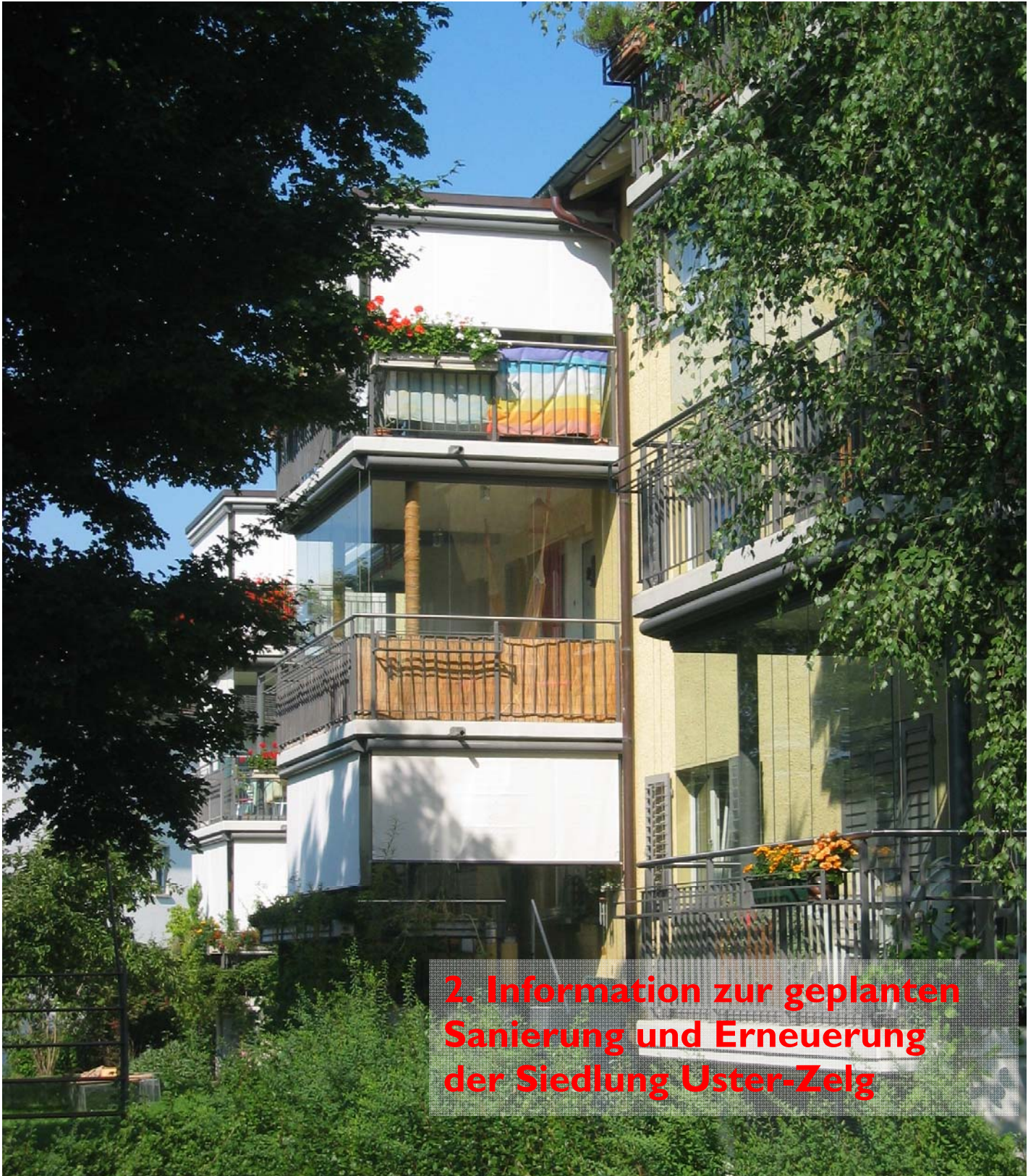




UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 16 - September 2008



**2. Information zur geplanten
Sanierung und Erneuerung
der Siedlung Uster-Zelg**



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit der neuesten Ausgabe des UPDATE möchten wir Sie über die Entwicklung seit der Siedlungsversammlung im Juni und dem Stand der Vorbereitungen informieren.

