

Zeitschrift:	Wohnen
Herausgeber:	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band:	84 (2009)
Heft:	1-2
Rubrik:	Aktuell

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 21.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

SONDERPROGRAMM DES BUNDES ZUR ENERGETISCHEN GEBÄUDEERNEUERUNG

Baugenossenschaften profitieren von attraktiven Förderbedingungen



Wer jetzt in die Erneuerung der Gebäudehülle investiert, erhält Fördermittel des Bundes.

Viele Genossenschaftsbauten genügen heutigen energetischen Standards nicht mehr. Jetzt macht ein Sonderprogramm des Bundes den Entscheid für eine grundlegende Erneuerung der Gebäudehülle leichter: Wer investiert, profitiert von zinslosen Darlehen.

Im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen für die Wirtschaft hat die Bundesversammlung entschieden, dass im Jahr 2009 fünfzig Millionen Franken (statt der geplanten fünf Millionen) für die Wohnraumförderung zur Verfügung stehen sollen. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat darauf im Einvernehmen mit den Fondskommissionen der Verbände beschlossen, dass diese Mittel im Rahmen eines «Sonderprogramms 2009 zur energetischen Gebäudeerneuerung» gezielt eingesetzt werden.

Fokus auf Erneuerung

Das Programm wird im Rahmen der üblichen Verfahren und Bedingungen für ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement abgewickelt. Es gilt aber nicht für Neubauten, sondern ausschliesslich für

- > Erneuerungsvorhaben, die mindestens die MuKEN-Vorschriften oder den Minergie-Standard erfüllen,
- > Ersatzneubauten, die mindestens Minergie-Eco oder Minergie-P erreichen.

Solche Vorhaben profitieren vom erhöhten Darlehensbetrag aus dem Fonds de Roulement von 45 000 Franken pro Wohnung. Zusätzlich ist dieses Darlehen für die ersten fünf Jahre zinslos. Für die Jahre sechs bis zehn beträgt der Zinssatz lediglich ein Prozent. Danach wird der übliche Zinssatz für erhöhte Fonds-de-Roulement-Darlehen angewendet. Die Laufzeit beträgt 25 Jahre.

Auch ein «Upgrade» ist möglich

Wichtig: Auch geplante Erneuerungen, für die bereits ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement gesprochen wurde, können vom Programm profitieren. Anders gesagt: Ein nachträgliches «Upgrade» solcher Erneue-

rungen auf die obigen Mindestvorschriften ist möglich und verschafft Zugang zu den besseren Finanzierungsbedingungen.

Gesuche zu diesem Programm müssen wie üblich an die Fondskommission gerichtet werden. Ein erster Eingabeschluss ist der 30. April 2009. Spätere Gesuche müssen bis zum 30. September eingereicht werden. Im Übrigen gelten die Bedingungen und Verfahren, wie sie im Merkblatt 2 des BWO zum Wohnraumförderungsgesetz festgehalten sind (www.bwo.admin.ch > Themen > Wohnraumförderung > Bundeshilfen WFG).

Für weitere Informationen und Beratung wenden Sie sich an den SVW, Brigitte Dutli, 044 362 42 40, brigitte.dutli@svw.ch.

Rechenbeispiel:

Mietkostenanstieg wird halbiert

In eine Wohnung werden bei einer umfassenden Renovation etwa 100 000 Franken investiert (inkl. angepasstes Heizsystem). Davon sind 70 Prozent oder 70 000 Franken wertvermehrend. Müsste die Investition über eine zweite Hypothek zu 4 Prozent innert 25 Jahren finanziert werden, könnten maximal 6,88 Prozent der wertvermehrenden Investitionen auf die Mietzinse überwältzt werden. Dies ergäbe einen monatlichen Mietzinsanstieg von rund 400 Franken.

