



**Baugenossenschaften
wollen Nachhaltigkeit
Les coopératives de construction
veulent de la durabilité**

4 bis 15

16
Wohnen und Arbeiten
rücken zusammen

20
Energetisch sanieren
oder günstig wohnen?

22
Neue Modelle für
Baugenossenschaften



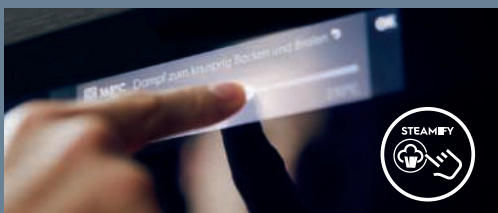
**In Schweden
entwickeln wir
Produkte so intuitiv,
dass Ihre Gerichte wie von
selbst gelingen**

Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

Profi Steam mit Steamify®
Fügt intuitiv die richtige
Menge an Dampf für
perfekte Ergebnisse hinzu.

SensePro™ Induktionskochfeld
Weiss intuitiv dank Speisen-
thermometer, wann Ihr Gericht
perfekt zubereitet ist.

Geschirrspüler mit QuickSelect™
Entscheiden Sie intuitiv über die
Sliderbedienung wie Sie reinigen
möchten: schnell oder ökologisch.



For better living. Designed in Sweden.

www.electrolux.ch

Roter Faden

Vor mehr als einem Jahr haben wir «Nachhaltigkeit» als Schwerpunkt für Ausgabe 3/2021 des Magazins WOHNEN SCHWEIZ festgelegt. Zufällig fällt die Berichterstattung über das «Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften» in die gleiche Ausgabe. Es wurde Ende September unter dem Thema «Modell für die Zukunft: Was Wohnbaugenossenschaften der Gesellschaft nützen» durchgeführt. Und siehe da: Alle präsentierten Modelle waren nachhaltig – baulich, ökologisch, ökonomisch und/oder was das Zusammenleben betrifft. Eingebettet wurden diese Modelle in Referate zum Wandel unserer Gesellschaft. Deshalb zieht sich Nachhaltigkeit wie ein roter Faden durch das ganze Magazin WOHNEN SCHWEIZ.

Ich bin sicher: Die Baugenossenschaften verstehen die Zeichen der Zeit und werden beim nachhaltigen Bauen und Wohnen in den nächsten Jahren eine führende Rolle spielen. Dass die Baugenossenschaften avantgardistisch vorausgehen, haben sie schon einmal bewiesen. Sie waren die ersten Investoren, die auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien gesetzt haben.



Kurt Bischof

Redaktionsleiter Rédacteur en chef
Magazin WOHNEN SCHWEIZ Magazine WOHNEN SCHWEIZ

Fil rouge

Il y a plus d'un an, nous avons fait du «développement durable» le thème central du numéro 3/2021 du Magazine WOHNEN SCHWEIZ. De façon aléatoire, le reportage sur le «Forum des coopératives d'habitation suisses» figure dans le même numéro. Il a eu lieu à fin septembre sur le thème «Modèle pour l'avenir: les avantages des coopératives d'habitation pour la société». Et ainsi: tous les modèles présentés étaient durables – au plan structurel, écologique, économique et/ou sous l'angle du vivre ensemble. Ces modèles ont été intégrés dans des exposés portant sur l'évolution de notre société. C'est pourquoi la durabilité est le fil conducteur de l'ensemble du Magazine WOHNEN SCHWEIZ.

Je suis certain: les coopératives de construction perçoivent et comprennent les signes du temps; elles joueront ces prochaines années un rôle de leader dans la construction et l'habitat durables. Elles ont d'ailleurs déjà prouvé une fois qu'elles étaient des pionnières, en avance sur leur temps. En effet, elles ont été les premières à investir en misant sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Inhalt / Sommaire

Nachhaltigkeit: Was genau ist gemeint?	4
Nachhaltigkeit: Beispiel Brunnen SZ	6
Nachhaltigkeit: Igel in der Stadt Zürich	9
Nachhaltigkeit: Beispiel Basel	10
Wohnungsmarkt: Wohnen und Arbeiten	16
Wohnen im Alter: Sehen und Hören	18
Kontroverse: Energetisch oder günstig?	20
Modelle: Forum der Baugenossenschaften	22
Rundschau: Aktuelle Projekte	26
Ratgeber: Zumutbarer Nachmieter	27
Romandie: Logement Suisse en Romandie	29
Bildung: Neue Angebote	31

Impressum

WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate

Editeur/Changement d'adresse/Annonces

Verlagsgenossenschaft

Magazin WOHNEN SCHWEIZ

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50, Fax 041 310 00 88

magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach 141, 6281 Hochdorf

Telefon 041 914 70 10

kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, www.bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 11 / Année 11

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 4/2021

Schwerpunktthema: Sanieren

Thème prioritaire: Rénovation

Erscheinungstermin / Date de parution: 07.12.2021

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 28.10.2021

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 11.11.2021

Titelbild / Image de couverture

freebird7977, stock.adobe.com

Warum reden heute alle von Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit ist gross angesagt. Wer dieses Wort nicht einsetzt – ob Bank, Baufirma, Verband oder Genossenschaft –, hat imagemässig schon mal verloren. Was genau ist Nachhaltigkeit? Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat sich mit Reto Locher von der Stiftung Natur & Wirtschaft unterhalten.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Sind Sie glücklich, dass Sie mit Nachhaltigkeit ein Trendprodukt verkaufen?

Reto Locher (*lächelt*): Das könnte man meinen. Ich setze seit 40 Jahren auf Nachhaltigkeit und seit zehn Jahren findet man das Wort in schönen Sätzen verpackt in jeder Firmenbroschüre, in jedem Parteiprogramm, bei jedem Grossverteiler.

Wunderbar, da springt doch Ihr Herz vor Freude?

Schön wäre es (*verwirft die Hände*). Wenn man näher hinschaut, was gemeint und beabsichtigt ist, und wenn man auf der anderen Seite weiss, was notwendig ist, dann sind wir noch ziemlich sehr weit weg von einer echten Welle der Nachhaltigkeit.

Aber warum reden denn plötzlich alle von Nachhaltigkeit?

Das sehe ich im Grundsatz positiv. Das Gefühl wächst, dass es so wie bisher nicht weitergehen kann. Es gibt weit verbreitete diffuse Gefühle, dass unsere bisherige Art zu leben, zu wirtschaften, zu konsumieren auf die Länge nicht mehr funktionieren kann.

Der Klimawandel hat dabei wie ein Schuss vor den Bug gewirkt.

Schuss vor den Bug! Mehr nicht?

Ich sage in dem Sinn Schuss vor den Bug, weil praktisch alle begriffen haben, was der Preis für unsere bisherige Art zu leben und zu wirtschaften ist. Ich bin seit 40 Jahren im Geschäft. Aber ich bin nicht desillusioniert, ich bin überzeugt, wir können die Bedrohung Klimawandel schaffen, wenn wir jetzt auf breiter Ebene umdenken und entschlossen handeln.

« Wenn wir nachhaltig leben wollen, dann müssen wir unseren Verbrauch an Ressourcen halbieren. »

Ist «nachhaltig» zu einer Worthülse wie beispielsweise die Allerweltsbegriffe «kompetent» oder «kundenorientiert» geworden?

Ja und nein. Entscheidend ist folgende fundamentale Erkenntnis: Wenn wir nachhaltig leben wollen, dann müssen wir unseren Verbrauch an Ressourcen

halbieren. Von dieser Erkenntnis sind Handlungen auf allen Ebenen abzuleiten.

Malen Sie nicht schwarz, da in vielen Wohnquartieren die Zahl von Naturgärten steigt?

Der Eindruck täuscht. Unsere Stiftung hatte vor einigen Jahren in Horw, Kriens, Münsingen und Adliswil den Auftrag, die Gärten auf Nachhaltigkeit zu checken. Das Ergebnis war ernüchternd. 97 Prozent aller Parzellen waren nicht naturnah und nicht nachhaltig. Es ist also noch viel zu tun.

Wo beginnen wir?

Die Veränderung beginnt im Denken und in unserem Alltag. Und es wird dann rasch sehr konkret. Schauen Sie, als Konsumgesellschaft sind wir getrimmt auf Konsumieren. Unsere Städte sind eigentlich nichts anderes als grosse Konsumtempel. Sicher soll der Konsum weiterhin möglich sein. Aber wir könnten uns überlegen, ob eine Stadt nicht auch andere Funktionen wie Begegnungen, Erlebnisse, Spiele und Erholung stärker gewichten soll.

Damit kommen wir zur entscheidenden Frage: Was genau ist Nachhaltigkeit?

Die beste Formulierung liefern die Vereinten Nationen mit den 17 Zielen der Nachhaltigkeit (Redaktion: siehe Box). Letztlich geht es um eine Nutzung der Ressourcen, die dank eines bestimmten Masses dauerhaft ausgehalten werden kann, ohne Schaden zu nehmen. Konkret etwa: Im Wald ist nur so viel Holz zu schlagen wie nachwächst.



Die international anerkannten Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen.

Bild zvg

Reto Locher

Reto Locher ist nach dem Biologiestudium an der Universität Basel in den Wissenschaftsjournalismus eingestiegen. Vor 30 Jahren gründete er seine Kommunikationsagentur und betreut hier mit seinem Team als Mandat die Geschäftsführung der Stiftung Natur & Wirtschaft. Die Stiftung Natur & Wirtschaft berät Unternehmen, Investoren und Gemeinden bei der Gestaltung von Aussenräumen, die auf Biodiversität, Artenvielfalt und Nachhaltigkeit setzen. Präsident des Stiftungsrates ist Nationalrat Beat Flach (GLP, AG), auch Mitglied des Politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ.

www.naturundwirtschaft.ch



Ist Nachhaltigkeit somit ein Thema der Ressourcen, der Natur?

Eben gerade nicht nur. Das ist ein klassischer Denkfehler. Nachhaltigkeit will und muss Ökologie, Ökonomie und Soziales in Einklang bringen. Anders gesagt: Nur ökologische Massnahmen nützen nichts, wenn sie soziale Ungerechtigkeiten schaffen oder wirtschaftlichen Schaden anrichten.

Was erwarten Sie von den Baugenossenschaften?

Baugenossenschaften sind super, das beste Modell zum Wohnen. Die Baugenossenschaften übernehmen Verantwortung vor Ort, wo man lebt. Das bedeutet Verantwortung für den Boden, den man nutzt. Ich halte grosse Stücke auf die Baugenossenschaften. Sie können wesentliche Treiber der Nachhaltigkeit werden. Genauso wie sie das schon im Energiebereich geschafft haben.

Und was heisst das konkret?

Alles, was in den 17 Nachhaltigkeitszielen der UNO festgehalten ist, können Baugenossenschaften umsetzen. Dafür sind sie prädestiniert wie kaum eine andere Organisation. Von der Wahl der Materialien beim Bauen oder der Erneuerung über die selbstbewusste Auswahl von nachhaltigen Firmen, denen sie Aufträge erteilen, die Gestaltung der Aussenräume bis zur Förderung der Nachbarschaft, des Gemeinschaftsgefühls.

Hand aufs Herz, sind Sie nicht ein Kämpfer gegen Windmühlen?

Nein, nein und nochmals nein. Das Gefühl breiter Kreise, dass sich etwas ändern muss, ist mit Händen zu greifen. Was gibt es Hoffnungsvolleres? Wie ebenfalls erwähnt, bin ich auch kein Kulturpessimist. Es kommt gut, das Leben wird es richten. Nein, wir werden es nicht schaffen, den Planeten

zu zerstören. Wir müssen einfach eine gewisse Gelassenheit entwickeln und der Natur mehr Platz, Raum und Zeit geben. Die Natur räumt schon auf, sie wird es richten. Sie ist stärker als wir Menschen. Ich bin wirklich Optimist und sage, der Planet Erde wird überleben, aber wir müssen unseren Beitrag leisten.

