

Sanieren mit Strategie 5-20 Rénover avec stratégie 5-20

4 | 2021

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau
Le magazine de l'habitat d'utilité publique

22

Congrès avec projet phare
à La Chaux-de-Fonds

26

Einsprachen torpedieren
preisgünstigen Wohnraum?

33

BWO zügelt von
Grenchen nach Bern





Sanierung des vom finnischen Architekten Alvar Alto entworfene Hochhaus von 1968, welches als architektonisches Kulturerbe gilt. Nach der Bauzeit von gut einem Jahr präsentieren sich die 92 Mietwohnungen heute in einem Eigentumswohnung-Standard.

WERTSCHAFFEND

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

Fit für morgen Fin prêts pour demain

Diese Ausgabe fokussiert sich auf das Thema «Sanieren». Rund 1,8 Millionen Gebäude stehen in der Schweiz, wobei die Mehrheit zwischen 1949 und 1994 erbaut wurde. Dank energetischer Sanierung der Gebäudehülle und nachhaltigen, nicht fossilen Heizsystemen könnten die Treibhausgasemissionen gemäss Empa um rund 60–80 Prozent gesenkt werden, was ein immenses Potenzial offenbart!

Die aktuelle Ausgabe von WOHNEN SCHWEIZ beleuchtet das Schwerpunktthema aus verschiedenen Perspektiven, berichtet über erfolgreiche bauliche Erneuerungen und zeigt auf, wann eine Sanierung Sinn macht und wann ein Ersatzneubau angezeigt ist.

Der Ingenieur Harald Sperling sagte einst, Bauen sei eine Lust, doch nicht selten ende es im Frust. Diese Erfahrung machte auch ein Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ, nämlich die Baugenossenschaft Zürichsee. Eines ihrer Projekte wird seit Jahren durch Rekurse blockiert, was viel Zeit und Geld kostet (Seite 26).

Gemeinnützige Bauträger sind zwar Nischenplayer, agieren aber sehr innovativ und übernehmen deshalb eine Vorreiterrolle bei energetischen Sanierungen. Dank Sonderprogramm Fonds de Roulement sind die Konditionen für eine Sanierung attraktiv. Profitieren auch Sie!



Cette édition se concentre sur le thème de l'«assainissement». Environ 1,8 million de bâtiments se trouvent en Suisse, la majorité d'entre eux ayant été construits entre 1949 et 1994. Selon l'Empa, l'assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments et les systèmes de chauffage durables et non fossiles permettraient de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 60 à 80 pour cent, ce qui révèle un immense potentiel!

La présente édition du MAGAZINE WOHNEN SCHWEIZ aborde ce thème prioritaire sous différents angles, parle de rénovations architecturales réussies et montre quand un assainissement est pertinent et quand une nouvelle construction de remplacement est indiquée.

L'ingénieur Harald Sperling a dit un jour que la construction était un plaisir, mais qu'il n'était pas rare qu'elle se termine dans la frustration. Un membre de LOGEMENT SUISSE, à savoir la Coopérative de construction de logements Zürichsee, a aussi fait cette expérience. Un de ses projets est bloqué depuis des années par des recours, ce qui lui fait perdre beaucoup de temps et d'argent (page 26).

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont certes des acteurs de niche, mais ils agissent de manière très innovante et jouent donc un rôle de pionnier dans les assainissements au plan énergétique. Grâce au programme spécial du Fonds de roulement, les conditions pour un assainissement sont attrayantes. Profitez-en vous aussi!

Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ
Président LOGEMENT SUISSE

Inhalt / Sommaire

Sanieren: «Das allein reicht nicht»	5
Sanieren: Wann und wie vorgehen?	8
Sanieren: Mustergültige Strategie	10
Sanieren: Gleichzeitig aufstocken	13
Sanieren: Denkmalschutz redet mit	14
Sanieren: Lift ersetzen oder erneuern?	18
LOGEMENT SUISSE: La Chaux-de-Fonds	22
Genossenschaften: Beispiel Zürichsee	26
WOHNEN SCHWEIZ: Adrian Achermann	28
Ratgeber: Prozesse möglichst vermeiden	31
BWO: Von Grenchen nach Bern	33

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 1/2022

Schwerpunktthema: Wohneigentum

Thème prioritaire: Propriété du logement

Erscheinungstermin / Date de parution: 29.03.2022

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 01.03.2022

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 08.03.2022

Titelbild / Image de couverture

moritz, stock.adobe.com

talsee,

vitessa – im Eiltempo Bäder sanieren



Hochdorf
Basel
Bern
St. Gallen
Zürich



talsee.ch

«Sanieren ist gut, aber das allein reicht nicht»

Sanieren oder abbrechen und neu bauen? Für Architektur-Professor Peter Schwehr zählt, ob der Wohnraum lebenswert ist. Im Zweifelsfall sagt er: «Wir müssen den Mut haben, die Stadt neu zu bauen, damit sie zukunftsfähig ist und die grosse Nachfrage nach Wohnraum befriedigen kann.»

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Zuerst persönlich, wie wohnt der Professor für Architektur-Transformation?

Peter Schwehr: Wir wohnen in einem 112 Jahre alten ehemaligen Schulhaus zwischen Malters und Entlebuch. Das Gebäude verfügt über geeignete Proportionen in Fläche und Höhe. Dadurch waren nur kleinste Umbauten nötig. Der Abbruch dieses Gebäudes wäre eine Sünde gewesen.

Haben wir heute zu wenig Respekt vor alter Bausubstanz?

Bauen im Bestand ist nicht nur in der Schweiz ein wichtiges Thema. Jede Architektur ist endlich. Das Verfallsdatum ist dann erreicht, wenn sie nicht funktioniert, nicht lebbar und sich auch nicht mehr mit angemessenem Aufwand ertüchtigen lässt. Darum wehre ich mich gegen die Mystifizierung des Bestandes. Wieso darf man Fehler nicht korrigieren?

Was meinen Sie mit lebbar?

Wir bauen nicht Räume, um darin Energie zu sparen, sondern um darin leben zu können. Es geht also um Qualitäten. Warum darf ich ein Pflegeheim nicht verändern, nur weil es das Erstlingswerk von Architekt XY ist? Was ist der Mehrwert des «erhaltenswerten» Gebäudes für Pflegebedürftige, wenn das Manövrieren mit dem Rollstuhl auf den zu engen Gängen nicht mehr möglich ist? Das sind die Fragen, die sich heute stellen.

Liegt das an der Wahrnehmung, dass ein 200-jähriges Haus wertvoller als ein 30-jähriges ist?

An was wird der Wert gemessen? Hier gibt es unterschiedliche Kriterien. Aber wieso sind die Gründerzeit-Woh-



Peter Schwehr: «Nur mit Aufstocken und Ergänzen schaffen wir nicht genügend bezahlbaren Wohnraum.»

nungen so angesehen? Ganz einfach, weil sie heute trotz veränderten Anforderungen noch funktionieren. Aber welche heutigen Wohnungen, die häufig als Renditeobjekte völlig an den Bedürfnissen der Mieter vorbei gebaut werden, können das leisten?

Wird mehr abgebrochen als früher?

Sagen wir es so, heute wird mehr darüber diskutiert, wenn etwas abgebrochen wird. Die Stadtplaner und Architekten haben den Bestand im Bau als neue Ressource entdeckt. Und das ist auch sinnvoll. Aber nur mit Aufstocken und Ergänzen schaffen wir den Umbau in eine klimagerechte und soziale Stadt nicht.

Also doch lieber abbrechen?

Nicht unbedingt. Neben der grauen Energie steckt in jedem alten Gebäuden viel Kultur und Identität. Bei unserem ehemaligen Schulhaus zum Beispiel tauchen immer wieder Leute auf, die davon erzählen, dass sie hier in die Schule gegangen sind. Bevor man abreisst, muss man sich fragen, ob es

eine Lösung im Bestand gibt. Der Bund Deutscher Architekten verlangt, dass ein Neubau legitimiert werden muss. Das finde ich einen sinnvollen Ansatz.

Warum?

Weil er richtungsoffen ist, dem Bestand eine Chance einräumt und ihn aber nicht für die Ewigkeit als gesetzt ansieht. Umso wichtiger ist es, dass wir in Zukunft imstande sind, mit unseren Gebäuden auf neue Veränderungen zu reagieren und uns somit bereits beim Planen fragen: Wie können die Gebäude später mit angemessenem Aufwand umgenutzt, ergänzt oder auch wieder rückgebaut werden? Die Endlichkeit unserer Gebäude bereits in der Planung zu berücksichtigen, ist eine Verantwortung, die wir späteren Generationen gegenüber tragen.

Dann plädieren Sie also doch für den Abbruch und Neubau?

Nein, das sage ich nicht. Wenn man mit dem Bestand arbeiten kann, dann ist das wünschenswert. Ist es aber nicht sinnvoll, müssen wir den Mut zum Abbruch haben. Wir wollen doch auch nicht dauernd aufgewärmtes Essen vorgesetzt bekommen. Ab und zu braucht es etwas frisch Gekochtes. So ist es auch in der Architektur. Wir müssen den Mut haben, unsere Quartiere zu ertüchtigen, also auch neu zu bauen, damit die Stadt zukunftsfähig ist.

Widersprechen Sie dem für seine Sanierungen ausgezeichnete Zuger Architekt Patrick Rööfli? Er sagt: «Allein mit Ergänzen und Einfügen lässt sich viel erreichen.»

Das respektiere ich natürlich. Ich stimme ihm zu. Aber ich denke, dass die Kombination aus Alt und Neu die

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

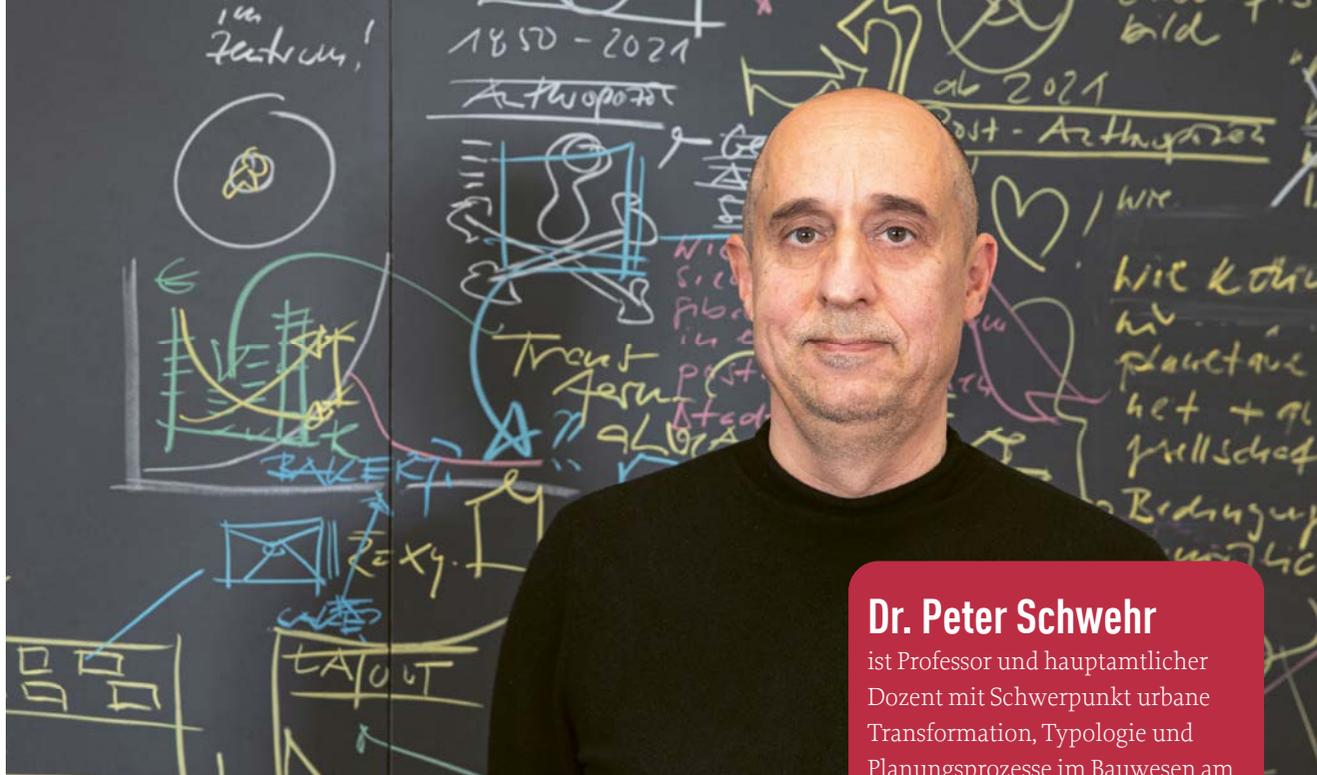
Unser neues, intuitives Küchen-Sortiment:

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.





