

Menschen, Ressourcen, Prozesse: Verwaltung von Baugenossenschaften 4-15

Personnes, ressources, processus: Gestion des coopératives de construction 4-15

- 17 Zusammenleben:
Wir-Gefühl fördern
- 20 Romandie:
De plus en plus de membres
- 25 Wohnen im Alter:
Generationenhaus



BRANDMELDEANLAGE – SCHÜTZEN SIE MENSCHENLEBEN UND GEBÄUDE.

Brandmeldeanlagen können Leben retten und Sachschaden reduzieren. Eine frühe Branderkennung beruht auf modernster Technologie. Nehmen Sie Kontakt auf mit unseren Sicherheitsexperten unter 041 618 08 08.

www.ckw.ch/security

CKW.

Mut

Zirka 1980 kam der erste Laptop auf den Markt. Mit einem Gewicht von 12 Kilogramm nicht viel leichter als eine Schreibmaschine. Ein grosser Wandel geschah zur Jahrtausendwende mit der Digitalisierung und der Einführung von (leichteren) Laptops und Handys. Das mobile Arbeiten wurde möglich. Doch wo stehen wir heute? Wie ist eine moderne Genossenschaft zu verwalten?

Ziele einer jeden Unternehmung sind schlanke und kostengünstige Prozesse. Das geht heute – 22 Jahre später! – definitiv nicht mehr ohne Digitalisierung. Besonders kleineren Genossenschaften fehlt es allerdings an Ressourcen, um in die digitale Transformation zu investieren. Oder vielleicht fehlt es auch ein bisschen an Mut?

Die wohl gravierendste Änderung des digitalen Wandels ist die Tatsache, dass Arbeitsabläufe für alle Beteiligten wesentlich transparenter und dadurch auch kürzer geworden sind. Durch die digitale Transformation eröffnen sich etliche neue Möglichkeiten. Synergien mit anderen Genossenschaften und Gemeinden können genutzt oder Arbeitsabläufe komplett ausgelagert werden. Damit schlagen wir zwei Fliegen auf einen Streich. Der Gesamtprozess wird beschleunigt und die Ressourcen setzen wir anderweitig ein.

WOHNEN SCHWEIZ wagt nun den Schritt in Richtung Digitalisierung. Und Sie?

Nun wünsche ich Ihnen viel Lesevergnügen – und Inspiration.



Courage

Le premier ordinateur portable est apparu sur le marché aux environs de 1980. Pesant 12 kilos, il n'était pas beaucoup plus léger qu'une machine à écrire. Un grand changement s'est produit au tournant du millénaire avec la numérisation et l'introduction d'ordinateurs portables (plus légers) et de téléphones mobiles. Le travail mobile est devenu possible. Mais où en sommes-nous aujourd'hui? Comment gérer une coopérative moderne?

Les objectifs de toute entreprise sont des processus allégés et peu coûteux. Aujourd'hui – 22 ans plus tard! – on ne peut absolument plus se passer de la numérisation. Les petites coopératives en particulier manquent cependant de ressources pour investir dans la transformation numérique. Ou peut-être que le courage leur fait-elles un peu défaut?

Le changement le plus important de cette transformation réside certainement dans le fait que les processus de travail sont devenus bien plus transparents pour toutes les parties prenantes, et donc plus courts. La transformation numérique ouvre nombre de nouvelles possibilités: il est en effet possible de mettre à profit des synergies avec d'autres coopératives et communes ou d'externaliser complètement des processus de travail. Nous faisons ainsi d'une pierre deux coups: le processus global s'en trouve accéléré. Et nous utilisons les ressources à d'autres fins.

LOGEMENT SUISSE ose maintenant franchir le pas de la numérisation. Et vous?

Je vous souhaite une bonne lecture – et de l'inspiration.

Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Président LOGEMENT SUISSE

Inhalt / Sommaire

Verwaltung: Organisationsform	4
Administration: Forme d'organisation	7
Verwaltung: Digitalisierung	8
Verwaltung: Bauherrenvertretung	10
Administration: Maître d'ouvrage	11
Verwaltung: Zusammenarbeit	13
Verwaltung: Fusion	15
Wohnqualität: Soziokulturelle Animation	17
Portrait: Graphis	18
LOGEMENT SUISSE: Champ de Fontaines	20
WOHNEN SCHWEIZ: Champ de Fontaines	21
Fonds de Roulement: Beispiel WGL	23
Wohnen im Alter: Generationenhaus	25
News: Wohntagung	26
News: Journée du logement	26
Genossenschaften: Rundschau	27
Ratgeber: Recht	29
Agenda: Anlässe und Kurse	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

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6002 Luzern

Telefon 041 310 00 50

wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

Telefon 041 914 70 10

kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 12 / Année 12

Nächste Ausgabe / Prochain numéro 4/2022

Schwerpunktthema: Energie und Versorgungssicherheit

Thème prioritaire: Énergie et sécurité d'approvisionnement

Erscheinungstermin / Date de parution: 06.12.2022

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 31.10.2022

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 15.11.2022

Titelbild / Image de couverture

Krakenimages.com, stock.adobe.com

«Preisgünstiger Wohnraum fängt auch bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten an»

Wie soll sich eine Baugenossenschaft organisieren? Thomas Peter, Unternehmer, Immobilien-Dienstleister und Kenner des gemeinnützigen Wohnungsbaus, äussert sich im Interview über Modelle, Kosten und Fallstricke. Und er zeigt auf, wo Genossenschaften Luft nach oben haben.

WOHNEN SCHWEIZ: Sie sind Unternehmer, Immobilien-Treuhänder und Sie engagieren sich im gemeinnützigen Wohnungsbau. Passt das?

Thomas Peter: Sogar sehr gut, das ist überhaupt kein Widerspruch.

«Die Stärke der Baugenossenschaften ist ihre Verankerung vor Ort.»

Was fasziniert Sie am gemeinnützigen Wohnungsbau?

Der Kerngedanke «Hilfe zur Selbsthilfe». Ich spüre diesen bei kleinen, ländlichen wie auch bei grossen, urbanen Genossenschaften. Mir gefällt auch, dass Identität, Struktur und Organisation vielfältig sind. Doch bei allen Unterschieden geht es immer um den gleichen Kerngedanken.

Wie definieren Sie diesen?

Preisgünstige Wohnungen erstellen und vermieten. Das ist aber nur möglich, wenn man im Kleinen auf die Kosten schaut. Preisgünstiger Wohnraum fängt auch bei der Optimierung der Bewirtschaftungskosten an.

Damit sind wir beim Thema Organisation von Baugenossenschaften. Schauen Sie als Immobilienexperte mitleidig auf die neben- und ehrenamtliche Arbeit in den Genossenschaften?

Nein, wenn ich an unsere Genossenschafts-Mandate bei Arlewo AG oder meine zehn Jahre im Vorstand der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern denke, stelle ich fest, dass die Genossenschaften strukturell und organisatorisch gut aufgestellt sind. Und Genossenschaften

haben einen ganz grossen Trumpf in der Hand.

Da sind wir gespannt.

Die Stärke der Baugenossenschaft ist ihre Verankerung vor Ort. Die Leute, die eine Genossenschaft führen, kennen ihr Marktgebiet oft wie die eigene Hosentasche und können den Bedarf bestens abschätzen.

Gibt es zu viele kleine Genossenschaften?

Das ist relativ. Ich orientiere mich an der Anzahl Wohnungen pro Gemeinde. Es ist ein Unterschied, ob die Gemeinde 550, 5 500 oder 55 000 Haushaltungen hat. Eine grosse Genossenschaft in Luzern ist eine kleine in Zürich. In Romoos mit 254 Haushaltungen ist die Genossenschaft mit 12 Einheiten beachtlich.

Ist es verantwortbar eine Baugenossenschaft am Feierabend zu führen?

Warum nicht, wenn das Fachwissen und ein kundengerechter Betrieb gewährleistet sind? Das Mietrecht zum Beispiel ist heute kompliziert und voller Fallstricke, das Inkasso- und Abrechnungswesen aufwändig, die Bewirtschaftung erfordert Fingerspitzengefühl, Informatik mit hohen Digitalisierungsanforderungen ist teuer. Ohne Professionalität geht es nicht mehr, aber die können durchaus auch Milizorganisationen haben.

Was meinen Sie mit kundengerecht?

Die Stellvertretung ist in vielen nebenamtlichen oder semiprofessionellen Genossenschaften ein echtes Problem. Ist die zuständige Person mit ihrem

«Die Stellvertretung ist in vielen nebenamtlich oder semiprofessionellen Genossenschaften ein echtes Problem.»

Fachwissen in den Ferien oder fällt sie aus, dann ist die Genossenschaft blockiert.

Sind die Baugenossenschaften genügend professionell organisiert?

Bildlich gesprochen ist es so, dass der Präsident nicht mehr selbst Wohnungsabnahmen machen sollte. Generell aber haben Baugenossenschaften in der Organisation grosse Professionalisierungsschritte gemacht. Selbst kleine Genossenschaften haben in der Regel Rechnungsführung und Abschluss ausgelagert. Aber es gibt Bereiche mit Luft nach oben.

«Der Präsident sollte nicht mehr selbst eine Wohnungsabnahme machen.»

Die da wären?

Erstens in der strategischen Arbeit. Zuallererst kommt für einen Vorstand die strategische Arbeit. Wo stehen wir? Wohin wollen wir? Wie erreichen wir unsere Ziele? Das ist Knochenarbeit eines Vorstandes, egal ob die Genossenschaft klein oder gross ist. Erst dann kann man an der Sitzung im Traktandum «Verschiedenes» über die Altpapiersammlung reden.

Und das Zweite?

Die Digitalisierung. Da haben die Genossenschaften Aufholbedarf [Anmerkung der Redaktion: siehe Seite 8].

«Die Baugenossenschaften wollen näher bei den Mieterinnen und Mietern sein, sie wollen individueller und persönlicher arbeiten.»»

Läuten bei Ihnen als Unternehmer bei gewissen Zahlen die Alarmglocken?

Wenn eine Baugenossenschaft 30 Millionen Franken Mietzinseinnahmen hat und der Verwaltungsaufwand drei Millionen ausmacht, dann müssten die Alarmglocken läuten. In der Privatwirtschaft liegen bei 30 Millionen Zinseinnahmen die Verwaltungskosten bei rund 1,2 Millionen. Und dies bei qualitativ mindestens gleichwertiger Arbeit. Allerdings muss auch wieder genau angeschaut werden, was alles zum Leistungsprofil des Verwaltungsaufwands gehört.

Ein Genossenschaftspräsident sagte öffentlich, unter 500 Wohnungen brauche es keine Geschäftsstelle.

