

Wohnbaugenossenschaften

Eine Sonderausgabe von intelligent bauen

Urbanes Phänomen: Die Baugenossenschaft in der Stadt. **Branchentreff:** Die Genossenschaftler treffen sich in Luzern. **Planung:** Wie Familien heute leben wollen. **Sanierung:** Auch Genossenschaften brauchen eine Strategie. **Vermietung:** Wie werden eigentlich die begehrten Wohnungen vergeben? **Projekte:** Wo Genossenschaften was bauen.





Mobilbaukran: Hinfahren, abstützen, aufstellen und arbeiten...

- Kranmontage in 14 Minuten
- bis 60 Meter Auslegerlänge
- auf 42 Meter 6 Tonnen Tragkraft

Günstiger als man denkt,
auch bei Kurzeinsätzen.

Das Tragen von Baumaterial
kommt aus der Mode.

www.flueck.ag



Zürich
Dübendorfstr. 129
Tel. 044 325 10 10

Luzern
Hirtenhofstr. 61
Tel. 041 361 10 10

St. Gallen
Rorschacherstr. 63
Tel. 071 310 10 10

FLÜCK KRAN
| LOGISTIK AM BAU |



Renato Polentarutti, Geschäftsführer

Wohnraum für alle

Der urbane Lifestyle gefällt wieder. Vorbei sind die Zeiten, als alles aufs Land – sprich in die Agglomeration flüchtete. Jetzt ist die Stadt als Wohnort wieder gefragt. Nicht nur bei den Mitarbeitern der zahlreichen nationalen und internationalen Grossunternehmen. Nein, auch die Familien haben die Stadt als Wohnort mit Qualität wiederentdeckt.

Die Wiederauferstehung der Stadt als Lebensort bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Wohnraum in Schweizer Städten ist inzwischen sehr teuer geworden. Sofern dieser denn überhaupt vorhanden ist. Die Leerstandsnummer in den meisten Städten beträgt nämlich nicht einmal 0,5 Prozent. Kein Wunder also, wird der Wohnraum immer teurer. Solange bei Wohnungsbesichtigungen die Schlangen vom dritten Stockwerk bis auf die Strasse runterreichen, solange wird sich der Wohnungsmarkt auch nicht beruhigen. Die Preise für Wohneigentum und die Mieten kennen nur eine Richtung: aufwärts.

“ Die Wiederauferstehung der Stadt als Lebensort bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Wohnraum in Schweizer Städten ist inzwischen sehr teuer geworden. ”

Gut also, dass es da Baugenossenschaften gibt. Inzwischen beträgt der Anteil von Baugenossenschaften am Wohnungsmarkt in Schweizer Städten bis zu 20 Prozent. Das heisst: Fast jede fünfte Wohnung kann dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugerechnet werden.

Damit sind Baugenossenschaften ein wichtiger Player auf dem Wohnungsmarkt. Sie stellen sicher, dass trotz der oben beschriebenen Entwicklung weiterhin kostengünstiger Wohnraum in den Städten vorhanden ist. Und vor allem: Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, der sich an den Bedürfnissen der Mieter orientiert. Sie bauen für Familien mit Kindern, sie bauen für ältere Menschen – und tragen damit zur Lebensqualität aller bei.

Und wie das so ist bei wichtigen Playern auf dem Immobilienmarkt: Man wird auch für die Baubranche immer wichtiger. Nämlich als Auftraggeber. Nicht zuletzt diese Überlegungen haben uns dazu veranlasst, der Rolle der Baugenossenschaften mit einer eigenen Sondernummer Rechnung zu tragen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre. ■

Neuste Aufzugslösung

Dedicated to People Flow™

KONE

Was ist drin für Sie?

1996 revolutionierte KONE die Aufzugsindustrie mit dem ersten maschinenraumlosen Aufzug der Welt – dem KONE MonoSpace®. Wir haben unseren Kunden gut zugehört und jedes Detail unserer branchenführenden Aufzugslösungen sorgfältig analysiert und von Grund auf überarbeitet. So haben wir alles, was bereits gut war, noch verbessert. Das Ergebnis: mehr Öko- und Raumeffizienz, besserer Fahrkomfort und ein neuartiges Design. KONE Aufzüge – THE BEST MADE BETTER.

Entdecken Sie den preisgekrönten Aufzug unter:

www.kone.ch/thebestmadebetter

KONE MonoSpace®





12



04

18



28



30

- 04 **wohnbaupolitik**
Das richtige Mittel zur richtigen Zeit.
- 08 **städtevergleich**
Genossenschaften sind ein urbanes Phänomen.
- 12 **kommunale wohnbaupolitik**
Eine gewinnbringende Partnerschaft.
- 14 **veranstaltung**
Genossenschaftler treffen sich am Forum.
- 18 **planung**
Wie heute für Familien gebaut werden soll.
- 22 **vermietung**
Belegungsvorschriften als Schlüssel zum Erfolg.
- 24 **sanierung**
Mit der richtigen Strategie nachhaltig erneuern.
- 28 **projekte**
Was Genossenschaften in der ganzen Schweiz bauen.
- 30 **30**
Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft.



Im Vordergrund steht nicht die Erwirtschaftung einer Rendite, sondern die Schaffung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Im Bild die Geweso-Siedlung Giesserei (Bild links).

Die Genossenschaften dürfen ruhig mit mehr Selbstbewusstsein auftreten, denn ihr Modell ist ein Erfolgsmodell. Besonders in der jetzt aufgeheizten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Im Bild: Die Siedlung Else Züblin der Genossenschaft Sunnige Hof (oben).

statt sich ins Rampenlicht zu setzen. Dabei hätten sie guten Grund für mehr Selbstbewusstsein. 170'000 Wohnungen – eine stolze Zahl – sind in der Schweiz durch Wohnbaugenossenschaften erstellt worden. Bei den Städten hat Zürich den höchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen, gefolgt von Biel, Thun und Luzern. Kantonal hat Basel den höchsten Anteil, auf Rang zwei liegt Zürich und auf Rang drei Luzern.

Bürgerliche Werte

Die Bandbreite der Wohnbaugenossenschaften ist sehr gross. Es gibt solche mit 20 Wohnungen, viele liegen im Bereich von 200 bis 500 Wohnungen. Grosse Wohnbaugenossenschaften befinden sich in der Stadt Zürich. Diese zählen zwischen 1000 und 5000 Wohnungen.

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind weder altertümlich noch links. In Wohnen Schweiz – Verband von Wohnbaugenossenschaften sind Wohnbaugenossenschaften mit einer bürgerlichen

Grundausrichtung organisiert. Kerngedanken der Wohnbaugenossenschaft sind Eigenverantwortung und Selbsthilfe, aber auch Solidarität und Gemeinschaftlichkeit. Das sind durch und durch bürgerliche Werte.

Unternehmerisch geführt

Wohnbaugenossenschaften müssen Eigenkapital bilden und Renditen erwirtschaften, um wieder Sanierungen oder neue Projekte finanzieren zu können. Zudem haben sie einen moderaten Zins auf das Genossenschaftskapital zu entrichten. In diesem Zusammenhang ist bemerkenswert, dass es verschiedene Formen von Genossenschaften gibt. Die klassische Mietergenossenschaft ist nur eine von vielen Möglichkeiten. In bürgerlichen Bereichen verbreiteter sind Mitglieder- und Unternehmergenossenschaften. Bei beiden sind die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nicht auch – oder zumindest nicht zwingend – Mieter.

Grosser Trumpf: Mietzinse

Warum gemeinnützige Wohnbauträger in der aktuellen Situation des enger werdenden Raums und der steigenden Wohnkosten eine wichtige Rolle spielen, liegt auch daran, dass die Mieten bei Genossenschaften 15 bis 20 Prozent tiefer als bei vergleichbaren Wohnungen sind. Das betrifft vor allem Altbauten, aber auch Neuwohnungen. Das hat mit der Motivation der Verantwortlichen in den Wohnbaugenossenschaften zu tun: Ihr Hauptziel ist nicht primär ökonomischer Art, ihr Hauptziel ist weder die Rendite noch die Gewinnmaximierung, sondern die Schaffung von Wohnraum – qualitativer Wohn- und Lebensraum zu bezahlbaren Konditionen. Sie verfügen über eine langfristige Strategie, die weit über ihre heutige Bewohnerschaft hinausreicht. Ein weiterer ganz grosser Vorteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern ist die Bereitschaft, sich auf neue Bedürfnisse einzulassen und neue Modelle zu erproben. Energieeffizientes Bauen zum Beispiel war ►



Die Genossenschaften stehen auf finanziell gesunden Füßen. Allerdings können sie das Wohnraumproblem nicht alleine lösen, sondern sind auf Städte und Gemeinden angewiesen. Im Bild: Die ABZ-Siedlung Im Wolfswinkel.

lange vor Fukushima ein Thema bei den Genossenschaften. Deshalb nehmen sie auch in diesem Bereich eine Vorbildfunktion wahr.

Partner von Gemeinden

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften denken nicht zuerst an das Geld und die Rendite, sondern an den Wohnraum, den sie schaffen wollen. Deshalb sind sie prädestiniert als Partner für die öffentliche Hand, insbesondere die Gemeinden. Viele Gemeinden sehen sich mit Problemen in der Wohnraumversorgung konfrontiert. Vor allem die Städte und Agglomerationen, aber auch Gemeinden mit exklusiven Wohnlagen und tiefen Steuerbelastungen haben zunehmend Mühe, genügend Wohnraum für den Mittelstand anbieten zu können. Die Entwicklung ist gefährlich, aber die Gemeinden wollen, dürfen oder können nicht selber in den Markt eingreifen. Deshalb ist für sie die Partnerschaft mit Wohn-

baugenossenschaften interessant. Denn die Gemeindebehörden wissen: Wenn wir keinen bezahlbaren Wohnraum mehr haben, haben wir bald keine Leute mehr in der Feuerwehr und in den Vereinen.

