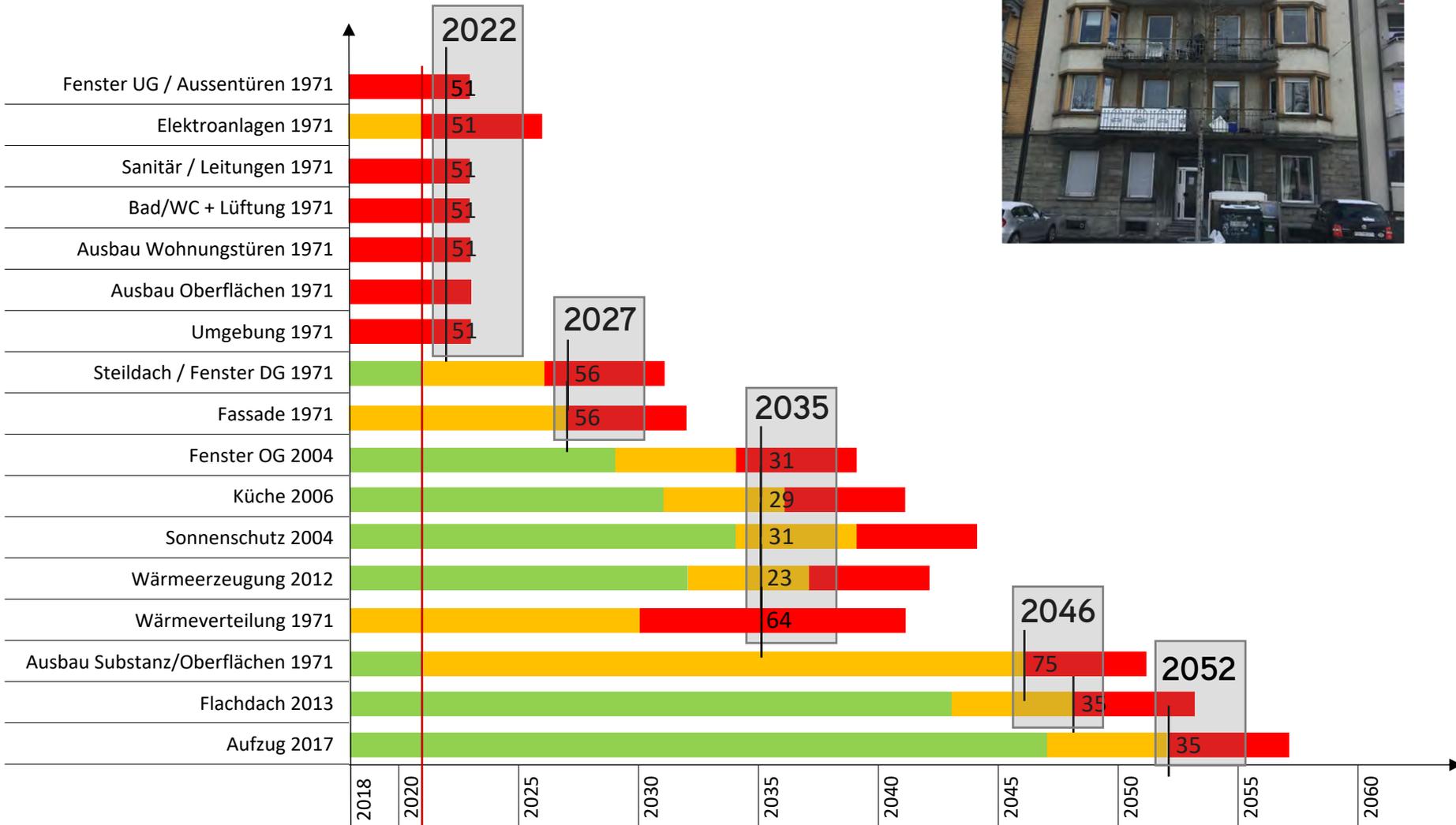


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär / Spülung
- Kanalisations-TV / Spülung
- UG, Anschluss Fernwärme, Prüfung Wärmeverteilung

Herdernstrasse 82

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Herdernstrasse 82

Instandsetzungskonzept

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

Sanierung 2027
Strangsanierung (Küche/Bad) aufgrund Bauzeitalter und sanierungsbedürftigem Zustand der Abwasserleitungen und Bäder

Sanierung im unbewohnten Zustand aufgrund der Eingriffstiefe
(pro Strang 7 bzw. 8 betroffene Mietparteien)

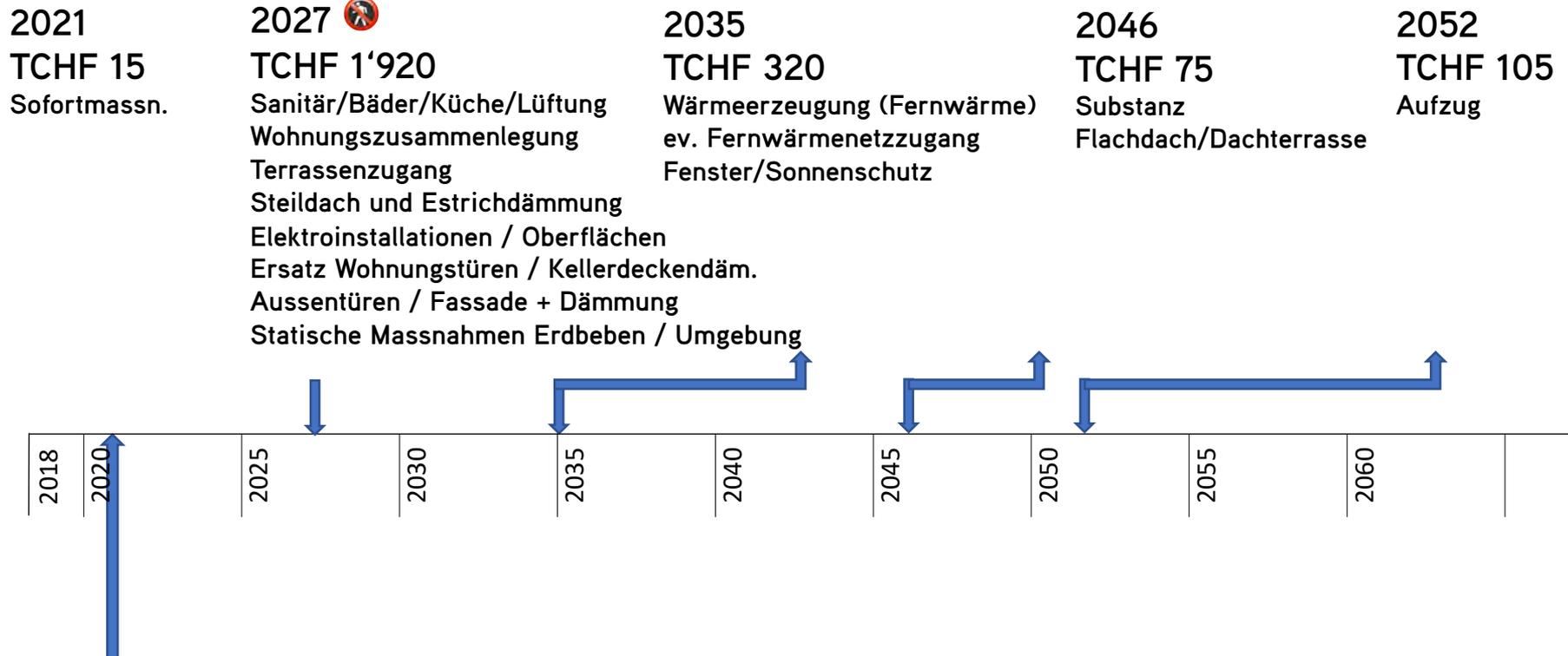
Derzeit kein Fensterersatz empfohlen. Siehe Kommentare zu den Einzelmassnahmen.

Teilweise Wohnungszusammenlegung im ersten Dachgeschoss und damit einhergehend Verbesserung des Zugangs zur Dachterrasse mit Einbau einer Teeküche im 2. Dachgeschoss.

Kein weiteres Potenzial im 2. Dachgeschoss wegen zu geringen Raumhöhen.

Herdernstrasse 82

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten



Grundlagen und Sofortmassnahmen

- Kommunikation (Zeitpunkt Gesamtsanierung / mit Planung + Mietern Sanierung im bewohnten/unbewohnten Zustand vereinbaren)
- Leitungsuntersuch/Spülung Sanitär erfolgt
- Kanalisations-TV/Spülung erfolgt
- Umgebung – Sicherungsmassnahmen Treppenabgang UG

Aufgestauter Unterhalt neu erworbene Liegenschaften

Dienerstrasse 75	CHF	310'000
Dienerstrasse 77	CHF	680'000
Herdernstrasse 82	CHF	1'000'000
Nietengasse 5 und 7	CHF	820'000
Total aufgestauter Unterhalt neue Liegenschaften	CHF	2'830'000

Liegenschaften Stammdreieck wurden analog aufbereitet, werden aber nicht im Detail gezeigt

- **Ankerstrasse 6**
- **Ankerstrasse 11**
- **Ankerstrasse 12**
- **Ankerstrasse 14**
- **Ankerstrasse 16**
- **Ankerstrasse 20**
- **Gartenhofstrasse 27**
- **Gartenhofstrasse 31**
- **Hofgebäude Ankerstrasse 16a**
- **Hofgebäude Zweierstrasse 48a-50a**
- **Hofgebäude Zweierstrasse 54a**
- **Zweierstrasse 42**
- **Zweierstrasse 48**
- **Zweierstrasse 50**
- **Zweierstrasse 56**

**In Bezug setzen der Massnahmen aller
Liegenschaften zueinander**

Es wird zwischen zwei Ansichtsarten unterschieden:

a) Eine detaillierte Ansicht aller Massnahmen

N5 (1970)		N5 (2x Laden) 2022 TCHF 505 Sofortmassn./ Wärmeezeugung Sanitär/Du/WC/Küche/Lüftung / Elektro / Oberflächen Fenster/Aussentüren / Kellerdeckendämmung Blech-, Flachdach / Fassade + Dämmung / Umgebung Statische Massnahmen Tragkonstruktion							
N7 (1970)		N7 2022 TCHF 65 Sofortmassn. Wärmeezeugung/ Wärmevert. UG Kellerdeckendä. Fenster UG	N7 (2x Laden / 3x Whg) 2023/24 TCHF 1'045 Sanitär/Bäder/Küche/Lüftung Elektro / Oberflächen / Wohnungstüren Aussentüren / Statische Massnahmen Erdbeben Flachdach / Steildach Fassade + Dämmung / Umgebung						
H82 (1971/72)	H82 2021 TCHF 15 Sofortmassn.			H82 (15x Whg) 2027 TCHF 1'920 Sanitär/Bäder/Küche / Elektro / Oberflächen Ersatz Wohnungstüren / Kellerdeckendämmung Aussentüren/Fenster UG / Steildach Estrichdämmung Whg-Zusammenlegung /Terrassenzugang Stat. Massnahmen Erdbeben / Fassade +Dämmung / Umgebung					

b) Eine strategische Übersicht als digitales Arbeitsinstrument

N5 (1970)		N5 2022 TCHF 505							
N7 (1970)		N7 2022 TCHF 65	N7 2023/24 TCHF 1'045						
H82 (1971/72)	H82 2021 TCHF 15			H82 2027 TCHF 1'920					

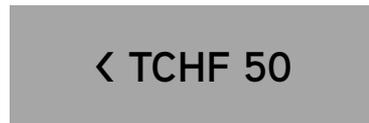
Farbcode

Über einen Farbcode werden die Massnahmenpakete unterschieden, welche

- a) im Rahmen der bisherigen Organisation der Geschäftsstelle abgewickelt werden können
- b) einer Projektleitung bedürfen
- c) zusätzlich zur Projektleitung eines Planungsteams bedürfen

Sanierung in bewohntem oder unbewohntem Zustand

Zusätzlich wird ausgewiesen, welche Massnahmen voraussichtlich in bewohntem und welche in unbewohnten Zustand durchgeführt werden müssen.



Erneuerung im Rahmen der bisherigen Organisation Geschäftsstelle



Erneuerung mit Projektleitung

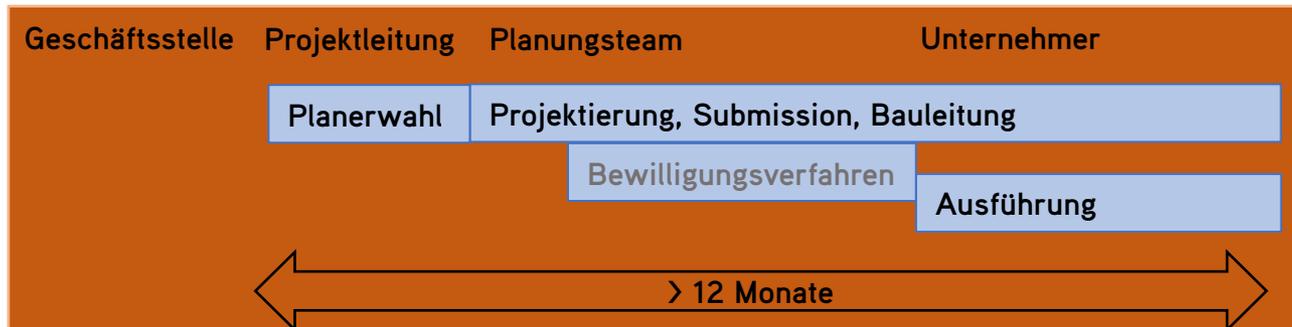
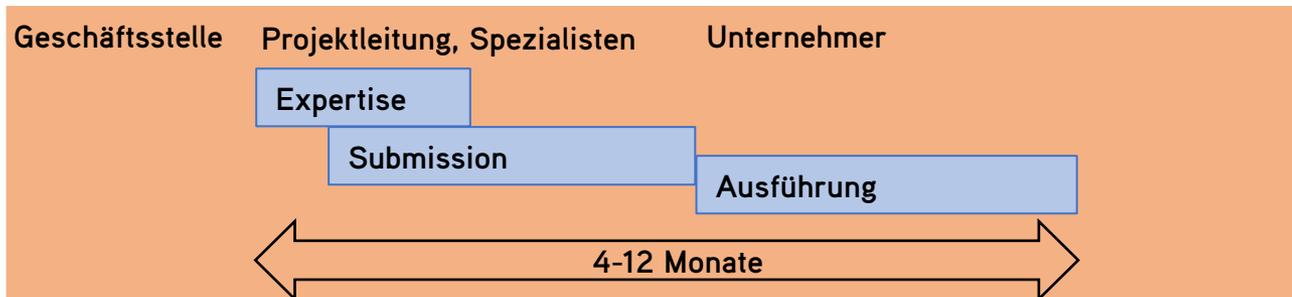
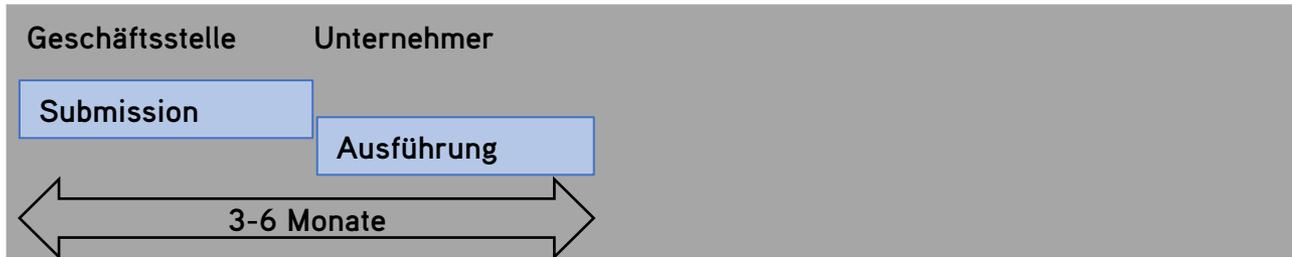


Erneuerung mit Projektleitung und Planungsteam



Massnahme voraussichtlich in unbewohntem Zustand

Schematischer Ablaufplan der verschiedenen Kategorien von Massnahmenpaketen



Bewältigbarkeit des Erneuerungsbedarfs

In der Gesamtsicht wurden die Massnahmenpakete auf dem Zeitstrahl abgetragen und zueinander ins Verhältnis gesetzt, damit die Arbeiten regelmässig verteilt angegangen und die Ressourceneinteilung abgeschätzt werden können.

Baubewilligungen

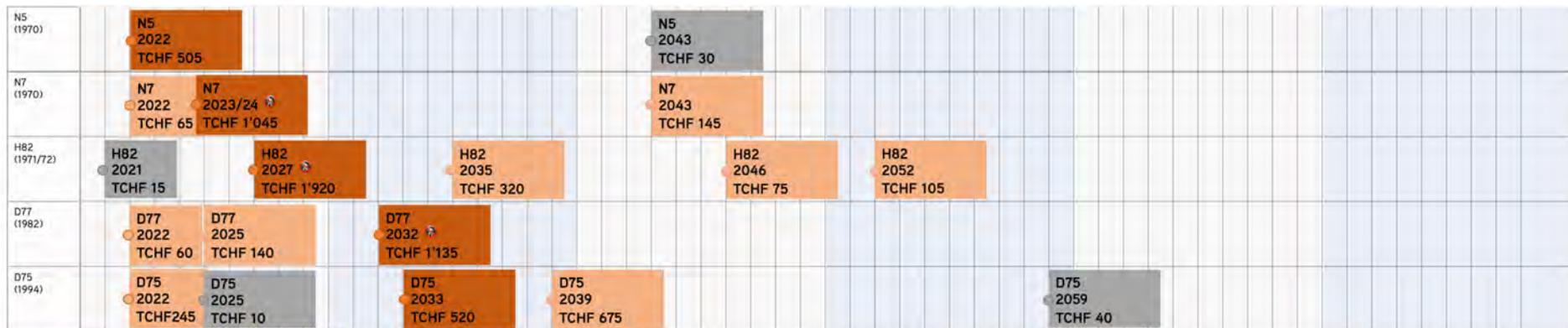
Welche Massnahmenpakete eine Baubewilligung erfordern, muss im Rahmen der Erarbeitung der Umsetzungsprojekte vertieft geprüft werden.

