

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2016)**

Heft 12: **Baubiologie**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Neue Darlehensbedingungen



Der Neubau der Wohnbaugenossenschaft Hagnau in Birsfelden (BL) kam unter anderem dank Fördermitteln aus dem Fonds de Roulement zustande ([www.hagnauer-gaerten.ch](http://www.hagnauer-gaerten.ch)).

Die Nachfrage nach Darlehen aus dem Fonds de Roulement blieb in den vergangenen Jahren konstant auf hohem Niveau. Die Reserven sind praktisch aufgebraucht, und 2017 erfolgt letztmals eine Speisung aus dem Rahmenkredit des Bundes. Die Darlehensbedingungen müssen aufs neue Jahr hin angepasst werden: prioritär werden Bauprojekte gefördert, die ohne ein Darlehen nicht realisiert werden könnten.

Rund 6000 Wohnungen wurden in den vergangenen drei Jahren gesamtschweizerisch mit Darlehen aus dem Fonds de Roulement gefördert. Über 200 Millionen Franken wurden neu gewährt, womit die Reserve des Fonds rasch abnahm. 2017 fliesst mit 10,8 Millionen Franken zum letzten Mal frisches Geld aus dem 2003 vom Parlament gewährten Rahmenkredit in den Fonds. Danach ist er mit 510 Millionen Franken dotiert, was für die zukünftige Förderung ausreichen muss. Für 2017 besteht noch ein gewisser Spielraum, aber ab 2018 kann mit ungefähr einem Zwanzigstel des Bestandes, der als Amortisation zurückfliesst, nur noch etwa 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden.

Aufgrund dieser Perspektiven hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in enger Zusammenarbeit mit den Fondskommissionen der beiden Dachverbände die Darlehensbedingungen angepasst. Diese gelten ab dem 1. Januar 2017 und führen zu folgenden Änderungen:

- Wohnobjekte, die ohne ein Fonds-de-Roulement-Darlehen nicht realisiert werden könnten, werden prioritär gefördert. Der Darlehensbetrag soll auf das Notwendige reduziert werden. Falls nötig kann ergänzend von einer Bürgschaft der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG) profitiert werden. Die HBG verbürgt nachrangige Hypotheken und erleich-

tert damit die Finanzierung eines Bauvorhabens zusätzlich.

- Die Darlehensbeträge pro Wohnung bei Neubauten werden wie bisher entsprechend den Energiestandards ausgerichtet. Auch der Zuschlag für Objekte, bei denen Vermietungsaufgaben angewendet werden, wird weiterhin gewährt. Mit höheren Darlehensbeträgen sollen neue Projekte gefördert werden, für welche ein LEA-Label beantragt wird (siehe Seite 6).
- Darlehen für Erneuerungen werden nur noch ausgerichtet, wenn die Liegenschaft energetisch umfassend saniert wird. Für Innensanierungen werden Darlehen gewährt, wenn diese mit einer Gesamtsanierung der Gebäudehülle kombiniert sind. Mittels Minergie-Systemerneuerung (vgl. *Wohnen* 10/2016) sanierte Objekte können mit höheren Darlehen gefördert werden.
- Die maximale Laufzeit von 20 beziehungsweise 25 Jahren bei höheren Darlehen bleibt unverändert, soll jedoch in Absprache mit der Fondsverwaltung wenn möglich gekürzt werden, damit die Mittel für neue Projekte zur Verfügung stehen.
- Der maximale Darlehensbetrag pro Gesuch ist neu auf drei Millionen Franken limitiert, und ein Bauträger darf sich mit höchstens zehn Millionen Franken am Fonds beteiligen.

Die detaillierten Anforderungen (Merkblatt 2) sowie die überarbeitete Liste der Gemeinden und deren Einteilung auf die sechs Stufen der Anlagekostenlimiten werden rechtzeitig auf der Website des BWO [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) publiziert.