Die Partnerschaft Gemeinden – Genossenschaften funktioniert auch in spezifischen Themenfeldern. Insbesondere im Bereich «Wohnen im Alter» nimmt zum Beispiel der Verband «Wohnen Schweiz» eine tragende Rolle ein.

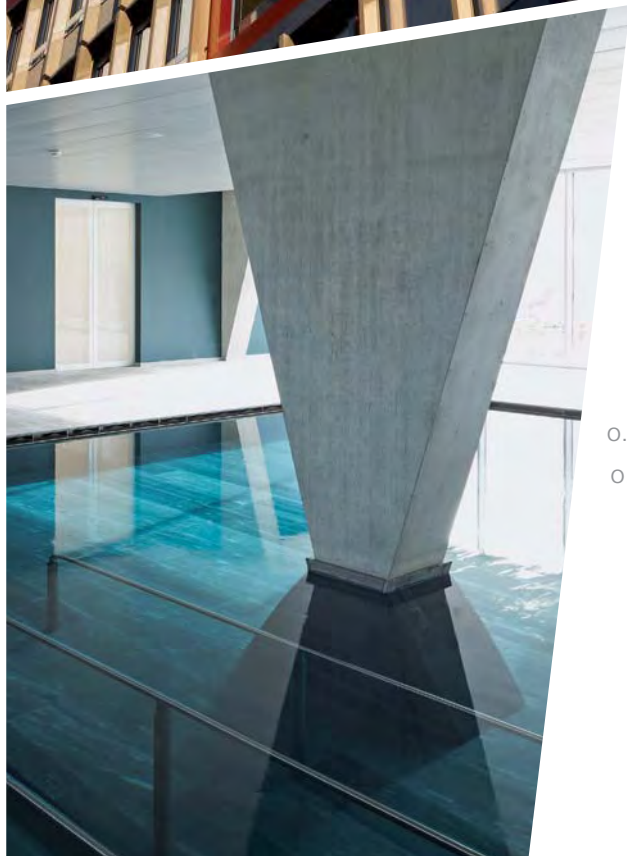
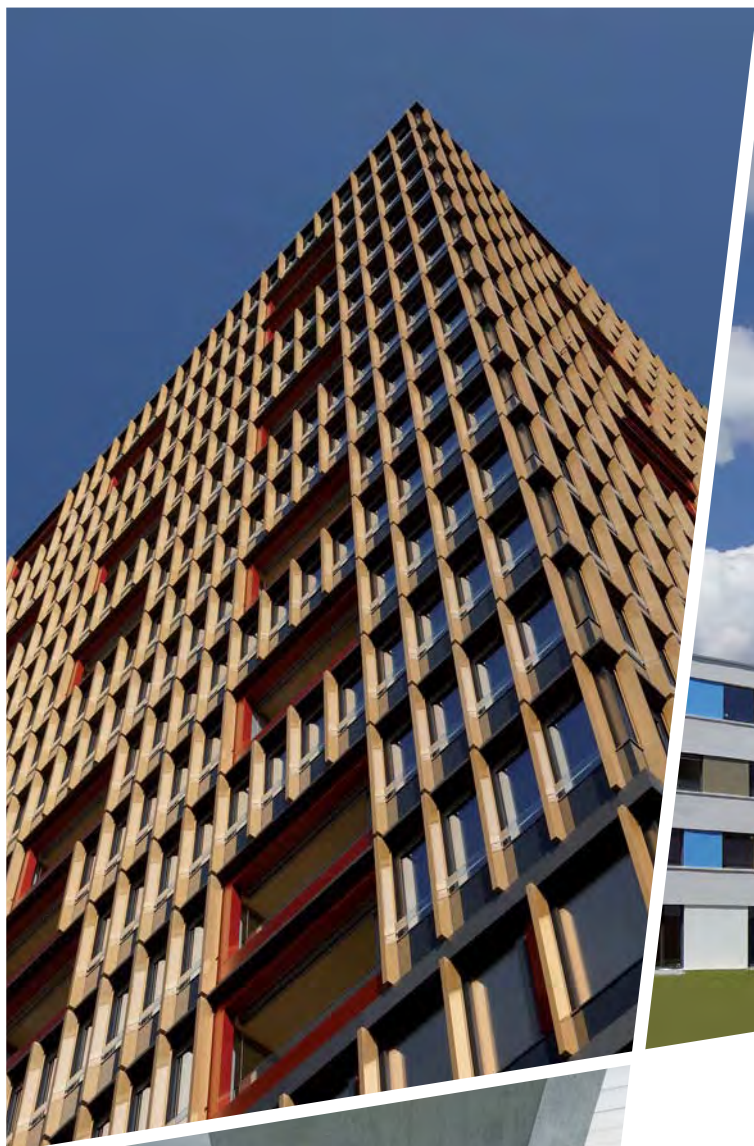
Politische Forderungen

Ohne nichts kommt nichts: Die Genossenschaften sind willens und verfügen in der Regel über eine gesunde finanzielle Basis. Aber sie können ihre Aufgabe für die Wohnraumversorgung nicht alleine lösen. Sie sind auf entsprechende politische Rahmenbedingungen angewiesen. In der Raumplanung können das sein: spezielle Zonen für gemeinnützigen Wohnungsbau, Ausnutzungsbonus oder Mehrwertabschöpfung zu-

gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus usw.

Stark in der Pflicht sind aber auch Bund, Kantone und Gemeinden, wenn es um die Beschaffung von Land geht. Denn Land oder Liegenschaften – das ist das Kernproblem der Genossenschaften. Sie sind darauf angewiesen, dass die öffentliche Hand, aber auch Private nicht dem Meistbietenden verkauft, Land im Baurecht zur Verfügung stellt oder Genossenschaften Leistungsaufträge erteilt. ■

www.wohnen-schweiz.ch



Bauen mit Begeisterung

Die ARIGON Generalunternehmung steht im Dienst von Bauherren mit hohen Ansprüchen. Ob Neubau, Umbau oder Renovation: Jedes Projekt wird qualitätsbewusst, kostenoptimal und termingerecht realisiert. Von der Studie bis zur erfolgreichen Realisation – jeder Bau ist eine Referenz.

o. l.: Neubau Wohn-/Geschäftshaus «Leutschen tower», 8050 Zürich

o. r.: Neubau Generationenprojekt «Im Vieri», 8603 Schwerzenbach

u. l.: Neubau Westtrakt «Spital Zollikerberg», 8125 Zollikerberg

 **arigon**
Generalunternehmung

Der erste Waschautomat
mit **Wärmepumpe**.

Gut erfunden:
Dampfglätten statt Bügeln.

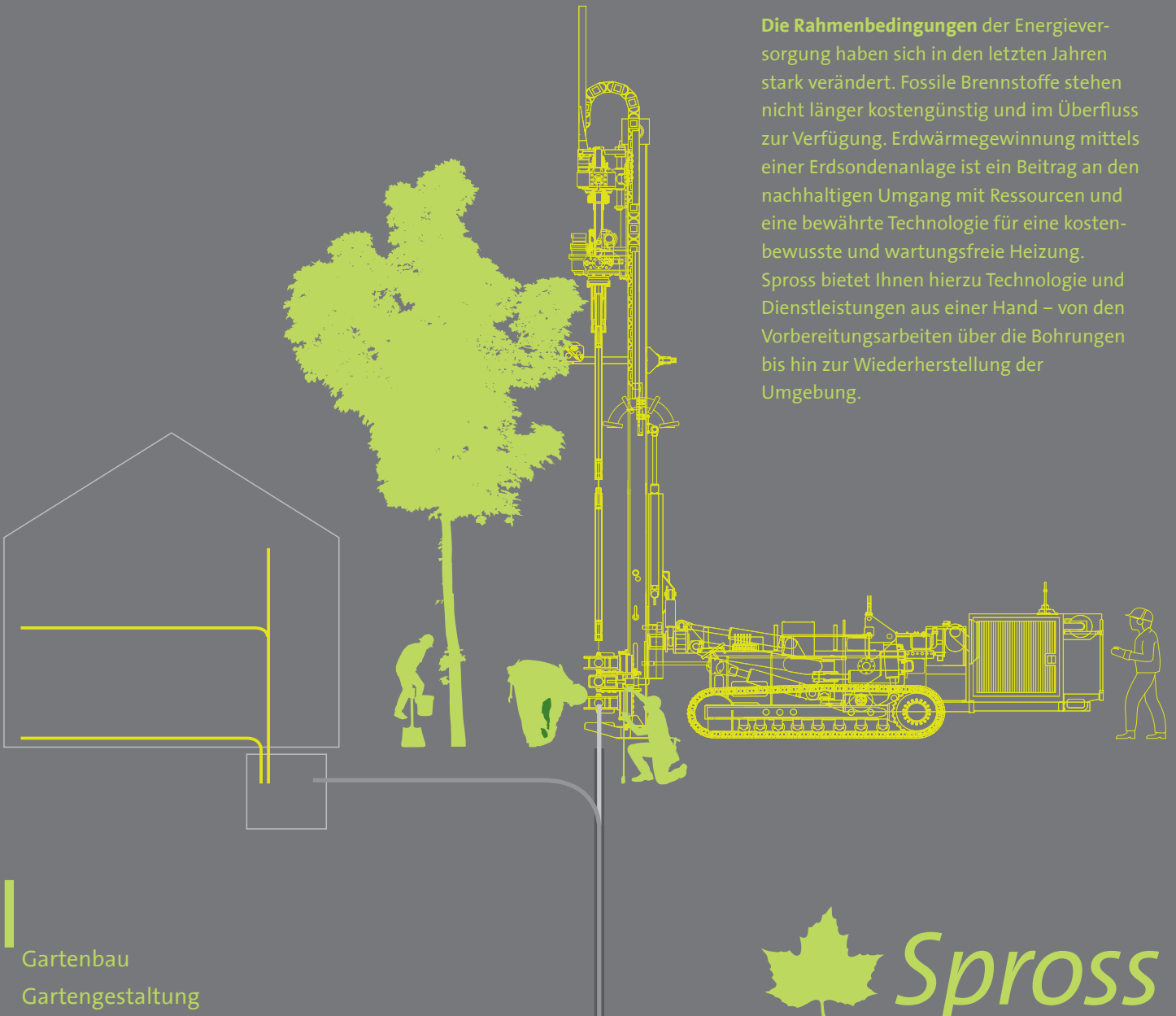


Entscheiden Sie sich für Schweizer Qualität: die Adora mit der Weltneuheit Dampfglätten.