Insofern ist es auch ein erster Schritt zur Erkenntnis, zur Bewusstseinsänderung und zur Handlung, wenn jede Firma in schönen Prospekten von Nachhaltigkeit wedelt?

Stimmt, da haben Sie Recht.

Interview Kurt Bischof

Résumé

Pourquoi tout le monde parle et écrit aujourd'hui sur la durabilité? S'agit-il d'une tendance qui restera sans suites? Reto Locher, de la Fondation Natur & Wirtschaft, explique ainsi le battage médiatique autour de la durabilité: «Il y a une impression toujours plus forte que les choses ne peuvent pas continuer comme ça. Il existe des sentiments diffus et largement répandus que notre actuelle façon de vivre, de concevoir l'économie et de consommer ne peut plus fonctionner à long terme. Le changement climatique a agi comme un coup de semonce.» Concernant la signification du mot «durabilité», Locher souligne que cette notion ne peut se limiter à la nature. La durabilité veut et doit concilier écologie, économie et questions sociales. Ou, en d'autres termes, les mesures écologiques ne sont d'aucune utilité lorsqu'elles génèrent inégalités sociales ou dommages économiques. La portée du développement durable est très bien exprimée dans les 17 objectifs énoncés en la matière par l'ONU. Optimiste, Reto Locher est convaincu qu'il ne sera pas possible de détruire la planète Terre. Mais nous devons tous faire notre part. Il considère que les coopératives de construction et d'habitation sont des pionnières à cet égard.

Biodiversität direkt an der Gotthardbahnlinie

In Brunnen SZ mangelt es an bezahlbaren Wohnungen. Die Gemeinde will dies ändern und kann auf die Baugenossenschaft Familia Ingenbohl zählen. Diese hat im Baurecht am Mettlenweg 3a direkt an der Gotthardbahnlinie ein Mehrfamilienhaus gebaut – mit viel Biodiversität und Nachhaltigkeit.

Am Mettlenweg 3a in Brunnen rattern täglich 200 Personen- und Güterzüge vorbei – und dennoch: Hier, im Mehrfamilienhaus der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl, lässt es sich leben, sehr gut sogar. Kinder toben zwischen 200 verschiedenen Pflanzen herum, bauen Wasserbahnen vom allgemein zugänglichen Wasserhahn aus, während sich die Eltern bei einem Kaffee austauschen. Inspiriert wurde diese natürliche Idylle im Garten eines neuen Mehrfamilienhauses von «Mission B – für mehr Biodiversität» des Schweizer Fernsehens SRF (Box Seite 7). «Das Haus ist so geschickt gebaut, dass wir vom Zugverkehr gar nichts spüren», sagt Iris Hediger, die hier seit anderthalb Jahren in einer 4,5-Zimmer-Familienwohnung lebt. Und fügt lachend an: «Vielleicht sind wir auch nicht so lärmempfindlich.»

Reduktion auf das Wesentliche

Für dieses Projekt ging die Baugenossenschaft Familia Ingenbohl nicht den

«Das Haus ist so geschickt gebaut, dass wir vom Zugverkehr gar nichts spüren.»

Mieterin Iris Hediger

erstbesten Weg. In einem Projektstudien-Wettbewerb wurden zwei Eingaben bewertet. Als Sieger hervorging das Projekt Mettlen von Thomas Dettling, Arde Architektur AG. Die Bauherren beschreiben den Bauplan als «Reduktion auf das Wesentliche». Ein kompakter Baukörper mit einer klaren und einfachen Struktur, ohne Schnickschnack, aber praktisch für die Nutzung der Mieterinnen und Mieter sowie für den Betrieb und die Instandhaltung.

Keller als Lärmpuffer in der Wand

Die Lage direkt an der Gotthardbahnlinie bedingte eine durchdachte Grundrisskonzeption. Anstatt konventionell ein Untergeschoss mit Keller und Tiefgarage zu bauen, hat der Architekt eine clevere Lösung gefunden: Der «Keller», die Waschküche und das Treppenhaus wurden statt im Untergeschoss an der Hausseite, die gegen die Bahnlinie gerichtet ist, hochgezogen. Ein Lärmpuffer ist entstanden. Alle Wohnräume wenden sich somit von den Gleisen ab. Die Fenster lassen sich als Vorgabe des Lärmschutzes nur auf einer Seite öffnen.

Mit dieser Architektur konnten zugleich hohe Baukosten umgangen werden. «In Brunnen ist man sehr nahe beim Grundwasserspiegel, was den Bau von Untergeschossen sehr teuer macht», sagt Ernst Stierli, Leiter Bauwesen der Baugenossenschaft Familia.

Waschen zur richtigen Zeit

Eine Vorgabe der Baugenossenschaft war, dass alle technischen Installationen zugänglich sein mussten. «Auch das gehört für mich als Architekt zur Nachhaltigkeit – genauso wie die Erreichung der Minergie-Richtlinien.» Die grosse Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert einen beachtlichen Teil des nötigen Stroms. Die Mieterinnen und Mieter der total acht Wohnungen wurden gebeten, tagsüber, also dann, wenn selber Strom produziert wird, zu waschen. Der restliche Strom wird vom Elektrizitätswerk Schwyz bezogen, die AGRO Energie Schwyz liefert die Fernwärme.



Architekt Thomas Dettling, Ernst Stierli und Markus Richner (von links) präsentieren das Highlight des Gartens: den Wasserhahn. Bild Bi

Facts & Figures

Baugenossenschaft Familia Ingenbohl
Gründung: 1960
Siedlungen: 3
Wohnungen: 29
Genossenschafts-Mitglieder: 86
Genossenschafts-Kapital: 91 500 Franken



Hier floriert die Biodiversität: Mission B erfolgreich umgesetzt. Bild zvg

Biodiversität im Vorstand zuerst kontrovers diskutiert

«Anstatt sich einfach auf eine Schaukel zu setzen, soll unsere Umgebungsgestaltung die Kinder anregen, kreativ und aktiv zu sein», sagt Ernst Stierli, Leiter Bauwesen der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl. Diese Art von Garten sei in einem konservativeren Gebiet wie Brunnen ein absolutes Novum. «Wir haben lange gesucht, bis wir einen Gartenbauer gefunden haben, der unsere Vision der Artenvielfalt umsetzen konnte», sagt Markus Richner, Finanzchef. Fündig wurden sie für die naturnahe Gartengestaltung bei der Firma natUrban GmbH in Uerzlikon ZH. Die Umsetzung war eine Zusammenarbeit zwischen natUrban und Kündig AG Schwyz.

Biodiversität im Siedlungsraum

Ursprünglich sei ein konventioneller Spielplatz geplant gewesen, genau dann hat aber das Schweizer Fernsehen «Mission B – für mehr Biodiversität» lanciert. Für Stierli und Richner war klar: «Wir können die Biodiversität nicht nur den Bauern anhängen, sondern der Siedlungs-

raum muss auch mitmachen.» Die Idee wurde im Vorstand kontrovers diskutiert, hat sich schlussendlich aber durchgesetzt.

Kräuter und Früchte

Nun wachsen 160 verschiedene Pflanzen, Stauden und bis zu 20 verschiedene Bäume rund um den Mettlenweg 3a. Darunter viele Nutzpflanzen wie Küchenkräuter oder Früchte (Feigen, Beeren, Quitten). «Die Idee ist, dass die Mieterinnen und Mieter diese nutzen und sich aktiv in einer Gartengruppe zur Pflege des Gartens beteiligen.» Auf Beton wurde in der Umgebungsplanung komplett verzichtet.

Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass dieses Projekt in einem Ballungsraum wie Zürich nicht gross auffallen würde. In Brunnen hingegen schon. «Hier ist die Biodiversität noch nicht so angekommen, zu oft wird sogar auf Stufe Gemeinde noch Gift zur Bekämpfung von Unkräutern verwendet.» Die Baugenossenschaft will mit ihrem Projekt inspirieren.

Sarah Bischof

«Wir können die Biodiversität nicht nur den Bauern anhängen, sondern der Siedlungsraum soll auch mitmachen.»

Trottinett und Velo statt Auto

Autos sind am Mettlenweg 3a zweitrangig. «Wir sind zentrumsnah gelegen, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ÖV, alles ist zu Fuss in fünf Minuten erreichbar», betont Markus Richner, Finanzchef der Genossenschaft. Anstatt den Aussenraum für geschlossene Garagen zu verwenden, wurden genügend Velo- und Trottinettständer errichtet – für jedes Zimmer ein Veloplatz. Bereits beim Erstbezug durch sechs Familien mit zwölf Kindern waren alle Veloplätze besetzt. Auch für eine künftige Ladestation für Elektroautos ist die Liegenschaft ausgerüstet.

Günstige Wohnungen für Brunnen

Gebaut wurde zu 80 Prozent mit lokalen Unternehmen. «Sie haben uns als gemeinnützige Bauträger einen guten Preis gemacht, was sich positiv auf die Mieten ausgewirkt hat», sagt Ernst Stierli, Leiter Bauwesen der Baugen-

«Bereits beim Erstbezug
waren alle Veloplätze besetzt.»

nossenschaft. Mit 1800 Franken plus 200 Franken Nebenkosten für eine 4,5-Zimmer-Familienwohnung von 120 Quadratmetern schafft das Projekt Mettlen neue Wohnchancen für Brunnen. Diese will den Anteil von bezahlbaren Wohnungen auf 10 Prozent steigern. Davon ist man aber aktuell noch weit entfernt. Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Ingenbohl träumt indes von einer weiteren solchen Parzelle im Baurecht. «Visionen für weitere nachhaltige Projekte mit Biodiversität hätten wir, doch das bezahlbare Bauland in Brunnen ist rar.» Die Nachfrage wäre da: «Wir hätten die Parterrewohnungen gut 10-fach vermieten können.»

Sarah Bischof



Natur und Wohnen auf Du und Du.

Résumé

À Mettlenweg 3a, à Brunnen, 200 trains de passagers et de marchandises passent chaque jour – et pourtant: ici, dans l'immeuble locatif de la coopérative de construction Familia Ingenbohl, la vie est belle, très belle même. Dans le jardin, inspiré de «Mission B – pour plus de biodiversité» de la télévision suisse allemande SRF, les enfants gambadent parmi 200 plantes différentes, construisent des voies d'eau à partir du robinet accessible à tous, tandis que leurs parents échangent des idées autour d'un café. «Au lieu de simplement leur permettre de s'asseoir sur une balançoire, nos aménagements extérieurs doivent encourager les enfants à être créatifs et actifs», déclare Ernst Stierli, responsable des constructions de la coopérative Familia Ingenbohl. Ainsi a-t-on adopté une nouvelle approche à Brunnen, une région pourtant plutôt conservatrice. «Nous avons dû chercher pendant longtemps avant de trouver un jardinier

capable de mettre en œuvre cette idée de biodiversité pour nous.» Car pour le comité de la coopérative Familia, une chose est claire: il faut également faire davantage pour la biodiversité dans les zones d'habitation, et pas seulement dans l'agriculture.

Protection contre le bruit

Pour le terrain concédé en droit de superficie par la commune de Brunnen, la proximité de la ligne ferroviaire du Saint-Gothard a nécessité un concept de plan d'ensemble réfléchi. Au lieu de construire de manière conventionnelle un sous-sol avec une cave et un parking souterrain, Thomas Dettling, de la société Arde Architektur AG, a surélevé la cave proprement dite, la buanderie et l'escalier du côté de la maison qui fait face à la ligne de chemin de fer. Cela a permis non seulement de créer un tampon anti-bruit, mais aussi d'éviter les coûts élevés de la construction d'un sous-sol.

La durabilité de ce bâtiment, outre les aménagements extérieurs, réside dans la structure compacte et simple, construite selon le standard Minergie, la grande installation photovoltaïque, la prise en compte des entreprises régionales et l'accessibilité de tous les systèmes techniques installés. Au lieu de garages pour voitures, l'accent est mis sur les places de stationnement pour vélos et trottinettes pour un total de huit logements, en raison de leur proximité du centre-ville et des transports publics.

