

**Dokumentation zur
Informationsveranstaltung
«Energieerzeugung, Instandstellung
Gebäudehülle Werkbundsiedlung
und Kostenmiete»**

vom 26. März 2026

**im Pavillon des Restaurants Muggenbühl
in Zürich-Wollishofen**

Anwesende: rund 120 Bewohner:innen des Neubühls, Geschäftsstelle und Vorstand
Genossenschaft Neubühl, Ilinca Manaila (GFA Gruppe für Architektur GmbH, Planung
Hüllensanierung), Fritz Schiess (BGS & Partner Architekten, Baumanagement), Gabriel Borer
(Waldhauser + Hermann AG, Planung Energie), AG Bau (Damian Zangger, Roger Widtmann, Beat
Schlatter, Louise Kister)

1. Ausgangslage

Beobachtungen in den vergangenen Jahren zeigen bei verschiedenen Bauteilen der Werkbundsiedlung einen zunehmenden Instandsetzungsbedarf. Betroffen sind insbesondere Fassaden, Fenster, Dächer sowie weitere Teile der Gebäudehülle. Fassaden verfärben sich teilweise oder bröckeln ab, Türen und Fenster sind oft undicht, und Schimmel ist vielerorts ein wiederkehrendes Thema. Professionelle Zustandsanalysen bestätigen diesen Zustand und zeigen, dass eine zyklische Sanierung der Gebäudehülle ansteht.

Der bestehende Vertrag mit dem EWZ für die Wärmeversorgung läuft 2029 aus. Deshalb muss auch die zukünftige Energieversorgung neu beurteilt werden. Gebäudehülle, Energieversorgung und Kostenmiete stehen dabei in direktem Zusammenhang. Mit einer besseren Isolation der Gebäude sollen der Energieverbrauch reduziert und den steigenden Energiekosten entgegengewirkt werden.

Grundlagen für das weitere Vorgehen bilden die Statuten der Genossenschaft, der Schutzvertrag mit dem Kanton Zürich (Denkmalschutzvertrag) sowie das Leitbild Energie & Klima.

2. Instandstellung Gebäudehülle

Auf Basis der Zustandsanalysen wurde vor rund zwei Jahren mit der GFA Gruppe für Architektur GmbH ein renommiertes und in vergleichbaren Aufgaben erfahrenes Architekturbüro beauftragt. Der Vorstand hat das vorgelegte Vorprojekt genehmigt.

Der bisherige Planungsprozess umfasst die Zustandsanalyse 2022–2023, das Planerwahlverfahren 2024 sowie das Vorprojekt 2025. Gemäss aktuellem Terminplan sind der Start des Bauprojekts ab Ende 2026, das Baugesuch sowie das Ausführungsprojekt 2026–2027 und ein frühester Baubeginn in Etappen ab 2028 vorgesehen.

Planungsumfang: Zur Gebäudehülle gehören die Fassade mit Fenstern und Aussentüren, der aussenliegende Sonnenschutz und natürlich die Aussenwände. Aber auch das Dach inklusive seiner Aufbauten, wie der für die Werkbundsiedlung typischen Oblichtlaternen, gehört dazu. Es wird bei der Planung zwischen bauzeitlichen Bauteilen, Bauteilen aus früheren Sanierungen sowie neuen Bauteilen unterschieden. Bauzeitliche Bauteile werden instand gestellt und – wo sinnvoll möglich – energetisch ertüchtigt. Dazu zählen unter anderem Teile der Fenster, Türen, Geländer, Balkone, Aussentreppen und Fassaden. Bauteile aus früheren Sanierungen werden je nach Zustand belassen, instand gestellt oder ersetzt.

Neue Bauteile sind nur vorgesehen, wenn sie aufgrund neuer Normen zwingend erforderlich sind oder der langfristigen Sicherung der Gebäude dienen. Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Erdbebensicherheit oder Vorrichtungen für den sicheren Unterhalt der Dächer.