Die Adora SLQ WP ist der erste Waschautomat mit Wärmepumpentechnologie und zudem auch der erste, der die Wäsche mit Dampf entknittert – und zwar so gründlich, dass das Bügeln in den meisten Fällen überflüssig wird. Erfahren Sie mehr über unsere einzigartigen Innovationen und unsere 100-jährige Geschichte unter vzug.ch

Unsere Erdsondentechnologie für eine nachhaltige Wärmegewinnung

Die Rahmenbedingungen der Energieversorgung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Fossile Brennstoffe stehen nicht länger kostengünstig und im Überfluss zur Verfügung. Erdwärmegewinnung mittels einer Erdsondenanlage ist ein Beitrag an den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen und eine bewährte Technologie für eine kostenbewusste und wartungsfreie Heizung. Spross bietet Ihnen hierzu Technologie und Dienstleistungen aus einer Hand – von den Vorbereitungsarbeiten über die Bohrungen bis hin zur Wiederherstellung der Umgebung.



Spross Ga-La-Bau AG
Garten- und
Landschaftsbau
Postfach 8430
8036 Zürich
Telefon 043 333 33 33
www.spross.com

Gartenbau
Gartengestaltung
Gartenunterhalt
Bepflanzungen
Erdsondenbohrungen



Die Stadt Sursee konnte die Bereitstellung von Pflegeplätzen und Alterswohnungen nicht selber finanzieren. Eine «Public-Cooperative-Partnership» half den notwendigen Wohnraum bereitzustellen.

Erfolgreich bauen trotz finanziellem Engpass

Die Stadt Sursee konnte den Bau von Pflegeplätzen und Alterswohnungen nicht selber finanzieren. Sie stellte deshalb eine entsprechende Bauparzelle im Baurecht der lokalen Baugenossenschaft für die Familie in Sursee zur Verfügung. Diese «Public-Cooperative-Partnership» zwischen der Gemeinde Sursee und der Wohnbaugenossenschaft wurde von der Gemeindebevölkerung in einer Volksabstimmung unterstützt. Die Genossenschaft realisierte das Objekt Martinspark. Dieses verfügt über elf Alterswohnungen und 16 Pflegeplätze. Das Gebäude vermietete sie der Stadt. Betrieben wird das Haus vom benachbarten Betagtenzentrum. Ebenfalls kein Geld hat die kleine jurassische Gemeinde Cornol. Die Gemeinde war sich aber bewusst, dass ein wachsender Bedarf an Mietwohnungen für ältere oder mobilitätsbehinderte Personen besteht. Ein passendes Landstück für die Realisierung der Alterswohnungen war vorhanden, aber der Gemeinde fehlte es nicht nur an Geld, sondern ebenfalls am nötigen Know-how. Unter Beizug eines Genossenschaftsdachverbandes konnte die Gemeinde schliesslich die Stiftung gründen und die Finanzierung sicherstellen. Der Verband stand der Gemeinde ebenfalls bei der Projektierung mit entsprechendem Know-how zur Seite.

Schritte zum Ziel

1. Analyse der Bedürfnisse

Die Gemeinde muss feststellen, wie sich die Situation auf ihrem Wohnungsmarkt präsentiert und welche Korrekturen sie sich wünscht.

2. Erarbeiten von Lösungsansätzen

Die Gemeinde muss Einflussmöglichkeiten und Lösungsansätze für aktuelle und kommende Probleme der kommunalen Wohnungspolitik erarbeiten.

3. Landreserven und Potenziale prüfen

Es sind Machbarkeitsstudien durchzuführen, welche die Möglichkeiten auf dem gemeindeeigenen Land aufzeigen.

4. Prüfen von Partner und Gefässen

Gibt es geeignete Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen in der Gemeinde? Muss allenfalls eine Neugründung erfolgen?

5. Definition des Zielpublikums

Für welches Zielpublikum soll gebaut werden? Wie und in welcher Form erfolgt der Beitrag der Gemeinde?

Umgang mit Preisdruck und alten Industriearealen

Die Gemeinde Ftan im Kanton Graubünden ist bekannt für ihren Skitourismus. Der so entstandene touristische Wohnungsbau führte zu erheblichem Preisdruck und einem spürbaren Mangel an Mietwohnungen. Dieser Umstand führte zur Gründung der Genossenschaft Chasa Reisgia. Das Projekt aus der Feder von Architekt Urs Padrun wurde auf Land realisiert, das die Gemeinde im Baurecht zu günstigem Zins abgegeben hatte. Dank der Finanzierungsmöglichkeiten für gemeinnützige Bauträger und eines nachrangigen, anfänglich zinslosen Darlehens der Gemeinde über 20 Prozent musste die Genossenschaft nur etwa drei Prozent an eigenen Mitteln beisteuern. Die Wohnungen sind

rund 25 Prozent günstiger als vergleichbare Angebote im Dorf. Die Stadt Uster ZH erhielt aus Fachkreisen viel Lob, weil sie eine Industriebrache zu einer Wohnbaugenossenschaft umnutzte. Die grosse Siedlung «Im Werk» entstand nach einem Architekturwettbewerb als Gemeinschaftsbau zweier örtlicher Genossenschaften. Sie umfasst neben subventioniertem Wohnraum auch freitragende vermietete Wohnungen. Daneben beherbergt das Projekt einen Kindergarten, ein Selbsthilfezentrum und ein Museum. ■

Der Beitrag basiert auf der Broschüre «Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften - Partner für nachhaltige Wohnlösungen», herausgegeben von «Die Schweizer Wohnbaugenossenschaften».

Es braucht mehr preisgünstige Wohnungen

Dass in gewissen Städten und Agglomerationen preisgünstiger Wohnraum Mangelware ist, hat auch der Bund erkannt. Im Mai hat er beschlossen, den gemeinnützigen Wohnungsbau künftig stärker zu fördern. Auch das Schweizer Stimmvolk ist sich einig, dass es mehr Genossenschaftswohnungen braucht: In mehreren Kantonen und Gemeinden wurden in den letzten Monaten entsprechende Initiativen eingereicht oder sogar bereits angenommen. Dennoch sinkt der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger. Nur etwa zweieinhalb Prozent der neu gebauten Wohnungen sind Genossenschaftswohnungen. Was braucht es denn, um die Erfolgsgeschichte des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, die Ende des 19. Jahrhunderts begonnen hat, auch in Zukunft weiterzuschreiben? Wie kommen Genossenschaften im überhitzten Immobilienmarkt zu Bauland? Nicht nur der erschwerte Zugang zu geeigneten Arealen macht die Arbeit der Baugenossenschaften sehr anspruchsvoll. Sie setzen sich auch hohe Standards an nachhaltiges Bauen und Wohnen, müssen neue Konzepte finden, um auf gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren, Verhandlungen mit Politik und Behörden führen. Woher nehmen vor allem kleinere und mittlere Baugenossenschaften die Ressourcen und das Know-how dazu? Wie können sie neue Kräfte gewinnen? Für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau braucht es einerseits zweifellos die Unterstützung der öffentlichen Hand und bessere Rahmenbedingungen: zum Beispiel leichteren Zugang zu Bauland oder die Ausscheidung von Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Erfolgsrezepte zum Mitnehmen

Doch die Schweizer Baugenossenschaften wollen sich auch untereinander helfen. Denn es gibt durchaus genossenschaftliche Bauträger, die sehr aktiv und erfolgreich sind. Die mit innovativen Projekten auf sich aufmerksam machen, denen es

gelingt, trotz widriger Umstände an Bauland zu gelangen, die geschickt mit Behörden und Politik verhandeln oder die es geschafft haben, neuen Schwung in den amtsüden Vorstand zu bringen. Diesen Beispielen wollen die beiden Dachverbände «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» und «Wohnen Schweiz» am grossen Branchentreff der Genossenschaften im September nachgehen. Dazu laden sie unter anderem Vertreter von erfolgreichen Genossenschaftsprojekten ein, die in work-

shopartigen Ateliers erzählen, welches in ihrem Vorhaben die Erfolgsfaktoren und Stolpersteine waren. Zum Beispiel: Wie gelang es einer eher konservativen Genossenschaft, aus dem Dornröschenschlaf zu erwachen und neue Bauprojekte anzupacken? Wie kann die Fusion mit einer anderen Genossenschaft frischen Wind bringen und den Immobilienbestand auf einen Schlag vergrössern? Welche Gefahren birgt ein solcher Zusammenschluss? Wie können sich Baugenossenschaften mitein-

