

Sanieren

Aus denkmalgeschütztem Bauernhof
wird Wohnraum fürs Alter

Seite 12

Sanieren und Mieterzufriedenheit Seite 7

Gemeinnütziger Wohnungsbau Nidwalden Seite 22





Ulmen- und Eschenstrasse, Luzern

Immobilien erneuern

MIT ANLIKER ALS GESAMTDIENSTLEISTER

Erneuern, renovieren, umbauen, umnutzen, verdichten: Mit der Abteilung Immobilienerneuerung bündelt die ANLIKER AG Generalunternehmung ihre breit gefächerte Kompetenz.

- Mehrstufige Projektentwicklung
- Ganzheitliche Beratung
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Interessengruppen
- Mehrdimensionale Optimierung
- Transparenz und Sicherheit bei Kosten, Terminen und Qualität

MIT ANLIKER AUF VERTRAUEN BAUEN

Wir zeigen Ihnen gerne auf, dass Know-how, Erfahrung und kluges Projektmanagement bei kleineren wie auch grösseren Projekten erfolgsentscheidend sind. Mehr dazu bei einem persönlichen Gespräch – wir freuen uns darauf.

Rufen Sie an: 041 268 88 00.

Oder senden Sie eine E-Mail an immobilienerneuerung@anliker.ch



ANLIKER freut sich, neuer Partner von WOHNEN SCHWEIZ zu sein.



ANLIKER AG Generalunternehmung
Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke
www.anliker.ch

Da muss was dran sein ...

- Wenn ein bürgerlicher Bundesrat die Genossenschaft als «perfektes Modell für Wirtschaft und Staat» bezeichnet ...
- Wenn in einer repräsentativen Umfrage 91 Prozent der Schweizer Bevölkerung mit dem Stichwort «Genossenschaft» positive Assoziationen verbinden ...
- Wenn 1000 Leute aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik nach Luzern zu einem internationalen Genossenschafts-Kongress pilgern ...

Wenn man das alles in eine Waagschale wirft, dann muss etwas dran sein ... am Modell der Genossenschaft. Der internationale Kongress im September war ein starkes Plädoyer für das Konzept Genossenschaft bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen (Seite 23). Solche prominente Plattformen sind wichtig, weil die «Genossenschaftsform» eher die Rolle des Aschenputtels als die der Primadonna spielt, was in der natürlichen Bescheidenheit begründet ist.

Etwas mehr Primadonna dürfte es allerdings schon sein, weil Genossenschaften laufend beste Arbeit leisten. Gerade Wohnbaugenossenschaften schaffen bisweilen fast Unmögliches: In der

1000-Personen-Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen ein denkmalgeschütztes, ausrangiertes Bauernhaus in Wohnraum für das Alter verwandeln (Seite 12). Oder am wohl-situierten rechten Zürichseeufer für den Mittelstand preiswerten Wohnraum schaffen, wie dies die Baugenossenschaft Zürichsee seit 90 Jahren tut (Seite 33). Oder die Aussage «Die Mieterzufriedenheit ist das Wichtigste», die kann nur aus dem Mund eines Genossenschaftspräsidenten stammen; in diesem Fall die Rothenburger Wohnbaugenossenschaft LIWOBA (Seite 7).

Ja, es ist wirklich was dran, an den Werten und der Identität der Genossenschaften. Umso wichtiger ist es, dass Baugenossenschaften die Zeichen der Zeit erkennen, nicht vor sich hin schlummern, sondern aktiv sind. Und – im Interesse der öffentlichen Akzeptanz – müssen die Genossenschaften aktiver kommunizieren, dass sie diese oder jene Leistungen erbringen, WEIL sie eben eine gemeinnützige Baugenossenschaft sind – und nicht obwohl!



Kurt Bischof
Redaktionsleiter Magazin WOHNEN



Impressum

WOHNEN SCHWEIZ
Magazin für den
gemeinnützigen Wohnungsbau

Herausgeber
Adressänderungen/Inserate
Verlagsgenossenschaft
Magazin WOHNEN SCHWEIZ
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50
Fax 041 310 00 88
magazin@wohnen-schweiz.ch

Redaktion
Kurt Bischof, bischof | meier und co.
Postfach 141, 6281 Hochdorf
Telefon 041 914 70 10, Fax 041 914 70 11
kurt.bischof@bischofmeier.ch

Produktion
Brunner Medien AG, Kriens
www.bag.ch

Erscheinungsweise
4 Mal jährlich
Auflage 14 500 Exemplare
Jahrgang 6

Nächste Ausgabe 4/2016
Schwerpunktthema: Licht
Erscheinungstermin: 6. Dezember 2016
Redaktionsschluss: 8. November 2016
Anzeigenschluss: 15. November 2016

Titelbild
Modellhaft wurde in Nennigkofen aus einem geschützten Bauernhaus Wohnraum für das Alter.

Inhalt

Sanieren: Gebäudeunterhalt lohnt sich	4
Sanieren: Mieterzufriedenheit	7
Sanieren: Umnutzung mit Denkmalschutz	12
Sanieren: Module nach Wahl	15
BG Familia Zug: Ersatzneubau geplant	16
Energieveranstaltung: Geldsparen	20
Wohnpolitik: Nidwalden macht vorwärts	22
Kongress: Zukunft der Genossenschaften	23
Grenchner Wohntage: Digitalisierung	25
Ratgeber: Ausweisung von Mietern	26
Wohnen im Alter: Aktuelle Projekte	29
Genossenschaften: BG Pilatus Malters	31
Agenda: Wichtige Veranstaltungen	35

«Gut unterhaltene Häuser halten länger»

Wie der Mensch hat auch ein Haus eine begrenzte Lebenszeit. Doch im Unterschied zum Menschen lässt sich das Leben eines Gebäudes fast beliebig verlängern – sofern die Bausubstanz gut ist. Das Magazin WOHNEN SCHWEIZ hat mit Architekt Hansjürg Egli gesprochen.

Magazin WOHNEN SCHWEIZ: Wer heute in der Schweiz geboren wird, hat eine Lebenserwartung von 80 Jahren. Hat die Baukunst ähnliche Fortschritte gemacht wie die Medizin?

Hansjürg Egli: Ja, auch die Baukunst hat Fortschritte erzielt. Aber diese, würde ich jetzt einmal behaupten, sind nachhaltiger als in der Medizin. Denn die Lebensdauer von einem Haus hängt vor allem von beeinflussbaren Faktoren ab. Meist hat der Hauseigentümer die Möglichkeit, seine Liegenschaft zu sanieren statt sie abzureissen. Ein Mensch kann mit seinem Lebensstil seine Gesundheit auch beeinflussen – aber doch nur begrenzt. Gute Gene, ein starkes Herz und Glück sind mindestens ebenso entscheidend wie das Alter. Trotz der enormen Fortschritte in der Medizin kann man ein Leben nicht unbegrenzt verlängern, weil irgendwann die biologische Uhr abläuft.

«Das Herz eines Hauses ist die gute Bausubstanz.»

Und das ist bei einem Haus nicht der Fall?

Nein. Das ist bei einem Haus ganz anders: Man könnte das Herz mit einer guten Bausubstanz vergleichen, wenn die Liegenschaften in die Jahre kommen und 70 oder sogar 80 Jahre alt sind, muss man unweigerlich einen Entscheid fällen, ob das Gebäude nach dieser Zeit entweder ersetzt oder komplett saniert werden muss. Es gibt durchaus Häuser aus den 30er-Jahren mit guter Bausubstanz. Die muss man nicht abreißen. Bei diesen

kann man einen sogenannten Rückbau auf den Rohbau durchführen, sofern keine neuen Chancen für verdichtetes Bauen hinzukommen. Ein gutes Beispiel dafür ist die Sanierung der fast 80-jährigen Überbauung Weinberglistrasse der Baugenossenschaft Pro Familia in Luzern, die wir geplant haben und die letztes Jahr fertig saniert wurde. Ich habe Freude am Resultat, weil die heutige Baukunst es schafft, verdichtet zu bauen, ohne die Häuser abzureissen.

«Die heutige Baukunst schafft es, verdichtet zu bauen, ohne die Häuser abzureissen.»

Wie lange hält denn heute ein Haus?

Ein Zyklus bei Gebäuden macht etwa 80 Jahre aus. In Bezug auf die Substanz kann man davon ausgehen, dass Liegenschaften nach dieser Zeit entweder ersetzt oder komplett erneuert werden müssen. Voraussetzung ist allerdings bei Gebäuden, wie erwähnt, dass sie eine gute Bausubstanz aufweisen. Nur so kann man einen Rückbau auf den Rohbau durchführen.

Nein, wenn neue Dichtepotenziale der Bauzone hinzukommen – wie dies heute in vielen städtischen Zonen der Fall ist –, kann sich ein Totalabriss und Ersatz lohnen. Bei einem Abbruch geht allerdings immer viel Bauwert verloren.

Hat die Art des Unterhalts Einfluss?

Klar. Ob ein Haus lange hält oder nicht, hat mit dem regelmässigen Unterhalt zu tun. Gemäss Hauseigentümergeverband Schweiz sollten Fassadenanstriche alle 20 bis 25 Jahre

erneuert werden und Flachdächer zirka alle 30 Jahre. Es sind zwar alles nur Empfehlungen, doch es lohnt sich allemal, als Hauseigentümer die Lebensdauertabelle des Hauseigentümergeverbandes und des Mieterverbandes eingehend zu studieren. Denn Spätfolgen von Schäden kommen den Eigentümer immer teurer zu stehen.

Gibt es Unterschiede bei den verschiedenen Haustypen?

Bei öffentlichen Bauten wie Schulhäusern oder auch Industriebauten drängt sich manchmal eine Sanierung oder gar ein Umbau früher auf, weil sich zum Beispiel die Anzahl der Schüler verkleinert oder vergrössert beziehungsweise die Funktionen verändern. Sonst aber spielt der Haustyp

Hansjürg Egli

Hansjürg Egli, dipl. Architekt HBK, SIA, FSAI, führt mit Martin Jäger seit 23 Jahren das Architekturbüro Jäger Egli Architekten in Emmenbrücke und Luzern. Die Firma wurde vor 60 Jahren gegründet und beschäftigt aktuell 25 Mitarbeitende. Das Architekturbüro hat sich auf den Schulhausbau, das Wohnen im Alter, Bauen im Bestand und auf individuelles Bauen spezialisiert.

Hansjürg Egli ist Vorstandsmitglied von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und Mitglied des Kompetenzteams «Wohnen im Alter».

keine Rolle. Sogar der Elementbau hat, wenn er gut geschützt ist, keinen Einfluss auf die Lebensdauer. Er ist genau gleich nachhaltig gebaut wie andere Häuser.

Kann man den Lebenszyklus eines Hauses oder generell eines Gebäudes beeinflussen?

Ja, sicher. Der regelmässige Unterhalt nach den Genossenschaftsleitlinien hilft beim Überprüfen der einzelnen Gebäudeteile. Das erste, das in der Regel generell erneuert werden muss, sind exponierte Kittfugen. Diese sollte man zirka alle sieben Jahre erneuern.

Worauf muss der Bauherr achten, damit sein Objekt lange «lebt»?

Eine Genossenschaft, die um die 1000 Wohnungen bewirtschaftet, hat eine eigene Equipe von Handwerkern und auch eigene Architekten. Dieses Team überprüft den Gebäudezustand regelmässig. So kann der Neubauzustand möglichst lange erhalten werden. Dabei ist es wichtig, die Fenster auf ihre Dichtigkeit zu überprüfen. Der Ver-

mieter muss Schäden melden und beim Wechsel wird nicht umsonst eine Mängelliste erstellt. Wasserschäden sind so ziemlich das Schlimmste, was einer Liegenschaft passieren kann.

Was empfehlen Sie Genossenschaften?

Mein Tipp an Genossenschaften ist, dass sie den Lebenszyklen entsprechend handeln.

Was heisst das?

Insbesondere die Grundstücke gut nutzen und mit Qualität verdichten, aber auch erneuerbare Energien und natürliche Rohstoffe verwenden wie Holz, rezyklierbare Rohstoffe, also Glas, Beton, Backstein. Ein weiterer Tipp: Im Sinne der Wandelbarkeit ist es bei der Planung wichtig, dass offene Strukturen erstellt werden – das heisst, der Grundriss muss so geplant sein, dass später die Grundfläche jederzeit umgenutzt werden kann. Mit intelligenten Strukturen meine ich, dass sich die Liegenschaft den stetig veränderten Anforderungen der Gesellschaft anpassen kann.

Welchen Einfluss hat eine nachhaltige Bauweise auf den Lebenszyklus eines Gebäudes?

