



# UPDATE

Informationszeitschrift der Baugenossenschaft Schönheim

Ausgabe Nr. 19 - November 2009

## **Informationen zur ausserordentlichen Siedlungsversammlung Urdorf vom 30.10.2009**





Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

An der ao. Siedlungsversammlung vom 30. Oktober 2009 haben Sie sich einstimmig für das vorgelegte Erneuerungskonzept ausgesprochen. Im Namen des Vorstandes möchte ich mich an dieser Stelle für das damit ausgesprochene Vertrauen bedanken.

Mit dem vorliegenden Update möchten wir die Ergebnisse der ao. Siedlungsversammlung zusammenfassen und ergänzen. Auf diesem Weg sollen auch diejenigen informiert werden, die nicht an der Versammlung teilnehmen konnten.

Gerne nehmen wir auch die Gelegenheit wahr, Sie über das weitere Vorgehen zu informieren.

Freundlich grüsst Sie

Alfred Steiger  
Präsident

## Protokoll der ausserordentlichen Siedlungsversammlung vom Freitag, 30. Oktober 2009, 19.30 Uhr

**Anwesend:** 39 stimmberechtigte GenossenschafterInnen  
18 nicht stimmberechtigte BewohnerInnen  
3 Vorstandsmitglieder  
4 Verwaltungsangestellte  
7 Gäste

**Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Feststellung der Anzahl Stimmberechtigter
3. Wahl der Stimmzähler und Protokollführer
4. Beschluss über die Geschäftsordnung
5. Erläuterung des Erneuerungskonzeptes
6. Diskussion
7. Abstimmung über die Gesamterneuerung
8. Diverses

### 1. Begrüssung

Der Präsident Alfred Steiger heisst um 19.35 Uhr die Anwesenden zur ausserordentlichen Siedlungsversammlung willkommen. Er stellt kurz die anwesenden Gäste vor.

Die Einberufung zur Siedlungsversammlung wird nicht beanstandet. Es wird keine Änderung der Traktandenliste verlangt.

### 2. Feststellung der Anzahl Stimmberechtigter

Es sind 39 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend.

### 3. Wahl der Stimmzähler und Protokollführer

Als Stimmzähler werden gewählt: Fritz Hügli, Schulstrasse 25 und Christine Vallejo, Schönheimstrasse 22

Als Protokollführer wird Roland Verardo, Geschäftsleiter gewählt.

### 4. Beschluss über die Geschäftsordnung

Die Geschäftsordnung wird genehmigt.

### 5. Erläuterung des neuen Konzeptes

Der Präsident, Alfred Steiger erläutert das Erneuerungskonzept mit Hilfe einer Power Point Präsentation.

Roland Verardo erläutert die finanziellen Auswirkungen der Gesamterneuerung ebenfalls mit Hilfe der Power Point Präsentation.

Die Sanierung der Altbauten ist 2010 vorgesehen. Sie beginnt mit Vorbereitungsarbeiten ab Mitte Mai 2010 mit Arbeiten an der Infrastruktur vor allem in den Untergeschossen und im Estrich. Diese Arbeiten dauern bis Mitte Juli 2010. Die Hauptarbeiten in den Wohnungen beginnen Mitte August 2010 und dauern bis Mitte Dezember 2010. Die einzelnen Wohnungen sind maximal 5 Wochen direkt betroffen.

Die Ersatzneubauten werden ab 2011 (erste Etappe) und 2012 (zweite Etappe) realisiert.

## 6. Diskussion

### Fragen zur Sanierung:

- Elektroanlagen: Die Wohnungsinstallationen werden mit 10/13 Ampère stärker abgesichert. Die Kellerabteile erhalten alle einen Stromanschluss. Die Telefon- und Cablecominstallationen bleiben auf dem heutigen Stand.
- Die Garagentore werden ersetzt
- Der Korridorschrank wird ersetzt, bleibt aber am bisherigen Standort
- Der Veloraum an der Schulstrasse 29 bleibt bestehen. Die Nutzung wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes überprüft.

