



# WOHNEN

8 Was tun bei Baumängeln?

12 Weiterbauen im Bestand

25 Wärmepumpen für Bestandsbauten





**«Mit der ABS haben wir eine Bank gefunden, deren Werte sehr gut mit unseren übereinstimmen.»**

Rita Bollmann, Vorstand Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur  
Christoph Schaniel, Co-Präsidium Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur

Bezahlbaren, lebensfreundlichen Wohnraum schaffen ist mehr als ein Trend für Sie? Seit ihrer Gründung ermöglicht die Alternative Bank Schweiz (ABS) gemeinnützige Wohnprojekte. Von der kleinen, selbstverwalteten Genossenschaft bis zu professionell verwalteten Wohnbauträgern.



[abs.ch](https://abs.ch)

## Inhalt

- 4 Aktuell**
- 7 Meinung** – Lea Gerber über politisches Engagement

## Interview

- 8 «Man kann nicht darauf hoffen, dass der Unternehmer dann schon einlenkt»**  
Architektin Claudia Thiesen über die häufigsten Baumängel und worauf Genossenschaften besser achten sollten

## Renovation und Neubau

- 12 Drei Strategien für drei Baukörper**  
HGW Winterthur saniert in der Siedlung Schachen zwei Gebäude und erstellt einen Ersatzneubau
- 16 Vom Eigenheimprojekt zur Genossenschaftssiedlung**  
Genossenschaft Solidus baute in Schaffhausen ihre erste Plusenergiesiedlung

## Energie

- 21 Zwei Wärmequellen für grosse Gebäude**  
Bei grösseren Bestandsbauten können Wärmepumpensysteme mit zwei Wärmequellen energetisch sinnvoll sein
- 25 Weg vom Gas – weg vom Öl**  
Warum Wohnbaugenossenschaften auch in älteren Mehrfamilienhäusern Wärmepumpen einbauen



- 30 Verband**
- 33 Weiterbildung**
- 34 Partnermitglieder**
- 37 Recht: Mängelrüge im Baurecht**
- 38 Agenda/Vorschau/Impressum**
- 39 Treppenhaus**

## Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Es sind die grossen Ideen, die die Welt verändern; Leuchtturmprojekte, die weit über eine Region hinausstrahlen, gerade auch im Energiebereich. Was waren wir letztes Jahr doch beeindruckt, als wir auf einer Velotour durchs Elsass eine riesige Solaranlage auf dem Kirchdach von Boofzheim erblickten – von weither notabene. Ein schönes Statement! Inzwischen weiss ich: Auch hierzulande gibt es Solaranlagen auf Kirchen, etwa in Ebmatingen (ZH). Weil die auf dem Dach installierte PV-Anlage dort mit drei Erdwärmesonden und zwei Wärmepumpen kombiniert wurde, ist das Gotteshaus seit sechs Jahren auch ein Kraftwerk.

Aktueller und geradezu revolutionär ist aber ein Projekt, über das im Sommer die deutschen Zeitungen berichteten: Auf einen Schlag soll in Mittelsachsen ein ganzes Dorf energetisch saniert und zudem autark werden, weil die Stadtwerke Häuser und Äcker in Neukirchen kostenlos mit Solaranlagen und Wärmepumpen ausstatten wollen. Die Installation in hundert Häusern sei günstiger, wenn sie innerhalb von kurzer Zeit passiere und nicht über zwanzig Jahre hinweg, liessen die Verantwortlichen verlauten. Im Gegenzug müssten die Bürgerinnen und Bürger einen monatlichen Betrag für den im Dorf produzierten Solarstrom bezahlen, der aber günstiger ausfallen soll als die Öl- und Gasrechnung.

Ob das Projekt umgesetzt wird, ist fraglich. Und zwar nicht etwa aufgrund der Finanzierung, die dank Fördermitteln und privaten Investoren kein Problem sein soll. Vielmehr könnte das Projekt an den Bürger:innen scheitern, die gegenüber dem neuen Solarpark am Dorfrand skeptisch sind. Was aber würde passieren, wenn es auch andere Gemeinden dazu inspiriert, die Energiewende auf diese oder ähnliche Art und Weise voranzutreiben?

In der Schweiz sind die hohen Investitionskosten die Hauptgründe dafür, dass Hausbesitzer:innen den Einbau einer Wärmepumpe lieber nicht in Angriff nehmen – vor allem in grossen Bestandsbauten. Warum Genossenschaften trotzdem auf Wärmepumpen setzen und wie sie vorgehen, lesen Sie ab Seite 25.

Patrizia Legnini, Redaktorin  
[patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch](mailto:patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)



**In der Siedlung Schachen entschied sich die HGW Winterthur für eine Kombination von Ersatzneubau und Weiterbauen im Bestand. Zwei Gebäude wurden saniert, während am Unterrütiweg ein Ersatzneubau entstand.**

Bild: Andreas Mader

Bürgergemeinde Samedan

## Wie ein Hotel aus dem 19. Jahrhundert



Bilder: Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten

Im bündnerischen Samedan entstehen 70 bezahlbare Wohnungen in drei Gebäuden, die auf die Engadinerhäuser im Dorfzentrum Bezug nehmen. Als Trägerschaft soll eine Genossenschaft gegründet werden.

Wie in vielen anderen Touristenorten in den Bergen, finden Einheimische auch im Oberengadin kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Die Wohnungsknappheit führt zu einer Verdrängung von Ortsansässigen mit unabsehbaren Konsequenzen für die dörflichen Gemeinschaften. Die Bürgergemeinde Samedan, die alle Personen mit Bürgerrecht der Gemeinde umfasst, verfügt im Gebiet Promulins in der Nähe des Bahnhofs über eine grössere Baulandreserve. In zwei Etappen möchte sie darauf bezahlbare Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Als Trägerschaft für die Realisierung und den Betrieb der durchmischten Wohnüberbauung soll eine Genossenschaft gegründet werden.

Aus einem Projektwettbewerb, der im selektiven Verfahren durchgeführt wurde, ging der Vorschlag des Zürcher Architekturbüros Stücheli Pestalozzi Schiratzki als Sieger hervor. Das Projekt sieht ein kleineres und zwei grössere Wohnhäuser vor, die möglichst ressourcenschonend aus Holz konstruiert werden sollen. Das neue Ensemble mit 68 Wohnungen ist kompakt geplant, so

dass ein grosser Teil der Parzelle als Wiesenlandschaft erhalten bleibt. Als Vorbild dienten den Architekten die grossen Hotelbauten, die ab dem 19. Jahrhundert im Tal gebaut wurden und im Bezug zur Landschaft stehen. Zum Dorf hin werden die Gebäude kleinteiliger und nehmen Bezug auf die Engadinerhäuser im Dorfzentrum. Man betritt sie durch eine gemeinsame Halle, die als nachbarschaftlicher Begegnungsort dient. In einem der Gebäude soll auch ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Neben grösseren und kleineren Standardwohnungen sind zwei Grosswohnungen sowie Atelierwohnungen vorgesehen. Die meisten Wohnungen sind auf mindestens zwei Seiten ausgerichtet und verfügen über eine windgeschützte Loggia. Die verputzten monolithischen Hanfsteine der Fassade schaffen einen Bezug zum weiss verputzten Bruchsteinmauerwerk der Engadinerhäuser. Den Bachlauf vor der neuen Siedlung wollen die Planenden mit ortstypischen Gehölzen ökologisch aufwerten; mit unversiegelten Wegen und Plätzen soll auch die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Logis Suisse, Zürich

## Spatenstich für Plusenergie-Quartier

Mitte September fand in Niederwangen bei Köniz der Spatenstich für das Quartier Feuerfalter statt, das eines der ersten Plusenergie-Quartiere im Kanton Bern wird. Etappenweise entstehen bis Anfang 2027 insgesamt 240 Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsschichten. Das Baufeld gehört der Gemeinde Köniz, die dieses im Baurecht abgibt. Den Angebotswettbewerb hat die Immobiliengesellschaft Mobimo 2017 für sich entschieden. Gemeinsam mit den zwei



Bild: zvg.

**Spatenstich: In Köniz werden 240 neue Wohnungen gebaut, darunter 154 gemeinnützige.**

gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und Co-Investorinnen Logis Suisse und Lycaena entwickelte Mobimo das Baufeld. Logis Suisse wird in der Wohnsiedlung 154 gemeinnützige Wohnungen mit breitem Wohnungsmix realisieren und damit preisgünstigen Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse anbieten. Die sechs Mehrfamilienhäuser erzeugen

über das gesamte Jahr hinweg mehr Energie als sie selbst verbrauchen.

## Neue Geschäftsführerin

Nach dem Rücktritt des bisherigen Geschäftsführers wird **Angela Meier** ab Dezember die Geschicke der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern leiten. Die neue Geschäftsführerin hat Kulturwissenschaften und Kulturpublizistik studiert und bringt Erfahrungen aus den Bereichen Kommunikation, Moderation und Marketing mit. Sie wird in einem Pensum von 70 Prozent für die Genossenschaft arbeiten. Meier leitete bei der Klubschule Migros Luzern das Marketing und die Kommunikation und ist seit 2021 beim Büro für Bauökonomie tätig. Zusätzlich hat sie Er-

fahrungen bei der IG Kultur und dem Verein B-Sides gesammelt. Im Zuge der Neueinstellung hat der Genossenschaftsvorstand beschlossen, die Projektleitung des Wohnwerks Industriestrasse auf Mandatsbasis zu vergeben.



Bild: z/g.

Angela Meier

BG Sonnengarten, Zürich / Bawo, St. Gallen / WBG St. Gallen / GeGeWo, Erlach

## Erfolgreiche Liegenschaften- und Landkäufe

Um Wohnraum der Spekulation zu entziehen und mehr Menschen günstige Mieten anbieten zu können, suchen viele Genossenschaften nach Bauland und Liegenschaften. Trotz den hohen Preisen ergeben sich Chancen, die sie sich nicht entgehen lassen wollen. So konnte die Baugenossenschaft Sonnengarten aus Zürich im Sommer ein Mehrfamilienhaus an der Zielackerstrasse in Dietikon erwerben, das 15 Wohnungen und fünf Gewerberäume umfasst. Die Liegenschaft verfügt über eine gute Bausubstanz und benötigt keine grösseren Investitionen.

Um zeitgemässen Wohnraum und einen besseren Wohnungsmix zu schaffen, kauft die Bau- und Wohngenossenschaft Bawo aus St. Gallen in der geplanten Arrivee-Siedlung am Bodensee in Horn ein neues Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen, die für 1700 bis 2500 Franken pro Monat vermietet werden sollen.

Die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen wiederum übernimmt von der Stadt eine Liegenschaft mit 20 Wohnungen im Baurecht. Die Stadt hatte das Gebäude an der Grütlistrasse der St. Galler Pensionskasse abgekauft, um es im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft abzugeben.

Mit einer aktiven Bodenpolitik können auch kleinere Gemeinden günstigen Wohnraum fördern. So hat etwa



Bild: Roger Zahner, zebra.ch

Die Stadt St. Gallen gibt die Liegenschaft an der Grütlistrasse im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen ab.

die Gemeinde Erlach am Bielersee 2023 entschieden, Land im Baurecht an die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo abzugeben. Nun konnte diese den Vertrag antreten und die Liegenschaft Steibohri am Spittelgässli 13 und 15 – eine 1852 erstellte Uhrenfabrik – auf dem Grundstück kaufen (siehe Seite 31). Die Fabrik wurde schon 1916 zu Wohnungen umgebaut.

Stiftung Familienwohnungen (SFW), Zürich

## Mit Kooperationen weiterwachsen

Ihr 100-jähriges Bestehen feierte die Stiftung Familienwohnungen (SFW) in diesem Jahr mit mehreren Siedlungsfesten und einer Abschlussfeier in der Greencity Manegg in Zürich. Die 1924 in Zeiten grosser Wohnungsnot von der Stadt Zürich gegründete «Stiftung Wohnfürsorge für kinderreiche Familien» verfolgte stets das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Familien mit drei und mehr Kindern bereitzustellen. Heute sind es über 1500 Bewohner:innen, die in sechs Wohnsiedlungen zu Hause sind.

Nun möchte die Stiftung weiterwachsen: Gleich fünf neue Wohnüberbauungen sind in der Pipeline. Ende 2025 werden 53 Familien in die Siedlung Letzi im Kreis 9

einziehen, ein Jahr später weitere 28 ins Koch-Quartier. Ab 2028 sollen weitere Familienwohnungen in den Zürcher Stadtkreisen 6, 11 und 12 gebaut werden. Alle Projekte werden kooperativ mit Partnern geplant, was zur sozialen Durchmischung in den Wohnsiedlungen beitragen soll.



Bild: SFW

Der Zürcher Stadtrat Daniel Leupi (rechts) verteilte an der Feier den Geburtstagskuchen, der die Form eines Mehrfamilienhauses hatte.

# Einfach. Energie sparen.

## Korridor

Mit dem wartungsfreien TRIVALITE Beleuchtungssystem senken Sie die Installations- und Betriebskosten Ihrer Beleuchtung. Dank durchdachtem Lichtmanagement sparen Sie bis zu 94% Energie.



SWISSLUX



## Wohnraumfonds startet im Januar

Ab 2025 steht der neue Wohnraumfonds der Stadt Zürich zur Verfügung: Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften können Beiträge beantragen, wenn sie Grundstücke und Liegenschaften kaufen und Wohnungen bauen und erneuern. Die Beiträge aus dem Fonds ermöglichen tiefere Mieten trotz steigender Preise

für Grundstücke oder Liegenschaften. Sie sollen so zusätzlichen günstigen Wohnraum schaffen. Das Stadtzürcher Stimmvolk hatte der Schaffung des Wohnraumfonds im Juni 2023 zugestimmt und dafür einen Objektkredit von 100 Millionen Franken und einen Rahmenkredit von 200 Millionen Franken bewilligt.

Markt

## 75 Jahre Elektro Compagnoni

Die Geschichte dieses Familienunternehmens begann 1949 mit Riccardo Compagnoni in einem Kellerraum im Zürcher Stadtkreis Seebach. Mittlerweile beschäftigt es 130 Mitarbeitende und führt auch umfangreiche und anspruchsvolle Installationsprojekte aus. Zum 75-Jahr-Jubiläum sind drei Publikationen erschienen. Für eines der Bücher beauftragte Compagnoni eine Autorin damit, Geschichten und Anekdoten aus dem Leben von Mitarbeitenden aufzuschreiben und das «Geheimnis der Compagnonis» zu lüften. Ein Fotokünstler rückte



die Belegschaft zudem für einen Bildband ins beste Licht. [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)

Markt

## Sauber in 49 Minuten

Miele verkürzt die Waschzeiten der Hausgeräte kontinuierlich. In knapp 50 Minuten ist ein Waschgang mit den neuen Geräten beendet, und auch bei den Trocknern ist es dem Gerätehersteller gelungen, die Laufzeit bei voller Beladung um 20 Minuten zu reduzieren. Kurze Wasch- und Trocknerzeiten dürften gerade bei den Bewohnenden von Mehrfamilienhäusern gut ankommen. Ein Plus aus ökolo-



gischer Sicht ist die Ausstattung der Trockner mit einem Kältemittel, dessen Treibhauspotenzial bei nahezu null liegt.

[www.miele.ch](http://www.miele.ch)

# Genossenschaften müssen politisch aktiver werden

Von Lea Gerber

Viele Wohnbaugenossenschaften haben in ihren Statuten festgelegt, dass sie parteipolitisch neutral sind. Das heisst aber keinesfalls, dass sie nicht aktiv an der politischen Diskussion teilnehmen sollten. Denn was auf politischer Ebene ausgehandelt wird, geht sie oft mehr an, als sie denken.

Ich möchte das exemplarisch an folgendem Beispiel zeigen: Die immer weiter steigenden Land- und Liegenschaftspreise stehen in einem engen Zusammenhang mit den übersetzten Erträgen, die im Mietwohnungsmarkt erzielt werden können. Will eine Investorin ein Areal oder eine Liegenschaft kaufen, preist sie die künftigen Erträge ein. Können übersetzte Erträge erwirtschaftet werden, steigt ihre Zahlungsbereitschaft. Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger können meist nicht mithalten. Warum nicht? Weil sie nicht gleich lange Spiesse haben. Während sich die einen freiwillig und im Interesse der ganzen Gesellschaft zur Kostenmiete bekennen, kassieren die anderen ungeniert missbräuchliche Mietzinse – häufig im Interesse weniger Aktionärinnen und Aktionäre.

Eigentlich beauftragt die Bundesverfassung den Bund, Vorschriften gegen missbräuchliche Mietzinse zu erlassen. Bis Mitte der 1960er-Jahre gab es in der Schweiz eine staatliche Mietzinskontrolle. Danach wurde sie schrittweise abgeschafft und der Einsatz gegen missbräuchliche Mieten wurde den Mietenden selbst überbunden. Die Mietpartei kann innerhalb von dreissig Tagen ihren Anfangsmietzins anfechten. Jedoch macht nur gerade jede dreihundertste Person von diesem Recht Gebrauch – wer will es sich schon gleich zu Beginn mit seiner neuen Vermieterin verderben?

Zwar beruht das Schweizer Mietrecht nach wie vor zu weiten Teilen auf dem Prinzip der Kostenmiete: Die Vermieterschaft sollte ihre Kosten gedeckt und eine angemessene Rendite garantiert haben. Doch Anfang der 1970er-Jahre baute das Parlament zusätzlich auch Marktelemente ein: Orts- und quartierübliche Mieten sollten nicht als missbräuchlich gelten. Nun sollen diese Elemente noch gestärkt werden. Das Parlament hat erst kürzlich zwei Vorlagen gutgeheissen, die die Anfechtung der Anfangsmiete erschweren und Mieterhöhungen aufgrund von Orts- und Quartierüblichkeit vereinfachen.

«Was geht uns das an?», habe ich in meiner Arbeit als Verantwortliche Politik von Wohnbaugenossenschaften Schweiz immer mal wie-

der gehört. «Wir halten uns an die Kostenmiete, und was die anderen machen, ist nicht unser Bier.» Das sehe ich anders. Genossenschaften tun gut daran, sich für die Stärkung des Prinzips der Kostenmiete im Mietrecht einzusetzen. Eine weitere Schwächung würde die Miet- und damit auch die Bodenpreise noch weiter in die Höhe treiben. Und das betrifft auch die Genossenschaften. Denn bei der Suche nach Land und Liegenschaften fischen alle im gleichen Teich.

Eine Ausnahme ist, wenn Gemeinden Land im Baurecht abgeben mit der klaren Auflage, Wohnungen in Kostenmiete anzubieten. Zum Zug kommen dann oftmals gemeinnützige Bauträger. Sofort ist von Bevorzugung, von versteckten Subventionen die Rede, da der Baurechtszins meist unter dem Marktwert liegt. Doch die Auflage zur Anwendung der Kostenmiete mindert den Wert des Baulandes. Das sagt nicht der Verband, das sagt das Beratungsunternehmen Wüest Partner in seiner Studie «Baurecht unter der Lupe».