Die Bauindustrie hat den riesigen Markt von neuen Systemen und Produktentwicklungen längst entdeckt. Es hat ein nachhaltiges Umdenken stattgefunden, weil die Ressourcen knapper werden. In den letzten Jahren hat sich immer mehr der Holzboom durchgesetzt. Nicht zuletzt dank Energie- und Steueranreizen. Holz kann zudem ohne Probleme rezykliert werden. Wenn ich von Nachhaltigkeit spreche, meine ich die gesamtheitliche Betrachtung des Gebäudezykluses unter drei Aspekten:

Hansjürg Egli: «Mein Tipp an Genossenschaften ist, dass sie den Lebenszyklen entsprechend handeln.»

Bilder Kathrin Aerni



Sanierung Weinberglistrasse: ein Paradebeispiel für die heutige Baukunst.

«In den letzten Jahren hat sich immer mehr der Holzboom durchgesetzt.»

ökologisch, ökonomisch und soziologisch. Letzterer ist für die Bewohner einer Liegenschaft wohl der wichtigste Aspekt. Denn, was nützen die beiden ersten Aspekte, wenn die Mieter nicht zufrieden sind mit der Wohnung und der Nachbarschaft?

Angenommen, Sie als Architekt würden für sich ein neues Haus bauen: Wie sähe das aus – und worauf würden Sie besonders achten?

Ich würde das Haus an einer leichten Hanglage nach Süden oder Südwesten ausgerichtet bauen. Denn so ist die Fassadenabwicklung gegen Süden hin grösser, und ich kann die passive Sonnenenergie am besten nutzen. Das ist mir am wichtigsten.

Interview Kathrin Aerni





Mit der Adora wäscht man gerne.

V-ZUG erleichtert Ihnen die Wäschepflege mit einfachen und individuellen Lösungen. Die Adora SLQ WP wäscht flüsterleise und als Erste mit ökologischer Wärmepumpentechnologie und der Weltneuheit Dampfglätten, die Bügeln meistens überflüssig macht. So macht die Wäschepflege Freude: vzug.com



Schweizer Perfektion für zuhause

«Die Mieterzufriedenheit ist das Wichtigste»

Dieses Jahr werden drei von sieben Mehrfamilienhäusern an der Obere Erlen in Emmenbrücke umfassend saniert. Die drei Mehrfamilienhäuser haben 22 Wohnungen. Die Liegenschaft an der Obere Erlen 1 kommt zuerst zum Zug, weil bei den beiden anderen die Liftanlagen bereits eingebaut worden sind.

Fünf Handwerker der ortsansässigen Firma Interbohr AG fräsen und bohren, um das Treppenhaus der Obere Erlen 1 abzureissen. Kleinere und grössere Betonblöcke landen in der Mulde. Die Bauarbeiter haben als Provisorium einen Treppenturm aufgestellt, über den die Bewohner ihre Wohnungen erreichen können. Den Passanten bietet sich ein faszinierender Einblick in das Innenleben eines Treppenhauses. Zurzeit ähnelt die Baustelle zwar eher einer Abbruchliegenschaft.

«Die Bauarbeiter haben als Provisorium einen Treppenturm aufgestellt, damit die Bewohner über diesen ihre Wohnungen erreichen können.»

Gute Bausubstanz erlaubt Sanierung
Doch der Eindruck täuscht: Hans Holenstein, Präsident der Rothenburger Wohnbaugenossenschaft LIWOBA, hat als Projektleiter die Sanierung aufgegleist. Der pensionierte Architekt erklärt auch, warum es keinen Sinn macht, die Mehrfamilienhäuser

«Die älteste Liegenschaft, wie das Beispiel der Obere Erlen 1 zeigt, weist eine gute Bausubstanz auf.»

an der Obere Erlen abzureissen. «Die älteste Liegenschaft, wie das Beispiel der Obere Erlen 1 zeigt, weist eine gute Bausubstanz auf. Das ist die wichtigste Voraussetzung, um einen

Rückbau auf den Rohbau durchzuführen.» Der Hauptgrund für die umfassende Sanierung liege allerdings bei den Mietenden. «Ihre Zufriedenheit ist letztlich die Garantie dafür, dass sie in der Siedlung wohnen bleiben – und zwar solange sie wollen und können.» Deshalb erstaunte es auch nicht weiter, dass sich die Mieterinnen und Mieter an einer Orientierungsversammlung der Wohnbaugenossenschaft ohne Gegenstimme für die Sanierung ausgesprochen hatten.

Attraktiv für junge Familien

Ein weiterer Grund für die Sanierung sei, so Hans Holenstein, dass bei einem möglichen Mieterwechsel die Wohnungen auch für junge Familien attraktiv bleiben, insbesondere die



Die Liftanlagen sehen nach der Sanierung genau gleich aus wie bei der Obere Erlen 19.

Bilder Kathrin Aerni



Den Passanten bietet sich nach sieben Wochen Bauzeit ein faszinierender Einblick in das Innenleben des Treppenhauses.



Der Treppenturm gilt als Provisorium, damit die Bewohner während der Sanierungsphase in ihre Wohnungen können.

4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen. Bei diesen seien auch die Mietszinse von 1100 Franken und 1300 Franken preisgünstig. Sie lägen damit deutlich unter dem Durchschnitt einer Agglomerationsgemeinde wie Emmenbrücke, betont Hans Holenstein.

Senioren schätzen den neuen Lift

Die Hälfte der Bewohner lebt bereits seit dem Neubau 1977 in ihren Wohnungen – und ist mit ihnen unmerklich älter geworden. Eine 68-jährige Frau sagt denn auch, was viele Erstmieter denken: «Solange es geht, will ich hier wohnen bleiben.» Mit dem Einbau von Liften sei das gewährleistet. Da nehme

Wohnbaugenossenschaft LIWOBA feiert bald einen runden Geburtstag

Die Wohnbaugenossenschaft LIWOBA Rothenburg ist Ende 1967 gegründet worden; sie ging aus dem Linden-Wohnungsbau hervor. Ein Jahr später entstand die erste Bausiedlung. Heute zählt die Wohnbaugenossenschaft LIWOBA rund 280 Mitglieder, die durch einen Anteilchein von 200 Franken Genossenschaftsmitglieder wurden. Es gibt

etwa zwei Dutzend junge Leute und Familien, die nicht Genossenschaftsmitglied sind und trotzdem eine Wohnung bekommen haben.

Bald 50-Jahr-Jubiläum

Nächstes Jahr kann die Wohnbaugenossenschaft LIWOBA ihr 50-jähriges Bestehen feiern. Darauf freut sich auch Hans Holenstein, der seit nun-

mehr 16 Jahren LIWOBA-Präsident ist. Als Projektleiter ist der pensionierte Architekt HTL quasi bis heute der «Vater» der Wohnbaugenossenschaft. Sein Ziel sei es, sagt der jung gebliebene 69-Jährige, alle Sanierungen in der «Obere Erlen» und auch die Neubauten einwandfrei abzuschliessen.

kae.



Harder Haas P. AG
Gesamtplanung
Architekten ETH SIA SVIT
www.hzh.ch





Visualisierung mit den neuen Liftanlagen.

Bild zvg

A photograph of a modern kitchen with a view of the sea. The kitchen features light-colored cabinetry and a stainless steel countertop. A sink and a faucet are visible. The background shows a large window overlooking a blue sea and a rocky island. The image is decorated with white line-art illustrations of various food items like grapes, a heart, a fish, and vegetables, along with a record player on a side table.

LEIDENSCHAFTLICH KOCHEN UND GENIESSEN

Die Küche ist der kreative Mittelpunkt im Lebensraum. Kochen, essen, diskutieren und geniessen. Ihre Bedürfnisse an die perfekte Küche sind facettenreich - genau so ist unser Sortiment mit Produkten wie Spülen, Armaturen, Öfen, Kochfeldern, Abzugshauben, Abfallsystemen. Gönnen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und lassen Sie sich begeistern von einer Vielzahl von Farben und hochwertigsten Materialien.

Entdecken Sie mehr auf Franke.ch

MAKE IT WONDERFUL **FRANKE**



Sanierung «Obere Erlen»: Ein druchdachtes Projekt.

Bild zvg

«In diesem Sinne heisst «zeitgemäss sanieren» eben auch alters- und behinderten gerecht zu sanieren.»

man sogar den Baulärm und die Mietzinsenerhöhung in Kauf, schmuzzelt die Frau. Kein Wunder, denn nach der fünfmonatigen Bauzeit ist der Mietzins von 750 Franken für eine 2,5-Zimmer-Wohnung immer noch günstig. Ihr Nachbar gegenüber ist zwar deutlich

jünger, aber er sitzt im Rollstuhl. Nun hat auch er die Möglichkeit, mit dem Lift in die Waschküche zu gelangen und den normalen Eingang zu benutzen. In diesem Sinne heisst «zeitgemäss sanieren» eben auch alters- und behindertengerecht zu sanieren. Kathrin Aerni

Zahlen und Fakten zur Sanierung der 48 Wohnungen

Die sieben Mehrfamilienhäuser mit total 48 Wohnungen «Obere Erlen» (1, 3, 5, 7, 9, 11 und 13) werden dieses und nächstes Jahr einer umfassenden Aussenrenovierung unterzogen. Der Beginn erfolgte bereits Ende Juni dieses Jahres mit den drei ersten Mehrfamilienhäusern 1, 3 und 5. Die Balkone werden fast um das Doppelte vergrössert und verglast. Neue Aussenlifte und Treppenhäuser entstehen. Dadurch können Wohnungszugänge behinderten- und altersgerecht gestaltet werden.

Thermische Sanierung

Aber auch thermische Vorschriften des Bundes müssen eingehalten

werden. Zehn Prozent der Bauten müssen mit erneuerbarer Energie ausgestattet werden. Die Gebäudehülle wird thermisch saniert und eingedämmt, doch nie so schalldicht wie bei einem Neubau sein.

5,5 Millionen Franken Investition

Auf den Flachdächern wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die Bauzeit der ersten drei Mehrfamilienhäuser wird bis Mitte Dezember 2016 dauern. Die nächste Bauausführung erfolgt vom März 2017 bis September 2017. Diesmal betrifft es vier Mehrfamilienhäuser «Obere Erlen» 5, 7, 9 und 13. Die Gesamtinvestition für die Renovation der sieben Mehrfamilienhäuser beträgt insgesamt 5,5 Millionen Fran-

ken. 1,44 Millionen Franken wurden vom Fonds de Roulement zugesichert, das heisst, dieses Darlehen mit einem Rückzahlungszins von einem Prozent, wird finanziert von WOHNEN SCHWEIZ. Die Darlehen sind durch das EFD verbürgt und die Emissionszentrale für gemeinnützige Bauträger (EGW) steuert 2,5 Millionen Franken bei. 1,56 Millionen Franken sind Eigenmittel (Genossenschaftskapital). Darüber hinaus sind in den Gesamtkosten 370 000 Franken für thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen enthalten.

Kathrin Aerni

Bewahren Sie Ihre Wahlfreiheit

Fernwärmeverbände erfreuen sich zunehmender Beliebtheit in der Schweiz. Allerdings schränken diese oft die freie Wahl der Wärmeerzeugung für die Hausbesitzer ein. In den Einzugsgebieten der Verbände wird oft mit Anschlusszwängen gearbeitet und die Hauseigentümer werden an langfristige Lieferverträge gebunden.



Die Hauseigentümer werden oft an langfristige Lieferverträge gebunden.

Im Zuge von Sanierungsprojekten öffentlicher Bauten werden häufig auch Fernwärmeprojekte geplant. Diese Projekte werden dann oft mit Umweltschutzargumenten und der Unterstützung des lokalen Gewerbes untermauert. Damit werden verschiedentlich auch Anschlusszwänge gerechtfertigt, die jedoch dem Einzelnen die Wahlfreiheit beim Heizsystem entziehen.

Welche Vorteile hat ein Eigentümer, wenn er sein Heizungssystem Ölheizung frei wählen kann?

Tiefere Energiepreise

Da man sich mit einem Anschluss an einen Fernwärmeverbund vertraglich oft viele Jahre bindet, sollte dieser Entscheid gut überlegt werden.

Um die Energieverluste tief zu halten, müssen die Leitungsnetze von Verbänden gut isoliert werden. Diese Investitionen und die entsprechenden Unterhaltskosten sind meist höher als bei individuellen Lösungen.

Verschiedene Praxisbeispiele zeigen, dass die eigene Ölhei-

zung tiefere Energiepreise aufweist. Der eigene Öltank erlaubt dem Hausbesitzer den Zeitpunkt des Brennstoffeinkaufs selbst zu bestimmen. So kann der Eigentümer von saisonal günstigen Preisen profitieren und Geld sparen.

