

**Gemeinsam bauen
und leben**



Sanierung «Pflugstrasse» 24. Etappe

Pflugstrasse 8 + 10

2. Mieterinformation

Donnerstag, 30. Oktober 2025



Themen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Begrüssung | Tanja Schmid, GBL |
| 2. Ausgangslage | Fabian Stettler, Mirlo Urbano Architekten GmbH |
| 3. Sanierungsprojekt | Fabian Stettler, Mirlo Urbano Architekten GmbH |
| 4. Projekt Update | Fabian Stettler, Mirlo Urbano Architekten GmbH |
| 5. Termine/Bauablauf | Jürg Zahner, Bauleitungen GmbH |
| 6. Situation Schadstoffs. | Jürg Zahner, Bauleitungen GmbH |
| 7. Allgemein | Jürg Zahner, Bauleitungen GmbH |
| 8. Mietzinssituation | Roman Stäger, GBL |
| 9. Fragen | Alle |
| 10. 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	
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

21.11.2024

- Zustandsanalyse
- Machbarkeitsstudie
- Grobterminplan

16.01.2025

- Bauprojekt
- Kostenvoranschlag
- Detailterminplan

30.10.2025

- Baubewilligung
- Aussenanlage
- Ausführungsprojekt
- Feinterminplan

Vorstandsbeschluss

- Sanierungszyklus
- Ausgangslage
- Sanierungsziele
- Verdichtung
- Sanierungsumfang
- Grobe Termine
- Mietzinsentwicklung

1. Mieterinfo

- Projektstand
- Sanierungsumfang
 - Umgebung
 - Gebäudehülle
 - Innensanierung
- grober Terminplan

2. Mieterinfo

- Projektstand
- Sanierungsumfang
 - Umgebung
 - Gebäudehülle
 - Innensanierung
- Terminplan
- Bewirtschaftung

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

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

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



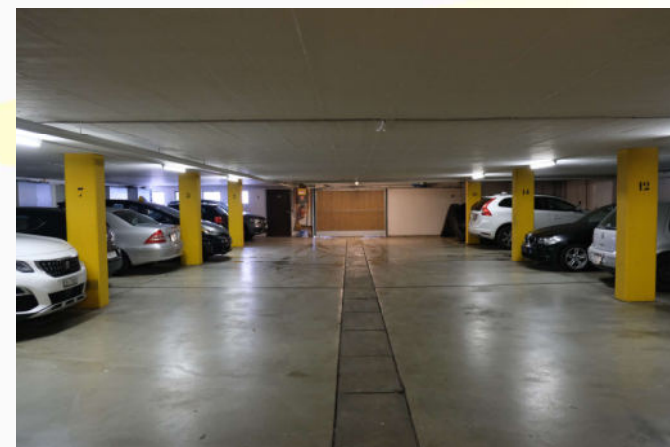
3. Bauliche Eingriffe – Wohnung

- 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 m² (ohne Verglasung).



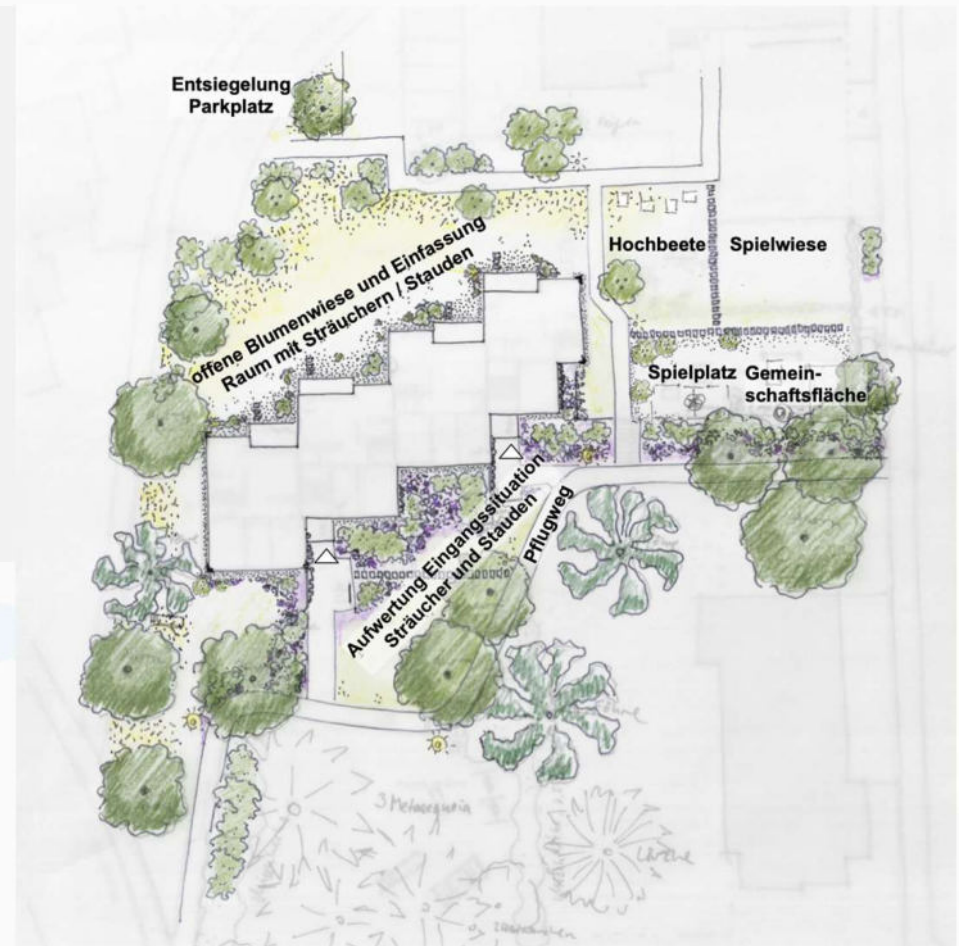
3. Bauliche Eingriffe – Treppenhaus, UG und TG

