

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Information Bewohnende Siedlung Grabenacker 31. Mai 2022

Inhalt der Informationsveranstaltung

1. Begrüssung und Vorstellung
2. Rückblick Prozess
3. Stand heute
4. Weiteres Vorgehen
5. Fragen

Information Grabenacker

Heute für Sie da:

- ◆ Gamal Rasmy, Geschäftsführer
- ◆ Stefan Zollinger, Bereichsleiter Bau und Planung
- ◆ Sabine Binder, Bereichsleiterin Genossenschaftliches
- ◆ Sandro Morsello, Bereichsleiter Bewirtschaftung
- ◆ Manuela Wiss, Bewirtschafterin

Überblick Wohnungsmarkt

Druck auf Wohnbaupreise und Auswirkungen auf Bestand

Wachsende Bevölkerung



gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum



Beschränkte Verfügbarkeit von Bauland
Anlagedruck institutioneller Anleger
Gesetzliche Auflagen
Steigende Baukosten



Druck auf Wohnbaupreise



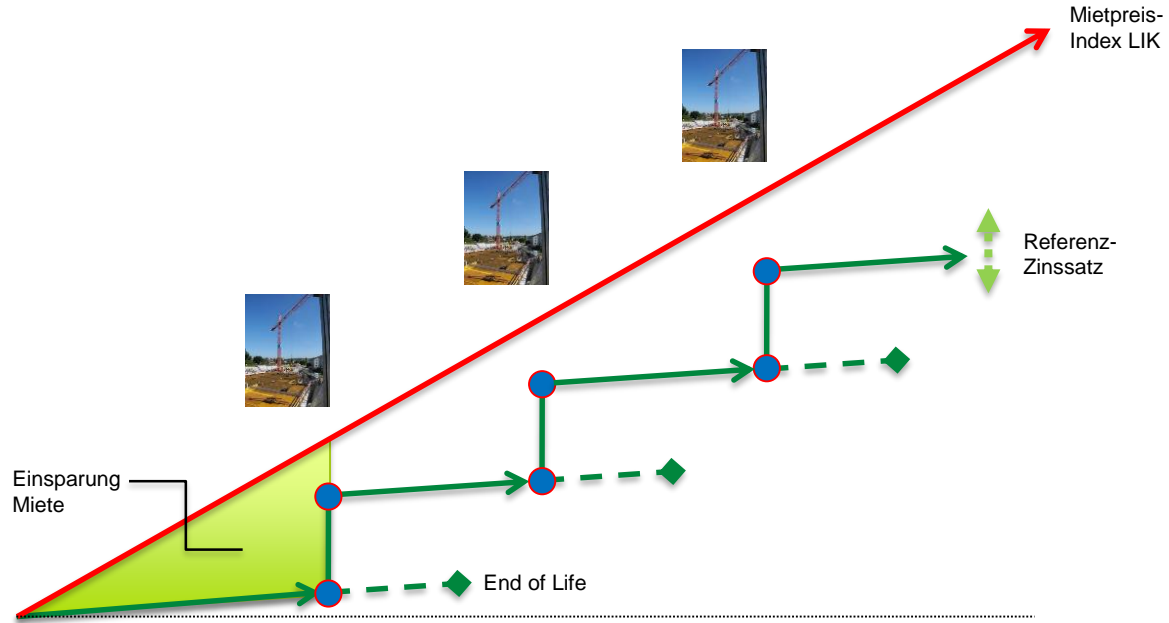
Pflege des Bestandes
Nachverdichtung



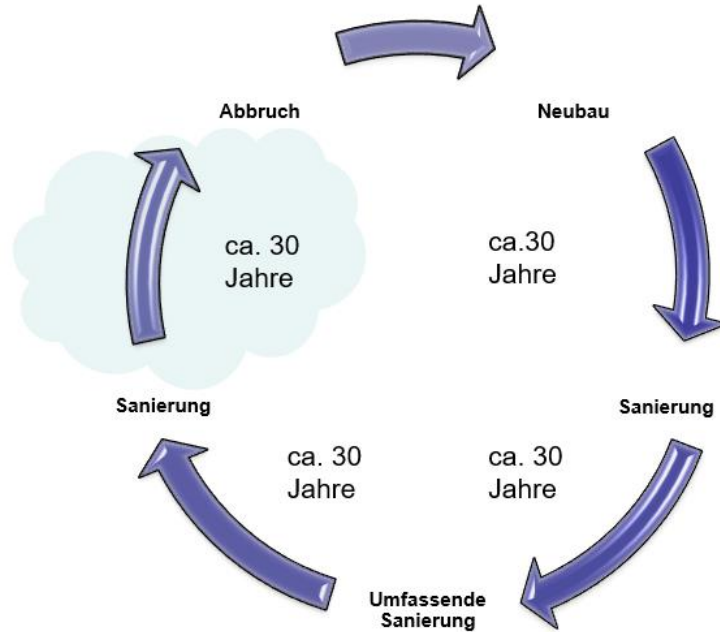
Sanierung und
Ersatzneubau

Überblick Wohnungsmarkt

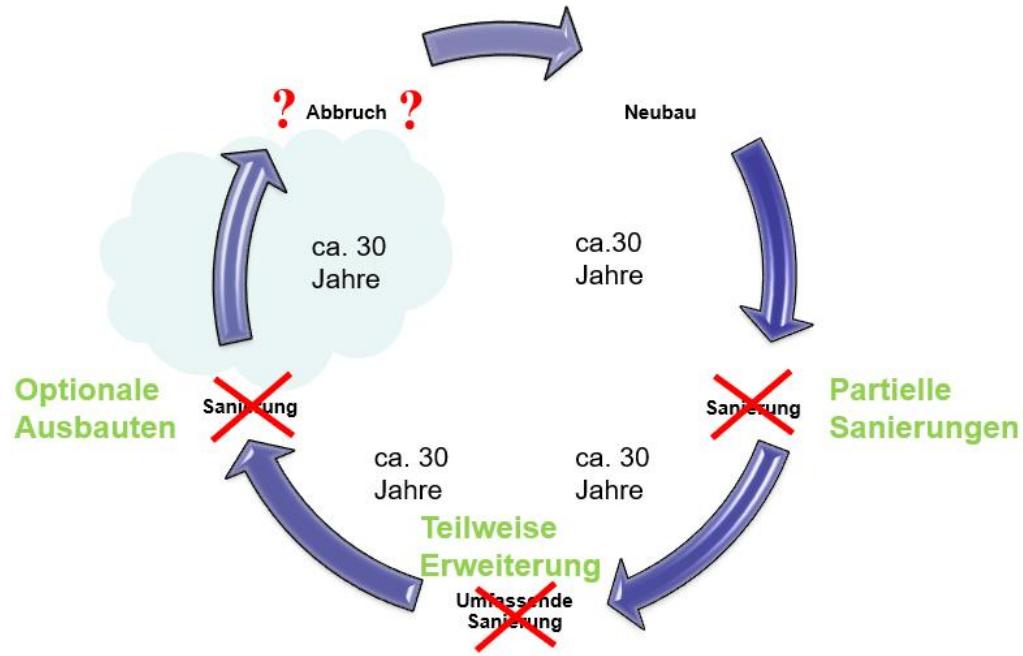
Genossenschaftliches Angebot vs. Marktmieten



Lebenszyklus Immobilien



Lebenszyklus Immobilien



2016

START PARTIZIPATIONSPROZESS

ZIELE:
BEDÜRFNISANALYSE BEWOHNENDE
MASTERPLAN SIEDLUNG GRABENACKER

- ◆ Zustandsanalyse durch Corti Services AG
- ◆ Inventar kantonale Schutzobjekte
- ◆ Städtisches Verdichtungsgebiet





Übersicht Zustandsanalyse



CORTI Total Services AG
 Winterthur, 30.09.2016 / BO
 WINTERTHUR, 24. JUN 2016 / GA