Ölheizung überbrückt Unterbrüche

Heizöl lässt sich im Vergleich zu anderen Energien gut lagern.

Die Fernwärmeverbände verlassen sich deshalb an vielen Orten ebenfalls auf diesen zuverlässigen Brennstoff. Zur Sicherheit unterhalten sie eine Ölfeuerungsanlage und lagern Heizöl. In Notfällen wird auf die Ölheizung umgestellt – im Fernwärmeverbund garantiert also oft Heizöl, ohne Wissen der Bezüger, die unterbrechungsfreie Lieferung von Wärme und Warmwasser.



Die Investitions- und Unterhaltskosten für Fernwärmeleitungen sind hoch.

Effiziente Ölheizung

Ein moderner Ölbrennwertkessel schafft einen Wirkungsgrad bis 99%. Dank kurzen Leitungswegen gelangt die erzeugte Wärme direkt in die gewünschten Räume. Dies ist effizient und hilft merklich, Heizkosten zu sparen. Dass sich eine individuelle Heizungslösung viel gezielter auf das jeweilige Objekt abstimmen lässt als eine Fernwärmelösung, liegt ebenfalls auf der Hand. Im Weiteren können unter verschiedenen Kombinationslösungen (Solaranlagen für Warmwasser, Wärmepumpenboiler oder Hybrid-Heizsystem) die für das Objekt zugeschnittene ausgesucht werden.

Mit diesen Kombinationen erreicht der Eigentümer oft einen vergleichbaren Beitrag an den Umweltschutz, wie mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz. Zudem wird das lokale Gewerbe unterstützt, da es mit seinen Fachkräften die zahlreichen Ölheizungen, Solaranlagen und Wärmepumpenboiler plant, montiert und wartet.

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich/Innerschweiz
Beat Gasser, T 0800 84 80 84

Region Mittelland/Nordwestschweiz
Markus Sager, T 0800 84 80 84

Region Ostschweiz/Graubünden
Moreno Steiger, T 0800 84 80 84

www.heizuel.ch

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Sanieren und Umnutzen mit Denkmalschutz

Der Kamin, die barocke Fassade oder die Dachform müssen erhalten bleiben – die Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses ist eine grosse Herausforderung. Die Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen hat es modellhaft geschafft.

Mitten im Dorfkern Nennigkofen im Kanton Solothurn, direkt neben dem Dorfbrunnen und der Dorfschule, umgeben von einem historischen Bauerngarten, steht es, das denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Jahr 1787. Das riesige Krüppelwalmdach sieht man von Weitem, die Fassade mit ihren barocken Fensterbänken sticht ins Auge. Zusammen mit seinem Speicher, dem Ofenhaus, ja sogar dem Baumbestand und der Kopfsteinpflasterung, steht das Haus unter kantonalem Denkmalschutz. «Ein kulturhistorisches wertvolles Ensemble», wie Ernst Hürlimann, Präsident der Wohnbaugenossenschaft, am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen sagt.

Schützenswertes Ortsbild

Auch das 1000-Seelen-Dorf selber gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Mit der Bushaltestelle mit Verbindungen nach Solothurn oder Büren an der Aare direkt vor der Tür erkannte die Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen die gute Lage des Hauses – besonders

für ältere Menschen. 2014 kaufte die Gemeinde das Haus von den Besitzern mit dem Ziel, Wohnraum für Wohnen im Alter zu schaffen.

Wohnen mit Charme

Seit 2015 kümmert sich die eigens für dieses Projekt gegründete Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen Lüsslingen-Nennigkofen um die Umsetzung von «Wohnen im Alter». Sie besteht aus zehn Genossenschaffern und einem Vorstand. «Es wird ein ganz spezielles und einmaliges Objekt», so Präsident Hürlimann, «indem der Charme und die Ausstrahlung des alten Gebäudes mit einer attraktiven und zeitgemässen Wohnqualität vereint wird.» Damit das Haus aber seinen Charakter bewahren kann, müssen Auflagen der Denkmalpflege eingehalten werden. «Eine grosse Herausforderung», wie Hürlimann sagt, «besonders die Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Laubengänge.» Der Einbau von zusätzlichen Fenstern im Dach unterliege Vorschriften, ebenso die Erhaltung vor-

handener Träger und Balken. Auch die Aussenhülle, besonders die Fassade an der Strassenseite, darf nicht gross verändert werden.

12 Wohnungen geschaffen

Bis anhin bestand das Innenleben des Hauses nur aus einer Wohnung und einem seit Jahrzehnten ungenutzten Ökonomierteil, den Stallungen und der Scheune. Die Pläne des Architekturbüros Kummer aus Solothurn sehen neun altersgerechte und drei bedingt hindernisfreie Wohnungen vor. Die bestehende Wohnung wird in drei aufgeteilt. Der bisherige Ökonomierteil wird wie in einem Baukastensystem umgenutzt, indem über vier Stockwerke neun Wohnungen boxenartig eingebaut werden. Für Hürlimann ist das Projekt auch ein Beitrag zum Thema «innere Verdichtung».

Mit Fonds de Roulement

Die Age-Stiftung (www.age-stiftung.ch) hat die Herausforderungen von «Wohnen mit Charme» anerkannt und der Wohnbaugenossenschaft einen För-



Prächtige Längsfront mit barocken Fensterbänken und originaler Eingangstür.



Der historische Bauerngarten wird von Freiwilligen aus dem Dorf wiederhergestellt.



Denkmalgeschütztes Hochstud-Bauernhaus aus dem Jahr 1787.

Bilder zvg

derbeitrag von 180 000 Schweizer Franken verliehen. Das kam dem Projekt gerade recht, denn aufgrund verschiedener baulicher Probleme hat sich das Vorhaben um beinahe 600 000 Franken verteuert. Insgesamt belaufen sich die Baukosten auf 4 050 000 Schweizer Franken. Finanziell unterstützt wird das Projekt von der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen, den beiden Bürgergemeinden, der Denkmalpflege des Kantons Solothurn sowie durch den Fonds de Roulement von WOHNEN SCHWEIZ.

Baubeginn verzögert

Das Projekt soll von der Dorfbevölkerung getragen werden. So wird an der Gemeindeversammlung laufend über den Fortgang informiert. Als weiterer Ansatz wurde der Bauerngarten von Freiwilligen aus dem Dorf wiederhergestellt. «Die Leute, welche die Wohnungen beziehen, können in ihrer bekannten Umgebung und mit ihren vertrauten Personen im Dorf weiterleben», so Hürlimann. Bereits hätten acht Parteien Interesse signalisiert.

Ob die Wohnungen wie geplant im Herbst 2017 bezogen werden können, ist laut Hürlimann zurzeit «sehr fraglich». Die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) machte einen Strich durch die Rechnung. Vor acht Monaten wurde das Baugesuch einge-

reicht, doch das Brandschutzkonzept wegen einer fehlenden Sprinkleranlage noch nicht gutgeheissen. Nach dieser Anpassung soll aber «Wohnen mit Charme» nichts mehr im Weg stehen.

Sarah Bischof



Modell: Vorhandene Träger und Balken müssen erhalten bleiben.



ProfiLine
Profi Steam:
der wohl Beste
der Welt.

Spitzengastronomie – aus Ihrer Küche.

Der Electrolux Profi Steam vereint das Know-how von Sterneköchen mit modernster Spitzentechnologie. Mit dem neuen Vario Guide können Sie per Touch-Display Einstellempfehlungen für 220 erlesene Gerichte auswählen. Der innovative Garraum bleibt innen praktisch trocken. Und dank des Feuchtigkeitssensors, der sich dem Gargut anpasst, ist eine optimale Qualität immer garantiert. Kochen Sie wie ein Spitzenkoch: mit mehr Geschmack. Aber viel weniger Arbeit. Was der Alleskönner sonst noch kann, erfahren Sie auf www.electrolux.ch



Trocken



VarioGuide



Echtbild-Display

Der Electrolux Profi Steam.
Entdecken Sie die Möglichkeiten.

 **Electrolux**

Modulartig bei Sanierungen unterstützen

«Die wichtigsten Fragen bei Sanierungen stellen sich am Anfang der Planung», sagt Urs Spichtig, Leiter der Abteilung Immobilienerneuerung bei der Anliker AG Generalunternehmung. Die Analyse ist deshalb eine von insgesamt vier Modulen, mit denen Anliker Genossenschaften und Bauherren bei Sanierungen gezielt unterstützen kann.

Plakatig gesagt, bringt es Urs Spichtig so auf den Punkt: «Bevor man gutgläubig zu hämmern und malen beginnt, muss man die Frage stellen, welche Ziele ein Bauträger mit seiner Liegenschaft überhaupt verfolgt. Hat das Mehrfamilienhaus mehr Potenzial mit kleinem oder einem grossen Eingriff? Wie rechnet sich die Erneuerung? Wo wollen wir mit unserer Liegenschaft in zehn, zwanzig Jahren sein?»

Vier Module

«Wir schwatzen nichts auf, wir suchen viel mehr mit dem Bauherrn nach der besten Lösung», sagt Spichtig. Dafür hat sich die Abteilung Immobilienerneuerung der Anliker AG Generalunternehmung neu positioniert und organisiert. Die ganze Dienstleistungskette lässt sich in vier Module strukturieren:

- Modul 1, Analyse: Klärung von baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen Aspekten um Kernfragen wie: Sanieren Ja oder Nein? Ausmass, Zeitpunkt? Ersatzneubau statt Sanierung? Sofort angehen oder aufschieben?

- Modul 2, Entwicklung: Erarbeiten von Lösungsmöglichkeiten und Strategievarianten.
- Modul 3, Projekt: Ausarbeiten eines konkreten, baureifen Projekts.
- Modul 4, Umsetzung: Realisierung des Projekts.

Möglichst früh einbeziehen

Die Abteilung Immobilienerneuerung der Anliker AG Generalunternehmung hat bewusst dieses modulartige System entwickelt. «Damit hat der Bauherr grösstmögliche Freiheit», so Spichtig. Er könne sich entscheiden, welche Dienstleistung er beanspruche und wie weit er bei seinem Projekt gehen wolle. «Wir können mit allen Varianten leben, da wir auch je nach Situation oder Bedarf Spezialisten der verschiedensten Bereiche aus der Anliker Unternehmung beziehen können.» Sinnvoll sei es indes, wenn Anliker möglichst früh ins Spiel kommt, weil sich am Anfang die entscheidenden Fragen stellen. «In der Analyse kann der Bauherr am besten Einfluss auf die ganze weitere Entscheidungsfindung nehmen.»

Mit Ortsansässigen arbeiten

Anliker kann selber die ganze Palette von Spezialisten anbieten. «Aber das muss nicht zwingend so sein», so Spichtig. Das Sanierungskonzept der Anliker AG Generalunternehmung ist durchlässig, flexibel, eben modulartig. Die Zusammenarbeit ist laut Spichtig genauso gut möglich mit ausgebauten Geschäftsstellen von Genossenschaften wie mit Genossenschaften ohne eigene Baufachleute. Und: «Wir haben überhaupt keine Probleme, mit bewährten Fachleuten wie Architekten der Baugenossenschaften zusammenzuarbeiten.»

Goldpartner WOHNEN SCHWEIZ

Anliker AG Generalunternehmung ist neu Goldpartner von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Weitere Infos und Auskünfte: Anliker AG Generalunternehmung, Meierhöflistrasse 18, 6020 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, urs.spichtig@anliker.ch. Bi.



|| SADA AG

Sanitärtechnik
Heizungstechnik
Lüftungstechnik
Bedachungen
Spenglerei
Kundendienst



«Die Würfel sind noch nicht gefallen»

Die Baugenossenschaft Familia Zug ist die zweitälteste Baugenossenschaft in der Stadt Zug. Damit sie weiterhin guten Wohnraum anbieten kann, nimmt die Genossenschaft ihre Verantwortung für ihre 172 Wohnungen wahr. Früher oder später führt bei den Liegenschaften an der Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57 und 59 kein Weg an Ersatzneubauten vorbei.

Letztes Jahr nahmen 15 Architektenteams an einem Projektwettbewerb teil, den die Baugenossenschaft Familia Zug gemeinsam mit der Gebäudeversicherung Zug für mögliche Ersatzneubauten an der Aabach- und Hertistrasse durchgeführt hat. Die Aufgabe gestaltete sich für die Architekten äusserst schwierig, weil es bei einer allfälligen Neuüberbauung nebst der Ortsbildschutzzone mehrere Auflagen der Stadt Zug zu berücksichtigen gilt.