Berücksichtigt man die Wirkung der verbilligten Darlehen und die Reduktion der Nebenkosten durch den geringeren Energiekonsum (Annahme: 50 Franken Einsparung pro Monat), so halbiert sich der Mietkostenanstieg brutto auf rund 200 Franken. Dieser Kostenvergleich gilt, wenn die Liegenschaft bereits stark belastet ist und die geplante Investition relativ teuer finanziert und innert 25 Jahren amortisiert werden müsste. Aber auch im Vergleich mit den (vorübergehend) sehr tiefen Zinsen für eine erste Hypothek ist das Angebot äusserst attraktiv – und auf 25 Jahre gesichert!

BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT UF DORF, MÄNNEDORF (ZH)

Günstig wohnen an der Goldküste

Die Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf in Männedorf (ZH) hat in Uetikon am See ihre zweite Überbauung «In der Hueb» fertiggestellt. Nach der 1994 bezogenen Siedlung «Klingenhalde» in Männedorf mit 46 Wohnungen erweitert sie damit ihren Bestand um 18 Wohnungen. Dies ist umso erfreulicher, als bezahlbare Wohnungen am rechten Zürichseeufer («Goldküste») immer knapper werden. Insgesamt hat die Genos-

senschaft rund 7,5 Millionen Franken investiert.

Die zwei Z-förmig zusammengebauten Häuser befinden sich an ruhiger Lage mitten im Dorf Uetikon am See, das zwischen Meilen und Männedorf liegt. Öffentliche Verkehrsmittel, Läden und Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Das Land hat die Genossenschaft im Baurecht von der römisch-katholischen Kirche erhalten, wobei sie die

Stellung der Bauten aus einem Wettbewerbsergebnis übernehmen musste. Das Bauprojekt stammt von den Zürcher Architekten Fahrländer + Scherrer.

Sämtliche Wohnungen orientieren sich nach Süden und Westen, geniessen Sonne, Ruhe und teils gar Bergsicht. Der Ausbaustandard ist hoch (Parkett in allen Räumen, Geschirrspüler, eigene Waschmaschine usw.). Eine grosszügige Loggia (ca. 9 m²) gehört zu jeder Wohnung. Zudem verfügt die Siedlung über einen Gemeinschaftsraum mit Küche. Der Aussenraum bietet sowohl einen Spielplatz als auch Ruhezonen.

Die Mietzinse der Viereinhalbzimmerwohnungen (99,5–109 m²) betragen 1700 bis 2250 Franken pro Monat plus 155 Franken Nebenkosten. Daneben stellte die Genossenschaft auch Vorgaben in Bezug auf Ökologie und Nachhaltigkeit. So sorgt eine Wärmepumpenanlage für Heizung und Heisswasser. Um das Minergie-Zertifikat zu erlangen, fehlt allerdings die hierfür vorgeschriebene kontrollierte Lüftung. Weiter ist der ganze Bau hindernisfrei ausgelegt. Dafür hat die Genossenschaft von einer Männedorfer Stiftung einen mit 10 000 Franken dotierten Preis gewonnen.

Auszeichnung für hindernisfreies Bauen gewonnen:
Siedlung «In der Hueb» der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf, Männedorf.



NEUE BAUGENOSSENSCHAFT HORGEN (ZH)

Ersatzneubau genehmigt

Die ausserordentliche Generalversammlung der Neuen Baugenossenschaft Horgen (ZH) vom 21. November bewilligte einen Kredit von 100 000 Franken für ein Vorprojekt mit rund zwanzig neuen Wohnungen anstelle zweier Häuser mit acht Wohnungen. Die Häuser sind über achtzig Jahre alt und sollen in fünf bis sieben Jahren ersetzt werden. Die ordentliche GV hatte den Antrag noch zurückgewiesen und zuerst eine strategische Planung für den ganzen Bestand der Genossenschaft von 58 Wohnungen verlangt.