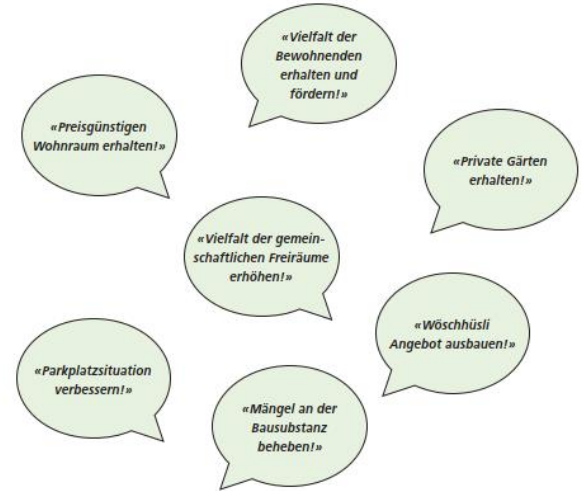
Rückblick Prozess

2017

- ◆ Ergebnisbericht Partizipationsprozess
- ◆ Klarheit Totalsanierung
- ◆ Start Testplanung für Masterplan

Ergebnis:

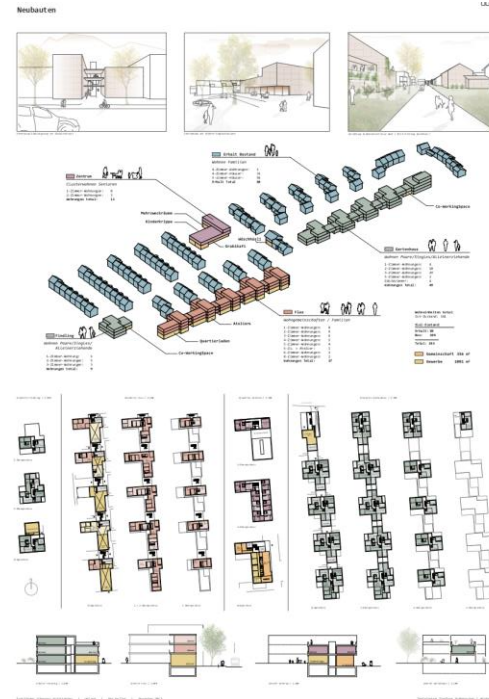
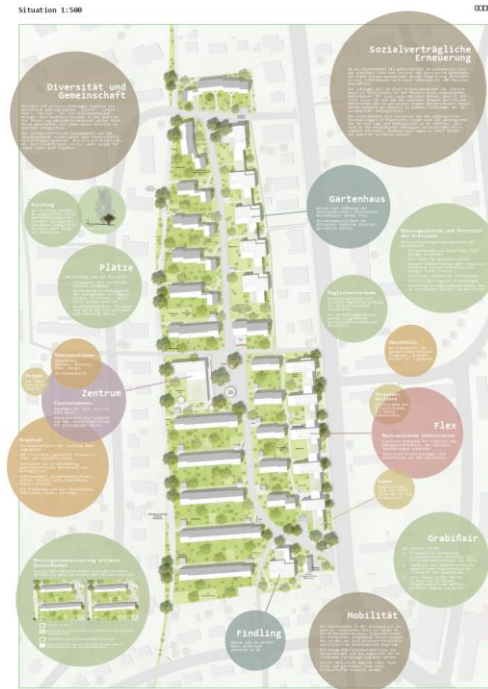
- ◆ Preisgünstiger Wohnraum
- ◆ «Grabiflair» möglichst behalten
- ◆ Wohnraum für alle Lebensphasen
- ◆ Häuser: zweite Nasszelle, Sanierungsbedarf
- ◆ ...