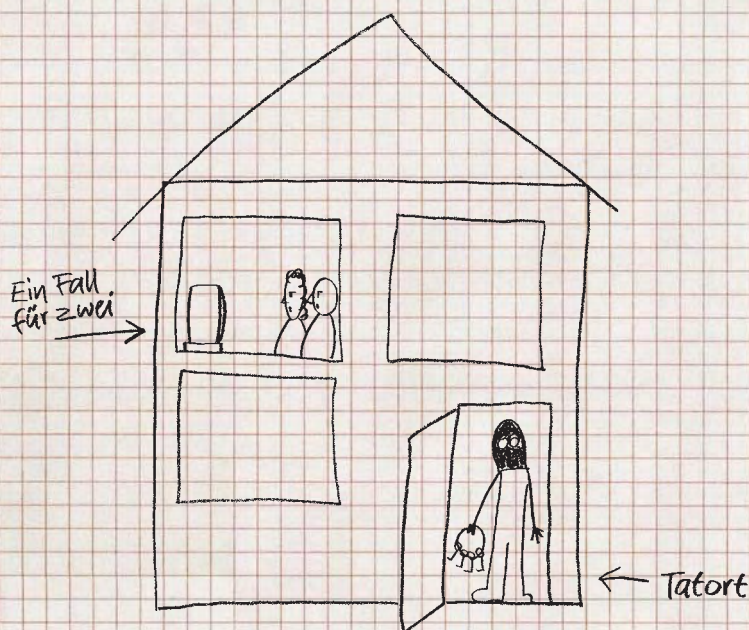


Die Baugenossenschaften helfen sich auch untereinander.



Raum für Anregungen: Das Forum bietet auch Platz für den persönlichen Austausch.

Schadenskizze



Was auch immer passiert:
Wir helfen Ihnen rasch
und unkompliziert aus der
Patsche. www.mobi.ch

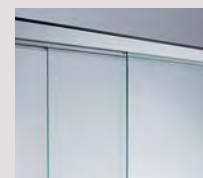
Die Mobiliar
Versicherungen & Vorsorge

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

Schweizer



Ganzglas-Schiebefaltwand
GG-1600



Ganzglas-Schiebewand
GS-110

Weitsicht und Komfort.

Die neuen Ganzglas-Produkte von Schweizer.

Die Ganzglas-Produkte von Schweizer sorgen für neue Freiheiten bei der Gestaltung. Die rahmenlose Ganzglas-Schiebefaltwand GG-1600 fügt sich perfekt in Architektur und Aussenbild ein. Mit der vollständig transparenten Ganzglas-Schiebewand GS-110 lassen sich selbst weitläufige Balkone perfekt verglasen. Auch bei unseren Regionalpartnern erhältlich. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.



Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch



Qualität des Wohnumfeldes ist für Familien entscheidend

Aktuelle Forschungsergebnisse zeigen, dass gerade die Nähe von Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Grünräumen für die Wohnortwahl von Familien ausschlaggebend sind. Die veränderte Wohnumfeldqualität hat denn auch einschneidende Folgen für den Familienalltag: Lediglich ein Viertel der Sechsjährigen spielt täglich im Garten, die Hälfte spielt auf Quartierstrassen und/oder Spielplätzen, die meist wenig Betätigungsmöglichkeiten anbieten. Eine hohe Wohnqualität führt herbei, dass Kinder mehr auf andere Kinder treffen und über das gemeinsame Spielen ihren Entwicklungshorizont erweitern. Werden Kindern geeignete Räume verwehrt, können aggressive Gefühle bei ihnen ausgelöst werden. Besonders problematisch ist, dass Familien mit drei oder mehr Kindern oft in Wohnverhältnissen le-

ben, die von Lärm, Luftverschmutzung und schlechten Umgebungsqualitäten betroffen sind.

Kriterien für eine familienfreundliche Wohn- und Siedlungsqualität

Familienfreundliche Wohn- und Siedlungsqualität bedingen einige Kriterien. Im Folgenden werden diese Kriterien von innen nach aussen beleuchtet: von der Wohnung zu den Übergangsbereichen und schliesslich vom Wohnumfeld bis zur Siedlung.

Flexibel nutz- und gestaltbar

Familienwohnungen sollten nur bis zum 4. Obergeschoss vorgesehen werden, um den Sichtkontakt zum Aussenbereich zu ermöglichen. Flexible Grundrisse mit ähnlich grossen Räumen (etwa 12 bis 25 m²) entsprechen den sich verändernden Bedürfnissen von Familien. Wohnraum, Wohnküche oder ein «Allraum», in dem gearbeitet und gespielt werden kann, sind alltagstauglicher als tagsüber nicht genutzte «gute Stuben».

Hindernisfrei von innen nach aussen

Vielfältige Stauräume in unmittelbarer Wohnungsnähe, im Treppenhaus, Estrich und Keller sowie gut erreichbare Waschküchen erleichtern den Alltag von Familien. Hindernisfreie Übergänge ohne schwere Türen sind für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zentral. Gut erkennbare Türschilder, Briefkästen und eine einladende Eingangsgestaltung zeigen, wo man zuhause ist. Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Balkone sollten als Treffpunkte und Spielbereiche gestaltet werden.

Rund ums Haus:

Gemeinsam statt einsam

Vielfältige, in ein attraktives Fusswegnetz eingebettete Begegnungs- und Spielräume für verschiedene Altersgruppen fördern das Zusammenleben: Treffpunkte für Erwachsene mit Sitzgelegenheiten, Brettspielen, Bewe-

gungsangeboten und Feuerstellen ermöglichen das Zusammentreffen zwischen verschiedenen Generationen. Altersgerechte Spielbereiche für Kinder sowie Sportangebote, Sitznischen und Innenräume für Jugendliche decken die Ansprüche verschiedener Altersgruppen und senken das Konfliktpotenzial. Ein abwechslungsreiches Umgebungskonzept mit topografischen Elementen wie Hügeln, Übergangsbereichen und Nischen fördern gleichzeitig Erlebnisvielfalt und Bewegung.

Spielangebote: Vielfältig, veränderbar, altersgerecht

Spielangebote müssen Verhalten ermöglichen und nicht zementieren. Veränderbare, altersgerechte Geräte und ökologische Materialien erlauben Gestaltung.

Gesund, naturnah und sicher

Aufenthalts- und Spielräume sollten nicht bei verkehrsreichen Strassen und gefährlichen Garageneinfahrten vorgesehen werden. Naturnahe Gestaltung, kindergerechte Materialien und die regelmässige Kontrolle von Geräten und Bodenbelägen ermöglichen gefahrloses Spielen im Alltag.

Differenzierte Raumstrukturen erleichtern die Orientierung

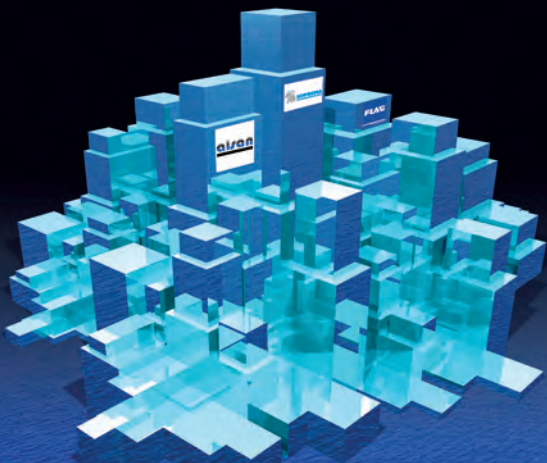
Eine differenzierte Raumstruktur mit verschiedenen Gebäudetypen, attraktiven Wegverbindungen und Übergangsbereichen erleichtert die Orientierung in einer Siedlung. Verdichtetes Wohnen erfordert unterschiedlich und attraktiv gestaltete öffentliche Begegnungsräume, halböffentliche Wohngassen sowie private Garten- und Balkonbereiche.

Förderung des Langsamverkehrs

Für Familien ist die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Quartier- und Familienzentren, Schulen und Kinderbetreuungsangeboten im Alltag entscheidend. Daher ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ergänzt ▶

Dicht auf allen Ebenen.

Für die Ansprüche der zukünftigen Generationen gebaut. Ganz gleich welches Abdichtungssystem für den Flachdach- und Bauwerksbereich Sie wählen: Wir unterstützen Sie mit unseren innovativen und starken Marken SOPREMA, ALSAN und FLAG für die beste Umsetzung. www.soprema.ch



SOPREMA



Wir haben etwas gegen Einbrecher.

Wir sind Spezialisten für Einbruchschutz und sorgen dafür, dass Sie ruhig schlafen können. Sprechen Sie mit uns. Anruf genügt! www.einbruchschutzBasel.ch



(BSD)

Robert Schweizer AG
Einbruchschutz + Schreinerei
Oetlingerstr. 177, 4057 Basel
Tel. 061 686 91 91

BSD Beschläge Design AG
Einbruchschutz + Beschläge
Reinacherstr. 105, 4053 Basel
Tel. 061 755 30 00



Achtung

Fertig

Loosli

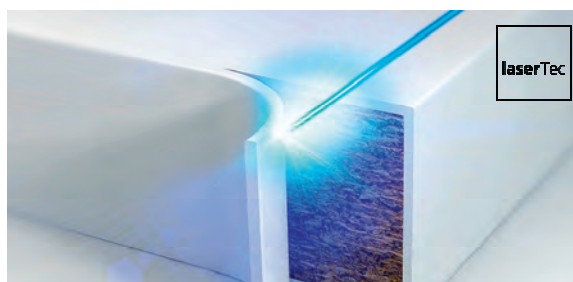
Badsanierung mit *Santec* **creation** in Rekordzeit

LOOSLI
B A D M Ö B E L

Schöner baden



LED
INSIDE



laserTec



www.santec.ch

bei Gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Schweiz detailliert untersucht. Im Fokus standen dabei allein die freitragenden Wohnungen der Gemeinnützigen, d.h. Wohnungen, nicht durch die öffentliche Hand subventioniert sind und deshalb mit den Wohnungen Privater auf dem freien Markt vergleichbar sind.

