



# Sanierung «Pflugstrasse» 24. Etappe

Pflugstrasse 8 und 10

## 1. Mieter-Information

Donnerstag, 16. Januar 2025

## Themen

1. Begrüssung Tanja Schmid, GBL
2. Ausgangslage Mark Sturzenegger, Mirlo Urbano Architekten GmbH
3. Sanierungsprojekt Mark Sturzenegger, Mirlo Urbano Architekten GmbH
4. Bauablauf Jürg Zahner, Bauleitungen GmbH
5. Mietzinssituation Roman Stäger, GBL
6. Fragen GBL, Mirlo Urbano
7. Apéro und persönlicher Austausch

# 1. Begrüssung / Vorstellung

## Projektteam GBL

Tanja Schmid	Vorstandsmitglied (Projektdelegierte)
Roman Stäger	Geschäftsführer (Finanzen)
Caterina Guglielmi	Leiterin Bauprojekte (Bauherrenvertreterin «BHV»)
Myriam Büchel (Bewirtschaftung) und Jürg Schlegel (Hauswartung)	

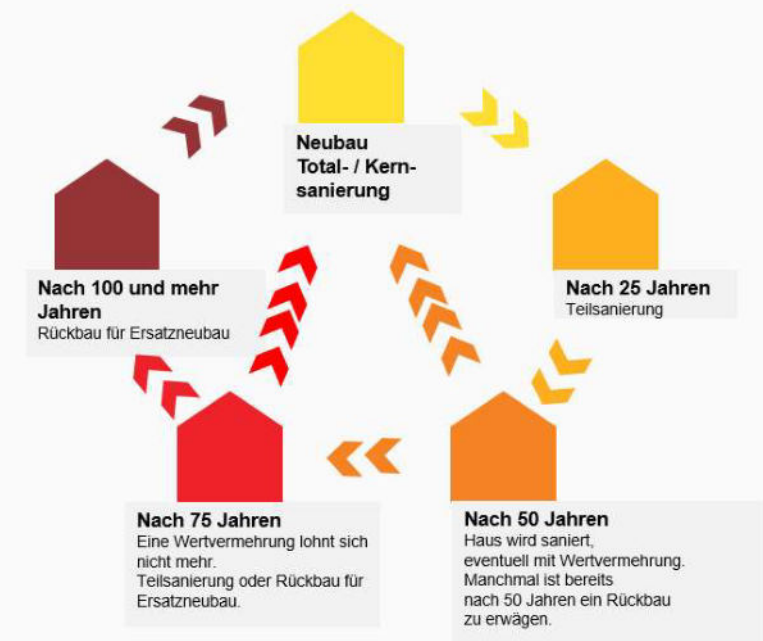
## Mirlo Urbano Architekten GmbH und Zahner Bauleitungen GmbH

Fabian Stettler	Gesamtprojektleitung
Mark Sturzenegger	Projektleitung Sanierung
Jürg Zahner	Baumanagement und Bauleitung

# 1. Begrüssung / Vorstellung

- 1973** Bau der Liegenschaft Pflugstrasse 8 und 10 im Baurecht von der Stadt Schlieren durch die «Wohnbaugenossenschaft Limmat (WBGL)»
- 2000** Fusion (ao GV vom 13.12.) der WBG mit der GBL
- 2018** Ersatz der **Lifтанlagen**
- 2024** Fernwärmeanschluss Regiowärme Limeco

## Bewirtschaftungszyklus der Liegenschaften:



## 2. Ausgangslage – Wohnungsmix

Haus-Nr. 10

Haus-Nr. 8



### WOHNUNGSSPIEGEL

	4.5-Zimmer-Wohnung	x 3	} Total 19
	3.5-Zimmer-Wohnung	x 5	
	4.5-Zimmer-Wohnung	x 6	
	2.5-Zimmer-Wohnung	x 5	

plus 18 Autoeinstellplätze in Tiefgarage

## 2. Ausgangslage – Zustandsanalyse

Seit der Erstellung des Gebäudes im Jahr 1973 keine Gesamtsanierung (50 Jahre) d.h. es gibt viel Sanierungsbedarf.