Dr. Peter Schwehr
ist Professor und hauptamtlicher Dozent mit Schwerpunkt urbane Transformation, Typologie und Planungsprozesse im Bauwesen am Departement Technik & Architektur der Hochschule Luzern sowie Leiter der Forschung Architektur.
Bilder Markus Käch

erforderlichen Qualitäten bietet, die eine zukunftsfähige Stadt benötigt.

Was heisst zukunftsfähig?

Die Stadt steht vor grossen Herausforderungen. Nur um einige zu nennen: Können wir den Klimawandel bewältigen? Wie bewältigen wir die Mobilität? Wie ist die Stadt sozial gerecht? Diese Themen hängen alle eng miteinander zusammen und werden die Zukunft der Stadtentwicklung dominieren.

Leben morgen alle in Städten?

Im Jahr 2100 leben 85 Prozent der Weltbevölkerung in Städten. Wir werden noch mehr Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte haben. Dazu kommen Menschen, die in der Hoffnung auf ein besseres Leben in die Städte emigrieren. Wir sprechen von der «Stadt der Vielen». Das bedingt, dass wir verdichtet bauen müssen. Es wird zu einer Renaissance des Massenwohnungsbaus kommen, aber hoffentlich ohne die Fehler der Vergangenheit zu wiederholen.

Wie kommen wir zur Masse, um diese Nachfrage zu befriedigen?

Wir müssen Verdichten und gleichzeitig Entdichten. Also konzentrierte Bebauung für viele schaffen. Daneben braucht es zum Ausgleich genügend Grün- und Freiflächen fürs Durch-

atmen und zum Erholen. Verdichten zugunsten von Grünflächen.

Geraten Sie mit dem Mut, die Stadt neu zu bauen, in Konflikt mit der Nachhaltigkeit, die auf bestehende Ressourcen setzt?

Die Stadt muss ja nicht neu gebaut werden! Es geht um sorgfältige und angemessene Eingriffe. Graue Energie und Identitätsstiftung sprechen für den Erhalt und das Sanieren. Das darf aber nicht zum Dogma werden. Die Stadt der Zukunft muss nicht nur das Bedürfnis nach Wohnen befriedigen, sondern auch jene nach Arbeiten, Einkaufen, Fortbewegen und Erholen. Das alles erfordert elastische und multicodeierte Strukturen, die Nutzungsänderungen ermöglichen.

Was erwarten Sie von den Baugenossenschaften?

Ich bin froh, dass es Baugenossenschaften gibt. Ohne sie hätte der bezahlbare Wohnraum keine Chance und sie sind Vorreiter für neue Wohnmodelle. Sorgen macht mir aber, wenn plötzlich der Luxus Einzug erhält. Darum mein Appell: Wir brauchen nicht nur die Vorzeigeobjekte wie die Kalkbreite, wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für die Masse.

Interview Kurt Bischof

Resumé
Démolit-on et reconstruit-on trop vite aujourd'hui? Manque-t-on de respect pour le bâti existant? Sur ces sujets controversés, Peter Schwehr, professeur en matière de transformation à la Haute école de Lucerne Technique & Architecture, est d'un avis nuancé. Son plaidoyer important: «L'habitat doit être viable.» Cela vaut pour le bâti existant comme pour les nouvelles constructions. Il est persuadé que, malgré tout le respect que l'on peut avoir pour l'assainissement ou la rénovation, cela ne suffit pas pour construire la ville de demain. «Pour cela, nous devons faire preuve de courage.» La ville du futur doit être capable de gérer le changement climatique, la mobilité et la justice sociale. À cet effet, il faut densifier d'un côté et «dé-densifier» de l'autre. Autrement dit, utiliser au mieux l'espace habitable disponible, mais créer à côté des espaces verts et des zones dégagées.

Wann ist der richtige Zeitpunkt zum Sanieren?

Eine Sanierung muss gut geplant werden – strategisch, ökonomisch und kommunikativ. Die beiden Fachleute Matthias Alber und André Stücheli erläutern die wichtigsten Punkte, die es zu beachten gilt.

Als Lebenserwartung für ein Mehrfamilienhaus gelten 80 bis 100 Jahre. «Als Faustregel für die langfristige Sanierungsplanung gilt für Teilsanierungen 20 bis 30 Jahre, bei Gesamtsanierungen 40 bis 60 Jahre», sagt Matthias Alber, Partner von Naef & Partner AG. André Stücheli, Leiter Baumanagement der Arlewo AG, spricht von einem Sanierungszyklus alle 30 bis 35 Jahre: «Das Erste, was ansteht, sind meistens die Fassaden – bereits nach 15 bis 20 Jahren.» Das A und O ist für Alber dabei: «Die grossen Hebel liegen in einer guten Planung, der Sicherstellung einer hohen Ausführungsqualität sowie der Kontinuität im Unterhalt.»



Sieht aus wie neu: saniertes Mehrfamilienhaus Obergütsch Luzern der Logis Suisse.

Bild svg

Strategie ist unumgänglich

Grundsätzlich bringen grössere Sanierungen drei grosse Herausforderungen mit sich: Die finanziellen Mittel, die notwendigen personellen Ressourcen sowie der Wohnraumerersatz müssen zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Darum empfiehlt Alber, drei Instrumente im Liegenschaftenportfolio fest zu institutionalisieren:

1. Eine technische Zustandsanalyse pro Liegenschaft (alle fünf Jahre).
2. Eine den Zustand und das Potenzial der Liegenschaft berücksichtigende Objektstrategie.
3. Eine auf die einzelnen Objektstrategien abgestützte langfristige Bestandsplanung über das gesamte Portfolio als strategisches Entscheidungsinstrument.

Damit kann einer der grossen Fehler in der Praxis vermieden werden: Erst zu handeln, wenn es «brennt». Alber dazu: «Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen werden oft ereignisgetrieben und nicht strategisch geplant vorgenommen.» Für Stücheli ist die Strategie das A und O: «Nie eine Sanie-

rung ohne Strategie!» (siehe Seiten 10 und 11).

Die richtige Planung

Sobald der technische Zustand für die Liegenschaft und daraus abgeleitet Art, Umfang und Zeitpunkt der Sanierungsmassnahmen definiert sind, muss in einem zweiten Schritt das Potenzial der Liegenschaft ermittelt werden. Mittels Szenarienvergleich werden die Varianten, etwa Sanierung, Erweiterung/Aufstockung und Ersatzneubau, gegenübergestellt. Die Erkenntnisse aus Bestandesaufnahme und Potenzialanalyse gilt es in eine langfristige Bestandesplanung zu integrieren.

Finanzierung

Für die Finanzierung stehen gemeinnützigen Wohnbauträgern nebst den gängigen Finanzierungsinstituten die Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes und des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ (Fonds de Roulement, EGW, HBG) zur Verfügung. «Sie sind selbst im heutigen Tiefstzinsumfeld attrak-

tiv», sagt Stücheli. Er hebt besonders das Sonderprogramm 2021 bis 2023 des Fonds de Roulement hervor.

Etappenweise oder gesamthaft?

Aus finanziellen Gründen wird eine Sanierung oft etappiert vollzogen – «um sie möglichst aus eigenen Mitteln finanzieren zu können», so Stücheli. Doch: «Eine Etappierung ist in der Regel kostenintensiver, zum Beispiel durch mehrmalige Baustelleninstallationen.» Etappenweise saniert wird auch, wenn keine oder nur bedingte Umsiedlungsmöglichkeit für die Bewohnerschaft besteht. Bei einer Gesamtsanierung empfiehlt Stücheli persönlich, diese im gekündigten Zustand durchzuführen. «Vorsicht: Es braucht von Anfang an eine umfassende Mieter-Kommunikation, mietrechtlich richtige Schritte mit Einhaltung aller Formalitäten», warnt der Arlewo-Fachmann.

Überhaupt: Der richtige Umgang mit der Mieterschaft wird in der Praxis oft unterschätzt. «Anstehende Sanierungen führen häufig zu Ungewissheit bei



André Stücheli

ist Leiter Baumanagement der Arlewo AG in Luzern. Arlewo ist mit 140 Mitarbeitenden die personell grösste Immobilien-Dienstleisterin in der Zentralschweiz; präsent an den Standorten Luzern, Schwyz, Stans und Zug.



Matthias Alber

ist Partner bei Naef & Partner AG Schlieren. Das Unternehmen ist als Eigentümervertreter und Bauherrenberater tätig; von der strategischen Planung über die Entwicklung und Realisierung bis hin zur Inbetriebnahme.

den oft langjährigen Mieterinnen und Mietern», weiss Alber aus Erfahrung. Darum sei eine frühzeitige, offene und kontinuierliche Kommunikation wichtig. «Eine Sanierung bietet auch meistens die Möglichkeit, die Wohnungen aufzuwerten – zum Beispiel hindernisfrei zu werden.» Darauf muss aufmerksam gemacht werden.

Sarah Bischof

Resumé

Une rénovation doit être bien planifiée – au plan stratégique, économique et de la communication. Les deux spécialistes Matthias Alber, Naef & Partner SA, et André Stücheli, Arlewo AA, expliquent les principaux points à prendre en compte. «La règle générale pour la planification à long terme des rénovations est de 20 à 30 ans pour les assainissements partiels et de 40 à 60 ans pour les assainissements complets», déclare Matthias Alber, partenaire de Naef & Partner SA. En revanche, à court et moyen terme, il est indispensable de se pencher sur l'état réel de l'immeuble. André Stücheli, responsable de la gestion des constructions chez Arlewo SA, parle d'un cycle de rénovation tous les 30 à 35 ans. La plus grande erreur dans la pratique est de n'agir que lorsque «ça brûle». Les mesures d'entretien et d'assainissement sont souvent prises en fonction des événements et non pas d'une planification stratégique. L'alpha et l'oméga en la matière est d'avoir une stratégie (voir à ce sujet le texte sur l'exemple d'Emmen pages 10 et 11). Il est également décisif de communiquer de manière fiable avec les locataires.

Hebt sich ab.

In Langlebigkeit und Kundenservice.



washMaster
das neue digitale
Zahlungssystem

schulthess.ch

SCHULTHESS
SWISS MADE

Sanierungsstrategie – nicht für die Schublade

Die Liberale Baugenossenschaft Emmen will in Emmen die führende Genossenschaft im Bereich von Sanierungen und Unterhalt sein. Dafür hat sie die ehrgeizige Strategie «2025 = 60» definiert. Ein modellhaftes Controlling verhindert, dass die Strategie in der Schublade verschwindet.

Die Gemeinde Emmen steht im Ruf, keine Bewohnerinnen und Bewohner mit hohem Steuerpotenzial anzuziehen. Dass bezahlbares Wohnen nicht zwingend billiges Wohnen bedeuten muss, lebt die Liberale Baugenossenschaft Emmen LBE vor. «Wir sind eine Genossenschaft und müssen die Zitrone wirtschaftlich nicht auspressen, sondern wir handeln und sanieren proaktiv», sagt Tom Kaufmann, Präsident der LBE. Ein Bad beispielsweise, das grundsätzlich noch drei Jahre in der Wohnung belassen werden könnte, wird bereits in Zeiten guter Finanzlage ersetzt. «So vermeiden wir einen Sanierungsstau und können gleichzeitig unsere Wohnungen zu einem fairen Preis gut vermieten.» Mit dieser Strategie kann die LBE die Klientel in der Vermietung beeinflussen. Gleichzeitig erfüllt sie ihren eigenen Anspruch, den sie sich auf die Fahne geschrieben hat: «Wir wollen im Sanieren und Unterhalten der Wohnungen in Emmen die führende Genossenschaft sein.»

«Wir sind eine Genossenschaft und müssen die wirtschaftliche Zitrone nicht auspressen, sondern wir handeln und sanieren proaktiv.»

Tom Kaufmann, Präsident LBE

Bis 2016 ohne Strategiepapier

Hinter diesem Ansatz steckt eine vorbildliche Sanierungs- und Liegenschaftsstrategie, die im Rahmen einer Gesamtstrategie durch Verwaltung und Vorstand im 2015 erstmals und 2020 neu definiert wurde. Der Anstoss dafür kam von Kaufmann, der 2016 das Amt als Präsident übernommen hat. «Es gab damals keine schriftlich festgehal-

tene Stossrichtung der LBE.» Aus seiner eigenen Erfahrung in der Wirtschaft kennt Kaufmann die Bedeutung von Strategiedefinitionen, die alle fünf Jahre zu überprüfen sind.

Keine «Rocket Science»

Im Rahmen der «Strategie 2025 = 60» wurden die sechs Liegenschaften kategorisiert – unter Berücksichtigung von Lage, Marktwert oder Alter. Der Name der Strategie spricht das bevorstehende 60-Jahre-Jubiläum der LBE im Jahr 2025 an. Bei aller Bedeutung des Prozesses relativiert Kaufmann gleichzeitig den Inhalt der Strategie: «Es ist nicht Rocket Science, sondern eine konventionelle, bodenständige Strategie.» Es ging ihm darum, zu einem allgemeinen Leitbild zu kommen – in Bezug etwa auf den Umgang mit Mieterinnen und Mietern. Zudem ging es um die Frage, ob die LBE selbständig bleiben oder die Verwaltung outsourcen will, und eben darum, wo der Fokus der Investitionen gesetzt werden soll.