Insgesamt wurden 1386 gemeinnützige Wohnbauträger angeschrieben. Diese verwalteten 2011 rund 95 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz. An der Online-Befragung haben exakt 1000 Bauträger teilgenommen, die rund 143'000 aller gemeinnützigen Wohnungen besitzen. Wobei 8 Prozent der gemeinnützigen Wohnbauträger über die Hälfte der Wohnungen verwalten. Damit zeigt sich, dass vergleichsweise wenige Genossenschaften massgeblich dafür verantwortlich sind, zu welchen Konditionen die Mehrheit der gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz vergeben werden. Der für die Studie gewonnene Datensatz erlaubt es, erstmals über alle Landesteile hinweg repräsentative Aussagen zu freiwillig erlassenen Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Vergabe ihrer freitragenden Wohnungen zu machen.

Belegungsvorgaben als Lenkungsinstrument

Die Vergabe der freitragenden Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger ist mehrheitlich reglementiert. Zwar kennt nur die Hälfte der Wohnbauträger Belegungsvorschriften oder Einkommenslimiten. Insgesamt unterliegen aber 72 Prozent der erfassten freitragenden Wohnungen freiwillig erlassenen Belegungsvorschriften und/oder Einkommens- und Vermögenslimiten. Der Vorwurf, dass aufgrund fehlender Vermietungskriterien die Falschen in den gemeinnützigen Wohnungen leben, wird durch die Studie somit entkräftigt.

Belegungsvorgaben werden von über 80 Prozent der Genossenschaften nicht nur als wichtiges Vermietungskriterium bewertet, sondern mehrheitlich sind deren Wohnungen auch verbindlichen Belegungsvorgaben unterworfen (68 Prozent). Dies trifft in höherem Masse auf die gemeinnützigen Wohnbauträger in den grossen Gemein-



den und Städten zu. Die Belegungsregeln erweisen sich somit als ein wichtiges Lenkungsinstrument für die Wohnungsvergabe in jenen Agglomerationsgebieten, in denen eine hohe Nachfrage nach (auch preiswertem) Wohnraum besteht.

Die am häufigsten angewendete Regel zur Bestimmung, ob eine Mietpartei die Belegungsvorgabe erfüllt, ist die «plus 1-Zimmerregel». Diese gibt vor, dass die Anzahl Zimmer die Anzahl Personen eines Haushalts maximal um 1 Zimmer übersteigen darf. Belegungsregeln, die auch die maximale Fläche pro Haushalt als Kriterium in die Belegungsvorgaben einbeziehen, werden nur auf wenige Wohnungen angewendet.

Einkommens- und Vermögenslimiten sind seltener. Insgesamt wird bei jeder fünften gemeinnützigen Wohnung verbindlich darauf geachtet, dass diese einem Haushalt zugutekommt, der aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation auf preisgünstige Mieten angewiesen ist. Insbesondere Stiftungen (sie verwalten 9 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen in der Schweiz) haben überdurchschnittlich häufig Einkommens- und Vermögenslimiten. Allerdings geben sieben von zehn der Befragten Bauträger an, dass sie ihre preisgünstigen Wohnungen vor allem an Haushalte mit tiefen Einkommen vergeben würden.

Fehlende Belegungsregeln sind überdurchschnittlich oft bei Wohnbauträgern festzustellen, deren Wohnungen in einer Region

mit schwacher Wohnungsnachfrage liegen. Im Weiteren bei den ganz kleinen, meist jüngeren Wohnbauträgern mit geringen Reserven (<20 Wohnungen). Diese gewichten «finanzielle» Vermietungskriterien wie die Fähigkeit der Mietenden, ausreichend Anteilsscheine oder Darlehen zeichnen zu können, häufig höher.

Kontrollierte und dichte Belegung des Wohnraums

Gemeinnützige Wohnbauträger, so zeigen die Resultate, tragen dank Vermietungskriterien zu einer kontrollierten, und wie Untersuchungen für den Raum Zürich zeigen, zu einer auch dichteren Belegung des bestehenden Wohnraums bei. Wird die Tatsache hinzugenommen, dass gemeinnützige Wohnungen schweizweit im Schnitt 15 Prozent und in den Agglomerationszentren bis über 30 Prozent günstiger sind als die vom privaten Markt angebotenen Mietwohnungen, wird deutlich, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger im doppelten Sinne zu einem sozial nachhaltigen Wohnungsentwicklung beitragen: Die Vermietungskriterien bewirken, dass die Wohnungen dicht belegt sind und damit mehr Einwohner in einer Stadt oder einer Gemeinde Platz finden. Dank günstigerer Mieten tragen sie zudem zu weiterhin sozial durchmischten Quartieren bei. ■

www.wbg-beso.ch/foerderstelle

Sanieren! Aber wie?

Viele Liegenschaften von Baugenossenschaften erreichen ihr «Sanierungsalter» oder haben dieses bereits erreicht. Wer nicht Ersatzbauten in Betracht zieht, muss erneuern. Das sind ganzheitliche Sanierungsstrategien gefragt, die auch baukulturelle und energetische Interessen berücksichtigen. Das Projekt Sanstrat liefert Werkzeuge, um genau diese Herausforderung zu meistern. Text: Andrin Federer, pd. // Fotos: zvg



Die Siedlung Buch in St. Gallen war Bestandteil der jetzt durchgeführten Fallstudie.

In der Schweiz befindet sich jede vierte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der 1940er- bis 1970er-Jahre. Diese Wohnbauten und Siedlungen prägen ganze Quartiere und sind wertvolle Identitätsträger für Bewohnende und Quartiere. Obschon sie mehrheitlich (noch) nicht unter Schutz stehen, erlangen sie vermehrt denkmalpflegerisches Interesse. Um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen zu können, ist es gleichzeitig von grosser Bedeutung, dass dieser Gebäudebestand möglichst bald energetisch saniert wird. Die vermeintliche Unvereinbarkeit zwischen den öffentlichen Interessen nach Reduktion des Energieverbrauchs und dem Erhalt der Baukultur führt oft dazu, dass diese Gebäude stark verzögert oder gar nicht saniert werden.

Zur Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen muss dieser komplexe Themenbereich detailliert analysiert, die einzelnen Positionen abgewogen und Strategien für eine ganzheitliche Sanierung mit Mehrwert für alle Beteiligten ausgehandelt werden. Nur so kann die breite energetische Sanierung der Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre rasch und unter Erhalt der baukulturellen Identität umgesetzt werden. Das Projekt Sanstrat der Hochschule Luzern versachlicht mit einem praxisnahen, systematischen Ansatz die Diskussion zwischen den öffentlichen Interessen nach Reduktion des Energieverbrauchs und dem Erhalt der Baukultur und zeigt ein Vorgehen auf, das die Erreichung einer gemeinsamen Zielsetzung unterstützt. Die neu entwickelten, prozessbegleitenden Planungswerkzeuge, die Dokumentationen der erarbeiteten Sanierungsstrategien und die Grundsätze einer ganzheitlichen Sanierung sollen den beteiligten ►

AUSGANGSLAGE				DISKUSSION			ENTSCHEID	
Akteure	Gebäude			Optionen		Argumente	Gewählte Massnahmen	
Absichtserklärung Eigentümer und Behörden	Bauteile	Beschrieb Konstruktion und Zustand	Energie- relevanz in MJ/m ² a	Nr.	Beschrieb mögliche bauliche Veränderung	Beurteilung der Optionen durch Behörden, Planende und Umsetzende	Nr.	Energie- relevanz in MJ/m ² a
	Hülle (H)	Dächer						
		Wände						
		Fenster						
		Türen						
		Böden						
		Wärmebrücken						
		Summe Transmissions- wärmeverluste Heizwärmebedarf Q _h aus STA 380/1						
	Technik (T)							
	Raum (R)							

Koordinationsgrafik: Sie strukturiert die Optionen und hilft bei der Entscheidungsfindung.



**Finden Sie relevante
Bauanbieter
und deren
Produktkataloge**

baukataloge.ch
powered by **GREEN DOCUMENTS**

>825'000 Produkte

aus der Schweizer Baubranche für Architekten, Ingenieure, Planer, Handwerker und Bauherren.

Kostenlos

und öffentlich zugänglich ohne jegliche Registrierung - suchen wie bei einer Suchmaschine.

Online blätterbar

Jeder einzelne der PDF-Kataloge steht ab als digitaler Blätterkatalog zur Verfügung - auch auf iPad.

45'000 Einträge

3'300 Baulieferer (Hersteller, Händler) sowie 42'000 Bauwerker (von Architekten bis Handwerker).

Volltextsuche

ist über alle PDF-Seiten uneingeschränkt möglich. Die Resultate werden nach Relevanz aufgelistet.

>185'000 Seiten

in PDF-Form verschiedener Baulieferanten sind bereits in der Datenbank erfasst und indiziert.