*Felix Walder, BWO*

Die Bundesdarlehen aus dem Fonds de Roulement werden von den beiden Dachverbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwaltet. Für Fragen wenden Sie sich an Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Kathrin Schriber, 044 360 28 40.

Verein LEA lanciert neues Label

## Hindernisfreie Wohnungen zertifizieren

Der Verein LEA («Living Every Age») bringt Anfang 2017 das weltweit erste Label zur Zertifizierung hindernisfreier und altersgerechter Wohnungen auf den Markt. Zur altersgerechten Wohnraumgestaltung gehören nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, genügend breite Korridore und Türen sowie eine gute Beleuchtung, sondern eine Vielzahl von Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Das LEA-Label, das auf bestehenden Normen, Planungsrichtlinien und Merkblättern beruht, prüft die Anforderungen an hindernisfreie und altersgerechte Wohnbauten. Je nach Erfüllungsgrad der rund tausend Anforder-

ungen in Wohnung, Gebäude und Aussenraum werden zertifizierte Wohnungen mit einem Label der Stufe 1 bis 5+ ausgezeichnet.

Für Konsumenten bietet das Label Orientierung im wachsenden Markt für altersgerechte Wohnungen. Für Investoren schafft es Marktvorteile und erhöht die Nachhaltigkeit des Investments. Das unabhängige LEA-Label wurde in Zusammenarbeit mit den wichtigsten Fachorganisationen, Institutionen und Verbänden entwickelt, die sich seit Jahren für das hindernisfreie Bauen stark machen. Beteiligt war auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Weitere Informationen unter [www.lea-label.ch](http://www.lea-label.ch).

ABZ, ASIG, Bahoge, BGZ, Sunnige Hof

## Baustart für mehr als 800 neue Wohnungen



Rund 230 Wohnungen erstellt die ASIG in Zürich Schwamendingen.



Baugenossenschaften bauen. Für fünf Projekte fiel diesen Herbst der Startschuss. Am 30. November schritt die **ABZ** mit Vertretern von Pool Architekten, der Totalunternehmerin HRS und Gästen zum Spatenstich für die Neubauten in Opfikon Glattpark. Im Entwicklungsgebiet am Zürcher Stadtrand entstehen rund 300 kostengünstige Wohnungen, die Platz für 800 Menschen bieten. Öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum Gedeihen des Quartiers.

Gemeinsam mit der Totalunternehmerin Implenia sowie Vertretern von Pool Architekten, der Stadt Zürich und weiteren Gästen beging die **ASIG** am 25. Oktober den Spatenstich für ihre Ersatzneubauten «Am Glattbogen». Anstelle von 115 Altwohnungen werden in Zürich Schwamendingen 229 neue Einheiten erstellt. Geplant sind weiter ein Doppelkindergarten, ein Gemeinschaftsraum sowie 400 Quadratmeter Gewerbefläche.

Im kleineren Rahmen legte die **Bahoge** Anfang Oktober den Grundstein für die Überbauung Rebhaldenstrasse in Obfelden (ZH) – und zwar in Form einer metallenen Zeitkapsel. Die Neubausiedlung, entworfen von SLIK Architekten aus Zürich, besteht aus zwei Bauten mit insgesamt 24 Wohneinheiten sowie einem Siedlungslokal zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Geduld brauchte die **Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ)**. Die Baubewilligung für die Siedlung Pfaffenlebern in Rümlang (ZH) liegt nämlich schon seit Mai 2016

vor. Wegen eines Rekurses verzögerte sich jedoch der Baubeginn für die sieben Mehrfamilienhäuser. Am 21. November konnten die Verantwortlichen nun zum Spatenstich schreiten. Rund 75 neue Wohnungen entstehen.

230 neue Wohnungen erstellt die **Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof** in Mönchaltorf (ZH). Am 30. September legte sie gemeinsam mit Vertretern der Totalunternehmerin Allco AG, den Kaufmann Architekten und Gästen den Grundstein für die beiden ersten Etappen der Überbauung Silbergrueb. Zunächst entstehen 102 moderne 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. In den zwei weiteren Etappen wird die SG Sunnige Hof ein neuartiges Konzept mit Pflegedienstleistungen in die Tat umsetzen. Im Frühjahr 2018 wird die erste Etappe voraussichtlich fertiggestellt, die ganze Überbauung 2020.



