Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 7-8

Werbung

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: 03.02.2026

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

Fotos: Archiv wohnen

Erfolgreiche gemeinnützige Bauträger im Bereich Wohnen im Alter: Neubauten der Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa in St. Gallen, der Genossenschaft Alterswohnen Vilters-Wangs, der Genossenschaft Alterswohnungen Linth in Oberurnen sowie der Stiftung Wohnen im Alter Oberes Reusstal in Wassen (von links).

- Wie viel Volumen darf auf dem Grundstück realisiert werden? Je tiefer der Landanteil pro Wohneinheit, desto besser.
- Wie viel Umschwung braucht es wirklich? In St. Gallen wurde ein Projekt am Rande eines wunderschönen Parks realisiert. Eigener Umschwung war nicht notwendig.
- Wie attraktiv ist der Standort für einen Nutzer des Erdgeschosses? EG-Wohnungen sind bei Senioren aus Sicherheitsgründen unbeliebt. Ein starker Partner für das Erdgeschoss, allenfalls Untergeschoss, erleichtert die Finanzierung.

Beim Baurecht muss die Formel für die Bestimmung des Baurechtszinses sehr genau geprüft werden. Gehört das Land der Gemeinde oder einer Korporation, kann mit Hinweis auf das öffentliche Interesse des Projektes eventuell ein günstiger Baurechtszins ausgehandelt werden.

Planung planen

Der Planungsprozess muss exakt etappiert und die Kostenobergrenze für jeden Schritt im Voraus festgelegt werden. Wenn Leute aus dem Projektteam Eigenleistungen einbringen, ist vorgängig festzulegen, ob und wie diese abgegolten werden. Für Honorare beigezogener Fachberater ist ein Kostendach zu vereinbaren. Mit dem Architekten oder Generalplaner ist eine Abmachung zu treffen, wie viel Honorar fällig wird, falls das Projekt zum Beispiel an Einsprachen scheitern sollte.

Die Kosten im Griff

«Wer die Kosten im Griff haben will, muss den Architekten im Griff haben!», sage ich oft zugespitzt in den Beratungsgesprächen. Ich warne immer auch vor Spezialwünschen der Projektbeteiligten bei allen möglichen Positionen und in jeder einzelnen Wohneinheit. Diese verteuern das Bauen ungemein. Ich empfehle zudem:

- Referenzen von möglichen Planungspartnern bezüglich Qualität des Kostenmanagements einholen.
- Sich am Wünschbaren orientieren, aber nur das Finanzierbare realisieren.
- Realisierte Projekte mit ausgewiesem, gutem Preis-Leistungs-Verhältnis studieren (z. B. Siedlung Ruggächern der ABZ).
- Förderbeiträge von Gemeinden, Kanton und Bund ausschöpfen (Beiträge Solaranlagen usw.).
- Strukturen der näheren Umgebung optimal nutzen.
- Gemeinschaftsräume nur bei ausgewiesenem Bedarf realisieren.
- Auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr achten und mit Mobility Carsharing zusammenarbeiten.
- Nur das vorgeschriebene Minimum an Aussenpark- und Einstellplätzen erstellen.
- Mit optionalen Angeboten Kosten senken.

Anzeigen

Eidg. Baubiologe /-in
Jetzt bauen für die Zukunft?

- **Nachhaltig Planen und gesund Bauen** kann gelernt werden.
- Nutzen Sie unser Wissen für Ihre erfolgreiche berufliche Zukunft.
- berufsbegleitende modulare Weiterbildung; 10 Module
- Besuch einzelner Module möglich
- Beginn jederzeit möglich
- Kurstag / -ort: Samstag / Zürich
- Fachausweis **‚eidg. Baubiologin'**

Gen. Bildungsstelle Baubiologie SIB
Tel. 044 451 01 01, 8045 Zürich
www.bildungsstellebaubio.ch

Wir begleiten Ihr Bauvorhaben von A - Z gerne, sei es als
Architekt
oder als
Generalunternehmer
oder als
Bautreuhänder

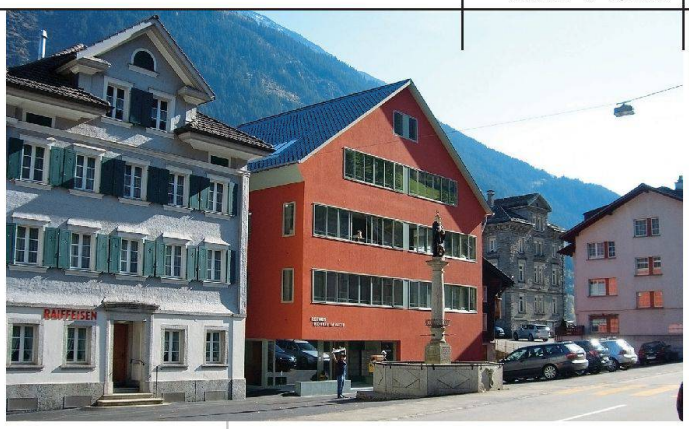
Ihr Spezialist in Baufragen:
S und S
Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Bautreuhand Expertisen
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

BEIM NUTZUNGS-WECHSEL DER LIEGENSCHAFT VON VERSICHERUNG ZU BANK HABEN WIR ALLE ANPASSUNGEN VORGENOMMEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI



- Wünschbares nur baulich vorbereiten und allenfalls später realisieren (intelligente Haustechnik).
- Bei Projekten mit Modellcharakter sich um Sonderbeiträge bemühen (Bund, Age- oder Walder-Stiftung).
- Anreizsystem für Unternehmervorschläge zur Kostenoptimierung setzen.

Genossenschaft als ideale Rechtsform

Wenn altersgerechter, preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll, drängt sich die Rechtsform der Genossenschaft fast auf. Hohe Renditeerwartungen müssen nicht erfüllt und lokale Korporationen können über die Zeichnung von Anteilscheinkapital einfach eingebunden werden. Zudem können Genossenschaften mit weniger Eigenkapital bauen. Prüfenswert für kleine Selbsthilfegruppen ist der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft. Das kann die Finanzierung erheblich erleichtern und verschafft Zugang zu Know-how.

Es gibt auch Alterswohnprojekte, die die Form des Stockwerkeigentums gewählt haben. Probleme kann es mit der Folgenutzung nach dem Ableben eines Eigentümers geben. Ich rate daher eher davon ab. Bei der Nutzung des Erdgeschosses durch einen Partner ist eine Mischform sinnvoll. Die Bauherrin der Alterswohnungen ist eine Genossenschaft. Zusammen mit der Nutzerin des Erdgeschosses bildet sie eine Stockwerkeigentümergemeinschaft. Ein solches Modell in die Tat umgesetzt hat zum Beispiel die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa St. Gallen mit der Krebsliga St. Gallen-Appenzell beim Projekt Flurgarten (siehe Bild links oben).

Anzeige