- Tiefgarage: Sanierung Tragwerk notwendig
- Aufzug: Ersatz 2018
- Wärmeerzeugung: Anschluss Fernwärme 2024
- Haustechnik: Komplettsanierung notwendig
- Kanalisation: Teil-/Komplettsanierung notwendig
- Gebäudehülle: keine Wärmedämmung, Zustand Fenster
- Brandschutz: Ertüchtigung notwendig (Türen)
- Absturzsicherungen: Ertüchtigung notwendig
- Oberflächen: Brush-Up nach Bedarf

## 2. Ausgangslage – Ziele

- Nutzung der Liegenschaft für weitere 40 Jahren.
- Anpassung an gesetzliche Bestimmungen und aktuelle Normen.
- Energetische Verbesserung.
- Erhaltung der Gebäudestruktur (keine Anpassungen der Grundrisse).
- Steigerung des Wohnkomforts mit Ersatz von Küchen und Bädern.
- Umbau nach GBL-Standard ohne individuelle Ausbauwünsche.
- Sanierung im bewohnten Zustand (keine Ersatzwohnung).
- Unterstützung für Bewohnende mit den bewährten Hilfsangeboten der GBL.
- Wohnungsmieten sind auch nach der Sanierung preiswert.

# 3. Bauliche Eingriffe – Übersicht

- Fassade
- Wohnungen
- Treppenhaus, Untergeschoss und Tiefgarage
- Umgebung



Beispiel Siedlung Wässeri nach Sanierung (Gebäude Baujahr 1977)

# 3. Bauliche Eingriffe – Fassade

- Demontage bestehenden Balkone / Vordächer und Ersatz.
- Wärmedämmung und Fassadenputz.
- Ersatz Flachdach inkl. PV-Anlage.
- Sanierung Dach Tiefgarage.
- Ersatz Fenster und Sonnenschutz.
- Ersatz Balkonmarkisen.



# 3. Bauliche Eingriffe – Fassade



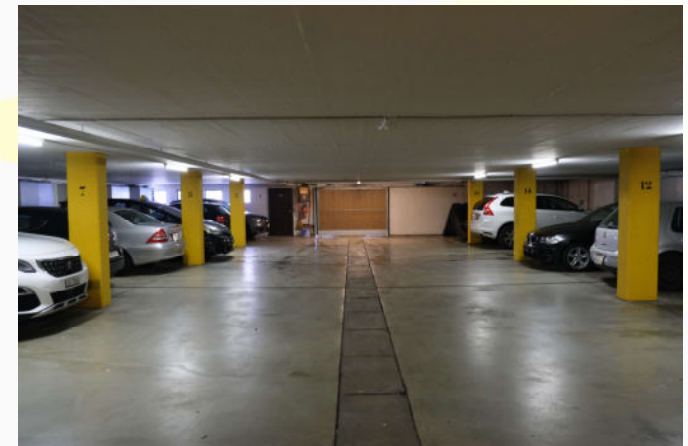
# 3. Bauliche Eingriffe – Wohnung

- Fachgerechter Rückbau Fenster, Küche und Bad.
- Sanierung Steigschacht und Ersatz Haustechnik (Elektro-, Sanitär-, Lüftungsinstallationen).
- In 2.5- und 3.5-Zi-Wohnungen Duschen anstelle von Badewannen.
- Küchen ähnlich Bestand (Upgrade mit Geschirrspüler).
- Ersatz Wohnungstüren (Upgrade Schallschutz und Sicherheit).
- Verbrauchszähler Heizung und Warmwasser.
- Anschluss und Schrank für privater Waschturm.
- Grosser Balkon ca. 13 m<sup>2</sup> (ohne Verglasung).