Seit der Erstellung der Siedlung vor fast 100 Jahren fanden immer wieder grössere und kleinere Instandstellungsarbeiten und kleine Umbauten statt. Ein wichtiger Teil der Sanierungsstrategie betrifft die bei Mieterwechseln getätigten Renovationsarbeiten von inneren Oberflächen, Küchen und Bädern, aber auch von Teilen der Haustechnik. Bei der Hülle greift diese Praxis jedoch nicht. Die erste und auch letzte umfassende Sanierung der Werkbundsiedlung Neubühl mit Schwerpunkt Hülle fand Mitte der 80er Jahre statt. Im Rahmen dieser Sanierung sind wichtige Eingriffe an der Hülle erfolgt, jedoch wurden auch

Sanierungsstrategien für die Innenräume entwickelt, mit denen zum Teil seit damals gearbeitet wird.

Mit den aktuell geplanten Massnahmen wird mit einer Reduktion der Heizenergie von rund 30 % gerechnet. Aufgrund des Denkmalschutzes bleiben die Möglichkeiten jedoch teilweise eingeschränkt. So sind Wärmedämmungen der Längsfassaden nur sehr beschränkt möglich.

Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich auf rund CHF 43 Mio. und weist gemäss SIA eine Genauigkeit von +/- 15 % auf. Enthalten sind der aktuelle Planungsumfang, die Wiederinstandstellung der betroffenen Umgebung sowie Reserven von rund CHF 5,5 Mio. Nicht enthalten sind unter anderem mögliche Beiträge der kantonalen Denkmalpflege, Photovoltaik auf den Dächern, mögliche Schadstoffsanierungen, behördliche Auflagen, Mietzinsentschädigungen sowie Wärmedämmungen der Längsfassaden.

3. Energieversorgung

Für die zukünftige Wärmeerzeugung werden aktuell verschiedene Varianten geprüft, darunter Biomasse, Erdwärmesonden, Aussenluft, Erdgas beziehungsweise Biogas, Seewasser, Solarstrom beziehungsweise Solarwärme oder Grundwasser. Parallel dazu laufen Potentialanalysen für eine eigene Energieerzeugung, die Suche nach alternativen Contracting-Partnern sowie Verhandlungen mit dem EWZ über eine mögliche Vertragsverlängerung.

Gemäss aktueller Einschätzung ist im Energiebereich mit Kostensteigerungen von rund 40 bis 70 % zu rechnen. Eine bessere Isolation im Zuge einer Hüllensanierung bringt die Möglichkeit mit sich, den Energieverbrauch zu senken und so den höheren Kosten entgegenzuwirken. An der GV 2025 wurde zudem beschlossen, in der Werkbundsiedlung eine individuelle Heizkostenabrechnung einzuführen. Die Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung dauert aufgrund der technischen Gegebenheiten länger als bisher angenommen.

4. Kostenmiete und Finanzierung

Die Mietzinse liegen im Neubühl aktuell rund 10 % und im Erligatter rund 3 % unter der Kostenmiete. Gemäss Einschätzung der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich sowie der Revisionsstelle soll die höchstzulässige Kostenmiete langfristig ausgeschöpft werden, um die finanzielle Nachhaltigkeit der Genossenschaft sicherzustellen.

Die Investitionen für die Instandstellung der Gebäudehülle müssen über die Mieten finanziert werden. Um die Auswirkungen auf die Mieten prognostizieren zu können, müssen gewisse Annahmen getroffen werden. In der folgenden Betrachtung wird davon ausgegangen, dass der Gesamtkostenrahmen von CHF 43 Mio. mit einer Hypothek gedeckt wird, welche zu 1,5 % verzinst werden muss. Diese Annahme ist eher konservativ, da der aktuelle Referenzzinssatz bei 1,25 % liegt. Entsprechend ist aktuell mit zusätzlichen Kosten für Finanzierung (z.B. Hypothek), Rückstellungen (Einlagen in den Erneuerungsfonds) und Amortisation (Rückzahlung der Kredite) von jährlich rund CHF 800'000 zu rechnen. Nebst der rund 10-prozentigen Erhöhung auf die aktuelle Kostenmiete geht der Vorstand von einer zusätzlichen Mietzinserhöhung nach Abschluss der Hüllensanierung von rund 15 % aus.

