

FOKUS
GÜNTHER VOGT
IM INTERVIEW

— 04

IMMOBILIEN-
POLITIK
90 000 HAUS-
HALTE IM
ZÄHLUNGS-
RÜCKSTAND

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
KLIMAANGE-
PASSTE AREAL-
ENTWICKLUNG

— 16

BAU & HAUS
VOM KAKAO-
SILO ZUR
KULTUROASE

— 36

A photograph of a man standing in a modern interior. He is wearing a dark jacket over a blue shirt and light-colored trousers. The room features a large round clock on the wall, a dining table with chairs, and a tall bookshelf filled with books. The lighting is warm and focused on the man.

STÄDTISCHE
LANDSCHAFT
GESTALTEN

MIT REGULIERUNG GEGEN WINDMÜHLEN

«Regulierung des Berufs des Immobilienmaklers» – dies fordert SP-Nationalrat und Mietervertreter Christian Dandrès in einer entsprechenden parlamentarischen Initiative mit dem Ziel, den Schutz der Käufer und Verkäufer zu gewährleisten sowie die Immobilienpreise und Mieten nicht in die Höhe zu treiben. Ihm schwebt eine ganze Latte von Massnahmen vor, angefangen bei einer Berufszulassung über eine – mutmasslich kostenlose – kantonale Schlichtungsstelle bis hin zu einem «Opferfonds», gespeisen aus Abgaben, die bei Immobilienfachleuten erhoben werden.



Bei den Zulassungsbedingungen zum Beruf, die Christian Dandrès vorschweben, scheint er die Standesregeln des SVIT als Vorlage genommen zu haben. Kunden, die ihre Immobilie einem SVIT-Mitglied anvertrauen, können bereits heute auf Unabhängigkeit, Vermeidung von Interessenkonflikten, Transparenz, die Einhaltung von Sorgfaltspflichten, einen Bildungsrucksack, eine Haftpflichtversicherung und vieles mehr vertrauen. Ob es dafür eine mit Steuergeldern alimentierte Zulassungs- und Überwachungsstelle braucht, ist fraglich. Es ist an den Kunden zu entscheiden, ob sie Scharlatanen aufsitzen oder auf Qualität setzen wollen.

Völlig nebulös bleibt in der Begründung der Initiative, welche dämpfende Wirkung dies alles auf die Preisentwicklung am Immobilienmarkt haben soll. Einem Sozialdemokraten mag der preisbildende Mechanismus von Angebot und Nachfrage fremd sein. Tatsache ist aber, dass jeder staatliche Eingriff, um die Preisentwicklung zu dämpfen, dazu führt, dass die Nachfrage nur noch stärker angeheizt und das Angebot gleichzeitig verringert wird. Und die Nachfrage am Immobilienmarkt wird nun mal durch die Entwicklung der Wohnbevölkerung getrieben.

Auch ich muss zuweilen mit Verwunderung zur Kenntnis nehmen, mit welchen leeren Versprechungen sich Kunden am Immobilienmarkt ködern lassen. Doch die betreffenden Immobilienhasardeure haben am Immobilienmarkt meist eine kurze Lebenserwartung.

Zu
heiss?
Wir kühlen
angenehm.

krueger.ch/kuehlen

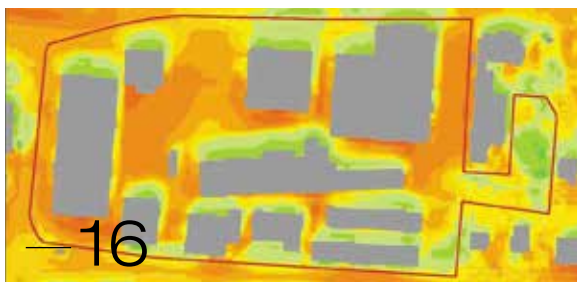


— 10

IMMOBILIENPOLITIK

90 000 HAUSHALTE IM ZAHLUNGSRÜCKSTAND

2,3% DER WOHNBEVÖLKERUNG LEBEN IN EINEM HAUSHALT MIT ZAHLUNGSRÜCKSTAND FÜR MIETE ODER HYPOTHEKARZINS.



— 16

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KLIMAANGEPASSTE AREALENTWICKLUNG

MIT DEM KLIMAWANDEL WIRD DIE SOMMERLICHE HITZE AUCH IN SCHWEIZER STÄDTEN ZUR HERAUSFORDERUNG. IN DER AREAL- UND PROJEKTENTWICKLUNG KÖNNEN MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN, UM DEN «HITZEINSELEFFEKT» ZU REDUZIEREN.



— 36

BAU & HAUS

VOM KAKAO-SILO ZUR KULTUROASE

DER ARCHITEKT HARRY GUGGER HAT DAS HISTORISCHE SILO ERMENMATT, DAS 1912 ALS EINES DER ERSTEN GEBÄUDE DER SCHWEIZ AUS STAHLBETON ERSTELLT WORDEN IST, WOHLÜBERLEGT ERNEUERT.

— FOKUS

04 «WIESEN BRINGEN FRISCHLUFT IN UNSERE STÄDTE»

Der Landschaftsarchitekt Günther Vogt erklärt, was wir gegen die Überhitzung der Städte tun können und welche Rolle Pflanzenarten dabei spielen.

— IMMOBILIENWIRTSCHAFT

12 IM DIGITALEN WANDEL, ABER NUR PUNKTUELL

Datengestütztes Scouting, generatives Design und der Einsatz von Digital Twins werden den Arbeitsalltag des Projektentwicklers von morgen prägen, zumindest teilweise.

18 BREITES PORTFOLIO IN DER WESTSCHWEIZ

Das Westschweizer Team von Halter hat Immobilienprojekte in den Bereichen Gesamtleistung, Renovierung und Entwicklung vorangetrieben. Das aktuelle Projekt «Cité du Vin» in Rolle VD unterstreicht diese Vielseitigkeit.

20 STADT DER KURZEN WEGE

Die Städte der Zukunft brauchen bezahlbare Wohnungen, Grünräume, Frischluftschneisen und klare Mobilitätskonzepte. Dabei wird die Frage sein, wie wir diese Interessen unter einen Hut bringen.

22 BUND UNTERSTÜTZT MODELLVORHABEN

Der Bund unterstützt Projekte regionaler und kantonaler Akteure, die in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen oder privaten Planungsbüros neue Wege zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung beschreiten.

24 WOHNUNGSNACHFRAGE SCHAFFT DYNAMIK

Ein Vergleich der aktuellen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnungsnachfrage zeigt, mit welcher Dynamik und in welche Richtung sich verschiedene Standorte bewegen.

26 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

— IMMOBILIENRECHT

32 EIGENTUMSVERHÄLTNIS UND DIENSTBARKEIT

Der erste Bundesgerichtsentscheid befasste sich mit einem Streitfall im Miteigentumsverhältnis. Beim zweiten Entscheid geht es um die ersatzweise Zuweisung dreier Parkplätze in einer neugebauten Tiefgarage.

— BAU & HAUS

38 BADEPARADIS IM PRIVATGARTEN

Unentdecktes Potenzial nutzen: In einem Zürcher Garten, wo vorher eine eher monotone Wiese dominierte, ist eine Badelandschaft entstanden, umgeben von unterschiedlichsten Pflanzen.

40 PFLANZEN STEIGERN IMMOBILIENWERT

Wer in die Planung, Ausführung und den Unterhalt von Pflanzungen investiert, steigert damit nicht nur das Wohlbefinden der Mieter und Eigentümer, sondern auch den Wert der Immobilie.

— IMMOBILIENBERUF

42 VORGEFERTIGTE GEBÄUDETECHNIK HAT VORTEILE

Im Fokus des 73. Lunchgesprächs standen Lösungsansätze für die Gebäudetechnik. Bei einem Besuch der Firma Dresohn war zu sehen, wie die Planung und Vorfertigung kompletter Gebäudetechnikmodule funktionieren.

44 «ENTMIETUNGEN SIND FÜR ALLE SCHWIERIG»

Der SVIT Zürich lanciert im Herbst 2022 eine firmeninterne Weiterbildung zu sozialverträglichen Entmietungen. Pascal Stutz und Joëlle Zimmerli erklären, für wen sich eine Teilnahme lohnt.

47 AKTUELLE LEHRGÄNGE

48 BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT

— VERBAND

50 BREITE ZUSTIMMUNG ZUM SVIT SCHWEIZ

Der SVIT Schweiz hat seine Mitglieder bezüglich ihrer Zufriedenheit mit dem Verband und den angebotenen Dienstleistungen befragt. Das Ergebnis zeigt, dass die Mitglieder mit ihrem Dachverband sehr zufrieden sind.

52 PUBLIKUMSVOTING SVIT AWARD

Die Jury des SVIT Awards hat drei Liegenschaftsverwaltungen für die Endauswahl nominiert. SVIT-Mitglieder haben bis zum 11. September 2022 Zeit, die Lösungsansätze kennenzulernen und den Gewinner zu küren.

A photograph of a man sitting at a table in a library. The man is wearing a dark jacket and is looking towards the camera. Behind him are tall wooden bookshelves filled with books. In the foreground, there is a stack of dark, spherical objects, possibly decorative balls or weights. The text is overlaid on the bottom half of the image.

«WIESEN BRINGEN
FRISCHLUFT
IN UNSERE STÄDTE»



Der Landschaftsarchitekt Günther Vogt erklärt, was wir gegen die Überhitzung der Städte tun können und welche Rolle Pflanzen dabei spielen.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Was sind die wichtigsten Aufgaben der Landschaftsarchitektur?

Günther Vogt: Als Landschaftsarchitekten müssen wir in gewissem Sinn Übersetzungsarbeit leisten. Wir überlegen uns, auf welche Weise öffentliche Räume wie beispielsweise Parks oder Plätze unsere Städte bereichern können. Dabei stellen wir uns grundsätzliche Fragen: Wie können wir den Charakter eines Waldes oder einer Landschaft in unsere Städte transportieren? Welches Vokabular braucht es, damit die ▶



ANZEIGE



TROCKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockag.ch

Hunzenschwil Dietikon Horw Zofingen Muttenz

Menschen diese Orte annehmen? Gleichzeitig bekommen wir laufend Impulse aus der Mitte der Gesellschaft. Aktuell dreht sich vieles um die Themen Nachhaltigkeit, Biodiversität oder das Regenwasser-Management.

Landschaftsarchitektur leistet einen Beitrag zur Stadtentwicklung. Im Idealfall wird im Vorfeld ein Gerüst aus Freiräumen geschaffen, das die bauliche Entwicklung von Quartieren anstösst. Wie sieht die Realität aus?

Das ist kein Idealbild. Es kommt eher selten vor, dass wir zuerst die Freiräume definieren und anschliessend Architekten diese mit Bauten unterschiedlicher Nutzung ergänzen. Unsere Arbeit ist immer eine Kollaboration. Beispielsweise diskutieren wir aktuell in Hamburg, wo auf einem ehemaligen Hafeneck gerade ein neuer Stadtteil entsteht, wie viele Freiräume in welcher Art für ein ausgewogenes Verhältnis der Stadtentwicklung angemessen sind. Nachhaltige Lösungen setzen diskursive Verfahren voraus – nicht nur unter Architekten und Stadtplanern, sondern auch mit den Bauherren und den Behörden.

Stimmt es, dass gelungene Wohngebäude zunehmend an der Aufenthaltsqualität ihrer umgebenden Freiräume gemessen werden?

Das Entscheidende an Wohngebäuden ist ihre Lage. Die Qualität der Freiräume inklusive der Erreichbarkeit kommt für mich an zweiter Stelle. Ich wohne drei Minuten vom Zürcher Hauptbahnhof entfernt, was für mich eine wunderbare Lage ist, wenn man wie ich kein Auto besitzt. Mir ist bewusst, dass diese Gewichtung stark von der individuellen Lebenssituation abhängt. Für junge Familien sind Spielplätze und die Nähe zu Schulen natürlich wichtiger als für Pensionäre.

Spielen demografische und soziologische Aspekte bei der der Planung von Landschaft eine Rolle?

Hochhäuser können sie in allen Städten bauen. Bei Freiräumen oder Landschaften ist das insofern anders, als diese Orte immer aus der örtlichen Kultur wachsen. Dies ist aber nie etwas Statisches. So wie einst italienische Zuwanderer die Schweiz verändert und um vieles bereichert haben, erweitern gerade in den urbanen Zentren unterschiedlich geprägte Freiraumstrukturen das lokale Verständnis von Stadtkultur.

Welche Materialien, Stadtmöbel oder Pflanzen sind nötig, um Freiräume zu schaffen, die Menschen gerne besuchen?

Die Schweizer Architektur hat eine grosse Vorliebe für Beton. Neben Bildung ist dieser aber auch der einzige hier in Fülle verfügbare Rohstoff. Zunehmend wurde deutlich, dass Beton wenig nachhaltig ist. Natursteinplatten sind für mich die bessere Wahl. Ich erzähle das, um anzudeuten, wie wichtig die Wahl der Baustoffe bei der Gestaltung von städtischen Freiräumen ist. Bezüglich der Pflanzenarten galten bisher einheimische Hochstamm-bäume in jeder Bau- und Zonenordnung als erste Wahl. Angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung zeigt sich, dass diese Baumarten gegenüber höheren



Temperaturen zu wenig resistent sind. Wir werden künftig mehr mediterranen Pflanzen in unseren Städten begegnen. Ich bin gespannt darauf, wie die Bevölkerung auf Pflanzen reagiert, die sie aus dem Botanischen Garten oder aus den Ferien kennt.

Warum wird unseren Strassen, die auch Teil des öffentlichen Raumes sind, so wenig Beachtung geschenkt?

In Berlin haben wir vor Kurzem eine Ausstellung «Die unsichtbare Strasse» beendet, die genau dieser Frage nachging. Im 20. Jahrhundert, gleichbedeutend mit der Moderne in der Architektur, hat sich niemand um Strassengestaltung gekümmert, obwohl es gute Beispiele gibt, wie beispielsweise den Boulevard Champs-Élysées in Paris oder die Allee Unter den Linden in Berlin. Grund dafür ist zum Teil auch der Bauprozess. Städteplaner setzen Gebäudekanten und definieren damit den Strassenraum. Als Nächstes kommen die Architekten. Sie planen die Kubatur, gestalten die Fassaden. Dann sind die Verkehrsplaner an der Reihe, gefolgt von den Lichtplanern und erst zum Schluss kommen wir und pflanzen ein paar Bäume. Doch keiner in dieser Planungskette fühlt sich für die Gestaltung und die Atmosphäre auf unseren Strassen verantwortlich. Das ist umso verwunderlicher, als wir in unserem Alltag ständig auf ihnen unterwegs sind.

Im dänischen Ebeltoft haben Sie eine ursprüngliche Gletscherlandschaft wiederbelebt, indem Sie runde Spiegel in die Natur setzten, die den blauen Himmel reflektieren.

FREIRÄUME UND LANDSCHAFTEN SIND IMMER EINE KULTURELLE PRODUKTION.



Auf die Besucher wirken die Spiegel wie runde Tümpel, die entstehen, wenn sich Gletscher zurückziehen. Warum ist Ihnen die Verbindung von Kunst und Freiraumgestaltung wichtig?

Wir arbeiten gerne mit verschiedenen Künstlern zusammen, grenzen uns jedoch deutlich von ihrem Metier ab. In diesem Fall war es zunächst eine Beratung des Künstlers. Wir erklärten ihm, wie Gletscher während der letzten Eiszeit vor etwa 15 000 Jahren die Landschaft geformt haben. Im Dialog reifte dann die Idee, das Wasser der Gletscherteiche durch Spiegel zu ersetzen. Bei solchen Kollaborationen besteht unsere Aufgabe neben einer gründlichen Analyse im Geben von Impulsen.

Können Sie an einem Beispiel beschreiben, wie Sie sich sinnlich und gedanklich einer Bauaufgabe nähern? Welche Bilder tauchen in Ihnen auf?

Ich nutze verschiedene Zugangsweisen. Der erste Weg führt zum Ort der Bauaufgabe. Ich finde es wichtig, mich dieser Realität auszusetzen und den Ort mit all seinen Nuancen wahrzunehmen. Vor Ort höre ich in mich hinein, achte darauf, welche Bilder in mir auftauchen – vielleicht aus meiner Kindheit oder vergleichbaren Städten oder Landschaften. Darauf folgt immer eine sehr ausführliche Recherche. Die Resultate gleiche ich wiederum mit den beschriebenen, teilweise sehr persönlichen Bildern des Besuchs ab und erweitere das Bild des Ortes im fortlaufenden Diskurs. Unterstützt wird

**BIOGRAPHIE
GÜNTHER VOGT**

absolvierte eine Ausbildung als Gärtner an der Gartenbauschule Oeschberg und studierte Landschaftsarchitektur am Interkantonalen Technikum Rapperswil. 2000 gründete er Vogt Landschaftsarchitekten, das mit Büros in Zürich, Berlin, London und Paris und Projekten wie der Tate Modern in London, der Allianz Arena in München oder den Gärten des Eiffelturms in Paris internationale Anerkennung gefunden hat. Seit 2005 ist er Professor für Landschaftsarchitektur an der ETH Zürich. Günther Vogt arbeitete mit namhaften Künstlern und Architekten wie Olafur Eliasson und Herzog & de Meuron zusammen. Er war der erste Landschaftsarchitekt, der mit dem renommierten Prix Meret Oppenheim ausgezeichnet wurde.

der Entwurfsprozess durch einen Datenpool mit Erkenntnissen aus früheren Projekten. Ich unterscheide diese Zugangsweisen in «bildbasiertes» und «wissensbasiertes» Entwerfen.

Thema Überhitzung der Städte: In Städten wie Zürich, Bern oder Genf kann der Unterschied zwischen Zentrum und Peripherie in einer Sommernacht bis zu sieben Grad Celsius betragen. Wir bräuchten also mehr Grünflächen und Parks, doch gleichzeitig fehlt Wohnraum. Wie können wir dieses Dilemma lösen?

Genau diese Frage wird uns in Zukunft sehr stark beschäftigen – vielleicht weniger in der Schweiz, aber in Städten wie Berlin, Paris oder Turin droht ein Hitzekollaps. Der Stadtplaner George Eugène Haussmann liess im Auftrag Napoleons III. in den mittelalterlichen Stadtteilen von Paris 23 000 Gebäude abreißen, damit die prachtvollen Boulevards gebaut werden konnten. Um das Hitzeproblem in Paris zu mindern, müsste man ganz ähnlich wie dazumal Haussmann gigantische Schneisen schlagen. Die gewonnenen Freiräume dürften aber nicht einfach mit Bäumen bepflanzt werden. Vielmehr braucht es Wiesenflächen, da diese für eine optimale Frischluftzufuhr aus den Vororten sorgen. Der ehemalige Berliner Flughafen in Tempelhof ist heute eine riesige Wiese, die nachts Kaltluft in die Innenstadt spült. Zurück zur Frage: Ich bin sehr für Stadtverdichtung, was aber zur Konsequenz hat, dass es dort weniger Freiräume gibt. ▶



Mitte Mai haben Sie einen Workshop über den Wandel der alpinen Landschaft organisiert. Können Sie die wichtigsten Erkenntnisse skizzieren?

Ganz Europa glaubt, die Schweiz sei das Wasserschloss Europas. Doch das stimmt nur teilweise, denn in 80 Jahren werden unsere Gletscher verschwunden sein. Zudem hat der Klimawandel zu einer Verteilung der Niederschläge geführt. Deshalb müssen wir das Wasser in Staubecken zurückhalten und es je nach Bedarf verteilen. Eine andere Frage wird sein, was wir mit den rund 2000 Seen machen wollen, die zur gleichen Zeit vor allem im Wallis, dem Berner Oberland, in Graubünden und der Innerschweiz entstehen werden.

Neben Zürich führen Sie Büros in Berlin, London und Paris. Welche Bedeutung hat die Landschaftsarchitektur in den jeweiligen Städten?

Ich sehe kaum kulturelle Differenzen zwischen Deutschland und England. Aber sobald sich in meinem Büro ein Franzose und ein Engländer über Landschaften unterhalten, liegt Zündstoff in der Luft. Engländer brauchen zum Beispiel keine Sitzbänke, sie lieben es, auf einer Wiese zu sitzen und das Gras zu berühren. Dagegen brauchen die Franzosen für ihr Glück in Freiräumen unbedingt Sitzmöbel.

Warum sind Sie Landschaftsarchitekt geworden?

Als ich sechs Jahre alt war, haben meine Eltern unseren Garten umgestaltet. Jeden Abend, wenn ich nach Hause kam, sassen sie über einem Stück Papier, skizzierten und diskutierten, wo genau der Busch oder die Bodenplatte platziert werden könnte. Obwohl ich damals keine wirkliche Vorstellung davon hatte, was der Beruf bedeutet, sagte ich zu meiner Mutter: «Diesen Beruf will ich erlernen.»

Als international erfolgreicher Landschaftsarchitekt durften Sie reizvolle Projekte mitgestalten. Gibt es eine Bauaufgabe, die bisher ein Traum geblieben ist?

Nein. Mein Beruf war in den vergangenen 30 Jahren äusserst vielseitig. Ich durfte in vielen Ländern der Welt spannende Projekte umsetzen. Ich träume von anderen Dingen. Was meinen Beruf betrifft, warte ich mit entspannter Neugier darauf, was noch auf mich zukommt.

In welche Gärten, Parks oder Landschaften ziehen Sie sich zurück, wenn Sie Kraft tanken wollen?

Städtische Parks oder Gärten besuche ich selten, dafür wandere ich beispielsweise gerne auf dem Morteratschgletscher. Und da wir Schweizer ein vorzügliches Verkehrsnetz haben und ich in unmittelbarer Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof wohne, bin ich wenigen Stunden dort.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilia.

Ein Kochfeld. Endlose Möglichkeiten.

Mit TotalFlex können Sie Pfannen und Töpfe beliebig platzieren. Wo immer Sie wollen. Das Induktionskochfeld erkennt Kochgeschirr unterschiedlicher Form und Grösse automatisch und schafft verschieden grosse Kochzonen.



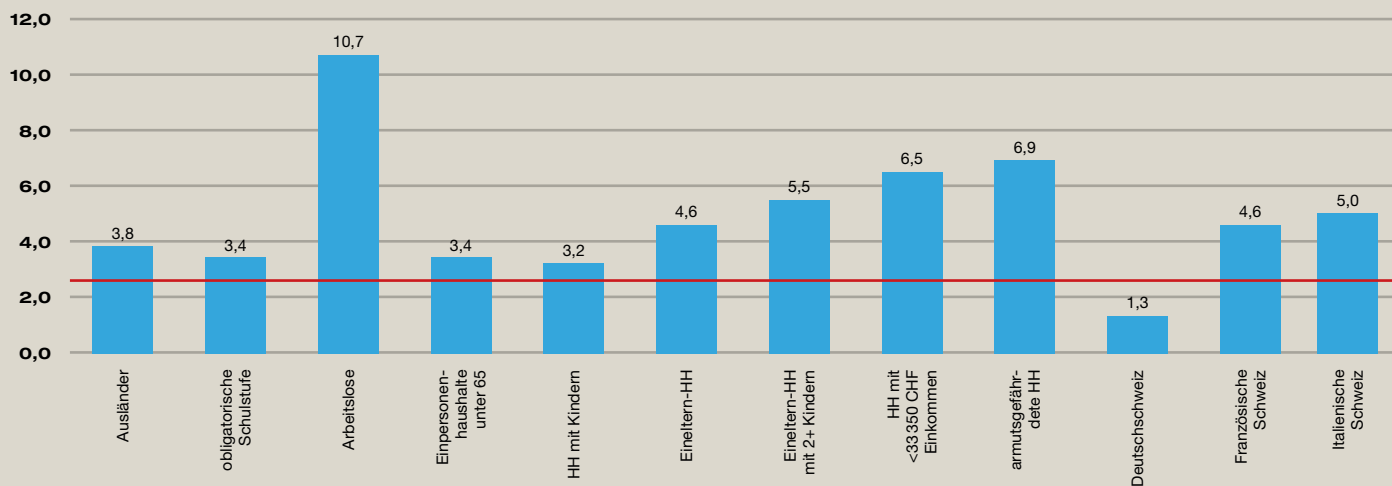
VIELE HAUSHALTE IM ZAHLUNGS- RÜCKSTAND

2,3% der Wohnbevölkerung leben in einem Haushalt mit Zahlungsrückstand für Miete oder Hypothekarzins. Das sind umgerechnet 90 000 Haushalte.

TEXT – IVO CATHOMEN*

ZAHLUNGSRÜCKSTÄNDE FÜR MIETE UND HYPOTHEKARZINS

2020, Anteil betroffener Personen in %, Quelle: BFS



Der Anteil der Wohnbevölkerung, der in einem Haushalt mit Zahlungsrückstand für Miete oder Hypothekarzins lebt, liegt schweizweit bei 2,3% (rote Linie). Je nach Bevölkerungsgruppe liegt der Anteil aber deutlich höher (HH: Haushalte).

MIETERHAUSHALTE STÄRKER BETROFFEN

198 000 Personen oder 2,3% der Schweizer Wohnbevölkerung haben im Jahr 2020 in einem Haushalt mit Zahlungsrückstand für Miete oder Hypothekarzins gelebt. Dies hat die jüngste Erhebung über das Einkommen und die Lebensbedingungen durch das Bundesamt für Statistik ergeben. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2,2 Personen bedeutet dies, dass 90 000 Haushalte ihre Miete oder ihren Hypothekarzins auf den Hauptwohnsitz nicht rechtzeitig begleichen. Bei drei von fünf betroffenen Haushalten kam es innerhalb eines Jahres mehrfach zu solchen Rückständen. Die Betroffenheit der Mieterhaushalte ist dabei um ein Mehrfaches grösser als jene der Wohneigentümer: Unter den Mieterhaushalten betreffen die Zahlungsrückstände 3,8% der Wohnbevölkerung, die zur Miete wohnt. Bei den Eigentümerhaushalten lag der Anteil bei lediglich 0,3%.

Die gute Nachricht ist, dass die Zahlungsrückstände nach einem vorläufigen Höhepunkt im Jahr 2016 (3,2%) leicht rückläufig sind. Ein direkter Einfluss der Coronapandemie ist aufgrund der Erhebungsdauer Januar bis Juni 2020 noch nicht festzustellen.

MEHRFACHBETROFFENHEIT

Ein Zahlungsrückstand beim Wohnen ist meist nicht die einzige finanzielle Sorge. 15,6% all jener Personen, die eine Betreuung oder einen Verlustschein,

und 17,7%, die mindestens drei Schuldenarten zu verzeichnen hatten, konnten ihre Miete oder den Hypothekarzins nicht rechtzeitig bezahlen. Das Risiko, fürs Wohnen in Zahlungsrückstand zu geraten, ist unter 50 Jahren ungleich grösser als für Ältere. Am stärksten betroffen sind Kinder und Jugendliche zwischen 0 und 17 Jahren, besonders in Haushalten mit nur einem Elternteil und zwei oder mehr Kindern.

Die Betroffenheit von Zahlungsrückständen fürs Wohnen hat sich über die meisten Kategorien hinweg verringert. Eine auffällige Ausnahme bildet die Arbeitslosigkeit. Waren es 2013 noch 7,6% der Arbeitslosen, welche die Miete oder Hypothekarzins nicht rechtzeitig bezahlen konnten, waren es 2020 bereits 10,7%. Die Finanzlücke zwischen dem letzten effektiven Lohn und der Arbeitslosenentschädigung bringt offenbar mehr Personen in finanzielle Bedrängnis. Oder andersherum: Der finanzielle Spielraum scheint durch einen steigenden Anteil der fixen Kosten enger geworden zu sein.

MIETZINS ZULETZT

An fristgerechten Mietzins- und Hypothekarzinszahlungen wird in der Schweiz so lange wie möglich festgehalten. Die Zahlungsrückstände für Wasser, Strom, Gas und Heizung (3,4%), Krankenkassenprämien (5,5%), Steuern (7,5%) und Telekommunikation (4,1%) sind deutlich stärker verbreitet. Dass aber 90 000 Haushalten droht, das Dach über dem Kopf zu verlieren, ist gleichwohl eine erhebliche Zahl.



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist
Herausgeber der
Zeitschrift ImmoBilia.

SCHWEIZ

MIETERVERBAND BETEILIGT SICH NICHT

Im Juni hatte das Bundesamt für Wohnungswesen die Einsetzung einer paritätisch zusammengesetzten technischen Expertengruppe im Rahmen des Diskussionsprozesses Mietrecht angekündigt und die Verbände eingeladen, Experten zu benennen. Nun verabschiedet sich der Mieterverband aus diesem Prozess. Wie der Verband in einer Medienmitteilung von Anfang Juli bekanntgibt, will er sich nicht an der Arbeit der Expertengruppe beteiligen. Das geplante Mandat sei vermietterfreundlich und die realen Anliegen der Mieter würden nicht berücksichtigt. In der aktuellen Lage seien Lösungen gefragt, die in erster Linie auf die Entlastung der Mieterhaushalte abzielten und die Mietzinskontrollen verstärkten, teilt der Verband mit.

KOMMISSION TRITT AUF RPG2 EIN

Die Umweltkommission des Nationalrats ist Anfang Juli einstimmig auf den Entwurf des Ständerats zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes eingetreten. Bei der ersten Beratung im Dezember 2019 hatte der Nationalrat Nichteintreten beschlossen. Die Kommission begrüsst die vom Ständerat geänderte Vorlage grundsätzlich. Dieser hatte die Vorlage des Bundesrats zum Bauen ausserhalb der Bauzonen vereinfacht, die Komplexität der vorgeschlagenen Massnahmen reduziert und ihn als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative positioniert. Verschiedene

Seiten äusserten jedoch auch Kritik an Bestimmungen, die vom Ständerat eingefügt wurden, und stellten entsprechende Anpassungen an der Vorlage in Aussicht.

MÖGLICHE MANGELLAGE IM WINTER

Der Bund hat zur Vorbereitung einer möglichen Energiemangellage im Winter seine vorgesehenen Massnahmen konkretisiert. Das eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung veröffentlichte Ende Juni Szenarien, wonach bei einer Strom- und Gasmangel-lage schrittweise von Spar- apellen und -massnahmen auf freiwilliger Basis bis hin zu temporären Netzabschaltungen und Betriebsverboten eskaliert werden könnte. Das Bundesamt für Energie bereitet derzeit eine schweizweite Kampagne vor, die in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft umgesetzt werden soll. Die Spartipps fokussieren auf rasch wirksame Massnahmen.

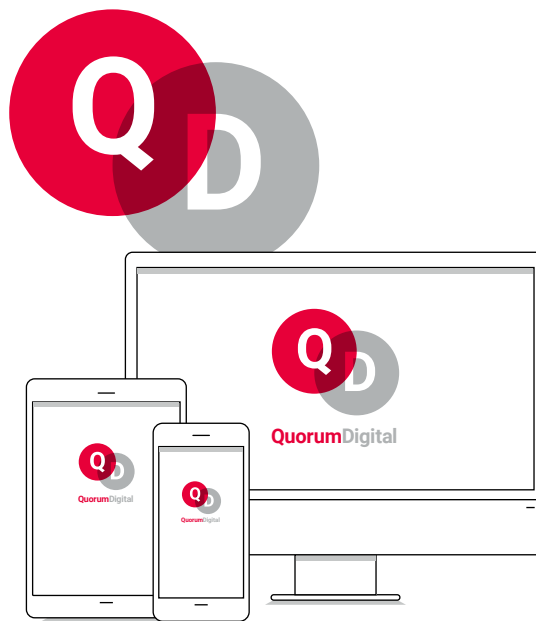
IN EIGENER SACHE

ERHÖHUNG DER AKONTO-ZAHLUNGEN

Der SVIT Schweiz ruft seine Mitglieder auf, angesichts markant steigender Energiepreise für Strom, Heizöl und Erdgas Mieter und Stockwerkeigentümer für steigende Nebenkosten zu sensibilisieren. Mit der Branchenempfehlung «Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund steigender Energiepreise» gibt der Verband einen Leitfaden für ein rechtssicheres Vorgehen zur Erhöhung der Akontozahlungen an die Hand. Die Branchenempfehlung ist auf der Website des SVIT unter «Branchenempfehlungen» abrufbar. ■



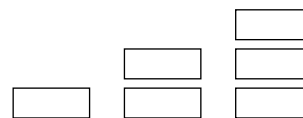
Einladung



QuorumDigital

Die ERP Software für eine professionelle Immobilienbewirtschaftung

Portal, Cockpit, Workflow
Wohnungsabnahme,
Buchhaltung, ECM/DMS



START LIGHT OPEN

Unsere Quorum Digital varianten

www.quorumsoftware.ch

IM DIGITALEN WANDEL, ABER NUR PUNKTUELL

Datengestütztes Scouting, generatives Design und der Einsatz von Digital Twins werden den Arbeitsalltag des Projektentwicklers von morgen prägen, zumindest teilweise.

TEXT – MANUEL LEHNER & RAINER MARTI*



Ausweitung von Business Ecosystems – umgangssprachlich Ökosystemen – auch auf die Areal- und Standortentwicklung? – Die Durchdringung schreitet langsam voran.