**Wir tragen Verantwortung.
Wir bauen nachhaltig.**

ÖKO STAHL
100% Recycling

www.stahlpromotion.ch

Die Schweizer Stahl- und Metallbaubranche baut mit Profilen aus 100 % Recyclingmaterial. Recyclingstahl wird mit 70 % weniger Energie hergestellt und verursacht 85 % weniger CO₂. Bauen mit Stahl ist leicht, flexibel und umweltfreundlich. Wer mit Stahl baut, leistet einen Beitrag an eine ressourcen- und energieschonende Bauweise.

Knauf Silentboard – Schallschutz der Extraklasse.

Höchste Leistungsfähigkeit im Schallschutz und dabei superschlank – das kann nur Knauf Silentboard. Die Spezial-Gipsplatte übertrifft selbst die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA 181. Die Einflüsse der Umwelt bleiben draussen, der eigene Sound bleibt drinnen.



KNAUF

Knauf AG • Tel. 058 775 88 00 • www.knauf.ch

EMS

Kehrmaschinen

Grösstes Angebot an Anbaukehrmaschinen der Schweiz!

zum Anbauen an:
**Radlader,
 Stapler,
 Traktoren, etc.**

Kehrschaufeln**EMS**

Ersatzteil- und Maschinen-Service AG
 Land-, Forst- und Kommunaltechnik
 CH-6022 Grosswangen

Tel. 041 980 59 60
 Fax 041 980 59 50
 www.ems-grosswangen.ch


spannverbund
 bausysteme gmbh

**Tragdition überzeugt
 gestern wie morgen**

spannverbund bausysteme gmbH
 Feldstrasse 66
 CH-8180 Bülach
 Tel. +41 44 862 52 00
 Fax +41 44 862 52 05
 info@spannverbund.ch



Pfahlbau oder Stelzenbau: Symbol für die überzeugende Absicherung durch die Premium-Produkte von spannverbund.

 **Implenia**® Die Modernisierer.



Implenia denkt und baut fürs Leben. Gern.

www.implenia.com

Was wo von wem gebaut wird

Baugenossenschaften gehören zu den wichtigsten Bauherren. Dementsprechend lang und breit präsentiert sich die Projektliste. Wir haben uns umgeschaut.

Texte: Andrin Federer // Fotos: zvg.



Zuwachs in Zürich-Affoltern

Die Baugenossenschaft Waidmatt erstellt in Zürich-Affoltern Wohnungen im Minergie-P-Eco-Standard. Das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Tapiola» von Isa Stürm, Urs Wolf SA, Architekt ETH/BSA, hatte aus städtebaulicher und genossenschaftlicher Sicht vielfältige Ansprüche zu erfüllen. Im Vordergrund aber standen für die BG Waidmatt Familienwohnungen, welche eine hohe Flexibilität aufweisen und auch künftigen, sich ändernden Bedürfnissen der Mieterschaft gerecht werden können.

Ein «gesundes» Projekt für Kranke

Vor einem Jahr feierte ein europaweit einzigartiges Bauprojekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus Premiere: Die Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS nahm den Bau der ersten Siedlung für Umweltkranke in Angriff. Der Bau der 15 Spezialwohnungen kostet rund 6 Millionen Franken. Die Parzelle im Umfang von rund 1200 Quadratmeter wurde bereits nach baubiologischen Kriterien sorgfältig ausgewählt und erwies sich von Umwelteinflüssen wenig belastet. Zur Ausführung gelangte das aus einem Studienauftrag unter fünf Teams im Jahr 2010 hervorgegangene Projekt von Andreas Zimmermann Architekten.



Erweiterung einer bestehenden Siedlung

In Höngg-Frankental erweitert die Baugenossenschaft Gewobag ihre in den 60er-Jahren erbaute Siedlung mit attraktiven Neubauwohnungen. Die gewählte Variante wird die Siedlung Frankental mit 94 topmodernen Wohnungen ergänzen. Rückgebaut werden 18 Wohnungen, womit die Siedlung neu 315 Wohnungen umfassen wird. Die grosse Herausforderung bestand darin, die privilegierte Lage mit Weitsicht ins Tal und auf den Landschaftsraum für die alten Wohnungen zu erhalten und den neuen Wohnungen ebenfalls eine solche Aussicht zu gewährleisten. Genau das ermöglicht das durchdachte Architekturkonzept mit den drei Punktbauten.

Neues Wohnen in der Hagnau Birsfelden

Die Wohnbaugenossenschaft Hagnau errichtet als Baurechtsnehmerin eine Wohnüberbauung im Minergie-P-Standard in der Birsebene, angrenzend an Familiengärten und in Sichtweite zum St. Jakob-Stadion. Die Wohnüberbauung ist geplant als Mehrfamilienhaus mit 22 grosszügigen, hellen Wohnungen. Es werden mehrheitlich 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen, aber auch 5,5-Zimmer-Wohnungen mit attraktiven Grundrissen und gehobenem Ausbaustandard für Familien, Paare und Alleinerziehende geschaffen.



Neue Wohnungen für Brünnen

Die Berner Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz realisiert in Brünnen weitere 55 Mietwohnungen. Die Wohnungen weisen eine Grösse von 2,5 bis 4,5 Zimmer aus. Die Wohnflächen betragen 60 bis 126 Quadratmeter. Alle Wohnungen werden dereinst über sehr grosse Aussenräume verfügen. Realisiert werden soll die Überbauung in den nächsten zwei Jahren.

Basler für Zürich

Die Baugenossenschaft Linth-Escher ersetzt ihre Siedlung aus dem Jahr 1953 in der Nähe des Irchelparks in Zürich-Oerlikon. In drei Etappen entstehen rund 110 neue Wohnungen auf einem 12'000 Quadratmeter grossen Grundstück. Rund 60 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen werden in zwei Etappen bis ins Jahr 2017 realisiert. Die Zielkosten für die beiden ersten Etappen betragen 23 Millionen Franken. Inzwischen sind die ersten 39 Wohnungen der Etappe A bereits bezogen. Gebaut werden die neuen Wohnungen nach den Plänen der Basler Luca Selva, die ihr Projekt unter dem Namen Südkurve präsentierte.





Wichser Akustik Bauphysik

Wichser
Akustik & Bauphysik AG

Studien, Beratungen
Messungen, Expertisen
ISO-zertifiziert 9001

Schaffhauserstr. 550
Postfach
CH-8052 Zürich
Telefon 043 299 66 33
Telefax 043 299 66 44
E-Mail: info@wichser.ch
www.wichser.ch



FENSTER

Fabrik Albisrieden AG

Holz/Aluminiumfenster

Holzfenster

Renovationen

Servicearbeiten

Fellenbergweg 15
CH-8047 Zürich
Tel +41-44-496 95 00
www.ffa.ch

Dicht auf allen Ebenen.

Für die Ansprüche der zukünftigen Generationen gebaut. Ganz gleich welches Abdichtungssystem für den Flachdach- und Bauwerksbereich Sie wählen: Wir unterstützen Sie mit unseren innovativen und starken Marken SOPREMA, ALSAN und FLAG für die beste Umsetzung. www.soprema.ch



SOPREMA



www.sada.ch

SADA AG

Sanitärtechnik
Heizungstechnik
Lüftungstechnik
Bedachungen
Baupenglerei
Kundendienst



SADA



Siedlung mit Modellcharakter

Die Bewohner der neuen Wohnsiedlung «Sihlbogen» in Zürich möchten mit einem Drittel der heute durchschnittlich konsumierten Energiemenge auskommen. Ein baulich wie betrieblich spannendes Projekt.

Die Überbauung Sihlbogen entsteht mit Kosten von 140 Millionen Franken durch die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) in Zürich-Leimbach. Sie umfasst in einer bezugsbereiten ersten Etappe zwei je knapp 100 Meter lange und 22 Meter hohe siebengeschossige Baukörper mit insgesamt 140 modernen Mietwohnungen und in einem dritten Baukörper nochmals 80 Kleinwohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss. In Bezug auf Energieverbrauch ist höchstmögliche Effizienz angesagt, wobei auch die graue Energie gebührend berücksichtigt wird. Die Siedlung ist zudem ausdrücklich für Bewohnerinnen und Bewohner konzipiert, die den öffentlichen Verkehr benützen. Der Standort unmittelbar an der S-Bahn-Station Zürich-Leimbach bietet dazu beste Voraussetzungen. Die Mieter verpflichten sich, kein eigenes Auto zu fahren. Jeder Haushalt erhält einen Gutschein zur ganzjährigen Benützung des öffentlichen Verkehrs auf Zürcher Stadtgebiet. Ein ergänzendes Mobilitätsangebot besteht in Form eines Car-Sharing-Standorts von Mobility und eines Veloparks mit Elektrobikes.

Mehrgeschossig bauen mit Holz

Als Tragkonstruktion für die Sihlbogen-Bauten dient das Holzbausystem «Top-Wall», das mehrgeschossige Bauten mit bis zu zehn Stockwerken ermöglicht. Gleichzeitig überzeugt die Konstruktion

durch eine schnelle und einfache Montage sowie gute Schalldämmwerte. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion besteht ebenfalls aus Holz und ist nach aussen mit vorfabrizierten Tonelementen verkleidet. Eine 24 Zentimeter dicke mineralische Dämmschicht hält den Heizenergiebedarf tief. Die Geschossdecken sind in der Holz-Beton-Verbundbauweise ausgeführt, einem Deckensystem, mit dem sich massiv Zeit sparen lässt. Der Rohbau für das erste der beiden 100 Meter langen Sihlbogen-Gebäude dauerte nur gerade vier Monate.

