



Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

WOHNEN SCHWEIZ LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

3/2025

**Neue Einsichten
und Aussichten
zur Verdichtung** ⁴

**Nouvelles vues et
perspectives en matière
de densification** ⁷

MACHEN SIE'S WIE DER BÖSE: TUN SIE DER UMWELT ETWAS GUTES.

Wärmepumpe
für Ihr
Eigenheim

Joel Wicki
Schwingerkönig

Der Schwingerkönig setzt für seinen Hof auf die nachhaltigen Energielösungen von CKW. Entdecken Sie unsere Wärme-, Solar- und E-Ladelösungen.

ckw.ch/co2reduzieren

CKW.
Axpo Group

Verdichten heisst gestalten – nicht einengen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt – und gleichzeitig sind die Flächenreserven knapp. Der gemeinnützige Wohnungsbau steht damit vor der doppelten Herausforderung, effizienter zu bauen und zugleich die Lebensqualität in verdichteten Quartieren zu sichern. Modulares Bauen, Aufstockungen und Sanierungen im Bestand bieten hier grosse Chancen: Sie verkürzen Bauzeiten, halten Kosten kalkulierbar und reduzieren Belastungen für die Mietenden. Doch Verdichtung ist kein Selbstläufer. Sie verlangt Geduld, Beteiligung und eine hohe Prozesskultur.

Projekte wie in Basel, Thun oder Genf zeigen, dass Baugenossenschaften dabei eine Vorreiterrolle übernehmen können – mit Mut zu unkonventionellen Lösungen, ökologischer Verantwortung und sozialem Mehrwert. Verdichten heisst nicht Enge, sondern Gestaltungsspielraum für lebendige, durchmischte Quartiere. In dieser Ausgabe von WOHNEN SCHWEIZ zeigen wir, wie Baugenossenschaften diesen Spagat meistern können – pragmatisch, innovativ und im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe.

Viel Spass bei der Lektüre!

La densification, c'est aménager, pas restreindre

La demande en logements abordables augmente, tandis que les réserves foncières se raréfient. La construction de logements d'utilité publique est donc confrontée à un double défi: construire plus efficacement tout en garantissant la qualité de vie dans les quartiers densément peuplés. La construction modulaire, les surélévations et les rénovations offrent ici de grandes opportunités: elles raccourcissent les délais de construction, permettent de calculer les coûts et réduisent les charges pour les locataires. Mais la densification ne va pas de soi. Elle exige de la patience, de la participation et une culture des processus très développée.

Les projets comme ceux de Bâle, Thoun ou Genève montrent que les coopératives de construction peuvent jouer un rôle de pionnier dans ce domaine, en osant des solutions non conventionnelles, en assumant leur responsabilité écologique et en apportant une plus-value sociale. La densification n'est pas synonyme d'étroitesse, mais offre une marge de manœuvre pour créer des quartiers vivants et mixtes. Dans ce numéro, nous présentons comment les coopératives de construction peuvent réussir ce grand écart, de manière pragmatique, innovante et dans l'esprit de l'aide à s'aider soi-même.

Je vous souhaite une bonne lecture!



Reto Martinelli
Chefredaktor Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Rédacteur en chef du magazine LOGEMENT SUISSE

Inhalt/Sommaire

Raffiniert verdichtet:

Wenn im Innenhof 36 neue Wohnungen entstehen

4

Focus densification:

Une architecture en forme de racine de gingembre

7

Bauen im Bestand:

Industriell vorgefertigte Elemente können überzeugen

8

Das war das Forum 2025:

Alles rund um das Thema Verdichten

14

Événements des MOUP:

Deuxième échange des acteurs du logement en Romandie

25

Project «Avril»:

Une coopérative qui bouscule les codes

27

Fokus Bauen:

Beton, Holz oder doch Holz und Beton

28

Rundschau:

News der Baugenossenschaften

30

Raffiniert verdichtet: Wer sich nervt, kann einfach in die andere Richtung schauen

Mit guten Ideen und Geduld ist Verdichten in Stadtquartieren sehr wohl möglich. Ein Paradebeispiel ist der Riehenring in Basel. Die Baugenossenschaft Wohnstadt hat im Innenhof 36 neue Wohnungen mit einer mutigen, «wilden» Architektur gebaut.

Im zentral gelegenen Wettsteinquartier besitzt die Stadt Basel am Riehenring 3 einen Innenhof, der von klassischen Blockrandhäusern umgeben ist. Hier war während Jahrzehnten – mitten im Wohnquartier – das Tiefbauamt untergebracht. Mit der Zentralisierung wurde das Terrain frei. Die Basler Innenhöfe sind relativ eng und eignen sich nur beschränkt für städtische Nutzungen. Deshalb wurde das Grundstück im Baurecht für eine Wohnüberbauung zur Verfügung gestellt.

Was heisst schon «dicht»?

Die Stadt entschied sich für die Abgabe an eine Baugenossenschaft, «weil die Stadt das Gefühl hatte, eine Genossenschaft habe für das verdichtete Bauen mehr Akzeptanz als die Stadt selbst», so Andreas Herbst, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Wohnstadt. Deshalb lag es auf der Hand, dass dieses Beispiel am Forum der Schweizer Baugenossenschaften zum Thema Verdichten (Seiten 14 ff.) vorgestellt wurde. Auf einer Fläche von 3095 Quadratmetern und einer Ausnutzung von 1,35 (zulässig wären 1,5) hat die Wohnstadt 36

Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 3176 Quadratmetern geplant und für knapp 15 Millionen Franken realisiert. «Diese Verdichtung ist überhaupt nicht dicht», meint Herbst lakonisch. Denn in zwei weiteren Verdichtungsprojekten in Kleinbasel hat die Wohnstadt Nutzungen von 1,75 und 2,20.

Lärm des Werkhofs war plötzlich vergessen ...

Die Baugenossenschaft Wohnstadt musste sich bis zum Bezug acht Jahre gedulden. Das Sprichwort «Verdichten ja, aber nicht bei mir» treffe leider zu, so Herbst. Von den Anwohnerinnen und Anwohnern wurde der komplett asphaltierte Innenhof mit einem einzigen Baum plötzlich zur ultrawichtigen Oase emporstilisiert. «Da ging völlig vergessen, dass während Jahren morgens um fünf Uhr die Equipen des Strasseninspektorats ausgerückt sind.»

«Verdichten in Städten geht schon, es braucht einfach ziemlich viel Zeit.»



Verdichten heisst gestalten – nicht einengen.

Bild: jessenvollenweider



Ungewöhnlicher Baukörper im Innenhof Riehenring; die Linien zeigen die unterschiedlichen Sichtweisen aus den Wohnungen. (zvg)

Rekurse, Beschwerden, Gerichte

Gestartet im Jahr 2012, brauchte die Wohnstadt für die Projekterarbeitung rund anderthalb Jahre. Nochmals die gleiche Zeitdauer brauchte es für das Bewilligungsverfahren. Dann folgten geschlagene zweieinhalb Jahre für Rekurse und Gerichtsverfahren. Nach der Altlastensanierung und dem Bau fand der Bezug im März 2020 statt. Rückblickend fasst Herbst die achtjährige Planungs- und Bauzeit so zusammen: «Dem Haus ist das egal, nicht aber den Menschen, die Wohnraum suchen.» Und: «Verdichten in Städten geht schon, es braucht einfach ziemlich viel Zeit.»

Ein Haus wie eine Ingwerwurzel

Das viergeschossige Projekt von jessenvollenweider architektur beinhaltet 15 4,5-Zimmer-, 16 3,5-Zimmer- und 5 2,5-Zimmer-Wohnungen. Statt ein wuchtiger rechteckiger Bau entfaltet sich im Innenhof ein Gebäude mit unzähligen Ecken, unterschiedlichen Längen und Einbuchtungen. Die Überbauung erinnert an eine Ingwerwurzel und heisst auch «Ginger». Die Grundrisse sind nicht nur vielfältig, sondern auch ungewöhnlich. Keine der Wohnungen hat «normale» rechteckige Räume. «Wir haben uns gesagt, der Schreiner kann genauso

mit solchen ungewöhnlichen Grundrissen umgehen wie der Bodenleger oder der Maler», schmunzelt Herbst. Trotz offener Gestaltung des Grundrisses hat jede Wohnung eine Diagonale von mindestens 16 Metern. «So ist gewährleistet, dass man sich aus dem Weg gehen kann, und das ist zwingend nötig.» Sehr wichtig für dichtes Wohnen ist viel Grün, was auf den Loggias maximal ausgelebt wird.

«Die Stadt Basel hatte das Gefühl, eine Genossenschaft habe für das verdichtete Bauen mehr Akzeptanz als die Stadt selbst.»

Unterschiedliche Sichtweisen

Mit diesem eigenständigen Bau wurde Frontalität – man schaut frontal auf eine wenige Meter entfernte Wand – vermieden. Der Abstand der neuen Wohnungen zur Blockrandüberbauung beträgt zwischen 9 und 25 Metern. Dies aber sozusagen im Doppelpack, wie Herbst mit einer Portion Sarkasmus ausführt: «Kann jemand auf der gegenüberliegenden Seite den unbekannten Nachbarn im Unterleibchen mit Zigarette und Bierdose auf dem Balkon nicht mehr sehen, kann man sich von allen Balkonen 90 Prozent abdrehen und es ergibt sich eine ganz andere Sichtweise.»

Kurt Bischof

Wäschepflege wie ein Champion.

Beste schnelle Fleckenentfernung
auf dem Markt bei schonenden 30 °C
in nur 49 Minuten.*



*Basierend auf einem externen Test zur Fleckenentfernung von 59 Flecken mit dem AbsoluteWash 49-Programm (49 Min. bei 4 kg Beladung) im Vergleich zu marktführenden Marken in Europa mit Kurzprogrammen von 1 Stunde bei 30 °C.

Le complexe immobilier «Ginger» crée de l'espace malgré la densification

La densification dans les quartiers urbains existants est possible – mais elle exige de la patience, de la persévérance et des idées créatives. L'exemple du projet «Ginger» de la coopérative Wohnstadt, réalisé dans le quartier Wettstein à Bâle, l'illustre bien.

Sur le site de l'ancien service des travaux publics, au milieu d'une cour intérieure bordée de bâtiments, 36 nouveaux appartements ont été construits. La ville de Bâle a cédé le terrain en droit de superficie à une coopérative, partant du principe que celle-ci serait mieux acceptée que la ville elle-même pour un tel projet de densification.

Qu'entend-on par «densité»?

Sur une surface de 3095 m², la coopérative a réalisé pour environ 15 millions de francs, 36 appartements (3176 m² de surface utile principale) avec un indice d'utilisation de 1,35 (le maximum autorisé était de 1,5). Pour M. Andreas Herbster, le directeur de Wohnstadt, «cette densification n'est pas dense du tout – d'autres projets de la coopérative atteignent jusqu'à 2,2».

Résistances et procédures longues

Entre la première idée en 2012 et l'emménagement en mars 2020, huit années se sont écoulées. Aux phases de planification et d'autorisation ont succédé recours, plaintes et procédures judiciaires. Pour M. Herbster, la conclusion est claire: la densification en ville est possible, «il faut simplement beaucoup de temps».

«La densification en ville est possible, mais elle demande beaucoup de temps.»

Une architecture en forme de racine de gingembre

Le projet de quatre étages, conçu par les architectes jessen-vollenweider, renonce à un bloc compact. Le volume s'articule en multiples angles, retraits et découpes, donnant l'impression d'une racine de gingembre – d'où son nom «Ginger». Les 15 appartements de 4 pièces, 16 de 3 pièces et 5 de 2 pièces offrent des plans atypiques, sans pièces rectangulaires standards. Chaque logement bénéficie néanmoins d'une diagonale d'au moins 16 mètres, garantissant l'intimité des habitants. La végétation abondante sur les loggias et balcons renforce encore la qualité de vie.

Des perspectives multiples plutôt que la frontalité

L'un des objectifs majeurs consistait à éviter la vue directe sur des façades voisines trop proches. La distance avec les bâtiments environnants varie entre 9 et 25 mètres. Grâce au jeu des balcons décalés, plusieurs perspectives s'ouvrent aux habitants. «Si quelqu'un ne veut pas voir son voisin, il peut simplement se tourner de 90° et profiter d'une autre vue», commente M. Herbster avec humour.

