

ausserordentliche Generalversammlung



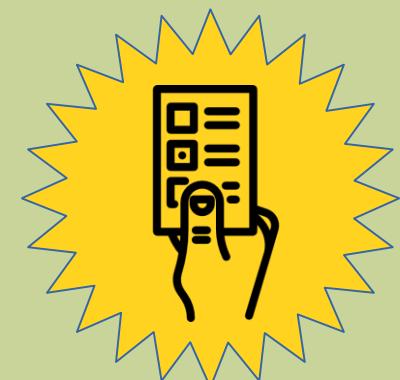
04.11.2021

1. Wahl Stimmenzähler
2. Informationen/Kennzahlen zum Bauprojekt
3. Abstimmung über den Projektkredit für den
Ersatzneubau Affoltern
4. Apéro und Austausch

Regeln

Es stellen sich zur Verfügung:

- Kurt Gygax
- Matthias Widmer
- Sandra Ammann
- Stefan Marty



Informationen zum Bauprojekt



Was ist bisher passiert?



GV-Entscheid: Wettbewerb für Ersatzneubau (Kostendach 1 Mio CHF)

Baukommission & Wettbewerbsprogramm



Enrico Magro
(BK-Präsident)



Christian Kölliker



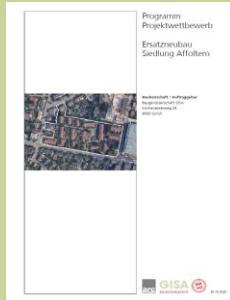
Doris Mathew



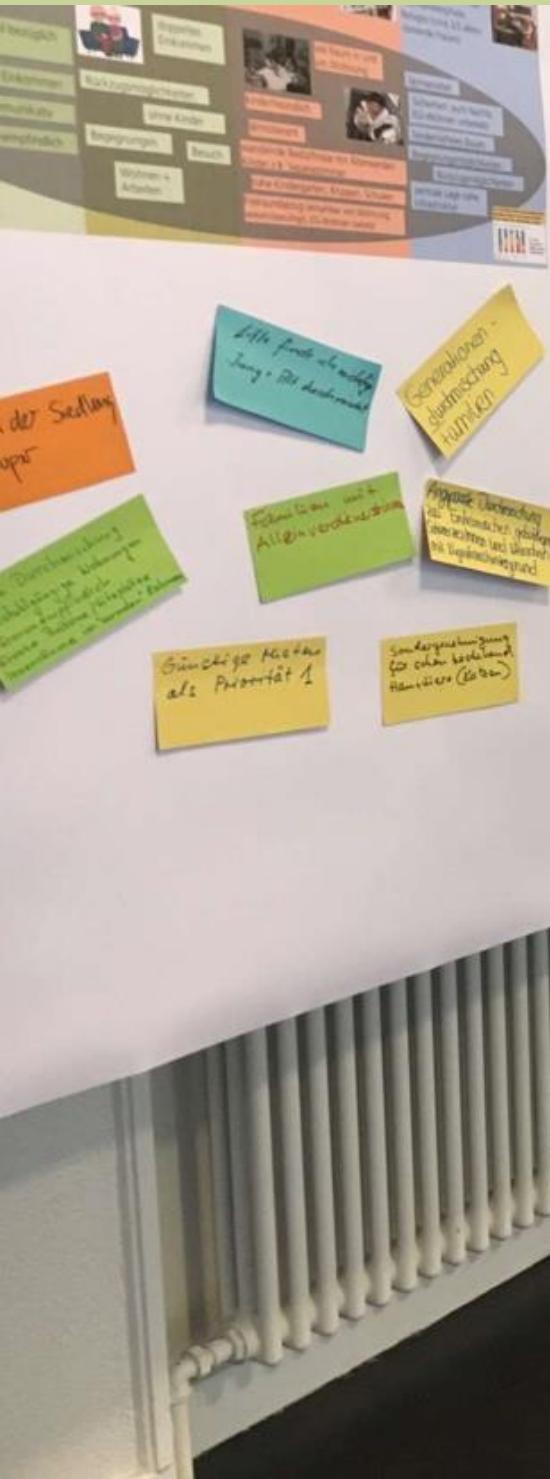
Helena Teinilä



Cornelius Ammann



- Organisatorisches
- Rahmenbedingungen
- Ziele
- Raumprogramm



Infoveranstaltung 06/2020:
Wünsche an Ersatzneubau

Infoveranstaltung 09/2020:
Vorstellung Wettbewerbsprogramm,
Abholung Feedback

Informationsanlass Baugenossenschaft GISA
Erneuerung Siedlung Affoltern

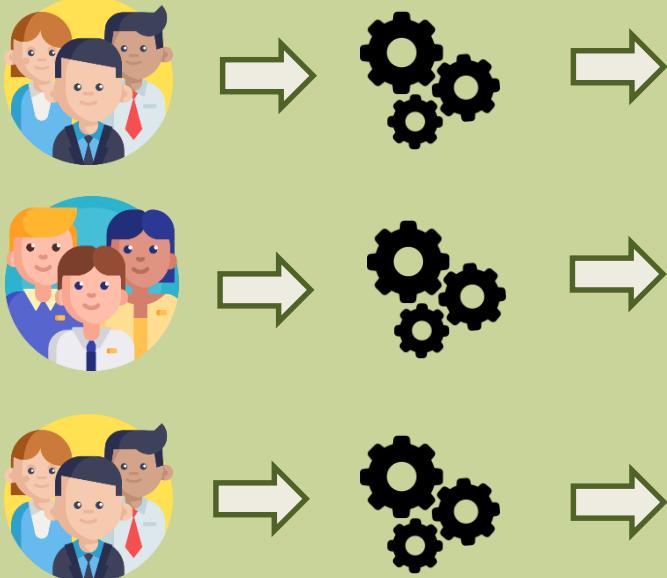


18.8.2020

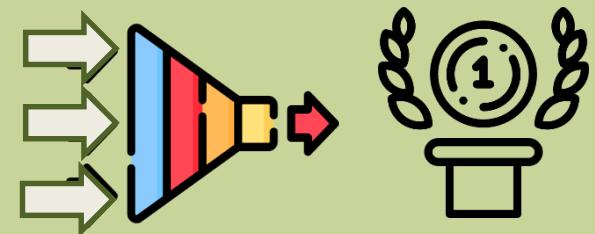


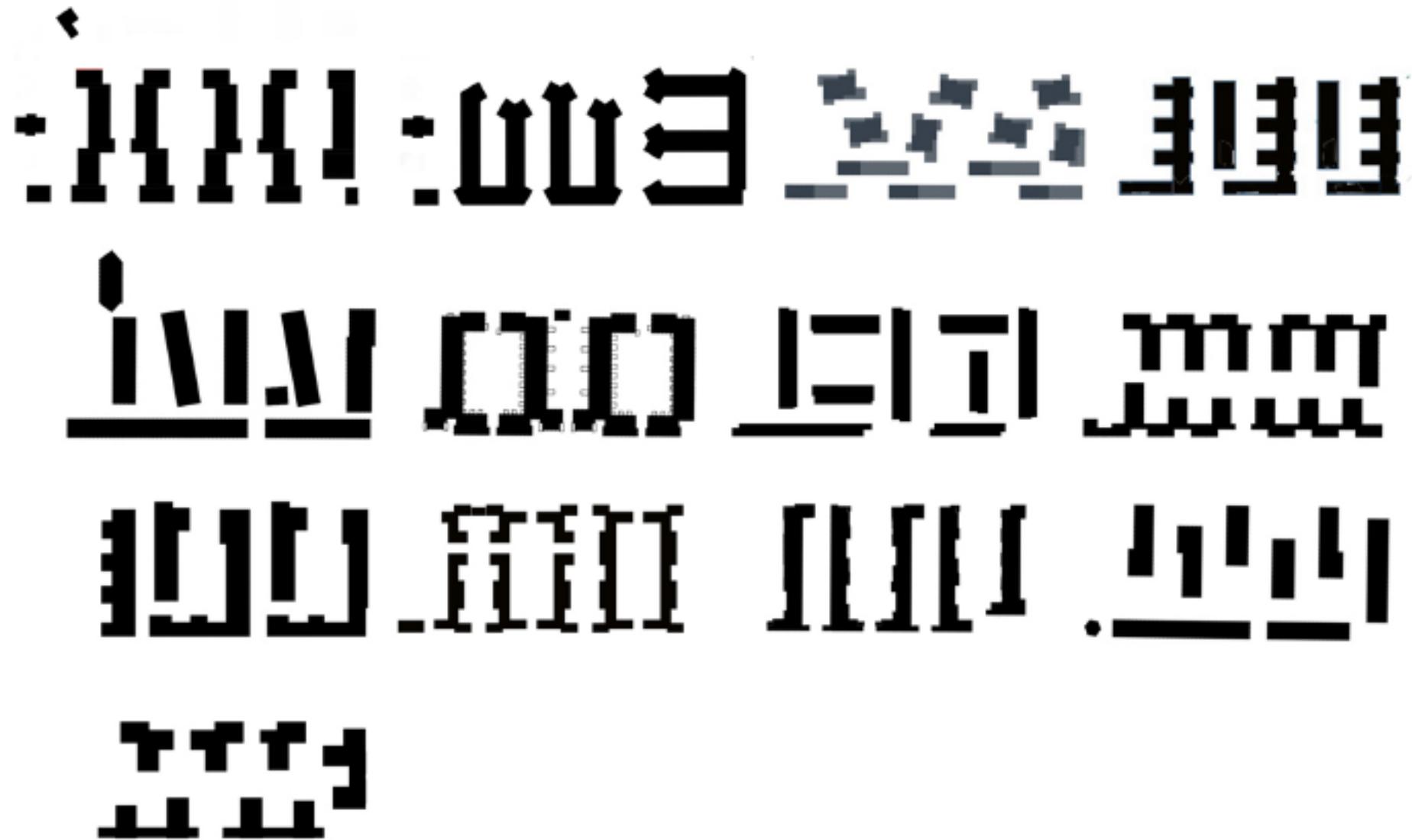
Wettbewerb & Jurierung

13 Architekturbüros
(inkl. Landschaftsarchitektur-
& Holzbauingenieurbüro)



06/2021
Fach- & Sachjury





Infoveranstaltung 07/2021:
Wettbewerbskandidaten
und -sieger



- Das Projekt läuft gemäss Plan
- Baubeginn 1. Bauetappe neu Anfang 2024 geplant
- ca. 700'000 CHF ausgegeben für Wettbewerb (inkl. Preisgelder), Bauträgervertretung, Architekten, Vorabklärungen