Vom Kanton Zürich ist gemäss Schutzvertrag eine Kostenbeteiligung von 30 % auf bestimmten Leistungen zu erwarten. Gemäss Vorprojekt wird dabei von einem Beitrag von rund CHF 10 Mio. ausgegangen. Das Beitragsgesuch für diese Beiträge wurde beim Kanton eingereicht. Zusätzlich werden weitere Beiträge und Subventionen geprüft, unter anderem beim Wohnraumfonds der Stadt Zürich.

5. Weiteres Vorgehen

Parallel zum weiteren Planungsprozess laufen Abklärungen mit der Denkmalpflege, Arbeiten zur Organisation der Bauherrenseite sowie Vorbereitungen für die GV 2026. Dort sollen insbesondere die Zuständigkeiten und Kompetenzen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt behandelt werden.

6. Fragen und Antworten

Im Anschluss an die vorangehende Präsentation durch Vorstand und Geschäftsstelle fand eine Frage- und Antwortrunde mit allen Anwesenden statt.

a) Gibt es Pläne für Photovoltaik im Erligatter?

Das Thema Photovoltaik im Erligatter wird aktuell nicht separat verfolgt. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Energieversorgung und einer möglichen Vertragsverlängerung könnte Photovoltaik jedoch Bestandteil einer zukünftigen Lösung werden. Eine Photovoltaikanlage ist nur in Kombination mit einer Wärmeerzeugungsanlage sinnvoll.

Gleichzeitig ist eine Potentialanalyse betreffend die mögliche Ausnutzung der Parzelle im Erligatter geplant. Es erscheint deshalb sinnvoll, die Ergebnisse dieser Abklärungen zunächst abzuwarten, damit allfällige zukünftige Entwicklungen oder Veränderungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden können.

b) Sind Mietzinse deutlich unterhalb der maximal zulässigen Kostenmiete tatsächlich nicht nachhaltig?

Die Frage der Nachhaltigkeit hängt stark vom jeweiligen Portfolio und den Rahmenbedingungen einer Genossenschaft ab. Gemäss Branchenstatistik des Regionalverbands Zürich (wbg zürich) wurde die maximal zulässige Kostenmiete im Jahr 2021 im Durchschnitt zu 99 % ausgeschöpft; bis 2024 sank dieser Wert auf 95 %.

Diese Entwicklung macht deutlich, dass etwa die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte nicht in voller Höhe weitergegeben wurde. Dieses Vorgehen birgt Gefahren, da die Kosten pro Wohnung stetig ansteigen.

Gemeinnützige Wohnbauträger sollten deshalb ihre Mietzinsausschöpfung individuell überprüfen und die Einnahmen mittelfristig wieder an die Ausgaben anpassen. Nur mit ausgeglichenen Finanzen bleiben sie handlungsfähig und können auch für künftige Generationen weiterhin preisgünstigen Wohnraum bereitstellen.

Im Neubühl stellen insbesondere der Denkmalschutz, der hohe Unterhaltsbedarf der historischen Bausubstanz sowie die langfristige Erhaltung der Siedlung besondere finanzielle Herausforderungen dar. Aus Sicht des Vorstands ist es deshalb mit unserem Portfolio deutlich schwieriger, dauerhaft unter der maximal zulässigen Kostenmiete zu bleiben.

c) Wie viel wird jährlich für Unterhalt und zukünftige Sanierungen zurückgestellt?