Conclusion

Le projet du Riehenring démontre que la densification peut réussir lorsqu'architectes et maîtres d'ouvrage osent des solutions non conventionnelles – et que tous les acteurs sont prêts à faire preuve de ténacité.

Reto Martinelli



À l'emplacement de l'ancien service des travaux publics, 36 appartements coopératifs ont été construits – un exemple de densification réussie malgré de longues procédures et l'opposition du voisinage. Image: mad

Modulares Bauen, Verdichtung, Aufstockung – Einordnung und Perspektiven des BWO

Die Schweiz steht vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits wächst der Druck auf bezahlbaren Wohnraum, andererseits sind die Flächenreserven in Städten und Agglomerationen knapp. Der Ruf nach innovativen Bauweisen wird lauter. Modulare Systeme versprechen schnellere Bauzeiten, kalkulierbare Kosten und eine höhere Flexibilität – entscheidende Faktoren auch für Baugenossenschaften. Besonders bei Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand zeigt sich: Industriell vorgefertigte Elemente können nicht nur ökonomisch, sondern auch ökologisch überzeugen.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) begleitet diese Entwicklungen mit Studien, Förderinstrumenten und Analysen zur Wohnraumversorgung. Wir haben mit Martin Tschirren, Direktor des BWO, gesprochen. Er ordnet ein, wo das BWO Chancen und Herausforderungen sieht – und welche Lehren sich aus laufenden Projekten ziehen lassen.

WOHNEN SCHWEIZ: Bauen im Bestand rückt immer stärker in den Fokus. Was heisst das?

Martin Tschirren: Mit dem neuen Raumplanungsgesetz, dem RPG 1, hat die Schweizer Stimmbürger vor gut zehn Jahren beschlossen, die Siedlungsentwicklung auf den bereits bestehenden Siedlungsraum zu lenken. Das traditionelle Instrument zur Schaffung von Wohnraum – das Ausscheiden von neuen Bauzonen



Martin Tschirren.

Bild: zvg

Résumé

La Suisse doit créer des logements abordables tout en économisant les surfaces. Comme il n'est quasiment plus possible de créer de nouvelles zones à bâtir, l'accent est mis sur la construction dans l'existant. L'OFL apporte son soutien à travers des études et des outils, tels que la publication sur la pesée des intérêts (téléchargeable à l'aide du code QR à droite). Celle-ci montre comment déterminer et évaluer les intérêts. La construction modulaire facilite la densification et la surélévation, réduit les coûts et raccourcit les délais de construction – une clé pour des solutions efficaces et des logements abordables.

– steht nicht mehr zur Verfügung. Dies mit gutem Grund, denn mit einer weiteren Zersiedelung würde wertvolles Kulturland verloren gehen, die CO₂-Emissionen würden steigen und die Verkehrsinfrastrukturen müssten ausgebaut werden. Aber mit dem RPG 1 rücken die Siedlungsentwicklung nach innen und das Bauen im Bestand in den Fokus.

Was sind Schwierigkeiten und Hürden beim Bauen im Bestand?

Das Bauen im Bestand ist meistens komplexer als ein Neubau auf der grünen Wiese. Es ist ja immer bereits etwas da. Damit erhöhen sich die Interessenskonflikte. Kompliziert wird es vielfach dann, wenn bei einem Sanierungsvorhaben die Anforderungen an einen Neubau erfüllt werden müssen. Dies führt oft zu hohen Mehrkos-

ten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob für Umbauten nicht andere Regeln sinnvoll wären. Dafür bräuchte es ein «Umbau-Reglement» anstelle eines Baureglements. Generell ist die Frage Ersatzneubau oder Sanierung eine der zentralen Fragen beim Bauen im Bestand.

Bietet das BWO hier Hilfestellungen an?

Die Abwägung, ob ein Ersatzneubau oder eine Sanierung, Aufstockung oder ein Umbau sinnvoller ist, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab, u. a. auch vom baulichen Zustand der bestehenden Liegenschaft. Eine diesbezügliche Hilfestellung wäre sehr anspruchsvoll.

Hingegen haben wir für die Interessensabwägung bei der Innenentwicklung eine Arbeitshilfe erstellen lassen (siehe Kasten). Bei der Interessensabwägung besteht eine etab-

lierte Methodik und die Arbeitshilfe stellt die drei Schritte Interessen ermitteln, bewerten und abwägen anschaulich dar. Eine korrekt durchgeführte Interessensabwägung trägt dazu bei, dass ein Entscheid dann auch in einem Rechtsverfahren Bestand hat.

Und welche Potenziale bestehen bei Verdichtungsprojekten?

Bauen im Bestand bietet auch die Chance, Situationen zu verbessern, die nicht mehr überzeugen oder die bereits von Anfang an unbefriedigend waren. Auch wenn das Bauen im Bestand zu mehr Wohnraum führen soll, bedeutet dies nicht, dass es überall dichter werden muss. Wird an einem Ort verdichtet und verändert, gilt es andernorts auszusparen. Eine höhere Dichte ist dann verträglich, wenn gleichzeitig qualitativ hochwertige Frei- und Grünräume erhalten bleiben oder extra geschaffen werden.

Und wie führen diese Projekte zu preisgünstigem Wohnraum?

Das ist tatsächlich nicht immer einfach. Bei der Abwägung zwischen Sanierung und Ersatzneubau sind die Kosten ein zentrales Argument. Wenn zudem die Anzahl der Wohnungen erhöht werden kann, lassen sich die Kosten etwas besser verteilen. Deshalb dürfte es sich lohnen, die Ausnutzungsreserven möglichst gut auszunutzen oder mit der Stadt oder Gemeinde über eine Aufzoning zu sprechen.

Ist der Entscheid für eine Verdichtung oder Aufstockung gefällt, reduziert eine modulare Bauweise die Bauzeit. Dies ist vor allem wichtig, wenn die Mieterinnen und Mieter der bestehenden Wohnungen nicht ausziehen müssen. Und nicht zuletzt hilft eine sauber vorbereitete Modulbauweise auch Kosten sparen.

Besitzt der gemeinnützige Wohnbauträger den Boden, auf dem ein Ersatzneubau erstellt werden soll, wird er bei der Kostenberechnung für das Land nicht den Marktpreis, sondern die ehemaligen Kaufkosten und die Abbruchkosten für den Altbau berücksichtigen. Damit ergeben sich schliesslich preisgünstigere Wohnungsmieten.



Weitere Informationen

Publikation Interessenabwägung für eine qualitätsvolle Innenentwicklung von EspaceSuisse/Verband für Raumplanung:

<https://www.bwo.admin.ch/de/publication?id=WpMg6jk42W22>



Télécharger la publication



IHRE IDEE. UNSERE GESTALTUNG.

**Lieber edel, natürlich oder extravagant?
Gestalten Sie Ihren Lift passend zu Ihrem
Gebäude. Unsere neuen individuellen
Designs und Ausstattungen eröffnen Ihnen
diese kreative Freiheit.**

**Mehr
erfahren:**
lift.ch





Ihr Partner für Neubauten,
Umbauten und Sanierungen.
www.sada.ch

Gebäudetechnik, die verbindet

Burkhalter
Group

Fit für Netto Null?

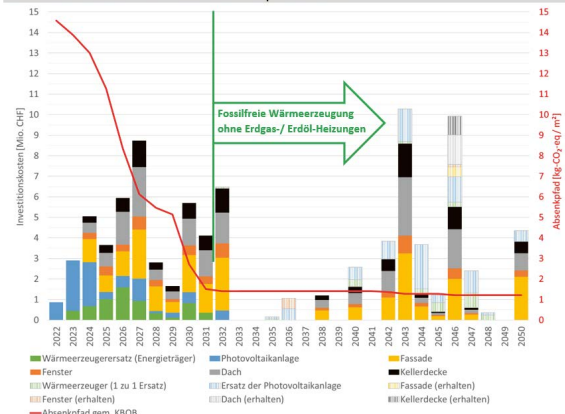
**Wir helfen Ihnen mit einem massgeschneiderten
Dekarbonisierungs-Fahrplan für Ihr Immobilien Portfolio**

- Statusanalyse
- Zielsetzung
- Massnahmenplanung
- Szenarienvergleich
- Investitionsplanung
- Umsetzungsbegleitung
- Monitoring



OekoWatt

Investitionskosten von 2022 bis 2050 mit Absenkpfad exkl. MwSt.



Mit Druck Sinne bewegen.

Schöne Drucksachen wecken Interesse und bewegen die Sinne.
Wir zeigen Ihnen, wie Sie Print gezielt einsetzen und in Ihrer
Kommunikation neue, kreative Akzente setzen.

info@bag.ch | 041 318 34 34 | www.bag.ch

BRUNNER
Druck · Verlag

Pflichtanteilsscheine oder Mietzinsdepot – unterschiedliche Wirkung im Konkurs des Mieters

Vermieter möchten sich gegen Mietzinsausfälle absichern. Am geläufigsten ist die Mietzinskaution. Bei Wohnbaugenossenschaften dient hingegen oft das Pflichtteilkapital als «Depot». Was ähnlich scheint, bietet im Konkurs des Mieters aber nicht die gleiche Sicherheit.

Mietzinskaution – Schutz durch Pfandrecht

Die Mietzinskaution ist gesetzlich explizit geregelt (Art. 257e OR). Sofern vereinbart, hat der Mieter einer Wohnung maximal drei Monatsmieten als Sicherheit in Geld oder Wertpapieren zu leisten. Die Kaution ist sicherungshalber bei einer Bank auf ein separates auf den Mieter lautendes Sparkonto (oder Depot für Wertschriften) zu hinterlegen. Das Konto ist zugunsten des Vermieters verpfändet und dient grundsätzlich als Sicherheit für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis.

Wird über den Mieter der Konkurs eröffnet, so fällt die sicherungshalber hinterlegte Kaution zwar in die Konkursmasse. Der Vermieter kann sein Pfandrecht aber auch im Konkurs weiterhin geltend machen; ihm kommt eine privilegierte Stellung zu. Dies gilt sowohl für vor als auch nach Konkurseröffnung begründete Forderungen. Die Kaution bietet also unabhängig von der finanziellen Lage des Mieters Schutz für den Vermieter.

Pflichtanteilsscheine – Schutz durch Verrechnung

Anders sieht es bei Pflichtanteilsscheinen aus. Wer eine Genossenschaftswohnung mieten will, muss in der Regel Genossenschaftsanteile zeichnen. Die Rückzahlung des Anteilsscheinkapitals bestimmt sich zumeist nach den Statuten. Dabei wird oft festgehalten, dass die Anteilsscheine zugleich als «Depot» dienen bzw. die Genossenschaft einen Rückzahlungsanspruch mit offenen Mietforderungen verrechnen darf. Ein pfandrechtlich gesicherter Anspruch wird dadurch aber nicht begründet.

Anteilsscheine fallen beim Mieterkonkurs ebenfalls in die Konkursmasse. Ohne Kaution sind vor der Konkurseröffnung entstandene Mietzinsforderungen aber nicht privilegiert und werden der 3. Klasse angehören, die oft leer ausgeht. Gleichzeitig dürfte eine Verrechnungserklärung zumindest dann nicht mehr anerkannt werden, wenn der Rückzahlungsanspruch aus Anteilsscheinen erst nach Konkurseröffnung entsteht. Für nach dem Konkurs entstehende Mietforderungen kann immerhin noch Sicherheit verlangt werden. Kommen weder Mieter noch Konkursverwaltung dem nach, so kann fristlos gekündigt werden.

Fazit

Solange der Mieter nicht in Konkurs gerät, ist für Genossenschaften die Behandlung der Anteilsscheine als «Depot» hilfreich. Das als «Depotbetrag» wirkende Pflichtteilkapital kann sogar höher als die maximal mögliche Mietkaution sein. Gleichzeitig muss der Mieter so neben dem Pflichtteilkapital keine weitere Liquidität für eine Kaution binden. Im Konkursfall bietet eine (zusätzliche) Mietzinskaution aber den besseren Schutz für Vermieter.

Thomas Nietlispach



Ratgeber Recht

Rechtsanwalt Thomas Nietlispach,
LL.M.; Tschümperlin Lötcher
Schwarz AG, Luzern

Résumé

Les cautions locatives et les parts sociales obligatoires ont des effets différents en cas de faillite: alors que la caution locative réglementée par la loi est garantie par un droit de gage et offre une protection au bailleur même en cas de faillite, les parts sociales obligatoires font partie de la masse de la faillite. Elles sont généralement pratiques pour les coopératives, mais moins sûres en cas de faillite.