Die Pflicht zur Anwendung der Kostenmiete wirkt sich demnach – nicht erstaunlich – auf die Bodenpreise aus. Die öffentliche Hand hätte es also in der Hand, etwas gegen die stetig steigenden Bodenpreise zu tun. Indem sie wieder eine Kontrolle der Mietzinse einführt oder wenigstens die Marktelemente im Mietrecht nicht weiter stärkt. Erhöhen wir gemeinsam den Druck, dass sie ihre Verantwortung wahrnimmt! Und nochmals: Parteipolitisch neutral zu sein heisst, dass die Genossenschaften mit allen politischen Kräften zusammenarbeiten sollen, die sie dabei unterstützen, ihre Ziele zu erreichen; nämlich gute und preisgünstige Wohnungen für breite Bevölkerungskreise anzubieten. ■

«Bei der Suche nach Land und Liegenschaften fischen alle im gleichen Teich.»



Bild: zVg.

**Lea Gerber** arbeitete während zehn Jahren beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Bereich Politik, Gesellschaft und Grundlagen. Sie setzte sich dafür ein, dass der Verband als politische Stimme in der ganzen Schweiz wahrgenommen wurde. Nun schlägt sie neue berufliche Wege ein, bleibt dem Thema Wohnungspolitik aber verbunden. Sie wohnt mit ihrem Partner und den beiden Söhnen in einer Genossenschaftswohnung in Bern.



Es gibt kaum einen Umbau oder Neubau ohne Mängel: Umso wichtiger ist es, dass Wohnbaugenossenschaften Baumängel umgehend melden, dass sie Garantie- und Rügefristen kennen und als Bauherrinnen wissen, worauf sie sonst noch achten sollten.

Wie Genossenschaften bei Baumängeln richtig reagieren

# «Man kann nicht darauf hoffen, dass der Unternehmer dann schon einlenkt»

Wenn bei Bauprojekten Baumängel auftreten, sind sie meist auf Fehler bei Planung und Ausführung zurückzuführen. Architektin Claudia Thiesen sagt, welche Baumängel besonders mühsam sind, wie Genossenschaften am besten vorgehen und wo sie besonders genau hinschauen sollten.

Interview: Patrizia Legnini

**Wohnen: Sie haben bei Wohnbaugenossenschaften schon mehrere Bauprojekte geleitet. Mit welchen Baumängeln haben Sie es am häufigsten zu tun??**

**Claudia Thiesen:** Viele Baumängel haben etwas mit Feuchtigkeit zu tun. Ursache sind etwa undichte Dächer, Fenster oder auch Leitungen. Oft zeigen sich Baumängel bei den gebäudetechnischen Schnittstellen, wo verschiedene Gewerke wie Sanitär, Heizung, Elektro und Lüftung aufeinandertreffen. Zum Beispiel werden in einem Neubau Fertignasszellen montiert und an die Sanitärleitungen angeschlossen, und dann gibt es einen Wasserschaden. In so einem Fall muss man alles wieder aufmachen und herausfinden, wo der Fehler passiert ist: Hat der Sanitärinstallateur schlecht gearbeitet oder ist schon bei der Produktion etwas schiefgelaufen?

**Gemäss einer ETH-Studie weist im Durchschnitt jeder Bau 15 gröbere Mängel auf.**

**Welche sind denn besonders mühsam – und kostenintensiv?**

Mühsam sind immer die komplizierten Fälle, bei denen man lange nach den Ursachen sucht und deren Behebung sich aufwändig gestaltet. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass man am Anfang gerne schnell eine Verursacherin für einen Baumangel vermutet. Sobald man aber tiefer in die Materie eintaucht, ist alles nicht mehr so eindeutig. Und so argumentieren dann auch die Versicherungen der verschiedenen Beteiligten, mit denen man es als Genossenschaft zu tun bekommt.

**Was war der schlimmste Baumangel, mit dem Sie je konfrontiert waren?**

Zum Glück gibt es in der Schweiz eine hohe Baukultur. Ich habe zumindest noch keinen Fall erlebt, bei dem ein Bauwerk durch einen Schaden nachhaltig beeinträchtigt wurde. Aber es war schon krass, als sich bei einem genossenschaftlichen Umbauprojekt vor etwa drei Jahren kurz vor Wohnungsbezug viele neue Fenster entweder gar nicht oder nur schwer öffnen liessen. Herauszufinden, ob nun der Holz- oder der Fensterbauer einen Fehler gemacht hatte, ob es sich um einen Planungsfehler handelte oder die statischen Vorgaben falsch waren, war sehr schwierig.

**Wie hat man das am Ende trotzdem geschafft?**

Alle Parteien beteiligten sich in Anteilen an der baulichen Lösung, die man fand, und auch an den Kosten: Einen kleineren Teil übernahm das Baumanagement, einen grösseren Betrag teilten die beteiligten Unternehmer unter sich auf. Und diese wiederum haben diese Kosten mit Sicherheit ihren Versicherungen angemeldet. Aber bis man sich einigen konnte, brauchte es zahlreiche Sitzungen. Zum Beispiel einigte man sich irgendwann zwar darauf, eine Firma ein Gutachten erstellen zu lassen; weil dieses

aber prompt von einigen Parteien angezweifelt wurde, musste es wieder überprüft und angepasst werden, und alles zog sich in die Länge. Das war vor allem für die Bewohnenden mühsam; man kann einen Mangel schlecht beheben, solange man nicht herausgefunden hat, wer ihn verursacht hat und bezahlen wird.

**Was bedeuteten die Verzögerungen für die Genossenschaft?**

Die Genossenschaft hatte viel zu tun mit der Information der Bewohnenden, sie musste stets die Zugänge zu den Wohnungen gewährleisten, und zum Teil war sie auch mit Mietzinsreduktionsforderungen konfrontiert. Während diese in der Regel zur Schadenssumme gehören, die von der Baufirma respektive deren Versicherungen übernommen wird, bleibt die Genossenschaft auf dem zusätzlichen Personalaufwand sitzen.

**Es heisst, dass die meisten Baumängel nicht etwa aufgrund von Materialfehlern entstehen, sondern infolge von Fehlern in der Planung, Bauleitung oder Ausführung. Wo können Wohnbaugenossenschaften da ansetzen?**

Grundsätzlich passieren Fehler überall dort, wo Menschen arbeiten. Bei Baumängeln kommen viele Faktoren zusammen, und oft geht es um Schnittstellen und das Rollenverständnis der Beteiligten. Wie genau wird das Bauprojekt geplant, wie gut koordiniert man sich untereinander, wie professionell führt das Baumanagement die Baustelle? Welche Unternehmen führen die Arbeiten aus, was für eine Unternehmenskultur herrscht da, wie führt man die eigenen Angestellten, und wie gut sind die Leute ausgebildet und angeleitet? Darauf läuft es am Ende wohl stets hinaus.

**Welche Rolle spielt die Auswahl der richtigen Partner?**

Natürlich überlegt man sich im Vorfeld, wie viel Erfahrung ein Planungsbüro in der Ausführung hat; oft wählt man es heute aber aufgrund von Wettbewerbsergebnissen aus. Und selbstverständlich macht es Sinn, Referenzen zu überprüfen. Aber jede Firma hat Montageteams, die besser oder schlechter arbeiten. Ein genauer Blick auf die Baustelle hilft: Eine Baufirma muss spüren, dass die Bauleitung kompetent ist und sich dafür interessiert, wie sorgfältig die Arbeit verrichtet wird. ➔

*«Jede Firma hat Montageteams, die besser oder schlechter arbeiten.»*

## Zur Person



Bild: Volker Schopp

**Claudia Thiesen** studierte Architektur an der Bauhaus Universität Weimar (D) und wanderte 2001 nach Zürich aus. Sie ist Expertin für partizipative Prozesse und innovative Wohnformen und engagiert sich in zahlreichen Genossenschaften. 2019 hat sie das Beratungsbüro Thiesen & Wolf mitgegründet. Sie wohnt in einer Clusterwohnung in einem genossenschaftlichen Mehrgenerationenhaus in Zürich.



Symbolbild: Stefano Schröter, Luzern

unklar ist; der offene Austausch zwischen allen Beteiligten ist wichtig, genauso wie eine sorgfältige Erarbeitung von Nutzungsvereinbarungen zu Tragwerk oder Schallschutz. Und nicht zuletzt macht es Sinn, schon in der Bestellung anzugeben, dass die Haustechnik einfach bedienbar sein soll, ein Abdichtungskonzept vorgelegt werden muss, die Schächte zugänglich sein müssen und so weiter. Das sind sehr bauspezifische Sachen, zu denen man Vorgaben definieren sollte. Dinge sichtbarer und zugänglicher zu bauen, damit man bei Problemen Wände oder Decken nicht wieder aufbrechen muss, ist dabei ein wichtiger Punkt.

**Wenn es doch zu Baumängeln kommt, sollten diese frühzeitig identifiziert und behoben werden. Wie geht man richtig vor?**

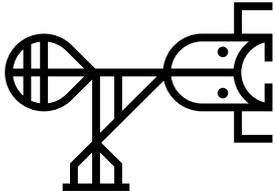
Man sollte Schadensfälle gut dokumentieren und früh anmelden (siehe dazu Rechtsbeitrag auf Seite 37). Das heisst, man informiert die Baufirma umgehend und schickt eine Mängelrüge; wenn im Vertrag – wie das üblich ist – die SIA-Norm 118 gilt, kann man Mängel in den ersten zwei Jahren nach der Bauabnahme beanstanden, und wenn der Fall klar ist, dann tragen die Ausführenden die Beweislast. Die Genossenschaft sollte vor Ablauf dieser Frist Mängelbegehungen machen und einen Bau sorgfältig überprüfen. Versteckte Mängel können weitere drei Jahre lang beanstandet werden, absichtlich verschwiegene zehn Jahre lang. In der Mängelrüge beschreibt man den Mangel detailliert und setzt den Handwerker:innen eine Frist, bis wann er behoben werden muss.

**Die Ursache für Baumängel liegt oft bei menschlichen Fehlern. Materialfehler, Nutzungsfehler und natürlicher Verschleiss kommen seltener vor.**

**Worauf sollten Genossenschaften sonst noch achten, um Baumängel in Grenzen zu halten?**

Je nach Projekt sollte man sich überlegen, wo es sinnvoll sein könnte, etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen. Bei komplexen Konstruktionen empfiehlt es sich womöglich, eine baubegleitende Qualitätssicherung zu beauftragen, also Expert:innen, die kritische Punkte in der Planung oder auf der Baustelle überprüfen – auch wenn das den Aufwand in die Höhe treibt. Zudem schadet es nicht, wenn man ab und zu selbst Pläne studiert und nachhakt, wenn etwas

Anzeigen



Vor dem Ersatz der Gasheizung:

## Heizleistung messen und bares Geld sparen.

**originate**

[originate.ch/neueheizung](https://originate.ch/neueheizung)

unterstützt durch  
Klimastiftung  
Schweiz

# Ihr Problem - unsere Lösung

zuverlässig, persönlich, flexibel

**Hauswartung & Gartenpflege**



**HUGG**

Hauswartung & Gartenpflege

[info@hugg.ch](mailto:info@hugg.ch)

044 830 19 29

[www.hugg.ch](http://www.hugg.ch)



Bild: zvg

**Ein Beispiel aus der Praxis: Eindringende Feuchtigkeit zählt zu den häufigsten Folgen bei Baumängeln. Feuchtigkeitsschäden werden oft durch Schimmelbildung erkennbar.**

### Welche Fehler passieren Genossenschaften in diesem Prozess?

Wichtig ist, dass die Mietenden darüber informiert werden, dass sie Mängel unbedingt melden sollen. Und vielleicht sind sich manche Genossenschaften nicht immer bewusst, dass ein gutes Baumanagement allein nicht ausreicht, um sich vor Baumängeln zu schützen. Manchmal habe ich den Eindruck, dass es in der Immobilienbewirtschaftung gelegentlich am Wissen über die richtigen Abläufe, über Rechte und Pflichten in Bezug auf die Mängelbewirtschaftung fehlt.

### Gibt es Möglichkeiten, wie man den Rechtsweg vermeiden kann und ausserhalb von juristischen Verfahren zu einer Einigung kommt?

Bevor man eine Anwaltskanzlei beauftragt, sollten sich immer alle Beteiligten an einen Tisch setzen und versuchen, ihren Teil zu einer konstruktiven Lösung beizutragen. Es soll nicht nur um Schuldzuweisungen gehen; der Unternehmer muss immer die Möglichkeit haben, seinen Fehler wieder gut zu machen respektive den Mangel zu beheben. Trotzdem ist es wichtig, dass man die richtigen Abläufe kennt, Mängelrügen richtig formuliert und weiss, wann welche Garantie abläuft. Es ist klar, dass ein Baumangel korrekt angezeigt werden muss und dass man nicht einfach darauf hoffen kann, dass der Unternehmer dann schon einlenkt.

### Mit speziellen Klauseln versuchen sich Bauunternehmen zum Teil von der Haftung für Mängel zu entbinden, die Subunternehmer verursacht haben. Was heisst das für Genossenschaften, und wie können sie sich gegen diese Klauseln wehren?

Sie sollten in allen Ausschreibungen festhalten, dass Subunternehmer nicht erlaubt sind, ausser mit ausdrücklicher Bewilligung der Auftraggeberin. Grundsätzlich muss aber schon die Firma haften, mit der sie einen Vertrag eingehen. Darum ist Transparenz beim Vertragsmodell besonders wichtig. ■

*«Es schadet nicht, wenn man ab und zu selbst Pläne studiert.»*

## Mit Primobau bauen – auf Referenzen bauen

**ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft, Zürich**  
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

**ASIG Wohngenossenschaft**  
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhurd Zürich, 89 Wohnungen  
Schaffhauserstrasse Zürich, 40 Wohnungen

**BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich**  
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, 156 Wohnungen

**Baugenossenschaft Heubach, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl, 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse, 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

**Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**  
Wydäckerring, 273 Wohnungen  
Rüthof, 105 Wohnungen

**Baugenossenschaft SUWITA, Zürich**  
Thalwiesenstrasse, 106 Wohnungen

**Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**  
Siedlung Tannenrauch, 165 Wohnungen  
Seminarstrasse, 24 Wohnungen

**Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten**  
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Hohlstrasse, Luggwegstrasse, Baslerstrasse, 144 Wohnungen

**GEWOBAG Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft**  
Siedlung Burgstrasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt Urdorf, 110 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen  
Neubau Dachslernstrasse Zürich, 13 Wohnungen  
Neubau Stampfenbrunnenstrasse Zürich, 14 Wohnungen  
Neubau Fellenbergstrasse Zürich, 75 Wohnungen  
Neubau Siedlung Frankental Zürich, 94 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich**  
Siedlung Frohalp, 72 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**  
Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Dunkelhölzli, 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser  
Neubau Heidenkeller Urdorf, 62 Wohnungen  
Neubau Langhagweg Zürich, 20 Wohnungen

**Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich**  
Neubau Zürich Affoltern, 24 Wohnungen  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

**Wohnbaugenossenschaft Holberg, Kloten**  
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbülach, 180 Wohnungen

**Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften**

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

### PRIMOBAU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80



Bilder: Andreas Mader

Seit 2016 befindet sich die Siedlung Schachen im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur. 2023 wurden die Gebäude an der Buchackerstrasse und am Hainbuchenweg in unterschiedlicher Tiefe saniert, während am Unterrütiweg ein Ersatzneubau entstand.

HGW verdichtet Wohnsiedlung in Winterthur

# Drei Strategien für drei Baukörper

In der Siedlung Schachen entschied sich die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur für eine Kombination von Ersatzneubau und Weiterbauen im Bestand. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege hat sie zwei Häuser aus der Nachkriegszeit sorgfältig saniert und umgebaut und eines durch einen Neubau mit Kleinwohnungen ersetzt.

Von Daniel Krucker

1942 und 1949 erlebte die Schweiz eine beispiellose Wohnbauoffensive. Damit sollte einer drohenden Wohnungsnot und einer sozialen Krise entgegengewirkt werden. Insgesamt förderte die öffentliche Hand den Wohnungsbau mit 750 Millionen Franken, nach heutigen Massstäben mehrere Milliarden Franken. In Winterthur betrug der Anteil der subventionierten Neubauwohnungen in den mittleren 1940er-Jahren rund 90 Prozent. Auf das Frühjahr 1947 musste die Stadt etwa 30 neue Wohnungen bereitstellen. Im Rosenbergquartier beauftragte sie darum eine Handwerkerbaugenossenschaft mit der Bebauung von drei Parzellen, und so entstanden in kurzer Bauzeit drei Wohnblöcke mit je vier Zweifamilienhäusern. Bund, Kanton und Stadt leisteten einen Barbei-

trag von je 15 Prozent an die subventionsberechtigten Anlagekosten, was insgesamt 45 Prozent ausmachte. Entworfen und ausgeführt wurde das Projekt vom bekannten Winterthurer Architekten Franz Scheibler. Weil das Baumaterial in den Nachkriegsjahren knapp und teuer war und man rasch neuen Wohnraum zur Verfügung stellen wollte, wählte Scheibler für die Mehrfamilienhäuser, die als Arbeiterunterkünfte genutzt wurden, eine einfache Holzkonstruktion mit gemauerten Brandmauern und einem betonierten Untergeschoss.

## Charme der Altbauten erhalten

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, die grösste Wohnbaugenossenschaft der Region Winterthur, hat die Siedlung Scha-



**Aufgefrischte Holzböden:** Nach der sanften Renovation verfügen die Altbauwohnungen noch immer über sehr viel Charme.

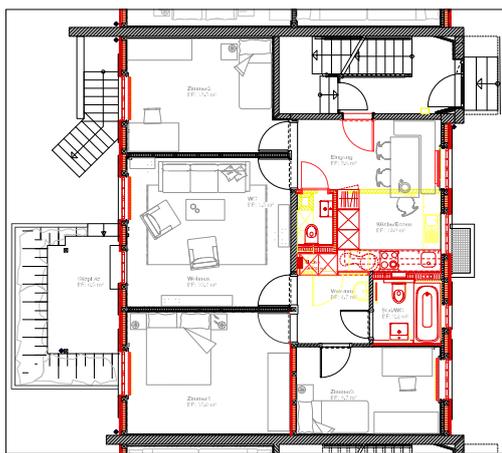
chen 2001 erworben. 2016 wurde sie ins Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen. Ein Jahr später traf sich die HGW ein erstes Mal mit den Architekt:innen und der Fachgruppe der Denkmalpflege zu einem Ideenaustausch. Gemeinsam einigte man sich darauf, die Gebäude an der Buchackerstrasse und am Hainbuchenweg für die Zukunft zu erhalten und zu sanieren, während am Unterrütieweg ein Ersatzneubau entstehen sollte. Im März 2022 fuhren die Bagger auf, im Herbst 2023 waren die beiden Totalsanierungen und der Bau des neuen Gebäudes bereits abgeschlossen.

Bei den Sanierungen achtete das Architekturbüro besonders darauf, den Charme der Altbauten zu erhalten. Bäder und Küchen wurden

erneuert, die Holzböden aufgefrischt. Vor allem der Schallschutz, die Statik und die energetische Situation sollten verbessert werden, sagt Peter Sturzenegger von Isler Architekten AG. Über ausgeklügelte bauliche Eingriffe unter der Geschossdecke wurde die Schallübertragung massiv verbessert. Und weil die bestehende Baukonstruktion nicht mehr den heutigen Normen entsprach, mussten Mittelwand und Geschossdecke verstärkt werden. Auch bei der energetischen Fassadensanierung mussten die Planenden über eine Standardlösung hinausdenken.