BILD: 123RF.COM

► WENIG ANGEBOTE AM MARKT

Die Immobilienwirtschaft sei ein konservatives Geschäft und in Bezug auf die Digitalisierung im 20. Jahrhundert stehengeblieben. Diese Aussage hält sich wie ein Mantra, solange man sich zurückerinnern kann. Andere Industrien sind bezüglich der Digitalisierung ihrer Geschäftsprozesse schon viel weiter und die Unternehmen gegenüber neuen Technologien sehr viel aufgeschlossener. Entsprechend gross sei dementsprechend das Digitalisierungspotenzial für die Immobilienwirtschaft. Die PropTech-Szene wies denn auch in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum auf. Für alles und alle gibt es scheinbar neue digitale Services, Applikationen und Modelle. Sie erfassen die gesamte

Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Die gesamte Wertschöpfungskette?

Die Dichte an digitalen Lösungen in der Planungs-, Realisierungs- und Betriebsphase einer Immobilie ist seit Längerem verhältnismässig hoch. So stehen den Unternehmen umfassende digitale Lösungen im Bereich der Planung und Realisierung, der Bewirtschaftung und für das Asset-Management zur Verfügung. Neben den Onlineplattformen für den Immobilienhandel entstehen zudem digitale Lösungen für die Finanzierung und Vermittlung von Immobilien. Für die Phase der Areal- und Standortentwicklung ist die Verfügbarkeit an digitalen Lösungen und Anbietern, welche ihre Geschäftsmodelle explizit auf diese Phase

STANDORT- ENTWICKLUNG

Die Standortentwicklung ist im Wandel, beispielsweise müssen folgende Fragen beantwortet werden. Wie kann der Standort von der fortschreitenden Digitalisierung profitieren? Wie muss die Infrastruktur weiterentwickelt werden, um neue Mobilitätsbedürfnisse oder demografische Entwicklungen aufzufangen? Und was braucht es, damit ein Standort insgesamt ökologischer wird? Für eine Beantwortung dieser Fragen haben

Kevin Andermatt und Sandro Fuchs von der ZHAW School of Management and Law aus einem Netzwerk von Wissenschaftlern, Beratern und Start-ups ein Modell entwickelt, das die Standortentwicklung fassbar und analysierbar macht. Ihr Modell soll helfen, gezielte Innovation zu initiieren, umzusetzen und zu evaluieren. Im Zentrum des Modells stehen die Verwaltung und Politik als treibende Kräfte, eingebettet in die grossen

Trends des 21. Jahrhunderts: Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Technologie und Inklusion. Durch die Linse dieser Trends beeinflusst, steuert oder evaluiert die Verwaltung vier Entwicklungsfelder der Zukunft: die Raum- und Siedlungsentwicklung, die Menschen und ihr Leben sowie das Image und die Identität des Standorts. Weitere Informationen unter <https://standortentwicklung.ch/systemische-standortentwicklung>

ausrichten, geringer. Liegt dieser vermeintliche Rückstand in der «Natur der Sache» oder hat die Entwicklungsbranche schlicht Aufholbedarf?

WIDERSTÄNDE GEGEN DIGITALE TRANSFORMATION

Mögliche Widerstände gegen die digitale Transformation in der Areal- und Standortentwicklung sind nach Ansicht der Verfasser folgende: In frühen Phasen der Projektentwicklung ist die «Projektidee» essenziell. Dabei geht es weniger um Fragen der durch die Digitalisierung erreichbaren Effizienzsteigerungen als um die Sicherstellung einer maximalen Wertschöpfung durch die Formulierung eines erfolgsversprechenden Entwicklungsansatzes. Die guten Ideen können auch schon mal am Morgen unter der Dusche oder im Gespräch mit den Kollegen und Kolleginnen während der Kaffeepause entstehen. Typischerweise handelt es sich in der Frühphase der Projektentwicklung um den Einsatz von Risikokapital. (Vermeintlich) teure digitale Lösungen von Drittanbietern werden in dieser Situation nur sehr zurückhaltend abgerufen.

Immobilien sind stets Unikate. Die Entwicklung dieser Unikate in einer frühen, explorativen Phase unterliegt zu einem sehr eingeschränkten Grad festen Gesetzmässigkeiten und kann daher nur beschränkt «prozessiert» werden. Die Areal- und Standortentwicklung hat gerade in der Schweiz eine stark lokale Komponente. Die kommunale Politik und Kultur, aber auch ein spezifischer Rechtsrahmen (Stichwort: Bau- und Zonenreglemente) verunmöglichen zu einem gewissen Grad digitalisierte (Standard-)Lösungen. Diverse Datensätze, welche für die Areal- und Standortentwicklung eingesetzt werden könnten, stehen aus Datenschutz- oder anderweitigen Gründen nicht zur Verfügung oder liegen nur unvollständig und/oder in heterogener Form vor.

ECOSYSTEM IN ENTSTEHUNG

Dennoch entwickelte sich in den letzten Jahren einige Dynamik. Angetrieben durch die zunehmende Verfügbarkeit öffentlicher Daten (Open Government Data) sowie der rasant fortschreitenden technologischen Möglichkeiten beobachten wir die Entstehung eines Business Ecosystem von Daten- und Softwareunternehmen, die Services rund um die Areal- und Standortentwicklung anbieten. Nachfolgend beschreiben wir drei Bereiche, wo wir hohe Aktivität wahrnehmen und viel Potenzial sehen, ohne dabei auf einzelne Anbieter namentlich einzugehen.

DATENGESTÜTZTES SCOUTING

Mit flächendeckenden Daten, Modellen und Ratings können parzellenscharf Grundstücke, Gebiete oder Bestandesliegenschaften identifiziert werden, die sich für die Initiierung eines Entwicklungsprozesses eignen. Dabei kann auf spezifische Investitions- bzw. Suchprofile Rücksicht genommen werden. Wir beobachten dabei zwei wesentliche Herangehensweisen: Einerseits das Pooling, damit ist eine Verknüpfung und Filterung der räumlichen Daten (z. B. Suche nach sanierungsbedürftigen Gebäuden im ÖV-Einzugsgebiet von Universitäten für die Entwicklung von studentischen Wohnungen) gemeint. Andererseits können Prognosen kleinräumiger Entwicklungen unter Verwendung statistischer Modelle und/oder künstlicher Intelligenz (z. B. Suche nach «sterbenden» Gewerbearealen im Transformationsprozess mit guter Lage-Eignung für Büroimmobilien) erstellt werden.

Bedeutung und Potenzial: Durch die Digitalisierung werden die Akquisitionsprozesse nicht vollständig automatisiert oder per se verbessert. Vielmehr schafft der intelligente Einsatz völlig neuer Datengrundlagen eine vorher nicht dagewesene Art, die langfristige Entwicklungspipeline systematisch zu befüllen. Wir erwarten, dass solche Ansätze die strategische Landanbindung dauerhaft verändern und schon bald an breiter Front von Immobilienakteuren eingesetzt werden.

GENERATIVES DESIGN FÜR STUDIEN

Mit Algorithmen zur Erzeugung von Gebäudevolumen und deren Einbettung in die virtualisierte Umgebung können sehr schnell verschiedenste Projektvarianten durchgespielt sowie auf ihre Baurecht-konformität geprüft und verglichen werden. Neben volumetrischen, städtebaulichen und baurechtlichen Aspekten können im gleichen Zuge auch Kosten-, Ertrags- und Renditekennzahlen konsistent abgeleitet und verglichen werden. Letztlich kann mit solchen Systemen pro Variante ein vollständiger Business-Case gerechnet werden, welcher als Entscheidungsgrundlage für die Landanbindung dient.

Bedeutung und Potenzial: Generatives Design hat das Potenzial, die langwierigen Prozesse mit städtebaulichen Skizzen, physischen Volumenmodellen und manuellen Parallelkalkulationen massiv zu vereinfachen. Algorithmen können in «no time» Tausende von Volumen-Varianten auf wesentliche Aspekte wie Schattenwurf, Geschoss- und Fassadenflächen oder Grenzabstände prüfen und sinnvolle «Rohlinge» für die Weiterbearbeitung liefern. Mit der zunehmenden Verfügbarkeit parzellenscharfer Daten zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen dürften diese Systeme auch viele manuelle Abklärungsprozesse (kommunale Bau-behörden anfragen etc.) in frühen Projektphasen obsolet machen. ▶

“
DIE WIDERSTÄNDE GEGEN EINE DIGITALE TRANSFORMATION DER AREAL- UND STANDORT-ENTWICKLUNG SIND MANNIGFALTIG UND TEILWEISE PROZESSBEDINGT.
”

Michele Oddo – Geschäftsführer
Seeblick Immobilien AG, Bäch:

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



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

w w i m m o . c h

ZugEstates

Anmeldung
und weitere
Infos



zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

Nachhaltigkeitsforum

Über das Bauen von morgen

Dienstag, 30. August 2022, 17.15 Uhr
Hochschule Luzern, Suurstoffi 1, 6343 Rotkreuz

Über das Bauen von morgen

Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek



Nachhaltigkeit in der Architektur – unterwegs zu einer neuen Ästhetik

Stefan Marbach, Senior Partner, Herzog & de Meuron



...und wie wir das im Lebensraum Metalli umsetzen

Peter Wicki, Leiter Projektentwicklung, Zug Estates AG



DIGITAL TWINS ALS META-PLATTFORMEN

Anbieter von Digital Twins adaptieren ein in der produzierenden Industrie längst etabliertes Konzept auf die Immobilienbranche. Sie verfolgen das Ziel, eine digitale Repräsentanz der gebauten und/oder bebaubaren Umwelt zu schaffen. Es ist naheliegend, dass sich diese Anbieter nicht auf eine einzelne Phase im Immobilienlebenszyklus fokussieren, sondern den Mehrwert insbesondere in der phasenübergreifenden Datenverfügbarkeit verstehen. Aktuell sind uns allerdings keine Ansätze bekannt, wo ein digitaler Zwilling die gesamte Bandbreite von der Standortanalyse (z. B. mit Daten zur Soziodemografie, zu Richtplänen, Baugesetzen etc.) bis zum Rückbau (z. B. mit Daten zum verbauten Material zwecks Rückführung in die Kreislaufwirtschaft) abdeckt. Die bestehenden Systeme fokussieren aktuell auf einzelne Phasen oder Abstraktionsebenen.

Bedeutung und Potenzial: Digital Twins können mittelfristig in der Areal- und Standortentwicklung Plattformen schaffen, wo entscheidungsrelevante Daten konsistent zusammenfließen. Sie stellen damit eine Art Grundgerüst des digitalen Ecosystems dar, an welches spezialisierte Services (z. B. Marktdaten, Bevölkerungsprognosen, Engines für generatives Design etc.) andocken und mit diesem verbunden werden.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Areal- und Standortentwicklung wird immer zu einem hohen Grad vom Engagement des projektierenden Individuums, seinem Verständnis für den Gesamtkontext, der Vernetzung einer grossen Themenvielfalt und der persönlichen Interaktion mit allen Stakeholdern geprägt sein. Teilaufgaben wie die Identifikation von entwicklungsfähigen Standorten, Volumen- und Machbarkeitsstudien, Standort- und Marktanalysen oder Wirtschaftlichkeitsrechnungen sind jedoch sehr aufwendige Tätigkeiten. Wird hier eine Outsourcing-Strategie nicht als alleiniger Heilbringer verstanden, so stellt die Digitalisierung – gerade vor dem Hintergrund des aktuell auch in der Immobilienwirtschaft heiss diskutierten Fachkräftemangels – eine offensichtliche Möglichkeit dar, die Personalressourcen dort einzusetzen, wo sie den höchsten Wertschöpfungsgrad erzielen.

Gefragt ist daher eine Annäherung der unterschiedlichen Sichtweisen: Die Modellhersteller und Datenprovider neigen zu L'art pour l'art und müssen sich verstärkt mit den effektiven Bedürfnissen der Anwender (dem Projektentwickler) auseinandersetzen. Dies be-

dingt ein profundes Verständnis für die Prozesse und Eigenheiten der Areal- und Standortentwicklung. Sie sollten sich daher nicht nur mit den Möglichkeiten befassen, sondern auch ein stärkeres Bewusstsein für die Grenzen der Technologie entwickeln. Nicht alle Aspekte der Areal- und Standortentwicklung sollen (auch wenn die technischen Möglichkeiten gegeben wären) digitalisiert werden. Die «Bewahrer» in der Immobilienbranche sollten sich den neuen Möglichkeiten der Digitalisierung öffnen. Die Erfahrung zeigt: Erfolgreiche Unternehmen werden durch effiziente Tools noch erfolgreicher, weil sie mehr Zeit für ihre eigentliche Expertise haben, welche durch digitale Lösungen nicht obsolet wird.

AUSBLICK

Digitale Lösungen werden die Areal- und Standortentwicklung nach Auffassung der Verfasser auch in der näheren Zukunft nur punktuell durchdringen. Die aufgeführten Widerstände wirken nachhaltig und sind teilweise prozessbedingt. Die digitale Transformation der Areal- und Standortentwicklung bleibt damit insgesamt unter dem Niveau in der gesamten Immobilienwirtschaft und jener anderer Industrien. Dennoch wird es zunehmend zu einem Wettbewerbsvorteil für in der Areal- und Standortentwicklung tätige Unternehmen werden, wenn die Digitalisierungsstrategie die gesamte Wertschöpfungskette, sprich auch frühe Entwicklungsphasen, beinhaltet und digitale Lösungen für Teilaufgaben konsequent eingesetzt werden. Wenn die verfügbaren Services, Applikationen und Modelle in Zukunft in ein für den Projektentwickler funktionierendes Ecosystem überführt und in den Gesamtentwicklungsprozess integriert werden können, wäre dies im Sinne der Prozess- und Produktqualität mehr als wünschenswert. In diesem Bereich können auch die Anbieter von digitalen Produkten mit offenen Systemen und kompatiblen Schnittstellen ihren Beitrag leisten. ■



***MANUEL LEHNER**

Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).



***RAINER MARTI**

Der Autor ist Managing Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

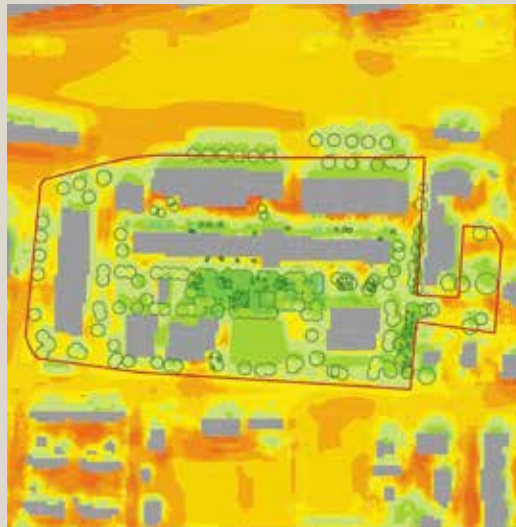
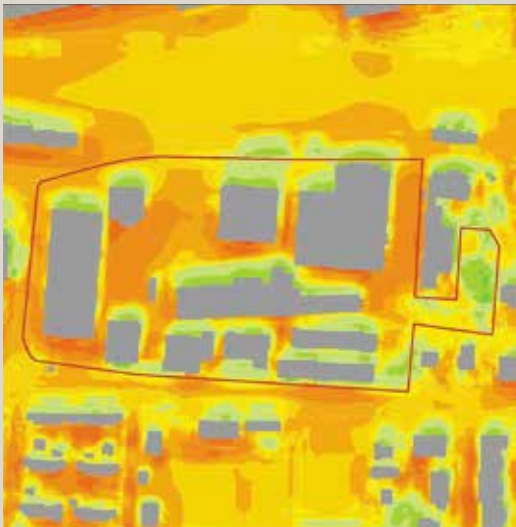
KLIMAANGEPASSTE AREALENTWICK- LUNG

Mit dem Klimawandel wird die sommerliche Hitze auch in Schweizer Städten zur Herausforderung. In der Areal- und Projektentwicklung können Massnahmen getroffen werden, um den «Hitzeinseleffekt» zu reduzieren.

TEXT – LUKAS BECK*

HIAG-AREAL PRATTELN

Quelle: geo-net, 2021



PET: gefühlte Temperatur um 14 Uhr
(2 m über Grund in °C)

< 23	Keine Wärmebelastung
23 bis 26	Schwache Wärmebelastung
26 bis 29	Schwache Wärmebelastung
29 bis 32	Mässige Wärmebelastung
32 bis 35	Mässige Wärmebelastung
35 bis 36	Starke Wärmebelastung
36 bis 37	Starke Wärmebelastung
37 bis 38	Starke Wärmebelastung
38 bis 39	Sehr starke Wärmebelastung
39 bis 40	Sehr starke Wärmebelastung
40 bis 41	Sehr starke Wärmebelastung
41 bis 42	Extreme Wärmebelastung
42 bis 43	Extreme Wärmebelastung
> 43	Extreme Wärmebelastung

○ Verschattung durch Bäume
■ Gebäude

Erwartete thermische Belastung Ausgangsbebauung (links) und Richtprojekt (rechts) im Jahr 2035

▶ STÄDTE ALS «HITZEINSELN»

Mit dem Klimawandel werden in der Schweiz künftig mehr Hitzetage und Tropennächte erwartet. Die sommerliche Hitze trifft jedoch nicht alle Gebiete der Schweiz im gleichen Umfang: Durch die starke Aufwärmung tagsüber und die eingeschränkte Abkühlung nachts erwärmen sich Städte und Agglomerationen im Sommer im Vergleich zum Umland stärker. Dieser Effekt wird als «städtische Hitzeinsel» bezeichnet. Er ist das Ergebnis verschiedener Vorgänge: Erstens erwärmen sich Gebäude und versiegelte Oberflächen durch die Sonnenstrahlung. Die gespeicherte Wärme wird wieder an die Umgebung abgegeben. Zweitens ist die Durchlüftung aufgrund der Bebauung eingeschränkt. Drittens gibt es in Städten weniger Pflanzen, die durch Verdunstung die Umgebung kühlen. Die Folge sind deutlich erhöhte Temperaturen als im Umland.

BEEINFLUSSUNG DES LOKALEN KLIMAS IN DER PROJEKT- UND AREALENTWICKLUNG

Bei Immobilienentwicklungen, insbesondere bei grösseren Arealentwicklungen, kann das lokale Klima beeinflusst werden. Mit einer geeigneten Gestaltung der Gebäude und des Freiraums kann der Hitzeinseleffekt reduziert werden. Damit kann einerseits der Komfort in den Gebäuden erhöht resp. Energie für die Kühlung gespart werden. Andererseits können auch im Außenraum Bereiche geschaffen werden, die auch im Sommer nutzbar sind. Die Grafik «Massnahmen für die Verbesserung des Lokalklimas» zeigt neun wirksame Massnahmen für eine Verbesserung des Lokalklimas. Vom Städtebau über die Gestaltung der Gebäude bis zum Freiraum kann mit geeigneten Massnahmen das Lokalklima beeinflusst werden. Während gewisse Massnahmen bereits in der strategischen

Planung geprüft werden müssen, können andere Massnahmen auch erst in der Projektierung hinterleuchtet werden oder sind gar im Nachhinein noch möglich.

UMSETZUNG ANHAND EINER AREALENTWICKLUNG IN PRATTELN

Die Hiag Immobilien Schweiz AG entwickelt derzeit ein Areal südwestlich des Bahnhofs Pratteln. Das ehemalige Betriebsareal einer Chemiefabrik wird zu einem neuen Zentrumsteil mit einer gemischt genutzten Überbauung mit Wohnraum sowie Büro- und Gewerbeflächen entwickelt. Angesichts der Lage mitten in der dicht besiedelten Agglomeration Basel war das Lokalklima ein bedeutendes Thema. EBP wurde beauftragt, die Arealentwicklung aus dieser Perspektive zu begleiten.

Zu Beginn der Planung wurde die lokalklimatische Ausgangssituation untersucht. Die kantonalen Klimakarten zeigten keine relevanten Kaltluftströmungen im Gebiet, die bei einer Bebauung zu erhalten wären. Dagegen zeigte sich, dass das ehemalige Industrieareal im Sommer bereits heute überwärmt ist. Im Programm zum Studienauftrag wurden deshalb

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

MASSNAHMEN FÜR DIE VERBESSERUNG DES LOKALKLIMAS

Quelle: EBP/AHB Stadt Zürich, 2019

Ebene Städtebau

Kaltluftzirkulation mit Gebäudestellung begünstigen

Beschattung durch klimaangepasste Gebäudetypologien fördern

Regenwassermanagement planen

Ebene Gebäude

Dachebene klimatisch ausgleichend gestalten

Fassaden klimatisch ausgleichend gestalten

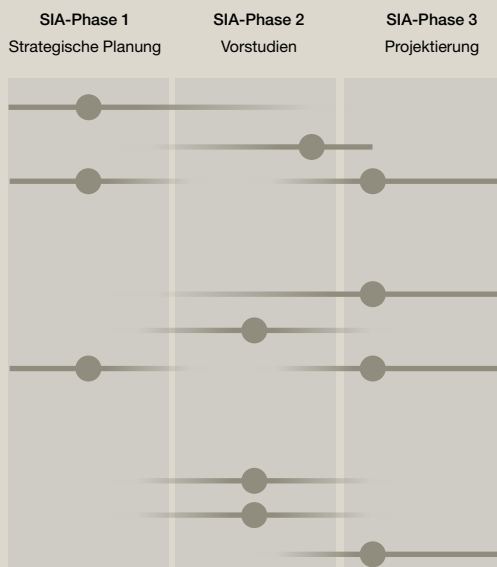
Gebäudeabwärme wegführen

Ebene Freiraum

Grüne und nicht versiegelte Oberflächen maximieren

Bestehende Bäume erhalten; alterungsfähigen Baumbestand ermöglichen

Verschattungs- und Kühlungselemente vorsehen



Empfehlungen zur klimaangepassten Bebauung und Gestaltung des Areals formuliert, die von den Planungsteams teilweise in ihren Beiträgen umgesetzt wurden.

Das für die Weiterbearbeitung ausgewählte Team hat sich durch ein auch aus lokalklimatischer Sicht durchdachtes



ANGEPASSTE IMMOBILIEN UND AREALE KÖNNEN AUCH IN HEISSEREN SOMMERN EINE GUTE AUFENTHALTSQUALITÄT BIETEN.»

Projekt ausgezeichnet. Dieses wurde vor der Ausarbeitung zu einem Richtprojekt im Hinblick auf die lokalklimatischen Auswirkungen analysiert. Optimierungen wurden vorgeschlagen und umgesetzt. Anschliessend wurden die Auswirkungen des Projekts auf das Lokalklima modelliert und mit der Ausgangssituation verglichen. Nach Optimierungen am Projekt wurde

eine erneute Modellrechnung vorgenommen, die die zu erwartenden lokalklimatischen Auswirkungen aufzeigt.

DEUTLICHE VERBESSERUNGEN ERREICHBAR

Die Grafik «Hiag-Areal Pratteln» zeigt die modellierte Situation an einem typischen Sommertag im Jahr 2035 um 14 Uhr mit der IST-Situation (Bebauung: Stand 2019) und dem Projekt. Die mittlere physiologisch äquivalente Temperatur (gefühlte Temperatur) innerhalb des Areals steigt in der IST-Situation aufgrund des Klimawandels auf rund 36 °C, sodass die Belastungssituation insgesamt als stark einzuordnen ist. Mit der neuen Bebauung und Gestaltung gemäss Richtprojekt beträgt die mittlere erwartete gefühlte Temperatur circa 33 °C. Im Mittel ist es auf dem Areal mit dem Projekt also knapp 3 °C kühler, lokal sind die Unterschiede noch grösser. So reduziert sich die gefühlte Temperatur im zentralen Quartierpark um voraussichtlich 5 bis 6 Grad und im Bereich von Baumschatten um bis zu 12 Grad. In der Mitte des Areals kann dank des dichten Baubestands also eine angenehme Situation erzeugt werden. Neben den Bäumen tragen

künftig auch der hohe Grünanteil, die teilweise Entsiegelung sowie die Verschattung durch Neubauten zu einer angenehmeren Situation auf dem Areal bei.

Die Hiag als Bauherrin und Eigentümerin ist an einem langfristig attraktiven Areal interessiert. Auch in den künftig erwarteten heisseren Sommern soll die Aufenthaltsqualität im Aussenraum möglichst hoch sein. Entsprechend wird sie die lokalklimatischen Qualitäten des Projekts mit dem Planungsteam in den nächsten Planungsschritten weiterentwickeln. Dabei werden auch zusätzliche Massnahmen, zum Beispiel Fassadenbegrünungen an stark belasteten Fassaden oder angepasste Materialisierung der Oberflächen, geprüft.



*LUKAS BECK

Der Autor ist Leiter des Geschäftsbereichs Raum- und Standortentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung bei EBP Schweiz AG.

BREITES PORTFOLIO IN DER WESTSCHWEIZ

Das Westschweizer Team von Halter hat unterschiedlichste Immobilienprojekte in den Bereichen Gesamtleistung, Renovierung und Entwicklung vorangetrieben. Das aktuelle Projekt «Cité du Vin» in Rolle unterstreicht die Vielseitigkeit der Arealentwicklungen.

TEXT – BEATRICE CATALANI*



«Cité du Vin» in Rolle VD: Neben dem neuen Weinkeller der Schenk AG entsteht ein neues Wohnquartier.

BILD: JEAN-FRÉDÉRIC LUSCHER ARCHITECTES SA

WEINPRODUKTION NEBEN WOHNGEBIET

Innovation, Nachhaltigkeit und Unternehmertum sind für die Halter AG die Grundlagen für den Erfolg eines jeden Projekts. Diese Werte waren auch ausschlaggebend für die Entwicklung eines neuen Wohnareals in der Gemeinde Rolle. Auf dem Areal am Genfersee entwickelt die Schenk AG als Grundeigentümerin ihre neue Weinproduktionsanlage. Gleichzeitig beabsichtigt das Unternehmen auf einer benachbarten Parzelle ein neues, diversifiziertes Wohngebiet zu realisieren. Zu diesem Zweck wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Das Team von Halter konnte gemeinsam mit den Investoren Helvetia Versicherungen, Raiffeisen Pensionskasse und Prévis Prévoyance die Grundeigentümerin und Ausloberin des Wettbewerbs von ihrem Vorhaben überzeugen. Das Projekt «Cité du Vin» bietet ein breites Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen in Bezug auf Alter, Lebenssituation, soziale Herkunft und Beruf und lässt so ein dynamisches Viertel mit einer starken Identität entstehen. Weitere Gewerbeflächen wie Restaurants, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Handwerksbetriebe sowie eine Schule vervollständigen das Projekt.



UNSERE SPEZIALISTEN ERKENNEN DIE POTENZIALE DER DIGITALISIERUNG ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON PLANUNG, REALISIERUNG SOWIE DEM BETRIEB UND SETZEN DIE WERKZEUGE IN DEN PROJEKTEN EFFIZIENT UND ZIELGERICHTET EIN.



DIGITALER ARCHITEKTURWETTBEWERB

Die Planungsphase ist bereits angelaufen und die Halter AG als Gesamtleisterin hat den digitalen Architektur- und Landschaftswettbewerb lanciert. Sowohl regionale als auch schweizweite Teilnehmer sind eingeladen, daran teilzunehmen. Die Entscheidung der Jury wird Ende September 2022 fallen. Die Wettbewerbsteilnehmer sind gefordert aufzuzeigen, wie sich die künftige Wohnbebauung auf einem hohen städtebaulichen und architektonischen Niveau nahtlos in die bestehende natürliche und städtische Umgebung von Rolle einfügt. Mit dem Einsatz eines digitalen Architekturwettbewerbs soll eine optimale Vergleichbarkeit zwischen den Projekten gewährleistet werden. Der Wettbewerb basiert auf 3D-Modellen, die eine unmittelbare Visualisierung der Integration des Projekts in den städtischen Kontext ermöglichen und ein gemeinsames Verständnis der Gebäudevolumen und der Aussenanlagen erlauben. In der virtuellen Realität des 3D-Modells kann die Wettbewerbsjury jeden erdenklichen Standort einnehmen und so die Beiträge optimal vergleichen.

Das Projekt Esplanade de Pont-Rouge im Geschäftsviertel in Lancy wird ab 2023 den Bürostandort der Halter AG in Genf beherbergen.
BILD: M3 GROUP



VON FREIBURG BIS GENF

In den vergangenen zwei Jahren konnten weitere Projekte entwickelt werden. Eines davon ist die Überbauung am Bahnhof von Bulle im Kanton Freiburg – ein Projekt, das hocheffiziente Technik und eine ausgeklügelte logistische Koordination und Flexibilität erforderte. Ein weiterer Bau befindet sich in Genf: eines der vier Gebäude des Projekts Esplanade de Pont-Rouge im Genfer Businessquartier Lancy-Pont-Rouge mit rund 36 000 m² Geschäfts- und Verwaltungsflächen. Die Halter AG wird nach der Fertigstellung Anfang 2023 ihre zweite Filiale in der Westschweiz in Lancy-Pont-Rouge eröffnen.

RICHTIGE ANSÄTZE AUCH IN KRISENZEITEN

Doch die Kompetenz von Halter beschränkt sich nicht nur auf Grossprojekte wie die «Cité du Vin» oder «Esplanade de Pont-Rouge»: Auch Vorhaben im Bestand spielen eine zunehmende Bedeutung. Ein Beispiel dafür ist die energetische Sanierung des Stadt-

teils Levratte in Nyon, welche die Installation neuer technischer Systeme für das Fernwärmesystem der Stadt, die Renovierung der thermischen Hüllen und die Schaffung zusätzlicher Mietflächen durch die Anbringung von freitragenden Balkonen umfasst. Die erste Phase der Arbeiten an insgesamt vier Gebäuden der Eigentümerin Copré Pensionskasse wird in diesem Sommer beginnen und die zweite voraussichtlich im Jahr 2023 starten.



***BEATRICE CATALANI**

Die Autorin arbeitet im Kommunikationsteam der Halter AG.

ANZEIGE

Unsere beiden Immobilien-Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacanic, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

STADT DER KURZEN WEGE

Die Städte der Zukunft brauchen bezahlbare Wohnungen, Grünräume, Frischluftschneisen und klare Mobilitätskonzepte. Dabei wird die Frage sein, wie wir diese Interessen unter einen Hut bringen. TEXT – PETER SCHWEHR*



Dem Zwischenraum kommt bei verdichteten Quartieren eine Schlüsselrolle zu. Es ist das Dazwischen, das unser Stadtklima im weitesten Sinne prägt und Nutzungsspielräume entstehen lässt.

BILD: 123RF.COM

▶ GEGENSÄTZLICHE INTERESSEN MITEINANDER VERBINDEN

Die Welt befindet sich im Umbruch. Krisenpermanenz bestimmt unseren Alltag. Wir sind zum Umdenken und zum Handeln gezwungen. Der Klimawandel geht einher mit anderen Entwicklungen wie verstärkter Migration, grösserer sozialer Ungleichheit und geopolitischen Spannungen. Dabei wird auch die Verletzlichkeit des gebauten Siedlungsraums deutlich. Alle diese Entwicklungen geben uns die Legitimation, unsere Welt für eine Zukunft umzubauen, die ohne fossile Rohstoffe auskommt.

«Eine Stadt, die klimafreundlich, gerecht und produktiv ist, hohe Qualitäten für ihre Benutzer bietet, diese in ihrer Resilienz stärkt und sie unterstützt, mit den Herausforderungen des Lebens fertig zu werden, sich anzupassen und zu gedeihen» (R. Jenny, L. McCay; 2021). Ziel ist eine Stadt, die nicht nur Stressoren überwinden und sich weiterentwickeln kann, sondern einen Lebensraum, der Handlungsmöglichkeiten für künftige Generationen schafft und zur Gesundheit seiner Bewohnenden beiträgt.

Diese Transformation unserer Städte kann nicht mehr länger hinausgezögert

werden und wird prägend sein. Aufgrund interner und externer Zuwanderung wird die Stadt von morgen voll mit Menschen sein. Dafür benötigen wir mehr bezahlbaren Wohnraum. Gleichzeitig soll die Stadt möglichst begrünt sein und gemäss dem Prinzip der Schwammstadt über Frischluftschneisen und Flächen zur Speicherung von Wasser verfügen. Als wäre dies nicht schon kompliziert genug, muss auch die Fortbewegung in der Stadt gewährleistet sein. Diese drei Interessen sind alle berechtigt, doch wer setzt seine Bedürfnisse durch und wie wird priorisiert? Genau in dieser Denke liegt das Problem. Wir benötigen Lösungen, die möglichst keine Verlierer kennen.

IMMOBILIEN MÜSSEN MEHRWERT BIETEN

Dem Verkehr kommt hier eine Schlüsselrolle zu. Was wäre, wenn der öffentliche Nahverkehr in der Stadt durch Sammeltaxis, Trams etc. so gut ausgebaut wäre, dass man auf den Besitz eines individuellen Autos verzichten könnte? Damit könnte Raum, der vorher für Strassen und Parkplätze benötigt wurde, zu begrünten Aufenthaltszo-

nen für Mensch und Tier umgestaltet werden. Die neu eingekehrte Ruhe in der Stadt würde mehr Freiheit bei der Gestaltung von Wohnungsgrundrissen erlauben, gäbe es doch weniger lärmbelastete Zonen, auf die man Rücksicht nehmen muss. Gleichzeitig würden die Frischluftschneisen eine dichte Bauweise von Gebieten ermöglichen, in denen gewohnt, gearbeitet und lokal produziert werden könnte. So entsteht eine Stadt der kurzen Wege, von deren Lebendigkeit auch eine zunehmend ältere Bevölkerung profitiert. In Quartiers- oder Gemeindezentren können die Bewohnenden gemeinwohlorientiert arbeiten und finden die notwendige Unterstützung bei der Gestaltung ihres Alltags. Ein Ort, an dem Synergien bewusst ausgetauscht und weiterentwickelt werden – von der Wundversorgung bis hin zum Reparaturcafé – und wo Bewohner zu solidarischen Stadtakteuren werden. Als Gegenlohn bekommen sie Zuschüsse für Mieten, Verkehr oder Energie – entlasten sie doch durch ihre Arbeit den Staat.