Rückblick Prozess

2017

Testplanung - Masterplan



Rückblick Prozess

2018

Masterplan:
Neubaufelder und Instandsetzungen (Totalsanierung) sind definiert



Rückblick Prozess



Start Ausarbeitung von Richtprojekten als Vorbereitung für Gestaltungsplan

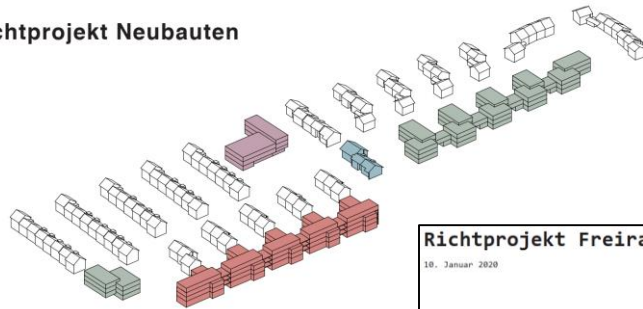
- ◆ Instandsetzungen
- ◆ Ersatzneubauten
- ◆ Freiraum

Rückblick Prozess

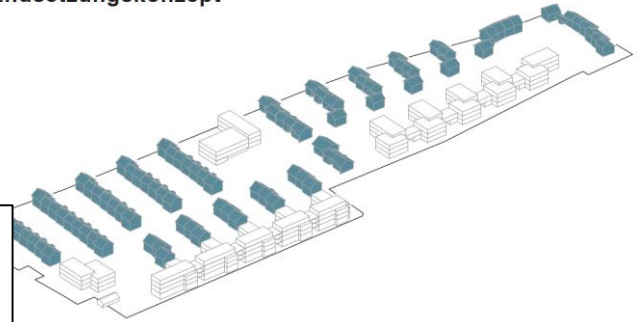
2019

Richtprojekte

Richtprojekt Neubauten



Instandsetzungskonzept



Richtprojekt Freiraum

10. Januar 2020



Rückblick Prozess

2020

Gestaltungsplan



Rückblick Prozess



Informationsveranstaltung Parkarena am 31. August 2020

- ◆ Neubaufelder können nicht vorgezogen werden
- ◆ Sanierungszeitraum 1. Etappe: ca. 12 Monate
- ◆ Info Sanierungsablauf

Rückblick Prozess



2021

Musterinstandsetzung Grabenackerstrasse 135

- ◆ Überprüfung Eingriffstiefe
- ◆ Abgleich Massnahmen Denkmalpflege
- ◆ Investitionskosten

Genehmigungsverfahren Gestaltungsplan

Rückblick Prozess



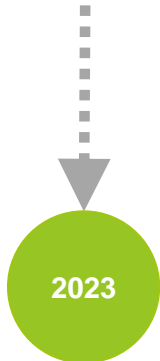
2022

- ◆ Informationsveranstaltung am 23. März 2022
- ◆ Genehmigung Gestaltungsplan wird im Juni 2022 erwartet
- ◆ Schutzverfügung / Schutzentlassung rechtskräftig
- ◆ Vorbereitung Ausführung 1. Etappe Instandsetzungen
- ◆ Vorbereitung Studienauftrag Ersatzneubauten

Und jetzt ...



- ◆ Kosten
- ◆ Terminplan
- ◆ Haustypen, Ausbaustandards und Mietzinse
- ◆ Planungs- und Rechtssicherheit
- ◆ Vorbereitung Realisierung 1. Etappe
- ◆ Genehmigung Gestaltungsplan erwartet



- ◆ Beginn Ausführung 1. Etappe Instandsetzungen

Eingriffstiefe

- ◆ Eingriffstiefe und Instandsetzungsumfang

TOTALSANIERUNG

das heisst....



Massnahmen

- ◆ Ersatz aller Leitungen für Wasser, Abwasser und Heizung
- ◆ Ersatz von Küchen und Bäder
- ◆ Neue Elektroninstallationen
- ◆ Feuchtigkeitssanierung Keller
- ◆ Wärmedämmungen Keller und Dach (energetische Massnahmen)
- ◆ Erneuerung aller Oberflächen
- ◆ Fassadensanierung inkl. Fensterersatz (2- oder 3-fach Verglasung noch offen)
- ◆ Sanierung Kanalisationsleitungen / Fernwärmeleitungen
- ◆ Diverse Maurer- und Gipserarbeiten
- ◆ Neue Wärmeerzeugung für die ganze Siedlung

Gesamtinvestition

- ◆ Auf Basis der Musterinstandsetzung im Frühjahr 2022 gerechnet
- ◆ Alle Haustypen sind einzeln berechnet worden
- ◆ Die Investitionskosten für die gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume werden durch die Neubauten getragen und sind nicht eingerechnet.