#### **Keine Standardlösung bei Fassade**

Auf die Aussenfassaden konnte wegen der denkmalpflegerischen Auflagen nicht einfach eine 20 Zentimeter dicke Dämmung angebracht werden. Die zusätzliche Isolation wurde schliesslich im Querschnitt der alten Wand verbessert, wie Sturzenegger erklärt. Das sei herausfordernd gewesen, doch am Ende habe man es in Zusammenarbeit mit einem Bauphysiker geschafft, die alte Kokos-Dämmschicht durch eine etwa doppelt so dicke Mineralwollschicht zu ersetzen, ohne dass eine Hinterlüftung der Holzfassade notwendig wurde. Auch ein Windpapier wurde eingezogen, und sogar die Auswahl des Farbtons für die Holzschalung an der Fassade folgte energetischen Überlegungen: Die Farbe musste aus einem dunklen Spektrum gewählt werden, damit das Holz bei Sonneneinstrahlung die Wärme besser aufnimmt. Ein



**Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Altbauwohnung.**



Bilder: Andreas Mader



Bäder und Küchen wurden sorgfältig erneuert, in einigen Wohnungen wurde die Küche geöffnet und Platz für ein zusätzliches WC geschaffen (siehe auch Grundriss Seite 13). Vor der Sanierung (Bild unten links) prägten Eternitschindeln an der Fassade das Bild – heute dominiert Holz.

dunkler Farbton fördert auch die Austrocknung bei Kondensation in der Dämmschichtebene. Die alten Gasheizungen wurden durch eine Erdsondenwärmepumpe ersetzt. Um deren Effizienz zu erhöhen, wurden sämtliche Radiatoren durch neue ersetzt.

Während das Haus an der Buchackerstrasse ohne Umbaueingriffe originalgetreu saniert wurde, ermöglichte die Denkmalpflege am Hainbuchenweg eine bauliche Veränderung im Eingangsbereich. Mit der Entfernung einer Wand in der Diele sind dort offene Küchen und Raum für einen Einbauschränk und eine zweite

Toilette entstanden. Als «erstklassigen Entwurf» bezeichnet Michael Otto, Projektleiter Bau und Planung bei der HGW, die ursprünglichen Wohnungsgrundrisse. Dank der fast korridorfreien Fläche hätten die gesamten 82 Quadratmeter pro Wohnung schon früher optimal als Wohnraum genutzt werden können.

### Nur Kleinwohnungen im Neubau

Beim Haus Unterrütiweg entschied man sich für einen Ersatzneubau, weil das Gebäude auf der Parzelle mit der grössten Baumassenreserve stand. Das Grundstück ermöglichte also die angestrebte Verdichtung und bot gleichzeitig den nötigen Raum für die Einfahrt zur neu erstellten Tiefgarage. Mit den 18 neu entstandenen Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen trägt die HGW dazu bei, dem steigenden Bedarf an kleineren Wohnungen im Quartier gerecht zu werden – auch wenn dieser allein damit nicht gedeckt werden kann, wie Otto erklärt.

In Anlehnung an die Altbauten präsentiert sich auch der Neubau ab der Decke über dem Untergeschoss als Holzelementbau. Auch Treppenhaus und Liftschacht sind vollständig in Holzbauweise erstellt. Zwar sei ein Holzbau im Vergleich zum Massivbau immer noch etwas teurer, sagt Sturzenegger. Aber die Wahl sei vor dem historischen Hintergrund der Siedlung Schachen fast logisch gewesen. «Auch die schnelle Bauzeit des Elementbaus hat uns überzeugt, und es braucht bei einem Trocken-

## Baudaten

### Bauherrschaft

HGW Heimstätten-Genossenschaft  
Winterthur

### Architektur

Isler Architekten AG, Winterthur

### Baumanagement

Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

### Landschaftsarchitektur

Grünwerk AG, Winterthur

### Unternehmen Sanierung

Bösch Parkett GmbH (Parkett)  
BWT Bau AG (Baumeister und Holzbau)  
Elibag (Küchen)  
Elprom AG (Elektro)  
Scherer AG (Fenster)  
Stähli Haustechnik AG (Heizung)  
Steimer Markus (Sanitär)

### Unternehmen Ersatzneubau

Corti AG (Baumeister)  
Sprenger Söhne AG (Holzbau)

### Umfang

3 Mehrfamilienhäuser, 34 Wohnungen,  
Tiefgarage

### Baukosten (BKP 1-5)

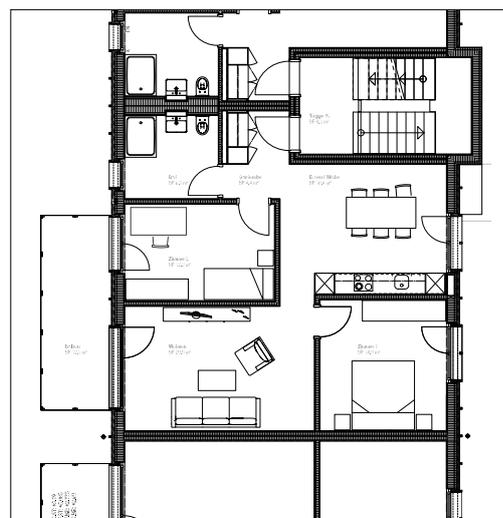
15,2 Mio. CHF total

### Mietzinsbeispiel Sanierung

4 ½-Zimmer-Wohnung, 82 m<sup>2</sup>:  
alt: 920 CHF plus 110 CHF NK  
neu: ab 1490 CHF plus 90 CHF NK

### Mietzinsbeispiele Ersatzneubau

2 ½-Zimmer-Wohnung, 62 m<sup>2</sup>:  
ab 1420 CHF plus 70 CHF NK  
3 ½-Zimmer-Wohnung, 75 m<sup>2</sup>:  
1630 CHF plus 80 CHF NK



**Auf der Parzelle des Ersatzneubaus sind zehn Wohnungen mehr entstanden. Der Neubau verfügt über 18 Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen. Dank den kleineren Wohnungen sollen Bewohnende später bei einer Haushaltsverkleinerung im Quartier bleiben können.**

bau keine Austrocknungszeiten», ergänzt der Architekt.

Der Neubau Unterrütiweg präsentiert sich in einem fast schwarzen Kleid. Durch Druckimprägierung mit schwarzen Pigmenten wurde eine dunkle Holzschutzlasur auf das Fichtenholz aus inländischer Produktion gebracht. Nicht nur bei der Materialwahl, auch bei den Grundrissen liess sich das Architekturbüro von Franz Scheibler inspirieren. «Wir wollten dunkle Raumabschnitte in Form von Gängen vermeiden, was unserer Meinung nach gut gelungen ist», erklärt Sturzenegger.

### **Vernetzungskorridore für Aussenraum**

Die Aussenräume der Altbauten wurden nicht komplett neu angelegt, sondern mit Sorgfalt aufgefrischt. Über die Jahre sind hier biodiverse Grünräume entstanden. Die meisten Wohnungen wurden von neuen Genossenschaftsmitgliedern bezogen, darunter viele Familien, die sich besonders über die reaktivierten Gartenbeete freuen. Für deren Nutzung unterzeichnen sie zwar einen separaten Vertrag, jedoch ohne Kostenfolge. Beim Neubau hat sich die Landschaftsarchitektur an den sogenannten innerstädtischen Vernetzungskorridoren orientiert. Dabei handelt es sich um von der Stadt

Winterthur erarbeitete Empfehlungen für natürliche urbane Grünräume. Modellierte Flächen, Stein- und Holzhaufen für Tiere sowie Pflanzenarten, die mit dem wärmer werdenden Klima zurechtkommen, sind typisch für diese neue Art der zukunftsgerichteten Grünraumgestaltung in Siedlungsgebieten.

Zwischen den Häusern Hainbuchenweg und Unterrütiweg liegt ein öffentlicher Freiraum, an den auch der Quartierkindergarten grenzt. Der kleine Platz wird von der Stadt schon bald mit Spielgeräten, einer Aufenthaltszone mit Brunnen sowie der Einrichtung einer Tempo-20-Zone neu gestaltet. Diese Massnahmen tragen zur weiteren Attraktivität der Siedlung bei, weshalb sich auch die HGW mit einem namhaften Beitrag an den Kosten beteiligt.

Bei der Realisierung des Sanierungs- und Neubauprojekts kamen vor allem lokale Produkte und Materialien zum Einsatz, was der Nachhaltigkeit zugutekommt. Der sorgfältige Einsatz von Ressourcen und eine ebensolche Planung sowie die effizienten Grundrisse trugen wesentlich zur Kosteneffizienz bei. Auch die Nachwehen der Pandemie und die Bauteuerung haben beim Bauvorhaben nicht voll durchgeschlagen, was sich positiv auf die Er-schwinglichkeit der Mieten auswirkt. ■



Die neun Satteldachhäuser mit den eingeschossigen Anbauten mit Flachdach übernehmen am Südhang des Hohbergs in Schaffhausen die Typologie der Umgebung. In der neuen Genossenschaftssiedlung sind 18 Wohnungen mit zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmern entstanden.

Solidus wagt Schritt von Winterthur nach Schaffhausen

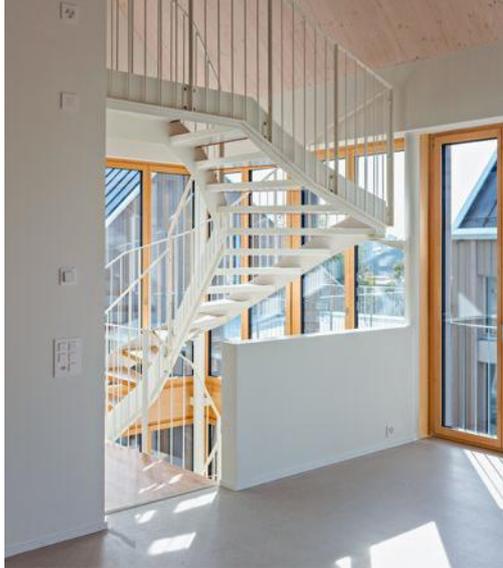
# Vom Eigenheimprojekt zur Genossenschaftssiedlung

In Winterthur kam die Genossenschaft Solidus mit ihrer Wachstumsstrategie nur schleppend voran. Die Schaffhauser Neubausiedlung Hohberg, für die eine neue Investorin gesucht wurde, kam da gerade richtig. Trotz vergleichsweise hoher Baukosten packte Solidus die Chance und baute ihre erste Plusenergiesiedlung.

Von Thomas Bürgisser

Fast betritt man eine eigene kleine Welt, wenn man die Treppenstufen von der Stettenerstrasse in Schaffhausen in die neue Wohngasse hinaufgeht: Neun Gebäude mit je zwei Wohnungen umsäumen hier eine langgezogene, rund sieben Meter breite Begegnungszone, auf der künftig Kinder zwischen Pflanztrögen spielen und Erwachsene sich auf einen Schwatz treffen sollen. Die vertikale Holzverschalung lässt die Häuser leicht erscheinen, obwohl die unteren Bereiche im Hinblick auf die Hanglage sowie den Schall- und Brandschutz aus Beton bestehen. Mit ihrem Sattel-

dach und der überschaubaren Grösse fügen sich die Bauten harmonisch ins Einfamilienhausquartier am Hohberg ein. Dies war ein wesentlicher Punkt, der im Studienwettbewerb 2017 für das Siegerprojekt sprach. Entwickelt und eingereicht bei der Stadt Schaffhausen wurde dieses vom Schaffhauser Architekturbüro Neustadt Architekten zusammen mit der Leu Rüsi Bau AG als Investorin. Als letztere 2019 in Konkurs ging, stand das Projekt auf der Kippe. Eingesprungen ist die Winterthurer Genossenschaft Solidus. «Ich wohne in Schaffhausen und bin durch meinen ehemaligen Job



**In den Wohnungen fallen die natürlich belassenen Materialien und Oberflächen wie Holz, Beton und fugenlose Bodenbeläge ins Auge. Hohe Räume und grosszügige Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht und einen schönen Ausblick ins Quartier.**

im kantonalen Hochbauamt gut vernetzt», erklärt Solidus-Geschäftsführer Fabrice Vuilleumier. «Und auch der Regionalverband Schaffhausen hat uns auf das Projekt aufmerksam gemacht.»

### Diskussionen im Vorstand

Für Solidus ist es der erste Schritt nach Schaffhausen. Beheimatet ist die Genossenschaft in Elsau bei Winterthur, ein Grossteil ihrer 450 Wohnungen finden sich in der Stadt oder Region Winterthur. Entstanden ist Solidus 2013 aus der Fusion zweier Winterthurer Genossenschaften. Einer der Fusionsgründe war die Hoffnung, gemeinsam mehr Chancen auf Bauprojekte zu haben. Seither sind durch eine weitere Fusion, Ersatzneubauten und Zukäufe rund hundert Wohnungen dazugekommen. In der Region Winterthur an Neubauprojekte zu kommen, sei aufgrund der Preise für Solidus jedoch fast unmöglich, so Vuilleumier. Trotzdem hat man bei der Siedlung Hohberg gezögert. Denn das Projekt war ursprünglich für Wohneigentum konzipiert. Zwar hatte man für die neue Investorensuche das Raumprogramm bereits überarbeitet, wie Susanne Albrecht von Neustadt Architekten erzählt. «Anstatt des Einzelverkaufs orientierten wir uns neu am Miet-

bereich. In einigen Häusern verkleinerten wir das Wohnzimmer zugunsten eines zusätzlichen Zimmers, oder wir realisierten ein bisher nicht vorgesehene Zimmer im Dachgeschoss.»

Die 60 bis 145 Quadratmeter grossen Wohnungen aber bleiben aussergewöhnlich: In den vier unteren Zweifamilienhäusern verteilen sich nun Wohnungen mit viereinhalb und fünfeinhalb Zimmern verschachtelt über zwei bis drei Etagen. In den oberen fünf Gebäuden finden sich drei Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen, die sich über drei Etagen erstrecken, während im Erdgeschoss schwellenlose Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen untergebracht sind. Auffallend sind die teilweise hohen Räume und grosszügigen Fensterflächen, die für viel natürliches Licht sorgen. Es habe intensive Diskussionen im Vorstand gegeben, nicht zuletzt aufgrund der projektierten Baukosten von 14 Millionen Franken, sagt Vuilleumier. Aber man habe sich die Chance, in Schaffhausen Fuss zu fassen, nicht entgehen lassen wollen. «Auch erhalten wir als Genossenschaft von der Stadt zumindest 25 Prozent Rabatt auf den Baurechtzins. Zudem passen die offene Gestaltung, die Quartier-im-Quartier-Situation und der hohe Nachhaltigkeitsgrad durchaus zu einer Genossenschaft.» ➔



**Die Häuser liegen an einer autofreien Quartierstrasse, über die alle Wohnungen erschlossen sind. Sie soll zu einer lebhaften Begegnungszone für die Bewohnenden werden.**

### Wo möglich Baukosten gespart

Für Solidus ist es die erste Wohnsiedlung mit einem so hohen Nachhaltigkeitsanspruch. Und auch für Schaffhausen handelt es sich um eine der ersten Plusenergiesiedlungen. Knapp über tausend Quadratmeter Photovoltaikmodule auf den Dächern dürften gesamthaft mehr Strom liefern, als die Siedlung benötigt. Ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) soll die Bewohnenden motivieren, Eigenstrom zu nutzen. Dabei wird der Stromverbrauch pro Wohneinheit quasi direkt der aktuellen Stromproduktion gegenübergestellt und abgerech-

net. Diesen Eigenverbrauchstrom erhalten die Mietenden zwanzig Prozent günstiger als Normalstrom. Auf einer App können sie immer sehen, ob aktuell Eigenstrom produziert wird, und ihr Nutzungsverhalten dementsprechend anpassen. In der Tiefgarage, in der jeder Haushalt einen Parkplatz mieten kann, wurde ausserdem eine Grundinstallation mit Lademanagement für E-Fahrzeuge vorinstalliert. Für das Warmwasser hingegen setzt man auf Solarthermie, so dass die Solarenergie möglichst direkt genutzt wird. Geheizt wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe.

### Auf einen von zwei Liften verzichtet

Auf vier nach Norden ausgerichteten Dachflächen verzichtete man jedoch anders als ursprünglich vorgesehen auf solare Nutzung. Denn nach der Zusage versuchte Solidus nochmals, so viel Baukosten wie möglich zu sparen. Dies im engen Austausch mit der Stadt Schaffhausen, um den Wettbewerbsgewinn nicht zu gefährden. Einen weiteren Kompromiss fand man im Wechsel vom Gebäudehülle-fokussierten Minergie-P-Eco-Standard auf Minergie-A-Eco für Plusenergiehäuser. «Wir haben so viele Fensterflächen, dass wir für den vorgegebenen U-Wert die restliche Gebäudehülle unsinnig dick und teuer hätten isolieren müssen», erklärt Vuilleumier. Am Eco-Zusatz habe man jedoch festgehalten. Dieser stellt zusätzliche Anforderungen etwa im Bereich Innenraumklima, bei der Kreislaufwirtschaft oder der Langlebigkeit und Ökologie von Materialien, wie Susanne Albrecht von Neustadt Architekten ausführt. «Das war ein wesentlicher Aspekt der Wettbewerbseingabe.» Einsparmöglichkeiten fand man stattdessen, indem grössere Badezimmerplatten und Parkettdielen gewählt wurden, um die Verlegungsarbeit zu reduzieren. Ausserhalb der Zimmer kommen nun statt Parkett Anhydrit-Boden zum Einsatz. Auch

## Baudaten

### Bauträgerin

Genossenschaft Solidus Winterthur, Elsau

### Architektur

Neustadt Architekten, Schaffhausen

### Landschaftsarchitektur

Grünwerk AG, 8400 Winterthur

### Totalunternehmung

BW Generalbau AG, 8408 Winterthur

### Unternehmen

Erne AG Holzbau (Aussentüren)  
Herzog Küchen AG (Küchen)  
Meier + Co. AG (Aufzüge)  
Scherrer Haustechnik AG (Sanitäranlagen)  
Schmid Hutter AG (Lüftungsanlagen)

### Umfang

9 MFH, 18 Wohnungen (5 × 2½, 7 × 4½, 6 × 5½ Zimmer), 22 Autoparkplätze plus Fahrrad- und Motorradparkplätze

### Baukosten (BKP 1-5)

14,7 Mio. CHF total  
6765 CHF/m² HNF

### Mietzinsbeispiele

2 ½-Zimmer-Wohnung, 75 m²:  
1565 CHF plus 85 CHF NK

4 ½-Zimmer-Wohnung, 129 m²:  
2495 CHF plus 105 CHF NK

5 ½-Zimmer-Wohnung, 145 m²:  
2875 CHF plus 125 CHF NK



**Wohnungen mit Eigenheimcharakter: Der hohe Wohnstandard der neuen Überbauung am Hang zeigt sich auch an den zahlreichen sorgfältig gestalteten Treppen, die in den Maisonettewohnungen auf die höheren Etagen führen.**

Pläne: zV&.



**In den vier unteren Zweifamilienhäusern wurden auf zwei bis drei Etagen grosszügige Wohnungen mit viereinhalb (hellgrüne Einfärbung) und fünfeinhalb Zimmern (dunkelgrün) gebaut. Die obere Häuserzeile verfügt über schwellenlose Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen im EG.**

verzichtete man auf einen von zwei Liften, um von der Tiefgarage auf die Quartierstrasse zu gelangen, und strich direkte Tiefgaragenzugänge, die in drei Wohnungen vorgesehen waren, zugunsten zusätzlicher Wohnfläche.