Wir müssen uns eingestehen, dass wir die künftigen Entwicklungen nur bedingt prognostizieren, kaum kontrollieren und schon gar nicht planen können. Umso wichtiger ist es, dass wir in Zukunft imstande sind, mit unseren Gebäuden auf neue Veränderungen zu reagieren, dass wir uns also schon beim Planen fragen: Wie können die Gebäude später mit angemessenem Aufwand umgenutzt, ergänzt oder auch wieder rückgebaut werden? Die Endlichkeit unserer Gebäude bereits in der Planung zu berücksichtigen, ist eine Verantwortung, die wir späteren Generationen gegenüber tragen. Dabei muss sich der Bau zur Kreislaufwirtschaft bekennen, fallen hier doch über 50% des Abfalls an; in Deutschland sprechen wir von jährlich 222 Mio. Tonnen

Bauschutt. Wir können davon ausgehen, dass Verschärfungen von Reglementen und Verordnungen getreu dem Verursacherprinzip folgen. Das bedeutet: Jedes Bauvorhaben wird sich künftig über den Mehrwert für den Ort und die Gesellschaft legitimieren müssen.

CHANCE FÜR EINE SOLIDARISCHE GESELLSCHAFT

Vieles ist dabei noch unklar. Wir wissen nur eines: Die Klimaerwärmung mit all ihren globalen Folgen wie Flucht, Hunger und Zerstörung schreitet stetig voran, und die Zeit für Vorsätze ist abgelaufen. Handeln ist angesagt. Es braucht Innovation, Zusammenarbeit und gesellschaftlichen Diskurs, um zu guten Lösungen zu kommen. Wenn dies gelingt, so ist die Bewältigung der Folgen der Erderwärmung letztendlich auch eine Chance für eine so-

KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Ein Team von 21 Mitarbeitenden entwickelt am CCTP Strategien für einen nachhaltigen Lebensraum. Gebäude und Quartiere, die auf veränderte Anforderungen reagieren, sich entwickeln können und auch künftigen Generationen ein qualitativvolles Leben ermöglichen. www.hslu.ch/cctp

Publikation «Dichte auf dem Prüfstand»

<https://sites.hslu.ch/architektur/dichte-auf-dem-pruefstand/>

Weitere Publikationen zum Thema Nachhaltigkeit in der Architektur

www.hslu.ch/cctp-publikationen

Thinktank Architektur & Stadtentwicklung

<https://sites.hslu.ch/architektur/thinktank-architektur-stadtentwicklung/>

Kontakt Peter Schwehr, peter.schwehr@hslu.ch, www.linkedin.com/in/peterschwehr

lidarische Gesellschaft. Innovation kann jedoch nur dort entstehen, wo sie willkommen geheissen wird. Ideologien haben hier keinen Platz. Setzen wir stattdessen unsere Energie für die Entwicklung von Lösungen ein. Unterschiedliche Meinungen, die auf Respekt und Wertschätzung basieren, sind dabei essenziell. Wir müssen lernen, wieder aufeinander zuzugehen und nicht nur Gebäude, sondern eine Kultur des Miteinander-Wollens aufzubauen. Schliesslich ist die Gesundheit des

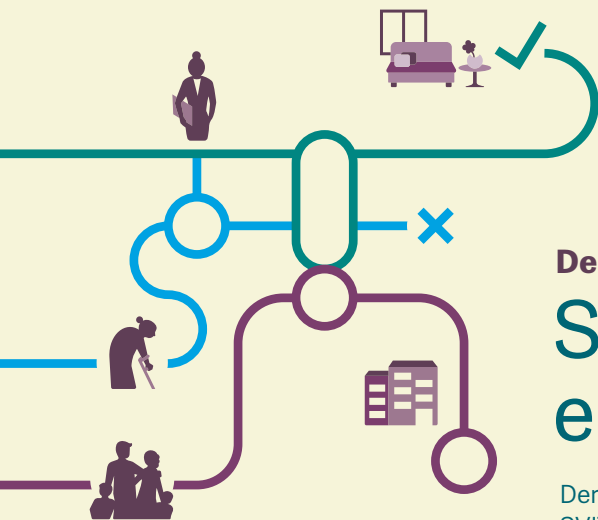
Planetens eine Aufgabe, die uns alle angeht. Der Zug der Zeit ist nicht zu stoppen und – ganz im Sinne von Dwight D. Eisenhower – legt sich kein vernünftiger Mensch auf die Schienen der Geschichte und wartet, bis ihn der Zug der Zukunft überfährt. ■



***PROF. DR. PETER SCHWEHR**

Der Autor ist dipl. Architekt TU SIA und Leiter des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur an der HSLU Luzern.

ANZEIGE

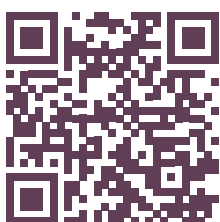


Der SVIT Zürich lädt zu einer zweitägigen Weiterbildung ein Sozialverträglich entmieten – wie geht das?

Der SVIT Zürich bietet eine firmeninterne Weiterbildung zum Thema Entmietung an. SVIT-Mitglieder haben die einmalige Gelegenheit, am Pilot-Durchlauf im September herauszufinden, wie sozialverträgliche Entmietungen offeriert, konzipiert und umgesetzt werden können.

Je nach Grösse der Firma können 1 bis 3 Mitarbeiter gratis am Pilot teilnehmen. Weitere Mitarbeiter sowie Nicht-Mitglieder kosten CHF 1'200.– exkl. MWST.

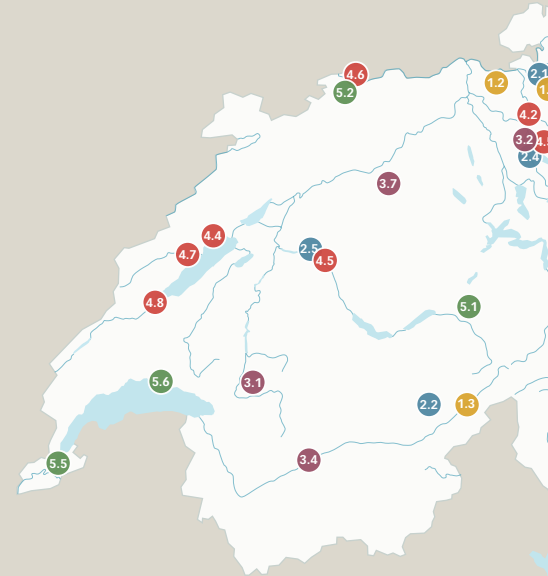
Informationen und Anmeldung:
<https://svit-bildung.ch/entmietungen/>



Wann: Freitag 2. und 16. September 2022
Uhrzeit: 8–16 Uhr, Ort: SVIT Zürich, 8050 Oerlikon
Wer: Mitglieder aller SVIT Mitgliederorganisationen sowie Nicht-Mitglieder mit Bewirtschaftungsmandat, limitierte Teilnehmerzahl

BUND UNTERSTÜTZT MODELLVORHABEN

Der Bund unterstützt Projekte lokaler, regionaler und kantonaler Akteure, die in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen oder privaten Planungsbüros neue Wege zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung beschreiten. **TEXT – RED.**



In den Regionen Albula und Prättigau/Davos GR werden neue Strategien für altersgerechte Wohnungen entwickelt. (BILD: DAVOS, 123RF.COM)

▶ INNOVATIVE KONZEPTE PRÜFEN

Mit den Modellvorhaben unterstützt der Bund Projekte lokaler, regionaler und kantonaler Akteure, die in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen oder privaten Planungsbüros neue Wege zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung beschreiten. Diese innovativen Ansätze sollen die Lebensqualität und die Wettbewerbsfähigkeit verbessern sowie die Zusammenarbeit innerhalb und zwischen den Regionen im ländlichen als auch städtischen Raum stärken.

Die Modellvorhaben für eine nachhaltige Raumentwicklung sind als Labortorien zu verstehen: Sie erlauben es, neuartige Methoden, Ansätze und Verfahren zu erproben. Dieser Prozess liefert den Trägerschaften und Regionen Erkenntnisse, Erfahrungen und Ergebnisse, dem Bund seinerseits Erkenntnisse für die Anpassung und Weiterentwicklung seiner Raum-

politik. Acht Bundesstellen führen das Programm zum vierten Mal durch. Neben dem federführenden Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sind das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco), die Bundesämter für Umwelt (Bafu), Landwirtschaft (BLW), Wohnungswesen (BWO), Gesundheit (BAG), Strassen (Astra) sowie Sport (Baspo) beteiligt.

LERNPROZESSE ANSTOSSEN

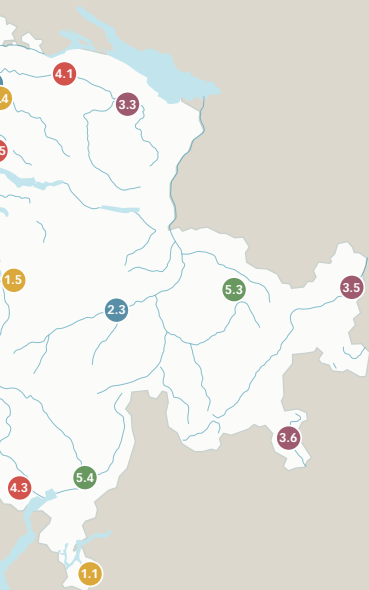
Mit dem Instrument will der Bund Impulse mit langfristiger Wirkung im Rahmen der nachhaltigen Raumentwicklung auslösen. Die Modellvorhaben schaffen einen Anreiz für lokale, regionale und kantonale Akteure, Ideen zu den vom Bund gesetzten Schwerpunkten zu entwickeln und dabei Neuland zu beschreiten. Die beteiligten Bundesämter haben aufgrund deren Dringlichkeit für die aktuelle Runde fünf Themenschwerpunkte definiert: Digitalisierung für die Grundversorgung nutzen;

integrale Entwicklungsstrategien fördern; Landschaft ist mehr wert; Siedlungen, die kurze Wege, Bewegung und Begegnung fördern; demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen.

Eine intersektionale Herangehensweise ist zwingend für die Entwicklung von Lösungsansätzen in den genannten Themenschwerpunkten. Das Erproben von Ansätzen ermöglicht neue Erkenntnisse, die zu einer Weiterentwicklung der gewohnten Vorgehensweisen führen. Gleichzeitig können erfolgreiche Modellvorhaben Vorbild für ähnliche Vorhaben in anderen Regionen sein. Der Bund unterstützt den Wissenstransfer und die Vernetzung der Regionen mit Erfahrungsaustauschen, einem Newsletter und Publikationen. Die auf drei bis vier Jahre beschränkte Anschubfinanzierung durch den Bund ist oft der entscheidende Anstoss für die lokalen und regionalen Akteure, neue Ideen zu entwickeln, um blockierte Situationen zu überwinden.

MODELLVORHABEN NACHHALTIGE RAUMENTWICKLUNG 2020–2024 – THEMENSCHWERPUNKTE UND PROJEKTE

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE



DIGITALISIERUNG FÜR DIE GRUNDVERSORGUNG NUTZEN

- 1.1 **Tessiner BergtÄler (TI)**: Ideen für eine altersgerechte Raumentwicklung
- 1.2 **Progressive Provinz Zuzibiet (AG)**: Digitalisierung als neue Lagequalität nutzen
- 1.3 **Oberwallis (VS)**: Ein regionales Supportzentrum unterstützt die Gemeinden
- 1.4 **Oberwinterthur (ZH)**: Stadtentwicklungsgebiet Neuhegi digital vernetzen
- 1.5 Grundversorgung digital und im Dialog sichern: «Vernetzte DÖrfer» im Kanton Uri

INTEGRALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN FÖRDERN

- 2.1 **Zürcher Weinland**: Integrale netzwerkbasierter Regionalentwicklung
- 2.2 Resiliente Bergregionen: Eigenstärken nutzen in der **Region Oberwallis**
- 2.3 Identitätsstiftend: Die **Fusionsgemeinde Ilanz/Glion (GR)** wächst zusammen
- 2.4 Integrale Strategie 2050: **Region Zürich und Umgebung** gemeinsam entwickeln
- 2.5 «Grünes Band»: Ein Landschaftsraum umspannt die **Stadt und Agglomeration Bern**

LANDSCHAFT IST MEHRWERT

- 3.1 **Château-d'Oex (VD)**: Kulturlandschaften der Region für Senior/-innen aufwerten
- 3.2 Ruheorte.Hörorte. Akustische Qualität im **Limmattal (AG und ZH)** erleben
- 3.3 **Tobelwelt Sitter (SG)**: Landschaften vor der Haustüre gemeinsam gestalten
- 3.4 Natur- und Kulturschätze rund um **Sitten (VS)** ins öffentliche Bewusstsein rücken
- 3.5 **Valsot (GR)**: Mehrwerte einer charakteristischen Kulturlandschaft erwandern und messen
- 3.6 **Valposchiavo (GR)**: Landschaftswerte für die nächste Generation erhalten
- 3.7 Den Garten der **Agglomeration Langenthal (BE)** gemeinsam gestalten

SIEDLUNGEN, DIE BEGEGNUNGEN FÖRDERN

- 4.1 Fussverbindungen: Alltagswissen und -wege vernetzen in der **Region Frauenfeld (TG)**
- 4.2 **Hohrainli, Kloten (ZH)**: Qualitätsvolle Verdichtung vom Aussenraum her entwickeln
- 4.3 **Terre de Pedemonte (TI)**: Quartierstrassen werden Nachbarschaftsräume
- 4.4 Stadtzentren stärken: Verkehrsentslastung im «**Jurabogen**» (**BE, JU, NE und VD**)
- 4.5 Begegnungszonen: Potenziale vor der Haustür besser nutzen in **Bern und Zürich**
- 4.6 Wohn- und Freiraumansprüche ausloten: Entwicklungsgebiet **Stettenfeld, Riehen (BS)**
- 4.7 **Milvignes (NE)**: vereint seine drei Kerne dauerhaft
- 4.8 **Yverdon-les-Bains (VD)**: Stadttoasen für alle, in fünf Minuten erreichbar

WOHN- UND LEBENS-RÄUME FÜR MORGEN

- 5.1 **Hasliberg (BE)**: Generationenwohnen und Sorgenetz verbindet die Berggemeinde
- 5.2 Netzwerk Westfeld – Integrativer Wohn- und Lebensraum in **Basel-West**
- 5.3 Neustart im Alter: Wohnraumstrategie der Regionen **Albula und Prättigau/Davos (GR)**
- 5.4 Altersfreundliche Investitionen: Immobilien und Räume für ein längeres Leben (**TI/GR**)
- 5.5 Ein Prototyp für vier Generationen: Wandelbares Wohnen in **Genf**
- 5.6 Anpassung von Wohnangeboten für und mit Senior/-innen in einem Quartier von **Lausanne (VD)**

MEHRWERT UND NUTZEN

Die Auswertung der «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 bis 2018» zeigt, dass die Modellvorhaben ein sehr wertvolles Instrument sind. So bringen Modellvorhaben unter anderem erfolgreiche Prozesse der institutionellen Zusammenarbeitsformen in Gang. Die Modellvorhaben «Nachhaltige Raumentwicklung» haben auf der regionalen Ebene zweifellos dazu beigetragen, die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und den Kantonen zu verbessern. Die beteiligten Regionen und Gemeinden haben die Wichtigkeit erkannt, über die administrativen Grenzen hinweg ein gemeinsames Problembewusstsein zu entwickeln und in funktionalen Räumen zusammenzuarbeiten. Darauf aufbauend sind auch neue Netzwerke und Governance-Strukturen entstanden. Durch die Modellvorhaben konnten in den Regionen Wissen, Leitfäden, Merkblätter und Musterpläne generiert

werden, die auf andere Regionen übertragbar sind und zum Teil bereits erfolgreich angewendet wurden. Weiter führten sie zu Verbesserungen und einer besseren Nutzung von Potenzialen, indem zum Beispiel



DIE MODELLVORHABEN FÜR EINE NACHHALTIGE RAUMENTWICKLUNG SIND ALS LABORATORIEN ZU VERSTEHEN: SIE ERLAUBEN ES, NEUARTIGE METHODEN, ANSÄTZE UND VERFAHREN ZU ERPROBEN.



die lokale Wertschöpfung erhöht und touristische Angebote besser vermarktet werden. In verschiedenen Modellvorhaben ist es der Trägerschaft zudem gelungen, die

Resultate in raumplanerische Instrumente wie dem Agglomerationsprogramm einzubringen.

Auf Bundesebene sind die Modellvorhaben ebenfalls ein Gewinn. Sie bieten mit ihrem kreativen und offenen Ansatz die Chance, je nach Rahmenbedingungen eine passende Form für die horizontale und vertikale Zusammenarbeit zu finden. So haben zum Beispiel die Erkenntnisse des Themenschwerpunkts Freiraumentwicklung zu Ideen für Folgeprojekte geführt, die nun auf Bundesebene umgesetzt werden. Modellvorhaben liefern zudem gute Beispiele und Lösungsansätze für die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes, für die Weiterentwicklung der Agglomerationspolitik und der Politik für die ländlichen Räume und Berggebiete. Die Modellvorhaben gehen weit über die sektoralpolitische Koordination hinaus und stellen das sichtbare Zeichen einer innovativen Kooperation aller Partner raumrelevanter Politiken dar. ■

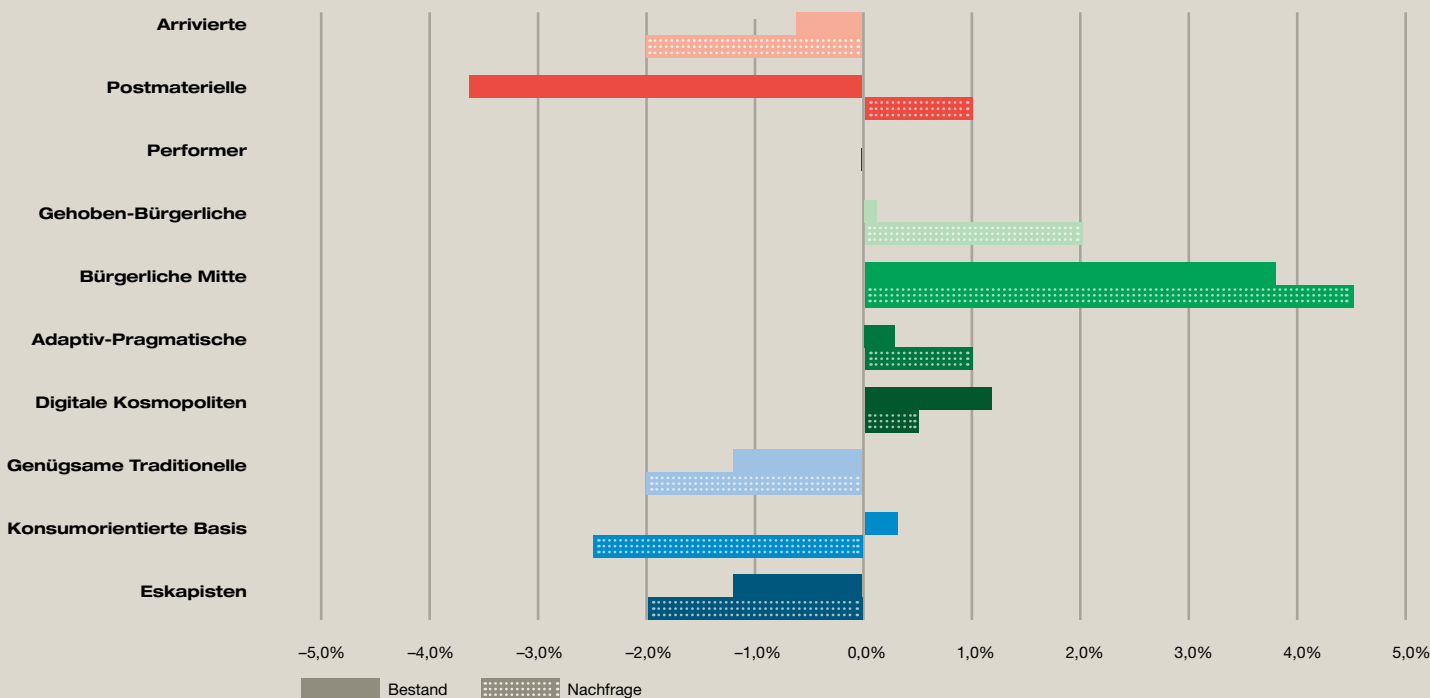
WOHNUNGSNACHFRAGE SCHAFFT DYNAMIK

Ein Vergleich der aktuellen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnungsnachfrage zeigt, mit welcher Dynamik und in welche Richtung sich verschiedene Standorte bewegen. Das ist für die Immobilienentwicklung von entscheidender Bedeutung.

TEXT – DIETER MARMET*

SINUS-MILIEUS IM BESTAND BZW. BEI DEN NACHFRAGERN IN SCHLIEREN (JEWEILS ALS ABWEICHUNG VOM SCHWEIZER MITTEL IN %)

Quelle: acasa, Realmatch360



SOZIO-DYNAMIK

An kaum einem anderen Ort lässt sich die unterschiedliche Dynamik der Bevölkerungszusammensetzung so augenscheinlich erkennen wie in den Vorortsgemeinden und Agglomerationen der grössten Schweizer Städte. Nehmen wir als Beispiel die Zürcher Vorortsgemeinde Schlieren und messen deren Sozio-Dynamik mit den Sinus-Milieus. Wie bereits in der Immobilien-Ausgabe vom Dezember 2020 («Wer sind die Wohnungsnachfrager?») geschildert, hat das Modell der Sinus-Milieus zum Ziel, Menschen mit ähnlichen Lebensauffassungen und -weisen sowie einer ähnlichen sozialen Lage in Gruppen zusammenzufassen. Für die Schweiz identifiziert das Modell zehn Gruppen bzw. Milieus mit ähnlichen Befindlichkeiten, sowohl was ihre Werte und Einstellungen als auch ihre soziale Lage betrifft. Das Wissen um diese Milieus ist für die Immobilienbranche deshalb interessant, weil die verschiedenen Gruppen unterschiedliche Bedürfnisse haben, auch was das Wohnen betrifft.

Daten zu den Sinus-Milieus der Bewohner einer bestimmten Gemeinde (oder eines Quartiers oder Strassenzugs) lassen sich beispielsweise bei Acasa (Sinus-Milieus in der Microgeographie) oder Wüest Partner (Geo-Milieus im Bestand) finden. Allerdings reicht die Analyse der Zugehörigkeit der ansässigen Bevölkerung zu den verschiedenen Milieus beispielsweise für die Entwicklung eines neuen Immobilienprojekts nicht notwendigerweise aus, denn die Milieus der Haushalte, die gegenwärtig auf Wohnungssuche in einer Gemeinde sind, müssen nicht unbedingt deckungsgleich mit jenen der ansässigen Bevölkerung sein.

Die Sozio-Dynamik in Schlieren, einer traditionell städtischen Arbeitsplatzgemeinde im Westen von Zürich mit knapp 20 000 Einwohnern, zeigt dies eindrücklich. Die Analyse der Sinus-Milieus der Schlieremer Bevölkerung zeigt eine Verteilung, die mit Ausnahme der Postmateriellem (Untervertretung) und der Bürgerlichen Mitte (Übervertretung) mehr oder weniger dem Schweizer Durchschnitt entspricht.

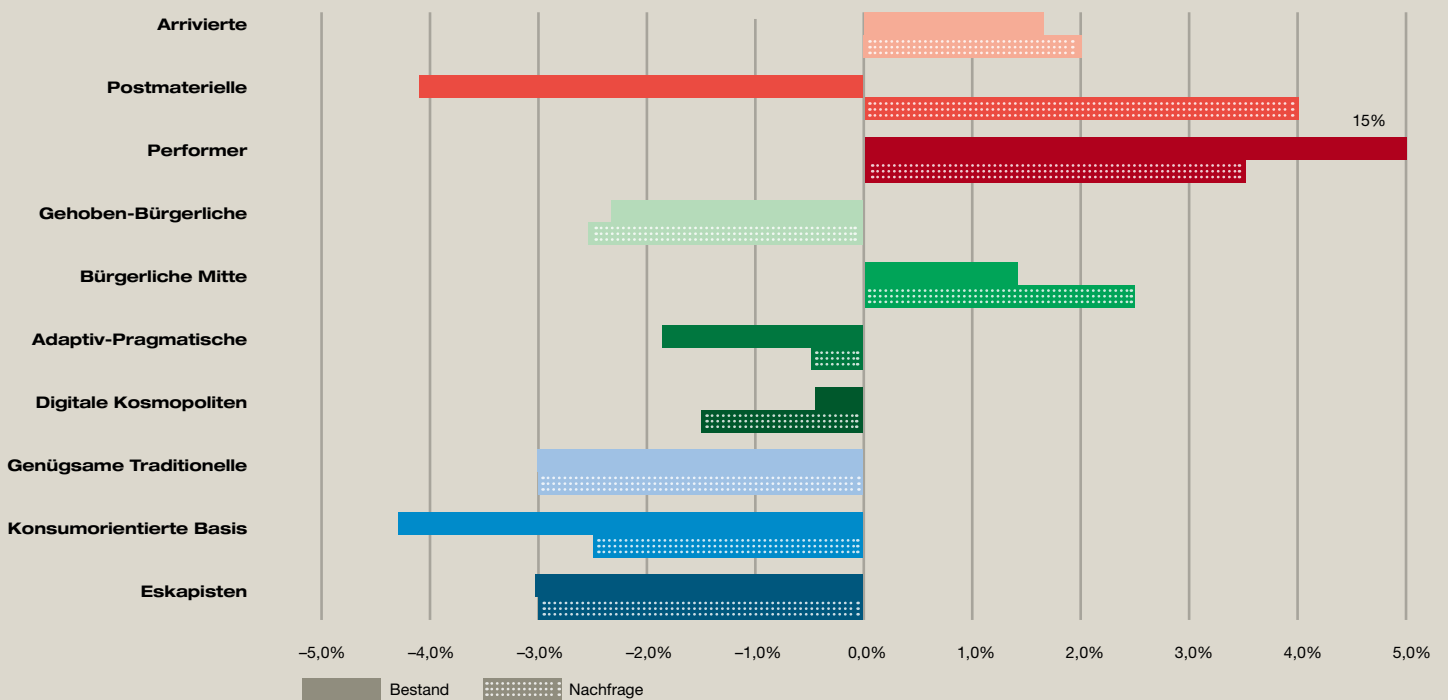
Vergleicht man diese Verteilung nun mit den Milieus jener Haushalte, die gegenwärtig in Schlieren eine Wohnung suchen, lassen sich teilweise deutliche Unterschiede feststellen. Zusammengefasst können die Abweichungen wie folgt charakterisiert werden: Die potenziellen Neuzuzüger in Schlieren

“
DIE NACHFRAGE-MILIEUS ZU KENNEN, HILFT BEI DER ZIELGRUPPENANALYSE.
”

verfügen typischerweise über eine höhere Ausbildung und ein höheres Einkommen als die ansässige Bevölkerung. Es ist zwar nicht so, dass die Milieus der Oberschicht und der oberen Mittelschicht überdurchschnittlich bei den suchenden Haushalten vertreten

SINUS-MILIEUS IM BESTAND UND BEI DEN NACHFRAGERN IN UITIKON (JEWELS ALS ABWEICHUNG VOM SCHWEIZER MITTEL IN %)

Quellen: acasa, Realmatch360



wären, aber bei drei der vier Mittelschicht-Milieus überwiegen die Anteile bei der Nachfrage die Anteile im Bestand, während die Milieus der unteren Mittelschicht und der Unterschicht bei den potenziellen Neuzugängern klar untervertreten sind.

STATUS QUO

Ein völlig anderes Bild zeigt sich in einer südlicheren Vorortsgemeinde von Zürich. Uitikon ist mit knapp 5000 Bewohnern vier Mal kleiner als Schlieren und unterscheidet sich, was die Milieus der ansässigen Bevölkerung betrifft, deutlich vom schweizerischen Durchschnitt. Während die Milieus der Oberschicht und der oberen Mittelschicht in Uitikon klar übervertreten sind (Ausnahme: Postmaterielle), sind alle anderen Milieus untervertreten (Ausnahme: Bürgerliche Mitte). Analysiert man nun die Milieus der potenziellen neuen Bewohner anhand der Nachfrage nach Wohnraum in Uitikon, zeigt sich ein praktisch identisches Bild wie im Bestand. Bis auf gewisse Unterschiede bei den Postmateriellen und den Performern

gleichensich die Verteilungen der Milieus der ansässigen Bevölkerung und der Nachfrager aufs Haar. Sofern nicht einzelne Milieus sehr viel erfolgreicher bei der Wohnungssuche sind als andere, wird sich an der Milieustruktur von Uitikon durch die künftigen Zuzüger also kaum etwas verändern.

FAZIT

Verschiedene Standorte können eine unterschiedliche Sozio-Dynamik aufweisen. Gerade deshalb ist es wichtig, die Milieus der Nachfrager zu kennen, denn diese können sich, wie das Beispiel Schlieren zeigt, deutlich von den Milieus der ansässigen Bevölkerung unterscheiden. Die potenziellen Neuzuzüger haben mitunter ganz andere Bedürfnisse, was das Wohnen betrifft als die Alteingesessenen, und stellen andere Anforderungen an ihr neues Zuhause.

Auch wenn die Sinus-Milieus für die Schweiz bereits 2002 entwickelt worden sind und seither mehrfach an die soziokulturellen Veränderungen der Gesellschaft angepasst wurden (das letzte Mal 2021),

beginnen sie in der Schweizer Immobilienwirtschaft erst gerade richtig Fuss zu fassen. Die zunehmende Verbreitung hat auch damit zu tun, dass sich der SVIT vor nicht allzu langer Zeit entschieden hat, die von Acasa entwickelten Wohn- und Lebenswelten (wohnlenswelten.ch) aktiv zu bewerben, und mit dem «Milieu Analyzer» selbst verschiedene Analyse-Tools bereitstellt (<https://www.svit.ch/de/app/sinus-milieus#/milieu>). Für Entwickler und Investoren, aber auch für Vermarkter bieten sich heute mit den verschiedenen Analyseinstrumenten ganz neue Möglichkeiten, ihre Zielgruppen im Detail zu analysieren und Immobilienprojekte oder Vermarktungsstrategien entsprechend auszurichten. ■



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

Fahrländer Partner Raumentwicklung bietet Standortdaten und Ratings über die interaktive Plattform für Raum- und Immobilienentwicklung Luucy. BILD: ZVG



SCHWEIZ

SSREI ERHÄLT ANERKENNUNG

Die Bewertungsmethodik des Swiss Sustainable Real Estate Index SSREI wird neu von GRESB B.V., dem Anbieter eines globalen Benchmarks für Immobilien-Assets, anerkannt. So akzeptiert GRESB den SSREI insbesondere als Bestands-Zertifizierung und Portfolioanalyse sowie bei weiteren thematisch überschneidenden Anforderungen. Die technische Umsetzung der Anerkennung erfolgt bereits mit dem GRESB-Abschluss 2022. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt, erlaubt es der SSREI, das Nachhaltigkeitsprofil von Bestandesliegenschaften abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen und damit für ein neues Mass an Transparenz und Vergleichbarkeit zu sorgen.

MARKT BLEIBT ANGESpanNT

Die Ungleichgewichte im schweizerischen Immobilienmarkt nehmen weiter zu. Damit setzt sich die Entwicklung fort, die seit Mitte des letzten Jahrzehnts zu beobachten ist. Dies zeigt die neueste Ausgabe des Monitors «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt», den die Arbeitsgemeinschaft Meta-Sys AG/ZHAW jährlich im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen erstellt. Der Monitor zeigt auch, dass die Kluft zwischen Miete und Wohneigentum zunimmt. Trotz einer leichten Entspannung auf nationaler Ebene verknappt sich der Wohnraum regional teilweise deutlich, vor allem im Raum Zürich und Zug. Lässt die Bautätigkeit im Bereich von Mietwohnungen nach, führt dies in einzelnen Regionen zu einer unbefriedigenden Versorgungssituation oder verschärft diese.

IMMOBILIENPREISE LEGEN ZU

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt trotz höherer Zinsen robust. So sind die am Markt bezahlten Preise für Eigenheime im 2. Quartal 2022 mit 0,7% leicht gestiegen, wie der SWX IAZI Private Real Estate Price Index zeigt. Zu dieser Preisentwicklung haben Einfamilienhäuser (+0,6%) und Eigentumswohnungen (+0,8%) in nahezu gleichem Ausmass beigetragen. Auch über die vergangenen zwölf Monate betrachtet liegt das Wachstum der Transaktionspreise für Wohneigentum mit 5,2% weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt.

ANGEBOTSMIETEN IM AUFWIND

Die Angebotsmieten in der Schweiz haben im Juni erneut um 0,3% zugelegt. Der Index steht neu bei 117,9 Punkten. Im ersten Halbjahr 2022 stiegen die Angebotsmieten insgesamt um 1,3% und setzten damit ihren Aufwärtstrend fort. Dafür sind nicht allein die steigenden Energiekosten verantwortlich, denn auch die Nettomieten legten weiter zu. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex.

MEHR KONKURSE

Laut Creditreform, dem Schweizerischen Gläubigerverband, haben Konkurse im Vergleich zum Vorjahr um rund 40% zugelegt. Vergleicht man die 3390 Insolvenzen von 2022 mit dem Durchschnitt der beiden Jahre 2018

ANZEIGE



Unsere Kernkompetenz:
Sanieren und neu positionieren unter laufendem Mietbetrieb.

