

# Mieter\*innenversammlung

Dennler-, Flüela- und Fuchsiastrasse. Freitag 12. Mai 2023. GZ Bachwiesen

1. Begrüssung
2. Schreiben Apleonea vom 17. Oktober 2022
3. Bauliches Potential Siedlung und Grundstück
4. Welche Optionen hat die Eigentümerin?
5. Mietrechtliche Vorgaben
6. Angebote des MV Zürich
7. Diskussion und Beschlüsse weiteres Vorgehen
8. Aperero



**Walter Angst**  
Co-Geschäftsleiter  
Mieterinnen- und  
Mieterverband Zürich

# Schreiben Apleonea

Die Wohnsiedlung an der Dennler-, Flüela- und Fuchsiastrasse in Zürich-Altstetten soll in den nächsten Jahren weiterentwickelt und ihr **Wohnangebot ausgebaut** werden. **Kleinere Wohnungen für Einpersonenhaushalte oder Paare** sollen das jetzige Angebot an Familienwohnungen ergänzen.

Wichtig für Sie: **In den kommenden vier bis fünf Jahren werden keine baulichen Massnahmen umgesetzt.**

Im **Oktober 2022 startet ein Architekturwettbewerb**. Zehn etablierte Teams werden dabei in den nächsten Monaten **Vorschläge für eine zeitgemässe und nachhaltige Erneuerung ausarbeiten**. Ein breiter Kreis von Fachexperten beurteilt diese Vorschläge anschliessend und **empfiehlt ein Siegerprojekt zur Weiterbearbeitung**.

**Gestützt auf dieses Vorgehen trifft die Eigentümerin den Entscheid über die weitere Entwicklung. Wir erwarten diesen zwischen Mitte 2023 und Anfang 2024.**

**Danach werden wir Sie zu einer umfassenden Informationsveranstaltung zur Zukunft der Siedlung und den Auswirkungen auf Ihr Mietverhältnis eingeladen. ...**

Wir würden uns freuen, diesen **Schritt in die Zukunft zusammen mit Ihnen als Mieterinnen und Mietern** machen zu können.

# Zeitplan

Ereignis	Terminangabe Apleonea
Start Wettbewerb/Info Mietende	Oktober 2022
Jurierung	
Entscheid Bauherrschaft (PK UBS)	
Information Mieter*innen	Herbst 2023 bis Anfang 2024
Projektierung	
Baueingabe, Baubewilligung, Rekurse	
Frühester Baubeginn	Herbst '27 bis Herbst '28 (4-5 Jahre)

# Siedlung Dennler-, Flüela-, Fuchsiastrasse 1





# Wohnungsmix

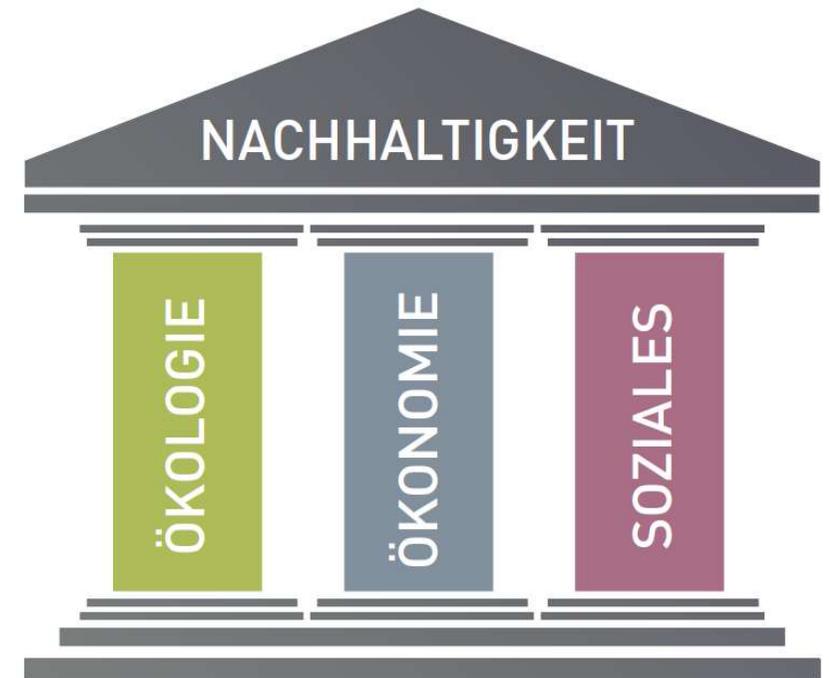
Zimmer	Südost (1986)		Nordwest (1993)		Total		Anteil
	Anzahl	qm	Anzahl	qm	Anzahl	qm	
1	1	19			<b>1</b>	19	0.41%
2	28	60-65	18	61-65	<b>46</b>	60-65	19.09%
3	25	84-90	30	82-83	<b>55</b>	82-90	22.82%
4	59	98-110	60	99-104	<b>119</b>	98-110	49.38%
5	10	115-117	10	114-116	<b>20</b>	114-117	8.30%
	<b>123</b>		<b>118</b>		<b>241</b>		