Es gibt keine Patentrezepte. Die konkrete Situation muss beurteilt werden. In der Immobilienbranche zum Beispiel kann eine Person 400 bis 500 Wohnungen alleine bewirtschaften, sofern die Stellvertretung geregelt ist. Das wiederum bedingt eine gewisse Grösse. Wenn eine Genossenschaft mit 500 Wohnungen mehrere Personen auf der Geschäftsstelle angestellt hat, kommt es darauf an, was zum Leistungsprofil gehört. Etwa wie stark vom Team inhouse Bau- und Unterhaltsarbeiten betreut werden.

Faktisch gibt es viele Genossenschaften dieser Grösse mit einer ausgebauten Geschäftsstelle.

Das weiss ich. Dabei spielt der Anspruch an die eigene Arbeit eine sehr grosse Rolle. Somit sind wir wieder bei der eingangs erwähnten Identität. Die Baugenossenschaften wollen näher bei den Mieterinnen und Mietern sein,

Thomas Peter

Unser Interviewpartner ist durch und durch Immobilienexperte. Er ist Mitinhaber und Vorsitzender der Geschäftsleitung von Arlewo AG, dem personell grössten Immobilien-Dienstleister der Zentralschweiz mit Standorten in Luzern, Schwyz, Stans und Zug. Seit Jahrzehnten engagiert sich Peter im gemeinnützigen Wohnungsbau, früher als mandatiertes Geschäftsführer des Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie während vielen Jahren als Verwaltungsmittglied der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern. Zudem wirkt er als Präsident der Prüfungskommission bei der Emissionszentrale EGW.



Bild zvg

individueller und persönlicher arbeiten und legen grossen Wert auf Wohnraum als Lebensraum, Gemeinschaftsgefühl inklusive. Dieser Anspruch ruft nach Ressourcen.

Was sagen Sie zum Modell mit dem Architekten, dem Banker und Treuhänder aus dem Dorf?

Da muss man differenzieren. Positiv ist, dass genau diese Leute ihr Marktgebiet kennen und von ihrem beruflichen Hintergrund Professionalität einbringen. Auch bei Arlewo haben wir Mitarbeitende, die privat in einer Genossenschaft tätig sind und ihr Immobilienwissen einbringen. Wieso nicht? Ich empfehle solchen Genossenschaften aber eine saubere Corporate Governance. Es muss geklärt sein, was jemand als Mitglied des Führungsgremiums leistet und wo er im Auftrag professionelle Arbeiten ausführt. Das

muss schriftlich abgegrenzt sein, inklusive Entschädigung.

Ein anderes Modell ist eine Geschäftsstelle für mehrere Baugenossenschaften.

Das ist durchaus ein Weg. Ich möchte einfach Mut machen, die Stärken richtig einzusetzen. Also ein Vorstand als Führungsorgan soll mit lokal verankerten Persönlichkeiten bestückt sein. Für die operativen Abläufe muss man sich Automatisierung und Digitalisierung viel stärker als heute zunutze machen. Es spielt keine Rolle, ob ein Mietvertrag oder eine Nebenkostenrechnung in A-Dorf, B-Dorf oder C-Dorf erstellt wird. Entscheidend sind die fachliche Qualität und der Mieterservice. Und nicht, ob sich jede kleine Genossenschaft eigene IT-Werkzeuge anschafft und personelle Risiken einget.

Interview Kurt Bischof



Hält Ihr Geschirr und die Umwelt sauber: QuickSelect

Wählen Sie per Schieberegler intuitiv die gewünschte Laufzeit. Der Ecometer zeigt Ihnen automatisch an, wie ökologisch Ihr Programm ist.

L'organisation d'une coopérative

Comment une coopérative de construction se structure-t-elle et s'organise-t-elle pour répondre d'une part à l'exigence de prix avantageux et, d'autre part, à celle d'efficacité? Thomas Peter, entrepreneur et connaisseur de la branche de l'utilité publique, donne de précieux conseils.

Thomas Peter est entrepreneur et président de la direction du plus grand prestataire de services immobiliers de Suisse centrale: Arlewo emploie plus de 100 personnes sur ses sites de Lucerne, Schwyz, Stans et Zoug. Mais ce n'est là qu'un aspect. Thomas Peter voue aussi une grande passion pour le logement d'utilité publique, un domaine qui lui est très familier. Il a été directeur de l'une des associations qui ont précédé LOGEMENT SUISSE, a siégé pendant de nombreuses années au comité d'une coopérative lucernoise de taille moyenne et est actuellement président de la commission d'examen des demandes de prêts de la CCL.

Deux conditions de base

Quant à la question de la forme et de la taille correctes de l'administration, il se défend de toute recette miracle: «Elles n'existent pas.» Il part plutôt de l'idée de base des coopératives de construction et développe ses recommandations à partir de là. Et quelle est cette idée fondamentale? «Construire des logements à prix avantageux et les louer.» Cela n'est possible que si l'on regarde les coûts en détail. Et Peter souligne: «Un logement à prix avantageux commence aussi par l'optimisation des frais de gestion.»

Pour lui, peu importe qu'une coopérative soit gérée par un secrétariat, des mandats externes ou à titre accessoire hors des heures de travail. Ce qui est décisif, c'est d'abord la garantie du savoir technique et, ensuite, une gestion conforme aux besoins des clients. Le droit du bail, par exemple, est aujourd'hui complexe et plein de pièges, l'encaissement et le décompte sont coûteux, la gestion requiert du doigté et l'informatique, avec ses exigences



Thomas Peter, président de la direction d'Arlewo.

Photo Michael Fankhauser

«Les coopératives de construction veulent être plus proches de leurs locataires, et travailler de manière plus individuelle et plus personnelle.»

élevées en matière de numérisation, est chère. «On ne peut rien faire sans professionnalisme, mais les organisations de milice peuvent en faire preuve.» Il voit un piège dans le service à la clientèle. La suppléance est un véritable problème dans de nombreuses coopératives non professionnelles ou semi-professionnelles. Si la personne compétente est en vacances ou absente, la coopérative est bloquée.

La marge de progression

Dans cette optique, on peut se demander si les coopératives de construction sont aujourd'hui organisées de manière suffisamment professionnelle. Thomas Peter répond par une image: «Le président ne devrait plus faire lui-même l'état des lieux des logements.» Mais en général, les coopératives de construction ont fait de grands progrès dans la professionnalisation de leur organisation. Même les petites coopératives ont généralement externalisé

la comptabilité et la clôture des comptes. Mais il y a des domaines où existe une marge de progression. Premièrement, le travail stratégique. Pour un comité, ce travail est primordial. Où en sommes-nous? Où voulons-nous aller? Comment atteindre nos buts? «La stratégie est le travail de base d'un comité, peu importe la taille de la coopérative.» La plupart des coopératives ont également des progrès à faire en matière de numérisation.

Alerte aux chiffres

En fin de compte, ce sont toujours les chiffres qui sont déterminants. Si une coopérative perçoit 30 millions de francs de loyers et que les frais administratifs s'élèvent à trois millions, «il faut tirer la sonnette d'alarme», selon Peter. Dans l'économie privée, les frais administratifs s'élèvent à environ 1,2 million pour 30 millions de recettes d'intérêts. Et ce, pour un travail de qualité au moins équivalente. Mais il faudrait aussi examiner de près tout ce qui fait partie du profil de prestations des charges administratives.

Utiliser ses points forts à bon escient

L'entrepreneur et connaisseur des coopératives souhaite «simplement donner le courage d'utiliser correctement les points forts». Cela signifie:

- Un comité en tant qu'organe de direction doit être composé de personnalités ancrées localement.
- L'activité principale du comité est la stratégie.
- S'agissant des processus opérationnels, l'automatisation et la numérisation doivent être utilisées encore plus qu'aujourd'hui.
- Sont décisifs le professionnalisme et le service aux locataires.

Die Digitalisierung hat viele Vorteile

Auch für Baugenossenschaften lohnt sich die Digitalisierung. Das betrifft nicht nur, wie oft vermutet, die grossen Genossenschaften. Auch für die mittleren und kleinen macht die digitale Transformation Sinn. Mit der Digitalisierung wird der bürokratische Aufwand gesenkt. Dies dank onlinebasierten Formularen, Verträgen oder Registrierungen. Der Verband WOHNEN SCHWEIZ bietet den Baugenossenschaften als Dienstleistung fünf Tools von Nexport an. Sie können auf der erneuerten Website von WOHNEN SCHWEIZ genutzt werden:

- Standort-Check
- Ertragswertrechner
- Kostenmieterechner
- Diskontsatz und Kapsatz
- Renditenrechner

«Auch für die mittleren und kleinen Baugenossenschaften macht die digitale Transformation Sinn.»

Die Digitalisierung erhöht Sichtbarkeit und Reichweite. Dank Online-Marketing kann schnell eine grosse Reichweite aufgebaut und die passende Zielgruppe erreicht werden. Schliesslich macht die Digitalisierung Baugenossenschaften als Arbeitgeberin attraktiver. Wer Arbeitszeit und Arbeitsort freier gestalten kann, ist glücklicher und somit produktiver. Zufriedene Mitarbeitende fördern die Effizienz. Bi.

wohnen-schweiz.ch

Résumé

La numérisation n'épargne pas les coopératives de construction. Plus encore, la transformation numérique est aussi une chance pour les petits coopératives. Sur son nouveau site internet, l'association LOGEMENT SUISSE propose à ses membres des outils utilisables dans la pratique:

logement-suisse.ch

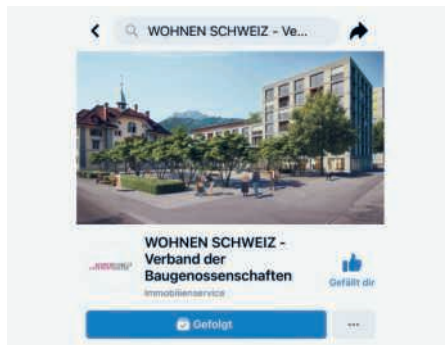


Die Website von WOHNEN SCHWEIZ erhält ein Redesign und wird per Ende Oktober 2022 aufgeschaltet.

Bild zvg

Social-Media-Präsenz von WOHNEN SCHWEIZ

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist seit zwei Monaten sowohl auf Facebook wie auch LinkedIn präsent. Geteilt wird Content über Verbandsaktivitäten, aber auch von Mitgliedern, Partnern oder dem Bundesamt für Wohnungswesen. «Wir versprechen uns davon mehr Sichtbarkeit, Transparenz und Kundennähe», sagt Linda Ineichen, Verantwortliche für Projekte und Kommunikation auf der Geschäftsstelle. Derzeit haben die Followerzahlen auf Facebook noch Luft nach oben – mehr Traffic erwartet Ineichen ab Oktober, wenn die neue Website aufgeschaltet ist. Auf LinkedIn hingegen sei die Partizipation bereits stärker. Bei aller Bedeutung von Social Media darf der personelle Aufwand nicht unterschätzt werden: «Kanäle müssen gepflegt werden und



Gefällt mir! – so sorgen Sie für mehr Reichweite des Verbandes auf Facebook.

diese Zeitressourcen haben kleine Baugenossenschaften nebst dem Tagesgeschäft nicht.» Darum: Outsourcing könnte sich lohnen.