Birmensdorferstrasse 24 Postfach 178 8902 Urdorf | +41 44 735 41 00 | www.ebvimmobilien.ch

EBV
IMMOBILIEN AG

und 2019, ist es eine Zunahme um 10%. Am stärksten betroffen sind Dienstleistungsunternehmen, die im Vergleich mit 2018/2019 um bis zu 40% mehr Konkurse verzeichnen. Weniger betroffen sind der Gastrobereich, der gegenüber 2018/2019 ein Plus von 1,7% aufweist, sowie die Baunebenbranche (+3,3%). Der Rückgang bei den Privatkonkursen um 9% gegenüber dem Vorjahr überrascht hingegen. Im ersten Halbjahr 2022 wurden insgesamt 25 445 Firmen neu im Handelsregister eingetragen. Dies widerspiegelt nach wie vor eine starke Dynamik, auch wenn die Zahl um 3,8% unter dem Vorjahr liegt.

SCHWEIZ TEUER FÜR EXPATS

Mercer hat Ende Juni seine Cost-of-Living-Studie 2022 veröffentlicht, welche eine Rangliste der 227 teuersten Städte der Welt für Expatriates aufstellt. Hongkong liegt weiterhin an der Spitze, gefolgt von den vier Schweizer Städten Zürich, Genf, Basel und Bern. Internationale Mitarbeitende, die nach dem Herkunftslandprinzip vergütet werden, erhalten in der Regel einen Zuschuss zu den Lebenshaltungskosten, um ihre Kaufkraft in den Zielländern zu erhalten. Diese Zulage wird berechnet, indem eine Differenz des Lebenshaltungskostenindex auf einen Teil des Nettolohns der Arbeitnehmenden angewendet wird. Inflation und Wechselkursschwankungen üben dabei einen direkten Einfluss auf die Kaufkraft von Expats aus.

PREISANSTIEG TROTZ ZINSWENDE

Die steigenden Leitzinsen verteuern Hypotheken und reduzieren die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Dies kann sich negativ auf die Nachfrage auswirken. Bei den Haus- und Wohnungspreisen ist aber keine Trendwende zu erkennen, wie der Swiss Real Estate Offer Index zeigt. Verkäufer von Eigentumswohnungen erhöhten ihre Preiserwartungen im Juni 2022 nochmals um 1,1%. Auch für Einfamilienhäuser verlangten die Anbieter 0,3% mehr. Die in Inseraten angebotenen Mietpreise haben sich im Juni mit +0,1% kaum bewegt. Der Swiss Real Estate Offer Index wird von der SMG Swiss Marketplace Group in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI erhoben.

UNTERNEHMEN

LUUCY UND FPRE KOOPERIEREN

Die Plattform für Raum- und Immobilienentwicklung Luucy und Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) stellen gemeinsam neue Apps zur Nutzung von Marktintelligenz bereit. Mit der Integration von Standortdaten und Ratings in der 3D-Web-GIS-Lösung Luucy ermöglichen die beiden Unternehmen neue Anwendungen für Immobilienentscheide.

NOBILIS FEIERT JUBILÄUM



Die Nobilis Estate AG feiert 2022 ihr zehnjähriges Jubiläum. Gründer und CEO David Hauptmann und Partnerin und stellvertretende Geschäftsführerin Daniela Doychinova (Bild) führen die Immobilienagentur. Das interdisziplinäre Team der Nobilis Estate AG berät Kunden in den Bereichen Verkauf, Vermietung, Bewertung und Bewirtschaftung. Die hauseigene Werbeagentur entwickelt die entsprechenden Kommunikations- und Vermarktungsstrategien.

MOBIMO TRITT NETZWERK VON MADASTER BEI



Als neuer Partner von Madaster wird die Immobiliengesellschaft Mobimo künftig das digitale Materialkataster nutzen (von links: Marco Tondel von Mobimo, Marloes Fischer von Madaster und Andreas Wende von Mobimo). Im Netzwerk von Madaster stärkt Mobimo den Austausch auf dem Weg hin zu einem zirkulären Bauwesen in der Schweiz. Seit Jahren fliessen bei Mobimo Nachhaltigkeitskriterien in die Geschäftstätigkeit

ANZEIGE

City Telefon- und Bürodienst

Ihre persönliche Stellvertretung

City Telefon und Bürodienst GmbH
Bahnhofstrasse 44
7000 Chur

citytelefon.ch · Tel. 081 255 33 33

Der Glasbau «Square» des japanischen Architekten Sou Fujimoto besticht mit seinen raumhohen Verglasungen und der gläsernen Aussenhülle, welche die Aepli Metallbau AG realisiert hat.

BILD: STUDIO GATARIC



ein. Energetische Sanierungen von Anlageobjekten und die Entwicklung von nachhaltigen Projekten für das eigene Anlageportfolio sind Massnahmen, mit denen Mobimo seinen CO₂-Absenkpfad realisiert. Bis 2050 soll das Anlageportfolio CO₂-neutral sein.

HÄLG ÜBERNIMMT ETAVIS

Die Hälg Facility Management AG hat das Unternehmen für technisches Gebäude-

management Etavis Facility Services AG übernommen. Damit verstärkt Hälg das Geschäftsfeld Facility-Management in der Region Zürich. Das Etavis-Team wird in die Hälg Facility Management AG Zürich integriert. Der Firmenname Etavis Facility Services AG verschwindet. Beide Unternehmen treten in Zukunft unter der Marke Hälg Facility Management AG auf.

GUTES RESULTAT FÜR IMMOVISION1



Die ImmoVision1 AG, ein für einen kleinen Aktionärskreis geschlossenes Schweizer Immobilien-Investmentvehikel, hat im Geschäftsjahr 2021 eine Eigenkapitalrendite von 13,4% erwirtschaftet. Dazu beigetragen haben die gesunkenen Wohnungsleerstände, die Einwertungsgewinne der fertigerstellten Wohnüberbauungen und der Gewinn aus dem Verkauf einer Wohnüberbauung. Das Portfolio der ImmoVision1 AG zählt rund 400 Wohnungen, verteilt auf 19 Wohnüberbauungen in der Deutschschweiz. Aktuell sind zwei Neubauprojekte in Herzogenbuchsee BE (Bild) sowie Niederglatt ZH mit insgesamt 50 Wohnungen in der Erstellungsphase.

AKQUISITION IM WALLIS

Die Soleal Unternehmerkapital AG hat die Valimmobilier SA übernommen. Der Immobilienmakler Valimmobilier ist im Wallis und Chablais mit zehn Agenturen vertreten. Soleal kauft ausschliesslich Mehrheitsbeteiligungen an kleinen und mittleren Unternehmen in der Schweiz, Deutschland, Österreich und Italien. Ziel ist es, diese langfristig weiterzuentwickeln. Soleal ist an 13 Unternehmen beteiligt, die insgesamt knapp 1000 Mitarbeitende beschäftigen. Valimmobilier ist die zweite Akquisition in der Westschweiz.

GUTE DIVIDENDE FÜR STREETBOX

Der Fonds Streetbox Real Estate Fund weist erneut ein gutes Geschäftsjahr aus. Per 31. März 2022 beträgt die Anlagerendite 10,67% und die Eigenkapitalrendite (Return on Equity) 10,16%. Dies erlaubt es, eine steuerbefreite Dividende von 15.10 CHF pro Anteil auszuschütten.

PROJEKTE

STARTSCHUSS FÜR SIEDLUNG GUPFENGARTEN



Die Steiner AG hat mit dem Totalunternehmen Eiffage Suisse AG, der Bauherrin Evostate Immobilien AG und den Architekten den Grundstein für die Wohnüberbauung Gupfengarten gelegt. Bis Ende 2023 sollen in Niederweningen 36 Reiheneinfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen im Stockwerkeigentum entstehen. Für das Projekt zeichnet die Graf Biscioni Architekten AG verantwortlich. Die Überbauung deckt die Wärmeversorgung fast komplett über erneuerbare Energie. Eingesetzt werden Wärmepumpen, Erdsonden und Photovoltaikanlagen. Die Gebäudehülle wird in Holzbauweise erstellt, um optimale Wärmedämmwerte zu erreichen.

ANZEIGE



**SAUBERSTES
UND KALKFREIES
WASSER OHNE
SALZ, STROM
UND ABWASSER**

SWISS MADE 






-  Ein Mehrwert für jede Immobilie
-  Frei skalierbar auf jedes Objekt
-  Massive Kosteneinsparungen
-  Signifikante CO₂-, Wasser- und Energiereduktion
-  Kalk-, Korrosions- und Geräteschäden verhindern
-  Quellwasserqualität mit Geschmacksoptimierung

Auf Wunsch wird das Wasser zusätzlich von Pestiziden, Mikroplastik, Hormonen und vielem mehr befreit.

info@evodrop.com • 044 888 50 05 • www.evodrop.com

MEDIN AU LAC IN BIEL ERÖFFNET



Die Spitalzentrum Biel AG eröffnet im August das ambulante Operationszentrum Medin au Lac beim Bahnhof Biel. Die medizinische und technologische Entwicklung erlaubt heute, viele Operationen ambulant und ohne Übernachtungen durchzuführen. Das ärztliche Fachpersonal des Zentrumsspitals wird ambulante Eingriffe von Ophthalmologie, Gynäkologie, Allgemeinchirurgie, Hand- und Fusschirurgie mehrheitlich im «Medin au Lac» durchführen.

STUDIENAUFTRAG ABGESCHLOSSEN



Am gewerblich-industriell genutzten Standort Reussbühl West der Centralschweizerischen Kraftwerke AG (CKW) soll ein neues Stadtquartier entstehen. Das Areal umfasst rund 27 000 m². Der zweistufige Studienauftrag mit neun interdisziplinären Planerteams ist nun abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium hat sich für das Projekt «Habitat – Quartier im Hain» entschieden. Salewski Nater Kretz Architekten haben es in Zusammenarbeit mit Office of Living Things LLC und Büro Dudler, Raum- und Verkehrs-

planung, konzipiert. Neben Vertretern von CKW und unabhängigen Fachexperten war im Beurteilungsgremium auch die Stadt Luzern vertreten.

NEUES SPORT- ZENTRUM FÜR WITIKON



Im südwestlichen Teil der Sportanlage Zürich-Witikon soll bis 2027 ein Neubau entstehen. Er umfasst eine Dreifachsporthalle sowie die Infrastruktur für Garderoben, Publikum und Betreuung für die benachbarte Schulanlage Looren. Der Projektwettbewerb für Generalplanende im offenen Verfahren hat das Team von Bur Architekten AG und Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH aus Zürich mit dem Projekt Diego gewonnen. Es sind Erstellungskosten von 52,5 Mio. CHF vorgesehen.

KONZEPT FÜR JOSEF-AREAL STEHT



Das Entwicklungskonzept für das Josef-Areal wurde am 6. Juli vom Zürcher Stadtrat

verabschiedet. Es enthält die Vorgaben für die Lage von Gebäuden und Quartierpark und definiert die städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten. Das Josef-Areal umfasst die Grundstücke des Kehrtheizkraftwerks (KHKW) und der Zentralwäscherei. Das KHKW wird zur Energiezentrale um- und rückgebaut. Die Zentralwäscherei wird bis Ende 2025 zwischengenutzt. Ab 2026 wird der Gebäudekomplex grösstenteils für neue Nutzungen frei. Geplant sind der Ausbau des Werkhofes, ein Gesundheitszentrum für Senioren sowie Alterswohnungen, ein Hallenbad, ein Quartierpark sowie Begegnungsräume.

AEPLI REALISIERT GLASGEBÄUDE



Der Glasbau «Square» des japanischen Architekten Sou Fujimoto ist das Experimentierfeld der Universität St. Gallen für neue, zukunftsgerichtete Formen des Lernens und Lehrens. Der Neubau an der Guisanstrasse 20 in St. Gallen wurde mit Spenden im Umfang von rund 65 Mio. CHF finanziert. Die raumhohen Verglasungen und die gläserne Aussenhülle hat die Aepli Metallbau AG realisiert. Die kompakte Doppelhautfassade mit Rafflamellen schützt vor Sonneneinstrahlung und lässt zugleich das Tageslicht ins Gebäude.

ANZEIGE

as immobilien
stark in Liegenschaften as-immo.ch



**BEI UNS DREHT SICH ALLES UM IMMOBILIEN.
GERNE. TÄGLICH. SEIT 22 JAHREN.**

Verwalten | Stowe | Bewirtschaften | Vermieten | Verkaufen | Bewerten

Bern | Mühleberg | Murten 031 752 05 55

STADION-NEUBAU WIRD KONKRETER



Das Bundesgericht hat die beiden Stimmrechtsbeschwerden gegen die Volksabstimmung zum Gestaltungsplan des Areals Hardturm abgewiesen. Somit ist die Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans durch die kantonale Baudirektion gegeben. Der Gestaltungsplan bildet die baurechtliche Grundlage für das Gesamtprojekt Ensemble. Dieses umfasst den Neubau des Stadions, zwei Hochhäuser und eine genossenschaftliche Wohnsiedlung. Die Bevölkerung hatte sich 2020 für die Vorlage ausgesprochen.

THE CIRCLE NUN ZERTIFIZIERT



Marc Mächler, Präsident des Vereins Minergie, hat das definitive Zertifikat an die Miteigentümerschaft von The Circle übergeben. Das klimaoptimierte Gebäude beim Flughafen Kloten hat eine Energiebezugsfläche von 200 000 m² und nutzt fast ausschließlich erneuerbare Energie. Der Schweizer Baustandard Minergie hat seit 1998 über 53 000 Gebäude zertifiziert. So konnten im Vergleich zu den gesetzlichen Mindestanforderungen über 12 Mio. Tonnen CO₂ und 67 Mio. MWh Energie eingespart werden. Minergie zertifiziert pro Jahr circa 3 Mio. m² Energiebezugsfläche.

AUFTAKT FÜR WERKARENA



Die ersten Unternehmen haben im Frühling 2022 ihre Räumlichkeiten in der Werkarena in Basel bezogen. Die 4316 m² grosse Parzelle des Business- und Gewerbeparks liegt in Grenznähe an der Neudorfstrasse im St. Johann-Quartier. Mit einer Nutzfläche von 19 300 m² spricht die Werkarena kleine und mittlere Unternehmen an. Eine mehrgeschossige Erschliessungsrampe verbindet den Innenbereich mit der Strasse. Die Steiner AG hat das Projekt als Totalunternehmerin in Zusammenarbeit mit Kägi Schnabel Architekten entwickelt.

WOHNEN IM «4VIERTEL»

Rund um den Luzerner Seetalplatz entsteht in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil. Den Auftakt dazu bildet das Projekt 4Viertel, das nun Wohnungen vermarktet. Die 192 Wohnungen à 1,5- bis 5,5-Zimmer umfassen Ateliers, Lofts und traditionelle Schnitte. Das Projekt bietet zudem Büro-, Verkaufs-, Gastro- und Freizeitflächen. Die Nettogeschossfläche beträgt insgesamt rund 38 000 m². Die Räume sind ab Herbst 2023 bezugsbereit. Das Projekt 4Viertel wird von der Alfred Müller AG als Totalunternehmerin und vom Luzerner Architekturbüro Lussi + Partner AG realisiert.

PERSONEN

HERZOG VER- LÄSST ALLREAL



Nach fast 20-jähriger Tätigkeit für Allreal gibt Roger Herzog seine Funktion als CEO im Frühjahr 2023 ab. Herzog hat Allreal zunächst als CFO und ab 2015 als CEO geprägt. Unter seiner Leitung wurden die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung weiterentwickelt und das Immobilienportfolio ausgebaut.

DREYER WIRD IMMO-DIREKTORIN



Der Zürcher Stadtrat hat Jennifer Dreyer zur Direktorin von Immobilien Stadt Zürich (Immo) gewählt. Sie folgt auf Cornelia Mächler, die als stellvertretende Direktorin strategische Grossprojekte leitet. Jennifer Dreyer ist im hessischen Giessen aufgewachsen und hat in Darmstadt, Stuttgart und Zürich studiert. Sie ist Bauingenieurin mit Zweitabschluss in Betriebswirt-

ANZEIGE

Architektur & Baumanagement

Projektentwicklung . Planung . Projektmanagement . Bauökonomie

schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN



zili.ch
-planen -bauen -renovieren

Zili AG
Totalunternehmung
Hauptstrasse 43
9552 Bronschhofen
info@zili.ch
071 911 68 22

schaft und ETH-Doktoratsstudium zum Thema Public Private Partnership. Sie arbeitet seit 2016 für die Immo: zunächst als Leiterin Stab, seit 2019 als Leiterin des neu gegründeten Bereichs Schulbauten und als stellvertretende Direktorin. Zuvor war sie Mitglied der Geschäftsleitung eines Zürcher Beratungsbüros für Erhaltungsmanagement im Hoch- und Tiefbau.

HOTZ WIRD HRS- VERWALTUNGSRAT



Die HRS Holding AG hat den Zuger Unternehmer Fabian Hotz in den Verwaltungsrat berufen, um die Potenziale der Digitalisierung weiter zu erschliessen. Hotz bringt Erfahrung in den Bereichen digitale Transformation und markenorientierte Geschäftsentwicklung mit. Seit 2008 ist er Inhaber der Hotz Group, die 150 Mitarbeitende an fünf internationalen Standorten beschäftigt. Hotz ersetzt Arthur Wettstein, der nach elf Jahren zurücktritt.

PRIVERA BEFÖR- DERT RÄBER



Matthias Räber leitet seit 1. August die Privera-Niederlassung in Solothurn. Er verstärkt Privera bereits seit Oktober 2021 als Senior Bewirtschafter. Zuvor war er Leiter Bewirtschaftung bei einem Immobilienunternehmen in der Region Olten-Gäu-Solothurn. Räber folgt auf Roger Kiefer, der per Ende Juli 2022 eine neue berufliche Aufgabe angenommen hat.

LOOSLI IM VERWALTUNGSRAT VON AVOBIS



Die Avobis Group AG hat Hansueli Loosli zum Verwaltungsrat ernannt. Loosli war die letzten 30 Jahre in verschiedenen Positionen für die Coop-Gruppe tätig, davon 15 Jahre als CEO und 10 Jahre als Präsident des Verwaltungsrats. Von 2011 bis 2021 präsiidierte er zudem den Verwaltungsrat von Swisscom. Aktuell amtiert Loosli als Präsident des Verwaltungsrats der

Transgourmet Holding AG sowie der Pilatus Flugzeugwerke AG. Loosli wurde 2003 mit dem Unternehmerpreis Swiss Award und 2010 als Schweizer Unternehmer des Jahres ausgezeichnet.

DI STEFANO FOLGT AUF PIFFARETTI



Renato Piffaretti, seit 2017 Head Real Estate Schweiz, hat nach fünf Jahren im Immobiliengeschäft von Swiss Life Asset Managers eine neue be-

rufliche Herausforderung angenommen. Paolo Di Stefano (Bild) übernimmt die Nachfolge. Er stiess 2011 zu Swiss Life Asset Managers als Head Real Estate Portfolio Management. Paolo Di Stefano übernahm 2016 den Bereich Real Estate Product Management, Acquisition & Club Deals. Seit 2019 verantwortet er länderübergreifend den Bereich Real Estate Transactions. Diesen führt er weiterhin gemeinsam mit Jan Plückhahn, Vorstandsmitglied der Beos AG in Berlin. Di Stefano hat an der ETH Zürich Architektur studiert und einen MBA in Management, Technologie und Ökonomie erworben. ■

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften.
Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften
Vermittlungen
Kauf- und Verkaufsberatung

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG

BIRSIGSTRASSE 2
CH-4054 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH

EIGENTUMSVERHÄLTNIS UND DIENSTBARKEIT

Beim ersten Entscheid befasste sich in letzter Instanz das Bundesgericht mit einem Streitfall im Miteigentumsverhältnis. Beim zweiten Entscheid verlangte ein Grundstückseigentümer die ersatzweise Zuweisung dreier Parkplätze in einer neugebauten Tiefgarage. TEXT – MICHAEL ZELLER*



Uferpromenade von Gersau: Das Bezirksgericht Gersau und in letzter Instanz das Bundesgericht hatten zu entscheiden, ob die Verbindung zwischen zwei Grundstücksflächen im Zusammenhang mit Stockwerkeinheiten aufzuheben sei.

BILD: 123RF.COM

1. ENTSCHEID: ENGE RICHTERLICHE BEFUGNISSE BEI EINGRIFFEN IN DAS STOCKWERKEIGENTUMSVERHÄLTNIS

Am Grundstück altGB Nr. aaa wurde im Jahr 1966 vor Erstellung des Gebäudes von der damaligen Alleineigentümerin Stockwerkeigentum begründet. Es wurden zwölf Stockwerkeinheiten als je einzelne Stockwerke (Terrassenhäuser) eingetragen. Bis 1974 wurden jedoch nur sechs dieser Stockwerke gebaut und dies nur auf einem Teil des Grundstücks. Seit 1974 ist der noch nicht überbaute Teil nicht mehr überbaubar.

1995 wurde das Grundstück altGB Nr. aaa im Rahmen einer Grundbuchreinigung gelöscht und auf die Grundstücke GB Nr. bbb und GB Nr. ccc aufgeteilt. Auf dem Grundstück GB Nr. bbb befinden sich die gebauten sechs Stockwerkeinheiten und Grundstück GB Nr. ccc umfasst den nicht mehr überbaubaren Teil des Grundstücks altGB Nr. aaa. Dabei wurden jedoch sowohl Grundstück GB Nr. bbb als auch Grundstück GB Nr. ccc als Stammparzelle mit zwölf Stockwerkeinheiten eingetragen.

Die tatsächlich gebauten sechs Stockwerkeinheiten sind im Eigentum von fünf Eigentümern (eine Partei besitzt zwei Stockwerkeinheiten) und die nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten befinden sich im Eigentum von zwei weiteren Parteien (eine Partei besitzt eine Stockwerkeinheit, die andere Partei besitzt fünf Stockwerkeinheiten).

WIRRUNGEN VOR KANTONALEN GERICHTEN

Zwei Eigentümer der tatsächlich gebauten sechs Stockwerkeinheiten gelangten zur Klärung der unbefriedigenden Situation ans Bezirksgericht Gersau. Sie verlangten, dass die Verbindung der beiden Grundstücke im Zusammenhang mit den Stockwerkeinheiten aufzuheben sei. Dabei sei das unbebaute Grundstück GB Nr. ccc entsprechend ihren bisherigen Anteilen ins Miteigentum der beiden Eigentümer der nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten zu übertragen und das bebaute Grundstück GB Nr. bbb sei in sechs Stockwerkeinheiten aufzuteilen und entsprechend ihren bisherigen Anteilen den

Eigentümern der sechs tatsächlich gebauten Stockwerkeinheiten zuzuteilen.

Das Bezirksgericht Gersau wies die Klage ab. Das Kantonsgericht Schwyz hob auf Berufung hin diese Entscheidung auf und wies die Sache zur Klärung der Überbaubarkeit der Grundstücke an die erste Instanz zurück. Das Bezirksgericht hiess die Klage daraufhin gut. Es legte insbesondere für das Grundstück GB Nr. bbb die Wertquoten der Eigentümer der sechs tatsächlich gebauten Stockwerkeinheiten antragsgemäss neu fest und löschte auf demselben Grundstück die Einheiten der beiden Eigentümer der nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten. Das Grundstück GB Nr. ccc übertrug das Bezirksgericht an die beiden Eigentümer der nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten zu Miteigentum.

Dagegen erhob einer der Beklagten Berufung beim Kantonsgericht Schwyz, welches die Berufung guthiess und das Urteil des Bezirksgerichts Gersau aufhob. Daraufhin gelangten die klagenden Eigentümer der tatsächlich gebauten sechs Stockwerkeinheiten ans Bundesgericht.

MÖGLICHE GERICHTLICHE EINGRIFFE IN MITEIGENTUMS- VERHÄLTNISSE

Zunächst hielt das Bundesgericht fest, dass das Gericht nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen in das Miteigentumsverhältnis eingreifen könne. So kann gemäss Art. 649b ZGB ein Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann. Weiter kann das Gericht anordnen, dass die Sache körperlich geteilt oder, wenn dies ohne wesentliche Verminderung ihres Wertes nicht möglich ist, öffentlich oder unter den Miteigentümern versteigert wird, wenn sich die Miteigentümer über die Art der Aufhebung nicht einig sind (Art. 651 Abs. 2 ZGB).

Das Bundesgericht führte aus, dass die gerichtliche Zuteilung einer im Miteigentum stehenden Sache an einen Miteigentümer nicht gestattet sei und dass alle weiteren diesbezüglichen richterlichen Befugnisse eine Vereinbarung oder ein übereinstimmendes Begehren der Miteigentümer voraussetzen. Gemäss Bundesgericht kann das Gericht eine Sache einem oder mehreren Miteigentümern durch Auskauf der anderen nur dann übertragen, wenn sich die Miteigentümer über diese Art der Teilung einig sind und nur noch darüber streiten, wem die Sache übertragen werden solle und wie hoch der Auskauf sein solle. Sodann kann das Gericht ausnahmsweise das Ausscheiden eines oder mehrerer Miteigentümer anordnen, wenn die übrigen Miteigentümer in der Gemeinschaft verbleiben wollen und sich alle Beteiligten auf eine Entschädigung für den oder die Ausscheidenden einig sind.

Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass sich die Miteigentümer der Grundstücke GB Nr. bbb und GB Nr. ccc in nichts einig seien und keine übereinstimmenden Anträge gestellt hätten. Demnach habe das Gericht keine Befugnis, das Grundstück GB Nr. ccc an die beiden Eigentümer der nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten zu übertragen und die Eigentümer der sechs tatsächlich gebauten Stockwerkein-

heiten als Miteigentümer des Grundstücks GB Nr. ccc auszuschliessen.

Ferner wurden betreffend das Grundstück GB Nr. bbb die Voraussetzungen von Art. 649b ZGB weder dargelegt noch geltend gemacht. Insofern entschied das Bundesgericht auch hier, dass solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt seien, auch die gerichtliche Löschung von nicht gebauten Stockwerkeinheiten und dem beantragten Ausschluss der Eigentümer der nicht gebauten sechs Stockwerkeinheiten aus der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstück GB Nr. bbb ausgeschlossen sei. Das Bundesgericht hat den kantonalen Entscheid im Ergebnis bestätigt und die Beschwerde abgewiesen.

DRUM PRÜFE, WER SICH EWIG BINDET

Das Urteil zeigt einmal mehr, dass die Möglichkeiten der Gerichte, in das Stockwerkeigentumsverhältnis bzw. in Miteigentumsverhältnisse generell einzugreifen, sehr begrenzt sind, und dass das Konzept des Stockwerkeigentums weitgehend darauf beruht, dass die Angelegenheiten intern unter den Miteigentümern selbst geregelt werden. Dies kann mitunter zu unbefriedigenden Pattsituationen und schier aussichtslosen Blockaden führen.

BGER 5A_726/2021 VOM 15. JUNI 2022

► 2. ENTSCHEID: WIEDERHERSTELLUNG DES RECHTMÄSSIGEN ZUSTANDES NACH MISSACHTUNG EINER GRUND-DIENSTBARKEIT BEI EINER ÜBERBAUUNG

Vorliegend waren verschiedene Themen im Zusammenhang mit einer Grunddienstbarkeit streitig, gemäss welcher der Eigentümer des berechtigten Grundstücks ein Benützungsrecht an drei Aussenparkplätzen auf dem belasteten Grundstück hat. Gestützt auf eine Baubewilligung errichteten die Eigentümer des belasteten Grundstücks auf diesem eine Überbauung samt Tiefgarage, wobei die Einfahrt der Tiefgarage auf demjenigen Teil des Grundstücks gebaut wurde, welcher mit der Grunddienstbarkeit belastet war und deren Ausübung nach Beendigung der Überbauung verunmöglicht wurde.

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks wandte sich daraufhin an das Bezirksgericht Baden und verlangte die ersatzweise Zuweisung dreier Parkplätze in der neuen Tiefgarage; eventualiter sei der ►



Clever sanieren – Rollladen erhalten

- geringere Investitionskosten
- geringere Unterhaltskosten
- + höhere Rendite



RUFLEX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neu Hof 11
3422 Kirchberg, Switzerland

Telefon +41 34 447 55 55

rufalex@rufalex.ch
www.rufalex.ch




Wir machen Immobilien fit für die Mobilität der Zukunft.

Mit NeoVac ganz einfach zur eigenen Ladeinfrastruktur: Für Verwaltungen und Gebäudebesitzer:innen bieten wir intelligente, beliebig skalierbare Lösungen sowie sämtliche Leistungen aus einer Hand – von der Beratung über die Planung und Umsetzung bis zum Betrieb und zur Abrechnung.

Making energy smarter

Achtung. Fertig.

Go!

E-Mobilität
einfacher machen –
mit dem Mietmodell
für Nutzer:innen
Ihrer Liegenschaft.

neovac.ch/e-mobility



**Ja, ich will.
Sanieren
für die Zukunft.**

flumroc.ch/jaichwill



Der Eigentümer eines Grundstücks wandte sich an das Bezirksgericht Baden und verlangte die ersatzweise Zuweisung dreier Parkplätze in der neuen Tiefgarage; eventualiter sei der frühere Zustand gemäss Dienstbarkeitsbeleg wiederherzustellen.

BILD: 123RF.COM



frühere Zustand gemäss Dienstbarkeitsbeleg wiederherzustellen. Das Bezirksgericht wies die Klage ab, woraufhin der Eigentümer des berechtigten Grundstücks ans Obergericht gelangte. In der Folge hiess das Obergericht den Eventualantrag gut und verpflichtete die Eigentümer des belasteten Grundstücks, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und dem Kläger zu ermöglichen, die drei Aussenparkplätze gemäss der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit zu benützen. Hiergegen reichten die Eigentümer des belasteten Grundstücks Beschwerde beim Bundesgericht ein und beantragten die Abweisung der zweitinstanzlichen Klage.

VERZICHT AUF GRUND-DIENSTBARKEIT?

Die Eigentümer des belasteten Grundstücks argumentierten, der Eigentümer des berechtigten Grundstücks habe auf die Grunddienstbarkeit verzichtet, indem er sich nicht gegen den Bau des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem belasteten Grundstück gewehrt und insbesondere keine Baueinsprache gegen die Baubewilligung eingelegt habe. Dies, obwohl die Einfahrt zur Tiefgarage auf dem Teil des belasteten Grundstücks geplant und gebaut worden sei, auf dem die Grunddienstbarkeit gelastet habe. Das Obergericht führte aus, dass aus diesem Umstand allein nicht auf einen Verzicht auf die Grunddienstbarkeit geschlossen werden könne.

So habe der Eigentümer des berechtigten Grundstücks insbesondere darauf vertraut, in der neuen Tiefgarage ersatzweise drei Parkplätze zu erhalten. Massgebend für dieses Vertrauen war der zwischen den ursprünglichen Eigentümern der Grundstücke geschlossene Dienstbarkeitsvertrag, welcher festhielt, dass die drei Aussenparkplätze nur vorübergehend bestehen sollen und geplant sei, auf dem belasteten Grundstück eine Tiefgarage zu erstellen. Weiter sah der Dienstbarkeitsvertrag vor, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks nach Errichtung der Tiefgarage verpflichtet sei, die Grunddienstbarkeit zu löschen, und im Gegenzug drei kostenlose Tiefgaragenstellplätze erhalte.

Gemäss den Ausführungen des Obergerichts genüge eine solch rein obligatorische Abmachung im Dienstbarkeitsvertrag

indes nicht, um allfällige Rechte gegenüber den heutigen Eigentümern des belasteten Grundstücks geltend zu machen. Diese hätten sich nicht verpflichtet, dem Dienstbarkeitsberechtigten drei Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen. Das Obergericht wies damit den Antrag des Eigentümers des berechtigten Grundstücks auf ersatzweise Zuteilung von drei Parkplätzen in der neuen Tiefgarage ab.

Als juristischer Laie habe sich der Eigentümer des berechtigten Grundstücks auf seinen vermeintlichen Ersatzanspruch verlassen und deshalb keine Baueinsprache erhoben, sondern vielmehr einen Brief geschrieben, in welchem er einem Eigentümer des belasteten Grundstücks alles Gute wünsche. Daraus könne kein Verzicht auf die Grunddienstbarkeit abgeleitet werden. Bezugnehmend auf diese Erwägungen des Obergerichts ergänzte das Bundesgericht, dass selbst ein solcher konkludenter Verzicht in jedem Fall mit einem Willensmangel behaftet wäre.

Mit gleicher Begründung wies das Obergericht auch das Argument zurück, der Eigentümer des berechtigten Grundstücks habe seinen Abwehranspruch verwirkt. Vielmehr sei den Eigentümern des belasteten Grundstücks gar bösgläubiges Verhalten vorzuwerfen, indem sie sich über die Bedingung in der Baubewilligung hinweggesetzt hätten. So wurde die Baubewilligung nur unter der Prämisse erteilt, dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks dauerhaft drei Parkplätze in der Tiefgarage zu reservieren, und einem Verbot, diese an Dritte zu verkaufen.