«Alle fünf Jahre eine Strategie erarbeiten, diese laufend studieren, überprüfen und mit Projekten zum Leben bringen.»

Strategie in Realität umsetzen

Die bestunterhaltenen genossenschaftlichen Liegenschaften der Gemeinde Emmen! Das klingt auf dem Papier schön und gut. Dies in die Realität umzusetzen, liegt Kaufmann sehr am Herzen: «Es gilt Projekte, die in den nächsten fünf Jahren anstehen, mit der Strategie zu verbinden.» Bei der LBE wurden die einzelnen Projekte an verschiedene Vorstandsmitglieder verteilt. Bei jeder Vorstandssitzung wird das Papier in Erinnerung gerufen und ungefähr alle zwei Jahre nehmen sich Vorstand und Verwaltung nochmals einen halben Tag Zeit, um den Stand der Umsetzung zu überprüfen. «Somit haben wir verschiedene Methoden des Controllings der Umsetzung unserer Strategie», sagt Kaufmann.



Daniel Pfister (links) und Tom Kaufmann besprechen das nächste Sanierungsprojekt. Bild Dany Schulthess



Die jüngste Sanierung der LBE: Die optische Fassade der Liegenschaft Unter-Spitalhof.

Bild zvg

«Wir vermeiden einen Sanierungsstau und können gleichzeitig unsere Wohnungen zu einem fairen Preis stetig gut vermieten.»

Planung der Sanierungen

Die LBE führt einen Mehrjahresplan. Darin werden die finanziellen Investitionen für die nächsten fünf Jahre definiert. Dazu zählt nicht der laufende Unterhalt, sondern grössere Investitionen. «Danach läuft die Planung der Sanierung wie bei anderen Baugenossenschaften auch», so Daniel Pfister, der als Architekt Mitglied des Vorstands ist.

Das Resultat ist beeindruckend: Bei den sechs Überbauungen der LBE wurde in den letzten Jahren umgesetzt, was richtigerweise gemacht werden konnte. Sanierung, Fassaden gestrichen, Gebäudehüllen energetisch aufgewertet. Allerdings: «Bei unseren Bauten aus den 90ern können wir nicht nachträglich auf Minergie setzen, das wäre ökonomisch nicht tragbar.» Kaufmann liegt die Ökologie am Herzen, aber «nicht auf Teufel komm raus». Denn: «Wenn immer möglich, wollen wir ökologisch sanieren, sofern es öko-

nomisch auch einigermaßen tragbar ist.» Der letzte Wurf war die optische Sanierung des Unter-Spitalhofs. Als nächstes folgt vermutlich die bald 20-jährige Heizung im Chörbli. «Wobei wir dort nur Miteigentümer sind und nicht alleine entscheiden können.» Schliesslich soll im Jahr 2022 der Ersatz der Küchen in der Unteren Halten folgen. Aber eben: «So viel zum Sanieren hat die LBE gar nicht mehr.»

Der gute Rat

Angesprochen auf die heikle Frage Sanierung oder Ersatzneubau sind sich Pfister und Kaufmann einig: «Dafür gibt es keine generelle Antwort – es ist individuell pro Liegenschaft zu beurteilen.» So hat sich die LBE etwa am Lärchenweg gegen eine Sanierung entschieden, da die Investition zu gross gewesen wären und viele Mängel im Rahmen einer Sanierung nicht optimal verbessert worden wäre. Bei anderen Beispielen hingegen lohne sich die Investition in die bestehende Liegenschaft. Egal ob Sanierung oder Neubau, eines raten die beiden anderen Baugenossenschaften ganz klar: «Alle fünf Jahre eine Strategie erarbeiten, diese laufend studieren, überprüfen und mit Projekten zum Leben bringen.»

Sarah Bischof

Resumé

Ne pas «presser le citron» au plan économique, mais assainir de manière proactive, telle est la devise de la Coopérative Liberale Baugenossenschaft Emmen LBE. Elle s'est donnée pour mission de proposer les logements de coopérative les mieux entretenus de la commune d'Emmen. Une commune dont la réputation est de préférer ne pas attirer des habitants à haut revenu imposable. Sous la présidence de Tom Kaufmann, la LBE ne veut pas proposer des logements bon marché, mais des logements abordables. Ils recommandent d'assainir de manière proactive en période de prospérité plutôt que d'attendre qu'il ne soit plus possible de faire autrement.

Le document stratégique «Stratégie 2025 = 60», élaboré par l'administration et le comité lors d'une journée dédiée à la stratégie, en fournit les bases à la LBE. Les six lotissements y ont été catégorisés – moyennant prise en compte de leur situation, de leur valeur marchande ou de leur âge. Cela permet d'éviter un engorgement des assainissements – à condition que la stratégie devienne réalité et ne reste pas simplement dans un tiroir. Au sein de la LBE, les projets ont été répartis entre divers membres du comité, on en reparle à chaque séance de cet organe et il y aura à nouveau une demi-journée consacrée à la stratégie après deux ans. Dans ses six lotissements, «presque» tout ce qui devait être fait l'a été ces dernières années: assainissement, façades repeintes, enveloppes de bâtiments revalorisées au plan énergétique. Etant précisé que: «Dans la mesure du possible, nous voulons rénover de manière écologique, pour autant que cela soit aussi économiquement supportable.»

Schöne Festtage

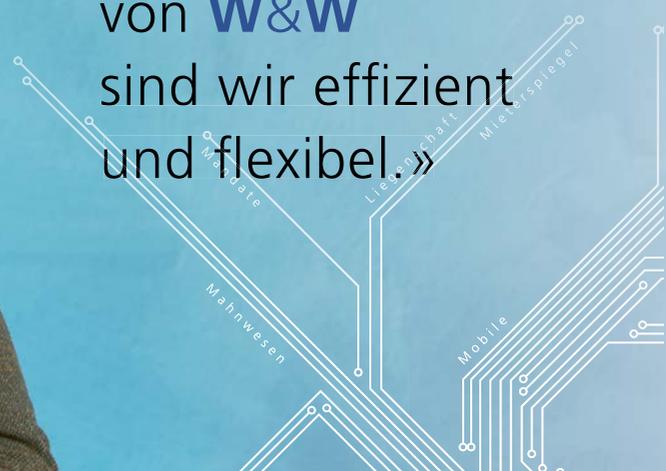
Und viel Erfolg bei der Umsetzung Ihrer
Pläne im neuen Jahr.

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



*Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:*

« Mit der Software
von **W&W**
sind wir effizient
und flexibel. »



W&W

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen
www.immo.ch

Sanieren und gleichzeitig aufstocken

Sanieren und gleichzeitig das Gebäude aufstocken – diese Strategie verfolgt die Baugenossenschaft Orbano Nottwil bei zwei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1988. Das Projekt wird vom Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ unterstützt.

Eine Sanierung der zwei Mehrfamilienhäuser mit total 16 Wohnungen an der Oberdorfstrasse 28/30 in Nottwil hat sich nach 30 Jahren aufgedrängt. «Die Grundrisse sind noch zeitgemäss, weshalb wir auf einen Abbruch verzichtet haben», erklärt Orbano-Präsident Jörg Sonderegger. Dazu kommt die Überzeugung, «dass ökologisch ein Abbruch fragwürdig ist».

Verdichten als Chance

Wieso aber bei einer Sanierung im Sinne von Verdichten nicht gleich aufstocken und zusätzlichen Wohnraum schaffen? «Das Thema Verdichten fasziniert uns schon lange», so Sonderegger. Deshalb sei einerseits mit der Gemeinde das Potenzial im Rahmen des Gestaltungsplans abgeklärt worden, andererseits wurde dieser Schritt auf die Finanzierbarkeit geprüft. «Das Ergebnis war in beiden Bereichen positiv.»

Gemeinsam mit dem Architekturbüro BF Architekten Sursee AG wurde ein Projekt ausgearbeitet. «Dabei ist es uns wichtig, dass wir Bausubstanz und ökologische Aspekte möglichst gut ergänzen und nutzen können.» Geplant sind je ein Vollgeschoss in Leichtbauweise und beim Mehrfamilienhaus Oberdorfstrasse 28 zusätzlich eine Attikawohnung mit 125 Quadratmeter Wohnfläche und 99 Quadratmeter Balkon mit traumhafter Aussicht.

Volles Sanierungsprogramm

Die Renovation umfasst die Haushülle mit einer zusätzlichen 20 Zentimeter starken Isolation, neue und zum Teil grössere Fenster, eine Balkonvergrösserung um einen Meter, neue Küchen und Sanitärbereiche. Auch die gesamte Heizungsanlage wird saniert. Die heutigen Elektroboiler in den Wohnungen

sollen durch einen zentralen Warmwasserboiler ersetzt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit tritt an die Stelle der Ölheizung eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Hinzu kommt auf beiden Dächern je eine PV-Anlage mit total 43 000 Kilowatt Leistung. An der Oberdorfstrasse 28 wird ein neuer Lift auf die Zwischengeschosse eingebaut. «Eine gute Werterhaltung ist uns wichtig.»

Bauarbeiten auf Kurs

Für die Renovation hatte die Generalversammlung 2020 einen Kredit von 5,6 Millionen Franken gesprochen. Allein für die Erdbebensicherheit musste die Orbano 200 000 Franken budgetieren. Der Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ hat pro Wohnung 50 000 Franken gesprochen, ausser der Attikawohnung.

Seit April 2021 laufen die Bauarbeiten in fünf Etappen zu je drei Monaten. Der Abschluss ist auf Juni 2022 geplant. «Nach zwei Fünftel der Arbeiten sind wir auf Kurs.»

Keine Totalräumung

«Wir sanieren etappenweise, damit die Mieterinnen und Mieter innerhalb der Siedlung jeweils umziehen können.» Für die Orbano war immer klar, dass eine Vollräumung nicht in Frage kommt, «obwohl es für die Bauabwicklung einfacher gewesen wäre», wie Peter Bühlmann, im Vorstand für die Vermietung zuständig, festhält. Die grösste Herausforderung sei für die Bewohnerinnen und Bewohner allerdings Baulärm.

Wichtig bei einem solchen Projekt ist die frühzeitige und laufende Information der Mieterinnen und Mieter. Orbano übernimmt für die Unannehmlichkeiten die Umzugskosten und drei Monatsmieten.



Dunkel gefärbt die Aufstockung.

Bild zvg

Schliesslich hat Bühlmann eine erfreuliche Botschaft für die Bewohnerinnen und Bewohner: «Der Mietzins ist auch nach der Renovation preiswert für Nottwil.»

Sarah Bischof

Resumé

Pour 5,6 millions de francs, la Coopérative d'habitation Orbano Nottwil rénove deux immeubles locatifs datant de 1988 – et ajoute un étage à chacun d'entre eux dans un souci de densification. «Les plans sont toujours au goût du jour, c'est pourquoi nous avons renoncé à la démolition – une démolition est également discutable sous l'angle écologique», explique Jörg Sonderegger, président d'Orbano, pour justifier la rénovation. En sus d'une nouvelle isolation, le chauffage au mazout existant sera notamment remplacé par une pompe à chaleur plus durable, avec des sondes géothermiques.

Sanierung einer historischen Siedlung in Zürich

Denkmalgeschützt, bewohnt und Corona-Einschränkungen: Mit diesen drei Herausforderungen musste die Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof GBRZ bei der Sanierung ihrer Stammsiedlung mitten in der Stadt Zürich fertig werden.

Das eigene Badezimmer und die Küche gegen einen Wohncontainer von 12 Quadratmetern, ausgestattet mit Dusche/WC und Küchenzeile, tauschen – mit dieser speziellen Situation wurden die 185 Bewohnerinnen und Bewohner der 103 Wohnungen der Stammsiedlung der Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich (GBRZ) konfrontiert. Nach 30 Jahren stand die Strangsanierung der gesamten Siedlung an, die sich über die Heinrichstrasse, Fabrikstrasse, Röntgenstrasse und Josefstrasse inmitten der Stadt Zürich erstreckt. «Die BG Röntgenhof schätzt historische Bauten und versucht engagiert, diese so gut wie irgend möglich und sinnvoll zu erhalten», sagt Geschäftsführer Marco Reggio. Die Siedlung hat einen grossen Stellenwert für die GBRZ: «Sie ist unsere erste und älteste Siedlung, ist denkmalgeschützt und hat historische Bedeutung», so Reggio.