Kurt Bischof

facebook.com/wohnenschweiz
linkedin.com/company/wohnen-schweiz

Résumé

«Aujourd’hui, on ne peut guère se passer d’une présence sur les médias sociaux», explique Linda Ineichen du bureau de l’association LOGEMENT SUISSE. L’association est actuellement active sur Facebook et LinkedIn. Elle recommande aux petites coopératives de construction d’externaliser les médias sociaux. Un compte doit être géré et cela nécessite des ressources en temps qui font souvent défaut à côté des affaires courantes.

Bank **WIR**

«Gemeinsam die Zukunft bauen.»

Jan Schoch, Bären Gonten Hotel AG,
 Netzwerker und Kunde der Bank WIR

Immobilien-Finanzierungen
 nach Mass

wir.ch/finanzieren

Bauherrenvertretung optimal wahrnehmen

Ein wichtiges Thema in der Verwaltung von Baugenossenschaften ist die Beziehung zwischen Bauherrschaft und Planern. Für komplexe Projekte empfiehlt sich, dass die Bauherrschaft einen «Projektleiter Bauherr» als gewichtiges Gegenüber zum Gesamtleiter auf der Planerseite ernennt.

Seit August 2020 ist die Verständigungsnorm 101 «Ordnung für Leistungen der Bauherren» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA in Kraft. In ihr wird dargelegt, was es bedeutet, Bauherr zu sein, sowie welche Obliegenheiten und Tätigkeiten ihm zugeordnet sind.

Wichtige Führungsaufgabe

Die SIA Norm 101 bringt es auf den Punkt: Bauherr sein ist eine Führungsaufgabe. Die Leistungen des Bauherrn werden entweder durch ihn selbst oder durch von ihm beauftragte Dienstleister erbracht. Seine Funktion als oberster Entscheidungsträger eines Bauvorhabens kann er dabei aber nicht delegieren. Der Bauherr wird von der Norm auch in Bezug auf die Organisation in die Pflicht genommen, indem er dafür zu sorgen hat, dass für das Projekt qualifiziertes Personal zur Verfügung gestellt wird. Der Bauherr stellt die Projektorganisation auf, inklusive ihrer Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortungen. Weiter legt er fest, wann er welche Entscheide trifft, wer in seiner Organisation dazu legitimiert ist und welche Entscheide er delegiert.

Rolle nach innen und aussen

Dabei kommt dem Projektleiter Bauherr (PL BH) als Linienfunktion innerhalb der Bauherrschaft eine besondere Rolle zu. Der PL BH vertritt den Bauherrn gegenüber Behörden, Planern, Unternehmern und Dritten im Rahmen der ihm erteilten Kompetenzen und ist für die operative Projektführung verantwortlich. Darüber hinaus koordiniert der PL BH die bauherrenseitige Projektorganisation. Die wichtige und zentrale Funktion des PL BH kann auch an einen externen Bauherrenvertreter

delegiert werden. Dieser übernimmt dann auf Mandatsbasis die Funktion des PL BH sowie die Weisungsbefugnis für den Bauherrn.

Wenn Ressourcen fehlen

Die Motivation für die Auslagerung der Rolle des PL BH durch eine Baugenossenschaft an einen externen Bauherrenvertreter kann vielfältig sein. Es zeigt sich jedoch, dass die Hauptgründe oftmals fehlende Ressourcen oder mangelnde Inhouse-Fachkompetenz sind.

Nehmen wir das Beispiel der Geschäftsstelle einer professionell aufgestellten Baugenossenschaft, die sich aufgrund einer Vakanz der Stelle «Leiterin Bau und Unterhalt» Unterstützung für ein grosses Bauvorhaben bei einem Dienstleister holt. Ein anderes Beispiel: Eine kleine Baugenossenschaft kann sich aufgrund ihrer schlanken, semi-professionellen Strukturen die Anstellung einer Baufachperson entweder nicht leisten oder kann einen PL BH zu wenig auslasten. So wird bezüglich Fachkompetenz und Ressourcenverfügbarkeit jeweils nach Bedarf auf externe Unterstützung gesetzt.

Mehrwerte durch Support

Auch wenn es die Organisation des Bauherrn ermöglicht, die Rolle des PL BH als Linienfunktion selbst wahrzunehmen, kann der punktuelle Beizug einer externen Bauherrenunterstützung (BHU) oder Bauherrenberatung (BHB) einen Mehrwert bieten. So verfügen Dienstleister zum einen über sehr spezifisches Know-how, etwa bezüglich Objektanalysen, Controlling oder Investitionsplanungen. Zum anderen profitieren sie aufgrund der von ihnen betreuten Kunden und Projekte



Fachartikel

Roger Ricklin ist einer der drei Partner von Naef & Partner AG in Zürich und zuständig für Bauherrenvertretung und Bauherrenberatung.
naefpartner.com

Article spécialisé

Roger Ricklin est l'un des trois partenaires de Naef & Partner AG à Zurich. Il est responsable de la représentation des maîtres d'ouvrage et du conseil aux maîtres d'ouvrage.
naefpartner.com

von vielfältigen Erfahrungen und breiten Marktkenntnissen. Dadurch können sie dem Bauherrn praxiserprobte Empfehlungen bezüglich unterschiedlicher Vorgehensweisen und Problemlösungen anbieten. Die BHU/BHB unterstützt den Bauherrn in den ausgewählten Themen als Stabstelle. Die Weisungsbefugnis bleibt dabei jederzeit beim Bauherrn.

Unabhängig von der gewählten Organisationsform hängt der Projekterfolg wesentlich vom konstruktiven Zusammenwirken der Projektbeteiligten ab.

Roger Ricklin

La représentation du maître d'ouvrage

Un thème important dans la gestion des coopératives de construction est la relation entre le maître d'ouvrage et les concepteurs. Pour les projets complexes, il est recommandé que le maître d'ouvrage nomme un «chef de projet maître d'ouvrage».

La norme de compréhension 101 «Règlement concernant les prestations des maîtres d'ouvrage» de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) est en vigueur depuis août 2020. Elle explique ce que signifie être maître d'ouvrage et quelles sont les obligations et les activités qui lui incombent. En tant que décideur en dernier ressort d'un projet de construction, le maître d'ouvrage occupe une position globale et déterminante.

Tâche de direction importante

La norme SIA 101 le résume bien: être maître d'ouvrage est une tâche de direction. Les prestations du maître d'ouvrage sont fournies soit par lui-même, soit par des prestataires de services qu'il a mandatés. Il ne peut toutefois pas déléguer sa fonction de décideur en dernier ressort d'un projet de construction. La norme impose également au maître d'ouvrage des obligations en matière d'organisation, en ce sens qu'il doit veiller à ce que du personnel qualifié soit mis à disposition pour le projet. Le maître d'ouvrage met

en place l'organisation du projet, y compris ses tâches, ses compétences et ses responsabilités. En outre, il détermine quand il prend quelles décisions, qui est légitimé à le faire dans son organisation et quelles décisions il délègue.

Rôle vers l'intérieur et l'extérieur

Dans ce contexte, le chef de projet du maître d'ouvrage (CP MO) joue un rôle particulier en tant que fonction hiérarchique dans l'organigramme du maître d'ouvrage. Le CP MO représente le maître d'ouvrage envers les autorités, les concepteurs, les entrepreneurs et les tiers dans le cadre des compétences qui lui sont attribuées et est responsable de la gestion opérationnelle du projet. Par ailleurs, le CP MO coordonne l'organisation du projet du côté du maître d'ouvrage. La fonction importante et centrale du CP MO peut également être déléguée à un représentant externe du maître d'ouvrage. Celui-ci assume alors, sur la base d'un mandat, la fonction de CP MO et le pouvoir de donner des instructions au nom du maître d'ouvrage.

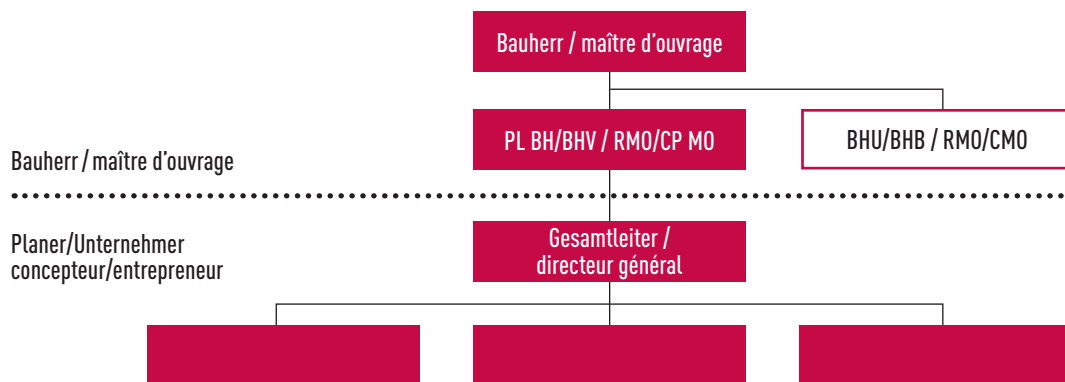
Quand les ressources manquent

L'externalisation du rôle de CP MO par une coopérative de construction à un représentant externe du maître d'ouvrage est souvent motivée par un manque de ressources ou de compétences professionnelles en interne.

Prenons l'exemple du secrétariat d'une coopérative de construction professionnelle qui, en raison de la vacance du poste de «responsable de la construction et de l'entretien», fait appel à un prestataire de services pour l'assister dans un grand projet de construction. Ou bien une petite coopérative de construction, en raison de ses structures légères et semi-professionnelles, ne peut pas se permettre d'engager un spécialiste de la construction ou ne peut pas occuper suffisamment un CP MO.

Valeur ajoutée grâce au support

Même si l'organisation du maître d'ouvrage permet d'assumer soi-même le rôle de CP MO en tant que fonction hiérarchique, le recours ponctuel à un service externe d'assistance à la maîtrise de l'ouvrage (AMO) ou de conseil en maîtrise d'ouvrage (CMO) peut offrir une valeur ajoutée. D'une part, les prestataires de services disposent d'un savoir-faire très spécifique, par exemple en matière d'analyse des objets, de contrôle ou de planification des investissements. D'autre part, ils bénéficient d'une expérience variée et de vastes connaissances du marché en raison des clients et des projets qu'ils gèrent. Ils peuvent ainsi proposer au maître d'ouvrage des recommandations éprouvées concernant les différentes procédures et solutions aux problèmes.