Die Beschwerdeführer monierten diverse weitere Punkte, namentlich die Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Dispositionsgrundsatzes, die Unbestimmtheit des Eventualbegehrens, eine unvollständige und willkürliche Feststellung des Sach-

verhalts sowie den Untergang der Grunddienstbarkeit, sei doch deren Ausübung nach Abschluss des Bauprojekts unmöglich geworden. Das Obergericht wies alle diese Vorbringen zurück und hielt betreffend Untergang der Grunddienstbarkeit fest, dass im Rahmen von Art. 736 Abs. 1 ZGB eine Löschung nur möglich sei, wenn eine Dienstbarkeit für das berechnete Grundstück alles Interesse verloren habe. Durch das Verhalten des Eigentümers des berechtigten Grundstücks sei jedoch klar, dass jener sein Interesse an der Dienstbarkeit gerade nicht verloren habe.

Schliesslich weist das Obergericht auf die Möglichkeit hin, die Grunddienstbarkeit auf eigene Kosten und bei nachgewiesenem Interesse auf eine andere Stelle zu verlegen, die für den Berechtigten nicht weniger geeignet ist (Art. 742 ZGB).

DIENSTBARKEIT BLEIBT BESTEHEN

Nach Prüfung des obergerichtlichen Urteils hält das Bundesgericht fest, dass an diesem nichts zu beanstanden sei. Es weist die Beschwerde ab und schützt damit das obergerichtliche Urteil, welches die Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu ermöglichen, die drei Aussenparkplätze gemäss im Grundbuch eingetragener Grunddienstbarkeit zu benützen. ■

BGER 5A_223/2021 VOM 7. DEZEMBER 2021



*MICHAEL ZELLER

Der Autor ist als Rechtsanwalt bei Baker McKenzie Zürich tätig.

VOM KAKAO-SILO ZUR KULTUROASE

Der Architekt Harry Gugger hat das historische Silo Erlenmatt, das 1912 als eines der ersten Gebäude der Schweiz aus Stahlbeton erstellt worden ist, wohlüberlegt erneuert.

TEXT – RED.



Hinter der schlichten Fassade des Silos Erlenmatt verbirgt sich eine der frühen Stahlbetonkonstruktionen der Schweiz. Der historische Bau wurde umgebaut und beherbergt heute einen Hostel- und Restaurantbetrieb mit Seminarräumen und Ateliers

BILDER: GIUSEPPE MICCHICHÉ

▶ BESTEHENDE STRUKTUR ERHALTEN

Die Renovation eines Industriegebäudes birgt eine Gefahr, nämlich eine so intensive Beschäftigung mit der äusseren Form, dass dabei die Struktur aus dem Blickfeld gerät. Das Architekturbüro Harry Gugger Studio hat viel Erfahrung mit Transformationen dieser Art. Der Entwurf für die Umwandlung eines alten Kleinbasler Silos in einen Komplex aus Hostel, Restaurant und Atelierräumen lässt daher erkennen, dass die Architekten die strukturelle Komplexität des Projekts verstanden haben. Das Silo Erlenmatt wurde 1912 als eines der ersten Gebäude aus Stahlbeton der Schweiz erstellt.

Der im neuen Basler Quartier Erlenmatt Ost umgesetzte Entwurf des Studios überzeugt mit Räumen, in deren frischer, effizienter Gestaltung das Wesen des ursprünglichen Gebäudes aufscheint und die gleichzeitig neuen Aktivitäten Raum bieten. «Wir haben uns der Herausforderung gestellt, für die neue Nutzung mit möglichst wenigen Eingriffen in die bestehende Struktur auszukommen», sagt Harry Gugger. So wurde die vorhandene Betonkonstruktion an den beiden Schmalseiten um zwei strukturell überzeugende Treppenaufgänge ergänzt, die auch als Fluchtwege dienen.

Zusammen mit den zwei neuen Geschossdecken stabilisieren diese Kerne das Gebäude und dienen der Erdbebenertüchtigung. An anderen Stellen im Inneren des Gebäudes gliedern Gestaltungselemente aus Holz und Ziegeln den Raum und elegante, wandhohe Türen schmiegen sich an die Betonpfeiler. Nur wenige, ausgesuchte Materialien wurden verwendet. In den Zimmern des Hostels und in den Ateliers setzen Vorhänge farbige Akzente und lassen die Räume wohnlicher wirken, ohne jedoch den Industriecharakter des Gebäudes zu verbergen, der ganz eindeutig den Ton angibt.

SPIELERISCHE HANDSCHRIFT

«Wir müssen in Zukunft äusserst sorgfältig mit dem Bestand umgehen und ihn weniger leichtfertig, als man dies bis anhin getan hat, in Frage stellen und abreißen.

BETONBAU

Ganz zentrale Anliegen für jedes Bauwerk sind die Lebensdauer, die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Wiederverwendbarkeit der Materialien. Besonders was das Recycling betrifft, bietet sich Beton als Baustoff an. Er ist belastbar, widerstandsfähig und in Kombination mit seiner unbeschränkten Formbarkeit langlebig. Aufgrund seiner hohen Stabilität und Brandsicher-

heit schützt Beton sicher gegen Erdbeben und Feuer. Richtig eingesetzt und verbaut, schafft Beton die Grundlage, Liegenschaften nach 30 oder 40 Jahren umzubauen und völlig neu zu nutzen. Ein weiterer Vorteil von Beton ist, dass er komplett aus Rohstoffen hergestellt wird, die lokal oder regional gewonnen werden. Schon heute könne er grösstenteils aus Materialien von zurück-

gebauten Bauwerken hergestellt werden und schone so den Verbrauch natürlicher Rohstoffe, so die Betonsuisse Marketing AG. Massivbauten aus Beton bilden eine natürliche Energiespeichermasse, die intelligent genutzt eine deutliche Reduktion der Heiz- und Kühlenergie ermöglicht und sich so für die Umwelt sowie zugunsten des Gesamtbudgets bezahlt macht.

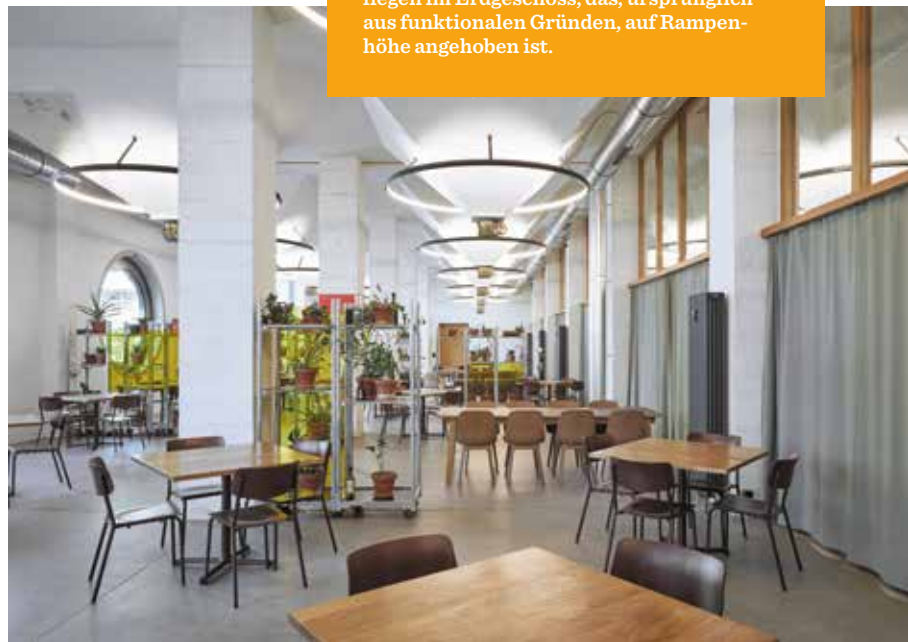
In entwickelten Gebieten werden Abriss und Neubau zur Ausnahme», fährt Gugger fort. Die Umgestaltung des historischen Silos zeigt eine spielerische Handschrift, jedoch ohne unüberlegte Eingriffe. Die Architekten waren sich des Wertes ihres «Spielzeugs» stets bewusst. Ein Raster aus pyramidenförmigen Fülltrichtern unterstreicht – als eigenwillige Decke über dem grösstenteils offenen Restaurantbereich im Erdgeschoss – den besonderen Charakter des Gebäudes. Die geschlossenen Füllöffnungen der Trichter bilden den Boden des ersten Stockwerks, in dem sich strassenseitig Gästezimmer und zur Hofseite Ateliers befinden. Das darüber liegende Geschoss, das in früheren Zeiten nur einzelnen Maschinenteilen und versprengten Kakaobohnen zugänglich war, ist nun ebenfalls nutzbar.

Von der ehemaligen Nutzung des Gebäudes zeugt seine Lage an der äussersten Grenze der Schweiz. Dort ist das Silo quasi umzingelt von abweisenden Nachbarn: einer mehrspurigen Autobahn, die das Areal halbkreisförmig umschliesst, gefolgt vom Badischen Bahnhof, der zwar auf Schweizer Hoheitsgebiet liegt, aber so dicht an Deutschland, dass er unter deutscher Regie steht. Der 1912 erbaute Speicher, der Korn, Reis oder Kakao beherbergte, gehörte einer Gesellschaft, die mehrere strategisch positionierte Lagerhäuser in dieser Region besass und im grossen Stil Waren zur Distribution in der Schweiz importierte. In gewisser Weise setzt sich diese ökonomische Vergangenheit des Gebäudes nun in seiner neuen Nutzung fort, nämlich als Herberge für junge Menschen aus aller Welt, die von hier aus die Schweiz bereisen und erkunden.

HOMMAGE AN DEN HAFEN

Die offenkundigste architektonische Veränderung sind die übergrossen bullaugenartigen Fensteröffnungen in der Fassade. Sie verleihen dem massigen Baukörper die Anmutung eines Schiffs – quasi als augenzwinkernde Hommage an den naheliegenden Hafen und die frühere Nutzung des Gebäudes. Licht in die zuvor fensterlose Konstruktion zu bringen und sie somit bewohnbar zu machen, war das grösste Problem, das die Architekten lösen mussten. «Rechteckige Fenster hätten den Rhythmus der Fassade gestört. Jetzt fliessen die Wände quasi um die runden Öffnungen herum. Eine originelle Lösung, die gleichzeitig den ursprünglichen Charakter des Gebäudes bewahrt.» Wem das Ergebnis zu glatt poliert erscheint, der wird überrascht sein, dass

Das Restaurant und die Seminarräume liegen im Erdgeschoss, das, ursprünglich aus funktionalen Gründen, auf Rampenhöhe angehoben ist.



das Gebäude auch schelmisch blinzeln kann. Nämlich dann, wenn sich seine knallblauen Sonnenschutzmarkisen wie geschminkte Lider halb über die Bullaugen senken. In diesen Momenten und in den intelligenten Anspielungen auf seine industrielle Vergangenheit – etwa dem Öffnungsmechanismus der Fenster, der auf die alten Trichterräder verweist – zeigt sich die unbefangene Fröhlichkeit des Projekts. Das «Silo», wie es die Betreiber, eine Gesellschaft namens Talent, getauft haben, ist eine spannende Kombination aus Räumen, die sich synergetisch für verschiedenste Zwecke nutzen lassen. ■

ARCHITEKTURPREIS BETON 21

Harry Gugger Studio erhielt für den Umbau des Silos Erlenmatt 2021 eine Auszeichnung im Rahmen des Architekturpreises Beton. Der Fortbestand einer der frühen Stahlbetonkonstruktionen der Schweiz ist das beste Beispiel für die Langlebigkeit und Robustheit von Betonbauten. Harry Gugger Studio gelang es, die Stahlbetonstruktur weitgehend zu erhalten. Dank überaus sensiblen Eingriffen trägt das Silogebäude einen wichtigen Teil der Quartiergeschichte in die Zukunft.

Projektbeginn: 2016
 Realisation: 2020
 Architekten: Harry Gugger Studio AG, Basel
 Ingenieure: Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
 Bauherrschaft: Stiftung Habitat, Basel

Weitere Informationen zur Auszeichnung, die der Umbau des Silos Erlenmatt erhielt: www.betonsuisse.ch

“
BETON MUSS SO EINGESETZT WERDEN, DASS ER GARANTIERT 100 JAHRE HALTEN KANN. DENN ÜBER DIE LANGE LAUFZEIT WIRD ER NATÜRLICH ZUM NACHHALTIGEN BAUSTOFF. DA IST ER AUFGRUND SEINER LEISTUNGSFÄHIGKEIT VIELEN ANDEREN MATERIALIEN ÜBERLEGEN.



BADEPARADIS IM PRIVATGARTEN

Unentdecktes Potenzial nutzen: In einem Zürcher Garten, wo vorher eine eher monotone Wiese dominierte, ist eine Badelandschaft entstanden, umgeben von unterschiedlichsten Pflanzen. TEXT – DANIEL EGLI*



BILDER: STEFAN BIENZ

Vom Sofa in den Pool: Der umgestaltete Garten erweitert das Wohnzimmer nach aussen, wo eine naturnahe Badeoase mit Biopool entstanden ist.

BADEOASE MIT INDIVIDUELLER BEPFLANZUNG

Zu Hause verbringen wir viel Zeit mit unserer Familie, treffen unsere Liebsten, fühlen uns wohl und lassen gerne die Seele baumeln. Umso schöner, wenn auch der Aussenbereich für diese wertvolle Zeit zur Verfügung steht. Die Kunst bei der Planung von Gärten, und zwar ganz unabhängig von der Grösse, ist die Raumgestaltung unter freiem Himmel. Durch spannende Sichtbeziehungen, unterschiedliche Ebenen und einer individuellen Bepflanzung wird ein neues Raumgefühl geschaffen, welches genau den Bedürfnissen der Bauherrschaft entspricht. In diesem Garten, welcher sich in einer aussergewöhnlichen Wohnsiedlung in Zürich befindet, sollte die Natur wieder Einzug halten und die gesamte Fläche optimal genutzt werden. Wo vorher eine eher monotone Wiese dominierte, ist nun eine Badeoase, umgeben von unterschiedlichsten Pflanzen, entstanden. Die Familie wünschte sich einen Ort zur Erholung, wo die Zeit einfach etwas langsamer läuft. Dabei sollte die Biodiversität eine wichtige Rolle einnehmen und Technik und Natur Hand in Hand gehen.

DEN INNENRAUM NACH AUSSEN ERWEITERN

Ein durchdachtes Gestaltungskonzept schafft nicht nur einen neuen Raum unter freiem Himmel, sondern verbindet den Innen- und Aussenraum miteinander.

Dank fließender Übergänge wird der Garten Teil des Wohnraums. Der überdachte Bereich an der Seite des Hauses ist von der Küche aus begehbar und dient als erweiterter Essbereich. Nur einige Schritte von der Küche entfernt befindet sich auch ein kleiner Nutzgarten mit unterschiedlichen Kräutern. Vom Wohnzimmer aus wandert der Blick durch die grossen Fenster direkt zum Wasser und den dahinterliegenden Spalierbäumen, welche im Herbst eine eindruckliche Farbe bekommen. Gemeinsam mit dem Magnolienbaum entsteht so ein malerisches Bild, von innen wie von aussen. Nach den Sonnenstunden verändert sich durch die Beleuchtung die Atmosphäre des Gartens. Beleuchtete Baumkronen, Mauern oder Pools lassen nachts neue Blickbeziehungen entstehen. Es bilden sich neue Konturen und einzelne Objekte werden in Szene gesetzt. Deshalb sollte das Beleuchtungskonzept fester Teil der Gartenplanung sein und dann ausgearbeitet werden, wenn die Planung für die Bepflanzung vorliegt.

PFLANZSTREIFEN UMRAHMEN DEN POOL

Damit ein natürlicher Garten nicht wild und ungeordnet wirkt, braucht es ein durchdachtes Gesamtkonzept. Hier wurde die Harmonie durch eine neue Strukturierung des Gartens erzielt, wobei die Bepflanzung den Charme des Gartens ausmacht. Im Mittelpunkt des Gartens befindet sich der kristallblaue Swimmingpool mit einem Holzdeck. Das neue Holzdeck verbindet

**WASSER HAT
EINE MAGISCHE
ANZIEHUNGS-
KRAFT.**

den Garten mit dem Haus, kann als Liegefläche direkt am Pool genutzt werden und bleibt dabei an heißen Sommertagen angenehm warm, sodass das Holzdeck barfuss begehbar bleibt.

An der bestehenden Mauer entlang wurde ein Pflanzstreifen aus unterschiedlichen Gräsern und Blütensträuchern gewählt, welcher den Pool einrahmt. So entsteht ein sanfter und natürlicher Übergang zum Sichtschutz. Zusätzlich kaschieren Spalierbäume den Sichtschutz und vergrössern den Garten in der vertikalen Ebene, da das Auge nach oben wandern kann. Gleichzeitig verschmelzen die Baumkronen mit den dahinterliegenden Bäumen der Nachbarschaft. Durch die Holzumrahmung des Pools wirkt der Badebereich weiterhin modern und aufgeräumt.

BIODIVERSITÄT IM FOKUS

Neben dem Holzdeck befindet sich eine Blumenwiese, welche während des Sommers nicht gemäht wird, sodass für kleinere Lebewesen Platz im Garten entsteht. Hier finden sie Nahrung und Unterschlupf, während die Wiese sogleich die geraden Linien der aussergewöhnlichen Architektur des Hauses unterbrechen. Dazwischen befinden sich einzelne Trittplatten, die zu einem schattigen Sitzplatz für besonders heisse Tage führen. Von hier aus blickt man auf zwei wunderschöne Eisenholzbäume, die mit den klaren Stämmen aus den üppigen Sträuchern und Gräsern in den Himmel ragen.

NATÜRLICH GEREINIGTES WASSER OHNE BEPFLANZUNGSZONE

In eine naturnahe Umgebung gehört auch ein chemiefreier Pool. Dies war für die Familie besonders wichtig. Die sogenannte Living-Pool-Technik hat den Bau eines optisch konventionellen Pools ermöglicht, welcher ohne bepflanzte Regenerationszone auskommt. Unter dem Holzdeck liegt der Biofilter, der einen Teil der Reinigungsarbeit übernimmt. Er leitet das Badewasser mit einer kleinen, energieeffizienten Pumpe in den Phosphatfilter, wo dem Wasser das für Algen lebenswichtige Phosphat fast komplett entzo-



EGLI JONA AG

Wir begleiten individuelle Terrassen- und Gartenprojekte von der ersten Idee über die detaillierte Planung und der Baueingabe bis hin zur Umsetzung. Seit drei Generationen gestalten wir Freiluftwohnzimmer, die genau auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kundschaft zugeschnitten sind. Weitere Informationen unter www.eglijona.ch

Sanftes Geplätscher: Die beiden Wasserspeier sorgen für einen akustischen Gestaltungseffekt im Garten.

gen wird. Danach fliesst das Wasser wieder zurück in den kristallklaren Badebereich, ohne dass eine chemische Wasseraufbereitung nötig ist.

Für das natürliche Flair des Gartens übernehmen die Wasserspeier am Poolrand eine bedeutende Funktion. Sie bringen die Wasseroberfläche stetig in Bewegung, wodurch das Licht im Pool wunderschön gebrochen wird. Das sanfte Geplätscher sorgt zudem für harmonische Klänge, welche die Umgebung weit in den Hintergrund rücken lässt. Die Akustik rundet die natürliche Gartengestaltung ab und begeistert auch beim Entspannen mit geschlossenen Augen.



***DANIEL EGLI**
Der Autor ist CEO der Egli Jona AG.

ANZEIGE



Unsere Leidenschaft für Ihre Immobilie

Die VebeGO AG steht für Facility Management nach Mass.

Das Familienunternehmen mit ca. 6000 Mitarbeitenden in 20 Niederlassungen unterstützt Sie in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein in den Bereichen Facility Service, Property Service, Cleaning Service, Security Service, Support Service, sowie Innovation Service.

Interessiert? – Gerne unterbreiten wir Ihnen eine massgeschneiderte Lösung und sorgen so für einen optimalen Werterhalt Ihrer Immobilie.

www.vebego.ch  



PFLANZEN STEIGERN IMMOBILIENWERT

Wer in die Planung, Ausführung und den Unterhalt von Pflanzungen investiert, steigert damit nicht nur das Wohlbefinden der Mieter und Eigentümer, sondern auch den Wert der Immobilie – als Beispiel das Projekt Giselihalde in Luzern. TEXT – MARCEL SIGRIST

BILDER: BURRI & ACHERMANN GARTENBAU AG

Alle sieben Wohnungen im Erdgeschoss bieten einen direkten Zugang zum Aussenraum, der unter anderem mit Kleinstrauchinseln bepflanzt ist.

► GÄRTEN VOM FREIRAUM ABGRENZEN

An der Giselihalde pflegt seit Langem eine gut ausgebildete Unterhaltsabteilung der Gartenbaufirma Burri & Achermann Gartenbau AG Inwil das mit Grünflächen durchzogene Wohnquartier am Stadtrand von Luzern. Die Bauherrschaft Ammann AG Luzern ist Eigentümerin von drei nebeneinander liegenden Wohnbauten am Ende der Quartierstrasse. Angrenzend liegt eine schmale, unbebaute Parzelle. Diese anspruchsvolle Bauparzelle sollte bebaut werden. Zusätzlich hat die Bauherrschaft entschieden, bei je drei gedeckten Aussenbereichen im Untergeschoss der bestehenden Punktbauten eine zusätzliche Wohnung einzubauen. Gleich-

zeitig sollte auch der bestehende Freiraum aufgewertet und entsprechend den geänderten Ansprüchen der Bewohnenden gestaltet werden. Es startete ein anspruchsvoller Planungsprozess, in welchem Ideen und Vorgaben immer wieder hinterfragt wurden. So konnte auch die Anzahl von zu erstellenden Parkplätzen reduziert, die Planung einer doppelstöckigen Tiefgarage gestoppt und die bestehende Parkierungshalle geöffnet werden.

Die bestehenden Wohnbauten haben neu eine Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum Freiraum. Beim schlanken und länglichen Neubau von MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern, entstanden sieben Wohnungen mit direktem Zugang zum Aussenraum. Unsere Aufgabe war es, den bestehenden Freiraum neu zu entwickeln, bestehende Qualitäten weiterzuführen, Potenziale auszuschöpfen und auf geänderte Rahmenbedingungen wie die neuen Erdgeschosswohnungen gestalterisch zu reagieren. Die Grundidee war, dass die Mieter der Gartenwohnungen die Möglichkeit erhalten, die Grünfläche vor ihrer Wohnung zu nutzen, ohne

dass die Gärten gestalterisch gefasst werden und sich vom umliegenden Freiraum abgrenzen.

FARBENPRÄCHTIGE MISCHSTAUDENBEPFLANZUNG

Mit Hilfe eines übergeordneten Pflanzkonzeptes konnte aufgezeigt werden, wie die bestehende Bepflanzung aufgewertet werden sollte. So konnte die identitätsstiftende Baumreihe aus Fächerahornen ergänzt werden. Die locker mit Problempflanzen bewachsene Unterpflanzung wurde durch eine farbenprächtige Mischstaudenbepflanzung ersetzt. Böschungen wurden mit unterschiedlichen, standortgerechten Blumenwiesemischungen angesät und mit einheimischen Wildstrauchgruppen bepflanzt. Zwischen den Bestandsbauten strukturieren die Strauchgruppen den Freiraum und sorgen um die Gartenwohnungen für einen transparenten Filter und Blickschutz.

Das Pflanzkonzept ändert sich fließend mit dem Wegnetz hin zum Neubau. Die naturnahe Bepflanzung um die bestehenden Gebäude entwickelt sich zur Garten-

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
BAU-Kommunikation pflegen
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch



Strukturierter Grünraum zwischen
Neubau und Würzenbach



bepflanzung. Bewusst wurde auf abweisende, geschnittene Hecken verzichtet. Im Gegensatz dazu bilden Blütensträucher mit dicht wachsenden Kleinstrauchkissen Pflanzinseln in den Rasenflächen. Wie im naturnahen Bereich strukturieren sie den Aussenraum. Nebst dem Blickschutz fassen sie im Norden auch die Aussenbereiche der Gartenwohnungen mit ein. Damit entsteht gegen den Würzenbach ein abwechslungsreicher und farbenfroher Freiraum. Auf einfassende, geschnittene und abweisende Gartenhecken wurde bewusst verzichtet, um einen durchfliessenden und offenen Grünraum zu erhalten. Die offene Gestaltung fördert soziale Kontakte und belebt den Aussenraum.

GEMEINSCHAFTSPLÄTZE MIT VERSCHIEDENEN QUALITÄTEN

Wichtige Bestandteile von halböffentlichen Freiräumen in Wohnüberbauungen sind gemeinschaftliche Orte als Treffpunkt. In der Giselihalde entstanden drei Gemeinschaftsplätze mit unterschiedlichen Qualitäten. Pflanzungen und bestehende Grünstrukturen prägen diese Plätze wesentlich. Im Westen der Anlage soll ein kleiner Hain als besonderer Ruheort entstehen. Bewusst dicht bepflanzt, soll sich dieser Ort über Jahre entwickeln und gemäss dem vorhandenen Entwicklungskonzept zu einem robusten und standfesten Hain heranwachsen. Dabei wurden bewusst mehrere einheimische Gehölze in verschiedenen Qualitäten als Hochstamm und Stammbüsche gepflanzt. Nach entsprechendem Wachstum werden einzelne Gehölze ent-

nommen, sodass die gewünschten Gehölze mehr Platz zum Wachsen vorfinden.

Inmitten des Quartiers liegt der zentrale Treffpunkt. Hochstamm-bäume bilden für die Zukunft ein natürliches Blätterdach. Nebst Sandkasten, einer Schaukel und einem Sitz-Liege-Element entstand eine grosszügige Spiel- und Begegnungsfläche, welche im Rahmen von Partizipationsprozessen von den Bewohnenden stetig umgestaltet werden kann. Auch an diesem Ort darf sich der Aussenraum weiterentwickeln. Im Osten befindet sich, angrenzend an den Würzenbach mit direktem Zugang zum Flachufer, ein Grillplatz mit faszinierendem Bachrauschen.

Eine wiederkehrende Reflexion im Planungsprozess ermöglichte in der Giselihalde den Verzicht einer grossen Einstellhalle mit dem grossen Vorteil, dass alle Gehölze auf gewachsenem Terrain wurzeln dürfen. Gerade dies ist für die Langlebigkeit und Qualität einer Begrünung wesentlich. Ein bewusstes Bepflanzungskonzept ist bei Weitem mehr

als ein paar Bäume, Sträucher und Stauden zu bestimmen und anzuordnen. In der Giselihalde ist die neue Bepflanzung raumbildend, sozial beeinflussend sowie ökologisch wertvoll. Eine Pflanzung entwickelt sich stetig weiter und ist im Gegensatz zum Gebäude nie fertig gebaut. Umso wichtiger ist es, diese mit der nötigen Qualität zu unterhalten. Dazu ist ausschliesslich Unterhaltspersonal mit dem nötigen Fachwissen und einer Hingabe für Pflanzen nötig, damit die Freude am Freiraum und der Bepflanzung bestehen bleibt. ■



*MARCEL SIGRÜST

Der Autor ist Landschaftsarchitekt FH BSLA, Partner bei der Landformen AG BSLA und Obmann der Regionalgruppe Innerschweiz/Tessin des Bundes Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA.

VORGEFERTIGTE GEBÄUDETECHNIK HAT VORTEILE

Im Fokus des 73. Lunchgesprächs stand ein Lösungsansatz für die immer komplexer werdende Gebäudetechnik. Bei einem Besuch der Firma Dresohn war zu sehen, wie die Planung und Vorfertigung kompletter Gebäudetechnikmodule funktionieren.

TEXT – RETO WESTERMANN*



BILD: RETO WESTERMANN

Samy Nachmansohn (mitte), Inhaber von Dresohn, erklärt zwei KUB-Mitgliedern das Konzept des von seiner Firma entwickelten Gebäudetechnikmoduls.

► PROBLEMZONE GEBÄUDETECHNIK- SCHACHT

Traditionellerweise finden die Lunchgespräche der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) in der Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof statt. Für einen direkten Blick in die Praxis geht das beliebte Veranstaltungsformat aber auch mal auf Reisen – wie beispielsweise für das 73. Lunchgespräch in die Hallen der Firma Dresohn im zürcherischen Mettmenstetten. Das 1981 gegründete Unternehmen ist auf die Produktion von kompletten Lüftungssystemen für Gebäude spezialisiert. Als Reaktion auf Bauherrenwünsche hat Dresohn 2017 mit der Produktion vorgefertigter Gebäudetechnikmodule begonnen und sich unterdessen damit im Markt etabliert.

Diese Module standen im Fokus des Lunchgesprächs.

«Vertikale Gebäudetechnikschächte in Gebäuden bringen viele Probleme mit sich – ihr Bau ist ineffizient, geschieht oft unter schlechten Umgebungsbedingungen, und es entstehen Fehler, die später mühsam behoben werden müssen», sagte Samy Nachmansohn, Inhaber von Dresohn. Eine Aussage, die von den anwesenden Bauherrenberaterinnen und -beratern mit Kopfnicken bestätigt wurde. Sie alle schlagen sich im Alltag immer wieder mit solchen Problemen herum.

ALLES IN EINEM MODUL

Wie die Alternative von Dresohn aussieht, zeigten Nachmansohn und sein Team im Showroom und in der Produktionshalle: Alle gebäudetechnischen Leitungen – in der Regel Heizung, Lüftung, Wasser, Abwasser und Strom für eine Erschliessungszone – werden in einem kompakten,

stockwerk hohen Modul zusammengefasst und im Werk vorproduziert. Das Modul besteht aus einem Metallrahmen sowie den darin befestigten Leitungssträngen und Abzweigern für alle Medien. Mit dazu kommen je nach Projekt beispielsweise Heizverteiler, Sicherungskästen, Vorwandssysteme oder auch die äussere Verkleidung des Moduls.

Vor Ort werden die vorgefertigten Einheiten parallel zum Baufortschritt geschossweise versetzt – das Vorgehen variiert dabei je nach Bauweise. So können die Module etwa einbetoniert oder in der Holzbaukonstruktion verankert werden. Im Boden des untersten Moduls wird ein spezielles Startelement eingesetzt, um die baulichen Toleranzen abzufangen. «In der Regel wiegt eine Einheit um die 400 Kilo und kann so problemlos mit dem vorhandenen Bau-

stellenkran versetzt werden», erläuterte Alfred Freitag, Berater bei Dresohn.

GROSSES SPARPOTENZIAL

Die Modulbauweise ermöglichte dank der präzisen Vorfertigung und optimalen Bedingungen im Werk eine sehr hohe Qualität und spart auch Platz,

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit zwölf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch in Zürich ein. Dabei berichten Referentinnen und Referenten aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion und einem Lunch mit Gelegenheit zum Gedankenaustausch. Die Gespräche finden jeweils von 12 bis 14 Uhr im Hotel Schweizerhof beim Zürcher Hauptbahnhof statt. Nächster Termin: 8. November. Weitere Infos und Anmeldung: www.kub.ch

hob Thomas Ineichen, Leiter Technik und Entwicklung bei Dresohn, die Vorteile hervor: «Bei der klassischen Bauweise werden oft mehrere Schächte nebeneinander geplant – wir fassen alle Leitungen auf kleinster Fläche zusammen und erhöhen so die Nutzfläche im Gebäude und damit auch den Ertrag.» Damit hatte Ineichen auch gleich den Kostenaspekt auf den Tisch gebracht, der die Beraterinnen und Berater besonders interessierte. «Eine aktuelle Auswertung im Rahmen einer Diplomarbeit zeigt, dass wir kostenmässig derzeit etwa gleichauf sind mit

der klassischen Bauweise vor Ort», sagte Ineichen.

Nicht eingerechnet seien darin aber die Verkürzung der Bauzeit, der kleinere Flächenbedarf und der geringere Aufwand für die Fehlerbehebung. Zudem, so Firmeninhaber Nachmansohn, würden die Unternehmen derzeit für die horizontal verlegten Leitungen, die an den Modulen andocken, noch zu hohe Preise verrechnen, die auf einer Mischrechnung pro Laufmeter für die teurere vertikale und die günstigere horizontale Verlegung beruhe. «Da wird es künftig

sicher noch Bewegung geben.»

Die Ausführungen der Fachleute von Dresohn zeigten aber auch: Wenn eine Bauherrschaft von den Vorteilen der Gebäudetechnikmodule profitieren möchte, muss sie diese spezifisch in der Bestellung fordern: «Weder die Gebäudetechnikplaner, die Gebäudetechnikfirmen noch die Architekten und die Baumeister machen sich dafür stark, weil sie sich entweder nicht dafür interessieren oder merken, dass wir ihnen einen Teil des Auftragsvolumens wegnehmen», ortete Nachmansohn das Problem.

Der Ball liege deshalb nicht zuletzt auch bei den Bauherrenberaterinnen und -bera-

tern, ihren Auftraggebern diese effiziente Möglichkeit zu empfehlen. Ein Hinweis, der gerne aufgenommen wurde: «Solch gescheite Lösungen gehören eigentlich klar ins Pflichtenheft», brachte es Bauherrenberaterin und KUB-Vorstandsmitglied Veronika Harder zum Schluss des Rundgangs auf den Punkt. ■



***RETO WESTERMANN**

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

ANZEIGE

Bautrends und Fachwissen

Messe, Vorträge, Workshops
für Bauen, Wohnen, Garten
und Energie



bauen 08. – 11.09.2022
MODERNISIEREN Messe Zürich


bautrends.ch

«ENTMIETUNGEN SIND FÜR ALLE SCHWIERIG»

Warum bietet der SVIT Zürich diese Weiterbildung an?