### Fragen zu den Ersatzneubauten:

- Es wird bemängelt, dass die 2 ½ Zimmerwohnungen alle in den Dachgeschossen platziert sind. Der Präsident erläutert dazu, dass das Schwergewicht der Wohnungsgrössen bei den 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen liegt. Die rationelle Organisation dieser Grundrisse in den Normalgeschossen liess die Realisierung von Kleinwohnungen nur in den Dachgeschossen zu. Dort sind insgesamt sechs 2 ½ Zimmerwohnungen vorgesehen.
- Die Wohnungen können ab sofort vorreserviert werden. Die Geschäftsstelle nimmt die Anmeldungen entgegen.
- Zeitpunkt des Rückbaus der ersten Etappe: Der Rückbau ist auf Januar 2011 vorgesehen. Das heisst, dass die bestehenden Wohnungen bis längstens Ende 2010 bewohnt werden können.
- Belegungsvorschriften: In den zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen werden die Belegungsvorschriften nicht mehr angewendet. Das bedeutet, dass eine Einzelperson in einer 4-Zimmerwohnung bis zum Rückbau in der Wohnung verbleiben kann.
- Autoeinstellhalle: Die neue Einstellhalle ist so gross konzipiert, dass Bewohner der (Alt-) Wohnungen dort ebenfalls Plätze mieten können.

## 7. Abstimmung über die Gesamterneuerung

Die Abstimmung erfolgt schriftlich.

Der Präsident erklärt vor der Abstimmung die Auswirkungen des Resultates:

Bei Annahme der Vorlage wird das Erneuerungskonzept wie vorgestellt realisiert. Im Falle einer Ablehnung der Vorlage wird die nächste Delegiertenversammlung darüber entscheiden.

Abstimmung: Das Erneuerungskonzept wird mit 39 Ja zu 0 Nein angenommen.

## 8. Diverses

Alfred Steiger bedankt sich bei den Anwesenden für das Vertrauen und für die angeregte Diskussion. Er schliesst die Versammlung um 20.50 Uhr.

Zürich, 02.11.2009

Roland Verardo, Protokollführer





## Der Sanierungsteil

Der Sanierungsteil umfasst folgende Häuser:

Schulstrasse 25, 27, 29 und 31 sowie die Schönheimstrasse 24.

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

Das mit der Ausführung beauftragte Architekturbüro Streuli & Partner hat sehr grosse Erfahrung mit Sanierungen. Es hat für die Baugenossenschaft Schönheim bereits sehr viele Sanierungen 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 grössere Ablageflächen zu schaffen wird die Küche neu als Winkelküche konzipiert. Die geplante Schiebetüre dient ebenfalls der bes-

seren Nutzbarkeit des knappen Raumes.

Energetische Massnahmen:

Die Gebäudehülle wird umfassend gedämmt. Das beinhaltet die Isolation der Fassaden, Kellerdecken, Estrichböden und den Ersatz der Fenster. Damit wegen der erhöhten Dichtigkeit keine Schäden wegen zu hoher Luftfeuchtigkeit entstehen können, wird in den Bädern ein Abluftventilator eingebaut. Dieser Ventilator führt die feuchte Luft bei Bedarf ab. Die Südfassade wird von der Dämmung ausgenommen, weil hier die Sonnenwärme genutzt wird.

## Die Kosten

Die Gesamtkosten für die Sanierung der 28 Wohnungen betragen 4'200'000 Franken. Der daraus folgende Mietzinsaufschlag beträgt durchschnittlich netto 305 Franken (berechnet auf der Basis des Kostenvoranschlages vom 16. Oktober 2009). Der Netto-Aufschlag berücksichtigt die zu erwartende Einsparung bei den Heizkosten. Diese Einsparung wird mit 30 Franken angenommen. Bei steigenden Energiepreisen würde diese Einsparung entsprechend höher ausfallen.

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.

Der Mietzinsaufschlag wird per 1. April 2011 erfolgen und muss von der Kontrollbehörde noch genehmigt werden.