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

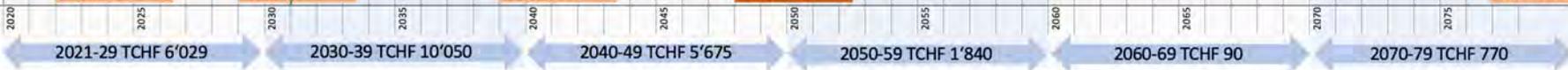
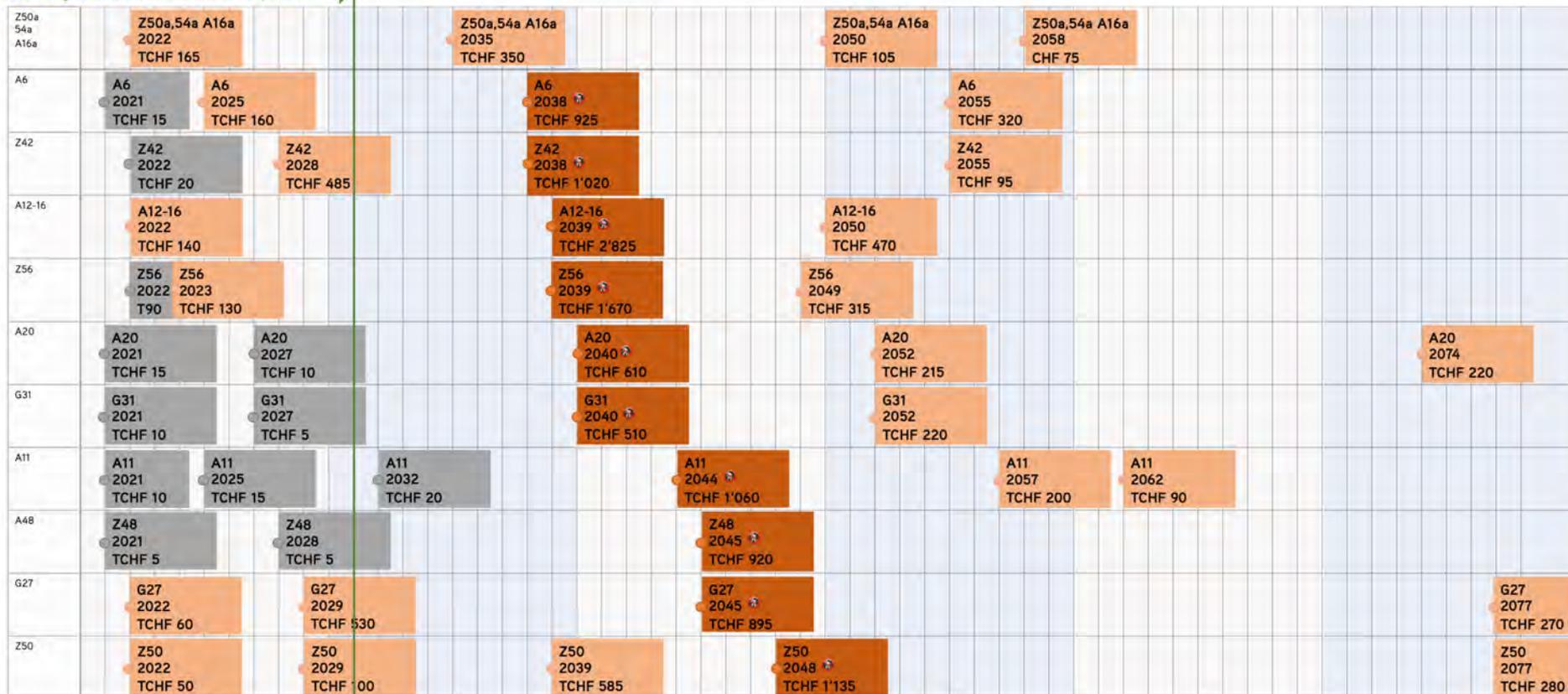
Die Bauteile werden so gruppiert, damit vernünftige und handhabbare Massnahmenpakete geschnürt und finanziert werden können. Dabei werden gewisse Bauteile in ihrer Lebensdauer strapaziert, andere früher als unbedingt nötig erneuert.

Sicherstellung Ersatzwohnungsangebot

Der Abtrag auf dem Zeitstrahl erfolgte zudem so, dass bei allfällig bestehendem Bedarf jeweils eine überschaubare Anzahl gleichzeitig benötigter Ersatzwohnungen gestellt werden können.



Sanierungszeitraum Stammdreieck überprüfen



Fazit und Empfehlungen

Die Umsetzung der ersten Massnahmen ist bereits im Rahmen der heute bestehenden Organisation der Geschäftsstelle im Gange.

Es zeigt sich bei den neu erworbenen Liegenschaften ein aufgestaunter Unterhaltsbedarf in der ersten Dekade 2020/2030, welcher zusätzlicher personeller Ressourcen bedarf. Diese sollten mit zusätzlichen Fachkräften Bau und Unterhalt (Projektleitung Bauträgerschaft) bereitgestellt werden. Der Vorstand muss diskutieren, ob die Projektleitung intern erfolgt und/oder externe Projektleitungen (Bauträgerschaftsvertretung) beauftragt werden.

Danach kann in einem nächsten Schritt die erste Dekade 2020/2030 isoliert betrachtet werden. Es sind die definierten Massnahmenpakete auf Grund der zur Verfügung gestellten Ressourcen zu poolen und entsprechend zu takten, damit sie bewältigbar werden.

Mit den Erfahrungen der ersten Dekade kann 2025 die strategische Planung der zweiten Dekade in Angriff genommen werden.

Die Erneuerungsstrategie einer lernenden Organisation passt sich an. Mit dem ersten Schritt der vorliegenden Strategie stehen dem Vorstand die entsprechenden Tools zur Verfügung.

ARCHIPEL

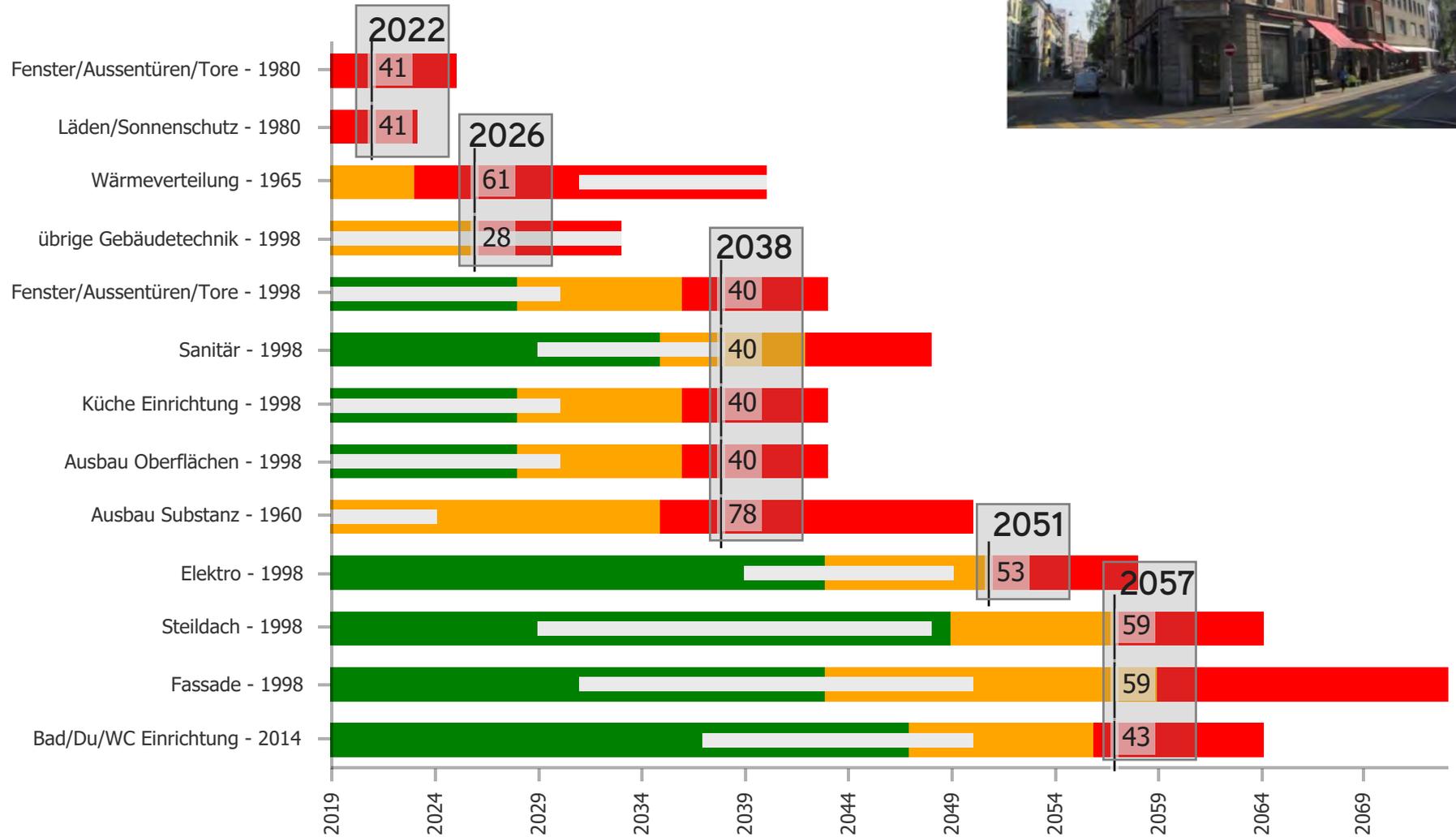


Liegenschaften Stammdreieck wurden analog aufbereitet, werden aber nicht im Detail gezeigt

- **Ankerstrasse 6**
- **Ankerstrasse 11**
- **Ankerstrasse 12**
- **Ankerstrasse 14**
- **Ankerstrasse 16**
- **Ankerstrasse 20**
- **Gartenhofstrasse 27**
- **Gartenhofstrasse 31**
- **Hofgebäude Ankerstrasse 16a**
- **Hofgebäude Zweierstrasse 48a-50a**
- **Hofgebäude Zweierstrasse 54a**
- **Zweierstrasse 42**
- **Zweierstrasse 48**
- **Zweierstrasse 50**
- **Zweierstrasse 56**

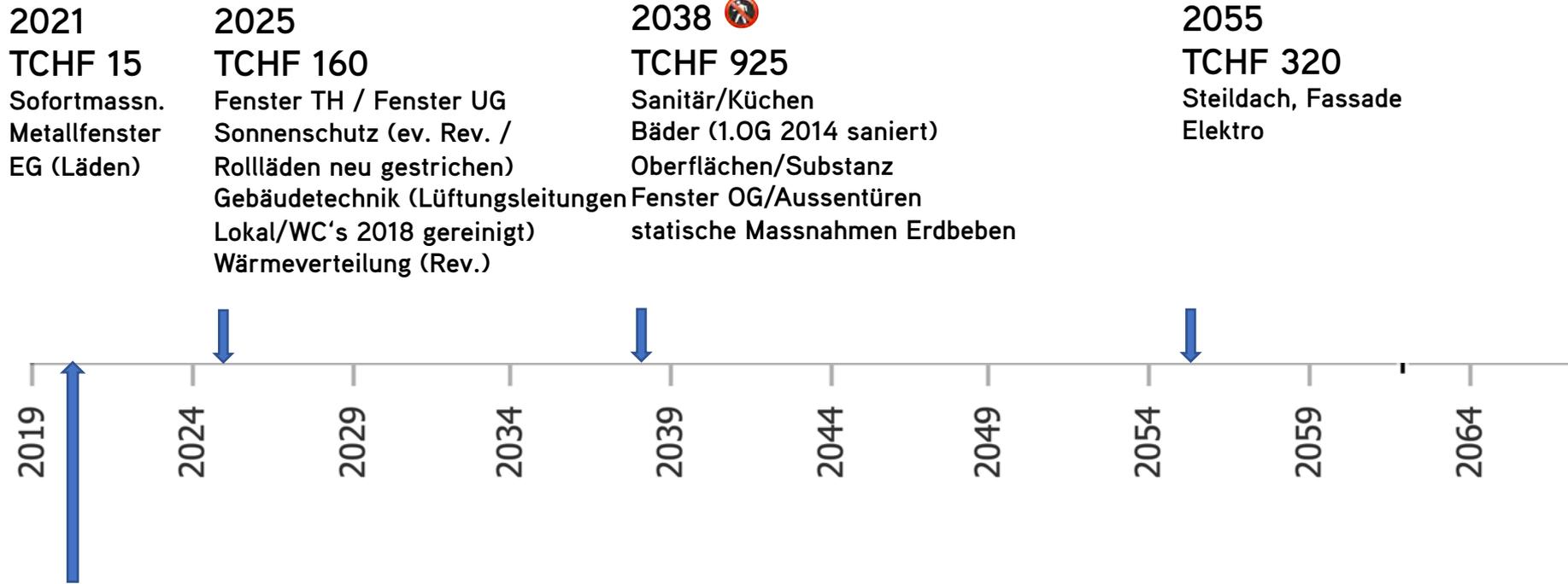
Ankerstrasse 6

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Ankerstrasse 6

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

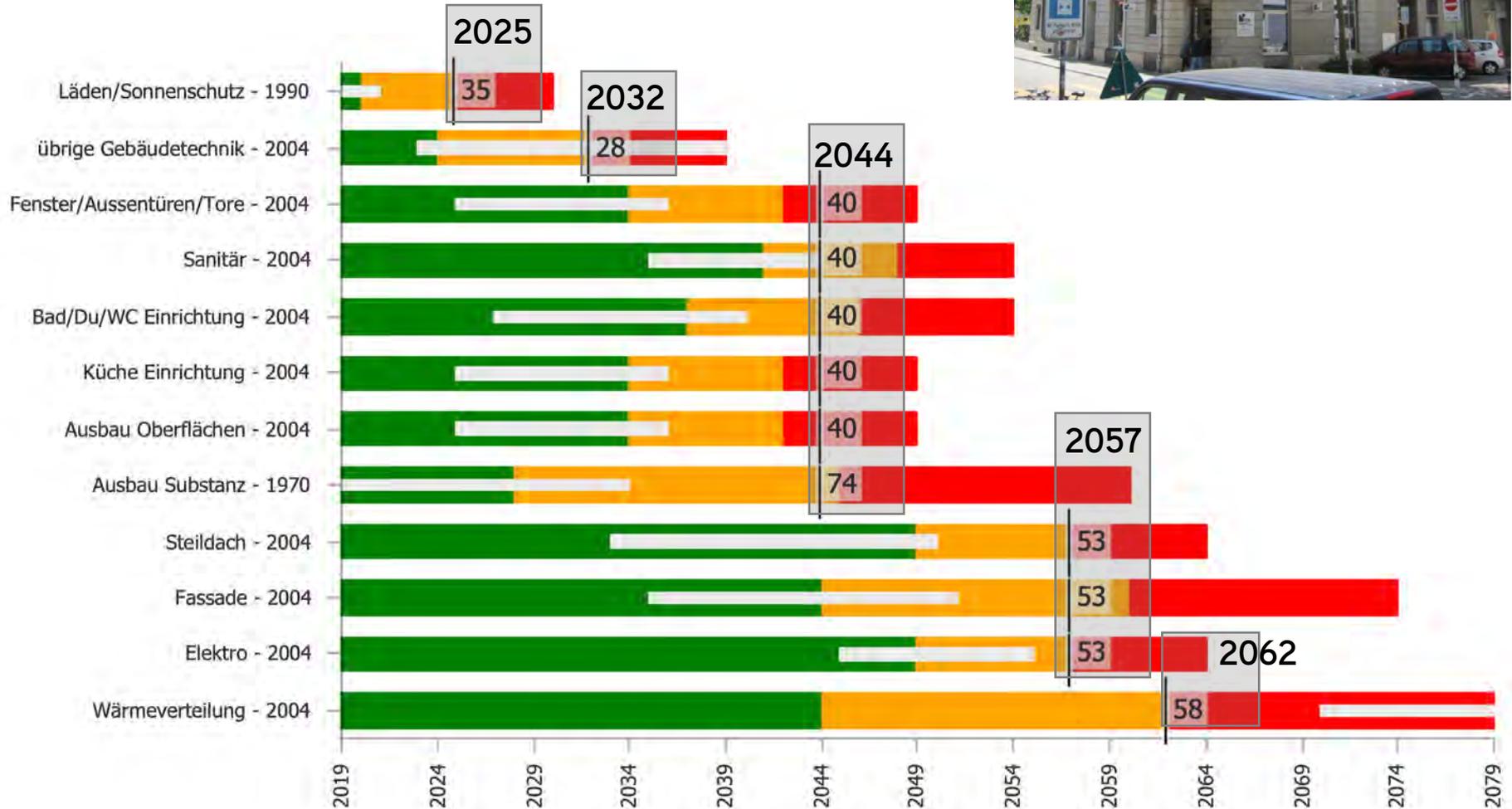


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Fenster Treppenhaus, Fenster Badzimmer bestiegar – ergänzen, z.B. Öffnungsbegrenzer/Absturzsicherung (Eigentümerhaftung)
- Metallfenster EG (Läden) – Ersatz (in Bearbeitung)

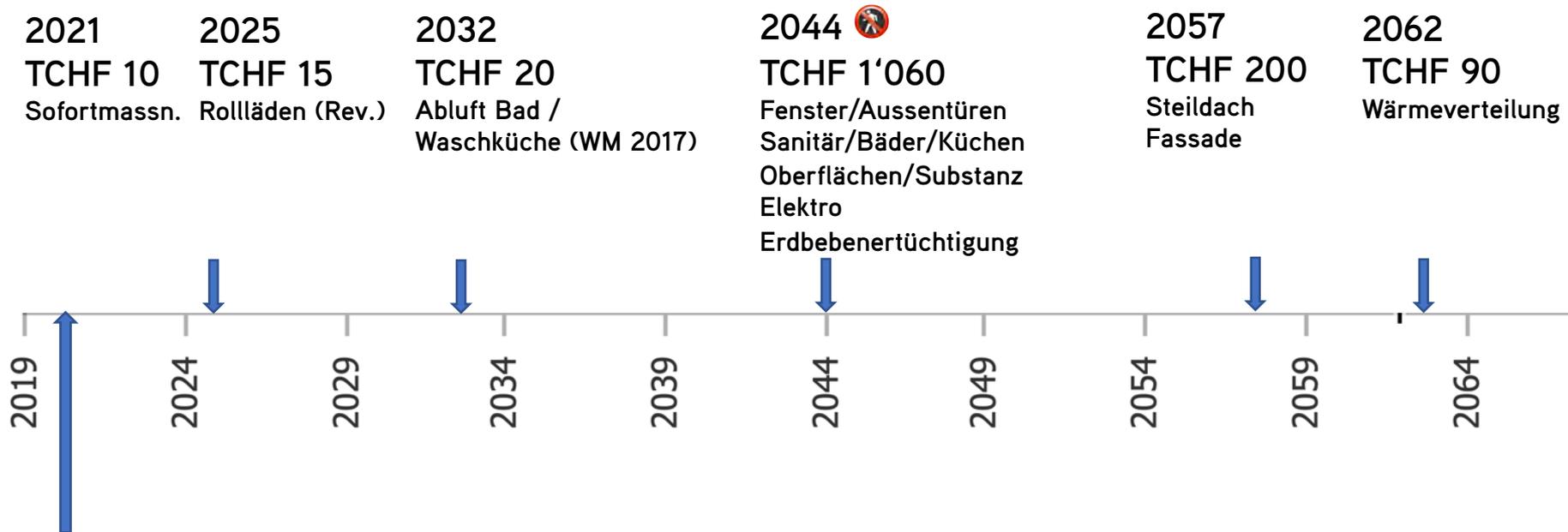
Ankerstrasse 11

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Ankerstrasse 11

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

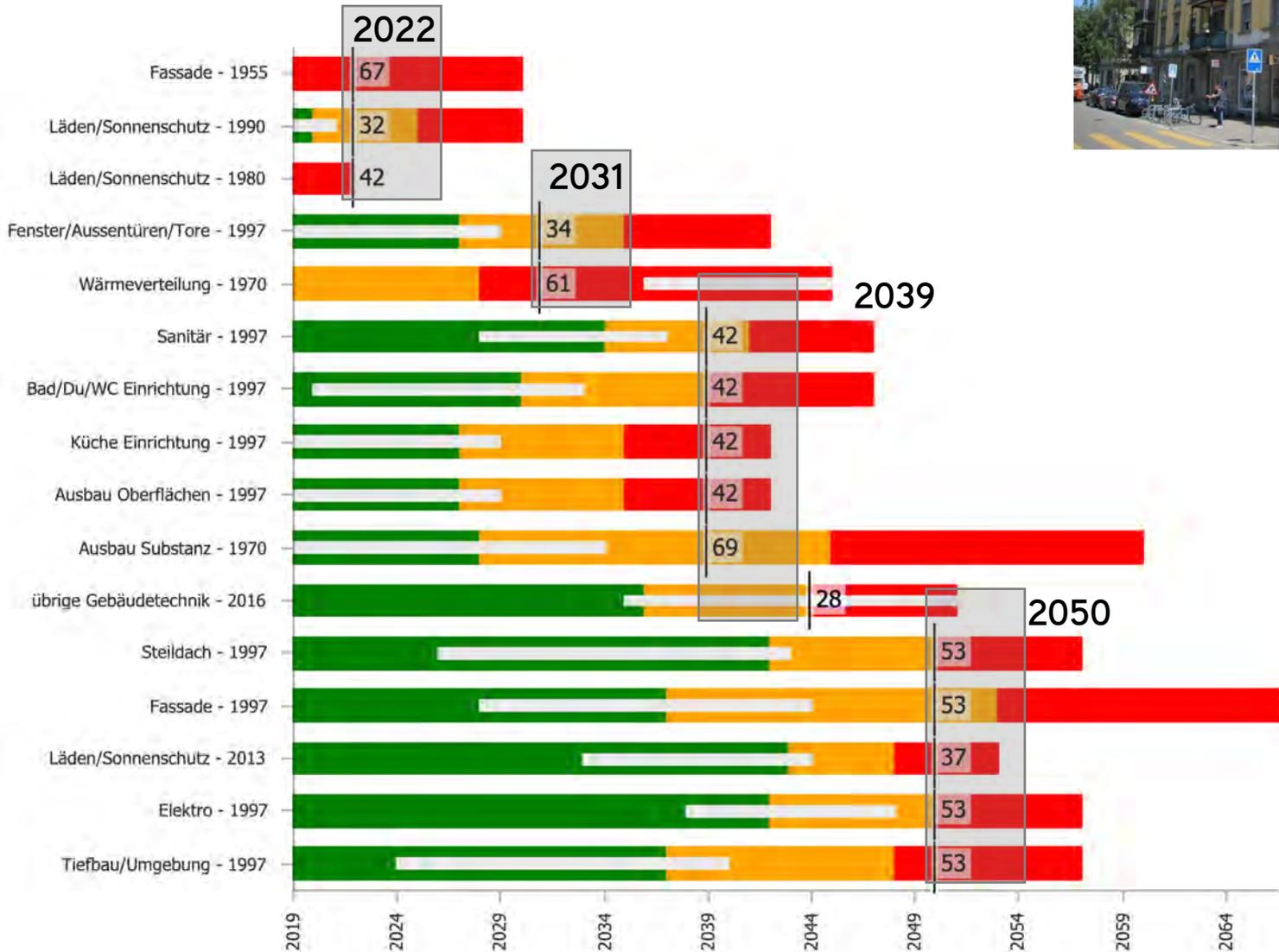


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Risskontrolle Wand 3.OG (Nachbarhaus wurde saniert, seither Risse)
- Trocknungsraum Farbablösungen – neu streichen
- Verputzablösungen Treppenhaus – Instand setzen
- Graffitis Hauswand – entfernen, Aussentreppe – Schäden beseitigen