- ◆ **Gesamtinvestition der Instandsetzung beträgt rund CHF 35,5 Mio.**

Rückkehr Häuser

Ausschliesslich Bewohnende mit korrekter Belegung (3 bis 7 Personen) und einem unbefristeten Mietverhältnis

Die Zuteilung der sanierten Häuser erfolgt durch die HGW, ca. 3 Monate vor Umzug:

- ◆ Nach den geltenden HGW-Vermietungsrichtlinien und Prioritäten
- ◆ Anzahl Zimmer und Nettowohnfläche
- ◆ Anzahl Kinder unter 18 Jahren (Grossfamilien)
- ◆ Anspruch auf gleichwertiges Reiheneinfamilienhaus
- ◆ Sofern gewünscht und realisierbar, Rückkehr in das ursprünglich bewohnte REFH
- ◆ Vorzeitiger Bezug/Nachrücken in ein bereits saniertes REFH, 2. bis 4. Bauetappe (Vorteil: Keine Zwischenlösung => 1 Umzug)

➡ Die Definition der Zimmerzahl der REFH wurde bereits überprüft und angepasst

Berechnungsgrundlage

Objekt			Musterhaus Abschreibung 30 Jahre		Musterhaus Abschreibung 25 Jahre
Sanierungskosten Total		CHF	520'000		520'000
Wertvermehrender Anteil (in %)	50	CHF	260'000		260'000
Abschreibung (Jahre)	30	CHF	8'666	25	10'400
Verzinsung (akt. Ref.-Zins + 0.5 %)					
	1.75	CHF	2'275		2'166
Zwischentotal		CHF	10'941		12'675
Unterhaltszuschlag (10 %)	10	CHF	1094		1'267
Aufschlag pro Jahr		CHF	12'035		13'942
Aufschlag pro Monat		CHF	1'003		1'161

Berechnungsgrundlage

- ◆ Diese Berechnungsgrundlage wird bei Gesamtanierungsprojekten der HGW angewendet
- ◆ Die Kosten umfassender Überholungen gelten nach Art. 14 VMWG in der Regel zu 50-70% als wertvermehrende Investitionen.
- ◆ Die Lebensdauer der Investition ist auf 30 Jahre gerechnet anstatt den üblichen 25 Jahren (Differenz CHF 158.00 pro Monat)
- ◆ Mietzinse gelten nur für heutige Bewohner/innen des Grabenackers
- ◆ Die Zuschüsse aus dem Solidaritätsfonds sind in der Gesamtinvestition nicht eingeflossen.

Mietzinse

			<u>approximative Nettomieten in CHF</u>
◆	4.0-Zimmer Mittelhaus	3 bis 6 Personen	1'650.00 bis 1'750.00
◆	4.0-Zimmer Eckhaus	3 bis 6 Personen	1'700.00 bis 1'850.00
◆	5.0-Zimmer Eck- und Mittelhaus (< 90 m ² Fläche)	3 bis 7 Personen	1'750.00 bis 1'850.00
◆	4.0-Zimmer Mittelhaus m. Galerie	3 bis 6 Personen	2'050.00
◆	4.5-Zimmer Freistehend	3 bis 6 Personen	2'100.00
◆	5.0-Zimmer Eckhaus	4 bis 7 Personen	2'200.00

- ➡ Mietzinsabstufungen aufgrund der Lage und der unterschiedlichen Ausbaustandards
- ➡ Mietzinse basieren auf den aktuellen Kostenständen und dem aktuellen Referenzzinssatz
- ➡ Anpassungen aufgrund der langen Bauzeit oder aufgrund Verzögerungen bleiben vorbehalten