Organigramme für ein komplexes Projekt mit Projektleiter Bauherr (PL BH) / Bauherrenvertretung (BHV) und allenfalls mit externer Bauherrenunterstützung (BHU) oder Bauherrenberatung (BHB) gegenüber der Planerseite.

Organigramme d'un projet complexe avec chef de projet maître d'ouvrage (CP MO) / représentant du maître d'ouvrage (RMO) et, le cas échéant, avec assistance externe au maître d'ouvrage (AMO) ou conseil au maître d'ouvrage (CMO) envers le côté conception.

Roger Ricklin



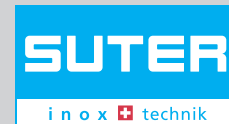
Becken Daneo 7 mm mit schwenkbarer Überlaufkappe

Funktionalität im Überfluss

Praktisch und stylish in einem.

Eleganter 7-mm-Rand und schwenkbare Überlaufkappe.

Weitere Informationen unter www.suter.ch oder bei Ihrem Küchenbauer in der Nähe.



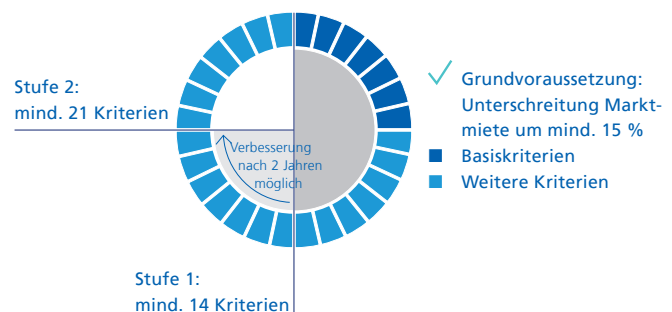
Publireportage Beitrag zur Entwicklung des gemeinnützigen Wohnraums

Mietwohnungen in den Schweizer Kernstädten werden immer teurer – allen voran in Genf und Zürich. Das führt zu einem Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Hier setzt die Zürcher Kantonalbank an und lanciert die ZKB WohnPlus Hypothek.

Das neue Angebot richtet sich an gemeinnützige Wohnbauträger, welche gesellschaftliche Leistungen erbringen. «Wohnbaugenossenschaften können damit auf ihre Hypothek eine Zinsreduktion von bis zu 0,50% für ihre Siedlungen erhalten», sagt Heinz Wiedmer, Firmenkundenbetreuer der Zürcher Kantonalbank. Vergünstigungen werden bei Verlängerungen von bereits bestehenden wie auch bei neuen Hypotheken gewährt. Die Idee dahinter: «Wir wollen damit gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum erhalten und fördern», sagt Patrick Bühlmann, Firmenkundenbetreuer der Zürcher Kantonalbank.

Gesellschaftliche Nachhaltigkeitskriterien auf Basis etablierter Standards

Grundvoraussetzung ist, dass die Wohnungsmieten die Marktmieten um mindestens 15 Prozent unterschreiten. Zusätzlich umfasst das Evaluationsmodell 28 Qualifikationskriterien, die auf gemeinnützige Wohnbauträger respektive deren Siedlungen



Veranschaulichung des Evaluationsmodells der neu lancierten ZKB WohnPlus Hypothek

anwendbar sind. Sieben dieser Kriterien bilden die elementare Basis und müssen vollumfänglich erfüllt werden. Weitere 21 Kriterien umfassen sowohl grundsätzliche wie auch ambitionierte Massnahmen. Bei der Entwicklung der Bewertungsskala wurden etablierte Standards berücksichtigt.

Zinssatzreduktion von bis zu 0,50%

Erfüllt eine Wohnbaugenossenschaft die definierten Anforderungen, unterstützt die Zürcher Kantonalbank dieses Engagement mit vergünstigten Finanzierungsbedingungen. Für die Zinssatzreduktion gemäss Stufe 1 (max. 0,30% Zinsreduktion) sind zusätzlich zu den sieben Basiskriterien mindestens sieben weitere Kriterien zu erfüllen (total mindestens 14 Kriterien).

Geschäftsstelle für mehrere Genossenschaften

Mandate der Verwaltung, Hauswartung oder Strategie an eine andere Baugenossenschaft auszulagern, kann sich gerade bei kleineren Baugenossenschaften lohnen. Diese Dienstleistungen erbringt zum Beispiel die Baugenossenschaft Zürichsee. Synergien zu nutzen, lohnt sich für alle Seiten.

«Die externe Verwaltung eignet sich am besten für Wohnbaugenossenschaften bis rund 100 Wohneinheiten», sagt Milan Jovanovic, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Zürichsee BGZ. Derzeit nehmen vier Baugenossenschaften mit total 300 Wohneinheiten, davon 107 mit Hauswartungen, die Dienstleistungen der BGZ als externe Geschäftsstelle in Anspruch. «Wir übernehmen die technische und/oder kaufmännische Bewirtschaftung der Liegenschaften – je nach Wunsch.» Und er fügt Beispiele an: «So erledigen wir für eine Wohnbaugenossenschaft die Alltagsarbeiten, begleiten den Vorstand auf strategischer Ebene an den Vorstandssitzungen und führen das Sitzungsprotokoll.» Andere dagegen «beziehen» nur die Verwaltung bei der BGZ und decken den strategischen Teil selbst ab. Zum Aufgabenbereich der Hauswartung können Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Wohnungswechsel, Kontrolle/Wartung der Haustechnik, der Pikettdienst an Wochenenden sowie Gartenarbeiten gehören.

Win-win-Situation

Dienstleistungen für Externe bietet die BGZ, eine der grössten Baugenossenschaften am rechten Ufer des Zürichsees, seit 2007 an. Die Verwaltungs- und Hauswartungsarbeiten der total 630 Wohnungen (330 eigene, 300 externe) werden durch 500 Stellenprozente in der Verwaltung und 200 Prozent in der Hauswartung abgedeckt. «Die höhere Anzahl an Wohnungen ermöglicht uns, die Geschäftsstelle gleichmässiger sowie die Infrastruktur besser auszulasten und so auch während Ferienabwesenheiten unsere Aufgaben vollumfänglich zu erledigen.» Zudem könnten durch den grösseren Wohnungsbestand Syn-



Auf der Geschäftsstelle der BGZ werden 300 Wohnungen von vier Bauträgern betreut.

Bild zvg

ergien genutzt werden, wie zum Beispiel genossenschaftsübergreifende Umsiedlungen von Mietenden bei Renovationsprojekten.

Es wird immer komplexer

Jovanovic stellt auf der Kundenseite eine zunehmende Komplexität der Bewirtschaftung von Wohnungen und gestiegene Ansprüche bei den Mietenden fest. «Dies führt dazu, dass nebenamtliche Vorstände von kleineren Baugenossenschaften ihre Aufgaben ohne externe Hilfe nicht mehr bewältigen können.»

Das Ziel der BGZ sei es, dass sich der entsprechende Vorstand der externen Baugenossenschaft vollständig auf seine strategischen Aufgaben konzentrieren und die eigene Wohnbaugenossenschaft führen könne. «Als Genossenschaftsverwaltung kennen wir die Anliegen und die Nöte der gemeinnützigen Wohnbauträger.»

Um mögliche Konkurrenzen zu vermeiden, würden nur Mandate von Genossenschaften in Gemeinden oder aber mit anderem Zielpublikum (zum

Beispiel Alterswohnungen) angenommen, in denen die BGZ nicht selber tätig ist.

Sarah Bischof

Résumé

La coopérative de construction du lac de Zurich (Baugenossenschaft Zürichsee BGZ), l'une des plus grandes situées au bord du lac de Zurich, assume des mandats de gestion et de conciergerie pour des coopératives de construction externes. Selon Milan Jovanovic, directeur de la BGZ, ce modèle est spécialement intéressant pour les petites coopératives détenant jusqu'à 100 logements. Les 630 logements au total (330 en propre, 300 externes) sont couverts par 500 pour cent de postes dans l'administration et 200 pour cent dans la conciergerie. Ce modèle permet au bureau de la BGZ de travailler de manière plus régulière et de mieux exploiter l'infrastructure. Les mandants, quant à eux, peuvent se concentrer pleinement sur leur stratégie sans avoir à s'occuper des affaires courantes.

ARLEWO

arbeiten leben wohnen



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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

« Bei unserem bisher grössten
Ersatzneubauprojekt an der
Birchstrasse in Zürich-Seebach
profitieren wir von der ausge-
prägten Entwicklungskompetenz
unserer Bauherrenvertreterin
Naef & Partner AG. »

Jérôme Lutz
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher
Präsident Baukommission Neubau Seebach

Naef & Partner AG — Fraumünsterstrasse 16 — 8001 Zürich
www.naefpartner.com — 044 205 55 77



**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


FRAUMÜNSTER
INSURANCE EXPERTS
Sicherheit für Unternehmen

Eine Fusion aus freien Stücken

Eine Möglichkeit zur Optimierung der Führung und Verwaltung von gemeinnützigen Bauträgern kann eine Fusion sein. Diesen Weg sind zwei Willisauer Baugenossenschaften gegangen.

Fusionen sind generell immer negativ behaftet. Wenn nicht offiziell, so inoffiziell. Nicht so bei der Fusion der «Wohnbaugenossenschaft Buchwigger Willisau» (17 Wohnungen) mit der «Wohnbaugenossenschaft Castelen Willisau» (36 Wohnungen). Heute sind sie die «WOBA Region Willisau Genossenschaft». Die Voraussetzungen dafür waren schlichtweg ideal: gleiche Region, vergleichbare Grösse, etliche Doppelmitgliedschaften und personelle Parallelen in den Vorständen. Finanzchef und Verwalter Markus Bossert sowie Aktuar Stefan Mehr waren in beiden Führungsgremien tätig.

«Diese zwei Genossenschaften waren sehr gesund, gut aufgestellt, Druck von aussen zur Fusion gab es nicht», erklärt Markus Bossert. Hingegen habe man etliche Vorteile erkannt: nur noch ein Vorstand, eine Revisionsstelle und mittelfristig eine Verwaltung für alle 53 Wohnungen.

Die beiden Genossenschaften sind die Fusion von langer Hand und mit Sorg-



Der alte/neue Vorstand, von links: Vize Lukas Achermann, Verwalter Markus Bossert, Präsident Pius Scherrer, Aktuar Stefan Mehr. Bild zvg

falt angegangen. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg sind laut Bossert die solide rechtliche Beratung und der frühe Einbezug der Mitglieder. Im Fall Willisau war das Interesse sehr gross. An den Informationsveranstaltungen haben 95 Prozent der Mitglieder teilgenommen. «Überraschenderweise gab es keine kritischen Stimmen.» Das erklärt sich Bossert mit der von Anfang an transparenten Information, der gleichen Philosophie und dem seit jeher

Résumé

La fusion de petites coopératives de construction peut être un moyen d'optimiser la direction et la gestion. À Willisau LU, les coopératives de construction «Buchwigger» et «Castelen» ont fusionné pour former la nouvelle WOBA Region Willisau, qui compte 53 logements au total.

vertrauensvollen Klima. «Statt Beerdigungen waren die Fusions-Generalversammlungen fröhliche Hochzeitsfeste.»