*Hansjürg Labèr – Geschäftsführung
IDZ Immobilien Dienstleistungszentrum GmbH*

« **ImmoTop2**
überzeugt durch
Einfachheit,
Transparenz und
Nachvollziehbarkeit
– Hotline inklusive.»

W&W

W&W Immo Informatik AG
w w i m m o . c h

Bild: D. Schürmann

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



Wenn Wandel Alltag wird – Hauswartung als Schlüsselfaktor bei Umbauten

Hauswartung ist kein Nebenschauplatz, sondern eine strategische Schnittstelle zwischen Mietenden, Verwaltung und Eigentümern. Sie sorgt für Stabilität, vermittelt bei Konflikten und trägt entscheidend zur Akzeptanz von Bauprojekten bei.

Verdichtung, Aufstockung, Sanierungen im Bestand: Der Wandel ist im gemeinnützigen Wohnungsbau längst nicht mehr Ausnahme, sondern Alltag. Politisch ist die Richtung klar – Innenentwicklung vor Aussenentwicklung. Für Baugenossenschaften bedeutet das: immer öfter wird im bewohnten Betrieb gebaut. Während Eigentümer und Bauleitungen planen, sind es die Hauswartinnen und Hauswarte, die den Alltag am Laufen halten. «Hauswartung ist Technik, Organisation – und Beziehungsarbeit. Und gerade im Wandel bleibt sie die verlässlichste Konstante», ist Manuela Spieler, geschäftsführende Inhaberin unserer Silberpartnerin Gruppe ARAG Aktiv-Reinigungen AG und HW Hauswartungen AG, überzeugt.

«Für die Mietenden sind wir das Gesicht der Verwaltung – auch während Umbauprojekten.»

Operative Realität im Umbau

Verdichtung bedeutet Lärm, Staub, gesperrte Wege. Reinigungsteams müssen Eingänge und Treppenhäuser trotz Bauschmutz sauber halten. Grünflächen dienen als Lagerplätze, Beete werden beschädigt, Wege verlegt. Hier geht es nicht nur um Pflege, sondern auch um Erwartungsmanagement – Mietende müssen verstehen, warum die Anlage vorübergehend anders aussieht.

Kommunikation als Entlastung

Beschwerden sind unausweichlich. Entscheidend ist, wie sie aufgenommen und weitergeleitet werden. Ärger entsteht weniger durch Staub als durch fehlende Information. Hauswartinnen und Hauswarte sind oft die erste Anlaufstelle und brauchen Rückendeckung durch Verwaltung und Eigentümer. Präsenz, Transparenz und regelmässige Updates entschärfen Konflikte und schaffen Vertrauen.



Manuela Spieler, Inhaberin der Gruppe ARAG Aktiv-Reinigungen AG und HW Hauswartungen AG.

Bild: zvg

ARAG und HW Hauswartungen

Die Gruppe ARAG Aktiv-Reinigungen AG und HW Hauswartungen AG ist inhabergeführt und seit einigen Monaten Silberpartnerin von WOHNEN SCHWEIZ. Die beiden in Baar, Luzern, Zürich und Wallisellen ansässigen Unternehmen erbringen mit 170 Mitarbeitenden seit fast 40 Jahren professionelle Facility Services in der Zentralschweiz und im Grossraum Zürich–Winterthur. Ihre Erfahrung zeigt: Professionelle Hauswartung ist ein zentraler Erfolgsfaktor im Umbau – für Mietende, Verwaltung und Eigentümer gleichermaßen.

Weitere Informationen:

arag-services.ch bzw. hwhauswartungen.ch

Vorausschauend statt reaktiv

Gute Hauswartung denkt mit: Welche Probleme entstehen nächste Woche? Welche Anlagen geraten unter Druck? Welche Übergangsregelungen braucht es? Diese Haltung sichert den Betrieb und den Werterhalt der Immobilie. Frühzeitige Einbindung ist daher keine Kür, sondern eine Investition in den Projekterfolg.

Übergang in den neuen Normalbetrieb

Nach dem Bau kehrt nicht sofort Normalität ein. Neue Technik muss gewartet, Einzüge koordiniert und Übergangsregelungen begleitet werden. Auch hier bleibt die Hauswartung das Bindeglied – sie kennt die Liegenschaft, die Mietenden und die Abläufe.

Umbauprojekte sind mehr als Baupläne und Budgets. Sie sind Alltag im Ausnahmezustand – und dieser entscheidet über Akzeptanz und Nachhaltigkeit. Hauswartung übernimmt keine Bauverantwortung, doch sie hält das Leben im Quartier am Laufen. Wer sie frühzeitig einbindet und unterstützt, schafft die Basis für erfolgreiche Projekte.

Reto Martinelli

Résumé

Les travaux de rénovation dans un bâtiment habité génèrent du bruit, de la poussière et des conflits. Le service de conciergerie veille néanmoins au bon déroulement du quotidien: il assure la propreté, sert de médiateur en cas de plaintes et anticipe les problèmes. Il est la clé de l'acceptation et de la durabilité, souligne notre partenaire d'argent pour la Suisse alémanique, le groupe ARAG et HW Hauswartungen.

Verdichten mit Lebensqualität: Chance für Baugenossenschaften

In der Raumplanung ist Verdichten Thema der Stunde. Deshalb stand es im Zentrum des Forums der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, das alle zwei Jahre stattfindet. Mit ermutigenden Erkenntnissen: Baugenossenschaften können bei der qualitativen Innenverdichtung Pioniere sein.

«Wir von den Genossenschaften setzen auf Verdichtung, ohne die Lebensqualität einzuschränken.»

Daniel Burri

Seit Jahrzehnten schaffen es die gemeinnützigen Bauträger immer wieder, Antworten auf gesellschaftliche oder wirtschaftliche Herausforderungen zu geben. Sie sind regelmässig Vorreiter in der Immobilienbranche. So waren Baugenossenschaften die ersten, die lange vor der Energiewende auf erneuerbare Energien und auf Energieeffizienz gesetzt haben. An diese Pionierrolle knüpften bei der Begrüssung der 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Präsidien der organisierenden Verbände an: Eva Herzog, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, und Daniel Burri, WOHNEN SCHWEIZ. «Unsere Branche hat Lösungen – gebt uns die Chance, sie umzusetzen», sagte Herzog an die Adresse von Politik und Wirtschaft. Dies treffe auch beim Thema Verdichten zu, hielt Burri fest. Bei Genossenschaften als Bauträger heisse Verdichten nicht automatisch Enge. «Wir Genossenschaften setzen auf Verdichtung, ohne die Lebensqualität einzuschränken.» Es liege nun an den Genossenschaften, Vorreiterrollen einzunehmen.

Mit Geduld zur Verdichtung

Einen Wegweiser wie Verdichtung gelingen kann, setzte Regula Lüscher in ihrer Keynote. Die renommierte Architektin war in Berlin während 15 Jahren Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung. Spannend, und zu weiten Teilen überraschend, waren ihre Ausführungen über den Wandel von Berlin von einer «geteilten, verarmten und hoch verschuldeten Stadt» zum heutigen Hotspot an Kreativität und Innovation. Dazu haben Projekte der Verdichtung und der Transformation viel beigetragen. Exemplarisch schilderte sie dies am Beispiel des früheren Statistischen Amtes der DDR in einem riesigen, langen leer stehenden Gebäudekomplex am Alexanderplatz. Der Weg von der Besetzung des Gebäudes zum Verzicht auf einen Abbruch hin zur heutigen Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur sowie einer beeindruckenden Aussenanlage war lang. Damit das gelingen konnte, «brauchte es nichts weniger als einen Kulturwandel». Das bedeutete zuallererst viel Zeit, ja sehr viel Zeit, um in einem Prozess alle Beteiligten einzubeziehen. Dieser könne nicht der Eigendynamik überlassen, sondern müsse kuratiert werden. «Nehmen Sie sich genügend Zeit für die Phase Null, wo alle Anspruchsgruppen ihre Bedürfnisse äussern und aufeinander hören sollen.»



Eva Herzog und Daniel Burri betonten bei der Eröffnung das Pionierpotenzial der Genossenschaften.

Bilder: Michele Limina

Die langjährige Berliner Senatsbaudirektorin Regula Lüscher machte Mut zum Verdichten und empfahl: «Gut geplant ist halb verdichtet.»

«Verdichten braucht Beteiligung.»

Regula Lüscher

Von Berlin nach Thun

Das Heil liegt nicht allein in Berlin! Dass Verdichten mit Lebensqualität sehr wohl auch in der Schweiz funktioniert, schilderte Lüscher am Beispiel des Siegenthalerguts in Thun. Hier werden zwei Baugenossenschaften und eine Pensionskasse die 96 bisherigen durch 260 neue Wohnungen ersetzen. Ergänzt mit gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sowie – sehr wichtig – einem sorgfältig gestalten Aussenraum. Der Weg zu dieser Verdichtung ging über einen mehrjährigen Prozess. Am Schluss wurden die entsprechenden Planungsinstrumente vom Thuner Stadtparlament einstimmig und von den Stimmberechtigten mit 83 Prozent genehmigt. «Die Schweizer Städte können durchaus Treiber der Verdichtung sein», sagte Lüscher. Doch auch hier brauche es einen «notwendigen Kulturwandel». Dieser sei keine Frage des Geldes, sondern des Engagements. Konkret: «Der Stadtpräsident von Thun und der Chef der Planung in der Verwaltung haben das Siegenthalergut zur Chefsache erklärt und sich während Jahren den Versammlungen und Gesprächen gestellt.»

Viel Zeit für die Phase Null

«Gut geplant ist halb verdichtet», machte Lüscher in ihren Ausführungen mehrmals klar. Darin gründet ihre Vorstellung vom nötigen Kulturwandel. Verdichtung mit «Tempo, Tempo!» kaum möglich. Damit Verdichtung gelingt, braucht es laut Lüscher den Mut für die Phase Null, Analyse der Bedürfnisse, genügend Zeit, ja viel Zeit, einzusetzen. Unverzichtbar seien während des Prozesses volle Transparenz, Agilität und Lernbereitschaft. «Verdichten braucht Beteiligung», so Lüscher. Also: Gegenseitiges Lernen statt verordneter Akzeptanz von oben – und immer genügend Transparenz.

Kurt Bischof



Was Verdichtung braucht

Damit Verdichten gelingt, nannte die Architektin Regula Lüscher folgende Punkte:

- Vielfalt und gute Aussenräume
- Zusammenarbeit statt Silodenken
- Gemische Akteurskonstellationen
- Hohe Prozesskultur
- Maximale Energie für die Phase Null
- Transparenz im Prozess
- Agilität und Lernbereitschaft
- Klares Entscheidungswesen
- Keine falschen Hoffnungen

Voraussetzungen für gelingende Projekte im Bestand sind:

- Transformation statt «alles neu»
- Geringer Baustandard
- Quersubventionierung Alt und Neu
- Gemischte Wohnungstypologien

Impressionen

www.forum-wohnen.ch



Wohnraum entwickeln – zusammen mit Ihnen, für Sie

Bauherrenberatung	Portfolioanalyse
Bauherrenvertretung	Sanierungsstrategie
Siedlungserneuerung	Investitionsplanung
Projektentwicklung	Baumanagement
Potenzialabschätzung	Bauleitung

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

n & p

Seit 60 Jahren Entspannt bauen.

Aus Vision wird Raum: Wir begleiten Ihr Bauvorhaben von der Idee bis zur Vollendung.

Mit Fachwissen, Kreativität und viel Engagement sind wir an Ihrer Seite.

— formis.ch

Formis
Architektur



ARLEWO
arbeiten leben wohnen



«Den gemeinnützigen Wohnungsbau kennen wir seit Jahrzehnten! Unser Baumanagement beantwortet Sanierungs- und Baufragen aktuell.»

Luzern | Schwyz | Stans | Zug

arlewo.ch

Densification: les coopératives d'habitation peuvent jouer un rôle de pionnier

Le forum des coopératives d'habitation suisses s'est penché sur le thème important de la densification. Il en ressort que les promoteurs immobiliers d'utilité publique peuvent jouer un rôle de pionniers. Quasiment tous les promoteurs immobiliers accordent une grande importance aux projets sociaux et écologiques.