Mietzinse / Solidaritätsfonds

- ◆ Ausnivellierung aller Mietzinse
- ◆ Mietzinse gelten ausschliesslich für heutige Bewohnende des Grabenackers
- ◆ Mietzinskorrekturen erfolgen **nur** nach unten, wenn günstiger gebaut werden kann
Das Risiko trägt die HGW respektive die ganze Genossenschaft!
- ◆ Staffelung der Mietzinserhöhung durch den Solidaritätsfonds:
(Basis: heutiger Mietzins des entsprechenden Mietvertrages)
- ◆ Beispiel: Mietzinserhöhung CHF 800.00 pro Monat

1. Jahr	100 %	oder (12 x CHF 800.00)	= CHF 9'600.00
2. Jahr	75 %	oder (12 x CHF 600.00)	= CHF 7'200.00
3. Jahr	50 %	oder (12 x CHF 400.00)	= CHF 4'800.00
4. Jahr	25 %	oder (12 x CHF 200.00)	= CHF 2'400.00
Ab dem 5. Jahr	0 %	Total Unterstützung	= CHF 24'000.00

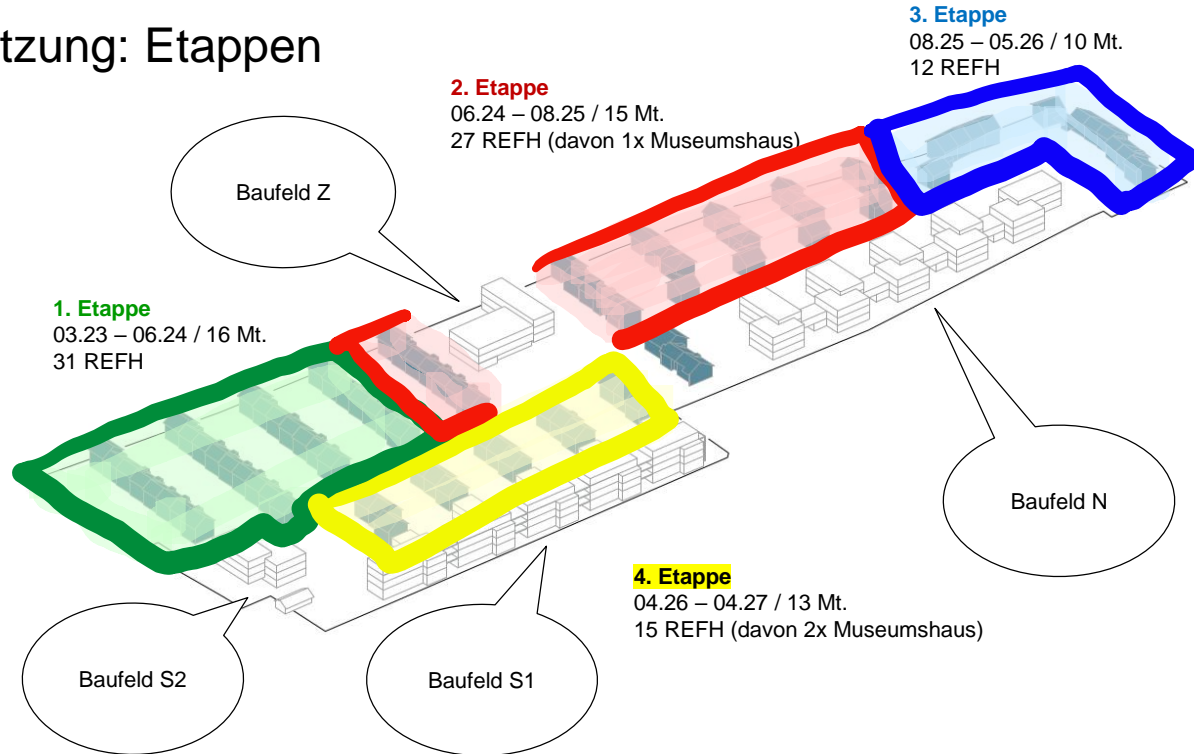
oder gesamthaft ca. CHF 1.8 Mio.