Die Verantwortlichen schauen mit Genugtuung auf den abgeschlossenen Prozess zurück. «Wir würden es wieder gleich machen», bilanziert Bossert. Er sehe nicht einen einzigen Nachteil, «höchstens emotional, weil die vertrauten Genossenschaftsnamen verschwunden sind».

Kurt Bischof



Leuenberger
Architekten



**Zwischenräume verbinden Generationen
| wir schaffen Werte zwischen dir und mir.**

Wir überzeugen Wohnbaugenossenschaften im kreativen Spielraum, im kompetenten Werkraum, im bilanzierten Wirtschaftsraum, im Begegnungsraum für Generationen.

Miele

24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A*

Getestet auf bis 30'000 Betriebsstunden überzeugen die Miele Waschmaschinen und Trockner durch Zuverlässigkeit und viele weitere Highlights:

- Hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer
- Kurze Wasch- und Trocknungszeiten unter einer Stunde
- Intuitive Bedienung mit Touch-Steuerung in 32 Sprachen
- Hohe Ressourceneffizienz bei sehr niedrigen Betriebskosten

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/kleineriesen

* Die Miele Waschmaschinen erreichen nach neuen Labelwerten die beste Energieeffizienzklasse A.

Gemeinschaft unter Mieterinnen und Mietern

Gemeinnützige Wohnbauträger wollen schlanke und kostengünstige Verwaltungen. Aber nicht nur das. Sie möchten nahe bei den Mieterinnen und Mietern sein und den Zusammenhalt fördern. Die soziokulturelle Animation kann dabei auch kleinere Baugenossenschaften unterstützen.

Wir wohnen in anonymen Siedlungen, interessieren uns nicht für die Nachbarschaft und blicken auf unbelebte Aussenräume: Das ist ein weitverbreitetes Stereotyp. Und leider nicht nur falsch. Das hat auch Ivo Richner festgestellt. Er wollte das nicht einfach so hinnehmen und hat dafür mit zwei Partnern eine eigene Firma gegründet: Die ITOBA GmbH unterstützt auf professioneller Basis auch Wohnbaugenossenschaften bei der Umsetzung von Nachbarschaftsprojekten. Ausgangspunkt ist Richners Überzeugung, «dass jeder Mensch grundsätzlich an sozialen Kontakten interessiert ist». Darum ist er sicher, dass das Vertrauen in die Nachbarschaft und ein respektvoller Umgang miteinander für ein gutes Wohnklima entscheidend sind.

Siedlungsarbeit

Inzwischen ist das sechsköpfige Team von ITOBA bereits einige Jahre auf dem Markt. Das Konzept bewährt sich in der Praxis. «Die Erfahrung zeigt, dass sich die Mieterinnen und Mieter nach soziokulturellen Interventionen zur Förderung des Zusammenlebens wohler fühlen.» Die gemeinsamen und identitätsbildenden Erlebnisse in ihrem Wohn- und Lebensraum würden geschätzt. Die Entwicklung einer Siedlungsidentität liege im Interesse der Bauherrschaft und der Bewohnenden. Das Handwerk der soziokulturellen Animation im Kontext von Siedlungen umschreibt Richner wie folgt:

- Möglichkeiten schaffen, bei denen sich Menschen begegnen.
- Aktive Mitgestaltung des Wohnumfeldes fördern.
- Strukturen für dauerhafte und nachhaltige Wirkung schaffen.
- Konflikte zusammen lösen.

Eine soziokulturelle Animatorin im Gespräch mit einer Mieterin im Rahmen eines Projekts in Sissach. Bild zvg



- Gegenseitiges Verständnis schaffen und eine Siedlungsidentität entwickeln.

Betroffene werden Beteiligte

Das Vorgehen des ITOBA-Teams wird auf die konkrete Situation angepasst. Ausgangspunkt der Arbeit von Richner und seinem Team ist «immer der Mensch mit seinen Bedürfnissen». In einem ersten Schritt wird die Siedlung analysiert. Dann tritt das Team mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort in Kontakt, motiviert sie zur Mitarbeit und entwickelt mit ihnen gemeinsam Lösungen und Wege für mehr Gemeinschaft. Oder auch nur um Konflikte zu beheben.

Soziokulturelle Interventionen lohnen sich nicht nur für grosse Siedlungen. Auch kleine und mittlere Genossenschaften interessieren das Thema. Für Richner ist das nicht überraschend: «Genossenschaften geht es nicht nur um Rendite, sondern ebenso um die Wohnqualität», so seine Erfahrung. In der Tat betonen gemeinnützige Bauträger immer wieder, dass ihnen funktionierende und nachhaltige Gemein-

schaften zentrale Anliegen sind. Deshalb ist die ITOBA Silberpartnerin von WOHNEN SCHWEIZ geworden.

Kurt Bischof

Résumé

Les lotissements ne doivent pas nécessairement être anonymes. Les coopératives de construction d'utilité publique ont tout spécialement intérêt à ce que les locataires se sentent bien et développent le sentiment d'appartenir à une communauté. Pour cela, l'animation socioculturelle peut être une aide importante. Elle part du principe que l'être humain a besoin de contacts sociaux et développe, en collaboration avec les habitants, des solutions pour renforcer la cohabitation. L'entreprise ITOBA s'est spécialisée en ce domaine. Elle est partenaire argent de LOGEMENT SUISSE. L'intérêt des coopératives est élevé, comme le constate le fondateur de l'entreprise Ivo Richner: «Les coopératives ne s'intéressent pas seulement au rendement, mais aussi à la qualité de l'habitat.»

1329 Wohnungen in der ganzen Schweiz

Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft entspricht in vielen Punkten nicht dem gängigen Bild einer Wohnbaugenossenschaft. Statt regional verankert ist sie gesamtschweizerisch tätig. Zwischen Genfersee und Bodensee vermietet Graphis an 19 Standorten preisgünstigen Wohnraum.

Die Gründung der Graphis erfolgte sozusagen «uniformiert»: Gegen Ende des Zweiten Weltkriegs wurde die Wohnungsnot immer grösser. Einige Berner und Zürcher Offiziere wollten etwas dagegen tun und gründeten eine Genossenschaft. Es waren vorwiegend Unternehmer aus der grafischen Branche, womit sich der Name erklären lässt.

Von Boden- bis Genfersee

Die 1945 gegründete Graphis legte sogleich mit voller Kraft los. In Zürich und Bern kaufte sie Grundstücke und baute im Rekordtempo preiswerte Wohnungen. Die Graphis hatte aber von Anfang an die ganze Schweiz im Visier. So entstand die eindruckliche Zahl von aktuell 1329 Wohnungen an 19 Standorten (siehe Karte rechts). Pro Region schwankt der Bestand zwischen 18 und 402 Wohneinheiten. Die regionale Verankerung gilt als ganz grosse Stärke der Wohnbaugenossenschaften. Diesem Prinzip widerspricht Graphis nicht, «aber es kann eben auch mit einem nationalen Ansatz funktionieren», sagt Geschäftsführer Michael Blunshi.



Vielfältiger Immobilienbesitz, oben die neue Siedlung Allschwil mit der schweizweit grössten PV-Anlage im Wohnungsbau, rechts ein klassisches Mehrfamilienhaus in Uetikon ZH. Bilder zvg

Zweisprachig

Genf ist mit 402 Wohnungen ein sehr wichtiges Standbein. Dementsprechend findet die gesamte Genossenschaftskommunikation zweisprachig statt. «Wir leisten damit einen kleinen Beitrag zum Zusammenhalt in diesem Land», sagt der stellvertretende Geschäftsführer Michael Tschofen. Genf



ist der einzige Standort, der nicht von der Geschäftsstelle in Bern betreut wird. Graphis hat für Genf eine Verwalterin bei einer Immobilienfirma vor Ort verpflichtet, die direkt aus der Geschäftsstelle geführt wird.

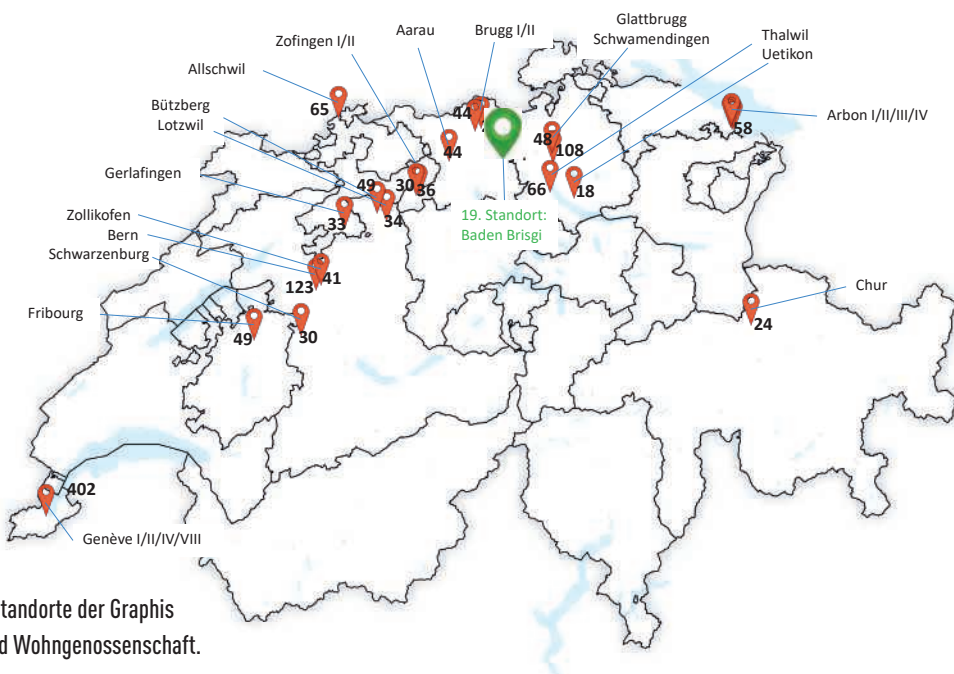
Vorteilhaft finanzieren mit einer hbg Bürgschaft!

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



Die 19 Standorte der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft.