500 représentants de coopératives d'habitation se sont réunis au KKL de Lucerne à l'occasion de l'événement biennal dédié à leur secteur. Le vif intérêt suscité par cette manifestation n'est pas surprenant, la «densification» étant un thème d'actualité. C'est ce qu'ont expliqué Eva Herzog, présidente de coopératives d'habitation suisses, et Daniel Burri, président de LOGEMENT SUISSE, dans leur allocution de bienvenue. M. Burri a souligné le grand engagement des coopératives en faveur de logements offrant une bonne qualité de vie. Les coopératives ont toujours été des pionnières. Et elles peuvent également jouer ce rôle dans le domaine important de la densification, car «pour nous, les coopératives, la densité n'est pas synonyme d'étroitesse».

Patience et équilibre

Dans son discours, Mme Regula Lüscher a donné des indications sur la manière dont la densification peut réussir. Cette architecte de renom a été directrice de la construction et secrétaire d'État à l'urbanisme à Berlin pendant 15 ans. Pour que la densification puisse réussir, «Berlin avait besoin d'un véritable changement culturel». Cela a d'abord nécessité beaucoup de temps, voire énormément de temps, pour impliquer toutes les parties prenantes dans un processus. Celui-ci ne peut être laissé à sa propre dynamique, mais doit être encadré. «Consacrez suffisamment de temps à la phase zéro, pendant laquelle toutes les parties prenantes doivent exprimer leurs besoins et s'écouter mutuellement.»

La Suisse est aussi capable!

Mme Lüscher a évoqué le projet Siegenthalergut dans la ville de Thoune. Ici, deux coopératives de construction et une caisse de pension souhaitent remplacer les 96 logements existants



Image: Michele Limina

«Dès le début, les futurs habitants ont été impliqués dans le projet et leurs besoins ont été pris en compte.»

L'architecte Yves Dreier

tants par 260 nouveaux appartements. Le projet sera complété par des espaces commerciaux et publics ainsi que, ce qui est très important, par un espace extérieur soigneusement aménagé. Lors du référendum, le changement de zonage correspondant a été approuvé à plus de 80 %. Cela n'a été possible que grâce à l'engagement personnel du maire et du

responsable de l'urbanisme de la municipalité. Ils ont pris les gens au sérieux et se sont personnellement engagés pendant des années dans le processus participatif.

Un bon exemple à Genève

Un projet de densification réussi à Genève a été présenté: entre 2010 et 2020, un lotissement de 300 appartements a vu le jour dans l'écoquartier La Jonction, sur un terrain en friche. Les trois promoteurs immobiliers à but non lucratif ont chacun réalisé un bâtiment indépendant dans le cadre d'un plan de quartier. «Dès le début, les futurs habitants ont été impliqués et leurs besoins ont été pris en compte», a déclaré l'architecte Yves Dreier, qui est devenu un fervent partisan de la participation grâce à ce projet et a publié un livre intitulé «Social Loft» à ce sujet.

Les projets doivent être écologiques et sociaux

Les résultats du professeur David Kaufmann de l'ETH Zurich sont passionnants. Il a mené des enquêtes représentatives afin de déterminer les conditions nécessaires à l'acceptation des projets de densification. D'une part, les projets doivent être sociaux, c'est-à-dire que les logements supplémentaires doivent être abordables. Le loyer joue ici un rôle important. D'autre part, les riverains acceptent la densification lorsque les projets sont écologiques.

Le forum de cette année a montré que plus rien ne s'oppose au rôle pionnier des coopératives de construction. Les valeurs requises telles que la participation, la prise au sérieux des habitants et du voisinage, la mixité sociale et la conception écologique sont des valeurs fondamentales qui font partie de l'ADN des coopératives de construction.

Kurt Bischof

Impressions
www.forum-wohnen.ch



Verdichtungsprojekte müssen ökologisch und sozial sein

Alle sind für Verdichten – nur nicht vor meiner Haustüre. Deshalb wollte David Kaufmann, Professor für Raumentwicklung an der ETH Zürich, herausfinden, was es braucht, damit Verdichten akzeptiert wird. Die Resultate spielen den gemeinnützigen Wohnbauträgern in die Hände.



David Kaufmann: «Von gemeinnützigen Bauträgern wird Verantwortung für das Gebäude und die Bewohnenden erwartet.»

Bild: Michele Limina

Résumé

La densification est acceptée lorsqu'elle apporte des avantages écologiques et sociaux: davantage de logements abordables, des loyers modérés, des espaces verts pour tous, la protection du climat et la rénovation plutôt que la construction de nouveaux bâtiments. Les sondages montrent que les promoteurs immobiliers d'utilité publique et les coopératives jouissent d'une grande confiance et devraient jouer un rôle plus important.

Die Umfrage in mehreren Zeitabschnitten basierte auf einer zweifachen Ausgangslage: Erstens wollen alle verdichten, um die Landschaft zu schonen. Konkrete Verdichtungsprojekte haben es aber schwer. «Wichtig ist deshalb die konkrete Umsetzung», so Kaufmann.

Zweitens lassen sich 37 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen sich auf den Gebäudepark zurückführen. Bauaktivitäten machen sogar 84 Prozent des Schweizer Abfalls aus. Kaufmann betonte mit Nachdruck: Neubauten belasten die Umwelt stärker als Sanierungen und Aufstockungen.

Kostenmiete und gemeinnützige Bauträger

In den Jahren 2022 und 2023 wollte Kaufmanns ETH-Team in Erfahrung bringen, unter welchen Bedingungen Verdichtungsprojekte akzeptiert werden. Die wichtigsten Ergebnisse fasste Kaufmann so zusammen: «Verdichtungsprojekte werden besser akzeptiert, wenn sie ökologische und soziale Vorteile haben.»

Das heisst: Eine Mehrheit erwartet von Verdichtungsprojekten mehr Wohnungen zu bezahlbaren Bedingungen. Dabei spricht man sich klar für die Kostenmiete und somit für eine gute Durchmischung aus. Solche Erkenntnisse spielen den gemeinnützigen Bauträgern in die Hände. Die Umfragen haben zudem klar gezeigt, dass Baugenossenschaften als Träger von Verdichtungsprojekten klar bevorzugt werden.

«Verdichtungsprojekte werden besser akzeptiert, wenn sie ökologische und soziale Vorteile haben.»

David Kaufmann

Grünflächen und Klimaschutz

Eine zweite Gruppe von Voraussetzungen liegt im Umweltbereich. «Grünflächen spielen bei Verdichtung eine sehr grosse Rolle», sagte Kaufmann. Die Mehrheit der Umfrageteilnehmenden erwartet im Gegensatz zum Ist-Zustand zusätzlichen Grünraum, der öffentlich genutzt werden kann. Ebenso müssen Verdichtungsprojekte mit Klimamassnahmen (Klimaschutz und Klimaanpassung) punkten können.

Politik und Behörden sollen steuern

Aufschlussreich sind die Entwicklungen in den Umfragephasen. Zwischen Februar 2023 und Oktober 2023 haben sich folgende Tendenzen verstärkt: als Trägerschaft möglichst eine Baugenossenschaft oder die öffentliche Hand, unbedingt Kostenmiete, Grünflächen für alle, Klimaschutzmassnahmen und mehr Steuerung durch die Regierung oder die Bevölkerung. Zu Letzterem hat Professor Kaufmann den Behörden, der Politik und den Genossenschaften eine aktivere Rolle empfohlen. «Es ist gewollt, dass die Behörden das Wachstum gezielter steuern.»

Aufstockungen und Anbauten statt Neubauten

Die Umfrageergebnisse kann man auch als Plädoyer gegen Abrisse verstehen. Ganz klar priorisiert werden Aufstockungen und Anbauten. Die Stadt Genf übrigens setzt auf genau diese Karte. Mit dem Ergebnis, dass Genf mehr Wohnfläche als Zürich realisiert.

Kurt Bischof

Zu allen Präsentationen
Voir toutes les présentations
www.forum-wohnen.ch



Partizipation als Erfolgsfaktor – speziell bei Neubauten

Mit Ersatzbauten und Verdichten kann die Anzahl Wohnungen zum Teil massiv erhöht werden. Wer mitreden kann, steht viel klarer hinter den entsprechenden Projekten. Das zeigten am Forum zwei unterschiedliche Beispiele aus Genf und Luzern.

In den Umfragen der ETH Zürich hat sich gezeigt, dass bei Verdichtungsprojekten Sanierungen eher akzeptiert werden als Neubauten (Seite 18). Umso wichtiger ist Partizipation der Anwohnerinnen und Anwohner und/oder der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Genf: Drei Bauträger realisieren 300 Wohnungen

Zwischen 2010 und 2020 ist im Ecoquartier La Jonction aus einer Brache eine Siedlung mit 300 Wohnungen entstanden. Die drei gemeinnützigen Bauträger haben im Rahmen eines Quartierplans je ein eigenständiges Gebäude realisiert. «Von Anfang an wurden die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren Bedürfnissen einbezogen», sagte Architekt Yves Dreier, der durch dieses Projekt zu einem Fan von Partizipation geworden ist und sogar das Buch «Social Loft» veröffentlicht hat.

«Von Anfang an wurden die künftigen
Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren
Bedürfnissen einbezogen.»

Yves Dreier

Mitsprache beim Bau, Verantwortung im Betrieb

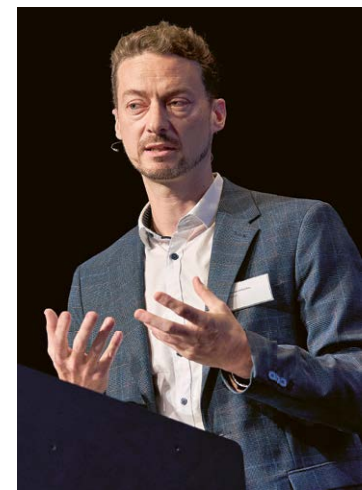
Die Partizipation von Anfang an führte zu einem eigenwilligen Mix von Wohnungstypen – sogar mit einer Wohngemeinschaft mit 18 Zimmern. Auf dieser Etage haben Familien einerseits ihre Privatsphäre, andererseits sind sie Teil einer grösseren Gemeinschaft, zum Beispiel mit Küchen für mehrere Wohneinheiten. Ebenfalls eine Errungenschaft der Partizipation sind die Gemeinschaftsräume, die zum Beispiel im Hochhaus mit zehn Stockwerken auf diversen Etagen untergebracht sind. Diese Räume werden von Bewohnergruppen verwaltet. Eine Bestätigung ist Genf für einen andern Aspekt der Umfrage der ETH Zürich (Seite 18): Aussenräume mit viel Grün, auch auf Laubengängen, ist den Bewohnerinnen und Bewohnern genauso ein grosses Anliegen wie ein pulsierendes Leben in den Innenhöfen dank gemischten Nutzungen in den Erdgeschossen.



Yves Dreier.

Luzern: Von der Opposition zur Partizipation

Anders die Stadtluzerner Baugenossenschaft Geissenstein EBG (460 Wohnungen, 3700 Mitglieder), die ihre sechs Häuser in der Strasse Am Rain bereits vor 25 Jahren ersetzen wollte. Nach der Unterschutzstellung des Geissensteins mussten neue gesetzliche Rahmenbedingungen beachtet werden und der erste Wettbewerb aus den frühen 2000er-Jahren war endgültig nicht mehr umsetzbar. Das führte nach einer Denkpause zu einem Neubeginn bei Punkt Null mit einem zweiten Wettbewerb. Dort setzte man auf Partizipation und erstellte aus den Wünschen der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler Leitsätze im Wettbewerbsprogramm. Der Wettbewerbsgewinner sah dann entgegen der Empfehlung des Programms Erweiterungsbauten mit Sanierungen des Bestandes vor. «Die Wohnungen wären aber unbezahlbar geworden und die Reduktion des CO₂-Ausstosses gegenüber einem Ersatzneubau in Holzbauweise standen in keinem Verhältnis», sagte Johannes Schlattau, Leiter Bau der EBG. Deshalb habe man sich schweren Herzens für Ersatzneubauten entscheiden müssen, wobei der Städtebau und sämtliche Charakteristiken des Projektes übernommen wurden. Das neue Projekt mit 60 Wohnungen in fünf Blöcken wurde in einer Urabstimmung diesen Sommer mit knapp 90 Prozent Zustimmung gut geheissen und wird noch diesen Herbst als Baugesuch eingereicht.



Johannes Schlattau.