- 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. Projektstand – Update

Grobtermine

- Baufreigabe: Ende Dezember 2025
- Baustart: Anfang März 2026
- Bauende: ab November 2026

Projekt

- Projekt: keine besonderen Anpassungen d.h. gleicher Umfang
- Kosten: keine relevanten Veränderungen

5. Termine und Bauablauf – Allgemein

- 12.11.2025: Besichtigung Unternehmer für Massaufnahmen (ganzer Tag)
- Februar 2026: detaillierte schriftliche Orientierung per Briefpost
- 03.04. bis 05.04.2026: Ostern
- 14.05.2026: Auffahrt
- 25.05.2026: Pfingsten

5. Termine und Bauablauf – Vorbereitung

Vorbereitungsarbeiten ab Februar 2026:

- Kranmontage: 23.02.2026
- Rückbau Spielplatz: 09.03.2026
- Installieren Baracken-Dorfes: 30.03.2026
- **Garage gesperrt** **07.4. bis 24.04.2026**
- Vorbereitungsarbeiten im UG ab: 03.03.2026
- **Entrümpelungstag mit Mulden:** **03.03.2026**
(Keller u. Wohnungen räumen)

5. Termine und Bauablauf – Balkone

Rückbau der Balkone ab März 2026

- Gerüst-Montage: 09.03.2026
- **Verschliessen der Balkontüren: 12.03.2026**
- Schneiden der Balkone: 16.03.2026
- Fundament der Balkone: 23.03.2026
- Gerüst gesamte Liegenschaft: 04.05.2026

5. Termine und Bauablauf – Wohnungen

Umbau Wohnungen ab 18.05.2026 bis ca. 01.08.2026

- Aufwand ca. 5 Wochen pro Wohnung
- Jeden Tag beginnen wir mit einer Wohnung
- Staubwände stellen
- Rückbau der Altlasten etc.
- Kein Wasser in der gesamten Wohnung
- Baulärm, Baustaub etc.

7. Allgemein – 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.
- Zugang zu gewissen Zimmern während Schadstoffsanierung in Bad/Küche eingeschränkt (ggf. 1-3 Nächte schlafen in Wohnzimmer oder Ersatzwohnung im Haus).
- 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.



7. Allgemein – Einschränkungen UG/TH

- 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.



7. Allgemein – wichtige Hinweise

- Kinder informieren (Sicherheit).
- Haustiere ausquartieren (auch Aquarien/Terrarien).
- Stromunterbrüche (Tiefkühler, elektrische Geräte, usw.).
- Lärm und Staub (Ferien planen während intensiver Bauzeit).
- Rauch- und Alkoholverbot für Handwerker im Haus und Garage.
- Diebstahl oder Schaden von persönlichem Eigentum umgehend der Bauleitung melden.
- Mängel am Mietobjekt und Behebung erfolgt mit Wohnungsabnahme.
- Laufende schriftliche Orientierung der Mieter während Vorbereitungs- und Bauphase.

7. Allgemein – offizielle Arbeitszeiten

Die Offiziellen Arbeitszeiten der Handwerker sind wie folgt festgelegt:

Montag bis Freitag

- Vormittag: 07.00 – 12.00 Uhr
- Nachmittag: 13.00 – 18.00 Uhr

Samstag:

- Nur in Ausnahmefällen zur Termineinhaltung (mit Vorankündigung)

Kleinere Abweichungen sind vorbehalten d.h. bei Arbeitsverzögerungen wird ggf. länger gearbeitet.

8. 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 ²	~ Ø +440.- (Dusche statt Badewanne)
3.5-Zimmer	~76 m ²	~ Ø +410.- (Dusche statt Badewanne)
4.5-Zimmer	~92 m ²	~ Ø +550.-

Ø +52%
Schätzung aus
Erfahrungswerten

Grobschätzung Miete pro m²-Nutzfläche nach Sanierung Ø 208.-/m² und Jahr (bisher 137.-/m²)

Neuberechnung nach Kostenmietmodell Stadt Zürich

- Anlagewert gemäss Buchhaltung
- Referenzzinssatz BWO 1.25%
- 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)



Beispiel Sackzelg «16. Etappe»

Ablauf Innensanierung 1. Woche

Beispielbilder



Ablauf Innensanierung 2. Woche

Beispielbilder



Ablauf Innensanierung 3. Woche

Beispielbilder



Ablauf Innensanierung 4. Woche

Beispielbilder



Ablauf Innensanierung 5.-6. Woche

Beispielbilder