Manque de logements abordables

Brunnen a un problème aigu de logements abordables. Avec ce bâtiment, la coopérative de construction Familia Ingenbohl contribue à l'objectif de la commune de Brunnen de porter à 10% la part des logements abordables dans les prochaines années. «La demande était énorme, nous aurions pu facilement louer les appartements du rez-de-chaussée dix fois plus.»

Mehr Raum für die Natur

Nachhaltigkeit zeigt sich in vielen Facetten. Die Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich verhilft der Natur zu mehr «Wohnraum». Das sympathische Projekt Igel steht für mehr Biodiversität in einer städtischen Siedlung.

Gezielt werden das Herbstlaub der Birken und Platanen sowie verwelkte Stauden oder trockenes Gras zusammengetragen und nahe an Rabatten zu einem Haufen von rund einem Meter aufgeschichtet. Über das trockene Laub kommen dünne Äste und Holzreste, so dass dichtere Bereiche und Hohlräume entstehen. «Die Haufen werden als Igelheim beschildert – so wecken wir bei den Bewohnern Verständnis, Interesse und Sympathie für etwas Wildheit im Siedlungsraum», so Hauswart Oliver Balzer. Laut Geschäftsführer Marco Reggio könne schon mit kleinen Schritten mehr Biodiversität und Nachhaltigkeit erzielt werden.

sb



Lebensraum für Mensch und Tier: die grüne Wiediker Siedlung 22.

Résumé

Les feuilles d'automne sont ramassées et empilées près des bordures pour former un tas d'environ un mètre. Créant ainsi des zones plus denses et des creux. «Les tas sont signalés par des panneaux «Maison du hérisson» – de cette façon, nous suscitons la compréhension des habitants pour un peu de nature sauvage», explique Oliver Balzer, le concierge. Selon Marco Reggio, directeur de Röntgenhof, il est déjà possible d'obtenir une plus grande biodiversité et durabilité par de petits pas.

Bildtext: Photo/Janin

Ganz privat

Kundenarbeiten für Wohnen, Küche, Bad und Waschküche – hier sind wir zuhause.

Jäggi+Hafter AG | Hochbau | Holzbau | Gussasphalt
Zürich | Regensdorf | Telefon 043 388 90 00 | www.jaeggihafter.ch

Basler Genossenschaften planen im grossen Stil von Anfang an konsequent nachhaltig

Das Areal Volta Nord Basel ist eine «ganz grosse Kiste» in Sachen Transformation. Es entstehen 800 Wohnungen für 1500 bis 2000 Personen. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften werden einen Grossteil von ihnen realisieren. Und: Volta Nord zeigt, wie nachhaltig Wohnen im grossen Stil möglich ist.

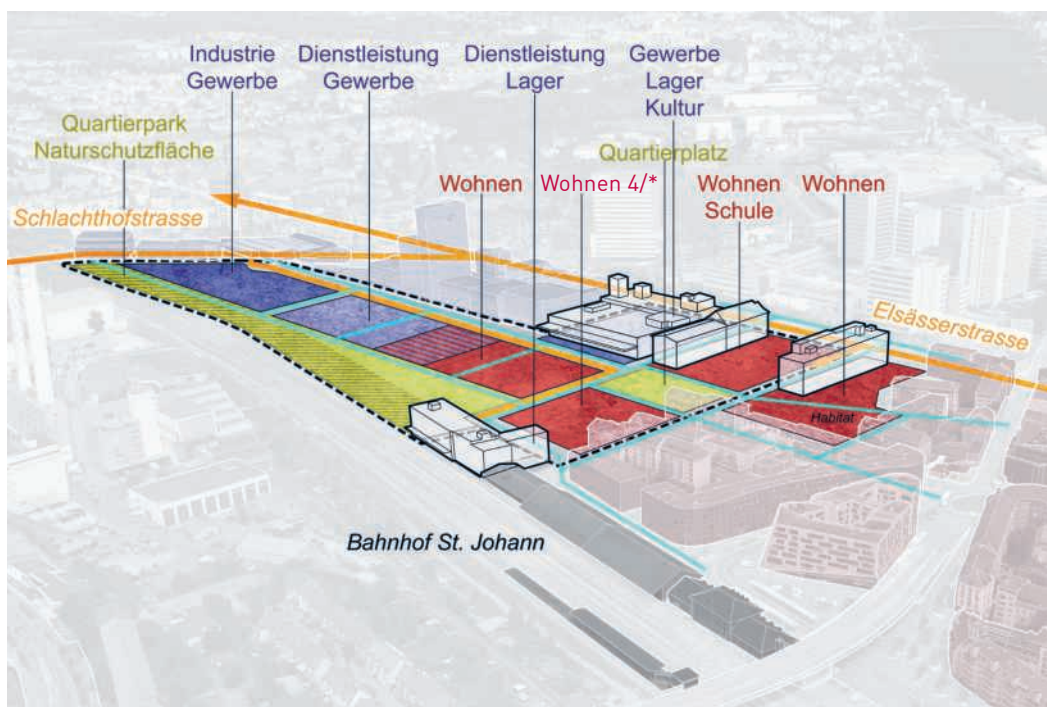
Das Areal entlang der SBB-Gleise Richtung Frankreich wurde einst für den Güterumschlag und industriell genutzt. In den letzten Jahren aber dominierten Schrottplätze und Einöde. Daraus ist ein Transformationsprojekt mit Modellcharakter entstanden.

800 Wohnungen

Nach dem Verkauf der Flächen von Coop an die Stiftung Habitat und an den Kanton taten sich vor ca. zehn Jahren die Grundstückbesitzer Kanton Basel-Stadt, SBB Immobilien und Habitat zusammen, um gemeinsam das grosse Projekt Volta Nord-Lysbüchel zu entwickeln. Auf einer Fläche von 11 Hektaren sind rund 800 Wohnungen für 2000 Einwohner und Flächen für bis 2000 Arbeitsplätze geplant. «Für Basel-Stadt ist es eine Jahrhundertchance», sagt Andreas Herbster. Als Geschäftsführer der Wohnstadt Genossenschaft weiss er, wovon er spricht. In Basel sei bereits ein Projekt mit 50 neuen Wohnungen gross, «weil die Stadt gebaut ist». Herbster sitzt seit ein paar Jahren als Vertreter der gemeinnützigen Baugenossenschaften mit am Tisch der Planer. Denn die beiden Dachverbände WBG Nordwestschweiz und WOHNEN SCHWEIZ sind in den Prozess aktiv integriert. Im Moment läuft für das Baufeld 4 (siehe Box) das Vergabeverfahren. Konkret sollen sich Genossenschaftsgruppen bilden, die einzelne Baubereiche übernehmen.

Von A bis Z nachhaltig

Die grosse Chance, ein solches Riesenprojekt auf der grünen Wiese – beziehungsweise auf dem Schrottplatz – von



Im Bau Feld 4/* der Gesamtplanung ist die Abgabe im Baurecht an Genossenschaften vorgesehen.

Grund auf zu planen, besteht in der konsequenten Nachhaltigkeit. «Wir bauen sehr dicht», sagt Herbster. Sämtliche Häuser werden sieben bis neun Stockwerke hoch. Gleichzeitig werden grosszügige, grüne Freiräume eingeplant, insbesondere mit dem grünen Stadtplatz in der Mitte und dem St.-Louis-Park entlang der Gleise. Das Oberflächenwasser soll im Sinne der «Schwammstadt» genutzt werden. Der neue Stadtteil wird verkehrsarm sein. In der Stadt Basel muss man sowieso keine Parkplätze mehr bauen. Im Gegenteil, bei einem Faktor von 0,25 wird hier als Maximum ein Parkplatz auf vier Wohnungen bewilligt. Dafür gibt es viel Platz für Velos, Cargobikes, Bobycars und ähnliches.

Basel hat eines der strengsten Energiegesetze mit einer Photovoltaikpflicht auf allen Dächern. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme aus der auf der anderen Seite der Gleise liegenden Kehrlichtverbrennungsanlage mit dem grossen Holzkraftwerk. Noch offen ist, ob das Material aus dem Abbruch des mehrgeschossigen ehemaligen Coop-Parkhauses als Recycling-Material in den Kreislauf integriert werden kann.

Ehrgeizig sind die Ziele nicht nur punkto Nachhaltigkeit, sondern auch zeitlich: Das ganze Vorhaben soll nicht etappiert, sondern in den Jahren 2024 bis 2026 zügig gebaut werden.

Kurt Bischof

Baugenossenschaften überall beteiligt

Es ist der erklärte politische Wille sowohl der Kantonsregierung wie der Landbesitzer, dass ein grosser Anteil der 800 Wohnungen gemeinnützig sind und von bestehenden oder neuen Baugenossenschaften realisiert werden.

- Die Stiftung Habitat realisiert auf ihrem Teil «Lysbüchel Süd» rund 200 Wohnungen. Dazu führt sie einerseits eigene Wohnprojekte aus, andererseits gab sie zwölf kleine Parzellen an gemeinnützige Bauträger ab. Alle Projekte sind im Bau, die ersten Bewohnenden sind bereits eingezogen.
- Der Kanton Basel Stadt ermöglicht im Baufeld 4 eine grosszügige, offene Blockrandüberbauung mit 200 Genossenschaftswohnungen. Das Baufeld 4 wird im Baurecht an zwei bis vier gemeinnützige Bauträger abgegeben. Auf Baufeld 5 daneben schafft der Kanton 150 eigene Wohnungen.
- Im Baufeld 2 realisieren SBB Immobilien eine aufgebrochene Blockrandüberbauung mit einem grosszügigen Innenhof für Begegnungen, dazu Räume für stilles Gewerbe und Dienstleistungen. Die einzelnen Gebäude werden grösstenteils von den SBB als Eigeninvestition realisiert. Mindestens 30 Prozent der realisierten Wohnfläche wird gemeinnützigem Wohnbauträgern zum Bau von preisgünstigem Wohnraum im Baurecht angeboten. Das werden auf Baufeld 2.2 rund 100 Wohnungen sein.
- Unmittelbar südlich angrenzend zum Areal Volta Nord-Lysbüchel hat der Kanton Basel Stadt beschossen, die sanierungsbedürftigen 50 Wohnungen in den sogenannten «Papageienhäusern» an der Ecke Beckenstrasse/Hünningerstrasse an einen gemeinnützigen Bauträger abzugeben. Im von den Verbänden ausgeschriebenen Vergabeverfahren wurde Wohnstadt Basel ausgewählt, welche die Bauten nun sanft sanieren wird.

Résumé

Volta Nord Basel est un projet de transformation majeur. Des emplois pour 2000 individus et 800 logements pour 2000 personnes sont créés sur un site anciennement dédié à la logistique et à l'industrie. Environ 500 logements seront réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les propriétaires du terrain, le canton de Bâle-Ville, CFF Immobilier et la Fondation Habitat, ont misé dès le départ sur la durabilité. «Nous construisons de manière très dense», déclare Andreas Herbst, qui défend les causes de la branche de l'utilité publique. Le projet est également exemplaire pour favoriser l'implication des coopératives de construction, qui obtiennent les droits de superficie des propriétaires fonciers. LOGEMENT SUISSE participe activement à l'évaluation des équipes. Equipe dans le sens où plusieurs coopératives de construction doivent unir leurs forces pour le chantier 5.

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem

schulthess.ch

 **SCHULTHESS**
SWISS MADE 



Harder Haas P. AG
Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch



Versicherungslösungen für die Bau- und Immobilienbranche - wir sprechen ihre Sprache.

Kompetenz und Qualität aus Leidenschaft - auch im Schadenfall. Profitieren Sie von über 35 Jahren Erfahrung.