Bilder: Michele Limina

Kurt Bischof

Résumé

La densification est couronnée de succès lorsque les voisins et les futurs habitants sont impliqués dès le début. Des exemples à Genève et Lucerne montrent que la participation favorise l'acceptation, qu'il s'agisse d'espaces communs ou de constructions de remplacement. La participation favorise la diversité, les logements abordables et l'adhésion aux projets.

Machen Städte krank?

Das ist leider so...

Es gibt einen kausalen Zusammenhang zwischen Dichte im Stadtleben und psychischen Erkrankungen. Dagegen ist man aber nicht machtlos. Der Psychiater und Stressforscher Mazda Adli plädierte für «emotionale Städte» mit Grünflächen, Kultur und einem optimal verbundenen Wegnetz.

Der Fachmann von der renommierten Berliner Klinik Charité zeichnete in seinen spannenden Ausführungen ein differenziertes Bild zwischen Dichte, Stress und Gesundheit in den Städten. So sagte er etwa: «Die Stadt macht uns nicht direkt krank, aber das Stadtleben erhöht die Empfindlichkeit der Stressantennen im Gehirn.»

Zu wenig Platz und Vereinsamung

Laut Adli gibt es seit zehn Jahren Hinweise, dass die Menschen in Städten anfälliger für bestimmte Krankheiten sind, insbesondere Schizophrenie. Ja, es gebe den Zusammenhang zwischen Stadtleben und psychischen Erkrankungen. Und: «Ja, Städte machen uns wahnsinnig», so der Referent provokativ. Diese Entwicklung gelte es ernst zu nehmen, weil die Städte in der ganzen Welt wachsen, die Urbanisierung nehme zu. Stress löse zum einen schlicht die Menge an Menschen aus. Der Psychiater sprach von «sozialer Dichte». Genauso negativ ist das Gegenteil: die in den Städten steigende Vereinsamung, die soziale Isolation. «Sobald die beiden Phänomene – soziale Dichte und soziale Isolation – zusammenfallen, «dann wird es gefährlich», so Professor Adli. Je grösser die Stadt, umso stärker die Empfindlichkeiten für Krankheiten. «Das Stadtleben hinterlässt Spuren im Gehirn.»

Forderungen an die Stadtplanung

Der Stressanfälligkeit kann mit gezielten Strategien entgegen gesteuert werden. Der Psychiater machte sich dazu strategische Überlegungen, was wie ein Forderungskatalog an die Stadtplanung daherkommt:

- Je mehr Grün desto mehr sind stressregulierende Hirn-areale aktiv.
- Je mehr Feinstaubbelastung desto weniger sind stressregulierende Areale im Gehirn aktiv.
- Je mehr Strassenzüge miteinander verbunden sind, desto ruhiger ist das Frühwarnsystem. Dieser Punkt hat das Publikum am meisten überrascht. In der Tat – je besser vernetzt die Wege und Strassen sind, umso beruhigender!



Professor Mazda Adli:
«Das Stadtleben
hinterlässt Spuren
im Gehirn.»

Bild: Michele Limina

Das ist zu tun

Um krankmachende Städte zu vermeiden, empfiehlt Professor Adli «unkontrollierbare» Dichte zu reduzieren. Parallel dazu gilt es, die soziale Isolation von Risikogruppen zu minimieren.

Öffentliche, möglichst begrünte Räume sind auszubauen, weil sie im Interesse von Public Health stehen. Dazu gehören aber nicht nur Grünflächen, sondern auch Kulturräume. «Kulturräume sind soziale Räume.» Schliesslich empfiehlt der Stressforscher unter dem Slogan

«less stress in the city» eine urbane Mental-Health-Strategie. Dazu kann ein interdisziplinäres Forum Neurourbanistik gehören. Dabei werden Architektur, Stadtentwicklung, Philosophie, Medizin, Soziologie und Psychologie miteinander vernetzt.

Kurt Bischof

Résumé

Les villes peuvent provoquer du stress et des maladies psychiques, met en garde le psychiatre Mazda Adli. Cela s'explique par la densité sociale et l'isolement qui en découle. Ses solutions: davantage d'espaces naturels et culturels, des voies de communication interconnectées et une stratégie urbaine en matière de santé mentale. La ville devient ainsi une ressource plutôt qu'un problème.

Achtung ISOS: Nur keine Angst!

Das «Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz» ISOS ist für viele Bauherrschaften ein Schreckgespenst. Umso überraschender der entspannte Auftritt von ISOS-Fachmann Christian Wagner mit seiner Botschaft: «Sinnvolles Abwägen ist immer möglich.»

Christian Wagner vom Forschungsbereich Ortsbildentwicklung und Siedlungsplanung der Fachhochschule Graubünden blendete zurück in die 80er- und 90er-Jahre: Mondlandung, Aufbruch, Fortschritt und schier unbremstes Wachstum. Aus der berechtigten Sorge über die schrankenlose Bauwut und Zersiedelung wurden der Verfassungsartikel zur Raumplanung (1969) und das Raumplanungsgesetz (2013) beschlossen. In diesen Kontext platzierte Wagner das ISOS.

Blinder Bauwut Einhalt bieten

Das ISOS ist das weltweit einzige Ortsbildinventar, das die gesamte Fläche eines Staates abdeckt. Ziel war es, die durch jahrzehntelange Bautätigkeit bedrohten historischen Ortskerne und Kulturlandschaften zu bewahren. Das ISOS beurteilt Ortsbilder nach einem schweizweit einheitlichen Massstab und bezeichnet die wertvollsten Siedlungen des Landes. Es ist eine wichtige Planungsgrundlage für Bund, Kantone und Gemeinden und soll eine hochwertige Siedlungsentwicklung sichern. Insgesamt sind gut 1200 Ortsbilder im ISOS erfasst, das auf dem Geoportal des Bundes abrufbar ist.

Der Spielraum lässt sinnvolle Lösungen zu

«Klar, wer etwas bauen will, muss zuallererst abklären, ob die Gemeinde oder das Terrain im ISOS-Inventar liegt, was eigentlich selbstverständlich sein sollte», empfahl Wagner. «Das ISOS ist zu beachten.» Allerdings habe das ISOS nichts mit Absolutismus zu tun. Der Fachmann wies darauf hin, dass das ISOS als «Entscheidungsgrundlage» diene. Es ergänze – nicht dominiere! – die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene. «Rote Köpfe muss es wegen

«Sinnvolles Abwägen ist immer möglich.»

ISOS nicht geben, wohl aber kluge Entscheide.» Damit kam er auf die ortsbauliche Interessenabwägung

zu sprechen, die es immer geben darf. Will heissen: Befindet sich ein Projekt in einem ISOS-Gebiet, müssen sich Bauherrschaft und Behörden drei Fragen stellen:

- Was hat sich seit der Erstellung des ISOS verändert?
- Welche Qualität will das ISOS wahren?
- Wo ist der Spielraum?

Anhand von Beispielen ausgeführter Projekte illustrierte Wagner, was mit «Spielraum» gemeint ist, und ermutigte die Bauträger zum Verhandeln über Interessenabwägungen.

Kurt Bischof

Résumé

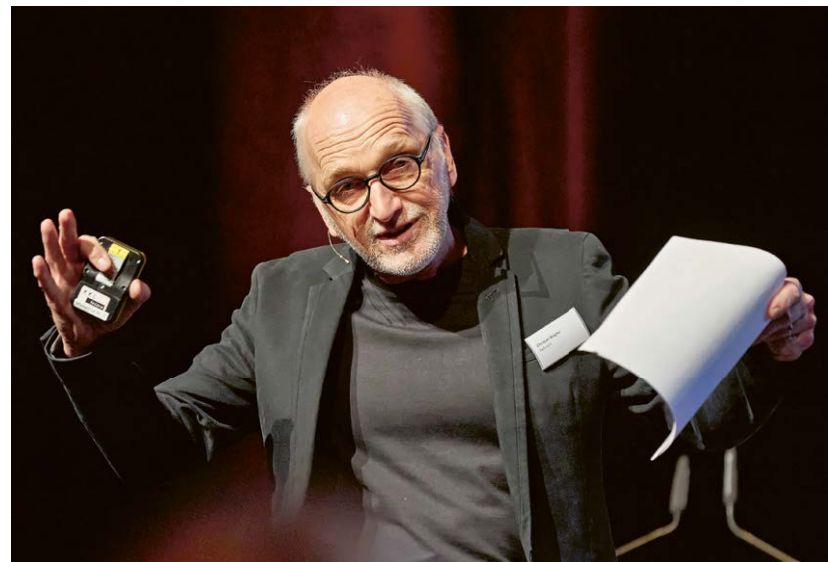
L'Inventaire (ISOS) protège les sites construits et les paysages culturels historiques de Suisse. Lors du forum, l'expert Christian Wagner a souligné que l'inventaire est une base et non un obstacle. En pesant judicieusement les intérêts en présence, il est possible de concilier protection et utilisation – il n'y a pas lieu de s'échauffer, mais il faut prendre des décisions raisonnables.

Christian Wagner ermutigte zu vernünftigen Interessenabwägungen zwischen Schützen und Nutzen.

Bild: Michele Limina

Anmerkung der Redaktion

Der Bundesrat will die Planungs- und Bauverfahren vereinfachen, um Wohnraumbedarf und Energiewende besser zu bewältigen. Am 26. September 2025 beauftragte er die Departemente, das ISOS präziser und praxistauglicher anzuwenden. Die Änderungen sollen ab Herbst 2026 in Kraft treten.



Das Thema Wohnungsknappheit hat nach wie vor eine hohe Aktualität und Dringlichkeit

Eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung des Wohnangebots spielt die 2014 revidierte Raumplanung. Sie legt fest, ob und in welchem Masse Grundstücke bebaut werden können.

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom Mai 2014 sollte die Zersiedelung gebremst und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Das Siedlungs- und damit auch das Wohnungswachstum sollte künftig hauptsächlich im bereits bebauten und gut erschlossenen Gebiet erfolgen. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets bedingt aber die Berücksichtigung verschiedenster Interessen wie z. B. die Einbettung ins bestehende Quartier, Landschaftsschutz und Biodiversität sowie Wahrung der Baukultur. Es stellt sich deshalb die Frage, wie gebaut werden kann, um allen Ansprüchen gerecht zu werden.

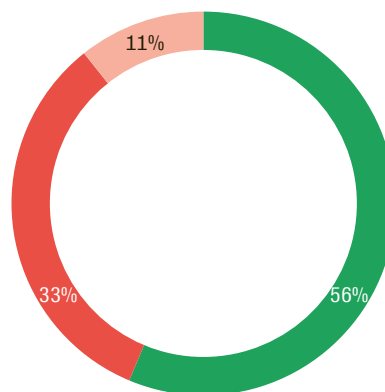
Bau auf der grünen Wiese noch immer Favorit

Eine Auswertung der in den letzten Jahren baubewilligten Wohneinheiten nach Bausituation zeigt, dass die Mehrheit der Bauprojekte, rund 56 Prozent, nach wie vor auf der grünen Wiese stattfinden. Bauherren ziehen offensichtlich noch immer komplette Neubauten den Aufstockungen und Ersatzneubauten vor. Weil die Baulandreserven in den grossen Zentren sowie in ihren Agglomerationen allerdings begrenzt sind und langsam zur Neige gehen, wird sich die Bauwirtschaft künftig vermehrt mit Aufstockungen und Ersatzneubauten auseinandersetzen müssen.

Ersatzneubau als Strategie für die Innenentwicklung

Im Vergleich zwischen Aufstockungen und Ersatzneubauten sind letztere meist besser geeignet, das planungsrechtlich maximal zulässige Potenzial auszuschöpfen. Bei Bestandsbauten besteht zwar ebenfalls Potenzial mittels Anbauten und Aufstockungen mehr Fläche für Wohn- oder Arbeitsnutzungen zu schaffen, doch werden die Möglichkeiten durch verschiedene Faktoren gehemmt. Zum einen werden mögliche Anbauten und Aufstockungen durch bauregle-

Anteile baubewilligte Wohneinheiten nach Bausituation (2005–2022)



Green-field-Bautätigkeit:

■ Neubau auf der grünen Wiese

Brown-field-Bautätigkeit:

■ Wohnersatzneubau

■ Aufstockung, Umnutzung

Quelle: Docu Media

mentarische Bestimmungen eingeschränkt und zum andern sind bestehende Gebäudestrukturen oft nicht für viel höhere Lasten ausgelegt, was zu unverhältnismässig grossen Ertüchtigungen im Bestand führen kann. Mit Blick auf die Schaffung von möglichst viel zusätzlichem Wohnraum sind Ersatzneubauten somit den Aufstockungen vorzuziehen. Allerdings bringen Ersatzneubauten Nachteile in anderen, ebenfalls wichtigen Themenfeldern. So wird beim Abbruch des Bestands häufig viel graue Energie vernichtet, was aus ökologischer Sicht kaum sinnvoll ist. Und schliesslich eignen sich nicht alle Liegenschaften für Abbruch- und Neubauvorhaben. So ist beispielsweise unbestritten, dass historische Gebäude in den Altstadtgebieten der Schweizer Siedlungen erhalten werden sollen.

