

FOKUS
EVA GERBER
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK
VMWG: NADEL-
STICHE GEGEN
VERMIETER

— 10

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
MEHR BEGEG-
NUNG IN WOHN-
QUARTIEREN

— 12

BAU & HAUS
NACHHALTIGKEIT
GESTALTEN

— 38

A portrait of a woman with long, wavy, grey hair, wearing a black blazer over a black top. She is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a blurred outdoor setting.

MERKMALE
GUTER QUARTIER-
ENTWICKLUNG

WEISSE RITTER IM LEUTSCHENBACH

Die Macher des SRF-Bashing-Formats «Kassensturz» sehen sich gerne als weisse Ritter der kleinen Leute. Unlängst richteten sie ihre Lanzen gegen die Immobilienbewirtschafter, die sich im Zuge steigender Energiepreise auf Kosten der Mieter bereichern. Konkret ging es um die Verwaltungspauschale auf der Nebenkostenabrechnung, die angeblich einen zweistelligen Millionenbetrag an zusätzlichen «Gewinnen» in die Taschen der Bewirtschafter spült. Um medienwirksam vor laufender Kamera einen Vertreter der Branche zu «grillieren», luden sie den SVIT Schweiz ins Studio, um unter anderem folgende Frage zu beantworten: «Wie rechtfertigen Sie die Mehreinnahmen der Verwaltungen oder die Vorgehensweise der Branche insgesamt?» Um es in den Worten von Alt-Bundesrat Ueli Maurer zu sagen: «Keine Lust!»



Verstehen Sie mich richtig: Wir sind jederzeit bereit, auch unbeliebte Meinungen zu vertreten, fordern aber Raum für sachliche Argumente. Davon gibt es zur Verwaltungskostenpauschale zahlreiche. Die Abrechnung nach prozentualem Anteil hat den wesentlichen Vorteil der Einfachheit und Transparenz, sowohl für die Bewirtschaftung bei der Erstellung der Abrechnung wie auch für den Mieter bei der Kontrolle der Nebenkostenabrechnung. Die aktuelle Rechtsprechung hat denn auch mehrfach bestätigt, dass die für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung entstehenden Verwaltungskosten im Rahmen der branchenüblichen Ansätze abgerechnet werden dürfen. Die Pauschalen dürften vor der Energiekrise auch tendenziell gesunken sein – Stichwort: energetische Ertüchtigung der Liegenschaften und sinkende Strompreise. Und schliesslich ist davon auszugehen, dass eine effektive Abrechnung für die Mieter teurer zu stehen käme.

siworks

Bauherrenvertretung

- Umfassende Beratung
- Zuverlässiger Partner
- Langjährige Erfahrung



Mehr erfahren





IMMOBILIENPOLITIK

NADELSTICHE GEGEN VERMIETER

DER BUNDESRAT WILL DIE VERORDNUNG ÜBER DIE MIETE UND PACTH VON WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUMEN ZU UNGUNSTEN DER VERMIETER ANPASSEN.



IMMOBILIENWIRTSCHAFT

MEHR GEMEINSCHAFT IN WOHNQUARTIEREN

IMMER MEHR IMMOBILIENPORTFOLIOS ENTHALTEN LIEGENSCHAFTEN MIT BEGEGNUNGSFÖRDERNDEN ANGEBOTEN. EINE TOOLBOX ZEIGT, WIE SICH DER DAMIT VERBUNDENE BEWIRTSCHAFTUNGSAUFWAND IN GRENZEN HÄLT.



BAU & HAUS

NACHHALTIGKEIT GESTALTEN

WAS BEDEUTET DIE GESTALTUNG VON NACHHALTIGKEIT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN? ANHAND DES NEUEN GARTENS IM SEKUNDARSTUFENZENTRUM BURGHALDE WIRD DIE HERANGEHENSWEISE AN DAS KOMPLEXE THEMENFELD ERLÄUTERT.

FOKUS

- 04 «AUSHANDLUNGSPROZESSE SIND MATCHENTSCHEIDEND» Quartierentwicklerin Eva Gerber erklärt die Merkmale einer guten Siedlungsentwicklung und beschreibt die Rolle der sozialen Nachhaltigkeit.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 **DIE KUNST DER PRODUKTDEFINITION**
Was für den Architekten die Konzeption ist, ist für den Immobilienentwickler eine Vision für den neuen Lebens- oder Arbeitsraum. Im Fokus stehen dabei nicht der Investor, sondern die künftigen Nutzer.
- 16 «LUZERNNORD» NIMMT WEITER GESTALT AN
Mit dem Baustart der neuen kantonalen Verwaltung am Seetalplatz wird die Transformation von der LuzernNord weiter sichtbar.
- 18 **ZUNEHMEND MEHR EINSPRACHEN**
Nicht nur das Bauen per se wird aufwändiger, sondern immer mehr auch die Vorarbeit. Wo früher Hausbesetzungen für Verzögerungen sorgten, sind es heute vermehrt Einsprecher und Quartiervereine.
- 20 «MODELLREGION FÜR DIE SCHWEIZ»
Die vor 23 Jahren von der UNESCO zertifizierte Biosphäre-Region Entlebuch hat Modellcharakter für die ganze Schweiz. Seit dem 1. Januar 2023 hat die Schwyzerin Anna Baumann die Führung der Organisation übernommen.
- 22 **SO GEHT KLIMASCHUTZ IM AREAL**
Die Schweizer Baustandards GEAK, Minergie und SNBS sind 2023 harmonisiert worden. Gleichzeitig hat der Verein Minergie ein neues Label für Areale eingeführt, welches das 2000-Watt-Areal ablöst.
- 24 **IMMOBILIE ALS ALTERSGERECHTER LEBENSRAUM**
Wir werden immer älter. Wirtschaftlich erwachsen daraus Herausforderungen mit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.
- 26 **GÜNSTIG WOHNEN AUF KOSTEN DER SUCHENDEN**
Das Auseinanderklaffen von Bestandes- und Angebotsmieten führt zu einem Lock-in-Effekt und einer Fehlallokation von Wohnraum. Die Leidtragenden sind Haushalte auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung.
- 28 **DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

IMMOBILIENRECHT

- 34 **WISSENSWERTES ZUR E-MOBILITÄT**
In zwei Seminaren wurde den Teilnehmenden erklärt, unter welchen Voraussetzungen eine Ladeinfrastruktur in Immobilien erstellt werden kann.
- 36 **STREITSACHE SANIERUNGSKÜNDIGUNG**
Grundsätzlich können Mietverhältnisse ohne speziellen Grund gekündigt werden. Doch Sanierungskündigungen auf Vorrat sind missbräuchlich und können schwerwiegende Folgen haben.

BAU & HAUS

- 42 **WAS SCHAFFT SICHERHEIT IM AUSSENRAUM?**
Das Betreten des Aussenraums kann Glücksgefühle auslösen. Doch leider drohen beim Aufenthalt unter freiem Himmel auch zahlreiche Gefahren, die so weit wie möglich minimiert werden müssen.
- 44 **WO DIE FLEDERMÄUSE FLIEGEN**
Der Naturpark Gantrisch wurde vor kurzem mit dem Label «Dark Sky Park» ausgezeichnet. Grund dafür ist seine über 100 km² grosse, überdurchschnittlich nachtdunkle Zone im südlichen Teil des Parks.

IMMOBILIENBERUF

- 51 **ERFA SVIT BEWERTER: «BAUSTELLE» IMMOBILIENMARKT**
53 **SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN**
54 **BERUFSBILDUNGSANGEBOTE DES SVIT**

VERBAND

- 56 **SVIT OSTSCHWEIZ: STRAMMER 90-JÄHRIGER**
58 **KUB LUNCHGESPRÄCH: SICHERHEIT FÜR FASSADEN**
60 **SVIT BEIDER BASEL: WECHSEL IM VORSTAND**



«AUSHANDLUNGS
SIND MATCHENTS

Quartierentwicklerin Eva Gerber erklärt die Merkmale einer guten Siedlungsentwicklung und beschreibt die Rolle der sozialen Nachhaltigkeit.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*
FOTOS – URS BIGLER

Die Raumplanung erfordert Verdichtung im urbanen Raum. Was gilt es diesbezüglich bei der Quartierentwicklung zu beachten?

Eva Gerber: Innenentwicklung, so ist es im Raumplanungsgesetz verankert, soll mit einer angemessenen Wohnqualität Hand in Hand gehen. Doch die Realität sieht oftmals anders aus. Auch deshalb ist mehr Dichte oftmals negativ konnotiert. Deshalb gehört Aufklärungsarbeit zu einer unserer wichtigsten Aufgaben. Dichte hat einen quantitativen und einen ▶

SPROZESSE
SCHEIDEND»

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



qualitativen Aspekt. Dichte muss gestaltet werden. Es braucht Freiräume, Versorgungsangebote, Identitätsanker und Quartierorte.

Die knappe Ressource «öffentlicher Raum» soll im Idealfall zwischen allen Anspruchsgruppen gerecht verteilt werden. Ist das überhaupt möglich?

Ich finde, das wäre ein falsches Ziel. Eine mathematische Lösung, die den öffentlichen Raum gerecht zwischen allen Anspruchsgruppen aufteilt, ist nicht situationsgerecht, da sie den städtebaulichen und sozialräumlichen Kontext ausser Acht lässt. Eine Hauptverkehrsachse hat andere Nutzungsprioritäten als eine Quartierstrasse. Es geht vielmehr darum, zielgerichtet Raum für die Nutzungen zu schaffen, die gefördert werden sollen. So gehen zum Beispiel immer mehr Städte und Gemeinden daran, den Strassenraum neu aufzuteilen, zugunsten von effizienter und klimaschonender Mobilität sowie zugunsten von Begegnung und Grün.

Einerseits brauchen wir eine grössere bauliche Dichte und höhere Ausnützungsziffern. Andererseits haben wir einen seit Jahren gestiegenen Wohnflächenverbrauch pro Person. Wie passt das zusammen?

Der Wohnflächenverbrauch ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gestiegen als davor, es waren nur rund 1,4 qm pro Person. Der kleinere Zuwachs ist vor allem auf den demografischen Wandel zurückzuführen, ältere Menschen bleiben heute länger in ihren Wohnungen als früher. Deshalb geht es bei der

BIOGRAPHIE

EVA GERBER

(*1964), ist Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung der Kontextplan AG, Bern/Zürich/Solothurn. Sie ist Stadt- und Quartierentwicklerin und Expertin für integrale Prozesse. Zudem unterstützt Gerber Gemeinwesen und Unternehmen bei der interdisziplinären Bearbeitung und politisch-partizipativen Moderation einer nachhaltigen gesellschaftlichen und räumlichen Entwicklung. Vor ihrer Zeit bei Kontextplan war sie Stadtentwicklerin in Olten, Verwaltungsratspräsidentin bei der Metron AG sowie Prorektorin an der Hochschule Luzern – Design, Film und Kunst.

Grundrissplanung insbesondere um die Entwicklung von neuen Wohnformen mit dem Ziel, dass wir wieder weniger Raumfläche pro Person brauchen.

Das Raumkonzept Schweiz 2050, das Bund, Kantone, Städte und Gemeinden gemeinsam erarbeitet haben, wird bis 2025 aktualisiert. Neue Themen wie der Klimawandel, die Energieproduktion und die Digitalisierung sollen mehr Gewicht bekommen. Vor welchen Herausforderungen stehen die Raum- und Siedlungsplaner?

Mich überzeugt das Konzept der ETH-Forscherin Sibylle Wälty sehr gut. Sie setzt sich mit ihrer Idee der «10-Minuten-Nachbarschaften» für eine häusliche Bodennutzung ein. Laut Wälty Konzept ist in einem Radius von 500 Metern vieles vorhanden, was wir für unser tägliches Leben brauchen: Wohnen, Arbeit, Freizeit und öffentlicher Verkehr. 500 Meter sind zu Fuss in 10 Minuten oder mit dem Velo in noch weniger Zeit zu bewältigen. So braucht es für den Alltag kaum noch ein Auto. In der Raumentwicklung geht es zudem immer mehr um die Moderation von Aushandlungsprozessen mit verschiedenen Akteuren wie Wohnbevölkerung, Grundeigentümer, Politik, Interessengruppen etc. Ein geeignetes Prozessdesign ist heute genauso wichtig wie die fachliche Arbeit im engeren Sinn, wenn nicht gar matchentscheidend. Und hier kommt auch die Partizipation ins Spiel, die aber nicht einfach dazu dient, Innenentwicklungsprojekte akzeptiert, sondern vielmehr darum, Betroffene zu Beteiligten zu machen.

Wann ist Quartierentwicklung im Sinne eines gesteuerten Prozesses nötig?

Zunächst einmal, was meint eigentlich Quartierentwicklung? Im Unterschied zur Arealentwicklung ist bei der Quartierentwicklung der Faktor Mensch bzw. die Gesellschaft und somit die Geschichte sowie gewachsene Nachbarschaften und Identität immer mitgemeint. Es geht darum, räumlich-bauliche mit gesellschaftlichen Zielen und Qualitäten zu verbinden. Politische Auslöser für Quartierentwicklungsprozesse im Bestand sind oftmals Konflikte. Politik, Bevölkerung oder Fachgremien haben aufgrund von Vorkommnissen den Eindruck, ein Quartier entwickle sich in eine «ungünstige» Richtung – dazu gehören beispielsweise Vandalismus, illegale Abfallentsorgung oder Angstorte – und man müsse etwas unternehmen. Solche oftmals «Problem-Quartiere» genannten Gebiete verfügen in der Regel über eine ältere Bausubstanz mit günstigen Mietpreisen und befinden sich häufig an peripheren Lagen, die durch Verkehrsinfrastrukturen abgetrennt und schlecht an das Stadtzentrum angeschlossen sind. Meine Erfahrungen aus dem Quartierentwicklungsprogramm des Bundes «Projets urbains» zeigen, dass



sich mit einem gut gestalteten Quartierentwicklungsprozess ein grosses Reservoir an gesellschaftlichen Ressourcen öffnet, das für die Entwicklung genutzt werden kann. So gesehen, sind Problemquartiere häufig auch Chancenquartiere. Doch Quartierentwicklung braucht es nicht nur in Bestandsquartieren, auch bei Quartierentwicklungen auf der grünen Wiese oder bei Arealentwicklungen in einem Bestandsquartier geht es darum, die gesellschaftliche Dimension wie oben beschrieben zu planen, hier kommt die sogenannte Sozialraumplanung ins Spiel.

Welche Rolle spielen die Migration und der Ausländeranteil bei Quartierentwicklungen?

In den oben beschriebenen Bestandsquartieren ist dies oftmals ein Aspekt, der zu Konflikten führt, ja. Ich will dies auch gar nicht wegreden. In den Quartierentwicklungen, die ich begleiten oder beobachten konnte, ging es immer auch darum, die kulturelle Vielfalt als Ressource zu sehen und Wege zu finden, das Verständnis zu fördern, mehr miteinander in Kontakt zu kommen und gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen. In der Stadt Olten haben die Beteiligten beispielsweise zusammen mit den Behörden das Begegnungszentrum «Cultibo» genau für diesen Zweck aufgebaut.

Führt Quartierentwicklung nicht auch zur Verdrängung gewisser Gruppen?

Genau das ist der Punkt. Wenn wir Quartierentwicklungen unreflektiert angehen, Liegenschaften

und Areale, aber auch öffentliche Räume ohne flankierende Massnahmen einfach aufwerten, führt das zur Verdrängung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsgruppen. Es ist manchmal auch explizit ein Ziel, eine sogenannte «bessere soziale Durchmischung» zu erreichen. In den städtebaulichen Verfahren wird der Ball dann oft den Architektinnen und Städtebauern oder Sozialraumplanerinnen zugespielt, die Vorschläge zur gesellschaftlichen oder sozialräumlichen Entwicklung machen sollen. Die Vorschläge, die dann kommen können, können aber auf die Grundsatzfrage nach Schaffung oder Erhalt von bezahlbarem Wohnraum keine Antworten geben. Stattdessen ist grundsätzlich auf politisch-strategischer Ebene die Kernfrage zu stellen, wie wir unsere Gesellschaft gestalten wollen, wie wir bezahlbaren Wohnraum erhalten oder schaffen, auch um eine Segregation der Besserverdiener zu vermeiden. Hier ist die öffentliche Hand in Bezug auf ihre Bodenpolitik und die Anforderungen an Grundeigentümer im Lead.

Ist soziale Durchmischung überhaupt wünschenswert oder ist es einfach nur ein Schlagwort der Sozialindustrie?

Der Begriff soziale Durchmischung hat nichts mit Sozialindustrie zu tun. Je grossräumiger der Planungsperimeter angesetzt ist, desto einfacher und problemloser ist es soziale Durchmischung zu erzielen. Je kleinräumiger die Grenzen gesteckt sind, beispielsweise in einer einzelnen Liegenschaft,

“
VOR ALLEM MENSCHEN MACHEN STÄDTE AUS, WENIGER DIE GEBÄUDE.
”

desto schwieriger gestaltet sich soziale Durchmischung im Alltag. Das Quartier liegt ziemlich genau an der Schnittstelle zwischen Klein- und Grossräumigkeit und hier besteht auch der Spielraum, z. B. über ein vielfältiges Wohnungsangebot, Begegnungsorte und soziale Infrastrukturen, Vielfalt als etwas Positives erlebbar zu machen. Im Quartier können sich unterschiedliche Bevölkerungsgruppen begegnen und austauschen, das ist es, was Urbanität ausmacht.

Gibt es eine «gute» soziale Durchmischung?

Diese Frage kann ich nur dahingehend beantworten, dass eine «gute» soziale Durchmischung kein Dauerzustand ist. Zugänglichkeit und Durchlässigkeit, die ihrerseits auch ständigen Wandlungsprozessen der Gesellschaft unterworfen sind, sind die Eckpfeiler für eine «gute» soziale Durchmischung. Deshalb gilt es, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soziale Durchmischung und Inklusion als stetigen Prozess und nicht als Endzustand zu gestalten.

Sind private und öffentliche Interessen in der Quartierentwicklung immer gleichgerichtet?

Nein, sind sie nicht. Aber es sollte das Ziel sein, Synergien zwischen den Investoren und der öffentlichen Hand zu schaffen. Wichtig ist aus meiner Sicht, dass die öffentliche Hand klärt, welche öffentlichen Interessen sie verfolgt.

In welcher Weise sollten sich Grundeigentümer, zum Beispiel von Mietliegenschaften, an Quartierentwicklungen beteiligen?

Grundsätzlich liegen Quartierentwicklungen wie oben beschrieben im Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Hand. Grundeigentümer sind jedoch massgebliche Akteure und damit Teil des Prozesses. Sie können durch Beteiligung am Dialog ihre Interessen verständlich machen und ggf. einen Beitrag zu einer positiven Quartierentwicklung leisten. Grundeigentümer können sich an Quartierentwicklung auch aktiv beteiligen, indem sie Anliegen und Initiativen aktiv unterstützen. Zum Beispiel können bei Arealentwicklungen bestehende für das Quartier wichtige Nutzungen oder identitätsstiftende Orte erhalten oder gleichwertig ersetzt werden. Oder Private stellen Land zur Verfügung für Zwischennutzungen, wie in Olten geschehen, wo der Besitzer eines leerstehenden Bauernhofs dessen Garten einer Quartiergruppe für das Urban-Gardening-Projekt Bauerngarten zur Verfügung stellte. Auch beim sogenannten Abstandsgrün, damit sind überwiegend grosse Rasenflächen gemeint, liegt in Wohnquartieren ein grosses Potenzial für soziale Quartierentwicklung.

Oftmals scheitern Nutzungsvorschläge an den Kosten und dem Unterhalt.

Was sind gelungene Beispiele für Areal- und Standortentwicklungen?

Da ich in vielen Quartierentwicklungen involviert bin, möchte ich keine einzelnen Projekte hervorheben. Ausserdem sind die Voraussetzungen jedes Quartiers derart unterschiedlich, dass Verallgemeinerungen zu kurz greifen würden. Stattdessen würde ich Punkte nennen wollen, die für alle erfolgreichen Quartiere wichtig sind: den baulichen und sozialen Bestand wertschätzen, ein gutes Prozessdesign mit allen Beteiligten und einen langen Atem. Vielleicht kann ich daran anknüpfend die Stadt Aarau nennen. Wir durften sie bei der Erstellung eines generellen Konzepts zur Quartierentwicklung begleiten, darin sind die politische Haltung, Schwerpunkte und das Vorgehen der Stadt verankert. Darauf basierend können nun Quartierentwicklungsmassnahmen gut abgestützt erfolgen.

Im «Bilanz»-Städterating landen einige Städte oder Gemeinden immer auf den hintersten, andere auf den vordersten Rängen. Gibt es Faktoren, die trotz Marketing und Entwicklung unverrückbar sind?

Ich finde diese Rankings wenig aussagekräftig, weil sie nichts über die gefühlten Lebensbedingungen in den Städten und Gemeinden aussagen. Zudem können unverrückbare Faktoren das Bild verzerren. Eine Gemeinde mit gutem Anschluss an den Zürcher Flughafen schneidet in solchen Rankings immer besser ab als beispielsweise Langnau im Emmental, auch wenn die Wohn- und Lebensqualität in anderen Aspekten dort noch so hoch ist. Vielleicht verändert sich das Ranking künftig auch aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Homeoffice.

Sie haben die Erarbeitung der Dachstrategie «Stadtraum und Mobilität 2040» eng begleitet. Was sind die künftigen Herausforderungen für den Stadtraum und die Mobilität in der Stadt Zürich?

Die grösste Herausforderung ist, wie wir die verschiedenen Ansprüche an den begrenzten Stadtraum erfüllen können. Gleichzeitig wollen wir die hohe Lebensqualität in Zürich erhalten und klimaneutral werden. Dazu können die Gestaltung und der möglichst ökologische Betrieb des Stadtraums einen wesentlichen Beitrag leisten. Ganz oben auf der Prioritätenliste steht das Stichwort Mobilität, verbunden mit der zentralen Frage, wie sich den Autoverkehr verlagern lässt. Wenn das gelingt, spielen wir zusätzlichen Stadtraum für klimaneutrale Mobilität, Quartierleben und Klimaanpassung frei.



STUDIEN HABEN GEZEIGT, DASS ÖFFENTLICHE RÄUME FUNKTIONIEREN, WENN SICH KINDER UND ÄLTERE MENSCHEN DORT WOHLFÜHLEN.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift Immobilienia.

Kombi-Steamer: Backofen und Steamer in einem

Alle Vorzüge eines vollwertigen Backofens und Dampfgarers in einem Gerät vereint. Erleben Sie eine neue Dimension des Kochens: intensivere Aromen sowie knusprigere und saftigere Speisen.

For better living. Designed in Sweden.

NADELSTICHE GEGEN VERMIETER

Der Bundesrat will die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) anpassen und hat dazu ein Vernehmlassungsverfahren eröffnet. TEXT – IVO CATHOMEN*



Eingriffe in die Preisbildung führen in die Sackgasse.

BILD: 123RF.COM

► DREHEN AN DEN STELLSCHRAUBEN

Im April hat der Bundesrat eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in die Vernehmlassung geschickt. Mit der Revision soll eine «gewisse mietzinsdämpfende Wirkung erzielt und die Markttransparenz erhöht werden, ohne dabei übermässig in die Vertragsverhältnisse einzugreifen oder Investitionshemmnisse hervorzurufen». So formuliert es der Bundesrat in seinem Bericht zur Vorlage. Aber das eine ist ohne das andere nicht zu haben. Viele kleine Änderungen werden in der Summe die Investitionsentscheide der privaten Investoren durchaus negativ beeinflussen, die sich angesichts gestiegener Zinsen ohnehin wieder vermehrt anderen Anlagekategorien zuwenden. Gleichzeitig will die Regierung im Rahmen einer Studie das Mietzinssystem auf seine Aktualität überprüfen. Oder anders gesagt, will der Bundesrat ausloten, an welchen Stellschrauben er im Rahmen des geltenden Mietrechts drehen kann, um die Mietzinsentwicklung zu brechen. Im Fokus steht das etablierte Mietzinsmodell. 2015 antwortete der Bundesrat auf eine ähnlich lautende Forderung in einer Interpellation noch wie folgt: «Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass gute Argumente für die Beibehaltung der geltenden Überwälzungssätze bestehen.»

Kaum hat der Wind an den Kapitalmärkten gedreht, sollen also die «Spielregeln» geändert werden.

Der präsentierte Katalog des Bundesrats umfasst vier Massnahmen, die der angestrebten Mietzinsdämpfung zugeordnet werden können. Administrativ und wirtschaftlich spürbar sind dabei namentlich das Verbot der pauschalen Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerung und die Senkung des Teuerungsausgleichs auf dem Eigenkapital.

VERBOT DER KOSTENSTEIGERUNGSPAUSCHALEN

Gemäss Vernehmlassungsvorlage soll die pauschale Weitergabe der allgemeinen Kostensteigerungen explizit untersagt werden. Es muss vielmehr das effektive Ausmass nachgewiesen werden. Doch gerade diese Pauschale ist etablierte Praxis und wird auch durch eine Vielzahl der Schlichtungsbehörden gestützt. Die Vorteile sind offensichtlich: Die Pauschale ist für Vermieter einfach umzusetzen; für Mieter und Schlichter ist sie transparent und nachvollziehbar. Demgegenüber verursacht der Nachweis der effektiven Kostenentwicklung einen erheblichen Mehraufwand für die Bewirtschafter bei der Berechnung und für Mieter und Schlichter bei der Überprüfung. Es ist ausserdem alles andere als sicher, dass das Verbot einer Pauschalen zu einer Kosten-

dämpfung führt, wie dies der Bundesrat im Bericht glauben machen will. Mehrkosten sind nicht auszuschliessen.

ANPASSUNG DES TEUERUNGS-AUSGLEICHS

Nach geltendem Recht darf der Mietzins zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital um 40% der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden. Aus Sicht des Bundesrats ist dieser Satz zu hoch und soll demzufolge auf 28% gesenkt werden. Dabei stützt er sich auf die Annahme, dass der Mietzins aus 30% Eigentümerlasten (z. B. Unterhaltskosten) und 70% Kapitalkosten besteht. Die Kapitalkosten ihrerseits teilen sich auf in 60% Fremdkapital- und 40% Eigenkapitalkosten. Dies ergäbe die erwähnten 28% (40% von 70%). Dies mag auf einen Teil der Renditeliegenschaften zutreffen, namentlich auf privat gehaltene und durch Banken hypothekarisch mitfinanzierte Liegenschaften. Gerade bei institutionellen Eigentümern ist der Eigenkapitalanteil aber deutlich höher oder sogar 100%. Angesichts ihres zunehmenden Anteils am Immobilienpark der Schweiz müsste die Teuerungsumlage also sogar höher als 40% sein, weil sonst Eigenkapital durch die Teuerung vernichtet wird. Besonders Eigentümer mit einem hohen Eigenkapitalanteil würden somit durch die Neuregelung schlechtergestellt. Die Teuerung würde für institutionelle Investoren zu einem erheblichen Risikofaktor in der Immobilienanlage.

FORMULARPFLICHT ANFANGSMIETZINS

Wo die Formularpflicht für den Anfangsmietzins gilt, soll dieses Formular neu um die Angabe der Stände für den Referenzzinssatz und den Landesindex der Konsumentenpreise erweitert werden, die für den bisherigen Mietzins gegolten haben. Der Bundesrat anerkennt, dass diese Erweiterung zu einem Mehraufwand seitens der Bewirtschaftung führt. Welcher Nutzen dieser Ergänzung gegenübersteht, wird sich weisen müssen. ■



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist Verleger der Zeitschrift Immobilien und stellvertretender Geschäftsführer des SVIT Schweiz.

SCHWEIZ

VERDICHTETES BAUEN NIMMT ZU

In der Schweiz wurden in den letzten Jahren mehr Wohnungen auf bereits überbauten als auf freien Bauparzellen erstellt. Und in den Städten war die Wohnbautätigkeit schwächer als ausserhalb. Zu diesen Schlüssen kommt eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung. Die Ergebnisse sollen Hinweise zur Wirkung der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes liefern.

IMMOBILIENBOTSCHAFT DES BUNDESRATS

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 15. Mai die Immobilienbotschaft 2024 verabschiedet. Darin beantragt er dem Parlament drei Verpflichtungskredite in Höhe von insgesamt 277,8 Mio. CHF. Die Botschaft priorisiert zivile Bauprojekte und berücksichtigt damit die angespannte finanzielle Situation des Bundes. In seiner Immobilienbotschaft 2024 sind die Erweiterung des Sammlungszentrums in Affoltern a. A. sowie die Sanierung der Jubiläumshalle in Magglingen die grössten Projekte.

BEDEUTUNG DER IMMOBILIEN- BRANCHE

Mit einem Anteil von 16% am Bruttoinlandprodukt und rund 592 000 Vollzeitstellen ist die Immobilienwirtschaft ein wichtiger Teil der Schweizer Volkswirtschaft. Der aktualisierte Bericht «Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz» sowie der interaktive «Digitale Atlas der Immobilienwirtschaft Schweiz» halten die

Bedeutung in Zahlen fest. Die Immobilienberatungsfirma Pom+ hat beides im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen und des Hauseigentümerverbandes Schweiz realisiert.

STÄNDERAT WILL LOCKERUNG

Der Ständerat will den Wohnungsbau in Gebieten mit übermässiger Lärmbelastung weiterhin stärker fördern als der Nationalrat. So sollen Wohnbauprojekte in Gebieten mit überschrittenen Immissionsgrenzwerten dann bewilligungsfähig sein, wenn in der Wohnung eine kontrollierte Raumlüftung installiert wird oder wenn alternativ dazu bei jeder Wohneinheit mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein ruhiges Fenster verfügt. Der Ständerat bestätigte damit seine Haltung von Dezember 2023, als er das Gesetz ein erstes Mal beriet.

NEIN ZUR UMWELT- VERANTWORTUNGSS- INITIATIVE

Die vorberatende Umweltkommission des Nationalrats hat Mitte Mai der Umweltverantwortungssinitiative eine Absage erteilt. Sie folgt damit dem Antrag des Bundesrats, die Volksinitiative ohne direkten Gegenentwurf oder indirekten Gegenvorschlag zur Ablehnung zu empfehlen. Eine Annahme hätte unter anderem erhebliche negative Konsequenzen für die Bau- und Immobilienwirtschaft. ■

Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Das sagen unsere Kunden:

«Dank bevorzugter Insertion auf newhome erhalten wir erheblich mehr Clicks und Kontaktaufnahmen als über die übrigen Immobilienportale.»

Patrik Fischer,

WELCOME Immobilien AG

Emmenbrücke | Luzern | Sursee | Zug



Weitere
Feedbacks und
Angebot



newhome

Das Immobilienportal

MEHR GEMEINSCHAFT IN WOHNQUARTIEREN

Immer mehr Immobilienportfolios enthalten Liegenschaften mit begegnungsfördernden Angeboten. Ein Orientierungsrahmen und eine Toolbox zeigen, wie sich der damit verbundene Bewirtschaftungsaufwand in Grenzen hält.

TEXT – CHRISTIAN BRÜTSCH & JOËLLE ZIMMERLI*



BILD: JOËLLE ZIMMERLI

Breite Erschließungsfläche, die von Mietparteien zweier Wohnungen gemeinsam möbliert und genutzt werden.

► GEMEINSCHAFT FÖRDERN

Immer mehr institutionelle Eigentümer ergänzen ihre Portfolios mit Liegenschaften, in denen begegnungsfördernde Elemente wie Gemeinschaftsräume, Urban-Gardening-Flächen, Laubengänge oder Nachbarschaftsapps Mieter miteinander vernetzen und verbinden sollen. Eigentümer können damit planerische Auflagen erfüllen, Liegenschaften neu positionieren oder einen Beitrag an soziale Nachhaltigkeitsziele leisten. Bewirtschafter müssen Wege finden, die Angebote mit einem vertretbaren Aufwand in Wert zu setzen.

NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE BEWIRTSCHAFTUNG

Eigentümer, die aufwendig gestaltete Gemeinschaftsräume, gut sichtbare Gartenbeete oder gebührenpflichtige Nachbarschaftsapps bereitstellen, erwarten, dass Mieter diese Angebote aktiv und «richtig» nutzen. Dabei geht gern vergessen, dass die Aneignung begegnungsfördernder Angebote kein



BEWIRTSCHAFTER MÜSSEN AUSLOTEN, WIE VIEL EIGENDYNAMIK NÖTIG IST, DAMIT ANGEBOTE GENUTZT WERDEN.



JOËLLE ZIMMERLI

Selbstläufer ist. Es braucht Regeln, Reservationssysteme, ein flexibles FM und vor allem: Anreize und Ansätze, um die im Renditesektor eher ungewöhnliche Aufgabe zu lösen und das Mit- und Nebeneinander aktiv zu gestalten.

Damit sich Mieter ihre Wohnumgebung aktiv aneignen können, braucht es ein Umdenken. Bewirtschafter müssen ausloten, wie viel Eigendynamik nötig ist, damit Angebote genutzt werden und ab wann die Nutzung die Wohnqualität anderer Mieter beeinträchtigt. Für Bewirtschafter heisst das: Sie müssen auf Mieter zugehen, Initiativen ermöglichen und mit Augenmass kontrollieren, Dienstleister entsprechend instruieren und bei Bedarf Partner engagieren, die nachbarschaftliche Aktivitäten initiieren oder Konflikte reduzieren können.

Der «Orientierungsrahmen «Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften»» und die «Toolbox «Begegnungsförderndes Generationenwohnen»» zeigen auf, wie Bewirtschafter das Miteinander orchestrieren können. Die beiden Instrumente

QUARTIERENTWICKLUNG

Quartierentwicklung kann als vielschichtiger Veränderungsprozess in einem komplexen System verstanden werden. Allein schon aufgrund des partizipativen Vorgehens und der Vielzahl der Beteiligten mit unterschiedlichen Interessen lassen sich inhaltliche Ergebnisse und das Vorgehen nicht im Detail und für mehrere Jahre festlegen. Gefragt ist ein schrittweises Vorgehen,

denn nach jedem Projektschritt stellt sich die Situation im Quartier anders dar oder ergibt sich eine neue Ausgangslage. Aus dieser eröffnen sich wiederum neue Optionen und Einschränkungen, was erneut eine Justierung der nächsten Schritte erforderlich machen kann. Für die Quartierentwicklung bedeutet dies, dass zu Beginn des Prozesses nicht Lösungen und Massnahmen

definiert, sondern Ziele formuliert werden. Solche Ziele können beispielsweise lauten: Mehr Begegnungsmöglichkeiten im Quartier; ein besseres Image für das Quartier; Integration der Migrationsbevölkerung. Auf diese Ziele kann dann mit sehr unterschiedlichen Ansätzen und mit vielfältigen Massnahmen hingearbeitet werden (siehe auch Interview Seite 4).

wurden in Kooperation mit dem SVIT Zürich und in einer Workshop-Serie mit Vertretern renditeorientierter und gemeinnütziger Organisationen entwickelt und mit Erkenntnissen aus einer Online-Befragung abgeglichen, an der rund 200 Bewirtschafter teilgenommen haben.