Wettbewerbsgewinner

Den Wettbewerb gewann das Projekt «DEN-EN» der Zürcher Office Haratori GmbH. «DEN-EN» heisst auf Japanisch nichts anderes als Gartenstadt – ein Versprechen für die Mieterschaft und eine Herausforderung für die Projektrealisatoren.

Ersatzneubauten sind nötig

Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug hat die Mieterinnen und



Josefine Ziegler, Geschäftsstellenleiterin, mit Präsident Peter Niederberger.

Mieter bereits vor über einem Jahr an der Generalversammlung darauf aufmerksam gemacht, dass kein Weg an Ersatzneubauten im Quartier Gartenstadt vorbeiführe, betont Präsident Peter Niederberger. Ende Januar dieses Jahres hat man die betroffenen Mieterinnen und Mieter an einem Orientierungsabend über mögliche Ersatzbauten der Liegenschaften an der Aabach-/Hertistrasse informiert. Es

seien bei der Mieterschaft unbegründete Ängste einer Wohnungskündigung vorhanden gewesen, räumt Niederberger ein. «Ich habe sie auf die moderaten Mietzinsen – auch bei neueren Bauten – hingewiesen und auch viele Ersatzlösungen aufgezeigt.» Schliesslich sei sich die Mieterschaft einig gewesen, dass man das Siegerprojekt des Wettbewerbs weiterverfolgen solle. Und dass die betroffenen Mieter als Genossenschafter dereinst über den Projektierungs- und Baukredit an der Generalversammlung abstimmen können.

Zweitälteste Baugenossenschaft in der Stadt Zug

Einige Parteiangehörige der CVP Zug waren Ende der 1950er-Jahre die Initiatoren, als es darum ging, die Baugenossenschaft Familia Zug ins Leben zu rufen. Im Jahr 1958 wurde dann die Baugenossenschaft Familia Zug – mit Sitz in Zug – gegründet. Heute zählt sie rund 350 Mitglieder. Gegenwärtig vermietet die Genossenschaft in 27 Mehrfamilienhäusern 172 Wohnungen. Man kann auch sagen, dass sie fünf Überbauungen bewirtschaftet. Davon sind vier Lie-

genschaften allerdings veraltet (alle vier wurden Ende der 50er-, Anfang 60er-Jahre gebaut). Die Mehrfamilienhäuser an der Aabachstrasse 33 und an der Hertistrasse 57 und 59 müssen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Noch sind die letzten Würfel seitens der Stadt allerdings nicht gefallen. Denn weil sich das Quartier Gartenstadt in einer Ortsbildschutzzone befindet, ist das Bewilligungsverfahren komplizierter als üblich. kae.

Hoffen auf grünes Licht von Zug

Die laufende Überarbeitung des Projekts betreffe im Wesentlichen die Erschliessung und die Sichtbeziehungen, die Umgebungsgestaltung, das Öffnungsverhalten der Fassaden sowie die Ausgestaltung der Tiefgarage, erklärt der Genossenschaftspräsident. Der Vorstand will die Realisierung der Ersatzneubauten bei der Aabach-/Hertistrasse vorantreiben. Doch vorerst muss die Stadt Zug grünes Licht geben. «Ich hoffe, dass wir die Probleme mit der Stadt rasch



Ersatzneubauten an der Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57 und 59 sind unumgänglich.

Bilder Kathrin Aerni

bereinigen können und eine gute Lösung finden», sagt Genossenschaftspräsident Peter Niederberger.

Ersatzwohnungen in Aussicht

Sollte sich das Bauvorhaben wider Erwarten doch kurzfristig umsetzen lassen, würden bei allen Liegenschaften Ersatzwohnungen gesucht werden. Es stünden in den eigenen Liegenschaften Ersatzwohnungen zur Verfügung. Man könnte sicherlich auch mit Ersatzwohnungen von der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug rechnen, die über 621 Wohnungen verfügt. Die Baugenossenschaft Fa-

milia Zug ist Gründungsmitglied der vor zwei Jahren gegründeten IG. «Es darf sicherlich mit Solidarität und einer guten Zusammenarbeit gerechnet werden», ist Niederberger überzeugt. Es sei nicht in Ordnung, wenn das Thema der Neubauten politisch ausgeschlachtet werde. Es mache keinen Sinn, solch alte Bauten wie an der Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57 und 59 zu sanieren. Die drei Liegenschaften wurden 1960 erbaut. Damals waren die Wohnungen klein und zweckmässig, doch den heutigen Anforderungen genügen sie nicht mehr. Die letzten Renovationen liegen bei den drei Liegenschaften auch schon

über zwanzig Jahre zurück. Die kleinen Wohnungen sind, trotz Dachaufstockungen, allerdings geblieben.

Genossenschaftsgedanke zählt

Der Genossenschaftsgedanke sagt aber, dass die Wohnungen familienfreundlich sein sollten und – im Fall Eichwaldstrasse bei Neubauten gemäss Antrag – auch für einkommensschwache Mieter, die nicht mehr als 60000 Franken pro Jahr verdienen, zu bezahlen sind. Und das nicht zuletzt dank des Zuger Fördermodells der gemeinnützigen Wohnbauträger, das einkommensschwächeren Menschen zugute kommt.

Kathrin Aerni



bimbo nature

Natürlich individuell. Die naturnahen Spielwelten von HINNEN überzeugen. Das Programm bietet einzigartige Kombinationen mit vielseitigem Spielwert. Durch die modulare Bauweise sind individuelle Lösungen einfach realisierbar. Alle Geräte entsprechen den aktuellen Sicherheitsnormen. Verlangen Sie die aktuellen Unterlagen oder eine persönliche Beratung bei Ihnen vor Ort.

bimbo®
macht spass 

HINNEN Spielplatzgeräte AG - 041 672 91 11 - bimbo.ch

Satellitenstädte noch nicht ausgestorben

Der Siedlungsbau, der nach dem Zweiten Weltkrieg auch in der Schweiz boomte, ist wieder gefragt. Nicht zuletzt wegen des immer knapper werdenden Baulands, den gefragten tiefen Mietzinsen und dem verdichteten Bauen. Auch die Zuger Herti-Allmend ist vor diesem Hintergrund entstanden.

Nach Informationen von Tec 21, der Schweizerischen Bauzeitung, beträgt die Fläche der Herti-Allmend rund 27 Hektaren und hat rund 1200 Wohnungen. Es lebt rund ein Zehntel der Zuger Bevölkerung in diesem Gebiet. Diese Erhebungen wurden 2004 gemacht. Seither ist die «grüne Siedlung» im Herti 6 neu hinzugestossen: Die 1. Bauetappe wurde 2004/2005 fertig erstellt und die 2. Etappe sieben Jahre später. Das langfristige Bauprojekt hinter dem die Korporation Zug steht, ist vorläufig abgeschlossen.

Für drei Genossenschaften

Von 1962 bis 1965 entstand südlich der General-Guisan-Strasse die erste Hochhaus-Überbauung. Architekt Paul Weber baute für drei Genossenschaften und die Stadt Zug vier Zeilen. Zudem wurde für die Korporation ein Hochhaus erstellt. Die Korporation Zug ist Landbesitzerin und mächtigste Grundeigentümerin in Zug. Deshalb wird auch am ursprünglichen Gesamtkonzept festgehalten, was zweifellos zu den Qualitäten der «Herti» gehört. Nach den Reiheneinfamilienhäusern,

die 1966 fertig gestellt wurden (Architekten Hafner und Wiederkehr) entstanden alle paar Jahre Erweiterungen, die zwar von verschiedenen Architekten realisiert wurden, aber immer auf der Planung von Hafner und Wiederkehr basierten. Bis in die 1980er-Jahre wurden die Zeilen immer länger. Es folgten Schulhaus, Kirche und Einkaufszentrum. Der letzte grössere öffentliche Neubau ist das Eishockeystadium, das als «Bossard Arena» vor rund sechs Jahren eingeweiht werden konnte.

ALL-IN
FLUMROC COMPACT PRO
Für die Verputzte Aussenwärmedämmung.

«ALL-IN» Jetzt mit BONUS
Für die Flumroc-Dämmplatte COMPACT PRO.
Liegenschaftseigentümer und Bauherrschaften profitieren direkt.

FORMSTABIL
ÖKOLOGISCH
WÄRMEDÄMMUNG
SCHALLSCHUTZ
BRANDSCHUTZ

FLUMROC
www.flumroc.ch/allin

DACHCOM
SWISS

Laufend erweitert

Das einzigartige an der Herti-Allmend ist, dass es immer wieder Erweiterungsbauten gibt und dass die Erschliessung und Verteilung der Funktionen auf einem einzigen Plan basieren. Doch jede der sechs Baustapen hat etwas Charakteristisches ihrer Stadtverständnis-Entstehungszeit. Die Herti-Allmend ist zwar nicht so bekannt und so gross wie zum Beispiel das Berner Tscharnergut oder das Zürcher Hirzenbach. Das verwundert aber nicht, ist doch die Stadt Zug im Vergleich zu Bern und Zürich viel kleiner. Trotzdem hat sich in der Lorzenebene am westlichen Zuger Stadtrand ein eigener Stadtteil mit der nötigen Infrastruktur entwickeln und etablieren können. Deshalb hat man nie ganz aufgehört zu bauen, und die Siedlung wächst noch immer.

Satellitenstadt

Die Herti ist als Satellitenstadt ein autarker Stadtteil mit den nötigen Infrastrukturen: Das Herti-Einkaufszentrum beinhaltet nicht weniger als 20 Fachgeschäfte: vom Coop über eine Bank bis hin zur Apotheke. Gegenüber von anderen Stadtrandansiedlungen hat die Herti ein gutes Image und bietet mit ihrer Nähe zum See sowie den Sportanlagen wie Fussballstadion, Eissporthalle des EV Zug, Hallenbad Herti und Leichtathletikanlage so ziemlich alles, was das Sportlerherz begehrt. In den Wohnzonen sind die breiten Quartierstrassen, Fuss- und Radwege von Baumalleen umgeben. Zwischen den einzelnen Wohnhäusern gibt es genügend Grünflächen zur Erholung und Platz für Sport und Spiel. Die letzte Etappe der Herti 6 wurde 2011 abgeschlossen. Im grünen Stadt-

teil entstand auch das Zug-West-Quartier Herti 6 mit Kindertagesstätte. Für die Nachhaltigkeit hat die Korporation Zug mit einer grossen Holzpellettheizung gesorgt, welche drei Wohnhöfe mit Wärme versorgt.

Von Anfang an dabei

Bei der ersten Etappe war auch die Baugenossenschaft Familia Zug beteiligt: Von den insgesamt 200 Wohnungen hat sie 53 Wohnungen an der Liegenschaft Eichwaldstrasse 2 bis 8 gebaut. «Ich erhoffe mir, dass sich die im letzten November nochmals erfolgte Mietzinsreduktion von 10 Prozent positiv auf die häufigen Mieterwechsel auswirkt», hielt Genossenschaftspräsident Peter Niederberger im Geschäftsbericht fest.

Kathrin Aerni



Wer jetzt auf eine neue Erdgas-Heizung setzt, dem dankt die Natur.

Buderus elco Hoval MHG TOBLER Vaillant VIESSMANN walter meier -weishaupt-

erdgas Die freundliche Energie.

Geld sparen mit richtiger Betriebsoptimierung

Mit einer Betriebsoptimierung lassen sich in einem Gebäude nicht nur Energie- und Wasserverbrauch massiv senken, sondern auch die Kosten. An einer Veranstaltung in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Umwelt und Energie stellten die Genossenschaftsverbände Modelle vor.

Drei Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein optimierter Betrieb eines Gebäudes gewährleistet sei, erklärte Markus Portmann, Geschäftsführer der Energie- und Umweltfirma e4plus AG in Kriens: wenig Energie verbrauchen, Kosten möglichst tief halten und eine hohe Lebensdauer der eingesetzten Technik anstreben. Das Schlüsselement sei, frühzeitig an diese drei Faktoren zu denken. «Letztlich ist die Nutzerzufriedenheit das Wichtigste», so Portmann. Als gutes Beispiel dafür bezeichnete er: Wenn der Fachmann beim Mieter eine A-Duschbrause installiert und es komme zu wenig Wasser heraus, dann sei der Nutzer nicht zufrieden. «Deshalb hängt die Optimierung nicht nur vom Wassersparen ab, sondern auch von der Kundenzufriedenheit.»