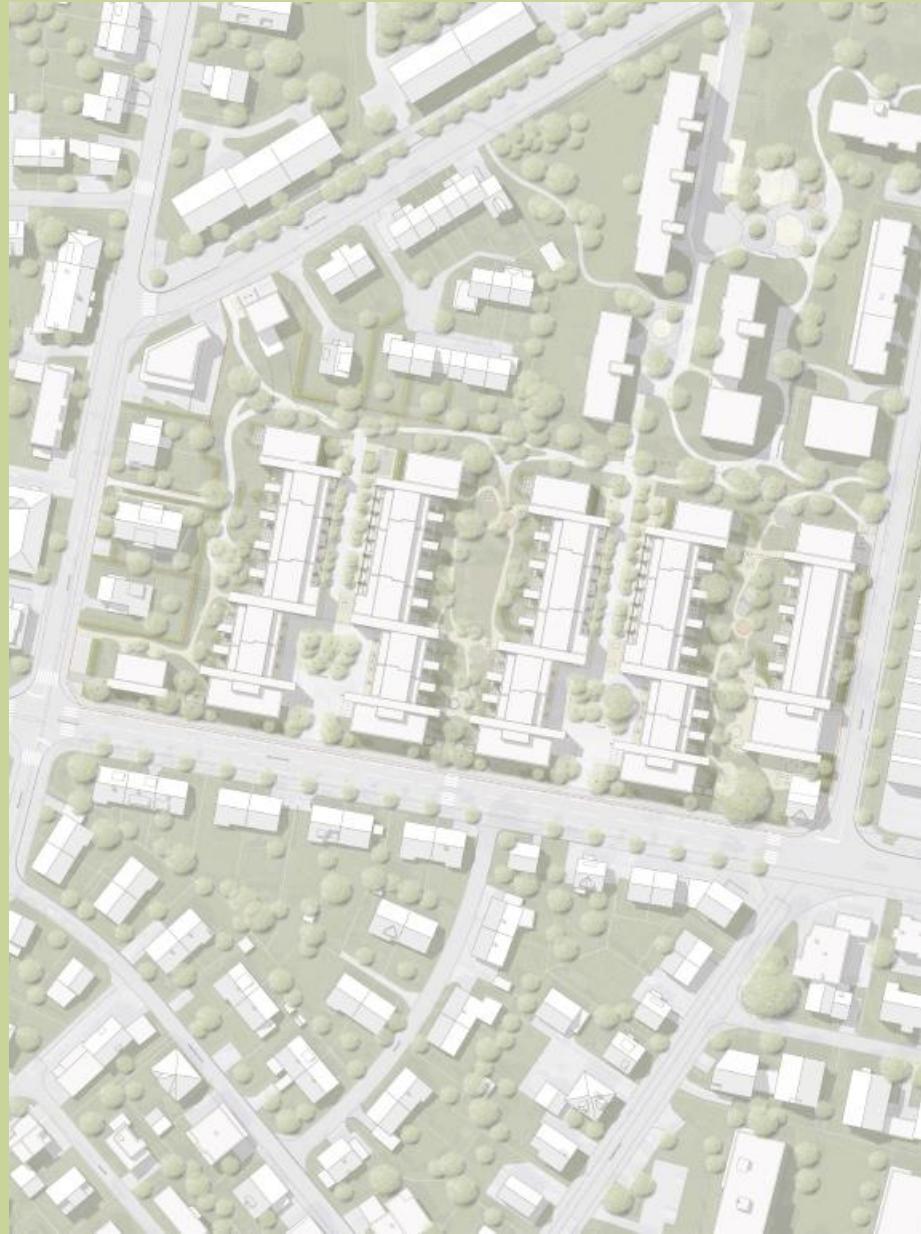
Was bekommen wir?

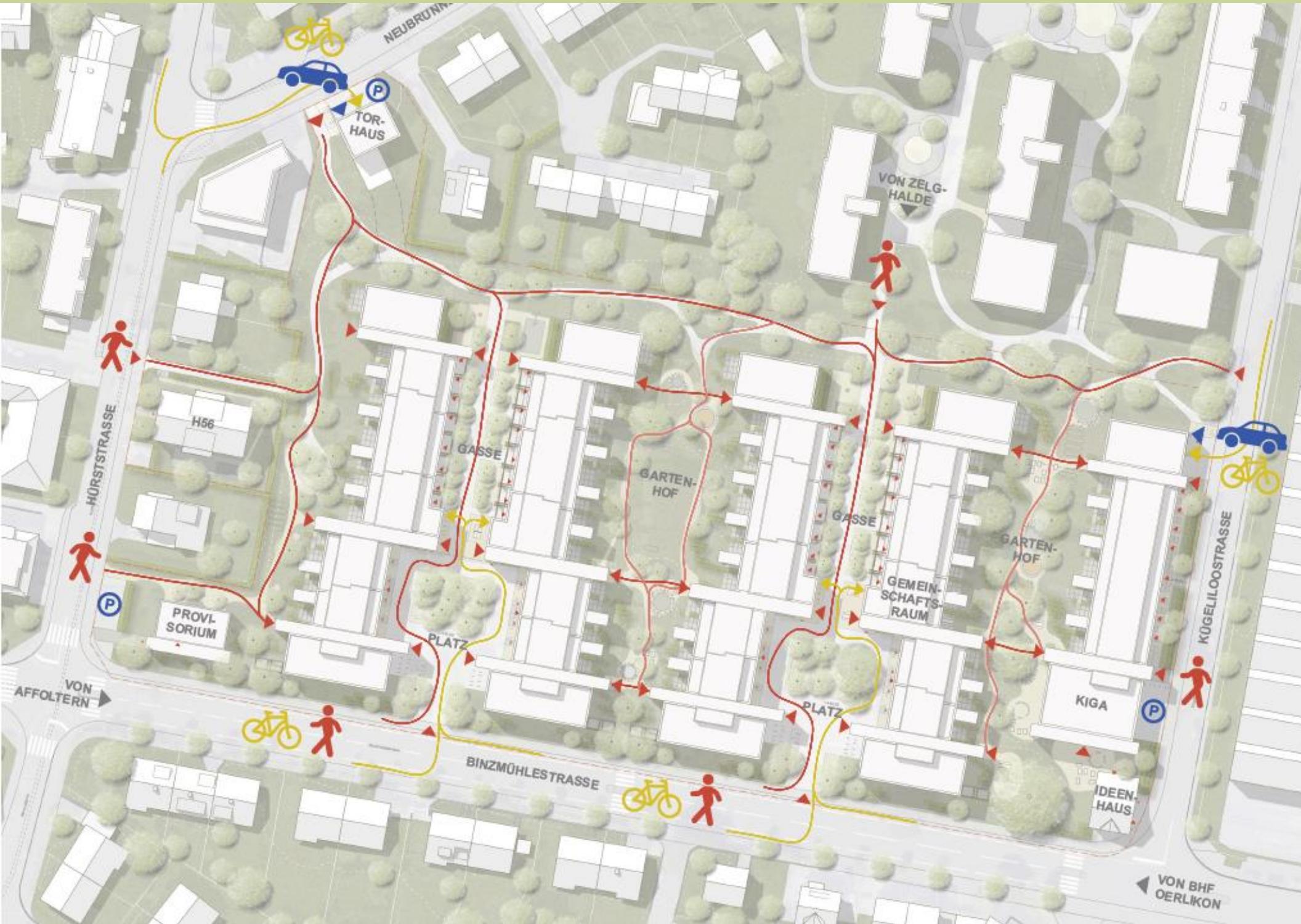
- 232 zeitgemässe Wohnungen mit grosszügigen Balkonen in Holzbauweise
- hindernisfreien & kostengünstigen Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen
- Maisonettewohnungen mit Gartenzugang und Etagenwohnungen

Was bekommen wir?