**Mieterschaft ist international**

Rund ein Jahr lang tüftelte die Genossenschaft an sinnvollen Einsparungen. Zeit dafür gewann man auch dank einer erfolglosen Einsprache aus der Nachbarschaft, wodurch sich der im Wettbewerb vorgeschriebene Baustart um ein Jahr auf Mai 2022 verschob. Dass der Gesamtbau am Schluss trotzdem sogar leicht teurer war als das Ursprungsprojekt, begründet Vuilleumier mit den enorm gestiegenen Materialpreisen. «Etwas vom teuersten war ausserdem die vorgegebene Energie- und Lüftungstechnik.» Die Finanzierung der 14,7 Millionen Franken Baukosten über Eigenmittel und einen Bankkredit sei aber kein Problem gewesen. Die zweijährige Bauzeit sei zudem reibungslos verlaufen. Auch dank der sehr guten Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmen, dem man zur Vereinfachung des Bauprozesses das fertig geplante Projekt zur Ausführung übergab.

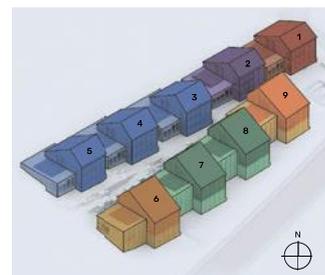
Derweil konzentrierte sich Vuilleumier auf die Vermietung. Anfang Oktober, einen Monat nach dem Bezug, waren noch drei der grössten Wohnungen frei. Der Solidus-Geschäftsführer aber spricht von einer guten Nachfrage und ist überzeugt, dass bald alle Wohnungen vermietet sind. «Wir lassen uns bewusst Zeit, streben möglichst eine Belegung von Anzahl Zimmer minus eins an und führen mit allen Interessierten persönliche Gespräche.» Es zeich-

ne sich eine sehr internationale Mieterschaft mit etwa 30 Kindern ab. Kein Hinderungsgrund sind gemäss Solidus die Mieten, die mit 2800 Franken brutto für eine Wohnung mit viereinhalb Zimmern und 141 Quadratmetern Fläche für Schaffhausen vergleichsweise hoch sind. Eher würden manche die geringen Distanzen zwischen den Häusern sowie die grossen Fensterflächen und die dadurch begrenzte Privatsphäre abschrecken. «Genau diese Nähe ist von uns aber gewollt, weshalb sie von neuen Bewohnenden auch mitgetragen werden soll.»

**Autofreie Quartierstrasse**

Spezielle Projekte, um das Zusammenleben zu fördern, sind nicht angedacht. Vielmehr setzt Solidus auf die autofreie Quartierstrasse, über die alle Wohnungen erschlossen sind und die mit Sitzgelegenheiten sowie Spielgeräten zur Spiel- und Verweilstrasse ausgebaut wird. Auch erhofft sich Vuilleumier im Rahmen der Generalversammlung einen spannenden Austausch. «Zwar haben wir noch andere Wohnungen mit Eigenheimcharakter, mit der Siedlung Hohberg sprechen wir aber ein anderes Segment an.»

Bleibt die Frage, ob dies tatsächlich Aufgabe einer Wohnbaugenossenschaft ist. Vuilleumier: «Ich finde, dass man auch in diesem Segment Liegenschaften langfristig der Spekulation entziehen und Menschen ein Wohnen ermöglichen kann, auf das sie sonst kaum Chancen hätten. Ausserdem haben wir viel über ökologische Bauweise gelernt. Hier sehe ich die Genossenschaften auch in der Pflicht, voranzugehen.»



Neubau  
Pestalozzistrasse 95, Thun



## Bistro-Betreiber/-in für Quartierbistro Nüenen

Wir suchen Dich als Gastgeber/in ab November 2025 für unser neues Quartierbistro mit 40–50 Plätzen, einem kleinen Aussenbereich und einer voll ausgestatteten Küche.

Hast Du Lust und das Know-How in unserer Siedlung etwas Neues aufzubauen oder bringst Du Anregungen für eine neue Realisierungsidee mit, dann sende Deine Bewerbung inkl. einem Betriebskonzept an:

sekretariat.nuenenen@gmail.com

BWG Nüenen  
Pestalozzistrasse 95 | 3600 Thun | [www.nuenenen.ch](http://www.nuenenen.ch)

«Die jüngste Finanzierung haben wir einfach und pragmatisch abgeschlossen, dank des reibungslosen Zusammenspiels zwischen EGW und Hausbank.»

Stefan Lehmann, Geschäftsleiter der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Uster

Besuchen Sie unsere Website [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) und kontaktieren Sie uns für eine Beratung: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) oder Telefon 062 206 06 16



### Stadt Luzern

Auf dem städtischen Areal «Littau West» soll auf einer Fläche von 10'225 m<sup>2</sup> eine Bebauung mit flexiblen Grundrissen für bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Stadt schreibt freiwillig eine

#### Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger

aus. Ziel ist, dass das Areal gemeinnützigen Wohnraum ermöglicht und dabei gleichzeitig die Aspekte der städtebaulichen Entwicklung und nachhaltigem Bauen berücksichtigt sowie die Stärkung der Lebensqualität im Quartier fördert.

Gesucht werden Wohnbaugenossenschaften oder Bietergemeinschaften aus gemeinnützigen Bauträgerschaften. Die Ausschreibungsunterlagen sowie das Anmeldeformular sind via [www.stadt Luzern.ch/littau-west](http://www.stadt Luzern.ch/littau-west) zu finden.

Stadt Luzern  
Immobilien, Arealentwicklung  
Hirschengraben 17, 6002 Luzern  
[arealentwicklung@stadt Luzern.ch](mailto:arealentwicklung@stadt Luzern.ch)



## Noch nie hat sich Arbeit abgeben so gelohnt.

Geben Sie die  
Kreditausschreibung in  
die Hände von Profis.

Sparen Sie  
bis zu 50%  
Ihrer Finanzierungskosten

Hier ausprobieren

NEU  
Vermittlung von Finanzierungslösungen  
für gemeinnützige Wohnbauträger:  
[www.wbg-finanzierungsmarkt.ch](http://www.wbg-finanzierungsmarkt.ch)





Die Überbauung der Genossenschaft Lägern Wohnen in Baden besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit je 28 Wohnungen. In den 1990er-Jahren wurden die Gebäude leicht saniert. Nun wurde der Ölkessel durch zwei Wärmepumpen, die die Wärmequellen Erdsonden und Luft nutzen, ersetzt.

Zwei-Quellen-Systeme haben über den Lebenszyklus Vorteile

# Zwei Wärmequellen für grosse Gebäude

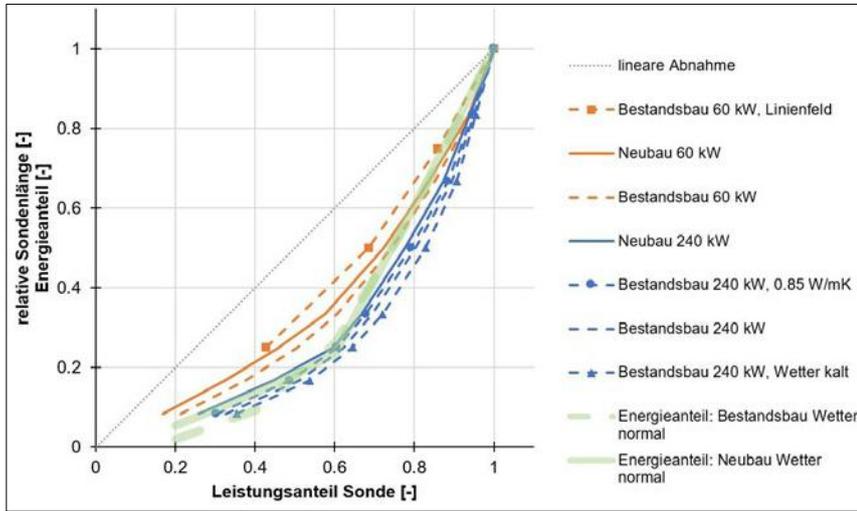
Wärmepumpen nutzen in der Regel Umweltwärme aus einer einzigen Quelle. Bei grösseren Bestandsbauten kann es aber energetisch sinnvoll und finanziell von Vorteil sein, auf zwei Wärmequellen zu setzen. In einem Pilotprojekt wurden zwei Häuser der Genossenschaft Lägern Wohnen in Baden (AG) mit einem entsprechenden Wärmepumpensystem ausgestattet.

Von Benedikt Vogel\*

Für Heizung und Bereitstellung von Warmwasser werden in Neubauten heute überwiegend Wärmepumpen eingesetzt. Auch in Bestandsbauten lösen diese Systeme zunehmend fossile Heizsysteme ab. Dabei ist das Funktionsprinzip immer dasselbe: Wärmepumpen nutzen die in der Aussenluft, im Erdreich oder in Grundwasser und Seen enthaltene Umweltwärme und «pumpen» diese auf die gewünschte Nutztemperatur. So lässt sich drei- bis viermal so viel Wärme erzeugen, wie die Wärmepumpe an Strom für den Betrieb braucht.

Wärmepumpen nutzen in der Regel eine einzige Wärmequelle. Heute ist das in drei von vier Fällen die Umgebungsluft. Bei grösseren Bauten wird nach Möglichkeit Erdwärme genutzt. Es kann jedoch Fälle geben, wo eine ein-

zige Wärmequelle nicht ausreicht, wie Carsten Wemhöner von der Ostschweizer Fachhochschule (OST) sagt: «Das kann insbesondere bei grösseren Bestandsbauten mit hohem Wärmebedarf und einer Heizleistung über 50 Kilowatt der Fall sein, wenn nicht genügend Platz vorhanden ist, um die nötige Zahl von Erdwärmesonden zu bohren, oder wenn die Bohrtiefe begrenzt ist. Die gleiche Ausgangslage ergibt sich, wenn der Einbau einer hinreichend gross dimensionierten Aussenluft-Wärmepumpe zu viel Lärm verursacht.» In solchen Fällen kann der Beizug einer zweiten Wärmequelle Abhilfe schaffen: Die zusätzliche Wärmequelle kompensiert die zu geringe Grösse des Sondenfelds, oder sie erlaubt es, die Aussenluft-Wärmepumpe kleiner (und damit leiser) zu bauen.



Grafik: zfg

Die Grafik stellt für verschiedene Gebäudetypen dar, wie viele Erdsonden benötigt werden, wenn nicht der ganze Wärmebedarf eines Gebäudes durch Erdwärme gedeckt wird (Leistungsanteil Sonde = 1), sondern nur ein Teil, also zum Beispiel 80 Prozent (Leistungsanteil Sonde = 0,8) oder nur 50 Prozent (Leistungsanteil Sonde = 0,5).

### Sondenfeld schrumpft überproportional

Wie aber sieht das Zusammenspiel zwischen zwei Wärmequellen bei der Versorgung eines Mehrfamilienhauses aus? Und: Ist der Beizug einer zweiten Quelle finanzierbar? Diese Fragen haben Wemhöner und ein OST-Forschungsteam mit Gebäude- und Anlagensimulationen untersucht. Mit den Simulationen wurden Wohngebäude mit einer Heizlast zwischen 60 und 240 Kilowatt nachgebildet, was einigen bis mehreren Dutzend Wohnungen entspricht. Das dreijährige Projekt mit Unterstützung des Bundesamts für Energie (BFE) wurde im Herbst 2023 abgeschlossen.

Ausgangspunkt der Berechnungen war ein mittleres Mehrfamilienhaus, das bisher mit einer Gasheizung versorgt wurde und neu mit Umweltwärme beheizt wird. Um den Wärmebedarf dieses Hauses zu decken, wäre eine

Wärmepumpe mit einer Heizleistung von rund 120 Kilowatt nötig. Um diese Leistung mit einer Erdsonden-Wärmepumpe zu erreichen, wären 12 Erdsonden mit 280 Metern Tiefe im Abstand von jeweils 10 Metern erforderlich. So viel Fläche für das Sondenfeld ist in städtischen Gebieten aber oft nicht vorhanden. In diesem Fall – so schlagen die OST-Forschenden vor – könnte die Heizleistung auf eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Aussenluft-Wärmepumpe mit jeweils 60 Kilowatt Heizleistung verteilt werden. Hierbei würde die Aussenluft-Wärmepumpe den Grundbedarf decken, die Erdsonden-Wärmepumpe hingegen nur für Bedarfsspitzen an kalten Tagen eingesetzt.

Mit dieser Doppellösung halbiert sich die benötigte Leistung der Erdsonden-Wärmepumpe. Das Interessante dabei: Das zugehörige Sondenfeld kann nicht nur um 50, sondern sogar um 75 Prozent verkleinert werden, wie Berechnungen zeigen. Tatsächlich braucht es für den Betrieb der 60 Kilowatt-Erdsonden-Wärmepumpe nur drei Erdsonden. Warum das so ist, begründet Wemhöner so: «Die Leistung aus den Erdsonden wird selten abgerufen und dabei relativ wenig Energie entnommen, zudem kann sich das Erdreich um die Erdwärmesonden besser regenerieren.»

### Zweite Wärmequelle regeneriert Erdreich

In einem zweiten Teilprojekt untersuchten die Forschenden wieder ein gemischtes Heizsystem mit einer Erdsonden-Wärmepumpe und einer zweiten Wärmequelle (Luftwärmetauscher, Solarkollektoren, PVT-Kollektoren). Die zweite Wärmequelle dient primär zur Regeneration der Erdwärmesonden, kann aber bei Wärmeüberschuss auch zur direkten Deckung des Heiz-/Warmwasserbedarfs eingesetzt werden. Unter Regeneration versteht man die Rückführung eines Teils der Wärme, der in den Wintermonaten der Erde entzogen wurde. Regeneration ist in vielen Fällen nötig, um das langfristige Auskühlen des Erdreichs zu vermeiden. In diesem Fall trägt die Erdsonden-Wärmepumpe die gesamte Heizlast. Sie muss folglich auf die volle Wärmequellenleistung von etwa 90 Kilowatt ausgelegt werden.

Das Zwei-Quellen-System hat aber einen anderen Vorteil: Dank Regeneration des Erdsondenfelds können die Sonden dichter gebohrt werden. Im vorliegenden Fall haben die Berechnungen ergeben, dass zum Beispiel durch den Einsatz einer Erdsonden-Wärmepumpe mit zusätzlichem Luft-Wärmetauscher mit 60 Kilowatt Leistung die Sondenzahl von zwölf auf acht reduziert werden kann. Dabei gilt: Je mehr Energie in die Regeneration des Sondenfelds gesteckt wird, desto enger können die Sonden verlegt respektive desto stärker kann ihre Zahl reduziert werden. Simulationen zeigen, dass das finanzielle Optimum (tiefste Jahreskosten) bei einem Regenerationsgrad zwischen 60 und 80 Prozent erreicht wird.

## Umstieg auf neue Kältemittel

Die meisten Wärmepumpen enthalten als Kältemittel fluorierte Kohlenwasserstoffe, sogenannte «F-Gase». Diese synthetisch hergestellten Stoffe gelten als problematisch. Massgebend dafür sind zwei Kennwerte: das Treibhauspotenzial (GWP) und das Ozonabbaupotenzial (ODP). Kältemittel mit einem  $ODP > 0$  sind seit 1988 (Montreal Protokoll) verboten. Heute werden meist synthetische Kältemittel eingesetzt, die jedoch hohe GWP-Werte von teils über 2000 aufweisen. Diese synthetischen Kältemittel sollen in der EU nun sukzessive vom Markt genommen werden. Zwar ist ein komplettes Verbot noch nicht vorgesehen. Doch spätestens ab 2027 sollen für neue Wärmepumpen grösstenteils

umweltfreundliche Kältemittel vorgeschrieben werden. Die Schweiz zieht bei diesem technischen Wandel mit. Hausbesitzer:innen müssen ihre bestehende Wärmepumpe nicht ersetzen, es sind auch weiterhin Wärmepumpen mit herkömmlichen Kältemitteln verfügbar, die dann auch grösstenteils unbegrenzt betrieben werden können. Wer seine Liegenschaft saniert oder neu baut und über die Anschaffung einer Wärmepumpe nachdenkt, schaut sich aber besser schon jetzt nach Modellen mit umweltfreundlichem Kältemittel um, zumal diese auch weitere Vorteile wie etwa höhere Vorlauftemperaturen oder eine bessere Effizienz aufweisen können.

### Zwei Quellen teils günstiger als eine

Können Erdsondenfelder kleiner ausgelegt werden, erleichtert das den Einsatz von Wärmepumpen in städtischen Gebieten. Auch in finanzieller Hinsicht gibt es bemerkenswerte Vorteile, denn das Bohren von Erdsonden ist teuer. Nach Berechnungen der OST-Forscher sind die Einsparungen so gross, dass dadurch der Zusatzaufwand für die Nutzung der zweiten Wärmequelle in vielen Fällen kompensiert oder sogar überkompensiert wird. Einfach ausgedrückt: Ein Zwei-Quellen-System kann über den Lebenszyklus hinweg günstiger sein als ein System mit einer einzigen Wärmequelle. «Eine Wärmepumpen-Lösung mit zwei Quellen könnte auch bei Mehrfamilienhäusern sinnvoll sein, selbst wenn sich diese durch eine einzige Quelle versorgen lassen», sagt Wemhöner.

Seit Spätherbst 2023 werden die Simulationen der OST-Wissenschaftlerinnen und -Wissenschaftler in einem Pilot- und Demonstrationsprojekt wirklichkeitsnah überprüft. Zu dem Zweck wurden zwei Mehrfamilienhäuser der Genossenschaft Lägern Wohnen in Baden mit insgesamt 56 Wohnungen mit einem Zwei-Quellen-Wärmepumpensystem ausgestattet. Die Erdwärmesonden wurden im November

2023 gebohrt und die Wärmepumpen im Februar 2024 installiert. Wegen des steilen Geländes steht für die Erdsonden nur die begrenzte Fläche des Parkplatzes für das Bohren der insgesamt 16 Sonden zur Verfügung. Zudem dürfen diese wegen Wassereinschlüssen unter hohem Druck in 130 Metern Tiefe nur bis 120 Meter gebohrt werden. Als zweite Wärmequelle dient ein erweiterter Luftwärmetauscher.

Damit können in der aktuellen Heizperiode die ersten Messungen aufgenommen und die Funktion des Mehrquellensystems an realen Daten ausgewertet werden. Mit Simulationen und weiteren Messungen in den folgenden zwei Heizperioden werden die Modelle verifiziert und der Betrieb des Systems optimiert. Von einem günstigen Ergebnis könnte ein wichtiger Impuls für einen breiteren Einsatz von Wärmepumpen in grossen Wohn- und Bürogebäuden aus dem Bestand hervorgehen. Heute werden Wärmepumpen zwar öfter mit Gaskesseln zur Spitzendeckung kombiniert, reine Wärmepumpenlösungen mit zwei Wärmequellen hingegen sind noch eine Rarität. ■

\* im Auftrag des Bundesamts für Energie (BFE)

Den Schlussbericht zum Forschungsprojekt gibt es unter: [www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=47519](http://www.aramis.admin.ch/Texte/?ProjectID=47519)

Anzeige

**Hausbau  
Energie  
Messe**

**Energy  
Future  
Days**

[bautrends.ch](http://bautrends.ch)

[energie-cluster.ch](http://energie-cluster.ch)

14.-17.11.2024 | BERNEXPO

Schweizer Messe  
für Bauen, Sanieren  
und Energie

Lass dich beraten und inspirieren  
von den Ausstellern und Fachvorträgen:  
Heizungersatz, Wärmepumpen,  
Photovoltaik, Ladestrom, Innenausbau,  
Küche und Bad.