Regionale Siedlungswarte

«Die Organisation einer schweizweit tätigen Genossenschaft ist eine Herausforderung», gibt Blunski offen zu. Grundsätzlich erfolgen Leitung, Administration und Bewirtschaftung zentral durch die Geschäftsstelle in Bern. Diese Arbeit wird von elf Angestellten mit 800 Stellenprozenten geleistet – ein effizientes Verwaltungsmodell. Die zentralen Dienste werden allerdings durch ein dezentrales Netz ergänzt. Die Graphis ist in folgende Regionen eingeteilt: Zürich, Bern, Genf und Nordwestschweiz. Hier arbeitet je ein regionaler Siedlungswart. Er ist – neben den nebenamtlichen Hauswarten pro Gebäude – die erste Anlauf- und An-

sprechstation für Reparaturen und Anliegen jeglicher Art. «Unsere Siedlungswarte sind ständig unterwegs und lösen in ihrem Rayon die Probleme», so Tschofen. In den Regionen Genf, Bern und Ostschweiz ist zudem je ein Maler angestellt.

Delegiertensystem

Die Graphis ist eine Mietergenossenschaft. Damit Generalversammlungen nicht mit über 1000 Personen durchgeführt werden müssen, wurde das Delegiertensystem eingeführt. Jede Siedlung hat eine Delegiertenstimme, ab 50 Wohnungen sind es gestaffelt mehrere Stimmrechte. Die Delegierten werden durch die lokalen Siedlungs-

versammlungen gewählt. Daran nehmen immer die Geschäftsführung und ein Mitglied aus dem Vorstand teil, um die Bedürfnisse der Basis zu kennen. «Ich weiss, dass zwischen Ostern und Auffahrt meine Abende belegt sind», schmunzelt Blunski. Die jährliche DV entscheidet über die statutarischen Geschäfte wie Jahresbericht, Rechnung und Budget. Die Bauprojekte liegen in der Kompetenz des Verwaltungsrates, was die Schlagkraft der Genossenschaft erhöht.

Wachstumskurs

Vor drei Jahren hat der Verwaltungsrat die Strategie überarbeitet. Für einzelne Siedlungen wurden bereits Ersatzneubauten realisiert, andere werden noch saniert. Neu setzt Graphis auf Wachstum – moderat und nachhaltig. Blunski: «Dabei sind wir auf Verkäufer angewiesen, die nicht einfach den Meistbietenden berücksichtigen.»

Kurt Bischof

Résumé

L'ancrage local est considéré comme une caractéristique importante des coopératives de construction. La coopérative de construction Graphis vit un tout autre modèle. Elle compte 1329 logements dans son portefeuille, répartis sur 19 sites entre le lac Léman et le lac de Constance. La structure de Graphis est néanmoins très légère. Au secrétariat, l'administration et la gestion sont assurées par onze personnes qui se partagent huit postes. La centrale est soutenue par quatre concierges de lotissements décentralisés, qui sont les interlocuteurs des locataires dans leur région (Zurich, Suisse orientale, Berne et Genève). Le modèle de cogestion est également particulier à Graphis. Afin que la coopérative de locataires ne soit pas contrainte d'organiser des assemblées générales réunissant plus de 1000 personnes, le système des délégués a été mis en place.



Geschäftsführer Michael Blunski (rechts) und Stellvertreter Michael Tschofen sind lebenswerter Wohnraum ein Herzensanliegen.

Bild Kurt Bischof

Entretenir le parc immobilier plutôt que l'étendre

Gérer ses ressources avec parcimonie, car l'administration à titre accessoire atteint ses limites. C'est la voie que suit actuellement la Société Coopérative d'Habitation Champ des Fontaines, l'un des tout nouveaux membres de LOGEMENT SUISSE en Romandie.

L'accent mis par LOGEMENT SUISSE en Romandie se traduit par un nombre croissant d'adhésions. Par exemple, la Société Coopérative d'Habitation Champ des Fontaines. Fondée en 1949, la coopérative d'habitation du personnel fédéral compte aujourd'hui 322 coopérateurs, 285 sociétaires-locataires et 37 sociétaires. La coopérative est propriétaire de 21 immeubles comprenant 285 logements répartis sur huit sites à Fribourg et environs. Les rapports de propriété sont particuliers: «Nous sommes propriétaires des terrains sur deux sites, les six autres sont propriété de la Confédération, qui les loue dans le cadre d'un droit distinct et permanent», explique le président

Bernhard Clivaz. La valeur des bâtiments s'élève à près de 83 millions de francs.

Logements pour le personnel fédéral

Le but de la coopérative est de proposer et de maintenir des logements sûrs à des prix avantageux. La moitié de ceux-ci sont loués à des collaborateurs ou des retraités de la Confédération. Ainsi, l'âge moyen des résidents, sans tenir compte des enfants, est de 60 ans. La coopérative attache une grande importance au bon état des installations et des logements. Cet engagement s'avère payant: «Nos appartements sont occupés à 100% depuis de nombreuses années.» Le vivre ensemble

est activement encouragé – «dans le sens d'une responsabilité globale de la société civile et d'une solidarité mutuelle», comme l'exprime Monsieur Clivaz.

Une administration à la limite

Champ de Fontaines est gérée par un comité de neuf personnes. Tous effectuent ce travail en sus de leur activité professionnelle. Ils se répartissent les tâches administratives. Seule une personne pour la comptabilité est employée à 20%.

Contrairement à d'autres coopératives de construction, la Société Champ des Fontaines ne cherche pas à s'étendre. Monsieur Clivaz se montre pragmatique: «L'administration ne serait pas en mesure de gérer un ou plusieurs bâtiments supplémentaires et une trentaine de locataires de plus.» La situation actuelle est déjà à la limite du supportable pour une administration à titre accessoire. La coopérative met plutôt l'accent sur la rénovation en cours des bâtiments. «Nous voulons proposer des logements répondant aux attentes des locataires actuels et futurs et assurant la pérennité de la coopérative.»

Grande installation photovoltaïque

La durabilité est une préoccupation de longue date. Dès 2017, 2689 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés sur les bâtiments, produisant 460 000 kWh/an, dont environ 50% sont auto-consommés. «Dans les années à venir, nous continuerons à raccorder nos bâtiments au chauffage à distance.» Jusqu'à présent, deux étapes ont été raccordées au réseau, les six autres étapes sont en cours de planification pour l'extension.



Constructions denses en Gruyère-Fribourg. Photo mad

Sarah Bischof

Bestandspflege statt Expansion

Haushälterisch mit den eigenen Ressourcen umgehen, weil die nebenamtliche Verwaltung an ihre Grenzen stösst: Diesen Kurs verfolgt aktuell die Société Coopérative d’Habitation Champ des Fontaines – ein weiteres neues Mitglied aus der Westschweiz bei WOHNEN SCHWEIZ.

Die verstärkte Präsenz von WOHNEN SCHWEIZ in der Westschweiz war ein strategisch richtiger Entscheid. «Das Echo ist hervorragend, als ob man auf unseren bürgerlichen Verband der Baugenossenschaften gewartet hat», freut sich Adrian Achermann, Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ. Die Resonanz äussert sich in immer mehr Beitritten. Zum Beispiel die Société Coopérative d’Habitation Champ des Fontaines.

Die 1949 gegründete Wohnbaugenossenschaft ist Eigentümerin von 21 Gebäuden mit 285 Wohnungen an acht Standorten in Freiburg und Umgebung. Das Spezielle an den Besitzverhält-



Die Hälfte der Wohnungen, auch in Cerisiers, ist an das Bundespersonal vermietet.

Bild zvg

nissen: «Wir haben an zwei Standorten Grundstücke, die anderen sechs sind Eigentum des Bundes», erklärt Präsident Bernhard Clivaz. Geführt wird Champ des Fontaines durch den neunköpfigen Vorstand. Einzig eine Fach-

person für die Buchhaltung ist in einem 20-Prozent-Pensum beschäftigt. Expansion ist aktuell keine Option: «Mehr Häuser und weitere Mietende könnten von der heutigen Verwaltung nicht mehr bewältigt werden.» Sarah Bischof

LAUFEN

LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

COLLECTION LUA

«Der Service der Emissionszentrale war wirklich erstklassig.»

Jean-Marc Etienne, Präsident der Société Coopérative Résidence de l'Arney

Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch und kontaktieren Sie uns für eine Beratung: kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements



ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
24h Service
Werterhalt + Vorsorge
RohrMax kontrolliert kostenlos Ihre Abwasserrohre + Schächte.
Informiert sein!

Kostenlose Rohr-Kontrolle

...ich komme immer! 0848 852 856
info@rohrmax.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 Büren

Auf der Höhe

Für Industrie- und Wohnbauten sind wir die Spezialisten mit dem grossen Know-how.

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



10 Jahre kein Zins – dank Fonds de Roulement

Der Fonds de Roulement ist ein wertvolles Finanzierungsinstrument für gemeinnützige Bauträger. Die Wohnbaugenossenschaft WGL Littau hat in drei Sanierungsprojekten sechs Millionen Franken investiert und aus dem Fonds ein Darlehen von 800 000 Franken erhalten.

Rund 540 Personen wohnen in den 296 Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft WGL Littau. Sie bemüht sich laufend um die Instandhaltung ihrer 32 Liegenschaften im Luzerner Stadtteil Littau. Ein Sanierungsprojekt folgt dem andern.

Drei Gebäude saniert

Die Wohnbaugenossenschaft WGL Littau ist finanziell gesund. Dennoch hat sie sich entschieden, bei zwei Erneuerungsprojekten vom Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ zu profitieren:

- Mehrfamilienhäuser Bennenegg 22/24, 26/28 und 30/32 mit 48 Wohnungen für total sechs Millionen Franken: Dämmung der Fassade, Ersatz der Ölheizung durch eine Erdsonde, Isolation von Keller- und Estrichdecken, Balkonvergrösserung. Die Liegenschaft Bennenegg 26/28 wurde teilweise durch den Fonds de Roulement mitfinanziert.
- Mehrfamilienhaus Luzernerstrasse 122/124 mit 16 Wohnungen: Fassadendämmung, Keller- und Estrichdecke isolieren, Bäder und Küchen erneuern, Strom- und Wasserleitungen ersetzen. Für dieses Objekt mit Investitionskosten von rund 1,7 Millionen Franken hat die WGL Gelder des Fonds de Roulement beantragt.

Finanzielle Entlastung

Aufgrund eines Gesuchs beim Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ wurde den Littauern ein Darlehen von 800 000 Franken gesprochen. Ein zweiter Antrag ist in der Prüfphase. «Das bringt uns eine spürbare Entlastung», würdigt WGL-Präsident Roger von Ah den Beitrag. Dank des Darlehens muss die WGL in den nächsten zehn Jahren

keinen Zins bezahlen. Damit nicht genug: Ab dem elften Jahr wird der Zins zwei Prozent unter dem Referenzzinssatz liegen.

Roger von Ah räumt ein, «dass wir die Projekte so oder so umgesetzt hätten». Der Fonds de Roulement sorgt aber für eine spürbare finanzielle Entlastung und schafft Luft für weitere Sanierungen. «Es wäre doch blöd, dieses Instrument nicht zu nutzen, wenn es schon zur Verfügung steht.»