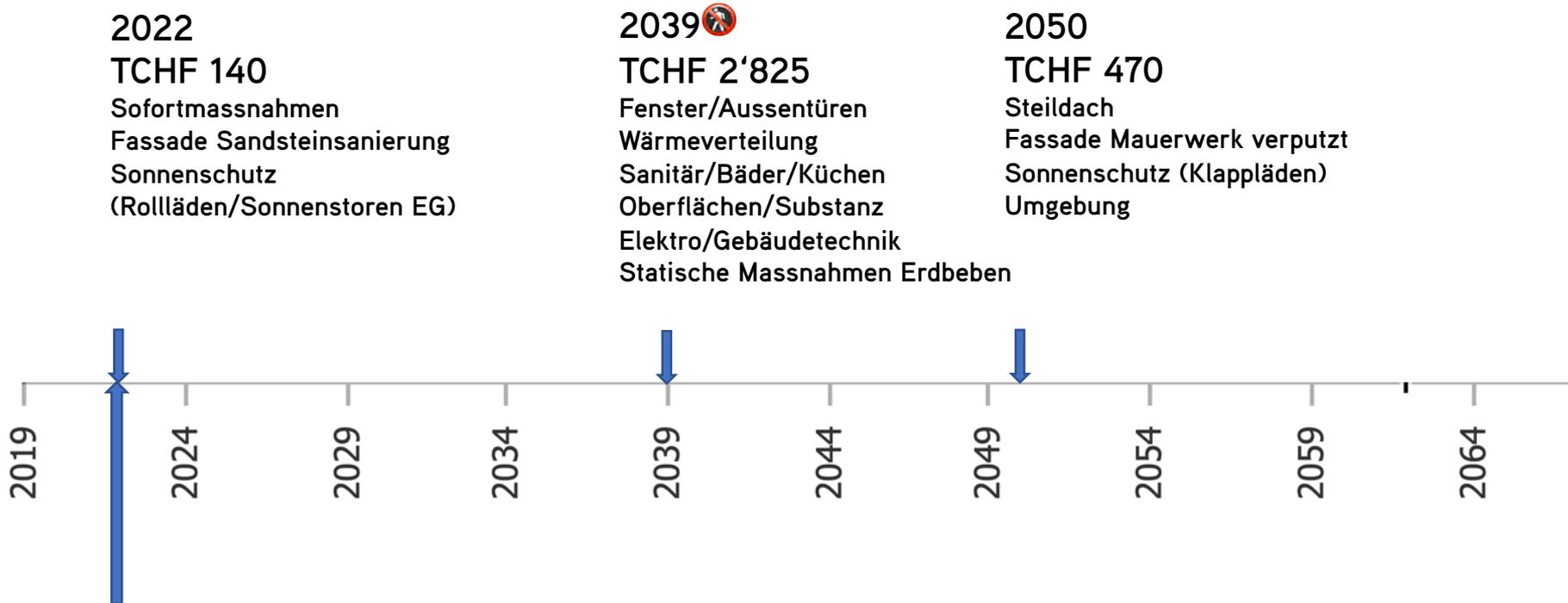
Ankerstrasse 12, 14, 16

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Ankerstrasse 12, 14, 16

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten



Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Absturzsicherungen Treppe Dachterrasse / Handläufe Aussentreppen / Lichtschachtgitter sichern – ergänzen (Eigentümerhaftung)
- Sandsteinfassade Sanierung (in Bearbeitung, Offerteinholung)

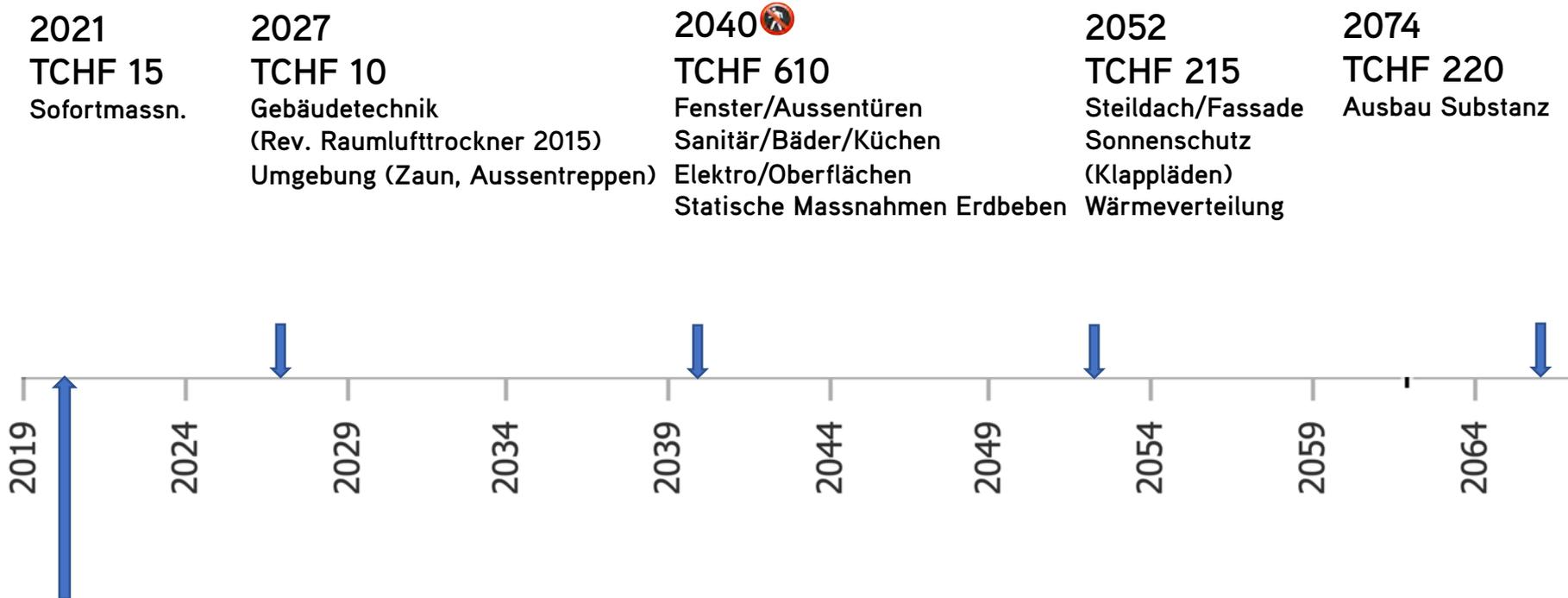
Ankerstrasse 20

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Ankerstrasse 20

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

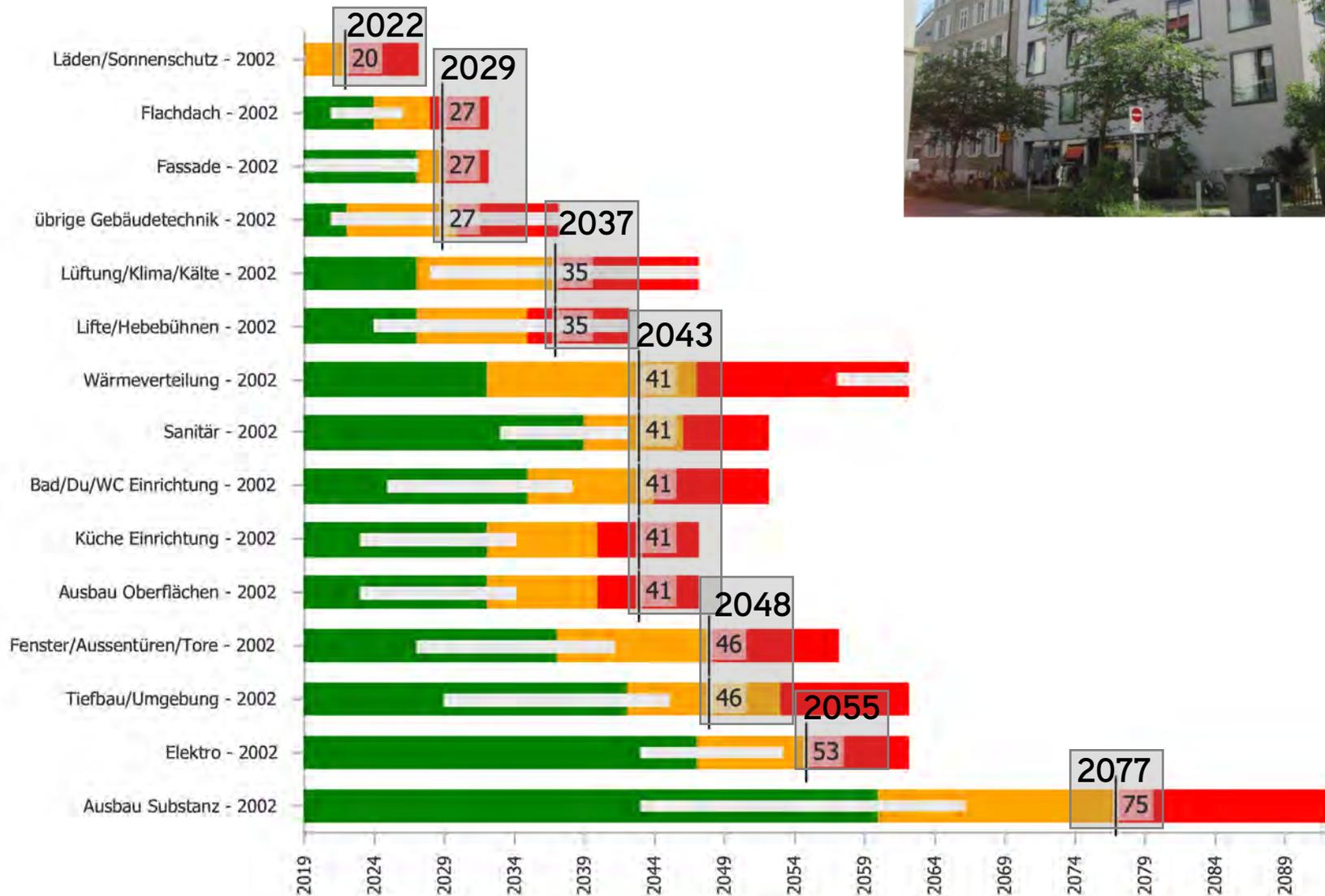


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Fensterbrüstungen TH besteigbar z.B. Öffnungsbegrenzer , Handläufe Aussentreppen – ergänzen (Eigentümerhaftung)
- Rissbildung Betonboden DG – Instand setzen
- Deckenrisse Treppenhaus – mit Gips überstreichen, Fortsetzung Rissbildung beobachten, Massnahmen abklären
- Baum an Fassade – Wurzelwuchs mit Baumgutachter abklären

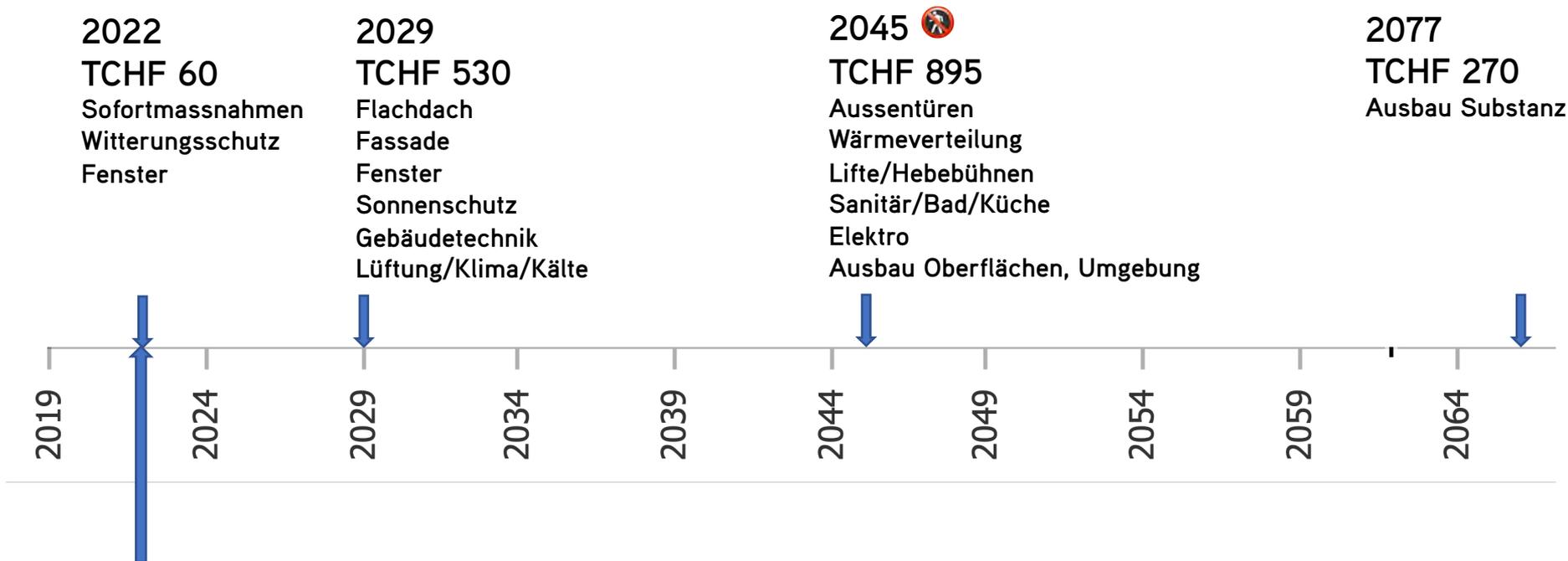
Gartenhofstrasse 27

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Gartenhofstrasse 27

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

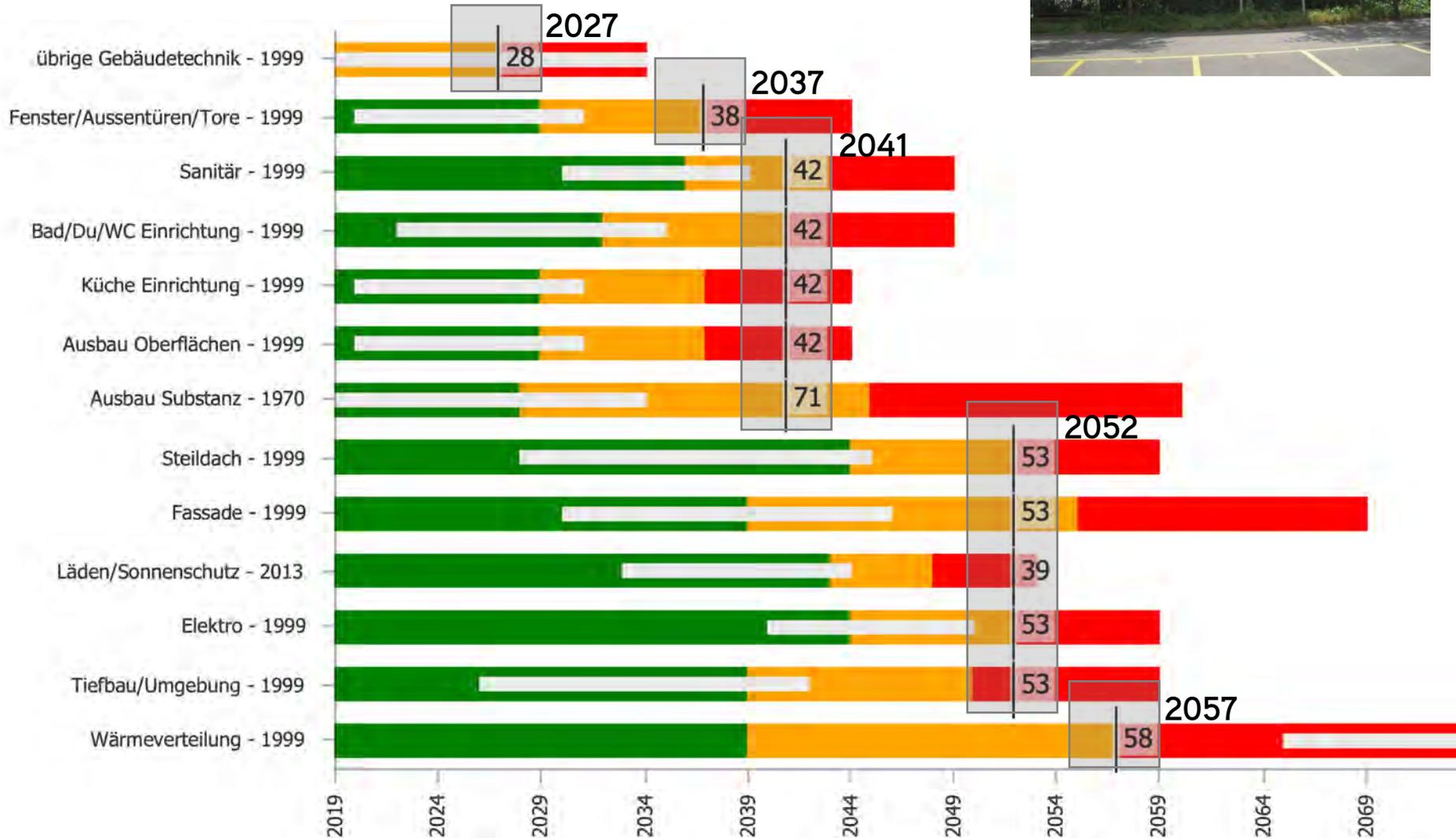


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Fassade reinigen, Putzschäden beseitigen (Bauteillebensdauer erhöhen)
- Flachdach Absturzsicherungen nachrüsten, Eigentümerhaftung
- Rissbildung Betonboden EG – beobachten, bei Bedarf sanieren
- Projekt in Bearbeitung 2021: Witterungsschutz Fenster / Fassade und Glasbrüstungen Fenster erhöhen
- Projekt in Bearbeitung 2021: Wasser- und Heizungszähler erneuern

