



UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 14 - März 2008



**Informationen zur geplanten
Sanierung und Erneuerung
der Siedlung Uster-Zelg**

Editorial



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Mit der vorliegenden Ausgabe des UPDATE möchten wir Sie über die bevorstehende Erneuerung von Küchen und Bädern informieren.

Sie haben im Laufe des Winters bemerkt, dass gewisse Vorabklärungen im Hinblick auf die Erneuerung getroffen worden sind. Diese Vorabklärungen dienen zum Erstellen einer Grobanalyse. Diese soll aufzeigen, ob neben der Küche und dem Bad weitere Elemente in die Planung einbezogen werden müssen. Unser Ziel ist es, die Küchen und Bäder im Verlauf dieses Jahres zu ersetzen.

Wichtig ist mein Hinweis, dass Sie an der kommenden Siedlungsversammlung entscheiden können, ob Sie der Erneuerung zustimmen wollen.

Weitere Informationen erhalten Sie entweder an der Siedlungsversammlung oder falls erforderlich mit einem weiteren UPDATE.

Alfred Steiger
Präsident

Ausgangslage

Die Siedlung ist inzwischen gegen 60 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.

Dazu wurde zunächst eine Grobanalyse der Siedlung erarbeitet, um den konkreten Handlungsbedarf zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wurden im Dezember Wärmebildaufnahmen und verschiedene Abklärungen gemacht.



Welche Aufgaben stehen in der Siedlung an

- Erneuerung von Küchen und Bädern
- Mangelhafte Wärmeisolation der Gebäude
- Wasserleitungen (Rostwasser, Kalk)
- Wohnungsgrundrisse
- Parkierung, Veloabstellplätze, Aufhebung Flurweg
- Briefkastenanlage
- Balkone: Wasser unter den Bodenbelägen

Was ist geplant?

Auf der Basis der Grobanalyse wird nun ein Renovationskonzept erarbeitet.

Im Zentrum steht der Ersatz der Küchen und Bäder. Damit zusammenhängend wird die Grundrissdisposition im Bereich Küche / Bad / Korridor optimiert. Gleichzeitig werden voraussichtlich die Erschliessungsleitungen (Sanitär und elektrisch) erneuert. Weiter ist vorgesehen, die Gebäude thermisch zu dämmen.

Geprüft wird die Erstellung einer Unterniveaugarage und die Erstellung von weiteren Veloeinstellplätzen.

Gleichzeitig mit den Erneuerungsarbeiten werden die Mängel an den Balkonbelägen behoben.



Der Zeithorizont

Die Realisierung ist im laufenden Jahr vorgesehen. Die baulichen Aktivitäten würden etwa im September beginnen.

Im Moment sind die Planungsarbeiten angelaufen. Es wird ein Projekt ausgearbeitet, das Ihnen an der Siedlungsversammlung noch in diesem Frühling vorgelegt werden kann.

Parallel dazu wird bereits die Baueingabe vorbereitet und der Stadt Uster eingereicht. (das Projekt ist bewilligungspflichtig)

Kosten

Über die Kosten lässt sich noch nichts Genaues sagen.

Es können aber Erfahrungswerte von vergleichbaren Objekten herangezogen werden, bei denen Küchen und Bäder ersetzt wurden und am Gebäude eine Fassadenisolation angebracht worden ist.

Die Spannweite der Baukosten bewegt sich zwischen etwa 100'000 und 150'000 Franken pro Wohnung. Daraus resultieren Mietzinserhöhungen zwischen 300 und 500 Franken monatlich.

Ein Autoeinstellplatz in einer neuen Unterniveaugarage kommt auf etwa 150 bis 200 Franken monatlich zu stehen.

Die genannten Zahlen beruhen noch nicht auf einem konkreten Projekt, sondern müssen als Richtzahlen verstanden werden, die aber als Hinweis auf die Grössenordnung dienen können.

Vermietung

Frei werdende Wohnungen werden bis auf weiteres in der ganzen Siedlung nur noch befristet vermietet.

Grund: es ist noch nicht klar, wie weit die Wohnungen während der Bauarbeiten bewohnbar bleiben. Solange dies noch nicht klar ist, werden Wohnungen nur noch befristet vermietet um Ausweichmöglichkeiten für Sie zu erhalten.