Aktuell wird jährlich ein Betrag in der Höhe von 1 % des Gebäudeversicherungswerts für zukünftige Sanierungen zurückgestellt. Dies entspricht der maximal zulässigen Rückstellung gemäss kantonaler Steuerverwaltung und gleichzeitig der minimal vorgeschriebenen Rückstellung gemäss Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen.

d) Können die geschätzten Kosten von CHF 43 Mio. grob aufgeschlüsselt werden?

Die aktuelle Kostenschätzung basiert auf den ermittelten Flächen und Bauteilen der Siedlung, Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte sowie vorliegenden Unternehmerofferten. Die Schätzung weist gemäss SIA aktuell eine Genauigkeit von +/- 15 % auf und enthält entsprechende Reserven.

Ein wesentlicher Kostenanteil entfällt auf die Fenster. Diese machen rund 40 bis 50 % der Gesamtkosten aus. Der hohe Aufwand ergibt sich insbesondere aus der Substanzerhaltung der bauzeitlichen Fenster aus den 1930er Jahren, welche mit viel Handarbeit verbunden ist. Weitere grosse Kostenblöcke betreffen die Dächer mit rund 30 % der Gesamtkosten sowie Massnahmen zur Erdbebensicherheit mit rund 10 bis 15 %. Für die Gerüste wird mit Kosten von rund CHF 1 Mio. gerechnet.

Insgesamt umfasst die Gebäudehülle rund 20'000 m² Fassadenfläche. Daraus ergeben sich grob Kosten von rund CHF 1000 pro m² Fassadenfläche beziehungsweise rund CHF 250'000 pro Einheit.

e) Wie ist die Situation bezüglich Kostenmiete und Mietzinsentwicklung im Erligatter?

Die Mietzinse im Erligatter liegen aktuell rund 3 % unter der maximal zulässigen Mietzinssumme. Eine Quersubventionierung zwischen dem Erligatter und der Werkbundsiedlung findet nicht statt. Die Kostenmiete wird für die jeweiligen Siedlungen separat betrachtet und berechnet.

f) Wie kamen die geschätzten Kosten zustande? Gibt es ein Best- oder Worst-Case-Szenario?

Die aktuellen Kosten basieren nicht auf konkreten Unternehmerofferten, sondern auf indexierten Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte. Dafür wurden die jeweiligen Flächen und Mengen der einzelnen Bauteile detailliert ermittelt und mit entsprechenden Erfahrungswerten hinterlegt.

Die Kostenschätzung entspricht dem Stand eines Vorprojekts. Jede Projektierungsphase weist dabei eine bestimmte Genauigkeit auf. Mit zunehmender Projektierung und Detaillierung werden die Kostenschätzungen laufend präziser.

Bei der Finanzierung, insbesondere bei den Hypothekarzinsätzen sowie bei möglichen Beiträgen oder Fördergeldern, geht man von konservativen Annahmen aus. Konkret heisst das, dass man ohne Beiträge des Kantons (Denkmalpflege) rechnet und von höheren Zinssätzen ausgeht.

g) Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen? Ist eine Etappierung vorgesehen?

Ziel ist aktuell ein Baubeginn innerhalb der nächsten zwei Jahre. Die Arbeiten sind jedoch stark wetterabhängig, da gewisse Arbeiten nur bei Temperaturen über 5 Grad ausgeführt werden können.

Aktuell wird von einer Umsetzung in Etappen ausgegangen. Die konkrete Etappierung wurde jedoch noch nicht vertieft ausgearbeitet.

[neubühl

h) Der Erligatter ist aktuell noch nicht gleich stark betroffen wie die Werkbundsiedlung. Gleichzeitig gibt es bereits Feuchtigkeitsprobleme sowie teilweise marode Fenster. Bitte im Erligatter präventiv handeln und die Gebäudehülle frühzeitig untersuchen.

Vor rund fünf Jahren wurde bereits ein Gebäudecheck durchgeführt. Dieser fiel insgesamt besser aus als in der Wortmeldung geschildert. Grundsätzlich wird bei vielen Bauteilen von einem normalen Erneuerungszyklus von rund 35 Jahren ausgegangen.

i) Warum geht man das Risiko einer Baueingabe ein? Es handelt sich doch grösstenteils um einen Ersatz bestehender Bauteile.