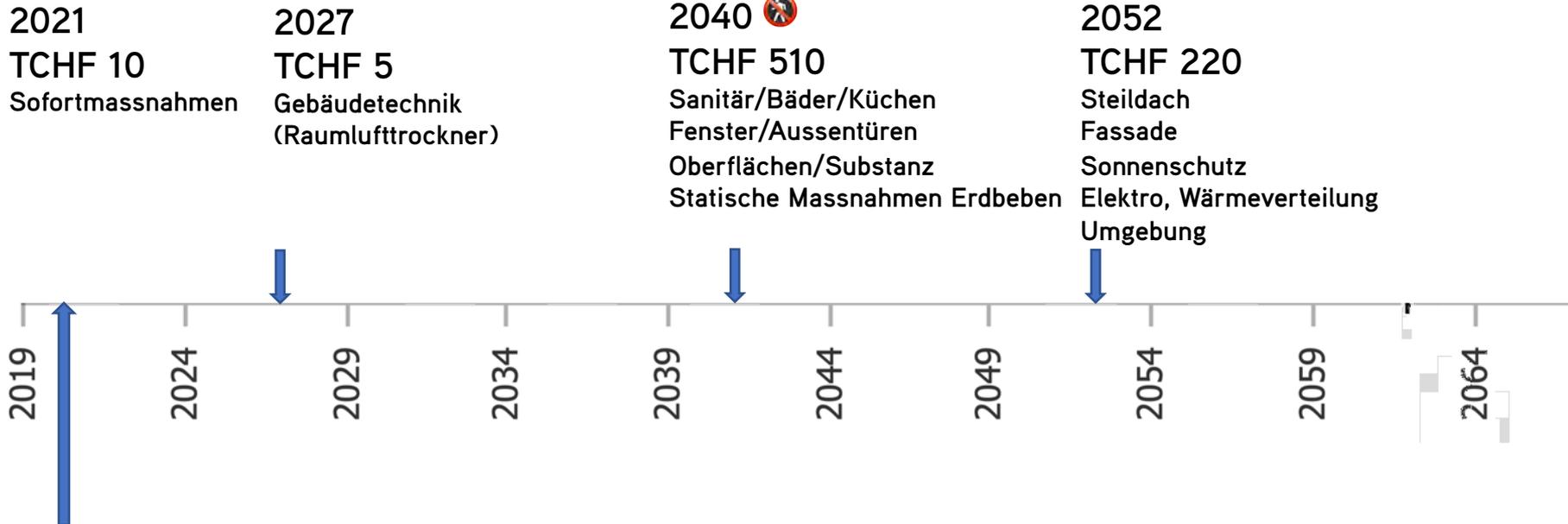
Gartenhofstrasse 31

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Gartenhofstrasse 31

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

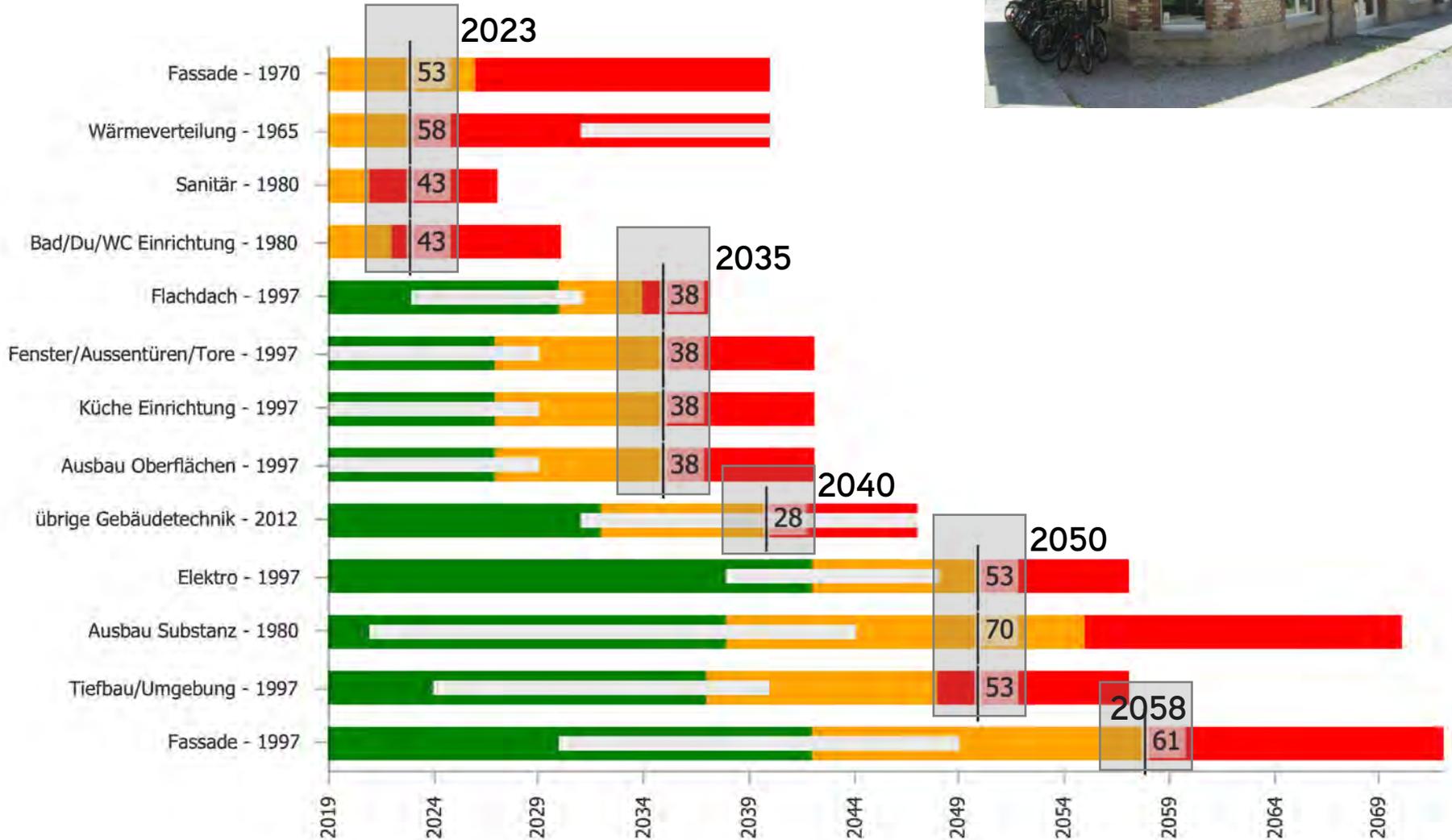


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Fensterbrüstungen Wohnungen besteigbar, Handlauf Aussentreppen, Absturzsicherung TH – ergänzen (Eigentümerhaftung)
- Fassade reinigen (Bauteillebensdauer erhöhen)

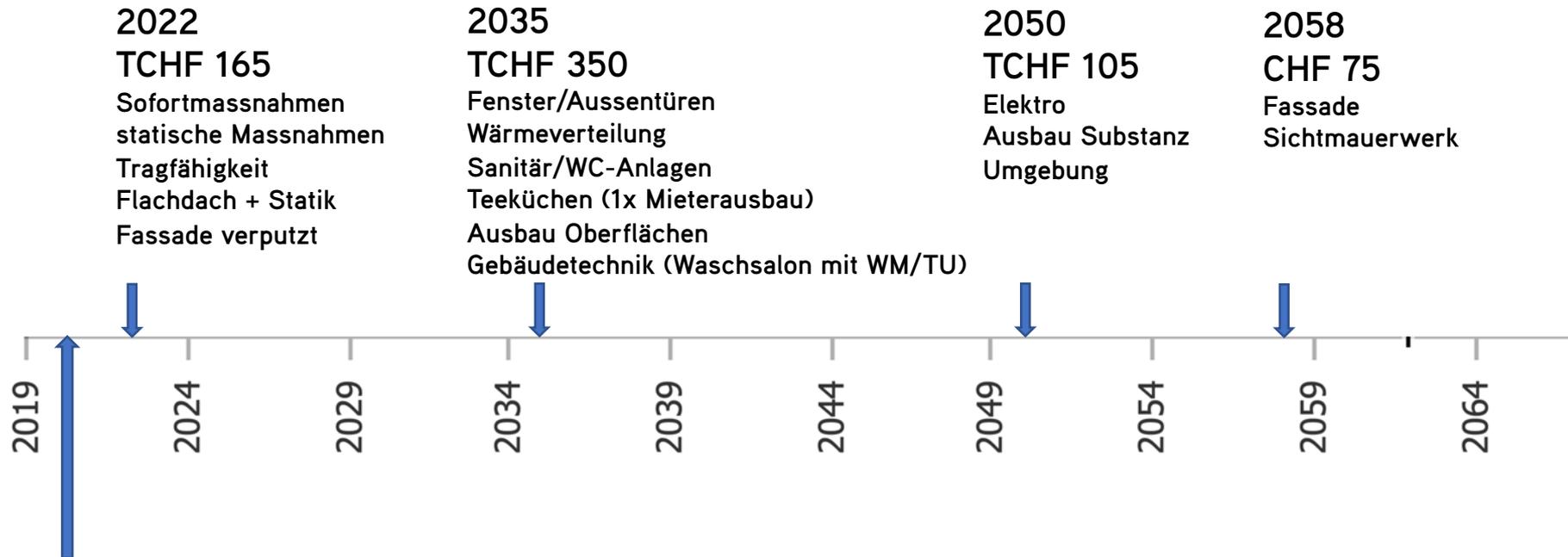
Hofgebäude Stammsiedlung

Zweierstrasse 48a, 50a, 54a, Ankerstrasse 16a
 Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Zweierstrasse 48a, 50a, 54a, Ankerstrasse 16a

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

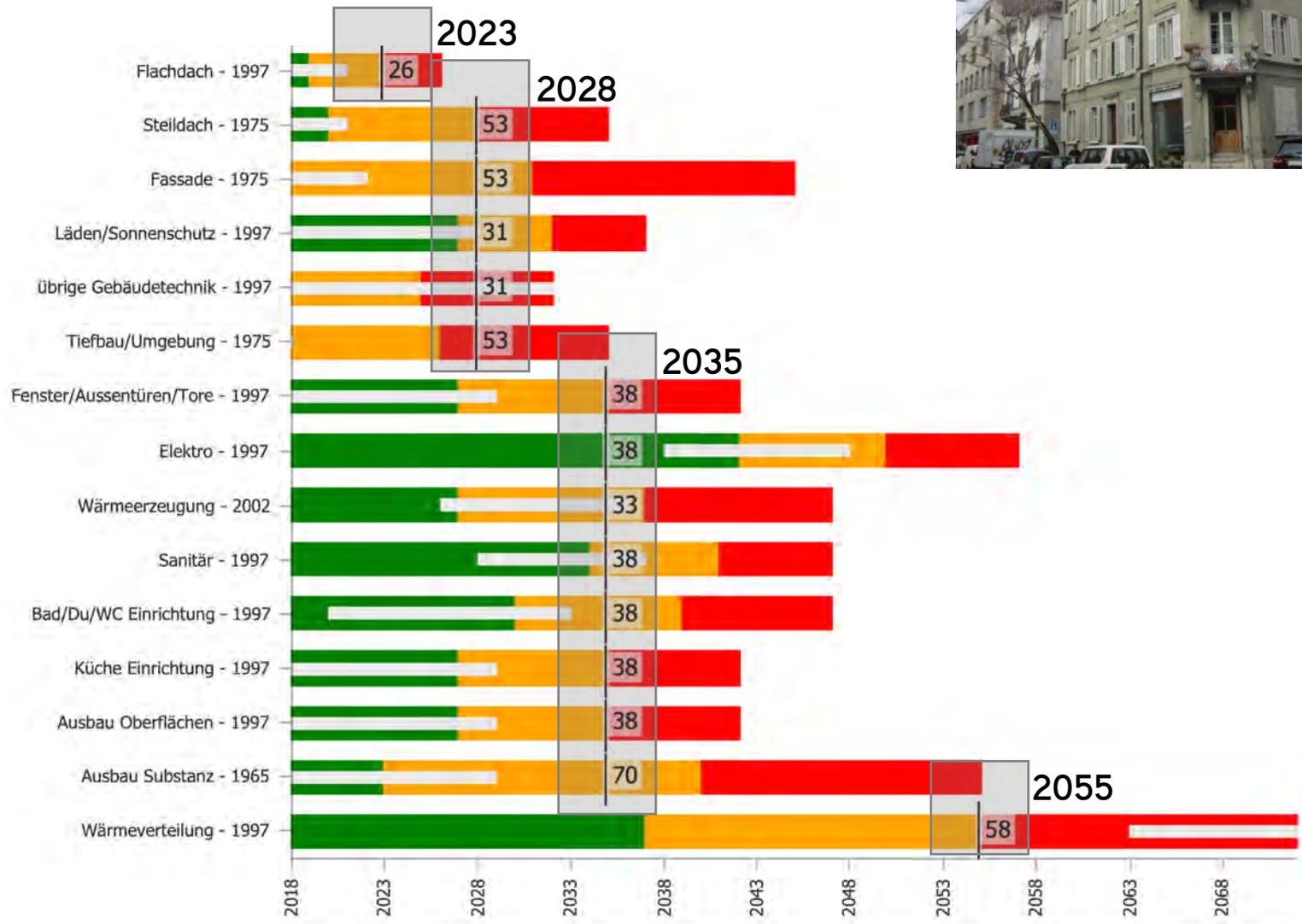


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Risse Rohbau / Betonsanierung Stürze, Wände bei Aussentreppen
- statische Massnahmen Tragfähigkeit - Dachterrasse maximale Personenbelegung
- Flachdach
- Fassade verputzt

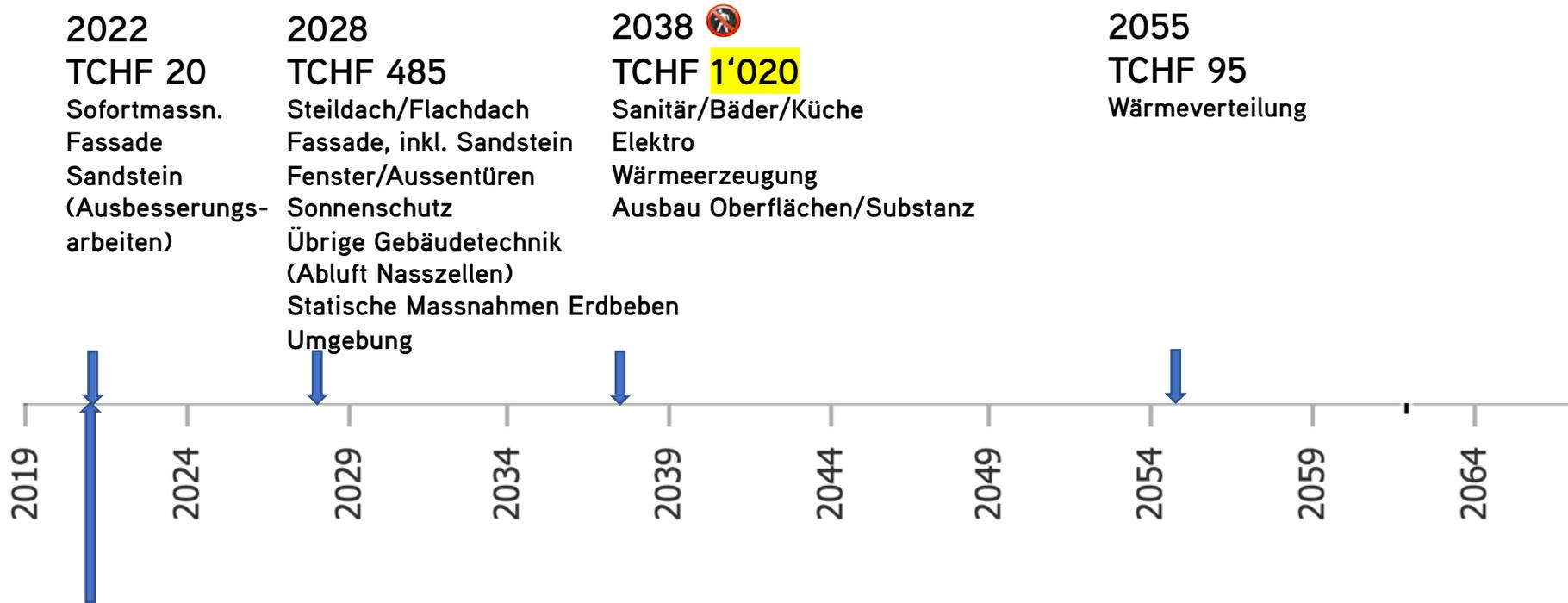
Zweierstrasse 42

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Zweierstrasse 42

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten



Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Absturzsicherungen Treppenhaus DG - nachrüsten (Eigentümerhaftung)
- Stolperstellen Velounterstand - beseitigen (Eigentümerhaftung)
- Wandriss Treppe UG - mit Gips überstreichen, Fortsetzung Rissbildung beobachten, Massnahmen abklären