Empfehlung

Der WGL-Präsident empfiehlt den Fonds de Roulement vor allem für kleine und mittlere Baugenossenschaften. «Bis zu 800 Wohnungen sind der Fonds und sein Sonderprogramm eine wirkungsvolle Entlastung.» Speziell interessant ist aktuell das Sonderprogramm mit dem Fokus auf nachhaltige energetische Sanierungen (siehe Box). Bei den Formalitäten, die laut von Ah «nicht unerheblich» sind, können Gesuchsteller auf die Unterstützung von WOHNEN SCHWEIZ zählen.

Kurt Bischof

Sonderprogramm

Der Fonds de Roulement ist mit seinem Sonderprogramm 2021 bis 2023 besonders attraktiv: Liegenschaften können zinsgünstig energetisch saniert werden. Bedingungen: GEAK der Stufe B bei der Gebäudehülle oder Minergie-Standard sowie die Berücksichtigung des lokalen Gewerbes. Infos: Bruno Meyer, Fachspezialist Finanzierungen WOHNEN SCHWEIZ, bruno.meyer@wohnen-schweiz.ch, 041 310 00 50. Bi.

Résumé

La coopérative d'habitation de Littau a obtenu du fonds de roulement de LOGEMENT SUISSE un prêt de 800 000 francs pour la rénovation de deux immeubles locatifs, qui s'élève à quatre millions de francs. Il n'y a donc pas d'intérêts à payer pendant dix ans. Le bureau de LOGEMENT SUISSE soutient les coopératives dans le dépôt de leur demande.



Vor und nach der Sanierung: Das Mehrfamilienhaus Bennenegg 26/28 und das sanierte Haus Bennenegg 30/32 (identisches Objekt).

Bilder zvg



Heizen Sie nachhaltig?

www.sada.ch/heizung-sanieren


**Energieeffizient heizen
und Kosten sparen.**



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



avobis

Innovative Immobilien-
und Finanzierungslösungen:

Unkonventionell, massgeschneidert, smart und zukunftsgerichtet.

real estate. financial solutions. innovations.

Avobis Group AG | avobis.ch | info@avobis.ch

Begegnen statt absondern

Gemeinschaft wollen! Das ist die Grundvoraussetzung für Bewohnerinnen und Bewohner im Generationenhaus Langnau BE. Die Nachfrage ist vorhanden, die neuartige Wohnform kommt gut an.

Wer an der Mooseggstrasse 44 in Langnau im Emmental einzieht, sucht nicht sozialen Rückzug, sondern die Gemeinschaft. «Wir wollen etwas miteinander zu tun haben», sagt Elsi Reimann provokativ. Sie ist die eigentliche Urheberin der Idee eines Generationenhauses. 13 Jahre musste sie sich gedulden, bis ihr Wunsch Realität geworden ist. Eine bezahlbare Parzelle fand die gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau erst, als die Gemeinde ihre Parzelle an der Mooseggstrasse der Genossenschaft für 80 Jahre im Baurecht abgab. Bedingung war, dass auf der Parzelle auf 300 Quadratmetern ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz entstehen muss. Dieser wird nach dem Bezug des Neubaus gemeinsam mit der Bevölkerung geplant.

Von jung bis alt

«Hier sollen sich die Weisheit des Alters und die Frische der Jugend ergänzen», sagt Reimann. Verschiedene Altersstufen wohnen unter einem Dach – in 20 separaten Wohnungen. Diese bestehen aus 1 bis 4½ Zimmern, die im Sommer durch 25 Erwachsene und sechs Kinder bezogen wurden. Vom ungeborenen Baby bis zum 75-Jährigen. Die Wohnungen sind bewusst



Von mehrheitlich lokalen Handwerkern mit lokalem Baustoff gebaut: das Generationenhaus Langnau im Emmental.

Bild Barbara Héritier

klein gehalten, um sie einerseits bezahlbar zu machen und um andererseits die Benutzung der Gemeinschaftsräume zu fördern. Das Konzept kommt an, sind die Wohnungen doch seit langem ausgebucht.

«Herz des Hauses»

Statt einem Treppenhaus verfügt der Holzbau über einen grossen Innenraum, der auf allen Etagen voll möbliert werden darf – das sogenannte «Herz des Hauses». Im Keller befindet sich eine gemeinsame Werkstatt und ein grosser offener Keller. Und speziell: Im Erdgeschoss liegt an prominenter Stelle die Waschküche. «Es könnte ein Treffpunkt werden, wie es früher der Dorfbrunnen war», so Resa Friedli, Co-Präsidentin der Genossenschaft. Auch eine Gemeinschaftsküche und ein kleiner Mehrzweckraum sind vorhanden.

Ökologisches Bauprojekt

Beim Bauprojekt für sieben Millionen Franken wurde der ökologische Fussabdruck stark beachtet. Geheizt wird mit Sonnenkraft sowie einer modernen Stückholzheizung. Das Gebäude wurde elektrobiologisch optimiert und trägt

das Label «Minergie plus». Der Hauptbaustoff ist Käferholz und es stehen nur drei Parkplätze sowie zwei Gastparkplätze zur Verfügung. Dafür bietet die Velogarage im Keller reichlich Platz für Velos und Anhänger. Sarah Bischof

Résumé

Habiter délibérément en communauté – c'est le principe de la maison intergénérationnelle récemment achevée à Langnau. Du bébé à naître à la personne âgée de 75 ans, 25 adultes et six enfants vivent ici sous le même toit, répartis dans 20 appartements plutôt petits. Le plan des appartements favorise déjà l'utilisation des zones de rencontre: au lieu d'une cage d'escalier, on dispose d'une cour intérieure lumineuse, la buanderie se trouve en bonne place au rez-de-chaussée et, outre la cuisine commune, un atelier est également à disposition. La demande montre le succès de ce projet idéalement situé. Les logements sont attribués depuis des mois.

Wohnen im Alter in Kriens

Am 25. Oktober 2022 organisieren WOHNEN SCHWEIZ und die Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» GWAK um 17.00 Uhr eine Feierabendveranstaltung inklusive Apéro riche. Eingeladen sind alle, die am Projekt Lindenpark interessiert sind.

Bi.

Weitere Infos und Anmeldungen: wohnen-schweiz.ch

Inklusive Quartiere

Aus den «Grenchner Wohntagen» sind die «Schweizer Wohntage» geworden. Die erste Ausgabe unter neuem Namen an neuem Ort findet am 17. November 2022 statt.

Die Namensänderung ist die Folge des Umzugs des federführenden Bundesamtes für Wohnungswesen von Grenchen nach Bern. Fortgeführt wird unter neuem Namen die in der Branche der gemeinnützigen Bauträger beliebte Fachtagung. Das diesjährige Thema lautet «Wege zu inklusiven Gemeinden und Quartieren».

Quartiere sind Schlüsselemente für das Zusammenleben in Städten und Agglomerationen. Damit das Zusammenleben nachhaltig gelingen kann, sind sozial inklusive Siedlungen und Quartiere nötig die langfristig Raum für vielfältige Nutzungen anbieten.

Referierende aus dem Wohnungswesen, darunter mit Projekten aus Lausanne, Luzern oder Schlieren stellen ihre Erfahrungen vor. Gemeinsam mit dem Publikum diskutieren sie in der Eventfabrik in Bern Fragen wie: Wie können die öffentlichen und privaten Entscheidungsträger im Wohnungswesen die Vielfalt und Inklusion in den Quartieren fördern? Welche Herausforderungen stellen sich? Es sollen konkrete Lösungswege aufgezeigt werden. red.

Informationen/Online-Anmeldung:

schweizerwohntage.ch

Journée d'étude à Berne

Les «Journées du logement de Granges» sont devenues les «Journées suisses du logement». Ceci à la suite du déménagement de l'Office fédéral du logement OFL de Granges à Berne. Ce colloque très apprécié de la branche de l'utilité publique aura lieu le 17 novembre 2022. Thème de cette année: «Vers des communes et des quartiers inclusifs». Des intervenants du secteur du logement, dont avec des projets de Lausanne, Lucerne ou Schlieren, seront présentés. Il y aura une traduction simultanée. red.

Informations/inscription en ligne:

schweizerwohntage.ch

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem

schulthess.ch

SCHULTHESS

SWISS MADE 

Biodiversität, Aufrichtefeier und Jubiläen

Wohlen AG

Der Chappellehof in Wohlen, 1967 als Begegnungszentrum erbaut, wird derzeit saniert. Das Konzept mit dem Nebeneinander von Alterswohnungen, Kultur- und Jugendkulturräumen, Restaurant, Praxen und Veranstaltungssaal funktioniert sehr gut und soll auch in Zukunft weitergeführt werden. Die Sanierung erfolgt in drei Etappen. Gestartet wurde mit dem Restaurant und dem Saal. Alle Mieterinnen und Mieter der Seniorenwohnungen können im Haus bleiben. Die Finanzierung der Sanierung ist grundsätzlich gesichert, jedoch ist der gemeinnützige Verein St. Leonhard für die Reduktion der Zinslast weiterhin auf Spenden angewiesen. Für den Gastronomiebetrieb Chappellehof wird derzeit ein Pächter oder eine Pächterin gesucht.



In Frenkendorf wurden die Aussenräume zur Förderung von Begegnungen konzipiert. Bild zvg

Zürich

Die Baugenossenschaft GISA Zürich will in ihren Siedlungen die Biodiversität fördern. Deshalb werden die Wiesen und Rasen weniger häufig geschnitten als in den Vorjahren. Blumeninseln auf den begrünten Velohäuschen sollen zur Pflanzenvielfalt beitragen. Denn: Einheimische Pflanzen sind die Lebensgrundlage für viele Tier- und Pflanzenarten.

Frenkendorf BL

Vivanta konnte gemeinsam mit der Genossenschaft Alter Werkhof, der Gemeinde, den Baufirmen, den Planern und der Bauleitung die Aufrichtefeier des neuen Wohnprojekts Alter Werkhof im Dorfzentrum von Frenkendorf vornehmen. Hier sind selbstverwaltete Wohnräume für Senioren entstanden, die sich zu einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft zusammengeschlossen haben. Das Gemeinschaftsleben wird von zentraler Be-

deutung sein. Innen- und Aussenhof, Gemeinschaftsraum und die gute Erschliessung ermöglichen dies. Die Mietwohnungen sind grösstenteils hindernisfrei, jedoch handelt es sich nicht um klassische Alterswohnungen. Die ersten Wohnungen konnten im Juni bezogen werden. Noch sind wenige Wohnungen sowie der Gewerberaum frei.

Winterthur

Die Wohnbaugenossenschaft Waldheim Winterthur hat am 20. August 2022 ihr 100-jähriges Jubiläum gefeiert. Die Genossenschaft mit über 320 Wohnungen im Raum Winterthur will in erster Linie für Familien günstigen Wohnraum bereitstellen.