Bahoge-Präsident Franz Cahannes (Zweiter von rechts) bereitet Zeitdokumente für die metallene Kapsel vor, die als Grundstein für die Siedlung in Obfelden einbetoniert wird.

Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon

## Klein, aber fein

Lang war die Planungszeit – doch am 5. November konnte die Eisenbahner Baugenossenschaft (EBG) Dietikon zum Tag der offenen Tür in ihrer Neubausiedlung Guggenbühlstrasse einladen. Das Grundstück hatte die EBG Dietikon von der Gemeinde im Baurecht erhalten, vermittelt von Wohnbaugenossenschaften Zürich. Elf Wohnungen und ein Doppelkindergarten sind in zwei Baukörpern an leicht erhöhter Lage unweit des Bahnhofs untergebracht. Der Entwurf stammt vom Badener Büro Eglin Schweizer Architekten.

Die grosszügig geschnittenen und durchwegs dreiseitig ausgerichteten Wohnungen bestechen auch durch die Vielfalt an Grundrissen. Wegen der W2-Zone entstand ein Attikageschoss, das 2-Zimmer-Wohnungen mit grossen Terrassen auf zwei Seiten bietet. Der Kompaktbau erfüllt die Anforderungen des Minergiestandards, auf die Komfortlüftung hat die Genossenschaft jedoch verzichtet. Geheizt werden die beiden Bauten mit Gas, wobei teilweise Biogas verwendet wird. Solarkollektoren decken rund die Hälfte des Warmwasserbedarfs. Mit durchschnittlich 2091 Franken Nettomiete für eine 4 ½-Zimmer-Wohnung liegen die Mietpreise im mittleren



Bild: Eglin Schweizer Architekten/Thomas Aus der Au

**Hohe Wohnqualität: Neubau der EBG Dietikon an der Guggenbühlstrasse.**

Bereich für einen Genossenschaftsneubau. Die Vermietung gestaltete sich problemlos. Finanziert hat die EBG Dietikon den Neubau zu achtzig Prozent über die Pensionskasse der SBB, der Rest stammt aus Eigenmitteln sowie Darlehen aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Grenchner Wohntage

## Vom wiederentdeckten Teilen

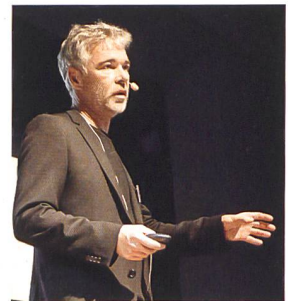
Die Wohnung während der Ferienabwesenheit an Touristen untervermieten, das Auto ausleihen, wenn man es selber gerade nicht braucht: Internet und Smartphone ermöglichen das Teilen heute grossflächig und örtlich unabhängig, mit Menschen, die man noch nie im Leben gesehen hat. Die diesjährige Fachtagung der Grenchner Wohntage vom 3. November beschäftigte sich mit der Frage, welche Auswirkungen die Sharing Economy und die Digitalisierung auf das Wohnen und das Zusammenleben haben.

Airbnb ist das Vorzeigebispiel der Sharing Economy, für viele aber gleichzeitig eines der Schreckgespenster dieses neuen Wirtschaftszweigs. Denn es wird kritisiert, dass immer weniger private Gastgeber, dafür umso mehr kommerzielle Anbieter auf der Plattform zu finden seien. Dies kann vor allem in attraktiven Innenstädten zu Mietpreiserhöhungen und zur Verdrängung von angestammten Mietern führen. Gerade in Bezug auf Genossenschaften stellen sich noch weitere Fragen: Wie soll mit Belegungsvorschriften, Untervermietungsrestriktionen oder Zweckbestimmung von genossenschaftlichem Wohnraum umgegangen werden? Diese Themen wurden an der Veranstaltung nur gestreift.

