

# Herzlich willkommen

Unsere Herausforderungen 2021 bis 2025



Baumgarten (Eichweidstrasse 14/12 und Waisenhausstrasse 7/9)



a.o. Generalversammlung  
Mieterbaugenossenschaft Wädenswil  
Donnerstag, 1.10.2020

# Traktandenliste



1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Bauliche Massnahmen MFH Eichweidstrasse 14/12,  
Waisenhausstrasse 7/9
  - a) Vorstellung der Projekte
  - b) Beschlussfassung über Kreditrahmen von CHF 11.5 Mio für die Zeitspanne 2021 bis 2025
4. Verschiedenes



# Traktandenliste

1. Begrüssung

## 2. Wahl von Stimmentzählern

Vorschlag



Die Stimmentzähler der  
ordentlichen 96. GV amten  
auch als Stimmentzähler der  
a.o. GV



# Traktandenliste



1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. **Bauliche Massnahmen MFH  
Eichweidstrasse 14/12,  
Waisenhausstrasse 7/9**
  - a) Vorstellung der Projekte



# Ausgangslage

**Warum sind diese Investitionen sinnvoll?**





# Ausgangslage

Die Überbauung wurde 1962 erstellt ist also fast 60 Jahre alt



Total 32 Whgen



6mal 4 Zi  
3mal 3 Zi

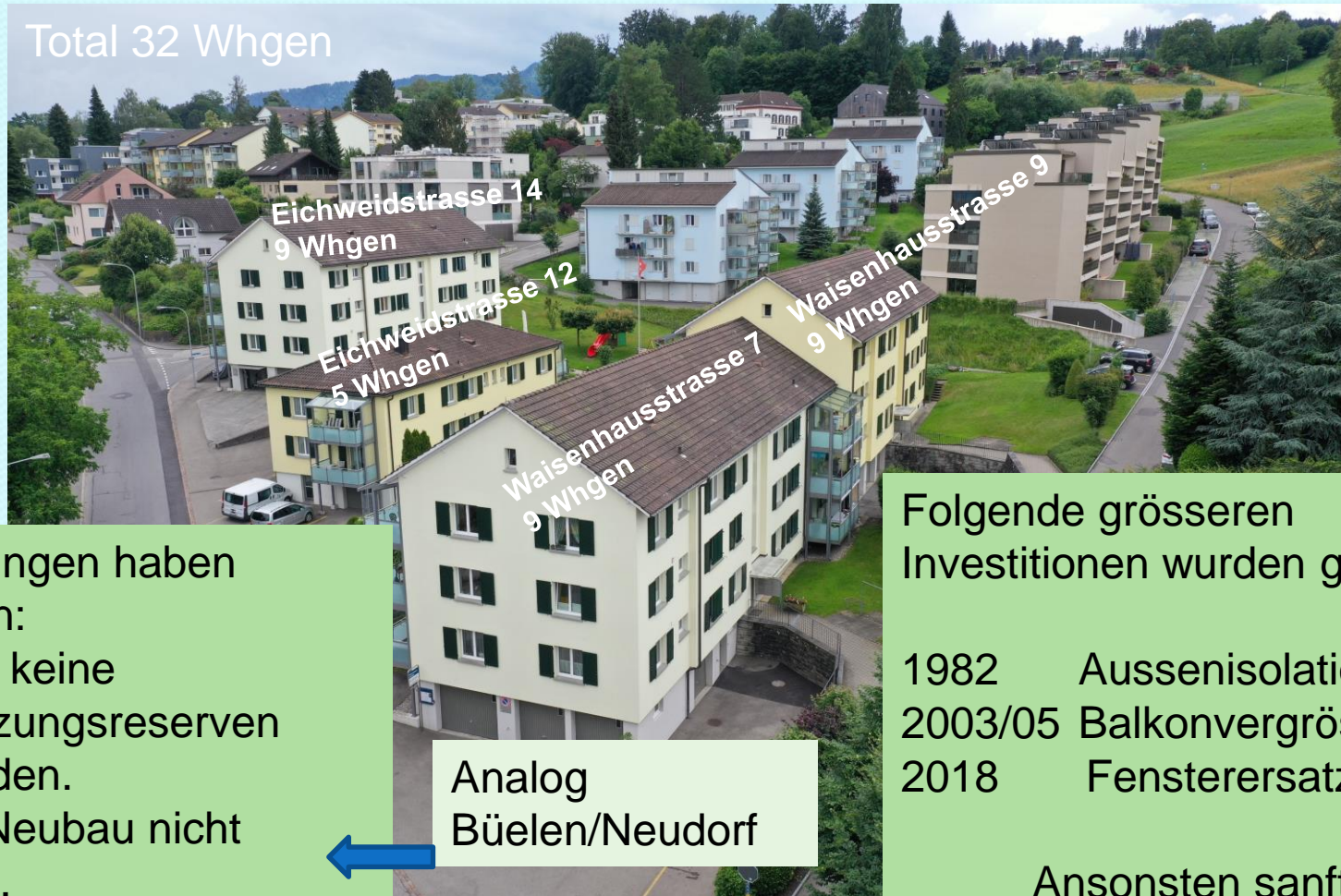
1mal 4 Zi  
1 mal 3 Zi  
3 mal 2 Zi

Je 6mal 4 Zi  
3mal 3Zi



# Ausgangslage

Die Überbauung wurde 1962 erstellt ist also fast 60 Jahre alt



Abklärungen haben ergeben:  
Es sind keine Ausnutzungsreserven vorhanden.  
Rück- Neubau nicht sinnvoll.  
Dachstockausbau in 3 Häusern möglich.

Analog  
Büelen/Neudorf

Zusätzlicher günstiger,  
attraktiver Wohnraum

Folgende grösseren Investitionen wurden getätigt:

1982 Aussenisolation  
2003/05 Balkonvergrößerung  
2018 Fensterersatz

Ansonsten sanfte Sanierungen bei «seltenen» Mieterwechseln



