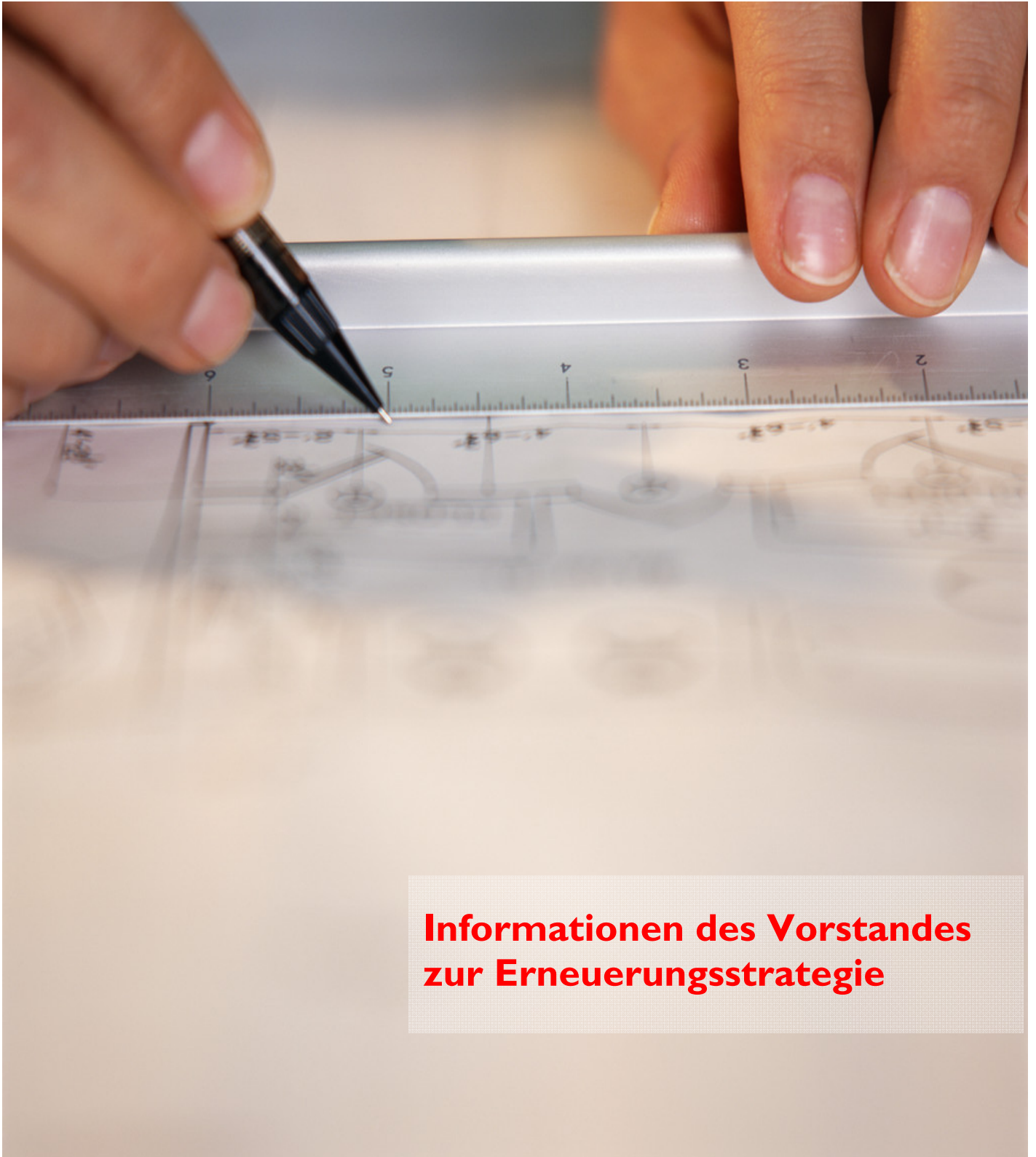




UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 17 - November 2008



**Informationen des Vorstandes
zur Erneuerungsstrategie**

Editorial



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Schon seit mehreren Jahren beschäftigt sich der Vorstand intensiv mit der Bewältigung der anstehenden grossen Aufgaben die in naher Zukunft anstehen.

Die Schönheim-Wohnungen stammen zu 87% aus den Fünfzigerjahren. Das sind gut 500 Wohnungen, die in den nächsten 15 Jahren saniert werden müssen

Der Vorstand hat schon vor etwa 20 Jahren damit begonnen den Wohnungsbestand mit neuen attraktiven Wohnungen zu ergänzen. Es wurden Neubauten in Zürich, Uster, Urdorf und Dietikon erstellt. Diese Neubauten konnten auf der "grünen Wiese" erstellt werden. In der bevorstehenden Erneuerungsphase geht die Genossenschaft noch weiter und erstellt Ersatzneubauten in den bestehenden grösseren Siedlungen und gleichzeitig werden die verbleibenden Wohnungen saniert. Ziel ist es, attraktive und preiswerte Wohnungen zu schaffen und zu erhalten. Mit diesem UPDATE möchten wir Ihnen den Erneuerungsplan bis ins Jahr 2015 vorstellen.