Trockenbaulösung bringt bessere Schallwerte

Für die Wohnungstrennwände setzte man auf das Knauf-Trockenbau-Wandsystem W115. Dieses Doppelständerwerk ist zweifach beplankt: einerseits mit Gipskarton-Bauplatten (GKB), andererseits mit Silentboard-Schallschutzplatten (s. Box).

Durch den Einsatz von Silentboard – anstelle von GKB in der zweiten Beplankung – können bis zu 10 dB höhere Schallwerte erreicht werden. Die Schallschutzplatten erfüllen darüber hinaus auch alle Brandschutzanforderungen problemlos. Die Zimmertrennwände wurden im Wandsystem-Typ W112 erstellt, einem Einfachständerwerk, das zweilagig mit Gipsplatten beplankt ist. Selbst die Feuchtzonen (WC, Bad, Küche) wurden im klassischen Trockenbau mit imprägnierten Gipsplatten realisiert. Der Betonkern, andere massive Bauteile sowie die Schachtwände erhielten eine Verkleidung in Form von Vorsatzschalen aus Gipsplatten. Die fassadenseitigen Wände wurden von innen mit Vorsatzschalen aus je 15 Millimeter Gipskarton und Dämmplatten von Knauf verkleidet und isoliert.

www.knauf.ch

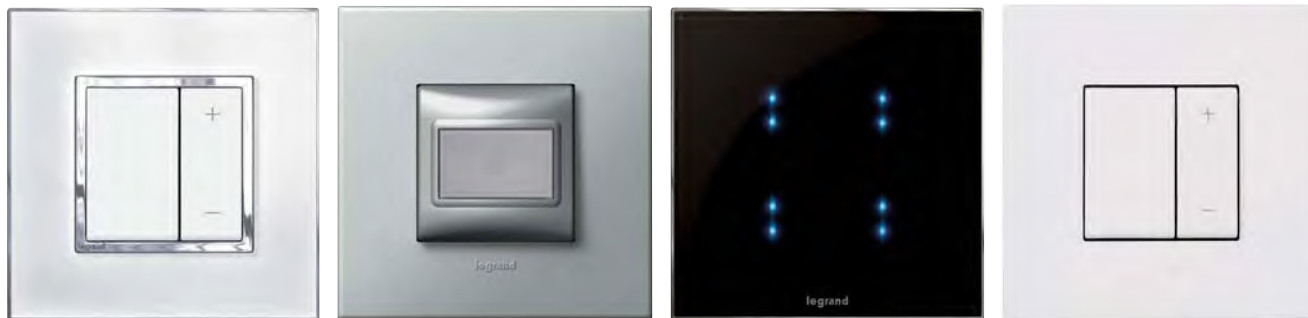
Silentboard: Hochwirksam auch im Niederfrequenzbereich

Die in der Überbauung Sihlbogen eingesetzte Knauf Silentboard-Gipsplatte steht für einen hohen und wirtschaftlichen Schallschutz im Trockenbau. Dank eines modifizierten Gipskerns erzielt beispielsweise eine einfach damit beplankte Konstruktion einen Rw-Wert von 59 dB bei 10 cm Wanddicke, doppelt beplankt beachtliche 67 dB und als Doppelständerwerk mit einer kombinierten Beplankung aus Diamant und Silentboard sogar 71 dB. Eine besondere Leistungsfähigkeit der Platte liegt auch im Frequenzbereich unter 100 Hz. Bereits ab 33 Hz – also gleich zu Beginn des menschlichen Hörbereichs – setzt die Schalldämmung ein.

Licht schafft Raumstruktur und Ambiente

Ein Haus – das ist heutzutage nicht mehr nur Stein, Zement, Holz, Ziegel und Glas. Ein Haus ist dank der Beleuchtung auch Licht. Die Beleuchtung ist ein ausgezeichnetes Mittel für die Schaffung von Raumstruktur, Ambiente und visueller Animation, so dass der kreativen Vorstellungskraft keine Grenzen gesetzt sind.

Schalterprogramm Arteor™



Elektronischer Dimmer
Dekor Mirror-White.

Automatischer Schalter
Finish Pearl-Alu.

Szenen-Schalter mit sensitiver
Glasoberfläche.

Neuheit: ECO-Dimmer von Legrand.

Dank neuer Lösungen, die dem technischen Fortschritt zu verdanken sind, hat sich die Beleuchtung weg vom einfachen mechanischen hin zum intelligenten Schalter gewandelt: Die moderne Beleuchtung bietet mehr Sicherheit im eigenen Zuhause, mehr Ergonomie, Mobilität und Flexibilität sowie – und das ist kein unbedeutender Vorteil – grössere Energieeinsparungen. Diese Lösungen überzeugen Sie bei der Konzeption der Elektroinstallation für ihr Zuhause umso mehr, als sie voll und ganz ihren Erwartungen angepasst werden können. Mit der Linie Arteor™ verbindet Legrand das Angenehme mit dem Nützlichen. Licht gewinnt in Ihrem Leben immer mehr an Bedeutung: Es dient dazu, Ihren visuellen Komfort zu steigern, Ihr Ambiente zu gestalten oder Ihre Dekors zur Geltung zu bringen. Doch wie kann zu einem angemessenen Preis eine optimale Beleuchtung erzielt werden?

Dimmer

Passen Sie die Lichtintensität der Beleuchtung Ihren Bedürfnissen an. Installieren Sie Dimmer zur Dosierung Ihres Lichts je nach Beschäftigung: fernsehen, mit Freunden essen, lesen oder im Internet surfen.

Automatischer Lichtschalter

Vermeiden Sie jede Verschwendung: Häufig vergisst man beim Verlassen eines Raumes, das Licht auszuschalten. Installieren Sie deshalb automatische Schalter. Diese funktionieren wie von Zauberhand: Das Licht geht von selbst an, wenn Sie den Raum betreten. Automatische Schalter sind kostensparend: Sie schalten sich von alleine aus, nachdem Sie den Raum verlassen haben. Überdies sind sie äusserst praktisch, wenn Sie zum Beispiel mit vollen Händen durch die Räume gehen.

Szenen-Schalter

Inszenieren Sie das Lichtambiente. Verwenden Sie einen Szenen-Schalter. Mit nur einem Handgriff können Sie beim Verlassen des Hauses alle Lichter löschen, die gesamte Beleuchtung eines Stockwerks ausschalten oder ein zuvor programmiertes Lichtambiente einschalten.

Der ECO-DIMMER von Legrand

Dieser Dimmer ermöglicht das Ein- und Ausschalten sowie das Dimmen aller Typen von Leuchtmitteln (LED, Kompaktleuchtstofflampen, Halogenlampen usw.). Der neue ECO-Dimmer von Legrand ist mit einem Mikroprozessor ausgestattet,

der es ermöglicht, unterschiedslos dimmbare LED- und dimmbare Kompaktleuchtstofflampen bis 75 W, Leuchtstoffröhren bis 200 VA sowie Halogen- und Glühlampen bis 400 W zu steuern. Ihre alten Glühlampen können ersetzt werden; Ihre Installation wird in jedem Fall funktionieren. Mit dem ECO-Dimmer schaffen Sie ein Lichtambiente à la Carte und kommen in den Genuss eines visuellen Komforts, der genau auf Ihre Aktivitäten abgestimmt ist. Ein weiterer Vorteil: Der Eco-Dimmer kann problemlos von Ihrem Elektriker installiert werden, auch bei einer Renovation, denn es wird kein Neutralleiter benötigt. Der ECO-Dimmer wird einfach am Ort der bestehenden Schalter anderer Stelle installiert. Wählen Sie aus acht Farben und Materialien der Linie Arteor™ ein Finish für Ihre Schalter aus.

www.legrand.ch



Energiesparen mit dem
ECO-Dimmer.

ARTEOR™

ECO-Dimmer

Tiefster Stand-by-Verbrauch am Markt: 0,1 W



ECO-DIMMER 2-Draht

KOMPATIBEL MIT ALLEN
ENERGIESPARLAMPEN AM MARKT





Die Ersatz- und Modernisierungslösungen passen beispielhaft zum Minergie-Standard: Sie sind äusserst sparsam im Verbrauch, flexibel beim Einbau und haben bis dato unerreichte Förderkapazitäten.



Aufzugsmodelle überhaupt: Man hatte eben erst begonnen, Aufzüge nicht individuell zu planen und entsprechend zu bauen, sondern sich auf Standardgrößen zu einigen. Das vereinfachte einerseits den Architekten die Planung und machte die Produktion viel effizienter. Der TY hatte Drehflügeltüren, keinen Kabinenabschluss und bot Platz für drei beziehungsweise vier Personen.

Heute sind standardisierte Lifte, die millimetergenau dem Schacht angepasst werden können, die ideale Lösung bei Haussanierungen. Sie kommen den damit einhergehenden baulichen Veränderungen optimal entgegen. Das zeigt sich bei den Wichlern-Häusern schon fast exemplarisch an den neuen Platzverhältnissen: Die wegen des Minergie-Standards nötigen Belüftungszentralen kamen exakt dort zu liegen, wo früher der

Maschinenraum des jeweiligen Aufzugs war. Kein Problem: Beim standardisierten Personenlift befindet sich der Antrieb im Schachtkopf, die Steuerung ist direkt in einen Türpfosten eingebaut – Platz gespart.