16 Millionen investiert

Für die Planung der Sanierung – insbesondere der Fassade – war eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege nötig. Diese empfand die GBRZ

«Alle sind unisono begeistert von ihrem neuen Zuhause.»

als «sehr konstruktiv und angenehm». Der Neuanstrich der Fassade in Rot und der Fensterläden in Mintblau wurde von der ursprünglichen Farbgebung hergeleitet. Des Weiteren umfasste die Sanierung neue Balkonbauten und die Erneuerung von Küchen, Nasszellen, Fassade, Fenstern, Steig-, Elektro- und Kanalisationsleitungen sowie von Sonnerie und Briefkastenanlagen. Die Investition dafür beläuft sich auf rund 16 Millionen Franken. «Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt war, die Sanierung in bewohntem Zustand und in der Corona-Zeit durchzuführen», erläutert Timur Ocak, Leiter Bau der GBRZ.

Wegen Corona ein Jahr pausiert

Im Klartext: Corona hat der GBRZ einen Strich durch die Rechnung gemacht. Das in verschiedene Etappen aufgeteilte Sanierungsprojekt musste vor dem Anlaufen der zweiten Bauetappe im Jahr 2020 wegen der Pandemie für ein Jahr gestoppt werden. Schnell

musste umdisponiert werden: Für die bereits angefertigten Bauelemente wurde eine Lagerhalle gemietet. Ocak zeigt sich erfreut: «Trotz des grossen Zusatzaufwandes haben alle Bewohnerinnen und Bewohner und auch die Unternehmer sehr gut zusammengehalten und kooperiert.»

Umgebung folgt im Frühling

Die zweite Sanierungsetappe wurde dieses Jahr unter Einhaltung der gängigen Schutzmassnahmen realisiert. «Erfreulicherweise konnte der Zeitplan unter der Vorgabe von Forster & Uhl Architekten und des Baumanagements Caretta + Gitz AG eingehalten werden.» Die letzten Wohnungen wurden im Spätherbst fertiggestellt und an die Mieterschaft übergeben. Die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten im Hof ist für das Frühjahr 2022 vorgesehen.

Akzeptanz der Bewohnenden

Ocak lobt das Verständnis der Bewohnerschaft: «Sie haben die unvermeidbaren grossen Einschränkungen im Wohnalltag wohlwollend und kooperativ hingenommen.» Die Lösung mit den bereitgestellten Wohncontainern habe



SO EINFACH GEHT ELEKTRO.

Unsere Elektriker montieren, warten und reparieren für Sie. An über 40 Standorten mit zuverlässigem 24h-Pikettdienst. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

www.ckw.ch/elektro

CKW.



Die Stammsiedlung der GBRZ: neue Balkone und ein neuer Anstrich für Fassaden und Fensterläden.

Bilder zvg

gefruchtet und fand die nötige Akzeptanz. Mehreren Familien mit Kleinkindern hat die GBRZ an Stelle des Wohncontainers für einige Wochen intern eine Ersatzwohnung organisiert. «Dieses Angebot wurde von den Familien sehr geschätzt.»

Wenig Mieterwechsel

Auf den Mietermix hat die Sanierung keinen grossen Einfluss: «Den Genossenschaffern gefällt die besondere Lage,

«Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt war, die Sanierung im bewohnten Zustand und in der Corona-Zeit durchzuführen.»

daher gibt es in der Liegenschaft selten Mieterwechsel.» Nur rund fünf bis zehn Prozent der Mieter seien ausgezogen. «Wir versuchen eine gute Durchmischung aufrechtzuerhalten.» In der

Stammsiedlung wohnen Familien, jüngere und ältere Paare und Einzelpersonen. Die Sanierung lief ohne Corona-Fälle und ohne Unfälle ab – zwei wichtige Punkte für den Erfolg der Sanierung. «Das Resultat darf sich sehen lassen – die Wohnungen wie auch die Siedlung präsentieren sich zeitgemäss und rundum gelungen erneuert.» Das bestätigt auch das Feedback der Bewohnerschaft: «Alle sind unisono begeistert von ihrem neuen Zuhause.» Sarah Bischof

ROHRMAX 
Abfluss verstopft?
 24h Service
Wererhalt + Vorsorge
 RohrMax kontrolliert
 kostenlos Ihre
 Abwasserrohre
 + Schächte.
Informiert sein! **Kostenlose
 Rohr-
 Kontrolle**
...ich komme immer! 0848 852 856
 info@rohrmax.ch

Resumé

Le premier lotissement de la coopérative de construction Röntgenhof se trouve au cœur de la ville de Zurich, entre la Heinrichstrasse, la Fabrikstrasse, la Röntgenstrasse et la Josefstrasse. La coopérative a investi 16 millions de francs dans la rénovation de cette construction classique en bordure d'îlot. La collaboration avec le Service de la conservation des monuments historiques et les solutions transitoires pour les habitants ont constitué un défi. Des personnes de toutes les générations vivent dans les 103 logements.

113 Bäder nach Mass saniert

Zur genossenschaftlichen Siedlung GBZ7 in Zürich Witikon gehören 18 Mehrfamilienhäuser in ansprechender Lage über dem Zürichsee. Im Zuge aktueller Sanierungsarbeiten konnte in 113 Badezimmern und den separaten WCs mehr Komfort und Platz geschaffen werden – massvariablen Lösungen von talsee sei Dank.

Die ersten Häuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zürich 7 (GBZ7) entstanden bereits in den 1930-Jahren mit dem Ziel, hochwertigen Wohnraum in attraktiver Lage erschwinglich zu machen. Das jüngste Gebäude an der Witikonerstrasse wurde schliesslich 1999 (im Minerergie-Standard) in diesem Sinne erstellt. Insgesamt bietet die Überbauung heute 122 Wohnungen. Da bei Gebäuden mit fortgeschrittenem Alter unterdessen häufig die Forderung nach Ersatzneubauten aufkommt, wurde vor 15 Jahren eine eingehende Prüfung dazu veranlasst. Diese ergab jedoch, dass durch Neubauten bei den damals bestehenden Ausnutzungsziffern kein zusätzlicher Wohnraum zu erreichen wäre. Daher setzte der Vorstand der GBZ7 auf die Strategie, die bestehenden Gebäude auf unbestimmte Zeit mit gezielten Sanierungen zu erhalten. Im Vordergrund sämtlicher Renovationsprojekte stehen seither die Aspekte Komfort, Qualität und praktische Gestaltung – ganz nach dem Grundgedanken der Genossenschaftsgründer.

talsee

Die Schweizer Manufaktur talsee mit Sitz im Luzerner Seetal produziert persönliche und wohnliche Designbäder. Dabei baut das Unternehmen aus Hochdorf auf eine Erfahrung und Kompetenz, die zurückreicht bis in das Jahr 1896. Rund 100 Mitarbeitende sorgen dafür, dass mit massgefertigten Badmöbeln und -einrichtungen dank modernster Technik und gezielt eingesetzter Handarbeit hochwertiges Design entsteht. talsee verfügt über ein professionell organisiertes Projektgeschäft für Neubau und Sanierung von gewerblichen Objekten und Wohnungsbauten.



Ein guter Plan vorab

Schon im Vorprojekt für die fälligen Badsanierungen war die talsee AG an der konzeptionellen Planung beteiligt. Im Austausch mit dem Architekten konnten die besten Badlösungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse entwickelt und diese schliesslich der Bauherrschaft und Bauleitung vorgestellt werden. Die Vertiefung folgte dann im talsee-Showroom mit der Entscheidung für das Vorwandssystem «vitnessa» und die Auswahl der Materialien, Farben, Griffmodelle, Lichtfarben usw. Zwei von vielen Vorteilen des Vorwandmöbels vitnessa sind Zeitersparnis während der Bauphase und höchster Komfort in der Anwendung. Das Vorwandssystem bietet die Möglichkeit, dem Sanitär für die Bäder vorab ein passendes vitnessa-Installations-element zur Verfügung zu stellen, das auch schon die jeweils gewünschten technischen Komponenten wie Wasserzähler, Abstellventile, Spülkasten für WC, An-



schlüsse für Waschmaschinen sowie technische Vorbereitungen für ein Dusch-WC enthält. Projektleiter Roy Benthin erklärt: «Das ermöglichte eine einfache Installation, während die passenden Möbelemente im Wochentakt in Witikon angeliefert und reibungslos von unseren talsee-Spezialisten montiert werden konnten.»

Massvariable Sonderanfertigungen

Verbaut wurden in den Bädern 113 Waschtischkombinationen mit fugenlosen Corianabdeckungen von DuPont inklusive Armatur und Möbel. Komplettiert wurden diese durch 92 Möbel für das separate WC, abgemessen auf die jeweiligen Eigenheiten der alten und nicht immer ganz geraden Wände. Roy Benthin berichtet hier von einer Besonderheit: «In den separaten, kleinen WCs wurden die Leitungen mit einem unsichtbar befestigten Einbauschränk flächenbündig mit der Vormauerung verkleidet. Ausserdem wurde ein Prototyp für ein kleines Verkleidungsmöbel für die Leitungen unter dem Waschbecken durch uns erstellt und mit dem Architekten dann besprochen und ausgeführt.» Sogar ein Ablagefach konnte darin noch integriert werden sowie eine kleine Klappe, durch die der Sanitär Zugriff auf die Armatur hat. Hinzu kamen in Bad und WC grössenvariable Spiegelschränke der Produktlinie top4, die alle mit Dimmer und indirekter LED-Beleuchtung ausgestattet wurden.

Zuverlässiger Baupartner

Als Spezialist für Badsanierungen in bewohnten Mehrfamilienhäusern konnte talsee der Bauherrschaft die nötige Sicherheit eines zuverlässigen Baupartners vermitteln und sich in der operativen Abwicklung beweisen. Dazu zählte auch, die technischen Details mit der Haustechnikplanung zu erörtern und so weitere Schnittstellen zu lösen. Ein talsee-Projektleiter war während der gesamten operativen Sanierungsphase als Ansprechpartner für alle Parteien verfügbar und gewährte einen einwandfreien Bauablauf. Architekt Beat Schlatter bestätigt: «Auch auf die ganz individuellen Masse hat man immer eine gute Lösung gefunden. So haben wir eigentlich keinen Zentimeter verloren.» Während auf diese Weise Raumausnutzung, Optik und Komfort optimiert wurde, konnte gleichzeitig die Belastung für die Bewohnenden während der Bauzeit reduziert werden. In den vielen verschiedenen Häusern und Situationen zu sehr flexiblen Lösungen beitragen zu können, wurde sowohl von der Bauherrschaft wie von den Bewohnenden geschätzt.

Angepasst an die Besonderheiten jedes Projekts stellt talsee zugeschnittene Leistungspakete zusammen, die über den Standard hinausgehen. Auch umfangreiche Sanierungsprojekte verdienen individualisierte Lösungen in Bädern und WCs. talsee erfüllt in diesem Bereich höchste Ansprüche.

www.talsee.ch



Den alten Lift ersetzen – oder doch sanieren?

Wenn ein Aufzug rund 30 Jahre gedient hat, anfälliger auf Störungen wird oder grössere Reparaturen anstehen, muss die Eigentümerschaft entscheiden: Modernisieren oder ersetzen?

Vor einer Entscheidung müssen alle Modernisierungsoptionen durchleuchtet werden. Eine Modernisierung verfolgt den zyklischen Weg der Kreislaufwirtschaft. Es ist ökonomisch und ökologisch meist das nachhaltigere Vorgehen, als den Lift komplett zu ersetzen. Wichtige Ressourcen werden geschont, da nur die Bauteile ersetzt werden, die störungsanfällig geworden sind oder nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Bei einer Sanierung muss der Personensicherheit grösste Beachtung geschenkt werden. In der Schweiz ist hierzu die Norm SIA 370.080 (EN 81-80) SNEL in Kraft.

Nutzen bei beiden Lösungen

- Erhöhung der Sicherheit
- Erfüllung geltender Normen und Gesetze
- Verbesserte Energieeffizienz
- Gesteigerter Fahrkomfort

- Präzises Stoppen auf der Etage
- Zeitgemässes Design
- Reduktion von Lärmemissionen
- Ersatzteilverfügbarkeit
- Wertsteigerung des Gebäudes
- Risikominderung bezüglich Hauseigentümerhaftung Art. OR 58

Vorteile einer Modernisierung

- Kürzerer Betriebsunterbruch
- Weniger bauseitige Anpassungen (zusätzliche Kosten bei Ersatzanlagen 15 bis 20 Prozent des Anlagepreises für Baumeister, Elektriker und Maler)
- Verdopplung der Lebensdauer der Anlage durch modularen Austausch der systemrelevanten Bauteile wie Antrieb, Steuerung, Kabinentüre und Sicherheitseinrichtungen
- Nachhaltigkeit durch Wiederverwendung von robusten Aufzugsteilen wie Kabine, Führungsschienen und Schachttüren
- Einfache Notbefreiungen durch Erhalt des Maschinenraumes

Vorteile einer Ersatzanlage

- Optimale Platzausnutzung dank passgenauer Fertigung
- Möglichkeit von rollstuhlgängigem Ersatz dank grösserer Kabine
- Automatische Schachttüren (wenn vorher nicht vorhanden)
- Mögliche Umnutzung des bestehenden Maschinenraumes bei maschinenraumlosen Ersatzanlagen

Wann Komplettersatz?

