

B

Siedlung Industrie 3

E

P

1. ausserordentliche Generalversammlung vom
21. November 2022

Kreditantrag Instandsetzung Siedlung Industrie 3

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Vor fast 100 Jahren hat der Architekt Peter Giumini die Siedlung Industrie 3 geplant. Zur damaligen Zeit galt sie als ungewohnt modern. Sie wies eine Zentralheizung auf, elektrische Boiler und Badezimmer, was damals für Genossenschaftswohnungen untypisch war. Im Lauf der Zeit wurde die Siedlung immer wieder saniert und überholt. Nun steht die nächste grosse Erneuerung an.

Die BEP hat für jede Siedlung im Bestand eine Langzeitplanung, in der die Meilensteine für Instandsetzungsmassnahmen festgehalten sind. Dies ist wichtig, damit wir Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Wohnungen mit guter Wohn- und Lebensqualität anbieten können. 2011 wurde die Siedlung Industrie 3 letztmals saniert. Nun stehen wichtige Arbeiten in den Nasszellen, am Dach, in den Kellern und im Bereich der Erdbebensicherheit an. Die detaillierten Informationen entnehmen Sie bitte dieser Broschüre.

Der Fachbereich Bau hat in den vergangenen Monaten zusammen mit einem Planungsteam eine strategische

Planung und ein Vorprojekt erstellt. Diese präsentieren wir Ihnen an der ausserordentlichen Generalversammlung vom Montag, 21. November 2022 und Sie können darüber abstimmen. Da der Baukredit den Kreditrahmen überschreitet, ist eine ausserordentliche Generalversammlung notwendig. Wir legen Ihnen zwei Anträge vor. Dies deshalb, weil es einerseits dringend notwendige Sanierungsarbeiten gibt und andererseits Massnahmen, die wünschenswert sind. Im ersten Antrag sind die dringenden Arbeiten enthalten, die nicht aufgeschoben werden können. Ergänzend dazu legen wir Ihnen den Antrag 2 vor, der den Anbau von Balkonen im Innenhof enthält.

Nutzen Sie die Gelegenheit, kommen Sie an die Versammlung, informieren Sie sich aus erster Hand und stellen Sie allfällige Fragen. Wir danken Ihnen im Voraus!



Claudia Vontobel
Präsidentin

Ausgangslage

Die Siedlung Industrie 3 befindet sich zwischen der Röntgen-, Albert- und Heinrichstrasse. In der fast 100-jährigen Siedlung stehen dringende Sanierungsmassnahmen an, deren Kosten einen Beschluss der Generalversammlung erfordern.

In die Jahre gekommen

Die Siedlung Industrie 3 wurde in den Jahren 1925 bis 1926 erbaut und ist Teil des schützenswerten Siedlungsensembles Röntgenplatz / Josefstrasse. Die Siedlung wurde 1975 das letzte Mal gesamthaft erneuert. Die Teil-sanierung von 2011 hatte das Ziel, die Gebrauchstauglichkeit der bestehenden Substanz und der Haustechnik bis 2025 bei einer maximalen Mietzinserhöhung von 10 bis 20 Prozent zu gewährleisten und den Erneuerungszyklus bzw. den Entscheid über die Zukunft der Liegenschaft aufzuschieben. Im Fokus standen damals die Erneuerung der Küchen, der Austausch defekter sanitärer Anlagen und elektrischer Installationen in den Bädern sowie Kosmetik bei den Wand- und Bodenbelägen. Zudem wurden die Böden in den Korridoren erneuert. An den Aussenfassaden, im Keller und auf dem Dach nahm man dringend notwendige Instandsetzungen vor.

Langzeitplanung für jede Siedlung

Für jede Siedlung im Bestand der BEP gibt es eine Langzeitplanung, in der Meilensteine der Instandsetzungsmassnahmen festgehalten sind. Für die Industrie 3 stehen solche baulichen Massnahmen in den Jahren 2024/2025 an. In einem Vorprojekt wurden die Massnahmen definiert, die angegangen werden müssen. Dabei wurden folgende Themen in den Fokus genommen:

- Instandsetzung Bäder, Keller und Dach
- Aussensanierung des Hofgebäudes
- Abklärung von Brandschutzmassnahmen
- Prüfung der Erdbebensicherheit sowie deren Massnahmen
- Abklärung von Massnahmen zur Stärkung des Innenhofbezugs

Bei der gesamten Planung standen die Bewohnenden im Zentrum. Im Vorprojekt wurde geklärt, in welcher Eingriffstiefe Baumassnahmen getätigt und wie die Sozialverträglichkeit (Bauen im bewohnten Zustand) gewährleistet werden kann. Neben verschiedenen schriftlichen Informationen während der Planungszeit fand anfangs September eine Veranstaltung statt, in der die Bewohnenden der Siedlung Industrie 3 über die Möglichkeiten und Chancen informiert und ihre Meinungen abgeholt wurden. Dabei diskutierten die Anwesenden auch über den möglichen Anbau von Balkonen im Innenhof.