BAUGENOSSENSCHAFT LINTH-ESCHER, ZÜRICH

Bauen an der Autobahn

Die Baugenossenschaft Linth-Escher ersetzt ihre Wohnsiedlung Oerlikon mit 104 Wohnungen. Die Bauten an der Winterthurer-/Bülachstrasse umfassen hauptsächlich nicht mehr zeitgemässe Zwei- und Dreizeimmerwohnungen mit Nettowohnflächen von 50 bis 65 Quadratmetern. Ein grosses Handicap stellt zudem die Nationalstrasse A1 dar, die direkt an den Häusern vorbeiführt. Die Genossenschaft beschloss deshalb, in zwei ersten Etappen bis ins Jahr 2017 Ersatzneubauten mit rund sechzig zeitgemässen Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen zu erstellen. Der Zeitpunkt der Realisierung der dritten Etappe mit rund fünfzig Wohnungen ist noch offen.

Die Baugenossenschaft Linth-Escher beauftragte das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs unter zehn Architektenteams. Die Aufgabe stellte insbesondere wegen der exponierten Lage der Bauten eine grosse Herausforderung dar. Die neue Wohnsiedlung sollte zudem im Minergie-Standard ausgeführt werden. Gemäss Preisgericht hät-

ten jedoch weder die Nachhaltigkeitsziele noch die Lärmexponiertheit des Grundstücks zu grossen Einschränkungen des Lösungsspektrums geführt. Das Siegerprojekt von Luca Selva Architekten AG aus Basel überzeugte laut Jury vor allem durch die Situierung der neuen Wohnbauten auf dem Areal sowie die intelligent organisierten und ausgerichteten Wohnungen. Im Innern der Siedlung wird ein grosszügiger, räumlich gefasster Park entstehen. Die meisten Wohnungen sind zum Park hin ausgerichtet und weisen daher einen hohen Wohnwert auf.



Luca Selva Architekten entwarfen einen Baukörper, der optimalen Schallschutz gegen die Winterthurerstrasse bietet und eine ruhige Hofsituation bildet (Etappen 1 und 2, gelb). Die dritte Etappe (grün) entlang der Bülacherstrasse wird später realisiert.

WG HEGENHEIMERSTRASSE, BASEL

Bauen im Hinterhof



Luca Selva Architekten entwarfen für die Hinterhof-situation einen T-förmigen Neubau.

Der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse bietet sich eine in der Stadt Basel seltene Chance: Sie wird eine Neubausiedlung mit rund zwanzig Wohnungen errichten (vgl. *wohnen* 9/2008). Möglich wurde dies durch den Wegzug der Werkstätten des Baudepartements aus dem benachbarten Innenhof. Um einen qualitativ optimalen Überbauungsvorschlag zu erhalten, vergab die Genossenschaft fünf Studienaufträge. Den Zuschlag hat nun das Basler Büro Luca Selva Architekten erhalten.

Gemäss Jury gelingt es ihm, mit einem gut auf die Situation abgestimmten T-förmigen Baukörper den Hofraum in seiner räum-

lichen Qualität aufzuwerten. Mit erstaunlich wenig Volumenaufwand entstehe ein Haus mit einem vielfältigen Wohnungsspiegel, das eine grosse Lebendigkeit erwarten lasse. Das Angebot wird sechs Familien-Maisonnettes mit Gartenplatz, sieben altersgerecht konzipierte Kleinwohnungen sowie sieben teils unkonventionelle Drei- und Vierzimmer-Geschosswohnungen umfassen. Die Mitglieder werden im Frühling über die Realisierung beschliessen. Der Bau wird voraussichtlich gegen Ende 2010 bezugsbereit sein.

Basel fördert genossenschaftlichen Wohnungsbau

Die Basler Regierung hat Ende November beschlossen, fünf Areale für Wohngenossenschaften zu reservieren. Neben dem bereits weit fortgeschrittenen Projekt Hegenheimerstrasse sind dies: Belforterstrasse, Schoren, Niederholz (Riehen) sowie Landhof. Dabei sollen die Genossenschaften mindestens einen Teil der Überbauung übernehmen. Gleichzeitig wurde ein Anreizmodell für Wohngenossenschaften verabschiedet. Darin sind reduzierte und gestaffelte Baurechtszinse für neue Projekte sowie eine Festlegung der Heimfallentschädigung bei Vertragsbeginn vorgesehen. Damit seien zwei alte Anliegen der SVW-Sektion Nordwestschweiz erfüllt worden, erklärte Sektionspräsident Jörg Vitelli gegenüber der «Basler Zeitung».