Pascal Stutz: Die Immobilienwirtschaft hat den politischen Auftrag, Siedlungsräume baulich zu verdichten und den Gebäudebestand energetisch zu ertüchtigen. Viele Liegenschaften aus dem Bauboom der 1940er- bis 1960er-Jahre nähern sich dem Ende ihres Lebenszyklus. Das führt zu einer Erneuerungswelle, in der auch viele Ersatzbauten erstellt werden. Gegen die Vernichtung von günstigem Wohnraum gibt es aber auch viel Widerstand. Bewirtschafter, die Entmietungen umsetzen, kommen hier häufig zwischen die Fronten. Wir möchten sie mit einem Werkzeugkasten ausrüsten, der ihnen hilft, Eigentümer gut zu beraten und Entmietungen möglichst sozialverträglich umzusetzen.

Wieso braucht es diese Weiterbildung?

Joëlle Zimmerli: Entmietungen sind für alle Beteiligten schwierig. Wir haben zwischen 2020 und 2022 zusammen mit der Age-Stiftung einen runden Tisch mit Branchenvertretenden und sozialen Institutionen durchgeführt. Diesen Frühling haben wir mit SVIT Mitgliedern an Brown-Bag-Meetings Vorgehensweisen diskutiert und Erfahrungen reflektiert. Dabei haben wir festgestellt, dass es eine Nachfrage nach Best-Practice-Beispielen und Umsetzungshilfen gibt. Entmietungsprozesse müssen einen ähnlichen Stellenwert erhalten wie Erstvermietungsprozesse: Sie gehören zum Kerngeschäft von Bewirtschaftern, unterscheiden sich aber bezüglich



Viele Liegenschaften aus dem Bauboom der 1940er- bis 1960er-Jahre nähern sich dem Ende ihres Lebenszyklus. Das führt zu einer Erneuerungswelle, in der auch viele Ersatzbauten erstellt werden. (BILD: 123RF.COM)

lich des Aufwands und der Aufgaben klar vom Tagesgeschäft.

PS: Wir lancieren die Weiterbildung auch, weil Entmietungsprozesse bei vielen Liegenschaftsverwaltungen noch nicht richtig etabliert sind. Wir möchten mit der Weiterbildung «First Mover» sein.

Was lernen die Teilnehmenden bei der Weiterbildung?

JZ: Die Weiterbildung ist sehr praxisorientiert. Bewirtschafter lernen, wie sie Herausforderungen, Aufwand und Risiken richtig einschätzen können und welche Handlungsfelder sie im Auge behalten müssen. Wir zeigen auf, was erfolgreiche Entmietungsteams leisten müssen und wie interne Abläufe optimiert werden können. Die Teilnehmenden lernen, wie sie Vorgehenskonzepte erstellen und umsetzen können.

Und wir diskutieren, wie Liegenschaftsverwaltungen Kooperationen mit Dritten auf- und ausbauen können. PS: Ein wichtiges Anliegen der Weiterbildung ist die gute Kommunikation: Wie kommunizieren Bewirtschafter mit verschiedenen Ansprechpartnern, vor allem mit Eigentümern, Mietern und Dienstleistern? Wir vermitteln Bewirtschaftern auch, dass es sich lohnt, Entmietungen zu antizipieren und von langer Hand vorzubereiten.

Welche Themen werden konkret behandelt?

JZ: Wir vertiefen beispielsweise, wie Liegenschaftsverwaltungen den Zusatzaufwand für Entmietungsprozesse mit Eigentümern aushandeln können. Es gibt Inputs zur Analyse der Mieterstruktur, zur aktuellen Rechtspraxis und zu Kommunikationsmassnahmen. Wir arbeiten

auch mit einer Fallstudie, um unterschiedliche Ansätze praxisnah zu diskutieren.

Wieso wird die Weiterbildung firmenintern durchgeführt?

PS: Mit diesem Ansatz haben wir die Möglichkeiten, die Weiterbildung auf die Bedürfnisse der SVIT-Mitglieder auszurichten und auf die Organisation, Prozesse und Personen im Unternehmen einzugehen. Wir können dort ansetzen, wo die Mitarbeitenden am meisten lernen. Wir bieten die Weiterbildung in der ganzen Deutschschweiz an, d. h. die Teilnehmenden müssen nicht extra nach Zürich reisen. Für kleinere Unternehmen bieten wir die Weiterbildung auch in gemischten Klassen in Zürich an. Die gemischten Klassen sind so ausgelegt, dass Unternehmen vom Erfahrungsaustausch mit anderen profitieren.

Der SVIT Zürich lanciert im Herbst 2022 eine firmeninterne Weiterbildung zu sozialverträglichen Entmietungen. Im September haben SVIT-Mitglieder die Gelegenheit, Bewirtschafter kostenlos für den Kurs anzumelden. Pascal Stutz und Joëlle Zimmerli erklären, für wen sich eine Teilnahme lohnt.

TEXT – RED.



BIOGRAPHIE DR. JOËLLE ZIMMERLI

(*1980) ist Geschäftsführerin des Büros Zimraum GmbH. Sie hat zusammen mit der Age Stiftung den «Runden Tisch» zu sozialverträglichen Entmietungsprozessen ins Leben gerufen. Sie wird als Dozentin in der firmeninternen Weiterbildung tätig sein.



BIOGRAPHIE PASCAL STUTZ

ist CEO des SVIT Zürich. Er hat die firmeninterne Weiterbildung «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse» als Erkenntnis aus einem runden Tisch mit sozialen Institutionen und Branchenvertretern sowie Brown-Bag-Meetings mit Bewirtschaftern initiiert.

Was unterscheidet den Pilotversuch im September von der regulären Weiterbildung?

PS: Dieser findet bei uns in Oerlikon statt und ist offen für Teilnehmende aus unterschiedlichen Unternehmen. Er ist für bis zu drei Mitarbeitende pro Unternehmen gratis.

Was sind die Rahmenbedingungen für den Kurs?

PS: Die Weiterbildung dauert zwei Tage, die im Abstand von rund zwei Wochen durchgeführt werden. Teilnehmen können alle SVIT-Mitglieder mit Bewirtschaftungsauftrag in der Deutschschweiz. Der Kurs wird mit einem SVIT Zürich-Zertifikat abgeschlossen. ■

INFORMATIONEN ZUR WEITERBILDUNG

Die Weiterbildung «Sozialverträgliche Entmietungsprozesse» vermittelt Liegenschaftsverwaltungen einen Werkzeugkasten, Entmietungen aufzugleichen und Know-how aufzubauen. Die Weiterbildung dauert 2 Tage. Sie wird auf Anfrage bei den Unternehmen durchgeführt.

Zur Lancierung findet am Freitag, 2. und 16. September 2022 ein Pilotversuch in Oerlikon statt, der offen für Bewirtschaftler aus unterschiedlichen Unternehmen ist.

Firmenmitglieder 1–20 Mitarbeiter = Gratisteilnahme 1 Mitarbeiter
Firmenmitglieder 21–50 Mitarbeiter = Gratisteilnahme 2 Mitarbeiter
Firmenmitglieder 51 und mehr Mitarbeiter = Gratisteilnahme 3 Mitarbeiter
Weitere Mitarbeiter: 1200 CHF exkl. MWST

Für den Piloten werden die ersten 30 Anmeldungen berücksichtigt.

Anmeldungen unter: <https://svit-bildung.ch/entmietungen/>
Unternehmen, die sich für eine reguläre firmeninterne Weiterbildung interessieren, melden sich direkt bei Pascal Stutz: pascal.stutz@svit.ch, Tel. 044 200 37 81.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Ausschreibung / Inserat

Berufsprüfung für Immobilienbewirtschaftler/Immobilienbewirtschaftlerin 2023

Im Februar 2023 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschaftlerinnen und Immobilienbewirtschaftler durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 25. April 2012 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

Prüfungsdaten: Dienstag, 14. und Mittwoch, 15. Februar 2023 (schriftlicher Teil)
Dienstag, 7. März – Freitag, 10. März 2023 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Messe Zürich-Oerlikon & Stadthalle Dietikon (schriftlicher Teil)
Hotel Radisson Blu, Zürich-Flughafen (mündlicher Teil)

Prüfungsgebühr: CHF 2700.–

Anmeldeschluss: Montag, 3. Oktober 2022 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.

<https://www.sfpkiw.ch/deutsch/pruefungen/bewirtschaftung/>

Sekretariat SFPKIW

Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Tel. 044 434 78 94, E-Mail info@sfpkiw.ch

Publication / Annonce

Examen professionnel de gérance / gérant d'immeubles 2023

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérance / gérant d'immeubles aura lieu en février 2023.

L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 25 avril 2017 et aux directives du 22 juillet 2016.

Dates de l'examen: Mardi 14 et mercredi 15 février 2023 (partie écrite)
Mercredi 7 mars et jeudi 8 mars 2023 (partie orale)

Lieu de l'examen: Hôtel Alpha Palmiers – Lausanne/
Hôtel Modern Times – Vevey

Taxe d'examen: CHF 2700.–

Clôture des inscriptions: Lundi 3 octobre 2022 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet.

Nouveau: inscription en ligne.

<https://www.sfpkiw.ch/francais/examens/gerance/>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (cseei)

Rue du Midi 2, 1003 Lausanne

Tel. 021 601 24 80/81, E-Mail info@cseei.ch

Pubblicazione / Inserzione

Esame professionale di gestione / gestore immobiliare 2023

In febbraio 2023 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 25 aprile 2012 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

Date d'esame: Martedì 14 e mercoledì 15 febbraio 2023 (esami scritti)
Mercoledì 8 marzo e giovedì 9 marzo 2023 (esami orali)

Luogo d'esame: Consorzio Protezione Civile Regione Lugano Città

Tassa d'esame: CHF 2700.–

Termine d'iscrizione: Lunedì 3 ottobre 2022 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

L'iscrizione avviene tramite registrazione online.

<https://www.sfpkiw.ch/italiano/esami/gestione/>

Commissione d'esame professionale dell'economia Immobiliare svizzera (CEPSEI)

Maneggstrasse 17, 8041 Zurigo

Tel. 044 434 78 94, E-Mail info@cepsei.ch



Unzufrieden mit der engen Perspektive? Möchtest du mehr dürfen und können? Mehr lernen, bewirken und verantworten?

Wir bieten dir die Möglichkeit, deine Aufträge von A bis Z zu bearbeiten als

Projektleitende:r Werkstattschreiner:in 100%

Bankschreiner, Maschinist, Oberfläche, Materialbestellungen?

Wieso eigentlich nicht beides, Bankschreiner und Maschinist in einem grossen Betrieb? Oder warum nicht noch mehr? Wieso müssen sich gelernte, clevere und ambitionierte Schreiner immer für einen Bruchteil des Ganzen entscheiden und sich somit massiv einschränken? Als ob es nicht möglich wäre, beides zu können und können zu wollen.

Sounds good? Zu gut, um wahr zu sein?

Auch wenn die ganze Welt sagt, dass eine Schreinerei weder «so» geführt werden noch so funktionieren, geschweige denn rentieren kann: Wir wissen, es geht – und wie!

Ziel: So banal es klingt, alles beginnt mit dem Ziel. Wir wollen mit jeder Faser, dass du deine Aufträge von A bis Z selber und selbstständig ausführen kannst.

Wille: Wenn du das willst, werden wir es gemeinsam schaffen. Alles, was es braucht, sind eine abgeschlossene EFZ-Schreinerlehre, 4 Jahre Berufserfahrung und Biss.

Mannschaft: Wohin du auch schaust bei Schreiner48 – Könnner:innen und Teamplayer:innen am Werk, vielseitig und top-organisiert. Und am bestmöglichen Resultat orientiert.

Organisation: Von unten nach oben! Der Kundennutzen, deine Aufgabe und unsere Zusammenarbeit bestimmen, wie wir organisiert sind. Du arbeitest im und am Unternehmen.

Entwicklung: Der Sinn unserer Arbeit ist Entwicklung. Dafür stehen wir am Morgen auf und tagsüber ein.

Neugierig? Dann freuen wir uns auf deinen Anruf und zeigen dir gerne in echt, wovon wir reden.



Schreiner48
Markus Walser
079 669 78 53
markus.walser@schreiner48.ch

AKTUELLE LEHRGÄNGE

ONLINESEMINAR ELEKTROMOBILITÄT 14. SEPTEMBER 2022

INHALT

Dieses Onlineseminar bietet eine Einführung in die Elektromobilität, zu Elektrofahrzeugen und die damit einhergehenden Anforderungen an die Infrastruktur in und an Immobilien aus der Sicht von Vermietenden. Schwerpunkte sind unter anderem:

Ladebetriebsarten
Ladestationen
Ladeinfrastruktur
Merkblatt SIA 2060, Systemwahl
Zugangs- und Zahlungssysteme
Besonderheiten bei MFH, Stockwerkeigentum, Bürogebäude

REFERENTEN

Maximilian Philippi, M.Sc., Consultant,
Protoscar SA
Marius Schwering, M.A., Director,
Protoscar SA

DATUM / ZEIT

Mittwoch, 14.09.2022
13.30–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 250.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 300.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind die Seminarunterlagen in elektronischer Form.

SEMINAR UMGANG MIT AUFFÄLLIGEN UND AGGRESSIVEN MIETERN

29. SEPTEMBER 2022

INHALT

Fachleute aus dem Immobilienbereich, insbesondere Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Hauswarte, haben bei der Ausübung ihrer täglichen Aufgaben mit unterschiedlichen Menschen zu tun. Gewisse Mieter können sehr konfliktgeladen reagieren und eine grosse Herausforderung darstellen. Mit geeigneten Kommunikationstechniken und sicherem Auftreten können Eskalationen vermieden und Aufträge zufriedenstellend abgeschlossen werden.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafterinnen und -bewirtschafter, Hauswarte, Fachkräfte aus dem gesamten Immobilienbereich sowie Personen, welche sich generell für Kommunikation und Konfliktmanagement interessieren.

REFERENT

Tian Wanner, Trainer für Konfliktkommunikation und Selbstschutz,
Functional Prevention,
Die Starkmacher GmbH, Zürich

DATUM / ZEIT

Donnerstag, 29.09.2022
08.30–17.00 Uhr

ORT

Renaissance Zürich Tower Hotel
Turbinenstrasse 20
8005 Zürich

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 783.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 973.– (übrige Teilnehmende)
Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

KURS PRÜFUNGSFIT 2 SEP 22 – JAN 23

INHALTE

Bautechnik; rechtliche Grundlagen (OR, ZGB); Gebäudeunterhalt, Renovation, Erneuerung; Libu, Nebenkostenabrechnung, Reporting; Mietrecht; Bewirtschaftung von Mietliegenschaften; Personalführung; SchKG; Stockwerkeigentum; Steuern (MWST)

ZIELPUBLIKUM

Der Kurs «Prüfungsfitt 2» richtet sich an Absolventinnen und Absolventen der SVIT School, welche einen Vorbereitungslehrgang auf die Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung besucht haben. Bei freien Plätzen werden auch Anmeldungen von Personen anderer Schulinstitutionen angenommen.

DATEN / ZEITEN

17. September 2022–14. Januar 2023
Donnerstag, 17.00–20.20 Uhr
Samstag, 8.30–12.00 Uhr / 13.00–16.20 Uhr

ORT

SVIT School
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
(Hybridunterricht)

KOSTEN (INKL. MWST)

CHF 1836.– SVIT-Mitglieder
CHF 2160.– übrige Teilnehmende

Anmeldung über
www.svit-school.ch oder
per E-Mail an school@svit.ch

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- ▶ Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- ▶ Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnahmegebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- ▶ Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

SVIT School AG, Maneggstrasse 17, 8041 Zürich, Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Die Kurse richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten.

BILDUNGSANGEBOTE

SACHBEARBEITERKURSE SACHBEARBEITER / IN IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

SVIT BERN

07.09.2022–13.09.2023
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.2022–08.06.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

23.08.2022– Ende März 2023

Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzb Weiterbildung, Buchs

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT BERN

17.10.2022–04.02.2023
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

15.08.2022–03.12.2022
Montag und Mittwoch,
17.30–20.45 Uhr
Chur

SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.2022–12.01.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 17.08.2022–19.12.2022
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

25.08.2022–15.12.2022
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT BERN

06.03.2023–10.06.2023
Montag, 17.45–21.00 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

ASSISTENT / IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT BEIDER BASEL

19.10.2022–09.11.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

20.10.2022– 08.12.2022
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

17.01.2023–02.03.2023
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

16.08.2022–29.09.2022
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Kurs 2: 04.01.2023–08.02.2023
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 16.11./23.11.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 2: 30.11./07.12.2022
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr

Handelsschule KV, Basel
Modul 2: 14.12./21.12.2022
Mittwoch, 08.15–11.45 Uhr
Modul 2: 11.01./18.01.2023
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
Handelsschule KV, Basel

SVIT BERN

Modul 1: 16.08.2022–25.10.2022
Modul 2: 01.11.2022–14.12.2022
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

Modul 1: 18.08.2022–13.09.2022
Modul 2: 20.09.2022–15.11.2022
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
KBZ, St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

25.10.2022–02.02.2023
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 17.08.2022–28.09.2022
Modul 2: 24.10.2022–12.12.2022
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

Modul 2: 26.08.2022–02.12.2022
Freitag, 18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

18.10.2022–08.12.2022
Dienstag und Donnerstag,
17.45–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

22.08.2022–05.12.2022
Montag, 18.00–20.45 Uhr
Samstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

CERTIFICAT EN GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

22.08.2022–12.12.2022

Lausanne

CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

24.08.2022–14.12.2022

Lausanne

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

09.11.2022–14.12.2022

Genève

CERTIFICAT EN COUR- TAGE IMMOBILIER

03.11.2022–02.02.2023

Lausanne

Informationen zu
allen Angeboten:
www.svit-school.ch

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Zürich und Lausanne
Dauer: 4 Monate

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Graubünden, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre im Tessin
Dauer: 12–13 Monate

LEHRGANG BEWERTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in Bern, Zürich und alle zwei Jahre im November in Lausanne
Dauer: 18 Monate

LEHRGANG VERMARKTUNG FA

Jährlicher Start im August in Bern, Luzern und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung unregelmässig in Zürich und alle zwei Jahre im Mai in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND HFP

Jährlicher Start im Januar/Februar in Bern, Luzern und Zürich und alle zwei Jahre im März in Lausanne
Dauer: 18–19 Monate

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (www.fh-wz.ch)

BILDUNGSINSTITUTIONEN

SVIT SCHOOL BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT School koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistentenkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Weitere Informationen: www.svit-school.ch

DEUTSCHSCHWEIZ

SVIT School,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T: 044 434 78 98,
school@svit.ch

WESTSCHWEIZ

(Cours et examens en français)
SVIT School SA, Avenue Rumine 13,
1005 Lausanne, T 021 331 20 90
hello@svit-school.ch

TESSIN

(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Via Carvina 3, 6807 Taverne,
T 091 921 10 73
svit-ticino@svit.ch

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

Lagerstrasse 5, Postfach,
8021 Zürich, sekretariat@fh-hwz.ch
+41 43 322 26 00

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Branchenkunde Treuhand- und Immobilien-treuhand für KV-Lernende

GESCHÄFTSSTELLE

Josefstrasse 53, 8005 Zürich
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67
info@okgt.ch, www.okgt.ch

REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-GLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und zum Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-treuhand wenden Sie sich an die SVIT School.

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzenden Fachschul- und Prüfungsregionen:
SVIT-Ausbildungsregion Aargau
SVIT Aargau, Stephanie Müller
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau
T 062 836 20 82; F 062 836 20 81
info@svit-aargau.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, dem nach Basel orientierten Teil des Kantons SO, Fricktal:
SVIT School c/o SVIT beider Basel
Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel
T 061 283 24 80; F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, dem Bern orientierten Teil SO, den deutschsprachigen Gebieten VS und FR:
Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern
T 031 537 36 36; F 031 537 37 38
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT School
c/o Claudia Strässle
Strässle Immobilien-Treuhand GmbH
Wilerstrasse 3, 9545 Wängi
T 052 378 14 02; F 052 378 14 04
c.straessle@straessle-immo.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:
Hans-Jörg Berger
Sekretariat: Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur
T 081 257 00 05; F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge in französischer Sprache: SVIT School SA,
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90
hello@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton SO,
Solothurn orientierter Teil BE
Feusi Bildungszentrum
Sandmattstr. 1, 4500 Solothurn
T 032 544 54 54; F 032 544 54 55
solothurn@feusi.ch

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/
Direzione regionale dei corsi:
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Carvina 3, 6807 Taverne
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG
Regionale Lehrgangslösungen:
Nathalia Hofer
Kasernenplatz 1, 6003 Luzern
T 041 508 20 19
nathalia.hofer@svit.ch
svit-zentralschweiz@svit.ch

REGION ZÜRICH

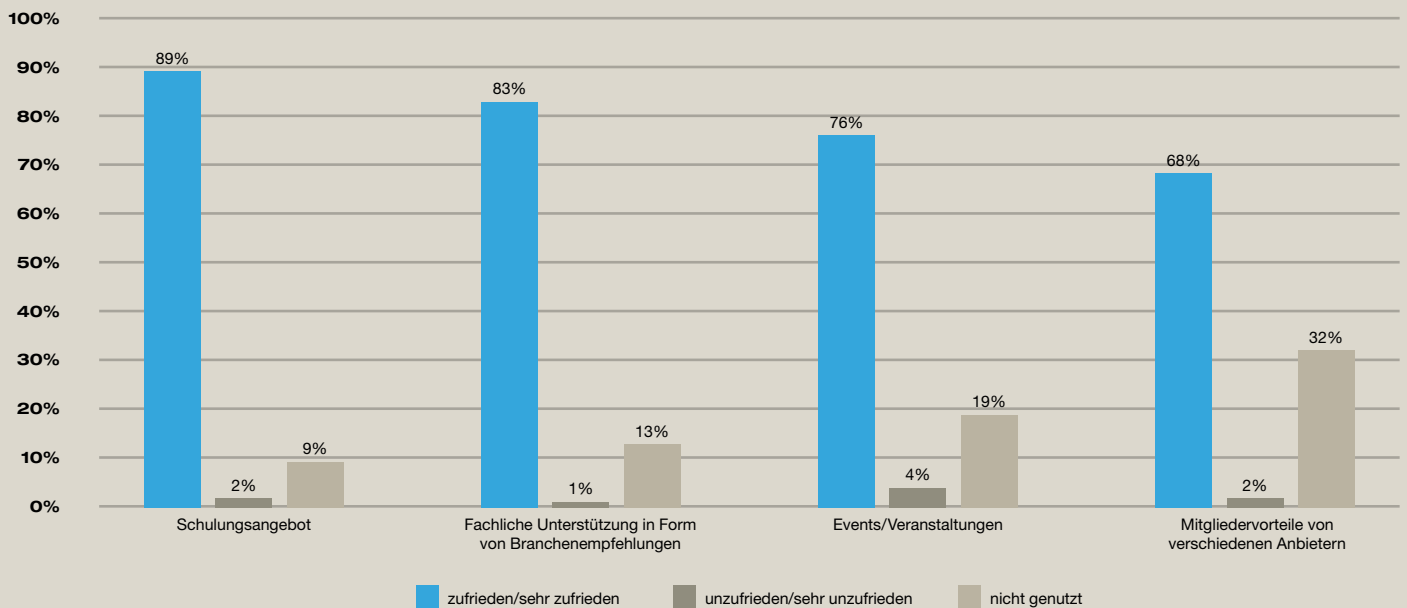
Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH:
SVIT School
c/o SVIT Zürich
Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich
T 044 200 37 80; F 044 200 37 99
svit-zuerich@svit.ch

BREITE ZUSTIMMUNG ZUM SVIT SCHWEIZ

Eine im Auftrag des SVIT Schweiz durch das «gfs-zürich» durchgeführte Umfrage zur Zufriedenheit der Mitglieder mit dem SVIT Schweiz und den angebotenen Dienstleistungen hat gezeigt, dass die Mitglieder mit ihrem Dachverband sehr zufrieden sind. TEXT – MARCEL HUG*

«WIE ZUFRIEDEN SIND SIE MIT DEN DIENSTLEISTUNGEN DES SVIT SCHWEIZ?»

Angaben in %, Quelle: gfs-zürich



Die Umfrage zur Tätigkeit des SVIT Schweiz zeigt eine grosse Zufriedenheit und Ansatzpunkte für weitere Verbesserungen.

WARUM EINE MITGLIEDERBEFRAGUNG?

Das Präsidium des SVIT Schweiz stellte sich nach den sehr intensiven Zeiten während der Pandemie die Fragen «Tun wir das Richtige?», und wenn wir das Richtige tun, «Tun wir es richtig?». Diese Fragen können nur durch die Mitglieder des SVIT beantwortet werden, weshalb sich der Verband entschloss, mit einem unabhängigen externen Partner eine Umfrage bei den Mitgliedern durchzuführen, um Antworten auf diese zentralen Fragen zu erhalten.

Es stellte sich für die Geschäftsstelle und das «gfs-zürich» die Frage, in welchen Bereichen die Priorität bei der Befragung gesetzt werden sollen. Es war schnell klar, dass die Frage der Priorisierung auf Basis der im Jahre 2020 verabschiedeten Stra-

tegie 2020 bis 2023 des SVIT Schweiz erfolgen muss. Somit war auch klar, dass die Fragen die drei zentralen Stossrichtungen des SVIT Schweiz «Netzwerk für Fachwissen und Qualität», «Bildung und Prüfungshoheit» sowie «politische und wirtschaftliche Einflussnahme» beinhalten müssen. An der Umfrage beteiligten sich knapp 400 Mitglieder, verteilt auf alle Sprachregionen und Fachkammern innerhalb des SVIT. Damit sind die Resultate repräsentativ und lassen zuverlässige Aussagen zu.

RESULTATE ZEIGEN, DASS DER VERBAND AUF DEM RICHTIGEN WEG IST

Es zeigte sich, dass die Frage, ob der SVIT Schweiz das Richtige tut, mit einem klaren Ja beantwortet werden kann.

Sowohl das Schulungsangebot (89%), die fachliche Unterstützung durch Branchenempfehlungen (83%) als auch die politische Arbeit (72%) wurden von den Mitgliedern als wichtig bzw. sehr wichtig bezeichnet. Die Events/Veranstaltungen (56%) erzielten einen weniger hohen Wert. Dies bestätigte das Präsidium in der Entscheidung der letzten Jahre, nicht nur wegen Corona, weniger, dafür qualitativ hochstehende Veranstaltungen durchzuführen.

Interessant an der Auswertung ist auch, dass 83% der Befragten das Schulungsangebot des SVIT bereits genutzt haben und dass davon 90% zufrieden oder sehr zufrieden mit dem Angebot waren. Dies bestärkt den SVIT darin, weiterhin diesen wichtigen Pfeiler unseres Berufsverbandes nachhaltig zu entwickeln und

damit seinen Beitrag am Berufsnachwuchs der Branche zu leisten.

Bei den beiden Fragen, was am bestehenden Angebot verbessert werden könnte und welche neuen Angebote sich die Mitglieder vom SVIT Schweiz wünschen würden, zeigte sich anhand der grossen Zahl Antworten mit «weiss nicht/keine Antwort» (69% bzw. 76%), dass die wesentlichen Dinge gemacht werden und diese auch richtig gemacht werden.

Für das Präsidium ist zudem von Bedeutung, dass an der Geschäftsstelle die Vorgaben in Sachen «Dienstleistungsorientierung» umgesetzt werden. Im Fragenblock dazu zeigte sich, dass rund ein Viertel der Befragten keinen Kontakt zur Geschäftsstelle des SVIT Schweiz hatte. Dies weil die Mitglieder wohl in erster Linie mit dem

Sekretariat ihrer Mitgliederorganisation in Kontakt stehen. Von denjenigen Mitgliedern, die Kontakt zur Geschäftsstelle hatten, haben mit knapp 90% die Erreichbarkeit, Freundlichkeit und Reaktionszeit mit gut bis sehr gut beurteilt.

In der Kommunikation hat der SVIT Schweiz in den letzten Jahren vermehrt auf die Onlinekanäle gesetzt, ohne den traditionellen Kanal (Immobilien) zu vernachlässigen. Neben den stetig steigenden Abonnentenzahlen beim Newsletter (Verdoppelung seit 2019) und LinkedIn (über 9000 Follower), was ein sehr gutes Zeichen ist, melden die Mitglieder



DIE UMFRAGE BEI DEN MITGLIEDERN DES SVIT SCHWEIZ HAT EINE IM VERGLEICH ZU ANDEREN VERBÄNDEN HOHE ZUFRIEDENHEIT DER MITGLIEDER ERGEBEN. AUFGRUND UNSERER AUSWERTUNGEN DER UMFRAGE BESTEHT NUR SEHR PUNKTUELL HANDLUNGSBEDARF.



STEFAN KELLER, GFS-ZÜRICH

auch zurück, dass die Häufigkeit (83%) der Kommunikation genau richtig ist. Dass die Immobilien als Printprodukt weiterhin ihre Berechtigung hat, zeigt sich darin, dass 85% der Mitglieder angeben, dass sie diese nutzen.

WO BESTEHT HANDLUNGSBEDARF?

Während der SVIT Schweiz von seinen Mitgliedern als kompetent, engagiert und sympathisch wahrgenommen wird (zwischen 73 und 85%), scheint bei der Wahrnehmung

der Punkt «Fortschrittlich» verbesserungswürdig zu sein. «Nur» rund 60% der Mitglieder stufen den Verband so ein. Vereinzelte Rückmeldungen dazu zeigen auch, dass es dem SVIT Schweiz offensichtlich noch nicht vollständig gelungen ist, die Fortschritte der letzten Jahre den Mitgliedern präsent zu machen. ■



***MARCEL HUG**
Der Autor ist CEO des SVIT Schweiz.

ANZEIGE

CREDIWEB

**VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE**

Dank Bonität- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. Sie vermeiden Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile – mehr erfahren Sie auf www.crediweb.ch.

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

St.Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

DACHCOM

Creditreform

PUBLIKUMS- VOTING SVIT AWARD

► GESCHÄFTSMODELLE WEITERENTWICKELN

Der SVIT Award zeichnet Liegenschaftsverwaltungen aus, die in den letzten drei Jahren innovative Lösungen für kleinere oder grössere Herausforderungen in der Bewirtschaftung von Mietliegenschaften oder Stockwerkeigentum umgesetzt haben. Gefragt sind spannende Lösungsansätze, die SVIT-Mitglieder inspirieren, Arbeitsweisen zu hinterfragen, Prozesse zu überdenken, Geschäftsmodelle weiterzuentwickeln oder neue Dienstleistungen anzubieten.

Die Eingaben verdeutlichen, wo Bewirtschaftern der Schuh drückt: Steigende Arbeitsvolumen müssen effizienter bewältigt und schwierige Geschäftsfelder attraktiver gestaltet werden. Weiter müssen veränderte Kundenbedürfnisse erkannt und befriedigt werden. Bei den Lösungsansätzen dominieren Digitalisierungsprojekte, die Prozesse vereinfachen, Systeme integrieren, die Kommunikation mit Kunden und Dienstleistern erleichtern oder Big Data so aufbereiten, dass Smart Buildings auch smart bewirtschaftet werden können.

Auch wenn die Pandemie gerade mit Blick auf die Digitalisierung viel bewegt hat, lässt sich Innovation nicht einfach auf die Einführung neuer Proptech-Lösungen reduzieren. Entscheidend ist vielmehr, ob digitalisierte Arbeitsprozesse und Informationsflüsse einen messbaren Mehrwert für Mitarbeitende, Kunden und Dienstleister schaffen – und ob Unternehmen Wege finden, die Macht

der Gewohnheiten zu brechen und Nutzerbedürfnisse sowie Fach- und Sachwissen in die Entwicklung technischer Lösungen einzubringen.

DREI KANDIDATEN AUSGEWÄHLT

Die Jury beurteilte die Eingaben anhand von drei Fragekomplexen: Wie innovativ ist die Herangehensweise? Wie gut lässt sich die Wirkung messen? Und wie leicht kann der Lösungsansatz transferiert und skaliert werden? In die engere Auswahl kamen Lösungen, die sich in der Praxis bewährt haben, Unternehmen wettbewerbsfähiger machen und die Branche inspirieren und weiterbringen können. Die Wahl der drei Kandidaten für das Publikumsvoting war nicht einfach, aber einstimmig. SVIT-Mitglieder haben vom 10. August bis 11. September 2022 die Möglichkeit, ihren Favoriten zu küren. Die Prämierung findet am SVIT-Award-Abend am 26. September 2022 im Kraftwerk Selnau in Zürich statt. Der Gewinner wird auch am Real Estate Award vom 26. Oktober 2022 in Kloten vorgestellt. Mit dem Publikumsvoting werden 20 Eintrittskarten für die SVIT-Award-Verleihung und zweimal zwei Tickets für den Real Estate Award verlost. ■

Die Jury des SVIT AWARD hat für das Publikumsvoting drei Liegenschaftsverwaltungen nominiert, die besonders innovative Lösungen für die Bewältigung des Tagesgeschäfts umgesetzt haben. SVIT-Mitglieder haben bis zum 11. September 2022 Zeit, die Lösungsansätze kennenzulernen und den Gewinner zu küren. TEXT – CHRISTIAN BRÜTSCH & JOËLLE ZIMMERLI*



Gebäude mit Arbeitsabläufen vernetzen
BILD: F. HOFFMANN-LA ROCHE AG

F. HOFFMANN-LA ROCHE AG: SMART BUILDINGS FÜR BESSERE BEWIRTSCHAFTUNG

Roche beschäftigt in Basel und Kaiseraugst rund 11 300 Mitarbeitende in der Forschung, Entwicklung, Produktion, Vermarktung und im Vertrieb. Dabei werden rund 1 Mio. m² Nettogeschossfläche von Büro-, Labor-, Produktions-, Service- und Infrastrukturflächen bewirtschaftet. Das «Digital & Site Engineering»-Team hat die Aufgabe, nicht nur einzelne Gebäude, sondern den gesamten Standort datengetrieben zu betreiben und zu optimieren.

