



# UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 13 - März 2008



**Informationen zur geplanten  
Sanierung und Erneuerung  
der Siedlung Urdorf**



### Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

An der Siedlungsversammlung vom 1. Februar 2008 haben wir Sie über den neuesten Stand der Planung der bevorstehenden Gesamterneuerung orientiert. Mit der vorliegenden Ausgabe des UPDATE möchten wir die an der Versammlung abgegebenen Informationen zusammenfassen und ergänzen.

Wir möchten auf diesem Weg auch jene Bewohner erreichen, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten. Es erscheint uns wichtig, alle Bewohner frühzeitig und umfassend zu informieren. Die frühzeitige Information hat allerdings den Nachteil, dass wir Ihnen noch keine Resultate vorlegen können, sondern lediglich über den derzeitigen Stand der Dinge orientieren können.

Mit der frühzeitigen Information möchten wir auch zeigen, dass keine übereilten Schritte erfolgen, sondern dass gründlich und umfassend geplant wird. Sobald neue Erkenntnisse vorliegen, werden wir wieder auf Sie zukommen.

Alfred Steiger  
Präsident

## Ausgangslage

Die Siedlung ist inzwischen 58 Jahre alt und steht vor dem zweiten Erneuerungszyklus. Das heisst, dass mindestens Küchen und Bäder altershalber erneuert werden müssen. Vor dem zweiten Erneuerungszyklus werden die Siedlungen jeweils einer Gesamtbetrachtung unterzogen. Gemäss der Erneuerungsstrategie des Vorstandes werden in grösseren Siedlungen – dazu gehört Urdorf – auch Ersatzneubauten geprüft. Das langfristige Ziel ist die Schaffung von zeitgemäsem Wohnraum und die allmähliche Erneuerung des gesamten Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft Schönheim.

In Urdorf wurde bereits vor etwa 8 Jahren ein entsprechendes Erneuerungskonzept entwickelt. Ausgelöst wurden die damaligen Überlegungen durch den Neubau der Heizzentrale. Diese musste aus dem Keller der Schulstrasse 23 ausgelagert werden. Damit die neue Heizzentrale für die bevorstehende Gesamterneuerung nicht falsch platziert ist, wurde bereits ein Konzept mit einem Ersatzneubau entwickelt. Dieses Konzept ist Ihnen auch an einer Siedlungsversammlung vorgestellt worden. Es sah den Rückbau des Hauses Schulstrasse 23 und einen Ersatzneubau entlang der Schulstrasse vor.

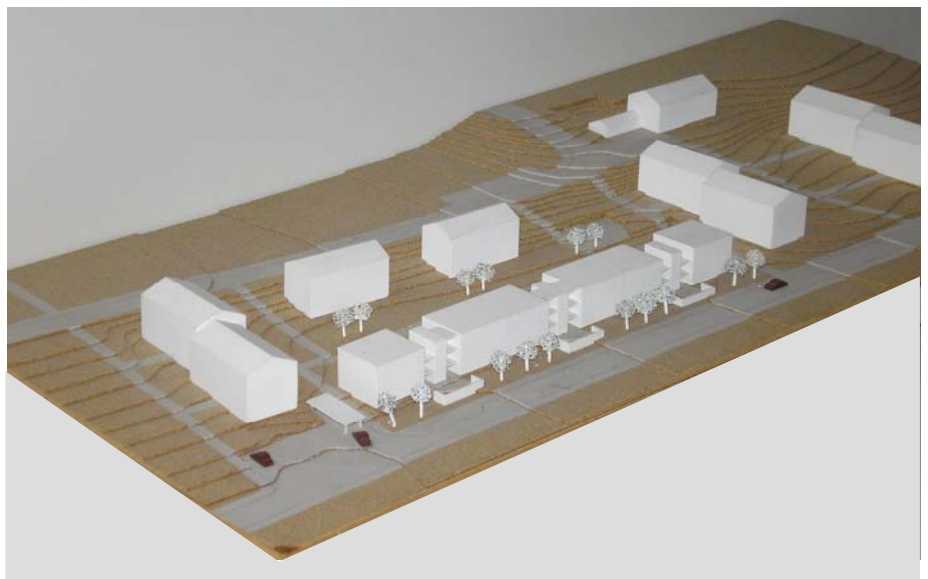


Bild: Modellaufnahme der Konzeptstudie 2000

## Welche Aufgaben stehen in der Siedlung an

- Erneuerung von Küchen und Bädern
- Senken des Energieverbrauches
- Ersatz der Wasserleitungen (Leitungsbrüche, Kalk)
- Wohnungsgrundrisse optimieren / neuen Wohnraum schaffen
- Parkierung in der Siedlung verbessern
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Velos bereitstellen