# Ausnutzungspotential des Grundstücks

	<b>IST</b>	<b>Regelbauweise</b>	<b>Arealüberbauung</b>
Ausnutzung (qm)	31'000	38'500	42'700
Wohnfläche Miete (qm)	21'881	27'175	30'139
Nebenräume (qm)	1'207	1'499	1'663
Total (qm)	23'088	28'674	31'802
Miete pro Quadratmeter (CHF/qm/pa)	280 CHF	400 CHF	400 CHF
Wohnungen (Anzahl)	241	320	355
Mietertrag Wohnungen (CHF)	6'126'680 CHF	10'869'916 CHF	12'055'725 CHF
Zunahme Fläche	100%	124.19%	137.74%
Zunahme Wohnungen	100%	132.66%	147.13%
Zunahme Ertrag	100%	177.42%	196.77%

# Welche Optionen hat Eigentümerin?

Ausgangslage	Nach 40 Jahren Sanierungsbedarf
Option 1	Sanierung in bewohntem Zustand
Option 2	Sanierung bestehende Gebäude + Teilersatz oder Aufstockung
Option 3	Ersatzneubau «etappiert» oder «gemeinsam»



Die drei Säulen der Nachhaltigkeit

# Mietrecht

## Sanierung in bewohntem Zustand

- Mietvertrag läuft weiter.
- Nach Vorliegen der Bauabrechnung wird Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen zugestellt.
- Die Rechtmässigkeit dieser Erhöhung kann mit einem Gesuch an die Schlichtungsbehörde kontrolliert werden.

## Ersatzneubau oder Sanierung in unbewohntem Zustand

- Wohnungskündigung kann angefochten werden.
- Antrag auf Missbräuchlichkeit: Wenn ein konkretes Bauvorhaben vorliegt gibt es nur in speziellen Fällen Chance
- Antrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses: Wenn frühzeitig gekündigt wird (zB bei Baueingabe im Frühling 2026 auf Frühling 2028) ist die Chance auf eine weitere Erstreckung minimal. Vereinbarungen über Verlängerung, wenn es Verzögerungen gibt, sind aber möglich.

## Schlussfolgerungen

Option 1: Gute Lösung mit Eigentümerin suchen und Vereinbarung abschliessen.

Option 2: Anfechtung der Kündigung unmittelbar nach Erhalt von Fachperson prüfen lassen.

# Angebote MV

## Für Mitglieder

Rechtsberatung gratis. Bei Bedarf kann ein Mandat für Vertretung durch eine auf Mietrecht spezialisierte\*n Anwält\*in eröffnete werden.

## Begleitung und Unterstützung bei kollektivem Vorgehen

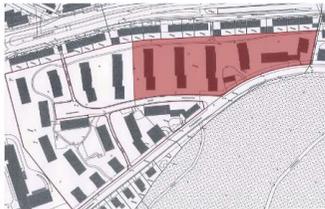
Bei grossen Bauvorhaben bietet MV auf Wunsch auch kollektive Information und Beratung aller Mieter\*innen, bei Bedarf auch Verhandlungen mit der Vertretung der Eigentümer\*in, Analyse des Bauvorhabens, Beratung/Unterstützung bei der Ausarbeitung einer Vereinbarung bei Etappierung und Angebot auf Bezug einer sanierten oder neu erstellten Wohnung.

## Beispiel eines kooperativen Vorgehens. Neubau Siedlung Frohburg/Helvetia <https://frohburg-helvetia.ch/>

### Frühester Baubeginn 1. Etappe

Voraussichtlich ab Anfang 2024

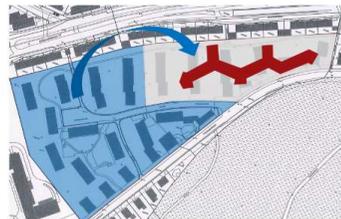
Die Rückbau- und Bauarbeiten beginnen frühestens Anfang 2024, wobei die Neubauten in zwei Etappen erstellt werden sollen.



### Bezug 1. Etappe

Voraussichtlich ab Ende 2026

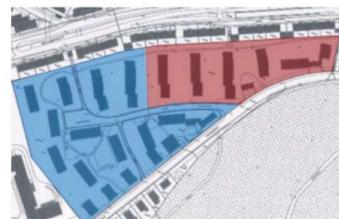
Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2026 bezugsbereit sein.



### Bezug 2. Etappe

Voraussichtlich 2030

Die Neubauten der 2. Etappe sind voraussichtlich im 2030 in Teiletappen bezugsbereit.



# Diskussion

**Nach Kontaktnahme Ende März 23 mit Apleonea ist folgendes Angebot eingetroffen**

Sehr geehrter Herr Angst

....

Auch im weiteren Projektverlauf werden wir die Mietenden stets frühzeitig informieren. Gerne halten wir Sie ebenfalls auf dem Laufenden, wenn das Projekt weiter voranschreitet. Obschon derzeit keine Neuigkeiten vorliegen, steht Ihnen die Eigentümerin, die Pensionskasse der UBS, gerne für ein persönliches Kennenlernen zur Verfügung.

Seitens der Pensionskasse der UBS steht Ihnen Herr Patrick Bucher gerne im Anschluss an die von Ihnen durchgeführte Mieterinformation vom 12.05.2023 zur Verfügung.