Die Schweiz hat eine lange Tradition des Teilens. Man denke nicht nur an die Allmenden, sondern zum Beispiel an die gemeinsame Waschküche im Mehrfamilienhaus. Auch Baugenossenschaften haben schon früh versucht, durch das Teilen von Räumen wie Werkstätten oder Gemeinschaftsräumen den privaten Wohnraum kleiner zu halten – sei es aus Kostengründen, aus ökologischen Überlegungen oder zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. In den Genossenschaften wur-

de eine Teilkultur gelebt, lange bevor die Teilwirtschaft erfunden wurde. Fehlt der Sharing Economy also die Teilkultur? An der Tagung wurde von verschiedenen Referenten die Hoffnung geäussert, dass – gerade auch dank der Digitalisierung – eine neue Gemeinschaftskultur entsteht. Zum Beispiel mit Quartier-Apps, die die Bewohner näher zueinander bringen – etwa mit Onlinetauschbörsen und Austauschforen. Auch die Möglichkeiten des Crowdfunding im Wohnbereich wurden an der Tagung ausgelotet. Als internetbasierte Finanzierungsform kann sie zur Umsetzung von Bauvorhaben beitragen – gerade auch im gemeinnützigen Wohnungsbau und anderen nicht renditeorientierten Vorhaben.

Als Beispiele wurden die Entwicklung eines Prototypen für Flüchtlingsunterkünfte sowie die Sanierung einer unter Schutz stehenden Herberge in Le Locle vorgestellt. Interessant ist dabei, dass sich trotz des World Wide Web die Geldsuchenden und Geldgeber mehrheitlich kennen. So spielen bei aller Digitalisierung die realen Kontakte immer noch eine wesentliche Rolle. Diese zu pflegen, dafür boten auch die diesjährigen Grenchner Wohntage die Möglichkeit: während der Pausen und des Mittagessens – von Angesicht zu Angesicht.



**Nicolas Baboy von der Coöperative Savoir-Faire stellte die Sanierung und den zukünftigen Betrieb des Hôtel Fleur-de-Lis in Le Locle vor.**

Lea Gerber

Pack's-Lehrlingslager 2016

## Weihnachten auf Französisch

Bereits zum achten Mal reisten Lernende verschiedener Genossenschaften in eine unbekannt Region, zu einer unbekannt Bauernfamilie. Dort arbeiteten sie während einer Woche und unterstützten gezielt, wo Ressourcen und finanzielle Mittel fehlen. Im letzten Herbst führte das Lager nach Epauvillers im Kanton Jura. Klar, dass die Familie nur französisch sprach...

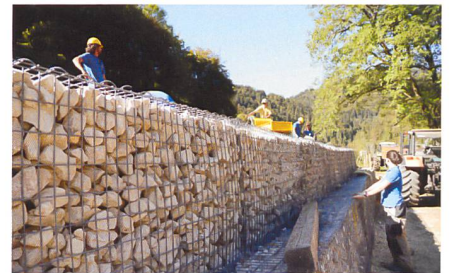
Sieben Genossenschaften beteiligten sich mit insgesamt 19 Lernenden und vier Leitern am Pack's-Projekt – ein neuer Rekord. Das von der Organisation «bergversetzer», einem Gemeinschaftsprojekt der Schweizer Berghilfe und der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), vorgeschlagene Projekt umfasste ebenso spannende wie schweisstreibende Arbeiten: Mit zigttausend Steinen wurden Drahtschotterkörbe von Hand gefüllt, Fundamente zementiert, die Flussfähre-Anlegestelle restauriert, Weiden zurückgeschnitten, ein Wanderweg verlegt und mithilfe des Zimmermanns ein Holzboden gebaut.