# Ausgangslage

Die Überbauung wurde 1962 erstellt ist also fast 60 Jahre alt



Schwachstellen der Überbauung  
Alte zentrale unökologische Ölheizung

Verrostete Steigleitungen  
marode Kanalisationsleitungen  
sehr alte Fernheizleitungen

Zu kleine Elektroboiler (120l) pro  
vorwiegend 4Zi Familienwohnungen

Kein Lift (problematisch für  
beeinträchtigte und ältere Personen)



# Warum sind diese Investitionen sinnvoll? Was bekommt die Mieterschaft / **Genossenschaft**?



6 zusätzliche attraktive  
Dachwohnungen

6 moderne 3.5 Zi  
Wohnungen E 12

Moderner, sanierter  
Wohnraum für die  
nächsten rund 20 Jahre





# Warum sind diese Investitionen sinnvoll? Was bekommt die **Mieterschaft** / **Genossenschaft**?

Neues modernes Heizsystem günstigere Nebenkosten (bereits 2020)

Neue Steigleitungen und neue Kanalisationsanschlüsse

Neue Warmwasseraufbereitung (günstiger und mit genügend WW pro Wohnung)

Neue Badezimmer in jeder Wohnung / Waschturmanschluss in jeder Wohnung

6 zusätzliche attraktive  
Dachwohnungen

6 moderne 3.5 Zi  
Wohnungen E 12

Moderner, sanierter  
Wohnraum für die  
nächsten rund 20 Jahre



Neuer Grundriss (grössere Küche)  
Durchgang Wohnzimmer Küche  
Neue Küche

Erschliessung mit Lift

Tiefgaragenplätze

Photovoltaik günstigere Nebenkosten

Moderater Mietzinsaufschlag  
CHF 50.- bis CHF 100.- pro Monat



# Traktandenliste



1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. **Bauliche Massnahmen MFH  
Eichweidstrasse 14/12,  
Waisenhausstrasse 7/9**
  - a) Vorstellung der Projekte
  - b) **Beschlussfassung über Kreditrahmen von  
CHF 11.5 Mio  
für die Zeitspanne 2021 bis 2025**