Zürich

Ebenfalls das 100-jährige Bestehen beging am 24. September 2022 die Baugenossenschaft St. Jakob in Zürich. Sozusagen als Jubiläumsgeschenk konnte der Neubau Mutschellenstrasse 88, 90, 92 in Zürich bezogen werden. Durch den Rückbau konnte der Wohnungsbestand von 18 auf 31 erhöht werden.

Horw LU

An der diesjährigen Generalversammlung der Baugenossenschaft Pilatus Horw wurde Erwin Marbach zum Ehrenmitglied ernannt. Er engagiert sich seit der Gründung 1960 in der Verwaltung. Marbach habe die Baugenossenschaft stark mitgestaltet und mitgetragen, würdigte Genossenschaftspräsident Gianmarco Helfenstein in der Laudatio. Der Präsident nannte seine Funktionen: Sekretär, Leiter Mieterwesen, Leiter Baukommission und Vizepräsident.

Schlieren ZH

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) realisiert 36 moderne Neubauwohnungen in der Siedlung Lacheren in Schlieren. Intern konnten sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereits bewerben, für Externe ist die Bewerbung ab September möglich. Der Bezug ist per April 2023 geplant. Die Überbauung bietet modernes und qualitativ hochwertiges Wohnen im urbanen Umfeld mit einem Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre. Ökologie, Nachhaltigkeit und der Einsatz CO₂-neutraler Energieträger stehen bei diesem Projekt ganz oben. Ein hoher Stellenwert kommt auch dem Gemeinschaftlichen zu.

SB/Bi.

W&W: Intelligentes Kontaktformular



Schadensmeldungen, Fragen zu Dokumenten und weitere Anfragen gehören zum Tagesgeschäft einer Genossenschaft. EasyContact von W&W Immo Informatik AG ist die neueste Entwicklung im W&W-Ökosystem und erhöht die Prozesseffizienz in der Immobilienbewirtschaftung. Die Mieterinnen und Mieter profitieren von einem direkten Draht zu Bewirtschaftungsunternehmen. EasyContact strukturiert und kanalisiert die Anfragen automatisch und verbessert zusätzlich den Kundenservice.

immo.ch/produkte/easycontact

Laufen: Psst ... sehr stilles Örtchen



Wenn der nächtliche Gang zur Toilette für schlaflose Stunden von Familie und Nachbarschaft sorgt, ist guter Rat gefragt. Das neue WC Moderna S silent flush von Laufen bringt jetzt Ruhe ins Bad. Die Technologie leitet das Wasser mit einem kraftvoll kreisenden Wirbel äusserst geräuscharm durch das WC-Becken, wobei das Innenbecken sehr effizient gereinigt wird. Um die verschiedenen Designansprüche der Bauherrschaften zu erfüllen, stehen die Modelle «classic» und «design» zur Auswahl. Sie sind, je nach Modell, in den Farben Weiss, Weiss matt, Schwarz glänzend, Schwarz matt und Graphit matt erhältlich.

laufen.ch

Schulthess: Energiesparende Waschmaschinen



Gerade in Gemeinschaftswaschküchen sind ressourcenschonende Waschmaschinen sehr gefragt. Die Schulthess-Mehrfamilienhaus-Modelle, alle mit dem höchsten Energielabel A, eignen sich besonders dafür – denn: Sie waschen schonend und schnell perfekt sauber auch bei niedrigen Waschttemperaturen und benötigen wenig Wasser. Weitere Pluspunkte sind die Robustheit und Langlebigkeit der Maschinen. So zahlen sich die Anschaffungskosten schnell aus. Die effektiven Kosten fallen bei Schulthess-Maschinen über mehrere Jahre hinweg deutlich geringer aus. Somit schont man nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie.

schulthess.ch

ITOBA
siedlungsidentität.ch

Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft.

siedlungsidentität.ch
info@itoba.ch | 056 552 00 32

Was bei Baumängeln zu beachten ist

Es gibt keine Baute, bei der Mängel kein Thema sind. In den meisten Werkverträgen für Bauarbeiten wird die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart. Der heutige Ratgeber zeigt auf, was unter der SIA-Norm 118 bei Mängeln gilt.

Ein Mangel liegt vor, wenn das Werk vom vertraglich vereinbarten Zustand abweicht – meist, weil es nicht den im Vertrag abgemachten Zustand aufweist.

Abnahme des Bauwerks

Für die Mängelrechte ist die Abnahme des Bauwerks zentral:

- Gemäss SIA-Norm 118 findet eine Abnahme mit gemeinsamer Prüfung statt. Der Unternehmer leitet sie mit der Anzeige ein, dass es das Werk fertiggestellt hat.
- Weist das Werk nur unwesentliche Mängel auf, muss es von der Bauherrschaft abgenommen werden. Leidet das Bauwerk an wesentlichen Mängeln, darf die Bauherrschaft die Abnahme zurückweisen.
- Alle bei der Abnahme festgestellten Mängel sind ins Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Werden offensichtliche Mängel nicht aufgenommen, gelten sie als genehmigt. Die Mängelansprüche entfallen.
- Zeigt das Unternehmen die Vollendung an, unterbleibt innert Monatsfrist aber die formelle Abnahme, gilt das Werk als abgenommen.

Nachträglich entdeckte Mängel

- Während der Rügefrist von zwei Jahren kann die Bauherrschaft Mängel jederzeit rügen. Für in dieser Zeit entdeckte, aber nicht gerügte Mängel sind die Ansprüche verwirkt. Auf Verlangen einer Partei findet vor Ablauf der Rügefrist die Schlussprüfung statt. Deren Ergebnis ist zu protokollieren.
- Nach Ablauf der Rügefrist müssen Mängel in der Regel innert Wochenfrist gerügt werden.
- Nach fünf Jahren ab Abnahme tritt die Verjährung ein.

Mängelrechte

Bei rechtzeitig gerügten Mängeln hat die Bauherrschaft folgende Mängelrechte:

- Nachbesserung: nachträgliche Beseitigung des Mangels.
- Minderung: Ersatz des Minderwerts des Werks aufgrund des nicht beseitigten Mangels.
- Rücktritt: die Bauherrschaft verzichtet auf das Werk – das Unternehmen muss es zurücknehmen. Die Wandlung kann allerdings nur dann geltend gemacht werden, wenn die Annahme des Werks für die Bauherrschaft nicht zumutbar ist und dem Unternehmer daraus keine unverhältnismässigen Nachteile entstehen.
- Schadenersatz für Mangelfolgeschäden.

Beweislastverteilung

Während der Rügefrist von zwei Jahren ab Abnahme muss die Bauherrschaft den Sachverhalt nachweisen, der auf einen Mangel schliessen lässt. Das Unternehmen muss dann beweisen, dass das Werk mängelfrei ist. Nach Ablauf der zwei Jahre muss der Bauherr den Mangel beweisen.

Verjährung

Mängelansprüche an unbeweglichen Bauwerken verjähren mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme. Wenn der Unternehmer einen Mangel böswillig verschwiegen hat, tritt die Verjährung nach zehn Jahren ein. Erhebt der Unternehmer die Verjährungseinrede, kann der Mangelanspruch nicht mehr durchgesetzt werden. Bei Baumängeln kann die Verjährungsfrist durch Einreichung eines Schlichtungsgesuchs oder durch eine Schuldanerkenntnis des Unternehmers unter-



Ratgeber Recht

Mathias Birrer ist Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht in der Kanzlei Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern.




brochen werden. Eine Betreibung reicht in aller Regel nicht. In der Praxis wird auf die Unterbrechung der Verjährung häufig verzichtet. Der Unternehmer gibt stattdessen die Erklärung ab, auf die Einrede der Verjährung für eine bestimmte Zeit zu verzichten.

Mathias Birrer

Résumé

Il n'existe pas de construction pour laquelle les défauts ne sont pas un sujet de préoccupation. La plupart des contrats d'entreprise pour travaux de construction prévoient que la norme SIA 118 est applicable. La réception de l'ouvrage est essentielle au plan des droits de réclamation pour défauts. Si ceux-ci sont signalés à temps, le maître d'ouvrage qui a passé commande a des droits bien définis en la matière, notamment en ce qui touche la réparation, la réduction du prix, le départ du contrat (résiliation) et les dommages-intérêts. Pendant le délai de réclamation de deux ans à dater de la réception, le maître d'ouvrage doit prouver les faits permettant de conclure à un défaut.



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. lukk.ch/immobilienthemen

Partnerschaften von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartnerschaften:



anliker.ch



ckw.ch



electrolux.ch



lukb.ch

Silberpartnerschaften:



arlewo.ch



avobis.ch



fraumuenster.com



itoba.ch



jaeggihafter.ch



leuenberger-architekten.ch



liftag.ch



sada.ch

Agenda

25.10.2022

17.00 Uhr, Kriens

«Alterswohnungen im Zentrum von Kriens»
Feierabendveranstaltung «Wohnen im Alter»
WOHNEN SCHWEIZ

02.11.2022

17.30 Uhr, Grand Hotel National
Luzern

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen
WOHNEN SCHWEIZ

10.11.2022

10.30 Uhr, Hotel Schweizerhof
Zürich

Präsidenten- und Geschäftsführertreffen
WOHNEN SCHWEIZ

17.11.2022

09.45 bis 16.30 Uhr, Eventfabrik
Bern

Fachtagung der Schweizer Wohntage «Wege zu
inklusive Gemeinden und Quartieren»
Bundesamt für Wohnungswesen

20.06.2023

CKW Rathausen/Luzern

Nachmittag Vorprogramm,
Abend Delegiertenversammlung
WOHNEN SCHWEIZ

Auswahl von Kursen im Rahmen des
Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.
Detailprogramm/Anmeldung und weitere
Angebote: wohnen-schweiz.ch/weiterbildung

28.09.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Strategische Finanzplanung

29.09.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Bern

Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern

04.10.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Möglichkeitsräume: Gemeinschaftsräume
schaffen, Begegnungen ermöglichen



Bauherrschaft: Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG / Personalfürsorgestiftung der Anliker AG Bauunternehmung
Planung: Roman Hütter Architektur
Ausführung / Kostenmanagement: Anliker AG Generalunternehmung
Vermarktung: Anliker AG Immobilien / Verima Verwaltungs und Immobilien AG

Mitten im Dorfkern der idyllischen Luzerner Gemeinde Entlebuch, in unmittelbarer Nähe von Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, entfaltet sich mit dem Neubauprojekt «Marktplatz» neuer Lebensraum. Es entstehen vier Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen mit attraktivem, vielseitigem Dienstleistungsangebot und einer grossen Coop-Filiale. Die Planung, Ausführung und Verwaltung erfolgt über die ANLIKER Gruppe.

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