Scheffelstrasse 12 · Postfach · 8042 Zürich · T +41 44 444 29 00 · info@fraumuenster.com · www.fraumuenster.com



Wohnraum entwickeln – zusammen mit Ihnen, für Sie

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Kostenmanagement
Potenzialabschätzung	

n & p

Naef & Partner AG | Unterrohrstrasse 3 | 8952 Schlieren | www.naefpartner.com | 044 205 55 77

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index: Eine Taxonomie zur nachhaltigen Bestandesbewertung

Dass das Schweizer Volk am 13. Juni 2021 das CO₂-Gesetz abgelehnt hat, kam überraschend. Mit oder ohne CO₂-Gesetz: Wir kommen nicht umhin, den Treibhausgas-Ausstoss zu senken, wollen wir den kommenden Generationen keine Klimakatastrophe zumuten. Der Beitrag der Immobilien ist wesentlich, weshalb den Investoren eine grosse Verantwortung zukommt.

Endenergieverbrauch und Einsatz von erneuerbaren Energien stehen im Fokus der Diskussion rund um den nachhaltigen Gebäudepark. Dies sind unbestritten zentrale Themen. Doch bei dieser reduzierten Betrachtung wird übersehen, dass:

- gute Architektur zur Langlebigkeit eines Gebäudes beiträgt und vorzeitige Vernichtung von grauer Energie verhindert.
- Energieverbrauch bedingt durch die Mobilität und damit die Lage des Gebäudes genau so wesentlich ist wie jener durch seinen Betrieb.
- Leerstände (aufgrund schlechter Lage oder mangelnder Variabilität) verpuffte graue Energie sind.
- übermässige Beanspruchung an Wohnfläche pro Person die Energiebilanz genau so beeinflusst wie die Dämmung eines Gebäudes.
- Verdichtung und Energieverbrauch miteinander korrelieren.
- Begrünung nicht nur ein Beitrag zur Biodiversität, sondern auch zum Stadtklima bedeutet.

Nachhaltige Gebäude sind des weiteren Gebäude, welche den Bedürfnissen der BewohnerInnen Rechnung tragen – nach Gesundheitsschutz, Gebrauchsqualität und sozialen Kontakten. Im ureigenen Interesse des Investors sind schliesslich die Lebenszykluskosten, welche nicht nur durch den Unterhalt beeinflusst werden, sondern auch durch die Resistenz des Gebäudes gegenüber Naturereignissen (Hagel, Hochwasser usw.). Vieles von dem gehört zur DNA des genossenschaftlichen Bauens und ist entsprechend Gegenstand des WBS (Wohnungs-Bewertungs-System).

Mit dem SSREI nun wurde erstmals weltweit eine Taxonomie für eine Immobilien-Bestandesbewertung im oben genannten Sinne geschaffen. SSREI ist ein Index/Benchmark, d. h. ein Wert, an dem sich der Investor orientieren kann. SSREI ist aber auch eine Datenbank, aus der mit der Zeit Rückschlüsse für die Verkehrsschätzung von Im-

SSREI ist ein Benchmark, der Transparenz und Vergleichbarkeit im Schweizer Immobilienmarkt schafft.

Nachhaltigkeit ist nicht nur Energie und Energie ist nicht nur Betriebsenergie. SSREI trägt dem Rechnung.

SSREI ist ein internes Führungsinstrument und dient der Festlegung einer auf langfristigen Werterhalt ausgerichteten Sanierungs- und Investitionsstrategie.

Wer sein Immobilienportfolio im SSREI registriert, bekommt gratis Zugang zum Bewertungstool und unterzieht sich einer unabhängigen Qualitätssicherung durch SGS.

Der Preis für die Teilnahme am SSREI bewegt sich zwischen CHF 6500.– (<10 Gebäude) und CHF 23 500.– (300 Gebäude); jährliche Überwachungskosten betragen weniger als die Hälfte davon. Liegt eine Bewertung nach WBS vor, so wird dies wegen der thematischen Überschneidung mit einem Rabatt von 25% honoriert.

mobilen gezogen werden können. Längst ist den Gebäudeschätzern bewusst, dass die klassischen Kriterien (Lage – Zustand – Ausbaustandard – allenfalls Betriebsenergieverbrauch) nicht mehr ausreichen, um die langfristige Werthaltigkeit eines Gebäudes zuverlässig bestimmen zu können, dass nämlich eine umfassende Betrachtung im Sinne des SSREI notwendig ist. Nur fehlten bis anhin die empirischen Daten. Wenn viele im SSREI mitmachen, dann werden diese in Zukunft zur Verfügung stehen.

Elvira Bieri, Managing Director SGS
Société Générale de Surveillance SA

Der Holzweg kann sich lohnen

Bei der Wahl des Baumaterials hat in den letzten Jahren ein Umdenken stattgefunden. Immer mehr Bauherren setzen auf Holz. Sie wissen: Über den gesamten Lebenszyklus bietet Holz gegenüber dem Massivbau ökologische und ökonomische Vorteile.

In der Schweiz fallen über 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der klimaschädlichen CO₂-Emissionen im Gebäudebereich an. Beim Klimaschutz haben Immobilien deshalb einen zentralen Stellenwert: von der Energieeffizienz über die Wärmedämmung, Baumaterialwahl, Flächeneffizienz, Raumflexibilität für kommende Generationen, graue Energie bis zu den Erneuerungs- und Rückbaukosten.

Umdenken hat eingesetzt

Bei der Baumaterialwahl hat in den letzten Jahren ein Umdenken stattgefunden. Bauherren erkennen immer mehr, dass es sich lohnt, auf den Holzbau zu setzen. Im Vergleich mit dem Massivbau bietet Holz mit seiner energiearmen Verarbeitung zu Bauholz und durch seinen hohen Kohlenstoffgehalt ein grosses Klimaschutzpotenzial. Über zwei Tonnen des Treibhausgases

«Im Vergleich mit dem Massivbau bietet Holz mit seiner energiearmen Verarbeitung zu Bauholz und durch seinen hohen Kohlenstoffgehalt ein grosses Klimaschutzpotenzial.»

CO₂ werden pro verbautem Kubikmeter langfristig absorbiert. Zudem ist Holz ein lokaler, erneuerbarer Rohstoff, gut rezyklier- und verwertbar.

Lohnt sich auch fürs Portemonnaie

Auf ökonomischer Ebene spricht für Holz, dass die Bauzeit dank der Vorfertigung der Elemente kürzer ist als bei konventionellen Projekten. Holzbauten generieren deshalb früher Einkommen. Hinzu kommt eine grössere Termin- und Kostensicherheit. Und: Bei gleichen Vorgaben sind Holzbauten kaum teurer als herkömmliche Bauweisen.

Guido Estermann

Résumé

Dans le choix des matériaux de construction, une remise en question s'est engagée ces dernières années. Les maîtres d'ouvrage ont compris qu'il est payant de miser sur la construction en bois. Celui-ci offre un grand potentiel de protection du climat grâce à sa transformation en matériau de construction à faible consommation d'énergie et à sa teneur élevée en carbone par rapport aux constructions en béton. Au plan économique, le fait que le temps de construction soit plus court grâce à la préfabrication des éléments plaide en faveur du bois. Les bâtiments en bois génèrent donc des revenus plus tôt.

Weitere Infos

www.lukb.ch/immobilienthemen
Die Luzerner Kantonalbank ist Goldpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ.



Keller Spiegelschränke
guten-morgen.ch 

 FÜR EINE NACHHALTIGE UND SICHERE ZUKUNFT. 

Energieverbrauch von Haushaltsgeräten

Die Einführung der Energieetikette im Jahr 2004 brachte eine grosse Veränderung auf dem Markt der Haushaltsgeräte. Sie wurden energieeffizienter – bis zur Einführung der neuen Etikette am 1. März besaßen rund 90 Prozent die Klasse A+ oder höher.

Nachhaltigkeit, ökologischer Fussabdruck oder Energieeffizienz sind Schlagwörter unserer Zeit und fordern Unternehmen wie auch Privatpersonen heraus. Haushaltsgeräte des täglichen Bedarfs verbrauchen viel Energie, weshalb die Gerätehersteller in den letzten Jahren innovative Wege beschritten haben, um die CO₂-Emissionen einerseits und den Energieverbrauch andererseits zu verringern.

Ökobilanz von Haushaltsgeräten

Über den gesamten Lebenszyklus eines Gerätes betrachtet fällt der grösste Teil der Umweltemissionen nicht bei der Produktion durch den Hersteller, sondern während der Anwendung durch die Konsumenten an. Hier besteht also ein enormes Potenzial, um die Ökobilanz von Haushaltsgeräten zu optimieren. Hersteller wie Electrolux sind sich ihrer Verantwortung bewusst und produzieren äusserst energieeffiziente Geräte. Erklär-

tes Ziel ist es, schonend mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen.

Fortschritt bei Wäsche und in Küche

Im Bereich der Wäschepflege konnte der Energieverbrauch massiv reduziert werden: Mit dem Einsatz moderner Technologie werden schon bei niedrigen Temperaturen exzellente Ergebnisse erzielt. Beim Kochen haben die energiesparenden Induktionskochfelder einen Fortschritt gebracht. Im Bereich Kühlen sind die Geräte zudem mit Technologien ausgerüstet, die die Bildung von Eis verhindern.

Verantwortung tragen

Auch Wohnbaugenossenschaften tragen Verantwortung, indem sie beim Ersatz von Haushaltsgeräten auf Energieeffizienz achten und in qualitativ gute, langlebige Geräte investieren. Letztlich entscheidet das Verhalten der Konsumentinnen und Konsumenten.

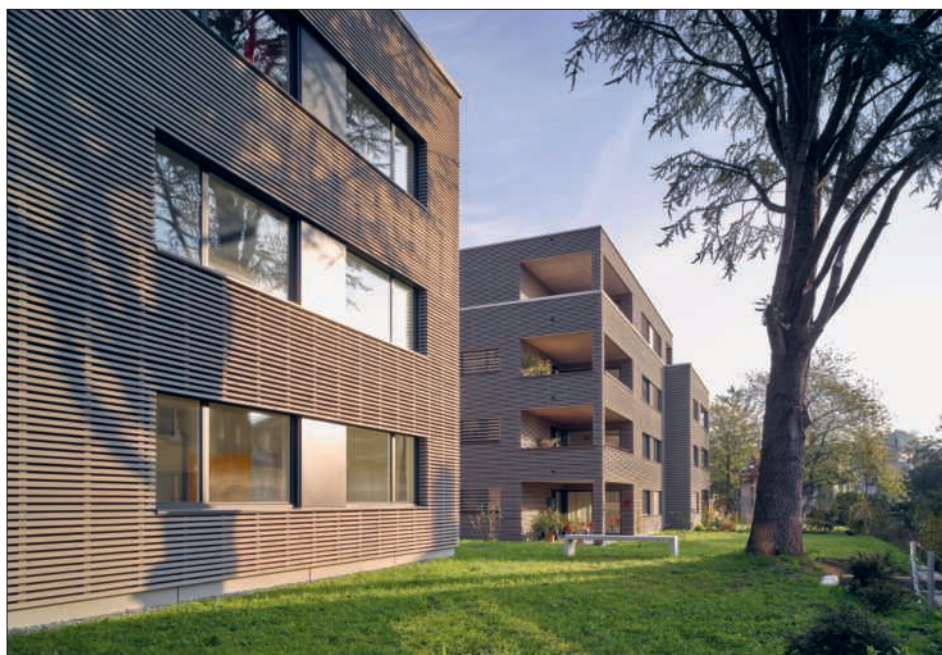
Stefano Grasso

Résumé

Depuis l'introduction de l'étiquette énergétique en 2004, des améliorations massives ont été réalisées sur le marché des appareils ménagers. Ceux-ci sont devenus plus efficaces au niveau énergétique. La majeure partie des émissions dans l'environnement ne se produisent pas pendant la production, mais durant l'utilisation par les consommateurs. Grâce aux technologies modernes, il a été possible de réduire très considérablement la consommation d'énergie dans l'entretien du linge, dans la cuisson avec des plaques à induction et dans le domaine du refroidissement.