EIN ORIENTIERUNGSRAHMEN MIT CHECKLISTEN

Der Orientierungsrahmen vermittelt Architekten, Entwicklern, Investoren und Bewirtschaftern, wie begegnungsfördernde Angebote konzipiert, geplant, realisiert und vermarktet werden können, um Aufwände und Nutzungskonflikte zu minimieren.

Am besten funktionieren Konzepte, die von der Idee bis zur Vermietung konsequent weiterentwickelt und umgesetzt werden. Dabei hilft es, wenn Bewirtschafter schon in der Planungsphase eingebunden werden und aufzeigen, wie begegnungsfördernde Elemente angenommen werden, wie gut sich Nutzungs- und Betriebskonzepte in der Praxis umsetzen lassen und bei der Beurteilung von Grundrissen und Plänen helfen, Abläufe zu optimieren und potenzielle Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Eine wichtige Rolle spielen auch die Ansprache und das Erwartungsmanagement. Mit der expliziten und gezielten Vermarktung begegnungsfördernder Angebote können Zielgruppen direkt angesprochen werden. Auf die Besonderheiten der Liegenschaft ausgerichtete Vermietungskonzepte und eine sorgfältige Mieterauswahl helfen, Missverständnisse und Frust zu minimieren.

Eine zentrale Rolle spielt schliesslich das Mietermanagement: Bewirtschaftungsteams können mit einem aktiven Onboarding, der Förderung von Bewohnervereinen oder der Unterstützung von Nachbarschaftsaktivitäten wichtige Impulse liefern, es braucht aber auch sinnvolle Spielregeln sowie Ressourcen, um Nutzungskonflikte mit Siedlungscoaches oder Mediatoren zu entschärfen.

EINE TOOLBOX MIT BEISPIELEN AUS DER PRAXIS

Die Toolbox zeigt anhand einer umfangreichen Beispielsammlung, wie begegnungsfördernde Angebote auf generationenübergreifende Kontakte ausgerichtet und zur Integration älterer Menschen ins Siedlungsleben beitragen können. Der Schwerpunkt liegt auf Liegenschaften von institutionellen und kommerziellen Eigentümern, die illustrieren, wie begegnungsfördernde Angebote ausserhalb des Genossenschaftssektors konzipiert, vermarktet und bewirtschaftet werden.

Begegnungsfördernde Elemente können z. B. in der Vermarktung eingesetzt werden, um Liegenschaften klar für bestimmte Zielgruppen zu positionieren: das Storytelling der Axa zur Grossüberbauung Schöngrün



präsentiert ein stark auf gemeinschaftliches Leben ausgerichtetes Generationenhaus als Konzentrat eines generationendurchmischten Ökosystems, in dem auch anonymes Wohnen möglich ist.

Die Siedlung Reitmen der Pensimo illustriert, wie Bewohnervereine aufgebaut werden können: Nach der Erstvermietung wurde ein Siedlungscoach beauftragt, Arbeitsgruppen zu initiieren und anfangs eng zu begleiten. Inzwischen funktionieren die Arbeitsgruppen weitgehend autonom, bei Schwierigkeiten stehen der Coach und die Bewirtschaftung weiterhin beratend zur Seite.

Schliesslich zeigt die Toolbox, wie Bewirtschafter generationenübergreifende Begegnungen mit niederschweligen Massnahmen im Bestand fördern können: mit Hochbeeten, der Umnutzung von Aussenräumen oder einer bewussteren Möblierung von Begegnungszonen.

FAZIT

Die Bewirtschaftung begegnungsfördernder Liegenschaften ist anspruchsvoll, aber unter den richtigen Rahmenbedingungen machbar. Sie erfordert robuste Anreize und mehr Koordination zwischen der Bewirtschaftung und dem Asset Management, eine aktive Kommunikation mit der Mieterschaft und Budgets für Dienstleister und Aktivitäten. Liegenschaftsverwaltungen mit den Kompetenzen und dem Know-how für die Orchestrierung eines guten Mit- und Nebeneinanders können sich einen Wettbewerbsvorteil verschaffen und attraktive neue Aufgabenfelder für interessierte Mitarbeitende schaffen. ■

DOWNLOAD DER DOKUMENTE

Der «Orientierungsrahmen «Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften»» und die «Toolbox «Begegnungsförderndes Generationenwohnen»» können unter folgendem Link bezogen werden: svit-bildung.ch/entwicklungen. Das Projekt wurde von der Age-Stiftung gefördert: www.age-stiftung.ch.

Randbereiche, die von den Mietern der Ateliers und Wohnungen angeeignet werden dürfen.

BILD: JOËLLE ZIMMERLI



***CHRISTIAN BRÜTTSCH**

Der Autor ist Geschäftsführer der Stratcraft GmbH.



***JOËLLE ZIMMERLI**

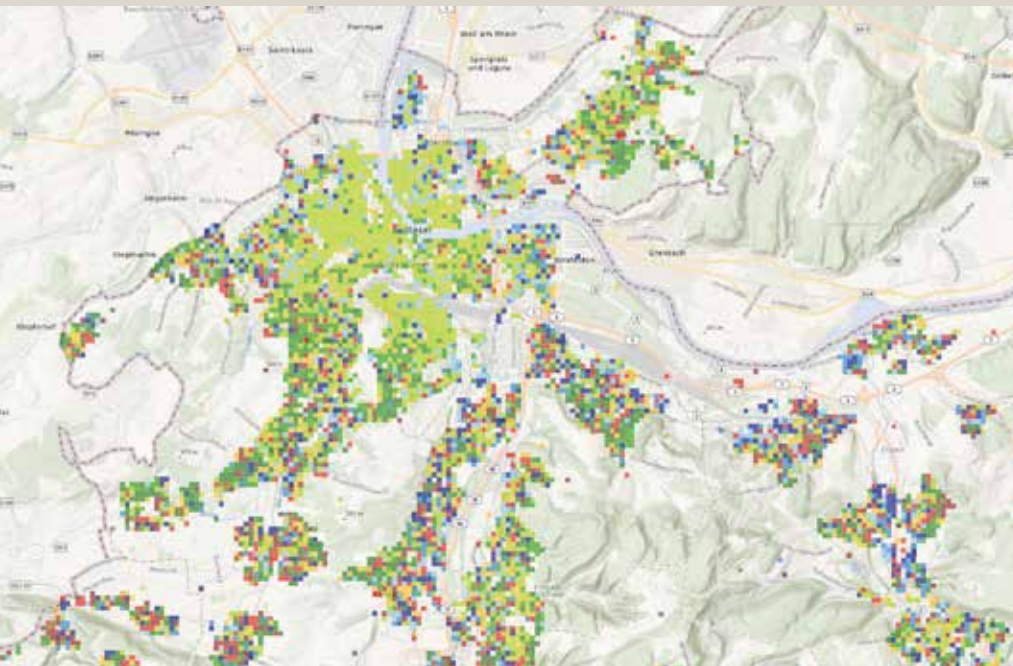
Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.

DIE KUNST DER PRODUKT-DEFINITION

Was für den Architekten die Konzeption ist, ist für den Immobilienentwickler eine Vision für den neuen Lebens- oder Arbeitsraum. Im Fokus stehen dabei nicht der Investor, sondern die künftigen Nutzer. **TEXT – MARTA DITTES***

DOMINANTE NACHFRAGERSEGMENTE IN DER STADT BASEL

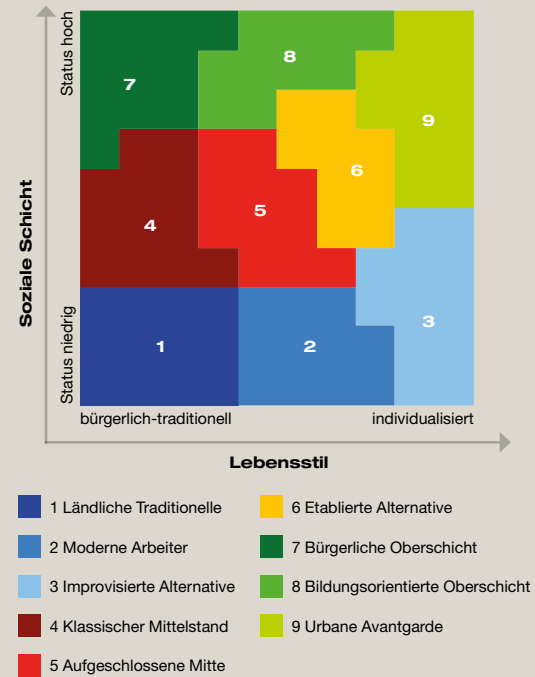
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo



In diesem Beispiel wird ersichtlich, dass sich in Zentren von Schweizer Grossstädten häufig die Urbane Avantgarde ansiedelt.

NEUN NACHFRAGERSEGMENTE IM SOZIOKULTURELLEN RASTER

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo



Für die von Fahrländer Partner & Sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Haushalte in der Schweiz nach den Dimensionen «soziale Schicht» und «Lebensstil» auf Hektarebene klassiert.

STELLSCHRAUBEN EINER PROJEKTENTWICKLUNG

In den letzten 20 Jahren der konstant steigenden Nachfrage und günstigen Finanzierung erlebte die Schweiz einen regelrechten Bauboom. Baukräne waren ein Teil der Landschaft geworden. Mit zunehmender Dichte wurde auch die Relevanz einer nutzerzentrierten Angebotsplanung erkannt und nahm einen immer höheren Stellenwert in der Planung ein. Für Städte und Gemeinden ist ein für die Bewohner attraktiver, durchmischter Lebensraum ein Standortvorteil und auch sozialpolitisch anerkannt. Für Investoren ist ein nachfrageorientiertes Projekt ein Garant

für langfristigen Erfolg. Für eine effiziente und zielgerichtete Diskussion über künftige Nutzergruppen sind geeignete Instrumente nützlich.

Da die Areale immobil sind, sind auch die soziodemografischen und makroökonomischen Rahmenbedingungen gegeben. Der Entwickler kann das Preis-, Kosten- und Zinsniveau nur begrenzt beeinflussen. Diese hängen vor allem von der Lagequalität, der Demografie und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung in der Region ab. Nur bei einer sehr kleinen Anzahl von Fällen – bei sehr grossen Arealentwicklungen – kann auf einen «Bilbao-Effekt» gehofft und die geplante Entwicklung als

Game-Changer für den Standort angesehen werden. Die wichtigsten Stellschrauben, die dem Entwickler zur Verfügung stehen, um aus einer Arealentwicklung auch einen erfolgreichen Business-Case zu machen, sind somit nicht die Höhe der Mieterträge, der Investitionen und der Zinsen, sondern die richtige Produktdefinition. Im Kern geht es dabei um die Frage: «Wie viel», «wovon» soll für «wen», «wann», in «welcher Qualität» und «zu welchem Preis» realisiert werden. Eine sorgfältige Positionierung und Zielgruppendefinition sind dabei das A und O. Bei einem nachfragegerechten Projekt stehen die künftigen Nutzer der Liegenschaften im Fokus. Die notwendigen Kosten und die erwarteten Erträge sind dabei eine Folge des gewählten Immobilienprodukts.

ANZEIGE



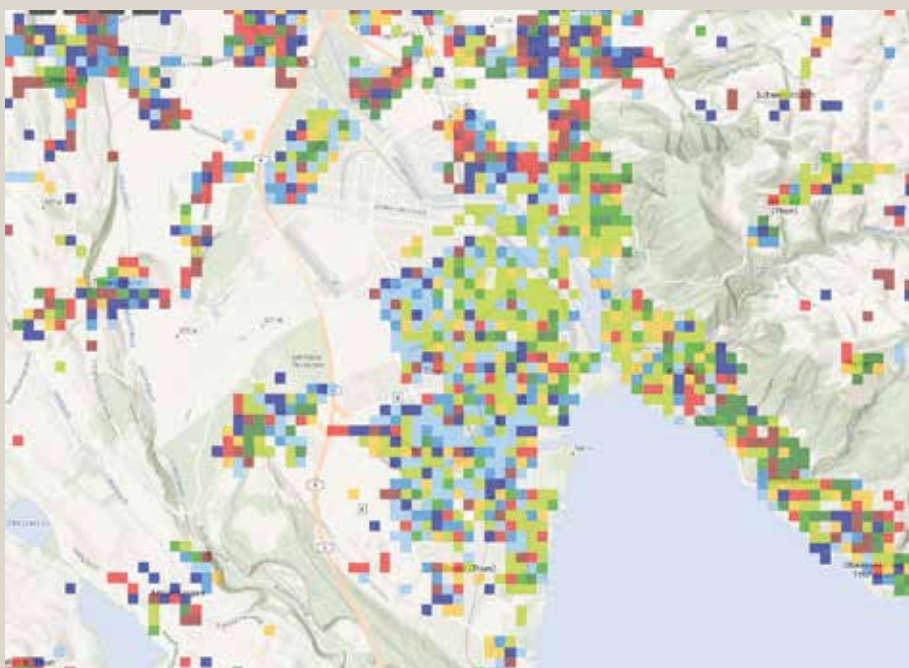
WWW.SIMULATION.SOLAR

Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



DOMINANTE NACHFRAGERSEGMENTE IN DER STADT THUN

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo



In diesem Beispiel wird ersichtlich, dass in mittelgrossen Schweizer Städten häufig Haushalte aller sozialen Schichten und Lebensstile wohnen.

SCHRITT 1: ANALYSE

Zur Beantwortung dieser Fragen ist eine sorgfältige Analyse des Standorts und der Region unerlässlich. Neben klassischen Standortqualitäten wie Image, Lärm, Verfügbarkeit von Dienstleistungen oder Erreichbarkeit sollten vor allem demografische und wirtschaftliche Aspekte analysiert werden. Soll eine Wohnüberbauung entwickelt werden, sind die zentralen Fragen: Wer wohnt aktuell in der Umgebung und wie wird sich die Bevölkerung künftig entwickeln? Handelt es sich um Geschäftsflächen, stehen auch die Branchenstruktur und deren Veränderungen im Fokus. Neben einem Blick auf die aktuelle Situation und die bisherigen Entwicklungen ist ein Ausblick auf Trends und Prognosen für zukünftige Entwicklungen zentral. Ziel ist es, die Vor- und Nachteile bzw. die Chancen und Risiken des Areals zu erkennen. Weiter bedarf es einer fundierten Konkurrenz-

analyse, denn je nach Konzeption und Realisierungszeitraum muss das eigene Projekt darauf reagieren bzw. diese Entwicklungen antizipieren.

SCHRITT 2: ZIELGRUPPEN

Anhand der Erkenntnisse der Analyse können chancenreiche Zielgruppen identifiziert werden. Es geht um die Frage, «für wen» soll entwickelt werden. Eignet sich der Standort für junge Singles oder handelt es sich eher um eine Familienlage? Welche Präferenzen haben diese Haushalte? Kann ich mit zahlungskräftigen Haushalten rechnen oder sind die künftigen Nutzer eher preissensitiv? Handelt es sich bei dem künftigen Mieter der Geschäftsflächen um Backoffices oder um stark kundenorientierte Nachfrager wie Anwaltskanzleien oder Arztpraxen? Je präziser die Beschreibung ist, desto besser gelingt es, ein massgeschneidertes Angebot zu entwickeln.

SCHRITT 3: PRODUKTDEFINITION

Im letzten Schritt können Nutzungen und Flächenqualitäten abgeleitet werden. Zentrale Inputs sind dabei Präferenzen, aber auch die Zahlungsbereitschaft der als chancenreichen Zielgruppen identifizierten Nachfrager. Neben Flächenkörnigkeit und Wohnungstypen können auch die Grosszügigkeit der Grundrisse und deren Flexibilität, der Standard, die Ausbauart sowie Eigenschaften wie Verfügbarkeit der Parkplätze definiert werden. Mit einem so definierten Raumprogramm und vor allem der Kenntnis der künftigen Nutzer kann der mit der Planung beauftragte Architekt ein auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmtes Gebäude entwickeln.

NACHFRAGERSEGMENTE

Um bei der Vielzahl von Lebensstilen und Wohnpräferenzen sowie den spezifischen betrieblichen Anforderungen an Lage und Flächenqualität als Entwickler einen Überblick zu behalten, sind Instrumente, welche die mögliche Nutzergruppen strukturieren und beschreiben, hilfreich. Eine Möglichkeit sind die Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt von Fahrländer Partner & Sotomo und im Büro- und Verkaufsflächenmarkt von Fahrländer Partner & CSL Immobilien, die kostenlos zur Verfügung stehen. Neben den Eigenschaften der verschiedenen Zielgruppen werden auch die Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten detailliert beschrieben. Das Unnötigste, was die heutige Marktlage braucht, sind am Markt vorbei produzierte Leerstände. ■



*MARTA DITTES

Die Autorin ist Architektin und Immobilienökonomin bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).

«LUZERNNORD» NIMMT WEITER GESTALT AN

Mit dem Baustart der neuen kantonalen Verwaltung am Seetalplatz wird die Transformation von «LuzernNord» weiter sichtbar. Auch der Ansatz Smart City wird immer konkreter.

TEXT – CHRISTOPH ZURFLÜH*



Die Überbauung «4Viertel» mit 192 Wohnungen, Kino, Gastro und Retail macht den Anfang am Seetalplatz.

BILDER: LUZERNPLUS

► NEUER STADTEIL ENTSTEHT

Kaum sind bei der Überbauung «4Viertel» die Kräne abgebaut, beginnt schräg vis-à-vis eine neue Baustelle: Bis 2026 entsteht am Seetalplatz die neue kantonale Verwaltung, wo dereinst 1300 Kantonsangestellte arbeiten werden. Unmittelbar neben dieser Baustelle fallen einem die zahlreichen Baugespann-Profile auf. Sie gehören zu den Projekten «Metropool» der Luzerner Kantonalbank, zur Genossenschaft Rüüsegg mit 380 neuen Wohnungen oder zum Projekt «Reusszopf» mit 80 neuen Wohnungen.

Einen etwas längeren Zeithorizont hat das Gebiet Reussbühl West. Das heute gewerblich-industriell genutzte CKW-Areal soll in den kommenden Jahren in ein attraktives und lebendiges Stadtquartier transformiert. Aktuell wird der Bebauungsplan erarbeitet. Auch am Bahnhof Emmenbrücke gibt es zwei spannende Entwicklungen: Während beim Projekt Emmenbaum Nord die Eigentümer an der Baueingabe arbeiten, wurde in der benachbarten Schützenmatt mit dem Bebauungsplan-Prozess begonnen. Basis bildet das Siegerprojekt aus einem Studienauftrag, das für die Schützenmatt ein sozial durchmischtes Zentrumsquartier mit attraktiven Freiräumen vorsieht.

Auch in Gebieten mit Industrie und Gewerbe geht es vorwärts, so zum Beispiel im Ibach. Die Grundeigentümer, die Behörden, die Wirtschaftsförderung und «LuzernPlus» bekennen sich zu einer gemeinsamen Weiterentwicklung des Ge-

bietes in Richtung smarten Werkplatz. Um dies zu ermöglichen, soll Ibach mit dem ÖV erschlossen werden und die städtischen Grundstücke im Baurecht abgegeben werden. Ebenfalls weiterentwickeln soll sich das Gebiet entlang der Seetalstrasse. Der neu formierte Verein Werkplatz Seetalstrasse zeichnete in einer Potenzialstudie eine Vision für dieses Gebiet.

IM BEREICH UMWELT GEHT ES VORWÄRTS

Seit Planungsbeginn im Gebietsmanagement «LuzernNord» haben Umweltthemen einen hohen Stellenwert. Nochmals akzentuiert hat sich die Notwendigkeit griffiger Massnahmen mit dem zunehmenden Klimawandel. Eine Zwischenauswertung unter den Bauherrschaften zur Smart-City-Dimension «Environment» hat gezeigt, dass die Umsetzung effektiv und innovativ ist und klappert: Von den rund zehn grossen

ANZEIGE

Konflikte im StWE mediativ klären
ERBEN-Mediation / Immobilien
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch



Bauprojekten haben sieben Anschluss an einen Wärmeverbund. Weiter sind Solaranlagen mit einer Leistung von knapp 4500 kWp umgesetzt oder in Planung. Das entspricht dem Stromverbrauch von rund 1600 Haushalten. Die Mehrheit der Projekte ist mit strengen Labels wie SNBS, Greenproperty oder Minergie-P-Eco zertifiziert. Dank der guten ÖV-Anbindung und der Erschliessung mit Velowegen sowie Sharing-Angeboten kann der Parkplatzbedarf auf 0,4 Parkplätze pro Wohnung reduziert werden. Die Parkierungsanlagen werden mit Ladestationen für E-Autos ausgerüstet. Potenzial besteht noch bei der Erweiterung des Wärmeverbunds oder bei der Vernetzung der Baufelder im Energiebereich.

MOBILITÄT MIT INNOVATIVEN PROJEKTEN

Bis 2030 entstehen in «LuzernNord» schrittweise 1500 neue Wohnungen, 4000 zusätzliche Arbeitsplätze und 850 Studienplätze. Mit diesem Wachstum wird sich in Zukunft die Mobilitätsnachfrage in «LuzernNord» weiter erhöhen. Damit die zunehmende Mobilität abgewickelt wer-

den kann, braucht es innovative Ansätze. Was in Konzepten begann, wurde im vergangenen Jahr Realität. Bestes Beispiel ist das Mobilitätskonzept im «4Viertel», das mit lediglich 0,4 Parkplätzen pro Wohnung auskommt. Es gibt über 1000 Velo- und Rollerparkplätze, davon 390 gedeckt. Die Parkplätze sind für E-Mobilität (E-Auto und E-Bike) vorbereitet oder bereits ausgerüstet. In Zusammenarbeit mit der Albert Koechlin Stiftung wurde für das «4Viertel» eine Mobilitätsstation mit verschiedenen E-Fahrzeugen entwickelt. Mit einer einzigen App können die E-Fahrzeuge reserviert, geöffnet, geschlossen und bezahlt werden. Das Angebot umfasst E-Autos, E-Cargobikes, E-Roller und E-Bikes. Weiter erhalten die Mieter im «4Viertel» jährliche Mobilitätsbeiträge. So profitiert beispielsweise ein autofreier 3,5-Zimmer-Haushalt von 300 CHF ÖV-Gutschein, 150 CHF Guthaben fürs Sharing-Angebot, kostenloser Nextbike-Nutzung und einem Veloservice.

Ein weiteres konkretes und smartes Beispiel im Bereich Mobilität ist der neue multimodale Mobilitätsmonitor. Die digitale Anzeige zeigt in Echtzeit die Verfügbarkeit von Velo, E-Bike, Sharing-

Angeboten oder E-Ladestationen, die aktuelle Verkehrslage sowie die Abfahrtszeiten von Bus und Zug an. Auf der Anzeige können sich Quartierbewohnerinnen, Arbeitnehmende oder ÖV-Fahrgäste über das gesamte Mobilitätsangebot im Raum «LuzernNord» informieren. Neben einer physischen Anzeige am Bushub wird zurzeit der Monitor schrittweise auf Areal-Websites, Mieter-Apps, Smart-Home und Unternehmen-Intranets aufgeschaltet (luzernnord.veomo.com). Initiiert und umgesetzt wurde das Projekt vom Gebietsmanagement «Luzern Nord».

In «LuzernNord» nehmen also nicht nur die Hochbauten Gestalt an, sondern auch das Thema Smart City. Als nächstes Fokusthema steht nun das Zusammenleben an. Denn seit September 2023 leben die ersten neuen Bewohner in «LuzernNord».



***CHRISTOPH ZURFLÜH**
Der Autor ist Gebietsmanager LuzernNord.

ZAHL DER EINSPRACHEN GESTIEGEN

Nicht nur das Bauen per se wird aufwendiger, sondern immer mehr auch die Vorarbeit. Wo früher Hausbesetzungen für Verzögerungen sorgten, sind es heute vermehrt Einsprecher und Quartiervereine.

TEXT – REMI BUCHSCHACHER*



Wo Bauprofile stehen, sind Einsprachen oft vorprogrammiert.

BILD: ZVG

► LÄNGERE BEWILLIGUNGSDAUER

Die Sensibilität in der Bevölkerung für die Mitgestaltung der gebauten Umwelt wächst. Aus gutem Grund, denn die Wohnungsknappheit führt zu Spannungen und zu politischem Aktivismus. Die wachsende Zahl von Auflagen und Einsprachen zieht die Bewilligungsdauer für Standort- und Arealentwicklungen massiv in die Länge. Für Arealentwickler gehört die Auseinandersetzung mit der möglichen Zielgruppe und deren Bedürfnissen zum Kerngeschäft. Und hier wird viel Knowhow, aber auch viel Fingerspitzengefühl verlangt. Denn nur wer die Nachfrage genau kennt, kann das Marktrisiko reduzieren und die Immobilie gut und schnell auf dem Markt platzieren. Die Immobilienwirtschaft ist vor allem mit einem grossen Problem konfrontiert: «Not in my Backyard». Der Widerstand gegen das Wohnungswachstum vor der eignen Haustür nimmt zu, die Flut von Einsprachen wächst. Das Konzept der Verdichtung der bereits besiedelten Fläche gelangt an seine Grenzen.



WIR SIND AUFGEFORDERT, EFFIZIENTER ZU BAUEN.



ADRIAN MURER, CEO DER SWISS FINANCE & PROPERTY GRUPPE

QUARTIERVEREINE UND EINSPRACHEN

Doch immer wieder stossen grosse Bauprojekte auf Widerstand der Nachbarn und der Quartiervereine. Letztere werden zunehmend aktiv und organisieren sich gegen Bauprojekte, aber auch gegen Verkehrsinfrastrukturen. Nicht selten beziehen sich die Einsprachen auch auf das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Tatsächlich ist das ISOS ein wichtiges Instrument für einen qualitativen Umgang mit historisch gewachsenen Orten und Umgebungen, in der Regel Dauersiedlungen mit mindestens zehn Hauptbauten. Über die Aufnahme in das Inventar, die Abänderung oder die Streichung von Objekten entscheidet der Bundesrat. Es findet also keine öffentliche Diskussion darüber statt, nur eine Expertenanhörung. Dies wird nun immer öfter kritisiert mit dem Argument, das Schutzinventar stehe diametral zum revidierten Raumplanungsgesetz, welches einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine Verdichtung gegen innen verlangt. Dadurch erfährt das ISOS nun eine Politisierung und eine damit einhergehende Polemisierung.

In den weitaus meisten Fällen folgt auf ein teures Baugesuch hin ein kostenfreier Rekurs. Doch diese Einsprachen könnten eventuell bald etwas kosten. Der Bundesrat hat vom Ständerat den Auftrag erhalten zu prüfen, ob im Raumplanungsgesetz ein «massvolles Kostenrisiko» bei Einsprachen verankert werden soll. Eine Einsprache einzureichen, kostet bisher laut Bundesrecht nichts. Ein Baubewilligungsverfahren ist aber mit hohen Kosten verbunden und das fehlende Kostenrisiko führt oft dazu, dass unbegründete Einsprachen eingereicht werden.

EIN LEGITIMES RECHT

«Es ist das Recht legitimer Personen eine Bau-einsprache zu erheben. Die zunehmend missbräuchliche Nutzung dieses Rechts sollte aus unserer Sicht aber unterbunden werden», sagt Anica Raichle, Head Development bei der Rimaplan AG. Dies könne zum Beispiel in Form eines «massvollen Kostenrisikos» erfolgen. Auf diese Weise würde genauer überlegt, ob eine Einsprache berechtigt ist. Bewilligungsprozesse könnten dadurch wieder beschleunigt werden und der ursprüngliche Gedanke des Rechts würde abermals hergestellt. «Es wäre ein förderlicher Schritt für den Bau- und Planungsprozess und würde ein positives Signal an Grundstückseigentümer und Investoren senden – ein wichtiger und sinnvoller Schritt gerade in Hinsicht auf die Wohnungsknappheit», so Anica Raichle weiter.

Ähnlich sieht es auch Christoph Neuhaus. Er ist Regierungsrat und Baudirektor des Kantons Bern und oft mit der Themenlage konfrontiert: «In einem Rechtsstaat ist eigentlich keine Einsprache missbräuchlich, sondern die Bürger nehmen einzig ihre

Rechte wahr. Wobei heute teils bewusst Einsprache erhoben wird, um zu verzögern oder um Projektverfasser zum Redimensionieren zu zwingen. Für Rückzüge wird gar gezahlt. Der Rechtsweg beziehungsweise die Möglichkeiten, damit Bauprojekte zu verzögern oder zu verteuern, ist einer der Gründe für Wohnungsknappheit, aber nicht der einzige», hält Neuhaus fest. Allerdings ist er nicht ganz von der Wirksamkeit einer Kostenbeteiligung überzeugt. «Ein Kostenrisiko, wenn man eine Einsprache einreichen will, bringt sicher die eine oder den anderen zum Nachdenken, ob man das machen soll. Doch wer sehr viel Geld hat, wird das wenig berühren, und wer Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege hat, wird trotzdem einsprechen. Der Mittelstand wird dadurch benachteiligt», so seine Einschätzung.

EFFIZIENTERES BAUEN NÖTIG

Die Einsprachelust von Nachbarn, Verbänden und Quartiervereinen zwingt die Arealentwickler,

viel früher mit der Planung zu beginnen, was viele Ressourcen bindet. Dadurch wird nicht nur das Bauen per se aufwendiger, sondern immer mehr auch die Vorarbeit, denn die Evaluation von Bauvorhaben nimmt bedeutend mehr Zeit und Geld in Anspruch. Wie lässt sich dieses Risiko einpreisen? «Wir sind aufgefordert, effizienter zu bauen. Hier gibt es Ideenansätze wie das Design Building. Aber, um ehrlich zu sein: Ohne eine Vereinfachung der Verfahren und mehr Sicherheit, wann und was gebaut werden kann, wird es schwierig», sagt dazu Adrian Murer, CEO der Swiss Finance & Property Gruppe. Eine widerspruchsfreie Lösung, welche alle Stakeholder vollumfänglich zufriedenstellt, sei praktisch unmöglich, hält auch die Hochschule Luzern HSLU im «Leitfaden ko-evolutive Innenentwicklungs-Prozesse» fest. Umso wichtiger sei es, bei Innenentwicklungsprojekten für die unterschiedlichen Haltungen Verständnis zu entwickeln und die möglichen Lösungsspielräume auszuloten und auszuhandeln. ■



***REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Redaktionsleiter des RealEstateReports in Luzern.

ANZEIGE



Quooker®

Der Wasserhahn, der **alles** kann

100°C kochendes, gekühltes stilles und sprudelndes Wasser

Für energieeffiziente und nachhaltige Projekte. Ein Quooker-System spart nicht nur Zeit und Energie sondern reduziert auch den Verbrauch von Plastikmüll.

Entdecken Sie die Vorteile www.quooker.ch/dech/immobilie



«MODELLREGION FÜR DIE SCHWEIZ»

Die vor 23 Jahren von der UNESCO zertifizierte Biosphäre-Region Entlebuch hat Modellcharakter für die ganze Schweiz. Seit dem 1. Januar 2023 hat die Schwyzerin Anna Baumann die Führung der Organisation übernommen.

TEXT – ANGELO ZOPPET-BETSCHART*



Frau Baumann, was hat Sie dazu bewogen, sich für dieses spezielle Amt zu bewerben?

Nach 14 Jahren schöner und erfolgreicher Tätigkeit als Direktorin des Natur- und Tierparks Goldau und als äusserst naturverbundener Mensch, der auf einem kleinen Bauernhof im schwyzerischen Altendorf aufgewachsen ist, war dies für mich eine weitere grosse Chance, gemeinsam mit einer doch etwas besonderen Bevölkerung das Vermächtnis der Gründer dieses Natur- und Landschaftsparks erfolgreich weiterzuführen und zu gestalten. Ich hatte da gar keine Angst oder Bedenken. Man muss solche Chancen packen, man muss offen sein und Mut haben. Ich glaube das habe ich auf meinem bisherigen Weg schon oft gebraucht und auch bewiesen. Meine Unvoreingenommenheit ist zudem ein grosser Vorteil, das hat sich bisher gezeigt und auch bewährt.

Die Region Entlebuch ist stark ländlich geprägt und die Einheimischen halten und pflegen ihre Traditionen und ihr Brauchtum. Und Sie fühlen sich von Luzern-Stadt oftmals benachteiligt und bisweilen auch abgehängt. Stimmt das?

Die Bewohner der Biosphäre Entlebuch haben natürlich ihre Eigenheiten. Sie sind besonders geprägt von Geschichte und Entwicklung, so wie in fast allen

BIOGRAPHIE

ANNA BAUMANN

(*1965) Nach der Schulzeit und Handelsdiplom in Lachen und Pfäffikon SZ machte sie eine Ausbildung im Finanzwesen und nach 12-jähriger Praxis bei der Credit Suisse in Zürich und London studierte sie an der Universität Glasgow «Executive Master in Strategie Management und Leadership». Zudem absolvierte Baumann einen VR-Zertifikatslehrgang der Universität St. Gallen, den sie 2009 mit dem Titel «Internationalen Lehrabschluss in Tierpflege» abschloss. Von 2008 bis 2022 war sie Direktorin des Natur- und Tierparks Goldau und ab dem 1. Januar 2023 ist sie CEO der UNESCO Biosphäre Entlebuch.

«Randregionen» des Landes. So haben vor über 30 Jahren vor allem Auswärtige mitgeholfen, die Idee eines abgestuften Natur- und Landschaftsparks zu realisieren. Übrigens: Ausgangspunkt dazu war die 1987 in meinem Kanton Schwyz beheimatete nationale Landschafts- und Moorschutzinitiative.

Wie sind Sie denn im Entlebuch angekommen und aufgenommen worden?

Wie oft beschrieben, sind die Entlebucher zurückhaltend, sehr bodenständig und halt auch etwas eigenartig. Dies nicht nur wegen ihrer Geschichte und Tradition. Aber als Frau und als Auswärtige spürt man halt hie und da schon noch, dass sich damit einige eher schwer tun. Trotz allem: Ich bin bei vielen gut

im UNESCO Biosphärenreservat Entlebuch angekommen. Ich habe ja auch meinen Wohnsitz von Meggen nach Entlebuch verlegt. Und ich bin noch immer guten Mutes und voller Tatendrang, das Projekt Biosphäre Entlebuch erfolgreich weiterzuführen.

Frau Baumann, nach Ihrem Handelsdiplomabschluss an der Mittelschule Pfäffikon 1985 arbeiteten Sie zwölf Jahre lang bei der Credit Suisse in verschiedenen Divisionen. Danach reisten Sie durch Chile und Argentinien, um sich dem Weinbau zu widmen und waren anschliessend viereinhalb Jahre als Leiterin Marketing und Geschäftsleitungsmittglied bei der Swisscom in Bern tätig. Was waren jeweils die Gründe für diese doch nicht alltäglichen Wechsel?