Veloabstellplätze Flurweg

Es ist ein Antrag bei uns pendent, vor dem Haus Zelgstrasse 2 weitere Veloabstellplätze zu schaffen. Dazu muss zuerst der alte – nicht mehr existierende – Flurweg an der Grenze zum Nachbargrundstück formell aufgehoben werden. Das ist ein sehr aufwändiges Prozedere, welches nun schon Jahre dauert, aber im laufenden Jahr voraussichtlich abgeschlossen werden kann.

Mitbestimmung

Gemäss unseren Statuten muss die Siedlungsversammlung Erneuerungen zustimmen, wenn eine gewisse Eingriffstiefe erreicht wird. Das dürfte bei der bevorstehenden Gesamterneuerung der Fall sein. So wird voraussichtlich bereits an der diesjährigen Siedlungsversammlung über das Erneuerungsprojekt abgestimmt werden können. Lehnt die Siedlung ab, dann liegt die Entscheidung bei der Delegiertenversammlung, also dem obersten Organ der Genossenschaft.

Über das Garagenprojekt wird separat abgestimmt.

Information

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



Wärmebildaufnahmen

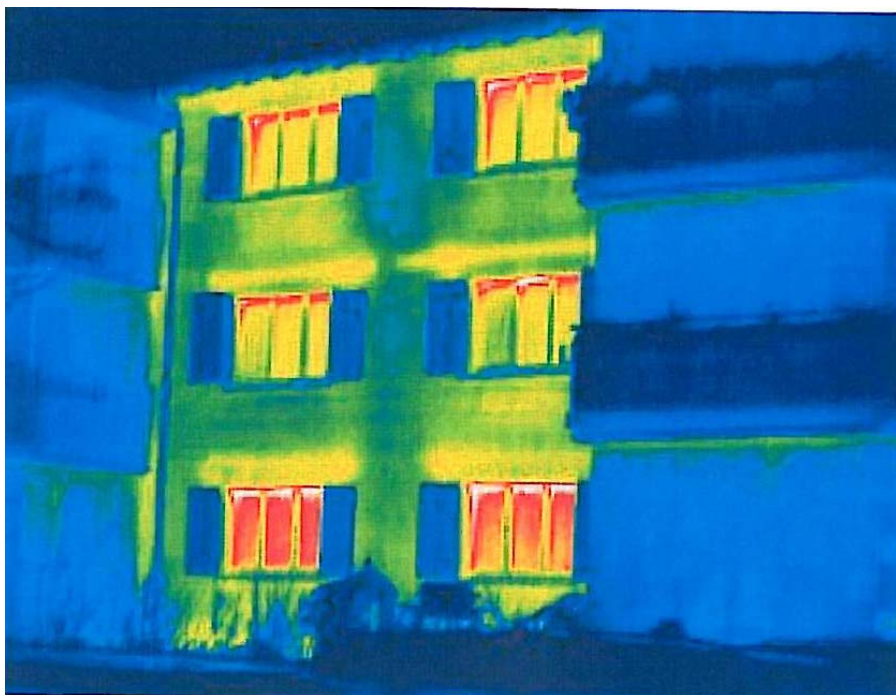
Wir haben vom Haus Zelgstrasse 2 Wärmebildaufnahmen machen lassen. Zunächst möchten wir kurz die Funktion und den Zweck der Aufnahmen erläutern.

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 Analyseverfahren 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 wohliche 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 nicht-erneuerbarer Energieträger gesenkt und gleichzeitig Umwelt und Geldbeutel geschont.

Infrarotthermografie von der Zelgstrasse 2



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.

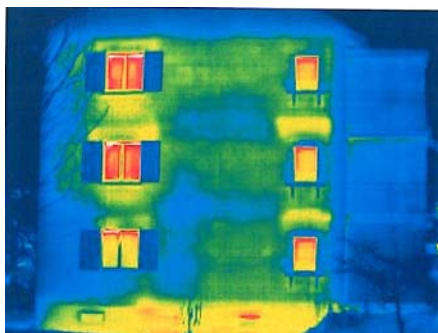


Bild links

Auffällig ist der grosse Wärmeverlust im Sockelbereich des Hauses.



Bild rechts

Gut sichtbar sind hier die Wärmebrücken auf Grund der Konstruktion des Hauses.