Bauen in die Höhe als Zukunftsstrategie

Nebst der Realisierung von Neubauten, Ersatzneubauten oder Aufstocken bieten auch planungsrechtliche Massnahmen eine relevante

Möglichkeit, langfristig mehr Wohn- und Lebensraum zu schaffen. Hierbei ist unter Berücksichtigung des Anspruchs einer Innenverdichtung insbesondere an die sogenannt vertikale Verdichtung zu denken. Die in vielen Städten und Agglomerationen bestehenden baurechtlichen Beschränkungen betreffend maximale Höhe von Bauten sind zu überdenken. Denn höhere Ausnutzungsziffern und flexiblere Bauvorschriften sind entscheidend, um die Innenverdichtung weiter voranzutreiben und dadurch mehr Wohnraum zu schaffen. Der Bau in die Höhe ermöglicht nicht nur eine effizientere Nutzung bereits erschlossener Standorte, sondern ist meist die einzige Chance, die Ziele der Raumplanung – Verdichtung und Eindämmung der Zersiedlung – mit den Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung in Einklang zu bringen.



Dr. Bernhard Eicher,
Director Bern



Franziska Ritter,
Senior Consultant
Valuation Bern

Dieser Beitrag stammt von Dr. Bernhard Eicher und Franziska Ritter, Wüest Partner, Niederlassung Bern. Im Rahmen des Immo-Monitorings veröffentlicht Wüest Partner viermal jährlich aktuelle Einschätzungen zu allen wesentlichen Entwicklungen der Schweizer Bau- und Immobilienmärkte (kostenpflichtig).

Wüest Partner ist Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ und informiert in jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ über aktuelle Immobilienentwicklungen.



<http://wuestpartner.com/immo-monitoring>

Bundesrat will Fonds de Roulement erweitern – wir liefern Wissen dazu



Florian Meier

ist seit Mai 2025 bei WOHNEN SCHWEIZ für Finanzierungsfragen und Digitalisierung zuständig. Zuvor hielt er an der Schnittstelle dieser beiden Bereiche verschiedene Positionen bei Gross- und Kantonalbanken inne. Florian hat Betriebswirtschaft studiert und lebt seit Kurzem wieder in Basel.

Bild: Nadja Schärli

Der Bundesrat will den Fonds de Roulement für 2030–2034 um 150 Mio. Franken erweitern – ein klares Signal für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit zinsgünstigen Darlehen können Bauträger Bau- und Erneuerungsprojekte finanzieren und so dringend benötigten Wohnraum schaffen. Doch wie genau funktioniert dieses Förderinstrument? Welche Voraussetzungen

müssen erfüllt sein – und wie profitieren Baugenossenschaften konkret? Künftig gibt es dazu in jeder Ausgabe eine eigene Kolumne. Unser Finanzierungsexperte Florian Meier erklärt die zentralen Punkte, beantwortet Fragen aus der Praxis und liefert wertvolles Know-how für alle Verantwortlichen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Reto Martinelli

Résumé

Le Conseil fédéral veut augmenter le Fonds de roulement de 150 millions de francs d'ici 2034. À partir du prochain numéro, notre expert Florian Meier expliquera dans une nouvelle rubrique les principales questions de financement et fournira des informations pratiques aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Zinskolumne LUKB

Null ist das neue Normal

Null ist das neue Normal – zumindest bei der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Diese liess ihren Leitzins an der Sitzung am 25. September unverändert bei 0 %. Damit beendete sie die Serie von Zinssenkungen, die sie im März

Résumé

La BNS maintient son taux directeur à 0 % et met ainsi fin à ses baisses de taux. L'inflation augmente légèrement, mais reste dans la fourchette cible de 0 à 2 % (2026: 0,7 %). Malgré la hausse des droits de douane américains, la demande intérieure soutient la croissance. Les taux swap à dix ans ne devraient augmenter que modérément.

2024 gestartet hatte. Wir gehen davon aus, dass die Währungshüter den Leitzins auch an den nächsten Sitzungen bei 0 % unverändert lassen werden. So zeichnet sich ab, dass die Inflation hierzulande steigt, wenn auch auf niedrigem Niveau. Für 2026 erwarten wir, dass die Teuerungsrate im Mittel auf 0,7 % klettern wird, nach 0,2 % in diesem Jahr. Damit bliebe die Inflation aber im Band von 0 bis 2 %, das die SNB mit Preisstabilität gleichsetzt. Gleichzeitig dürfte die Wirtschaft moderat wachsen. Die höheren US-Zölle werden die Exporte zwar dämpfen, doch die Inlandsnachfrage sollte sich robust entwickeln. In diesem Umfeld dürften die 10-jährigen Swapsätze kurzfristig auf niedrigem Niveau bleiben. Bis in zwölf Monaten erwarten wir einen moderaten Anstieg auf 0,7 %.



Zinskolumne

In jeder Ausgabe des Magazins WOHNEN SCHWEIZ äussert sich die Luzerner Kantonalbank zur Zinsentwicklung. Heute Brian Mandt, Chefökonom.

Laubhaufen, Frost, erster Schnee? Wir sind schon dran.

Winterdienst, sobald Sie ihn brauchen –
mit der vorausschauenden Hauswartung.

Jetzt anfragen und sorgenfrei durch den
Winter kommen.

arag-services.ch | hwhauswartungen.ch

Zürich | Wallisellen | Baar, ZG | Luzern



veriset

Mein Leben. **Meine Küche.**

Mit schweizerischer Präzision, familiärer Nähe
und visionärem Denken gestalten wir Küchen
fürs Leben.



Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire

www.hbg-chh.ch

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
- Kombinationen mit weiteren Fördermitteln.

Wir beraten Sie gerne.

Geschäftsstelle:

c/o Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstr. 9, 8001 Zürich
Telefon 044 292 63 21



Deuxième échange des acteurs du logement en Romandie

Le 13 novembre 2025, LOGEMENT SUISSE réunit à Rolle les acteurs romands du logement d'utilité publique. Cette fois, nous serons accueillis par notre nouveau partenaire d'argent national, Veriset SA.

Après le succès du premier échange en 2024, LOGEMENT SUISSE organise une deuxième rencontre des acteurs du logement d'utilité publique en Suisse romande. Cette édition se tiendra le 13 novembre 2025 chez Veriset SA à Rolle, notre nouveau partenaire d'argent national. L'événement offrira une plateforme idéale pour renforcer les liens entre coopératives, communes, fondations et partenaires institutionnels de la région.

Dès 17 h 45, les participants seront accueillis dans les locaux modernes de Veriset SA. À 18 h 15, M. Benoît Grenon, membre romand du comité de LOGEMENT SUISSE, ouvrira officiellement la soirée. Il sera suivi par M. Pascal Magnin, responsable pour la Suisse romande, qui présentera les activités de la Fédération et les perspectives pour le logement d'utilité publique.

L'un des moments forts de la soirée sera l'exposé de M. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement (OFL). Il dressera un état des lieux de la politique du logement en Suisse et présentera les projets que l'Office fédéral fait avancer actuellement afin de soutenir encore plus fortement les maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Notre hôte, Veriset SA, se présentera ensuite par M. Patrick Chapuis, Directeur Suisse romande chez Veriset Vente SA. Les participants auront également l'occasion de visiter le showroom de Veriset et d'échanger sur les thématiques abordées.

La soirée se conclura par un apéritif dînatoire préparé par l'équipe de notre Partenaire d'or, Electrolux SA, un moment convivial qui permettra de prolonger les discussions et de créer de nouveaux liens.

Programme

- 17 h 45 Accueil et ouverture
- 18 h 15 Message de bienvenue de M. Benoît Grenon
- 18 h 20 Présentation de LOGEMENT SUISSE – M. Pascal Magnin
- 18 h 30 Politique du logement – M. Martin Tschirren (OFL)
- 18 h 50 Présentation de Veriset Vente SA – M. Patrick Chapuis
- 19 h 05 Visite du showroom Veriset Vente SA
- 19 h 15 Apéritif dînatoire

Inscription en ligne



Veuillez-vous inscrire en ligne au plus tard le 5 novembre 2025:
www.logement-suisse.ch/echange2025

Merci de vous inscrire sans tarder, car nous disposons d'un nombre de places limitées.

Zusammenfassung

WOHNEN SCHWEIZ lädt am 13. November 2025 zum zweiten Austausch der Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Romandie ein. Gastgeber ist der neue nationale Silberpartner Veriset AG in Rolle. Höhepunkt ist das Referat von BWO-Direktor Martin Tschirren zur Schweizer Wohnraumpolitik.



Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, sera aussi présent à Rolle. Image: Reto Martinelli

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE en 2025

29.10., 13 h 45–15 h 00

Le droit de superficie (DDP) pour lutter contre le manque de logements à loyer abordable

Coûts:

CHF 60.– (non-membres)/
CHF 40.– (membres)



Inscription:

www.logement-suisse.ch/e-formation

Une Fondation à Saint-Imier construit 21 nouveaux logements

La Fondation a été constituée en 1967 sous l'impulsion des autorités communales de Saint-Imier et elle est membre de LOGEMENT SUISSE depuis le printemps 2025.

La Fondation «Plein Soleil Saint-Imier» qui vient de changer de nom et qui a modernisé ses statuts est une fondation avec siège à Saint-Imier, dans le Jura bernois. Cette fondation a la vocation de mettre sur le marché des logements à loyers abordables pour les seniors et les personnes en situation de handicap.

Elle est propriétaire d'un immeuble locatif, affecté spécialement aux personnes susmentionnées. Ce bâtiment a été construit sur un terrain donné en 1967 par la Commune de Saint-Imier dans le but d'y réaliser cet immeuble. En effet, le besoin de ce type d'appartement était important dans la Commune et les autorités souhaitaient soutenir au maximum ce projet.

Un nouvel immeuble locatif en projet pour la Fondation

Ce nouvel immeuble à construire se situe sur la même parcelle que le premier immeuble construit à la Rue de la Clé 43, à Saint-Imier. Cet objet immobilier proposera 21 logements et 16 places de parc. Pour obtenir les droits à bâtir nécessaires, un DDP de 80 ans sur une parcelle voisine appartenant à la Commune a été signé sans redevance.

«Offrir un toit abordable et adapté, c'est permettre aux aînés et aux personnes en situation de handicap de vivre leur quotidien avec dignité et sérénité.»

L'immeuble sera composé d'un rez-de-chaussée comprenant 2 logements, des étages 1 à 4 comprenant chacun 4 logements et d'un étage en attique comprenant 3 logements, pour un total de 21 logements répartis en 10 logements de 2,5 p. et 11 logements de 3,5 p. et 16 places de

parc externes compléteront la propriété. La surface nette à louer est de 1527 m², la surface des terrasses est de 137 m² et celles des balcons de 154 m². Les logements seront exclusivement réservés à des locataires au bénéfice des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI, exactement comme

l'immeuble existant sis Clé 43, intégralement loué et pour lequel une demande constante et continue existe.

Le Conseil de Fondation a décidé d'entreprendre la construction de ce nouvel immeuble afin de répondre à une demande existante forte dans ce segment de locataires. La Commune de Saint-Imier soutient favorablement la construction de cet immeuble. Les statuts de la Fondation prévoient que les locataires doivent répondre à un certain nombre de critères élargis dont les plus importants sont: «être âgé d'au moins 50 ans» ou «être invalides et de conditions modestes». La demande de permis sera déposée après que qu'un accord de principe sur le financement de cette construction aura été finalisé.

Pascal Magnin



Le nouvel immeuble locatif en projet à la Rue de la Clé 43.
Image: mad

Zusammenfassung

Die Stiftung «Plein Soleil Saint-Imier» in Saint-Imier stellt seit 1967 bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen und Personen mit Handicap bereit. Nach dem erfolgreichen ersten Haus entsteht nun ein zweites mit 21 Wohnungen und 16 Parkplätzen. Zielgruppe sind Mieterinnen und Mieter mit Ergänzungsleistungen AHV/IV.

