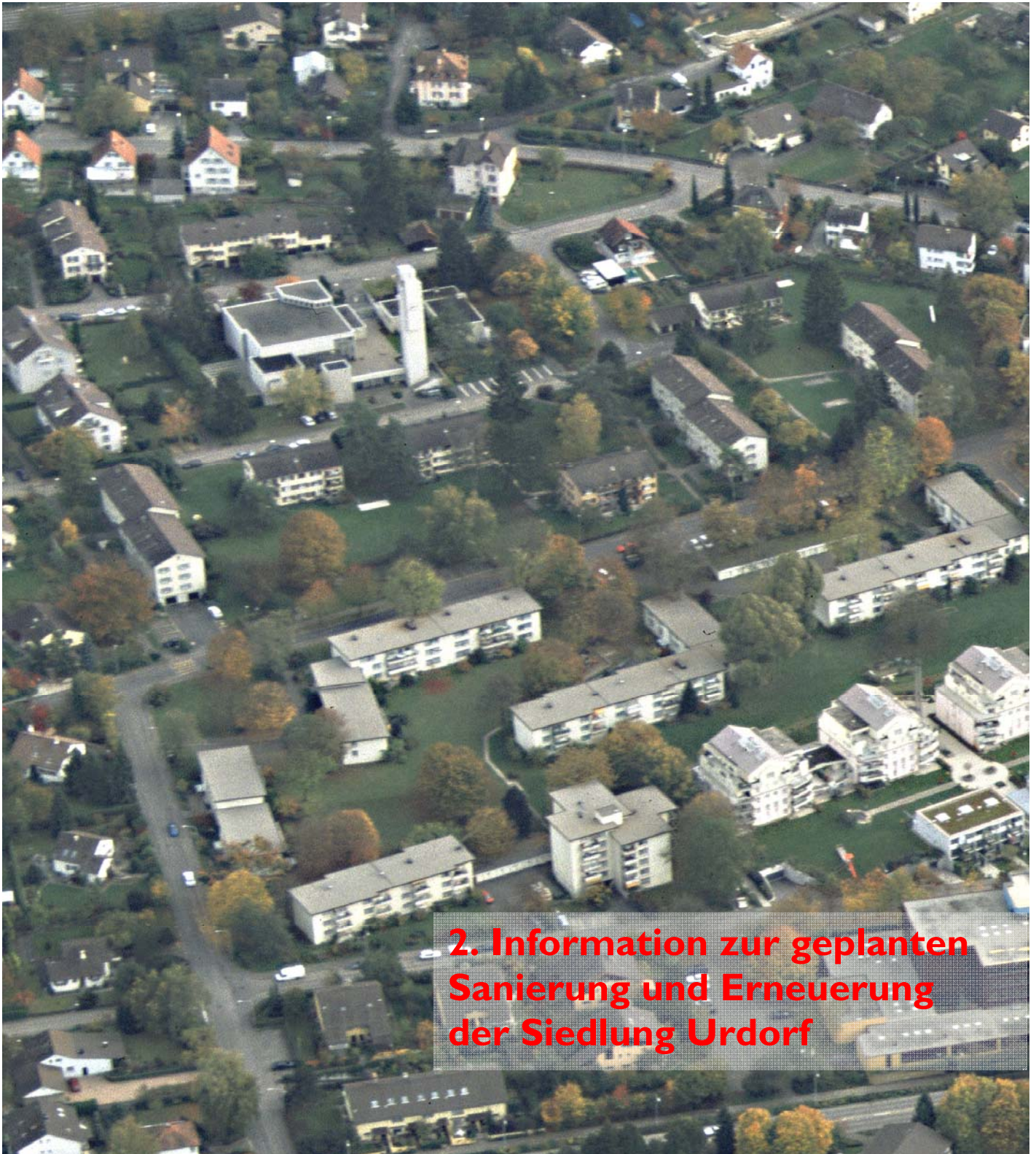




UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 15 - September 2008



2. Information zur geplanten Sanierung und Erneuerung der Siedlung Urdorf



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Die Siedlung Urdorf steht vor dem zweiten Erneuerungszyklus. An der Siedlungsversammlung vom 1. Februar 2008 und im März-UPDATE haben wir Sie über den damaligen Stand der Planung informiert.