Das UPDATE enthält wichtige Informationen im Hinblick auf die Siedlungsversammlung vom 3. Oktober 2009. An dieser Versammlung werden diverse Fragen geklärt, die an der letzten Versammlung aufgeworfen worden sind.

Neu geprüft wird die Frage, ob die Badezimmer derzeit noch belassen werden können. Dazu erhalten Sie ebenfalls Informationen.

Wir bitten Sie, die vorliegenden Informationen genau zu lesen und laden Sie ein, am 3. Oktober 2008 an die Siedlungsversammlung zu kommen.

Alfred Steiger
Präsident

Siedlungsversammlung vom 6. Juni 2008

An der Siedlungsversammlung wurde einleitend das Projekt vorgestellt. Das möchten wir hier kurz zusammenfassen.

Das Projekt Gesamterneuerung der Siedlung Uster-Zelg

Ziel der Erneuerung ist es, die Siedlung für mindestens einen oder sogar zwei Zyklen zu erhalten. Das sind mindestens 25 Jahre, möglicherweise auch mehr. Dieser Planungshorizont bestimmt und rechtfertigt die umfassenden Erneuerungsarbeiten.

Das mit der Erneuerung beauftragte Architekturbüro Streuli & Partner hat sehr grosse Erfahrung mit Sanierungen. Es hat für die Baugenossenschaft Schönheim sehr viele Erneuerungen und zwei Neubauten realisiert.

Kernpunkte der Erneuerung:

Das Projekt sieht im Bereich Küche / Bad / Korridor die grössten Eingriffe vor. Küche und Bad werden vollständig erneuert und zum Teil neu angeordnet. Damit zusammenhängend werden sämtliche Erschliessungsleitungen ersetzt. Die Bodenbeläge werden in diesem Bereich ebenfalls durch dauerhafte Steinzeugplatten ersetzt. Um den Raum optimal zu nutzen und besser nutzbare Ablageflächen zu schaffen wird die Küche neu als Winkelküche konzipiert. Die geplante Schiebetüre dient ebenfalls der besseren Nutzbarkeit des knappen Raumes.

Die Gebäudehülle wird umfassend gedämmt. Das beinhaltet die Isolation der Fassaden, Kellerdecken, Estrichböden und den Ersatz der Fenster. In

diesem Zusammenhang wird in den Bädern ein Abluftventilator vorgesehen, der in Abhängigkeit von der Luftfeuchtigkeit gesteuert wird. Das verhindert Schäden durch zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen. Die Südfassade wird von der Dämmung ausgenommen, weil hier eine Dämmung wenig Wirkung hätte, da sich durch die Isolation die Sonnenwärme nicht mehr nutzen liesse.

Die Unterniveaugarage wurde aus dem Erneuerungspaket entfernt, weil dafür kein Bedürfnis vorhanden ist.

Die Kosten

Der vorliegende Kostenvoranschlag ermöglicht uns, den Mietzinsaufschlag auf netto knapp 300 Franken durchschnittlich festzulegen. Vorbehalten bleibt allerdings die Genehmigung durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich. Der Nettoaufschlag berücksichtigt die zu erwartende Einsparung bei den Heiz-

Mietzinsaufschlag für Renovation	
▪ Bruttoaufschlag	CHF 330.00
▪ Senkung der Nebenkosten	CHF -40.00
▪ Nettoaufschlag	CHF 290.00