GEMEINSCHAFTSPROJEKT IN BAAR (ZG)

Erfolgreiche Public-Cooperative-Partnerschaft

Drei Baugenossenschaften erstellen in Baar (ZG) eine Überbauung mit 48 Wohnungen. Es handelt sich um die Liberale Baugenossenschaft, die Wohnbaugenossenschaft Baarburg sowie die Wohnbaugenossenschaft Familie (die beiden letzteren sind SVW-Mitglieder). Möglich geworden ist das Projekt Schürmatt durch die Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Sie will für eine gute Durchmischung der Bevölkerung im



Mit dem Projekt «Schürmatt» fördert die Gemeinde Baar den kostengünstigen Wohnungsbau. Die vier Bauten fügen sich in die kleinmassstäbliche Umgebung ein.

steuergünstigen Baar sorgen und fördert deshalb den preisgünstigen Wohnungsbau. So hat die Gemeinde gegenüber dem Kantonsspital Bauland erworben und es den Genossenschaften im Baurecht abgegeben. Die Basis für den Baurechtszins bildet ein Preis von 500 Franken pro Quadratmeter. Zu verdanken ist dies einem privaten Verkäufer, der auf dem Markt mehr als das doppelte hätte erzielen können.

Aus einem Architekturwettbewerb ging das Projekt von archetage Architekten aus Baar siegreich hervor. Es sieht vier versetzt angeordnete viergeschossige Bauten vor, die sich gut in die ländliche Umgebung einpassen. Entstehen sollen Dreieinhalb-, Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen, wobei der häufigste Typ, die Viereinhalbzimmerwohnung, 108 Quadratmeter Wohnfläche bieten wird. Angestrebt werden möglichst günstige Mietzinse. Baubeginn ist voraussichtlich im Herbst 2009, Bezug der Wohnungen Ende 2010.



Beispiel eines Veloparkiersystems bei einer Wohnsiedlung aus dem neuen Handbuch.

NEUES HANDBUCH

Veloparkierung leicht gemacht

Veloparkierung ist ein Thema, das weit über die Verkehrsplanung hinausreicht: Falsch abgestellte, umgefallene oder beschädigte Velos machen einen schlechten Eindruck, versperren den Platz, erhöhen das Vandalismusrisiko und beeinträchtigen die Sicherheit im öffentlichen Raum. Qualitativ schlechte oder falsch platzierte Anlagen bleiben meist leer und sind eine ärgerliche Fehlinvestition. Andererseits sind leicht zugängliche, sichere und vor der Witterung geschützte Abstellplätze unabdinglich, um dem Benutzer nicht die Freude an seinem sinnvollen Gefährt zu vergällen.

Eine hochwertige und attraktive Veloparkierung verlangt viele Mitwirkende: kantonale und kommunale Behörden und Fachstellen, Grundeigentümerinnen und Mieter, Architekten und Ingenieurinnen, um nur die wichtigsten zu nennen. Ihnen soll das vorliegende Handbuch aufzeigen, welche Fragen und Aspekte bei Planung, Bau und Betrieb von Veloparkplätzen im öffentlichen und privaten Bereich besonders zu beachten sind. Herausgegeben haben es das Bundesamt für Strassen sowie die Velokonferenz Schweiz.

Das Handbuch geht auch auf die besonderen Anforderungen der Veloparkierung bei Wohnsiedlungen ein. Gerade in städtischen Gebieten, wo immer mehr Mieterinnen und Mieter auf das eigene Auto verzichten, ist sie von grosser Bedeutung. Die verschiedenen Aspekte der Projektierung (zum Beispiel Platzbedarf) sowie die unterschiedlichen Anlagentypen und Parkiersysteme sind ausführlich beschrieben. Das Handbuch «Veloparkierung» wird kostenlos abgegeben, kann aber auch als PDF heruntergeladen werden (www.velokonferenz.ch).