  
[bautrends.ch](http://bautrends.ch)

HOL DIR DEIN  
GRATIS-TICKET



**BärnSOLAR 24**  
Die Plattform  
für solare Energie  
am Bau

Bild: freshhaus

# Vermeiden Sie unnötige Kosten. Mit einer Simulation im Massstab 1:1.

Optimieren Sie Räume und Prozesse  
von öffentlichen Bauten  
auf unserer Simulationsfläche.



Jetzt beraten  
lassen





In der Siedlung Wacht in Adliswil (ZH) hat die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich eine Wärmepumpe eingebaut. Sie ersetzt die alte Gasheizung.

Genossenschaften installieren Wärmepumpen auch in Bestandsbauten

# Weg vom Gas – weg vom Öl

Obwohl Wärmepumpen als wichtiger Hebel bei der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gelten, werden sie in grösseren Mehrfamilienhäusern im Bestand noch kaum eingebaut. Warum setzen Wohnbaugenossenschaften trotzdem auf sie, und zu welchem Preis?

Von Patrizia Legnini

Die Zahlen sind erfreulich: Das Heizen wird immer umweltschonender. Bei neuen Mehrfamilienhäusern werden in der Schweiz schon in neun von zehn Fällen erneuerbare Energieträger zum Heizen und zur Warmwasserbereitstellung eingesetzt. Und die Schweizer Wohnungsstatistik zeigt, dass drei Viertel der Gebäude, die in den letzten zehn Jahren gebaut wurden, eine umweltfreundliche Wärmepumpe haben. Allerdings gilt der Trend zur Dekarbonisierung vor allem für Neubauten sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei rund 70 Prozent der bestehenden Gebäude wird gemäss der Stiftung Myclimate eine fossile Heizung noch immer durch eine fossile Heizung ersetzt. Besonders häufig ist das bei Sanierungen von grösseren Mehrfamilienhäusern im Bestand der Fall.

Dass Wärmepumpen in kleineren und neuen Häusern viel häufiger zum Einsatz kommen als in grösseren Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen, zei-

gen auch die aktuellen Verkaufszahlen, die die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) jährlich veröffentlicht. Von den knapp 43 500 Wärmepumpen, die letztes Jahr abgesetzt wurden, hatten 87 Prozent eine Leistung zwischen 5 und 20 Kilowatt, wie sie typischerweise für die Beheizung eines Einfamilienhauses benötigt wird. Grössere Wärmepumpen machten nur gerade zwei Prozent des Absatzes aus.

## Investitionskosten schrecken ab

Für Mick Eschmann von der OST – Ostschweizer Fachhochschule ist klar, dass es heute aus technischer Sicht kaum noch Hindernisse gibt, um Wärmepumpensysteme auch in grösseren Bestandsgebäuden zu installieren. Er glaubt, dass in der Vergangenheit vor allem die höheren Investitionskosten Immobilienbesitzer vom Kauf einer Wärmepumpe abgehalten haben (siehe Interview Seite 29). Auch Stephan Peterhans von der FWS glaubt, dass

die tiefen Verkaufszahlen bei grossen Wärmepumpen damit zu tun haben, dass Mehrinvestitionen bei grösseren Bauten kaum an die Mieter:innen weitergegeben werden können, wie er auf Anfrage erklärt.

Gerade in dicht gebauten Innenstädten gestaltet sich das Aufstellen von Wärmepumpen aus Platzgründen und wegen Auflagen bisweilen etwas kompliziert. Und doch lassen sich viele Wohnbaugenossenschaften selbst in den Städten weder vom planerischen Aufwand noch von den höheren Investitionskosten abschrecken: Sie ersetzen die alten Öl- und Gasheizungen in ihren Mehrfamilienhäusern konsequent durch Wärmepumpen (siehe *Wohnen* 8/2023). Für welche Variante entscheiden sie sich, und warum? Wie viel lassen sie sich die umweltfreundlichen Heizsysteme kosten? Und wo sehen sie die grössten Herausforderungen? Wir haben vier Genossenschaften und einen Experten zum Thema befragt. ➔

Bilder: zVg.



## GBWG Freistatt Thun, Grundwasser-Wärmepumpe

### Ausgangslage

Die Siedlung 1 der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Thun (BE) wurde in den 1920er-Jahren erstellt. In den 1990er-Jahren wurden die Fassaden der fünf Mehrfamilienhäuser gedämmt, von 2021 bis 2023 wurde die Siedlung teilsaniert. In den 39 Wohnungen wurden die Bäder erneuert und neue Küchen und Fenster eingebaut. Alle Leitungen wurden saniert und eine Grundwasser-Wärmepumpe mit einer Heizleistung von insgesamt 39,2 Kilowatt eingebaut. Damit werden heute drei von fünf Mehrfamilienhäusern beheizt. Ein weiteres Haus besitzt eine Gasheizung, das fünfte ist noch an die zentrale Ölheizung angeschlossen. Aus geologischen, baulichen und planerischen Gründen wurden diese beiden Häuser nicht ans neue Heizsystem angeschlossen. Wahrscheinlich wird bei ihnen eine separate Grundwasser-Wärmepumpe installiert.

### Motivation

Die Siedlung 1 soll langfristig erhalten werden; die nächste Sanierung der ehemals erhaltenswerten Liegenschaften steht voraussichtlich erst in den 2050er-Jahren an. Im Zuge der Teilsanierung wollte die Genossenschaft auf ein ökologischeres Heizsystem setzen. Die alte Ölheizung durch eine neue zu ersetzen, kam aus ökologischen Gründen nicht in Frage.

### Optionen

Eine Installation von Erdsonden war aufgrund des Grundwassers keine Option. Vorgängig wurden 2015 vier Heizsysteme in acht Kombinationsvarianten verglichen; die Grundwasser-Wärmepumpe schnitt als ökologischste und für die Bewohnenden langfristig günstigste Variante ab. Bei den Ersatzneubauten, die in der «Neuen Freistatt» – dem Ersatzneubauprojekt für die Siedlung 2 – entstehen, setzt die Genossenschaft jedoch auf Fernwärme. «Die Investitionskosten sind tief und die Betriebskosten hoch, was dank der neuen, gut gedämmten Häuser letztlich am wirtschaftlichsten ist», sagt Präsident Bruno Stettler.

### Umsetzung

Die Bauarbeiten dauerten von August bis November 2023 und wurden im bewohnten Zustand ausgeführt.

### Herausforderungen/Ergebnisse

Am Anfang waren störende Lärmemissionen bei einem Gerät eine Herausforderung. Inzwischen konnte das Problem durch eine Änderung an den Einstellungen und einer kreativen Lösung des Heizungsplaners behoben werden. Aufgrund von Lieferverzögerungen verlängerte sich die Bauzeit. Die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach ist aufgrund der historischen, kleinteiligen Dachgeometrie nicht sinnvoll.

### Kosten

Die Teilsanierung der Siedlung 1 kostete 4 Millionen Franken. Die reinen Baukosten für die neue Heizung betragen 350 000 Franken, inklusive aller Arbeitsgattungen beliefen sich die Kosten auf 650 000 Franken. Der Solidaritätsfonds gewährte ein Darlehen von 390 000 Franken. Fördergelder erhielt die Genossenschaft nicht, da die alte Ölheizung noch nicht aufgehoben wurde. Die Mieten wurden um 40 Franken erhöht, die Nebenkosten dürften im selben Umfang sinken.



## WBG Brugg-Windisch, Windisch, Erdsonden-Wärmepumpe

### Ausgangslage

Die Siedlung Kornfeld in Windisch (AG) mit 21 Mehrfamilienhäusern wurde zwischen 1959 und 1963 erstellt und 1971 um zwei Hochhäuser erweitert. Insgesamt umfasst sie 202 Wohnungen. In den 1990er-Jahren wurden die Mehrfamilienhäuser saniert, 2023 hat man die Fenster ersetzt. Im Herbst begann die Umstellung der zentralen Gasheizung auf neue Erdsonden-Wärmepumpen, die eine Leistung zwischen 24 und 56 Kilowatt aufweisen. Nach dem Austausch der Fenster wurde ein Erdenergieanschluss erstellt und von individueller auf kollektive Warmwasserversorgung und Erdwärmeheizung umgestellt. Für den Einbau der Erdsonden wurden Tiefenbohrungen bis etwa 300 Meter Tiefe durchgeführt. Die Genossenschaft plant, auch die weiteren Siedlungen in den nächsten Jahren mit Wärmepumpen auszurüsten.

### Motivation

Die WBG will eine verlässliche, nachhaltige Energieversorgung zu langfristig günstigen Preisen. Seit Jahren wurden die Heizkosten der Mieter:innen über eine Nebenkostenpauschale abgerechnet. «Diese reichte aber längst nicht mehr, um die Kosten der Gasheizung zu decken», sagt Präsident Marcel Frauchiger. «Wir sahen nur zwei Möglichkeiten: Die Nebenkostenpauschale massiv zu erhöhen oder die Heizung zu ersetzen.»

### Optionen

Theoretisch wären sowohl ein Ersatz der bisherigen Gasheizung durch eine neue Gasheizung als auch eine Fernwärmeversorgung in Frage gekommen. Beide Varianten wären zwar bezüglich Investitionsvolumen für die Genossenschaft deutlich günstiger gewesen, hätten aber langfristig im Betrieb für die Mietenden massiv höhere Kosten verursacht. Zudem wäre die Abhängigkeit von einzelnen Versorgern bestehen geblieben.

### Umsetzung

Der Umbau erfolgte in bewohntem Zustand; der Fenstertausch dauerte pro Wohnung einen Tag, die Umstellung von Warmwasser und Heizung drei Tage. Die letzte Phase ist noch in Planung; sie umfasst die Installation von PV-Anlagen inklusive der Gründung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV).

### Herausforderungen/Ergebnisse

Der Planungsaufwand für die Sanierung war hoch, nicht zuletzt aufgrund von geologischen Begebenheiten. Auch der Kapitalbedarf war gross. Der Komfortgewinn durch neue Fenster ist hoch, die Isolation spürbar besser. Die Wohnungen sind leiser und durch die vergrösserte Fensterfläche auch heller. Erste Messungen zur Erdwärme sind noch nicht vorhanden; die Energieeinsparung durch die neuen Fenster beträgt etwa 20 Prozent.

### Kosten

Allein der Heizungsersatz hat etwas mehr als 3 Millionen Franken gekostet. Insgesamt werden die Kosten für die Sanierung (inklusive der geplanten Installation der PV-Anlagen) in Windisch einen «tiefen zweistelligen Millionenbetrag» über fünf bis sieben Jahre verteilt betragen. Angaben zu den Betriebskosten können noch keine gemacht werden.



## Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Erdsonden-Wärmepumpe

### Ausgangslage

Die Siedlung Wacht in Adliswil (ZH) umfasst sieben Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen, die 1970 bezogen wurden. 1998 wurden die Fenster ersetzt und die Fassaden gedämmt, 2007 und 2008 die Bäder und Küchen erneuert. 2023 überprüfte die ABZ alle Fenster und ersetzte die Dichtungen; zur Hauptstrasse hin wurden Fenstergläser mit Schallschutz eingebaut. Zudem wurden die Flachdächer saniert und die alte, zentrale Gasheizung durch vier handelsübliche Erdwärmepumpen ersetzt. Für ihren Einbau wurden 18 Erdsonden gebaut, die 380 bis 400 Meter in den Boden reichen – normalerweise sind Sonden 250 bis 320 Meter tief.

### Motivation

Der Heizungsersatz in der Siedlung Wacht ist einer von vielen Schritten, mit denen die ABZ die ökologische Nachhaltigkeit vorantreiben möchte. Sie verfügt zurzeit in ihren Siedlungen noch über 38 fossilbetriebene Heizungen, die im Rahmen von Sanierungen oder eines Heizungsersatzes ausser Betrieb genommen werden sollen. Die Bewohnenden profitieren von nachhaltigem Solarstrom und Preisstabilität.

### Optionen

Fernwärme war in der Siedlung keine Option, da der Anschluss an diesem Standort in Adliswil nicht möglich ist. Aufgrund von Effizienzberechnungen kam auch keine andere Wärmepumpenart in Frage.

### Umsetzung

Mit der Planung wurde 2023 gestartet, umgesetzt wurden die Arbeiten zwischen April und September 2024 im bewohnten Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden auf sieben Flachdächern zudem 633 Solarmodule mit einer Gesamtleistung von 272 Kilowatt-Peak (kWp) installiert. Der erzeugte Strom fliesst in den Betrieb der Wärmepumpe und bald auch in die Wohnungen.

### Herausforderungen/Ergebnisse

«Für die Bewohnenden bedeuteten die Arbeiten Baulärm und Erschütterungen», sagt Manuel Knobelspiess, Teamleiter Hauswartung. Wegen der Aushebung der Gräben mussten Gehwege und Parkplätze gesperrt werden, zudem wurde Land beschädigt. Weil noch eine Balkonsanierung im Gange ist, wird der Aussenraum erst im Frühling neu begrünt. Mit der Solaranlage in Adliswil hat die ABZ ihre 21. Anlage installiert, zwei weitere kamen in anderen Siedlungen noch dazu.

### Kosten

Der Heizungsersatz in Adliswil kostete insgesamt 2,8 Millionen Franken, die neuen PV-Anlagen kosteten 750 000 Franken. Die Dachsanierung schlug mit rund einer Million Franken zu Buche. Für die PV-Anlage, die neue Heizung und die Dachsanierung erhält die ABZ 305 000 Franken Fördergelder von der Vollzugstelle des Bundes, der Pronovo AG, und dem kantonalen Förderprogramm. Während die Mietzinse wohl minimal erhöht werden, nämlich zwischen 0,2 und 0,5 Prozent, reduzieren sich die Nebenkosten für die Bewohnenden um 20 bis 30 Prozent.



## Wogeno Zürich, Sole-Wasser-Wärmepumpe

### Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Ackersteinstrasse 167 bis 171 in Zürich stammen aus dem Jahr 1933 und wurden von der Wogeno 2015 erworben. Im Sommer 2024 dämmte man bei den drei Gebäuden mit insgesamt zehn Wohnungen die Dachflächen über den beheizten Räumen und die stirnseitigen Fassaden und ersetzte die Fenster. Die bestehende Ölheizung samt Tankanlage wurde ausser Betrieb genommen und eine neue Sole-Wasser-Wärmepumpe mit einer Leistung von 40 Kilowatt eingesetzt. Dafür mussten fünf Erdsonden auf der Südwestseite des Grundstücks gebohrt werden. Der Technikraum wird weiterhin für die Wärmeerzeugung genutzt, die Heizleitungen wurden gedämmt. «Vor einem Heizungsersatz prüfen wir generell, die Gebäudehülle mit einfachen Mitteln zu optimieren», sagt Ivan Sapina, Projektleiter Gebäudetechnik im Mandat.

### Motivation

Mit der Erneuerung will die Wogeno günstigen Wohnraum erhalten, diesen an aktuelle energetische Anforderungen anpassen und die Abhängigkeit vom Energiemarkt reduzieren. Dies bedingte eine zukunftsfähige, vollständig dekarbonisierte Wärmeerzeugung im Zusammenspiel mit einer optimierten Wärmedämmung des Gebäudes.

### Optionen

Es bestand keine Möglichkeit, die Häuser an die Fernwärme anzuschliessen.

### Umsetzung

Die Sanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt. Um die Eingriffstiefe so gering wie möglich zu halten, wurden die bestehenden Elektro-Wasserelemente in den einzelnen Wohnungen belassen. Die Leistung der Wärmepumpe wurde so ausgelegt, dass ein späterer Anschluss des Warmwassers an die Wärmeerzeugung möglich ist (etwa im Rahmen einer Strangsanierung).

### Herausforderungen/Ergebnisse

Für das Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen, die der Wärmepumpe und den Hausbewohner:innen als Ergänzung zum Strom aus dem Netz in Zukunft haus-eigenen Strom liefern wird. Das sanierte Gebäude benötigt nach den Baumassnahmen etwa 35 Prozent weniger Heizwärme. Diese Heizwärme wird komplett ohne fossile Energiequellen erzeugt werden, wodurch jährlich etwa 35 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden können (entspricht etwa 12 000 Litern Heizöl).

### Kosten

Die Sanierung der Liegenschaft und die Baukostenabrechnung sind noch nicht abgeschlossen. Für die Sanierung inklusive PV-Anlagen wurde ein Projektkredit von 1,5 Millionen Franken gesprochen. Trotz den Investitionskosten mit einem hohen wertvermehrenden Anteil soll der Bruttomietzins für die Mietenden nur minimal steigen, weil die Nebenkosten durch die Einsparungen sinken werden.



BWT Enthärtungsanlagen

Und **Wasser** wird  
zum **Lebensgefühl.**

Weiches Wasser, das Ihre Haut und  
Haare verwöhnt – für den täglichen  
Luxus zu Hause



Wärmepumpen in Bestandsbauten

## «Mit einer Wärmepumpe ist man auf der sicheren Seite»

Wärmepumpen erbringen heute Heizleistungen, die früher nicht denkbar waren. Warum sie auch in unsanierten Häusern eingebaut werden können, erklärt Mick Eschmann von der OST – Ostschweizer Fachhochschule.

Interview: Patrizia Legnini

**Wohnen: In der Schweiz verfügt heute jedes fünfte Gebäude über eine Wärmepumpe. Warum ist die Wärmepumpe am hiesigen Markt so erfolgreich?**

*Mick Eschmann:* Wärmepumpen gelten als klimafreundliche und wirtschaftlich lohnende Alternative zu Öl- und Gasheizungen. Sie brauchen wenig Platz und sind günstiger im Betrieb. Diverse Förderprogramme haben sicher dazu beigetragen, ihren Verkauf anzukurbeln. Mit dem Krieg in der Ukraine sind die Umsätze der Hersteller auf Rekordniveau gestiegen. Angesichts der hohen Heizöl- und Erdgaspreise ersetzen viele Haushalte ihre fossile Heizung durch eine Wärmepumpe. Mit einer Wärmepumpe ist man künftig auf der sicheren Seite: Fossile Heizungen zählen zu den Auslaufmodellen. In den Kantonen Glarus, Zürich, Basel-Stadt, Genf und Neuenburg ist der Ersatz von Öl- und Gasheizungen praktisch verboten, und es ist nur eine Frage der Zeit, bis auch anderenorts Verbote folgen.

**Im Einfamilienhaus boomte die Wärmepumpe schon vor 25 Jahren. Aber vor allem Mehrfamilienhäuser im Bestand werden bis heute kaum mit Wärmepumpen beheizt. Wo hapert es?**

Bei grossen Überbauungen sind Öl und Gas tatsächlich noch viel stärker vertreten. Der Ersatz einer fossilen Heizung durch eine neue fossile Feuerung war schnell und ohne grössere Massnahmen möglich und kurzfristig die günstigste Lösung; noch heute kostet der Einbau einer Wärmepumpe mehr als eine neue Öl- oder Gasheizung. Wahrscheinlich schrecken die höheren Investitionskosten viele Hausbesitzer ab, auch wenn sich die Wärmepumpen im Betrieb bei sorgfältiger Planung und wegen ihrer Effizienz langfristig rechnen. Die jährlichen Kosten für den Strom sind tiefer, als wenn man Öl oder Gas einkaufen muss.