- 1 durchgrünte Siedlung mit weiterhin grosszügigen Grünanlagen & 2 Quartierplätzen
- 1 modernen Gemeinschaftsraum
- 1 Kindergarten
- Parkplätze für Velos & Autos
- Gewerberäume und die Geschäftsstelle
- zumietbare Jokerzimmer

Reise durch die Siedlung

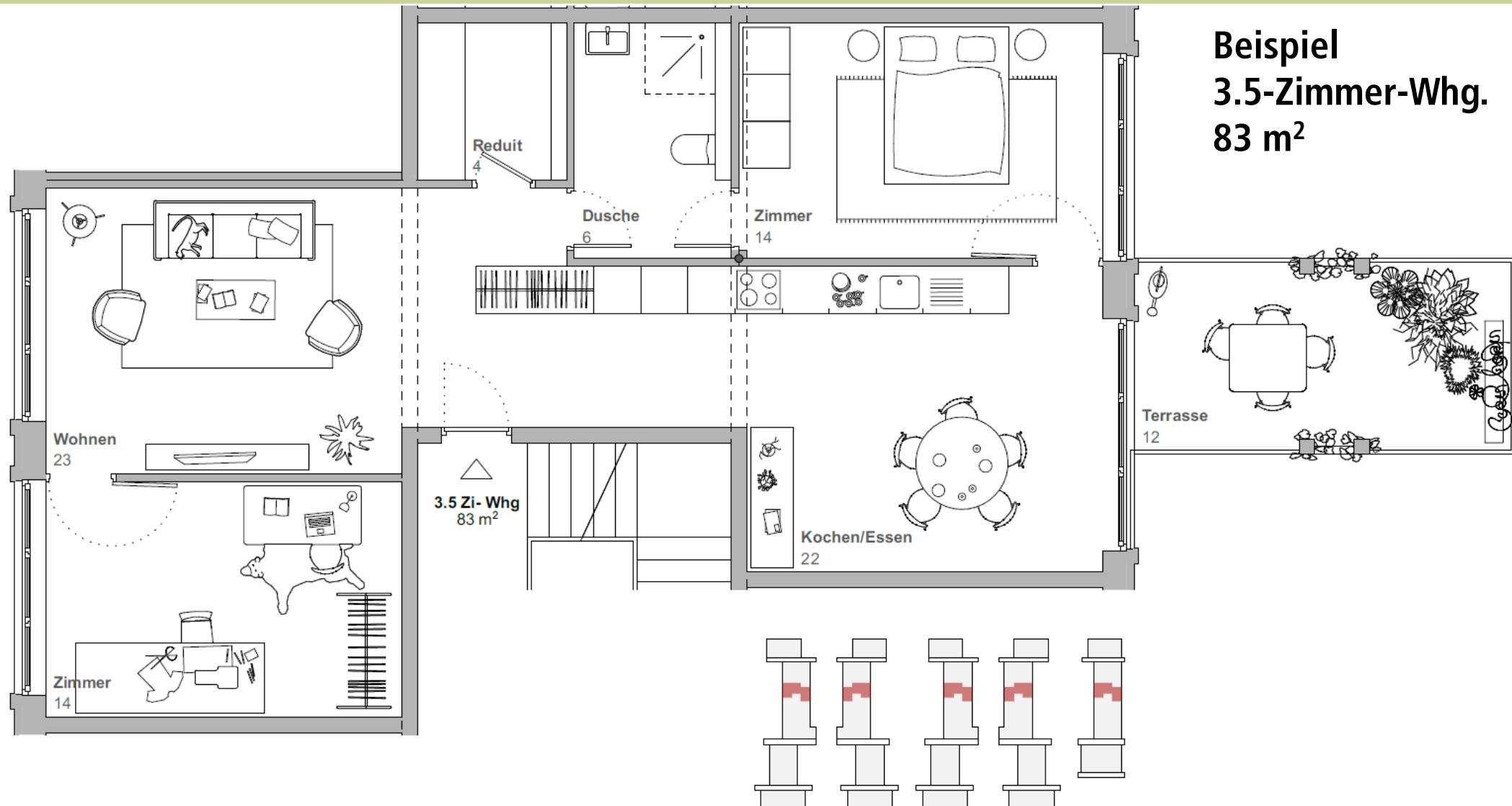




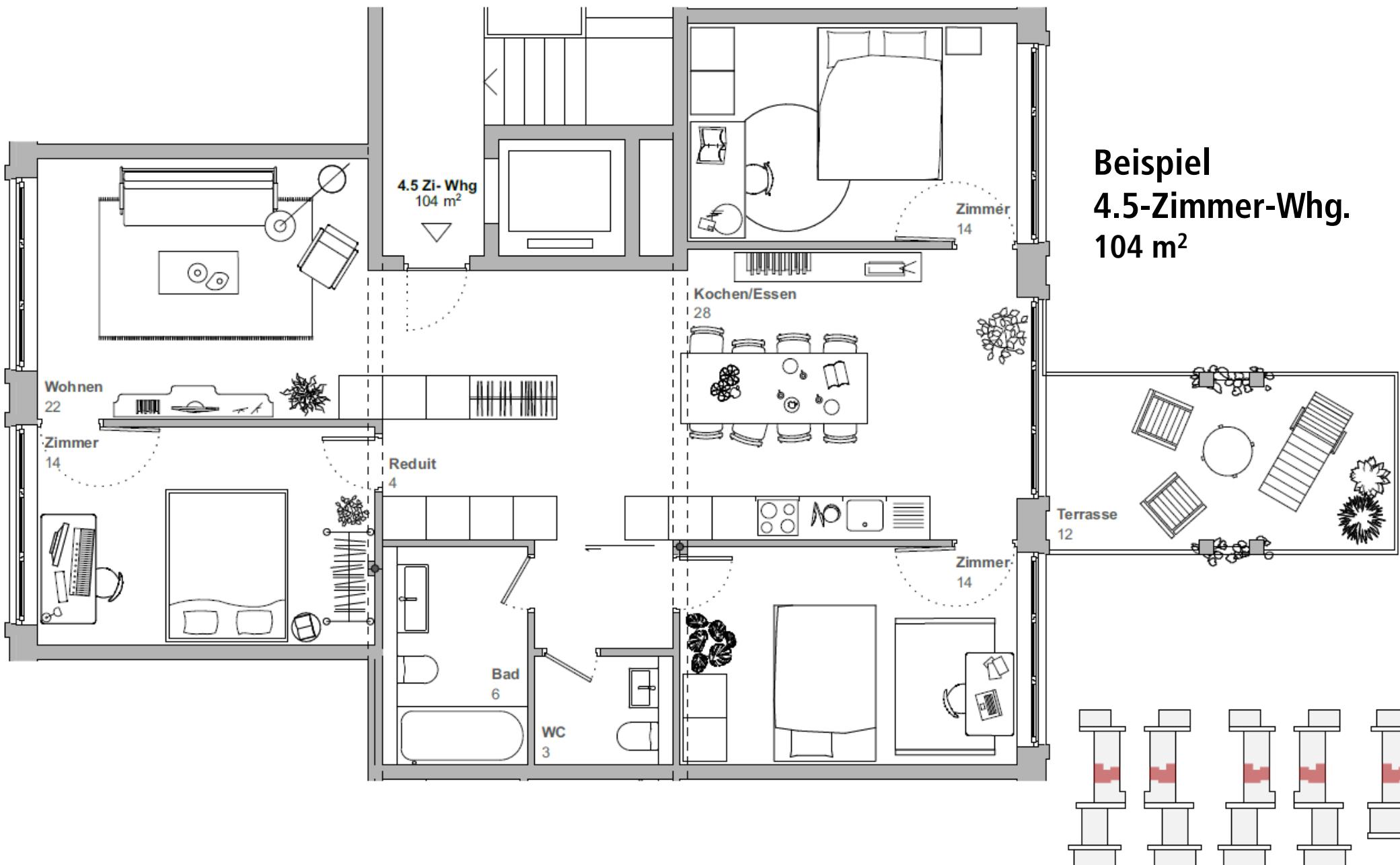




Reise durch die Wohnungen



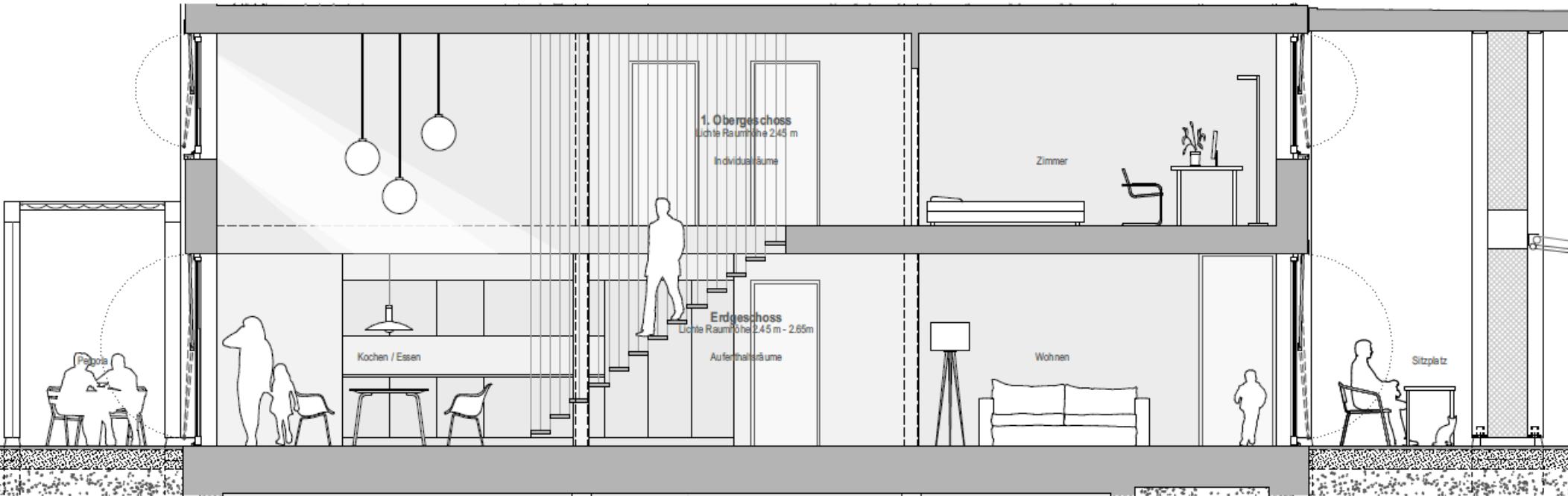
Beispiel 4.5-Zimmer-Whg. 104 m²



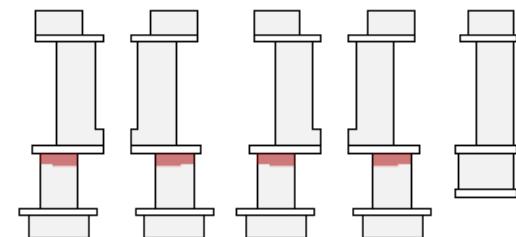
Beispiel

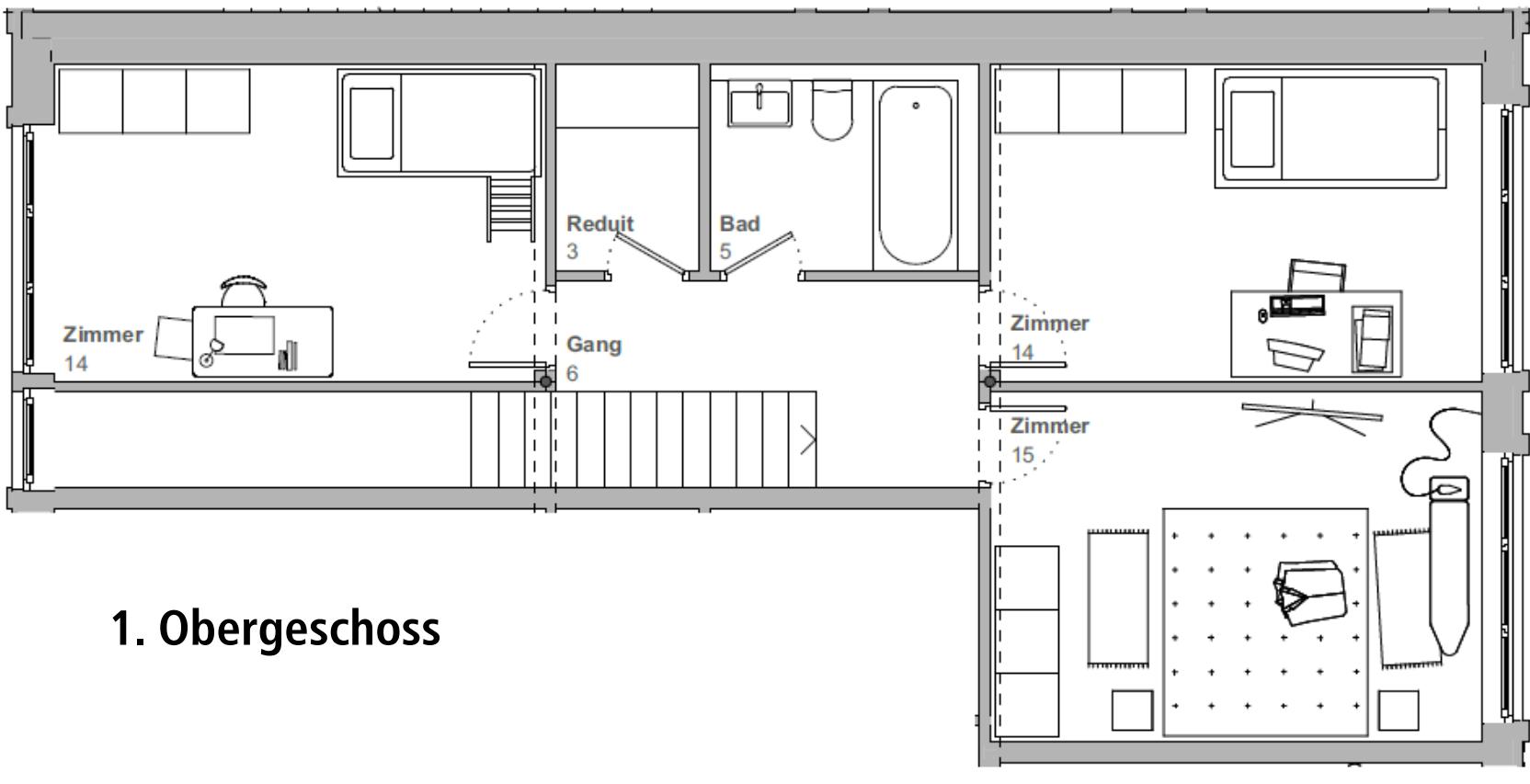
4.5-Zimmer-Maisonette-Whg.