Zeitstrahl



Wichtiges in Kürze

Die anstehende Sanierung der Siedlung Industrie 3 ist aufwändig und komplex. Sie erfordert eine intensive und detaillierte Planung. Für verschiedene Massnahmen müssen Baueingaben gemacht werden, da sie das Bild der Siedlung verändern. Zudem gibt es neben wünschenswerten Massnahmen auch dringend notwendige.

Schadstoffsanierung

Mit der Erneuerung der Nasszellen werden auch alle Wand- und Bodenbeläge ersetzt. Der Kleber hinter diesen keramischen Belägen ist asbestbelastet. Dies stellt im üblichen Gebrauch durch den Mieter kein Problem dar. Das Entfernen und Entsorgen dieser Beläge muss aber durch Spezialisten unter vorgeschriebenen und überwachten Sicherheitsvorkehrungen stattfinden. Das Sanierungskonzept wird innerhalb der nächsten Planungsphase konkretisiert. Abhängig von der Menge der zu sanierenden Flächen und der Grundrissituation kann es vorkommen, dass bestimmte Wohnungen während dieser Arbeiten einige Tage nicht bewohnt werden können. Die temporäre Unterbringung wird zwischen den Fachbereichen Soziales, Immobilienbewirtschaftung und Bau innerhalb der BEP koordiniert.

Sanierung der Nasszellen

In allen Wohnungen werden die Nasszellen saniert. Boden- und Wandbeläge werden ersetzt. Die sanitären Anlagen wie Abwasser-, Kalt- und Warmwasserleitungen werden zusammen mit den elektrischen Installationen ebenfalls komplett erneuert. Die BEP verfolgt wie in allen anderen Siedlungen das Konzept, in den 2- bis 3-Zimmerwohnungen die bestehenden Badewannen je nach Grundrissmöglichkeit mit Duschwannen zu ersetzen.

Dachsanierung

An gewissen Stellen sind bereits Ziegel auf das Trottoir oder den Innenhof gefallen. Das Dach wurde provisorisch abgesichert. Damit aber niemand zu Schaden kommt und es keine Wasserschäden im Innern des Gebäudes gibt, muss das Dach dringend saniert werden.

Diverses

Neben den genannten Massnahmen wird im Zuge der Sanierung auch die Erdbebensicherheit verbessert. Zudem werden der Innenhof instand gestellt, diverse Elektroinstallationen in den Wohnungen erneuert, die Fensterläden auf der Hofseite ersetzt, die Keller komplett instand gestellt (neue Haustechnik, neue Böden) und Malerarbeiten in der ganzen Siedlung ausgeführt.

Denkmalpflege und Bewilligungen

Die Siedlung Industrie 3 befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Von der Denkmalpflege der Stadt Zürich wurde innerhalb des Vorprojekts eine Einschätzung zum Schutzwert sowie zu den angedachten Massnahmen und den Bewilligungswegen abgegeben. Kleinere Wohnungssanierungen, Instandsetzungsmassnahmen an den Fassaden, kleinere Massnahmen zur Verbesserung der Hofgestaltung und die Dachsanierung mit Ziegelerersatz sind ohne Baubewilligung möglich. Balkonanbauten im Hof und eine allfällige Solaranlage auf dem Dach bedürfen aber einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Antrag 1 an die a. o. Generalversammlung vom 21. November 2022

Der Vorstand beantragt der a. o. Generalversammlung, dem Kredit für die Variante 1, Sanierung der Siedlung Industrie 3, im Betrag von CHF 12'500'000 zuzustimmen.

* Antrag 2 an die a. o. Generalversammlung vom 21. November 2022

Der Vorstand beantragt der a. o. Generalversammlung zusätzlich zum Kredit für die Variante 1, einem Kredit für den Anbau von Balkonen im Betrag von CHF 4'600'000 zuzustimmen. Die Balkonbauten werden damit innerhalb der nächsten Planungsphase weiterbearbeitet. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich eines positiven ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.



* Warum zwei Anträge?

Wie oben erwähnt, gibt es in der Siedlung Industrie 3 dringend notwendige Sanierungsarbeiten sowie Massnahmen, die wünschenswert sind. Darum legen wir Ihnen zwei Anträge vor. Im ersten Antrag sind die dringenden Massnahmen enthalten, die nicht aufgeschoben werden können. Ergänzend dazu legen wir Ihnen den Antrag 2 vor, der den Anbau von Balkonen im Innenhof enthält.

Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf den Mietzins

Es ist allen Beteiligten der BEP ein grosses Anliegen, die nötigen Sanierungsmassnahmen so mietzinsverträglich wie möglich zu gestalten. In der folgenden Tabelle sind die voraussichtlichen Auswirkungen ersichtlich.

Durchschnittliche Wohnungsmieten pro Monat

	Aktueller durchschnittlicher Nettomietzins	Voraussichtlicher durchschnittlicher Nettomietzins ohne Balkon	Voraussichtlicher durchschnittlicher Nettomietzins mit Balkon
2-Zimmer	577	722	764
3-Zimmer	749	936	991
4-Zimmer	968	1211	1282

Kostenbasis: Referenzzinssatz 1.5%, Baukostenindex 1. April 2021