# Beschlussfassung über Kreditrahmen von CHF 11.5 Mio für die Zeitspanne 2021 bis 2025

Ausserordentliche Genossenschafts-Versammlung  
vom 1. Oktober 2020

(Traktandum Nr. 3)

## Antrag

**des Verwaltungsrats der MBG Wädenswil betreffend  
Kreditrahmen für die baulichen Massnahmen der Liegenschaft Baumgarten  
(Eichweidstrasse 12 + 14 (E 12 + 14) und Waisenhausstrasse 7 + 9 (W 7 + 9)).**

### 1. Antrag

Die Generalversammlung erteilt dem Verwaltungsrat der MBG Wädenswil die Finanzkompetenz in der Höhe von CHF 11'500'000.- für die Sanierungs- und Ausbaurbeiten im Baumgarten in der Zeitspanne 2021 bis 2025 gemäss folgender Aufteilung:

Sanierungsarbeiten (Strangsanierungen, neue Bäder und Küchen)	CHF 2 550 000.-
Ausbaurbeiten (Dachstock-Ausbauten E 14 und W 7 + 9)	CHF 3 450 000.-
Liftanbauten (E 14 und W 7 + 9)	CHF 1 140 000.-
Rück- und Neubau MFH Eichweidstrasse 12 und Tiefgarage	CHF 4 000 000.-
Reserve	CHF 360 000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 11 500 000.-</b>

### 2. Begründung

Die Überbauung Baumgarten wurde 1962 erstellt und besteht aus den 4 Mehrfamilienhäusern E 12 + 14 und W 7 + 9 mit insgesamt 32 Wohnungen. Folgende grösseren Sanierungsarbeiten wurden bisher gemacht:  
1982 Aussenisolationen / 2003 + 2005 Balkonvergrösserungen / 2018 Fensterersatz.

Ansonsten wurden bei den seltenen Mieterwechseln punktuell Böden, Küchen und Bäder erneuert. Ein vollständiger Rück- und Neubau für die bald 60-jährige Überbauung wurde geprüft, ist aber nicht sinnvoll, da unter Berücksichtigung der Landflächen keine Ausnützungsreserven vorhanden sind.

Folgende Sanierungs- und Anpassungsarbeiten müssen nun jedoch dringend angegangen werden:

- Ersatz der unökologischen zentralen Ölheizung durch Gas/ Wärmepumpenheizungen in jedem Gebäude (wird bereits 2020 realisiert. Kosten im Antrag somit nicht enthalten)
- Sanierung der stark korrodierten Leitungsstränge und der z.T. defekten Kanalisationsleitungen
- Ersatz der unterdimensionierten Elektroboiler (120L) in den mehrheitl. Familienwohnungen
- Anpassen und Ersatz der teilweise sehr alten Badezimmer und Küchen
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse; Durchbruch Küche/Wohnzimmer und Einbau eines Waschturm-Anschlusses in jeder Wohnung

Mit den geplanten Sanierungsarbeiten wäre die Liegenschaft wieder für die nächsten 20 bis 30 Jahre saniert und der Ausbaustandard für sehr nachgefragten, günstigen Wohnraum erfüllt. Da in weiser Voraussicht für die Unterhaltsarbeiten in den letzten Jahren Rückstellungen gebildet wurden, würden sich die bisherigen Mietzinsen lediglich moderat um ca. CHF 50.- bis maximal CHF 100.- pro Monat erhöhen.