Mein Antrieb war immer, dazuzulernen und neue Erkenntnisse zu gewinnen. Ich gehöre und gehörte immer zu den «First Mover», also zu den Vorreitern und Machern. So bekam ich von meinen Arbeitsgebern immer die Möglichkeit, Neues auszuprobieren und zu schaffen, wie etwa bei der Credit Suisse die erste Telefonbank zu lancieren. Es gibt für mich nichts Schlimmeres, als stehen zu bleiben und mit Leuten zu arbeiten, die sich nicht bewegen. Ich habe immer sehr viele Interessen und verfolge diese konsequent. Dazu zwei Beispiele: Abendkurse an der Volksuni Zürich oder die Gründung eines Wineclubs, um zu erreichen, die Inhaltsstoffe des Weins mit Nahrungsmitteln in Einklang zu bringen. Ich tausche mich gerne mit charismatischen Menschen aus. Die neuen Arbeitgeber fielen mir so oft zu oder ich wurde angefragt. Der Wechsel von der Banken- und Telekombranche in die Zoowelt war gründlich überlegt. Ich wollte wieder zurück zu meinen Wurzeln, um mich für die Tierwelt und die Natur zu engagieren.

Vor zwei Jahren gehörten Sie zu den drei Finalistinnen für den Swiss Business Woman Award, also für die Wahl zur Unternehmerin/CEO des Jahres. Es hat knapp nicht gereicht: Wie war Ihre Gemütslage? Waren Sie traurig?

Nein, ich war keineswegs traurig. Ich freute mich sehr für Brigitte Breisacher.

Sie hat diese Auszeichnung mehr als nur verdient. Brigitte hat eine erfolgreiche, eigene Firma und eine Stiftung. Also: Ehre, wem Ehre gebührt!

Welche Ziele haben Sie sich beim Start zu Ihrer neuen Aufgabe im Entlebuch gesetzt? Und können Sie bereits ein kurzes Zwischenfazit geben?

Zuerst musste ich mich mit der neuen Aufgabe und Thematik sowie den Mitarbeitenden und der neuen Kultur gründlich auseinandersetzen. Denn ich bin eine «Überzeugungstätlerin». Mein Vorgänger Theo Schnider hat mit seinem Team und den Gemeinden die UBE aufgebaut und über 20 Jahre sehr erfolgreich geführt. Die sich daraus entwickelte Eigendynamik in eine erfolgreiche Zukunft für das Entlebuch ist mit verschiedenen Projek-

ten und an vielen Orten längst spürbar. Wenn es mir weiterhin gelingt, weitere Schwerpunkte zu setzen und gute Projekte zu realisieren, dann freut es mich riesig.

Wie soll sich das Gebiet Biosphäre Entlebuch im Kontext von Raumplanung weiter entwickeln? Wie kann die dort zu beobachtende Bevölkerungsabwanderung gestoppt werden?

Ich glaube nicht an eine Abwanderung der Bevölkerung. Wir sprechen ja heute ernsthaft von einer 10-Millionen-Schweiz. Und der Siedlungsdruck ist nach wie vor gross. In den Städten und Agglomerationen steigt der Dichtestress unentwegt an. Wo sollen denn die Leute wohnen und arbeiten, wenn nicht in Gebieten mit grossem wirtschaftlichen und gesellschaftlichem Potenzial wie etwa der Bio-

sphäre Entlebuch? Das Geheimnis liegt in der Rücksichtnahme aufeinander und im einvernehmlichen Miteinander der Bevölkerung mit dem Tourismus. Zudem braucht es nun endlich überall im Entlebuch Ultrahochbreitband-Internet. Mit der einmaligen Natur und den tollen Erholungsräumen hat diese Region für die Zukunft grosse Trümpfe in der Hand. ■



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

markstein

Projektentwicklung macht aus Visionen Renditeobjekte.

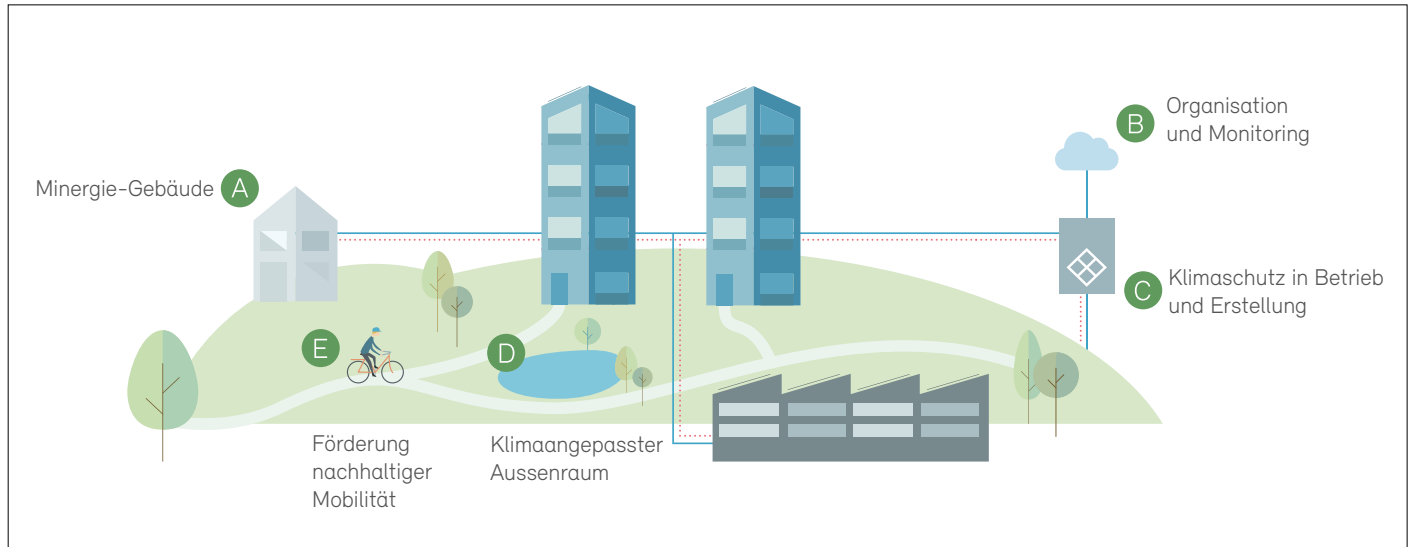
Bautreuhand

Wenn findige Köpfe aus unterschiedlichen Disziplinen des Bau- und Immobilienbereichs zusammenspannen, entstehen Projekte, die am Markt gefragt sind. Projektentwicklung für Anspruchsvolle.

SO GEHT KLIMASCHUTZ IM AREAL

Die Schweizer Baustandards GEAK, Minergie und SNBS sind 2023 harmonisiert worden. Gleichzeitig hat der Verein Minergie ein neues Label für Areale eingeführt. Es löst das 2000-Watt-Areal ab und erweitert die Kriterien um einige Punkte.

TEXT – CLAUDIA WAGNER*



► NACHHALTIGKEIT IM VISIER

Die Ambitionen der Bauherrin und Gesamtleiterin waren von Anfang an hoch. Auf einem Gewerbeareal ausserhalb von Burgdorf BE, angrenzend zu Wald und Bach, wollte die Strüby Konzept AG qualitativ hochwertigen und ökologisch wertvollen Wohnraum schaffen. Die zehn Mehrfamilienhäuser mit je vier Stockwerken sollten mit Schweizer Holz und im Minergie-A-Eco-Standard realisiert werden. Bei diesem Baustandard sind die CO₂-Emissionen sowohl bei der Erstellung als auch beim späteren Betrieb konsequent minimiert. Zudem ist die Selbstversorgung mit erneuerbarer Energie gewährleistet.

Die auf Holzbau spezialisierte Firma konnte ihr Versprechen halten. Keller, Einstellhallen, Treppenhäuser und Liftschächte entwickelte sie als Massivbau, die Konstruktion der Gebäude als Holzsystembau mit hinterlüfteter Holzfassade. Zum Einsatz kamen rund 7000 m³ Schweizer Holz. Diese entziehen der Atmosphäre um die 7000 Tonnen CO₂. Dank Versorgung mit erneuerbarer Energie, klimafreundlicher Gestaltung des Aussenraums und nachhaltigem Mobilitätskonzept folgte dieses Jahr die Zertifizierung. Das Fischermätteli-Areal gilt nun als erste Wohnüberbauung der Schweiz mit Minergie-Areal-Zertifikat.

HARMONISIERUNG SCHAFFT ÜBERSICHT

Der Verein Minergie hat das neue Label für Areale im Zuge der Harmonisierung mit den Schweizer Standards GEAK und SNBS im September 2023 lanciert. Laut Medienmitteilung des Bundesamts für Energie führt die Harmonisierung «vom Labelsalat zur Labelfamilie». Die Berechnung des Energieverbrauchs und der Emissionen basiert deshalb nun einheitlich auf der GEAK-Normierung. Welcher Standard wofür zuständig ist, ist auch klar geregelt.

Minergie-Areale erfüllen fünf Kriterien (Bild oben: A-E). Der klimaangepasste Aussenraum (D) und die Förderung der nachhaltigen Mobilität (E) sind dabei zentrale Aspekte.

BILD: MINERGIE

Der GEAK fokussiert dabei auf die Sanierung und Beurteilung des energetischen Zustands von Gebäuden. Der SNBS bezieht sich auf Gebäude und Areale, die in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – dies sind Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft – hohe Anforderungen erfüllen. Die Minergie-Standards hingegen definieren Anforderungen bezüglich Energie- und Treibhausgasemissionen für Gebäude und Areale. Der Zusatz Eco bei Minergie bezeichnet Gebäude, die besonders gesund, kreislauffähig und ökologisch sind.

ÄHNLICH, ABER MIT MEHRWERT

Die neu eingeführten Labels Minergie-Areal und SNBS-Areal lösen seit Anfang Jahr das 2000-Watt-Areal ab. Bestehende 2000-Watt-Areale mit Status «in Entwicklung» oder «in Transformation» profitieren von einer erleichterten Zertifizierung, wenn sie sich den neuen Labels anschliessen.

Punkto Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen entsprechen die 2000-Watt-Areale den Minergie-Arealen. Dies geht aus einer gemeinsamen Mitteilung beider Parteien hervor. Minergie-Areale berücksichtigen jedoch zusätzliche Aspekte wie die klimafreundliche Gestaltung des Aussenraums und bieten Anreize zur nachhaltigen Mobilität. Die Gebäude erfüllen einen der drei Minergie-Standards. Zur Wahl stehen die Varianten Minergie, Minergie-P und Minergie-A, wahlweise mit Eco-Zusatz. Eine Organisation muss zudem für Entwicklung, Betrieb und Monitoring des Areals verantwortlich sein.

ENERGIEVERSORGER ALS PARTNER

Die Strüby Konzept AG berücksichtigte diese Vorgaben. Für den Bau des Fischermätteli-Areals verwendete sie grösstenteils eine lokale Ressource – Schweizer Holz. Die Stromversorgung erfolgt über Photovoltaik-

anlagen auf den Dächern, die Wärmeversorgung über eine zentrale Pelletheizung. Das Areal punktet zudem im Bereich der Mobilität. Das quartiereigene E-Car-Sharing und die Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes ermöglichen eine nachhaltige Fortbewegung. Die eigene Bushaltestelle gewährleistet die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Strüby Unternehmungen mit Sitz in Seewen SZ realisierten das Projekt im Rahmen eines Energie-Contracting mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ). Dieses entwickelte und finanzierte die Energieinfrastruktur. Dazu gehören die Photovoltaikanlagen und die Wärmeversorgung. Für Betrieb, Monitoring und Abrechnung der energietechnischen Anlagen ist ebenfalls das EWZ verantwortlich. Die Strüby Unternehmungen übernahmen Projektentwicklung, Architektur, Engineering, Realisation und kümmerten sich um Vermarktung und Verkauf der Immobilien.

EINE ANLAUFSTELLE FÜR ALLE

Die Harmonisierung der Baustandards GEAK, Minergie und SNBS brachte eine weitere Erleichterung. Seit Herbst 2023 können Antragsstellende die Zertifizierungen auf ein und derselben Plattform er-



Das Fischermätteli-Areal in Burgdorf BE holte sich als Erstes die neue Zertifizierung als Minergie-Areal. BILD: STRÜBY KONZEPT AG

fassen und einreichen. So können die Labels bereits bei Antragsstellung miteinander verglichen werden. Ebenfalls möglich sind Mehrfachzertifizierungen.

Der Aufwand für Antragsstellende und Zertifizierungsstellen reduziert sich so um einiges. Was gleich bleibt, ist der Mehrwert für Klima und Umwelt. Dies schliesst den Komfort nicht aus. Die klimaangepasste Gestaltung des Aussenraums erhöht die Lebensqualität in den Minergie-Arealen. Mindestens 40% der Umgebungsflächen müssen begrünt sein und es muss genug schattenspendende Bäume geben. ■



***CLAUDIA WAGNER**

Die Autorin ist Redaktorin bei der Zeitschrift Immobilia und freiberufliche Übersetzerin.

ANZEIGE

Ja, ich will. Sanieren für die Zukunft.

flumroc.ch/jaichwill

DACH.COM

IMMOBILIE ALS ALTERSGERECHTER LEBENSRAUM

Wir werden immer älter. Das ist individuell eine sehr gute Nachricht. Gesellschaftlich und wirtschaftlich erwachsen daraus Herausforderungen – mit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. TEXT – Ruedi Tanner*



Leben im Eigenheim bis ins hohe und höchste Alter wird mit Selbstbestimmung gleichgesetzt und beim Immobilienerwerb von vielen Käufern mitgedacht.

BILDER: ZVG

► DEMOGRAFISCHER WANDEL

Mit der laufenden Zunahme der Lebenserwartung und der Pensionierung der Babyboomer hat ein deutlicher demografischer Wandel eingesetzt und führt zu Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur der Schweiz. Auf dem Arbeitsmarkt fehlen die Babyboomer schon, was sich in vielen Branchen und Sektoren in einem Fachkräftemangel äussert. Im Immobilienmarkt werden wir die demografischen Veränderungen noch klarer spüren, wenn die Babyboomer pflegebedürftig werden.

Aufgrund der demografischen Veränderungen werden die Angebote in der ambulanten Pflege und Altersbetreuung laufend ausgebaut. Diese Angebote machen ein Wohnen im Eigenheim auch im hohen Alter möglich – und für immer mehr Seniorinnen und Senioren und ihre Angehörige auch erstrebenswert. Denn leben im Eigenheim wird mit Selbstbestimmung gleichgesetzt. Eigenheime müssen also vermehrt seniorengerecht sein. Diese Entwicklungen müssen beim Immobilienbau und in der Immobilienvermarktung berücksichtigt werden.

SENIORENGERECHTES WOHNEN

In der Immobilien- und Arealentwicklung zeigen die mit seniorengerechtem Wohnen verbundenen Ansprüche immer breitere Wirkung. Die Idee, in der eigenen Immobilie bis ins hohe und höchste Alter wohnen zu bleiben, wird beim Erwerb der Immobilie von einer immer grösseren Käuferschaft mitgedacht. So erfahren Immobilien, die seniorengerecht gebaut oder umgebaut wurden, eine Wertsteigerung. Dazu gehören Barrierefreiheit, ebenerdige Immobilien und Wohnen auf einem Stock. Und wo's noch Treppen hat, braucht es einen Lift. Bei der Standortwahl und Arealentwicklung sind gut erreichbare Seniorenangebote zu beachten, nahe Einkaufsmöglichkeiten und eine regelmässige ÖV-Anbindung.

Und weil die Lebenserwartung der Babyboomer steigt, mussten deren Kinder für ihre eigenen Familien eigenen Wohnraum finden. Dabei profitierten sie in den letzten Jahren vom interessanten Immobilienmarkt und haben Eigenheime gekauft. Sie zogen nicht in die Häuser der Eltern, sondern in die Städte. Dazu kommt, dass der Mehrgenerationenhaushalt schon länger

ein Auslaufmodell ist. Die Kinder der Babyboomer sind bereits mit Wohnraum versorgt, und die Babyboomer selbst verweilen so lange wie nur möglich in ihren Immobilien, die sie als junge Familie bezogen und ausgebaut haben.

ES GIBT AUCH DAS GEGENTEIL

Doch es gibt zugleich die gegenteilige Beobachtung. Denn in einem Immobilienmarkt, der Schritt für Schritt wieder zur Normalität zurückfindet, dreht auch diese Entwicklung wieder. Die Finanzbeschaffung für junge Familien, um Wohneigentum zu erwerben, wird wieder teurer, also schwieriger. Das Naheliegende, heute wie gestern, ist dabei die finanzielle Unterstützung durch die Eltern.

So beobachten wir vermehrt, dass es auch Eltern gibt, die das Eigenheim immer früher verlassen, um es ihren Kindern und deren Familien zu überlassen – entweder, damit diese die Immobilie selber nutzen können, oder dann, um das inzwischen zu grosse Eigenheim zu verkaufen und den Kindern als Erbvorbezug oder Schenkung für den Erwerb einer eigenen Immobilie zur Verfügung zu stellen.



ANSCHLUSSLÖSUNG GESUCHT

Vor diesem Hintergrund wächst die Nachfrage nach Immobilien, die von Seniorinnen und Senioren im Nachgang zu ihrer Familien-Immobilie beansprucht werden. Der Trend zu kleineren Haushalten mit weniger Personen steigt daher ungebrochen. Gleichzeitig gewinnt die Vorstellung von Senioren-WGs, die verbunden werden mit Pflegeangeboten, an Attraktivität.

Diese Immobilienentscheide fällt die Elterngeneration dann im Alter zwischen 55 und 65 Jahren, also bei voller mentaler und körperlicher Fitness, bereit, sich nochmals auf eine völlig neue Wohnumgebung und auch Wohnform einzulassen. Was aber auch dieser Anspruchsgruppe eigen ist: Wohnen im Alter muss seniorenrechtlich sein.

Diese Entwicklungen führen durch alle Generation hindurch immer stärker zu einer Immobiliennutzung, die sich an den Lebensphasen orientiert. Die Immobilie wird zum Lebensraum, der einer momentanen Lebenssituation entsprechen muss. Verändert sich die Lebenssituation, wird das (Eigen-)Heim gewechselt. Was in jedem Fall bleibt: Der Wert eines Eigenheims wird weiter sehr stark von Lage, Lage, Lage bestimmt. Ist diese Lage seniorenrechtlich: Volltreffer! ■



*RUEDI TANNER

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG.

ANZEIGE

SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Stets über die aktuellsten Tools verfügen? Das geht – mit eXtenso.»

Jana Sekulovska, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.



Immobilienexperten seit 1992 | [extenso.ch](https://www.extenso.ch) | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11



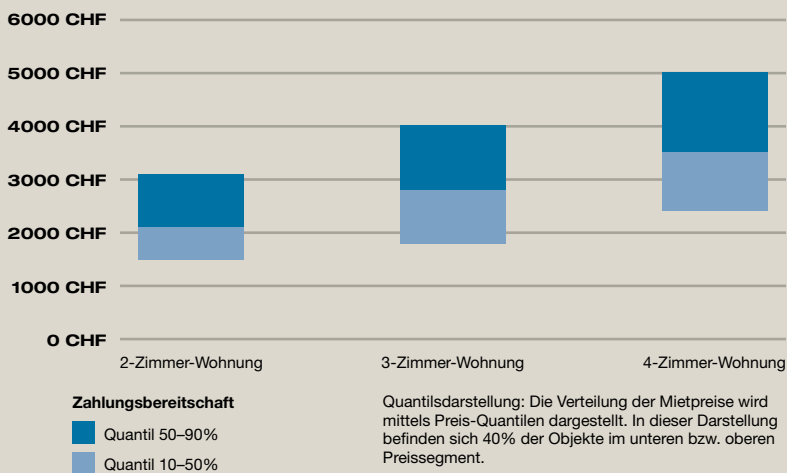
GÜNSTIG WOHNEN AUF KOSTEN DER SUCHENDEN

Das Auseinanderklaffen von Bestands- und Angebotsmieten führt zu einem Lock-in-Effekt und einer Fehlallokation von Wohnraum. Die Leidtragenden sind Haushalte auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung.

TEXT – ANDY EGGER*

ABBILDUNG 1: AKUELLE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT (BRUTTO) IN CHF/MONAT FÜR MIETWOHNUNGEN IN DER STADT ZÜRICH

Quelle: Realmatch360



Während die Mehrheit in zu grossen und zu günstigen Mietwohnungen wohnt, finden die Haushalte, die eine neue Wohnung suchen müssen, kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. BILD: 123RF.COM

HOHE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Wer heute in einer der begehrten Agglomerationen des Mittellands eine Mietwohnung sucht, braucht viel Geduld und ein dickes Portemonnaie. Ein Blick in die aktuellen Suchabodaten in der Stadt Zürich zeigt, auf welche Niveaus die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager inzwischen gestiegen ist. So ist heute die Hälfte aller Haushalte, die auf der Suche nach einer 4-Zimmer-Wohnung sind, bereit, mehr als 3500 CHF pro Monat auszulegen (brutto, d. h. inkl. Nebenkosten, da in den Suchabos das gesamte Wohnbudget eingegeben wird). Bei den 3- und 2-Zimmer-Wohnungen liegen die entsprechenden Werte bei 2800 bzw. 2100 CHF (vgl. Abbildung 1). In Anbetracht der Tatsache, dass das mittlere verfügbare Haushaltseinkommen in der Schweiz bei weniger als 7000 CHF pro Monat liegt, wird klar, dass sich Wohnen in Zürich nur noch ein kleiner Teil der Bevölkerung leisten kann.

GÜNSTIGE BESTANDSMIETEN

Ein Blick in die Mietpreiserhebung der Stadt Zürich macht allerdings deutlich, dass sich die Wohnkosten für den allergrössten Teil der Zürcher Mieterhaushalte in einem durchaus bezahlbaren Rahmen bewegen. In den gemeinnützigen Wohnungen (rund 27% des Mietwohnungsbestandes) bezahlen die Mieterinnen in einer 4-Zimmer-Wohnung im Mittel gerade einmal 1295 CHF pro Monat (netto, d. h. ohne Nebenkosten). Für die 3- und 2-Zimmer-Wohnungen liegen die entsprechenden Werte bei 964 bzw. 868 CHF. Bei den übrigen Wohnungen (rund 73% des Mietwohnungsbestandes) liegen die Preise zwar höher, aber immer noch auf einem erstaun-

lich bescheidenen Niveau: Der mittlere Mietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung liegt bei 2171 CHF pro Monat, die entsprechenden Werte für die 3- und 2-Zimmer-Wohnungen liegen bei 1712 bzw. 1466 CHF pro Monat (vgl. Abbildung 2).

TEURE ANGEBOTSMIETEN

Der Vergleich der Bestandsmieten mit aktuellen Angebotsmieten in der Stadt Zürich macht deutlich, wie gross die Unterschiede inzwischen geworden sind. Die Hälfte aller angebotenen 4-Zimmer-Wohnungen sind zu einem monatlichen Mietpreis von mehr als 3550 CHF ausgeschrieben, netto versteht sich. Bei den 3- und 2-Zimmer-Wohnungen liegen die mittleren Nettomietpreise im Angebot bei 2790 bzw. 2160 CHF pro Monat. Die Mietpreise der auf dem Markt angebotenen Wohnungen liegen damit gut 50% über den Mieten im Bestand (ohne Berücksichtigung der gemeinnützigen Wohnungen). Oder andersrum formuliert: Der effektiv bezahlte mittlere Mietpreis für eine 4-Zimmer-Wohnung im Bestand ist praktisch gleich hoch, wie der Preis für eine 2-Zimmer-Wohnung im Angebot.

LOCK-IN-EFFEKT

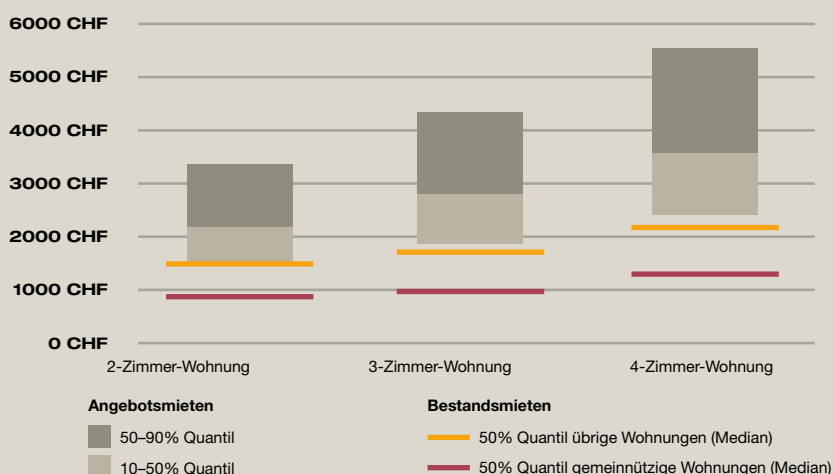
Dieses Auseinanderklaffen von Bestands- und Angebotsmieten hat Konsequenzen. Wer in einer bezahlbaren Wohnung wohnt, wird kaum je wieder ausziehen, selbst wenn sich die Lebensumstände verändern. Wie die Raiffeisen-Studie «Immobilien Schweiz | 1. Quartal 2024» sehr schön aufgezeigt hat, liegt die durchschnittliche Verweildauer in den Grosszentren inzwischen über jener in den ländlichen Regionen, und die mittlere

“
DIE DURCH DAS MIETRECHT VERURSACHTEN UNTERSCHIEDE ZWISCHEN ANGEBOOTS- UND BESTANDSMIETEN FÜHREN ZU EINER GRAVIERENDEN FEHLALLOKATION VON WOHNRAUM.
”



ABBILDUNG 2: BANDBREITEN DER ANGEBOTSMIETEN (NETTO) SOWIE MITTLERE BESTANDSMIETEN (NETTO, MEDIANE) IN CHF/MONAT FÜR MIETWOHNUNGEN IN DER STADT ZÜRICH

Quellen: Wüest Partner (Angebot 4. Q 2023), Stadt Zürich (Bestand, 2022)



Mietwohnungsfläche pro Person steigt mit dem Alter laufend an, von knapp 40 qm bei den 50-Jährigen auf über 60 qm bei den 80-Jährigen. Dies ist eine direkte Folge davon, dass sich das Umziehen in eine kleinere Wohnung preislich nicht rechnet.

TEUFELSKREIS

Der geschilderte Mechanismus ist selbstverstärkend. Je deutlicher die Angebotspreise über den Bestandspreisen liegen, desto kleiner wird der Anreiz, eine zu grosse, schon lange bewohnte Wohnung gegen eine kleinere Wohnung einzutauschen, desto knapper wird das Mietwohnungsangebot und desto stärker steigen die Angebotspreise. Dass es sich dabei keineswegs um eine unbedeutende Nebenwirkung des heutigen Mietrechts handelt, hat die bereits angesprochene Raiffeisen-Studie aufgezeigt. Eine Überwindung des geschilderten Lock-in-Effekts hat das Potenzial, 17 Mio. qm Mietwohnungsfläche freizusetzen, die fast 450 000 Menschen neuen Wohnraum bieten könnten. Natürlich ist das eine theoretische Überlegung, aber sie zeigt auf, wie mit «einer effizienteren Wohnraumnutzung [...] der

zunehmenden Knappheit stark entgegengewirkt werden» könnte.

EIN MÖGLICHER AUSWEG

Viele der Massnahmen, die von Bundesrat Parmelins rundem Tisch zur Wohnungsknappheit vorgeschlagen wurden, weisen zwar in die richtige Richtung, sind in Anbetracht der absehbaren Ungleichgewichte aber lediglich Tropfen auf den heissen Stein. Noch weniger zielführend sind die Rufe nach einer Einschränkung der Zuwanderung auf Seite rechten und jene nach einer Verstaatlichung des Wohnungsmarktes auf Seite der linken Polparteien. Vorschläge für eine sinn- und wirkungsvolle Revision des Mietrechts liegen seit Jahren auf dem Tisch. Um die Diskussion darüber zu deblockieren, wäre es wohl wichtig, sich einzugestehen, dass die Hauptverantwortlichen an der heutigen Situation weder die «bösen» Zuwanderer noch die «gierigen» Investoren sind, sondern wir selber, die wir seit Jahren in zu grossen und zu günstigen Wohnungen wohnen – letztlich auf Kosten jener, die sich auf Wohnungssuche begeben müssen.



***ANDY EGGER**

Der Autor ist Geschäftsführer von Realmatch360.

ANZEIGE



ENTLASTUNG FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGEN

SCANNEN UND
MEHR ERFAHREN





·planen ·bauen ·renovieren

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



Das Leitungskatasterportal des Kantons Zürich bildet alle ober- und unterirdischen Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Fernwärme, Gas und Kommunikation ab. Das Tool steht seit Mai kostenlos zur Verfügung. BILD: WWW.ZH.CH

SCHWEIZ

BASEL ENTWICKELT SICH LANGSAM



Die Initiative «Basel vorwärts» der Handelskammer beider Basel hat beim Forschungsinstitut Sotomo eine Studie in Auftrag gegeben. Die Studie zeigt, dass Basel in den Bereichen Wohnungsbau sowie Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum zurückliegt, vor allem im Vergleich zu Zürich, Genf und Bern. Mit einem Zuwachs von +6% im Wohnungsbestand seit 2012 bildet Basel das Schlusslicht unter den acht grössten Schweizer Städten. Nur ein geringer Anteil der Wohnungen in Basel stammt aus der Zeit nach 1990. Als einzige der untersuchten Städte weist Basel zudem keinen Geburtenüberschuss auf, was auf eine schwache Bevölkerungsdynamik hinweist.

ZÜRICH BEREITET SICH AUF WACHSTUM VOR

Laut Szenarien von Bund und Kanton werden 2050 rund 2 Mio. Personen im Kanton Zürich leben. Dies sind um die

450 000 mehr als 2020. Dies zeugt von der grossen Standortattraktivität, bringt aber Herausforderungen mit sich. Der Regierungsrat hat die Baudirektion nun mit dem Projekt «Wachstum 2050» beauftragt. Neben einer konsolidierten Zielsetzung soll es ermitteln, welche strategischen Massnahmen notwendig sind.



NEUES LEITUNGS-KATASTERPORTAL

Das kantonale Leitungskatasterportal Zürichs, das seit dem 1. Mai in Betrieb ist, bietet Zugang zur Darstellung aller ober- und unterirdischen Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Fernwärme, Gas und Kommunikation. Die Zentralisierung der Daten in einem kostenlosen, öffentlich zugänglichen Auskunftssystem erleichtert Planungs-, Bau- und Wartungsarbeiten.

LÖHNE IM BAUWERBE ANGEPASST

Die Löhne im Bauhauptgewerbe sind per 2024 ge-

stiegen. Am stärksten zeigt sich dies bei den Hilfsarbeitenden mit +1,6%. Über alle Lohnklassen hinweg beträgt der Anstieg +1,1%. Dies die Ergebnisse der diesjährigen Lohnerhebung des Schweizerischen Baumeisterverbands. Seit 2019 sind die Löhne insgesamt um +4,8% gestiegen.



FACHVERBAND BÜNDELT KRÄFTE

Die Kies-, Beton- und Recyclingbranche hat ihre Kräfte im Fachverband «Baustoff Kreislauf Schweiz» gebündelt. Entstanden ist er aus dem Zusammenschluss von ARV Baustoffrecycling Schweiz mit dem Fachverband der Schweizerischen Kies und Betonindustrie (FSKB). Der neue Verband setzt sich für eine nachhaltige und umweltfreundliche Nutzung der Rohstoffe ein.



ANGEBOTSMIETEN LEICHT IM MINUS



Im April sind die ausgeschriebenen Mietpreise um -0,2% gegenüber dem Vormonat gesunken. Am stärksten rückläufig waren die Preise in der Ostschweiz (-1,3%) und in der Zentralschweiz (-1,0%). Auch das Tessin (-0,7%) und die Region Mittelland (-0,4%) verzeichneten ein Minus. Im Kanton Zürich (-0,1%) gab es nur eine leichte Veränderung, in der Nordwestschweiz (+0,3%) und in der Genferseeregion (+0,4%) legten die Preise etwas zu. Dies zeigen die Auswertungen des Swiss Real Estate Offer Index, den die SMG Swiss Marketplace Group in Zusammenarbeit mit Iazi erhebt.

UNTERNEHMEN

ISS ÜBERNIMMT GAMMA RENAX

Die ISS Facility Services AG mit Sitz in Zürich hat die Gamma Renax AG vollständig

übernommen. Das Familienunternehmen mit Sitz in Dübendorf ZH wird künftig unter der Marke ISS auftreten. Gamma Renax beschäftigt 1800 Mitarbeitende an 16 Standorten in der Schweiz.

Die Facility-Services-Anbieterin bewirtschaftet über 1600 Objekte.



SKRIBBLE UND SMG WERDEN PARTNER

Der Schweizer E-Signatur-Anbieter Skribble und SMG Real Estate sind eine Partnerschaft eingegangen. Dadurch kann die Kundschaft von SMG seit April die Dienstleistun-

gen von Skribble nutzen. Verträge und Dokumente können nun somit sicher und weltweit rechtsgültig über die Plattform von Skribble unterzeichnet werden.

BUILDIFY EARTH SETZT AUF NACHHALTIGKEIT

Die neu gegründete Investmentgesellschaft Buildify

ANZEIGE

NeoVac

Achtung. Fertig. Go!

Mobilität einfacher machen –
mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter

Jetzt mieten!
CHF **39** monatlich

neovac.ch/e-mobility-go

Das neue Schwimmsportzentrum in Tenero TI wird Profis auf nationale und internationale Wettkämpfe vorbereiten. Das eidgenössisch finanzierte Projekt hat ein Budget von 91,8 Mio. CHF.

BILD: COOPI ARCHITEKTEN / BBL / OVI IMAGES GMBH



Earth AG mit Sitz in Rotkreuz ZG fördert Start-ups, die sich auf Kreislaufwirtschaft und CO2-Reduktion in der Baubranche spezialisieren. Initiiert vom Switzerland Innovation Park Central, in Zusammenarbeit mit privaten Investoren und der Zuger Kantonalbank, bietet das Unternehmen neben Kapital auch Zugang zu einem Netzwerk. Die bereitgestellten Mittel belaufen sich aktuell auf einen einstelligen Millionenbetrag. Damit sollen erste Investitionen getätigt werden.

HIAG VERMIETET HALLE IM PAPIERI-AREAL



Hiag hat einen langfristigen Mietvertrag mit der Jump Factory unterschrieben. Diese plant einen Trampolin-Park auf dem Papieri-Areal in Biberist SO. Der Park entsteht auf einer Nutzfläche von rund 1200 qm in einer leerstehenden Produktionshalle. Die Eröffnung des neuen Freizeitparks ist im 1. Quartal 2025 geplant.

PROJEKTE

SCHWIMMANLAGE FÜR PROFIS



Die Bauarbeiten für das neue Schwimmsportzentrum im Centro Sportivo Tenero haben begonnen. Bis 2027 wird die Schwimmhalle realisiert. Sie umfasst ein Olympiabcken mit Hubboden, ein Springerbecken und einen Schwimmkanal. Per 2029 wird anschliessend das 50-Meter-Becken im Aussenbereich ersetzt und mit einem Landebereich für Ski-Freestyle ergänzt. Das Zentrum soll Profis auf nationale und internationale Wettbewerbe vorbereiten. Die eidgenössischen Räte haben 91,8 Mio. CHF für das Projekt bewilligt.