Der Dialog mit allen Beteiligten ist wichtig. Das Ziel wäre grundsätzlich, keine Baueingabe machen zu müssen. Gleichzeitig besteht mit einer Baueingabe das Risiko zusätzlicher Auflagen. Ohne Baueingabe besteht hingegen das Risiko, später auf rechtliche oder behördliche Probleme zu stossen.

Zudem ist jede einzelne Massnahme grundsätzlich eingabepflichtig. Es bestehen verschiedene rechtliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen sowie die speziellen Vorgaben der Kernzone. Die Werkbundsiedlung bildet dabei gewissermassen ihre eigene Referenz, weshalb Änderungen besonders sensibel beurteilt werden. Wie eine mögliche Baueingabe am Schluss konkret aussieht, ist deshalb Gegenstand laufender Abklärungen und Verhandlungen.

j) Warum werden mögliche Kosten für eine Erneuerung der Kanalisation nicht berücksichtigt?

Zurzeit liegt keine aktuelle Zustandsanalyse der Kanalisation vor. Entsprechend können derzeit noch keine verlässlichen Aussagen zu möglichen Kosten gemacht werden.

Eine Sanierung der Kanalisation könnte im Rahmen einer Baueingabe oder aufgrund behördlicher Auflagen zu einem späteren Zeitpunkt relevant werden. Falls dieses Thema aktuell wird, soll frühzeitig der Dialog gesucht werden.

k) Weshalb sind mögliche Kosten für die Wärmeverteilung beziehungsweise das Leitungsnetz nicht enthalten?

Die Wärmeverteilung steht in direktem Zusammenhang mit dem Thema zukünftige Energieversorgung. Je nach gewählter Lösung können sich unterschiedliche Anforderungen an das bestehende Netz ergeben.

Falls beispielsweise ein externer Contractor gefunden wird, könnten gewisse Teile der Infrastruktur oder Hausanschlüsse Bestandteil einer entsprechenden Gesamtlösung sein. Deshalb können die möglichen Kosten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden.

Bei der Zustands- und Potenzial-Analyse von Waldhauser + Hermann wurde das Verteilnetz an den Ein- und Austritten der Häuser optisch beurteilt: «Den Zustand des Wärmeverteilnetzes bewerten wir als gut. Die Dimensionen korrespondieren mit dem kalkulierten Wärmeleistungsbedarf, soweit dies beurteilt werden kann.»

[neubühl

l) Der bisherige Prozess ist grundsätzlich positiv. Gleichzeitig hätte früher kommuniziert werden müssen. Im Nachhinein stellt sich die Frage nach den finanziellen Kompetenzen, da bereits erhebliche Kosten ausgelöst wurden. Zudem war zu lesen, dass der Unterhalt in den vergangenen Jahren teilweise vernachlässigt worden sei. Schade ist, dass bisher kaum über das Planerwahlverfahren informiert wurde, obwohl sich viele Beteiligte gute Gedanken gemacht haben.

Ende 2021 wurde ein erheblicher Unterhaltsbedarf an den Liegenschaften festgestellt. Um diesen fundiert beurteilen zu können, wurde eine Zustandsanalyse in Auftrag gegeben, die Mitte 2023 den grossen Instandstellungsbedarf bestätigte (NB-Info 08-2023).

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde 2024 ein Planerwahlverfahren für die Sanierung der Gebäudehülle durchgeführt, und es wurde an der Generalversammlung 2024 darüber informiert. Da nun eine zyklische Gesamtanierung geplant ist, wurde der laufende Unterhalt seither bewusst auf das Notwendige beschränkt.