Energieeffizienz in der Praxis

Energo, das Kompetenzzentrum für Energieeffizienz in Bern, ist seit 2001 auf die Betriebsoptimierung von öffentlichen Gebäuden und Grossverbraachern spezialisiert. Im Jahr 2009

begann die fruchtbare Zusammenarbeit mit der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg und dem Verein Energo. Vorerst wurde mit zwei Liegenschaften der Genossenschaft gestartet. Aufgrund der guten und erfolgreichen Zusammenarbeit kamen 2011 zwei weitere Liegenschaften der Genossenschaft dazu.

Jährlich 80 000 Franken sparen

Die Betriebsoptimierungen lässt die Energo von der DM Energieberatung AG in Brugg und dem Hauswartteam der Genossenschaft vor Ort durchführen. Sinnvoll sei auch eine Nachbetreuung in Energiefragen, sagte Energieberater Patrick Küttel, der für die DM Energieberatung tätig ist sowie auch für Energo. Gemäss Küttel spart die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg dank Betriebsoptimierungen rund 80 000 Franken an Energiekosten pro Jahr. Gerade für grössere Wohnbaugenossenschaften wie Lenzburg mit über 500 Mietobjekten lohne es sich allemal, in die Betriebsoptimierung zu investieren.

Geheimrezept der Energieeffizienz

Das «Geheimrezept der Energieeffizienz» besteht in der richtigen Reihenfolge der Massnahmenumsetzung, verriet Spezialist Patrick Küttel.

Erste Priorität habe immer die Betriebsoptimierung, das heisst Betriebszeiten, Temperaturen, Luftmengen optimal einzustellen. Denn hier würden Massnahmen mit geringem oder keinem Investitionsaufwand umgesetzt. Dadurch können schnell erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden. Zweite Priorität in der Umsetzung von Massnahmen hat laut Küttel die Aufwandminderung durch Investitionen wie geregelte Pumpen, Beleuchtung, Dämmung.

Sobald eine Liegenschaft «energetisch optimiert» worden sei, könne der verbleibende Energieverbrauch teilweise oder vollständig durch erneuerbare Energieträger wie Wärmepumpe, Solarthermie oder Photovoltaik ersetzt werden. Energieberater Küttels Fazit: «Die umgesetzte Betriebsoptimierung, inklusive Investitionsmassnahmen, ist die Grundlage für ein optimales und



Für Referent Roland Stadelmann ist jede Betriebsoptimierung ein Imagegewinn für Wohnbaugenossenschaften.



Referent Patrick Küttel erläutert seine Ausführungen durch konkrete Praxisbeispiele einer Wohnbaugenossenschaft in Lenzburg.



Regel Gedankenaustausch beim anschliessenden Apéro: zahlreiche Gäste beim Diskutieren. Bilder Kathrin Aerni

kostengünstiges Konzept.» Als Beispiel nannte Küttel den allfälligen Ersatz eines Kessels oder einer Anlage. «Ohne vorhergehende Optimierung wäre die Ersatzanlage von Beginn weg überdimensioniert und zu teuer.»

Zusammenarbeit mit dem Hauswart

Wie Küttel weiter berichtete, wird die Betriebsoptimierung bei der Energo vor Ort mit dem Hauswart durchgeführt. Dabei würden die vorhandenen Anlagen und der Energieverbrauch analysiert. «Nur die enge Zusammenarbeit mit dem Hauswart und der Instruktion durch den Betriebsoptimierungs-Ingenieur garantieren letztlich die Nachhaltigkeit der umgesetzten Massnahmen.»

Ein Beispiel

Dazu konnte Roland Stadelmann, Geschäftsleitungsmitglied der Partnerfirma Energo, anhand der Wohnbaugenossenschaft Lenzburg ein praktisches Beispiel aufzeigen. Dabei handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser à 16 Wohnungen, die 1970 gebaut wurden. Die zwei Häuser werden durch einen Ölkessel in der Zentrale des einen Hauses mit Wärme versorgt. Drei Jahre später wurde zusätzlich ein Hochhaus mit 15 Stockwerken und 58 Wohnungen erstellt. Das Hochhaus hat eine eigene Wärmeversorgung mit einem Gaskessel.

Wie Stadelmann schilderte, wurden im Rahmen der Betriebsoptimierung folgende Hauptmassnahmen getroffen: Anpassung des Heizungsreglers mit Heizgrenze und Heizkurve; Verbesserung der Warmwasserladung und Zirkulationszeiten. Dadurch liess sich der Wärmeverbrauch um rund 30 Prozent senken.

Ähnlich verhält es sich beim Wasserverbrauch, welcher sogar um etwas über 30 Prozent gesenkt werden konnte. Nicht zuletzt war das möglich durch den Einsatz von effizienteren Strahlreglern und Brausen (bei Wohnungswechsel). Auch der Spülkasten-service wurde bei einem Wohnungswechsel durchgeführt.

Weitere Einsparungen erfolgten durch die Reduktion der Grün- und Rabattenbewässerung und der Aufhebung des Autowaschplatzes.

Nicht ganz so eindrücklich fielen die Einsparungen beim Strom aus. Hier wurden konventionelle Lampen durch Sparlampen ersetzt, Bewegungsmelder eingebaut, die Heizungspumpen analysiert und die Drehzahlen angepasst.

Fazit: Mit dieser verbesserten Energieeffizienz konnten in den Lenzburger Liegenschaften die Kosten für Heizöl, Erdgas, Strom und Wasser um insgesamt über 40 000 Franken gesenkt werden.

Imagegewinn für Genossenschaften

Für Roland Stadelmann ist jede Betriebsoptimierung ein Imagegewinn für Wohnbaugenossenschaften, aber auch ein Beitrag für die Energiewende und den Klimaschutz. Die Mieterschaft werde dafür sensibilisiert, sich energieeffizienter zu verhalten und zu wohnen. Stadelmann: «Letztlich kommt es den Mietern auch wieder zugute, wenn sie weniger Nebenkosten bezahlen müssen.»

Energiestrategie 2050

«Es ist eine grosse Herausforderung, doch es muss unser Ziel sein, bis ins Jahr 2050 nur noch zirka 10 bis 15 Prozent fossile Wärmeproduktion wie Heizöl und Erdgas zu verwenden.» Das sagte Jules Gut, Teamleiter Energie Dienststelle Umwelt und Energie beim Kanton Luzern, der als Referent ebenfalls an der Veranstaltung auftrat. Das sei aber nur erreichbar, «wenn wir mehr Effizienzgewinne aus Gebäudehüllen, Ersatzneubauten und Geräten herausholen».

Deshalb sieht die Konferenz Kantonalenergiefachstellen Regionalkonferenz Zentralschweiz 2014 folgende Gesetzesänderung vor: Eigenstromerzeugung bei Neubauten, erneuerbare Wärme beim Wärmeerzeugersersatz, Sanierungspflicht, zentrale Elektroheizungen und zentrale Elektro-Wasserwärmer. Die Anforderungen an die Deckung des Wärmebedarfs von Neubauten gehen sogar so weit, dass die neue Bestimmung zur Definition des Wärmebedarfs nahe bei Null liegen sollte.

Neu: «Minergie-Service»

Ab Januar 2017 bietet der Verein Minergie einen neuen Zertifizierungsstandard an. Dieser hat die Bezeichnung «Minergie-Service» und baut auf den drei Eckpfeilern: Beratung, Optimierung und Instandhaltung. Ziel: die Qualitätsmerkmale von Minergie-Gebäuden langfristig zu gewährleisten.

Kathrin Aerni

Kanton Nidwalden macht vorwärts!

Auch der Kanton Nidwalden sieht die Vorteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus für einen gesunden Wohnungsmarkt. Das regierungsrätliche Gesetz zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist in der Vernehmlassung gut angekommen. Im November kommt das Gesetz in den Landrat.

Der Entwurf zum neuen Wohnraumförderungsgesetz geht davon aus, dass die Baugenossenschaften eine tragende Rolle haben werden. Dieser Punkt, wie das ganze Gesetz generell, ist in der Vernehmlassung gut angekommen. Man will in Nidwalden ganz offensichtlich, dass gemeinnützige Wohnbauträger die zentrale Rolle in der Förderung von preisgünstigem Wohnraum einnehmen.

Genossenschaften fördern

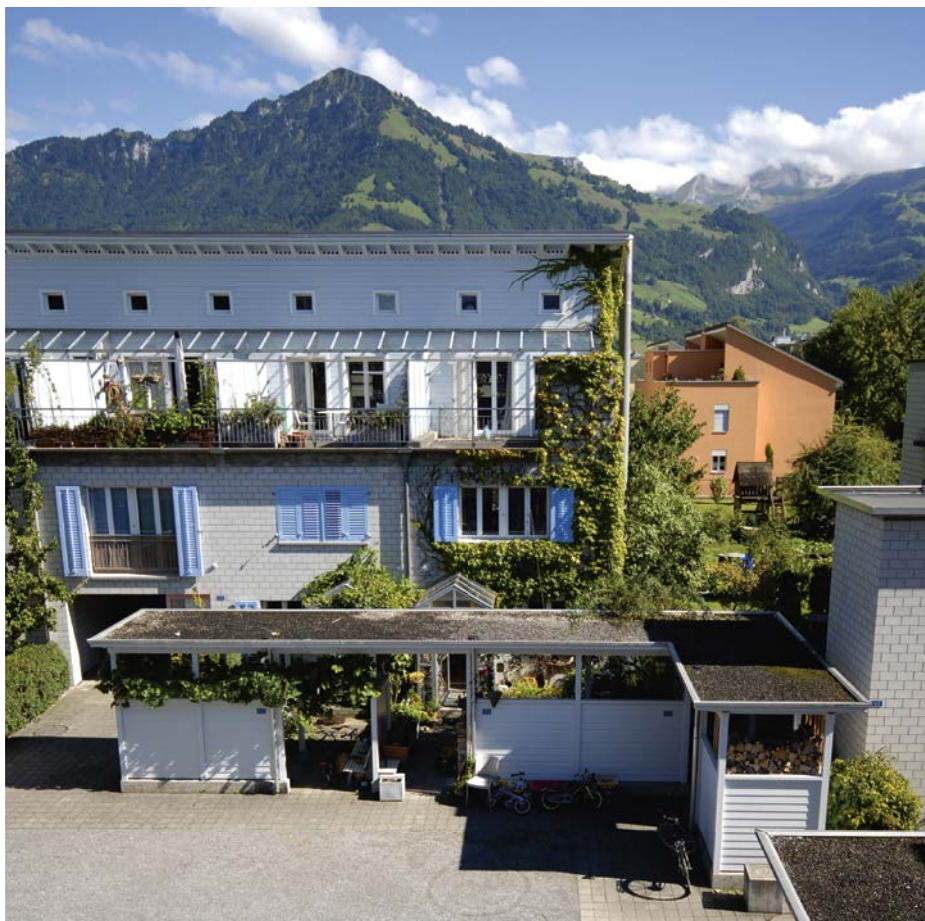
Gemeinnützige Wohnbauträger wie zum Beispiel Wohnbaugenossenschaften oder Stiftungen sind breit akzeptierte Träger zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die Gesetzesvorlage sieht verschiedene Massnahmen vor, wie gemeinnützige Wohnbauträger zukünftig in Nidwalden vermehrt gefördert werden können. Im Vordergrund stehen vor allem drei Massnahmen:

Erstens wird eine neue Zone mit Nutzungsbonus geschaffen. Diese Zone kann andere Zonen, welche überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, überlagern. Von der Direktion anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger kommen in der überlagerten Zone in den Genuss einer höheren Ausnutzung und sollen sich damit gegenüber privaten Investoren besser behaupten können. Die Anwendung der Zone obliegt der Gemeinde und bedarf einer Zonenplanrevision. Damit können raumplanerische Anforderungen optimal berücksichtigt werden.

Beteiligungen sind möglich

Zweitens sollen sich die Gemeinden und der Kanton zukünftig am Kapital von gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen können.

Drittens besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gemeinden und der Kanton gemeinnützigen Wohnbauträ-



Preisgünstiger Wohnraum soll auch im Kanton Nidwalden gefördert werden.

Bild zvg

gern Land im Baurecht abgeben. Das Planungs- und Baugesetz wird zudem ergänzt, indem die Gemeinden Einzonungsvereinbarungen abschliessen können, in welchen sie gemeinsam mit dem Grundeigentümer die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum vereinbaren können.

Keine öffentliche Zone

In der Vernehmlassung bei Gemeinden, Parteien und Verbänden kam der regierungsrätliche Vorschlag zur Erweiterung der öffentlichen Zone auf den preisgünstigen Wohnungsbau schlecht an. Deshalb hat sie der Regierungsrat wieder aus der Vorlage

gestrichen. Die Vernehmlassung bestärkt den Regierungsrat in der Meinung, dass der Staat nicht selber aktiv auf dem Wohnungsmarkt auftreten soll. Der Wohnungsbau soll somit weiterhin in den dafür vorgesehenen Wohn- oder gemischten Zonen stattfinden.