Ein Komplettersatz drängt sich auf, wenn die Anlage sicherheitstechnisch in sehr schlechtem Zustand ist oder wenn eine grössere Kabine erforderlich wird. Genauso wenn bei einem Personenaufzug handbetätigte Schachttüren mit automatischen Türen ersetzt werden müssen sowie wenn der Maschi-



Fachartikel

Kay Rusterholz ist Verkäufer Ersatzanlagen und Modernisierungen bei Lift AG.

nenraum schlecht zugänglich ist (zum Beispiel auf dem Dach oder nur über privat genutzte Räume erreichbar).

Nachträglicher Einbau des Lifts

Wenn kein Lift vorhanden ist, besteht die Möglichkeit, im Treppenauge oder aussen an der Fassade einen Liftturm, gemauert oder als Metall-Glaskonstruktion, einzubauen. Ist das Treppenhaus nicht direkt zugänglich, kann der Liftturm auch freistehend über Passerellen ans Haus angeschlossen werden.

Kay Rusterholz



Nachträglicher Anbau eines Personenaufzugs an die Hausfassade. Bild Lift AG

Resumé

Il est important d'évaluer les avantages et les inconvénients de la modernisation et du remplacement complet d'un ascenseur vieillissant. Une modernisation est généralement la variante la plus économique et la plus écologique. Les composants tels que les commandes, l'entraînement, les portes ou la cabine peuvent être repris. Mais si l'installation ne correspond plus à la norme de sécurité actuelle, le constructeur suisse d'ascenseurs Lift SA conseille de la remplacer. L'installation ultérieure d'un ascenseur est par exemple possible au moyen d'une tour d'ascenseur en façade.

Wir entwickeln, bauen,
vermarkten und
bewirtschaften Immobilien.
Für Sie.

real estate. financing solutions. innovations.

avobis.ch

avobis

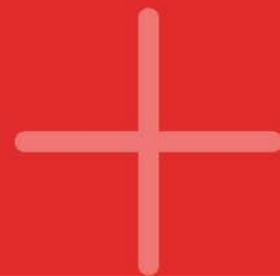


Harder Haas P. AG

Gesamtplanung

Architekten ETH SIA SVIT

www.hzh.ch



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



Module erleichtern Sanierungsentscheide

Was langfristig Bestand und Erfolg haben soll, muss frühzeitig erkannt, an die Hand genommen und umgesetzt werden. Dabei bieten modulmässige Entscheide in der Sanierungsplanung grosse Chancen, wie die Praktiker der Anliker AG Generalunternehmung aufzeigen.

«Wir stellen immer wieder fest, dass mit gut gemeinten Unterhaltsarbeiten ungeschickt investiert wird», stellt Paul Muheim, Geschäftsführer der Anliker Generalunternehmung fest. Es gilt nicht bloss Altersschäden zu beheben, sondern Mehrwerte zu schaffen. Ob jünger oder älter, jedes Haus und jede Siedlung ist einzigartig und verdient ein kluges, langfristig wirksames Gesamtkonzept. Andernfalls drohen mangelhafte Qualität oder fehlender Investitionsschutz.

Frühzeitig planen

Zu Beginn der Planung sind viele Strategien möglich. Es stellen sich aber auch komplexe Fragen. Wie gut ist die Bausubstanz? Besteht ein Nutzungspotenzial? Sanierung, Aufstockung oder Neubau? Welchen Stellenwert hat das Gebäude im Portfolio?

«Es lohnt sich, frühzeitig neutrale, erfahrene und bewährte Fachleute beizuziehen», ist Muheim überzeugt. Mit geschickten Lösungen werde das Honorar mehrfach kompensiert. «Sehr gute Erfahrungen machen wir mit unserer mehrstufigen, modularen Planung, wo der Bauherr in jeder Phase frei und unabhängig entscheiden kann», so Paul Muheim. «Die Ziele werden gemeinsam und objektbezogen erarbeitet, wir verwenden keine standardisierten Programme für die Gebäudezustandsanalyse.» Das erfordert ein hohes Mass an Leidenschaft, Kompetenz und Erfahrung.

Modular vorgehen

Eine Gebäudezustandsanalyse ist immer der erste Schritt, um die rechtlichen, technischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eines Hauses zu verstehen. Aus den Erkennt-



Eine neue Küche kann sich bestens in alte, erneuerte Bausubstanz einfügen.

Bild zvg

nissen lassen sich Aufträge für Testplanungen, Machbarkeitsstudien oder ein Vorprojekt ableiten. «Gemeinsam finden wir immer die optimale Lösung», kann Muheim aus seiner breiten Erfahrung berichten. Danach folgen die konkrete Projektierung und letztlich die Realisierung, in kleinen Etappen oder grossen Schritten.

Mut, Fragen zu stellen

Die Erfahrung zeigt, dass Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vorausschauend angegangen und frühzeitig geplant werden müssen. Wichtig ist dabei, dass die Bauherrschaft den Mut hat, Fragen zu stellen, auch zu komplexen Themen. Letztlich zählt allein eine individuell stimmige Lösung.

Erwin Candreia

Weitere Infos

Anliker AG Generalunternehmung ist Goldpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ.
www.immobilienerneuerung.ch

Resumé

«Nous constatons régulièrement que des travaux d'entretien bien intentionnés donnent lieu à des investissements maladroits», constate Paul Muheim, directeur de l'entreprise générale Anliker. Il ne s'agit pas seulement de réparer les dommages dus à la vétusté, mais de créer de la valeur ajoutée. Qu'il soit récent ou plus ancien, chaque bâtiment et chaque lotissement est unique et mérite un concept global intelligent et efficace à long terme. Anliker SA a développé grâce à sa vaste expérience un système modulaire qui permet de répondre individuellement à chaque situation. Il est important en l'occurrence que le maître d'ouvrage ait le courage de poser des questions, même sur des sujets complexes.

Pellets funktionieren auch in grossen Siedlungen

Heizen mit Pellets ist nicht nur eine Möglichkeit für kleinere Wohneinheiten. Dieses Heizsystem eignet sich auch für mittelgrosse Bauten, ja sogar für grosse Stadtsiedlungen. Das Projekt Reitmen in Schlieren West ZH ist bester Beweis.

Auf einer Fläche von 20 000 Quadratmetern an zentraler Lage stehen fünf Wohnhäuser mit Gewerbenutzung und einem Gebäude mit Gemeinschaftsraum und Lebensmittelladen.

Nachhaltig Wärme erzeugen

Der Bauherr bot sich die Möglichkeit, die Siedlung an das Fernwärmenetz des EWZ anzuschliessen. Aus ökologischen Gründen entschied sie sich dagegen und für eine Holzpellet-Heizanlage. Zwei Pellet-Holzessel sowie zwei in die Erde verlegte Beton-tanks für die Pellet-Brennstofflagerung bilden den Kern der Anlage. Die Tanks wurden so angelegt, dass sie für Lastfahrzeuge gut erreichbar sind und einfach mit Pellets befüllt werden können. Die eingebundene Heizungswasserspeicheranlage im Wärmeversorgungssystem sorgt für einen kontrollierten Abbrand der Pellets und für die Speicherung der Wärme ausserhalb der üblichen Heizperiode. Einzig die Beseitigung der Asche, welche in einem Zwischenbehälter abgefangen wird, erfolgt manuell. Die beiden Wärmeerzeugungszentralen mit Vernetzung an weitere Unterstationen versorgen die sechs Gebäude mit Wärme für das Warmwasser und die Raumheizung.

Eine Premiere

Die Sada AG aus Opfikon wurde mit der Installation der Holzpellet-Heizanlage und der Sanitärinstallationen beauftragt. Für Murat Salih, Leiter Heizungstechnik und für das Projekt verantwortlich, war dies ein besonderer Auftrag. So wurde im Raum Zürich noch nicht oft eine Holzpellet-Heizanlage in dieser Grösse installiert. Die grösste Herausforderung war die Anlieferung der Pellet-Tanks mittels Sattelschlepper. Ein Tank weist einen Innendurchmesser von 5,6 Meter und eine Höhe von 2,25 Meter auf. Das Nutzvolumen beträgt 45 Tonnen Pellets. pd

Weitere Infos

Sada AG, Glattpark ist Silberpartner des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ
www.sada.ch

Resumé

Le chauffage aux pellets de bois est une possibilité pour les petites unités d'habitation. Telle est l'idée reçue. Mais les pellets conviennent également pour un grand lotissement urbain. Le projet Reitmen à Schlieren West ZH en est la meilleure preuve. La société Sada SA d'Opfikon a été chargée de l'installation du système de chauffage à pellets et des installations sanitaires. Ainsi, dans la région de Zurich, on n'a pas encore installé souvent à ce jour un système de chauffage aux pellets de cette taille.



Stadtsiedlung Reitmen.

Bild zvg



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

LOGEMENT SUISSE a définitivement rejoint la Suisse romande

Après l'ouverture d'une représentation permanente pour la Suisse romande en juillet avec Pascal Magnin, LOGEMENT SUISSE a pu y organiser le premier événement. À La Chaux-de-Fonds, le projet de la Coopérative CORAD et de la Fondation Rencontre a été présenté.

La joie se lisait sur les visages de Benoît Grenon et Adrian Achermann alors qu'ils accueillait les représentants des coopératives et des communes intéressées en ce froid après-midi de novembre à La Chaux-de-Fonds. Benoît Grenon en tant que représentant de la Suisse romande au sein du comité de LOGEMENT SUISSE et Adrian Achermann en tant que directeur. Tous deux ont relevé que LOGEMENT SUISSE a toujours eu des membres en Suisse romande. Mais l'ouverture d'un bureau en Romandie répond définitivement à l'exigence d'être une association faitière nationale. «Et les échos sont très positifs, la demande d'une organisation pour la construction de logements d'utilité publique d'inspiration libérale est définitivement là», a déclaré Adrian Achermann. Benoît Grenon a saisi l'occasion de présenter le Neuchâtelois Pascal Magnin qui, en tant qu'interlocuteur de LOGEMENT SUISSE, est très bien ancré et dispose d'un bon réseau en Suisse romande.

Pas de subventions immédiates

Pascal Magnin a pu expliquer ensuite l'importance de l'habitat d'utilité publique pour la société et pour le marché du logement. «La Suisse a besoin de plus de construction de logements d'utilité publique», a dit Pascal Magnin, en précisant «plus d'habitat d'utilité publique à orientation libéral». La construction de logements d'utilité publique est une préoccupation sociétale dont l'aile gauche politique ne serait en être le seul porte-voix. LOGEMENT SUISSE met clairement l'accent sur «la responsabilité individuelle avant les subventions». C'est précisément la



Le trio de LOGEMENT SUISSE, de bonne humeur à La Chaux-de-Fonds: Adrian Achermann, directeur; Benoît Grenon, comité; Pascal Magnin, bureau romand.

force des coopératives de construction organisées au sein de l'Association LOGEMENT SUISSE, qui recherche également de manière ciblée le partenariat avec les communes et les cantons. En qualité de représentant de l'Association LOGEMENT SUISSE, Pascal Magnin se tient à la disposition des personnes intéressées pour les conseiller.

Un grand projet

Si la première manifestation en Suisse romande a eu lieu à La Chaux-de-Fonds, c'est grâce à la coopérative de construction CORAD. Elle est membre de LOGEMENT SUISSE depuis de nombreuses années et a achevé en été 2019, en collaboration avec la Fondation Rencontre, 84 logements pour trois générations. Le projet a été pré-

senté par Tony Perrin (CORAD), Laurent Winkenbach (Rencontre) et Philippe Langel (architecte). Viviane Houlmann a expliqué l'encadrement des logements pour seniors. Bernard Jaquet – qui est le cœur et le moteur du projet – ainsi que Langel ont ensuite dirigé les visites. Le projet se compose de deux grands bâtiments, appartenant chacun à l'un des maîtres d'ouvrage, reliés par une cour intérieure commune. CORAD a réalisé 33 logements familiaux et Rencontre 50 appartements pour personnes âgées ainsi qu'un pour le concierge; au total, 20,3 millions de francs ont été investis. Kurt Bischof

LOGEMENT SUISSE, Association des Coopératives d'habitation, Pascal Magnin, Rue des Préels 7c, 2036 Cormondrèche. Téléphone 079 579 30 77, info@logement-suisse.ch



Impression de la rencontre à La Chaux-de-Fonds



Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist jetzt in der Westschweiz erfolgreich angekommen

Nach der Eröffnung einer ständigen Vertretung für die Romandie im Juli mit Pascal Magnin konnte WOHNEN SCHWEIZ im November die erste Veranstaltung in der Westschweiz durchführen. In La Chaux-de-Fonds wurde das Projekt der Genossenschaft CORAD und der Stiftung Rencontre vorgestellt.