Im Rahmen der Smart-Building-Initiative sammelt Roche Gebäude- und Anlagendaten, die Mitarbeitende und Dienstleister bei ihrer Arbeit unterstützen und das Unternehmen attraktiver, effizienter und nachhaltiger machen. Um relevante Informationen und Entscheidungsgrundlagen für unterschiedlich stark automatisierte Gebäude aufzubereiten, nutzt das «Digital &

Site Engineering»-Team eine offene IoT-Plattform (Internet of Things) und stellt darüber die nötigen Datenprodukte für «Use Cases» zur Verfügung, die mit Nutzern entwickelt werden.

Dank der offenen Architektur können Sensoren und Aktoren einfach und kostengünstig in die IoT-Plattform integriert und mit Daten aus Gebäudemanagement-Systemen, WiFi-Access-Points, Anlagen und Geräten verknüpft werden. Die daraus gewonnenen Informationen zur Nutzung von Flächen, Arbeitsplätzen, technischen Anlagen und Geräten werden anhand von Use-Cases in Apps visualisiert oder in Entscheidungshilfen integriert. Die Use-Cases decken ein breites Spektrum an Bedürfnissen ab, die nicht nur Gebäude, sondern auch Aufgaben vernetzen: Mitarbeitenden wird die Zusammenarbeit in agilen Teams erleichtert. Standortverantwortli-



Kleinunternehmen digitalisieren

BILD: CERTIMO AG

che können das Raumangebot oder den Flächenverbrauch optimieren. Das FM weiss, wann Räume gereinigt werden müssen und ein «Lab Device Asset Tracking» ermöglicht Forschenden, kostspielige Anlagen und Geräte zu teilen.

Viele Bewirtschafter kämpfen damit, dass sie zu wenig Daten haben. Bei Smart Buildings werden aber auch grosse Datenvolumen schnell zur Herausforderung. Roche zeigt, wie Big Data eine smarte Bewirtschaftung von Geschäftsflächen ermöglichen. Die Jury schätzt besonders, dass sich das Roche-Team nicht einfach am technisch Machbaren orientiert. Die Einsicht, dass der Mehrwert von Endnutzern erzeugt wird und technische Innovationen einen Use-Case erfordern, schärft gerade bei komplexen Digitalisierungsprojekten den Blick aufs Wesentliche: den Unternehmenserfolg. Die Jury würdigt, dass der Lösungsansatz nicht nur Liegenschaftsverwaltungen, sondern explizit auch Mieter wettbewerbsfähiger macht. ■

CERTIMO AG: DIGITALISIERUNG VEREINFACHEN

Die Certimo AG ist ein Kleinunternehmen mit zwei Standorten im Kanton Zürich. Eingespielte Teams mit langjährigen Mitarbeitenden bewirtschaften rund 2200 Mietobjekte und 250 Objekte im Stockwerkeigentum. Schon vor der Pandemie hat das Unternehmen angefangen, den Bewirtschaftungsprozess zu digitalisieren und Abläufe neu zu organisieren.

Dank einer engagierten Fachspezialistin und einem technologieaffinen Chef können Mitarbeitende heute Arbeitsschritte von der Ausschreibung von Mietobjekten über die Mieterauswahl bis zur Vertragsunterzeichnung und Kautionszahlungen digital abwickeln. Das Unternehmen kann dadurch zusätzliche Mandate übernehmen. Mitarbeitende können sich Aufgaben und Projekten widmen, die im Tagesgeschäft früher zu kurz kamen. Weil digi-

tale Ablagen und Prozesse den täglichen (Um-)Weg ins Büro ersparen, können neue Mitarbeitende aus einem grösseren Einzugsgebiet rekrutiert werden.

Hinter dem Erfolg steht nicht einfach eine Proptech-Lösung, sondern die Bereitschaft, digitale Produkte auszuprobieren, die Weiterentwicklung einer vielversprechenden Lösung aktiv mit Sach- und Fachwissen zu unterstützen und die Einführung neuer Abläufe und Funktionen im Unternehmen so einfach und bequem wie möglich zu gestalten. Für das schrittweise Onboarding wurden Erleichterungen demonstriert und neue Vorgehensweisen in konzipierten Checklisten dokumentiert. Mit der Entscheidung, Neugeschäfte vollständig und den Bestand nur bei Änderungen zu digitalisieren, wurde ein ressourcenschonender Rollout ermöglicht. Aufbau-

end auf den Erfolgen wurden nächste Digitalisierungsschritte geplant.

Digitalisierung ist kein Selbstläufer: Viele erfahrene Mitarbeitende befürchten, dass sich vermeintlich innovative Lösungen in der Praxis nicht bewähren, dass Neuerungen etablierte Abläufe unübersichtlicher und fehleranfälliger machen oder dass die Umstellung auf neue Systeme zu viele finanzielle und personelle Ressourcen bindet. Certimo zeigt, dass ein Paradigmenwechsel dank einem klaren Fokus auf Nutzerbedürfnisse und Resultate möglich ist. Die Jury würdigt, dass Certimo als Kleinunternehmen die Digitalisierung von Bewirtschaftungsprozessen nicht nur weitsichtig vorangetrieben und mit leichter Hand organisatorisch verantwortet hat, sondern gleichzeitig die Weiterentwicklung einer Proptech-Lösung aktiv inhaltlich unterstützt und die gesamte Branche dadurch einen Schritt weitergebracht hat. ■



Bewirtschaftungsprozesse analysieren und digitalisieren

BILD: H&B REAL ESTATE AG

H&B REAL ESTATE AG: STOCKWERKEIGENTUM STRESS- FREIER BEWIRTSCHAFTEN

Die H & B Real Estate AG ist ein inhabergeführtes KMU, das in der ganzen Deutschschweiz eine breite Palette an Dienstleistungen rund um Immobilien anbietet, von der Bewirtschaftung von Renditeobjekten und Stockwerkeigentum über die Vermarktung, Transaktionen und Tenant Representation. Im spezialisierten Stockwerkeigentum-Team kümmern sich fünf Mitarbeitende um ein Portfolio von rund 650 Eigentumsobjekten, verteilt auf knapp 30 Mandate im Grossraum Zürich.

Um Stockwerkeigentumsmandate attraktiver zu machen und das Team während der Versammlungssaison zu entlasten, hat das KMU eine PropTech-Lösung implementiert, mit der Stockwerkeigentümerversammlungen und die vor- und nachgelagerten Prozesse digitalisiert werden können. Stockwerkeigentümer können selbstständig und rund um die Uhr Dokumente wie bspw. Traktandenlisten, Zahlungspläne

oder Zinsnachweise einsehen. Bewirtschafter können über das ganze Jahr Traktanden erfassen. Traktandenlisten können einfach zusammengestellt und geteilt werden. Abstimmungen erfolgen via Vorabstimmung oder live und digital und können leicht ausgezählt und schnell protokolliert werden. Ein Ticketing-System vereinfacht die Kommunikation, neben Eigentümern können auch deren Mieter direkt informiert werden.

Damit die Softwarelösung die Bedürfnisse aus der Bewirtschaftung angemessen berücksichtigt, ist die H & B Real Estate AG 2020 eine Innovationspartnerschaft mit den Entwicklern eingegangen. Durch die Zusammenarbeit konnte sichergestellt werden, dass Bewirtschaftungsprozesse korrekt abgebildet und problematische Medien- und Systembrüche eliminiert werden. Dank effizienteren Prozessen konnte das Unternehmen zusätzliche Mandate akquirieren, dank der besseren Strukturierung der Versammlungen

braucht es bei grösseren Versammlungen weniger spezialisiertes Personal, dank des Aufgaben- und Auftragssystems können Anfragen schneller erledigt werden – die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum ist insgesamt nicht nur effizienter, sondern auch transparenter geworden.

Stockwerkeigentum ist in der Branche wenig beliebt und während der Versammlungssaison oft belastend. Die H & B Real Estate AG signalisiert mit ihrem Innovationsprojekt, dass ihr das Geschäftsfeld wichtig ist, und dass sie das STWE-Team entlasten will. Die Digitalisierung erleichtert Abläufe, reduziert Missverständnisse und ermöglicht eine zeitgemässe Kommunikation mit Eigentümern und deren Mietern. Die Jury würdigt, dass die H & B Real Estate AG mit ihrer Innovationspartnerschaft wichtige Impulse für die Entwicklung einer PropTech-Lösung geliefert hat, die der gesamten Branche zugutekommt und dazu beiträgt, dass die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum gerade für junge Mitarbeitende wieder attraktiver wird. ■

SVIT AWARD

Link zum Publikumsvoting (für SVIT-Mitglieder): www.svit-award.ch

Stimmabgabe vom 10. August bis zum 11. September 2022

Unter den Teilnehmenden werden 20 Tickets für die Preisverleihung vom 26. September 2022 im Kraftwerk Selnau in Zürich verlost.



***CHRISTIAN BRÜTTSCH**

Der Autor ist Geschäftsführer der Stratcraft GmbH.



***JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.

Wohlige Wärme aus der Erde

Sole/Wasser-Wärmepumpen nutzen die im Erdreich gespeicherte Energie zum Beheizen oder Klimatisieren. Das in sich geschlossene System gehört zu den robustesten, leisesten und effizientesten Wärmepumpensysteme. Daher wurde es in einem 1939 erbauten Mehrfamilienhaus bei der Heizungssanierung eingebaut.

Schlaflose Nächte wegen steigender Heizölpreise? Für Familie Kalac ist das kein Thema mehr. Denn seit November letzten Jahres sorgt eine Sole/Wasser-Wärmepumpe für Wärme im Dreifamilienhaus. Diesen Winter hat das bereits bestens funktioniert. Und wenn im kommenden Sommer die heissen Tage kommen, lassen sich die Räumlichkeiten mit der gleichen Anlage auch kühlen. Durch die sogenannte «passive Kühlung» wird dann die konstant niedrige Erdtemperatur genutzt und «kühles» Heizwasser durch das System geschickt. Der Heizkreis mutiert zum Kühlkreis.

Vorher diente eine Ölheizung in dem Haus in Zürich als Wärmequelle. Sie war in die Jahre gekommen und Ersatz musste her. Mit einem Energieberater besprachen sie die Vor- und Nachteile verschiedener Wärmesysteme. Rasch stellten sie fest, dass eine Sole/Wasser-Wärmepumpe WWP S 11 ID die beste Lösung ist.

HOCHEFFIZIENT UND LEISTUNGSSTARK

Die Wärmepumpen von Weishaupt zeichnen sich besonders durch ihre hohen Leistungszahlen und somit geringen Betriebskosten aus. Aus 1 kW Strom gewinnt eine solche Wärmepumpe bis zu 5 kW Heizleistung. Damit gehört sie zu den besten Energieverwertern auf dem Markt. Möglich wird die hohe Effizienz unter anderem durch ein elektronisches Expansionsventil im Kältekreislauf, Drucksensoren für die Überwachung sowie Umwälzpumpen der Energieeffizienzklasse A.

Die leistungsstarken Sole/Wasser-Wärmepumpen gibt es auch mit zwei Verdichtern bis zu einer Leistungsgrösse von 130 kW. Spezielle Hochtemperatur-Wärmepumpen ermöglichen zudem Warmwasser-Temperaturen bis 60 °C.

KRAFTVOLL UND DENNOCH LEISE

Dank mehrfacher Schwingungsentkopplung und einer massiven, geschlossenen Bodenplatte, dem komplett schallgedämmten Innengehäuse sowie den Hochleistungs-Scrollverdichtern ohne mechanisch bewegte Ventile ist das Gerät extrem leise. Das lässt die Familie nochmals ruhiger schlafen. Hochwertige Materialien, robuste Bauweise und bewährte Technik sichern zudem den langjährigen zuverlässigen Betrieb der Anlage.

KOMPAKTES GERÄT: ALLES DRIN, ALLES DRAN

Die Weishaupt Sole/Wasser Wärmepumpen überzeugen nicht nur durch Leistungsfähigkeit, sie beanspruchen auch eine äusserst



Die im Zuge einer Heizungssanierung eingebaute Sole/Wasser-Wärmepumpe WWP S 11 ID inklusive Energiespeicher und Warmwasserspeicher WAS Eco von Weishaupt sorgt im 1939 erbauten Dreifamilienhaus seit letztem Winter für Wärme – und im kommenden Sommer für angenehmes Klima.



Dank der umweltfreundlichen, effizienten, leisen und langlebigen Sole/Wasser-Wärmepumpe profitiert Familie Kalac von einem Heizsystem mit den niedrigsten laufenden Kosten.

geringe Stellfläche. Die einstufigen ID-Bauweisen zeichnen sich durch ihre geringen Abmessungen aus und lassen sich somit flexibel aufstellen.

Die Installation ist einfach konzipiert. Davon hat auch die Familie Kalac profitiert, denn die Installation erfolgte schnell und unkompliziert. Schon nach zwei Wochen im November 2021 war die Anlage bereit.

WIRTSCHAFTLICH WARMWASSER ERZEUGEN

Die Anlage komplettiert ein Energiespeicher sowie der Warmwasserspeicher WAS Eco. Den Trinkwassererwärmer gibt es in verschiedenen Abstufungen, sodass für jeden Einsatzzweck die genau richtige Kapazität gewählt werden kann. Gross dimensionierte Heizwendel erlauben schnelles Aufheizen. Die Komposit-Dämmung mit Vakuum-Isolations-Paneele und PU-Hartschaum hält die Temperatur lange auf konstantem Niveau. Das hilft, Energie zu sparen. Wegen der Sauberkeit und der Hygiene sind alle mit Trinkwasser in Berührung stehenden Flächen mit hochwertigem Email versiegelt

FÖRDERBEITRAG GENUTZT

Von den Pumpen der Energieeffizienz-Klasse A bis zum Raumthermostat passt alles Zubehör perfekt zusammen. Ein externes Unternehmen sorgt für die Erdwärmbohrung – durch senkrechte Erdbohrungen in die Tiefe von ca. 100 m werden druckbeständige Rohre eingebracht, in denen die «Sole» zirkuliert – und den Anschluss an die Wärmepumpenanlage.

Aufgrund des Heizungersatzes profitiert die Familie Kalac zudem von den Förderbeiträgen des Kantons Zürichs. Das Bearbeiten und Einreichen der Anträge übernehmen ebenfalls die Fachleute von Weishaupt. Das lässt Kalacs ruhig schlafen, und auch das Wissen, etwas für die Umwelt als auch das eigene Portemonnaie getan zu haben.

WEITERE INFORMATIONEN:

Weishaupt AG
Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil
Tel. 044 749 29 29
info@weishaupt-ag.ch
www.weishaupt-ag.ch

Ja, ich will. Sanieren für die Zukunft

Der Bundesrat hat beschlossen, den Ausstoss von Treibhausgasen in der Schweiz bis 2050 auf null zu reduzieren. Immobilien gehören zu den grössten Energieverbraucher in der Schweiz. Mit einer energetischen Sanierung steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie, erhalten einen höheren Wohnkomfort und leisten gleichzeitig einen Beitrag für die Umwelt.

Die Flumroc AG setzt sich seit Jahren für energieeffiziente und professionell umgesetzte Modernisierungen ein und unterstützt mit verschiedenen Engagements die Energiestrategie des Bundes.

Mit der neuen Informationskampagne «Ja, ich will. Sanieren für die Zukunft.» macht die Flumroc AG auf die Notwendigkeit von Sanierungen aufmerksam und bietet Bauherren, Interessierten und Fachleuten eine Online-Informationsplattform.

Entscheidend für eine erfolgreiche Sanierung sind die aufeinander abgestimmten Sanierungsmassnahmen in der richtigen Reihenfolge und die Wahl des passenden Materials.

Am Anfang jeder Erneuerung steht das Dämmen der Gebäudehülle.

Abgestimmt auf die Dämmung können energieeffiziente Fenster eingebaut werden. Danach folgt die Anwendung moderner Gebäudetechnik. Von einer gut geplanten und ganzheitlich umgesetzten

Sanierung profitieren die Bewohner in vielfacher Hinsicht. Sie sparen auf lange Sicht Kosten und geniessen gleichzeitig modernsten Wohnkomfort. Erfahren Sie mehr unter: www.flumroc.ch/jaichwill

WEITERE INFORMATIONEN:

Flumroc AG
Industriestrasse 8, 8890 Flums
info@flumroc.com



Das Einfamilienhaus aus den Sechzigerjahren...



...ist nach der etappierten Sanierung kaum wieder zu erkennen.

Schimmel: Ein Fall für den Experten

In jedem fünften Schweizer Haushalt gibt es Schimmel, trotzdem spricht kaum jemand darüber. An der vierten Schimmelpilztagung haben SPR und SMGV die Karten auf den Tisch gelegt: Woher kommt Schimmel, was kann er anrichten und wie wird man ihn wieder los?

Nach zwei Lungenentzündungen innerhalb eines Jahres wurde Herr T. erneut mit Atemnot ins Spital eingeliefert. Nach weiteren Untersuchungen stand fest: Herr T. litt an einer Entzündung der Lungenbläschen, die durch das Einatmen von Feinstaub wie Holzstaub oder Schimmel hervorgerufen wird. Nach eingehenden Befragungen kamen die Ärzte dem Übeltäter auf die Schliche: Im Haus von Herrn T. hatte sich ein grossflächiger Schimmelpilz breitgemacht. Heute ist das Haus saniert und Herr T. wieder gesund. Doch die Sanierung war nervenaufreibend und teuer. Um solche Fälle zu vermeiden, luden der Verband Schimmelpilz- und Raumgütsanierung SPR Schweiz und der Schweizerische Maler- und Gipserunternehmer-Verband SMGV Anfang Juni 2022 zur vierten Schimmelpilztagung. Im Winterthurer Kirchgemeindehaus Liebestrasse trafen sich unter anderem Immobilien-Verwalter, Wohnbaugenossen-schaften, Hauswarte sowie Maler- und Gipserunternehmer, um sich über gesundheitliche Auswirkungen von Schimmelpilz, seine fachgerechte Sanierung und über rechtliche Grundlagen auszutauschen.

ZEIT- UND GELDNOT VERSCHLIMMERN DAS PROBLEM

Insbesondere bei Menschen mit einem schwachen Immunsystem können Schimmelpilze neben Allergien auch Infektionen in den Organen, Hautausschläge oder Atemwegsinfekte auslösen. «Bei Schimmelbefall ist das Risiko für Kinder an Asthma zu erkranken, doppelt so hoch», weiss Dr. med. Christoph Ninck Weber, Leitender Arzt



Pneumologie am Berner Spital Tiefenau, der anhand des Beispiels von Herrn T. aufgezeigt hatte, welche schwerwiegenden Folgen Schimmelpilze haben können. Deshalb ist es wichtig, Schimmelbefall schnell zu erkennen und zu beseitigen – oder im besten Fall ganz zu verhindern. Schimmelpilze können als kleine graue Punkte auf Kittfugen im Bad auftauchen, aber auch ganze Wände in Beschlag nehmen: Das Ausmass einer Schadenssituation reicht von kleinflächigem Schimmel, der der Kategorie 0 zuzuordnen ist, bis zu grossflächigem und dichtem Befall der Kategorie 2. «Schimmel ist aber nicht immer sichtbar», warnt Peter Seehafer, Bereichsleiter Technische Dienste Maler des SMGV. Er könne auch hinter Tapeten und Holzverkleidungen lauern.

Unabhängig von der Schadenssituation gibt es bei Schimmelbefall ein klares Vorgehen: Mieter und Stockwerkeigentümer müssen einen Befall dem Vermieter oder Verwalter melden. Ansonsten können sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden. Die Vermietung oder Verwaltung muss anschliessend die Ursache für den Befall klären und den Schaden fachgerecht beheben. Aus

Kostengründen und Zeitnot wird Schimmel aber oftmals nur oberflächlich entfernt oder übermalt. Das rächt sich in der Regel: So wächst der Schimmel weiter und entwickelt sich von einem Befall der Kategorie 0 zu einem ernstzunehmenden und kostenintensiven Problem.

BEWOHNER ODER GEBÄUDEKONSTRUKTION?

Schimmel kann sich grundsätzlich auf jeder Oberfläche bilden. «Doch ohne Wasser kein Leben», betont Prof. Roger Blaser Zürcher, Präsident von SPR Schweiz. «Das gilt auch für Schimmelpilz.» Damit sich Schimmelpilz entwickeln kann, braucht es ein feuchtes Klima, einen geeigneten Nährboden und vorhandene Sporen. Wenn sich die Temperatur im Innern des Gebäudes stark von der Aussentemperatur unterscheidet, kondensiert die Feuchtigkeit an der kalten Aussenwand oder an energetischen Schwachstellen und bietet für Sporen den perfekten Nährboden. Wer die Schuld dafür trägt, wird spätestens bei der Finanzierung der Sanierung zur wichtigen Frage: Ist der Schimmelpilzbefall auf den Bewohner oder die Gebäudekonstruktion zurückzuführen? Einerseits

führt eine falsche Raumnutzung zu einem erhöhten Risiko für Schimmelpilz: Kochen ohne Dampfzug, Wäschetrocknen im Wohnzimmer oder häufiges Duschen treiben die Feuchtigkeit hoch. Andererseits gibt es auch bauphysikalische Gegebenheiten, die die Bildung von Schimmel begünstigen: Unsachgemässe Renovationen, zu dicht schliessende Fenster oder ein Wasserschaden können die Hauptursachen dafür sein. «Meistens werden die Bewohner dafür verantwortlich gemacht, obwohl die Ursache aber in mindestens 50 Prozent der Fälle auf die Gebäudekonstruktion zurückzuführen ist», so Prof. Roger Blaser Zürcher.

DETEKTIVARBEIT ZAHLT SICH AUS

Davon kann auch Anna Liechti ein Lied singen: Als SPR-Vorstandsmitglied und selbsternannte «Schimmelpilz-Detektivin» erzählt sie von einem Fall, bei welchem der Schimmel immer wieder zurückkehrte, obwohl er mehrmals fachmännisch beseitigt wurde und der Mieter immer wieder dazu angehalten worden war, regelmässig zu lüften. Schliesslich stiess Liechti bei einer Sondierung auf einen Bauman-gel: Die Wärmedämmung war nicht korrekt verbaut worden, weshalb dahinter ein Hohlraum entstanden war, der den Dämm-Effekt zunichtemachte. Nach jahrelangen ergebnislosen Schulduzuweisungen kehrte nach der fachgerechten Sanierung endlich Ruhe ein. «Detektivarbeit zahlt sich aus», ist sich Liechti sicher.

Immer wieder endet die Schuldfrage aber erst vor Gericht. Auch Rechtsanwältin Janine Wäber kennt den einen oder anderen Rechtsstreit, der aufgrund von Schimmel ausgetragen wurde. Hier helfen unter anderem Infrarotkameras und Messungen von Feuchtigkeit und Temperatur dabei, die wahre Ursache zu ergründen. Aber auch die Experten von SPR und SMGV werden regelmässig um unabhängige Gutachten gebeten, die den Richtern bei der Entscheidung helfen. Eines haben die vielen Beispiele der Referenten gemeinsam: Schimmelpilzbefall, der zu Beginn nicht ernstgenommen wurde, hat entweder beim Mieter oder beim Vermieter ein grosses Loch im Portemonnaie hinterlassen.

WEITERFÜHRENDE LINKS:

- www.smgv.ch
- www.sprschweiz.ch



Die Helvetia Environnement Gruppe refinanziert sich im Einklang mit ihrer Umweltstrategie

Die Helvetia Environnement Gruppe, das führende Unternehmen im Bereich Abfallmanagement in der Schweiz, setzt sein Wachstum fort, indem sie auf eine starke Innovationsstrategie setzt und sich stark für eine nachhaltige Entwicklung engagiert. Unterstützt durch einen Bankkredit von 57 Millionen Franken, der auf ESG-Kriterien abgestützt ist, will die Gruppe ihre Projekte im Bereich des Recyclings und der Kreislaufwirtschaft fortsetzen. Damit bekräftigt die Gruppe ihren Einsatz für die Umwelt.

HELVETIA ENVIRONNEMENT GRUPE VERANKERT NACHHALTIGKEIT IN IHRER FINANZSTRATEGIE

Nachdem die Helvetia Environnement Gruppe 2017 als erstes Privatunternehmen der Schweiz einen Green Bond emittiert hat, gibt sie nun bekannt, dass ihre Refinanzierung über eine ESG-gestützte Bankanleihe realisiert wird. Ein Bankenkonsortium unter der Leitung von Credit Suisse hat der Gruppe nämlich eine Anleihe in Höhe von 57 Millionen Franken gewährt. Die beiden wichtigsten ESG-Kriterien umfassen den CO₂-Ausstoss pro gefahrenen Kilometer sowie die Häufigkeit von verzeichneten Berufsunfällen. Das Ziel der Gruppe ist eine ambitionöse Senkung über einen kommenden Zeitraum von fünf Jahren.

Die Helvetia Environnement Gruppe, die Mitglied von Swiss Triple Impact, ebenso mit dem EcoVadis Gold-Label ausgezeichnet ist, freut sich au, ihre Verpflichtungen und Ziele im Bereich der nachhaltigen Entwicklung durch diese Finanzierung in Einklang zu bringen. Einerseits kann die Gruppe damit den 2017 ausgegebenen Green Bond zurückzahlen, andererseits wird sie damit diverse Projekte zur Förderung von Recycling-Aktivitäten und der Kreislaufwirtschaft unterstützen.

«Diese Refinanzierung ist ein Zeichen des Vertrauens unserer Investoren und Bankpartner in unser Entwicklungsmodell. Ich möchte allen und speziell der Credit Suisse für die erfolgreiche Umsetzung dieser Bankanleihe danken. Eine Anleihe, die sich an ESG-Kriterien orientiert, für die wir uns voll und ganz einsetzen. Unsere Gruppe, die bis 2025 CO₂-neutral sein will, strebt auch eine 50-prozentige Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2030 an», erklärt Vincent Chapel, Präsident der Helvetia Environnement Gruppe.

AN DER MODERNISIERUNG DES ABFALLSEKTORS, AM RECYCLING UND AN DER KREISLAUFWIRTSCHAFT IN DER SCHWEIZ FESTHALTEN

Die Gruppe hat in den letzten 10 Jahren mehr als CHF 150 Millionen in Recyclingaktivitäten in der Schweiz investiert. Die Ziele sind klar: die Gruppe will ihre Recyclingtechniken optimieren, um immer mehr Abfall zu verwerten. Durch die frühzeitige Beteiligung an der Industrialisierung des Sektors, insbesondere durch die Entwicklung von Sortiera, dem ersten



robotergesteuerten Sortierzentrum der Schweiz (das 2019 in Satigny, Genf, eingeweiht wurde), stellt die Helvetia Environnement Gruppe das Abfallrecycling ins Zentrum der Kreislaufwirtschaft.

Das Jahr 2022 markiert nun einen wichtigen Meilenstein im Innovationsgeist der Gruppe mit der Einführung der 1. digitalen Plattform für Abfallmanagement in der Schweiz. Die Plattform wurde von Metawaste (ehemals SRS Global Services) entwickelt und ermöglicht es Unternehmen, ihr Abfallmanagement optimal zu steuern, die Sammlung zu optimieren, die Verwertung und Entsorgung Punkt für Punkt nachzuvollziehen und letztlich die CO₂-Emissionen über ein digitales Tool zu messen. Die Verringerung der CO₂-Belastung durch die Aktivitäten der Helvetia Environnement Gruppe ist eine Hauptachse in ihrer Strategie zur nachhaltigen Entwicklung. Dies wird unter anderem in der Erneuerung und Dekarbonisierung der Schwerlastfahrzeugflotte ihrer Tochtergesellschaft Transvoirie umgesetzt. Im Kanton Genf wird die Müllabfuhr in Vernier, am Flughafen Genf und auf dem Gelände des CERN nun mit 100-prozentigen elektrischen Fahrzeugen durchgeführt. Die Verwendung von Biokraftstoffen und Biogas wird auch bei der

thermischen Flotte bevorzugt und macht bereits heute 51 Prozent der verbrauchten Kraftstoffe aus.

All diese Initiativen sind Teil der globalen Vision des Konzerns und seiner ambitionierten Umweltstrategie.

Ein robustes Geschäftsmodell, das es der Gruppe ermöglichte, die COVID-Krise gelassen zu überstehen

Vergangenes Jahr haben gut 11 000 Unternehmen und mehr als 200 Körperschaften den Einheiten der Helvetia Environnement Gruppe ihr Vertrauen geschenkt. Der Umsatz der konsolidierten Gruppe beläuft sich 2021 auf CHF 118 Millionen (2019: CHF 117 Millionen). All dies bedeutet eine Rückkehr zu den Betriebswerten vor der Covid-19-Krise in einem Umfeld, das weiterhin von gesundheitspolitischen Massnahmen geprägt ist. Dank der Vielfalt ihres Kundenportfolios, ihrer Standorte und ihrer Aktivitäten hat die Gruppe ihre Resilienz und ihre Fähigkeit, die Krise zu überstehen, unter Beweis gestellt.

Der Tätigkeitsbericht 2021 von Helvetia Umwelt ist online unter: https://www.helvetia-environnement.ch/fichiers/presses/helvetia_yearbook_de_168.pdf verfügbar.

KENNZAHLEN FÜR DAS JAHR 2021:

- 14 000 versorgte Kunden
- 120 000 Tonnen produziertes Sekundärmaterial
- 500 000 Tonnen bewältigter Abfall



Vincent Chapel, Präsident der Helvetia Environnement Gruppe

APROPOS HELVETIA ENVIRONNEMENT

Als Nachfolgerin eines Schweizer Familienunternehmens wurde Helvetia Environnement 2005 gegründet, um eine global umfassende Antwort auf die Abfallwirtschaft in der Schweiz zu geben. Das Unternehmen ist in der Abfallsammlung für Gemeinden, Unternehmen und Industrien, in der Sortierung und Verwertung von Abfällen sowie im Bereich der energetischen Verwertung (Waste-to-Energy) von Abfällen tätig. Die Helvetia Environnement Gruppe beschäftigt 560 Mitarbeitende.

www.helvetia-environnement.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

Helvetia Environnement
Kiesstrasse 24,
4123 Allschwil (BL)

Stauwehrstrasse 40,
5012 Schönenwerd (SO)

www.helvetia-environnement.ch
info@helvetia-environnement.ch

Bereits bei wenigen Stufen besteht Sturzgefahr – sorgen Sie vor!



Auch bei wenigen Stufen im Garten kann man stürzen.



Mehr Sicherheit dank zusätzlichem, wandseitigem Handlauf

Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden; mit Handläufen von Flexo lässt sich das vermeiden.

Die weit verbreitete Meinung, dass Opfer bei einem Treppensturz meist selber schuld sind, wurde mittels einer Analyse der suva zur Treppensturz-Kampagne ausdrücklich widerlegt. Bei Stürzen auf Glatteis oder Schnee weiss man, dass der Hausbesitzer oder Verwalter oftmals mithaftet. Bei Stürzen auf oder von Treppen vermutet man, dass der Nutzer bzw. das Opfer selber verantwortlich sei. Dabei sind fatale Treppenstürze durchaus vermeidbar, wenn die vorgeschriebenen Auflagen von allen erfüllt würden. Millionenbeiträge bei der suva, der bfu, den Versicherungen und Krankenkassen könnten eingespart werden.

FLEXO KENNT SICH AUS

Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe - am besten solche, die handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass

Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenlänge zu führen sind und mindestens 0.30 waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

Handläufe sollen umfassbar und farblich kontrastreich zur Wand sein. Das Material soll wenig wärmeleitend sein und selbst bei Feuchtigkeit Griffsicherheit bieten. In einer Vielzahl von Gebäuden sind bereits ab zwei Stufen – oftmals auch beidseitig – Handläufe gesetzlich vorgeschrieben. Die suva, die bfu und auch die Verbände haben diesbezüglich bereits vielfach aufgeklärt.

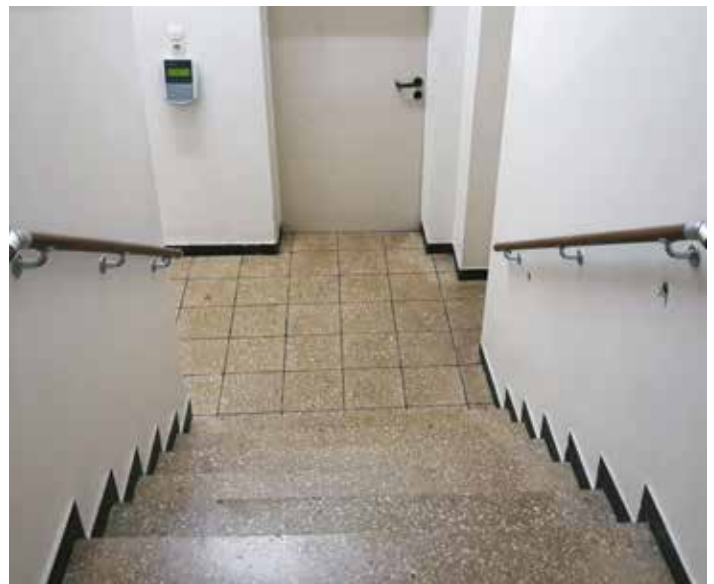
RECHTLICHE ASPEKTE

Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauordnungen mit aufgenommen und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht).

Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf (Art.58 Obligationenrecht)

NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN

Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage

Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz, Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch richtig schön aus.

Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter www.flexo-handlauf.ch

oder Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

Wer will, lässt sich vor Ort durch einen Fachberater beraten, der die Vielzahl der Produkte zeigt und unverbindlich eine Offerte erstellt.

WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH
Hauptstrasse 70, 8546 Islikon
Tel. 052 534 41 31
www.flexo-handlauf.ch

Kosten- und Termingarantie bei Sanierungen Ein einziger Ansprechpartner von A bis Z

Viele Mehrfamilienhäuser sind in die Jahre gekommen und müssen saniert werden. Veraltete Grundrisse, häufige Schadenfälle, energetische Sanierungen: Die Arbeit mit einem einzigen Ansprechpartner ist eine Erleichterung für Immobilienverwaltungen.

Beim Umbau oder der Sanierung einer älteren Liegenschaft müssen zahlreiche Aspekte berücksichtigt werden: Der Zustand des Gebäudes ist zu beachten, besonders auch, ob eine höhere Ausnutzung möglich ist. Die Grundrisse sollten an moderne Ansprüche

angepasst werden. Besonders eine energetische Sanierung muss an die Hand genommen werden, denn nach Möglichkeit wird man eine fossile Heizanlage ersetzen. Oft braucht man dafür einen GEAK. Auch sollte abgeklärt werden, welche Fördergelder in welcher Höhe beantragt werden können. Zudem müssen die modernen Brandschutzvorschriften erfüllt werden. In der Regel muss eine Verwaltung dafür mit verschiedenen Fachplanern zusammenarbeiten, vom Architekten und Bauleiter bis zum Energieberater und Brandschutzfachmann.

EINHALTUNG VON KOSTEN UND TERMINEN

Natürlich spielen Fragen der Wirtschaftlichkeit eine Rolle. Letztlich muss man entscheiden, ob ein Umbau Sinn macht, oder ob man abreißen und neu bauen sollte. Eine sorgfältige Planung im Voraus hilft dabei enorm. Beispielsweise können Fördergelder nur erwirkt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Baubeginn gestellt wurden. Eine verbindliche Kostenschätzung für den Umbau ist zudem die Grundlage für die Hypothekervergabung. Geklärt werden muss auch die Bauleitung. Zudem ist die Vergabe der Arbeiten mit Werkverträgen gemäss SIA zu empfehlen. Sehr hilfreich ist es, einen Partner zu haben, der alles aus einer Hand anbietet. Die Zili AG,

Bronschhofen bei Wil, verfügt über reiche Erfahrung, beste Referenzen und garantiert die Einhaltung von Kosten und Terminen.

ALS TOTALUNTERNEHMER TRITT ZILI AG AN DIE STELLE VON ARCHITEKT UND BAULEITER.

Zili ist für die Gesamtplanung verantwortlich, stellt ihr eigenes Handwerkerteam zusammen, ist zuständig für alle Bewilligungen, für das Einhalten sämtlicher Bauvorschriften und für die Bauabnahme. Auftraggeber haben nur einen Ansprechpartner.

WIRTSCHAFTLICHKEIT IM ZENTRUM

Zili erstellt Gebäudeanalysen, führt Immobilienbewertungen aus und entwickelt Investitionspläne für Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

KOSTENGARANTIE, AUCH FÜR SANIERUNGEN

Zili gibt eine Kostengarantie und Termingarantie für die Sanierung, und dies bereits vor Beginn der Arbeiten.

EINFACH ZUR HYPOTHEK

Diese Kostengarantie zusammen mit der Ausführungsgarantie ist ein wichtiges Argument gegenüber einer Bank, wenn es um

die Aufstockung einer Hypothek für Sanierungszwecke geht.

ENERGIEBERATUNG, GEAK, FÖRDERGELDER ZUM FESTPREIS

Zili macht Energieberatung: Dies gilt insbesondere für die zahlreichen Förderbeiträge. Jedes Projekt ist individuell, auch die Regelungen sind von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Zili übernimmt die Arbeiten im Zusammenhang mit Fördergeldern und entwickelt und realisiert energetische Sanierungskonzepte nach «GEAK» (Gebäudeenergieausweis der Kantone). Dies zu einem Festpreis, transparent und fair.

BRANDSCHUTZ

Zili erstellt, koordiniert und kontrolliert Brandschutzkonzepte für Neu- und Umbauten. Mit einem zertifizierten Brandschutzfachmann im Haus, setzt Zili die geltenden Brandschutzvorschriften fachmännisch korrekt um.

WEITERE INFORMATIONEN:

Zili AG

Hauptstrasse 43, 9552 Bronschhofen
Tel. 071 911 68 22
www.zili.ch



Gebäudemodernisierung in Zuzwil: Das MFH wird energetisch saniert. Dazu gehört auch, dass Wärmebrücken eliminiert und neue Balkone angebaut werden.

ANZEIGE

E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Aussagekräftige Druckerzeugnisse sehen, fühlen und riechen wir. Druckveredelungen, die den Seh-, den Tast- und sogar den Geruchssinn ansprechen, verstärken den Wow-Effekt, intensivieren die Optik und erhöhen die Wertigkeit der Drucksachen. Lackierungen, Prägungen, Stanzungen und Laminagen verleihen Ihren Druckprodukten einen spannenden, unverwechselbaren und einzigartigen Charakter. Unser grosses Spektrum an Weiterverarbeitungsmöglichkeiten rundet unsere Gesamtleistung ab. Wir beraten Sie bei der Wahl der optimalen Bindeart, schneiden und falzen den bedruckten Bogen auf die richtige Grösse und realisieren individuelle Ausprägungen.

Lettenstrasse 21 · 9016 St.Gallen · Tel. 071 246 41 41
andreas.feurer@edruck.ch · www.edruck.ch/spezial

- BLINDPRÄGUNG
- FORMENSTANZUNG
- PARTIELLE UV-LACKIERUNG
- 3D POP-UP-KARTE
- LASERSTANZUNG

Mit einer neuen Softwaregeneration in die digitale Zukunft

Die Technologie bleibt nicht stehen und jedes Unternehmen muss mit der Zeit gehen, um dem stetigen Wandel gerecht zu werden. Dies gilt auch für das Herzstück aller PRIVERA Applikationen – die Bewirtschaftungssoftware.

Nach 20 Jahren erreicht die Serverapplikation REM das Ende ihres Lebenszyklus. Daher hat sich die PRIVERA entschieden, das Nachfolgeprodukt, die moderne Webapplikation GARAIO REM, einzuführen. Damit können nicht nur PRIVERA, sondern auch die von ihr betreuten LiegenschaftseigentümerInnen und MieterInnen zukünftig von dieser modernen Software profitieren.

DIGITALISIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGS SOFTWARE

Im Jahr 2012 hat PRIVERA die Bewirtschaftungssoftware REM eingeführt und löste damit die Quorum-Software ab, mit welcher zuvor über viele Jahre gearbeitet wurde. Nach gut zehn Jahren im Einsatz ist das 20-jährige Produkt REM am Ende des Lifecycles angelangt. Aus diesem Grund musste PRIVERA sich die Frage stellen, mit welchem ERP-System sie den nächsten Schritt in die Zukunft gehen möchte. Es gibt einige teilweise komplexe Voraussetzungen, welche die neue Software erfüllen muss. Sie soll nicht nur die Mitarbeitenden in der Bewirtschaftung unterstützen, sondern auch einen Mehrwert

für die Liegenschaftseigentümer-/ und Mieterschaft bieten und somit PRIVERA beim Erreichen ihrer Vision unterstützen.

Nach einer umfangreichen Recherche kam für PRIVERA nur die GARAIO REM AG als innovativer Digitalisierer und zukünftiger Partner infrage. Die Software GARAIO REM ist zugleich das Nachfolgeprodukt von REM und punktet durch ihre fachliche Tiefe. Dadurch macht PRIVERA einen weiteren Schritt im Digitalisierungsprozess und holt die neue Generation von Bewirtschaftern, Mietern und Liegenschaftseigentümern ab.

Die Software ist vollständig webbasiert und unterstützt mobile Geräte. Diese digitale Lösung ermöglicht den Bewirtschaftern das Arbeiten vor Ort auf der Liegenschaft. So können zum Beispiel das digitale Abnahmeprotokoll oder die digitale Schadensmeldung mobil vor Ort ausgefüllt werden. Zudem verfolgt GARAIO REM eine konsequente Plattformstrategie entlang der Wertschöpfung vom Eigentümer über die Bewirtschaftung bis zum Mieter mithilfe von durchgängigen Prozessen ohne Medienbruch. Ein weiterer Mehrwert der modernen Webapplikation ist die einfache Suchfunktion, welche das Arbeiten im Alltag erheblich vereinfacht. Da zahlreiche Prozesse wie beispielsweise die Mietvertragserstellung viel weniger Zeit in Anspruch nehmen, wird die Effizienz

gesteigert und Freiraum geschaffen. Durch die gemeinsame Entwicklung mit ausgewiesenen Branchenexperten besitzt GARAIO REM eine herausragende fachliche Tiefe und ist der ideale Partner für PRIVERA.

EIN KOMPLEXES UND SPANNENDES PROJEKT

Die Einführung von GARAIO REM ist ein umfassendes und komplexes Projekt, welches bei der PRIVERA bereits seit zwei Jahren läuft. Davon beanspruchte allein die Konzeptionsphase ein Jahr. Die Migration von der aktuellen auf die neue Software musste minutiös geplant werden, da der laufende Betrieb für die EigentümerInnen und MieterInnen jederzeit gewährleistet sein musste. Aus diesem Grund gab es ein Vorprojekt, welches von 2019 bis 2020 lief und erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Aktuell befindet sich PRIVERA mit dem Projekt in der Umsetzungsphase. Die Migrationen der betreuten Liegenschaften laufen schrittweise nach vorgegebenen Terminen und die Liegenschaftseigentümer werden kontinuierlich informiert. Am 01.01.2022 wurden die Mandate eines ersten Grosskunden erfolgreich auf die neue Software migriert. Diesen Frühling fand der erste grössere Rollout statt und 2023 wird dann der Zweite folgen. Das Projektende ist für Herbst 2023 geplant.

Dank der engen und guten Zusammenarbeit mit der GARAIO REM AG und weiteren Unternehmen, wie die Implementierungspartner REM4you und Netrics, ist PRIVERA mit dem komplexen Projekt auf dem richtigen Weg und wird die Einführung erfolgreich abschliessen können.

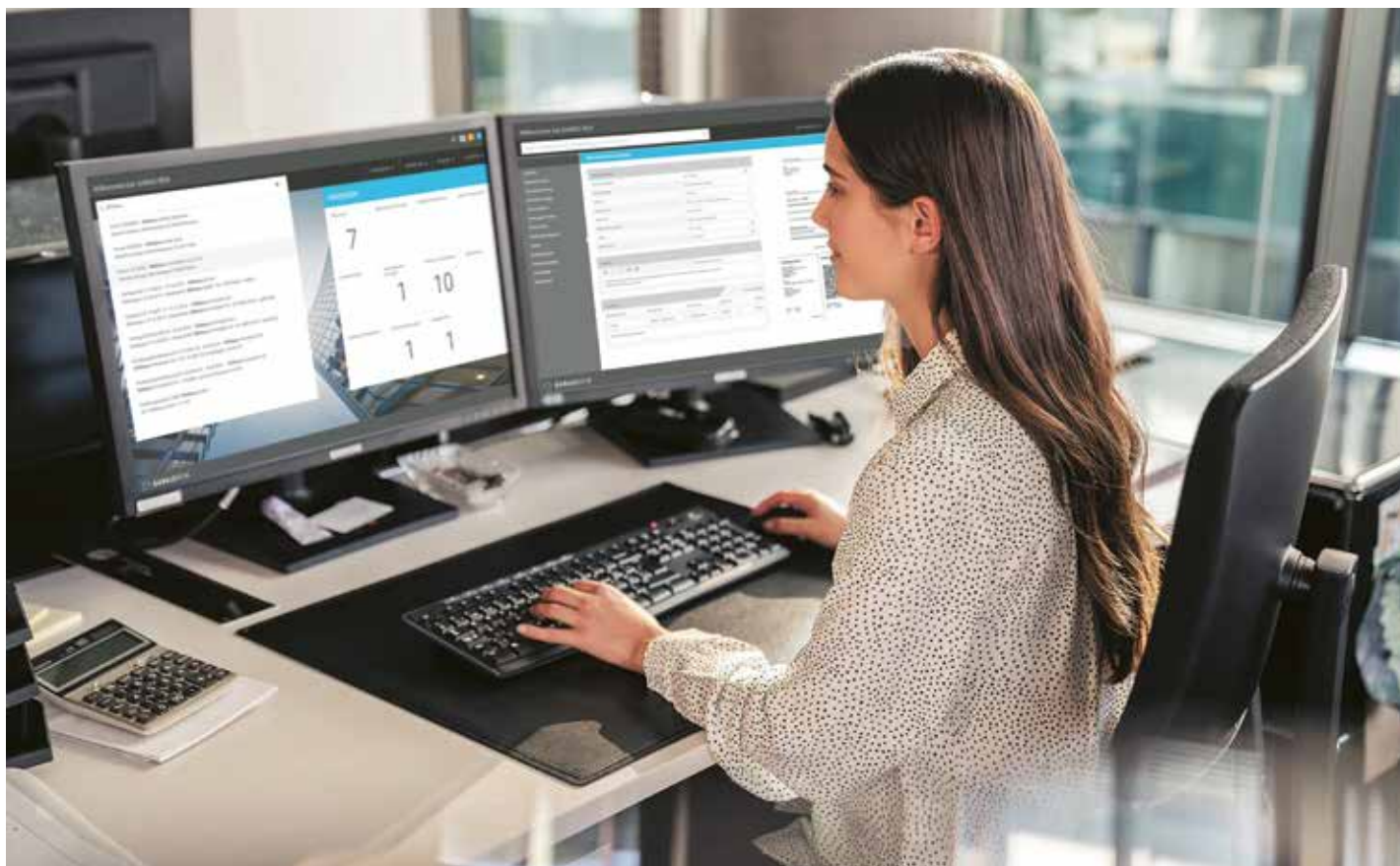
WEITERE INFORMATIONEN:

PRIVERA AG
Worbstrasse 142
Postfach 60
3073 Gümligen
T 058 715 60 00
guemligen@privera.ch
www.privera.ch

PRIVERA 

GARAIO REM AG
Gartenstrasse 1-3
3007 Bern
T 058 310 70 00
info@garaio-rem.ch
www.garaio-rem.ch

 **GARAIO REM**



Wenn eine Waschküche fast automatisch funktioniert



Verwaltungen von Liegenschaften haben immer viel zu tun. Wenn die Waschküche fast automatisch funktioniert, fällt ein grosser Brocken Arbeit weg. Der Schweizer Wäscheexperte Schulthess bietet diesen Service an. Dank den Schulthess-Sorglospaketen werden die Kosten gesenkt und Verwaltungen haben mehr Zeit für anderes.

Grosse Überbauungen und Siedlungen bedeuten auch immer viele Wohnungen, Mietparteien und Personen, die ihre Kleider waschen wollen. Dementsprechend hat es auch viele Waschmaschinen. Doch nicht in jeder Wohnung muss ein Waschturm stehen. So ist das auch in der grossen und doch praktischen Überbauung mit dem Namen Wagonlits. Diese befindet sich an der Badenerstrasse in Schlieren bei Zürich. Der Name Wagonlits lehnt sich an den französischen Begriff für Schlafwagen im Bahnfernverkehr an und bezieht sich auf den flächenmässig optimierten Wohnraum an gut erschlossener Lage. Die Überbauung ist ein offenes System, das sowohl Räume für den Rückzug als auch Orte für Begegnungen beinhaltet, beispielsweise der zentrale Park. Die 173 Wohnungen sind flächenmässig auf ein Minimum reduziert. Hier leben Personen, die mit wenig Platz auskommen wollen oder müssen.

MIT «PAY-PER-USE» IST ALLES AUTOMATISIERT

Damit die Mieterinnen und Mieter ihre Wäsche waschen und trocknen können, stehen ihnen 24 Schulthess-Waschmaschinen und 24 Schulthess-Wäschetrockner zur Verfügung. Die Eigentümerin ist die Anlagestiftung Ecoreal. Diese hat sich für das Schulthess-Sorglospaket entschieden. Das bedeutet, dass die Eigentümerin in der Überbauung lediglich die Waschräume zur Verfügung stellt, in denen die Maschinen stehen. Um alles

andere kümmert sich Schulthess. Die Geräte wurden am Wunschtermin geliefert und installiert – reibungslos und ohne grossen Aufwand. Das heisst, dass für Ecoreal keine zusätzlichen Kosten entstanden sind. Da die Waschmaschinen und Wäschetrockner im Besitz von Schulthess bleiben, muss sich Ecoreal auch nicht um die Wartung kümmern oder sich bei Schwierigkeiten um Ersatz bemühen. Bei jedem Waschgang, den die Mieterinnen und Mieter tätigen, verdient Schulthess einen kleinen Anteil. Schäden oder Probleme können Nutzerinnen und Nutzer direkt bei Wäscheexperten melden, und der Kundenservice kümmert sich sofort darum. Dieses Prinzip heisst Pay-per-Use, bringt viele Vorteile und automatisiert die Waschküche. Ecoreal als Eigentümerin und Verwaltung hat keinen Aufwand. Schulthess regelt alles und unterhält die Maschinen.

WASHMASTER – DIGITALISIERUNG DER WASCHKÜCHE

Die Maschinen sind mit dem washMaster von Schulthess ausgestattet. Die Maschinennutzung der Mieterinnen und Mieter wird digital über die washMaster-App abgerechnet. Auf dieser hat man die Möglichkeit, eine Maschine im Voraus zu reservieren und das Waschen und Trocknen direkt darüber zu bezahlen. «Besonders beliebt ist Twint», sagt Lea Bürgi, Immobilienreuhänderin bei Ecoreal. Für die Mieterinnen und Mieter sowie die Eigentümerin ist der washMaster ideal. «Bargeldloses Zahlen ist absolut unkompliziert», so Lea Bürgi. Denn bei Bargeld bestehe immer die Gefahr, dass es abhandenkommt.

«SCHULTHESS ÜBERZEUGT MIT GUTEM PREIS-LEISTUNGS-ANGEBOT»

«Schweizer Produkt, gute Qualität, Langlebigkeit und kurze Waschprogramme – das waren die Gründe, warum wir uns für Schulthess entschieden haben», erzählt Lea Bürgi.

Auch das Design spielte eine Rolle – heutzutage stehen die Waschmaschinen und Wäschetrockner nicht im dunklen Keller, sondern prominent im Erdgeschoss. Die Maschinen sind präsent, und das Design musste stimmen. Schulthess überzeugte zudem mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. «Fürs Geld bekommt man Premiumqualität und Langlebigkeit», so Lea Bürgi. Die Schweizerische Immobilien Anlagestiftung ist bei Schulthess gut aufgehoben und wird in allen Angelegenheiten kompetent beraten und unterstützt.

DIE ÜBERSICHT DER SCHULTHESS-SORGLOS-PAKETE

Profitieren Sie, wie Lea Bürgi, von den Vorteilen der Finanzierungsmodelle von Schulthess: keine Erstinvestitionen, keine Reparaturkosten – dafür aber nachhaltige Wäschepflege mit Premium-Geräten aus Schweizer Produktion. Je nach Bedürfnis können Sie zwischen den Modellen «Pay per Use», «Miete» oder «Leasing» entscheiden. Egal, welches

Finanzierungsmodell Sie wählen: Sie entscheiden sich immer für das Schulthess-Sorglos-Paket!

Bei «Pay per Use» stellen Sie nur den Waschküchenraum zur Verfügung. Um den Rest kümmert sich Schulthess – genial einfach. Sie profitieren von hochwertigen Maschinen ohne Erstinvestition, sparen Zeit und haben keine betriebliche Verantwortung für die Gemeinschaftswaschküche.

Wenn Sie die Maschinen von Schulthess mieten, wird vieles einfacher. Auch so können Ihre Mieterinnen und Mieter hochwertige Maschinen benutzen, ohne dass Sie eine Erstinvestition tätigen. Somit ist kein Finanzplan für allfälligen Ersatz nötig. Die Wartung und vollständige Gerätegarantie werden von Schulthess übernommen.

Mit dem Leasing von Schulthess-Maschinen erhalten Sie die volle Budgetkontrolle und profitieren von Wartung sowie Gerätegarantie. Nach dem vereinbarten Zeitraum (in der Regel vier Jahre) gehören die Einheiten dem Eigentümer – ganz ohne Restwert.

DIE VORTEILE LIEGEN AUF DER HAND

Da Schulthess über ein attraktives Finanzierungsmodell die Maschinen zur Verfügung stellt, entfällt die hohe Erstinvestition. Die Gesamtkosten bleiben tief – garantiert! Der Schweizer Wäscheexperte garantiert ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis bei allen Maschinen und macht keine Kompromisse bei Qualität und Service. Somit erhalten Sie moderne Qualitätsprodukte. Schulthess kümmert sich um die Wartung der Maschinen und deckt etwaige Reparaturkosten selbst ab. Kundenanfragen werden bei Schulthess alle schnellstmöglich erledigt. Es wird grossen Wert auf Ihre Zufriedenheit gelegt.

Schulthess Maschinen AG

Landstrasse 37
8633 Wolfhausen
Tel. 055 253 51 11



ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

GTSM_Maggingen AG
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
 Grosssäckerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
 www.gtsm.ch

ABLAUFENTSTOPFUNG



ROHRMAX
 Halte dein Rohr sauber
 24h 0848 852 856

...ich komme immer!

Rohrreinigung
 Kanal-TV
 Wartungsverträge
 Inliner-Rohrsanierung
 Lüftungsreinigung **rohrmax.ch**

Kostenlose Kontrolle
 Abwasser + Lüftung

ABRECHNUNGSSYSTEME



KeyCom AG
 Champs-Montants 10a
 2074 Marin

Luca Zucchetto
 Geschäftsführer
 079 796 85 97
 luca.zucchetto@keycom.ch
 Info@keycom.ch
 www.keycom.ch

BEWEISSICHERUNG



STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Postfach 7856

Nivellements 6000 Luzern 7

Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93
 mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch

Erschütterungsmessungen Mitglied SIA / USIC

ELEKTROKONTROLLEN



certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Sicherheit.

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8933 Diakon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftszellen: Brugggösgen AG, Frauenfeld, Frenschloch, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untereggerthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

HAUSWARTUNGEN



D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service
 Treppenhauseinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, Postfach 214, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



Aandarta
 Digital Property Management



ABACUS
 Gold Partner

Der Spezialist für die digitale Immobilienbewirtschaftung:

Aandarta AG
 Alte Winterthurerstrasse 14
 CH-8304 Wallisellen
 T +41 43 205 13 13

Talgut-Zentrum 5
 CH-3063 Ittigen
 T +41 31 357 50 50

welcome@aandarta.ch
 www.aandarta.ch



BDO



ABACUS
 Gold Partner

Ihre Experten für Abalmmo:

BDO AG
 Schiffbaustrasse 2
 8031 Zürich
 www.bdo.ch/abacus

Tel. 044 444 35 55
 abacus@bdo.ch

IMMOBILIENMARKT



IMMO SCOUT 24

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG
 ImmoScout24
 Industriestrasse 44, 3175 Flamatt
 Tel.: 031 744 21 11
 info@immoscout24.ch

IMMOBILIENSOFTWARE



extenso
 Erweitert Ihre Leistung.

eXtenso IT-Services AG
 Schaffhauserstrasse 110
 Postfach
 CH-8152 Glattbrugg
 Telefon 044 808 71 11
 Telefax 044 808 71 10
 Info@extenso.ch
 www.extenso.ch

ID-Cloud Real Estate Mgmt

- web basierte Software
- Dashboard Oberfläche
- Cockpit Funktionen
- Ticketsystem
- Kunden Portal
- Mobile App



InterDialog
 SOFTWARE AG

info@interdialog.ch
 www.interdialog.ch

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE
www.garaio-rem.ch



GARAIO REM AG
 Tel. +41 58 310 70 00 – info@garaio-rem.ch




IMMOMIG 

Software, Website & Portal

**Lösung für Vermarktung,
 Überbauungen, Ferienwohnungen
 und Ihr eigenes Netzwerk**

info@immomigsa.ch
 0840 079 089
www.immomigag.ch




MOR! LIVIS
 Das Immobilien- und
 Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR Informatik AG
 Rotbuchstrasse 44
 8037 Zürich
 Tel. 044 360 85 85
 Fax 044 360 85 84
www.mor.ch, info@mor.ch

Quorum
 Software 

Herzogstrasse 10
 5000 Aarau
 Tel.: 058 218 00 52
www.quorumsoftware.ch
 info@quorumsoftware.ch



**Software für die
 Immobilienbewirtschaftung
 ImmoTop2, Rimo R5**

W&W Immo Informatik AG
 Obfelderstrasse 39
 CH-8910 Affoltern a.A.
 Tel. 044 762 23 23
 info@wwimmo.ch
www.wwimmo.ch

ROHRANIERUNGEN



LT Experten AG
 Rohrinnensanierung
 Firststrasse 25
 8835 Feusisberg
 info@LT-experten.ch
www.LT-experten.ch
 Tel. 044 787 51 51

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEX AG
 Austrasse 38
 8045 Zürich
 24h-Pikett: 044 241 33 33
www.ratex.ch
 info@ratex.ch

Plagex [®]

professionelle Schädlingsbekämpfung

- Ameisen
- Silberfischchen
- Schaben
- Motten
- Nager
- Wespen
- Spinnen

Ihr Partner auch im Bautenschutz

- Mardervergrämung
- Thermografische Aufnahmen (Dämmung)
- Bauliche Massnahmen
- Instandstellungen
- Vogelabwehr
- Insektenschutzgitter

Und vieles mehr ...

Unser Grundsatz:
**So wenig wie möglich
 aber so viel wie nötig**

HAUPTNIEDERLASSUNG
 Floraweg 6, 8810 Horgen
 T: 044 725 36 36 | H: 079 725 36 36

ZWEIGNIEDERLASSUNG
 Max-Högger-Strasse 6, 8048 Zürich
 T: 044 552 38 36 | H: 079 725 36 36
www.plagex.ch | info@plagex.ch

SPIELPLATZGERÄTE

bimbo
 macht spass 



Schöne Spielplätze
 Mit Sicherheit gut beraten.
 Neuanlagen, Sanierungen,
 Sicherheitsberatungen.

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

GTSM_Maggingen AG
 Planung und Installation für Spiel & Sport
 Grossackerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
www.gtsm.ch

**WASSERSCHADENSANIERUNG
 BAUTROCKNUNG**



– Wasserschaden-Sanierungen
 – Bauaustrocknung
 – Zerstörungsfreie Leckortung

5502 Hunzenschwil +41 62 777 04 04
 8953 Dietikon +41 43 322 40 00
 6048 Horw +41 41 340 70 70
 4800 Zofingen +41 62 285 90 95
 4132 Muttenz +41 61 461 16 00

24H-Notservice 0848 76 25 24

Trockag AG
 Silberstrasse 10
 8953 Dietikon
 Tel +41 (0)43 322 40 00
 Fax +41 (0)43 322 40 09
 info@trockag.ch
www.trockag.ch

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Andreas Ingold,
Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich,
andreas.ingold@livit.ch

**Vizepräsident, Vertretung Deutsch-
schweiz & Ressort Branchen-
entwicklung:** Michel Molinari,
Basellandschaftliche Kantonalbank,
Rheinstrasse 7, 4410 Liestal,
michel.molinari@blkb.ch

**Vizepräsident, Vertretung lateinische
Schweiz & Ressort Bildung:**

Jean-Jacques Morard, de Rham SA,
Av. Mon-Repos 14, 1005 Lausanne,
jean-jacques.morard@derham.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Bategay Dürr AG,
Heuberg 7, 4001 Basel,
andreas.duerr@bdlegal.ch

Ressort Finanzen:

Peter Weber, Buchhaltungs AG,
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,
peter.weber@buchhaltungs-ag.ch

CEO SVIT Schweiz:

Marcel Hug, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
mh@svit.ch

Stv. CEO SVIT Schweiz:

Ivo Cathomen, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ic@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032,
4001 Basel, T 061 225 03 03,
info@svit-schiedsgericht.ch
www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT-STANDESGERICHT

Sekretariat: SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T 044 434 78 88, info@svit.ch

REGIONALE SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

Sekretariat: Stephanie Müller
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau,
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Tanja Molinari, Aeschenvor-
stadt 55, 4051 Basel,
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern,
Murtenstrasse 18, Postfach,
3203 Mühleberg-Bern
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger,
Berger Immobilien Treuhand AG,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 100,
7001 Chur, T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat: Claudia Eberhart,
Haldenstrasse 6, 9200 Gossau
T 071 380 02 20, svit-ostschweiz@svit.ch

Drucksachenversand: Urs Kramer,
Kramer Immobilien Management GmbH
T 071 677 95 45, info@kramer-immo.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Rumine 13,
1005 Lausanne, T 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat ad interim:
Geschäftsstelle SVIT Schweiz
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Via Carvina 3, 6807 Taverner
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Geschäftsstelle:
Nicole Kirch, Kasernenplatz 1,
6003 Luzern, T 041 508 20 18,
nicole.kirch@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

Kummer Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30,
info@kummer-engelberger.ch

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdtstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder:

rechtsauskunft-svitzuerich.ch

SVIT-FACHKAMMERN

BEWERTUNGSEXPERTEN- KAMMER SVIT

Sekretariat:
Brunaustasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 06, info@bek.ch
www.bewertungsexperte.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat:
Brunaustasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 05, info@fkstwe.ch
www.fkstwe.ch

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat:
Brunaustasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 07, info@kub.ch
www.kub.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Sekretariat:
Brunaustasse 39, 8002 Zürich,
T 044 521 02 08, welcome@smk.ch
www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat:
Brunaustasse 39, 8002 Zürich
T 044 521 02 04, info@kammer-fm.ch
www.kammer-fm.ch

TERMINE

SVIT SCHWEIZ

SWISS REAL ESTATE FORUM UND DV

29./30.06.23 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

–

SVIT BASEL

09.12.22 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

18.08.22 InfoMeet, Münsingen
15.09.22 Generalversammlung,
Bern
12.10.22 Tagesseminar, Bern
20.10.22 InfoMeet, Bern

SVIT GRAUBÜNDEN

27.09.22 Herbstanlass

SVIT OSTSCHWEIZ

16.08.22 Mitglieder-
veranstaltung

SVIT ROMANDIE

27.09.22 Prix de l'immobilier
romand 2022
11.11.22 REM Fribourg

SVIT SOLOTHURN

–

SVIT TICINO

09.09.22 Pomeriggio di studio
PPP
09.09.22 Assemblea generale

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

02.09.22 Sommerparty
27.10.22 Businesslunch
17.11.22 Bildungsforum

SVIT ZÜRICH

08.09.22 Stehlunch
06.10.22 Oktoberfest
03.11.22 Stehlunch
02.12.22 Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

15.09.22 Fachseminar
26.10.22 ERFA Zürich
15.11.22 Fachseminar

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

29.09.22 STWE-Young-Event
03.11.22 11. Herbstanlass
01.12.22 Fit für Stockwerk-
eigentum

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

06.09.22 KUB Focus
08.11.22 75. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

26.10.22 GV und Makler-
convention

SVIT FM SCHWEIZ

24.11.22 Good Morning FM!



***KAI FELMY**

Der Zeichner arbeitet seit vielen Jahren als freischaffender Cartoonist und zeichnet für zahlreiche Zeitschriften, Zeitungen und Unternehmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz.



ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
78 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
7 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3313 (WEMF 2020)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
SVIT Verlag AG
Maneggstrasse 17
8041 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / verlag@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Herausgeber)
Dietmar Knopf (Chefredaktion)
Claudia Wagner (Dienstredaktion)
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

DRUCK UND VERTRIEB
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Rita Kurmann
Andreas Feurer

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Margit Pfändler
Mario Lenz
Fischingerstrasse 66
8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



Per 30.09.2022 werden die Einzahlungsscheine abgelöst. Jetzt umstellen auf QR-Rechnung und eBill.

Am 30. September 2022 werden die roten und orangen Einzahlungsscheine vom Markt genommen. Die Rechnungsstellung wird dadurch einfacher, digitaler und automatisierter: dank der QR-Rechnung und eBill. Stellen Sie Ihre Kreditoren-, Debitorenbuchhaltung und Ihren Zahlungsverkehr darum rechtzeitig um. Und profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen für Ihr Unternehmen und Ihre Kunden.

Mehr erfahren Sie auf einfach-zahlen.ch/rechnungssteller

Sprechen Sie
jetzt mit
Ihrer Bank und
Ihrem Software-
Partner.

Unterstützt durch:

Miele

24/7

Zuverlässig rund um die Uhr –
Waschmaschinen und Trockner im Mehrfamilienhaus



Beste Energieeffizienzklasse A*

Getestet auf bis 30'000 Betriebsstunden überzeugen die Miele Waschmaschinen und Trockner durch Zuverlässigkeit und viele weitere Highlights:

- Hochwertige Materialien für eine lange Lebensdauer
- Kurze Wasch- und Trocknungszeiten unter einer Stunde
- Intuitive Bedienung mit Touch-Steuerung in 32 Sprachen
- Hohe Ressourceneffizienz bei sehr niedrigen Betriebskosten

Miele. Immer Besser.

www.miele.ch/kleineriesen

*Die Miele Waschmaschinen erreichen nach neuen Labelwerten die beste Energieeffizienzklasse A.