BAUSTART FÜR NEUE WALLISER DIENSTSTELLE



Auf dem ehemaligen Agroscope-Areal in Contthey VS ist

der Grundstein für das Kompetenzzentrum «Eterpys» gelegt worden. Es wird die kulturellen Sammlungen der Dienststelle für Kultur, das Zentrum für beschlagnahmte Gegenstände der Kantonspolizei und die zweite Produktionslinie des Druckereizentrums der kantonalen Dienststelle für Informatik beherbergen. Die Projektkosten belaufen sich auf 25 Mio. CHF. Die Inbetriebnahme erfolgt im Herbst 2025.

WEITERES HOCHHAUS FÜR ZÜRICH



Hiag realisiert als Bauherrin ein 80 Meter hohes Wohnhochhaus im Zürcher Quartier Altstetten. Dabei entstehen 149 Mietwohnungen verteilt auf 25 Stockwerken. Neben einer städtischen Loggia und einem öffentlichen Platz, gibt es Gemeinschaftsräume und Ateliers für die Mietenden. Im Erdgeschoss sind Verkaufs- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Bauabschluss ist voraussichtlich 2026.

NEUER ZWECK FÜR KIRCHE WIPKINGEN



Die Kirche Wipkingen in Zürich dient künftig als Betreuungsräum für die Schulanlage Waidhalde. Geplant ist ein reversibler Umbau, der den baulichen Charakter der Kirche berücksichtigt. Vécsey Schmidt Architekten aus Basel und die Andregg Partner AG haben den Projektwettbewerb gewonnen. Die Arbeiten beginnen 2025 und dauern bis 2026/27. Die Stadt plant weitere Umnutzungen dieser Art. Aus dem Kirchgemeindehaus Sihlfeld wird im Sommer ein Kindergarten.

GREENCITY PACKT LETZTE BAUETAPPE AN



Die Bauarbeiten für die letzte Überbauung im Zürcher Quartier Greencity haben begonnen. Es entstehen

179 Wohnungen für ältere Menschen. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich übernimmt 60 Wohnungen. Die restlichen vermietet die Pensimo Management AG im Auftrag der Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo. Losinger Marazzi hat das Projekt entwickelt und realisiert es bis Herbst 2026 als Totalunternehmen.

LANDIS & GYR-AREAL WIRD WOHNQUARTIER



Das Zuger Landis & Gyr-Areal entwickelt sich vom Industriestandort zum Wohnort. In zwei Bestandsbauten entstehen Wohnungen und Dienstleistungsflächen. Losinger Marazzi führt die Arbeiten im Auftrag eines Immobilienfonds der ehemaligen Credit Suisse aus. Der Bezug der Gebäude ist für 2026 vorgesehen.

AEW SANIERT FIRMENAREAL

Die AEW Energie AG rüstet ihr Firmenareal in Aarau für die Zukunft. Das Areal, beste-

hend aus Hochhaus, Obergerichtsgebäude und Restaurant, ist seit 60 Jahren in Betrieb. Um die Nutzung weiterhin zu gewährleisten, ist eine bauliche Entwicklung notwendig. Die Immobilien AEW AG als Eigentümerin führt ab Herbst mit dem Stadtbauamt eine Testplanung durch. Aufgrund der Erkenntnisse folgen 2025 weitere Schritte.



BERNER GASWERKAREAL SCHADSTOFFFREI



Die Sanierung des Gaswerkareals in Bern ist abgeschlossen. Energie Wasser Bern hatte das Areal im Januar 2021 der Stadt übergeben. Als Verursacherin der Abfälle und Rückstände war das Amt dennoch für Sanierung und Schutzmassnahmen verantwortlich. Die Arbeiten sind nun abgeschlossen. Für die Entwicklung und Nutzung des

Areals ist nun die Stadt Bern als Eigentümerin verantwortlich (Bild: Richtprojekt).

BURGDORFER SIEDLUNG ZERTIFIZIERT



Der Verein Minergie hat die Wohnsiedlung «Fischer-mätteli» in Burgdorf BE als Minergie-Areal zertifiziert. Die Wohnsiedlung deckt den Strombedarf über Photovoltaikanlagen. Die Wärme wird in einer Heizzentrale mit Holzpellets erzeugt. Mobilitätskonzept und Aussengestaltung richten sich ebenfalls nach den Minergie-Vorgaben (siehe auch Artikel auf Seite 22).

FLUMSEREI FEIERT BAUSTART



Die Stiftung Abendrot hat in Flums SG mit den Bauarbeiten für die Umnutzung der

Spinnerei Spoerry begonnen. Das als «Flumseri» bekannte Areal soll im Hauptbau künftig 100 Mietwohnungen beherbergen. Die Werkstätten hinter dem Hauptbau bleiben erhalten und sind für Gewerbeflächen vorgesehen. Das Architekturbüro Hotz + Partner aus Wädenswil ZH unterstützt Abendrot bei der Umsetzung.

PERSONEN

SOLARI WIRD STIFTUNGSRÄTIN BEI HELVETIA



Die Helvetia Anlagestiftung hat mit Tecla Solari eine neue Stiftungsrätin gewonnen. Solari bringt Erfahrung als Geschäftsführerin, Verwaltungsrätin und Beraterin in Technologie- und Finanzunternehmen mit. Die Helvetia Anlagestiftung verwaltet ein Vermögen von 2,6 Mrd. CHF. Davon entfallen 1,8 Mrd. CHF auf Immobilien. Rund 280 Vorsorgeeinrichtungen legen ihr Geld bei Helvetia an.

ZHAW-INSTITUT UNTER NEUER LEITUNG



Isabelle Wrase und Michael Kauer sind ab Juli gemeinsam verantwortlich für das Institut für Facility Management der ZHAW in Wädenswil ZH. Wrase leitet den Master Real Estate & Facility Management. Michael Kauer leitet die Weiterbildung Real Estate and Facility Management. Er ist zudem Co-Leiter des Masters of Advanced Studies in nachhaltigem Bauen.

NEUER CFO BEI WÜEST PARTNER



Rico Müller (oberes Bild) ist seit dem 1. Mai Group CFO

bei Wüest Partner. Ursprünglich als Wirtschaftsprüfer tätig, war er Leiter Corporate Services North America und Director Group Controlling bei Aebi Schmidt und später CFO bei Hiag. Zuletzt war er als CFO und Finanzexperte tätig. Er folgt auf Mario Grubenmann (unteres Bild), der das Unternehmen nach rund 22 Jahren verlässt, um neue berufliche Herausforderungen anzugehen.

ENGELER ÜBER- NIMMT LEITUNG VON SIHL CITY



Sandro Engeler wird per 1. August Center-Leiter des Einkaufszentrums Sihlcity in Zürich. Er leitete zuletzt das Zentrum Regensdorf. Die bisherige Leiterin Gaby Brönmann ist neu als Real Estate Area Director für das Gebiet Ostschweiz verantwortlich. Seit der Eröffnung 2007 ist Wincasa mit der Bewirtschaftung des Sihlcity betraut.

GARCIA WIRD CEO BEI INTERCITY



Carlos Garcia ist seit dem 1. Juni CEO der Intercity Vermarktung AG und Mitglied der Geschäftsleitung der Intercity Group. Davor war der diplomierte Immobilienvermarkter acht Jahre für die Markstein AG tätig, unter anderem als Mitglied der Geschäftsleitung.

HELVETICA BESETZT KADERSTELLEN



Die Helvetica Property Investors AG hat drei leitende Positionen besetzt. Dirk

Adriaenssen (oberes Bild) ist künftig für den Bereich Asset Management verantwortlich. Mauro Golinelli (Mitte) leitet neu den Bereich Investor Relations und Ruedi Voegeli (unteres Bild) wird Head Finance, Controlling and Accounting. Adriaenssen ist seit April bei Helvetica. Davor begleitete er die Integration der Immobilien der Credit Suisse in das Portfolio der UBS. Golinelli ist seit diesem Monat bei Helvetica. Er betreut die Kunden aller Anlagegefässe und baut die Investorenpräsenz in der Westschweiz aus. Voegeli ist seit Januar im Amt. Davor war er CFO der PFS Pension Fund Services.

WELCOME IMMOBILIEN BEFÖRDET OTT



Welcome Immobilien hat Manuela Ott zur Mitinhaberin und zum Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Die Immobilienreuhänderin war bisher – und bleibt auch künftig – Co-Leiterin des Bereichs Immobilienbewirtschaftung. Welcome Immobilien ist in Emmenbrücke, Luzern, Zug und Sursee vertreten. ■

Notfall? Wir lassen Sie weiterschlafen

Schreiner



Schreiner48 macht Bewirtschaftern das Leben leicht

Einbruchversuch? Brandschaden?
Schlüssel verloren? Notfälle halten sich
selten an Bürozeiten. Wir sind auch
nachts für Sie und Ihre Mieter da. Ein
Anruf genügt und unser Team steht in
Kürze mit schnellen, findigen Lösungen
vor Ort, damit Sie beruhigt weiter-
schlafen können.

Alle
Vorteile unseres
Reparaturservices für
Immobilienverwaltungen
entdecken auf
[Schreiner48.ch](https://www.schreiner48.ch)



WISSENSWERTES ZUR E-MOBILITÄT

In zwei Seminaren ist den Teilnehmenden erklärt worden, unter welchen Voraussetzungen eine Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern erstellt werden kann.

TEXT – STEFANIE HAUSMANN & CAROLE SCHENKEL*



Die Teilnehmenden lauschen gespannt den Ausführungen der Dozenten.

BILDER: ZVG

SEMINARE ZUR E-MOBILITÄT

Es werden immer mehr Elektrofahrzeuge verkauft. Damit geht die Nachfrage nach Lademöglichkeiten in Wohnliegenschaften einher. Doch was gibt es für Ladelösungen? Was ist aus rechtlicher Sicht bei Mit- und Stockwerkeigentum und bei Mietliegenschaften zu beachten?

Dieser und zahlreiche weiteren Fragen widmeten sich Fabian Grüter (Avia Volt Suisse AG) und die Autorinnen anlässlich der Seminare zum Thema E-Mobilität im Januar und Mai dieses Jahres. Die Referenten beleuchteten die rechtlichen und technischen Aspekte. Darüber hinaus diskutierten die Anwesenden in unbeschwerter Atmosphäre über die Thematik. Beide Veranstaltungen waren innert Kürze ausgebucht. Es scheint, als ob das Interesse an einer solchen Weiterbildung bis heute gross ist. Nachfolgend wird das Wichtigste aus rechtlicher Sicht zusammengefasst.

WICHTIGSTES ZUM MIT- UND STOCKWERKEIGENTUMSRECHT

Ein Mit- bzw. Stockwerkeigentümer kann regelmässig nicht allein über die Installation einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität entscheiden. Vielmehr benötigt er für sein Vorhaben die Zustimmung der Mit- und/oder der Stockwerkeigentümergeinschaft. Damit er sein Vorhaben umsetzen kann, hat er namentlich was folgt zu beachten:

Es ist zu klären, wie eine Einstellhalle mit Autoabstellplätzen ausgestaltet ist. Eine Einstellhalle kann als gemeinschaftlicher Teil, als Stockwerkanteil im gewöhnlichen Miteigentum oder als losgelöstes Miteigentum begründet sein. Handelt es sich um einen gemeinschaftlichen Teil, können an den Abstellplätzen bspw. Dienstbarkeiten oder reglementarische Sondernutzungsrechte bestehen. Diesfalls geht es bei der Ladeinfrastruktur

für E-Mobilität um bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen, und es benötigt einen Beschluss durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Bildet die Einstellhalle eine Stockwerkeinheit im Miteigentum der Stockwerkeigentümer, gibt es für die Einstellhalle eine zusätzliche Miteigentümergeinschaft. Somit hat die Mit- und die Stockwerkeigentümergeinschaft dem baulichen Vorhaben zuzustimmen. Dies deshalb, weil es für die Installation einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität zumindest noch einen Anschluss an die Stromzentrale des Gebäudes und damit (auch) eine bauliche Massnahme an gemeinschaftlichen Teilen benötigt. Anderes würde nur gelten, wenn die Einstellhalle losgelöst von der Liegenschaft im Stockwerkeigentum separates Miteigentum bildet. Hier gibt es eine eigenständige Miteigentümergeinschaft. Ein Beschluss durch eine Stockwerk-



eigentümergeinschaft braucht es nicht, und kann es auch nicht geben (da es keine solche Gemeinschaft gibt).

Weiter stellt sich die Frage, um was für eine bauliche Massnahme es sich handelt. Dazu ist das Objekt der Investition zu prüfen. Es muss also geschaut werden, ob (a) eine oder einzelne Garagenbox/en, (b) ein Autoabstellplatz oder einzelne Autoabstellplätze innerhalb einer «gemeinschaftlichen» Einstellhalle, (c) ein Autoabstellplatz oder einzelne Autoabstellplätze innerhalb einer Stockwerkeinheit «Einstellhalle» oder (d) die gesamte Einstellhalle Investitionsobjekt ist. Bei der Variante a und c geht es um bauliche Massnahme der inneren Ausstattung im Sonderrecht. Dennoch sind – wie auch bei Variante b und d – bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen (Stichwort: Anschluss an Stromzentrale).

Geht es nur um einen oder wenige Autoabstellplätze, sind Einzelinteressen betroffen. Diesfalls könnte es sich um luxuriöse bauliche Massnahme handeln. Ansonsten kann man meistens von nützlichen baulichen Massnahmen ausgehen. Daraus folgt, dass abhängig von der Qualifikation der baulichen Massnahme und unter Vorbehalt einer anderen Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung für die Erschliessungsvariante das qualifizierte Mehr, das materielle Vetorecht eines einzelnen Eigentümers oder die Einstimmigkeit gilt.

WICHTIGSTES ZUM MIETRECHT

Enthält der Mietvertrag keine Zusicherungen hinsichtlich der Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter eine solche zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter muss das Mietobjekt in einem «zum tauglichen Gebrauch vorausgesetzten Zustand» bereitstellen, was das Laden mit Strom nach heutigem Verständnis nicht beinhaltet.

Auf gesetzlicher Ebene haben einige Kantone eine Ausrüstungspflicht für E-Ladeinfrastruktur für Neubauten oder bei umfassenden Sanierungen vorgesehen. Den Gemeinden steht es frei, weitergehende Regelungen einzuführen. Eine gesetzliche Verpflichtung, Lehrrohre für Elektroanschlüsse bei Bestandsbauten zu installieren, sodass die Mieter durch Hinzufügen einer Ladestation auf eigene Kosten ihr Fahrzeug laden können, wurde vom Bundesgericht als mit der Eigentumsgarantie vereinbar qualifiziert (Urteil des Bundesgerichts 1C_392/2022 vom 3.5.2023).

Der Vermieter darf Änderungen am Mietobjekt auch gegen den Willen des Mieters während laufender Mietdauer durchführen, wenn dies für den Mieter zumutbar ist. Der Mieter muss solche Änderungen dulden. Im Einzelfall zu prüfen ist, ob dadurch ein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung oder Schadenersatz entsteht.

Der Mieter darf Änderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Der Vermieter hat die Wahl, eine Zustimmung zu erteilen oder zu verweigern. Baut der Mieter trotz fehlender Zustimmung, verletzt er den Mietvertrag und läuft Gefahr, dass der Vermieter den Mietvertrag kündigt.

HAUPTVARIANTEN ZUR ERRICHTUNG EINER LADEINFRASTRUKTUR IM MIETVERHÄLTNIS

Erstens: Der Vermieter erteilt dem Mieter die Bewilligung zur Errichtung einer Ladestation und den dafür notwendigen Installationen auf eigene Kosten als Mieterausbau. Hier empfiehlt sich nebst der zwingenden schriftlichen Einverständniserklärung eine vertragliche Regelung, welche insbesondere die Vorgaben für die fachmännische Installation, die Kostentragung im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb, Haftungs- und Versicherungsfragen, Schutz vor Bauhandwerkerpfandrechten und spezielle Vereinbarungen bei Beendigungen des Mietverhältnisses (Rückbauverpflichtung, Mehrwertentschädigung etc.) beinhaltet.

Zweitens: Ein externer Anbieter übernimmt im Einverständnis mit der Eigentümerschaft die Erstellung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur und verrechnet diese Leistungen direkt der Mieterschaft weiter (Contracting).

Drittens: Der Vermieter baut auf eigene Kosten die Ladeinfrastruktur und/oder den Grundausbau dafür und vermietet die von ihm erstellte Infrastruktur dem Mieter. Der Vermieter hat dabei die Wahl, dem Mieter die Grundinstallation und die Ladestation zu vermieten oder nur die Grundinstallation zu vermieten und dem Mieter eine Bewilligung für die Ladestation im Mieterausbau zu erteilen oder die Ladestation vom Contractor anbieten zu lassen. Soweit der Vermieter die Ladeinfrastruktur selbst finanziert, ist er zu einer Mietzinserhöhung berechtigt. ■



*STEFANIE HAUSMANN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich, sowie Präsidentin der Fachkammer Stockwerkeigentum SVIT.



*CAROLE SCHENKEL

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Baur Hürlimann AG in Baden und Zürich.

STREITSACHE SANIERUNGS- KÜNDIGUNG

► KÜNDIGUNG NACH VIER MONATEN MIETE

Für juristischen Streit sorgte ein im April 2021 geschlossener Mietvertrag – präziser: dessen Kündigung vier Monate später – über eine 3-Zimmer-Wohnung in Basel. Mit amtlichem Formular kündigte nämlich die Vermieterin im August 2021 allen Mietern der Liegenschaft per Ende März 2023. Die Immobilie mit Baujahr 1981 sei in die Jahre gekommen und umfassende Sanierungen der Sanitäranlagen, Küchen und Bäder, Böden, Elektro- sowie Brandschutzinstallationen seien dringend notwendig, lautete die Begründung. Ein Verbleib der Mieter in der Liegenschaft während der Sanierung sei undenkbar. Eine missbräuchliche Kündigung auf Vorrat, schloss eine Mietpartei und wählte den Rechtsweg. Nachdem das Basler Zivilgericht der Vermieterin erst recht gegeben hatte, gelangte der Fall nun vor Appellationsgericht.

MISSBRÄUHLICHE KÜNDIGUNG AUF VORRAT?

Es liege kein ausgereiftes Sanierungsprojekt vor, so die Ansicht der Mieterschaft. Sowohl die Planunterlagen als auch die Kostenschätzung zur geplanten Sanierung würden irreführend als «Vorprojekt» bezeichnet. In Realität fehlen jegliche Terminplanung, Konstruktions- und Materialkonzepte oder ein Erläuterungsbericht. Auch Besichtigungen mit Baufachleuten, technische und baurechtliche Abklärungen oder solche zu Asbest sowie Denkmal- oder Erdbebenschutz seien inexistent. Zudem böten die Kostenschätzung und die Bestandspläne keine Entscheidungsgrundlage über den Umfang einer Sanierung. Kein seriöses Sanierungsprojekt; vielmehr liege eine missbräuchliche Kündigung auf Vorrat vor.

Grundsätzlich benötigt die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags keinen besonderen Kündigungsgrund. Die Parteien sind frei, das Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen. Wichtige Ausnahme: Eine Kündigung ist nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Sie ist treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien berührt, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

KNACKPUNKT 1: AUSREICHENDER PROJEKTSTAND

Eine Kündigung wegen Sanierungsarbeiten ist nicht per se missbräuchlich. Aber Achtung: Werden die geplanten Arbeiten nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieter im Mietobjekt bleiben, hat die Vermieterin keinen schützenswerten Grund, zu kündigen. Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich ist. Die Gültigkeit der Kündigung setzt also

Grundsätzlich können Mietverhältnisse ohne speziellen Grund gekündigt werden. Doch Sanierungskündigungen auf Vorrat sind missbräuchlich und können schwerwiegende Folgen haben. TEXT – SIMON SCHÄDLER*



Ehe das Gerüst steht, muss geklärt sein, ob die Mieterschaft während der laufenden Sanierung in der Liegenschaft wohnen kann. BILD: 123RF.COM

voraus, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein ausgereiftes Projekt vorliegt. Die Mieterschaft soll abschätzen können, ob eine Räumung des Mietobjekts wirklich nötig ist.

Erfolgt eine Kündigung zu früh und unausgereift, ist sie missbräuchlich. Ein Blick in die Praxis des Bundesgerichts zeigt, dass für eine gültige Kündigung z. B. folgende Projektstände reichen: Baubewilligung oder Baueingabe, Sanierungsstudie mit Investitionsantrag und Vorprojekt sowie ein Planungsauftrag an ein Architekturbüro und sofortige Einleitung des Baubewilligungsverfahrens nach der Kündigung.¹ Auch genügt zur gültigen Kündigung die bereits erfolgte Sanierung zahlreicher Wohnungen in der Liegenschaft und die Absicht der Vermieterin, alsbald die strittige Wohnung zu sanieren.² Ungenügend sind hingegen z. B. die blossе Durchführung eines Architekturwettbewerbs, die Besichtigung der Liegenschaft zur Abklärung des Sanierungsbedarfs oder nachträglich erstellte Projekt- und Baupläne.³

Liegt im strittigen Basler Fall ein ausgereiftes Sanierungsprojekt vor, wonach eine Kündigung legal wäre? Oder haben wir es mit einer missbräuchlichen Kündigung auf Vorrat zu tun? Diese Frage musste das Appellationsgericht klären. Die Unterlagen für die Sanierung der Fassaden, Gebäude und Umgebung sind mannigfaltig: Grundrisspläne, ein Querschnittsplan, ein Längsschnittplan sowie Pläne der Fassaden. Dies reiche, um ein genügend ausgereiftes Sanierungsprojekt zu begründen, meinte das Appellationsgericht. Die Sanierungsmassnahmen seien aus den Planunterlagen

und der Kostenschätzung ersichtlich und detaillierte Besichtigungen sowie umfassende bautechnische Abklärungen nicht zwingend. Kurzum: Die Unterlagen inklusive Fotodokumentation, die Erfahrungen von Liegenschaftsverwaltung und Vermieterin sowie die Expertise eines Architekturbüros befähigte die Mieterschaft, den Umfang des Sanierungsprojekts abzuschätzen zu können. Somit besteht ein ausreichender Projektstand.

KNACKPUNKT 2: SANIERUNG IN BEWOHNTEM ZUSTAND

Der Entscheid über die Art und den Umfang einer Sanierung ist grundsätzlich Sache der Vermieterin. Diese kann ein legitimes Interesse haben, Mietverhältnisse aufzulösen, um anstehende Arbeiten rasch und günstig zu erledigen und um zähe Renovationsphasen mit Mietzinsreduktionen und Ärger mit den Mietern zu vermeiden. Weiter, so die Richterschaft, liege auf der Hand: «Umfassende Sanierungsarbeiten, in deren Rahmen nicht nur Küchen und Bäder, sondern sämtliche Leitungsinstallationen ausgewechselt, Wand- und Bodenbeläge erneuert sowie Wohnungsgrundrisse verändert werden, führen erfahrungsgemäss zu Immissionen und Störungen, die eine Weiterbenutzung erheblich einschränken.» Andererseits gilt: Während die Vermieterin keine Verzögerungen der Bauarbeiten hinnehmen muss, muss kein Mieter eine unbegründete Kündigung akzeptieren. Kein schützenswerter Grund besteht, wenn das Wohnen im Mietobjekt den Umbau nur unerheblich erschwert. Man denke an Malerarbeiten, Aussenrenovationen oder Balkonanbauten.

Vorliegend existierte im Kündigungszeitpunkt ein ausgereiftes Projekt. Damit hatten die Mieter schlechte Karten. Es sei mit Verzögerungen und Erschwerungen zu rechnen, wenn die Mieterschaft weiter in der Wohnung wohne. Damit sei die Kündigung legitim, so das Gericht, und kein Missbrauch erkennbar. Schliesslich sei stets transparent und frühzeitig informiert worden.

ERSTRECKUNG ALS TROSTPFLASTER

Im vorgehenden Verfahren vor Zivilgericht wurde bereits eine einmalige Erstreckung bis Ende Januar 2024 gewährt. Beachtung fanden hierfür das Alter der Mieterschaft, deren gesundheitlichen Einschränkungen und ihr Angewiesensein auf einen Lift, die ausgeprägte Quartier-Verbundenheit, die nicht amortisierten Einrichtungsinvestitionen, ihre finanzielle Situation, die tiefe Leerstandsquote sowie fruchtlose Suchbemühungen. Dagegen stünden die Interessen der Vermieterin und der Fakt, dass eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege. In Anbetracht der langen Kündigungsfrist von 19 Monaten sei eine einmalige Erstreckung bis Ende Januar 2024 angemessen, befand das Appellationsgericht. Somit ist die Mieterschaft gezwungen, nach nur vier Monaten Miete bereits den Auszug zu organisieren mit der Hoffnung auf ein neues, längerfristiges Zuhause im Gepäck. ■

APPELLATIONSGERICHT DES KANTONS BASEL-STADT, ZB.2023.32 (AG.2024.111) VOM 7. FEBRUAR 2024

*BGE 140 III 496 E. 4.1; BGER 4A_396/2019 VOM 16. JANUAR 2020 E. 3.2.1 UND BGER 4A_246/2023 VOM 17. JULI 2023.

*BGER 4A_247/2021 VOM 4. MAI 2022 E. 4.

*BGE 142 III 91; BGE 140 III 496 E. 4.2.2 UND BGE 142 III 91 E. 3.2.1.



UM DEN VORWURF EINER KÜNDIGUNG AUF VORRAT ZU ENTKRÄFTEN, MUSS DER VERMIETER DEN AUSREICHENDEN PROJEKTSTAND BELEGEN.



***SIMON SCHÄDLER**

Der Autor, Dr. iur., ist Rechtsanwalt und in Basel tätig.

ANZEIGE

Spezialisierung Büro, Retail & Gewerbe



Ein dediziert für Geschäftsliegenschaften zuständiges Team verfügt über die entsprechende Expertise für deren Bewirtschaftung. Die hohe Mieterbindung erzielt Livit durch ein gelebtes partnerschaftliches Verhältnis zu den Mietern von Geschäftsliegenschaften.

Ist die Mieterschaft in guten Händen, so sind es auch Ihre Liegenschaften.

Livit AG | Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

Livit

NACHHALTIGKEIT GESTALTEN

Was bedeutet die Gestaltung von Nachhaltigkeit für Landschaftsarchitekten im heutigen Umfeld? Anhand des neuen Gartens im Sekundarstufenzentrum Burghalde wird die Herangehensweise an das komplexe Themenfeld erläutert. TEXT – RAYMOND VOGEL*



Die Hecken lassen von unten das Bild eines gestaffelten, geschlossenen Grünraums entstehen. Sie sind ökologische Nischen und deshalb wertvoll für Biodiversität und Nachhaltigkeit. BILD: RAYMOND VOGEL

▶ QUADRATUR DES KREISES

2013 wurde der Wettbewerb für das neue Sekundarstufenzentrum «Burghalde» in Baden entschieden. Das weitläufige Schulareal umfasste die ehemalige Parkanlage einer denkmalgeschützten Fabrikantenvilla (die Villa Burghalde) und ein Schulhaus mit einem wild durchgrüneten Aussenraum. Zusammen mit Masswerk Architekten gewannen wir den Projektwettbewerb, und so entstand bis 2021 ein offener und grüner Schulcampus für über 1000 Jugendliche.

An den neuen Aussenraum zur Schule im ehemaligen Garten werden schon vor seiner Entstehung unzählige Anforderungen gestellt. Er soll robust sein, ökologischen und sozialen Wert generieren, nachhaltig sein,

grün und natürlich aussehen, wenig Pflegeaufwand verursachen, den historischen und denkmalpflegerischen Gegebenheiten Rechnung tragen und ewig halten.

ZUM BEGRIFF DER NACHHALTIGKEIT

1987 veröffentlichte die von den Vereinten Nationen eingesetzte Weltkommission für Umwelt und Entwicklung ein Dokument mit dem Titel «Unsere gemeinsame Zukunft», den sogenannten Brundtland-Bericht. Er enthält zwei Definitionen der intergenerativen ökologischen Gerechtigkeit, bekannter unter dem Begriff «Generationengerechtigkeit».

Erstens: Dauerhafte Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt,

FREI- UND AUSSENRÄUME

Die beiden Städte Bern und Zürich gehören zu den Vorreitern bei der Einrichtung von Begegnungszonen. Doch obwohl es heute bereits zahlreiche Tempo-20-Zonen im Umfeld von Schulen, Bahnhofplätzen oder an Einkaufsstrassen gibt, steckt noch grosses Potenzial in der Gestaltung von Begegnungszonen, insbesondere in Wohnquartieren, wo die entsprechenden Flächen noch zu wenig als Spiel- und Aufenthaltsräume genutzt werden. Wie dieses Potenzial ausgeschöpft werden

kann, wurde anhand des Modellprojekts «Bewegen, Begegnen, Beleben in Quartieren von Bern und Zürich» von Fussverkehr Schweiz in Zusammenarbeit mit dem Dachverband für Offene Kinder- und Jugendarbeit DOJ, Pro Juventute, der Berner Fachhochschule und dem Atelier OLGa untersucht. Dazu wurde im Sommer 2022 während drei Monaten jeweils eine Begegnungszone in Bern (Benteliweg) und Zürich (Kyburgstrasse) mit Anwohnenden zusammen temporär umgestaltet

und belebt. Es wurden Parkplätze aufgehoben, der Boden bemalt, Möbel gebaut und bepflanzt. Die Reaktionen waren überwiegend positiv. Die Anwohnenden haben sich rege am Bauen von Möbeln und der Bepflanzung beteiligt und auch die Kleinsten haben mitgeholfen. Die Aktion lief erfreulich gut und es wurden deutlich mehr Interaktionen im öffentlichen Raum festgestellt. Die Studie kann heruntergeladen werden unter fussverkehr.ch/publikation.

ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können. Zweitens: Im Wesentlichen ist dauerhafte Entwicklung ein Wandlungsprozess, in dem die Nutzung von Ressourcen, das Ziel von Investitionen, die Richtung technologischer Entwicklung und institutioneller Wandel miteinander harmonieren und das derzeitige und künftige Potenzial vergrössern, menschliche Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen.

Damit wird ein Begriffsverständnis von «Nachhaltigkeit» salonfähig, das verschiedene Interessen vereinen sollte, nämlich ökologische, ökonomische und soziale Ziele. Mit dem Vereinen dieser Interessen allerdings ist es so eine Sache. In unserem Alltag finden wir uns oft mitten in Kampfzonen wieder, in denen ökologische, ökonomische und soziale Ziele mit allen Mitteln verteidigt und gegeneinander ausgespielt werden. Darf es etwas mehr Gewinnmaximierung zulasten der «Mitwelt» sein? Oder etwas mehr soziale Partizipation und etwas weniger Rendite? Hier wird oft nichts ver-

eint, sondern es werden Grenzen gesteckt, Besitztümer verteidigt und verhandelt bis zum Umfallen.

WEITE PERSPEKTIVE EINNEHMEN

Aus den mentalen Auseinandersetzungen sind Mentalitäten geworden, und die stehen dem physischen Erleben unserer Mitwelt gegenüber. Begriffe wie «Freiraum», «Ort», «Aussenraum», «Garten», «Park» etc. sind in ihrem Ursprung keine mentalen Konzepte, sondern sie sprechen von Beziehung. Flurnamen wie «Dunkelhölzli», «Tüfelstein» oder «Vogelsang» zeigen das noch deutlicher: Das sind keine Kopfgebirten, sondern erlebte Welten unserer Vorfahren. Das Abkoppeln solcher Begriffe aus dem direkten, gefühlten Erleben macht es erst möglich, dass sie ihre Integrität, wie wir sie unseren Kindern weitergeben möchten, verlieren und für politische oder wirtschaftliche Zwecke eingesetzt werden.

Eine sorgfältige Planung und Gestaltung von Orten in Stadt und Landschaft ist in der Kultur verankert. ▶



DER WERT UNSERER ERDE WIRD ERLEBBAR IN DER SORGFÄLTIGEN GESTALTUNG VON LANDSCHAFT.



RAYMOND VOGEL

ANZEIGE

gemdat **d.velop**

Digital aus «gemdat» zum Bewirtschafter-System

- Bewirtschaftung ohne Papier, direkt angeschlossen an Ihr Immo-System.
- alles aus der Cloud – einschalten und los geht's.
- und aus Ihrem alten Papierarchiv gestalten Sie eine Wohlfühllose.

Machen Sie sich selber ein Bild, wie einfach Immobilienbewirtschaftung sein kann.

Hier anmelden: <https://bit.ly/3y6nGwr>

Sie haben Fragen? Dann melden Sie sich unter: info@gemdat.ch



Grundlegend für die Gartenanlage ist die Komposition von Mauern, Hecken, Terrassen und Baumkanzeln. Sie ermöglichen das Nebeneinander einer intensiven Nutzung und eines vulnerablen Gartens. BILDER: RAYMOND VOGEL

Als gestaltende Landschaftsarchitekten begegnen wir den komplexen Fragestellungen, indem wir eine möglichst weite, im wahrsten Sinn des Wortes umfassende Perspektive einnehmen. Nur die Kombination von unserem Wissen und Können, unserem Verständnis von Naturprozessen und dem weiten Blick lässt das Erschaffen von Lebensräumen zu, die grösser sind als die oben genannten Konfliktzonen. Räume, die sich nicht limitieren lassen auf «ökologisch», «ökonomisch», «sozial» oder im besten Fall auf eine Schnittmenge davon.

NATUR ALS VORBILD

Landschaft und gut gestaltete Gärten bringen schon seit jeher Kraft und Schönheit mit sich. Deshalb ist die kulturelle Verankerung von Gestaltungsmassnahmen so wichtig, denn vieles gründet in der Geschichte und muss nicht neu erfunden werden. Wir erforschen also: Was ist die Geschichte eines Ortes, seine Sprache, sein Geist, seine Seele? Was war einmal der Genius Loci der Burghalde und was ist er heute?

Eine Klus, Weinhänge, eine Burg, ein Garten, eine Schule, Wege, Baumreihen, Horizonte, Silhouetten, Ränder, die Stadt – alles steht zueinander in Beziehung. Im Gefüge dieser Beziehungen finden und analysieren wir das Wesen des Ortes, die Schönheit jenseits von Geschmack, den Genius Loci.

Dann bringen wir in unserem Gestaltungsprozess das Poetische und Schöne einer Landschaft zusammen mit den gegebenen Rahmenbedingungen und schaffen

damit neue Beziehungsgefüge, die nächste Schicht im Palimpsest der Landschaft und den neuen Genius Loci. Unser Vorbild ist dabei die Natur selbst, die uns ihre Gestaltungskraft beispielsweise in den Energiegesetzen mit Entropie und Syntrophie zeigt. In diesen Gleichgewichtszuständen hat alles Leben seine Berechtigung.