Ursprünglich war die Informationsveranstaltung zum Abschluss des Vorprojekts für den Herbst 2025 geplant. Da die Ausarbeitung des Projekts jedoch mehr Zeit beansprucht hat als angenommen, fand die Veranstaltung erst am 26. März 2026 statt.

m) Im Nachhinein stellt sich die Frage nach den Finanzkompetenzen des Vorstands bei einem Projekt dieser Grössenordnung.

Die Kompetenzen des Vorstands sind gemäss Statuten im Bereich Sanierung und Instandstellung relativ weitreichend. Genau diese Kompetenzen sollen deshalb an der GV 2026 thematisiert und geklärt werden.

Aufgrund der Komplexität und der Grösse des Projekts wurde zudem entschieden, eine Bauherrenvertretung einzusetzen. Auch die AG Bau und die bestehenden Prozesse werden derzeit neu aufgestellt.

Die AG Bau hat sich über die Jahre von operativen Themen zunehmend hin zu strategischen Arbeiten entwickelt. Mit dem nun deutlich grösseren Projekt sind auch die bisherigen Strukturen und Abläufe an ihre Grenzen gekommen.

n) Gibt es künftig eine individuelle Heizkostenabrechnung?

Ja. An der GV 2025 wurde beschlossen, in der Werkbundsiedlung eine individuelle Heizkostenabrechnung einzuführen. Die Einführung der individuellen Heizkostenabrechnung dauert aufgrund der technischen Gegebenheiten länger als bisher angenommen.

o) Steht die Kostenmiete im Verhältnis zum Ausbaustandard?

Die Berechnung der Kostenmiete erfolgt individuell. Jede Siedlung beziehungsweise jede Genossenschaft verfügt über eine eigene maximal zulässige Mietzinssumme.

Die Einordnung erfolgt dabei immer im Verhältnis zum jeweiligen Bestand beziehungsweise Ausbaustandard.

[neubühl

p) Die Kostensteigerung im Energiebereich von 40 bis 70 % kommt zusätzlich zur Mietzinserhöhung hinzu. Wie hoch ist die gesamte Belastung am Schluss? Es soll nur das Notwendige gemacht werden, also lediglich eine partielle Sanierung.

Es ist keine Luxussanierung vorgesehen. Einsparungsmöglichkeiten werden aktiv verfolgt. Die gesamte Mehrbelastung für einen Haushalt setzt sich korrekterweise zusammen aus Mietzinserhöhung und Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten. Diese Kosten sind vom Objekt abhängig. Für die Mietzinserhöhung kann mit ca. 25 % gerechnet werden, für die Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten mit ca. 10 % des bisherigen Mietzinses. Insgesamt ergibt sich eine voraussichtliche gesamte Mehrbelastung von plus 35 %.

q) Ist die Erdbebensicherheit Pflicht oder freiwillig?

Die Gebäude der LM-Typen erfüllen die geltenden Mindestanforderungen bereits.

Bei nicht öffentlichen Gebäuden sind Massnahmen zur Erdbebensicherheit grundsätzlich fakultativ. Zu diesem Thema liegt auch eine juristische Einschätzung vor. Offen bleibt jedoch die Haftungsfrage. Also: Wer haftet, falls es zu einem Ereignis kommt und auf eine Ertüchtigung verzichtet wurde? Letztlich liegt der Entscheid bei der Genossenschaft.

r) Zürich liegt nicht in einem eigentlichen Erdbebengebiet, und viele Gebäude in Zürich sind nicht erdbebensicher. Gleichzeitig machen die vorgesehenen Massnahmen zur Erdbebensicherheit rund 10 bis 15 % der Gesamtkosten aus.

Öffentliche Bauten müssen heute erdbebensicher ausgeführt werden. Zudem geht es auch um eine Grundverantwortung gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern. Vorgesehen sind keine Eingriffe im Inneren der Gebäude, sondern Massnahmen im Bereich der Fassade beziehungsweise Gebäudehülle. Wenn die Fassade ohnehin bearbeitet wird, können solche Massnahmen sinnvollerweise gleichzeitig umgesetzt werden.