**Lange arbeiteten Wärmepumpen in grossen Überbauungen nicht so zu-**

**verlässig und energieeffizient wie gewünscht. Es ist auch nicht so einfach, eine Wärmepumpe richtig einzustellen. Haben die grossen Wärmepumpen ihre Kinderkrankheiten überwunden?**

Aus technischer Sicht können Wärmepumpensysteme heute jedes Wohngebäude beheizen und Trinkwarmwasser erzeugen. Moderne Geräte erbringen Heizleistungen, die früher nicht denkbar waren – auch in grossen Überbauungen. Teils bietet es sich bei grösseren Bestandsbauten an, zwei Wärmequellen heranzuziehen. Sinnvoll sind auch Wärmepumpenkaskaden: Anstelle eines einzigen grossen Gerätes installiert man zwei oder mehrere Wärmepumpenheizungen. So kann eine die Grundlast abdecken, während die zweite zugeschaltet wird, sobald der Wärmebedarf steigt. Etwas komplizierter ist der nachträgliche Einbau von Wärmepumpen in dicht bebauten, innerstädtischen Gebieten.

**Welche Schwierigkeiten ergeben sich?**

Das Platzangebot ist beschränkt; das Aufstellen von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Aussenbereich von Bestandsbauten ist wegen Auflagen bezüglich Schallemissionen oft schwierig, und auch Erdsonden dürfen wegen des Grundwasserschutzes häufig nicht realisiert werden. Weitere Anforderungen gibt es bei denkmalgeschützten und inventarisierten Gebäuden. Setzt man Wärmepumpenprojekte trotzdem durch, sind sie aufwändig und schnell teuer. In Quartieren ausserhalb der Innenstadt und bei Neubauten ist es einfacher: Eine Erdsonden- oder eine Luft-Wasser-Wärmepumpe benötigt weniger Platz als eine Ölheizung, da es keinen zusätzlichen Platz für den Öltank braucht. Beim Wechsel von einer Ölheizung zu einer Wärmepumpe gewinnt man sogar an Nutzfläche.

**Wie wichtig ist es, dass ein Gebäude energetisch saniert wurde, damit die Wärmepumpe effizient arbeiten kann? Machen Wärmepumpen auch in**

**Häusern Sinn, die noch über Radiatoren und nicht über eine Bodenheizung verfügen?**

Es macht sicher Sinn, ein Haus zu sanieren. Jede einzelne Massnahme reduziert den Heizbedarf, sei es eine Dachdämmung, eine Fassadenisolation oder ein Fenstertausch. Häuser mit Wärmepumpen können auch über herkömmliche Heizkörper beheizt werden. Aber es ist schon so: Je niedriger die Heizungsvorlauftemperatur ist, umso effizienter läuft die Pumpe – man braucht weniger Strom. Trotzdem empfehle ich die Wärmepumpe auch dann, wenn man ein Haus nicht sanieren kann; moderne Geräte arbeiten auch in Bestandsbauten ohne oder mit geringen Sanierungsmassnahmen effizient. Wer sich aus finanziellen Gründen zwischen einer Fassadendämmung und dem Einbau einer Wärmepumpe entscheiden muss, setzt mit Vorteil auf die Wärmepumpe. Die Sanierung von Fassaden und Fenstern ist in der Summe gleich massiv teurer.

**Weil Wärmepumpen viel Strom benötigen, lohnt sich die Kombination mit Photovoltaikanlagen. Wie ökologisch ist eine Wärmepumpe, wenn man keinen Ökostrom anzapfen kann oder will?**

Je höher der Anteil des Ökostroms im Strommix ist, desto klimafreundlicher ist die Wärmepumpe. Doch selbst unter den schlechtesten Bedingungen ist sie heute drei- bis viermal effizienter als ein Öl- oder Gaskessel. Für Wohnbaugenossenschaften, die ihre Gebäude zum Beispiel noch mit Gas heizen, aber schon eine Photovoltaikanlage in Betrieb haben, lohnt sich der Einbau einer Wärmepumpe ganz besonders.



**Mick Eschmann** ist Leiter des Wärmepumpen-Testzentrums (WPZ) am IES Institut für Energiesysteme der OST (Ostschweizer Fachhochschule).



## Vorwärts oder zurück?

Der Kandidatenwechsel bei den Demokraten im US-Wahlkampf hat mich elektrisiert. Als ich Kamala Harris zum ersten Mal reden hörte, ging mir das Herz auf. Sie stehe für die Zukunft und nicht für die Vergangenheit, sagte sie. Rezepte von gestern taugen nicht für die Herausforderungen von morgen. Bald werden wir wissen, wie die amerikanische Bevölkerung entschieden hat.

Realitäten zu verdrängen, das kennen wir auch hierzulande. Zum Beispiel will die Schweiz nicht «urban» sein – obwohl laut Bundesamt für Statistik drei Viertel der Bevölkerung in Städten und Agglomerationen leben. Gerade letztere werden künftig vermehrt im Fokus stehen. Vorbei die Zeit, als satellitenartige Schlaf-siedlungen entstanden ohne eine umfassende Planung. Das Schlagwort der Stunde heisst «10-Minuten-Stadt»: Wohnen, Arbeit, Einkauf und Freizeit rücken zusammen, die Gemeinden sind daran, ihre Aufgaben bei der Raumplanung zu erfüllen. Dabei ist es nicht zielführend, Stadt und Land gegeneinander auszuspielen und eine ländliche Idylle heraufzubeschwören, die es so gar nie gegeben hat. Die Bevölkerungszahl wird weiter zunehmen, wir brauchen die Zuwanderung angesichts der demographischen Entwicklung, um unseren Wohlstand zu erhalten und für die Pflege der alternden Bevölkerung.

Wie wir die Zuwanderung bewältigen, wie die Menschen künftig zusammenleben – das ist entscheidend. Die Gestaltung des Raums spielt hier eine wichtige Rolle. Neuro-Urbanistik heisst das noch junge Forschungsfeld, das sich mit diesen Fragen befasst, habe ich irgendwo gelesen. Es braucht bezahlbaren Wohnraum für alle, mit weniger Wohnfläche pro Person, mit Gemeinschaftsräumen angesichts der zunehmenden Zahl an Einzelhaushalten, mit Aussenflächen, wo gute Nachbarschaft gepflegt werden kann. Es braucht Genossenschaften!

*Eva Herzog, Präsidentin  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz*



**wohnbagenossenschaften schweiz**  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Ostschweiz

## In die Hausgemeinschaft investieren



Bild: Roger Zahner, zebra.ch

**130 Interessierte nahmen im September am Vorstandstreffen in St. Gallen teil.**

Rekordbeteiligung beim Vorstandstreffen des Regionalverbands Ostschweiz: Präsident Franz Landolt begrüßte im September 130 Interessierte im Pfalz-keller St. Gallen. Der Fokus lag diesmal auf dem Netzwerk Generationenwohnen und den Wegen zu einer lebendigen Nachbarschaft, aber auch der Mitgliedernutzen war ein Thema: Während die Erhöhung des Mitgliederbeitrags beim Dachverband schon an der Delegiertenversammlung im Juni beschlossen wurde, fasst der Regionalverband Ostschweiz seinen Beschluss an der GV 2025. Es ist vorgesehen,

den Beitrag pro Wohnung und Jahr um drei Franken zu erhöhen. Dass der Mitgliedernutzen aber weiterhin deutlich höher sein wird, belegten Kathrin Schriber (Fonds), Giampiero Brundia (Finanzierungsmarkt) und Raffael Jakob (Rahmenverträge Versicherungen) in ihren Referaten. Dass Generationenwohnen mehr ist als nur altersmässige Durchmischung und dass man auf dem Weg zu einer lebendigen Nachbarschaft in Hausgemeinschaften investieren muss, postulierten in der Folge Tom Ammann, Sabine Binder (im Bild) und Stephan Zollinger. *jmc*

Bund

## Kürzung des Fonds de Roulement abgewendet

Eine Expertengruppe hat im Auftrag des Bundesrats Sparmassnahmen für den Bundeshaushalt geprüft. In ihrem Anfang September veröffentlichten Bericht schlug sie unter anderem vor, dass der Bund künftig auf weitere Einlagen in den Fonds de Roulement verzichten soll. Wohnbaugenossenschaften Schweiz kritisierte diesen Vorschlag scharf und forderte in einem Brief an Bundesrat Guy Parmelin, den Sparvorschlag in der Wohnraumförderung nicht umzusetzen. Mit Erfolg!

Am 20. September hat der Bundesrat festgelegt, welche Entlastungsmassnah-

men aus dem Bericht der Expertengruppe weiterverfolgt werden sollen. Die Einlagen in den Fonds de Roulement sind nicht Teil davon. Der Bundesrat begründete den Entscheid damit, dass er jüngere Volksentscheide berücksichtigt. Genau damit hatte der Verband auch argumentiert. 2020 hatte sich das Stimmvolk gegen die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und für den indirekten Gegenvorschlag ausgesprochen, der einen neuen Rahmenkredit für den Fonds de Roulement vorsah. Der Rahmenkredit von 250 Millionen Franken läuft noch bis 2029. *lg*

Zürich

## Neuer Leitfaden zur Partizipation

Die meisten Genossenschaften haben partizipative Elemente in ihrer DNA: Mitgliederversammlungen, Siedlungskommissionen oder Arbeitsgruppen sind klassische Mitwirkungsformen. Immer mehr Wohnbaugenossenschaften setzen darüber hinaus auf Partizipation, um gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, und machen damit gute Erfahrungen: Wirken Genosschafterinnen und Genosschafter in wichtigen Fragen mit, sind die Lösungen besser abgestützt und die getroffenen Entscheidungen tragfähiger. Zudem bindet Partizipation die Bewohnerinnen und Bewohner stärker in die Genossenschaft ein und fördert das Engagement.

Es gibt aber auch Genossenschaften, die zurückhaltender sind. Manche scheuen partizipative Prozesse, weil sie die Entstehung von Konflikten fürchten. Andere haben vielleicht schon die Erfahrung gemacht, dass nur ein kleiner Teil der Bewohnenden die Mitwirkungsmöglichkeiten nutzt; dass Personen mit hoher Bildung, die es gewohnt sind, ihre Meinung einzubringen, übervertreten sind. Sie fragen sich: Wo können sie Partizipation sinnvoll und ganz konkret einsetzen?



Worauf gilt es zu achten? Wohnbaugenossenschaften Zürich vermittelt in einem neuen Leitfaden Grundwissen zum Thema und bietet Inputs zu Voraussetzungen und Einsatzbereichen, zu Planung und Durchführung von partizipativen Prozessen und ihrem Mehrwert. Der Leitfaden kann unter [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch) heruntergeladen werden. PD

Dachverband

## Lockerung beim Lärmschutz

In der Herbstsession einigten sich National- und Ständerat auf massive Lockerungen beim Bau von Wohnungen in lärmbelasteten Gebieten. Neu muss in neuen Wohnungen mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn eine kontrollierte Lüftung installiert wird. Dann genügt es, wenn die am offenen Fenster gemessenen Grenzwerte in einem einzigen lärmempfindlichen Raum pro Wohnung eingehalten werden oder ein Kühlsystem vorhanden ist. Wohnbaugenossenschaften Schweiz bedauert, dass der Lärmschutz geschwächt wird. Der Verband hatte sich im Vorfeld für die Wiedereinführung der Lüftungsfensterpraxis eingesetzt, die vor 2016 vor allem im Kanton Zürich angewendet wurde. Auch der Bundesrat hatte das so vorgeschlagen – ohne zusätzliche Erleichterungen, wie sie nun das Parlament beschlossen hat. Aber immerhin: Jetzt gibt es endlich wieder Planungssicherheit. Das ist eine gute Nachricht für Bauprojekte an lärmexponierten Lagen, die zum Teil jahrelang blockiert waren. lg

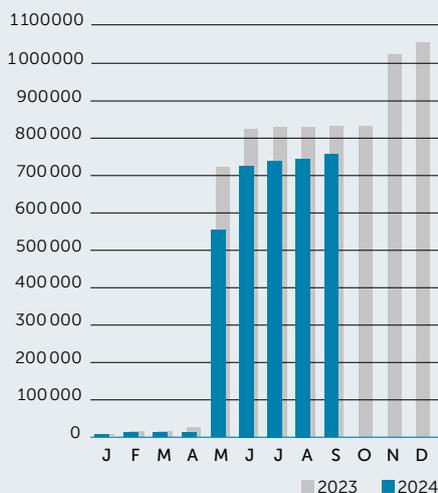
Solidaritätsfonds

## Genossenschaftliches Wohnen am Bielersee

Die Genossenschaft Gemeinsames Wohnen GeGeWo wurde schon 2013 gegründet. Nun lancierte sie in Erlach am Bielersee ihr erstes Projekt. Die Wohnhäuser am Spittelgässli 13 und 15 entstanden aus einer ehemaligen Uhrenfabrik aus dem Jahr 1852. 1916 hat die Gemeinde das Gebäude zu 16 Wohnungen umgebaut. Aufgrund einer neuen Liegenschaftsstrategie der Gemeinde hat das Stimmvolk bestimmt, die Liegenschaften an die GeGeWo zu verkaufen und ihr das Land im Baurecht abzugeben.

Per 1. Juli 2024 konnte die Genossenschaft die Liegenschaften erwerben. Sie plant, deren Gebäudehüllen energetisch zu sanieren und leichte Anpassungen an den Wohnungsgrundrissen vorzunehmen. Weiter sollen eine PV-Anlage installiert, die Heizung ersetzt und die Elektroinstallationen erneuert werden. Der Solidaritätsfonds gewährte für den Liegenschaftenerwerb ein Darlehen von 160 000 Franken und ergänzte damit das Darlehen aus dem Fonds de Roulement.

### Spendenbarometer (in CHF)



Kathrin Schriber, Geschäftsführung Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 044 360 26 57  
[www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds](http://www.wbg-schweiz.ch/solidaritaetsfonds)

Dachverband/Regionen

## Erste Sitzung der operativen Kerngruppe

Mit der Statutenrevision im November 2023 hat der Dachverband auch die neue Strategie verabschiedet. Aus diesem Strategieprozess wurde unter anderem deutlich, dass die operative Zusammenarbeit zwischen dem Dachverband und den Regionalverbänden gestärkt werden soll. Dazu wurde eine operative Kerngruppe gebildet, die aus Vertreter:innen des Dachverbands und der Regionalverbände besteht.

Ziel ist, dass alle Regionen und der Dachverband über operative Themen Bescheid wissen und dass in allen Bereichen regionenübergreifend gearbeitet wird. An ihrer ersten Sitzung Mitte September im Haus des Wohnens hat die operative Kerngruppe ihre Arbeitsweise definiert und erste operative Themen zur weiteren Bearbeitung aufgenommen. Der Austausch war wertvoll; alle Beteiligten sind sich einig, dass die operative Kerngruppe ein notwendiges Gefäss darstellt, um in Zukunft besser zusammenarbeiten zu können. tf



**neva**  
**lux**

**Unser Planet  
verdient das Beste.  
Und Sie auch.**

Prüfen Sie jetzt, wie viel Sie mit  
intelligentem Licht sparen können!



**nevalux.swiss**



An unseren Weiterbildungen können sich Vorstände, Mitarbeitende, Freiwillige und Mitglieder wertvolles Wissen aneignen und vernetzen.

Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau

# Investieren Sie in Ihr Humankapital!

Das Kapital der Wohnbaugenossenschaften steckt in den Liegenschaften. Aber ohne Menschen, die sie erschaffen, gibt es keine einzige Wohnung! Mit unseren Kursen und Lehrgängen geben wir Vorständen, Mitarbeitenden, Mitgliedern und Freiwilligen wichtige Instrumente an die Hand.

Von Franz Horváth

Die Menschen – Vorstände, Mitarbeitende, Freiwillige, Mitglieder – sind die Grundlage, ohne die es keine gemeinnützigen Bauträger gibt. Sie gründen die Genossenschaften, knüpfen Beziehungen, kaufen Land, planen und errichten Siedlungen. Sie verwalten die Wohnungen und haben ein offenes Ohr für die Anliegen der vielen Anspruchsgruppen. Dieses Humankapital sollten die Wohnbaugenossenschaften hegen und pflegen, genauso wie ihre Liegenschaften und Aussenräume. Diese Menschen sind es, die die Dinge anpacken und aufbauen.

## Weiterbildung hilft

Unser Weiterbildungsangebot gibt Ihnen das Instrument in die Hand, um diese Menschen zu fördern, zu vernetzen, zu motivieren. Unterstützen Sie Ihre Mitarbeitenden, wenn sie einen unserer Kurse besuchen wollen. Fördern Sie die Weiterbildung des Vorstandsnachwuchses. Der Erfahrungsaustausch, den Sie sich damit erkaufen, ist unbezahlbar. Weiterbildung hilft Ihnen, Ihre Genossenschaft in die

Zukunft zu führen. So bieten wir im Frühling 2025 in Bern zum Beispiel einen neuen Kurs zu naturnahen Spiel- und Begegnungsräumen an. Es geht darum, wie Spielplätze aus dem Bestand analysiert und unter Einbezug verschiedener Generationen aufgewertet werden können. Der Tageskurs eignet sich für alle Genossenschaften, die Entwicklungspotential in diesem Bereich sehen. Für den Unterhaltsbereich wiederum bieten wir im Januar in Luzern einen Kurs über Gebäudeschadstoffe an, und neben dem Hauswart-Servicekurs in Laufen (BE) und der Hauswartzpsychologie in Zürich neu in Rothrist auch einen Kurs zu Feuchtigkeit und Wasserschäden. Weitere neue Kurse im Bereich Bau und Planung sind in Vorbereitung.

## Rabatt ab drei Anmeldungen

Das aktuelle Programm finden Sie in unserer Weiterbildungsagenda. Der QR-Code führt Sie direkt zu den Kursen und Lehrgängen. Besprechen Sie jetzt im Herbst mit Ihren Mitarbeitenden und Vor-

standsmitgliedern die Weiterbildungsplanung für das nächste Jahr. Wie immer gilt: Ab drei Anmeldungen für den gleichen Kurs und für Wahlmodule zu Lehrgängen erhalten Sie einen Rabatt. Wir beraten Sie gerne zu Weiterbildungsfragen und Angeboten!

Weitere Infos bei Franz Horváth oder Tanja Siebenföcher, Telefon 044 360 28 40.  
[www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung)



## Studienreise an den Genfersee

Eine spezielle Gelegenheit zum Kennenlernen von spannenden Projektbeispielen bieten Gespräche mit anderen Bauträgern, verbunden mit Besichtigungen ihrer Bauten. Vom 4. bis 7. Mai 2025 bieten wir eine Studienreise in die Genferseeregion an, die spannende Einblicke und Anregungen verspricht. Ergreifen Sie diese Gelegenheit und melden Sie sich rasch über unsere Website an.



Partnermitglieder

## Herzlichen Dank den Partnermitgliedern!

Als Partnermitglieder von Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützen fast 300 grössere und kleinere Firmen sowie Einzelpersonen eine solidarische, seit über hundert Jahren erfolgreiche Idee. Sie treten damit in Kontakt mit einer wirtschaftlich bedeutenden Branche, die jährlich grosse Investitionen in Sanierungs- und Bauprojekte tätigt. Ohne die

Unterstützung unserer Partnermitglieder wären viele Anlässe nicht im aktuellen Rahmen möglich. Datur profitieren die Unternehmen von der Teilnahme an Veranstaltungen und können sich in Mailings oder auf der Website des Verbands präsentieren. Wir danken allen Partnermitgliedern an dieser Stelle ganz herzlich für ihr Engagement!