107 m²



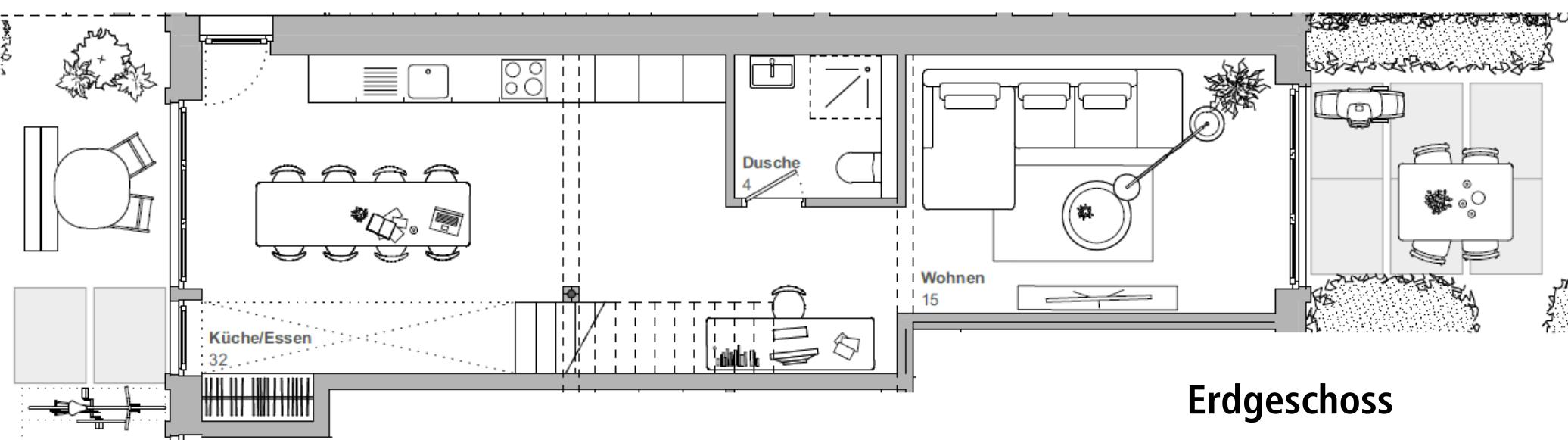
Schnitt





1. Obergeschoss

Beispiel 4.5-Zimmer- Maisonette- Whg. 107 m²

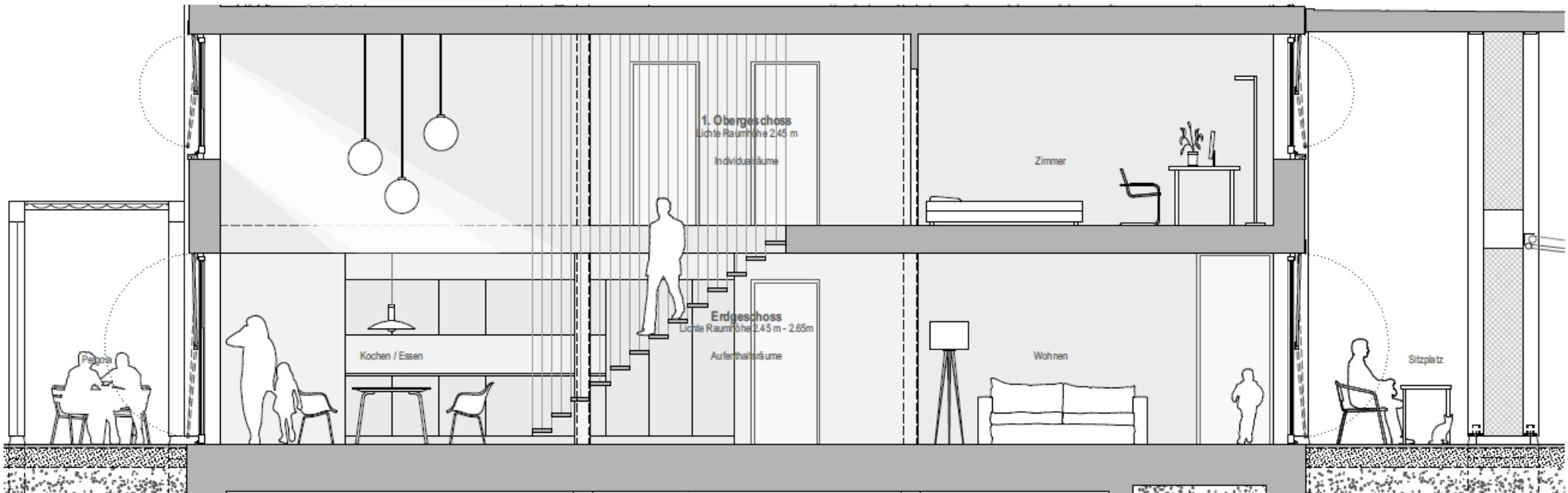


Erdgeschoss

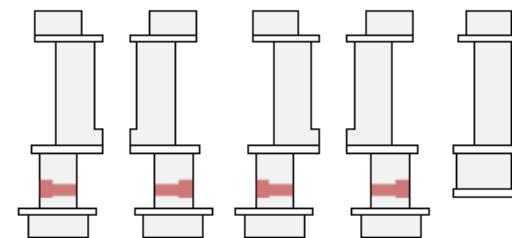
Beispiel

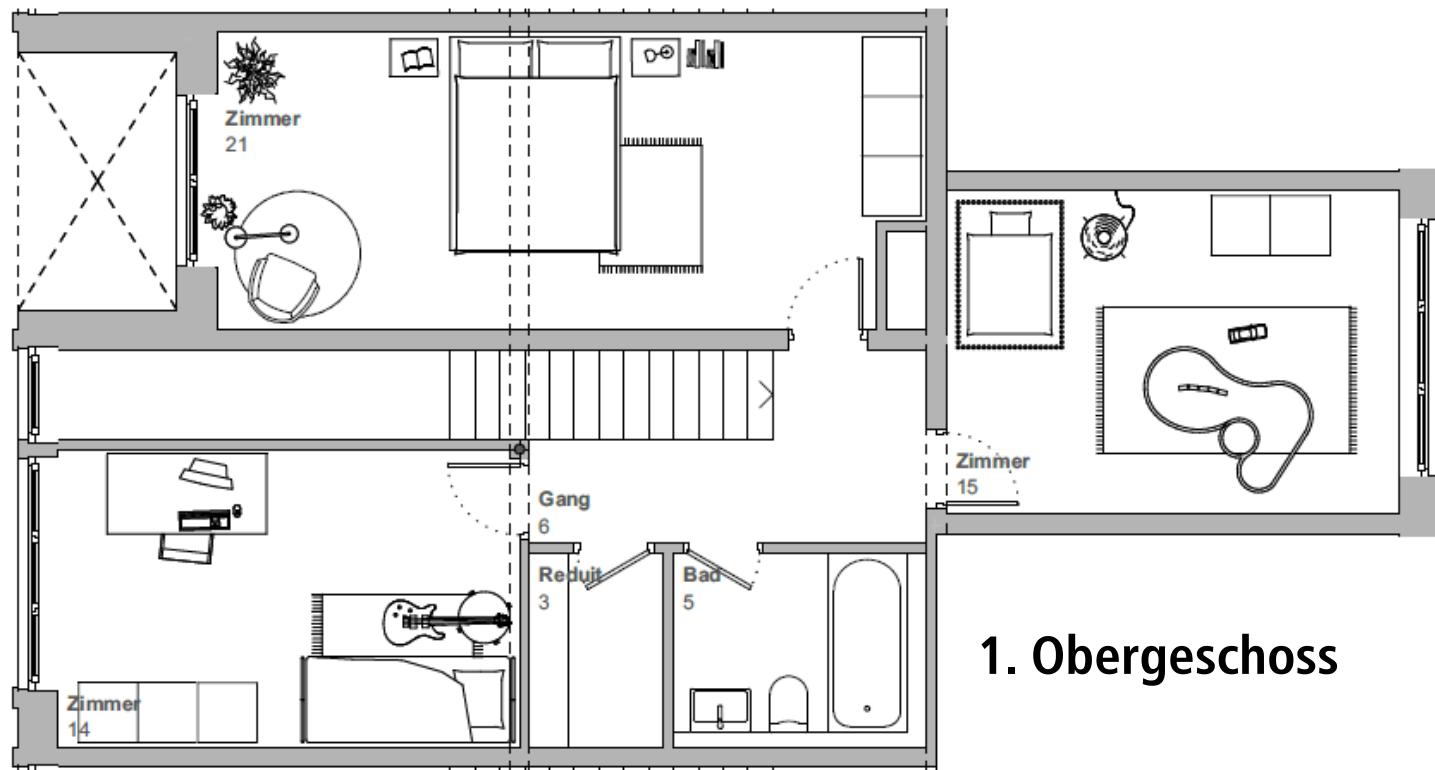
5.5-Zimmer-Maisonette-Whg.