Bei der Planung wurden auch wertvermehrende Investitionen geprüft und es sind folgende sinnvollen Ausbaurbeiten geplant:

- Dachgeschoss-Ausbauten bei den drei Liegenschaften E 14 und W 7 + 9 ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum (6 x 2.5 Zimmer-Wohnungen)
- Liftanbauten, damit alle Wohnungen auch für leicht beeinträchtigte und ältere Menschen bequemer erreichbar und bewohnbar sind
- Rück- und Neubau der Liegenschaft E 12 (4 x 3.5- und 2 x 4.5-Zimmer-Wohnungen), da das Dachgeschoss nicht durch ein Treppenhaus erschlossen und zu wenig hoch ist
- Neubau einer Tiefgarage mit 14 Autoabstellplätzen sowie von 3 Aussen-Parkplätzen

Der Verwaltungsrat erachtet diese auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Sanierungs- und Investitionsvorhaben als sinnvoll und zweckmässig. Er empfiehlt deshalb den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern dem Kreditvolumen von CHF 11'500'000.- zuzustimmen.

Namens des Verwaltungsrates:  
Hans Zbinden, Präsident

Wädenswil, August 2020

### Vorgesehener zeitlicher Ablauf

2021	Strangsanierungen E 14
2022	Strangsanierungen W 7 + 9
2023	Dachgeschoss-Ausbauten E 14 Liftanbau E 14
2024	Rück- und Neubau E 12 / Tiefgarage, Teil 1
2025	Rück- und Neubau E 12 / Tiefgarage, Teil 2 Dachgeschoss-Ausbauten W 7 + 9 Liftanbauten W 7 + 9





# Beschlussfassung über Kreditrahmen von CHF 11.5 Mio für die Zeitspanne 2021 bis 2025



## Sanierungs- und Ausbaurbeiten Baumgarten 2021 bis 2025 Gesamtprojekt

Strangsanierungen (E14 und W 7&9) / neue Bäder und Küchen / Waschturmanschluss und Küchendurchbruch (2021 E 14 / 2022 W 7 und 9)	CHF 2 550 000.-
Ausbauarbeiten Dachstock E 14 und W 7&9 ( je 2mal 2.5 Zi Whgen ) (2023 E 14 / 2025 W 7 und 9)	CHF 3 450 000.-
Lifanbauten E 14 und W 7&9 (2023 E 14 / 2025 W 7 und 9)	CHF 1 140 000.-
Rück- Neubau E 12 inkl. Tiefgarage 2023 und 2024	CHF 4 000 000.-

Reserve

CHF 360 000.-  
**CHF 11 500 000**

Ausserordentliche Genossenschafts-Versammlung vom 1. Oktober 2020  
(Traktandum Nr. 3)

**MIETER-BAUGENOSSENSCHAFT WÄDENSWIL**

**Antrag**

**des Verwaltungsrats der MBG Wädenswil betreffend Kreditrahmen für die baulichen Massnahmen der Liegenschaft Baumgarten (Eichweidstrasse 12 + 14 (E 12 + 14) und Waisenhausstrasse 7 + 9 (W 7 + 9)).**

**1. Antrag**

Die Generalversammlung erteilt dem Verwaltungsrat der MBG Wädenswil die Finanzkompetenz in der Höhe von CHF 11'500'000.- für die Sanierungs- und Ausbauarbeiten im Baumgarten in der Zeitspanne 2021 bis 2025 gemäss folgender Aufteilung:

Sanierungsarbeiten (Strangsanierungen, neue Bäder und Küchen)	CHF 2 550 000.-
Ausbauarbeiten (Dachstock-Ausbauten E 14 und W 7 + 9)	CHF 3 450 000.-
Lifanbauten (E 14 und W 7 + 9)	CHF 1 140 000.-
Rück- und Neubau MFH Eichweidstrasse 12 und Tiefgarage	CHF 4 000 000.-
Reserve	CHF 360 000.-
<b>Total</b>	<b>CHF 11 500 000.-</b>

**2. Begründung**

Die Überbauung Baumgarten wurde 1962 erstellt und besteht aus den 4 Mehrfamilienhäusern E 12 + 14 und W 7 + 9 mit insgesamt 32 Wohnungen. Folgende grösseren Sanierungsarbeiten wurden bisher gemacht:

- 1982 Ausseerisolationen / 2003 + 2005 Balkonvergrösserungen / 2018 Fensterersatz.