Das Schaffen des neuen Beziehungsgefüges macht das Unsichtbare in einer Landschaft sichtbar. Es ist das Kompositorische in unserer Arbeit, das Spiel mit Proportionen und Relationen von Räumen, Ressourcen und Regeneration, das Spiel mit dem Fluss des Wassers in Landschaften, mit Hierarchien, Erinnerungen, Zitate, mit Horizonten, Höhengsprüngen und Objekten in der Biosphäre. Das schafft gleichzeitig die Beziehungen und die Kulisse für Ökologie, Biodiversität, Stadtklima und für all das, was Naturprozesse sind. Naturprozesse wie Konstanz und Vergänglichkeit, ungebremstes Wachsen und leises Sterben, zyklisches Kommen und Gehen. So wird beim Spazieren oder auf dem Schulweg erlebbar, was wir seit der Quantenfeldtheorie und der Ökosystemtheorie sogar wissenschaftlich nachgewiesen wissen: Alles ist mit allem verbunden. Und wir erfahren nicht nur mit dem Intellekt, sondern mit allen Sinnen das grössere und umfassende Feld, in dem wir nichts beherrschen und verteidigen müssen, sondern uns als Teil der Natur erleben. Die Liebe, die daraus erwächst, ist der nachhaltigste Beitrag zu einer gesunden und lebenswerten Zukunft.

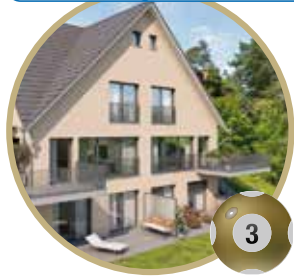


*RAYMOND VOGEL

Der Autor ist Geschäftsführer der Raymond Vogel Landschaften AG.

Ihr Immobilienraum?

REBWEG, 8457 Humlikon
6.5-Zi. Doppel-Einfamilienhäuser
www.rebweg.ch / +41 52 338 07 09



3



5

GEISELWEID, 8400 Winterthur
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.geiselweid-winterthur.ch / +41 55 610 47 46

DUOVIVO, 8904 Aesch ZH
2.5 - 5.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.duovivo.ch / +41 55 610 47 46



6

HOFWISEN, 8545 Rickenbach Sulz
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.hofwisens.ch / +41 52 338 07 09



8

AM ZENTRUM, 8910 Affoltern a.A.
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.amzentrum.ch / +41 55 610 47 46



10



11

AM EICHACHER, 8904 Aesch
3.5 - 5.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.ameichacher.ch / +41 55 610 47 46

SCHLOSSBLICK, 8610 Uster
2.5 - 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.schlossblick.ch / +41 58 400 85 20



12

GLATTWIES, 8152 Glattbrugg
4.5 Zi. Wohnung auf zwei Geschossen
www.glattwies-glattbrugg.ch / +41 58 400 85 20



14

VISTACASA, 8308 Illnau
3.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.vistacasa.ch / +41 52 338 07 09



16



17

HOFACKER, 8311 Brütten
4.5 und 5.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.hofacker-bruetten.ch / +41 52 338 07 09

SCHMIEDGASS, 8545 Rickenbach
3.5 und 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.schmiedgass.ch / +41 52 338 07 09



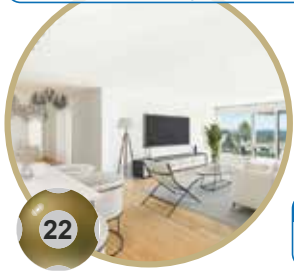
18

TRE FIORI, 8913 Ottenbach ZH
3.5 und 4.5 Zi. Eigentumswohnungen
www.tre-fiori.ch / +41 55 610 47 46



20

SOLEVISTA, 8615 Wermatswil
4.5 Zi. Eigentumswohnung mit Garten
www.solevista.ch / +41 58 400 85 20



22



25

ALPBLICK, 8308 Illnau
4.5 - 6.5 Zi. Einfamilienhäuser
www.alpblick.ch / +41 52 338 07 09

 Projektankündigungen

 Projekte im Verkauf



Haben Sie ein Grundstück, auf dem Immobilienräume verwirklicht werden können?

Melden Sie sich bei mir.
ulrich.koller@lerchpartner.ch +41 52 235 80 00

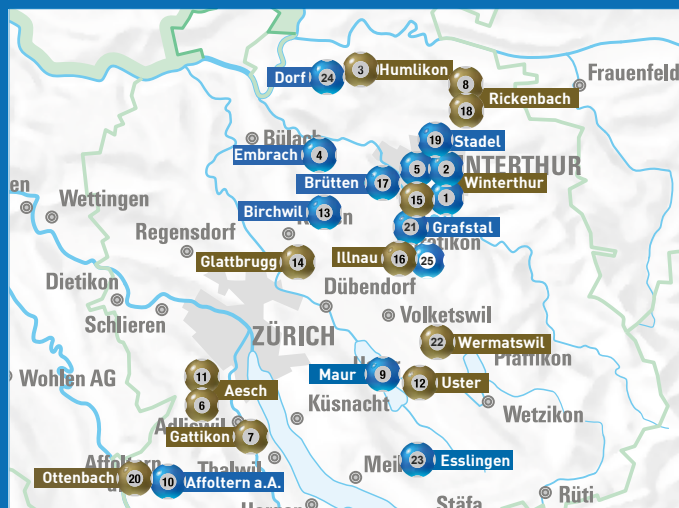
Noch nicht fündig geworden?
Projektankündigungen finden Sie unter
immobilienraum.info

Heute schon app-to-date mit
unserer App Immobilienraum?

LerchPartner. 



Zürcherstrasse 124, 8406 Winterthur
+41 55 610 47 46, verkauf@lerchpromotionen.ch



WAS SCHAFFT SICHERHEIT IM AUSSENRAUM?

Das Betreten des Aussenraums kann befreiend sein und Glücksgefühle auslösen. Leider drohen beim Aufenthalt unter freiem Himmel auch zahlreiche Gefahren, die so weit wie möglich minimiert werden müssen.

TEXT – MANUEL PESTALOZZI*



Spielplatz in der BEP-Siedlung «Waid» in Zürich; Gartentruhe mit Stossdämpfern, die schnelles Zufallen des Deckels verhindern.
BILD: TOM KAWARA

► SICHERHEIT VERSUS ÄSTHETIK

Zwischen dem Schutz bietenden Haus und der wilden, ungepflegten Natur liegt eine grosse Vielfalt an verschiedenen Aussenräumen, die auf die eine oder andere Art genutzt und betreut werden. Die meisten sind Eigentum einer bestimmten Person, einer Körperschaft oder eines klar definierten Allgemeinwesens. Es ist im Interesse der Eigentümer, dass sich die Menschen während des Aufenthalts in ihren Freiräumen sicher fühlen und nicht zu Schaden kommen. Teilweise liegt es auch in ihrer Verantwortung, dass es nicht zu vermeidbaren Unfällen kommt. Es könnten sich Haftungsfragen ergeben.

Jenseits der Verhütung unerwünschter Vorfälle ist Sicherheit in allen Lebenslagen ein vages, schwer definierbares Gefühl. Es wird oft durch sichtbare, ästhetisch und architektonisch relevante Massnahmen beeinflusst. Die Auseinandersetzung mit der Sichtbarkeit, der Schönheit respektive Hässlichkeit solcher Massnahmen führt oft zu öffentlichen Debatten.

ASPEKTE, DIE SICH ERGÄNZEN

Sicherheitsmassnahmen im Aussenraum haben einen technischen, einen ästhetischen und einen sozialen Aspekt. Diese Aspekte ergänzen sich. Sie gilt es in ein sinnvolles Gleichgewicht zu bringen.

Für den technischen Aspekt zuständig sind spezialisierte Firmen wie die Burri Public Elements AG in Glattbrugg. Burri liefert Aussen- und Stadtmöblierung im weitesten Sinn, von Sitzbänken bis hin zu Abschränkungen und Beleuchtungskörpern. Obwohl es in ihrem kommerziellen Interesse wäre, öffentliche Räume möglichst hochzurüsten, pflegt die Firma einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem alle genannten Aspekte zum Tragen kommen. «Wir bemühen uns um wertige Räume», fasst Martin Burri die Firmenphilosophie zusammen und hält fest: «Das schafft Sicherheit.» Der ausgebildete Architekt ETH und Firmenmitinhaber arbeitet mit Architekten und Planern wie auch mit öffentlicher und privater Kundenschaft an spezifischen Projekten. Er sieht

die Aufgabe seiner Firma auch in der Wissensvermittlung. Dies führt zum Austausch mit Hochschulen in Sachen Aussenraumgestaltung und schlägt sich nieder in diversen Essays auf der Website des Unternehmens. Diese setzen sich mit der Vielfalt an Bedürfnissen an den Freiraum und der sozialen Integration auseinander.

Die praktische Tätigkeit orientiert sich aber an der Realität. Natürlich gebe es Fälle, bei denen mit technischen Massnahmen ein Nachschärfen des Sicherheitsdispositivs vorgenommen werden müsse, meint Martin Burri auf Nachfrage. Er verwendet allerdings nicht den seit Coronazeiten familiären Begriff, er spricht lieber von «Nachjustierung»: «Man macht zuerst Licht, dann den Hag und dann noch eine Orientierungstafel», nennt er als Beispiel einer Justierungskaskade. Nach Vandalenakten empfiehlt er rasches Handeln bei Reparaturen oder der Entfernung von Graffiti. «Wenn die Designqualität und die Akzeptanz der Massnahmen hoch ist, gibt

es weniger Vandalismus», zeigt sich Martin Burri überzeugt. Damit bestätigt er die Vermutung, dass sein Unternehmen der ästhetischen und der sozialen Komponente der Sicherheit im Aussenraum einen hohen Stellenwert beimisst. Dies reflektiert auch das Produktangebot, das es sinnvoll einzusetzen gilt.

REGELDICHTE BEI SPIELPLÄTZEN

Fragt man Spezialisten nach Wegleitungen und Normenwerken, welche bei der Wahl der Sicherheitsmassnahmen im Aussenraum zu berücksichtigen sind und Hilfe bieten, wird die Vielseitigkeit der Aufgabe aus einem anderen Blickwinkel erkennbar. «Das Thema Sicherheit in Bezug auf Unfälle ist durch zahlreiche Normen, etwa von SIA, VSS, BASPO, abgedeckt», erklärt Ragnar Scherrer, Stv. Leiter im Hochbauamt der Stadt St. Gallen, «zusätzlich gibt es Institutionen wie das BFU, die Beratungsstelle für Unfallverhütung des Bundes, oder Larres, welche Empfehlungen/Publikationen bzw. Beratung zu diesem Thema herausgeben oder anbieten.»

Eine Sonderstellung bei der Regulierung nehmen Kinderspielplätze ein. BFU und Pro Juventute bieten Broschüren an, die Spielplatznorm SN-EN 1176 definiert Kontrollen. Burri Public Elements AG hat Spielplatzmobiliar aus dem Angebot genommen. «Da sind wir überreguliert», meint Martin Burri. «Man müsste jeden Baum sperren. Denn er ist ein potenzielles Spielgerät», verdeutlicht er das Dilemma.

Die Sicherheit auf Spielplätzen ist auch ein wichtiges Thema für die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, mit über 1800 Wohnungen eine der grössten Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Gerade ist ein Genossenschaftsmagazin zum Thema in Vorbereitung. Die BEP hält Massnahmen zur Sicherheit explizit in einem generellen Grundsatzpapier zur Aussenraumgestaltung in acht Punkten fest. «Die jederzeitige Gewährleistung der Sicherheit der Bewohnenden, Menschen auf Besuch, Mitarbeitenden von BEP und Drittfirmen auf unserem Grund hat für uns eine sehr hohe Priorität», sagt Elisabeth Dommen, Leiterin Bewirtschaftung bei BEP. Die acht Punkte beinhalten ein hindernisfreies Wegnetz, Sichtbezüge zwischen Wohnungen und Aussenraum, die Anordnung von Parkplätzen, die Beleuchtung, den Lärmschutz, aber auch eher unerwartete Aufgaben-



Nach fast 90 Jahren erkannte man das Sicherheitsrisiko bei dieser Kunst am Bau in Zürich. Ein robustes Geländer mit Handlauf vermindert es jetzt. BILD: MANUEL PESTALOZZI

bereiche, wie die Entwässerung, die Anordnung von Abfall- und Kompostanlagen oder den Schutz vor Überhitzung durch eine angemessene Beschattung.

STICHWORT «OWNERSHIP»

Ohne Ausnahme betonen die für diesen Beitrag angefragten Fachleute die Wichtigkeit des sozialen Aspekts für die Sicherheit. Alle müssen im Freiraum das finden, was sie in ihm suchen und gleichzeitig den anderen gegenüber Toleranz aufbringen. Von Massnahmen, welche eine «Vergrämung» unerwünschter Nutzerinnen und Nutzer, etwa Obdachlose oder Drogendealerinnen und -dealer, zum Ziel hat, will niemand reden. «Wenn es Ownership gibt, gucken die Leute, dass keine Dealer da sind. Das Kollektiv ist auch das Korrektiv», bringt es Martin Burri auf den Punkt. Mit dem Stichwort «Ownership» will er andeuten, wie wichtig es ist, dass eine Aneignung der Aussenräume stattfindet. Sie erzeugt auch ein Gefühl von Verantwortung.

Ein interessantes Beispiel für den Prozess der Aneignung, zurückhaltende Sicherheitsmassnahmen und gutes, diskretes Design bei einem Freiraum ist der Ende 2020 eröffnete Park der Flughafenüberbauung The Circle auf dem Butzenbühl in Zürich-Kloten. Der ausgedehnte Park bietet Rückzugsorte, ist aber dank einem mit Bedacht angelegten Wegnetz dennoch über-

schaubar. Beim Anbruch der Dunkelheit werden wegbegleitende Leuchten aktiviert, die alle aus Gründen der Flugsicherheit sehr bodennah sind und eher Leitfeuer als Ausleuchter sind. Ein Nachspaziergang durch den ziemlich isolierten, schrankenfreien Park vermittelt trotz der Dunkelheit ein Gefühl von Sicherheit. Dieser persönliche Eindruck scheint geteilt zu werden: Regelmässig begegnet man anderen Besucherinnen und Besuchern, deren Gesichter man zwar nicht wiedererkennen würde, die aber mit dem Park vertraut und sich spürbar wohlfühlen scheinen. ■



*MANUEL PESTALOZZI

Der Autor ist dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, er betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (bau-auslese.ch).

ANZEIGE

Wartungs-Verträge

Kostenlose Funktions-Kontrolle

Abwasser + Lüftung

Rohrreinigung Kanal-TV Sanierung



24h + Beratung 0848 852 856

rohrmax.ch

WO DIE FLEDERMÄUSE FLIEGEN



► NATÜRLICHE NACHTDUNKELHEIT

«Papa, wenn wir Angst im Dunkeln haben, haben dann Fledermäuse eigentlich Angst im Hellen?» Die Frage beim Zubettgehen, die die Kinder nach einer Abend-Exkursion im Naturpark Gantrisch beschäftigt, kann der Vater nicht beantworten. Als die Kinder schlafen und er auf die Dachterrasse seiner Wohnung tritt, um noch einen Blick ins nächtliche Stadtquartier zu werfen, gehen auch ihm viele Fragen durch den Kopf: Die Fledermäuse, die um die Strassenlampen kreisen, müssen diese Zwergfledermäuse sein, von denen die Exkursionsleiterin sprach. Von denen es so viele gibt, weil sie keine Scheu vor Licht haben. Nicht wie die anderen 25 der 30 Arten, die Licht eben nicht mögen, besinnt er sich. Und Motten? Nein, Motten sieht er keine, auch Mücken tanzen keine. Nicht, dass er sie vermissen würde – aber insgesamt sieht die Nacht recht ausgestorben aus. Jede Strasse ist hell erleuchtet, Menschen jedoch sind keine mehr unterwegs. Auch das Fenster, hinter dem seine Kinder schlafen, ist hell erleuchtet von der gegenüberliegenden Leuchtreklame. Sein Blick hebt sich zum Stadthimmel, den Grossen Wagen suchend. Mit einem Lächeln denkt er an das Staunen der Kinder, als sie heute Abend im «Dark Sky Park» zum ersten Mal die Milchstrasse sahen. Auch er selbst hatte sie noch nie gesehen.

Führungen in der dunklen Zone des Naturparks Gantrisch, der «Gantrisch Dark Sky Zone», gibt es

Blick aus dem Naturpark hinaus: Nächte mit Hochnebel bändigen die Lichter der Stadt.

BILD: NATURPARK GANTRISCH / BERNHARD BURN

Der Naturpark Gantrisch wurde vor Kurzem mit dem Label «Dark Sky Park» ausgezeichnet. Grund dafür ist seine über 100 km² grosse, überdurchschnittlich nachtdunkle Zone im südlichen Teil des Parks.

TEXT – NICOLE DAHINDEN*

schon einige Jahre. Sie sind eines von drei Elementen, die es möglich machen, dass ein Gebiet «Dark Sky Park» werden kann. Natürlich muss der Beweis erbracht werden, dass man in diesem Gebiet noch eine nahezu natürliche Nachtdunkelheit mit Tausenden von Sternen am Himmel erleben kann. In der Schweiz ist der letzte natürlich dunkle Quadratkilometer bereits 2008 verschwunden. Jedes Jahr nimmt die Lichtverschmutzung über 6% zu. Der Lebensraum von nachtaktiven Tieren wird durch Lichtbarrieren zerschnitten, ihr Aktionsradius eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert. Menschen werden zunehmend in ihrem Wohlbefinden gestört, was bis zu Klagen vor Bundesgericht führt.

KUNSTLICHT FÖRDERT INSEKTENSTERBEN

Auf den Nachtführungen wird jedoch nicht mit dem Finger auf die Verursacher gezeigt. Es wird die Liebe zur Nacht gefördert. Das Erleben der Nacht mit allen Sinnen motiviert die Teilnehmenden, in ihrem Umfeld zu Advokatinnen und Botschaftern der Nacht zu werden: Bevor das Problem der Lichtverschmutzung behoben werden kann, muss es gesehen werden. Da nachts die meisten von uns schlafen, ist der enorme Wert der Dunkelkammern vielen Menschen nicht bewusst. Dass die Hälfte der Blütenbestäuber nachts unterwegs ist, Tümpel und Seen nachts durch Mikroorganismen gereinigt werden, Mäuse und Ratten von nächtlichen Räubern in Zaum gehalten werden und in der Nacht Abertausende von Zugvögeln unterwegs sind, weiss man schlicht nicht, erfährt man es nicht zum Beispiel auf einer Nachtexkursion. Das nächtliche Kunstlicht trägt einen nicht unwesentlichen Teil zum Insektensterben bei. Immer mehr Forschende nehmen sich dem Thema an – man darf also in Zukunft mehr gesichertes Wissen erwarten.

Dabei ist der nächtliche Aussenraum betreffend Beleuchtung kein so rechts- und normfreier Raum, wie man annehmen könnte. Die Gemeinde hat mit ihrem Bau- oder Polizeireglement die Hoheit darüber. Mittlerweile gibt es Einschränkungen für Reklamebeleuchtungen, Weihnachts- und andere Zierbeleuchtungen, gewerbliche Infodisplays und so weiter. Schon seit 2013 gibt es die SIA-Norm 491, welche den haushälterischen Umgang mit Licht regelt. Die Norm sagt: Nur beleuchten, wo und wann es wirklich nötig ist. In einer Intensität, die dem Nutzungszweck gerade genügt, sprich: suffizient. Auf unnötige Erhellung der Umgebung ist zu verzichten, welche zum Beispiel durch Kugellampen, nach oben gerichtete Fassadenbeleuchtungen, Licht-Inszenierungen oder gar grosse Fensteröffnungen entstehen. Es sind die gleichen Prinzipien, die auch 2023 in der Vollzugshilfe Lichtemissionen des Bundesamts für Umwelt Anwendung fanden. Sie helfen Gemeinden, das Umweltschutzgesetz richtig zu interpretieren.

NÄCHTLICHES LICHT SCHÄDIGT BIORHYTHMUS

Nicht selten beschwerten sich Anwohnende über die Erhellung des Wohnraums, verursacht durch öffentliche Beleuchtung, Sportplätze, Bahnhöfe oder durch nachbarliche Lichter. Wo möglich, müssen die Emissionen vom Verursacher gemindert werden. So steht es im Gesetz. Nächtliches Licht wirkt auf unseren Biorhythmus und kann unter anderem Schlafstörungen, Wachstumsstörungen oder Krebserkrankungen verursachen. Das oft genannte Argument, dass in der Dunkelheit mehr Delikte passieren, konnte wissenschaftlich nie bestätigt werden. Es bleibt nur die subjektive Empfindung, dass Licht Sicherheit vermittelt. Wer sich allerdings die nächtliche Dunkelheit gewöhnt ist, weiss sich zu arrangieren und den sanften Mantel des Sternenlichts zu geniessen. In städtischen Zentren haben Bewohnende oft keine Chance auf Sternenlicht. Das Kunstlichtniveau ist so hoch, dass sich kein einzelner Verursacher finden lässt. Hier hilft nur ein städtisches Konzept, ein sogenannter Plan Lumière, welcher besonders sensiblen Wohn- und Naturzonen ein gesundes Mass an Nacht zugesteht.

Einen Plan für die Beleuchtung gibt es auch in der «Gantrisch Dark Sky Zone», der dunklen Zone im Naturpark Gantrisch. Er lautet: kein Licht. Die dunkle

Landschaft soll erhalten werden – für den Reichtum an Lebewesen und Lebensräumen. Hier leben gut 20 der 30 Schweizer Fledermausarten, dämmerungsaktive Birkhühner und nachtduftende Holundersträucher. Der Gurnigelpass ist ein wichtiger und lichtloser Flaschenhals für den Vogelzug. Zugvögel werden durch starke Lichtquellen in ihrer Orientierung empfindlich gestört. Für Menschen soll der «Dark Sky Park» ein nachhaltiger Erlebnisort sein. Für die Menschen, die wieder einmal mit den Augen in den Sternen baden möchten.

Der Vater von den beiden Kindern im Stadtquartier geht nun schlafen. Er will am nächsten Morgen bei der Firma gegenüber vorbeigehen. Über den Gedanken, was er ihnen sagen könnte, schläft er ein. Es wird gut gehen. Die Firma mag nämlich Fledermäuse. ■

DAS LABEL «DARK SKY PARK»

Der Förderverein Region Gantrisch (FRG) ist seit Kurzem Träger des Labels «Dark Sky Park». Zertifiziert wurde der Naturpark Gantrisch für seine 104,7 km² grosse, überdurchschnittlich dunkle Zone («Gantrisch Dark Sky Zone») im südlichen Teil des Parks. Im restlichen Parkgebiet ist es nachts jedoch auch sehr dunkel, weshalb sich hier die Sterne wunderbar beobachten lassen. www.gantrisch.ch/nacht



***NICOLE DAHINDEN**

Die Autorin ist Sozialgeografin und arbeitet beim Naturpark Gantrisch als Leiterin Bildung, Sensibilisierung und Forschung.

ANZEIGE

ENERGIE-EFFIZIENZ DER NÄCHSTEN GENERATION

DER WÄRMEPUMPEN-WASSERERWÄRMER
AQUAPRO-ECOTHERMA

UNSERE
INNOVATION
FÜR DIE ETAGE

BIS ZU
65%
WENIGER
STROMVERBRAUCH



NUSSBAUM_{RN}

An alles gedacht.

Setzen Sie auf einen zukunftsfähigen Wärmepumpen-Wassererwärmer, der nicht nur heute die richtige Entscheidung ist, sondern auch morgen. Der Aquapro-Ecotherma verbraucht bis zu 65% weniger Strom als herkömmliche Elektroboiler, ist IoT- und PV-ready, nahezu geräuschlos und schont damit Umwelt und Portemonnaie. Aufgrund der kompakten Grösse kann er ganz einfach in den Normschrank eingebaut werden und dort dezentrale Einbau-Elektroboiler unkompliziert ersetzen. Entdecken Sie jetzt alle Vorteile zu unserer Innovation auf der Etage auf nussbaum.ch/aquapro-ecotherma

AQUAPROecotherma

LEERSTAND ÜBERWINDEN: PROJEKT INTERIM ALS LÖSUNG

Projekt Interim strebt danach, Leerstände zu minimieren und Immobilien-eigentümer zu schützen, während gleichzeitig Raum für innovative Projekte geschaffen wird – ein Gewinn für alle Beteiligten.



Was ist Zwischennutzung?

In der Schweiz stehen viele Immobilien leer, sei es aufgrund von Verzögerungen bei Umbau- oder Neubauprojekten oder der Suche nach passenden Mietern. Leerstand verursacht Kosten und birgt Risiken. Zwischennutzungen bieten flexible, zeitlich begrenzte Lösungen, um Immobilien zu nutzen und zu schützen.

Die Vorteile von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen reduzieren Kosten für Eigentümer und schützen die Immobilien vor Schäden und Verfall. Belebte Räume erhöhen die Attraktivität für potenzielle Mieter und Kunden. Gleichzeitig bieten Zwischennutzungen bezahlbaren Raum für kreative Projekte, was die Standortattraktivität steigert.

Der Ablauf einer Zwischennutzung

Projekt Interim entwickelt individuelle Konzepte und organisiert Zwischennutzungen. Durch gezielte Ausschreibungen werden passende Zwischenutzer gefunden und während der Nutzung betreut. Projekt Interim übernimmt sämtliche Verwaltungs- und Betriebsaufgaben und gewährleistet die pünktliche Rückgabe des Objekts an den Eigentümer.

Kampf gegen Leerstand

Projekt Interim ist ein Vorreiter in der Zwischenvermietung und hat über 4500 laufende Zwischennutzungsverträge in Verwaltung. Mit über 160 termingerecht zurückgegebenen Objekten hat sich Projekt Interim das Vertrauen von Immobilieneigentümern erworben und eine treue Anhängerschaft unter Zwischenutzern aufgebaut.



Fragen Sie die Spezialisten

Kontaktieren Sie uns mit Ihrem Plan oder Objektbeschreibung für ein unverbindliches Angebot zur Zwischennutzung. Wir helfen Ihnen gerne weiter. Kontaktieren Sie uns per E-Mail unter: info@projekt-interim.ch

AUF NUMMER SICHER

Das Bedürfnis nach Sicherheit ist gerade im Strassenverkehr seit den Anfängen der Automobilität ein treibender Faktor für Innovationen gewesen. In über 135 Jahren Unternehmensgeschichte hat Mercedes-Benz «Sicherheit» immer wieder neu definiert – mehr als 120000 Patente zeugen von einer Mission, die weit über die reine Mobilität hinausgeht.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Bedürfnis nach Sicherheit zu einer globalen Herausforderung. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung, dem Ausbau der Infrastruktur, insbesondere der Autobahnen, und einem markanten Anstieg schwerer Unfälle im Strassenverkehr nahm auch die Bedeutung der automobilen Sicherheit zu. Mercedes-Benz antwortete auf dieses Bedürfnis 1951 mit der Patentierung der Sicherheitskarosserie – einer Revolution im Automobilbau. Die in der sog. «Heckflosse» von 1959 erstmals breit angewendete Technologie rettet seitdem unzähligen Menschen das Leben.

Das Auto fährt mit

Die Einführung dieser stabilen Fahrgastzelle markierte einen Wendepunkt: Mit ihr übernahm das Auto zum ersten Mal Verantwortung – und wurde damit zu einem Partner, auf den sich Fahrer verlassen konnten. Die Knautschzonen vorn und hinten fingen die Aufprallenergie ab, welcher zuvor vielfach das schwächste Glied im System – der Mensch – zum Opfer gefallen war. Nun opferte sich das Auto für seinen Fahrer und verstärkte so das Gefühl von Sicherheit.

Doch Mercedes-Benz ging noch einen Schritt weiter und setzte in der Folge immer mehr auf Technologien, die Unfälle nicht nur glimpflicher ausgehen liessen, sondern idealerweise ganz vermieden. Etwa das elektronische Stabilitätsprogramm (ESP) und das Antiblockiersystem (ABS). Beides sind Beispiele dafür, wie das Auto in kritischen Situationen die Kontrolle übernimmt und seine Insassen nicht nur passiv beschützt, sondern aktiv unterstützt – heute mit mehr als 40 aktiven Assistenzsystemen.

Sicherheit vernetzt

Mit dem System «Mercedes-Benz Intelligent Drive» werden Mercedes Fahrzeuge als Konsequenz der vergangenen Entwicklungen schliesslich zu mitdenkenden Partnern. Das aus über einem Dutzend Assistenten bestehende Paket ist gleichzeitig der erste Schritt in Richtung autonomes Fahren. Mit

Hilfe fortschrittlicher Radar- und Kamerasysteme beobachtet das Auto das Verkehrsgeschehen permanent – und greift in Gestalt von Spurwechsel-Assistent, Abstandsassistent oder Aktivem Geschwindigkeitslimit-Assistent bei Bedarf selbst ins Geschehen ein.

Ein Konzept, das die fortschreitende Digitalisierung noch intensiviert: Mercedes-Benz nutzt die neuen Möglichkeiten, indem das Unternehmen seine Fahrzeuge vernetzt und miteinander kommunizieren lässt. So teilen sie heute Verkehrsdaten in Echtzeit und warnen sich gegenseitig vor Gefahren.

Sicherer sein

Mercedes-Benz-Fahrzeuge haben sich im Laufe der Geschichte von reinen Fortbewegungsmitteln zu Partnern im Alltag gewandelt. Sie bieten nicht nur Schutz in kritischen Momenten, sondern arbeiten im Verborgenen aktiv mit. Umso mehr, je komplexer die automobilen Welt wird. Zum Beispiel muss Verlässlichkeit unabhängig von Antriebssystemen funktionieren. Deshalb macht Mercedes-Benz auch bei den vollelektrischen Modellen keine Kompromisse in puncto Sicherheit. Davon zeugt nicht zuletzt der weltweit erste öffentliche frontale Crashtest zweier Elektroautos in der Geschichte des Automobils, der 2023 im konzerneigenen Technologiezentrum für Fahrzeugsicherheit in Sindelfingen stattfand.

Forschung, Transparenz, Innovation: Auf diesem Weg will die Marke mit dem Stern auch zukünftig weiterfahren – und hat ein ehrgeiziges Ziel: Gemäss der «Vision Zero» sollen bis 2050 keine Unfälle mehr mit Mercedes-Benz Fahrzeugen passieren.



MERCEDES-BENZ ONLINE-MAGAZIN:
Innovation, Passion und intelligente Elektromobilität.

SO STARK.
SOPREMA.

Mehr Infos
finden Sie hier



GEMEINSAM BAUEN WIR HEUTE DIE GEBÄUDE DER ZUKUNFT

Welche Bauvorhaben Sie auch immer realisieren wollen, als starker Partner an Ihrer Seite unterstützen wir Sie mit hochwertigen Abdichtungsprodukten, erweiterten Garantieleistungen und umfassenden Service- und Dienstleistungen. **Alles für dichte Gebäudehüllen.**

SO STARK. SOPREMA.



SOPREMA

BAUTREUHAND: UMFASSENDE BETREUUNG UND EFFIZIENTE BAUABWICKLUNG OHNE ÜBERRASCHUNGEN

Der grösste Feind eines Bauherrn ist Pfusch am Bau. Ob die Planung zu ungenau war, die Beratung zu vage, die Bauzeit zu knapp berechnet oder die Kontrollen während der Bauphasen zu kurz – die Probleme beginnen oft schon vor der Fertigstellung des Projekts. Der Bauherr möchte ein vollendetes Projekt übernehmen, doch stattdessen türmt sich die Mängelliste und Streitigkeiten über die Verantwortlichen nehmen ihren Lauf. Dies führt zu Unzufriedenheit und trübt die Freude am neuen Objekt. Die Behebung der Mängel kann sich über Jahre hinziehen und im schlimmsten Fall sogar in einem Gerichtsprozess enden.

Viele Bauherren neigen dazu, ihre Projekte eigenhändig zu begleiten. Es ist jedoch empfehlenswert, eine Bauherrenberatung frühzeitig einzubeziehen, und nicht erst, wenn Probleme auftauchen.

Es ist sinnvoll, bereits vor dem Planungsbeginn nach einer vertrauenswürdigen Sparringspartnerin zu suchen, die das Bauvorhaben von der Idee bis zur Übergabe persönlich begleitet. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit einem Bauherrenberater kann sowohl Nerven als auch Geld sparen. Dies gilt auch für kleinere Projekte.

Die Umsetzung eines Projekts und seiner Visionen stellt eine Herausforderung dar. Erfahrungsgemäss ist der Weg oft beschwerlich und zeitintensiv, da jedes Projekt einzigartig ist.

Unser Team aus erfahrenen Fachleuten steht Ihnen während des gesamten Prozesses zur Seite – von der Planung bis zur Fertigstellung. Wir legen grossen Wert auf eine enge und effektive Zusammenarbeit mit unseren Kundinnen und Kunden, um sicherzustellen, dass ihre individuellen Bedürfnisse und Anforderungen erfüllt werden.

Unsere breite Palette an Dienstleistungen umfasst eine Vielzahl von Bauvorhaben. Wir verfügen über umfangreiche Erfahrungen in der Begleitung von Um- und Neubauten, Gebäudesanierungen wie Kernsanierungen, Dachsanierungen, Liftsanierungen und Heizungssanierungen etc. Unser Projektportfolio umfasst die Planung und Umsetzung von Schulhäusern, Spitälern und Altersheimen, Geschäftshäusern, Industriegebäuden und Einstellhallen sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Darüber hinaus bieten wir auch Möblierungskonzepte für Büroräume und Unterstützung bei der Umzugsorganisation von Geschäftshäusern an. **Unser oberstes Ziel ist es, Ihnen das bestmögliche Resultat für jedes Ihrer Projekte zu liefern.**

Unsere Bauherrenberatung bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen, um einen reibungslosen Ablauf Ihres Bauprojekts zu gewährleisten und Ihre spezifischen Anforderungen zu erfüllen. Wir orientieren uns an den SIA-Phasen des Baumanagements, um eine professionelle und effiziente Verwaltung aller Projektdetails zu sichern.

Die Durchführung einer Zustandsanalyse und das Erstellen von Zustandsberichten stellen wesentliche Schritte dar, um den gegenwärtigen Zustand eines Gebäudes oder einer Immobilie zu bewerten. Auf Basis dieser Informationen sind wir in der Lage, Empfehlungen für notwendige Massnahmen abzugeben. Während der gesamten Projektdauer überwachen und kontrollieren wir die anfallenden Kosten, um sicherzustellen, dass das Projekt innerhalb des festgelegten Budgets bleibt. **Darüber hinaus prüfen wir das Projekt auf seine Nachhaltigkeit und unterstützen Sie dabei, umweltfreundliche Lösungen zu identifizieren und umzusetzen.**

Die Entwicklung und Pflege persönlicher Beziehungen zu unseren Kundinnen und Kunden liegt uns am Herzen. Wir hören aufmerksam zu, um Ihre Anforderungen und Bedürfnisse zu verstehen. Daraufhin erstellen wir detaillierte Pflichtenhefte und Leistungsbeschreibungen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse aller Beteiligten erfüllt werden.