Im November im Landrat

Der Gesetzesvorschlag kommt Anfang November zur Behandlung in den Nidwaldner Landrat. Die zweite Lesung folgt im Dezember, so dass das Gesetz im Laufe des Jahres 2017 in Kraft treten dürfte.

Kurt Bischof

Den Genossenschaften gehört die Zukunft

Genossenschaften garantieren ein nachhaltiges Wirtschaften und die Schaffung sinnhaltiger Arbeitsplätze. Ihnen gehört die Zukunft. Dies ist das Fazit der Internationalen Genossenschaftswissenschaftlichen Tagung (IGT) in Luzern. WOHNEN SCHWEIZ beteiligte sich an den Referaten und Diskussionen.

Über 1000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer beschäftigten sich während drei Tagen in Luzern an der IGT mit Fragen zum Genossenschaftswesen, unter ihnen rund 100 Wissenschaftler aus 21 Ländern. Bundesrat Ueli Maurer zeigte sich in seiner Eröffnungsrede als Anhänger der Genossenschaftsidee. «Sie ist ein perfektes Modell für die Wirtschaft und den Staat», meinte er.

Modell mit Zukunft

Professor Dr. Franco Taisch, Ordinarius für Wirtschaftsrecht an der Universität Luzern, ist sich sicher, «dass Genossenschaften eine nachhaltige Alternative zur eindimensionalen Gewinnmaximierung zugunsten einer einzigen Anspruchsgruppe, der Investorengesellschafter, sind. Zur Lösung aktueller Probleme und Herausforderungen bietet die Genossenschaft mit ihrer demokratischen Struktur, dem Verbot der einseitigen Dividendenmaximierung und als Innovationsmotor mit lokaler Verankerung Potenziale zur Bewältigung aktueller Herausforderungen. Die partizipative Wirtschaft hat Zukunft.»

Wohnbaugenossenschaften

Nicht nur Raiffeisen, Migros, Coop oder Helvetia waren ein Thema an der Tagung, sondern selbstverständlich auch die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. In einem eigenen Unterprogramm wurden in Referaten und Diskussionen die Eigenheiten der genossenschaftlichen Idee im Bereich Wohnen dargestellt und in einem Blick in die Zukunft Potenziale und Probleme erörtert. Dabei nahm auch WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften eine aktive Rolle ein. Kurt Bischof, Redaktor und Berater



Paneldiskussion über die Identität im Genossenschaftsalltag mit (von links) Kurt Bischof, Redaktor und Berater bei WOHNEN SCHWEIZ, Markus Mächler, Präsident SBL Luzern, Dana Zumr, Präsidentin Wohnbaugenossenschaft W'Alter Zug, und Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild zvg

bei WOHNEN SCHWEIZ, äusserte sich in einem Referat zur Bedeutung der Identität in Genossenschaften – als Basis für den Mehrwert Wohnen einerseits und als Plattform für die Öffentlichkeitsarbeit andererseits. Anschliessend diskutierte er in einem Panel über die Identität im Genossenschaftsalltag mit Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ, Markus Mächler, Präsident der SBL Luzern, und Dana Zumr, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft W'Alter Zug.

Genossenschaften stärken

Werner Beyer, Präsident der IG Genossenschaftsunternehmen (IGG), setzt sich für eine Stärkung der Genossenschaften ein. «Fünf Schweizer Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft haben 2010 die IGG gegründet. Ein wichtiges Ziel ist es, die Idee und die Merkmale der Genos-

senschaft in der unternehmerischen Tätigkeit von Menschen in unserem Land wieder stärker zu etablieren.»

Stark verankert

Der Genossenschaftsgedanke ist in der Schweizer Bevölkerung nach wie vor stark verankert. Gemäss einer repräsentativen Umfrage verbinden 91 Prozent der Bevölkerung positive Assoziationen mit dem Begriff «Genossenschaft». Dennoch bleibe die öffentliche Wahrnehmung von Genossenschaften weit hinter ihrer weltweiten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung zurück, wurde an der Tagung festgestellt. Dies, obwohl über 800 Millionen Menschen in mehr als hundert Ländern Mitglieder von Genossenschaften sind und Genossenschaften fast alle grundlegenden Lebensbereiche durchdringen.

Bi.

Waschen und dosieren kann jeder. Perfekt und sparsam nur die eine.

Die Miele W1 liefert ein perfektes Waschresultat in nur 59 Minuten und spart dank automatischem Dosiersystem TwinDos bis zu 30 % Waschmittel.



Ist die Digitalisierung Fluch oder Segen?

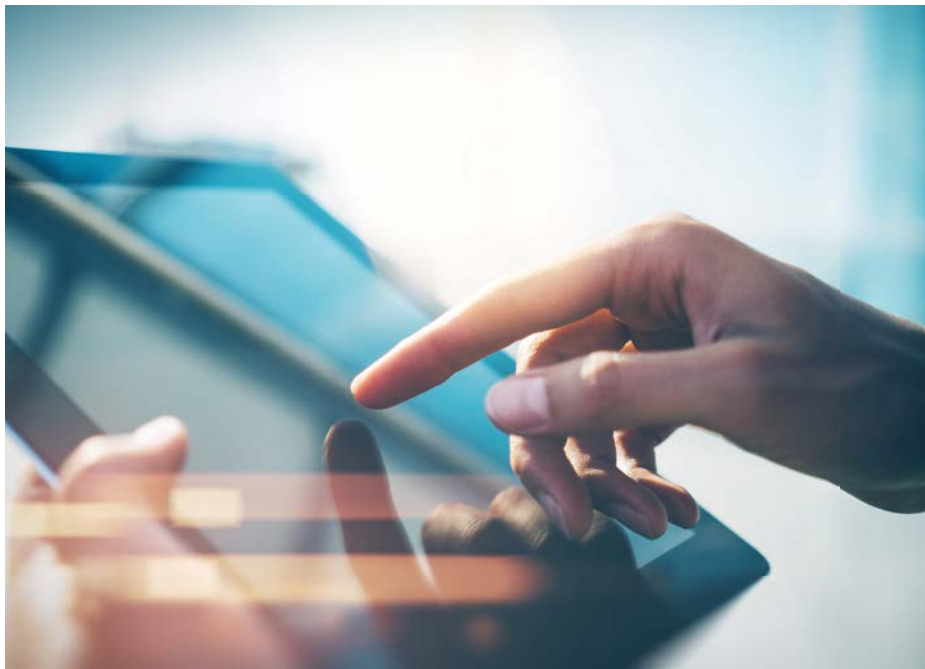
Die Fachtagung der Grenchner Wohntage am 3. November 2016 beschäftigt sich mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf das Wohnungswesen. Welche sind die Chancen und Gefahren?

Die Fachtagung der Grenchner Wohntage am 3. November 2016 beschäftigt sich unter dem Titel «Börsen, Plattformen und soziale Netzwerke: Welche Auswirkungen auf das Wohnen?» mit den Folgen der Digitalisierung und Sharing Economy auf das Wohnen und die Gestaltung des Alltags.

Schnell, günstig, vielfältig

Plattformen schaffen Kontakte und virtuelle Nähe, können Personen und Interessen zusammenführen, sind schnell, verursachen geringe Kosten und laden zum Teilen ein. Ihre Reichweiten können sehr unterschiedlich sein und vielfältig sind auch die Anwendungen. Crowdfunding bietet sich beispielsweise als Finanzierungsspritze für gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte an, über die digitale Erfassung von Bewerber- und Bewohnerprofilen kann die gewünschte Zusammensetzung der Bewohnerschaft innerhalb einer Wohnsiedlung mit relativ wenig Aufwand gesteuert werden, Quartier-Apps bieten Hilfestellungen im Zusammenleben in der Nachbarschaft und für das Ausleben gemeinsamer Anliegen. Aber auch: Airbnb verändert eingespielte Abläufe und Regeln im Mietwohnungsmarkt und sorgt für Klagen verschiedener, mitbetroffener Kreise. Wie fest prägen und verändern neue webbasierte Dienstleistungen den Wohnungsmarkt? Welche Chancen und Gefahren eröffnet die elektronische Vernetzung für Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die Allgemeinheit? Resultieren aus der virtuellen Nähe zwischen Anbietern und Nachfragern bedürfnisgerechtere Produkte und Services – und wenn ja: für welche Anspruchsgruppen? red.

Informationen/Online-Anmeldung unter:
www.grenchnerwohntage.ch



Die Digitalisierung hält auch im Wohnungswesen Einzug.

Bild shutterstock

Mein erstes Anlageobjekt.

Meine erste Bank.

Fortschritt gestalten. Wachstum fördern. Sicherheit geben. Bei der Finanzierung von Renditeobjekten vertrauen Immobilienunternehmen gerne dem Know-how der St.Galler Kantonalbank. Sie denkt lösungsorientiert, überzeugt durch starke Expertise, entscheidet rasch und pflegt langfristige Partnerschaften. Das hat sie für viele Immobilienanleger in der Deutschschweiz zur ersten Bank gemacht. sgkb.ch/zuerich

Gemeinsam wachsen.  St.Galler Kantonalbank

Ausweisung von Mietern – ein langer Weg

Die Ausweisung einer Mieterschaft kann für alle Parteien eine sehr langwierige und unangenehme Situation darstellen. Wie läuft so ein Fall in der Praxis ab? Der Rechtsberater erläutert einen konkreten Fall.

Verletzt ein Mieter seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 257d OR, muss der Vermieter ihn schriftlich mahnen. Geht die Pflichtverletzung weiter und ist dies für die Nachbarn oder den Vermieter unzumutbar, so darf der Vermieter mit Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Wie solche Fälle in der Praxis ablaufen, zeigt ein laufendes Verfahren, welches eine Luzerner Wohnbaugenossenschaft durchlebt.

Mieterin psychisch krank

Die seit drei Jahren im Haus lebende Mieterin begann vor rund einem Jahr, den Verwalter der Wohnbaugenossenschaft mit Mails einzudecken, worin sie sich über einen Mann beklagt, welcher sich in der Wohnung unter ihr befindet und sie lauthals beschimpft und mit Lärm belästigt. In der Wohnung unter ihr wohnt aber eine alleinstehende Frau, welche glaubhaft versichern kann, dass sich kein Mann bei ihr aufhält. Die Mieterin glaubte dies

aber nicht, sondern beklagte sich weiterhin über diesen Mann, der sie angeblich verfolge, der ein «primitiver, bösartiger Psychopath» sei. Belästigt wird sie angeblich, indem der Mann Elektromog, Schwingungen und Stromschläge verursache oder Tonbänder mit Lärmaufnahmen abspiele. Im Februar dieses Jahres erklärte sie, sie haben den Strom bei der Nachbarnswohnung abgestellt, aber der Mann habe offenbar ein Notstromaggregat, weil der Lärm weitergehe. Das Ganze gipfelt darin, dass die Mieterin ihre Nachbarin anschreit und ihr das Licht abstellt, indem sie die Sicherungen herausschraubt. Sie beginnt ihrerseits herumzulärmen und Klopfgeräusche zu verursachen. Trotz Ermahnungen des Verwalters stellt sie wiederholt den Strom ab. Sie ruft denn auch etwa dreimal die Polizei, wobei immer dann, wenn die Polizei ankommt, der Mann verschwunden sei und die Geräusche eingestellt wurden.

Schliesslich beklagen sich auch andere Mieter über das Verhalten der Mieterin. Die hauptbetroffene Mieterin kündigt ihre Wohnung im April 2016, weil sie es nicht mehr aushält. Am 4. Mai stellt der Verwalter die schriftliche Mahnung nach Art. 257d OR zu. Trotz dieser Abmahnungen gehen die Ruhestörungen weiter. Mehrere Nachbarn beklagen sich mündlich bei der Verwaltung, weshalb sich die Verwaltung entschliesst, unter Einhaltung der dreissigtägigen Frist die Wohnung per 30. Juni zu kündigen. Parallel dazu wurde eine Gefährdungsmeldung bei der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde einge-

«Mehrere Nachbarn beklagen sich mündlich bei der Verwaltung, weshalb sich die Verwaltung entschliesst, unter Einhaltung der dreissigtägigen Frist die Wohnung per 30. Juni zu kündigen.»