VERNEHMLASSUNG ZUR REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES

Zersiedelung stoppen

Der Bundesrat hat das Vernehmlassungsverfahren zu einer Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) eröffnet. Das neue Bundesgesetz über die Raumentwicklung (REG) soll das fast 30 Jahre alte RPG ablösen. Der Gesetzesentwurf berücksichtigt die wachsende Bedeutung der Städte und Agglomerationen und will der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Nachfolgend kurz die wichtigsten Neuerungen.

Der Anteil an unüberbautem Land innerhalb der Bauzonen ist heute vielerorts noch beträchtlich. Statt die Siedlungen weiterhin auf die grüne Wiese hinauswachsen zu lassen, sollen primär die brachliegenden Flächen innerhalb der Bauzonen genutzt werden. Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtetes Bauen sollen eine effizientere

Nutzung der Bauzonen sicherstellen. Die vielerorts zu grossen Bauzonen sollen durch die Gemeinden ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes innerhalb von fünf Jahren überprüft und auf den effektiven Bedarf zurückgenommen werden. Ob Bedarf nach zusätzlichen Bauzonen besteht, soll neu überkommunal beurteilt werden. Der Gesetzesentwurf sieht jedoch – anders als die Landschaftsinitiative – kein Bauzonenmatorium vor.

Die Hortung von Bauland läuft den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zuwider. Eigentümerinnen und Eigentümer von nicht überbautem Bauland sollen künftig unter bestimmten Bedingungen verpflichtet werden, ihr Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu überbauen. Mit dieser Bauverpflichtung lassen sich unnötige Neueinzonungen verhindern. Um der Zersiedelung entgegenzuwirken, sieht der Gesetzesentwurf zudem marktwirtschaftliche Instrumente vor: Die

Überbauung oder Versiegelung von Land ausserhalb der Bauzonen für nichtlandwirtschaftliche Wohn- oder Gewerbenutzungen soll künftig abgabepflichtig sein.

Der Grundsatz, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen, behält im neuen REG weiterhin seine fundamentale Bedeutung. Die heute sehr komplexe und für viele schwer verständliche bundesrechtliche Regelung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen ist im Gesetzesentwurf vereinfacht worden. Der Bund behält aber seine Mitverantwortung: Vom Bundesrecht abweichendes kantonales Recht muss durch den Bundesrat genehmigt werden. Wie heute soll die Zuständigkeit für die Raumplanung auch künftig schwergewichtig bei den Kantonen liegen. – Kantone, Parteien und interessierte Kreise haben nun die Möglichkeit, sich bis zum 17. April 2009 zum neuen Raumentwicklungsgesetz zu äussern.



Das Siedlungsgebiet soll nicht weiter auf die grüne Wiese hinauswachsen. Dies ist eines der Ziele des geplanten Bundesgesetzes über die Raumentwicklung.

AUS DEN VERWALTUNGEN

Neue Gesichter

Bea Schneebeil heisst die neue Geschäftsführerin der Baugenossenschaft Linth-Escher in Zürich. Die diplomierte Immobilienbewirtschafterin ersetzt Franz Lack, der Anfang 2009 zur Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg gewechselt hat. Dort löst er Hans-Peter Stalder ab. Einen Wechsel hat weiter die Baugenossenschaft Waidberg in Zürich zu verzeichnen. Ellen Herler hat die Genossenschaft verlassen. Seit dem 1. November wirkt Jörg Anderegg als Verwalter.

Anzeige

Der clevere Trick mit dem Pedalschlitz.


www.velopa.ch


PedalParc®, 3 bewährte Systeme für alle Parkierprobleme: kinderleichte Bedienung, stabiler Halt, bester Diebstahlschutz, hohe Vandalensicherheit.

Ihr servicestarker Partner mit innovativen Lösungen:

parkieren ■ überdachen ■ absperren

Velopa AG, CH-8957 Spreitenbach
+ 41 (0)56 417 94 00, marketing@velopa.ch