## Mietzinsentwicklung

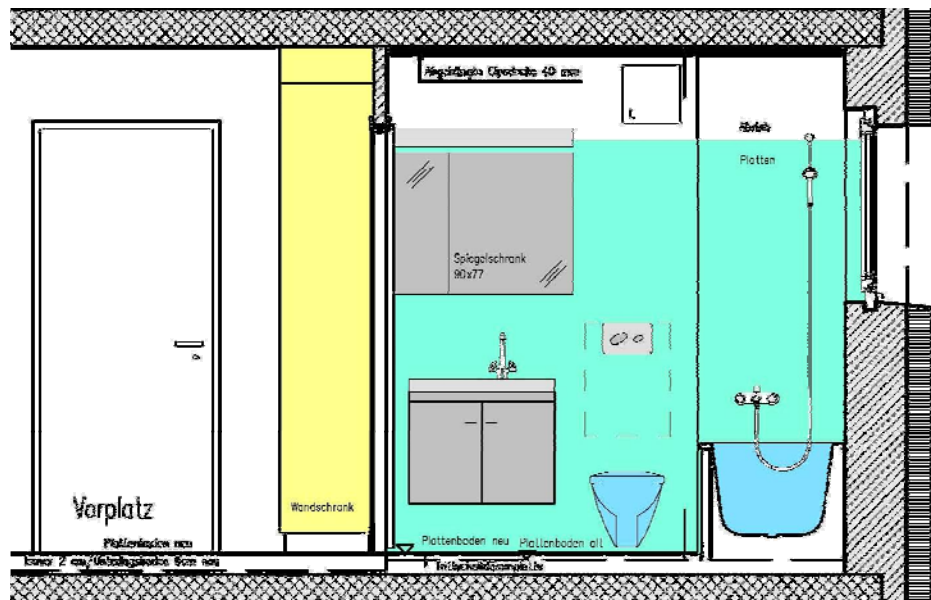
Der angekündigte Mietzinsaufschlag erscheint im Moment hoch. Die bestehenden Mieten erhöhen sich um etwa 30%. Die Mietzinsen werden dadurch aber erst das Niveau des allgemeinen Mietzinsindex erreichen. Nach der Erhöhung wird sich die Mietzinskurve wieder verflachen und inert weniger Jahren werden ihre Wohnungen wieder zu den ganz günstigen in Urdorf gehören.

## Mietzinsерlass

Wegen der Unannehmlichkeiten durch die Umbauarbeiten wird Ihnen eine Monatsmiete erlassen.

## Ausbaustandard der Küchen

Die Küchen werden als Winkelküchen ausgebildet und erhalten dadurch grössere Abstellflächen. Die Abdeckung wird in Granit ausgeführt. Das Winkelement erhält ein bedienungsfreundliches Eckrundell. Sämtliche Schubladen und Auszüge sind mit den schalldämpfenden Bluemotion-Beschlägen ausgerüstet. Neu erhalten Sie einen grossen Kühlschrank mit separatem Gefrierteil der drei Gefrierschubladen enthält. Das Glaskeramik-Kochfeld mit dem Kombiteamer (Backen und Dampfgaren) und der Geschirrspüler runden die Ausstattung der Küche ab.



## Ausbaustandard der Badezimmer

Die neuen Badezimmer erhalten einen grossen Spiegelschrank und einen Waschtisch mit Unterbau.

Wegen der engen Platzverhältnisse des bestehenden Badezimmers können die Standorte der Apparate nicht verändert werden. Eine weitere Optimierung des Badezimmers ist nicht möglich.

## Termine der Sanierung

Die Vorbereitungsarbeiten beginnen Mitte Mai 2010 und enden Mitte Juli 2010. In diesem Zeitraum wird die Kanalisation saniert und sind alle Arbeiten vorgesehen die nicht die Wohnungen betreffen, namentlich die Isolation der Kellerdecke und des Estrichbodens.

Die eigentlichen Sanierungsarbeiten erfolgen zwischen Mitte August und Mitte Dezember 2010. Die Arbeiten in den Wohnungen erfolgen gestaffelt und dauern 5 Wochen. In den ersten 2 Wochen sind Küche und Bad nicht benutzbar. Anfangs 3. Woche kön-

nen Sie Küche und Bad mit Einschränkungen wieder benutzen.

Einen ausführlichen Terminplan werden wir Ihnen im Januar 2010 abgeben.

## Unterstützende Massnahmen während der Sanierung

Während der Sanierung in den Wohnungen stellen wir Ihnen Trockentoiletten und Kochplatten zur Verfügung. Weiter werden wir im Areal Dusch- und WC-Container aufstellen.

Es stehen Ihnen auch einige Leerwohnungen für eine gemeinsame Nutzung zur Verfügung. Für die Trockentoiletten und Kochplatten werden Sie vor Baubeginn ein Bestell-

formular erhalten. Die Koordination der Leerwohnungsbenutzung übernimmt ihre Siedlungskommission.