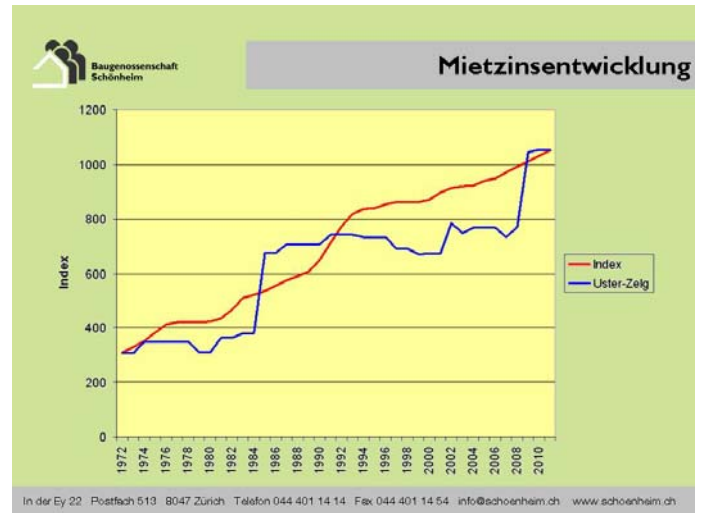
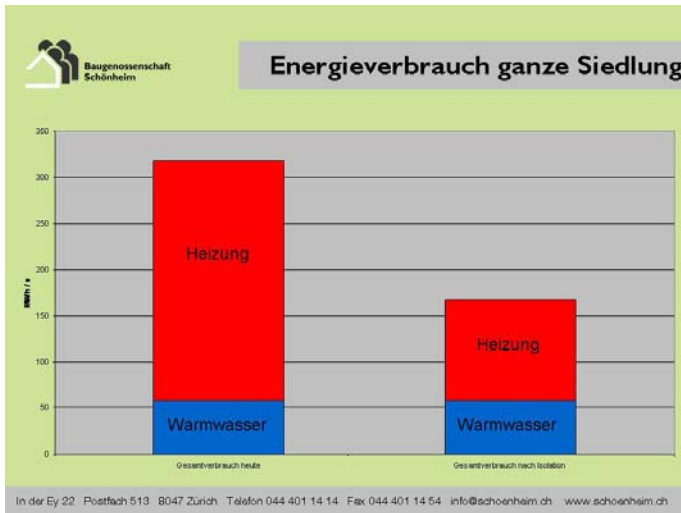
Stand der Kosten 31. Mai 2008

In der Ey 22 Postfach 513 8047 Zürich Telefon 044 401 14 14 Fax 044 401 14 54 info@schoenheim.ch www.schoenheim.ch

kosten. Diese Einsparung kann mit 40 Franken beziffert werden. Bei steigenden Energiepreisen würde diese Einsparung entsprechend höher. Bei einem Oelpreis von rund 200 Franken pro 100 Liter kompensiert diese Einsparung den Aufschlag für die Aussenisolation.

Zu beachten ist dabei, dass es sich bei der voraussichtlichen Einsparung um einen rechnerischen Wert handelt, der sehr stark vom Nutzerverhalten – also von Ihnen – abhängig ist.

Oberstes Ziel der energetischen Massnahmen ist natürlich die Einsparung von Energie.



Mietzinsentwicklung:

Der angekündigte Mietzinsaufschlag erscheint im Moment hoch. Die bestehenden Mieten erhöhen sich um etwa 30%. Die Mietzinsen werden dadurch aber erst das Niveau des allgemeinen Mietzinsindex erreichen. Nach der Erhöhung wird sich die Mietzinskurve wieder verflachen

und innert weniger Jahren werden ihre Wohnungen wieder zu den ganz günstigen in Uster gehören. Beachten Sie dazu die nebenstehende Grafik.

Mietzinsерlass:

Während der Umbauarbeiten wird Ihnen eine Monatsmiete erlassen.

Optionen:

Sie können wählen, ob Sie eine Geschirrwashmaschine und / oder einen Kombisteamer anstelle des konventionellen Backofens eingebaut haben möchten.