Weitere Infos

www.electrolux.ch
Electrolux ist Goldpartner des Verbandes
WOHNEN SCHWEIZ.



camenzind architekten

Camenzind Architekten AG
Dipl. Architekten ETH SIA
Dipl. Bauleiter Hochbau
Steinhofstrasse 44
CH - 6005 Luzern
041 318 30 60
info@camenzindarchitekten.ch
www.camenzindarchitekten.ch

Wohnen und Arbeiten rücken näher zusammen

Durch die Homeoffice-Pflicht während der Lockdown-Monate sind Arbeiten und Wohnen nahe zusammengedrückt. Die Auswirkungen auf Wohnräume, Wohnkosten und Quartiergestaltung sind beträchtlich, wie Fachleute an der diesjährigen Grenchner Wohntagung aufzeigten.

An der Jubiläumstagung bezeichnete Bundespräsident und «Wohnungsminister» Guy Parmelin Wohnen und Arbeiten als zwei wichtige Grundbedürfnisse, die übrigens auch beide in seinem Departement angesiedelt sind. Aber: «Obwohl es sich um zwei Grundbedürfnisse handelt, werden diese selten miteinander verbunden.» Interessant sei ein Blick zurück. Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten habe sich stark gewandelt. In der aufkommenden Industrialisierung beispielsweise brauchten die Fabriken Arbeitskräfte, weshalb sich viele Unternehmer als verantwortungsvolle Patrons für bezahlbaren Wohnraum vor Ort eingesetzt hätten. Im Laufe der Zeit seien Arbeiten und Wohnen immer weiter auseinandergerückt, zum Preis eines hohen Pendlerverkehrs und von Problemen in der Mobilität. Ein weiterer Grund für das Auseinanderklaffen von Wohnen und Mobilität sind laut Parmelin die Wohnkosten. Diesbezüglich lobt der Bundespräsident die Arbeit der Baugenossenschaften, die knapp 20 Prozent tiefere Mieten anbieten. Davon profitieren die tieferen Einkommen und der Mittelstand.

«Es braucht grössere Wohnungen, um die neuen Modelle des Arbeitens und Zusammenlebens umsetzen zu können.»
Valentin Bourdon

«Und dann kam Corona», sagte der Bundespräsident, «und von einem Tag auf den andern sind Wohnen und Arbeiten zwangsläufig zusammengedrückt.» Es sei zwar nicht etwas völlig Neues, aber auf den Wandel in diesem Aus-

mass sei die Gesellschaft nicht vorbereitet gewesen. Der Anteil an Homeoffice habe sprunghaft zugenommen und ein gewisser Anteil werde wohl bleiben. «Wenn die Wohnung zugleich Arbeitsplatz ist, braucht man mehr Platz.» Damit werde der Bedarf an grösserem Wohnraum steigen. Umgekehrt bedinge die Zunahme von Homeoffice mehr Büroflächen an guten Lagen. Die Unternehmen werden weniger Flächen für die klassische Büronutzung brauchen, dafür aber mehr Räume für Konferenzen und Begegnungen.

Druck auf grössere Wohnungen

Bundespräsident Guy Parmelin erwartet, dass aufgrund dieser durch Corona bereits feststellbaren Entwicklung die Nachfrage nach grösseren Wohnräumen ausserhalb der Zentren zunehmen wird. Dabei würden zwei Instrumente der eidgenössischen Wohnpolitik eine wichtige Funktion erfüllen: einerseits die Gelder beziehungsweise Darlehen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) und andererseits das Sonderprogramm für gemeinnützige Wohnbauträger im Energiebereich. Insgesamt hielt Parmelin fest: «Wohnen und Arbeiten sind nicht mehr zwei getrennte Welten.» Das eröffne und erfordere ganz neue Anforderungen an das Planen, Bauen, Wohnen und Zusammenleben.

Wohnqualität vor Arbeitsqualität

Interessant waren die von Hervé Froidevaux von Wüest Partner präsentierten Ergebnisse einer Umfrage bei 500 Schweizer Unternehmen und bei 1000 privaten Haushalten zum Thema Homeoffice. Beide Umfragen hätten gezeigt, dass «die Wohnqualität im Vergleich zu

«Die Menschen legen mehr Wert auf ihre Wohnsituation, was zu Umzügen führt.»
Hervé Froidevaux

den vergangenen Jahren wichtiger geworden ist». So sei die Lage der Wohnung oder des Hauses für 70 Prozent der Befragten einer der wichtigsten Aspekte. «Die Bedeutung der Inneneinrichtung hat ebenfalls zugenommen», so Froidevaux. Dagegen scheinen Kriterien wie Arbeitszufriedenheit, Wertschätzung, Kontaktpflege, Freizeit, Kultur und Reisen gegenüber früheren Umfragen an Bedeutung verloren zu haben. Froidevaux' Schlussfolgerung: «Die Menschen legen mehr Wert auf ihre Wohnsituation, was zu Umzügen führt.» Auch wenn mehr Flexibilität und weniger Arbeitsweg gewünscht würden, sei es nicht immer ganz einfach, zuhause über die entsprechenden Bedingungen zu verfügen.

Verlagerung wird stattfinden

Damian Jerjen vom Raumplanungsverband Espace Suisse geht von zwei grossen Trends aus: Einerseits wird die Nachfrage nach grösseren Wohnungen beziehungsweise nach zusätzlichen nutzbaren Räumen (Büro, Studium, Gastbetten) zunehmen. «Die Familien werden dafür vermehrt in die Peripherie und aufs Land ziehen.» Das werde Auswirkungen auf die Mobilität haben. Andererseits hat man die Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot schätzen gelernt. Das 24-Stunden-Quartier mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit vor Ort gewinnt laut Jerjen an Bedeutung. Werde dies auch in Subzentren auf dem Land oder in der Agglomeration angeboten, müssten die Jüngeren gar nicht mehr in die Stadt umziehen.



Grenchens Stadtpräsident François Scheidegger, Bundespräsident Guy Parmelin und Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen (von links).

Gewerkschaften und Investoren

Was sagen Arbeitnehmer und Investoren auf diese absehbaren Veränderungen? Die Antwort fiel in Grenchen unterschiedlich aus: «Offen mit Bedingungen», sagte Reto Wyss vom Schweizerischen Gewerkschaftsbund. Die Gewerkschaften hätten nichts gegen mehr Homeoffice, sofern die Voraussetzungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmerin klar vereinbart sind. Defensiv dagegen fiel die Reaktion von Elvire Massacand vom UBS Fund Management aus. Die Tendenz zu grösseren Wohnungen sei zwar zu erwarten, aber raumplanerisch neue Konzepte wie das 24-Stunden-Quartier sind für sie «Visionen», die noch recht «theoretisch» sind.

Kurt Bischof

«Die Familien werden vermehrt in die Peripherie und aufs Land ziehen.»

Damian Jerjen

Auswirkungen auf Architektur

Und die Architektur? Muss sie nach dem Lockdown überdacht werden? Auf diese Frage sagte Valentin Bourdon von der ETH Lausanne: «Der Wohnraum ist überbelastet, die Leistungsfähigkeit muss verbessert werden.» Denn viele bisher separierte Funktionen würden in die Wohnräume extrapoliert. Daraus schliesst auch Bourdon, dass es grössere Wohnungen braucht, um die neuen Modelle des Arbeitens und Zusammenlebens umsetzen zu können. An Bedeutung gewinnen werden eine gute Isolation der Wohnungen, attraktive Aussenräume und deren Belegung. «Man wird sich wieder mehr für die Nachbarinnen und Nachbarn interessieren.» Historisch betrachtet seien die Nutzungsformen der Zukunft im gewissen Sinn ein Anknüpfen an die Homogenität der alten Städte.

Résumé

«Logement et travail – main dans la main?», tel fut le thème de la 25e édition des Journées du logement de Granges, organisées par l'Office fédéral du logement. Le président de la Confédération et «ministre du logement» Guy Parmelin a souligné que le rapport entre les deux besoins fondamentaux que sont «l'habitat» et «le monde du travail» n'a cessé de changer – et surtout de connaître une évolution divergente.

«Et puis la pandémie est arrivée», ajouta le président, «et d'un jour à l'autre, logement et travail se sont côtoyés.» Ce n'était pas quelque chose de complètement nouveau, mais la société n'y avait pas été préparée à ce point. La part de télétravail a inévitablement augmenté et une certaine proportion restera probablement. «Si le logement est aussi le lieu de travail, il faut davantage de place.» Le besoin d'un espace de vie plus grand s'en trouvera accru. À l'inverse, l'augmentation du travail à domicile signifie qu'il y a plus de surfaces de bureau disponibles en de bons emplacements.

Les experts de différents domaines s'attendent également à ce que le travail et le logement se rapprochent, ce qui, dans un certain sens, revient à renouer avec d'anciens modèles.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, Damian Jerjen, de l'Association pour l'aménagement du territoire Espace Suisse, a évoqué deux grandes tendances: d'une part, la demande de logements plus grands ou de pièces supplémentaires utilisables (bureau, étude, lit d'appoint) augmentera. Pour cela, les familles se déplacent de plus en plus vers la périphérie et la campagne. Ce qui a eu des effets sur la mobilité.

D'un autre côté, les gens ont appris à apprécier les centres avec leur offre diversifiée. Le quartier 24h/24h, où l'on peut se loger, travailler, faire des achats et se divertir sur place, gagne en importance. Si ce mode de vie était proposé, les jeunes ne seraient plus obligés du tout de déménager en ville.

Ermutigende Ergebnisse im Pilotprojekt «Wie bitte?»

Information und einfache Hilfsmittel können zur besseren Integration von Personen mit Seh- und Hörbehinderung im Alter beitragen. So das Resultat des Pilotprojekts «Wie bitte?» des Kompetenzzentrums Seh- und Hörbehinderung im Alter KSiA.

Können einfache Hilfsmittel und Informationen über Seh- und Hörbehinderung zur besseren Integration von Personen führen? Das Kompetenzzentrum Seh- und Hörbehinderung im Alter (KSiA), hat diese Frage bei der Bewohnerschaft von rund 900 Wohnungen und Mitarbeitenden von vier Wohnbaugenossenschaften in Zürich, Bern und Luzern untersucht.

Kurse für Mitarbeitende

In halbtägigen Kursen machten sich Mitarbeitende vertieft mit Seh- und Hörbehinderungen vertraut und lernten einfache Hilfsmittel wie Markierungspunkte oder Grossschrift kennen. Coronabedingt entfielen die Informations- und Austauschveranstaltungen mit der Bewohnerschaft. Als Ersatz erhielten alle eine Broschüre, die KSiA auf Basis von Telefongesprächen mit Mieterinnen und Mietern erstellte. Die Broschüre ist auf www.ksia.ch zu finden.

Vielversprechende Resultate

Die Ergebnisse zeigen, dass die Massnahmen des Projektes die soziale Integration von Betroffenen verbessern können. Die beachtliche Beteiligung



«Die Wohnbaugenossenschaften finden Verbesserungen zu barrierefreien Einrichtungen sinnvoll und nötig.»

der Bewohnerschaft (19 Prozent) zeugte vom hohen Interesse am Thema. Die Wohnbaugenossenschaften finden Verbesserungen zu barrierefreien Einrichtungen sinnvoll und nötig, etwa grössere Schrift in Aushängen oder Anleitungen, bessere Beleuchtung oder Treppenmarkierungen. Zur nachhaltigen Verbesserung der Selbständigkeit und Inklusion von Älteren mit Sinnesbehinderung braucht es ein breiter und längerfristig angelegtes Hauptprojekt. Der Trägerverein von KSiA sucht aktuell eine Organisation, die das Hauptprojekt umsetzt.

Fatima Heussler

Résumé

L'information et de simples moyens d'aide peuvent contribuer à une meilleure intégration de personnes âgées atteintes de déficiences visuelles et auditives. C'est le résultat du projet pilote «Excusez-moi?», du Centre de compétence pour les déficiences visuelles et auditives chez les personnes âgées (KSiA), qui a été mené dans onze lotissements de quatre coopératives d'habitation à Zurich,

Berne et Lucerne. Il faudra également sensibiliser à cet effet les résidents et les collaborateurs à l'avenir. Les coopératives d'habitation jugent pertinentes et nécessaires les améliorations apportées aux installations accessibles sans obstacles, telles qu'une plus grande police de caractères dans les avis ou les instructions affichés, un meilleur éclairage ou le marquage des escaliers.