Alfred Steiger
Präsident

Ausgangslage

Die Gebäude mit den Jahrgängen 1947 bis 1953 stehen vor dem zweiten Erneuerungszyklus. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Gesamtstrategie in den grösseren Siedlungen Ersatzneubauten erstellt werden.

Der zweite Erneuerungszyklus bedeutet den Ersatz von Küchen und Bädern und energetische Massnahmen an der Gebäudehülle. Ferner werden die Gebäudesubstanz und der Zustand der Installationen einer umfassenden Prüfung unterzogen. Je nach Resultat dieser Prüfung sind weitergehende Massnahmen erforderlich. Es ist sogar möglich, dass das Resultat der Abklärungen dazu führt, dass die Gebäude ersetzt werden müssen. Das war in Kloten der Fall. In Urdorf und in Uster-Zelg zeigten die Abklärungen, dass der Weiterbetrieb für die nächsten 25-30 Jahre möglich und sinnvoll ist. Trotzdem wird in Urdorf ein Teil der Wohnungen durch Neubauten ersetzt, um modernen und



attraktiven Wohnraum zu schaffen. Die Altbauwohnungen werden in den Grundrissen nicht verändert um die Mietzinsen günstig zu halten. Attraktive und grosszügige Wohnungen entstehen in den Neubauten.



Langfristige Planung

Die langfristige Planung erstreckt sich über einen Zeitraum von rund 15 Jahren. In diesem Zeitraum werden sämtliche Altbauwohnungen erneuert oder ersetzt. Den mittelfristigen Teil der Planung bis ins Jahr 2015 möchten wir Ihnen zur Kenntnis bringen, damit Sie wissen was wann in ihrer Siedlung gemacht wird.



All jene Siedlungen, die den Eintrag "später" in der Liste haben, werden nach 2015 erneuert. Das Ausführungsjahr ist in der Langfristplanung auch für diese Siedlungen bereits festgelegt. Es wird jedoch noch nicht bekannt gegeben, weil die Unsicherheit über einen so grossen Zeitraum zu hoch ist.

Erneuerungsplan bis Jahr 2015

Siedlung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		Wohnungen	Baujahr
Affoltern									12	1948
Bassersdorf									5	1951
Dietikon In der Lachen								später	54	1949
Dietikon-Brunau								später	32	2000
Geroldswil									16	1951
Gossau								später	10	1949
Kloten A								Neubau	30	2009
Kloten B									36	1948
Kloten C								später	39	1948
Männedorf									7	1947
Meilen									8	1951
Oberengstringen								später	56	1951
Pfäffikon								später	4	1948
Richterswil									12	1949
Samstagern									12	1949
Thalwil									12	1951
Urdorf Schulstrasse									56	1951
Urdorf Im Bänz								später	9	1998
Uster Gschwader								später	12	1948
Uster Unterbühlen								später	14	1997
Uster Zelg									24	1949
Zürich Eyhof									111	1949
Zürich In der Ey								später	30	1993
Total									601	
Gesamtsanierung								mit Ersatz von Küchen und Bädern sowie energetische Massnahmen		
Ersatzneubauten										

Erklärungen:

Grüne Felder zeigen das Ausführungsjahr von Sanierungen.

Rote Felder zeigen das Ausführungsjahr von Ersatzneubauten.

Die Siedlungen sind in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. So finden Sie leicht ihre Siedlung mit dem entsprechenden farbigen Feld oder dem Verweis auf später.

In der Tabelle sehen Sie zudem, wie viele Wohnungen betroffen sind und welches Baujahr die Siedlungen haben. Wieviele Wohnungen in den grösseren Siedlungen zum Rückbau freigegeben werden, kann noch nicht gesagt werden, weil die Rückbaubereiche noch nicht in allen Einzelheiten festgelegt sind. Die Ausnahme ist Kloten, dort ist definitiv beschlossen, welche Gebäude rückgebaut werden.

Sanierung

Was geschieht bei der Sanierung der Wohnungen, die erhalten bleiben?

Die Gebäude stehen alle vor dem so genannten zweiten Erneuerungszyklus. Ein Zyklus umfasst bei Wohnliegenschaften in der Regel einen Zeit-

raum von rund 30 Jahren. Nach rund 30 Jahren haben verschiedene Elemente der Gebäude die theoretische Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Nach Ablauf des zweiten Zyklus kommen weitere Ele-

mente hinzu, weshalb die Gebäude vor der Sanierung einer umfassenden Analyse unterzogen werden.