### Gönner

**Alternative Bank Schweiz AG**, Zürich, [www.abs.ch](http://www.abs.ch)  
**Alpha Group AG**, Appenzell, <https://algrp.ch/>  
**Astor Küchen AG**, Einsiedeln, [www.astor-kuechen.ch](http://www.astor-kuechen.ch)  
**Bank Avera**, Wetzikon, [www.bank-avera.ch](http://www.bank-avera.ch)  
**Bank Cler AG**, Basel, [www.cler.ch](http://www.cler.ch)  
**Basler Kantonalbank**, Basel, [www.bkb.ch](http://www.bkb.ch)  
**Bauwerk Parkett AG**, St. Margrethen, [www.bauwerk-parkett.com](http://www.bauwerk-parkett.com)  
**BDO AG**, Zürich, [www.bdo.ch](http://www.bdo.ch)  
**BMS Building Materials Suisse**, Buchs, [www.baubedarf-richner-miauton.ch](http://www.baubedarf-richner-miauton.ch)  
**BSH Hausgeräte AG / Siemens Gaggenau**, Geroldswil, [www.bsh-group.ch](http://www.bsh-group.ch)  
**Burckhardt Immobilien AG Immobiliendienstleistung und Beratung**, Basel, [www.burckhardtimmobilien.ch](http://www.burckhardtimmobilien.ch)  
**Credit Suisse (Schweiz) AG**, Zürich, [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)  
**Electrolux AG**, Zürich, [www.electrolux.ch](http://www.electrolux.ch)  
**Energie 360° AG**, Zürich, [www.energie360.ch](http://www.energie360.ch)  
**Ernst Schweizer AG Metallbau**, Hedingen, [www.ernstschweizer.ch](http://www.ernstschweizer.ch)  
**EWZ**, Zürich, [www.ewz.ch](http://www.ewz.ch)  
**Fleco Power AG**, Winterthur, [www.flecopower.ch](http://www.flecopower.ch)  
**Frutiger AG**, Thun, [www.frutiger.com](http://www.frutiger.com)  
**Gerber-Vogt AG Gebäuderenovation**, Allschwil, [www.gerber-vogt.ch](http://www.gerber-vogt.ch)  
**GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich**, Zürich, [www.ggz-gartenbau.ch](http://www.ggz-gartenbau.ch)  
**Gruner AG**, Zürich, [www.gruner.ch](http://www.gruner.ch)  
**Halter AG**, Zürich, [www.halter-immo.ch](http://www.halter-immo.ch)  
**Hansgrohe AG**, Neuenhof, [www.hansgrohe.ch](http://www.hansgrohe.ch)  
**Hector Egger Holzbau AG**, Langenthal, [www.hector-egger.ch](http://www.hector-egger.ch)  
**Helvetia Versicherungen**, Reinach, [www.helvetia.ch](http://www.helvetia.ch)  
**Herd-Service Schnarwiler GmbH**, Oberwil, [www.herd-service.ch](http://www.herd-service.ch)  
**HRS Real Estate AG**, Zürich, [www.hrs.ch](http://www.hrs.ch)  
**Hug Baustoffe AG**, Zürich, [www.hug-baustoffe.ch](http://www.hug-baustoffe.ch)  
**Implenia Schweiz AG Buildings Region Zürich**, Dietlikon, [www.implenia-gu.com](http://www.implenia-gu.com)  
**Iseli & Partner Immobilien AG**, Bern, [www.iseli-partner.ch](http://www.iseli-partner.ch)  
**KWC Group AG**, Unterkulm, [www.kwc.com](http://www.kwc.com)  
**Laufen Schweiz AG**, Laufen, [www.laufen.ch](http://www.laufen.ch)  
**Meier + Steinauer Partner AG Architekten**, Zürich, [www.meier-steinauer.ch](http://www.meier-steinauer.ch)  
**Migros Bank AG**, Winterthur, [www.migrosbank.ch](http://www.migrosbank.ch)  
**Mobility Genossenschaft**, Suhr, [www.mobility.ch/de](http://www.mobility.ch/de)  
**Naku Steinhandel AG**, Basadingen, [www.naku.ch](http://www.naku.ch)  
**ObjektWerkstatt AG**, Dornach, [www.objektwerkstatt.ch](http://www.objektwerkstatt.ch)  
**Pensionskasse Basel-Stadt**, Basel, [www.pkbs.ch](http://www.pkbs.ch)  
**Primobau AG**, Zürich, [www.primobau.ch](http://www.primobau.ch)  
**Raiffeisenbank Schweiz**, St. Gallen, [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch)  
**Rigips AG**, Baden, [www.rigips.ch/de](http://www.rigips.ch/de)

**Sanitas Troesch AG**, Zürich, [www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)  
**W. Schneider + Co. AG**, Langnau am Albis, [www.wschneider.com](http://www.wschneider.com)  
**St. Galler Kantonalbank Zürich**, Zürich, [www.sgkb.ch](http://www.sgkb.ch)  
**Sunrise GmbH**, Zürich, [www.sunrise.ch](http://www.sunrise.ch)  
**UBS Switzerland AG**, Basel, [www.ubs.com](http://www.ubs.com)  
**Valiant Bank AG**, Basel, [www.valiant.ch](http://www.valiant.ch)  
**V-ZUG AG**, Zug, [www.vzug.com](http://www.vzug.com)  
**WIR Bank**, Basel, [www.wir.ch/de](http://www.wir.ch/de)  
**Zürcher Kantonalbank**, Zürich, [www.zkb.ch](http://www.zkb.ch)

### Grössere Firmen

**4B AG**, Adliswil, [www.4-b.ch](http://www.4-b.ch)  
**Aargauische Kantonalbank Brugg**, Aarau, [www.akb.ch](http://www.akb.ch)  
**Acrevis Bank**, St. Gallen, [www.acrevis.ch](http://www.acrevis.ch)  
**Adev Energiegenossenschaft**, Liestal, [www.adev.ch](http://www.adev.ch)  
**Alexander Keller AG**, Schlieren, [www.alexanderkeller.ch](http://www.alexanderkeller.ch)  
**Alltech Installationen AG**, Muttenz, [www.alltech.ch](http://www.alltech.ch)  
**André Roth AG**, Baden, [www.rothimmobilien.ch](http://www.rothimmobilien.ch)  
**Aon Schweiz AG**, Zürich, [www.aon.ch](http://www.aon.ch)  
**Artek AG**, Glattpark (Opfikon), [www.artekag.ch](http://www.artekag.ch)  
**Avobis Group AG**, Uster, [www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)  
**B+P Baurealisation AG (bis 30.06.22)**, Zürich, [www.bp-baurealisation.ch](http://www.bp-baurealisation.ch)  
**A. Baltensperger AG Haustechnik**, Zürich, [www.baltensperger.ch](http://www.baltensperger.ch)  
**Bank Linth LLB AG**, Winterthur, [www.banklinth.ch](http://www.banklinth.ch)  
**Baumgartner Fenster**, Hagendorn, [www.baumgartnerfenster.ch](http://www.baumgartnerfenster.ch)  
**BBS AG Bodenbelag Service**, Pratteln, [www.bbs-ag.ch](http://www.bbs-ag.ch)  
**Bekon-Koralle AG**, Dagmarsellen, [www.koralle.ch](http://www.koralle.ch)  
**Bernasconi Boden Decke Wände**, Basel, [www.bernasconi.ch](http://www.bernasconi.ch)  
**Berner Kantonalbank BEKB**, Bern, [www.bekb.ch](http://www.bekb.ch)  
**BISAG Küchenbau AG**, Frauenfeld, [www.bisag-kuechen.ch](http://www.bisag-kuechen.ch)  
**Bodenschatz AG**, Allschwil, [www.bodenschatz.ch](http://www.bodenschatz.ch)  
**Bosshard und Partner AG**, Architekturbüro, Zürich, [www.bosshardundpartner.ch](http://www.bosshardundpartner.ch)  
**Bretscher Söhne AG**, Basel, [www.b-s-b.ch](http://www.b-s-b.ch)  
**BSH Hausgeräte AG**, Geroldswil, [www.bsh-group.com](http://www.bsh-group.com)  
**Burckhardt + Partner AG Architekten und Generalplaner**, Basel, [www.burckhardtpartner.ch](http://www.burckhardtpartner.ch)  
**BVK Personalvorsorge Kt. Zürich**, Zürich, [www.bvk.ch](http://www.bvk.ch)  
**BWT Aqua AG**, Aesch, [www.bwt-aqua.ch](http://www.bwt-aqua.ch)  
**BWT Bau AG**, Winterthur, [www.bwt.ch](http://www.bwt.ch)  
**Caretta + Weidmann Baumanagement AG**, Zürich, [www.caretta-weidmann.ch](http://www.caretta-weidmann.ch)  
**Certum Sicherheit AG**, Seuzach, [www.certum.ch](http://www.certum.ch)  
**Elektro Compagnoni AG**, Zürich, [www.elektro-compagnoni.ch](http://www.elektro-compagnoni.ch)  
**Corefinanz AG**, Zürich, [www.corefinanz.ch](http://www.corefinanz.ch)  
**Creasan AG**, Volketswil, [www.creasan.ch](http://www.creasan.ch)  
**Dachpartner AG**, Zürich, [www.dach-partner.ch/](http://www.dach-partner.ch/)

**Danfoss AG**, Frenkendorf, [www.danfoss.com/de-ch](http://www.danfoss.com/de-ch)  
**Die Wohnbausanierer**, Rheinfelden, [www.diewohnbausanierer.ch](http://www.diewohnbausanierer.ch)  
**Dr. Deuring + Oehninger AG**, Winterthur, [info@deuringoehninger.ch](mailto:info@deuringoehninger.ch)  
**Duravit Schweiz AG**, Othmarsingen, [www.duravit.ch](http://www.duravit.ch)  
**Duscholux AG**, Thun, [www.duscholux.com](http://www.duscholux.com)  
**EgoKiefer AG**, Wallisellen, [www.egokiefer.ch](http://www.egokiefer.ch)  
**Eiffage Suisse AG**, Zürich-Flughafen, [www.eiffage.ch](http://www.eiffage.ch)  
**Hans Eisenring Küchenbau**, Sirnach, [www.eisenring-kuechenbau.ch](http://www.eisenring-kuechenbau.ch)  
**Elgger Innenausbau AG Elibag**, Elgg, [www.elibag.ch](http://www.elibag.ch)  
**Fischer KF Haushaltgeräte & Küchenbau AG**, Luzern, [www.kurftfischer.ch](http://www.kurftfischer.ch)  
**Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG**, Basel, [www.fnp-architekten.ch](http://www.fnp-architekten.ch)  
**Flumroc AG**, Flums, [www.flumroc.ch](http://www.flumroc.ch)  
**Fors AG**, Studen, [www.fors.ch](http://www.fors.ch)  
**Forster Swiss Home AG**, Arbon, [www.forster-kuechen.ch](http://www.forster-kuechen.ch)  
**Friedlipartner AG**, Zürich, [www.friedlipartner.ch](http://www.friedlipartner.ch)  
**Gadola Fassaden AG**, Oetwil am See, [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)  
**Geberit Vertriebs AG**, Jona, [www.geberit.ch](http://www.geberit.ch)  
**R. Geissmann AG Multimedienetze**, Oberdorf, [www.rgeissmann.ch](http://www.rgeissmann.ch)  
**Georg Fischer AG**, Schaffhausen, [www.georgfischer.com](http://www.georgfischer.com)  
**Gruner Generalplaner AG**, Basel, [www.gruner.ch](http://www.gruner.ch)  
**Bob Gysin + Partner AG**, Zürich, [www.bgp.ch](http://www.bgp.ch)  
**Genossenschaft Hammer**, Zürich, [www.hammer-metallbau.ch](http://www.hammer-metallbau.ch)  
**Helion Energy AG**, Urdorf, [www.helion.ch](http://www.helion.ch)  
**Herzog Küchen AG**, Gossau, [www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch)  
**Herzog Küchen AG**, Unterhörstetten, [www.herzog-kuechen.ch](http://www.herzog-kuechen.ch)  
**HG Commerciale**, Unterengstringen, [www.hgc.ch](http://www.hgc.ch)  
**Hotz Elektro AG**, Regensdorf, [www.hotzelektro.ch](http://www.hotzelektro.ch)  
**Iseli + Albrecht AG**, Schaffhausen, [www.iseli-albrecht.ch](http://www.iseli-albrecht.ch)  
**ITS Kanal Services AG**, Kägiswil, [www.itskanal.ch](http://www.itskanal.ch)  
**Kaldewei Schweiz GmbH**, Aarau, [www.kaldewei.ch](http://www.kaldewei.ch)  
**Karo Kanalreinigung AG**, Zürich, [www.karo.ch](http://www.karo.ch)  
**Keller Spiegelschränke AG**, Roggwil, [www.guten-morgen.ch](http://www.guten-morgen.ch)  
**Keuco AG**, Spreitenbach, [www.keuco.ch](http://www.keuco.ch)  
**Krüger + Co. AG**, Degersheim, [www.krueger.ch](http://www.krueger.ch)  
**Kuhn Design AG**, Basel, [www.kuhndesign.ch](http://www.kuhndesign.ch)  
**Landolt Maler AG**, Winterthur, [www.landolt-maler.ch](http://www.landolt-maler.ch)  
**LBM Partner AG**, Luzern, [www.lbm-partner.ch](http://www.lbm-partner.ch)  
**Leuthard Baumanagement AG**, Merenschwand, [www.leuthard.ch](http://www.leuthard.ch)  
**Liechti, Graf, Zumsteg Architekten**, Brugg, [www.lgz.ch](http://www.lgz.ch)  
**Loanbox GmbH**, Zürich, [www.loanbox.com](http://www.loanbox.com)  
**Luca Selva Architekten ETH BSA SIA**, Basel, [www.selva-arch.ch](http://www.selva-arch.ch)  
**Luzerner Kantonalbank AG**, Luzern, [www.lukb.ch](http://www.lukb.ch)  
**M. Wagner + Co. AG**, Pratteln, [www.wagnerhaushalt.ch](http://www.wagnerhaushalt.ch)  
**Maler- und Gipsergenossenschaft Zürich**, Schlieren, [www.gmgz.ch](http://www.gmgz.ch)  
**Max Schweizer AG**, Winterthur, [www.schweizerag.com](http://www.schweizerag.com)  
**Metron Architektur AG**, Brugg, [www.metron.ch](http://www.metron.ch)  
**Miele AG**, Spreitenbach, [www.miele.ch](http://www.miele.ch)  
**Milo Potz-Blitz AG**, Münchwilen, [www.milopotzblitz.ch](http://www.milopotzblitz.ch)  
**Mobiliar Versicherungen und Vorsorge**, Zürich, [www.mobiliar.ch](http://www.mobiliar.ch)  
**Nest Sammelstiftung**, Zürich, [www.nest-info.ch](http://www.nest-info.ch)  
**Nevalux AG**, Uster, [www.nevalux.swiss](http://www.nevalux.swiss)  
**Novoferm Schweiz AG**, Kappel, [www.novoferm.ch](http://www.novoferm.ch)  
**Oventrop (Schweiz) GmbH**, Pratteln, [www.ventrop.ch](http://www.ventrop.ch)  
**Parkett-Maier AG**, Zürich, [www.parkett-maier.ch](http://www.parkett-maier.ch)

**Pensionskasse SBB**, Bern, [www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)  
**Pittsburgh Corning (Schweiz) AG**, Rotkreuz, [www.foamglas.com](http://www.foamglas.com)  
**Planpartner AG**, Zürich, [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)  
**Dr. Stephan à Porta-Stiftung**, Zürich, [www.aporta-stiftung.ch](http://www.aporta-stiftung.ch)  
**Preisig AG**, Zürich, [www.preisig.ch](http://www.preisig.ch)  
**PUA Reinigungs AG**, Zürich, [www.pua.ch](http://www.pua.ch)  
**R. Nussbaum AG**, Olten, [www.nussbaum.ch](http://www.nussbaum.ch)  
**Relesta AG Ihr Wohnbaupartner**, Zuzwil, [www.relesta.ch](http://www.relesta.ch)  
**Renepa AG (Weinfeldern)**, Weinfeldern, [www.renepa.ch](http://www.renepa.ch)  
**Renggli AG Generalunternehmung**, Sursee, [www.renggli.swiss](http://www.renggli.swiss)  
**Restclean AG**, Oberlunkhofen, [www.restclean.com](http://www.restclean.com)  
**Rigips AG**, Baden-Dättwil, [www.rigips.ch/de/home](http://www.rigips.ch/de/home)  
**RLC Architekten AG**, Winterthur, [www.rlc.ch](http://www.rlc.ch)  
**Rolladen AG**, Münchenstein, [www.rolladenag.ch](http://www.rolladenag.ch)  
**Rosenmund AG**, Basel, [www.rosenmund.ch](http://www.rosenmund.ch)  
**Roth Gerüste AG / Roth Echaufaduges SA**, Gerlafingen, [www.rothgerueste.ch](http://www.rothgerueste.ch)  
**Sabag AG**, Biel/Bienne, [www.sabag.ch](http://www.sabag.ch)  
**Sada AG**, Glattpark (Opfikon), [www.sada.ch](http://www.sada.ch)  
**SBB Pensionskasse Bern**, Bern 65, [www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)  
**Schindler Aufzüge AG**, Pratteln, [www.schindler.com](http://www.schindler.com)  
**Schindler Aufzüge AG**, Ebikon, [www.schindler.com](http://www.schindler.com)  
**Schneider Gartengestaltung AG**, Oberwil, [www.schneider-gartenbau.ch](http://www.schneider-gartenbau.ch)  
**Schöck Bauteile AG**, Aarau, [www.schoeck.com](http://www.schoeck.com)  
**Schulthess Maschinen AG**, Wolfhausen, [www.schulthess.ch](http://www.schulthess.ch)  
**Sibir Group AG**, Spreitenbach, [www.sibir.ch](http://www.sibir.ch)  
**Sika Schweiz AG**, Zürich, [www.sika.com](http://www.sika.com)  
**Solarlux (Schweiz) AG**, Itingen, [www.solarlux.ch](http://www.solarlux.ch)  
**Stamm Bau AG**, Arlesheim, [www.stamm-bau.ch](http://www.stamm-bau.ch)  
**Steiner AG**, Zürich, [www.steiner.ch](http://www.steiner.ch)  
**Suter Inox AG**, Schinznach Bad AG, [www.suter.ch](http://www.suter.ch)  
**Swisspearl Schweiz AG**, Niederurnen, [www.swisspearl.ch](http://www.swisspearl.ch)  
**talsee AG**, Adliswil, [www.talsee.ch](http://www.talsee.ch)  
**Techem (Schweiz) AG**, Urdorf, [www.techem.ch](http://www.techem.ch)  
**Thaler AG Raumhandwerk**, Winterthur, [www.thag.ch](http://www.thag.ch)  
**UBS Switzerland AG**, Bern, [www.ubs.com](http://www.ubs.com)  
**Vadea AG**, St. Gallen, [www.vadea.ch](http://www.vadea.ch)  
**Veriset Vertriebs AG**, Root-Luzern, [www.veriset.ch](http://www.veriset.ch)  
**Vettiger Metallbau AG**, Oberbüren, [www.vettiger-ag.ch](http://www.vettiger-ag.ch)  
**W&W Immo Informatik AG**, Affoltern am Albis, [www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)  
**WDS Keramik Welten AG**, Schaffhausen, [www.keramikwelten.ch](http://www.keramikwelten.ch)  
**Weiss + Appetito AG**, Bern, [www.weissappetito.com](http://www.weissappetito.com)  
**Kücheneinrichtungen B. Wietlisbach AG**, Stetten, [www.wietlisbach.com](http://www.wietlisbach.com)  
**Wilhelm Schmidlin AG**, Oberarth, [www.schmidlin.ch](http://www.schmidlin.ch)  
**WSS Wir sind Stadtgarten . St. Gallen**, [www.wir-sind-stadtgarten.ch/de](http://www.wir-sind-stadtgarten.ch/de)  
**Zehnder Group Schweiz AG**, Gränichen, [www.zehndergroup.com/de](http://www.zehndergroup.com/de)  
**Zimmereigenossenschaft Zürich**, Zürich, [www.zgz.ch](http://www.zgz.ch)  
**Zivag Verwaltungen AG**, Bern 15, [www.zivag.ch](http://www.zivag.ch)  
**Zürcher Ziegeleien AG**, Regensdorf, [www.zz-ag.ch](http://www.zz-ag.ch)