Die Geschirrwashmaschine würde zu einem zusätzlichen Aufschlag von 25 Franken und der Kombisteamer zu 17 Franken führen.

Achtung: Diese Preise sind erst Richtwerte, da die Geräte noch nicht bestimmt sind.

Die entsprechende Umfrage folgt später.

Weiterbearbeitung

Nach der letzten Siedlungsversammlung wurden die kritisierten Punkte vom Vorstand überprüft. Zudem besichtigte die Baukommission im August einige Wohnungen und liess sich von den Bewohnern und der Siedlungskommission die Bedenken erklären.

Behandlung der kritisierten Punkte:

- Küche:** Die nochmalige Überprüfung der verschiedenen Vorschläge des Architekten zeigte, dass die L-Küche das beste Verhältnis der nutzbaren Fläche, Abstellflächen und Stauraum ergibt. Die Küche wird daher wie ursprünglich geplant als L-Küche realisiert.
 Am meisten wurde die Verkleinerung der Fensterfläche kritisiert. Das ergibt sich daraus, dass Fensterflügel und Armaturen sich nicht behindern dürfen. Mit dem Einsatz eines festen Glasteils im unteren Teil des Fensters lässt sich dieser Nachteil verhindern.
 Die Fensterläden in der Küche entfallen ganz, weil diese nicht notwendig sind.
- Schrank im Korridor:** Der Schrank wird so geplant, dass er wie bisher in das Badezimmer öffnet. Der Korridor wird dadurch nicht verändert.

Projektentwicklung

Vor dem Hintergrund der Kostenfrage wurde geprüft, ob die Badezimmer aus dem Renovationspaket herausgenommen werden können oder ob ein Mittelweg möglich ist. Der Eingriff in ihre Wohnung wäre dadurch nicht mehr so gravierend. Es könnte bedeuten, dass die Bäder praktisch unverändert bestehen bleiben würden.

Stand der Planung:

Es stehen zwei Erneuerungsprojekte zur Wahl die wie folgt aussehen:

Variante 1

Es werden Küche, Bad und Korridor saniert wie an der Siedlungsversammlung vom 6. Juni 2008.vorgestellt.

Variante 2

- Neue Küche, Ersatz der Böden in Küche und Korridor
- Das Badezimmer würde weitgehend im heutigen Zustand belassen.
- Es werden nur die nötigsten Instandhaltungsmassnahmen im Bad vorgenommen.
- Die Arbeiten werden so geplant, dass die Küche mit den Versorgungsleitungen unabhängig vom Bad erschlossen werden kann.

Das führt zu einem weniger tiefen Eingriff mit kürzerer Umbauzeit, da im Bad nur die aller nötigsten Massnahmen realisiert werden.

Anhang

Im Anhang finden Sie die Ansicht- und die Grundrisspläne.

Mietzinsentwicklung

Durch den Wegfall des Badersatzes verringern sich die Umbaukosten um ca. 13 %. Daraus resultiert ein reduzierter Mietzinsaufschlag von durchschnittlich rund 250 Franken netto anstelle von 290 Franken mit dem Badzimmerersatz.

Einladung:

Dieses UPDATE ist gleichzeitig die Einladung zur Siedlungsversammlung vom 3. Oktober 2008.

Wann: Freitag, 3. Oktober 2008, 19.30 Uhr

Wo: Restaurant Steinfels,
Freiestrasse 21
8610 Uster

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Stand des Erneuerungsprojektes
3. Diskussion
4. Variantenabstimmung Sanierung Küche, Korridor oder Sanierung Küche, Korridor und Bad
5. Diverses



Terminplanung

Der Vorstand hat beschlossen, die Gesamterneuerung im Jahr 2009 durchzuführen. Ein weiterer Aufschub ist nicht vertretbar, weil dies zu erheblichen Mehrkosten führen würde.