## Das weitere Vorgehen

- Das bestehende Erneuerungskonzept wird dahingehend überprüft, ob es den heutigen Gegebenheiten noch entspricht.
- Dazu wurde zunächst eine Grobanalyse der Siedlung erarbeitet, um einen Überblick über den konkreten Handlungsbedarf zu erhalten. Zur Grobanalyse gehörten auch die Wärmebilder, die im Dezember 2007 von drei Häusern gemacht worden sind.
- Ein zweiter Schritt wird die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für Planer sein. Damit werden die besten Lösungen zur Weiterentwicklung der Siedlung gesucht. Es soll aufzeigen, ob das bestehende Konzept richtig ist oder ob es bessere Möglichkeiten gibt.
- Das beste Konzept soll weiterentwickelt und realisiert werden.

## Der Zeithorizont

Das Konkurrenzverfahren dürfte etwa ein Jahr beanspruchen. Die Vorbereitungen zur Realisierung werden noch etwa ein weiteres Jahr benötigen. Das bedeutet, dass vor dem Jahr 2010 noch keine Arbeiten im Zusammenhang mit der Gesamterneuerung erfolgen werden.



## Was heisst das für Sie

Bisher gingen wir vom Rückbau des Hauses Schulstrasse 23 aus. Neu ist, dass der Planungshorizont wieder auf die ganze Siedlung ausgedehnt worden ist. Das kann bedeuten, dass weitere Gebäude in den Rückbaubereich geraten können. Die grundsätzliche Überlegung dazu ist, dass in den nächsten 50 Jahren sämtliche Gebäude ersetzt werden müssen, was das aber nicht in einem einzigen Schritt möglich ist. Wir stellen uns einen Ersatz in Etappen vor. Das könnte heissen, dass in der jetzt bevorstehenden Phase ein Drittel der Wohnungen ersetzt wird. Ein weiteres Drittel wäre dann im nächsten Zyklus – nach rund 25 Jahren – und der Rest nach rund 50 Jahren zu ersetzen. Die verbleibenden Wohnungen würden jeweils umfassend renoviert. Es geht jetzt darum, das für die Zukunft beste Vorgehen zu finden.

## Vermietung

Frei werdende Wohnungen werden bis auf weiteres in der ganzen Siedlung nur noch befristet vermietet. Befristet vermieten wir immer dann, wenn eine Wohnung entweder für einen Umbau oder für einen Rückbau frei sein muss. Das geschieht so lange bis klar ist, wie das Erneuerungskonzept aussehen wird. Sobald das Vorgehen klar ist, wird die befristete Vermietung auf die betroffenen Wohnungen konzentriert.

## Sozialverträglichkeit

Die Erneuerung der Siedlung soll möglichst sozialverträglich erfolgen. Es ist uns klar, dass eine so umfassende Erneuerung ein einschneidender Eingriff in Ihr gewohntes Lebensumfeld ist. Das lässt sich nicht vermeiden, aber die Auswirkungen können abgefedert werden. Wir möchten hier die Möglichkeiten nur antippen: Angebot von Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, organisatorische Unterstützung in der Bauphase, etc.



## Information

Sie werden an den Siedlungsversammlungen und mit der Informationsschrift UPDATE laufend über den Stand der Planung informiert.

## Mitsprache

Gemäss unseren Statuten muss die Siedlungsversammlung tiefgreifenden Erneuerungen zustimmen. Das dürfte bei der bevorstehenden Gesamterneuerung der Fall sein. Es wird voraussichtlich an einer Siedlungsversammlung eine Abstimmung über das Erneuerungsprojekt geben. Lehnt die Siedlung ab, dann liegt die Entscheidung bei der Delegiertenversammlung, also dem obersten Organ der Genossenschaft.