125 m²



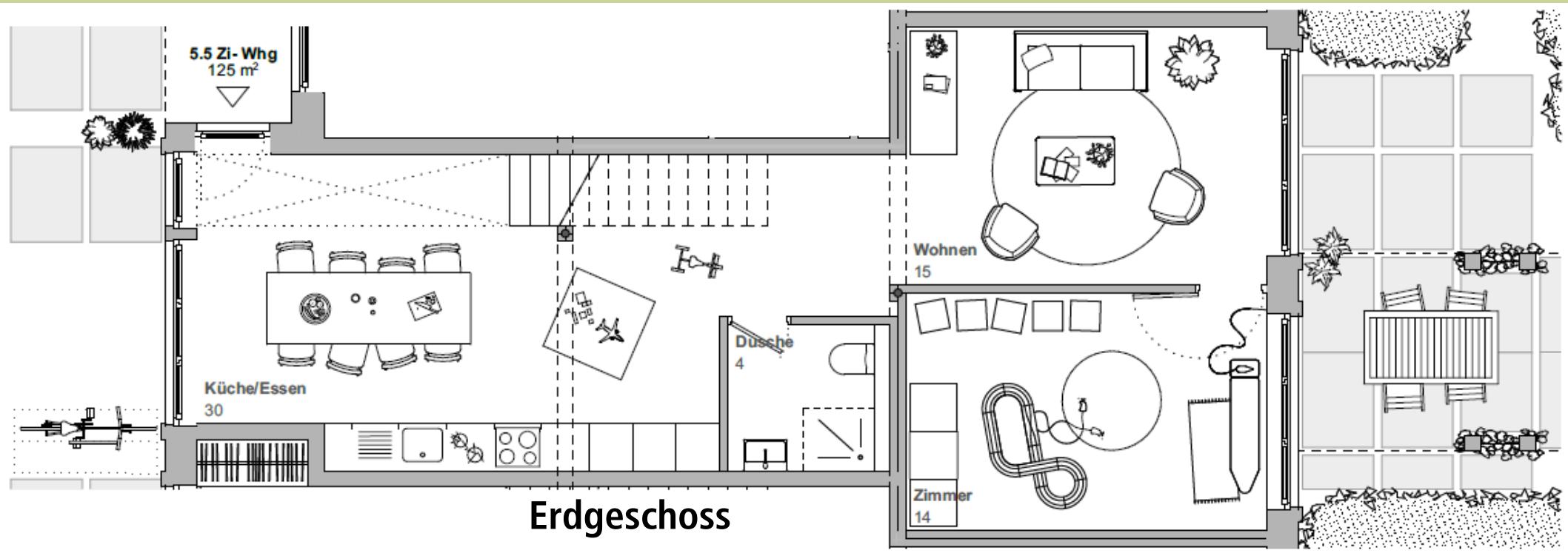
Schnitt





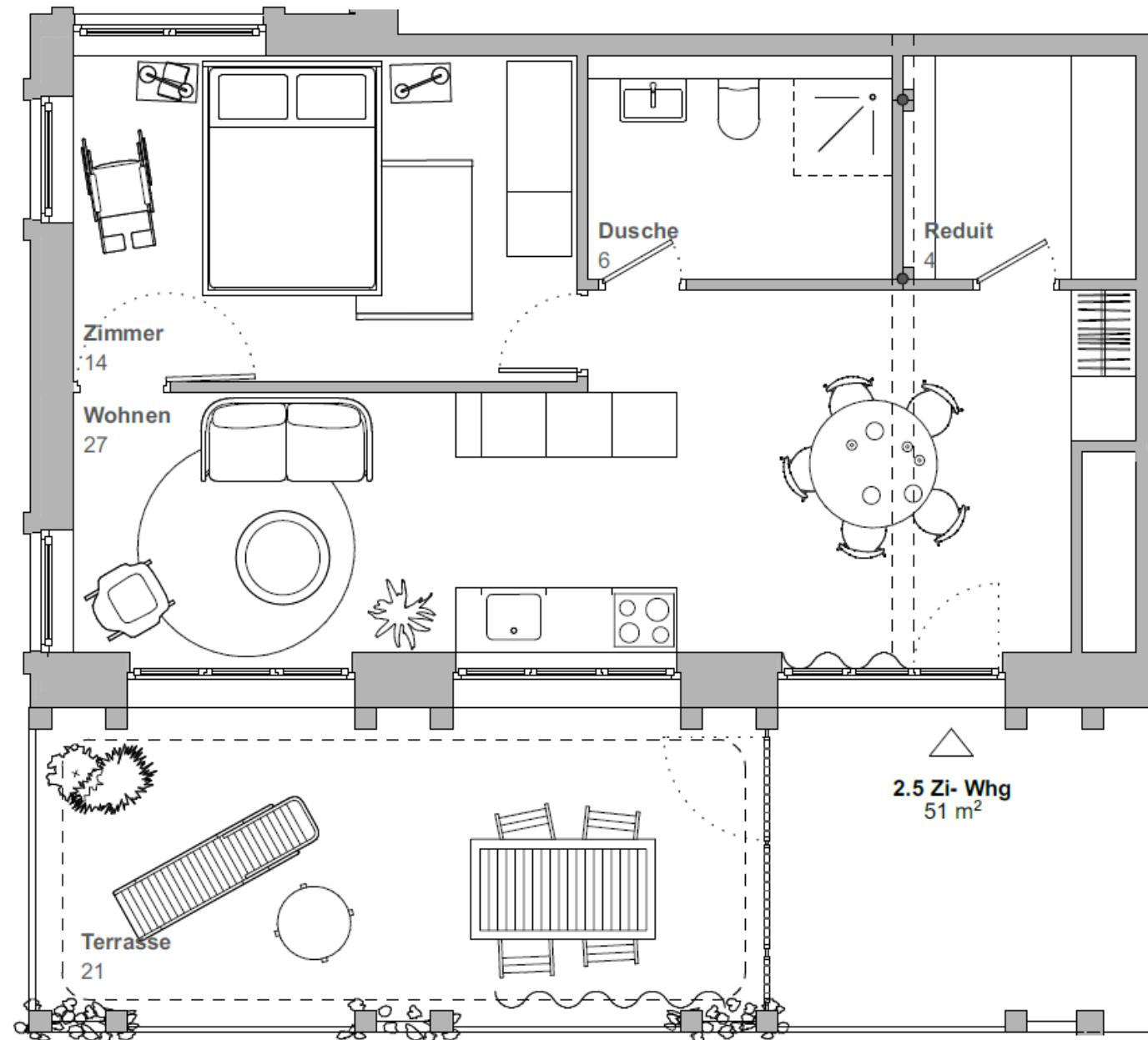
1. Obergeschoss

Beispiel
5.5-Zimmer-Maisonette-
Whg.
125 m²

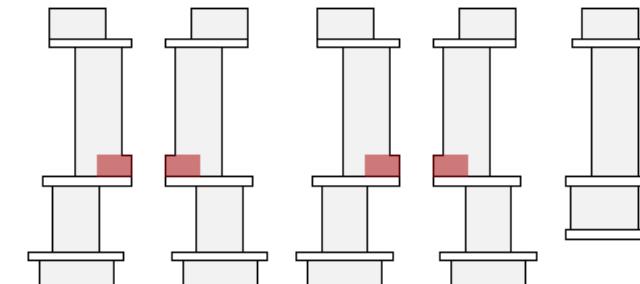