Vorteilhaft finanzieren mit einer hbg Bürgschaft!

Als Gemeinnütziger Wohnbauträger profitieren Sie bei Ihrer Bankfinanzierung deutlich von einer hbg Bürgschaft: Belehnungen bis 90% der Anlagekosten, günstigere Konditionen, Kombination mit weiteren Fördermitteln.

Wir beraten Sie gerne.

Geschäftsstelle: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, Telefon 044 292 30 25

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire
www.hbg-cch.ch



Keller Spiegelschränke: Nachhaltige Zukunft

Nachhaltigkeit gehört zu den Wertvorstellungen von Keller Spiegelschränke AG – eine Verpflichtung, die das Schweizer Produktionsunternehmen ernst nimmt. Umweltfreundliche, sichere und innovative Produktlösungen bilden die Basis einer seit mehr als 65 Jahren erfolgreichen Handwerkstradition. Umgesetzt wird dieses Vorhaben etwa bei der Hydro REDUXA, dem Aluminium-Sortiment der Firma Hydro. Dieses steht für niedrigste CO₂-Emissionen. In Sachen Sicherheit setzt die Firma Keller als erster Schweizer Spiegelschrank-Hersteller auf die Verwendung der neu zertifizierten Quality Safety Sicherheits-Doppelspiegel der Firma Galvolux.

pd

www.guten-morgen.ch



Miele: Weniger Food Waste

2,8 Millionen Tonnen Food Waste entstehen jährlich in der Schweiz, eine Tonne davon geht auf private Haushalte zurück. Um dies zu vermeiden hilft einerseits ein bewussterer Umgang mit Lebensmitteln, andererseits unterstützt PerfectFresh Active: das neue, hocheffektive, kluge Frischesystem von Miele. Damit leisten Miele Kühlschränke neu ihren Beitrag gegen Food Waste. Der Clue dabei ist ein fein dosierter Sprühnebel, welcher sich alle 90 Minuten oder bei Türöffnung schützend auf das Obst und Gemüse legt und so Qualität und Vitamine erhält.

pd

www.miele.ch



Naef & Partner: Wohnraumentwickler

Die Naef & Partner AG unterstützt Baugenossenschaften bei sämtlichen immobilienbezogenen Aufgaben: von der strategischen Planung einer anstehenden Siedlungserneuerung über die Projektierung spezifischer Sanierungsmassnahmen bis hin zur Realisierung mit anschliessender Inbetriebnahme. Mit ihrer Expertise berät sie den Vorstand als engagierter Sparringpartner oder vertritt die Interessen der Immobilienverantwortlichen als deren verlängerter Arm. Bei fehlenden Ressourcen oder schlanken Organisationen übernimmt die Naef & Partner AG die Rolle des bauherrenseitigen «Projektleiters Bauherr». So wird die Wohnraumentwicklung zum Erfolg.

pd

www.naefpartner.com



Wir sind Ihr Partner für
erstklassige Aufzüge.

Schweizer Familienbetrieb mit
Tradition und Kompetenz seit 1958.

Lift AG | Querstrasse 37 | CH-8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | info@liftag.ch | www.liftag.ch
Regensdorf | Muttenz | Lachen | St. Gallen



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Service
- Reparaturen
- Modernisierung

Viel diskutiert: Sind Energiesanierungen wichtiger

«Beide Ziele sind für jede Genossenschaft wichtig. Es gilt den Energieverbrauch möglichst tief zu halten mit dem Ziel, die damit verbundenen CO₂-Emissionen irgendwann ganz zu vermeiden. Genauso wichtig ist preisgünstiger Wohnraum.

«Ich habe keine Hemmungen, auf die Karte energetische Massnahmen zu setzen.»»

Natürlich analysieren wir vor jedem grossen Eingriff in eine Bestandesimmobilie die Konsequenzen und evaluieren die richtige Lösung. Ist dies nicht eindeutig, spreche ich mich immer für einen CO₂-optimierten Bau aus. Dies bei aller Komplexität, denn CO₂-optimiert zu bauen heisst nicht einfach, eine Ölheizung durch eine Wärmepumpe zu ersetzen. Der Umgang mit grauer Energie und Mobilität ist fester Bestandteil. Damit setze ich um, was sich die Baugenossenschaft Zurlinden auf die Fahne geschrieben hat. Die BGZ

war eine der ersten grossen Genossenschaften, die auf das Konzept 2000-Watt-Gesellschaft gesetzt hat. Ich entscheide nicht alleine, ich gebe dem Vorstand Empfehlungen ab und vermittele die Vor- und Nachteile.

In meiner persönlichen Entscheidungsfindung beziehe ich mich auf drei Gründe. Erstens profitieren Mieter und Mieterin von tieferen Energiekosten. Das wirkt sich senkend auf die Wohnkosten als Ganzes aus. Der zweite Grund ist, dass der Gesetzgeber in den nächsten Jahren CO₂-Sünder stärker bestrafen und positive Massnahmen fördern wird. Im Sinne des nachhaltigen Wirtschaftens haben wir über den ganzen Gebäudepark einen langfristigen Sanierungsplan angelegt.

Neben unserer «normalen» Bautätigkeit lokalisieren wir alle ein oder zwei Jahre die aus energetischer Sicht schlechteste Immobilie aus unserem Portfolio und sanieren sie.

Der dritte Grund ist genereller Art. Es ist nun mal so, dass wir ein Klimaproblem haben. Wir sind bereit, unseren Beitrag zu leisten. Der Gebäudebereich

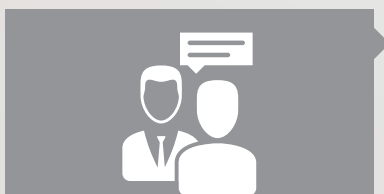


Jan Baumgartner, Geschäftsführer Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich.

Bild zvg

ist ein wesentlicher Faktor in der Vermeidung von CO₂-Emissionen. Ich bin stolz darauf, dass die Genossenschaften diesbezüglich eine hohe Sensibilität haben und ihre Verantwortung wahrnehmen. Dazu gehört im Zweifelsfall ein höherer Mietzins, aber ein deutlich tieferer Energieverbrauch.

Nachhaltig heizen und Kosten sparen.



www.sada.ch/heizung-sanieren

SADA AG
Vega-Strasse 3, 8152 Glattpark (Opfikon)
Telefon 044 297 97 97, sada@sada.ch



als der Erhalt günstiger Wohnungen?

-Nein



Florian Flohr, Geschäftsführer Ökumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern.

Bild zvg

Dass die Energiewende nicht gratis zu haben ist, dürfte allen Beteiligten klar sein. Im gemeinnützigen Wohnungsbau gilt es darauf zu achten, dass nicht das Maximum möglicher Abklärungen und Massnahmen angestrebt wird, sondern ein Optimum, das auch die Kosten im Auge behält.

In dieser Perspektive muss verhindert werden, dass Wohnraum für die unteren Einkommenschichten aufgrund energetisch ausgerichteter Sanierungen unbezahlbar wird. Konkret: Bei einem aktuellen Medianeinkommen von rund 4400 Franken im Monat (Stand 2017: Haushaltseinkommen netto 52 600 CHF/Jahr) sind durchschnittliche Mietzinse von 1500 Franken tragbar und machen damit rund einen Drittel des Haushaltsbudgets aus. Medianeinkommen bedeutet, dass die Hälfte der Einkommen tiefer liegt. Um Wohnraum in diesem Preissegment zu erhalten, müssen Sanierungen sorgfältig daraufhin geprüft und geplant werden, welche Investitionen für die Nachhaltigkeit in all ihren drei Dimensionen (ökologisch, ökonomisch und sozial) sinnvoll sind. Dabei spielt der Zielmietzins nach der Sanierung eine zentrale Rolle. Folgende Überlegungen, die aus praktischen Erfahrungen resultieren, können zu einer ganzheitlichen Sicht beitragen.

- Keine Analysen auf Vorrat: Ein GEAK oder weitere Analysen machen erst

Sinn, wenn auch andere Faktoren (Lebensdauer der Gebäudehülle oder der Energieerzeugungsinstallationen) dafür sprechen.

- Graue Energie: Gewisse Kampagnen legen einen Ersatz von Geräten und Installationen weit vor dem Ablauf ihrer Lebensdauer nahe. Dabei scheint die graue Energie, die so vernichtet wird, vergessen zu gehen. Auch wäre es manchmal sinnvoll, den nächsten Technologiesprung noch abzuwarten.
- Modellrechnungen prüfen: Die Berechnungen der Analysen zur Energieeinsparung erweisen sich oft als zu optimistisch. Die Erhöhung der Mietzinse kann dann durch die Senkung der Nebenkosten nicht im gewünschten Mass kompensiert werden.
- Mieterverhalten berücksichtigen: Alle technischen Interventionen nützen wenig, wenn sich das Nutzerverhalten (Heizung, Warmwasser) nicht auch ändert. Hier haben Genossenschaften nur einen bedingten Einfluss.



Den gemeinnützigen Wohnungsbau kennen wir seit Jahrzehnten! Nehmen Sie Platz. Unsere Spezialisten übernehmen.

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Neues Denken, neue Konzepte – neuen Mut

Das Denken und Fühlen der Menschen verändert sich aktuell stärker denn je. Neue Konzepte in Gesellschaft und Wirtschaft drängen sich auf. Dabei können Wohnbaugenossenschaften eine Pionierrolle einnehmen – so der Tenor am Forum der Schweizer Baugenossenschaften.

«Wunderbar, das ist eine gewisse Normalität», entfuhr es Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ spontan beim Blick auf die 380 Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Forum der Schweizer Baugenossenschaften-Zertifikat sei Dank! Daniel Burri und Eva Herzog, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, freuten sich als Organisatoren, dass nach einem pandemiebedingten Unterbruch das «Forum» wieder durchgeführt werden konnte – mit dem visionären Titel «Modell für die Zukunft: Was Wohnbaugenossenschaften der Gesellschaft nützen». Burri konstatierte einen spürbaren Druck nach neuen Modellen in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik und auch beim Wohnen. Erneut hätten die Wohnbaugenossenschaften die Chance, Impulsgeber zu sein, zu experimentieren. «Wir Genossenschaften wollen bei der Erfüllung von neuen Wohnformen innovative Marktplayer und nicht nur Lückenfüller sein.» In diesem Sinn sollte dieses Forum eine «Quelle der Inspiration» sein.

Hunger nach neuen Konzepten

Perfekt zu Burris Aussage passte der erste Satz im beeindruckenden Referat von Tina Teucher, Expertin für Zukunftskompetenz und nachhaltiges Wirken: «Innovation ist langweilig, wenn sie die Welt nicht verändert.» Innovation müsse immer etwas bewirken. Sie beschrieb eindrücklich den Hunger nach neuem Denken, neuen Wertmassstäben und Konzepten. Ausgehend von der jüngeren Generation erfasse dieser immer breitere Kreise. «Nachhaltiges Wirtschaften wird immer wichtiger», sagte Teucher. Auf den Punkt gebracht werden die neuen Wertvorstellungen und Ziele der



Daniel Burri, WOHNEN SCHWEIZ, und Eva Herzog, wbg, eröffnen das Forum der Schweizer Baugenossenschaften.

Bilder Martin Bichsel

Gesellschaft von morgen in den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (siehe Seite 4). «Genossenschaften haben grosses Potenzial, diese Ziele bekannt zu machen und umzusetzen», so Teucher.

Die Megatrends

Für Baugenossenschaften sei es sehr wichtig, dass sie ihr Wirken vor dem Hintergrund der sechs Megatrends im 21. Jahrhundert reflektieren und gestalten würden:

1. Ökologie
2. Urbanisierung
3. Connectivity (allzeit vernetzt)
4. Gesundheit und goldenes Alter
5. Bildungsvielfalt
6. Gender

Das Sicheinlassen von Unternehmen und Genossenschaften auf diese Trends schaffe Vorteile: Imagegewinn, Motivation, Innovation, Wettbewerbsvorteile, Einsparungen und Resilienz. Dabei empfahl Teucher drei Prioritäten:

- **Kerngeschäft hinterfragen:** Entspricht unser Produkt, unser Angebot den sechs Megatrends?