SCH Le Quid: Une coopérative qui bouscule les codes

Le Société Coopérative de Construction et d'Habitation Le Quid est membre de LOGEMENT SUISSE depuis le printemps 2025. Ici les détails du magnifique projet qu'elle va réaliser à La Chaux-de-Fonds.

La Suisse possède une longue tradition de coopératives d'habitation: loyers abordables, gouvernance démocratique, durabilité, vie collective. Ces valeurs demeurent essentielles, mais les défis du XXI^e siècle – vieillissement, solitude, transition énergétique et numérique – appellent de nouveaux modèles.

C'est à La Chaux-de-Fonds qu'émerge aujourd'hui une réponse inédite: la Société coopérative de construction et d'habitation Le Quid. Elle ne se limite pas à offrir des logements accessibles et durables: elle s'inscrit dans un projet global comprenant aussi des appartements multigénérationnels, un centre médical et surtout un Living Lab de la longévité, baptisé Avril. Avril n'est pas une simple extension: c'est le cœur innovant du projet. Héritier d'une association à but non lucratif spécialisée dans l'habitat senior, il s'est réorienté pour devenir un laboratoire vivant où habitants, chercheurs, entreprises et autorités publiques cocréent et expérimentent des solutions pour le bien-vivre. L'acronyme «Avril» – **A**ssociation – **V**ie – **R**cherche – **I**nnovation – **L**ongévité – exprime parfaitement cette ambition.

Les axes de travail d'Avril sont multiples:

- Santé et prévention: prolonger l'autonomie et faciliter l'accès aux soins grâce à la technologie.
- Liens sociaux et le rôle d'une référente et proche-aidant sur le bien-être de notre société.
- Robotique et domotique: tester des technologies d'assistance simples et utiles.
- Protection du patrimoine du citoyen, même modeste: imaginer des modèles financiers adaptés aux seniors.
- Nutrition et bien-être: valoriser l'alimentation comme vecteur de santé et de convivialité.
- Économie du partage: mutualiser espaces, équipements et mobilités.
- Culture et héritage: transmettre les savoir-faire et renforcer l'identité locale.

*Plus qu'un simple
projet de construction
de logements
d'utilité publique.*

Image: mad



La gouvernance du projet repose sur une logique de quadruple hélice: citoyens, acteurs publics, entreprises de partenaires locaux jusqu'à des sociétés internationales comme STMicroelectronics et monde académique (CSEM, hautes écoles, universités). Cet équilibre garantit une cohérence entre les besoins concrets des habitants et les enjeux collectifs.

Mais l'ambition va plus loin. Le Quid et le Living Lab Avril ne cherchent pas à proposer un modèle figé ou copiable à l'identique. Leur vocation est de devenir une plateforme d'inspiration et de soutien pour l'ensemble du mouvement coopératif et toutes parties directement ou indirectement concernés. L'idée est simple: permettre à d'autres coopératives d'habitation ainsi que leur entourage, en Suisse et ailleurs, de venir s'informer, expérimenter et s'outiller pour développer leurs propres modèles, adaptés à leur réalité locale, et mieux répondre aux défis de la longévité.

Ainsi, la coopérative Le Quid illustre une nouvelle génération d'habitat coopératif: enracinée dans les valeurs traditionnelles, mais ouverte à l'innovation et à l'Europe. Une initiative unique en Suisse, qui ne se contente pas de loger mais invente un futur solidaire et intergénérationnel.

Pascal Magnin

Zusammenfassung

In La Chaux-de-Fonds erfindet die Genossenschaft Le Quid das Wohnen neu: erschwingliche Wohnungen, ein medizinisches Zentrum und vor allem Avril, das Living Lab für Longevity. Bewohner, Forschende, Unternehmen und Behörden entwickeln gemeinsam Lösungen für Gesundheit, Autonomie und Solidarität.

Beton neu gedacht: Chancen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Beton bleibt im modularen Bauen unverzichtbar – robust, langlebig, kreislauffähig und klimafit. Patrick Suppiger von Betonsuisse erklärt die Vorteile – auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Für Baugenossenschaften zählt Verlässlichkeit. Beton überzeugt gleich mehrfach: Er ist formbar, individuell einsetzbar und gleichzeitig äusserst robust. Für den gemeinnützigen Wohnungsbau bedeutet dies Planungssicherheit, Werterhalt und geringe Unterhaltskosten über Jahrzehnte.

Brandschutz, Schallschutz, Langlebigkeit

Im verdichteten Wohnen sind Sicherheit und Komfort zentrale Kriterien. Beton ist von Natur aus nicht brennbar, was zusätzlichen Brandschutz liefert. Seine hohe Rohdichte sorgt für optimalen Trittschallschutz – ein wesentlicher Vorteil bei mehrgeschossigen Überbauungen. Und: Ein Tragwerk aus Beton kann problemlos ein Jahrhundert überdauern.

Klimafreundlich dank Innovation

Neue Rezepturen, CO₂-reduzierte Zemente und Recyclinglösungen machen Beton zunehmend klimafreundlich. Bereits heute wird rund 85 % des Betonabbruchs in der Schweiz wiederverwertet – ein Spitzenwert in Europa. Durch Bauteilaktivierung kann Beton zudem als Wärmespeicher dienen und Gebäude effizient heizen oder kühlen – mit erneuerbarer Energie und tieferen Betriebskosten.

Résumé

Le béton reste un matériau essentiel pour la construction de logements d'utilité publique: robuste, durable, respectueux du climat et flexible, il offre une protection contre les incendies, une isolation phonique et une préservation de la valeur sur plusieurs générations. Grâce à des innovations telles que le béton recyclé et l'activation des composants, il devient la clé d'un logement durable et abordable.



Patrick Suppiger, Geschäftsführer der Betonsuisse Marketing AG.

Bild: zvg

«Beton ist nicht nur Baustoff, sondern Energiespeicher, Brandschutz und Langlebigkeitsgarant in einem.»

Flexibilität durch Vorfertigung

Vorgefertigte Betonelemente ermöglichen schnelle Bauzeiten, präzise Qualität und kalkulierbare Kosten. Technologien wie Leichtbeton oder Carbon Prestressed Concrete (CPC) schaffen zusätzliche Spielräume bei Aufstockungen und Verdichtungen. Damit bleibt Beton auch in urbanen Räumen ein Schlüsselmateriale – gerade für Genossenschaften, die mit knappen Flächen arbeiten müssen.

Best Practice im gemeinnützigen Wohnbau

Projekte wie das Glasi-Quartier in Bülach oder das Mehrfamilienhaus der Isabel und Balz Baechi Stiftung in Zürich-Albisrieden zeigen, wie Beton verdichteten, bezahlbaren und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum ermöglicht. Robustheit und Flexibilität sichern nicht nur Werterhalt, sondern auch zukunftsfähige Quartiere im Sinne der Genossenschaften.

Reto Martinelli

Das vollständige Interview mit Patrick Suppiger finden Sie unter [wohnen-schweiz.ch/interview-beton](https://www.wohnen-schweiz.ch/interview-beton) oder über den QR-Code.



Zukunftsfähig bauen – Holz als Hightech-Baustoff

Holz ist modular, klimafreundlich und flexibel. Gabriela Schlumpf, Direktorin Holzbau Schweiz, erklärt die Vorteile für Verdichtung, Aufstockung und den gemeinnützigen Wohnungsbau.

«Vom traditionellen Werkstoff zum Hightech-Baustoff: Holz ist heute in allen Massstäben ein verlässlicher Partner.»

Holzbau steht heute für Innovation und Nachhaltigkeit. Vorgefertigte Elemente ermöglichen kurze Bauzeiten, kalkulierbare Kosten und hohe Qualität. Besonders bei Verdichtungen und Aufstockungen zeigt Holz klare Vorteile: Dank seines geringen Gewichts lassen sich zusätzliche Geschosse oft ohne aufwendige Fundamentverstärkungen realisieren. So wird innerstädtischer Raum effizient genutzt – ein grosser Vorteil bei knappen Flächen und steigender Nachfrage nach Wohnraum.

Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Holz bindet CO₂, wächst regional nach und kann mehrfach genutzt werden. Damit ist es ein zentraler Pfeiler einer zirkulären Bauwirtschaft. Holz leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, ohne Kompromisse bei Wirtschaftlichkeit und Qualität. Studien zeigen zudem, dass Holzbauten heute nicht teurer sind als konventionelle Gebäude.

Forschung, Sicherheit und Hightech

Die einstigen Schwächen von Holz – etwa beim Brandschutz oder bei grossen Spannweiten – sind durch Forschung und Praxis überwunden. Holz-Beton-Verbunddecken, moderne Verbindungstechniken und optimierte Brandschutzkonzepte schaffen Sicherheit und neue Freiheiten. Holz vermittelt zugleich Wärme, Behaglichkeit und ein gesundes Raumklima – und ist gleichzeitig ein Hightech-Baustoff mit modernster Haustechnik.

Chancen für Baugenossenschaften

Für Genossenschaften bietet Holzbau planbare Kosten, kurze Bauzeiten und hohe Qualität. Wer früh interdisziplinär plant und digitale Methoden nutzt, profitiert von Effizienz und Gestaltungsfreiheit. Damit lässt sich bezahlbarer Wohnraum zukunftsfähig und attraktiv gestalten.

Best Practice im gemeinnützigen Wohnbau

Holzbauprojekte in der Schweiz zeigen, wie verdichteter, bezahlbarer und zugleich hochwertiger Wohnraum entstehen kann. Die Siedlung «Guet» in Zürich-Albisrieden der GBL schafft mit 126 preiswerten Wohnungen und durchgrünten Freiräumen ein lebendiges Quartier. In Zürich-Affoltern realisiert die BG Turicum mit der Lerchenhalde 60Plus 48 altersgerechte Wohnungen und eine Clusterwohnung. Und in Glarus entstand mit dem Projekt «Ein Holzschiff in den Bergen» ein Bau, der mit 300 m³ Holz – grösstenteils aus regionaler Fichte – und langlebigen Lärchenfassaden Nachhaltigkeit und architektonische Qualität verbindet.

Reto Martinelli



Gabriela Schlumpf, Direktorin Holzbau Schweiz.

Bild: zvg

Résumé

La construction en bois est synonyme d'innovation et de durabilité. Les éléments préfabriqués permettent des délais de construction courts, des coûts prévisibles et des solutions flexibles. Grâce à son moindre poids, le bois est particulièrement adapté aux surélévations et aux densifications. Matériau de construction hightech, il allie protection climatique, qualité et liberté de conception – une opportunité pour la construction de logements d'utilité publique.

Das vollständige Interview mit Gabriela Schlumpf finden Sie unter wohnen-schweiz.ch/interview-holz oder über den QR-Code.



Genossenschaften voller Tatendrang

Zollikofen

Die Baugenossenschaft Urbane Dörfer lanciert eine Coworking-Küche in Zollikofen. Ab Oktober 2025 wird in einer leeren Kantinenküche ein Pionierprojekt gestartet: eine gemeinschaftlich nutzbare Produktionsküche auf 450 Quadratmetern. Ziel ist es, Akteure aus Landwirtschaft, Startups oder Bildung, Ernährung neu denken lassen. Das Ernährungssystem ist seit Gründung des Urbanen Dorfs Webergut ein zentrales Anliegen – schliesslich geht rund ein Viertel der Umweltbelastung in der Schweiz auf Ernährung zurück. Wenn sich das Modell bewährt, soll die Coworking-Küche 2028 im Urbanen Dorf Webergut weitergeführt werden – eingebettet zwischen Markthalle, Coworking-Space, Dorfplatz, Lernateliers und Logistiklösung. Die Küche wird so zur Drehscheibe für Ernährung, Wandel und Gemeinschaft.