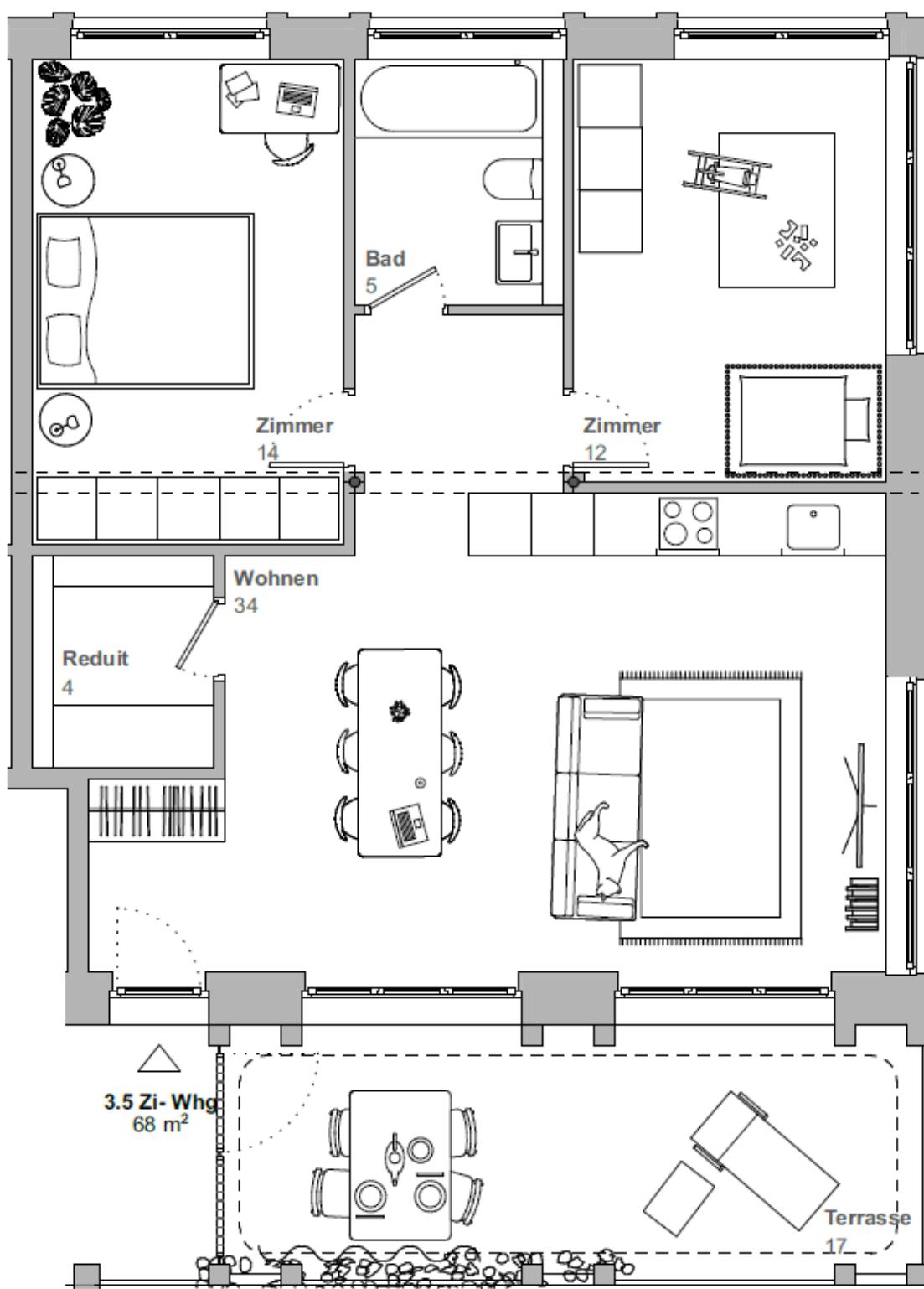
Erdgeschoß

Reise durch die Wohnungen

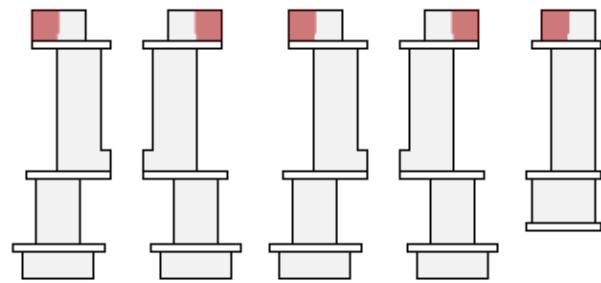


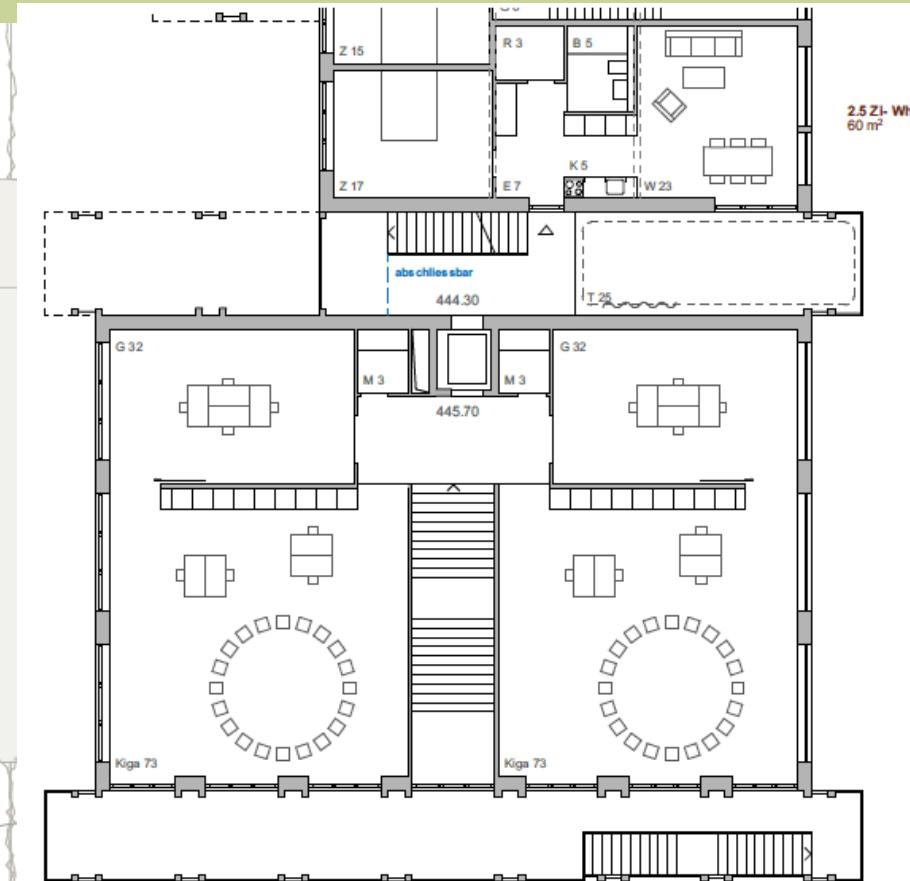
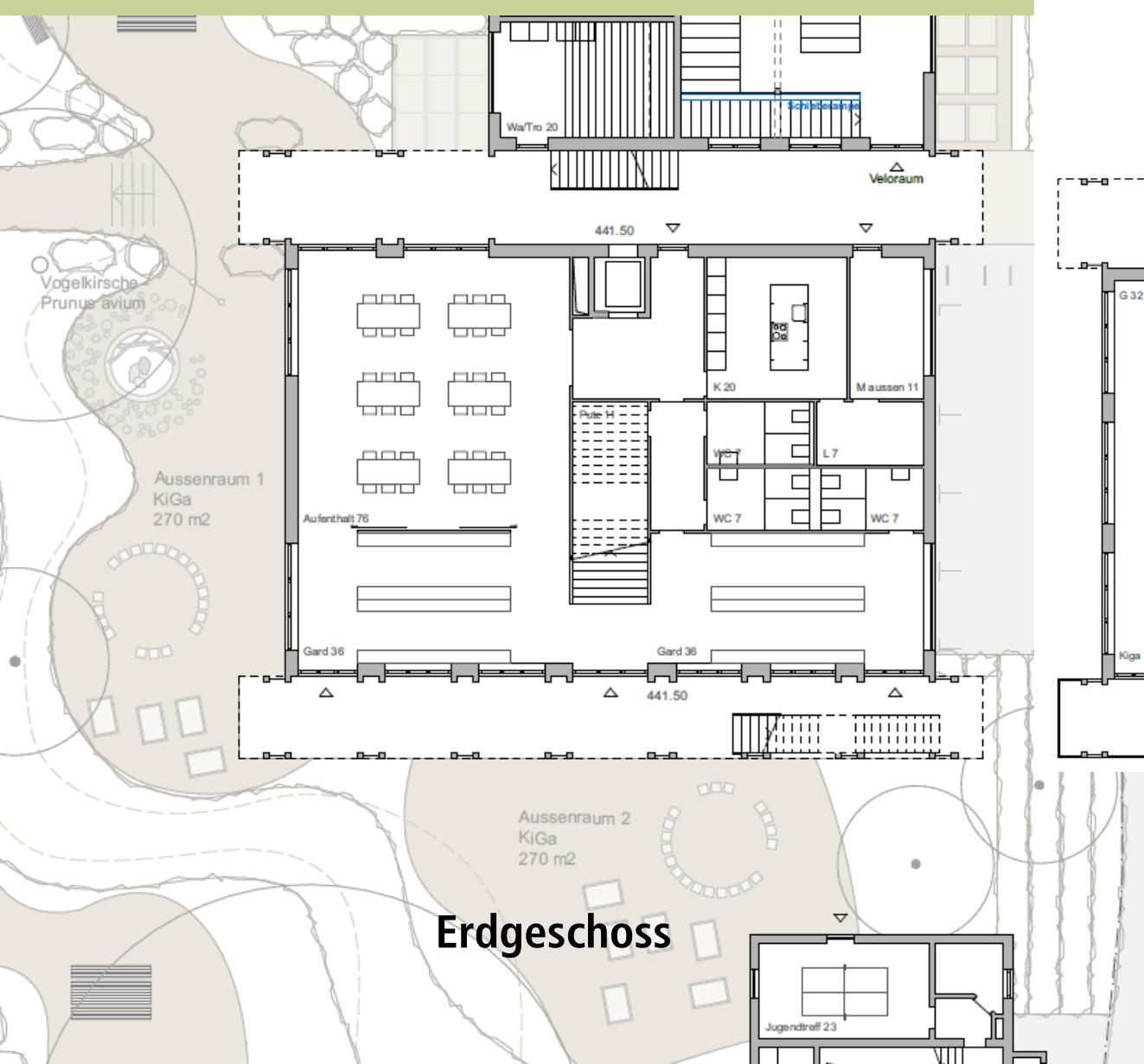
Beispiel
2.5-Zimmer-Whg.
51 m²