Ende Mai 2009: Beginn der Arbeiten in den Kellern

17. August bis Ende Oktober 2009: Arbeiten in den Wohnungen (gestaffelt)

Ab 10. August 2009: Beginn der Arbeiten an der Fassade

Es folgt ein genaueres Terminprogramm zu den Arbeiten in den Wohnungen, damit Sie auf die Woche genau wissen, wann in ihrer Wohnung gearbeitet wird.

Die Gesamtumbauzeit für eine Wohnung beträgt rund 4 Wochen. Davon ist die Küche 1 Woche lang nicht nutzbar.

Der Umbau der Wohnungen wird so gestaffelt, dass immer nur in einer Hausseite gearbeitet wird und die andere Hausseite voll nutzbar bleibt. So können Sie sich freundnachbarschaftlich aushelfen. Weiter stehen während der ganzen Umbauzeit drei Leerwohnungen zur Verfügung. In diese Wohnungen kann bei Bedarf ausgewichen werden. Falls notwendig werden Trocken-WC, Kochrechauds und Notduschen zur Verfügung gestellt.

Abstimmung

Sie können an der Siedlungsversammlung vom 3. Oktober 2008 abstimmen, ob Sie Küche und Korridor oder Küche, Badzimmer und Korridor saniert haben möchten.

Diverses

Velounterstand oder Velohaus bei der Zelgstrasse 2.

Inzwischen konnte der Flurweg an der Grenze aufgehoben werden. Damit ist der Weg frei für die Planung eines Velounterstandes. Dieser wird nun in die Planung aufgenommen.