STRÜBY

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

«Der Wohnraum wird
zum Wohnraum»

| ARCHITEKTUR | IMMOBILIEN | WOHNBAU | INNENAUSBAU |
| UMBAU | GEWERBEBAU | LANDWIRTSCHAFT |

www.strueby.ch

reicht. Die Kündigung wurde von der Mieterin angefochten.

Beweisprobleme vor Gericht

Im Einverständnis mit der Genossenschaft fand die Schlichtungsverhandlung relativ spät, nämlich Mitte Juli statt. Anlässlich dieser Verhandlung konnte die Verwaltung keine schriftlichen Belege auflegen, aus denen weitere Lärmbelästigungen der Mieterin nach der Abmahnung Anfang Mai hervorgingen. Also lautete der Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle auf Aufhebung der Kündigung. Der Urteilsvorschlag erging nach einer kurzen, etwa einstündigen Verhandlung. Im Vorfeld forderte die Schlichtungsbehörde übrigens die Baugenossenschaft als Vermieterin nicht auf, schriftliche Beweismittel wie beispielsweise Zeugenbescheinigungen beizubringen. An der Verhandlung behauptete die Mieterin, dass sie erst vor Kurzem noch belästigt worden sei. Dies obwohl die unter ihr wohnende Mieterin bereits ausgezogen war und die Wohnung leer war.

Ausweisung in weiter Ferne

Die Konsequenz aus dem Urteilsvorschlag ist, dass der Baugenossenschaft die Klägerrolle zugeordnet wird und sie nun auf Ausweisung klagen muss. Die Klage wurde denn auch innert der 30-tägigen Frist eingereicht. Nachdem der Gerichtskostenvorschuss von 3000 Franken Mitte September bezahlt wurde, hat nun die Mieterin und Beklagte Gelegenheit, bis Mitte Oktober eine Klageantwort einzureichen, wobei die Frist erstreckbar ist. Im Anschluss daran wird es eine Gerichtsverhandlung geben, wobei es überraschend wäre, wenn diese noch in diesem Jahr stattfinden würde.

Im Rahmen der Erarbeitung der Klage hat die Baugenossenschaft die Nachbarn im Hause angeschrieben mit der Bitte, schriftliche Bestätigungen über die Lärmbelästigungen nach der schriftlichen Abmahnung abzugeben.

Dies in der Hoffnung, dass vor Bezirksgericht die aufwendigen Zeugen- und Vernehmungen vermieden werden können. Es zeigte sich dann aber, dass zwar die meisten Mitmieter die Belästigungen bestätigen, aber doch nicht ins Verfahren hineingezogen werden möchten. Die einen haben Angst vor der lärmenden Nachbarin, die anderen Erbarmen, weil sie ja offensichtlich krank sei. Weil das Erscheinen als Zeuge oder Zeugin jedoch Bürgerpflicht ist, können sich die Mitmieter der Zeugenaussage nicht entziehen. Aber auch nach Gutheissung der Klage ist die Mieterin noch nicht draussen. Geht sie nicht freiwillig – davon ist auszugehen – muss man sie in einem zweiten Gerichtsverfahren ausweisen. Vermutlich kann in einem Jahr nochmals darüber berichtet werden, wobei nicht sicher ist, dass die Mieterin dann schon die Wohnung verlassen hat. Zum Glück scheint sie Geld zu haben und wird für die entstehenden Kosten geradestehen können. Häufig haben solche Mieter ja gerade keine finanziellen Mittel mit der Konsequenz, dass die Vermieterin auch noch hohe finanzielle Verluste hinnehmen muss.

Nebenschauplätze

Die anvisierte KESB hat sich im Übrigen bei der Baugenossenschaft gemeldet. Weil aktuell die Mieterin nicht auf der Strasse steht und sie keine Einsicht in ihre Krankheit zeigt, be-

Ratgeber Recht

In der Rubrik Ratgeber Recht veröffentlicht das Magazin WOHNEN SCHWEIZ regelmässig Informationen über aktuelle Entscheide oder neue Trends im Mietrecht. Dieser Beitrag stammt von lic. iur. Martin Schwegler, der in Menznau LU als Rechtsanwalt tätig ist. Martin Schwegler ist zudem Präsident der Wohnraumgenossenschaft KAB und im Vorstand und Geschäftsausschuss von WOHNEN SCHWEIZ.



steht im Moment keine Selbst- und Fremdgefährdung, weshalb man nicht eingreifen kann (oder will). Die Mieterin muss zuerst die Wohnung verlieren, bevor sie ein Fall für die Behörden wird.


Unmittelbar nach der Schlichtungsverhandlung hat die Mieterin sich etwas zusammengenommen. Seit Juli tobt sie aber wieder in der Wohnung herum. Zudem hat die Mieterin den Strom in der leerstehenden Wohnung unter ihr abgestellt und den Schlüssel zum Sicherungskasten versteckt. Die Mieterin gibt dies relativ freimütig zu. Die Wohnung unter der Mieterin kann im Moment nicht vermietet werden, weil es einer neuen Mieterschaft kaum zumutbar ist, die nächtlichen Lärmeien der Nachbarin hinzunehmen.

Vom Profi ausgefüllte **Check-Liste** dokumentiert Ihr Abwassersystem.

ROHRMAX 
Halte dein Rohr sauber

Kostenlose Vorsorge-Rohr-Kontrolle
Nur intakte und saubere Rohre erfüllen ihren Zweck. Verschaffen Sie sich Gewissheit. Unkompliziert anfordern: **Abwasser + Lüftung**

0848 852 856 Informativ: www.rohrmax.ch



Redinvest - mehr Freiraum
mit unseren Bauspezialisten

Unsere Bauspezialisten stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Umbau- und Renovationsarbeiten sind grosse Herausforderungen und bergen oft unliebsame Überraschungen. Möchten Sie Ihre Immobilie anders nutzen?

Wir haben die Ideen und das Wissen, mit welcher Art von marktgerechter Umnutzung Sie eine langfristig optimale Rendite erzielen.

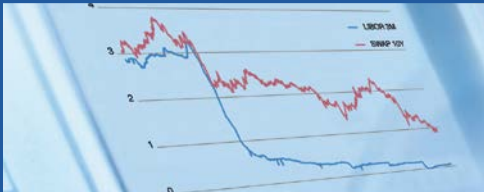


Redinvest Immobilien AG | www.redinvest.ch
Luzern | Stans | Sursee | Schötz | Willisau | Zug

Für Hypotheken sind wir erste Adresse!

Und dies seit 15 Jahren!

Wir beraten Baugenossenschaften in Finanzierungsfragen und verwalten ihre Hypothekenportfolios – bankenunabhängig und fachmännisch. Das spart Geld. Und Zeit.



Clever finanzieren.

HYPOTHEKENBÖRSE AG
www.hypotheken-boerse.ch

Uster-West 18, Postfach 430, CH-8610 Uster, Telefon 043 366 53 53



ÜBER 10'000
AUFZÜGE
SCHWEIZWEIT

Ihr Familienbetrieb mit Tradition und Kompetenz.

Lift AG | Querstrasse 37 | 8105 Regensdorf
Telefon 044 871 91 91 | Telefax 044 871 91 20
info@liftag.ch | www.liftag.ch



- Planung
- Herstellung
- Montage
- Unterhalt
- Reparaturen
- Modernisierung

Wohnen im Alter: Projekte in Gemeinden – beraten vom Kompetenzteam WOHNEN SCHWEIZ

Immer mehr Gemeinden nutzen die Dienstleistungen des Kompetenzteams «Wohnen im Alter» von WOHNEN SCHWEIZ, um Alterswohnungen zu schaffen. Nachfolgend Infos zu einigen der aktuell laufenden Projekte.

Schneisingen AG

Grosses Interesse der Bevölkerung an den fast bezugsbereiten Alterswohnungen: Der Tag der offenen Tür wurde rege genutzt, um sich ein Bild von den 15 mitten im Dorf gelegenen Alterswohnungen der Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen zu machen. Das Projekt – ein Modellbeispiel im Vorgehen – wurde von Anfang an von Joseph Meier vom Kompetenzzentrum «Wohnen im Alter» von WOHNEN SCHWEIZ betreut.

Gals BE

Die Gemeinde Gals wird ein Angebot fürs Wohnen im Alter schaffen. Aufgrund des Besuchs der Informationsveranstaltung für Berner Gemeinden im letzten Dezember hat die Gemeinde Immobilienfachmann Heinz Brauchli und Architekt Roland Huber vom Kompetenzteam «Wohnen im Alter» für die Begleitung beigezogen. Zunächst ging es um eine Priorisierung von zwei Architekturvorschlägen. Für

die Realisierung hat die Gemeinde die Absicht eine Genossenschaft zu gründen, damit die Dorfbevölkerung mit eingebunden werden kann.

Vully FR

Sehr rasch konnte ein Projekt in Vully am Murtensee geplant und realisiert werden. Das von Heinz Brauchli vom Kompetenzteam «Wohnen im Alter» betreute Projekt für 27 Alterswohnungen ist bereits in der Realisierungsphase. Im September fand der Spatenstich statt. Ein Fonds-de-Roulement-Darlehen von 1,08 Millionen Franken wurde zugesichert.

Cazis GR

Schon einen Schritt weiter als Vully ist Cazis: Am 14. Oktober 2016 findet die Aufrichte für die Alterswohnungen der Genossenschaft Wohnen im Alter statt. Das von Jürg Gerli vom Kompetenzteam «Wohnen im Alter» begleitete Projekt nimmt für Wohnen im

Alter eine Pionierstellung im Kanton Graubünden ein – und dürfte auf grosses Interesse stossen.

Hüntwangen ZH

Aufgrund des Besuchs der Gemeinde Hüntwangen an der Informationsveranstaltung von WOHNEN SCHWEIZ in Liestal beabsichtigt die Gemeinde Hüntwangen im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus das Alterswohnen zu lösen. Joseph Meier vom Kompetenzteam «Wohnen im Alter» hat einen Auftrag als Berater der örtlichen Alterskommission erhalten.

Rothenfluh AG

Der Gemeinderat von Rothenfluh nahm ebenfalls an der Infoveranstaltung Liestal statt. Er erteilte Joseph Meier vom Kompetenzteam den Auftrag, die Gemeinde bei der Schaffung von Alterswohnungen auf genossenschaftlicher Basis zu begleiten.

Kurt Bischof

Kompetenzzentrum Wohnen im Alter

Fachleute beraten Genossenschaften, Gemeinden und Institutionen bei der Schaffung von Wohnraum für das Alter.

Weitere Infos:

WOHNEN SCHWEIZ, Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern
Telefon 041 310 00 50, Fax 041 310 00 88, magazin@wohnen-schweiz.ch

**WOHNEN
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

Revolution bei Arbeitsplatten in der Küche

Im Designatelier von Franke Aarburg entstehen seit Jahrzehnten individuelle Küchenabdeckungen nach Mass. Neu im Sortiment ist der Werkstoff Franke Stone by Lapitec®.

Franke Stone by Lapitec® steht für eine fortschrittliche Technologie und einen zeitlosen Stil, klassisch und modern zugleich. Es handelt sich um gesinterten Stein, der komplett durchgefärbt ist. Das neue Material ist frei von Harzen und Petroleumderivaten und wird umweltfreundlich hergestellt.

Dank der hohen Biegefestigkeit und Leichtigkeit ist dieser Kunststein ideal für Küchenabdeckungen. Zudem ist er antibakteriell, säurebeständig, feuerfest und unempfindlich gegenüber UV-Strahlen. Damit zeigt er auch nach längerer Zeit keine Alterungserscheinungen. Arbeitsplatten aus Franke Stone by Lapitec® gibt es in zehn Far-

ben und mit vier verschiedenen Finish-Varianten. Der Kunststein besteht zu 100 Prozent aus natürlichen Materialien, die bei 1200°C gesintert werden und mit dem exklusiven, patentierten Verfahren «durchgefärbtes Feinsteinzeug» zu Platten gesintert werden. Franke Stone hat die Beschaffenheit und das Aussehen von einem «Stein» und weist eine sehr hohe Dichte auf. Da das antibakterielle Material keine Poren an der Oberfläche besitzt, können sich keine Feststoffe oder Flüssigkeiten festsetzen, was für mehr Hygiene sorgt. PD

Infos: Franke Küchentechnik AG, Aarburg
www.franke.ch



Neuer Werkstoff: stossfest.

Bild zvg

SIBIRGroup | service

Einer für alles

Reparatur, Verkauf und Installation aller Marken für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,
Fax 0844 848 850,
service@sibirgroup.ch

Ihr Partner mit Allmarken-Service www.sibirgroup.ch

PATA LINE

Schneider
Your Daily Mirror
www.wschneider.com

Zeitgemäss Wohnen zu fairen Preisen

Seit 1956 ist die Baugenossenschaft Pilatus Malters ein Garant für zeitgemässes Wohnen zu fairen Preisen. In fünf Siedlungen in Malters bietet sie Jung und Alt eine attraktive Heimat.

