

# W O G E N O



Information zur Generalversammlung der Wogeno vom Dienstag, 14. Juni 2016

## BAUKREDIT SANIERUNG HELMI ALT, 8004 ZÜRICH

Die Wogeno ist seit Juni 1988 Baurechtsnehmerin Überbauung Hellmi alt. Im letzten Herbst konnte nun der Baurechtsvertrag der Hellmi alt mit der Stadt Zürich für weitere 15 Jahre verlängert und unterzeichnet werden. Somit ist die Nutzung der Liegenschaft bis ins Jahr 2034 gesichert.

Um die Häuser entsprechend zu unterhalten und für die nächsten 30 Jahre fit zu machen, sind die folgenden drei Ziele definiert worden:

- Standard der Wohnung bleibt einfach und die Miete preisgünstig
- Erneuerungen und Sanierungen werden mit Blick auf eine Verlängerung des Baurechtsvertrags für 30 Jahre optimiert
- Nach der Sanierung wird der Hausverein Hellmi alt alle Rechte und Pflichten zur Selbstverwaltung übernehmen

Ruth Winistörfer vom Architekturbüro AIK Zürich hat im Frühling 2014 eine Ausschreibung für den Architekturauftrag gewonnen und zusammen mit der Baukommission ein Bauprojekt mit zugehörigem Kostenvoranschlag erstellt. Die Hausgemeinschaft ist mit den Sanierungsmassnahmen einverstanden und freut sich, das renovierte Haus als ordentlicher Hausverein in Selbstverwaltung übernehmen zu können.

### PROJEKTBSCHRIEB STAND BAUPROJEKT

- Erstausrüstung aller Räume mit Heizungsradiatoren
- Neue Fenster und Sanierung der Fensterläden
- Pinselrenovation der UGs und Treppenhäuser inkl. Einbau von Rauch- und Wärmeabzügen
- Teilweiser Rückbau der Holzheizungsöfen und Stilllegung der entsprechenden Kamine (max. ein Ofen pro Wohnung)
- Strangerneuerung mit Badezimmererneuerung (Neu überall Duschen)
- Sanierung der Küchenoberflächen sowie Ersatz der Spülen durch ein Küchenmöbel mit integrierter Spüle inkl. Anschlüssen und Platz für Kühlschrank und/oder Geschirrspüler
- Ersatz des Gasleitungssystems für die Gaskochherde und die neuen zentralen Brauchwarmwasserboiler, Aufhebung aller dezentralen Gasheizungen und Gasboiler

## KOSTEN UND TERMINE

- Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf 2 532 000 Franken inkl. MWSt (BKP 1–9)
- Inklusiv Reserven für Unvorhergesehenes von 5% oder 100 000 Franken und internen Kosten von 5% der reinen Baukosten (für Baukreditzinsen, Mietzinsrabatte während Umbau, Kosten Baukommission) von 114 000 Franken wird der Generalversammlung ein Antrag für einen Baukredit von gerundet 2,6 Mio. Franken unterbreitet (inkl. MWSt von 8%).
- Das Bauprojekt wird zwischen Frühjahr und Herbst 2017 umgesetzt.
- Die BewohnerInnen können während voraussichtlich 6 Wochen ihre Wohnungen nicht benutzen.
- Eine Baubewilligung ist nicht erforderlich.
- Die Mietzinserhöhungen sind plafoniert bei 300 Franken pro Wohnung und wird nach den Umbauten für eine 3-Zimmer-Wohnung rund 980 Franken (heute durchschnittlich 730 Franken), für eine 4-Zimmer-Wohnung rund 1180 Franken (heute durchschnittlich 887Franken)betragen.

## PROJEKTORGANISATION

Das Erneuerungsvorhaben wurde von der Baukommission Hellmi alt vorbereitet. Die BK setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Anita Schlegel Geschäftsleitung Wogeno
- den Vorstandsmitgliedern Fredi Bosshard und Roger Schärer (Baukommissionsleiter)
- den Hausvereinsmitgliedern Christoph Weissmüller, Irma Hirsl und Nora Spiri
- in beratender Funktion der PL-Bau Wogeno, Heinz Baumann.

## EMPFEHLUNG

Die Projekt-Baukommission und der Vorstand haben sich mit dem Sanierungsvorhaben vertieft auseinandergesetzt und sind überzeugt, dass mit der vorgesehenen Sanierung, die richtigen Massnahmen zur Werterhaltung- und Wertsteigerung realisiert werden.

Erwägungen dazu sind:

- Die Investitionen je m<sup>2</sup> vermietbare Hauptnutzfläche/HNF betragen rund HNF 1501 Franken/m<sup>2</sup>. Abzüglich dem Erneuerungsfonds entsteht ein Anlagewert von 4,2 Mio. Franken oder ein Preis je m<sup>2</sup> HNF von 2347 Franken/m<sup>2</sup>
- Die Liegenschaften an der Hellmutstrasse sind darum auch nach den Bauarbeiten immer noch als preiswert und Standard und Lage (und Wogeno-Standard) preiswert zu bezeichnen (Investition je Wohnung rund 93 000 Franken).
- Obwohl die Mieten um rund 31% steigen, sind die Mietzinse – dank dem neuen Standard – sowohl für das Quartier wie auch innerhalb der Wogeno immer noch sehr preisgünstig.

## ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER WOGENO

vom 14. Juni 2016

Der Vorstand empfiehlt der Generalversammlung den Antrag für den Baukredit der Sanierung Hellmi alt – in der Höhe von 2 600 000 Franken – anzunehmen.