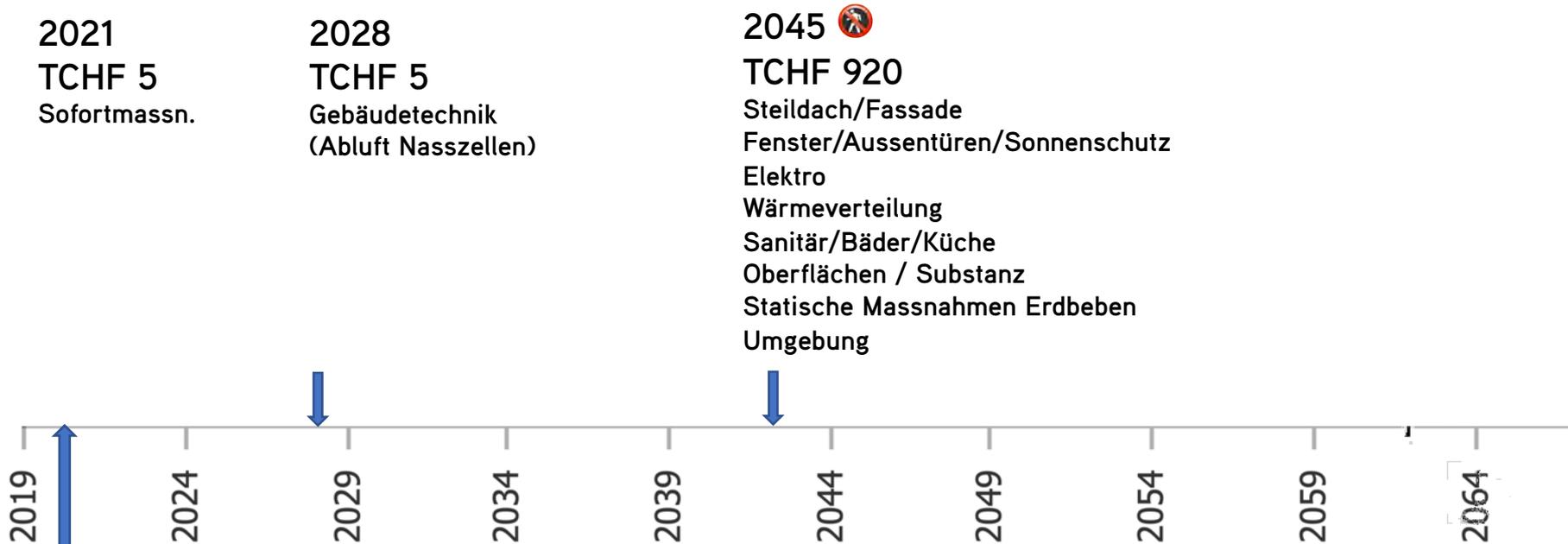
Zweierstrasse 48

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Zweierstrasse 48

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

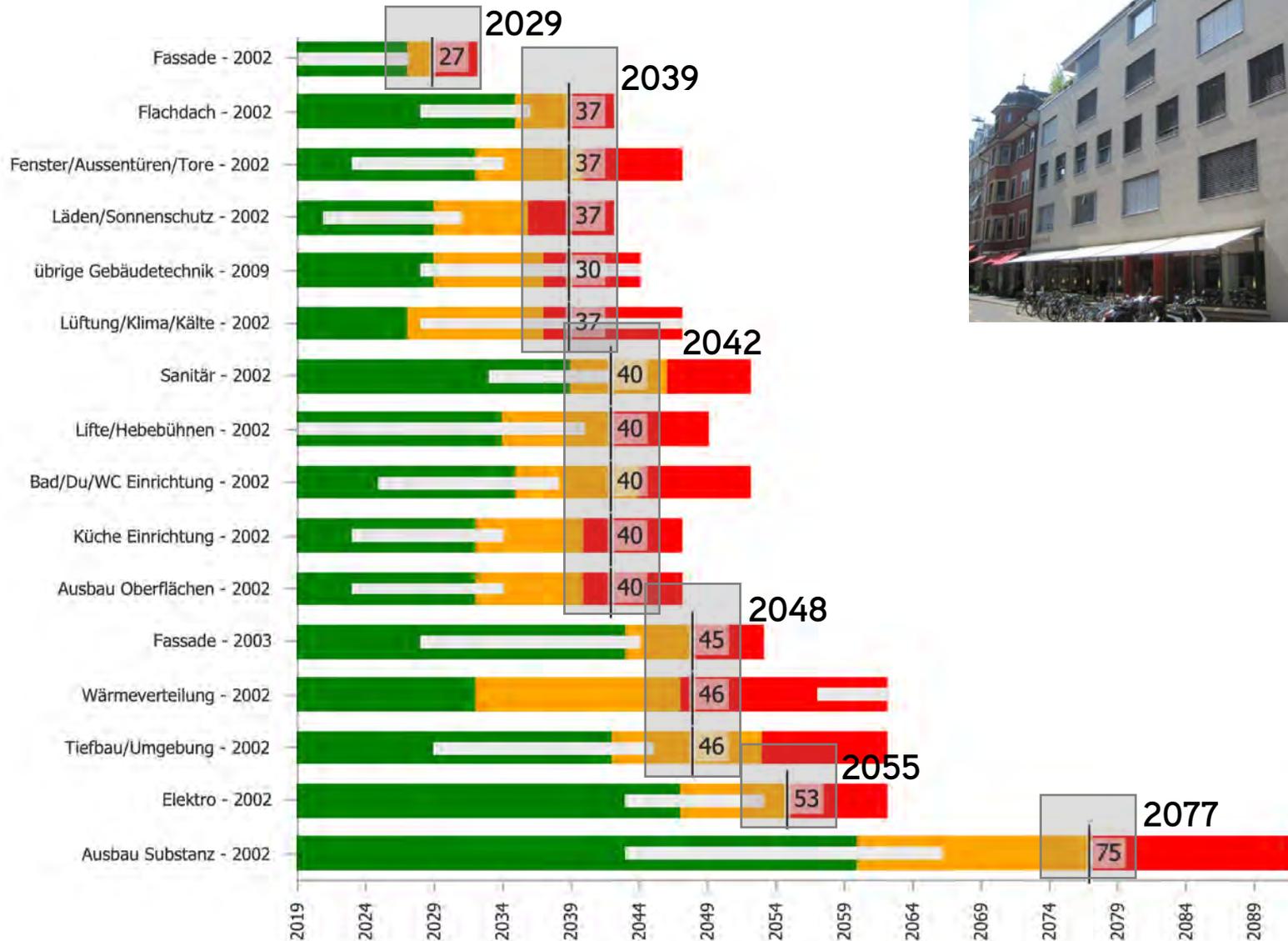


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Absturzsicherungen Treppe DG nachrüsten, Eigentümerhaftung

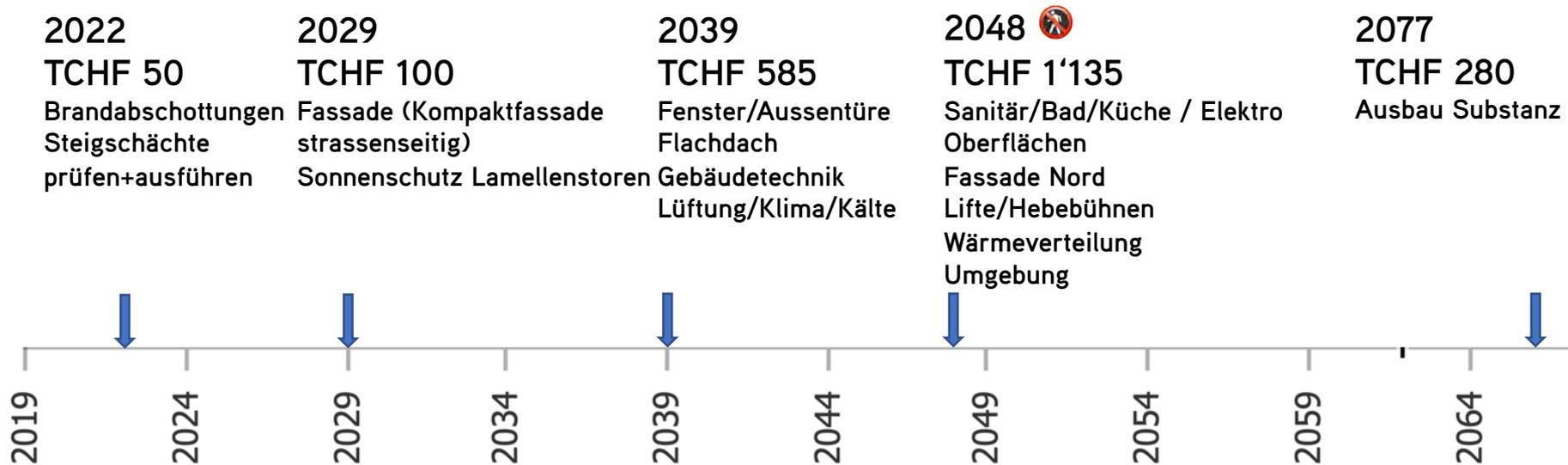
Zweierstrasse 50

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



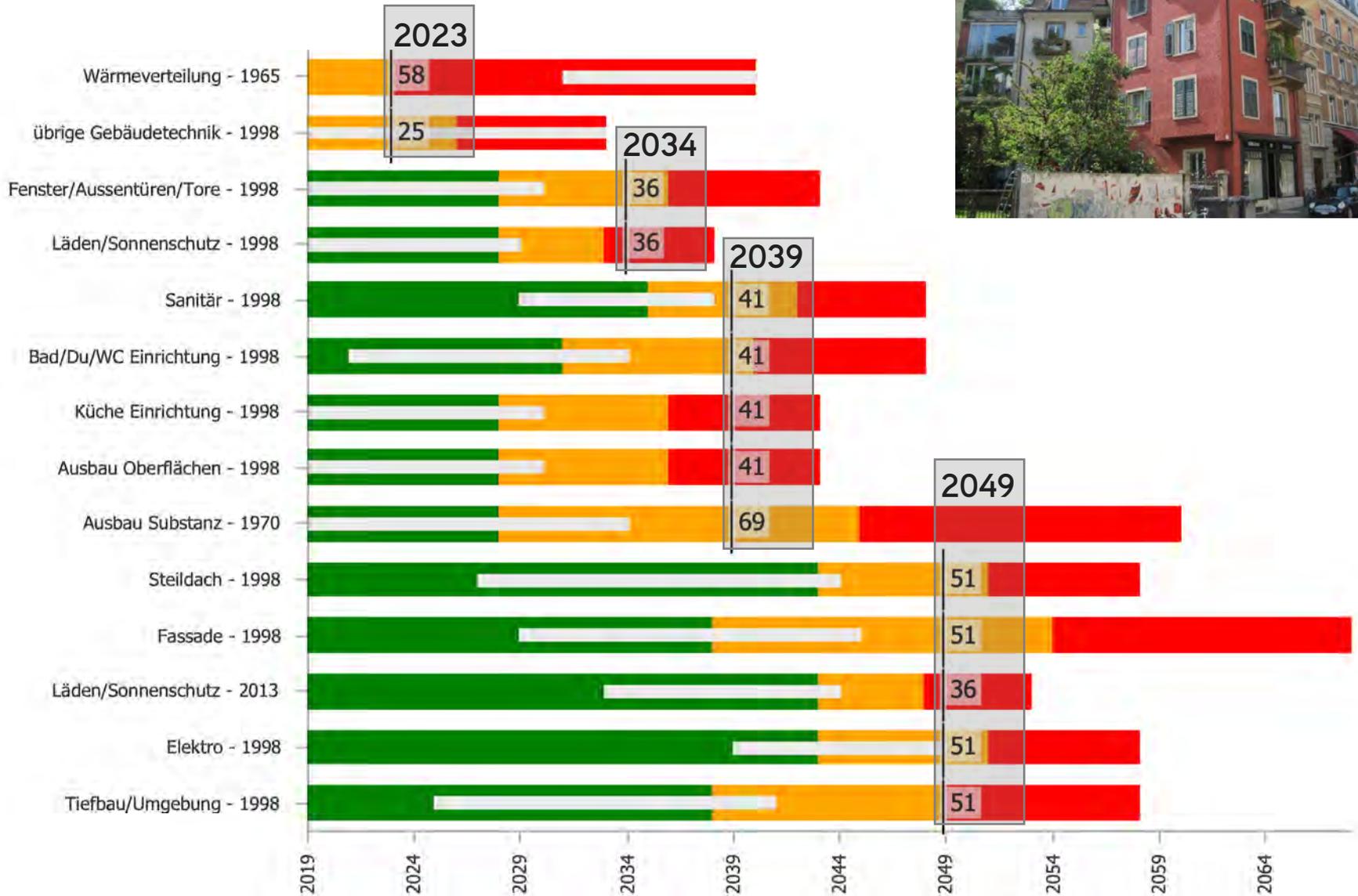
Zweierstrasse 50

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten



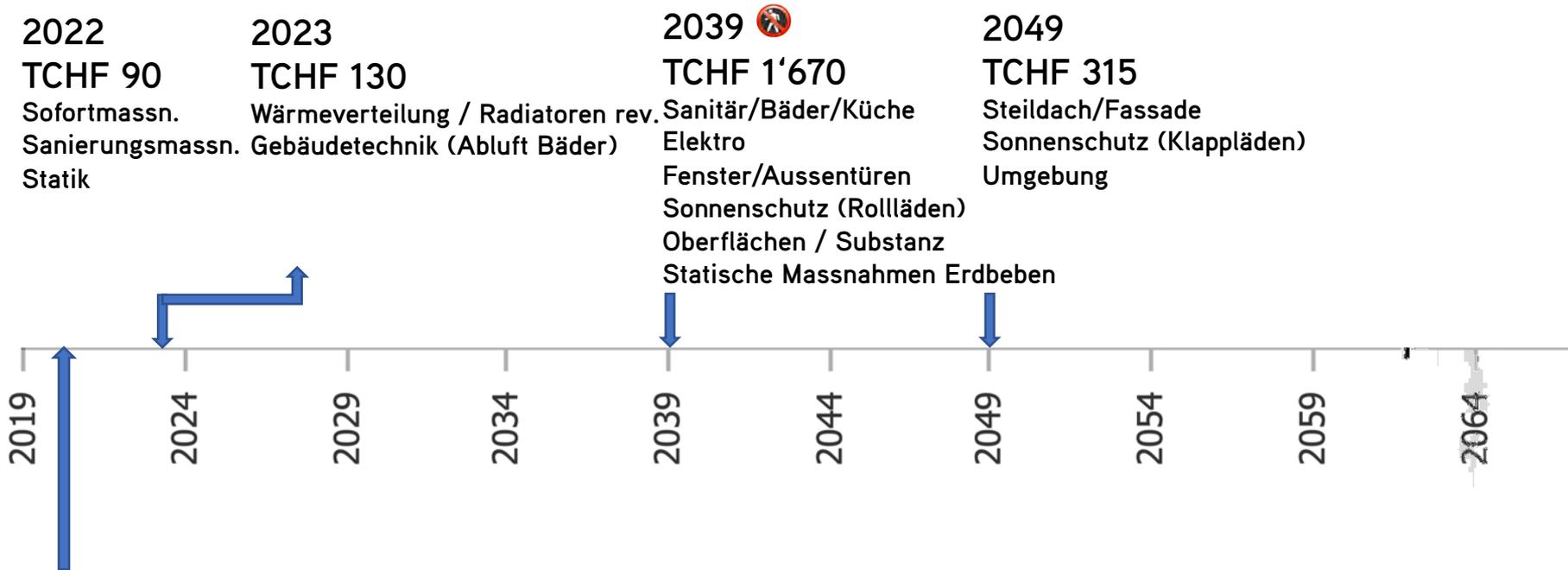
Zweierstrasse 56

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Zweierstrasse 56

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten



2022
TCHF 90
Sofortmassn.
Sanierungsmassn.
Statik

2023
TCHF 130
Wärmeverteilung / Radiatoren rev.
Gebäudetechnik (Abluft Bäder)

2039 
TCHF 1'670
Sanitär/Bäder/Küche
Elektro
Fenster/Aussentüren
Sonnenschutz (Rollläden)
Oberflächen / Substanz
Statische Massnahmen Erdbeben

2049
TCHF 315
Steildach/Fassade
Sonnenschutz (Klappläden)
Umgebung

Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Risse Balkonplatten – sondieren, Sanierungsmassnahmen Statik
- Abplatzungen Mauerwerk UG – sanieren
- Korrosion Dachfallleitungen – ersetzen
- Fallräume Spielplatz - normgerecht anpassen (Eigentümerhaftung)

ARCHIPEL



Erneuerungsstrategie - Finanztechnische Massnahmen

Aktuelle Herausforderungen und weiteres
Vorgehen

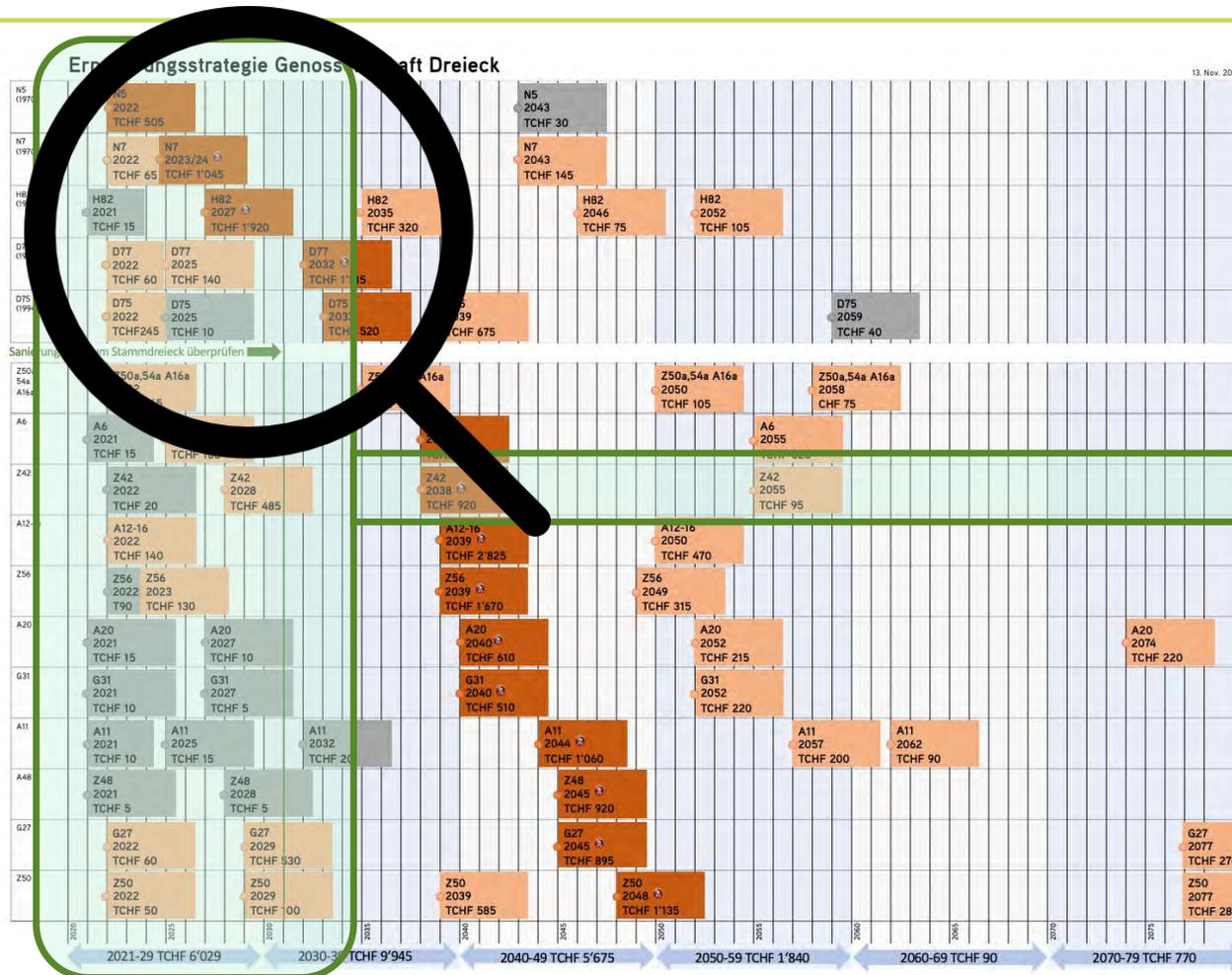
Finanzielle & buchhalterische Herausforderungen