Beispiel
3.5-Zimmer-Whg.
68 m²

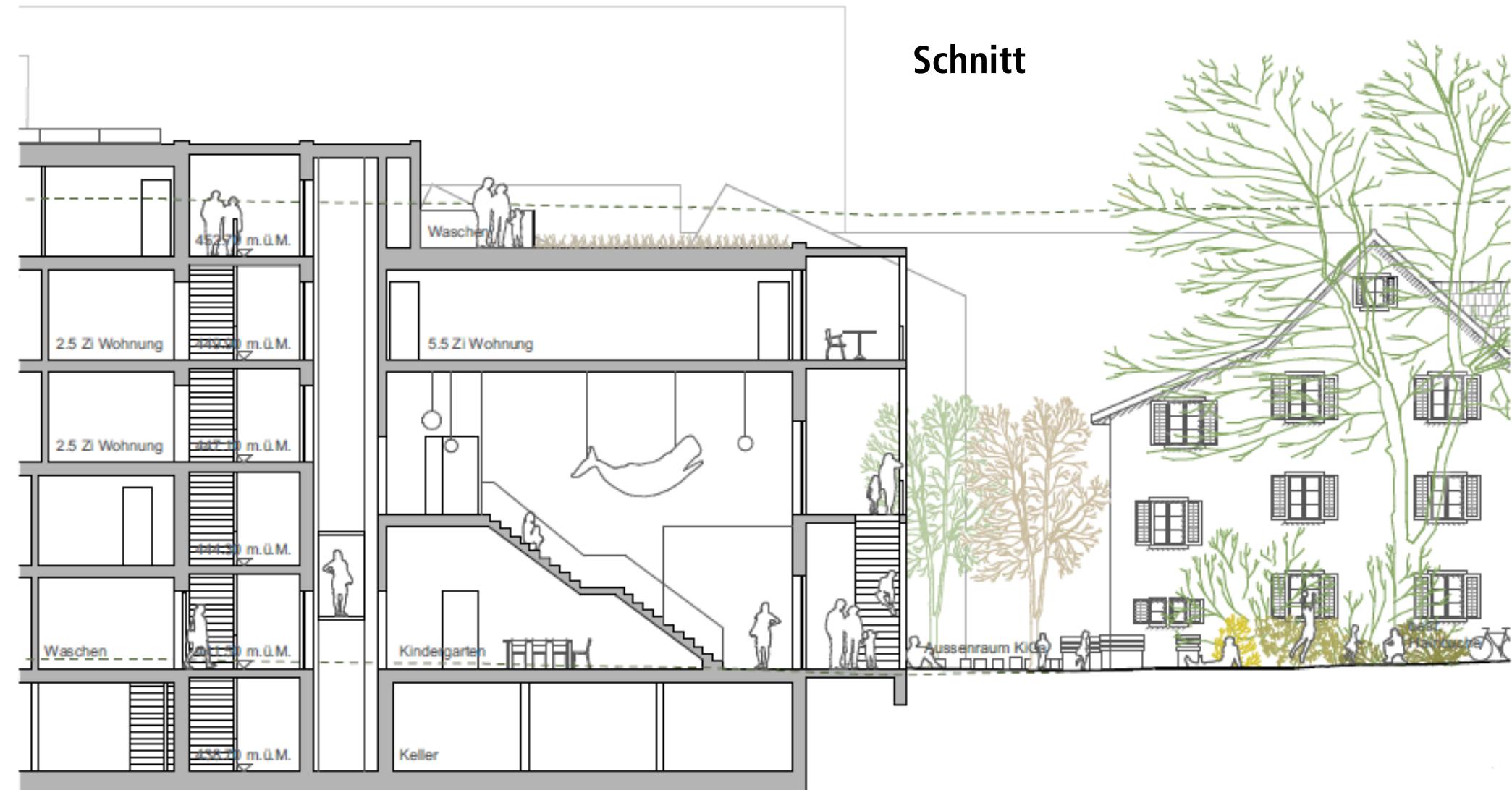




Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Schnitt



Whg.-Typ	Ø Grösse m ²	Anzahl Whg.
2.0	51 m ²	21
2.5	58 m ²	50
3.5	81 m ²	79
4.5	105 m ²	69
5.5	118 m ²	13
Total		232

64% *

* GISA heute:
40% 1-Personenhaushalte
30% 2-Personenhaushalte

Bauprojekt (Grobkostenschätzung +/- 20%): 94 Mio CHF

- UBS hat Projekt geprüft & Finanzierung zugesagt
- andere Finanzinstitute haben Interesse an einer Finanzierung bestätigt

Geschätzte jährliche Einnahmen

Total Nettomieten	CHF 4'220'000
Wohnungen	CHF 3'900'000
Gewerbe	CHF 150'000
Parkplätze	CHF 170'000

Geschätzte Nettomietzinse

Beispiele	ca. Nettomonatsmiete in CHF*
2.0-Zi-Wohnungen	950
2.5-Zi-Wohnungen	1'030
3.5-Zi-Wohnungen	1'380
4.5-Zi-Wohnungen	1'750
5.5-Zi-Wohnungen	1'920
Parkplätze	noch offen