Das wichtigste neue Ergebnis ist die Festlegung des Bereiches, der für Ersatzneubauten bestimmt ist und welche Häuser zum Rückbau (Abbruch) vorgesehen sind. Anlässlich der letzten Siedlungsversammlung konnten wir Ihnen dazu lediglich mitteilen, dass der Planungshorizont ausgedehnt wird und die Siedlung einer umfassenden Neubeurteilung unterzogen wird.

Weitergehende Informationen folgen im Winter bei der Präsentation der Resultate des nun anlaufenden Studienauftrages und an der Siedlungsversammlung 2009.

Alfred Steiger
Präsident

Stand der Planung

Grobanalyse der Siedlung:

Die Analyse sollte aufzeigen, ob die neben den Ersatzneubauten vorgesehene Sanierung des verbleibenden Wohnungsbestandes für weitere 25 bis 30 Jahre mit vertretbarem Aufwand überhaupt möglich ist. Die Analyse wurde im Verlaufe des vergangenen Winters erstellt. Zusammengefasst zeigte es sich, dass die Sanierung möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Handlungsbedarf besteht in folgenden Punkten:

- Erneuerung von Küchen und Bädern
- Verbesserung der Gebäudeisoliation
- Ersatz der Steigzonen (Wasserleitungen)
- Verbesserung der Parkierung für Autos, Motorräder und Velos
- Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- Teilweise Ersatz oder Reparatur der Kanalisation

Die bestehende Heizzentrale ist in einem guten Zustand und kann weiterbetrieben werden. Sie ist so ausgelegt, dass damit die neuen Wohnungen der ersten Etappe versorgt werden können.

Machbarkeitstudie

Aufbauend auf der Grobanalyse wurde durch ein spezialisiertes Büro mit einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob der im Jahr 2000 gewählte Ansatz für Ersatzneubauten der Richtige ist.

Die Machbarkeitsstudie zeigte die Schwachpunkte bald auf. Vom ursprünglichen Konzept mussten wir abweichen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die vorhandenen grossen Reserven wirtschaftlich nicht optimal genutzt werden.

Zum Rückbau vorgesehen sind nun folgende Häuser:
Schulstrasse 23 (wie bisher), Schönheimstrasse 20, 22 und (optional) 24.



Der Ersatzneubaubereich ist im Situationsplan blau unterlegt. Die für den Rückbau vorgesehenen Häuser sind gelb eingefärbt.

Das Haus Schönheimstrasse 24 wurde in den Bereich einbezogen. Dadurch gibt es wesentlich mehr Spielraum in der Ausnützung des Areals und der baulichen Dichte. Der definitive Entscheid über den Rückbau dieses Hauses hängt vom Ausgang des nun folgenden Studienauftrages ab.

Der Rückbaubereich wurde nach der Prüfung verschiedenster Varianten vom Vorstand einstimmig festgesetzt. Die Festsetzung des Bereiches ist für die Weiterbearbeitung sehr wichtig, weil die Architektenteams, die am Studienauftrag arbeiten, alle die gleichen Grundlagen verwenden können. Dadurch sind die Arbeiten am Ende besser vergleichbar.

Damit die Erneuerung sozialverträglich durchgeführt werden kann, erfolgt die Realisierung in mindestens zwei Etappen. Die zweite Etappe wird in 25 bis 30 Jahren realisiert. In der jetzt bevorstehenden ersten Etappe werden rund ein Drittel der Wohnungen rückgebaut.

Studienauftrag

Der nächste Schritt ist die Durchführung eines Studienauftrages. Im Rahmen des Studienauftrages erarbeiten vier Architektenteams die bestmögliche Lösung für die Erneuerung der Siedlung. Ihre Aufgabe besteht darin, ein Gesamtkonzept für die ganze Siedlung aufzuzeigen. Das heisst für die jetzige erste aber auch für die zweite Etappe in 25 bis 30 Jahren.