Benôit Grenon und Adrian Achermann stand die Freude ins Gesicht geschrieben, als sie an diesem kalten November-Nachmittag in La Chaux-de-Fonds Vertreterinnen und Vertreter von interessierten Genossenschaften und Gemeinden begrüssen konnten. Grenon sprach als Vertreter der Westschweiz im Vorstand von WOHNEN SCHWEIZ und Achermann als Geschäftsführer. Beide hielten fest, dass WOHNEN SCHWEIZ schon immer Mitglieder in der Westschweiz hatte. Aber mit der Eröffnung eines Büros in der Romandie löse man den Anspruch, ein nationaler Dachverband zu sein, definitiv ein. «Und die Echos sind sehr positiv, die Nachfrage nach einer Organisation für den gemeinnützigen Wohnungsbau bürgerlich-liberaler Prägung ist definitiv vorhanden», sagte Achermann. Grenon konnte den Neuenburger Pascal Magnin vorstellen, der als Ansprechperson von WOHNEN SCHWEIZ in der Romandie bestens verankert und vernetzt ist.

Nicht sofort Subventionen

Pascal Magnin durfte dann die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gesellschaft und für den Wohnungsmarkt erläutern. «Die Schweiz braucht mehr gemeinnützigen Wohnungsbau», so Magnin, und präzierte «mehr gemeinnützigen Wohnungsbau bürgerlich-liberaler Prägung». Der gemeinnützige Wohnungsbau gehöre nicht ausschliesslich ins linke Spektrum. WOHNEN SCHWEIZ setze ganz klar den Akzent «Eigenverantwortung vor Subventionen». Genau dies sei die Stärke der Baugenossenschaften, die im Verband WOHNEN SCHWEIZ organisiert sind und die gezielt auch die Partnerschaft mit Gemeinden und Kantonen suche. Magnin ist als Vertreter des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ gerne bereit, Interessierte zu beraten.

Grossartiges Projekt

Dass die erste Veranstaltung in der Romandie in La Chaux-de-Fonds stattgefunden hat, liegt an der Baugenos-

senschaft CORAD. Sie ist seit vielen Jahren Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ und hat im Sommer 2019 zusammen mit der Stiftung Rencontre 84 Wohnungen für drei Generationen erstellt. Das Projekt wurde von Tony Perrin (CORAD), Laurent Winkenbach (Rencontre) und Philippe Langel (Architekt) vorgestellt. Viviane Houlmann erläuterte die Betreuung der Alterswohnungen. Bernard Jaquet – Herz und Motor des Projekts – sowie Langel leiteten dann die Rundgänge. Das Projekt besteht aus zwei grossen Gebäuden, je im Eigentum von einem der Bauträger, verbunden durch einen gemeinsamen Innenhof. CORAD hat 33 Familienwohnungen und Rencontre 50 Alterswohnungen sowie eine für den Hauswart realisiert; gesamt-haft wurden 20,3 Millionen Franken investiert.

Kurt Bischof

LOGEMENT SUISSE, Association des Coopératives d'habitation, Pascal Magnin, Rue des Préels 7c, 2036 Cormondrèche. Telefon 079 579 30 77, info@logement-suisse.ch



Aufmerksames Publikum bei der Vorstellung von WOHNEN SCHWEIZ und dem realisierten Projekt mit 88 Wohnungen.

Grünes Licht, Auszeichnung und Fusion

Glarus

Meilenstein für die Baugenossenschaft Glarus: Mit überwältigender Mehrheit haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Kreditanträge für den Neubau «Lärche» an der Schützenhaus-/Feldstrasse (11,75 Millionen Franken) sowie für die Sanierung der benachbarten rund 60 Jahre alten Wohnhäuser an der Feldstrasse in Glarus (2 Millionen Franken) genehmigt. Knapp 94 Prozent der Stimmentenden sagten Ja zum Bau von 24 neuen Wohneinheiten mit 46 Tiefgaragenplätzen an bester Lage in Glarus. Und gar 96 Prozent sprachen sich für die fällige Aufwertung der an der Feldstrasse gelegenen alten Wohnungen aus. Rolf Luchsinger, Präsident der BGG, ist über den Vertrauensbeweis der Basis sehr erfreut: «Mit den zukunftsweisenenden Entscheiden der GV 2021 wird das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in der Stadt Glarus massgeblich erweitert und nachhaltig gestärkt.»

Basel I

Der Heimatschutz Basel hat die Hofbebauung Riehenring 3 der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft als vorbildlichen Neubau 2020 bis 2021 ausgezeichnet. Beim Bau im Wettsteinquartier wurde im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt «klug organisierter und erschwinglicher Wohnraum für Familien» geschaffen. Alle 36 Wohnungen sind seit April 2020 vermietet.

Willisau

Beim Projekt Stärnematt der Allgemeinen Baugenossenschaft Willisau ABW ist der Spatenstich erfolgt. 2019 konnte das Grundstück Gulpstrasse 9 erworben werden – eine Parzelle, die mit einer sehr zentralen und sonnigen Lage überzeugt. Die ABW will hier ein zukunftsweisendes und nachhaltiges

Projekt realisieren. Realisiert werden acht Eigentumswohnungen parallel mit zwölf neuen Mietwohnungen auf dem Nachbarsgrundstück und gemeinsamer Tiefgarage.

Basel II

Die Wohngenossenschaft Gartenland Basel und die Mieter-Baugenossenschaft Basel MBG haben fusioniert. Die beiden Generalversammlungen haben die Fusion einstimmig angenommen. Im Sinne der Absorptionsfusion übernimmt die MBG rückwirkend per 1. Januar 2021 die WG Gartenland, diese wird ohne Liquidation aufgelöst. Der hohe Verwaltungsaufwand, die kritische Grösse der Genossenschaft sowie Nachwuchsprobleme im Vorstand haben zu diesem Schritt geführt, wie die beiden Baugenos-



Die Präsidenten Eric Ohnemus und Stephan Weippert an der Generalversammlung der WG Gartenland. Bild zvg

senschaften mitteilen. Die MBG hätte sich als die ideale Fusionspartnerin aufgrund ihrer Grösse, Beständigkeit und der täglich gelebten Nähe zu ihren Mitgliedern erwiesen. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter der WG Gartenland werden mit der Fusion automatisch Mitglieder der MBG. Alle Mietverträge werden unverändert übernommen. Die 44 Wohneinheiten der WG Gartenland an der Wanderstrasse und am Morgartenring werden als 14. Siedlung in die MBG integriert. SB/BI.

«Gerade im Berggebiet ist die Finanzierung schwierig. Dank der EGW haben wir nun viel Planungssicherheit.»

Heinz Seiler,
Präsident der Wohnbaugenossenschaft Ernen (VS)

Studieren 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

Wann sind Baurekurse legitim? Ein grober Fall am Beispiel der Baugenossenschaft Zürichsee

Das kennen viele Baugenossenschaften: Baubewilligung für gutes Projekt erteilt – aber die Nachbarschaft versucht mit allen Mitteln, das Vorhaben zu verhindern. Ein besonders bedenkliches Beispiel erlebt die BGZ Baugenossenschaft Zürichsee. So gelangt der Rechtsstaat an seine Grenzen!

Am 28. August 2019 erteilte die Gemeinde der gemeinnützigen BGZ Baugenossenschaft Zürichsee die Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser an der Allenbergstrasse in Männedorf. Gegen das zonenkonforme Projekt erheben Nachbarinnen und Nachbarn mit ihrem Anwalt laufend neue Rekurse. Sie rekurrieren bis vor Bundesgericht. Jetzt gehen die Rekurse gegen den zonenkonformen Bau in die zweite Runde. So verfügt das Baurekursgericht Zürich aktuell den zweiten Bau-stopp. Das Projekt verzögert sich um zwei Jahre.

Baumaschinen stehen still

Anwaltskosten, stehende Baumaschinen, unverhältnismässig geforderte Fassaden-Bemusterungen, nicht einziehbare Mieten schlagen zu Buche. Für die BGZ verteuert sich das Bauvorhaben um mehrere hunderttausend Franken, der Vermögensschaden be-

trägt über 1,5 Millionen Franken. Die künftigen Mieterinnen und Mieter, die bezahlbaren Wohnraum suchen, werden wohl mehr bezahlen müssen. Die zwei renitenten Rekurrenten scheuen weder Kosten noch Aufwand, um das zonenkonforme Projekt zu verhindern. Der BGZ wird auch imagemässig geschadet. Die sichtbaren Baustopps fördern Gerüchte, sie sei nicht fähig, das Projekt finanziell zu stemmen.

Kosten für Juristen

In die laufenden Verfahren verwickelt sind: Bauherrschaft und Anwälte; Rekurrenten und Anwalt; Gemeinde und

Rechtsabteilung. Beteiligte Gerichtsbehörden sind das Baurekursgericht, das Verwaltungsgericht sowie das Bundesgericht. Auch der Öffentlichkeit entstehen durch die komplizierten Verfahren hohe Kosten.

Verfahren machen erpressbar

Bauherrschaften nehmen unter Umständen von den Rekurrenten geforderte Änderungen in Kauf. Dies, um den Kostenfolgen der Verzögerungen an ihrem Bauvorhaben auszuweichen. Ist das nicht gegen das Recht? In Artikel 641 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches steht: «Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen. Er hat das Recht (...), jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.» Somit stellt sich die Frage: Was ist gerechtfertigt, was nicht? Nach Gesetz entscheiden Gerichte. Aber auch der gesunde Men-

«Anwaltskosten, stehende Baumaschinen, unverhältnismässig geforderte Fassaden-Bemusterungen, nicht einziehbare Mieten schlagen zu Buche.»



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





Bauruinen statt bezahlbare Wohnungen. Das Projekt der BGZ Zürichsee ist wegen der Rekursinvasion der Nachbarn mit einem Baustopp verhängt worden.

Bild zvg

schenverstand. Die BGZ lässt sich nicht auf Nötigungsversuche der Rekurrenten ein. Sie hält an den bewilligten Plänen fest.

Mutwillige Rekurse

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit hat Verfassungsrang. Wie weit dürfen Rekurse gegen zonenkonforme Bauten gehen, damit die Verhältnismässigkeit gewahrt bleibt? Der Grundsatz fordert Verfahren und eine Rechtsprechung, welche das Eigentum und somit das Recht zum Bebauen eines Grundstücks schützen. Waren Rekurse früher die Ausnahme, sind sie heute die Regel. Sind die tiefen Hürden für Rekurse in der heutigen Ego-Gesellschaft noch gerechtfertigt?

Das kann es doch nicht sein!

Der BGZ-Fall beleuchtet aktuell die konkreten Auswüchse des Rekursverfahrens. Das Baurekursgericht wies einen ersten Rekurs ab. Dagegen erhoben die Rekurrenten beim Verwaltungsgericht Beschwerde – ebenfalls abgewiesen! Dadurch erhielt das BGZ-Bauvorhaben die Rechtskraftbescheinigung. Nun erhob die Nachbarschaft gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich Beschwerde an das Bun-

desgericht. Dieses lehnte ihre Beschwerde ab und sprach dem BGZ-Bauprojekt die Rechtsgültigkeit zu. Im Mai 2021 erhob die Nachbarschaft erneut Beschwerde ans Bundesgericht. Das Verfahren ist erneut seit über einem halben Jahr hängig. Der Beschwerde kommt keine aufschiebende Wirkung zuteil. Daher erteilte die Gemeinde in der Folge die Baufreigabe: zuerst für die Aushubarbeiten, danach für die Erstellung des Untergeschosses. Gegen die zweite Baufreigabe gelangten die Rekurrierenden wiederum an das Baurekursgericht und verlangten die Aufhebung der Baufreigabe. Aufgrund des Rekurses war die BGZ gezwungen, die Bauarbeiten erneut einzustellen. Obwohl der Inhalt des Rekurses rechtlich irrelevant ist, muss die BGZ mit einem Rechtsbegehren eine erneute Abweisung erwirken.

Missbrauch der Rechtsprechung

Das Beispiel zeigt, wie unsere Rechtsmittelverfahren und Rechtsprechung missbraucht werden können, um selbst einfache, zonenkonforme Bauten zu verzögern. Um unnötige Verzögerungen für die Bauherrschaften zu verhindern, sollten die angerufenen Ge-

richte sehr rasch entscheiden. Dies insbesondere in Fällen wie dem vorliegenden, wo die Rechtslage klar ist. Der Nachbarschaft geht es einzig darum, die Realisierung des Bauvorhabens zu verhindern, ohne dass dafür aus rechtlicher Sicht Aussicht auf Erfolg besteht. Darum sind die Gesetzgeber gefordert, die Hürden für Einsprachen gegen zonenkonforme Vorhaben wesentlich zu erhöhen – im Sinne der Rechtssicherheit und des öffentlichen Interesses.