# Wärmebildaufnahmen

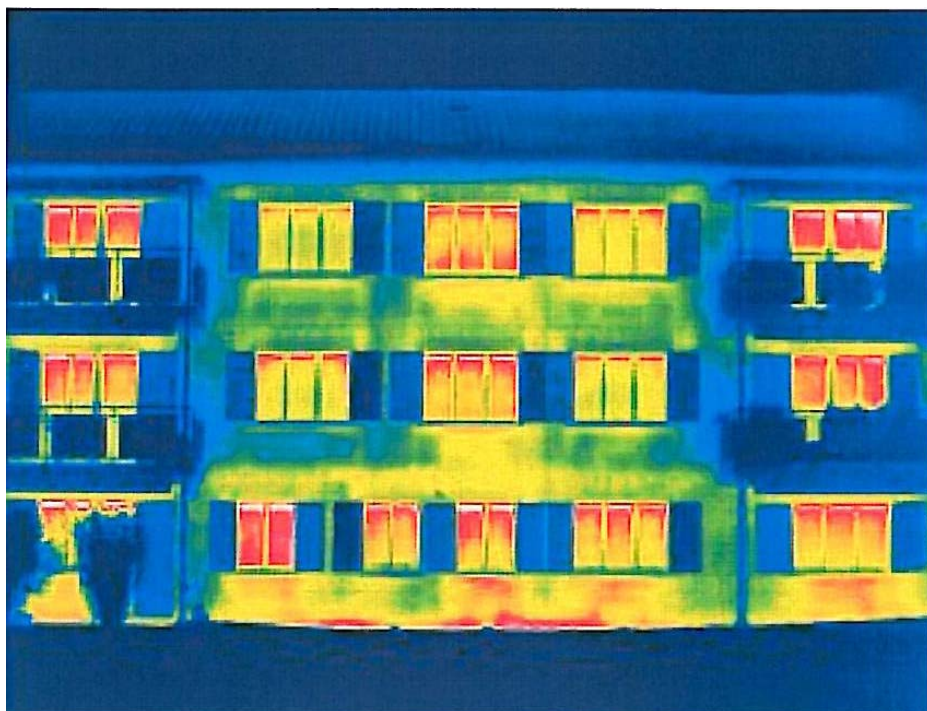
Wir haben von den Häusern Rainweg 10 / 12 und von der Schönheimstrasse 22 Wärmebildaufnahmen machen lassen. Zunächst möchten wir kurz die Funktion und den Zweck der Aufnahmen erläutern.

## Infrarotthermografie und deren Aussagekraft

Jedes Objekt gibt Wärme ab. Ein Teilbereich davon ist die so genannte Infrarotstrahlung. Je wärmer ein Objekt ist, desto mehr Infrarotstrahlung wird ausgesendet. Diese kann man mit einer Infrarot-Kamera messen und auf einem Infrarot-Bild grafisch darstellen. Mit unterschiedlichen Farben lassen sich diverse Strahlungsstärken, bzw. Temperaturbereiche anzeigen. Diese Analysemethode nennt man Infrarotthermografie.

Mit diesem Verfahren können an Gebäuden eventuelle Schwachstellen oder Baumängel sichtbar gemacht werden, ohne etwas zu zerstören. Die gelben und roten Partien sind Stellen mit hohem Wärmeverlust. Je höher die Wärmeabstrahlung eines Bauteils, desto mehr Energie muss eingebracht werden, damit im Inneren des Gebäudes wohlige Temperaturen herrschen. Das Aufzeigen der Schwachstellen ermöglicht Sanierungen und Umbauten optimal zu planen und letztlich auch handwerkliche Arbeiten zu überprüfen. Mit der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle wird der Verbrauch von nichterneuerbaren Energieträgern gesenkt und gleichzeitig Umwelt und Geldbeutel geschont.

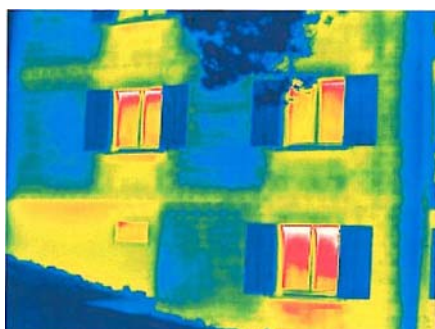
## Infrarotthermografie von der Schönheimstrasse 22



Als Beispiel haben wir das Haus an der Schönheimstrasse 22 ausgewählt.

Bei dieser Aufnahme sieht man, dass einerseits das Mauerwerk und andererseits die Fenster viel Wärme abstrahlen. Um den Dämmwert zu erhöhen und den Wärmeverlust zu reduzieren kommen als Massnahmen, eine Fassadenisolation und der Ersatz der Fenster in Frage.

Die Wärmebildaufnahmen der beiden anderen fotografierten Häuser zeigen ein ähnliches Bild.



### Bild links

Auffällig ist der grosse Wärmeverlust im Sockelbereich des Hauses.

### Bild rechts

Das Dachgeschoss weist fast keinen Wärmeverlust auf.