- **Kreisläufe fördern:** Bauen und Wohnen ist für einen Drittel des Ressourcenverbrauchs zuständig. Also, Baumaterialien wiederverwerten! Siehe www.madaster.de
- **Kultur und Emotionen:** Nicht an der Komplexität zum Voraus scheitern, es braucht Humor (gutes Beispiel: die Werbung des Restaurants Hiltl), Fantasie, Freude – und viele Botschafter der Nachhaltigkeit!

In Nachbarschaft investieren

Doris Schumacher stellte die Gemeinwohlökonomie vor. Senem Wicki ermunterte unter dem Titel «Blackbox Zukunft» die Genossenschaften zu sparsamem Ressourcenverbrauch, naturnahen Umgebungen und zur Förderung der Gemeinschaft auch entgegen regulatorischer Schranken. Zu Investitionen in die Nachbarschaft ermunterte Cornelia Ehmayer-Rosinak. «Nachbarschaften als soziales Kapital sind eine wertvolle gesellschaftliche Ressource, deshalb macht es Sinn, sie zu aktivieren.»

Kurt Bischof/Sarah Bischof

Bauen mit statt für die Gesellschaft

Mehrwerte für die Gesellschaft – das wollen immer mehr Baugenossenschaften. Sie drehen den Spieß um und beziehen die Gesellschaft von Anfang ein. Partizipation ist das A und O. Am Forum der Baugenossenschaften wurden Beispiele aus Zürich, Bern und der Romandie vorgestellt.

«Wie wollt ihr leben?», bereits in der Phase null stellt die Genossenschaft «Urbane Dörfer» diese Frage ihren potenziellen Nutzern. «Wir drehen den Spieß um – wir bauen erst die Gemeinschaft, dann die Gebäude», sagte Matthias Tobler von «Urbane Dörfer». In Gümligen werde die Genossenschaft ab 2024 Wohnraum für 150 Personen realisieren und in Zollikofen ein 16 000 Quadratmeter grosses Bürogebäude umnutzen. Dabei verfolgt «Urbane Dörfer» mit einem Lab für Innovationsthemen gleichzeitig einen Forschungsauftrag. Für Tobler sind Test- und Experimentierflächen unabdingbar: «Wenn wir scheitern, dann lieber in der Evaluationsphase.» Und fügt lachend hinzu: «Wenn man dies Kaninchenstall nennen möchte, dann bin ich eines darin – ich ziehe nämlich auch in das Pilotprojekt ein.»

«Hallenwohnen 2.0»

Bekannte Wohnformen regelrecht über den Haufen geworfen hat die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Zollhaus im bunten Langstrassenquartier. Hier wird neben konventionelleren Wohnungen das sogenannte «Hallenwohnen 2.0», eine neuartige Wohnform, die bisher nur ansatzmässig in Zwischennutzungen möglich war, erprobt. Es sind anderthalbstöckige Wohnungen, die quasi im Rohbau vermietet und nach eigenen Bedürfnissen selbst ausgebaut wurden. «Wer von Ihnen wäre bereit, in eine Halle zu ziehen?», fragte Jonathan Kischkel, Co-Präsident der

Genossenschaft Kalkbreite das Publikum provokativ. Ein Bruchteil der Teilnehmenden erhob die Hände – und erst noch zögerlich.

Die Chance ergriffen haben vier Parteien – sowohl Jüngere und Familien als auch eine ältere Einzelperson. Beim Gesamtprojekt geht es laut Kischkel «um eine Auseinandersetzung mit den Themen Gemeinschaftlichkeit und Individualität unter dem Aspekt der Verdichtung». Die autofreie Siedlung verbindet Wohnen, Kultur, Gastronomie und Gewerbe. Das Quartier wird mit öffentlichen Veranstaltungen miteinbezogen. «Wagen Sie mehr Experimente!», ermunterte Kischkel.

«Wir mussten realisieren, dass wir für eine Alters-WG wohl noch zehn Jahre zu früh sind.»

Stefan Bucher

Alters-WG noch nicht gefragt

Einen Mehrwert für die Krienser Bevölkerung hat die Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK mit dem Lindenpark realisiert. Dafür haben sich mehrere Wohnbaugenossenschaften zusammengeschlossen. Das Projekt umfasst 32 Alterswohnungen mit Grunddienstleistungen. Zudem sind im Haus: Altersfitnessraum, Physiotherapie, Bistro und die Spitex Kriens. «Wir haben eine Lücke geschlossen – in Kriens bestand ein grosser Mangel an zentrumsnahen Alterswohnungen mit Betreuungsangebot», sagt Stefan Bucher, Präsident der GWAK. Ohne je ein Inserat geschaltet zu haben, seien alle Wohnungen vermietet worden. Eine kleine Ernüchterung gab es bei der in der Clusterwohnung geplanten Alters-WG: «Wir mussten realisieren, dass wir für eine Alters-WG wohl noch zehn Jahre zu früh sind.»

Romandie muss noch lernen

In Lausanne baut die Stadt Gigantisches: «Les Plaines-du-Loup» für



380 aufmerksame Zuhörerinnen und Zuhörer am Forum; Zugang mit Zertifikat.

«Es braucht viel Ausdauer und Mut, solche Ideen umzusetzen.»
Yves Ferrari

11 000 Menschen, wobei sie auch mit kleinen Baugenossenschaften zusammenarbeitet. Eine davon ist das Coopérative sociale d'habitants Le Bled. Auch Le Bled hat die potenziellen Bewohnenden von Anfang an involviert. «Es braucht viel Ausdauer und Mut, solche Ideen umzusetzen», sagte Yves Ferrari von Le Bled. Die Gemeinschaft wird durch eine riesige Terrasse mit Gemeinschaftsgarten auf 120 m² und Grillplätzen gefördert. Ein «local bruit», wo man Lärm machen darf, ein Nähstudio oder ein BledBnB, eine Art Airbnb für Gäste sind geplant. Noch ist das oberste Geschoss im Bau. «Wenn wir mit unserem Ansatz inspirieren können, sind Sie herzlich willkommen – ich glaube jedoch, dass die Romandie von der Deutschschweiz noch vieles lernen kann.» Nur schon ihr 145 Plätze grosser Veloparkplatz sei «aussergewöhnlich» für die Westschweiz.



«Will ich wirklich so viel mit anderen teilen?»
Théo Bondolfi

Mieten – und Mitarbeiten

Partizipation auf einem höheren Level bereits vorgelebt wird im Ecovillage «La Smala» in der Romandie. Hier verpflichten sich die Mietenden neben Mietzins und Co. für 200 Stunden pro

«Wagen Sie mehr Experimente!»
Jonathan Kischkel

Jahr, die sie der Gemeinschaft zur Verfügung stellen. Wer einen Mietvertrag unterschreibt, muss erst eine Probezeit bestehen. «Will ich wirklich so viel mit anderen teilen?», das stelle sich oft erst nach der Startphase heraus, wie Théo Bondolfi, Mitbegründer des Instituts Smala und Präsident der Genossenschaft Batir Groupé, erklärt.

Eindrückliche Vielfalt

Die Eindrücke der Tagungsteilnehmerinnen und -teilnehmer brachte am Schluss des Forums Adrian Achermann, Geschäftsführer WOHNEN SCHWEIZ, treffend auf den Punkt: «Ich bin begeistert von der Vielfalt unserer Baugenossenschaften und wie sie auf unterschiedliche Art und Weise Mehrwert für die Gesellschaft schaffen.» Genau das befruchte die Branche. Auch Urs Hauser, Direktor der wbg, bestärkte die Anwesenden, den Weg der Veränderung und der Fantasie weiterzugehen. Kurt Bischof/Sarah Bischof

Résumé

Le Forum des coopératives d'habitation suisses, qui s'est tenu cette année au KKL de Lucerne, rayonnait d'un esprit de renouveau et d'expérimentation. Sous le titre «Un modèle pour l'avenir: les avantages des coopératives d'habitation pour la société», un appel a été lancé pour un changement du mode de pensée, un nouveau concept et beaucoup de courage afin de s'engager dans des voies inédites. De nouvelles approches sont nécessaires au vu des mégatendances, comme l'a démontré de manière impressionnante Tina Teucher, experte en développement durable et en entreprise. Les six mégatendances les plus importantes sont l'écologie, l'urbanisation, la connectivité/la mise

en réseau, la santé/l'âge d'or, la diversité éducative et le genre.

Dans la deuxième partie du Forum des coopératives d'habitation suisses, des exemples de nouveaux modèles ont été présentés. La Coopérative «Urbane Dörfer», par exemple, pose dès le début la question à ses utilisateurs potentiels: «Comment voulez-vous vivre?». C'est d'abord la communauté qui voit le jour, puis le bâtiment est construit. La Coopérative Kalkbreite Zurich loue des «logements dans les halles», des appartements sur un étage et demi, quasiment à l'état de gros oeuvre encore. En revanche, la coopérative pour personnes âgées de Kriens a loué du premier coup et sans la moindre an-

nonce les 32 appartements pour seniors situés au centre.

De nouvelles approches existent également en Suisse romande. «Mais je crois que la Suisse romande peut encore apprendre beaucoup de la Suisse alémanique», a dit Yves Ferrari de la Coopérative sociale d'habitants Le Bled. Au demeurant, Le Bled participe au gigantesque projet «Les Plaines-du-Loup» de la Ville de Lausanne. La participation à un niveau supérieur est déjà vécue par l'écoquartier «La Smala» en Suisse romande. Ici, en plus du loyer et des charges, les locataires s'engagent à mettre 200 heures par an à la disposition de la communauté.

Sieger, Personelles und Nachhaltigkeit

Affoltern

Die Baugenossenschaft GISA hat Anni A. der Esch Sintzel und Masswerk Architekten zum Siegerprojekt für den geplanten Ersatzneubau Affoltern erkoren. Im Rahmen von zwei partizipativen Anlässen im letzten Jahr konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Anforderungen an den Ersatzneubau mitgestalten. Ihre Rückmeldungen flossen in das Wettbewerbsprogramm ein. Das Siegerprojekt überzeugte die Jury laut eigenen Angaben mit einem bis ins Detail durchdachten Konzept einer lebendigen Siedlung. Es greife den heutigen Charakter der Siedlung auf und schaffe rund 230 moderne Wohnungen mit viel grünem Aussenraum. Ab Ende 2023 soll in zwei Bauetappen gebaut werden.



Anni A. ist das Siegerprojekt für den Ersatzneubau Affoltern der Baugenossenschaft GISA.

Bild zvg

Baden

Die Logis Suisse AG geht in die nächste Runde. Nach 23 Jahren als Präsident des Verwaltungsrates übergab Dr. Philip Funk an der Generalversammlung 2021 die Verantwortung an seinen bisherigen Stellvertreter Peter Schmid. Auf den gleichen Zeitpunkt gab Jutta Mauderli nach 17 Jahren die Geschäftsleitung ab. Sie wurde per 1. Juli 2021 durch Nicola Fuso, diplomierter Architekt mit MBA in Betriebswirtschaft und Management, ersetzt. Als Immobilienprofi bringe er einen breiten Erfahrungsschatz in allen Geschäftsbereichen mit, schreibt die Logis Suisse.

eine Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen. Die neue Anlage produziert nachhaltigen Solarstrom für die beiden Häuser, deren Mieterinnen und Mieter nun einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) angehören und gar von einem etwas günstigeren Strompreis profitieren können.

wird das Projekt von der WBG St. Gallen. Die CWG fusioniert nächstes Jahr mit der WBG.