Ansonsten wurden bei den seltenen Mieterwechseln punktuell Böden, Küchen und Bäder erneuert. Ein vollständiger Rück- und Neubau für die bald 60-jährige Überbauung wurde geprüft, ist aber nicht sinnvoll, da unklar Berücksichtigung der Landflächen keine Ausnutzungsreserven vorhanden sind.

Folgende Sanierungs- und Anpassungsarbeiten müssen nun jedoch dringend angegangen werden:

- Ersatz der unökologischen zentralen Ölheizung durch Gas-Wärmepumpenheizungen in jedem Gebäude (wird bereits 2020 realisiert, Kosten im Antrag somit nicht enthalten).
- Sanierung der stark korrodierten Leitungsstränge und der 2. T. defekten Kanalisationsleitungen
- Ersatz der unterdimensionierten Elektroabzuleitungen (E 14) in den mehrglied. Familienwohnungen
- Anpassung und Ersatz der teilweise sehr alten Badezimmer und Küchen
- Optimierung der Wohnungspunkte: Durchbruch Küche/Wohnzimmer und Einbau eines Waschturn-Anschlusses in jeder Wohnung

Mit den geplanten Sanierungsarbeiten wäre die Liegenschaft wieder für die nächsten 20 bis 30 Jahre saniert und der Ausbaustandard für sehr nachgefragten, günstigen Wohnraum erfüllt. Da in weiser Voraussicht für die Umbauarbeiten in den letzten Jahren Rückstellungen gebildet wurden, würden sich die bisherigen Mietzinsen lediglich moderat um ca. CHF 50.- bis maximal CHF 100.- pro Monat erhöhen.

**Total**

Bei der Planung wurden auch wertvermehrnde Investitionen geprüft und es sind folgende sinnvollen Ausbauarbeiten geplant:

- Dachgeschoss-Ausbauten bei den drei Liegenschaften E 14 und W 7 + 9 ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem attraktivem Wohnraum (6 x 2.5 Zimmer-Wohnungen)
- Lifanbauten, damit alle Wohnungen auch für leicht beeinträchtigte und ältere Menschen bequemer erreichbar und besuchbar sind
- Rück- und Neubau der Liegenschaft E 12 (4 x 3.5- und 2 x 4.5-Zimmer-Wohnungen), da das Dachgeschoss nicht durch ein Treppenhaus erschlossen und zu wenig hoch ist
- Neubau einer Tiefgarage mit 14 Autoabstellplätzen sowie vor 3 Aussen-Parkplätzen

Der Verwaltungsrat erachtet diese auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Sanierungs- und Investitionsvorhaben als sinnvoll und zweckmässig. Er empfiehlt deshalb den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern dem Kreditvolumen von CHF 11'500'000.- zuzustimmen.

Namens des Verwaltungsrates:  
Hans Zbinden, Präsident  
Wädenswil, August 2020

**Vorgesehener zeitlicher Ablauf**

2021	Strangsanierungen E 14
2022	Strangsanierungen W 7 + 9
2023	Dachgeschoss-Ausbauten E 14 Lifanbau E 14
2024	Rück- und Neubau E 12 / Tiefgarage, Teil 1
2025	Rück- und Neubau E 12 / Tiefgarage, Teil 2 Dachgeschoss-Ausbauten W 7 + 9 Lifanbauten W 7 + 9





# Traktandenliste



1. Begrüssung
2. Wahl von Stimmenzählern
3. Bauliche Massnahmen MFH Eichweidstrasse 14/12,  
Waisenhausstrasse 7/9
  - a) Vorstellung der Projekte
  - b) Beschlussfassung über Kreditrahmen von CHF 11.5 Mio für die Zeitspanne 2021 bis 2025
4. **Verschiedenes**



# Gibt es Einwände zur Versammlungsführung?

Damit ist die a.o. GV beendet.

Wir wünschen gute Heimkehr

und vergessen Sie nicht die  
**MBG Flasche**

mit nach Hause zunehmen als Entschädigung  
dafür, dass nicht wie üblich ein Abendessen  
serviert werden kann.