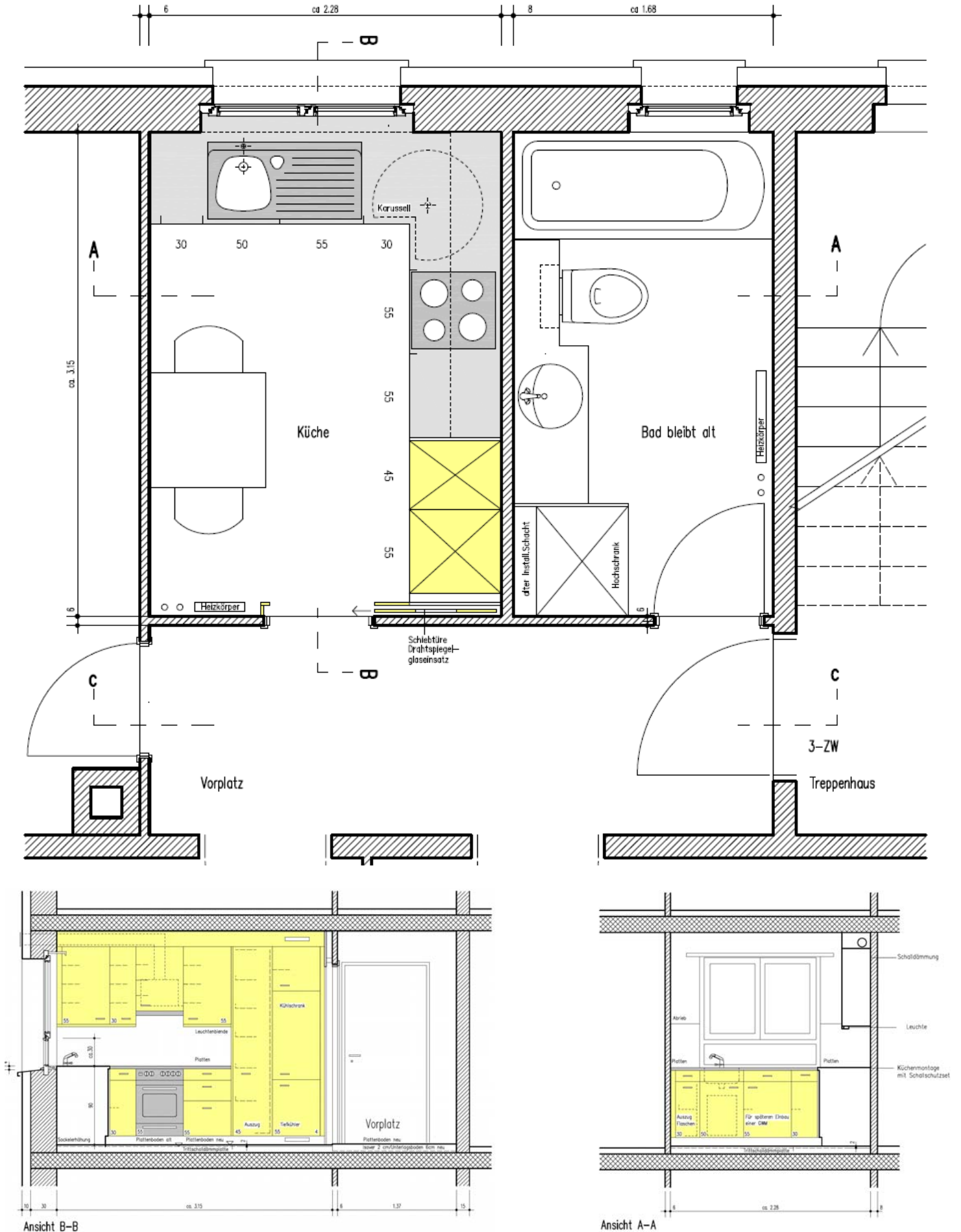
Schlussbemerkung

Wir werden Sie an der Siedlungsversammlung vom 3. Oktober 2008 detailliert informieren.

Bitte richten Sie allfällige Fragen oder Wünsche bereits vor der Versammlung an Beat Amrein oder Roland Verardo (Tel. 044 401 14 14).

Anhang zum Update Nr. 16

Ansicht- und Grundrisspläne Küche



Anhang zum Update Nr. 16



Projektbeschreibung Küche

Küche:

Die L-Küche bringt eine optimale Ausnutzung des knappen Raumes. Bei gleich grosser freibleibender Bodenfläche bietet die L-Küche 400 Liter mehr Stauraum. Die Hochschränke würden den Raum bis fast zur Decke nutzen. Die Ablagefläche wird etwas kleiner als bisher, dafür kommt aber alles auf die gleiche Hö-

he zu liegen. Nicht zu unterschätzen sind die Vorteile des vorgesehenen Eckrundells sowie des Auszug-Schranks. Für alle Küchen sind grosse Kühl- mit separaten Gefrierschränken vorgesehen. Die Küchen werden so geplant, dass ein individueller Einbau einer Geschirr

spülmaschine möglich ist. Zur Optimierung der Benutzbarkeit ist eine Schiebetüre im Kucheneingang vorgesehen.

Anhang zum Update Nr. 16

Projektbeschreibung Badezimmer



Vorgesehen ist eine Vorwandkonstruktion mit einem dreitürigen Möbel und einem grosszügigen Spiegelschrank. Der Hochschrank wird im Zusammenhang mit dem Leitungsersatz ebenfalls ersetzt und nutzt die Raumhöhe optimal aus. Die Öffnung des Schrankes bleibt wie bisher im Bad. Daneben ist der Installationschacht inklusive Lüftung angeordnet. Die Lüftung ist nur in Betrieb, wenn die Feuchtigkeit im Badezimmer zu hoch ist.

Mit gleichzeitiger Sanierung des Badezimmers und der Küche kann man davon ausgehen, dass in den nächsten 25 bis 30 Jahre keine grösseren Eingriffe in den Wohnungen gemacht werden müssen.

Sollten Sie das alte Badezimmer beibehalten, müssen Sie damit rechnen, dass in den nächsten 10 Jahren eine grössere Sanierung des Badezimmers anstehen könnte. Nicht abzuschätzen ist der mögliche, grössere Reparaturaufwand in der Zwischenzeit.