Planungs- und Rechtssicherheit

- ◆ Information an die Bewohnenden mit korrekter Belegung der 1. Bauetappe:
Haustyp, Ausbaustandard, Mietzins, Anmeldeformular für REFH 1. Etappe
Rückkehr in «Grabihaus» Ja / welcher Haustyp
Zwischenwohnraum Sanierung Ja / Nein
- ◆ Information an alle Bewohnenden (2. bis 4. Etappe) mit einer richtigen Belegung:
Haustyp, Ausbaustandard, Mietzins, Anmeldeformular für REFH 1. Etappe
- ◆ Mietverhältnisse 1. Bauetappe: Kündigung per 31. März 2023 (Mietvertrag Zwischenwohnraum, Reservationsbestätigung für saniertes REFH 1. Bauetappe)
- ◆ Umgang mit Härtefällen (individuelle Lösungen mit den Betroffenen)

Etappierung

Instandsetzung: Etappen



Etappierung

Instandsetzung: Termine der Etappen

1. Etappe Instandsetzung	März 2023 bis Juni 2024
2. Etappe Instandsetzung	Juni 2024 – August 2025
3. Etappe Instandsetzung	August 2025 – Mai 2026
4. Etappe Instandsetzung	April 2026 – April 2027
1. Etappe Ersatzneubau	frühestens ab April 2026 – ?
x. Etappe Ersatzneubau	?
...	

Etappierung

- ◆ Wieso?
Häuser können nicht in bewohntem Zustand instandgesetzt werden
Kein Wasser, kein Strom, keine Heizung, keine Kanalisation



Etappierung

- ◆ Bezug ab wann möglich?
Wenn alle Häuser in einer Zeile bewohnbar sind inkl. Erschliessungswege



Etappierung

- ◆ Zeitraum bis zu 16 Monaten
- ◆ Evtl. gestaffelter Umzug in Ersatzwohnraum wie auch früherer Rückkehr in Häuser möglich
- ◆ Wir werden niemanden länger als nötig im Ersatzwohnraum lassen
- ◆ ca. ein halbes Jahr vor der jeweiligen Etappe werden alle Bewohner/innen im Detail über den Ablauf informiert

Information Grabenacker

Informationen jederzeit abrufbar

- ◆ www.hgw-wohnen.ch/bauen/grabenacker

Ansprechpersonen

- ◆ Für alle Fragen zur Sanierung inkl. Umzug etc.:
Kontaktformular auf Homepage oder grabenacker@hgw-wohnen.ch
- ◆ Für alle Fragen zum jetzigen Mietverhältnis:
Manuela Wiss, m.wiss@hgw-wohnen.ch

Leitsätze

Was uns wichtig ist:

- ◆ Fair und transparent zu kommunizieren
- ◆ Prozesse und Abläufe verständlich aufzuzeigen
- ◆ Wünsche und Anliegen zu berücksichtigen, soweit es möglich ist

Was wir von Ihnen benötigen:

- ◆ Mithilfe
- ◆ Termineinhaltung
- ◆ Verständnis für das komplexe und herausfordernde Projekt
- ◆ Eigenverantwortung

Leitsätze

Was erreichen wir für Sie:

- ◆ Siedlung wird für weitere Generationen erhalten
- ◆ Sicherung von günstigem Wohnraum bei verbesserter Energiebilanz
- ◆ Bewahren des Grabi-Flairs mit Einfamilienhaus-Charakter
- ◆ Organisatorische Unterstützung, z.B. mit Zwischenwohnraum
- ◆ Finanzielle Unterstützung durch Solidaritätsfonds

- ◆ Wohnvielfalt für Menschen in allen Lebensphasen durch Ersatzneubauten
- ◆ Grosses Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räume
- ◆ Aufwertung der gesamten Siedlungsinfrastruktur

Ihre Fragen und Anliegen