**Der Neubaubereich der Siedlung Urdorf umfasst folgende Häuser: Rainweg 10 und 12, Schulstrasse 23 und die Schönheimstrasse 20 und 22.**

Die Ersatzbauten sind Teil der strategischen Planung des Vorstandes mit dem Ziel die bestehende Bausubstanz sukzessive zu erneuern.

Es werden 3 Gebäude mit je 15 Wohnungen erstellt. Das Schwergewicht liegt bei 3 ½- und 4 ½-Zimmerwohnungen. Das Wohnungsangebot wird mit 1 ½-, 2 ½- und 5 ½ Zimmerwohnungen abgerundet. Hinzu kommen zumietbare Ateliers, ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner und eine Hauswartwerkstatt. Sämtliche Geschosse werden mit einem Lift rollstuhlgängig erschlossen.

Die Neubauten liegen in einer grosszügigen parkähnlichen Aussenanlage.

Die Realisierung der Neubauten wird etappiert. Die erste Etappe (Schul- und Schönheimstrasse) wird zwischen Anfang 2011 und Herbst 2012 und die zweite Etappe (Rainweg) zwischen Herbst 2012 und Ende 2013 / Anfang 2014 realisiert, sodass die Bewohner des Rainweges direkt in den Neubau umziehen können. Die

zweite Etappe wird etwas später begonnen als an der Siedlungsversammlung mitgeteilt.

### Untergeschoss

Im Untergeschoss der Häuser befinden sich die Mieterkeller und die Technikräume. Durch die Untergeschosse gelangt man in die Unterniveaugarage, die genügend Einstellplätze für die bestehenden Häuser enthalten wird. Daneben wird eine grosse Anzahl Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Motorräder geschaffen.

### Erdgeschoss

Die Erschliessung der Häuser erfolgt im Erdgeschoss. Im Eingangsbereich befindet sich ein Abstellraum für Kinderwagen. Die drei 5 ½ Zimmerwohnungen sind im Erdgeschoss angeordnet

### Normalgeschoss

In den zwei Obergeschossen werden pro Geschoss zwei 3 ½- und zwei 4 ½ Zimmerwohnungen erstellt.

### Dachgeschoss

In den Dachgeschossen sind 2 ½- und 3 ½ Zimmerwohnungen angeordnet, die speziell grosse Terrassen erhalten. Die 2 ½-Zimmerwohnungen weisen eine Nasszelle, die 3 ½-Zimmerwohnung eine Nasszelle Bad/WC und ein separates WC auf.

### Treppenhaus

Das Treppenhaus ist zentral im Gebäude angeordnet und wird mit einem Oblicht natürlich belichtet. Mit dem Lift sind alle Geschosse rollstuhlgängig erschlossen. Vom Lift oder durch das Treppenhaus gelangt man direkt in die Unterniveaugarage.

### Ausstattung / Technik

Die Küchen sind offen oder halboffen. Jede Wohnung erhält mindestens einen grossen Balkon, die Dachwohnungen grosse Terrassen. Ein Wäscheturm mit Waschmaschine und Tumbler wird im Reduit oder in einer Nasszelle untergebracht.

Bodenbeläge: Nasszellen, Korridor, Küche und Wohnbereich erhalten

einen hochwertigen Feinsteinzeugbelag, die Zimmer einen Echtholzparkett.

Technik: Die Gebäude werden im technisch anspruchsvollen Minergie-

P-Standard gebaut. Um diesen Standard zu erreichen, müssen die Gebäude speziell isoliert und die Fenster mit Dreifachverglasung ausgerüstet werden. Die Wohnungen erhalten

eine Komfortlüftung. Das Brauchwarmwasser wird mit Solarzellen aufbereitet und die Heizzentrale erhält ergänzend zur bestehenden Gasheizung eine Wärmepumpe. Die Ölheizung wird entfernt.