Erneuerungsfonds

Aufgestauter Unterhalt

Buchhaltung / Jahresrechnung

Planungshorizont Finanzen



Erneuerungsfonds

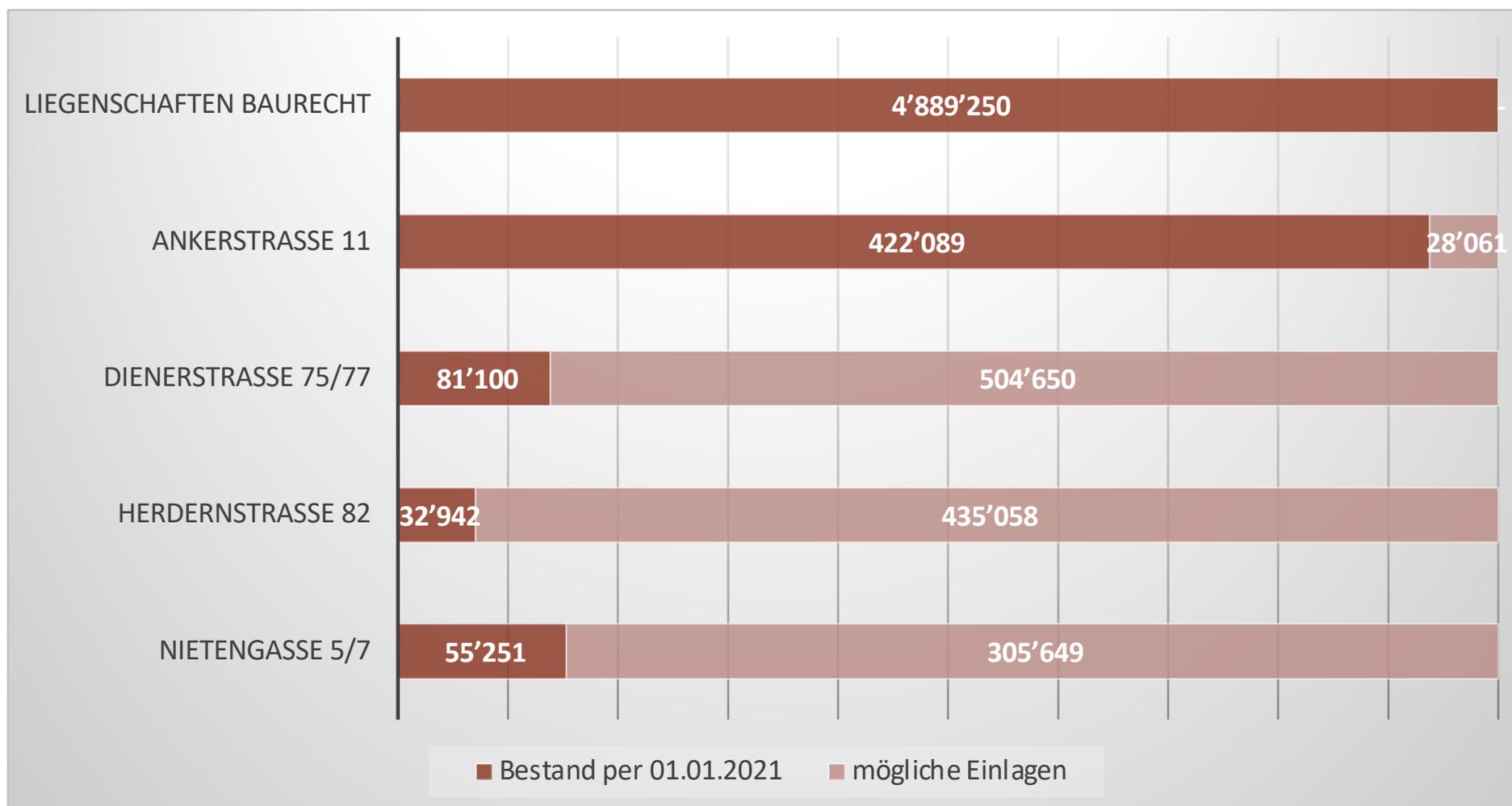
Auszug Jahresbericht 2020

Im Erneuerungsfonds wird Geld für künftige Renovationen angespart. Der Fonds ermöglicht damit eine langfristige Unterhalts- und Erneuerungsplanung. In den Erneuerungsfonds sind jährlich mind. 1% des Brandversicherungswerts einzulegen, bis der Bestand den steuerbefreiten Betrag von 15% erreicht hat (Art. 14 Rechnungsreglement). Der Bestand des Erneuerungsfonds für die Liegenschaften des sogenannten Stammdreiecks (Liegenschaften im Baurecht und Ankerstrasse 11) hat per Stichtag 31.12.2020 diesen Betrag erreicht und deshalb wurde die Fondseinlage entsprechend reduziert. Die Fondsentnahmen fielen tiefer aus als geplant, da nicht zuletzt aufgrund von Covid-19 einige grössere Erneuerungsprojekte verschoben wurden.

Bestand per 01.01.2020	5'136'886
Fondseinlagen 2020	435'456
Fondsentnahmen für Erneuerungen	- 91'710
Bestand per 31.12.2020	5'480'632

Erneuerungsfonds

Situation Ende 2020 (Bestände in Fr.)



Erneuerungspakete

Erneuerung vs. Wertvermehrung (60/40)

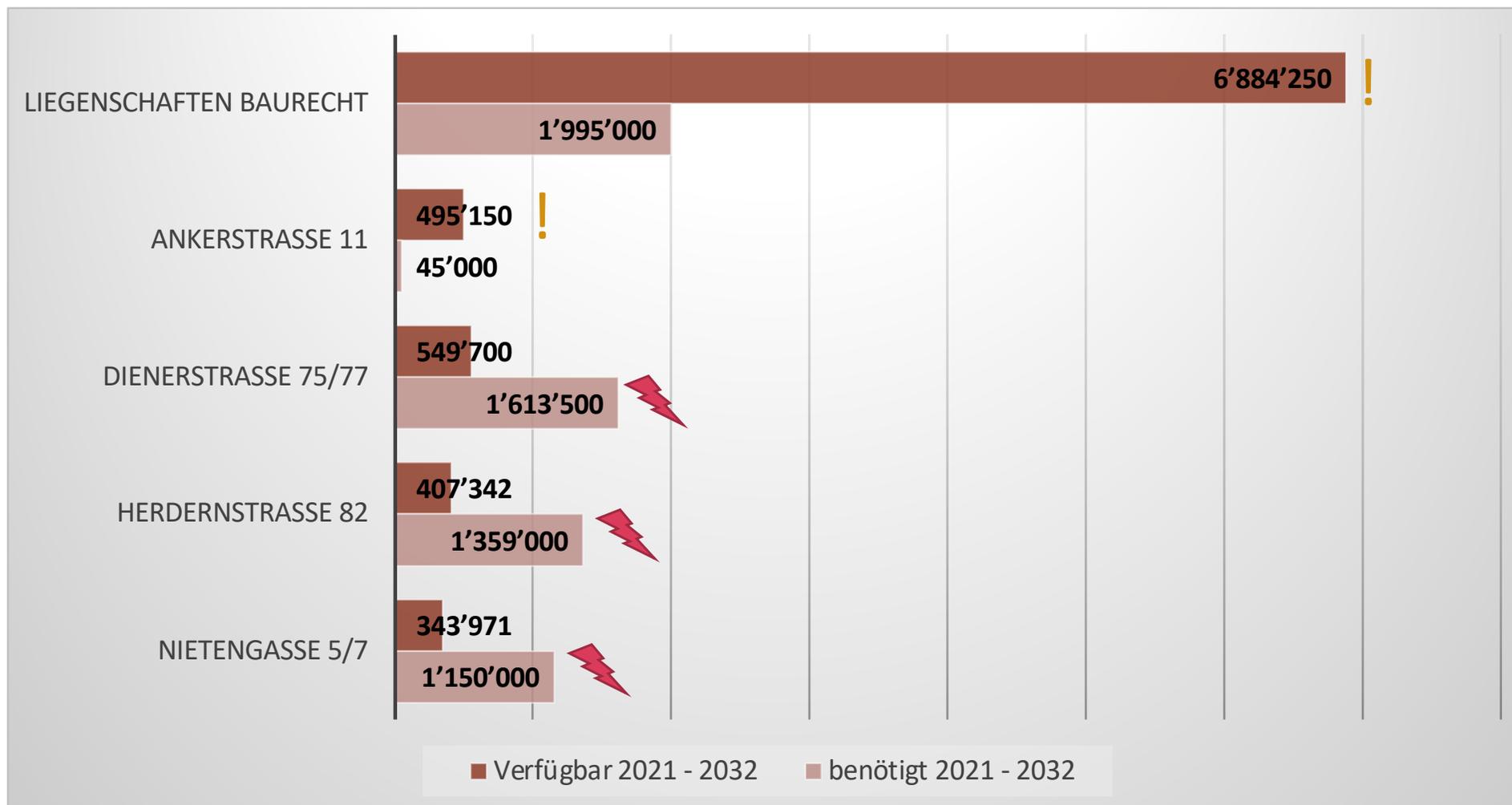
Benötigte Mittel 2021 - 2032

Liegschaften/Fonds	Erneuerungspakete						
	P01	P02	P03		Total P01 - P03		
	< TCHF 50 3-6 Mte.	> TCHF 50 4-12 Mte	mit Planungsteam > 12 Mte				
Erneuerung (100 %)	Erneuerung (100 %)	Erneuerung (60 %)	Wertvermehrung (=Aktivierung) (40 %)	Erneuerung	Wert- vermehrung	Total Kosten	
Liegschaften im Baurecht	175'000	1'820'000			1'995'000	-	1'995'000
Ankerstrasse 11	45'000				45'000	-	45'000
Dienerstrasse 75/77	10'000	445'000	993'000	662'000	1'448'000	662'000	2'110'000
Herdernstrasse 82	15'000		1'152'000	768'000	1'167'000	768'000	1'935'000
Nietengasse 5/7		65'000	930'000	620'000	995'000	620'000	1'615'000
Gesamtergebnis	245'000	2'330'000	3'075'000	2'050'000	5'650'000	2'050'000	7'700'000

Kostenungenauigkeit beträgt +/- 30%

Erneuerungsfonds

Verfügbare vs. benötigte Mittel

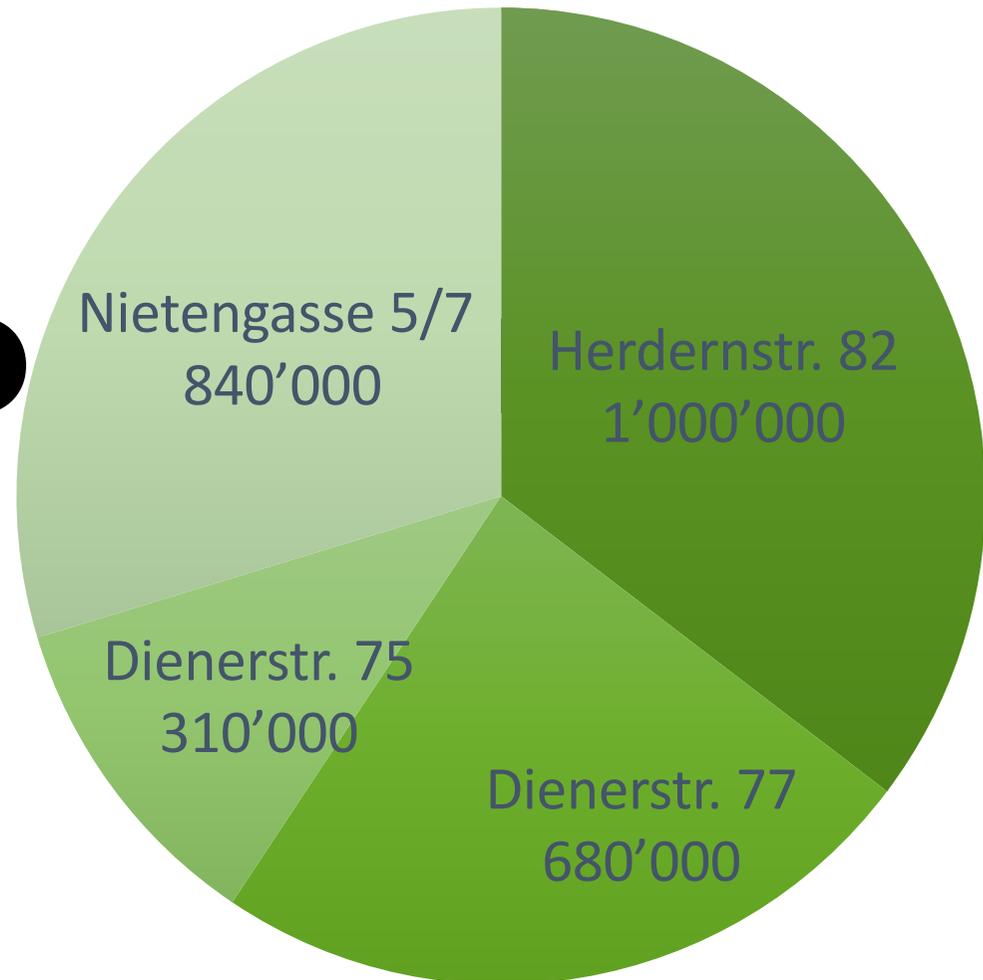


Aufgestauter Unterhalt

2,83

Mio

Franken



Erneuerungspakete

Erneuerung vs. Wertvermehrung

Erneuerungsfonds-Gruppe	Erneuerungspakete						
	P01	P02	P03		Total P01 - P03		
	< TCHF 50 3-6 Mte.	> TCHF 50 4-12 Mte	mit Planungsteam > 12 Mte		Erneuerung	Wert- vermehrung	Total Kosten
	Erneuerung (100 %)	Erneuerung (100 %)	Erneuerung	Wertvermehrung (=Aktivierung)	Erneuerung	Wert- vermehrung	Total Kosten
Liegenschaften im Baurecht	175'000	1'820'000	-	-	1'995'000	-	1'995'000
Ankerstrasse 11	45'000	-	-	-	45'000	-	45'000
Dienerstrasse 75/77	10'000	445'000	597'000	1'058'000	1'052'000	1'058'000	2'110'000
Herdernstrasse 82	15'000	-	652'000	1'268'000	667'000	1'268'000	1'935'000
Nietengasse 5/7	-	65'000	90'000	1'460'000	155'000	1'460'000	1'615'000
Gesamtergebnis	245'000	2'330'000	1'339'000	3'786'000	3'914'000	3'786'000	7'700'000
Vorher (40/60)			3'075'000	2'050'000			
Veränderung			-1'736'000	1'736'000			

Zusätzliche Aktivierung des aufgestauten Unterhalts im Umfang von Fr. 1,736 Mio. (von insgesamt Fr. 2,83 Mio.)

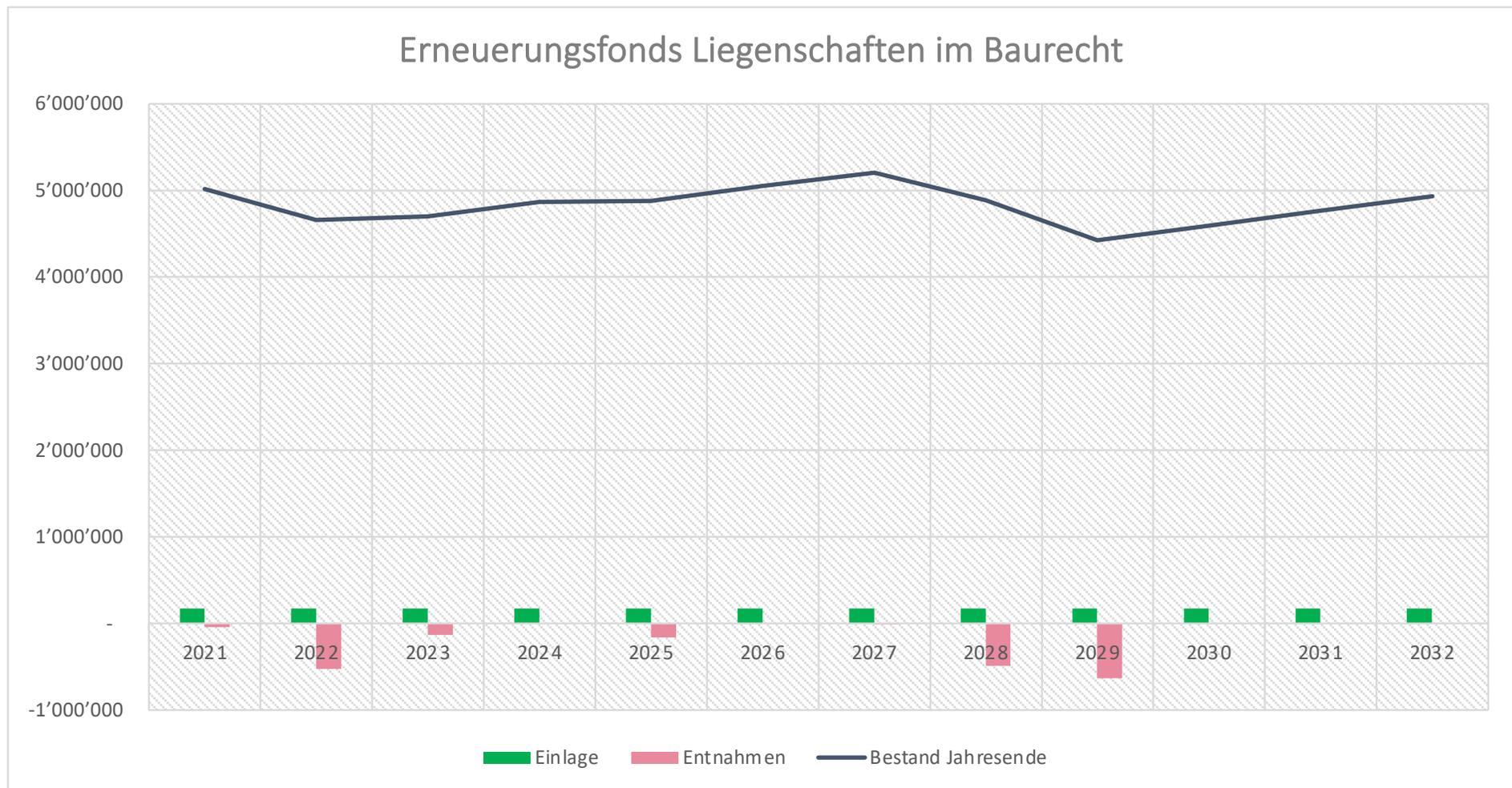
Anpassung jährliche Fondseinlagen an effektiven Bedarf

Liegenschaft	jährliche Fondseinlagen				Entwicklung Fondsbestände			
	bisher		ab 2021 - 2032		Betrachtungshorizont 2021 - 2032			
	jährliche Einlage	% GV	erforderliche jährliche Fondseinlage	% GV	Fondsbestand Ende 2020	% GV	Fondsbestand Ende 2032	% GV
Liegenschaften im Baurecht	325'950	1.0%	170'000	0.5%	4'889'250	15.0%	4'934'250	15.0%
Anker 11	30'010	1.0%	5'900	0.2%	422'089	14.1%	447'889	15.0%
Herdernstr. 82	31'200	1.0%	95'000	2.9%	55'251	1.8%	528'251	16.9%
Diererstrasse 75/77	39'050	1.0%	130'000	3.3%	81'100	2.1%	589'100	14.8%
Nietengasse 5/7	24'060	1.0%	50'000	2.9%	32'942	1.4%	477'942	19.9%
Total	450'270	1.0%	450'900	1.0%	5'480'632	12.2%	6'977'432	15.5%