Zürich

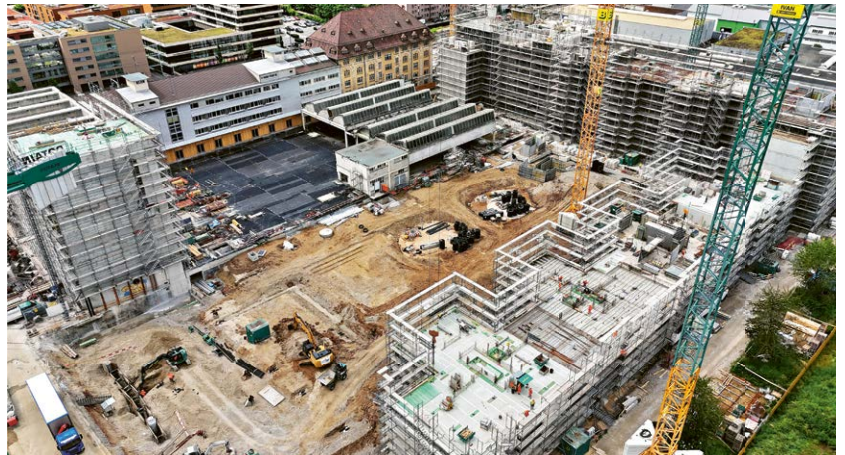
Nach mehr als 32 Jahren Vorstandstätigkeit und davon 25 Jahren als Präsident ist Arthur Egli als Präsident der Baugenossenschaft St. Jakob Zürich zurückgetreten. Er habe sich entschieden, das Zepter an die neue Generation zu übergeben, schreibt Egli im Editorial der BGSJ Info. Aktuell hat eine interne Kommission unter der Leitung von Sabine Binder die Suche nach einem Nachfolger oder einer Nachfolgerin übernommen.

Arbon

Auf der Baustelle «Fallentürl» der Pro Familia Arbon zeigt das Neubauprojekt seine künftige Gestalt: Die Baumeisterarbeiten – inklusive des Hauptdachs – sind erfolgreich abgeschlossen. Ab Frühling 2026 können die 18 Wohnen mit 3,5 und 4,5 Zimmern nur einen Steinwurf vom idyllischen Bodensee bezogen werden.

Lausanne

À Lausanne, Fundim lance les logements d'un avenir multimodal. Le projet de 64 logements en PPE répartis en cinq immeubles neufs sur la parcelle du jardin Liardet au Chemin Riant-Pré propose un concept novateur, sans voitures sur site mais avec accès au P+R de Vennes et service à domicile pour colis et bagages, entre



Areal der «Zentrale Pratteln».

Bild: Robert Mikolaizak

autres commodités. Une démarche axée sur la durabilité et le respect de l'environnement, développée en coopération avec la Ville de Lausanne et les milieux associatifs.

nisch und ökologisch vorbildliche Wohnsiedlung zu realisieren. Derzeit wird die Baueingabe vorbereitet.

Zug

Die Generalversammlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug hat neue Projekte für bezahlbaren Wohnraum beschlossen. In Oberägeri wurde die Verwaltung ermächtigt, nach der noch ausstehenden Genehmigung durch die Gemeindeversammlung mit der Einwohnergemeinde den Rahmenvertrag sowie die Baurechtsverträge für die Grundstücke an der Hofmattstrasse 9/11 und der Gulmstrasse 2 abzuschliessen. Dafür wurde ein Kredit von 800 000 Franken genehmigt. In Unterägeri hat die Versammlung einen Ausführungskredit von 6,8 Millionen für ein neues Wohnhaus mit zehn preisgünstigen Wohnungen auf dem Areal Sonnmattliweg/Moosweg bewilligt.

Birr

An guter Lage in Birr plant die Logis Suisse bis 2029 die neue Wohnsiedlung «Neumatt» mit rund 130 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen und weiteren quartierdienlichen Nutzungen. Für das Grundstück mit einer Fläche von rund 12 500 m² wurden die Siegerprojekte von Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich sowie Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten AG aus Basel beauftragt. Ziel ist es, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und eine städtebaulich, architekto-

Pratteln

Nach etwas mehr als einem Jahr steht der Rohbau auf dem Areal der «Zentrale Pratteln». Hier bauen die Logis Suisse, die Gewona und vier weitere gemeinnützige Bauträgerinnen gemeinsam rund 470 Wohnungen. Nach fast zehn Jahren Entwicklungs-, Projektierungs- und Bauzeit wird die Dimension dieses neuen Areals von Pratteln sichtbar.

Horgen

In Horgen wird die Zahl der über 65-Jährigen weiter wachsen und bald einen Drittel der Gesamtbevölkerung ausmachen. Gefragt sind hier Wohnmodelle, die eine individuelle und gemeinschaftliche Lebensgestaltung ermöglichen und Versorgungssicherheit bieten. Das Konzept des Zentrums «Tödi» der Baugenossenschaft Zurlinden trägt diesem Umstand Rechnung. Auf den Grundstücken beidseits der Tödistrasse sollen Wohnformen für ein möglichst breites Spektrum der Bewohnerschaft geschaffen werden. Geplant sind rund 158 Wohneinheiten zu bezahlbaren Preisen sowie ein Pflegezentrum für 60 Bewohnende. Umgesetzt wird der Wettbewerbsieger «Trias» der Arge Tödi (Gäumann Lüdi von der Ropp/Schäublin Architekten).

Sarah Bischof/Kurt Bischof

ROHRMAX



Tiefgaragen-Fahrzeug
0848 852 856 24h Service + Wartungs-Arbeiten

Abwasser + Lüftung
Kostenlose Funktions-Kontrolle

Alles in Ordnung?
Verschaffen Sie sich Gewissheit:
Kontrolle bestellen
info@rohrmax.ch



Unsere Expertin in Bestäubungs-Fragen:



Die Gehörnte Mauerbiene (*Osmia cornuta*) ist für die Fortpflanzung von Frühjahrsblüchern zuständig.

Zusammen mit der Natur gestalten und pflegen wir Gärten, Gewässer und Naturschutzgebiete. **SKWAG.CH**

Alles im Grünen.



«Die EGW hat uns in Finanzierungsfragen nicht nur ausgezeichnet beraten, sondern auch während des gesamten Prozesses super unterstützt.»

Claudia Bauersachs und Claudio Paulin
Geschäftsleitung Baugenossenschaft
wohnen&mehr Basel

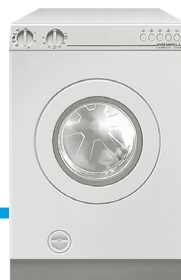
Besuchen Sie unsere Website www.egw-ccl.ch
und kontaktieren Sie uns für eine Beratung:
kontakt@egw-ccl.ch oder Telefon 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger

egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

Bauen Sie
auch in der
Waschküche auf
Qualität.

Einfach
& robust



WYSS MIRELLA

schweizerisch seit 1909

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



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 | Muttentz | Lachen | St. Gallen



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



Fabian Haindl
Partner



Roger von Ah
Partner

Sie können auf uns zählen,
dass die Zahlen stimmen.



b.partner
treuhand | steuern | revision

bepartner ag
Kauffmannweg 14 | CH-6003 Luzern
Seestrasse 93 | CH-6052 Hergiswil NW

www.bepartner.ch



**EXPERT
SUISSE**
Mitglied TREUHAND | SUISSE

**FÜHREND IM
VERSICHERUNGSBROKERAGE.**

Mit eigens entwickelten Versicherungslösungen
für Bau- und Gebäudeversicherungen.

assepro.com

ASSEPRO
Sicherheit für Unternehmen

Markt



Veriset AG

die küche. made in luzern.

Wer nachhaltig baut, setzt auf Qualität, Zuverlässigkeit und Partnerschaft. Dafür steht Veriset – führende Schweizer Küchenherstellerin und inhabergeführtes Familienunternehmen in zweiter Generation. Mit jährlich rund 20 000 produzierten Küchen sind wir ein starker Partner für Küchen, Garderoben und Einbauschränke. Unsere moderne Produktion vereint Präzision, Effizienz und Flexibilität – ideal auch für grössere Bauvolumen mit hohen Anforderungen an Zeit, Budget und Qualität. Dabei decken wir das gesamte Spektrum Ihrer Bedürfnisse – vom Umbau einer einzelnen Küche über die Renovation bis hin zu Neubauprojekten mit mehreren hundert Einheiten.

veriset.ch



RohrMax

Direkt zum Rohranschluss

Die geringe Höhe macht es aus in Tiefgaragen. Die RohrMax AG ist der massgefertigte Partner für den Untergrund, denn die Reinigung beginnt direkt am Rohranschluss. Mit einer Gesamthöhe von unter zwei Metern passen die speziellen Service-Fahrzeuge der RohrMax AG in jede Tiefgarage und fahren, kompakt und wendig, direkt zu den Rohranschlüssen und Schächten. Die Einfahrt bleibt jederzeit frei, und nach kurzer Einrichtzeit beginnt die Reinigung. Das Verlegen langer Leitungen entfällt, und die Fahrzeuge spülen mit hohem Wasserdruck. Interessiert? Die über 20 regionalen Kundenberater der RohrMax AG informieren gerne über die Kosten-Ersparnisse durch die speziellen «Tiefgänger».

rohrmax.ch



Schnyder Ingenieure

Die unabhängige Energieberatung

Energieeffizienz, CO₂-Absenkpfad, Monitoring, Heizungsersatz, Photovoltaik mit und ohne Speicher, Eigenverbrauch, ZEV, vZEV und LEG – die Themenvielfalt ist gross. Die Energiewende schreitet voran. Im Dschungel der diversen Fragestellungen den Überblick zu behalten ist herausfordernd. Eigentümer:innen und Gebäudebetreibende brauchen Orientierung. Schnyder Ingenieure bietet mit ihrer langjährigen Erfahrung im Bereich Energie und Gebäude die unabhängige Beratung, um die passenden und besten Lösungen für den nachhaltigen Erfolg zu finden. Kompetent – leidenschaftlich – vertrauensvoll.

schnyderingenieure.ch

Agenda

Veranstaltungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. / Événements pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

7.11. 09.15–16.00, Bern
Fachtagung der Schweizer Wohntage
«50 Jahre BWO»

10.11. 09.45–16.00, Interlaken
BWO-Fachtagung «Mehr Erstwohnraum
in Tourismusgemeinden»

13.11. 17.45–21.00, Rolle
Échange des acteurs du logement en Romandie

Kurse im Rahmen des Weiterbildungsprogramms der beiden Dachverbände. Weitere Infos:
www.wohnen-schweiz.ch/weiterbildung

4.11./ 9.00–17.00, Winterthur
11.11. Gemeinwesenarbeit im Wohnumfeld

20.11. 18.00–21.00, Olten
Kennzahlen, Finanzanalyse und Rechnungslegung: Übungen für Nicht-Finanzfachleute

26.11. 13.00–17.00, Zürich
Websites-Werkstatt: Wie holen wir das Beste aus unserer Website heraus?

Formation continue en ligne de LOGEMENT SUISSE. Inscription:
www.logement-suisse.ch/e-formation

29.10. 13 h 45–15 h 00, Vidéo (MS-Teams)
Le droit de superficie (DDP) pour lutter contre le manque de logements à loyer abordable.

Vous y explorez tous les instruments financiers et les aides publiques disponibles pour réaliser un tel projet. Vous analyserez également un exemple concret de montage financier intégrant un droit de superficie (DDP), un outil essentiel pour lutter contre la pénurie de logements à loyer abordable.



Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

lukb.ch/immobilienmanagement



Partner von WOHNEN SCHWEIZ

Goldpartnerschaften Deutschschweiz



Silberpartnerschaften National



Silberpartnerschaften Deutschschweiz



Mit unseren wertvollen Partnerschaften gewinnen wir zusätzliches Know-how, um unsere Mitglieder kompetent zu beraten. Erfahren Sie mehr über unsere Gold- und Silberpartner unter www.wohnen-schweiz.ch/verband/partnerschaft

Impressum

Erscheinungsweise / Mode de parution
4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 12 000 Exemplare /
Tirage 12 000 exemplaires

Jahrgang 15 / **Année** 15

Herausgeber/Adressänderungen/Inserate
Editeur/Changement d'adresse/Annonces
WOHNEN SCHWEIZ
Verband der Baugenossenschaften
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50
www.wohnen-schweiz.ch
magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion / Rédaction
Kurt Bischof, Pascal Magnin,
Reto Martinelli (Chefredaktor)
Telefon 041 311 00 81
redaktion@wohnen-schweiz.ch

Produktion / Production
Brunner Medien AG, Kriens, www.bag.ch

Erscheinungstermin / Date de parution: 15.12.2025
Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 31.10.2025
Anzeigenschluss / Date limite annonces: 14.11.2025

Titelbild / Image de couverture
jessenvollenweider architektur



Projekt: Mattenplatz, Kriens

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