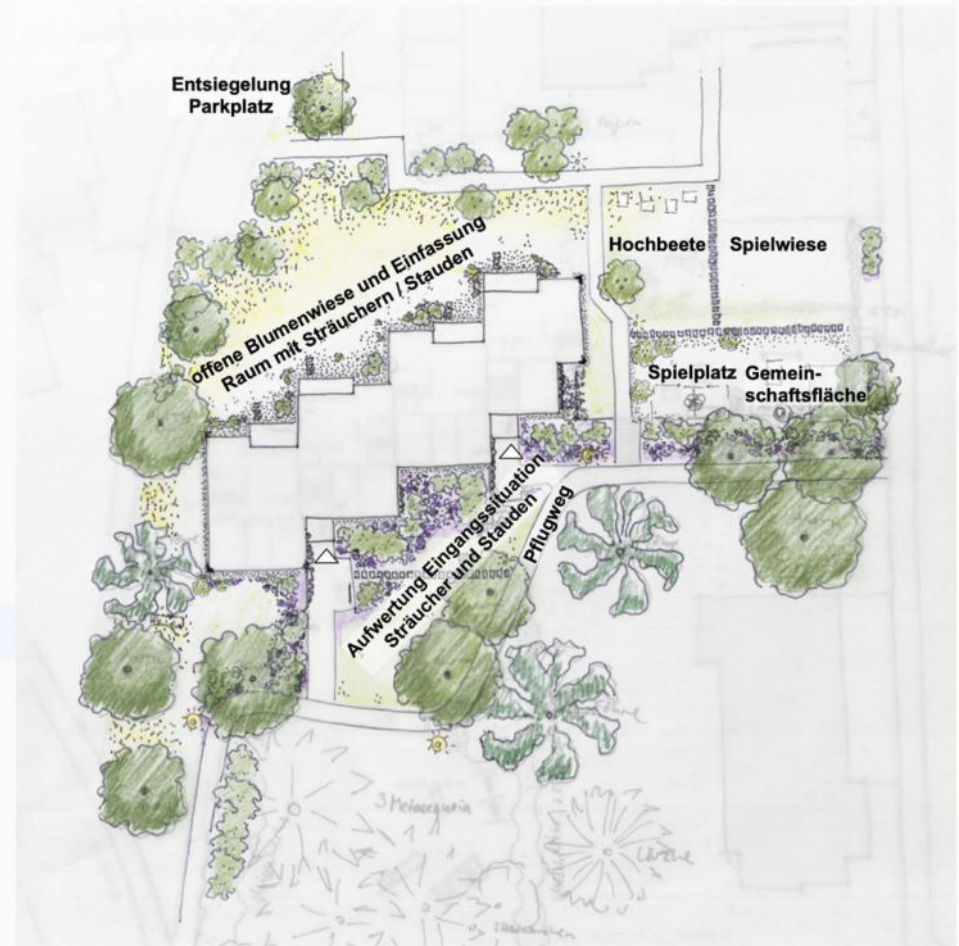
### 3. Bauliche Eingriffe – Treppenhaus, UG und TG

- Ersatz Türen (Brandschutz).
- Ersatz Fussmatten und Schmutzschleuse.
- Ertüchtigung Treppengeländer an aktuelle Normen.
- Wände und Decken streichen.
- Sanierung Stützen (Statik) Tiefgarage.
- Brush-Up Tiefgarage (Reinigung, Malerarbeiten).
- Sanierung Kanalisation.
- Upgrade E-Mobilität Auto in Tiefgarage.
- Upgrade +1 Waschturm pro Waschraum.



### 3. Bauliche Eingriffe – Umgebung

- Sanierung Kanalisation.
- Instandsetzung nach Fassadensanierung.
- Ersatz Beläge Fusswege und Parkplatz.
- Ersatz Beleuchtung.
- Reorganisation Spielplatz mit bestehenden Spielgeräten.
- Ökologische Aufwertung.



# 4. Bauablauf – Grobtermine

## Vorgesehener Bauablauf

*Baustart ca. April 2026*

1. Baustart und Baustelleninstallation
2. Fachgerechter Rückbau Balkon, Küchen und Bad
4. Sanierung Fassade, Bad, Küche und Haustechnik
5. Sanierung Tiefgarage und TH/UG
6. Instandsetzung Umgebung

*Bauende: ab November 2026*

Genaue **Terminangaben** folgen in der **2. Mieter-Info**  
Ende Oktober 2025



## 4. Bauablauf – Entsorgungstag

Vor Beginn der Sanierung findet eine Entrümpelungsaktion statt (Bewohnende Pflugstrasse 8 und 10).

Der Termin wird ca. 2 Monate vorher definitiv bekanntgegeben.