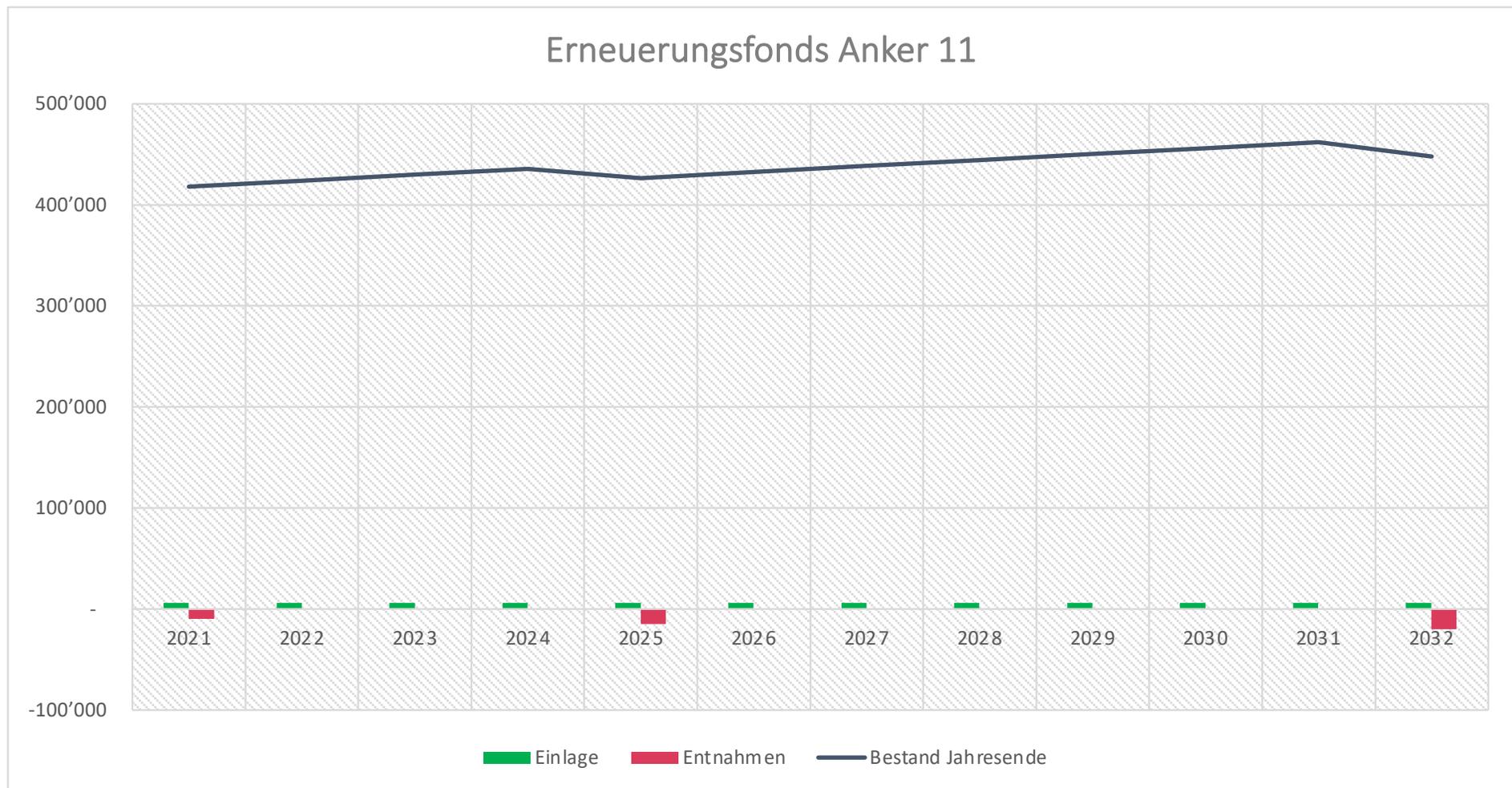
Anpassung der jährlichen Fondseinlagen an den effektiven Bedarf gem. Erneuerungsstrategie

“Angemessene“ Fondsbestände am Ende der Planungsperiode 2021 - 2032

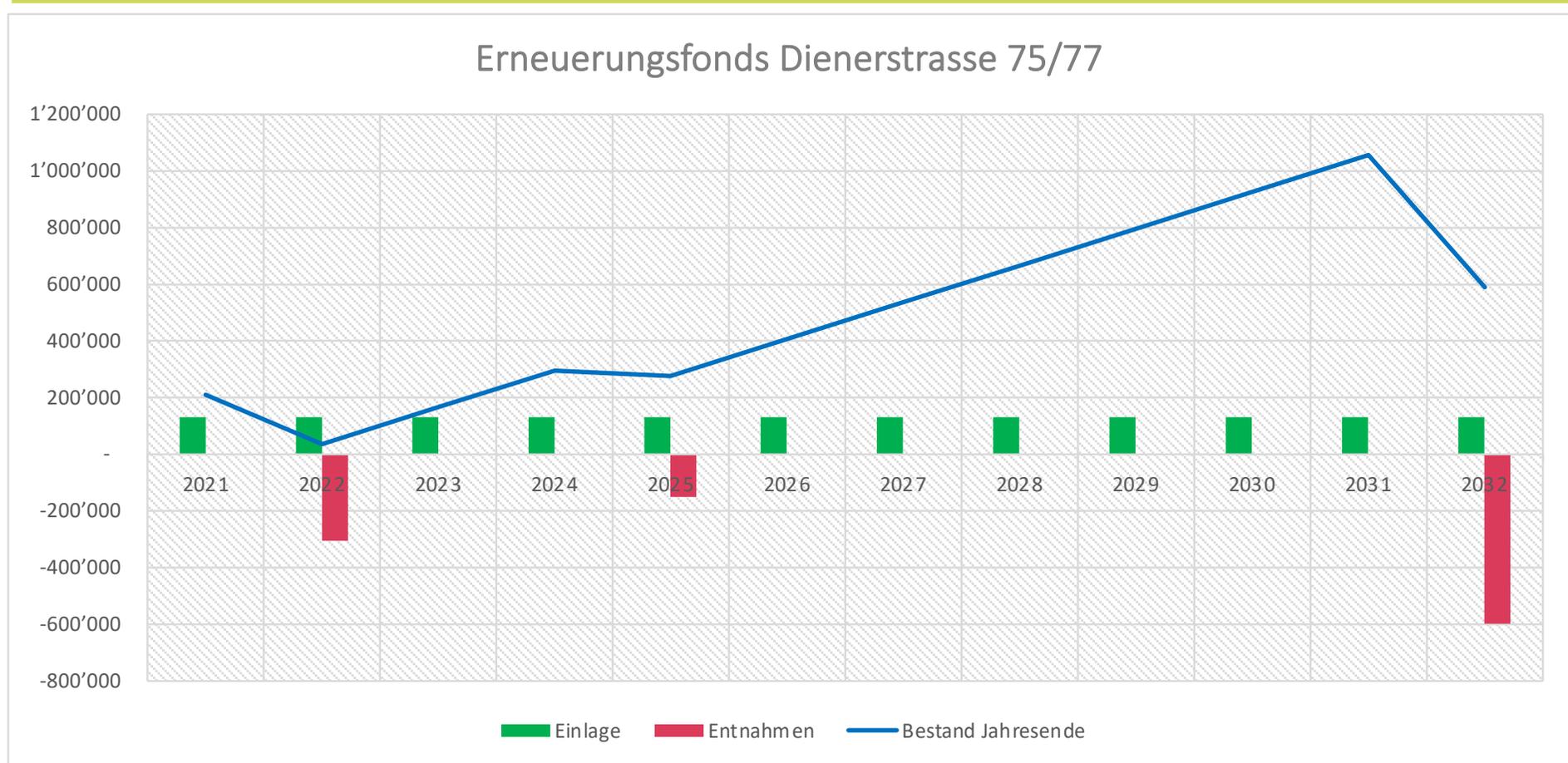
Entwicklung Fonds Liegenschaften im Baurecht



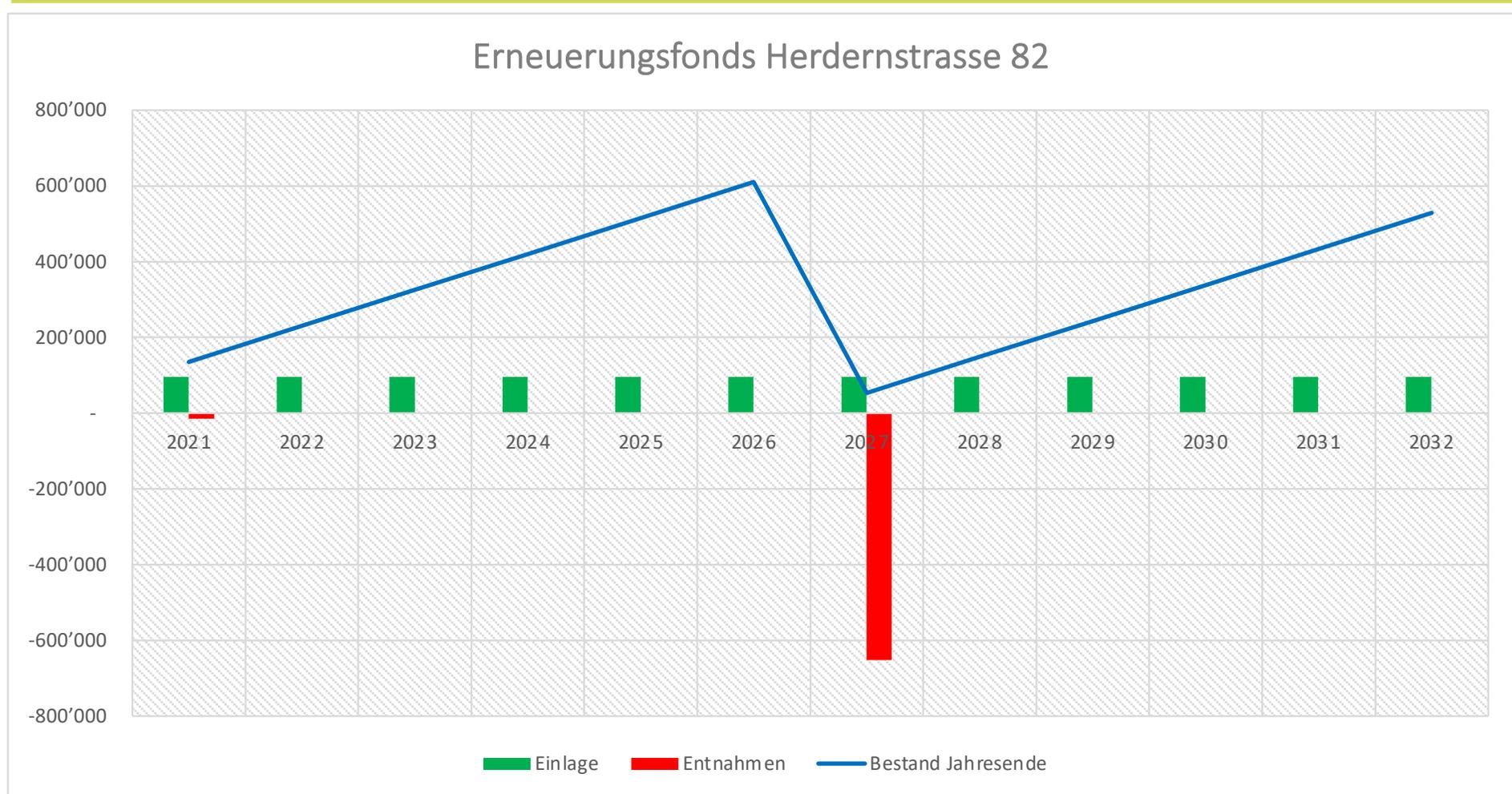
Entwicklung Fonds Ankerstrasse 11



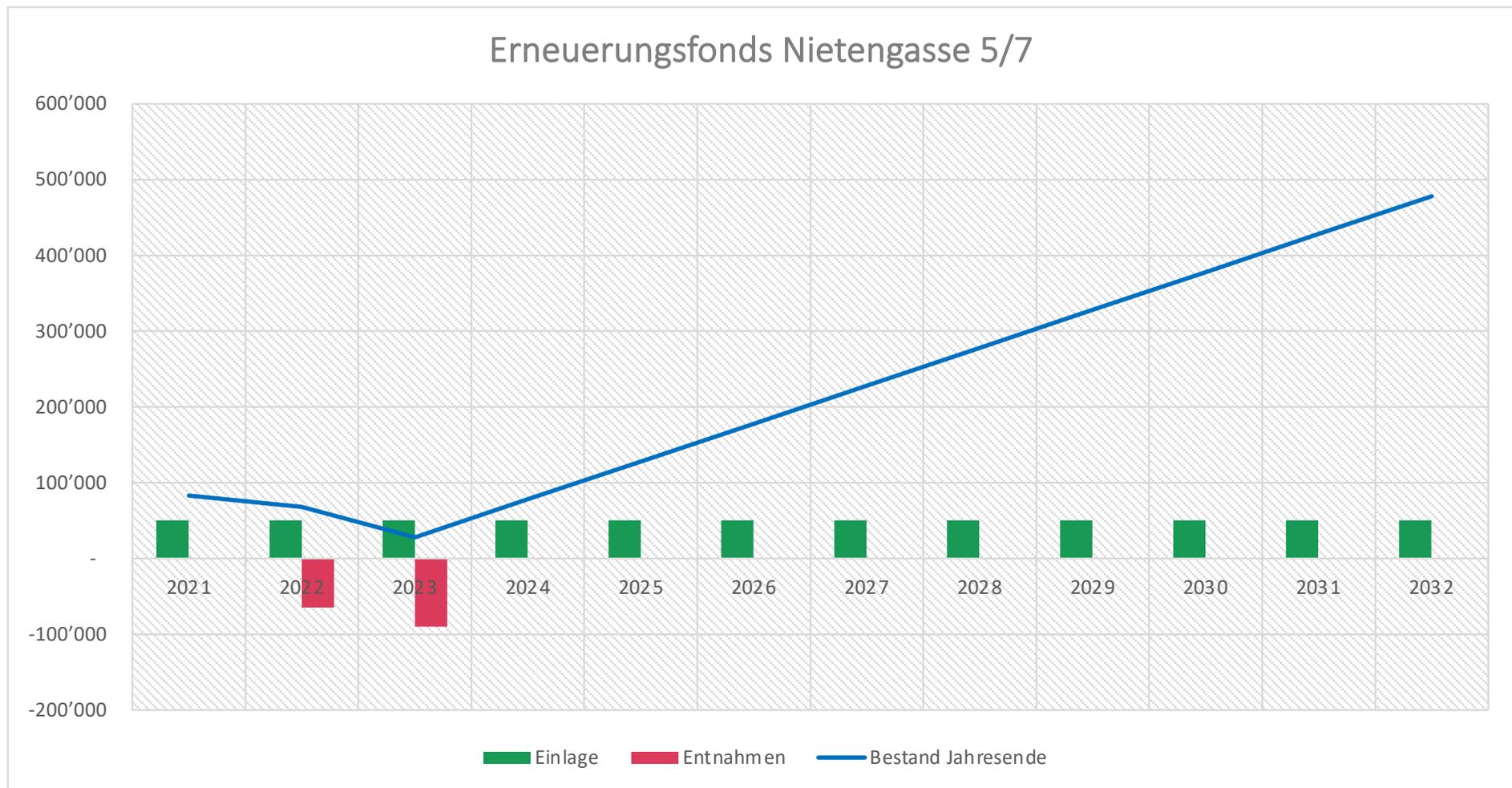
Entwicklung Fonds Dienerstrasse 75 & 77



Entwicklung Fonds Herdernstrasse 82

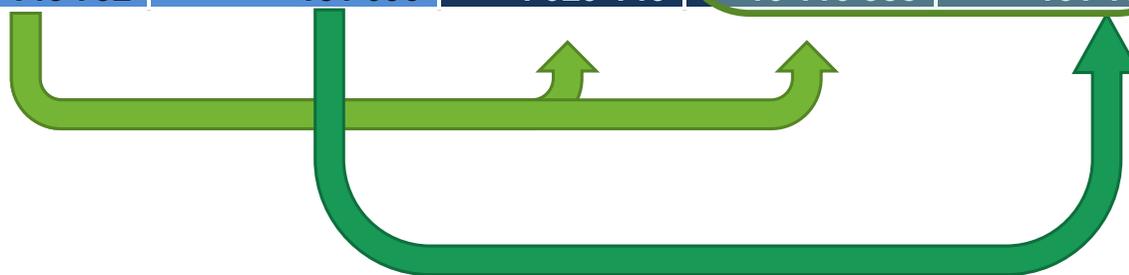


Entwicklung Fonds Nietengasse 5/7



Ausscheidung der Landwerte in der Bilanz per 01.01.2021

Bisher (bis JR 2020)			Anpassungen JR 2021			
Liegenschaft	Bilanzierte Werte per 31.12.2020	Jährliche Abschreibungen (0.75 %)	Ausscheidung Landwert (20 %)	Gebäudewert (80 %)	Jährliche Abschreibungen (1.00 %)	Veränderung Abschreibungen
Ankerstrasse 11	2'615'203	19'614	523'041	2'092'162	20'922	1'308
Herdernstrasse 82	7'112'387	53'343	1'422'477	5'689'910	56'899	3'556
Diererstrasse 77	3'055'320	22'915	611'064	2'444'256	24'443	1'528
Diererstrasse 75	4'057'066	30'428	811'413	3'245'653	32'457	2'029
Nietengasse 5/7	3'305'756	24'793	661'151	2'644'605	26'446	1'653
Total	20'145'732	151'093	4'029'146	16'116'585	161'166	10'073



Zusammenfassung Auswirkungen auf die Jahresrechnungen 2021 & ff.

Künftige Einlagen in Erneuerungsfonds

Anpassung der künftigen, jährlichen Fondseinlagen an den effektiven Bedarf

Aktivierung des aufgestauten Unterhalts

Massnahmen zur Beseitigung des aufgestauten Unterhalts werden nach Abschluss der jeweiligen Projekte (zusätzlich) aktiviert

Bilanzierung Liegenschaften / Anpassung Abschreibungsmethode

Ausscheidung Landwerte bei den Liegenschaften auf eigenem Land zum geschätzten, ursprünglichen Anschaffungspreis und Verbuchung per 1. Januar 2021

Zusammenfassung Rahmenbedingungen

Regulatorische/vertragliche Vorgaben

Stellungnahme Liegenschaften Stadt Zürich vom 01.02.2022:

«Nach Rücksprache mit der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht des Baurechtsvertrages, dem Rechnungsreglement und dem städtischen Wohnbauförderungserlass nichts dagegen spricht, die Einlage in den Erneuerungsfond zu reduzieren.»

Steuerbehörde

Das Dreieck kann die relevanten Punkte (insbesondere die Änderungen bei den Fondseinlagen) nun anhand der Erneuerungsstrategie mit konkreten Zahlen/Projekten belegen und entsprechend argumentieren.