## Grundriss Normalgeschoss



## Visualisierungen



4 1/2 Zimmerwohnung  
Normalgeschoss



3 1/2 Zimmerwohnung  
Normalgeschoss

## Voraussichtliche Mietzinse für die Neubauten

Anzahl	Wohnungstyp	Fläche	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete	Anteilkapital
2	Studio / Separatzimmer	25 m <sup>2</sup>	Fr. 600.00	Fr. 79.00	Fr. 679.00	
1	1 ½-Zimmerwohnung	42 m <sup>2</sup>	Fr. 1000.00	Fr. 114.00	Fr. 1114.00	Fr. 4000.00
6	2 ½-Zimmerwohnungen Attika	67 m <sup>2</sup>	Fr. 1600.00	Fr. 129.00	Fr. 1729.00	Fr. 8000.00
14	3 ½-Zimmerwohnungen	90 m <sup>2</sup>	Fr. 1800.00	Fr. 144.00	Fr. 1944.00	Fr. 8000.00
6	3 ½-Zimmerwohnungen Attika	87 m <sup>2</sup>	Fr. 2100.00	Fr. 144.00	Fr. 2244.00	Fr. 10000.00
15	4 ½-Zimmerwohnungen	116 m <sup>2</sup>	Fr. 2200.00	Fr. 159.00	Fr. 2359.00	Fr. 10000.00
3	5 ½ Zimmerwohnungen	162 m <sup>2</sup>	Fr. 2700.00	Fr. 174.00	Fr. 2874.00	Fr. 12000.00

Die Nettomiete ist ein durchschnittlicher Betrag, der je nach Lage und Stockwerk abweicht. Die vorliegenden Berechnungen basieren auf dem aktuellen Zinsniveau und auf dem Kostenvoranschlag vom 30.10.2009.

## Mietzinsvergünstigungen im Neubau

Der Vorstand der Baugenossenschaft Schönheim hat beschlossen, für die jetzigen Genossenschafter eine Nettomietzinsvergünstigung von 10 % während 10 Jahren zu gewähren, wenn sie die Bestimmungen für subventionierten Wohnungsbau des Kantons Zürich erfüllen. Die Bestimmungen schreiben Einkommens- und Vermögensbegrenzungen, sowie Beschränkungen der Personenzahl vor.

## Wohnungsangebote

Ab sofort werden wir Ihnen Ersatzwohnungen anbieten. Wir bieten Ihnen freie Wohnungen aus der gesamten Genossenschaft an. Der Grund liegt darin, dass wir von verschiedenen Personen wissen, dass sie einen Wechsel in eine andere Gemeinde in Betracht ziehen. Ein weiterer wichtiger Grund ist, dass die Mieten dieser Wohnungen in ähnlicher Höhe sind.

Wir werden Sie nach Möglichkeit über freiwerdende Wohnungen anderer Anbieter in der Gemeinde Urdorf informieren.

## Angebote für alle Bewohner

### Umzugshilfe

Wir bieten Unterstützung für die Umzüge an. Wir möchten Sie in erster Linie bei den Kosten entlasten.



Die Genossenschaft richtet eine einmalige Pauschalentschädigung aus von 600 Franken pro Zimmer. Das ergibt für eine 3- oder 3 ½ Zimmerwohnung 1800 Franken und für eine 4- oder 4 ½ Zimmerwohnung 2400 Franken.

Die Pauschale wird bis auf weiteres allen Bewohnern die intern umziehen, sowie auch Wegziehenden angeboten.

### Organisatorische Hilfe

Für ältere Bewohner (ab 70 Jahren) offeriert die Genossenschaft neben den erwähnten Kosten die Organisation des Umzuges.

Bitte nehmen Sie mit uns rechtzeitig Kontakt auf.

### Vereinfachte Kündigungen

Die vertraglichen Fristen werden abgekürzt. Sie können Ihre Wohnungen innert Monatsfrist auf jedes Monatsende kündigen (Die Genossenschaft hingegen muss die vertraglichen Fristen und Termine einhalten).

Mietzins: Wenn Sie einen Wegzug aus der Siedlung in Betracht ziehen und den Mietvertrag kündigen wird der Mietzins ab dem der Kündigung folgenden Monat erlassen (für maximal drei Monate).

### Kontaktstelle

Als Anlaufstelle für Ihre Anregungen, Sorgen oder Kritik haben sich **Margrit Zafiris** (Vorstand) Schulstrasse 27, Urdorf sowie der Geschäftsleiter **Roland Verardo** zur Verfügung gestellt.

**Sprechstunde in ihrer Siedlung:** Jeweils am ersten Mittwoch des Monats wird eine Person der Geschäftsstelle im "Baubüro" Schönheimstrasse 20 von 16.00 bis 18.00 Uhr zu ihrer Verfügung stehen.