Für den Studienauftrag hat der Vorstand Vorgaben gemacht. Einige davon sollen hier speziell erwähnt werden:

- Nach der ersten Etappe bleiben mindestens 36 Wohnungen bestehen.
- Grösstmögliche Erhaltung der grosszügigen Grünflächen.
- Erneuerbare Energieträger werden geprüft.
- Die Neubauten werden im Minergiestandard erstellt.
- Es wird ein hoher Ausbaustandard vorgegeben. Zum Beispiel erhält jede Wohnung einen eigenen Waschturm.
- Familienwohnungen erhalten zwei Nasszellen.
- Erstellung von zumietbaren Separatzimmern.
- Für Autos, Motorräder und Fahrräder müssen genügend Plätze vorgesehen werden.
- Gemeinschaftsraum von ca. 35m² für die Siedlung.

Um die Kosten im Griff zu behalten werden konkrete Vorgaben zu den maximalen Kosten gemacht. Ziel all dieser Vorgaben ist es, ein für die Siedlung und die Genossenschaft optimales Projekt mit einem guten Ausbaustandard und guter Qualität zu moderaten Preisen zu erhalten.

Aussagen über die Mietzinsen der Wohnungen können leider noch nicht gemacht werden.

Erneuerung der verbleibenden Gebäude

Die Erneuerung der verbleibenden Wohnungen ist nicht Gegenstand des Studienauftrages. Die Erneuerung wird mit dem Neubauprojekt koordiniert und zuerst durchgeführt.



Umfang der Erneuerung

Geplant sind die vollständige Erneuerung von Küchen und Bädern, der Ersatz der Ver- und Entsorgungsleitungen mindestens in den Steigzonen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Isolation der Gebäudehülle. Dazu gehören neue Fenster sowie die Isolation von Kellerdecken und Estrichböden. Die Kanalisation muss teilweise repariert oder ersetzt werden.

Grundrissänderungen sind aus Kostengründen nicht geplant. Die Mietzinsen der verbleibenden Wohnungen sollen möglichst tief bleiben. Grosszügiger und attraktiver Wohnraum wird mit den Neubauten geschaffen.

Die geplante Erneuerung führt voraussichtlich zu einem Mietzinsaufschlag von 300 bis 350 Franken. Verbindliche Aussagen dazu lassen sich erst bei Vorliegen des konkreten Projektes und des Kostenvoranschlages machen.



Schlussbemerkung

Wir werden Sie weiterhin über Neuigkeiten informieren.

Falls Sie zusätzliche Fragen oder Sorgen im Zusammenhang mit der Gesamterneuerung haben wenden Sie sich an Margrit Zafiridis (044 734 09 14) oder Roland Verardo (044 401 14 14).

Termine

Der Studienauftrag wird Anfang September 2008 gestartet. Die Jurierung erfolgt im Dezember 2008. Im Januar 2009 können die Arbeiten besichtigt werden.

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wird an der Siedlungsversammlung 2009 vorgestellt.

Das Siegerprojekt wird im Laufe des Jahres 2009 weiterentwickelt damit es Ihnen zur Abstimmung vorgelegt werden kann. Die Abstimmung findet voraussichtlich an einer ausserordentlichen Siedlungsversammlung im Herbst 2009 statt.

Der Beginn der Bauarbeiten ist für 2010 geplant, wobei zunächst die verbleibenden Wohnungen erneuert werden. Erst nachher wird mit dem Rück- und Neubau begonnen.



Sozialverträglichkeit

Die Genossenschaft bietet bei solchen umfassenden Erneuerungen verschiedene Unterstützungsleistungen an:

- Falls ein Umzug erforderlich wird werden finanzielle und bei Bedarf organisatorische Umzugshilfen angeboten (finanziell: 600 Franken pro Zimmer).
- Kündigungsfristen und Termine müssen von Ihnen nicht mehr eingehalten werden.
- der Mietzins wird ab dem der Kündigung folgenden Monat erlassen.
- Es werden Ersatzwohnungen aus der Genossenschaft angeboten.
- Wohnungsangebote von externen Vermietern werden vermittelt.
- Umzugswünsche werden soweit möglich berücksichtigt.
- Mietzinserslass von einem Monat wegen dem Umbau von Küche und Bad.
- organisatorische Unterstützung während dem Umbau.

Diese Angebote gelten, sobald die Siedlungsversammlung die Erneuerungsmassnahmen definitiv beschlossen hat.