Entsorgungstag Sanierung Kleinzellgli

## 4. Bauablauf – Einschränkungen Wohnung

- Alle Wohnungen sind während der gesamten Bauzeit bewohnbar.
- Küche und Nasszellen sind während ca. 5 Wochen nicht nutzbar.
- Es werden Dusch- und WC-Provisorien (Container) in der Umgebung zur Verfügung gestellt.
- Chemisches WC, Kochplatte oder Nutzung des alten Kühlschranks als Provisorium in Wohnung auf Wunsch möglich.
- Korridor (inkl. Schrank), Küche, Bad und Balkon müssen komplett geräumt sein.
- In Wohn- und Schlafzimmer müssen Fenster und Steckdosen zugänglich sein.
- In vom Mieter freigeräumten Zimmern können auf Wunsch sämtliche Oberflächen im Unterhalt saniert werden.



Bezüglich Wünsche (siehe oben) wird eine **Umfrage** durchgeführt.  
**Kurzfristige Anfragen** werden nicht berücksichtigt.

## 4. Bauablauf – Einschränkungen allgemein

- In den Kellerabteilen müssen Zugänge zu Leitungen so wie Fenster sichergestellt werden.
- Während Sanierung Tiefgarage müssen alle Fahrzeuge (inkl. Velo) für ca. 3 Wochen in die blaue Zone umparkiert werden. Persönliche Gegenstände sind im Pneuschränk zu versorgen.
- Der Lift ist während der ganzen Sanierung in Betrieb.



# 5. Mietzinssituation (ohne Nebenkosten)

Keine Mietzinsreduktion während der Sanierung. Die Kostenmiete berücksichtigt eine zyklische Gesamtsanierung. Die GBL bezahlt eine Inkonvenienzentschädigung für im Haus wohnhafte.

## Wohnung

## Mietzinsaufschlag (netto pro Monat)

2.5-Zimmer	~66 m <sup>2</sup>	~ Ø +350.- (Dusche statt Badewanne)
3.5-Zimmer	~76 m <sup>2</sup>	~ Ø +320.- (Dusche statt Badewanne)
4.5-Zimmer	~92 m <sup>2</sup>	~ Ø +570.-

Ø +48%  
Schätzung aus  
Erfahrungswerten

Grobschätzung Miete pro m<sup>2</sup>-Nutzfläche nach Sanierung

Ø 203.-/m<sup>2</sup> und Jahr (bisher 137.-/m<sup>2</sup>)

Neuberechnung nach Kostenmietmodell Stadt Zürich

- Anlagewert gemäss Buchhaltung
- Referenzzinssatz BWO 1.75%
- Gebäudeversicherungswert (GVZ-Index 1190 Punkte)

### Vorbehalte:

- Definitive Projektkosten
- Abweichung Annahme neuer Gebäudeversicherungswert zur Schätzung der GVZ
- Zukünftig mögliche Bauteuerung
- Umfang der Auflagen aus der noch offenen Baubewilligung (noch unbekannt)

# 5. Ansprechpartner bis zum Sanierungsbeginn

bis Sanierungsbeginn 2026

Bewirtschafter sowie Hauswart  
ggf. GBL-Sozialberatung

ab Sanierungsbeginn

Bauleiter Jürg Zahner vor Ort  
(Info folgt vor Baubeginn)

Nächste geplante Termine:

Herbst 2025

detaillierte Mieterinformation über das Sanierungs- sowie  
Terminprogramm

Februar 2026

detaillierte schriftliche Orientierung

# 5. Energiemonitoring SEL

Mieterportal für Warmwasserverbrauch und ab Sanierung auch die Zähler Heizwärme

**SEL** SMART ENERGY LINK

Verfügbarkeit Solarstrom

E-Mobilität

Mein Verbrauch

Abrechnungen

Kennzahlen

Zählerinformation

Anleitung

Kontakt

AGBs

Logout

### Kostenübersicht

Abrechnung	Zeitraum	Total
Abrechnung Elektrizität 2024	07.03.2024 - 02.08.2024	1'958.85
Abrechnung Wasser 2024	01.08.2024 - 06.08.2024	473.68
Abrechnung Elektrizität 2023	01.01.2023 - 01.03.2023	860.50
Abrechnung Elektrizität 2022	01.01.2022 - 31.12.2022	5'876.85
Abrechnung Elektrizität 2024	02.03.2023 - 06.03.2024	5'378.85
Abrechnung Elektrizität 2024	03.08.2024 - 10.08.2024	97.25
Abrechnung Elektrizität 2024	11.08.2024 - 13.08.2024	31.95