Im Vordergrund steht der Ersatz der Küchen und Bäder. Damit zusammenhängend müssen in der Regel



die Böden im Bereich Küche / Bad / Korridor ersetzt werden. Ferner müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen ersetzt werden. Die Elektroinstallationen müssen wegen dem baulichen Eingriff den neuesten Vorschriften angepasst werden.

Heute wird immer auch die energetische Qualität der Gebäude geprüft, weil unsere Nachkriegsbauten eher schlecht isoliert sind. Um die Gebäude energetisch zu verbessern ist geplant, die Gebäudehüllen vollständig zu isolieren. Das heisst, den Gebäuden wird ein "Pullover" verpasst indem die Fassaden, Estrichböden und Kellerdecken gedämmt werden. Mit der Fassadendämmung werden in den meisten Fällen auch die Fenster ersetzt. Die Fenster sind in unseren Liegenschaften bereits die zweite Generation, die aber bei weitem nicht die heute geforderten Wärmedämmwerte erreichen. Im energetischen Bereich werden regelmässig weiter-

gehende Massnahmen im Bereich der Wärmeerzeugung geprüft.

Weitere Eingriffe erfolgen je nach dem Ergebnis der Zustandsanalysen.



Nicht vorgesehen sind Grundrissänderungen um die Wohnungen in den Altbauten attraktiver zu gestalten. Grundrissänderungen sind teuer und würden die Mietzinsen der Altbauwohnungen unverhältnismässig erhöhen. Grosszügige und attraktive Wohnungen sind in den Ersatzneubauten geplant.

Die Sanierungen werden grundsätzlich in bewohntem Zustand durchgeführt. Das erfordert von allen Beteiligten ein hohes Mass an Flexibilität und Verständnis. Die Wohnung ist während der Sanierung in der Regel etwa 5 Wochen nur eingeschränkt nutzbar. Küche, Bad und Korridor müssen vorübergehend geräumt werden. Zeitweise können weder Küche noch Bad und WC benutzt werden. In dieser Zeit werden provisorisch Duschen, WC und Kochgelegenheiten zur Verfügung gestellt. Wenn möglich werden leer stehende Wohnungen als Provisorien benutzt. Während einigen Monaten ist das Haus möglicherweise eingerüstet. Das heisst, es gibt weder Sonnenstoren noch Fensterläden, dafür Staub und Lärm. Die Sanierungen werden mit Architekten durchgeführt, die grosse Erfahrung damit haben. Dadurch wird eine rationelle Abwicklung der Arbeiten garantiert.



Ersatzneubauten

Mit den Ersatzneubauten sollen grosszügigere Wohnungen als in den Altbauten erstellt werden. Die Nachfrage nach solchen Wohnungen ist gross – und zwar intern wie auch extern. Die Genossenschaft muss sich den Veränderungen im Markt stellen und reagieren um weiterhin für ein gemischtes Publikum attraktiv zu sein.

Mit jedem Ersatzneubau verjüngt die Genossenschaft kontinuierlich ihren Wohnungsbestand. Das ist wichtig, damit nicht nach dem dritten oder vierten Zyklus der gesamte Altwohnungsbestand gleichzeitig ersetzt werden muss.

Mit den Ersatzneubauten werden zudem die enormen Ausnutzungsreserven unserer Liegenschaften besser genutzt. Trotz besserer Ausnutzung achtet der Vorstand darauf, dass die grosszügigen Grünflächen so weit als möglich erhalten werden können.

Die Mieten von Neubauwohnungen sind auch in einer Genossenschaft im Vergleich zu den Altwohnungen deutlich höher. Der Grund liegt darin, dass für die Genossenschaft die genau gleichen oder sogar höhere Baukosten anfallen wie bei einem privaten Investor. Tendenziell höhere Baukosten ergeben sich einerseits aus den eher hohen Qualitätsansprüchen der Genossenschaft und andererseits weil nur kleine Einheiten realisiert werden können. Langfristig gesehen werden die Neubauwohnungen schon bald wieder zu den günstigeren im Markt gehören, weil die Genossenschaft mit der Kostenmiete rechnet und weil kein Gewinn erwirtschaftet werden muss. Spekulative Preiserhöhungen sind bei den genossenschaftlichen Wohnungen ebenfalls ausgeschlossen.



Schlusswort

Der Vorstand wird die Planung in den kommenden Jahren weiterführen und Sie Schritt für Schritt darüber orientieren. So werden Sie immer etwa fünf Jahre im Voraus wissen, ob und wann in ihrer Siedlung grössere Arbeiten anstehen.