Eines wurde klar: Für gelungene Begegnungen braucht es weder französische noch deutsche Sprachkenntnisse. Die Lernenden und Monsieur Willemin verstan-

den sich auch ohne Worte. Nicht ganz: Ein deutsches Wort verwendete der Bauer häufig: «Tipptoppl!» Ein Lob, das bei den Lernenden sehr gut ankam – ebenso wie die sichtliche Dankbarkeit der ganzen Familie. «So zu helfen und sich zu engagieren, ist megacool!», meinte ein zufriedener Lernender. Motivation genug, das kommende Pack's-Lager im neuen Jahr bereits zu planen. Vielleicht mit noch mehr beteiligten Genossenschaften. Details unter [www.pack-es-an.ch](http://www.pack-es-an.ch). Felix Zollinger

### Das Pack's 2016 wurde von diesen Genossenschaften unterstützt:

- FGZ Familienheim-Genossenschaft Zürich (5 Teilnehmende)
- ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (3 Teilnehmer)
- BGZ Baugenossenschaft Glattal Zürich (1 Teilnehmer)
- GBL Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (1 Teilnehmer)
- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (1 Teilnehmer)
- bgh Baugenossenschaft Hagenbrünneli (1 Teilnehmer)
- GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich (7 Teilnehmende)



Impressionen vom Lehrlingslager 2016 im Jura.

EGW

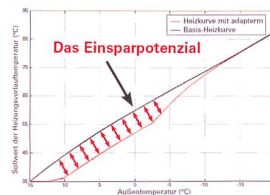
## 15 Jahre zu 0,4%

Am 16. November wurde mit der Serie 55 die jüngste öffentliche Anleihe der EGW placiert. Der nach den US-Wahlen einsetzende Zinsanstieg liess wesentlich schlechtere Konditionen als noch eine Woche zuvor befürchten. Dennoch gelang es der EGW mit Unterstützung der ZKB, einen Zinssatz von 0,4% über 15 Jahre zu erreichen; die All-in-Costs betragen 0,429%. An der Anleihe mit einem Volumen von 175,2 Mio. Franken beteiligen sich 44 Wohnbauträger mit 64 Objekten.

Rund 104 Mio. Franken werden für Anschlussfinanzierungen verwendet. Die am 12. Dezember zur Rückzahlung fälligen Serien 29 und 32 haben demgegenüber ein Volumen von 156,8 Mio. Franken; die daran beteiligten Bauträger beanspruchten aber nur für zwei Drittel dieser Summe eine Anschlussfinanzierung der EGW. So können rund 71 Mio. Franken aus der Serie 55 für Neufinanzierungen eingesetzt werden. [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

Markt

## Heizoptimierung



Eine Wärmedämmung senkt den Energieverbrauch von Altbauten, ist aber teuer. Doch auch einfache Massnahmen können einen wichtigen Beitrag leisten. Der Haustechnikspezialist Techem bietet mit Adapterm ein Werkzeug, um den Heizungsbetrieb zu optimieren. Funkheizkostenverteiler und Datensammler bilden die Basis, um mittels eines eigens entwickelten Algorithmus den tatsächlichen Wärmebedarf der Mieterschaft zu ermitteln. Das Adapterm-Modul, das direkt mit der Heizungsanlage verbunden ist, passt sich diesem Bedarf schrittweise an und senkt so den Energieaufwand. [www.techem.ch](http://www.techem.ch)

Markt

## Branddämmung



Beim Einsatz brennbarer Materialien in mehrgeschossigen Gebäuden sind Brandriegel Pflicht. Sie trennen die Brandabschnitte voneinander und gewährleisten so einen zuverlässigen Feuerschutz. Allerdings sind Planung und Ausführung aufwändig. Deshalb sind einfachere Lösungen gefragt. Seit über sechzig Jahren stellt Flumroc im Sarganserland Steinwolle her. Mit der Dämmplatte Compact Pro gibt es eine All-in-Lösung für verputzte Fassaden. Da Steinwolle unbrennbar ist, erübrigen sich Brandriegel. Zudem erreicht sie Topwerte bei Wärmedämmung, Schallschutz, Ökologie und Formstabilität. [www.flumroc.ch](http://www.flumroc.ch)