Ein Lift für viele Breiten

In den Häusern 3a und 5 wurde je ein Schindler 6200 eingebaut. Im Haus Nummer 3 konnte der bestehende Liftschacht um 20 Zentimeter vertieft werden, was den Einbau des energieeffizienten Modells Schindler 6300 ermöglichte: Dieser Aufzug bietet nun Platz für sieben Personen, das sind drei Personen mehr als im alten Lift. Selbstverständlich ist der neue Aufzug mit vollautomatischer Schacht- und Kabinentür ausgestattet und im Betrieb energiesparend. Die standardisierte Bauweise ist für den Bau-

herrn kostengünstiger und ermöglicht darüber hinaus kürzere Lieferfristen. Und es erleichtert die Planung eines Umbaus beziehungsweise einer Sanierung des Wohngebäudes.

Optimale Lösung

Alles in allem also eine optimale Aufzugs-Lösung für einen komplexen Eingriff in ein Gebäude. Das bestätigt Armin Betschart, Immobilienbewirtschafter der Allianz Suisse Immobilien AG in Volketswil und mitverantwortlich für die Totalsanierung der Wichlern-Häuser: «Schindler hat schon beim Bau 1967 seine Kompetenz unter Beweis gestellt», sagt er, «und auch 2012 entwickelte Schindler eine optimale Aufzugs-Lösung für diesen anspruchsvollen Umbau.»



Gebäude der Kolonie Bändli.

Eine überzeugende Gesamtlösung

Die Wohnkolonie Bändli der Baugenossenschaft BEP in Altstetten wird ökologisch mustergültig mit Energie versorgt. Die von ewz nahezu CO₂-frei gelieferte Wärme wird durch Solarstrom von den Dächern der Kolonie noch umweltfreundlicher.

Als die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP) im Frühjahr 2012 die Energieversorgungsanlagen der Kolonie Bändli in Altstetten erneuern musste, stand eines von Anfang an fest: Die 15 Häuser mit den insgesamt 152 Wohnungen, die bisher durch fossile Brennstoffe beheizt wurden, sollten künftig auf möglichst umweltfreundliche Weise mit Raumwärme und Warmwasser versorgt werden. «Ökologie ist für unsere Baugenossenschaft schon seit Jahren ein Thema», erklärt Geschäftsleiter Urs Baumann. «Die BEP hat sich schon in der Vergan-

genheit für die Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses ausgesprochen und diese Punkte auch in ihren Statuten als verbindliche Ziele festgeschrieben.»

Contracting als attraktive Lösung

Die Genossenschaft hat sich bei der Neugestaltung der Energieversorgung bewusst für eine Contracting-Lösung mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) entschieden. Aufgrund von früheren Erfahrungen mit anspruchsvollen Anlagen war für die BEP klar, dass sie komplexere Anlagen nur noch mit

einem Partner zusammen realisieren und betreiben will. Für Urs Baumann liegen die Vorteile auf der Hand: «Wenn man Häuser nicht konventionell mit Erdöl oder Erdgas beheizt, ist eine Contracting-Lösung sehr attraktiv. Die Hauswarte werden entlastet, die Mietenden merken in der Regel wenig, wenn es zu einer Störung kommt, und die Abrechnung der Nebenkosten gestaltet sich einfacher.» Dass die Wahl des Contracting-Partners auf ewz fiel, ist kein Zufall. Das Erbringen von Energiedienstleistungen wird im Leistungsauftrag der Stadt Zü-

rich explizit als wichtige Zielsetzung definiert. Das ewz will im Bereich Gesamtenergieversorgung von Gebäuden eine ökologisch und technisch führende Rolle übernehmen und konnte seine Kompetenzen bei verschiedenen Projekten bereits unter Beweis stellen – so nun eben auch bei der Kolonie Bändli: Im Auftrag der BEP konzipierte und baute das ewz die neuen Anlagen für die Energieversorgung und ist nun für eine vertraglich definierte Zeit für deren Betrieb verantwortlich.

Umweltfreundliche Wärme aus der Tiefe

Das eigentliche Kernstück der neuen Wärmeversorgung sind zwei Wärmepumpen, die das lokale Grundwasser als Energiequelle nutzen. Aus zwei knapp 20 Meter tiefen Entnahmebrunnen auf dem Grundstück der Kolonie wird das Wasser hochgepumpt und zur Energiezentrale geleitet. Dort wird ihm die notwendige Energie entzogen, die für den Betrieb der Wärmepumpen notwendig ist. Etwas weiter nordwestlich wird in einem Innenhof der Kolonie das abgekühlte Wasser über eine Sickergalerie und zwei Schluckbrunnen wieder in den Grundwasserleiter zurückgeführt. Ergänzt werden die beiden Wärmepumpen durch einen konventionellen Ölheizkessel. Er deckt die Spitzenlasten im Winter und stellt die Energieversorgung sicher, falls die Wärmepumpen einmal ausfallen.

Mit der neuen Energieversorgungsanlage können die Wohnungen der Kolonie Bändli nun zu 95 Prozent ohne CO₂-Emissionen mit Energie beliefert werden. Konkret spart die Baugenossenschaft mit den neuen Anlagen ungefähr 195'000 Liter Heizöl pro Jahr ein, was umgerechnet einer Reduktion der CO₂-Emissionen um 515 Tonnen entspricht.

Solarstrom vom Dach für die Wärmepumpen

Aus ökologischer Sicht besonders interessant ist, dass die Wärmeversorgung durch die lokale Produktion von Solarstrom nun noch umweltfreundlicher wird. Vor etwa fünf Jahren hat die BEP bei al-



Solarstrom vom Dach für ...



... die Wärmepumpen. Eine überzeugende Gesamtlösung.

len ihren Liegenschaften geprüft, ob man auf den Dächern Solaranlagen installieren könnte. Die Flachdächer der Kolonie Bändli wurden damals als besonders geeignet eingestuft. Als die BEP kurz darauf die Dächer sanieren musste, wurde deshalb eine mögliche Installation einer Fotovoltaik-Anlage bereits berücksichtigt. «Auch bei der Solaranlage war für uns klar, dass wir diese nicht selber bauen und betreiben wollen», hält Urs Baumann fest. Im Frühjahr 2013 hat das ewz als Contracting-Partner nun auf acht Flachdächern der Kolonie Solarmodule installiert. Diese erreichen mit einer Gesamtfläche von 1000 Quadratmetern eine Nennleistung von rund 170 kW. Mit dem erzeugten Solarstrom kann – über das ganze Jahr gerechnet – rund ein Drittel des Stromverbrauchs der beiden Wärmepumpen gedeckt werden.

Der Entscheid der BEP, die Wärmeproduktion für die Kolonie Bändli durch Solaranlagen noch umweltfreundlicher zu gestalten, erforderte von der Genossenschaft zwar grössere Investitionen. Doch im Gegenzug kann die BEP nun von ei-

nem tieferen Arbeitspreis für die Wärme-Produktion profitieren, weil ein Teil des Stroms direkt vor Ort produziert wird. Finanzielle Überlegungen seien für die Genossenschaft allerdings nicht im Vordergrund gestanden, hält Urs Baumann fest. «Entscheidend ist vielmehr, dass wir mit dieser Lösung nun die bestmögliche Variante umsetzen konnten.»

www.ewz.ch/energiecontracting
www.bep-zuerich.ch

Facts & Figures

Bauherrschaft:
ewz Energiedienstleistungen, Zürich
Kundin: Baugenossenschaft des
eidgenössischen Personals Zürich
Wärmelieferung: 1650 MWh/a
Deckung: 95% CO₂-frei
Einsparung fossiler Brennstoffe:
194'500 Liter Heizöl
Entsprechende CO₂-Reduktion:
515 t/a

Wärme von ewz noch umweltfreundlicher. Mit Solarstrom vom eigenen Dach.

Energiedienstleistungen von ewz versorgen in der ganzen Schweiz Gebäude von Baugenossenschaften mit Wärme, effizient und erneuerbar.

Sie bauen neue oder sanieren bestehende Gebäude? Gerne zeigen wir Ihnen persönlich auf, wie Sie mit unseren Lösungen Ihre Projekte nachhaltig realisieren.

ewz
Energiedienstleistungen
Tramstrasse 35
8050 Zürich

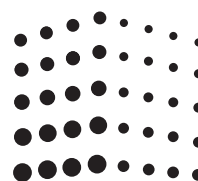
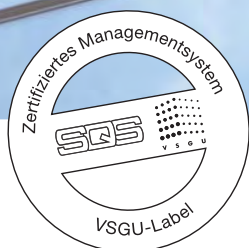
Telefon +41 58 319 47 12
edl@ewz.ch
www.ewz.ch/energiecontracting



Baudienstleister

Die Mitglieder des VSGU planen, entwickeln und führen aus

- Alfred Müller AG
www.alfred-mueller.ch
- Allreal Generalunternehmung AG
www.allreal.ch
- Anliker AG
www.anliker.ch
- Arigon Generalunternehmung AG
www.arigon.ch
- BAT-MANN SA
www.bat-mann.ch
- CAS Generalunternehmung AG
www.cas-generalunternehmung.ch
- Frutiger AG
www.frutiger.com
- Glanzmann Generalunternehmung AG
www.glanzmann-gu.ch
- Gross AG
www.gross-ag.ch
- HRS Real Estate AG
www.hrs.ch
- Immeroc SA Entreprise Générale
www.immoroc.ch
- Leuthard Baumanagement AG
www.leuthard.ag
- MLG Generalunternehmung AG
www.mlg-ag.ch
- Piora Generalunternehmung AG
www.piora.ch
- Renespa AG
www.renespa.ch
- Rhomberg Bau AG
www.rhombergbau.ch
- Steiner AG
www.steiner.ch
- Strabag
www.strabag.ch



www.vsgu.ch

V S G U

Verband Schweizerischer Generalunternehmer VSGU