Abnahme Jahresrechnung 2021 durch Revisionsstellen

Die Revisionsstelle (ArgoConsilium) ist mit den Massnahmen einverstanden und wird die Jahresrechnung 2021 im Anschluss an diese GV

Fragen

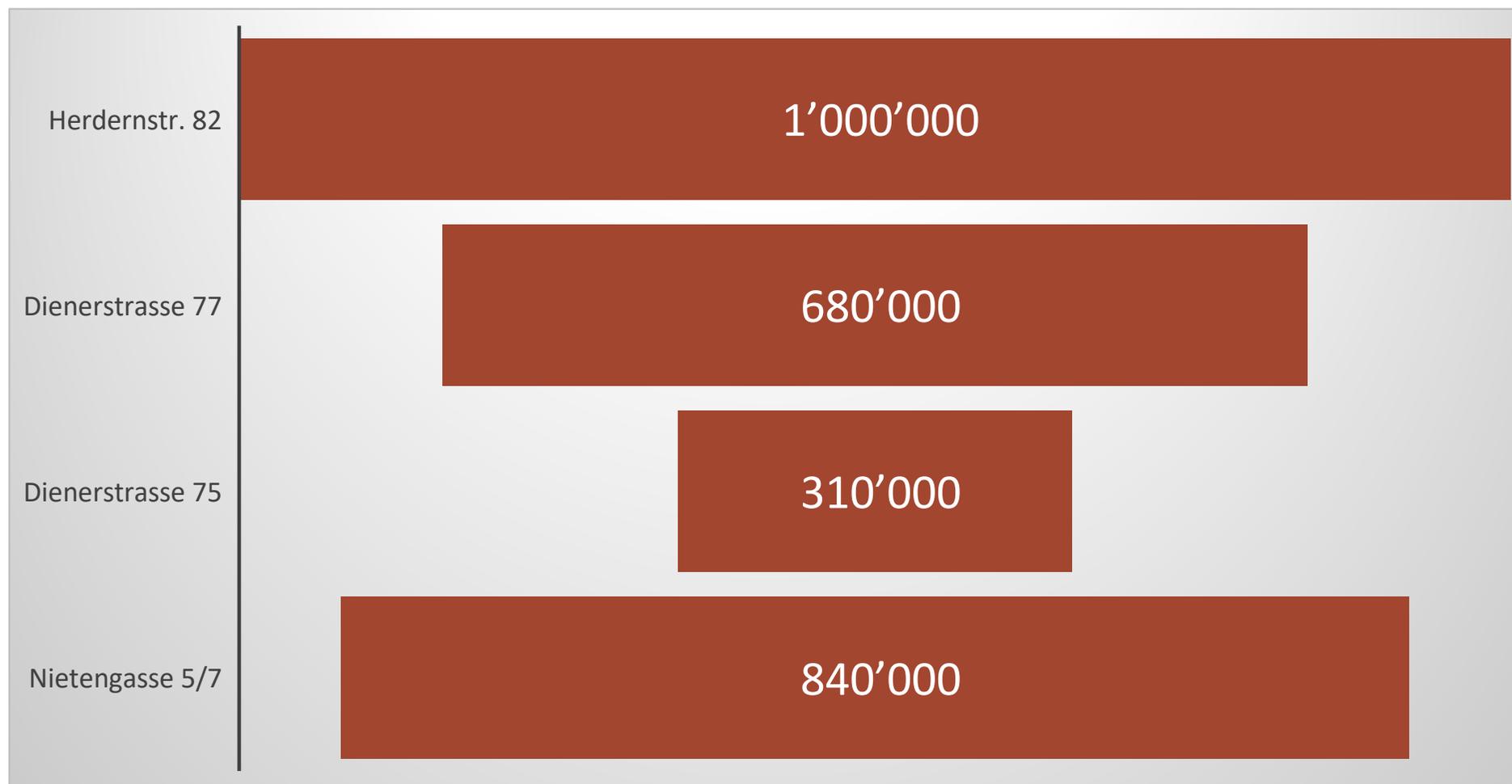


.

Anhang (Tabellen Erneuerungsfonds)

Erneuerungsfonds

2,83 Mio. Franken aufgestauter Unterhalt



Entwicklung Fonds Liegenschaften im Baurecht

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	170'000	-45'000	5'014'250
2022	170'000	-525'000	4'659'250
2023	170'000	-130'000	4'699'250
2024	170'000	-	4'869'250
2025	170'000	-160'000	4'879'250
2026	170'000	-	5'049'250
2027	170'000	-15'000	5'204'250
2028	170'000	-490'000	4'884'250
2029	170'000	-630'000	4'424'250
2030	170'000	-	4'594'250
2031	170'000	-	4'764'250
2032	170'000	-	4'934'250
Total	2'040'000	-1'995'000	4'934'250

Entwicklung Fonds Ankerstrasse 11

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	5'900	-10'000	417'989
2022	5'900	-	423'889
2023	5'900	-	429'789
2024	5'900	-	435'689
2025	5'900	-15'000	426'589
2026	5'900	-	432'489
2027	5'900	-	438'389
2028	5'900	-	444'289
2029	5'900	-	450'189
2030	5'900	-	456'089
2031	5'900	-	461'989
2032	5'900	-20'000	447'889
Total	70'800	-45'000	447'889

Entwicklung Fonds Herdernstrasse 82

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	95'000	-15'000	135'251
2022	95'000	-	230'251
2023	95'000	-	325'251
2024	95'000	-	420'251
2025	95'000	-	515'251
2026	95'000	-	610'251
2027	95'000	-652'000	53'251
2028	95'000	-	148'251
2029	95'000	-	243'251
2030	95'000	-	338'251
2031	95'000	-	433'251
2032	95'000	-	528'251
Total	1'140'000	-667'000	528'251

Entwicklung Fonds

Dienerstrasse 75 & 77

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	130'000	-	211'100
2022	130'000	-305'000	36'100
2023	130'000	-	166'100
2024	130'000	-	296'100
2025	130'000	-150'000	276'100
2026	130'000	-	406'100
2027	130'000	-	536'100
2028	130'000	-	666'100
2029	130'000	-	796'100
2030	130'000	-	926'100
2031	130'000	-	1'056'100
2032	130'000	-597'000	589'100
Total	1'560'000	-1'052'000	589'100

Entwicklung Fonds Nietengasse 5/7

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	50'000	-	82'942
2022	50'000	-65'000	67'942
2023	50'000	-90'000	27'942
2024	50'000	-	77'942
2025	50'000	-	127'942
2026	50'000	-	177'942
2027	50'000	-	227'942
2028	50'000	-	277'942
2029	50'000	-	327'942
2030	50'000	-	377'942
2031	50'000	-	427'942
2032	50'000	-	477'942
Total	600'000	-155'000	477'942

Entwicklung Fonds Total Dreieck

Jahr	Einlage	Entnahmen	Bestand Jahresende
2021	450'900	-70'000	5'861'532
2022	450'900	-895'000	5'417'432
2023	450'900	-220'000	5'648'332
2024	450'900	-	6'099'232
2025	450'900	-325'000	6'225'132
2026	450'900	-	6'676'032
2027	450'900	-667'000	6'459'932
2028	450'900	-490'000	6'420'832
2029	450'900	-630'000	6'241'732
2030	450'900	-	6'692'632
2031	450'900	-	7'143'532
2032	450'900	-617'000	6'977'432
Total	5'410'800	-3'914'000	6'977'432

4. b) Fragenklärung und Diskussion

4. c) Abstimmung

Wir wollen die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen heute im Grundsatz verabschieden lassen. Dabei handelt es sich nicht um einen ‚Blankoscheck‘ für alle künftigen, grösseren Sanierungen, da die Finanzierung von Umbauprojekten vor die GV kommt, wenn sie mehr als 10% des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes übersteigen, Artikel 26 g) in unseren Statuten.

Dh. es kann jeweils vor Umsetzung einzeln darüber abgestimmt werden.

4. c) Abstimmung

Abstimmungsfrage:

Sollen die Erneuerungsstrategie und die finanztechnischen Massnahmen im Grundsatz gutgeheissen werden?

5. a) Erläuterungen zum 1. Planungskredit für die Liegenschaften Nietengasse 5 und 7



Genossenschaft Dreieck

Projektierungskredit Nietengasse 5 und 7

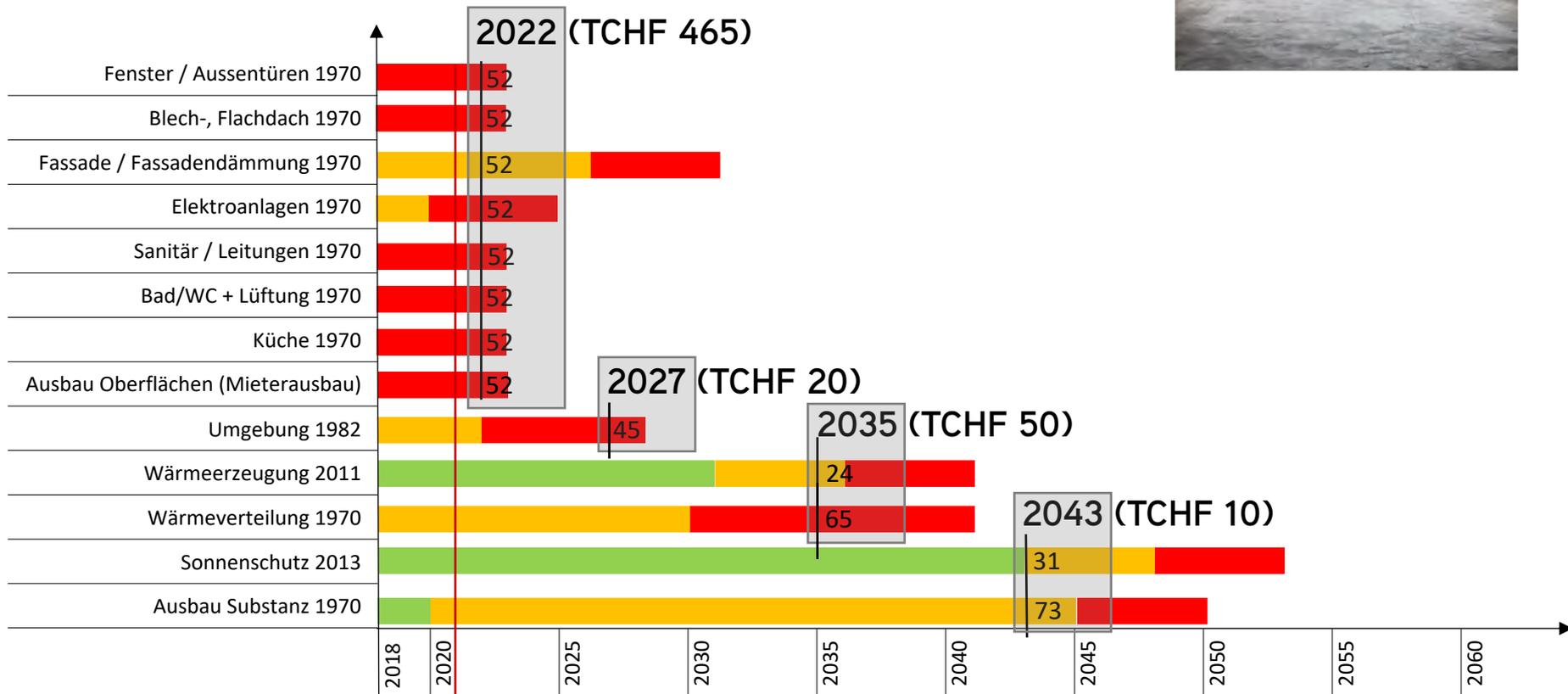
12. Mai 2022

Nietengasse 5 und 7



Nietengasse 5

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Nietengasse 5

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Kellerdeckendämmung

Gesamtsanierung 2023 / 2024
Gesamtsanierung aufgrund Bauzeitalter und sanierungsbedürftigem
Zustand der Warm-/Kaltwasser- sowie Abwasserleitungen
statische Massnahmen zur statischen Ertüchtigung der Hofdecke
Sanierung im Betrieb (2 Gewerbeeinheiten) mit eingeschränkter Nutzung

Gemeinschaftliche Dachterrassennutzung

Fassadendämmung

Nietengasse 5

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022

TCHF 5

Sofortmassn.

Wärmeerzeugung

2023 / 2024

CHF 490

Fenster / Aussentüren

Blech-, Flachdach

Elektro

Sanitär/Du/WC/Küche/Lüftung

Ausbau Oberflächen

Kellerdeckendämmung

Fassade (+ Dämmung)

statische Massnahmen Tragkonstruktion

Umgebung

2043

CHF 30

Sonnenschutz

Substanz

Wärmeverteilung

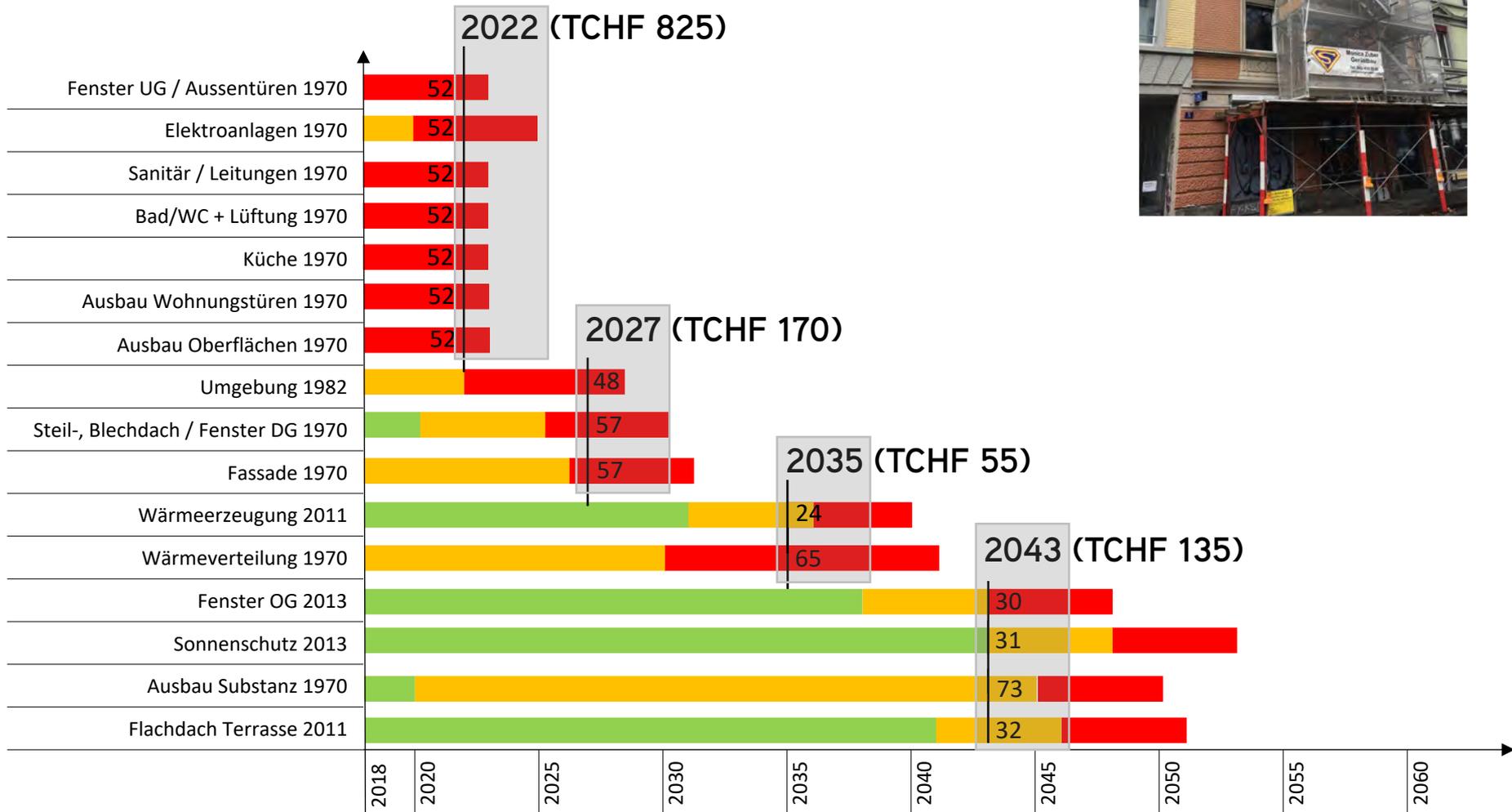


Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV

Nietengasse 7

Instandsetzungszeitpunkte nach theoretischer Lebensdauer



Nietengasse 7

Grundlagen

Zustandsanalyse 2018
Kanalisations- und Sanitärleitungsuntersuchungen
Beurteilung Erdbebensicherheit
Schadstoffuntersuchung

Empfehlungen

vorgezogener Fernwärmeanschluss 2022
Fernmeldezentrale Start Juli 2022
Inbetriebnahme voraussichtlich September 2022
Grundrissänderung UG, Kellerdeckendämmung

Gesamtsanierung 2023 / 2024
Strangsanierung (Küche/Bad) aufgrund Bauzeitalter und sanierungsbedürftigem Zustand der Warm-/Kaltwasser- sowie Abwasserleitungen
Sanierung im unbewohnten Zustand aufgrund der Eingriffstiefe
(3 Wohnungen + 1 Gewerbe – 3 Ersatzwohnungen)

Fassadendämmung Hofseite

Keine Aufstockung – geringer Flächengewinn (Kosten/Nutzen-Verhältnis ungünstig)
Grundrissaufteilung erhalten – keine gemeinschaftliche Terrassennutzung

Nietengasse 7

Instandsetzungspakete mit entsprechenden Kosten

2022

TCHF 45

Sofortmassn.

Wärmeerzeugung

Kellerdeckend.

Fenster UG

2023 / 2024 

TCHF 1'050

Aussentüren

Wohnungstüren / Elektro / Oberflächen

Sanitär/Bäder/Küche/Lüftung

Steildach / Flachdach / Dachfenster

Fassade (+ Dämmung) / Umgebung

Statische Massnahmen Erdbeben

2043

TCHF 160

Fenster OG

Sonnenschutz

Ausbau Substanz

Wärmeverteilung



Unterhalts- und Sofortmassnahmen

- Leitungsuntersuchungen Sanitär
- Kanalisations-TV
- UG, Anschluss Fernwärme

Provisorischer Terminplan Sanierung

	2022								2023												2024					
	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni
Planungskredit	●																									
Planerwahl						■	■	■																		
Vorprojekt								■	■																	
Bauprojekt										■	■	■	■													
Ausführungskredit														●												
Baueingabe														■												
Bewilligungsfrist															■	■	■	■	■	■	■					
Ausschreibung/Ausführungsplanung															■	■	■	■	■	■	■	■				
Ausführung																						■	■	■	■	

Planungsumfang Projektierungskredit

Phasen	Teilphasen				
1 Strategische Planung	4.11	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	besonders zu vereinbarende Leistungen		
2 Vorstudien	4.21	Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	besonders zu vereinbarende Leistungen		
	4.22	Auswahlverfahren	besonders zu vereinbarende Leistungen		
3 Projektierung	4.31	Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	3 %	
			Vorprojekt und Kostenschätzung	6 %	9 %
	4.32	Bauprojekt	Bauprojekt	13 %	
			Detailstudien	4 %	
		Kostenvoranschlag	4 %	21 %	
	4.33	Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren		2,5 %
4 Ausschreibung	4.41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10 %	
			Ausschreibung und Vergabe	8 %	18 %
5 Realisierung	4.51	Ausführungsprojekt	Ausführungspläne	15 %	
			Werkverträge	1 %	16 %
	4.52	Ausführung	Gestalterische Leitung	6 %	
			Bauleitung und Kostenkontrolle	23 %	29 %
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1 %		
		Dokumentation über das Bauwerk	1 %		
		Leitung der Garantiarbeiten	1,5 %		
		Schlussabrechnung	1 %	4,5 %	
6 Bewirtschaftung	4.61	Betrieb	besonders zu vereinbarende Leistungen		
	4.62	Überwachung / Überprüfung / Wartung	besonders zu vereinbarende Leistungen		
	4.63	Instandhaltung	besonders zu vereinbarende Leistungen		
Total Grundleistungen Phasen 3, 4 und 5				100 %	

Herleitung Planungskredit

Grobkostenschätzung Sanierungsmassnahmen (Kostengenauigkeit +/- 30%)

Nietengasse 5	CHF 500'000
Nietengasse 7	CHF 1'200'000
Sanierungskosten ohne Reserve	CHF 1'700'000
davon Honorare 20%	CHF 340'000
<hr/>	
Anteil Projektierung 32.5%	CHF 110'000
Fachplanerwahl (Generalplanerteam: Arch, BM, Bauing.), 3 Monate	
Planungszeit bis und mit Baueingabe, 6 Monate	
Baubewilligungsverfahren, 6 Monate	
Bauträgerschaftsvertretung, 60% à 3 Monate	CHF 18'000
Bauträgerschaftsvertretung, 20% à 12 Monate	CHF 24'000
Objektbaukommission inkl. Partizipation	CHF 10'000
Reserve	CHF 28'000
Antrag Projektierungskredit a.o. GV 12. Mai 2022	CHF 190'000

ARCHIPEL



5. b) Abstimmung über den 1. Planungskredit

Abstimmungsfrage:

Soll der 1. Planungskredit Nietengasse 5 / 7 in Höhe von CHF 190'000 angenommen werden?

Abschluss

Danke für die engagierte a.o. GV!

Wir laden Euch nun gerne zum Apéro in die Kantine Dreieck ein.