Wir begleiten und koordinieren das Projekt und sichern seine Qualität gemäss den SIA-Phasen. Von der Erstellung von Werkverträgen bis zur Bauabnahme stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei jedem Schritt des Prozesses.

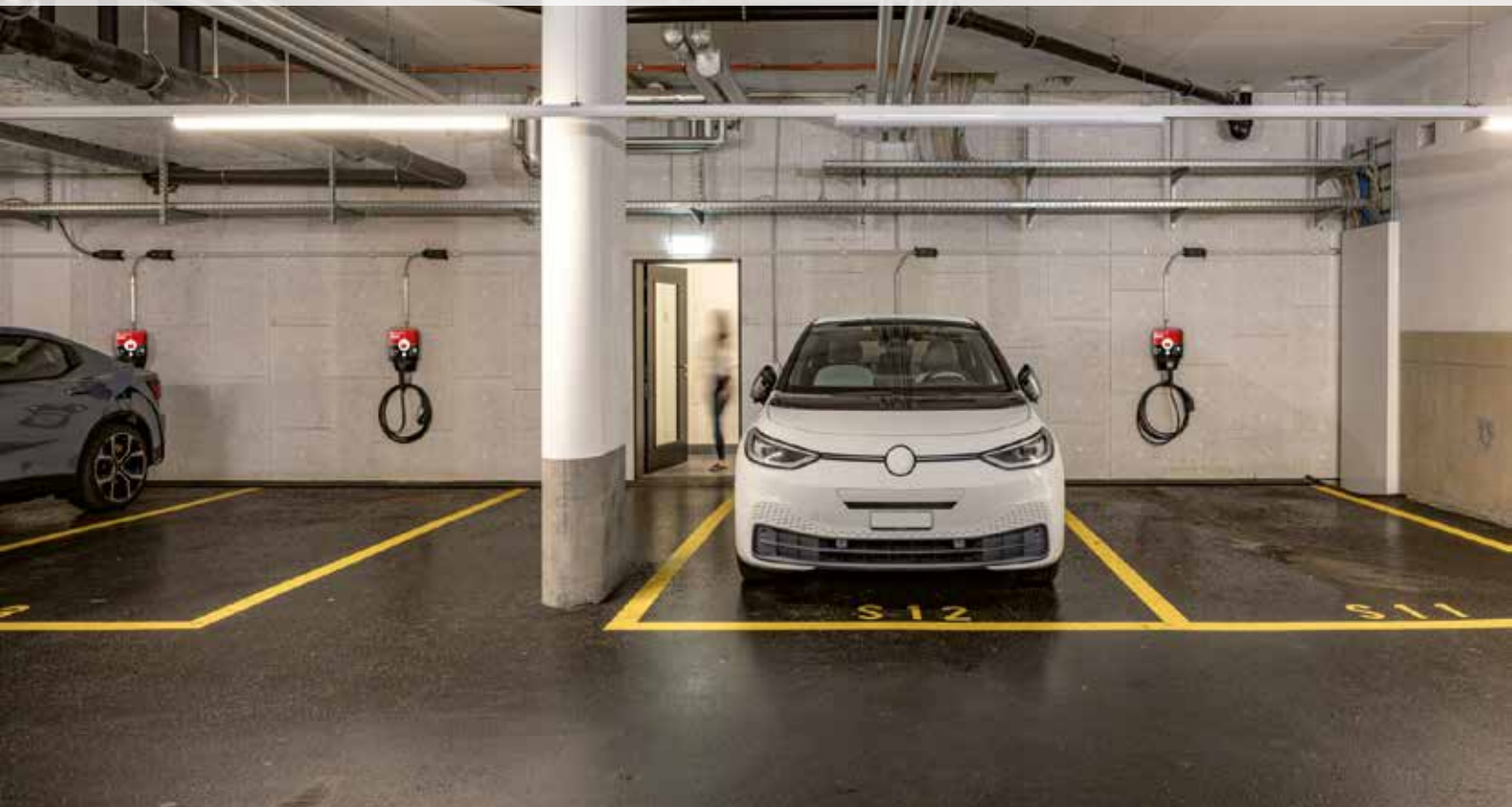
Unsere Bauabteilung bietet mehr als nur die Fertigstellung von Bauvorhaben und die Schlüsselübergabe. Unser Ziel ist es, langfristige Beziehungen zu unseren Kundinnen und Kunden aufzubauen und sie auch nach Abschluss des Projekts weiterhin zu unterstützen. Mit stolzen 80 erfolgreich abgeschlossenen Projekten pro Jahr können Sie sich auf unsere Erfahrung und Expertise verlassen. Unser Vorteil? Wir begleiten Sie mit gelernten Handwerkern. Bei BDO Immobilien Schweiz setzen wir auf ein Team von qualifizierten Fachleuten, die über umfangreiche Erfahrung und Fachkenntnisse in ihren jeweiligen Handwerksbereichen verfügen.

Wenn Sie weitere Informationen zu unseren Dienstleistungen benötigen oder Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen Ihr Bauprojekt zu verwirklichen.



Autor
Peter Turzo
Leiter Bauherrenberatung/
Baumanagement

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn
+41 32 624 67 33
peter.turzo@bdo.ch



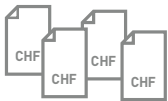
Ladelösungen für Immobilien

Massgeschneiderte Ladelösungen für Hausbesitzerinnen und -besitzer, Stockwerkeigentumsgemeinschaften, Wohngossenschaften und Immobilienverwaltungen.



> Vor Ort

Ob Tiefgarage oder Aussenparkplätze: **Migrol bietet Ihnen die passende, skalierbare Lösung.** Von der Idee bis zur Umsetzung und während des Betriebs sind wir immer für Sie da.



> Abrechnung

Die komfortable Abrechnungslösung für Sie und die Bewohnerinnen und Bewohner Ihrer Liegenschaft. Migrol rechnet **individuell und transparent** die Ladekosten mit den jeweiligen Nutzerinnen und Nutzern ab.



> Unterwegs

Ihre Mieterinnen und Mieter profitieren unterwegs von einem stetig wachsenden nationalen Netz von **M-Charge Ladestationen an Migros- und Migrol-Standorten.** Hier gibt es auch Treibstoffe für Hybride, Autowaschanlagen, Werkstätten sowie Produkte des täglichen Bedarfs im Shop. Unterwegs profitieren sie von der **Migrolcard** als cleveres Zahlungsmittel mit vielen Vorteilen.



**JETZT
UNVERBINDLICHES
ANGEBOT
EINHOLEN**

E-Mobility Services Migrol AG
Soodstrasse 52
8134 Adliswil
e-mobilitaet@migrol.ch
Tel.: 044 495 16 16
www.migrol.ch/e-mobilitaet



«BAUSTELLE» IMMOBILIENMARKT

Beim Frühstück im «Loft Five» diskutierten über 30 Experten der SVIT Bewerter und des SIV neben bewertungstechnischen Fragen die Auswirkungen politischer Einflüsse auf den Schweizer Immobilienmarkt.

TEXT – **STEPHAN WEGELIN***



Zu viele Regula-
torien stoppen
die Bautätigkeit.

BILD: ADOBE STOCK

► VAGE ZUKUNFT

Die Schweizer Städte stehen vor einem Dilemma – speziell im Wohnungsbau. Politische Forderungen nach sozialem Wohnungsbau kollidieren mit den Interessen des Immobilienmarktes – und insbesondere der Investoren. Diese fordern weniger Regulierung, um die Flächen, welche unsere wachsende Bevölkerung dringend benötigt, wirtschaftlich produzieren und anbieten zu können. Nicht nur die Investoren, sondern auch die Immobilienbewerter sind verunsichert, weil sie die Gebäude auf Grund ihrer (mitunter) politisch getriebenen Zukunft bewerten müssen.

Wie ein ärgerliches Bauhindernis taucht der soziale Wohnungsbau auf, gut gemeint und verbunden mit der Hoffnung auf bessere Lebensbedingungen. Doch bei genauerer Betrachtung wird deutlich, dass die neuen Vorschriften wie unliebsame Auflagen wirken, welche die Pläne der Investoren durch-

einanderbringen. Die Einführung von Mietendeckeln ist wie ein problematischer Untergrund, der das Fundament des Projektes erschüttert. Mit ihnen beginnt nicht nur ein Eingriff in die Planung, sondern auch eine Verzögerung der Arbeiten. Plötzliche Änderungen in den Abläufen sind erforderlich, um den neuen Vorschriften gerecht zu werden. Das wiederum behindert den Prozess und verursacht zusätzliche Kosten. Der Zwang zur Preisstabilität führt zu einem Investitionsstau, der wie ein unvollendetes Bauwerk in der Stadt steht.

► EINIGKEIT VERHINDERT

Ein Beispiel verdeutlicht die Herausforderungen, mit denen Eigentümer und Mieter konfrontiert sind: Angenommen, Sie stimmen beide überein, eine Küchensanierung durchzuführen, wobei die Kosten auf die Miete umgelegt werden sollen. Doch Ihre Pläne werden von den Behörden vereitelt, welche marktgerichtete Erhöhungen der

Mieten untersagen. Das Ergebnis? Stillstand. Die geplante Sanierung findet nicht statt. Eine Win-win-Situation wäre möglich gewesen, von der beide Parteien profitiert und das Gebäude an Wert gewonnen hätte. Doch politische Interventionen verhindern solche Vereinbarungen.

Die aktuellen makroökonomischen Trends und die weltpolitische Entwicklung erschweren die Situation zusätzlich. Investoren, die vor einigen Jahren noch Kapital anlegen wollten, stehen nun vor der Realität, dass mittelfristig keine hohe Rendite zu erwarten ist – was insgesamt auf die Preise drückt. Die jüngsten Änderungen – beispielsweise im Wohnschutzgesetz in Basel – haben die Attraktivität für Investoren massiv gemindert. Sowohl renditeorientierte Unternehmen als auch sozial engagierte Organisationen zögern nun, in einem Umfeld zu investieren, das von regulatorischer Unsicherheit geprägt ist. Der Fluss des Bauprojekts wird gestört,

und das Ergebnis ist ein unvollendetes Bauwerk – eine Lücke im Immobilienmarkt, welche das gesamte Gefüge ins Wanken bringt.

Die Immobilienbewerter sind in dieser Situation besonders gefordert. Sie müssen die Risiken und Unsicherheiten des Marktes einschätzen – auch die politischen. Denn letztendlich liegt in ihrer Einschätzung die Grundlage für jede zukünftige Investitionsentscheidung im Immobilienmarkt. ■

NÄCHSTE TERMINE

Nächster ERFA:
Dienstag, 29. Oktober 2024, Loft
Five, Europaallee HB Zürich.
Eintreffen 8.45 Uhr, Beginn
9.15 Uhr, Ende 11.00 Uhr mit
anschliessendem Networking.



***STEPHAN
WEGELIN**

Der Autor ist SVIT
Bewerter und
ERFA-Moderator.



Bestellformular für ein Jahresabonnement der «immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 78.05
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 58.05 Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____
Name/Vorname _____
Strasse/PF _____
PLZ/Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 78.05
- weitere Adressen CHF 39.05

Name	Name	Name
Vorname	Vorname	Vorname
Adresse	Adresse	Adresse
Ort	Ort	Ort

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2,6% MWST

SEMINARE UND WEITERBILDUNGEN

SEMINAR BAULICHE MASS- NAHMEN IM STOCK- WERKEIGENTUM 18. JUNI 2024

INHALT

Die Begleitung einer Sanierung bei Stockwerkeigentum erfordert eine umsichtige Planung und solides Fachwissen in rechtlichen Belangen, um die Vielzahl von Herausforderungen zu meistern. Dieses Seminar bietet Ihnen die Möglichkeit, sich mit den verschiedenen Aspekten der Sanierung von Stockwerkeigentum vertraut zu machen und Lösungsansätze für auftretende Probleme zu finden.

Ein besonderer Schwerpunkt wird auf energetische Sanierungen und die Ursache und Behebung von Sanierungsblockaden gelegt.

Die Teilnehmenden erhalten einen Einblick in die rechtliche Situation sowie Tipps und Tricks für den Praxisalltag.

ZIELPUBLIKUM

Verwalter von Stockwerkeigentum, Eigentümergemeinschaften, Immobilienbewirtschaftler und -berater sowie weitere interessierte Fachleute aus der Bau- und Immobilienbranche.

REFERENT

Marc Zimmermann, Rechtsanwalt, M.A. HSG
in Law and Economics
www.swisslegal.ch

ORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Dienstag, 18. Juni 2024,
13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 390.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 470.– (übrige Teilnehmende)
inkl. Seminarunterlagen und Pausengetränke

INTENSIVKURS LEADERSHIP UND MANAGEMENT EXCELLENCE 05.–07. SEPTEMBER 2024

INHALT

Bereichern Sie Ihre Führungskompetenzen im Intensivkurs mit den langjährigen Immobilienexperten Daniel Peter und Stephan Wegelin. Dieser Kurs bietet eine einzigartige Gelegenheit, die Verbindung zwischen menschlicher Dynamik und unternehmerischem Erfolg in der Immobilienbranche zu verstehen. Sie werden modernste Leadership- und Management-Ansätze anhand konkreter Fallstudien kennenlernen und direkt anwenden.

ZIELPUBLIKUM

Der Intensivkurs richtet sich an etablierte und aufstrebende Führungskräfte im Immobilienmarkt. Teilnehmende sollten bereits in Führungspositionen auf Geschäftsleitungsebene (KMU) oder Abteilungsebene sein oder sich konkret auf eine solche Aufgabe vorbereiten. Der Kurs vermittelt aktuelle Konzepte durch praktische Anwendung in realen Szenarien. Der Lehrplan orientiert sich an Ihren individuellen Bedürfnissen und kombiniert Theorieimpulse, vertiefende Fallstudien bzw. Übungen und erfahrungsorientierte Diskussionen.

REFERENTEN

Prof. Dr. Daniel Peter
Berater für Organisationsentwicklung,
EFQM-Assessor

Stephan Wegelin MRICS
Stephan Wegelin AG, MAS Coaching & Organisationsberatung, MAS Communication Management & Leadership, Mitglied BSO

ORT / DATUM

Kartause Ittigen, 8532 Warth

Kick-off-Meeting:
Mittwoch, 03. Juli 2024, 17.00–20.00 Uhr

3-Tages-Seminar
Donnerstag bis Samstag,
05.–07. September 2024, 13.00–16.30 Uhr

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 3900.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 4500.– (übrige Teilnehmende)
Inkl. Hotelübernachtung, Frühstück, Mittag- und Nachessen, Kaffeepausen und Mineralwasser à discrétion im Seminarraum und Seminarunterlagen.

ZERTIFIKATSKURS STOCKWERKEIGENTUM SPEZIALIST/IN SVIT SEP 2024 – FEB 2025

AUSBILDUNGSZIEL

Die vorhandenen Kenntnisse aus der Bewirtschaftungspraxis werden vertieft und mittels Fallbeispielen gefestigt, sodass man als Spezialist/in in Stockwerkeigentum namentlich

- die rechtlichen Grundlagen im Stockwerkeigentum kennt und in der Praxis richtig anwenden kann;
- den Stockwerkeigentümern und weiteren Beteiligten Paroli bieten kann;
- gestärkt und sicher durch eine Stockwerkeigentümerversammlung leiten und im Allgemeinen mit den Stockwerkeigentümern klar kommunizieren kann;
- sich bewusst abgrenzen und auf seine Bewirtschaftungsaufgaben konzentrieren kann.

Zusammenfassend soll der/die Spezialist/in in Stockwerkeigentum über weitgehende Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz verfügen, um Liegenschaften im Stockwerkeigentum mit Freude und Überzeugung professionell bewirtschaften zu können.

ZIELPUBLIKUM

Der Lehrgang richtet sich an Personen aus der Immobilienbewirtschaftung, welche sich vertieft mit Stockwerkeigentum beschäftigen. Sie sind Immobilienbewirtschaftler/in mit eidg. Fachausweis oder verfügen über langjährige Praxis in der Verwaltung von Stockwerkeigentum.

DOZENTEN

Personen aus der Immobilienwirtschaft mit grossem praktischem und methodisch-didaktischem Wissen.

KURSORT / DATUM

SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich

Die Kursdaten finden Sie auf unserer Homepage.

KOSTEN (INKL. MWST)

Fr. 6100.– (SVIT-Mitglieder)
Fr. 6400.– (übrige Teilnehmende)

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

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

BERUFSBILDUNGS- ANGEBOTE DES SVIT

DIE ASSISTENZ- UND SACHBEARBEITERKURSE - ANGE- PASST 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 AARGAU

02.09.2024–17.03.2025
Montag und Donnerstag,
17.30–20.05/21.00 Uhr
Dieser Kurs findet online statt.

SVIT BERN

11.09.2024–17.09.2025
Mittwoch, 16.15–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

12.08.2024–30.03.2025
Montag und Donnerstag,
18.15–21.30 Uhr
bzbs Weiterbildung, Buchs
13.08.2024–26.06.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT ZÜRICH

21.10.2024–11.07.2025
Montag und Freitag,
18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENZKURSE

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT

SVIT AARGAU

17.08.2024–16.11.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35/12.25 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

14.10.2024–10.02.2025
Montag, 18.00–20.30 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

13.08.2024–16.01.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT ZÜRICH

30.09.2024–28.02.2025
Montag und Freitag,
18.00–20.45 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- VERMARKTUNG SVIT

SVIT AARGAU

13.08.2024–29.10.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–11.35/
12.25/14.10 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BERN

03.03.2025–16.06.2025
Montag, 17.45–21.00 Uhr
Samstag, 08.30–12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT SOLOTHURN

15.10.2024–12.12.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.30–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

19.08.2024–25.11.2024
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

SVIT ZÜRICH

22.08.2024–28.11.2024
Donnerstag, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

ASSISTENT / IN BEWIRT- SCHAFTUNG STOCK- WERKEIGENTUM SVIT

SVIT AARGAU

29.06.2024–21.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–10.45/11.35 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

23.10.2024–13.11.2024
Mittwoch, 08.15–16.45 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

17.10.2024–12.12.2024
Donnerstag, 18.00–20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

21.01.2025–27.02.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

13.08.2024–16.09.2024
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum Solothurn

ASSISTENT / IN LIEGENSCHAFTS- BUCHHALTUNG SVIT

SVIT AARGAU

Modul 2: 02.07.2024–24.09.2024
Dienstag, 18.00–20.35 Uhr
Samstag, 08.00–14.10 Uhr
BSL Berufsschule, Lenzburg

SVIT BEIDER BASEL

Modul 1: 20.11.2024
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr
Modul 1: 27.11.2024
Mittwoch, 12.45–16.00 Uhr
Modul 1: 04.12./11.12.2024
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr
Modul 2: 18.12.2024/08.01.2025
Mittwoch, 08.30–11.45 Uhr
Modul 2: 15.01./22.01.2025
Mittwoch, 08.30–16.00 Uhr
kv pro AG, Basel

SVIT BERN

Modul 1: 13.08.2024–22.10.2024
Modul 2: 29.10.2024–17.12.2024
Dienstag, 17.30–20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT OSTSCHWEIZ

13.08.2024–19.11.2024
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen
04.03.2025–26.06.2025
Dienstag und Donnerstag,
18.00–20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT SOLOTHURN

Modul 1: 15.10.2024–19.11.2024
Modul 2: 26.11.2024–30.01.2025
Dienstag, 18.00–21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Modul 1: 19.08.2024–18.09.2024
Modul 2: 14.10.2024–13.11.2024
Montag und Mittwoch,
18.30–21.00 Uhr
Kasernenplatz 1, Luzern

ASSISTENT / IN IMMOBILIEN- BEWERTUNG SVIT

SVIT BERN

15.10.2024–12.12.2024
Dienstag, 17.45–21.00 Uhr
Donnerstag, 17.45–21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT ZÜRICH

21.08.2024–11.12.2024
Mittwoch, 09.00–15.30 Uhr
SVIT Zürich, Zürich-Oerlikon

COURS EN SUISSE ROMANDE

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

3 x par an: début du cours en février
et en août à Lausanne et en novem-
bre à Genève

CERTIFICAT EN COURTAGE IMMOBILIER

1 x par an: début du cours en
novembre, Lausanne

CERTIFICAT EN GESTION TECHNIQUE DU BÂTIMENT

1 x par an: début du cours en août,
Lausanne

CERTIFICAT DE MISE EN VALEUR LOCATIVE

1 x par an: début du cours en mars,
Lausanne

CERTIFICAT DE SPÉCIA- LISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

1 x par an: début du cours en août,
Lausanne

OBJECTIF NET ZÉRO

1 x par an: début du cours en août,
Lausanne

FINANCEMENT IMMOBILIER

1 x par an: début du cours en mars,
Lausanne

HÖHERE AUSBILDUNGEN

LEHRGANG BEWIRTSCHAFTUNG FA

Jährlicher Start im Januar in den Regionen Basel, Bern, Ostschweiz, Luzern, Zürich und im November in Lausanne sowie alle zwei Jahre in Graubünden und 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 und Zürich
Dauer: 15 Monate

LEHRGANG ENTWICKLUNG FA

Durchführung jährlich 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

NEU! STOCKWERKEIGENTUM SPEZIALIST / IN SVIT

Jährlicher Start im September in Zürich
Dauer: 5 Monate

LEHRGANG BUCHHAL- TUNGSSPEZIALIST SVIT

Jährlicher Start im August in Lausanne
Dauer: 4 Monate

CAS IMMOBILIEN-BUCH- HALTUNG

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

BACHELOR OF ARTS IMMOBILIENWIRT- SCHAFT/REAL ESTATE

Weitere Informationen finden Sie unter www.steinbeis-cres.de

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Weitere Informationen finden Sie unter www.fh-hwz.ch

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



SVIT School AG
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
Tel. 044 434 78 98
school@svit.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
Tanja Belotti
Via Carvina 3, 6807 Taverna
T 091 921 10 73
school-ticino@svit.ch

HWZ HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFT ZÜRICH

SEKRETARIAT

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄSSIGE 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 LEHR- GANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDER- ORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Assistentenkursen, zum Sachbearbeiterkurs und zum Lehrgang Immobilienbewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilienbewertung, -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, Fabienne Lüthi
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-imm.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangslösungen:
Marc Berger
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
Tanja Belotti
Carvina 3, 6807 Taverna
T 091 921 10 73
school-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
svit-zuerich@svit.ch

STRAMMER 90-JÄHRIGER

Die 90. GV des SVIT Ostschweiz hatte es in sich. Ein klares Ja zur Aussetzung der Zusammenarbeit mit der SMG, ein scheidendes Vorstandsmitglied und eine wiederbelebte «Immo Vision».

TEXT – MARKUS FÄSSLER*



Der SVIT-Vorstand (v.l.): Michel Staubli, Marcel Manser, Claudia Eberhart, Claudia Strässle, Urs Kramer, Thomas Mesmer und Matthias Hutter. BILDER: THOMAS KNELLWOLF

► ZUSAMMENARBEIT MIT SMG AUSGESETZT

Bisher sei es einvernehmlich zu- und hergegangen. Jetzt sei er aber auf die anstehende Abstimmung gespannt, sagte Thomas Mesmer, Präsident des SVIT Ostschweiz. Die 43 Stimmberechtigten an der 90. Generalversammlung vom 3. Mai 2024 im Würth Haus in Rorschach waren soeben bei Traktandum 12 angekommen: «Antrag Aussetzung Zusammenarbeit mit der Swiss Marketplace AG (SMG)».

Dieser sieht unter anderem vor, in Zukunft sämtliche Werbe-/Sponsoring- und sonstigen Leistungsvereinbarungen zwischen den Organisationen, Gesellschaften und Organen des Dachverbands SVIT Schweiz und der SMG sowie deren Organisationen umgehend zu kündigen. Die Vorstände des SVIT Ostschweiz und des

SVIT Zentralschweiz befürworteten den Antrag, der SVIT Zürich lehnte ihn kürzlich ab. Und wie sahen es die Mitglieder des SVIT Ostschweiz? Der Blick in die Runde und die vielen in die Höhe gestreckten Stimmkarten zeichnen ein deutliches Bild: 41 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen.

WEITERHIN STEIGENDE PREISE

Die zwei Enthaltungen bildeten über den Verlauf der Jubiläums-GV die Ausnahme. Alle anderen Geschäfte wurden einstimmig durchgewunken. Was nicht heisst, dass sie nicht erwähnenswerten Inhaltes gewesen wären – so zum Beispiel Traktandum fünf «Jahresbericht des Präsidenten». Thomas Mesmer, der zahlreiche Gäste wie SVIT Schweiz Präsident Andreas Ingold, Benno Zoller, Ehren-

präsident SVIT Ostschweiz, Karl Güntzel vom St. Galler Hauseigentümergeverband sowie Edgar Bischof, Präsident HEV Appenzell Ausserrhoden, begrüßen konnte, kam dabei unter anderem auf die Zinswende 2022 zu sprechen. Damals lautete die Prognose, dass der Immobilienboom vorbei sei. Bis auf einen leichten Rückgang im Jahr 2017 stiegen die Immobilienpreise seit 22 Jahren stetig an – 2024 sei ein Ende dieser Entwicklung in Sicht. «Wir haben an der GV 2023 bereits gesagt, dass wir nicht an einen Einbruch glauben – und wir haben recht behalten», so Mesmer. Denn die neusten Zahlen von Wüst Partner zeigen für 2024 Mehrkosten für Mietwohnungen von +3,8%, für Eigentumswohnungen von +1,2% und für Einfamilienhäuser von +0,3%.

SCHWÄCHELNDE FACHKRÄFTE, STARKE LERNENDE

Mahnende Worte gab es derweil von Claudia Strässle, die als Vorstandsmitglied das Ressort Erwachsenenbildung betreut. Sie machte die Anwesenden darauf aufmerksam, die Mitarbeitenden im Betrieb unbedingt in den Praxisalltag einzubeziehen und ihnen Einblicke in die verschiedenen Bereiche zu gewähren. Strässle zeigte anhand von aktuellen Zahlen aller Absolventinnen und Absolventen des «FA Immobilienbewirtschafter/in» 2023/24, dass diesbezüglich noch Luft nach oben ist. Denn die Erfolgsquote sank gesamtschweizerisch von 76,5% auf 60,2%. «Eher tragisch ist dabei eine 4,0 als Durchschnittsnote im Fach Bewirtschaftung. Gut ausgebildete Mitarbeitende erreichen wir nur, wenn Weiterbildungen nicht nur finanziert, sondern auch im Betrieb begleitet werden.»

Erfreulicheres hatte hingegen Vorstandsmitglied Urs Kramer aus seinem Ressort Grundausbildung zu berichten. Er präsentierte der Versammlung die vier besten Lehrabschlüsse. Es waren dies Jana Trösch (Cristuzzi Immobilien, Note 5,5) Vanessa Täubert (St. Galler PK, Note 5,25), Vanessa Baumgartner (VERIT Immobilien, Note 5,0) und Cassandra Skwar (Kramer Immobilien, Note 5,0). «Solche grossartigen Resultate sind ein gutes Zeichen. Der Berufsnachwuchs ist da und parat.» Weiter ermutigte er die Mitglieder, Lernende auszubilden. «Sie sind unsere Zukunft. Junge Menschen auszubilden, ist eine tolle Sache. Auch wenn es manchmal Nerven kostet, es zahlt sich mehr als aus.»



Cornel Eisenring wurde einstimmig in den Vorstand gewählt.

punkt bekannt gegeben. Übrigens: Der SVIT Ostschweiz finanzierte die diesjährige Jubiläums-GV aus der eigenen Tasche und verzichtete dabei bewusst auf Sponsoren. Gemäss Bilanz verfügt der Verband per 31.12.2023 über knapp 528 000 CHF an flüssigen Mitteln. Präsident Thomas Mesmer warnte mit einem Augenzwinkern: «Nächstes Jahr wird keine fünf mehr als erste Zahl stehen.» ■



***MARKUS FÄSSLER**

Der Autor ist Medienbeauftragter des SVIT Ostschweiz.

CORNEL EISENRING FOLGT AUF URS KRAMER IM VORSTAND

Apropos Urs Kramer: Dieser gab nach über 13 Jahren im Vorstand des SVIT Ostschweiz seinen Rücktritt bekannt. «Die Lehrlingsausbildung war sein Herzblut und er ist stark mitverantwortlich für die top Lehrlingsausbildung des SVIT Ostschweiz», sagte Präsident Thomas Mesmer. Neben der Grundausbildung betreute Kramer auch das Ressort Finanzen. «Ein riesiger Dank für deinen Einsatz, lieber Urs. Wir werden dich im Vorstand sehr vermissen», so Mesmer. Die Finanzen sind neu bei der ATIG AG Treuhand in Gossau angesiedelt. Neu in den Vorstand wurde einstimmig Cornel Eisenring gewählt. Der Inhaber und Geschäftsführer der Tobler Immobilien Treuhand AG in Frauenfeld ist Immobilienentwickler mit eidg. Fachausweis, verheiratet und Vater zweier Kinder. Ebenfalls verabschiedet wurde Franco Salina – oder «Mister SVIT School Ostschweiz», wie ihn Mesmer nannte – von der

Akademie. «Dein Engagement und dein Herzblut, die du in die Weiterbildung gesteckt hast, waren immer bewundernswert», so Mesmer.

«IMMO VISION» GIBT COMEBACK

Zum Abschluss war es Zeit für einen Ausblick in die Zukunft und die kommenden Veranstaltungen 2024 und 2025. Vorstandsmitglied Matthias Hutter konnte dabei verkünden, dass nach 2019 erstmals wieder eine «Immo Vision» durchgeführt werden wird. Sie findet am 21. August 2024 im Würth Haus in Rorschach statt. Auf dem Programm stehen unter anderem ein Referat von Thomas Stucki von der St. Galler Kantonalbank mit Titel «Ist der Immobilienboom in der Schweiz vorbei?» und von Marco Salvi von Avenir Suisse zum Thema «Zinsen, Zuwanderung und Zersiedelung: Wie zukunftsfähig ist der Schweizer Immobilienmarkt?». Ebenfalls bereits bekannt ist mit dem 5. Mai 2025 das Datum der 91. Generalversammlung. Die Location wird zu einem späteren Zeit-

ANZEIGE

LÖSUNGEN SIND BEI UNS NIE STANDARD, SONDERN IMMER AUF SIE MASSGESCHNEIDERT.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109 | 044 311 51 31
8050 Zürich | info@homeserviceag.ch



WIE STELLT MAN QUALITÄT FÜR FASSADEN SICHER?

Wasser gilt als grösster Feind jedes Gebäudes. Umso wichtiger ist eine sauber konstruierte, langlebige Fassade. Am 80. Lunchgespräch diskutierten die Gäste über verschiedene Aspekte der Fassadenplanung.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Zu Beginn des Lunchgesprächs führte Martin Frei von der Fassaden Expert GmbH kurz ins Thema ein und lieferte die Grundlagen für die anschliessende Diskussion. BILDER: RETO WESTERMANN

► SYSTEMGARANTIE HILFT NICHT

Ein Viertel aller Mängel an Gebäuden entfallen auf den Bereich der Fassaden. Das zeigen die Erhebungen im Fachbuch «Mängel im Hochbau». Trotzdem kommt nur bei wenigen Projekten ein Fassadenplaner zum Einsatz. Bei Elektroinstallationen hingegen, die in den Mängellisten nur selten auftauchen, sind bei der Planung beispielsweise fast immer Spezialisten dabei. Eine interessante Ausgangslage für die Diskussion zum Thema Fassade im Rahmen des Lunchgesprächs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vom 17. April.

Den Auftakt machte Martin Frei, Inhaber der Firma Fassaden Expert GmbH in Ebnet-Kappel und Bauherrenberater mit 30 Jahren Erfahrung in der Fassadenbranche. In seinem Referat streifte er kurz die verschiedenen Fassadensysteme und wies auf erste heikle Punkte hin: «Dunkle Farben auf einer verputzten Aussenwärmedämmung sind beispielsweise immer heikel», sagte Frei. Ein grosses Fragezeichen setzte er auch hinter die von vielen Anbietern offerierte Systemgarantie: «Diese besagt einzig, dass die verschiedenen Komponenten der Fassadenkonstruktion aufeinander abgestimmt sind.» In der Regel seien aber nicht die

gewählten Baumaterialien das Problem, sondern die Ausführung. Dann nütze eine Systemgarantie im Schadensfall überhaupt nichts. Um Schäden vorzubeugen, hilft nach Erfahrung von Fachmann Frei schlussendlich nur ein umfassendes Controlling – etwa durch einen erfahrenen Bauherrenberater oder eine externe Fassadenspezialistin. «Kontrolliert werden muss sowohl in der Planungs- als auch in der Bauphase», sagte Experte Frei.

UNTERNEHMER LANGFRISTIG EINBINDEN

Mit diesem Wissen im Hinterkopf diskutierten die Bauherrenberater im zweiten Teil

der Veranstaltung an vier Stationen zu den Themen «Systemgarantie», «Ökologie», «Fassadenplaner/Qualitätssicherung» und «Erfahrungen mit weiteren Fassadentypen». Rasch füllten erste Stichworte die Flipchart-Blätter. Nach gut zwanzig Minuten Diskussion in den Kleingruppen rief Sven Schatt, KUB-Vorstandsmitglied und Organisator des Anlasses, die Teilnehmenden zusammen und liess sie beim Apéro riche Bilanz ziehen. Die wichtigsten Erkenntnisse aus den Gruppendiskussionen: Komplexere Fassadenlösungen müssen auf alle Fälle von einer Fachperson begleitet werden. Zudem braucht es Zeit, um Prototypen zu bauen

An vier Stationen diskutierten die Bauherrenberater anschliessend in kleinen Gruppen zu Fragen rund um die Fassade.



sowie zu testen oder Materialbemusterungen direkt vor Ort vorzunehmen. Zudem – so die Erfahrung der Bauherrenberater – sei es wichtig, die Bauherrschaft bei der Wahl der Fassade klar auf den damit verbundenen Unterhalt hinzuweisen.

Bezüglich Systemgarantie teilten die Anwesenden die Erfahrungen von Fachmann Martin Frei. «Wenn man sie hat, schadet es nicht, aber es nützt einem auch nicht», brachte es KUB-Vorstandsmitglied Daniel Bischof auf den Punkt. Alternativ müsste die Garantie mit dem ausführenden Unternehmen klar im Werkvertrag definiert oder dieses auch langfristig mit in

die Verantwortung eingebunden werden – etwa, analog zu Dachflächen, mit einem Servicevertrag. Beim Thema Ökologie zeigte die Diskussion, dass zuerst einmal Klarheit geschaffen werden muss, welche Faktoren eine Fassadenlösung überhaupt nachhaltig machen – dazu zählen etwa die Dämmwirkung, die graue Energie, die Zirkularität des Materials oder dessen Herkunft.