Rothenburg

Nach der Erstellung mehrerer Anlagen zur Aufbereitung von Warmwasser (Sonnenkollektoren) konnte die Baugenossenschaft Rothenburg mit der Sanierung der Liegenschaften Franz-Zelgerstrasse 9 und 11 zum ersten Mal

St. Gallen

Die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft St. Gallen CWG hat die rechtskräftige Baubewilligung für ihr Projekt «Betreutes Wohnen Riethüsli» erhalten. Dies, nachdem die kantonale Baurekurskommission den Rekurs eines Anstössers abgewiesen hat. Umso mehr freut sich die CWG nun auf die Umsetzungsphase und den Fakt, dass damit in der Stadt St. Gallen ein weiteres attraktives Angebot für Wohnen im Alter entstehen kann. Realisiert

Zürich

An der Bahnhofstrasse 9 in Kloten realisiert die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz) einen Ersatzneubau. Die Bauarbeiten sind bereits im Gang und können via Webcam mitverfolgt werden. Der Bezug der Wohnungen ist per 1. April 2024 geplant. Das Projekt, an dem neben der wsgz noch weitere Grundeigentümer beteiligt sind, besteht aus einer Randbebauung mit fünf Gebäuden unterschiedlicher Höhe und einem Hofgebäude im rückwertigen Bereich. Die wsgz wird in der neuen Überbauung über 29 anstelle der bisherigen neun Wohnungen verfügen.

SB/Bi

Zumutbarkeit von Nachmieterin oder Nachmieter

Wenn Mieterinnen und Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen, müssen sie einen Nachmieter vorschlagen. Wenn dieser «zumutbar» ist, dann ist der Vermieter von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit – auch wenn der Vermieter den Nachmieter nicht akzeptiert.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publiziert auf seiner Website regelmässig Gerichtsentscheide, die einen Zusammenhang mit dem Mietrecht haben. In der neusten «Mitteilung zum Mietrecht» wird ein aus dem Jahre 2018 stammender Entscheid des Kantonsgerichts Glarus wiedergegeben. Dieser setzte sich mit der Frage auseinander, wann ein Nachmieter im Sinne von Art. 264 OR zumutbar und zahlungsfähig ist.

Asylbewerber als Nachmieter?

Im zu beurteilenden Fall lehnte der Vermieter zwei von drei vorgeschlagenen Nachmietern mit der Begründung ab, sie seien Sozialhilfebezüger und hätten als Asylbewerber keine Aufenthaltsbewilligung. Er bemängelte, dass nicht die Sozialen Dienste Glarus als Mieter in den Mietvertrag eintreten, sondern diese lediglich den Mietzins bezahlen würden. Dies erachtete der Vermieter als zu wenig sicher. Zudem

sei das Mietzinsdepot nicht auf der Kostengutsprache der Sozialen Dienste Glarus aufgeführt, weshalb das Kriterium des Eintritts in den bestehenden Mietvertrag nicht erfüllt sein könne. Bei der dritten vorgeschlagenen Person – ebenfalls Ausländer, aber mit Aufenthaltsbewilligung – bemängelte er, dass dieser in Trennung lebe und eine Scheidung absehbar sei, weshalb Unterhaltsverpflichtungen für Frau und Kinder in unbestimmter Höhe auf diesen zukommen werden, was auf eine schwierige finanzielle Lage hinauslaufen könne. Schliesslich wurde geltend gemacht, dass ein Teil der vorgeschlagenen Nachmieter nicht in die bestehende Mieterstruktur mit vorwiegend Schweizern, Rentnern und alleinstehenden Frauen passen würde. Das Argument hinsichtlich Mieterstruktur liess das Kantonsgericht Glarus nicht gelten, zumal zwei von sechs bestehenden Mietern auch Ausländer sind. Die Vormieterin hatte auch ausländischen Hintergrund. Da die Sozialen Dienste Glarus dem Gericht gegenüber klarstellten, dass sie auch das Mietzinsdepot übernehmen würden, entfiel auch dieses Argument.

Sozialbehörde gibt Mietzinsgarantie

Die Voraussetzung der Zahlungsfähigkeit ist in der Regel erfüllt, wenn das Haushaltseinkommen den Mietzins um mehr als das Dreifache übersteigt. Sie kann aber grundsätzlich auch dann bejaht werden, wenn der Ersatzmieter Sozialhilfeempfänger ist und eine Mietzinszahlungsgarantie der Sozialbehörden vorliegt. Damit war klar, dass die beiden Asylbewerber als Nachmieter zumutbar gewesen wären. Bei der dritten vorgeschlagenen Person bestanden nach Ansicht des Ge-

Ratgeber Recht

Martin Schwegler ist in Menznau LU als Rechtsanwalt tätig ist. Er ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB.



richtes keine Hinweise darauf, dass dieser zahlungsunfähig sein könnte. Angesichts des relativ tiefen Mietzinses und der Tatsache, dass auch bei allfälligen Unterhaltszahlungen das betriebsrechtliche Existenzminimum erhalten bliebe, ist die Zahlungsfähigkeit als gegeben zu erachten. Die Vormieterin hatte also ihre Pflicht nach Art. 264 OR erfüllt. Somit war sie auf den Zeitpunkt, in dem die Nachmieter die Wohnung übernommen hätten, von ihren Pflichten aus dem Mietverhältnis befreit.

Neuerung Datenschutzrecht

Bisher mussten nur bei der Sammlung von besonders schützenswerten Daten die betroffenen Personen informiert werden (Art. 14 DSG). Neu gilt eine generelle Informationspflicht bei der Beschaffung von Personendaten (Art. 19 revDSG). Gemäss dieser Bestimmung müssen den «Datenbeschaffern» Identität und Kontaktdaten des Verantwortlichen, Bearbeitungszweck und bei Weitergabe auch die Empfänger der Personendaten bekannt gegeben werden. Dieser Pflicht muss man spätestens einen Monat nach Erhalt der Daten nachkommen. Zwar gibt es einige Ausnahmen von der Informationspflicht, aber die Verwaltungen oder Vermieter müssen nun aktiv kommunizieren, welche Daten sie von der Mieterschaft sammeln.

Résumé

Quand un nouveau locataire ne peut-il raisonnablement être refusé et quand est-il solvable au sens de l'art. 264 CO? L'Office fédéral du logement (OFL) publie sur sa page d'accueil une décision du Tribunal cantonal de Glaris de 2018. Dans cette affaire, le bailleur avait rejeté les nouveaux locataires proposés par le locataire – parce qu'ils étaient, entre autres, des demandeurs d'asile ou bénéficiaires de l'aide sociale. Le tribunal n'a pas accepté ces arguments. Les considérants exacts sont en ligne sous www.bwo.admin.ch



Oxifina / more than finance



Mit dem Sorglos-Paket für die Immobilienfinanzierung einfach und rasch viel Geld sparen

Auf Abruf, mit vereinten Kräften oder an uns delegiert: Sie wählen, welche Dienstleistungen Sie bei der Oxifina beziehen möchten.
Jetzt online auswählen und anfragen.



oxifina.ch

Bauen Sie auch in der Waschküche auf Qualität.

Einfach & robust



WYSS MIRELLA

schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und Trocknen mit WYSS MIRELLA: 041 933 00 74
wyss-mirella.ch / 6233 Büron



ROHRMAX
Abfluss verstopft?
24h Service

Werterhalt + Vorsorge

RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Abwasserrohre + Schächte.

Kostenlose Rohr-Kontrolle

Informiert sein!

...ich komme immer! 0848 852 856

info@rohrmax.ch

Wie viel Energie kostet Klimaschutz?

Ob Nachhaltigkeit oder andere Themen der Bau- und Immobilienwirtschaft: Alle, die mehr wissen wollen, finden Antworten live an der Swissbau 2022. www.swissbau.ch

SWISS BAU

Messe Basel
18. – 21. Januar 2022

Themenpartner:

HÖRMANN LAUFEN SIEMENS

Leading Partner Swissbau Focus:

sia
schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
società svizzera degli ingegneri e dei architetti
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Main Partner Swissbau Innovation Lab:

BAUEN DIGITAL SCHWEIZ



sia
schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
società svizzera degli ingegneri e dei architetti
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

LOGEMENT SUISSE en Romandie

Depuis trois mois déjà, LOGEMENT SUISSE intensifie ses activités en Romandie. Pascal Magnin, personne de contact en Suisse romande, dresse un bilan intermédiaire.

Magazin LOGEMENT SUISSE: Comment le projet a-t-il démarré en Suisse romande?

Pascal Magnin: Les projets en Suisse romande sont en cours et ils sont identifiés.

Quelles ont été les réactions?

Je suis heureux des réactions des maîtres d'ouvrage d'utilité publique rencontrés ainsi que des collectivités publiques contactées.

Comment procédez-vous?

Je suis très motivé. Tout va bien et je suis impatient de mettre en place toute notre stratégie de développement en faveur du secteur du logement d'utilité pu-



Pascal Magnin

blique en Suisse romande. Par exemple, contacter un maximum de communes, les sociétés coopératives d'habitation, les fondations et les sociétés qui développent des projets de logements à loyer abordable, sans but lucratif, ainsi que

des logements adaptés et protégés pour les seniors. Je me réjouis aussi de pouvoir aller prochainement présenter LOGEMENT SUISSE lors d'une séance des membres des Groupement des coopératives de Genève, Fribourg et Jura. Les trois autres cantons romands n'ont pas de Groupement de coopératives. Bi

Zusammenfassung

Nach drei Monaten Geschäftstätigkeit in der Romandie zieht Pascal Magnin von LOGEMENT SUISSE eine positive Bilanz und ist hochmotiviert für die Etablierung des Verbandes in der Westschweiz.



Stillstand ist keine Option

SIBIRService


Service-Hotline

0844 848 848

Service-Mail

service@sibirgroup.ch

www.sibir.ch



Guido Estermann
Immobilien-Experte LUKB

Pirmin Jung
Geschäftsführer PIRMIN JUNG Schweiz AG

 **Luzerner
Kantonalbank**

Die Zukunft mitbauen – mit der LUKB Immobilienbank.

Nachhaltigkeit am Bau. Wohin geht die Entwicklung? Unsere Immobilien-Experten stehen im Dialog mit Investoren und liefern wertvolle Expertisen, Denkanstösse und Impulse. lukb.ch/immobilienthemen

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartner:



www.anliker.ch



www.electrolux.ch



www.lukb.ch

Silberpartner:



www.arlewo.ch



www.avobis.ch



www.fraumuenster.com



www.jaeggihafter.ch



www.liftag.ch



www.naefpartner.com



www.sada.ch

11.11.2021

08.30 bis 14.00 Uhr, Ecublens

Forum vaudois du logement

16.11.2021

09.50 bis 16.40 Uhr,
Verkehrshaus Luzern

Luzerner Tag des Stockwerkeigentums

17.11.2021

14.00 bis 17.00 Uhr,
La Chaux-de-Fonds

Visite de l'immeuble de la CORAD

16.–21.01.2022

Baumesse

Messe Basel

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände. Detailprogramm/Anmeldung: www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

20.10.2021

08.45 bis 16.30 Uhr, Laufen

Hauswart-Servicekurs: Unterhalt von Armaturen, Keramik und Sanitärapparaten

27.10.2021

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Immobilienbewertungen

28.10.2021

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Führungsinstrumente für Genossenschaften

03.11.2021

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Wohnungsabnahme

08.11.2021

18.00 bis 21.00 Uhr, Zürich

Rechnungslegung, Kennzahlen und Finanzanalyse: Übungen für Nicht-Finanzfachleute

Stand September 2021



Die Wohnüberbauung Mythen-Hof Ibach SZ umfasst 13 Gebäude mit 195 Eigentums- und Mietwohnungen, eine Einstellhalle für 300 Fahrzeuge und einen Pavillon mit Kinderkrippe. Die Wohnhäuser sind im zertifizierten Minergie-Standard gebaut und an den Fernwärmeverbund der AGRO Energie Schweiz AG angeschlossen.

AUF ERFAHRUNG BAUEN

ANLIKER entwickelt, plant und baut als
Generaldienstleister.



Anliker AG Generalunternehmung

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, generalunternehmung@anliker.ch, www.anliker.ch

ANLIKER