Was 1956 mit dem Bau des ersten Wohnhauses begann, ist heute die grösste gemeinnützige Baugenossenschaft in der Gemeinde Malters. Mit dem Bau, dem Erhalt und der nachhaltigen Erneuerung von Wohnraum bietet die Baugenossenschaft Pilatus Malters über 200 attraktive, familienfreundliche Wohnungen und investiert laufend in den zeitgemässen Wohnkomfort.

20 Liegenschaften sanieren

Aktuell schätzen 434 Bewohnerinnen und Bewohner die hohe Wohn- und Lebensqualität. Damit diese bewahrt bleibt und den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, werden die 20 Liegenschaften schrittweise saniert und sorgfältig umgebaut. Dabei legt die Baugenossenschaft Wert auf einen hohen Ausbaustandard mit guter Ökobilanz, auf helle und offene Wohnräume, grosse Fenster, moderne Kü-



Nachhaltige Sanierungen sorgen für modernen Wohnkomfort.



Wohnraum ist Lebensraum – so jedenfalls sehen das die Kinder.

Bilder zvg

chen und Bäder sowie energieeffiziente Heizsysteme und Fassadensanierungen. «Aber wir modernisieren so, dass die Wohnungen für unsere bisherigen Mieterinnen und Mieter erschwinglich bleiben. Damit attraktiver und günstiger Wohnraum auch künftigen Generationen zur Verfügung steht», betont Christoph Haas, Präsident der Baugenossenschaft Pilatus Malters. Entsprechend vorsichtig und langfristig werden die Investitionen getätigt, damit man auch künftig den Bewohnerinnen und Bewohnern stabile Mietverhältnisse zu fairen Konditionen bieten kann.

Heimat für alle Generationen

Die Siedlungen sind ein Zuhause für alle Menschen, Bevölkerungsschichten, Generationen und Kulturen. Man ist bestrebt, ein positives Umfeld zu schaffen, in dem sich alle wohl fühlen. Dazu gehören zum Beispiel viele Grünflächen und Spielplätze und eine gute Durchmischung der Mieterschaft: junge bis ältere Menschen,

Einzelpersonen, Paare und Familien. Die Baugenossenschaft setzt aber nicht nur auf eine familiäre Wohnpolitik, sondern auch auf gute Nachbarschaft. «Denn das gute Zusammenleben liegt uns am Herzen», so Christoph Haas. Man sucht den direkten Kontakt und fördert das Miteinander – auch in ungezwungener Atmosphäre wie etwa am jährlichen und bereits traditionsreichen Widifäsch.

Die Genossenschaft ist eine bedeutende Auftraggeberin für das ansässige Gewerbe und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region. Nach einer finanziellen Sanierungsphase verfügt die Baugenossenschaft Pilatus Malters pünktlich zum 60-Jahr-Jubiläum wieder über eine kerngesunde Finanzstruktur und blickt optimistisch in die Zukunft. Sie wird auch in Zukunft mit attraktivem und günstigem Wohnraum die gute Wohnsituation in der Gemeinde beibehalten.

Tanja Witt

www.baugenossenschaft-pilatus.ch

Mit der ganz grossen Schaufel ging es los

Die gut 20-jährige Wohnbaugenossenschaft Beinwil-Freiamt hat seit ihrem Bestehen bereits zwei Mehrfamilienhäuser realisiert. Nun sind die Bagger zum dritten Mehrfamilienhaus aufgefahren – für zehn weitere Wohnungen.

Unter dem Motto: «Jetzt geht's richtig los!», lud die Wohnbaugenossenschaft Beinwil-Freiamt zum Spatenstich. WBG-Präsident Erich Wettstein: «Wir haben uns erstmals vor fünf Jahren mit der Möglichkeit beschäftigt, im Gebiet Steinmatt-Ost einen Bau zu realisieren.» Im Vorfeld habe es jedoch viele Hürden und Klippen zu umschiffen gegeben. Die Baugenossenschaft hätte am liebsten zwei Mehrfamilienhäuser gebaut, doch die finanzielle Belastung dafür wäre zu gross gewesen.

Dennoch zeigte sich Wettstein zufrieden, die Genossenschaft habe mehr Mitglieder gewinnen können. Dank deren Zeichnung sei es erst möglich gewesen, ein Mehrfamilienhaus von dieser Grösse zu planen. Letztlich komme das investierte Geld dem Dorf wieder zugute.

4 Millionen Franken

Das Mehrfamilienhaus der Wohnbaugenossenschaft ist mit zehn Wohnungen etwas grösser als das der privaten Bauherrschaft (Flühmann/Weiss) mit sieben Wohnungen. Ansonsten sind die zwei Mehrfamilienhäuser, die

in unmittelbarer Nachbarschaft zu stehen kommen, fast identisch. Beides sind moderne Flachdachbauten mit integrierten Loggien von 2 über 4,5 Zimmer bis hin zu einer 5,5-Zimmer-Attikawohnung. Die von der Tripol Architekten AG, Luzern, geplanten Häuser sollen im Herbst 2017 fertig gestellt sein.

«Es ist erfreulich, dass sich bereits vier Interessenten gemeldet haben, und auch die Attikawohnung ist bereits reserviert», sagt Wohnbaugenossenschaftspräsident Erich Wettstein. Die Interessenten sind vorwiegend ältere Leute, die im Dorf wohnen bleiben wollen, aber noch nicht bereit sind, in eine Alterswohnung oder ins Altersheim zu ziehen, aber auch Familien, welche mehr Platz und Ruhe für ihre Kinder suchen.

Mit erneuerbaren Energien

Die neuen Wohnungen werden behindertengerecht gebaut – so wie es das Baugesetz vorsieht, das heisst, eine Liftanlage und schwellenlose Übergänge sind integriert.

Auch ein Ziel, das es bei Neubauten zu berücksichtigen gilt: erneuerbare

Energien einzusetzen, um langfristig den Energieverbrauch zu senken. «Mit der Wärmepumpe und der Erdsonde erfüllen wir den Minergiestandard», erklärt dazu Erich Wettstein. Eine Photovoltaikanlage hätte sich finanziell nicht gelohnt. Bei der Arbeitsvergabe an die verschiedenen Handwerksbetriebe zähle ebenfalls der Genossenschaftsgedanke, so Wettstein: «Zuerst berücksichtigen wir immer das ortsansässige Gewerbe.» Aktuell zählt die Wohnbaugenossenschaft Beinwil-Freiamt rund 200 Genossenschafter und verwaltet ein Genossenschaftskapital von rund 3 Millionen Franken. Gegründet wurde die Genossenschaft 1994. Zwei Jahre später wurden zwei Mehrfamilienhäuser im Kreuzacker mit sechs Eigentums- und zehn Mietwohnungen realisiert. Im Jahr 2001 baute die Wohnbaugenossenschaft ein Mehrfamilienhaus im Kreuzacker mit sechs Eigentumswohnungen. Vor zehn Jahren entstand im Dorfzentrum das Mehrfamilienhaus Rigiblick mit acht Mietwohnungen und Panoramaaussicht. Seit sechs Jahren ist Erich Wettstein Genossenschaftspräsident.

Kathrin Aerni



Ein Ehepaar schaut sich die Grundrisspläne an.



Der eigentliche Spatenstich erfolgte durch den Bagger.

Bilder Kathrin Aerni

Wohnungsnot: auch am Zürichsee handeln

Ein gesunder Wohnungsmarkt, Wohnungsnot – auch an exquisiten Lagen wie am Zürichsee ein Thema: vor 75 Jahren genauso wie heute. Wie viel dabei der gemeinnützige Wohnbau erreichen kann, beweist die Baugenossenschaft Zürichsee, die den 90. Geburtstag feiern konnte.

Es war im Jahre 1925, als ein Architekt in der Regionalzeitung auf zu wenig Wohnraum am rechten Zürichseeufer aufmerksam machte. Das war die Initialzündung, dass am 22. Januar 1926 die Gründung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Küssnacht (so der damalige Namen) stattgefunden hat. Der Weg war steinig, aber er wurde von den Pionieren hartnäckig verfolgt, mit einer gesunden Portion Mut und Experimentierfreude. Denn ein halbes Jahr nach der Gründung erfolgte der Spatenstich zu fünf Mehrfamilienhäusern und drei Doppelfamilienhäusern – ein grosszügiger Start! Nach 50 Jahren hatte die Genossenschaft bereits 231 Wohnungen geschaffen. Zum 75. Geburtstag gab man sich einen neuen Namen: Baugenossenschaft Zürichsee. Damit verbunden war die klare Absicht, stärker regional zu wirken. Dazu gehören auch Verwaltungsmandate von anderen Wohnbaugenossenschaften oder



Gute Stimmung am Jubiläumsabend 90 Jahre Baugenossenschaft Zürichsee.

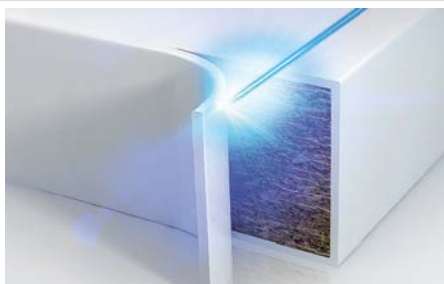
Bild zvg

Bauträgern. Ab 2017 werden die acht Mitarbeitenden 307 Wohnungen von vier Baugenossenschaften verwaltet. Den 90. Geburtstag der Baugenossenschaft Zürichsee wurde unlängst mit 300 Gästen gefeiert. Präsident Adrian Stäger und Geschäftsführer Hans-Ulrich Reichling würdigten die Leistungen der letzten 90 Jahre und die

Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die ganze Region. Damals wie heute zeigt sich, dass es ein Korrektiv zum freien Markt braucht, damit insbesondere auch der Mittelstand bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung hat. Für gute Comedy sorgte am Jubiläumsabend das Duo «Sutter & Pfändler».

Kurt Bischof

Alle Fronten werden
mit Laserkanten gefertigt.



veriset
die küche. swiss made.

Veriset Küchen AG | Oberfeld 8 | CH-6037 Root | T +41 41 455 46 00 | www.veriset.ch





UNSER PARKETT IST EIN
ECHTER HINGUCKER.

Als Spezialistin für Beläge aus Holz, Keramik und Naturstein finden Sie bei uns alles, was Ihr Zuhause noch schöner macht. Besuchen Sie eine unserer Ausstellungen, wo Sie alle Materialien vor Ort begutachten können und wo wir Sie sehr gerne auch beraten. Werfen Sie doch gleich mal einen Blick auf www.hgc.ch

HGC
WAND- & BODENBELÄGE

Partner von WOHNEN SCHWEIZ



Agenda

Goldpartner:



www.anliker.ch



www.electrolux.ch



www.jaeggihafter.ch

Silberpartner:



www.hzh.ch



www.hgc.ch



www.hypotheken-boerse.ch



www.liftag.ch



www.sada.ch



www.sgkb.ch



www.veriset.ch

03.11.2016

Grencher Wohntage

Fachtagung Gemeinnütziger Wohnungsbau
Ganzer Tag, Grenchen

15.11.2016

**Regionales Präsidententreffen
Region Ostschweiz**

18.00 Uhr
Hotel Walhalla, St. Gallen

24.11.2016

**Regionales Präsidententreffen
Region Innerschweiz**

18.00 Uhr
Hotel Continental-Park, Luzern

Kurse im Rahmen des Weiterbildungs-
programms der Dachverbände.

Detailprogramme/Anmeldungen:

www.wohnen-schweiz.ch – Rubrik Weiterbildung

19.10.2016

17.45 bis 20.45 Uhr, Basel

Nebenkosten und Mietzinsanpassungen

26.10.2016

18.00 bis 21.00 Uhr, Zürich

Immobilienbewertungen (WM2F)

27.10.2016

17.40–21.10 Uhr, Olten

Führungsinstrumente für Genossenschaften
(PM2bM)

08.11.2016

09.00 bis 17.00 Uhr, Winterthur

Wohnungsabnahme

Stand September 2016

Schule Stettbach,
Zürich-Schwamendingen

BANKER PARTNER



Gussasphalt macht Schule. Kein Wunder, denn kaum ein Bauwerkstoff weist eine solche Vielfalt an positiven Eigenschaften und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auf. Darum eignet er sich nicht nur für Pausenplätze, sondern auch für unzählige andere Anwendungen. Reden Sie mit uns – wir sind die Experten.