Zudem sei gerade bei Altbauten kritisch zu prüfen, ob eine bereits gedämmte Fassade wirklich komplett erneuert werden müsse oder ob es aus Sicht der Ökologie nicht andere Wege gebe. Bei den weiteren Fassadentypen, zu denen

etwa die Begrünung oder Photovoltaikmodule zählen, die von der vierten Gruppe besprochen wurden, waren die Kosten, aber auch die teilweise noch fehlenden Langzeiterfahrungen ein grosses Thema. Bei Photovoltaikfassaden beispielsweise ist das Thema Brandschutz noch nicht final geklärt. Ungeklärt blieb am Schluss nur die Frage, wer den Fassadenplaner bezahlen soll. Die Voten dazu machten aber klar: Die Honorierung von Experten und Fachplanern wäre ein Thema, das locker ein eigenes Lunchgespräch füllen würde. ■

KUB-LUNCHGESPRÄCHE 2024

Die nächsten Termine

10. Juli
5. November

Ort und Zeit

Hercules Club, Rennweg 55,
Zürich, 11.15 bis 14.00 Uhr.
Details und Anmeldung unter
www.kub.ch.



*RETO WESTERMANN

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

ANZEIGE

Gemeinsam geht's besser!
+41 41 444 40 44

Wir sanieren. Und Sie?

SCHMID
Ideen verwirklichen.

schmid.lu/sanierungskonzept

WECHSEL IM VORSTAND

Am 29. April 2024 durfte der Präsident Andreas Biedermann 72 stimmberechtigte Mitglieder sowie zahlreiche Gäste zur 90. Generalversammlung des SVIT beider Basel in der Safran Zunft begrüßen.

TEXT – ANDREA SCHMID*

VERABSCHIEDUNG VON DREI MITGLIEDERN

Neben Vertretern des Kantons Basel-Stadt, der Gebäudeversicherung Basel-Stadt, des Schweizerischen Hauseigentümergebietes und den Partnern sowie den Fördermitgliedern des SVIT beider Basel, waren auch der Präsident des SVIT Schweiz, Andreas Ingold, der Vizepräsident, Michel Molinari, und der Ressortverantwortliche für Recht & Politik, Andreas Dürr, anwesend.

Zur Einstimmung zeigte Reto Brunner, Verantwortlicher für Anlässe im Vorstand des SVIT beider Basel, einen von Fotodesign Indlekofer zusammengestellten Film mit Impressionen aus dem vergangenen Verbandsjahr. Nach der Genehmigung des Protokolls der letztjährigen Generalversammlung und ein paar Worten des Präsidenten zum Jahresbericht 2023 dankte der Präsident des Aktionsfonds, Lukas Polivka, den Mitgliedern des SVIT beider Basel für die Unterstützung des Aktionsfonds und der Fondskommission für die gute Zusammenarbeit. Andreas Lampert, Vizepräsident und Finanzverantwortlicher, stellte die Jahresrechnung 2023 und das Budget 2024 vor, bevor Andreas Biedermann zum wahrscheinlich spannendsten Traktandum dieser JubiläumsgV überleitete – den Wahlen.

Drei langjährige Mitglieder des Vorstands des SVIT beider Basel wurden von Andreas Biedermann mit dankenden und treffenden Worten sowie Geschenken würdig verabschiedet. Es sind dies Caroline Kohler (25 Jahre Mitglied des Vorstands), Ralf Bendzulla (13 Jahre Mitglied des Vorstands) und Dieter Sommer (ebenfalls 13 Jahre Mitglied des Vorstands). An dieser Stelle danken wir den dreien nochmals ganz herzlich für ihren andauernden und grossen



Die neu gewählten Vorstandsmitglieder neben Michel Molinari, SVIT Schweiz: Christian Röösl, Fabian Halmer, Nicole Blapp und Julia Honigmann (v.l. n. r.). BILDER: PATRICK INDLEKOFER



Der Präsident Andreas Biedermann begrüsst die Teilnehmer der 90. GV des SVIT beider Basel.



Das anschliessende Abendessen fand im Zunftsaal der Safran Zunft in Basel statt.

Einsatz für den SVIT beider Basel und die tolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren. Wir werden euch vermissen!

NEUE WOHN-SCHUTZ-BESTIMMUNGEN IN BASEL-STADT

Mit den diesjährigen Wahlen wurde ein Generationenwechsel eingeläutet. Neben den bestehenden Vorstandsmitgliedern wurden auch vier neue Mitglieder in den Vorstand des SVIT beider Basel gewählt: Nicole Blapp, Fabian Halmer, Julia Honigmann und Christian Röösl. Wir gratulieren den neuen Vorstandsmitgliedern zu der einstimmigen Wahl und freuen uns, mit ihnen zusammen die zukünftigen Herausforderungen anzugehen.

Unter dem Traktandum «Diverses» überbrachte Andreas Ingold Gussworte vom SVIT Schweiz und sprach auch heikle Themen an, wie z. B. der

aktuelle Unmut einiger Mitglieder zu den Preismodellen und Dominanz der Swiss Marketplace Group und die schwierige mietrechtliche Situation in der Schweiz und besonders in Basel-Stadt mit den neuen Wohnschutzbestimmungen.

Nach dem offiziellen Teil lud der SVIT beider Basel alle Teilnehmer zu einem Apéro und einem feinen Drei-Gang-Menu ein. In gemütlicher Atmosphäre und bei vielen interessanten und angeregten Gesprächen konnten neue Kontakte geknüpft und alte Beziehungen gepflegt werden. Die 90. Generalversammlung des SVIT beider Basel wird allen in guter Erinnerung bleiben, und wir freuen uns bereits auf das nächste grosse Jubiläum, wenn der SVIT beider Basel sein 100-jähriges Bestehen feiern darf. ■



***ANDREA SCHMID**

Die Autorin ist Vorstandsmitglied des SVIT beider Basel.

ANZEIGE



BN Partners SA

- IMMOBILIENBEWERTUNGEN
- MACHBARKEITSSTUDIEN
- PROJEKTENTWICKLUNGEN
- SANIERUNGEN
- DUE DILIGENCE

Annovia Group

Annovia Group

- INTERIOR DESIGN
- RENDERING
- BIM



www.bnpartners.ch
www.annoviagroup.com

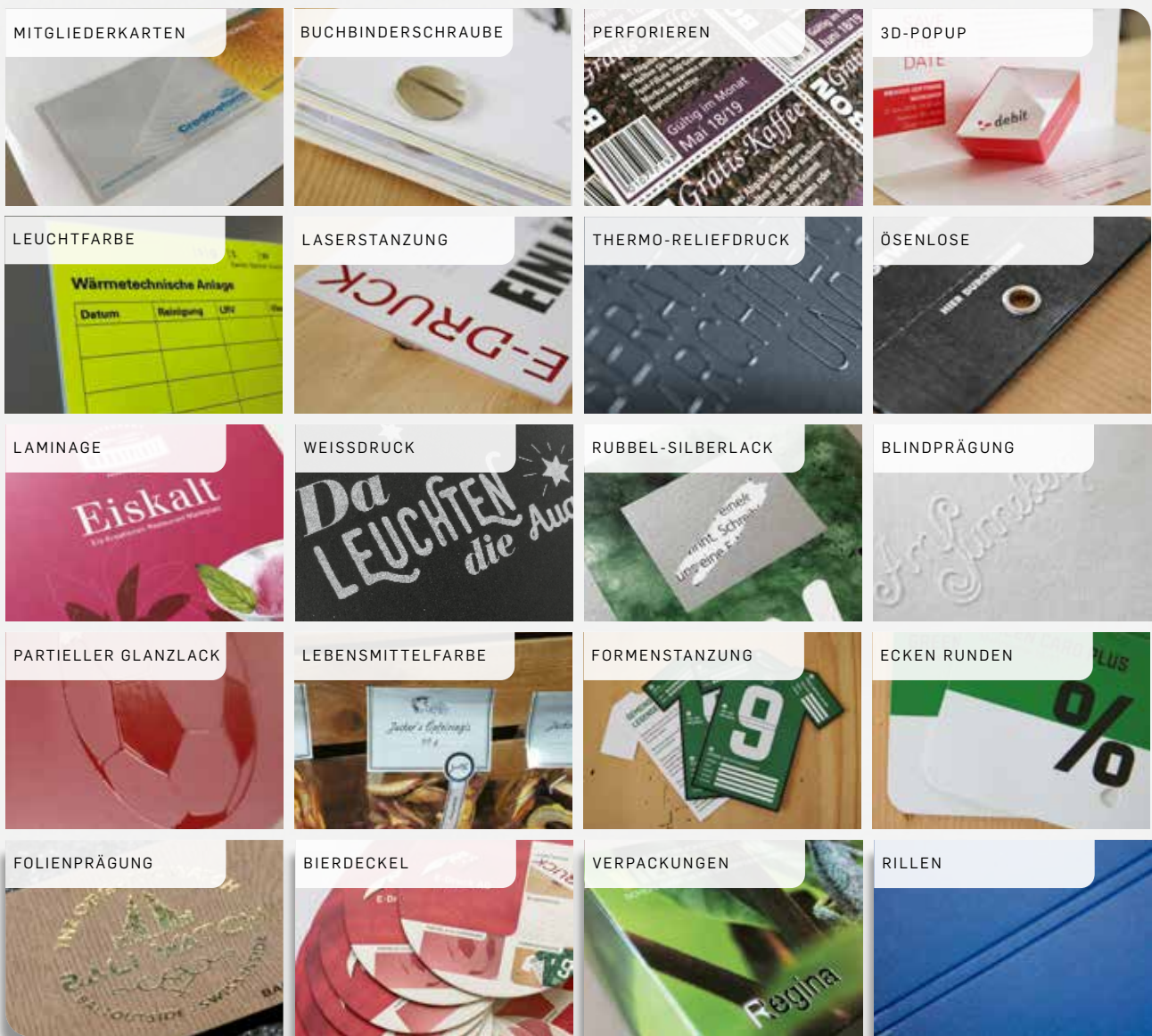




E-Druck AG

SPEZIALITÄTEN-DRUCK

Individuell gestaltete Drucksachen sind sowohl im Privat- wie auch im Geschäftsbereich in der heutigen digitalen Zeit sehr gefragt. Nebst der Gestaltung von allen Drucksachen bieten wir auch Veredelungen an, die in der Wirkung einmalig sind. Blindprägungen, Laserstanzungen, Druck- oder UV-Lacke lassen die Digital- und Offsetdrucksachen zu einem echten Erlebnis werden.



EVO – Die ultrakompakte Komfortlüftung für Wohnungen

WESCO hat zum Frühling 2024 seine Produktwelt im Bereich Wohnungslüftung um das Komfortlüftungsgerät EVO erweitert: Das Hochleistungsgerät überzeugt mit einem ultrakompakten und minimalistischen Design. EVO gehört mit nur 21 Zentimetern Höhe zu den kompaktesten Geräten im Markt.

Gute Luft in Innenräumen ist essenziell für ein gesundes Leben. Der Markt der Komfortlüftungsgeräte wird mit dem zentralen Lüftungsgerät EVO revolutioniert. Das Hochleistungsgerät überzeugt mit einem ultrakompakten und minimalistischen Design. EVO gehört mit nur 21 Zentimetern Höhe zu den kompaktesten Geräten im Markt und wird in den beiden Grössen 150 m³/h und 200m³/h angeboten. EVO ist die ideale Lüftungslösung für kleinere und grössere Wohnungen.



EVO IST WAHLWEISE KWL-DECKENGERÄT ODER KWL-WANDGERÄT

Dass EVO selbst auf kleinstem Raum genug Platz findet, ist nur einer der vielen Vorteile dieses Komfortlüftungsgeräts: Die lediglich 24 kg leichten EVO-Geräte bieten Vielseitigkeit, weil sie sowohl horizontal als auch vertikal eingebaut werden können. Die Lüfrichtungen sowie die Verbindungen bieten komplette Modularität und können während der Installation nach Bedarf konfiguriert werden. Das Gerät eignet sich hervorragend für den Einbau in eine Hohlraumdecke – eine elegante Lösung ohne Wohnraumverlust. EVO ist das perfekte Komfortlüftungsgerät sowohl für Neubauten wie auch für Sanierungen. Alle verfügbaren Sensoren und Steuerungen sind drahtlos über Funk mit dem Gerät verbunden und können individuell ausgewählt und ergänzt werden.



Durch die optional erhältlichen CO₂- und Feuchtesensoren werden die Betriebsstufen automatisch angepasst, um eine kontinuierliche Überwachung und Aufrechterhaltung der gewünschten Luftqualität sicherzustellen.

SMARTER BYPASS UND HERVORRAGENDE ENERGIEEFFIZIENZ

Die leistungsstarken Wärmetauscher sind sowohl als Gegenstrom- wie auch als Enthalpie-Ausführung erhältlich und erreichen dabei einen maximalen Wärmebereitstellungsgrad von bis zu 95%. Dank dem intelligenten Bypass wird im Sommer bei entsprechenden Verhältnissen die Nachtauskühlung automatisch aktiv und umgeht so eine unerwünschte Vorwärmung durch den Wärmetauscher.

KONSTANTER LUFTSTROM

Äusserst leise und energieeffiziente Radialventilatoren gewährleisten einen konstanten Luftstrom, der bei ansteigendem Gegendruck vom Gerät automatisch ausgeglichen wird. Die Filterauswahl reicht von G4 bis ePM1 80%. Es besteht ausserdem die Möglichkeit, kombinierte Feinstaub-Aktivkohlefilter zu verwenden. Der Endkunde kann die Filter selbstständig kontrollieren und austauschen.



EVO PUNKTET AUCH IN SACHEN NACHHALTIGKEIT

Das energieeffiziente EVO verfügt als eines der einzigen KWL-Geräte über eine Umwelt-Produktedeklaration und weist einen sehr geringen CO₂ Fussabdruck in der Herstellung auf (0.621 kg inkl. Verpackung). Es ist damit bestens für die kommenden Minergie-Normen vorbereitet. Das Komfortlüftungsgerät ist aus expandiertem Polypropylen und verzinktem Stahl hergestellt. Aufgrund dieser Materialisierung ist EVO zu 99% recyclebar.

WEITERE INFORMATIONEN:

WESCO AG

Tägerhardstrasse 110
5430 Wettingen
Tel. +41 (0)56 438 12 12
balance@wesco.ch
www.wesco.ch

(Video-) Gegensprechanlagen zum Pauschalpreis

Seit mehr als 30 Jahren installieren wir Gegensprechanlagen in bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern. Während dieser Zeit konnten wir unsere Arbeitsweise stetig weiterentwickeln, hinsichtlich Qualität und Effizienz!

EINFACHE ABLÄUFE

Sie fragen eine Offerte an unter Angabe folgender Punkte:

- Adresse der Liegenschaft inklusive Ansprechperson im Haus
- Wunsch (Audio, Video, Spezielles)
- Offertadresse

Wir besichtigen die Liegenschaft und erstellen Ihnen eine Pauschal-Offerte mit Bildern und genauem Beschrieb, was alles enthalten ist. Die Offerte kann auch Optionen und Varianten enthalten, mit den jeweiligen Zusatzkosten. Alle anfallenden Arbeiten sind eingerechnet (z.B. Einbau/Ersatz Türöffner, Wechselschloss, etc). Sie bestellen das, was Sie möchten, oder was das Budget hergibt. Selbstverständlich können Sie auch Fragen stellen, sei es per Mail oder Telefon. Wir geben gerne Auskunft. Wir organisieren alles, avisieren die Bewohner und führen die Installationen aus. Ohne Baustellenatmosphäre, der Staubsauger ist unser stetiger Begleiter. Anschliessend wird der offerierte

Pauschalbetrag verrechnet und Sie müssen nur noch die Rechnung bezahlen. Bei uns haben Sie auf Material und Arbeit 3 Jahre Garantie!

RICHTPREISE

Damit Sie ungefähr wissen, was preislich auf Sie zukommt, können Sie anhand unserer Richtpreise einen ungefähren Betrag errechnen. Diese Richtpreise sind für Neuinstallationen: Audio für ein 6-Familienhaus Fr. 3'500.00, jede weitere Wohnung plus Fr. 250.00. Video für ein 6-Familienhaus

Fr. 6'300.00, jede weitere Wohnung plus Fr. 520.00. Die Auswechslung bestehender Anlagen ist in der Regel günstiger.

PRODUKTE VON BTICINO

Bevorzugt arbeiten wir mit den Produkten des Herstellers Bticino, vertrieben durch die Firma Legrand. Diese Geräte sind sehr schön, technisch einfach aufgebaut und gehören zu den meistverkauften Systemen in der Schweiz (und Europa). Ich selber bin seit 15 Jahren als freischaffender Service-Techniker für Legrand tätig. Wenn eine Anlage

mal nicht richtig funktioniert, gehe ich im Auftrag von Legrand vor Ort und behebe die Probleme. Mehr Know-how geht kaum... Auf ausdrücklichen Wunsch können wir auch Produkte anderer Hersteller installieren, jedoch sind dann die Preise etwas höher. Nicht weil das Material teurer wäre, sondern weil jedes Produkt seine Eigenheiten hat, die es zu beachten gilt. Und wir sind nun mal auf Bticino «geiecht»!

IN DER GANZEN DEUTSCHSCHWEIZ

Unsere Dienstleistungen bieten wir in der ganzen Deutschschweiz an. Zum Teil arbeiten wir mit ortsansässigen Installateuren oder Freelancern zusammen, so dass der Support auch nach dem Einbau gewährleistet ist. Profitieren Sie von unserem Angebot und überzeugen Sie sich davon, dass günstige Preise und Top-Arbeit sich nicht ausschliessen müssen!

WEITERE INFORMATIONEN:

DIETRICH Gegensprechanlagen

Feldeggstrasse 12
3322 Schönbühl
031 859 43 82
info@dietrich-gegensprechanlagen.ch
www.dietrich-gegensprechanlagen.ch



Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen von Gentrifizierung auf Stadtviertel und Immobilienmärkte

Im Rahmen der Diskussion über die Areal- und Standortentwicklung von Immobilien möchte ich das Phänomen der Gentrifizierung ansprechen. Während meines CUREM Masterlehrgangs hörte ich zum ersten Mal von der Gentrifizierung. Dieses Thema hat mich sofort fasziniert und meine Einsicht in die Komplexität der Stadtentwicklung vertieft. Zusätzlich hat das Verständnis der Wechselwirkungen zwischen Stadtentwicklung, Immobilienmärkten und sozialen Dynamiken mir wertvolle Einblicke für meine berufliche Zukunft geliefert.



Dipl. Oec. Nathalie Bonalumi
MAS REM UZH CUREM

Der Begriff «Gentrification», der seit dem 18. Jahrhundert bekannt ist, leitet sich vom englischen Wort «gentry» ab und bezieht sich historisch auf eine wohlhabende Mittelschicht. Diese Gruppe verursachte durch ihren Einzug in ärmere Arbeiterviertel eine soziale und wirtschaftliche Umgestaltung, die sowohl positive als auch negative Folgen hatte.

Betroffen sind weltweit vor allem zentrale, innerstädtische Lagen in **Grossstädten** mit Altbausubstanz oder Gebäuden aus dem 20. Jahrhundert, die ehemals industriell genutzt wurden. Alte Gebäude werden entweder (luxuriös) saniert oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Durch den Zuzug von kaufkräftigeren Menschen in diese vernachlässigten, preisgünstigen Stadtviertel kommt es zu einer Aufwertung dieser Zonen, und die Immobilienpreise sowie Mietkosten beginnen zu steigen.

Zunächst nutzen **Pioniere** die anfängliche Phase aufstrebender Viertel und werten sie durch Cafés, Galerien und ähnliche Einrichtungen auf. In einer weiteren Phase ziehen kaufkräftige, höher gebildete Menschen mit besseren Infrastrukturen und Restaurants hinzu, was zu Mietzinserhöhungen durch Modernisierungen führt. Die Folge ist eine

Verdrängung der Arbeiterklasse und der Pioniere durch höhere Mieten und die Wertsteigerung der Viertel.

Hautnah habe ich die Gentrifizierung in New York, Berlin und Zürich miterlebt. Ein gutes Beispiel in Zürich ist der **Kreis 5**, wo sich ein ehemaliges Industriequartier in ein urbanes Zentrum der Stadt umwandelte, unter anderem mit Boutiquen, trendigen Bars, dem Technopark und Hochhäusern wie dem Prime Tower, dem höchsten Gebäude der Stadt Zürich.

FAZIT

Gentrifizierung ist ein komplexer Prozess mit vielen Facetten. Neben den oft diskutierten negativen Auswirkungen gibt es zahlreiche positive Seiten, die für die Stadtentwicklung von grosser Bedeutung sind. Verbesserte Infrastruktur, wirtschaftliche Belebung, Förderung von Kunst und Kultur, erhöhte Sicherheit, soziale Durchmischung und Wertsteigerung von Immobilien sind nur einige der positiven Effekte, die Gentrifizierung mit sich bringen kann. Es ist wichtig, diese Vorteile zu fördern und gleichzeitig Massnahmen zu ergreifen, um die negativen Folgen wie Verdrängung und soziale Ungleichheit zu mildern. Eine ausgewogene und gerechte Stadtentwicklung kann dazu beitragen, dass die

positiven Seiten der Gentrifizierung genutzt werden, während die negativen Aspekte minimiert werden. So kann Gentrifizierung zu einer Win-Win-Situation für alle Beteiligten werden und zur Schaffung lebenswerter und dynamischer Städte beitragen.

Gerne schliesse ich mit einem Zitat von **Vincent van Gogh** ab:

**«WANDLUNG IST NOTWENDIG
WIE DIE ERNEUERUNG DER BLÄTTER
IM FRÜHLING.»**

Dipl. Oec. Nathalie Bonalumi

WEITERE INFORMATIONEN:

BN Partners SA

Via Pretorio 13, CH-6900 Lugano

www.bnpartners.ch
info@bnpartners.ch

www.annoviagroup.com
info@annoviagroup.com



Annovia Group
www.annoviagroup.com

Die Zukunft der Arealentwicklung in der Schweiz: Nachhaltigkeit und Gesundheit im Fokus

Die Arealentwicklung in der Schweiz steht vor einer Vielzahl von aktuellen Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Eine der grössten Herausforderungen ist die steigende Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Gebieten, insbesondere in Ballungszentren wie Zürich, Genf und Basel.

Dies führt zu einem starken Druck auf bestehende Areale und erfordert eine effiziente Nutzung von Flächen. Zeitgleich ist die zunehmende Verdichtung von Städten und die damit verbundene Notwendigkeit, nachhaltige und lebenswerte Quartiere zu schaffen zunehmend komplexer – müssen hier nicht nur Parameter einer ökologischen Nachhaltigkeit mitbedacht werden sondern zugleich einer sozialen Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. Die Förderung von Grünflächen, die Schaffung von öffentlichen Verkehrsmitteln und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind hierbei zentrale Massnahmen.

Wissenschaftliche Erkenntnisse der letzten Jahrzehnte zeigen zudem einen Zusammenhang zwischen gebauter Umgebung und psychischer und mentaler Gesundheit von Bewohner:innen auf. In einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es somit entscheidend, dass Architektur, Stadt- und



Agglomerationsplanungen den Raum unter Berücksichtigung grundlegender Nachhaltigkeitsziele weiterentwickeln. Besonders wichtig sind Wohnstrukturen, die diesen gesundheitlichen und sozialen Bedürfnissen gerecht werden. Vernachlässigte Anforderungen können zu einem Anstieg von Stressfaktoren führen, die sich negativ auf die Gesundheit und das psychische und soziale Verhalten auswirken können.

Die Architekturpsychologie und Neuroarchitektur liefern hier konkrete Erkenntnisse und spielen eine zentrale Schlüsselrolle wenn es darum geht Antworten auf Fragen zu geben welche in den vergangenen Jahren grossteils nur intuitiv beantwortet werden konnten. Wir wissen heute beispielsweise, dass Städte unser Verhalten und

unser Wohlbefinden beeinflussen können und gezielte Regionen in unserem Gehirn durch die Architektur und die Art und Weise wie wir uns durch den gebauten Raum bewegen aktiviert werden und unser Verhalten dadurch beeinflusst wird. Aus wissenschaftlicher Sicht ist es also unumstritten, dass wir uns auf der Suche nach dem «Wie?» neuen Fachdisziplinen zuwenden sollten.

Trotz der erdrückenden, wissenschaftlichen Beweislast haben viele Stadtplaner die kognitiven Einflüsse ihrer Entwürfe auf das Befinden der Bewohner:innen bisher unzureichend beachtet, zumindest was die Bereiche der Umweltpsychologie und Neurowissenschaft betreffen, wohingegen Ästhetik, Technik und Design zur Perfektion getrieben wurden. Architektur ist ein

mächtiges Werkzeug, fähig unser Verhalten zu lenken und unsere Gesellschaft zu prägen, das Miteinander zu fördern und unsere Gesundheit bestmöglich zu unterstützen. Es liegt an uns zu entscheiden, wie dieses Leben und diese Gesellschaft aussehen soll und welchen Weg wir einschlagen müssen, um unsere Ziele zu erreichen. Mit einer qualitätsvollen Arealentwicklung können wir den Grundstein für unsere Gesellschaft und wie sich diese entwickelt, legen.

Die Weiterbildungsstudiengänge der Berner Fachhochschule vermitteln aktuelles Wissen zu Fragen des Standorts, Kapitals und architektonischen Ideen für Areal- und Immobilienprojektentwicklungen. Sie spiegeln den multidisziplinären Gedanken der Arealentwicklung wider. Inspirierende Gedanken, visionäre Ideen und Menschen, die an Veränderung glauben – ein regelrechter Frühjahrsputz für verstaubte Strukturen und Anschauungen!

Autorin: Elke Reitmayer

WEITERE INFORMATIONEN:

Berner Fachhochschule AHB

Pestalozzistrasse 20, 3400 Burgdorf
Tel. +41 34 426 41 41, www.bfh.ch

Fluchttreppen müssen beidseitige Handläufe haben!



Handlauf bei einem Treppenabgang zur Tiefgarage



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.

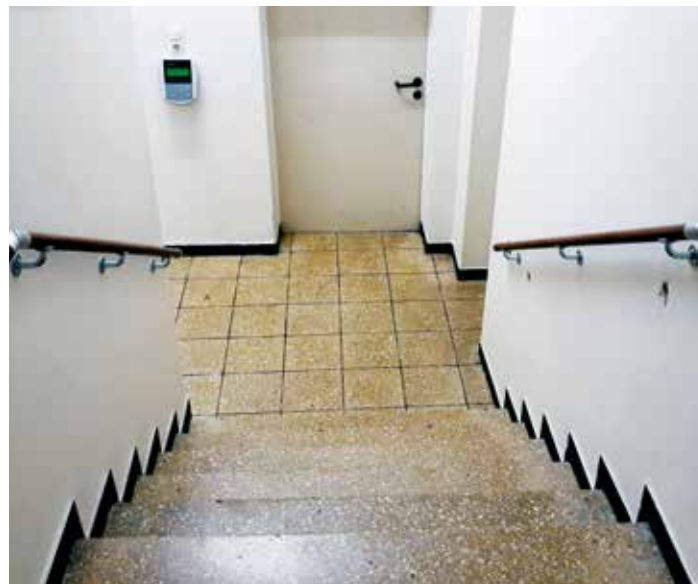
RECHTLICHE ASPEKTE

Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauverordnungen 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 Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit



Beidseitiger Handlauf in einer Wohnanlage (Fluchttreppe)

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 fordern Sie Prospekte 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

Schädlingsbekämpfung im Fokus der Zeit

Die Feriendestinationen der Schweizer, haben sich schon länger über den ganzen Globus verteilt. Das einfache reisen ermöglicht es sich auch in ferne Länder zu begeben. Durch das vermehrte reisen, werden immer wieder Insektengattungen in andere Länder verschleppt. Nicht selten reist das Insekt unwissend im Gepäck mit Nachhause und fühlt sich, dank unserem immer wärmer werdenden Klima, auch bei uns sehr wohl. So haben es zum Beispiel auch einige Kakerlaken Arten bis zu uns geschafft und sind heimisch geworden aber auch eine riesige Plage.

Gründen trauen sich Mieter aber auch Eigentümer manchmal nicht, sich Hilfe zu holen. Ein Befall ist aber in den Meisten Fällen kein Verschulden des Mieters und die Ursache des Auslösers ist nur in seltenen Fällen zu 100% ermittelbar.

BRAUCHT ES EINEN SCHÄDLINGSBEKÄMPFER ODER BRINGT MAN DIE INSEKTEN SELBER WIEDER WEG?

Leider gibt es viele Hausmittelchen die angepriesen werden, welche aber absolut keine Wirkung erzielen. Nicht umsonst wird der professionelle Schädlingsbekämpfer

geschult und verfügt über diverse Insektizide die er gezielt zum Einsatz bringt. Der grösste Teil der Mittel, egal ob in Gel oder flüssiger Art, ist ausserdem für Warmblüter wie unsere Haustiere und natürlich auch den Menschen absolut unschädlich. Die Pestizide welche wir hier in der Schweiz benutzen stehen unter ständiger und strenger Kontrolle des BLV.

WAS MACHEN SIE DEN SONST NOCH SO, AUSSER INSEKTEN ZU BEKÄMPFEN?

Wir von Plagex sind auch in der Mardervergrämung sehr viel unterwegs. Wir

haben aber auch die Möglichkeiten bauliche Massnahmen vorzunehmen, denn der Marder hinterlässt meist grosse Schäden im Dachstock, welche unser gelernter Zimmermann fachgerecht wieder instand stellen kann. Auch in der Vogelabwehr haben wir uns einen Namen gemacht und schon einige Objekte erfolgreich und Tiergerecht abgesichert. Auch haben wir uns auf Holzschädlinge spezialisiert und sind die einzigen Schädlingsbekämpfer in der Schweiz, die ein Verfahren gegen Holzschädlinge anbieten können ohne jegliche Chemie, nur mit Infrarot.



WANN KOMMT DER SCHÄDLINGSBEKÄMPFER ZUM EINSATZ

Meistens wird Plagex gerufen wenn der Befall schon ein grösseres Ausmass angenommen hat. Sobald sich die Insekten über die Steigleitungen, oder durch umräumen gewisser Gegenstände aus dem Keller/Windenabteil in die Wohnungen ausbreiten, wird der Befall gemeldet und der Schädlingsbekämpfer kommt zum Einsatz. Genauso ist es auch mit Silberfischchen, Textilmotten oder anderen Schädlingen. Durch Schamgefühl oder aus anderen



PLAGEX GMBH

Wir von Plagex bleiben stets am Ball, wir bilden uns weiter und bleiben immer offen für Neuerungen, von denen letztendlich unsere Kunden profitieren können. Unser Beruf ist sehr vielfältig und kein Tag ist wie der Andere. Wir helfen unseren Kunden Jederzeit die ungeliebten Gäste in ihrem Zuhause wieder los zu werden und leben unseren Grundsatz.

SO WENIG WIE MÖGLICH ABER SO VIEL WIE NÖTIG.

WEITERE INFORMATIONEN:

Plagex
www.plagex.ch
info@plagex.ch

Floraweg 6
8810 Horgen
Tel. 044 725 36 36

Max-Höngger-Strasse 6
8048 Zürich
Tel. 044 552 38 36



Gemeinsam für eine gelbgrüne Zukunft – das ist Post Immobilien

Die über 1000 Mitarbeitenden von Post Immobilien entwickeln, bauen, bewirtschaften und vermarkten schweizweit über 2200 Objekte und bieten als Immobilienkompetenzzentrum alle Services aus einer Hand. So unterschiedlich die Aufgaben in den rund 50 verschiedenen Berufsgruppen und zahlreichen Teams auch sind, einer Meinung sind sich die Immobilienprofis der Schweizerischen Post, wenn es darum geht, ihre ambitionierten Klima- und Energieziele zu erreichen. Wie sie gemeinsam daran arbeiten, zeigt ein aktuelles Sanierungsobjekt in Nidau im Kanton Bern.

Es ist ein ambitioniertes Klima- und Energieziel der Schweizerischen Post: ab 2030 im eigenen Betrieb und ab 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette klimaneutral und netto null sein. Einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leistet Post Immobilien. Bekanntlich ist der Immobiliensektor, insbesondere der Bau, sehr energieintensiv und für einen Drittel der CO₂-Emissionen in der Schweiz verantwortlich.

NACHHALTIGKEIT GELINGT GEMEINSAM BESSER

Um die gesetzten Ziele zu erreichen und das Immobilienportfolio der Post möglichst nachhaltig zu entwickeln, hat Post Immobilien die Initiative «casa verde» lanciert. Etappenweise prüfen fachkundige Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen mehrere hundert Gebäude auf ihr ganzheitlich nachhaltiges Sanierungspotenzial. Basierend darauf werden entsprechende Massnahmen geplant und umgesetzt. Nachhaltigkeit ist komplex. Um möglichst alle Aspekte zu berücksichtigen, arbeiten sowohl bei der Analyse als auch in der Planung und bei der Umsetzung verschiedene Teams eng zusammen.

«VIELFÄLTIGE TEAMS SCHAFFEN BESSERE LÖSUNGEN. WENN VERSCHIEDENSTE PERSPEKTIVEN EINFLIESSEN, ENTSTEHEN DURCHDACHTE, WIRKSAMERE UND AUCH NACHHALTIG ERFOLGREICHERE LÖSUNGEN ALS AUS HOMOGENEN TEAMS.»

Nadia von Veltheim,
CEO Post Immobilien

SO SIEHT GELBGRÜN AUS

In Nidau am Bielersee steht ein kürzlich fertiggestelltes typisches Sanierungsobjekt von Post Immobilien. Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde 1964 als Sichtbetongebäude erbaut und in den 80er-Jahren mit einer Blechfassade saniert, wodurch die Ölheizung von zwei Ölbrennern auf einen reduziert werden konnte. Seither passierte bis auf kleine Unterhaltsarbeiten nichts mehr. Bei der Überprüfung im Rahmen der Initiative «casa verde» wurde der baufällige Zustand des Gebäudes erkannt und beschlossen, das Objekt im Alleineigentum nachhaltig zu sanieren, damit es zukünftig einem Gebäudeenergieausweis

der Kantone (GEAK) der Stufe C entspricht. Diese Einstufung erhalten Altbauten mit umfassend erneuerter Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Um beim Projekt in Nidau diese Einstufung zu erreichen, setzte Post Immobilien folgende Massnahmen um:

- Sanierung der Fassade** 

Der Zustand einer Gebäudehülle beeinflusst die Energieeffizienz von Immobilien enorm. Daher wurde die Gebäudehülle mit Polymerbeton saniert. Gegenüber einer konventionellen Betonfassade wurden allein dafür rund 10 Prozent CO₂ eingespart. Die neue Gebäudehülle reduziert zukünftig den Energiebedarf für Heizung und Kühlung um 30 bis 50 Prozent.
- Anschluss an Fernwärme** 

Die fossile Ölheizung wurde vollständig entfernt und stattdessen ein Fernwärme-Anschluss eingerichtet. Wärme wird neu mittels nachhaltiger Fernwärme erzeugt.
- Installation von Photovoltaik** 

Die neu installierte Fotovoltaikanlage produziert jährlich 68 MWh Strom, was den Bedarf von rund 15 Vierpersonenhaushalten deckt. Der Grossteil der erzeugten Energie wird direkt im Gebäude genutzt, der Überschuss gelangt ins Stromnetz.
- Ersatz der Fenster** 

Es wurden neue Fenster mit Rahmen aus FSC-zertifiziertem Holz eingesetzt. Das Holz stammt mehrheitlich aus der Schweiz, Deutschland und Österreich.
- Begrünung des Flachdachs** 

Das Flachdach wurde umgestaltet und rund um die Fotovoltaikanlage begrünt. Dies fördert die Biodiversität und schafft Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen.
- Kanalisation und Nasszellen saniert** 

Auch die Ressource Wasser wurde bei den Massnahmen berücksichtigt. Nebst der Sanierung von Kanalisation und Nasszellen zeigt die Erfahrung, dass einfache Anpassungen an Gebäudetechnikanlage den Energieverbrauch um mehr als 10 Prozent senken können. Beispielsweise, indem die Wassermenge von Toilettenspülungen reduziert wird oder Wasserspardüsen montiert werden.
- Ersatz der Beleuchtung** 

Die gesamte Beleuchtung wurde auf hocheffiziente LED-Technik umgestellt, die 50 bis 80 Prozent weniger Energie als vorher benötigt. Zudem wurde, wo sinnvoll, die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

Frisch saniert, sind die zwei Wohnungen, das Coiffeurgeschäft, mehrere Praxen

sowie die Polizeiwache und Postfiliale an der Weyerstrasse 4 bereits wieder mit Leben gefüllt.