Adrian Stäger und Milan Jovanovic Präsident und Geschäftsführer Baugenossenschaft Zürichsee

Resumé

Les coopératives de construction constatent régulièrement qu'elles ont un bon projet, que le financement existe, que le permis de bâtir a été accordé – mais que la construction est torpillée par des oppositions. La BGZ Baugenossenschaft Zürichsee en est un exemple flagrant. Le voisinage saisit toutes les voies de droit possibles et imaginables pour empêcher la construction de deux immeubles locatifs de huit appartements chacun. Ce cas montre de manière exemplaire comment nos procédures de recours et notre jurisprudence peuvent être utilisées abusivement pour retarder même de simples constructions conformes à la zone en question. Afin d'éviter des retards inutiles pour les maîtres d'ouvrage, les tribunaux saisis devraient statuer très rapidement. En particulier lorsque la situation en droit est claire. Pour le voisinage, le seul but est d'empêcher la construction, sans aucune chance de succès. C'est pourquoi il est demandé aux législateurs de renforcer très sensiblement les obstacles aux oppositions contre des projets conformes à l'affectation de la zone – ce dans l'intérêt de la sécurité du droit et de l'intérêt public.

«Der gemeinnützige Wohnungsbau ist heute in Gesellschaft und Politik bestens akzeptiert»

Am 1. Oktober 2020 hat Adrian Achermann seine Tätigkeit als Geschäftsführer des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ aufgenommen. Nach einem Jahr zieht er Bilanz und äussert sich zu aktuellen und kommenden Herausforderungen für die Branche, die Genossenschaften und den Verband.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: War Ihr erster Arbeitstag am 1. Oktober 2020 ein Heimkommen in ein vertrautes Haus?

Adrian Achermann: Das kann man wirklich so sagen. Ich habe bis März 2019 auf der Geschäftsstelle gearbeitet und war während meiner Anstellung bei der Anlagestiftung Utilita mit diversen Mandaten und der Rechtsberatung punktuell für WOHNEN SCHWEIZ tätig. Meine E-Mail-Adresse wurde gar nie gelöscht.

Konnten Sie am ersten Tag ohne Einarbeitungszeit gleich loslegen?

Absolut. Es war ein Loslegen mit einem mir bekannten Team, vertrauten Abläufen und manchmal bin ich sogar intuitiv und gedankenversunken ins falsche Büro gelaufen (lacht).

Welche Schwerpunkte hatten Sie in Ihrem ersten Jahr?

Ich habe den Verband grundsätzlich in einem guten Zustand übernommen. Ich arbeite nach dem Prinzip Evolution und nicht Revolution. Schwerpunkte waren die Neuorganisation des Vorstandes, die Teambildung auf der Geschäftsstelle, die Ausdehnung in die Romandie, die Verschlinkung der Strukturen sowie trotz Corona der Kontakt zu den Mitgliedern.

Wo steht der Verband heute, nach dem ersten «Achermann-Jahr»?

Wir haben einen neuen, jüngeren und regional breiter zusammengesetzten Vorstand, einen tollen Team-Spirit auf der Geschäftsstelle, ein Büro in der Romandie, mehr Mitglieder und eine konsolidierte finanzielle Basis.

Wie geht es der Branche «Gemeinnütziger Wohnungsbau»?

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist in Gesellschaft und Politik bestens akzeptiert. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist stark vorhanden. Die Genossenschaften sind gut aufgestellt, handlungsfähig, auch die Mittel sind vorhanden. Aber es fehlt an bezahlbarem Land und Projekten.

Wie muss man sich eigentlich die Arbeit als Geschäftsführer vorstellen?

Bei einem Verband dieser Grösse muss der Geschäftsführer im operativen Geschäft mitwirken und vorangehen. Genau diese Vielfalt fasziniert mich. Wenn man etwas bewegen will, bedingt dies Identifikation und Engagement. Darum

«Bei einem Verband dieser Grösse muss der Geschäftsführer im operativen Geschäft mitwirken und vorangehen.»

habe ich die Stelle angetreten. Ich will etwas bewirken.

Wie pflegen Sie den Kontakt zu den Mitgliedern?

Für mich sind alle Mitglieder wichtig, ob klein oder gross. Ich freue mich, dass wir wieder Veranstaltungen durchführen und so eine Breitenwirkung entfalten können. Der Verband muss den Mitgliedern Mehrwerte bieten, sie unterstützen. Konkret mit guter Beratung bei Themen, die sie beschäf-

Résumé

Voici près d'un an qu'Adrian Achermann occupe le poste de directeur de l'Association LOGEMENT SUISSE. Comme il travaillait déjà pour l'association jusqu'au printemps 2019, il a pu se mettre au travail dès le premier jour. Mais il agit selon le principe de l'évolution et non de la révolution. Les points forts ont été la réorganisation du comité, la formation d'une équipe au secrétariat, l'extension à la Suisse romande, l'allègement des structures et, malgré la pandémie, le contact avec les membres. Achermann travaille très volontiers dans la branche de l'habitat d'utilité publique et s'exprime en ces mots sur l'état de ce secteur: «La construction de logements d'utilité publique est acceptée

par la société et le monde politique. La demande de logements à loyer ou prix avantageux est là. La coopérative est bien positionnée, capable d'agir, les moyens sont à disposition. Mais il manque des terrains et des projets abordables.» Achermann se réjouit tout particulièrement de l'expansion réussie en Suisse romande. «Le projet Romandie nous procure une joie incroyable. Nous tous, mais en particulier Pascal Magnin, sentons jour après jour que de nombreuses communes veulent travailler avec nous en tant qu'association faîtière d'inspiration libérale. Une alternative relevant de cet esprit dans cette branche reçoit un accueil incroyablement positif en Suisse romande.»



Das Team der Geschäftsstelle, von links: Pascal Magnin, Responsable Romandie; Karin Wälti, Kommunikation & Projekte; Adrian Achermann, Geschäftsführer; Nicole Hahne, Fondsverwaltung & Buchhaltung; Bruno Meyer, Fonds de Roulement; Amanda Zaugg, Mitgliederwesen & Inserate.

Bild Claudia Mamone

«Ein starker Magnet unseres Verbandes ist das Wohneigentum.»

tigen. Aber wir schauen als Verband auch in die Zukunft, machen uns Gedanken zu den Themen der Zukunft, antizipieren sie und sensibilisieren dafür die Mitglieder.

Was erwarten die Mitglieder von WOHNEN SCHWEIZ, das sie andernorts nicht erhalten?

Einen schlanken, effizienten Verband mit Dienstleistungen, basierend auf liberalen Grundwerten, was aber nicht parteipolitisch gemeint ist. Im Austausch mit den Mitgliedern spüre ich immer wieder, wie wichtig es ihnen ist, dass wir uns auf die zentralen Themen fokussieren und uns nicht verzetteln. Ein starker Magnet unseres Verbandes ist das Wohneigentum.

Wie entwickeln sich die Mitgliederzahlen?

Wir hatten das Glück, dass wir trotz Corona die Mitgliederbasis stärken konnten. Innerhalb eines Jahres sind 13 Genossenschaften neu beigetreten.

Wo sehen Sie die künftigen Herausforderungen des Verbandes?

Wir wollen den eingeschlagenen Weg konsequent weitergehen. Das heisst Wohneigentum in unserer Branche

etablieren, dann die Themen Wohnen im Alter, Generationenwechsel in den Genossenschaften, Digitalisierung und Positionierung der Genossenschaften auf dem Immobilienmarkt.

Was heisst das?

Ein zentrales Thema für die Wohnbaugenossenschaften ist, wie sie zu Bauland kommen. Hier gilt es, eine Gratwanderung zu bestehen, zwischen marktgerechten Angeboten und übersteuerten Preisen, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau entweder kaum zu stemmen oder nicht zu verantworten sind.

Greifen wir einige Themen auf.

Das Eigentum scheint Ihnen besonders am Herzen zu liegen.

Stimmt (lacht). Das ist eines meiner Steckenpferde. Das Interesse wird immer grösser. Immer mehr Baugenossenschaften sind bereit, sich darauf einzulassen. Wohneigentum hilft WOHNEN SCHWEIZ enorm, sich als bürgerlich-liberaler Verband zu positionieren.

Warum ist es um Wohnen im Alter ruhig geworden?

Das liegt einerseits an Corona, Veranstaltungen waren nicht möglich. Und andererseits am Generationenwechsel im Team. Neben Fachleuten brauchen wir Beraterinnen und Berater, die Gemeinden und Genossenschaften begleiten. Wir sind jetzt auf gutem Weg.

Wohnen im Alter wird aus dem Dornröschenschlaf geweckt. Am 17. November 2021 fand bereits in La Chaux-de-Fonds eine Veranstaltung auch zu Alterswohnungen statt (Redaktion: siehe Seite 24).

Stichwort Fonds de Roulement.

Mit Bruno Meyer haben wir einen ausgezeichneten Fachmann gewinnen können, um hier erfolgreich zu sein. Sehr attraktiv ist das Sonderprogramm des Bundes. Angesichts des tiefen Zinsumfeldes sind wir gut unterwegs, aber wir wollen den Fonds de Roulement weiter stärken.

Was läuft in der Politik?

Mit den vom Bundesparlament bewilligten beiden Rahmenkrediten und der Abstimmung über die Volksinitiative ging es in den letzten vier Jahren Schlag auf Schlag. Die aktuell ruhige Phase nutzen wir, um uns in der Bundespolitik stärker zu verankern.

Wie läuft die Expansion in die Romandie?

Hervorragend. Das Projekt Romandie macht unglaublich Freude. Wir alle, aber insbesondere Pascal Magnin, spüren, dass viele Gemeinden mit uns als bürgerlich-liberalem Dachverband zusammenarbeiten wollen. Eine bürgerliche Alternative in dieser Branche kommt in der Westschweiz gut an.

Interview Kurt Bischof

Wohnen im Alter: Projektleitung verstärkt

Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist in der Begleitung von Genossenschaften und Gemeinden bei der Schaffung von Wohnraum für das Alter führend. Deshalb ist die Projektleitung mit neuen Köpfen verstärkt worden.

Neu besteht das Projekt Wohnen im Alter aus einer Kerngruppe und dem äusseren Kreis von Fachleuten und Beratern, vor allem in den Regionen. Die Kerngruppe ist mit neuen Personen aus verschiedenen Bereichen ergänzt worden, sie setzt sich aktuell folgendermassen zusammen:

- David Fässler, Immobilienfachmann
- Markus Hany, Gerontologe, Vorstand WOHNEN SCHWEIZ
- Tamara Renner, Leiterin Spitex Luzern
- Karin Wälti, Geschäftsstelle WOHNEN SCHWEIZ

Die Kerngruppe ist für die Projektsteuerung zuständig. Ergänzt wird

diese durch den Kreis von weiteren Fachleuten und Beraterinnen und Beratern in den Regionen.

Das Kompetenzzentrum Wohnen im Alter wird von den Genossenschaften und Gemeinden aus zwei Gründen sehr geschätzt. Einerseits wegen der ganzheitlichen, unabhängigen Begleitung des Prozesses von A bis Z, andererseits unterscheidet sich das Angebot von kommerzgetriebenen professionellen Unternehmen.

Kurt Bischof

Kompetenzzentrum Wohnen im Alter, WOHNEN SCHWEIZ, 041 310 00 50, info@wohnen-schweiz.ch

Resumé

LOGEMENT SUISSE est leader dans l'accompagnement des coopératives et des communes en matière de logement pour les personnes âgées. C'est pourquoi la direction du projet a été renforcée par de nouvelles têtes. Le groupe central est en charge du pilotage du projet. Ce groupe est complété par le cercle d'autres spécialistes et conseillers dans les régions. Le centre de compétence pour l'habitat des seniors est apprécié parce qu'il ne poursuit pas d'intérêts commerciaux.



Und was ich auch noch sagen wollte ...

Vor mehr als zehn Jahren schrieb ich den ersten rechtlichen Beitrag für WOHNEN SCHWEIZ. Eine der wichtigsten Botschaften habe ich nie thematisiert: Gerichtsverfahren führen selten zu Gewinnerinnen und Gewinnern.

Ich bin seit 1997 selbständiger Rechtsanwältin und habe viele Gerichtsverfahren begleitet. Eine Erkenntnis ist, dass man manchmal Verfahren gewinnt, bei denen man sicher war zu verlieren und umgekehrt. Wer Jus studiert, der könnte den Eindruck gewinnen, dass die «Juristerei» eine halbwegs exakte Wissenschaft ist. Denn man muss immer basierend auf Gesetzen und Rechtsprechung Sachverhalte analysieren und beurteilen. In der Praxis lernt man, dass die Juristerei nicht halb so vorhersehbar ist wie angenommen.