* Bruttomiete = Nettomiete + ca. 10% Nebenkosten

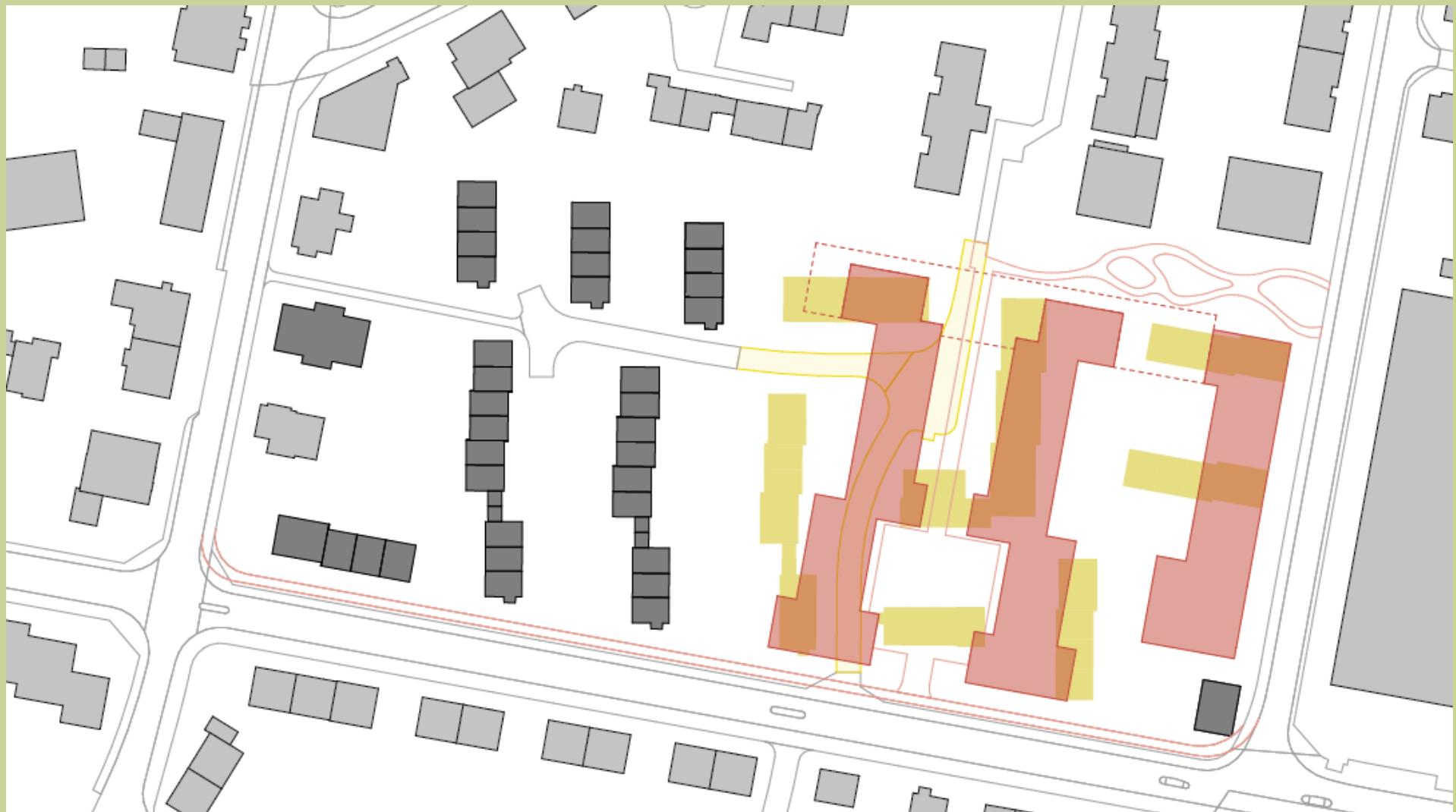
Geschätztes Anteilscheinkapital

Für das Anteilscheinkapital gibt es folgenden Richtwert:
ca. 3% der Anlagekosten

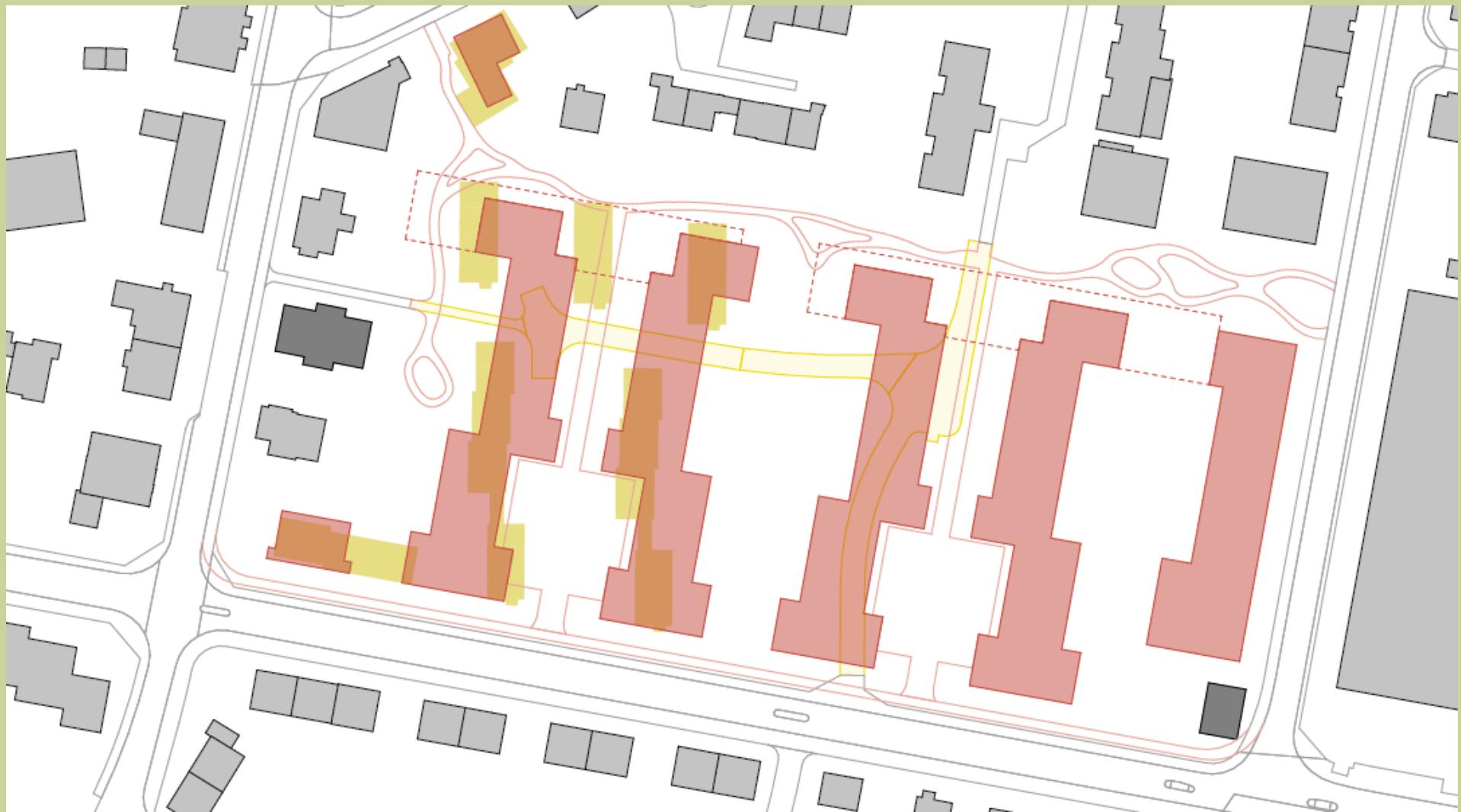
Beispiele	Neubau
2.0-Zi-Wohnungen	CHF 12'000
2.5-Zi-Wohnungen	CHF 13'000
3.5-Zi-Wohnungen	CHF 15'000
4.5-Zi-Wohnungen	CHF 17'000
5.5-Zi-Wohnungen	CHF 20'000

- Die Kalkulationen stützen sich auf den heutigen Kennwerten ab (Baukosten, Referenzzinssatz usw.)
- Mietzinse variieren je nach Lage, Grösse usw.
- Unsicherheiten auf den globalen Baumaterial-Märkten

- alle Häuser der alten GISA-Etappen 1 und 2 werden ersetzt
- Binzmühlestrasse 220 bleibt bestehen (vorerst für Ersatzwohnungen vorgesehen)
- Hürststrasse 56 bleibt bestehen (Nutzungsanalysen)
- Neunbrunnenstrasse 255 macht Platz für Neubau



jetzt: 58 Wohnungen (davon 25 externe Mieter) >> nachher: 129 Wohnungen



vorher: 42 Wohnungen (davon 19 externe Mieter) >> nachher: 103 Wohnungen

	Baubeginn	Bezug
1. Bauetappe	02/2024	11/2025
2. Bauetappe	12/2025	08/2027

- seit 2018: neue Mieter werden nicht Genossenschafter
- Stand 10/2021: 100 Wohnungen (davon bereits 44 externe Mieter, u.a. JUWO)
- ab 2021: ehemalige Genossenschafter in Affoltern, welche wegen des Bauprojektes ausziehen müssen, haben Vorrang bei der Erstvermietung

Genossenschafter in Affoltern haben folgende Optionen:

- **Option 1:**
 - Umzug von Bauetappe 1 in Bauetappe 2 & anschliessend Einzug in Neubau
 - ➡ Anfrage d. Verwaltung bzgl. Interessenten in nächster Zeit
 - Umzug von Bauetappe 2 direkt in Neubau

- **Option 2:** Umzug in GISA-Wohnung in Oerlikon (begrenzte Anzahl!) mit Option Einzug in Neubau (Erstbezug)
- **Option 3:** Umzug in GISA-externe Wohnung mit Option Einzug in Neubau (Erstbezug)
 - ➡ Verwaltung kontaktiert andere Baugenossenschaften für Umsiedlungsangebote

Priorität bei allen 3 Optionen haben Genossenschafter der Bauetappe 1, danach die der Bauetappe 2

Ab wann können wir uns für eine Wohnung im Neubau anmelden?

- Für alle gilt: bitte sich auf der Webseite informieren – dort wird die Erstvermietung publiziert
- Genossenschafter aus Affoltern werden bevorzugt behandelt

Bleiben wir Genossenschafter bei einem Umzug?

- Ja, heutige Genossenschafter bleiben Genossenschafter, wenn sie innerhalb der GISA umziehen.
- Zügeln Genossenschafter in eine GISA-externe Wohnung, können sie wieder Genossenschafter werden. Es gilt: Alle heutigen Genossenschafter haben Anrecht auf eine Wohnung im Ersatzneubau Affoltern.

Häufig gestellte Fragen

Wenn ich ein Umsiedlungsangebot in die GISA-Siedlung Oerlikon annehme, darf ich später nach Affoltern zurück?

- Ja, die im Vermietungsreglement Art. 3d erwähnte Mindestmietdauer von 5 Jahren bis zum erneuten Wohnungswechsel wird in dem Fall ausgesetzt. Die heutigen Genossenschafter*innen von Affoltern haben das Recht, beim Erstbezug der Bauetappe 1 wieder zurückzuzügeln in den Ersatzneubau Affoltern.

Gelten bei Umzügen die GISA-Belegungsvorschriften (Zimmeranzahl – 2) weiterhin?

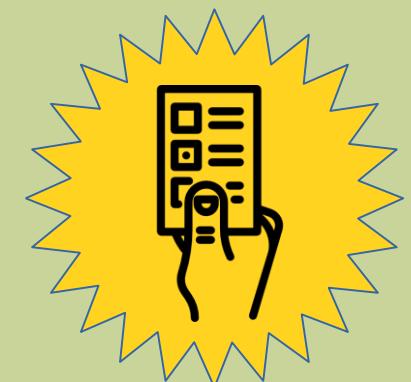
- Ja, die GISA behält diese grosszügigen Vorschriften.
- Bei der Erstvermietung des Ersatzneubaus wird aber die strengere städtische Regelung (Zi.anzahl – 1) zum Einsatz kommen (Stadt Zürich verknüpft das Thema mit dem Strassenkauf - GISA kann nicht frei entscheiden). In den Verhandlungen wird aber über Ausnahmeregelungen für bestehende Genossenschafter diskutiert.

Wo sind die Parkplätze?

- in 2 Tiefgaragen (wenige Aussenplätze, diese sind Besucher- & rollstuhlgängige Parkplätze)
- Veloabstellplätze befinden sich im EG und 1. UG



Der Vorstand beantragt die Genehmigung des
Projektkredites für den Ersatzneubau in Affoltern in der
Höhe von CHF 94 Millionen



Anstossen auf das Bauprojekt