ZUSAMMENARBEIT ALS ERFOLGSFAKTOR

Für das gute Gelingen der Sanierung in Nidau ist kein einzelnes Team verantwortlich. Es ist das Zusammenspiel und das Miteinander von vielen verschiedenen Berufsgruppen, das entscheidend war: Das Nachhaltigkeitsteam kümmerte sich um die Analyse und holte von den Fachbereichen Architektur, Elektro, Heizung, Lüftung, Klima, Kälte und Sanitär hilfreiche Empfehlungen ein. Anschliessend beschloss das Entscheid-Board bestehend aus Portfoliomanagement, CEO, Nachhaltigkeitsspezialisten und weiteren Fachspezialisten über die Details der Umsetzung. Während sich die Immobilienbewirtschaftung um die Koordination mit den Mietparteien kümmerte, führte die Bauprojektleitung die Sanierung durch und das

technische Facilitymanagement machte sich mit der Betreuung der neuen Gebäudetechnik vertraut.

GELB, GELBGRÜN, GELBGRÜNER?

Das Ziel ist klar, und bereits arbeiten die Teams an den nächsten Sanierungsprojekten von Post Immobilien. Schliesslich hat sich die Post im Rahmen der vom Bund lancierten Initiative «Vorbild Energie und Klima» freiwillig dazu verpflichtet, ihr Immobilienportfolio forciert zu sanieren. Zudem setzt sich Post Immobilien seit der Unterzeichnung der Charta «Kreislauforientiertes Bauen» zusammen mit Bund, Stadt Zürich, Kanton Zürich und weiteren Bauauftraggebern in der Schweiz noch stärker für eine kreislauffähige Immobilienwirtschaft ein. Die gemeinsame Ambition bis 2030: 50 Prozent weniger nicht erneuerbare Primärrohstoffe verwenden, Treibhausgasemissionen stark reduzieren und die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten messen und verbessern.



BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT – DEINE ZUKUNFT?

VIELFÄLTIGE JOBS IN EINEM SPANNENDEN UMFELD

Bei Post Immobilien bewirtschaften rund 1000 Mitarbeitende über 2200 Objekte in der ganzen Schweiz. Gemeinsam sorgen sie für alles, was ein erfolgreiches Real-Estate-Management ausmacht: Bauen, Verwalten, Entwickeln und Betreiben von modernen Neubauten bis zu historischen Baudenkmälern.

Besonders machen die Arbeit bei Post Immobilien die flachen Hierarchien, flexible Arbeitsmodelle, die Chance auf Weiterentwicklung und vor allem ein bunt gemischtes Team mit Kolleginnen und Kollegen unterschiedlichsten Alters aus 38 Ländern und über 50 Berufsgruppen.

KLINGT SPANNEND?

Schau dir unsere offenen Stellen an oder abonniere Jobmail und erfahre sofort, wenn etwas Passendes für dich frei wird: post.ch/immobilien-jobs

WEITERE INFORMATIONEN

- Post Immobilien: post.ch/immobilien
- Initiative «casa verde»: post.ch/casa-verde
- Charta «Kreislauforientiertes Bauen»: cbcharta.ch
- Nachhaltigkeit bei der Post: post.ch/nachhaltigkeit
- Initiative «Vorbild Energie und Klima» des Bundes: vorbild-energie-klima.admin.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

Post Immobilien M&S AG
Wankdorffallee 4
3030 Bern
Telefon: +41 848 888 780
(CHF 0.08/Min. vom Schweizer Festnetz)
Website: www.post.ch/immobilien



DIE Bauherrenvertretung – anders als Sie es kennen

Was uns von anderen Bauherrenvertretungen abhebt? Die Firmenkultur. Sie basiert auf der Bereitschaft, Höchstleistungen zu erbringen, umfassendem Know-how und der Unterstützung durch neueste Technologien. Mit unserem Team von über 13 Bauherrenvertreter*innen sind wir breit abgestützt und garantieren 100%ige Ausfallsicherheit für einen reibungslosen Ablauf Ihres Projektes.

WAS MACHT EINE BAUHERRENVERTRETUNG?

Die Bauherrenvertretung vertritt die Interessen einer Bauherrschaft in sämtlichen Belangen. Das heisst: Von der Projektanalyse, Projektidee, zur Planung und der Organisation des Bauprojektes, der Evaluation und Steuerung der involvierten Fachleute und Unternehmen, der Qualitäts- und Kostenkontrolle, bis zur Einhaltung der Timings

MEHR ERFAHREN: [HTTPS://SIWORKS.COM/BAUHERRENVERTRETUNG/](https://siworks.com/bauherrenvertretung/)

und gesetzlichen Vorgaben und Übergabe an den Betrieb zur Verwaltung. All diese Tätigkeiten übernimmt die Bauherrenvertretung auf Mandatsbasis, damit die Bauherrschaft Zeit für ihr Kernbusiness hat.

WIESO SOLL MAN DAS AUS DER HAND GEBEN?

Durch die langjährige Tätigkeit hat siworks Bauherrenvertretung eine immense Erfahrung und Expertise aufbauen können. Dadurch und dank regelmässiger Weiterbildung ist sichergestellt, dass die Bauherrschaft jederzeit professionell beraten und das Bauvorhaben reibungslos zum Ziel gebracht wird. Dabei legt siworks grossen Wert auf eine enge Zusammenarbeit,

damit die individuellen Bedürfnisse und Visionen verstanden und makellos umgesetzt werden. Die siworks ist ISO 9001 zertifiziert und arbeitet nach klar definierten Prozessen und Arbeitsanweisungen. So spart die Bauherrschaft wertvolle Zeit, unnötige Kosten und schont dabei die Nerven. Es herrscht jederzeit Gewissheit, dass das Bauvorhaben in den kompetenten Händen eines erfahrenen Partners liegt.

FACHWISSEN IST TRUMPF

Die Bauherrenvertreter von siworks sind hochqualifizierte Experten mit umfangreichem und tiefgreifendem Wissen der Bau- und Immobilienindustrie. Dieses Wissen behalten wir aber nicht für uns, sondern

machen es mit unseren Blogbeiträgen, Podcasts, Webinaren, Seminaren, dem Buch «Bauherr & Immobilien Investor» und dem CAS Bauherrenvertretung allen zugänglich, die sich für dieses hochspannende Umfeld interessieren und sich weiterbilden möchten.

WEITERE INFORMATIONEN:

siworks immo AG
Chaltenbodenstrasse 6C
8834 Schindellegi

Lernen Sie uns näher kennen und vereinbaren Sie online ein unverbindliches Beratungsgespräch:



Bauherrenvertreter*in werden

Der renommierte CAS Bauherrenvertretung ist der praxisnahe und effiziente Einstieg in die Berufstätigkeit als Bauherrenvertreter*in. In Zusammenarbeit mit der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich befähigt siworks Bauherrenvertretung halbjährlich rund 25 Studierende und macht sie so fit für herausfordernde und komplexe Immobilienbauprojekte.

AM PULS DES GESCHEHENS

Sven Schatt ist nicht nur Studiengangsleiter, sondern auch Unternehmer und selbst Bauherrenvertreter. Durch seine langjährige Erfahrung und tägliche Tätigkeit an Grossprojekten profitiert der Studiengang von einem hohen Mass an Aktualität und Praxisbezug: «Als Studiengangleiter kann ich aktuelle Geschehnisse und geänderte Gegebenheiten direkt in den Unterricht einfließen lassen – mehr Praxis geht nicht».

Der Studiengang vermittelt umfassendes und breit gefächertes Wissen rund um das



Sven Schatt von siworks Bauherrenvertretung lässt als langjähriger Bauherrenvertreter und Studiengangsleiter des CAS Bauherrenvertretung aktuelle Geschehnisse aus der Praxis direkt in den Unterricht einfließen.

Thema Bauherrenvertretung, so werden unter anderem die Bereiche Recht, Finanzen, Prozessmanagement, bautechnisches Wissen und Leadership behandelt. Dieser

Das CAS Bauherrenvertretung von siworks in Zusammenarbeit mit der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich lehrt alle Aspekte für eine professionelle Bauherrenvertretung. Die Ausbildung findet in einem blended-Learning vorwiegend online statt. In Workshops und auf Baustellenbesuchen wird Theorie mit Praxis verknüpft, Wissenslücken geschlossen und der Austausch mit Gleichgesinnten gefördert. In regelmässigen Videomeetings werden die Studierenden von Studiengangsleiter Sven Schatt begleitet.

SHORT FACTS ZUM BERUFSBEGLEITENDEN STUDIENGANG:

- Certificate of Advanced Studies (CAS) in Bauherrenvertretung mit 15 ECTS-Punkten
- Dauer: 1 Semester (Start Frühling und Herbst)
- 80% Online Studium mit Webinaren und Workshops auf Baustelle
- Integrierter Bestandteil von MAS Real Estate Management HWZ

MEHR ERFAHREN UND DIREKT ANMELDEN:
[HTTPS://WWW.BAUHERRENVERTRETER.COM/](https://www.bauherrenvertreter.com/)

WEITERE INFORMATIONEN:

siworks immo AG
Chaltenbodenstrasse 6C
8834 Schindellegi

DAS SAGEN DIE ABSOLVIERENDEN



DIE VERNETZUNG VON PRIVATWIRTSCHAFT UND SCHULE IST EIN RIESIGES PLUS UND ZEICHNET DEN LEHRGANG AUS.
Markus Bonderer



DIE AUSBILDUNG IST ZWAR INTENSIV, ABER ICH BEKAM DAS GANZE RÜSTZEUG IN EINEM PAKET.
Yvonne Hiller



DIE MISCHUNG AUS PRÄSENZUNTERRICHT, ONLINE-MEETINGS UND SELBSTSTUDIUM HABE ICH EXTREM COOL GEFUNDEN.
Ralph Frey



AUSBILDUNG, BERUF UND FAMILIE UNTER EINEN HUT ZU BRINGEN WAR KEIN PROBLEM.
Fabienne Zeberli

Die Zukunft des Schweizer Heizungsmarktes – von Wärmepumpe bis Fernwärme



ZUR PERSON

Luigi Di Cola (52), verheiratet, zwei Kinder im Alter von 10 und 13, wohnhaft in Wiesendangen ZH. CEO der Hoval AG, Schweiz.

Mehr Informationen über das Sanieren von Altbauten finden Sie hier: www.hoval.ch - Wärmepumpe als private Lösung eines Heizungsprofis Hoval Schweiz

Der Schweizer Heizungsmarkt ist im Umbau: Luigi Di Cola, CEO von Hoval Schweiz, gibt Auskunft über die wahre Schönheit der Wärmepumpen, das Sanieren von 100-jährigen Altbauten und über die Zukunft der Fernwärme.

HERR DI COLA: IN DER SCHWEIZ WERDEN GEMÄSS BUNDESAMT FÜR STATISTIK (BFS) FAST 60 PROZENT ALLER WOHNHÄUSER AUS FOSSILEN ENERGIEQUELLEN BEHEIZT. VIELE DIESER ÖL- UND GASHEIZUNGEN FUNKTIONIEREN NOCH GUT, SIND ABER NICHT ENERGIEEFFIZIENT. DIE SCHWEIZ HAT SICH ABER ZU DEN NETTO-NULL-ZIELEN BIS 2050 VERPFLICHTET: KÖNNEN WIR DIE KLIMAZIELE TROTZ DIESER VERALTETEN HEIZANLAGEN ERREICHEN?

Nach wie vor wird ein grosser Teil des Schweizer Gebäudeparks fossil beziehungsweise mit Öl oder Gas beheizt. Jedoch muss hier erwähnt werden, dass die

Energiewende im Gebäudebereich in den letzten vier Jahren rasant an Fahrt gewonnen hat. 2022 haben die CO₂-neutralen Heizungen rund 80 Prozent aller auf dem Markt abgesetzten Heizsysteme ausgemacht, 2023 waren es bereits 85%. Der Löwenanteil davon sind natürlich Wärmepumpen. Wir gehen bei unseren aktuellen Hochrechnungen heute davon aus, dass das Klimaziel, bis 2050 CO₂-neutral zu sein, zumindest im Gebäudebereich mehr als realistisch ist. Die Wärmepumpe spielt dabei eine entscheidende Rolle.

KLIMANEUTRALES HEIZEN IST IN ALLER MUNDE. WAS RATEN SIE JENEN HAUSBESITZERN, DIE MIT ÖL HEIZEN, DEREN HEIZUNG ABER NOCH GUT LÄUFT?

Für die Energiewende haben jüngere Öl- und Gasheizungen nicht die höchste Priorität. Primär geht es heute darum, fossile Heizungsanlagen die 15 Jahre oder älter sind, schrittweise zu ersetzen. Es gibt aber für jeden Hausbesitzer gute Gründe, auf moderne, klimaneutrale Heizsysteme zu setzen: Die neuen Heizsysteme senken den Energieverbrauch und steigern gleichzeitig die Energieeffizienz, was sich letztlich finanziell auf die Unterhaltskosten und auf den CO₂ Ausstoss auswirkt. Es ist mir aber natürlich bewusst, dass die Investitionskosten für ein neues Heizsystem nicht günstig sind und zuerst von den Eigentümern finanziell gesichert werden müssen. Zum Glück findet man hier auch neben der klassischen Hypothek mittlerweile

attraktive alternative Finanzierungs- respektive komplette Contracting-Angebote auf dem Markt, die an Beliebtheit gewinnen. Gerne stehen wir den interessierten Kunden hier vermittelnd zur Verfügung.

SIE SAGEN DIE WÄRMEPUMPE IST MATCH-ENTSCHEIDEND FÜR DIE ENERGIEWENDE: WO SEHEN SIE DIE WÄRMEPUMPEN DER HOVAL IM VERGLEICH MIT ANDEREN HERSTELLERN IN DER SCHWEIZ?

Unsere Wärmepumpen sind technologisch auf einem sehr hohen Niveau. Bei der Produktqualität sind wir führend, bezüglich Lautstärke sind unsere Pumpen bei den Leisesten. Dies ist besonders in verdichteten Gebieten in der Stadt und Agglomeration ein grosser Vorteil. Unsere Flaggschiff-Wärmepumpe – die «Belaria pro» – bekommt auch sehr viel Kundenlob für ihr Design. Wir wurden übrigens auch im Jahr 2024 wieder von den Schweizer Architekten als «Architect's Darling» ausgezeichnet – was uns natürlich sehr freut.

WAS DÜRFEN KUNDEN HEUTE VON EINER WÄRMEPUMPE ERWARTEN? GIBT ES NEUE, SPANNENDE FEATURES?

Eine Heizung – oder im Fall von Hoval die erwähnte Wärmepumpe – kann heute häufig auch in einer «Smart Home»-Lösung integriert werden! Wir setzen bei Hoval auch stark auf IoT (Internet of Things)-Lösungen. Seit April 2024 liefern wir jede Hoval Wärmepumpe mit einem «WLAN/LAN-Gateway» aus. Dank diesem «Zugang zum Internet» können unsere Kunden ihre Wärmepumpe per App steuern. Bei einer Störung haben wir Zugriff auf die Anlage und können in vielen Fällen aufkommende Störungen einfach online ohne Besuch vor Ort beheben. Zusätzlich bieten wir unseren Kunden neu «Smart Wartungsverträge» an. Bei diesen erstellen wir an drei verschiedenen Zeitpunkten Messungen und optimieren die Anlage. Wenn eine Wärmepumpe falsch läuft, kann sich das schnell in Unterhaltskosten niederschlagen. Wir stellen sicher, dass die optimale Einstellung gewährleistet ist.

WELCHE MARKTENTWICKLUNG IM HEIZUNGSMARKT BEOBACHTEN SIE MIT SPANNUNG?

Hochinteressant ist für uns aktuell der Boom der Fernwärme: Die Fernwärme erlebt einen massiven Ausbau, speziell in den Schweizer Städten und Agglomerationen. Wir haben diesen Trend bei Hoval erkannt und haben in der Schweiz eine kompetente und starke Fernwärme-Abteilung aufgebaut. Durch die Hoval Tochter-Firma Yados in Deutschland haben wir zusätzlich ein Team von internationalen Spezialisten an Bord. Hoval und Yados haben zusammen Anfang des Jahres rund 20 Millionen Euro in die Verdo-pelung der Produktionsfläche in Deutschland investiert.

WELCHE LÖSUNGEN EMPFEHLEN SIE SANIERUNGSWILLIGEN KUNDEN, DIE MIT BLICK AUF DIE STROMPREISE

VERUNSICHERT SIND? SOLLEN SIE SANIEREN ODER NICHT?

Jedes Gebäude und jede Sanierung ist einzigartig. Anhand eines konkreten Beispiels kann ich aufzeigen, wie nachhaltig und kostengünstig ein Altbau mit einer Wärmepumpe saniert werden kann: Wir durften in Basadingen die Heizung eines sanierten Altbaus mit Baujahr 1899 sanieren. Das Heizsystem wurde von Hoval-Kunde Andreas Strässle mit Fokus auf grösstmögliche Langlebigkeit und Sicherheit ausgesucht. Die Zahlen sprechen für sich: Die Besitzerfamilie brauchte im ersten Winter nach der Sanierung rund zwei Drittel weniger Energie und sparte gegenüber der alten Ölheizung etwa 2000 Franken Heizkosten pro Jahr – und das trotz angestiegener Strompreise.

DIE ENERGIE IST EIN GUTES STICHWORT: WÄRMEPUMPEN BRAUCHEN VIEL STROM. IST DAS IDEALE HEIZSYSTEM – AUCH MIT BLICK AUF DEN STROMVERBRAUCH – NOCH IMMER EINE WÄRMEPUMPE MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE?

Absolut. So kann während des Tages ein grosser Anteil des verbrauchten Stroms selbst produziert werden. Der Anteil ist allerdings stark abhängig von den vorhandenen Flächen für Photovoltaik und dem Stromverbrauch der Produktion oder des Unternehmens. Wir empfehlen hier einen genügend grossen Speicher einzubauen, der im Übergang genutzt werden kann. Ein Energiemanager ermittelt dann die aktuelle Ertragslage und schaltet die Wärmepumpe ein.

HAND AUFS HERZ – WIE LAUT IST EINE WÄRMEPUMPE WIRKLICH? WIR KENNE ALLE DIE LAUT SURRENDE WÄRMEPUMPEN VON FRÜHER, WIE IST DIE REALITÄT HEUTE?

Die Lautstärke der Pumpe ist für fast alle unsere Kunden ein Top Thema in der Auswahl der Lösung: Ich empfehle jedem, die Dezibel Werte ganz genau zu prüfen, bevor er sich für einen Hersteller entscheidet. Grundsätzlich sind Anlagen der Top-Hersteller aber sehr leise. Unsere «Belaria pro» gehört sogar zu den leisesten Maschinen auf dem Markt: Sie darf deswegen auch näher an andere Häuser gestellt werden als andere Geräte. Das ist ein grosser Vorteil für Planer und Architekten, die in knappen Platzverhältnissen planen müssen. Ebenfalls häufig nicht bekannt ist, dass unsere Wärmepumpe einen Nachtmodus hat, in dem sie fast nicht mehr hörbar ist: Auch bei genauem Zuhören ist sie nicht lauter als der Umgebungslärm.

WEITERE INFORMATIONEN:

Hoval AG
General-Willestrasse 201
CH-8706 Feldmeilen
T +41 44 925 61 11
www.hoval.ch

Hoval

Neue Herausforderungen in der Arealentwicklung

Das Pariser Abkommen zielt darauf ab, den Klimawandel zu bremsen und setzt die Bau- und Immobilienbranche unter Druck, ihren Beitrag zu leisten. Die Branche muss neue Aspekte in der Entwicklung berücksichtigen, um sicherzustellen, dass ein Bauprojekt während seines gesamten Lebenszyklus nachhaltig ist und nicht nur im Zeitpunkt der Erstellung. Grundlegend sind sämtliche ESG Kriterien bei einer Arealentwicklung zu betrachten und miteinzubeziehen. Nachstehend werden vier aktuelle Herausforderungen in diesem Kontext aufgegriffen.

HITZETAGE

Eine der Hauptfolgen des Klimawandels sind die steigenden Temperaturen. Daher ist die Berücksichtigung der sommerlichen Sonneneinstrahlung ein entscheidender Faktor in der Planung. Bauliche Massnahmen wie

Fassadengestaltung und Materialwahl sind dabei einer der grössten Hebel, um den Nutzerkomfort sicherzustellen. Zusätzlich können durch sinnvolle Grünflächenkonzepte Oberflächen um bis zu 6 °C abgekühlt werden. Mit der Zunahme der Hitzetage steigt auch die Anzahl der Tropennächte. Die Berücksichtigung des nächtlichen Kaltluftstroms kann durch eine sinnvolle Anordnung der Gebäude Abhilfe schaffen. Diese Anordnung ermöglicht das Eindringen der Kaltluft und fördert somit die nächtliche Abkühlung.

STARKREGEN

Gemäss dem eidgenössischen «National Center for Climate Services» nehmen auch die durchschnittlichen Starkniederschlagsmengen zu – in den letzten 100 Jahren um bis zu 12%. Dies führt zur zeitweisen Überlastung der Kanalisationssysteme, weshalb die Behörden ein besonderes Augenmerk auf Flächenentsiegelung und Retentionskapazitäten legen. Durch fachgerechte Planung von Flachdachbegrünungen, Rasengittersteinen, Grünflächen oder Versickerungsbecken können starke Regenschwalle abgeschwächt werden.

MOBILITÄT

Neu sehen die Parkplatzverordnungen vieler Gemeinden eine Reduktion der individuellen

Parkplätze oder gar eine Aufhebung der oberirdischen Parkplatzkapazitäten auf den zu entwickelnden Arealen vor. Dabei stellt die Verlagerung der Parkplätze in den Untergrund die Entwickler nicht selten vor ein Dilemma. Das häufige Auftreten von Grundwasservorkommen führt oft zu hohen bautechnischen Realisationskosten, die wirtschaftlich schwer zu rechtfertigen sind. Dennoch sind ausreichend Parkplätze bei Arealen mit einem Gewerbe- und Industrienuutzungsanteil nach wie vor ein wichtiges Kriterium für die Standortattraktivität. Daher muss in Testplanungsverfahren die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Erstellung von Parkkapazitäten unbedingt berücksichtigt werden.

STROMVERSORGUNG

Areale mit produzierender Industrienuutzung müssen die Energieversorgung sicherstellen. Für die Nutzer sind die Stromkosten signifikant und sind entscheidend für die Standortattraktivität. Industriearale bieten grosszügige Dachflächen, die sich optimal für PV-Anlagen eignen. Das auf die Nutzung abgestimmte Versorgungsmodell stellt dabei ein entscheidendes Vermarktungsargument dar. Die Einspeisung des PV-Stroms in das öffentliche Stromnetz ist nicht immer optimal, da Energienetzbetreiber bei Überkapazitäten die PV-Produktion abstellen können. Daher ist

es erstrebenswert, den vor Ort erzeugten PV-Strom direkt im Eigenverbrauch den Nutzern zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise können Mieter von günstigeren Stromtarifen profitieren, und der Eigentümer des Areals kann eine lukrative Amortisationsdauer seiner Investition erzielen.

Um die Herausforderungen bewältigen und weitsichtig abdecken zu können, wird in der Arealentwicklung ein breites Know-how benötigt. Ein interdisziplinäres Gremium aus Fachspezialisten ist entscheidend, um langlebige und multifunktionale Grundstrukturen zu schaffen, die den wandelnden Bedürfnissen und Gegebenheiten auch in Zukunft entsprechen.

QUELLEN:

www.meteoschweiz.admin.ch
www.zh.ch
www.nccs.admin.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

REMnex AG

Huobstrasse 16
8808 Pfäffikon SZ



Solaranlage Areal in Näfels

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

Lugano

info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

Creditreform 

BEWEISSICHERUNG



Beweissicherung aus einer Hand

- Beweissicherung
- Rissprotokolle
- Messtechnische Überwachung
- Schadenerledigung

Steiger Baucontrol AG
St. Karlstrasse 12 | Postfach
6000 Luzern 7 | www.baucontrol.ch

ELEKTROKONTROLLEN



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, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brangarten AG, Frensdorf, Frensbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seerach, Uetersenried, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

FENSTER



Der Schweizer Experte für die Fensterrenovaton

- Energetisch renovieren - auch im bewohnten Zustand
- Schnell und sanft mit dem innovativen Renovationsfenster
- Pionier des Wechselfrahmensystems seit über 40 Jahren

4B AG
an der Ron 7
6280 Hochdorf

www.4-b.ch
Tel. +41 (0)41 914 50 50
info@4-b.ch

HAUSWARTUNGEN



Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service
Treppenhausreinigung
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



Ihr Partner für die Bewirtschaftung und den Werterhalt von Immobilien und Anlagen im Grossraum Zürich.

- Reinigung**
- Unterhaltsreinigung
 - Spezialreinigung
 - Umzugsreinigung
 - Baureinigung
 - Fassadenreinigung

- Technik & Gebäude**
- Technisches Facility Management
 - Hauswartung & Technischer Dienst
 - Technisches Pikett 24h

- Garten- & Arealpflege**
- Rasen, Wiesen und Rabatten pflegen
 - Hecken, Sträucher und Bäume schneiden
 - Winterdienst
 - Hartflächenpflege
 - Innenbegrünung

IMMOplus Facility Management GmbH
Imfeldstrasse 103
8037 Zürich

T: 043 543 33 00
info@immoplusfm.ch
www.immoplusfm.ch

IMMOBILIENMANAGEMENT



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

IMMOBILIENMARKT

Der digitale Partner für Ihren Vermarktungserfolg.

SMG Swiss Marketplace Group AG
Thurgauerstrasse 36, 8050 Zürich
Tel. 058 900 73 08
customerservice-re@swissmarketplace.group



Unsere Real Estate Brands
homegate.ch **immo Scout24**



Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Auf newhome profitieren Sie von attraktiven Preisen.



newhome.ch AG
Tel. 044 240 11 60
info@newhome.ch
www.newhome.ch

IMMOBILIENSOFTWARE



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

**GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE**

www.garaiio-rem.ch



GARAIO REM AG
Tel. +41 58 510 23 00 - info@garaiio-rem.ch



IMMOMIG
CRM-Software, Webseite & Portal

Komplettlösung für Immobilienmakler,
Immobilienmanager und Immobilienentwickler

Kostenloses Portal Digitale Vermietung

info@immomigsa.ch
0840 079 079
www.immomig.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

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG

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



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

SPIELPLATZGERÄTE



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

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

TAGESLICHTLÖSUNGEN



Heliobus AG
Sittertalstrasse 34
9014 St. Gallen, Switzerland
Tel. +41 71 544 66 88
info@heliobus.com

PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident:

Andreas Ingold, SVIT Schweiz,
Maneggstrasse 17, 8041 Zürich
ingoldconsulting@gmail.com

**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, Battegay Dürr AG,
Heuberg 7, 4001 Basel,
andreas.duerr@bdlegal.ch

Ressort Finanzen:

Gabriel Schmid, Buchhaltungs AG,
Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil,
gabriel.schmid@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: Fabienne Lüthi,
Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau,
T 062 836 20 82, info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Geschäftsstelle: Tanja Molinari,
Aeschenvorstadt 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: Marc Berger,
Bahnhofstrasse 8, 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: Tina Strausak,
Strausak Immobilien GmbH,
Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
T 062 212 32 88, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta,
Via Carvina 3, 6807 Taverne
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:
svit.ch/de/svit-zentralschweiz/services-svit-
zentralschweiz

SVIT ZÜRICH

Sekretariat: Siewerdstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
svit-zuerich@svit.ch
Rechtsauskunft für Mitglieder:
rechtsauskunft-svit-zuerich.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
20./21.06.24 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

SVIT AARGAU

26.09.24 Generalversammlung
21.11.24 Frühstück

SVIT BEIDER BASEL

16.08.24 Leerstandserhebung
06.12.24 SVIT Niggi Näggi

SVIT BERN

02.09.24 InfoMeet
11.09.24 Generalversammlung
19.09.24 ImmoFuture-Day
17.10.24 Tagesseminar
06.–07.11.24 Berner
Immobilientage

SVIT GRAUBÜNDEN

16.09.24 Herbstanlass

SVIT ROMANDIE

24.09.24 Cérémonie de remise
du Prix de
l'immobilier romand

SVIT TICINO

–

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

12.09.24 Lunch-Break
24.10.24 Halbtagesseminar

SVIT ZÜRICH

04.07.24 Sommerevent
05.09.24 Stehlunch
10.10.24 Oktoberfest SVIT
Zürich & Friends
04.11.24 Fachseminar
25.11.24 Fachseminar
29.11.24 Weihnachtsfeier

BEWERTUNGS- EXPERTEN-KAMMER

27.08.24 Fachseminar
24.09.24 Valuation Congress
+ Immobilien-
gespräche
29.10.24 ERFA Zürich
30.10.24 Fachseminar
(2. Durchführung)

FACHKAMMER STOCKWERKEIGENTUM

23.10.24 13. Herbstanlass

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

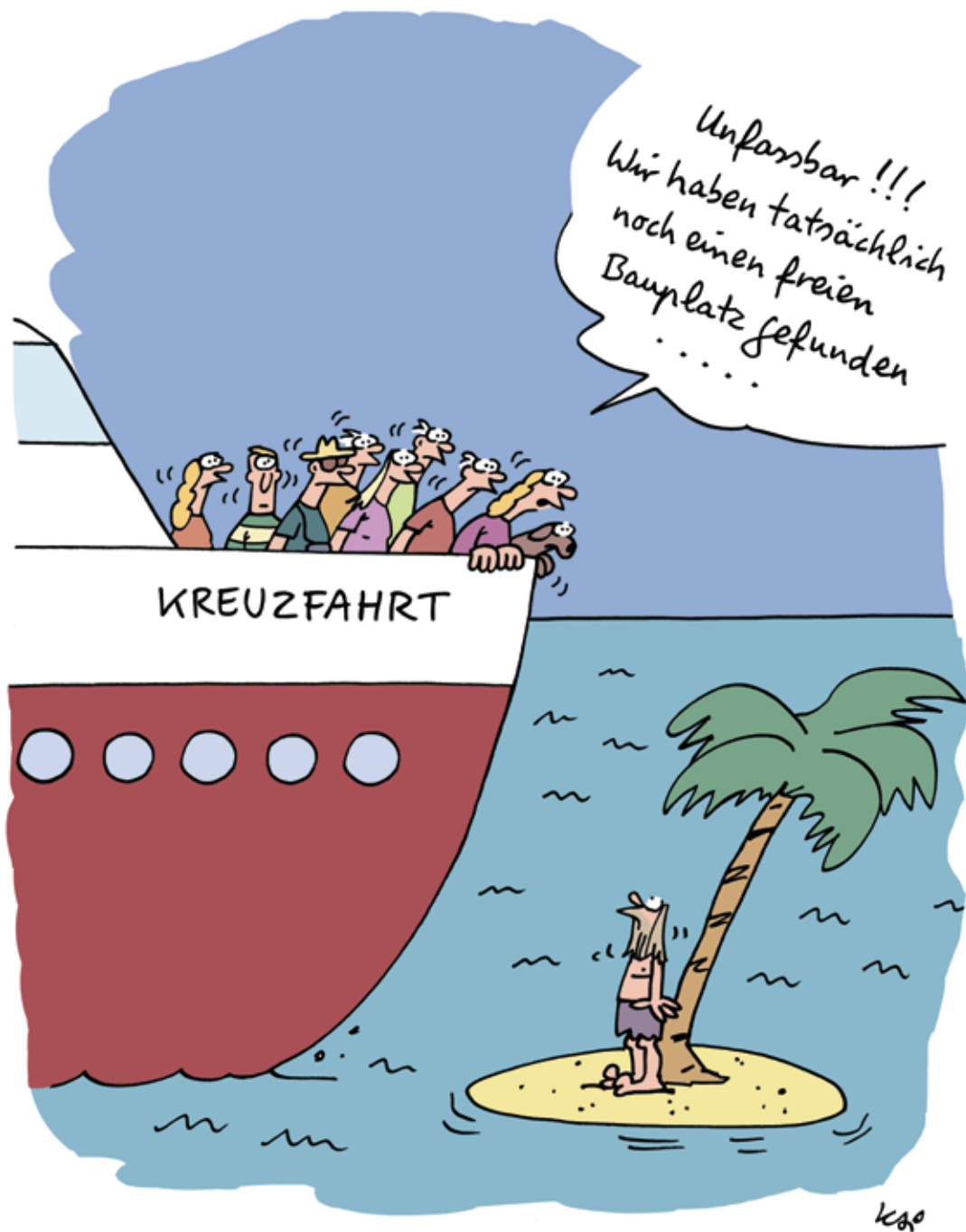
10.07.24 81. Lunchgespräch
10.09.24 KUB Focus
05.11.24 82. Lunchgespräch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

06.11.24 Makler-Convention

SVIT FM SCHWEIZ

19.09.24 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: 2778
(WEMF 2022)

Gedruckte Auflage: 3500

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 (Verlag)
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
Rita Räsamen
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.

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien noch einfacher, effektiver und effizienter.



Sichtbarkeit und maximale Effizienz
im täglichen Vermarktungsgeschäft



Einheitliche Nutzererfahrung
für alle SMG Real Estate Marken



Ausbau des SMG Real Estate Ökosystems
mit dem grösstmöglichen Nutzen

**AB JETZ
VERFÜGBAR**

**Neue Features
entdecken!**



Unsere Real Estate Brands





ROHRMAX[®]

Unsere speziellen Tiefgänger fahren in jede Tiefgarage und wendig direkt zum Einsatzort



Tiefgaragen-Fahrzeug

0848 852 856

24h Service + Wartungs-Arbeiten

**Abwasser
+ Lüftung
Kostenlose
Funktions-
Kontrolle**