Manchmal ist man baff

Ein zentraler Faktor für die Unvorhersagbarkeit von Gerichtsverfahren ist der Mensch. Es menschelt auf Seiten bei Zeugen, Anwälten und dem Gericht. Manchmal ist man baff, was einem die Klientinnen und Klienten nicht erzählt haben und dann im Verlaufe des Prozesses zum Vorschein kommt. Zeuginnen und Zeugen machen manchmal

sehr überraschende Aussagen. Nicht weil sie nicht die Wahrheit sagen würden, sondern weil sie Gewichte anders setzen oder vermeintlich meinen, etwas sagen oder nicht sagen zu müssen. Hie und da kommt es vor, dass die beteiligten Anwälte mehr Teil des Problems als der Lösung sind. Schliesslich menschelt es mehr als man meint, auch auf Seiten der Richterbank. Nicht nur die persönliche Anschauung oder die Lebenserfahrungen, sondern auch Sympathie und Antipathie spielen eine Rolle. Und ob man es glaubt oder nicht: Wenn die verhandlungsführende Richterperson einen schlechten Tag hat, kann dies die Bereitschaft, doch noch einen Vergleich abzuschliessen, wesentlich beeinflussen.

Der Zittermoment

Wenn ein Urteil in der Post liegt, schaue ich es meist mit einem gewissen Zittern in den Händen an. Man weiss nie, ob das Gericht nicht irgendeinen wirklichen oder vermeintlichen Fehler von mir als Anwältin thematisiert. Die Justiz hat die Tendenz, zuerst nach formalen Mängeln zu suchen. Ich wünschte mir manchmal, dass die beteiligten Juristen am Gericht mehr als üblich fragen: «Was ist recht und gerecht?»

Die unterschätzte Dauer

Schliesslich unterschätzen viele Parteien, wie lange Gerichtsverfahren dauern. Es braucht eine Klage und eine Klageantwort und nicht selten eine Replik und Duplik. Bis dann zur Verhandlung vorgeladen wird, geht es nochmals drei bis vier Monate. Zieht man ein Urteil an die nächste Instanz weiter, wartet man oft ein Jahr und länger, bis das Kantonsgericht entscheidet. Am Anfang eines Gerichtsverfahrens stehen zwei Parteien mit unterschied-

Ratgeber Recht

Lic. iur. Martin Schwegler ist in Menznau LU als Rechtsanwältin tätig. Martin Schwegler ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB.



lichen Interessen und Emotionen. Wenn am Anfang die Emotionen gedrosselt sind, kann die Eskalation vermieden werden. Erst recht, wenn man sich vor einer heiklen Entscheidung rechtlich erkundigt. Viele Gerichtsverfahren wären vermeidbar, wenn der rechtliche Rat eingeholt wird, bevor gehandelt wurde.

Fazit: Die wahre Kunst ist nicht, den Prozess zu gewinnen, sondern diesen zu vermeiden. Denn wenn es zum Prozess kommt, gibt es meistens mehrere Verliererinnen und Verlierer.

Herzlichen Dank

Mit diesem Beitrag verabschiedet sich Rechtsanwältin Martin Schwegler, Menznau, als Verfasser des Fachartikels «Ratgeber». Seit über zehn Jahren hat er lückenlos in jeder Ausgabe ein rechtliches Thema aus dem Alltag von Genossenschaften aufgegriffen. Seine langjährige Tätigkeit als Vizepräsident des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ bis Mitte 2020 sorgte für Synergien. Die Redaktion WOHNEN SCHWEIZ bedankt sich herzlich für den zuverlässigen Einsatz und wünscht Martin Schwegler persönlich und beruflich alles Gute.

Resumé

Dans son dernier article juridique pour le magazine LOGEMENT SUISSE, Martin Schwegler livre son avis personnel. Et ce à propos de ce que beaucoup ignorent au sujet d'un procès! À titre de conclusion principale, il conseille à tous d'éviter autant que possible un procès. Car lors d'un procès, il y a généralement plusieurs perdants. Ce qui est sous-estimé, c'est que dans chaque procès joue un facteur humain. Ce n'est pas seulement l'humeur du juge qui compte, mais aussi les déclarations étonnantes des témoins.



Keramik Laufen AG: Ein Dach – eine Marke

Keramik Laufen AG und Similor AG gehören in der Schweizer Sanitärbranche zu den führenden Herstellern von Qualitätsprodukten für Badezimmer, Küche und öffentliche Sanitäranlagen. Damit die Schwestergesellschaften mit ihren bekannten Marken Laufen, arwa, Similor Kugler und Sanimatic künftig ihrer gemeinsamen Strategie als Komplettbadanbieter noch besser gerecht werden, wird ab dem 1. Januar 2022 das gesamte Produktsortiment unter der Marke Laufen vereint. Dabei bleiben die seit vielen Jahren in der Branche bekannten Seriennamen bestehen. Der neue Markenauftritt vereinfacht die Kundenansprache und ermöglicht eine noch bessere Umsetzung von Gesamtlösungen. pd

www.laufen.ch



Fraumünster Insurance Experts: Sicher bauen

Bauen ist Zukunft. Bauen ist aber auch mit Unwägbarkeiten verbunden. Mit mehr als 35 Jahren Erfahrung gehört die Fraumünster Insurance Experts zu den führenden Schweizer Versicherungsbrokern im Unternehmensgeschäft. Die Erfahrung in der Baubranche macht den zur ASSEPRO Gruppe gehörenden Versicherungsspezialisten zu einem anerkannten Experten für Bau- und Immobilienvorhaben. Die Fachexpertinnen und -experten entwickeln Versicherungslösungen mit umfangreichem Wording, die auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind. Dank dem Rundumschutz von Fraumünster wird das Bauvorhaben ein Erfolg. pd

www.assepro.com



Schulthess Maschinen: Heben sich farblich ab

Bei der Gebäudesanierung an eine neue, farbige Waschmaschine gedacht? Die Gold-Collection-Maschinen von Schulthess sind der Eyecatcher in jeder Wohnung: Klare Linien und die eckigen, verchromten Türen als optisches Markenzeichen. Die Geräte in edlen Farben heissen «Ever Rose», «Solid Gold» und «Titan Rock» und sind ein Statement zu trendigem Wohnen. Das schnörkellose Äussere macht auf den ersten Blick klar, was in den Maschinen steckt: ausgeklügelte Technik in höchster Qualität. Die Wäsche wird dank Schulthess nicht nur schonend und gründlich gewaschen, sondern auch schnell, leise – und stylish! pd

www.schulthess.ch

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

Jérôme Lutz
Vorstand Baugenossenschaft Linth-Escher
Präsident Baukommission Neubau Seebach

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



Das BWO zieht von Grenchen nach Bern

Nach 26 Jahren in der Uhrenstadt am Jurasüdfuss verabschiedet sich das Bundesamt für Wohnungswesen von Grenchen. Das Amt zieht zurück nach Bern, an die Hallwylstrasse 4.

Am 15. Dezember 2021 bezieht das BWO seine neuen Büros in einem geschichtsträchtigen Verwaltungsgebäude an der Hallwylstrasse 4 in Bern. Anfang des 20. Jahrhunderts für die Landestopographie erbaut, beherbergt die Liegenschaft neben dem BWO auch das Sekretariat der Wettbewerbskommission. Der Umzug des BWO geht zurück auf einen Beschluss des Bundesrates vom 1. Juni 2018. Die Aufgaben des Amtes bleiben unverändert. Das BWO bleibt das Kompetenzzentrum des Bundes in Sachen Wohnen. Mit dem Standort Bern befindet sich das Amt wieder im Politzentrum der Schweiz. Die Wege zum Departement, zu anderen Ämtern, zum Parlament oder zu politischen Interessensgruppen werden dadurch kürzer. Ausser der postalischen Adresse – Hallwylstrasse 4, 3003 Bern – bleiben die Kontaktangaben des BWO unverändert. Bi.

Der neue Sitz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO in Bern.

Bild zvg



Resumé

L'Office fédéral du logement OFL s'installera à partir du 15 décembre 2021 à la Hallwylstrasse 4 à Berne. Le déménagement de Granges à Berne intervient après 26 ans d'activité au pied sud du Jura. L'avantage est un chemin plus court vers les décideurs du monde politique et de l'administration.

EGW Serie 65 zu 0,342 %

Die EWG konnte die Serie 65 um 83,8 Mio. Franken am Kapitalmarkt aufstocken. Weil aktuell keine EGW-Serie zur Rückzahlung fällig ist, und somit keine Konversionen gefragt waren, wird die Serie 65,1 ausnahmslos für die Finanzierung von Neubauten und Erneuerungen oder für die Ablösung von Hypotheken eingesetzt.



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

Herzlichen Dank den Gönnermitgliedern

Zusätzlich zu den Goldpartnern und den Silberpartnern (Seite 35) können Unternehmungen, Stiftungen oder Persönlichkeiten Gönnermitglied sein und so die Partnerschaft mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Verband WOHNEN SCHWEIZ dokumentieren. Herzlichen Dank! Der Verband WOHNEN SCHWEIZ ist offen für weitere Gönnermitglieder. Kontakt: adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch, 041 310 00 50. red

En plus des partenaires or et des partenaires argent (page 35), des entreprises, des fondations ou des personnalités peuvent devenir membres donateurs et documenter ainsi leur partenariat avec la construction de logements d'utilité publique et l'Association LOGEMENT SUISSE. D'avance un grand merci!

L'Association LOGEMENT SUISSE est ouverte à d'autres membres donateurs. Contact: adrian.achermann@wohnen-schweiz.ch, 041 310 00 50. red

Age-Stiftung, Zürich, www.age-stiftung.ch

Dachtler Partner AG, Architekten, Zürich, www.dachtlerpartner.ch

GGZ Gartenbau Genossenschaft, Zürich, www.ggz-gartenbau.ch

Keller Spiegelschränke AG, Roggwil, www.guten-morgen.ch

Keramik Laufen AG, Laufen, www.laufen.ch

Krüger + Co. AG, Degersheim, www.krueger.ch

KWC Franke Water Systems AG, Unterkulm, www.kwc.ch

Laternser Waser GmbH, Wallisellen, www.laternserwaser.ch

Miele AG Geräte, Spreitenbach, www.miele.ch

Migros Bank AG, Bern, www.migrosbank.ch

Raiffeisenbank Zürich, Zürich, www.raiffeisen.ch/zuerich

Renggli AG, Schötz, Sursee, www.renggli-haus.ch

Rohr Max AG, Grüningen, www.rohrmax.ch

Schärli Architekten AG, Luzern, www.schaerli-ag.ch

Schaub Maler AG, Zürich, www.schaub-maler.ch

Schulthess Maschinen AG, Wolfhausen, www.schulthess.ch

Similor AG, Laufen, www.similor.ch

staeger.ch, Küsnacht, www.staeger.ch

St. Galler Kantonalbank, Zürich, www.sgkb.ch

Sutter Projects GmbH, Baar, www.sutter-projects.ch

talsee AG, Hochdorf, www.talsee.ch

V-Zug AG, Horw, www.vzug.ch

W. Schneider+Co AG, Langnau a. A., www.wschneider.com

Zimmereigenossenschaft Zürich, Zürich, www.zgz.ch

Zürcher Kantonalbank ZKB, Zürich, www.zkb.ch

Tradition SA, Lausanne, www.tradition.ch




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

Luzern | Schwyz | Stans | Zug
arlewo.ch

Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Agenda

Goldpartner:



www.anliker.ch



www.ckw.ch



www.electrolux.ch



www.lukb.ch

Silberpartner:



www.arlewo.ch

avobis

www.avobis.ch



www.fraumuenster.com



www.jaeggihafter.ch



www.liftag.ch

Naef & Partner AG

www.naefpartner.com



www.sada.ch

16.–21.01.2022

Swissbau

Messe Basel

01.03.2022

18.00–20.00 Uhr

Präsidenten-/Geschäftsführertreffen

Giesserei Oerlikon

15.03.2022

18.00–20.00 Uhr

Präsidenten-/Geschäftsführertreffen

Hotel Schweizerhof Luzern

09.06.2022

Delegiertenversammlung WOHNEN SCHWEIZ

Näfels GL

Auswahl von Kursen im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der Dachverbände.

Detailprogramm/Anmeldung:

www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

13.01.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Verwaltungsaufgaben: Kommunikation und

Liegenschaftsunterhalt

27.01.2022

09.00 bis 17.00 Uhr, Zürich

Genossenschaftsrecht

31.01.2022

18.00 bis 21.00 Uhr, Zürich

Führen eines Vorstandes

10.02.2022

17.30 bis 21.00 Uhr, Zürich

Bau, Kauf und Renovation:

Strategische Immobilienplanung, Boden- und Wohnungsmarkt

Stand November 2021

Guido Estermann
Immobilien-Experte LUKB

Pirmin Jung
Geschäftsführer PIRMIN JUNG Schweiz AG



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