## Kleinere Firmen

**Age Stiftung**, Zürich, [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)  
**Alteno Solar AG**, Basel, [www.altenosolar.ch](http://www.altenosolar.ch)  
**André Roth AG Immobilien und Bauberatung**, Baden, [www.andrerothag.ch](http://www.andrerothag.ch)  
**Arc Architekten AG**, Zürich, [www.arc-architekten.ch](http://www.arc-architekten.ch)  
**Area Assets AG**, Zürich, [www.area-assets.ch/de](http://www.area-assets.ch/de)  
**Arn Reinigungen AG**, Biel, [www.arn-biel.ch](http://www.arn-biel.ch)  
**Arondo AG**, Lachen, [www.arondo.ch](http://www.arondo.ch)  
**ARS Winterthur AG**, Winterthur, [www.ars-win.ch](http://www.ars-win.ch)  
**Artho Bodenideen AG**, St. Gallen, [www.ortho-bodenideen.ch](http://www.ortho-bodenideen.ch)  
**Atelier Guido Köhler & Co.**, Binningen, [www.layout-und-illustration.ch](http://www.layout-und-illustration.ch)  
**Genossenschaft Baugeno Biel**, Biel, [www.baugenobiell.ch](http://www.baugenobiell.ch)

**Baukorrektur I**, St. Gallen, [www.baukorrektur.ch](http://www.baukorrektur.ch)  
**Baumberger Rechtsanwältin**, Winterthur, [www.baumberger-rechtsanwaelte.ch](http://www.baumberger-rechtsanwaelte.ch)  
**BebbiNet GmbH**, Basel, [www.bebbinet.com](http://www.bebbinet.com)  
**Gartenbau AG F. Berner**, Zürich, [www.greenconcept.ch](http://www.greenconcept.ch)  
**Bertschi Brennstoffe Oel-Pool AG**, Biel/Bienne, [www.bertschi-oel.ch](http://www.bertschi-oel.ch)  
**beUnity AG**, Adliswil, <https://beunity.io/>  
**Bürgerschaftsgenossenschaft Baselland BGG, Münchenstein 1**, [www.bgbl.ch](http://www.bgbl.ch)  
**BGD GmbH**, Zürich, [www.bgd-zuerich.ch](http://www.bgd-zuerich.ch)  
**BSD Beschläge Design AG**, Basel, [www.bsdbasel.ch](http://www.bsdbasel.ch)  
**Büchel AG**, Winterthur, [www.buechelag.ch](http://www.buechelag.ch)  
**Gebrüder Burkhardt Bautocknung AG**, Au, [www.gebr-burkhardt.ch](http://www.gebr-burkhardt.ch)  
**Christen Architekturbüro**, Chur, [www.ch-arch.com](http://www.ch-arch.com)  
**Cimei & Söhne AG**, Basel, [www.cimei.ch](http://www.cimei.ch)  
**Cipv AG**, Zürich, [www.cipv.ch](http://www.cipv.ch)  
**Stiftung Domicil**, Zürich, [www.domicilwohnen.ch](http://www.domicilwohnen.ch)  
**Dr. Rohr Risan AG**, Frauenfeld, [www.dr-rohr.ch](http://www.dr-rohr.ch)  
**Durable Planung und Beratung GmbH**, Zürich, [www.studiodurable.ch](http://www.studiodurable.ch)  
**Energielokal AG**, Wil SG, <https://energielokal.ch/>  
**Enpuls AG**, Dietikon, [www.enpuls.ch](http://www.enpuls.ch)  
**Fischer AG Immobilienmanagement**, Zürich, [www.fischer97.ch](http://www.fischer97.ch)  
**Fleco Power AG**, Winterthur, [www.flecopower.ch](http://www.flecopower.ch)  
**Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn**, Muri bei Bern, [www.generationenwohnen-beso.ch](http://www.generationenwohnen-beso.ch)  
**Fox Wälle Architekten SIA GmbH**, Arlesheim, [www.foxwaelle.ch](http://www.foxwaelle.ch)  
**Gantenbein + Partner**, St. Gallen, [www.gantenbein-partner.ch](http://www.gantenbein-partner.ch)  
**GlobalBroker AG**, Basel, [www.globalbroker.ch](http://www.globalbroker.ch)  
**Grohe Switzerland SA**, Volketswil, [www.grohe.ch](http://www.grohe.ch)  
**Grünig + Partner AG**, Liebfeld BE, [www.gruenig-partner.ch](http://www.gruenig-partner.ch)  
**Hypohekar-Bürgerschaftsgenossenschaft hbg**, Zürich, [www.hbg-cch.ch](http://www.hbg-cch.ch)  
**Helbling Ierimonti Architekten GmbH**, Zürich, [www.hi-arch.ch](http://www.hi-arch.ch)  
**I+R Wohnbau AG**, St. Margrethen, [www.ir-wohnbau.com](http://www.ir-wohnbau.com)  
**Ibe Institut Bau + Energie AG**, Bern, [www.ibe.ch](http://www.ibe.ch)  
**Keycom SA**, Gals, [www.keycom.ch](http://www.keycom.ch)  
**Kreis & Rund GmbH**, Winterthur, [www.kreisundrund.ch](http://www.kreisundrund.ch)  
**Kummer Partner Bauberatung GmbH**, Zürich, [www.kummer-partner.ch](http://www.kummer-partner.ch)  
**Latenser Waser GmbH Baumanagement, Wallisellen**, [www.latenserswaser.ch](http://www.latenserswaser.ch)  
**Lauber Ingenieure AG Holzbau & Bauwerkserhalt**, Luzern, [www.lauber-ing.ch](http://www.lauber-ing.ch)  
**Wohnbaugenossenschaft Liechtenstein**, Vaduz, [www.wohnbau.li](http://www.wohnbau.li)  
**Lift Experts GmbH**, Regensdorf, [www.liftexperts.ch](http://www.liftexperts.ch)  
**Live & Work AG**, Basel, [www.liveandwork.swiss](http://www.liveandwork.swiss)  
**Lumon Schweiz AG**, Zürich, [www.lumon.ch](http://www.lumon.ch)  
**Maler- und Gipsergenossenschaft Biel**, Biel, [www.mgg.ch](http://www.mgg.ch)  
**MBG Verwaltungen AG**, Basel, [www.mbg-basel.ch](http://www.mbg-basel.ch)  
**Mieterinnen- u. Mieterverband Kt. Bern**, Bern, [www.mieterverband.ch/bern](http://www.mieterverband.ch/bern)  
**Motimento GmbH**, Zürich, [www.motimento.ch](http://www.motimento.ch)  
**Müller Mantel Architekten AG**, Zürich, [www.muellermantel.ch](http://www.muellermantel.ch)  
**Nyffeler Malergeschäft AG**, Basel, [www.nyffeler-maler.ch](http://www.nyffeler-maler.ch)  
**Oxifina AG**, Zürich, [www.oxifina.ch](http://www.oxifina.ch)  
**Pauli Stricker GmbH Landschaftsarchitekten**, BSLA, St. Gallen, [www.paulistricker.ch](http://www.paulistricker.ch)  
**PBP Software GmbH**, St. Gallen, [www.perroneschneider.ch](http://www.perroneschneider.ch)  
**Perrone Schneider**, Basel, [www.perroneschneider.ch](http://www.perroneschneider.ch)  
**Planzeit GmbH**, Zürich, [www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)  
**Rapp Enserv AG**, Basel, [www.rapp.ch](http://www.rapp.ch)  
**Reinhardpartner, Architekten und Planer AG**, Bern, [www.reinhardpartner.ch](http://www.reinhardpartner.ch)  
**Renepa AG**, Wallisellen, [www.renepa.ch](http://www.renepa.ch)  
**Schreinerei + Fensterbau Robert Schweizer AG**, Zürich, [www.robert-schweizer.ch](http://www.robert-schweizer.ch)

**Gebäudereinigung & Unterhalt Rubio AG**, Zürich, [www.rubioag.ch](http://www.rubioag.ch)  
**Rüst & Gerle Architekten**, Basel, [www.rxg.ch](http://www.rxg.ch)  
**Saremo AG Architekten und Baumanagement**, Liestal, [www.saremo.ch](http://www.saremo.ch)  
**Savenergy-Consulting GmbH**, Zürich, [www.savenergy-consulting.ch](http://www.savenergy-consulting.ch)  
**Schmid Management AG**, Füllinsdorf, [www.smagmanagement.ch](http://www.smagmanagement.ch)  
**Schönheim Baugenossenschaft**, Zürich, [www.schoenheim.ch](http://www.schoenheim.ch)  
**Schreinerei Romer Wagner AG**, Elsau, [www.schreinerei-rw.ch](http://www.schreinerei-rw.ch)  
**SeCasa AG Fenster-Türenergie**, Altstätten, [www.secasa.ch](http://www.secasa.ch)  
**Service 7000 AG**, Netstal, [www.service7000.ch](http://www.service7000.ch)  
**Sevim Architektur GmbH**, Basel, [www.sevim-architektur.ch](http://www.sevim-architektur.ch)  
**SGC AG - Sicherheit Dank Garantie und Controling für Bauprojekte AG**, Basel, [www.sgc-ag.ch](http://www.sgc-ag.ch)  
**Sigma Bau Biel AG**, Biel, [www.sigmabau.ch](http://www.sigmabau.ch)  
**Sihlestate GmbH**, Zürich, [www.sihlestate.ch](http://www.sihlestate.ch)  
**Sinka.Tech GmbH**, Ossingen, [www.sinka.tech](http://www.sinka.tech)  
**Soleco AG**, Maur, [www.soleco.ch](http://www.soleco.ch)  
**Swissframe Vertriebs AG**, Münchenbuchsee, [www.swissframe.ch](http://www.swissframe.ch)  
**Treuhandbüro TIS GmbH**, Bern, [www.treuhandtis.ch](http://www.treuhandtis.ch)  
**TreuCons AG**, Bern, [www.treucons.ch](http://www.treucons.ch)  
**Die Gewerkschaft Unia Region Bern**, Bern, [www.unia.ch](http://www.unia.ch)  
**Unihome GmbH**, St. Gallen, [www.unihome.ch](http://www.unihome.ch)  
**Verein Energie bewegt Winterthur**, Winterthur, [www.ebw.ch](http://www.ebw.ch)  
**Vettiger Stahlbau AG**, Eschlikon, [www.vettiger-stahlbau.ch](http://www.vettiger-stahlbau.ch)  
**Vonplon Bautreuhand GmbH**, Zürich, [www.bautreuhand.net](http://www.bautreuhand.net)  
**Wunderlinguanci AG**, Muttentz, [www.wunderlinguanci.ch](http://www.wunderlinguanci.ch)  
**Zivag Verwaltungen AG**, Zürich, [www.zivag.ch](http://www.zivag.ch)

## Einzelmitglieder

**Amt für Stadtligenschaften Thun**, Thun, [www.thun.ch](http://www.thun.ch)  
**Andreas Saurer**, Bern, [andreas.saurer@wbg-beso.ch](mailto:andreas.saurer@wbg-beso.ch)  
**Architektur und Gerontologie Höchli Pleus, Langnau a. A.**, [www.hoechliplus.ch](http://www.hoechliplus.ch)  
**Association Ecoquartier**, Lausanne, [www.ecoquartier.ch](http://www.ecoquartier.ch)  
**Catanzariti Architektur**, Muttentz, [www.catanzariti.ch](http://www.catanzariti.ch)  
**Daniel Stoller**, Bern, [daniel.stoller@bluewin.ch](mailto:daniel.stoller@bluewin.ch)  
**Josef Bachmann**, Aesch, [arch.bachmann@bluewin.ch](mailto:arch.bachmann@bluewin.ch)  
**Mieterinnen- und Mieterverband Zürich**, Zürich, [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)  
**Rolf Engler, lic. iur. Rechtsanwalt**, Appenzell, [www.og42.ch](http://www.og42.ch)  
**Michael Zeugin**, Winterthur, [rasalome@bluewin.ch](mailto:rasalome@bluewin.ch)  
**Salome Zimmermann**, Dr. lic. iur., Zürich, [rasalome@bluewin.ch](mailto:rasalome@bluewin.ch)  
**Wohnhilfe Winterthur**, Winterthur, [www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)



## Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladen alles anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen.

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**



## Badewannen-Austausch Badewannen-Türen Badewannen-Reparaturen GriP AntiRutsch®



**Badewannen-Service  
Walter Odermatt GmbH**  
Beckenriederstr. 58A, 6374 Buochs  
Telefon 041 620 64 22



Die Lösung für den barrierefreien Einstieg

## Weil wir auch eine Genossenschaft sind.

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 [www.ggz-gartenbau.ch](http://www.ggz-gartenbau.ch)



## KONZENTRIEREN SIE SICH ALS VORSTAND AUF DIE STRATEGISCHE FÜHRUNG (Investitionen, Sanierungen, Entwicklung etc.).

Wir erledigen bereits für verschiedene Genossenschaften die administrativen Arbeiten (Mietvertragswesen, Buchhaltung, Rundschreiben, etc.) und bieten unsere Dienstleistung auch Ihrer Genossenschaft an.

Herr Krebs, Inhaber der Pfannenstiel Immobilien AG, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



**PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG**  
| VERKAUF | VERWALTUNG | BERATUNG |

Rietstrasse 37 | 8702 Zollikon  
Tel. 043 501 01 18 | [krebs@piag.info](mailto:krebs@piag.info) | [www.piag.info](http://www.piag.info)

# Mängelrüge im Baurecht: Fristen und Inhalte richtig umsetzen

Mängelrügen sind Voraussetzung zur Durchsetzung von Mängelrechten. Für Wohnbaugenossenschaften ist eine fristgerechte und inhaltlich vollständige Mängelrüge essenziell – vor allem bei teuren Baumängeln, die von keiner Versicherung gedeckt werden.



**Cornelia Fleischli**  
Rechtsanwältin

[cornelia.fleischli@wbg-schweiz.ch](mailto:cornelia.fleischli@wbg-schweiz.ch)

Zeigen sich bei Bauprojekten Mängel, ist es äusserst wichtig, dass schriftliche Mängelrügen rechtzeitig, inhaltlich korrekt und an den richtigen Ansprechpartner gerichtet werden. Hält sich eine Wohnbaugenossenschaft als Bauherrin eines Bauprojekts nicht an diese formellen Vorgaben, kann dies ihren kompletten Rechtsverlust bedeuten.

Ein Werkmangel ist eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit des Werks<sup>1</sup>, also eine Differenz zum vereinbarten Leistungsprogramm. Haben die Parteien die Soll-Beschaffenheit vertraglich nicht oder nicht vollständig definiert, ist die Leistungspflicht des Unternehmers mithilfe der Kriterien Gebrauchstauglichkeit und Verkehrsanschauung auszulegen, was in juristischen Streitigkeiten mitunter kostenintensiv wird. Es empfiehlt sich somit, Werkbesonderheiten bereits im Voraus vertraglich zu vereinbaren.

## Stillschweigende Genehmigung

Genehmigt der Bauherr das abgelieferte Werk, so wird der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um versteckte oder absichtlich verschwiegene Mängel handelt.<sup>2</sup> Die Genehmigung kann ausdrücklich erfolgen, aber auch stillschweigend. Den praktisch wichtigsten Fall einer stillschweigenden Genehmigung regelt das Gesetz in Art. 370 Abs. 2 OR. Demnach wird eine stillschweigende Genehmigung vermutet, wenn der Werkbesteller die Prüfung des Werks und die anschliessende Mängelrüge innert Frist unterlässt. Die Vermutung ist unwiderlegbar.<sup>3</sup> Eine Wohnbaugenossenschaft kann sich zum Beispiel gegenüber

dem Unternehmer nicht darauf berufen, sie habe gemeint, die beauftragte, externe Bauleitung sei für die Mängelrüge zuständig oder ihre Mietenden hätten ihr den Mangel nicht gemeldet.

Die geltenden Fristen für die Rüge von Mängeln richten sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Wird die SIA-Norm 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) für anwendbar erklärt, was bei grösseren Bauprojekten regelmässig der Fall ist, gelten längere Fristen als nach dem Obligationenrecht. In anderen Fällen, in welchen Handwerker mit kleineren Umbauarbeiten (etwa Küchenrenovierungen) einzelner Wohnungen beauftragt werden, wird die SIA 118 vielfach nicht als Vertragsbestandteil erklärt.

## Werk nach Ablieferung sofort prüfen

Die Frist zur Prüfungs- und Anzeigepflicht beginnt mit der vollzogenen Ablieferung des Werks. Das Obligationenrecht enthält keine konkrete Frist, innert welcher das Werk zu prüfen ist. Die Prüfungsfrist bestimmt sich nach der Dauer, die ein sorgfältiger Besteller für das vorliegende Werk benötigt.<sup>4</sup> Will sich der Bauherr später nicht vorenthalten lassen, dass er die Prüfungs- oder Anzeigefrist verpasst hat, ist er gut beraten, das Werk nach Ablieferung sofort zu prüfen und entdeckte Mängel umgehend zu rügen.

Auch versteckte Mängel, die nicht sofort erkennbar sind, müssen sofort nach Entdeckung gerügt werden. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts beträgt die Frist für eine sofortige Mängelrüge zwei bis sieben Tage, je nach den konkreten Umständen, insbesondere, wenn durch Zuwarten eine Gefahr zur Schadensvergrösserung besteht.<sup>5</sup>

In der Praxis zeigt sich, dass das Verpassen dieser kurzen Fristen die Mängeldurchsetzung verunmöglicht, wenn die Schadensverursacher:innen nicht freiwillig einlenken. Die kurzen Fristen sind für Bauherren weder praktikabel, noch können sie sachlich gerechtfertigt werden. Aus diesem Grund plant der Bun-

desrat nach parlamentarischer Zustimmung eine Verlängerung der Rügefrist für Werk- und Grundstückkaufverträge auf sechzig Tage.

## Rüge per Einschreiben versenden

Die Vereinbarung der SIA-Norm 118 führt zu erheblich längeren Fristen: Sie gewährt dem Bauherrn eine zweijährige Rügefrist. Innerhalb dieser Frist können alle erkannten Mängel jederzeit gerügt werden. Bei Mängeln, die zur Vermeidung von weiterem Schaden unverzüglich behoben werden müssen, empfiehlt es sich dennoch, umgehend eine Mängelrüge zu versenden. Von Bedeutung bleibt, dass bei einer gemeinsamen Bauwerksprüfung zwischen dem Bauherrn respektive der Bauleitung und dem Handwerksunternehmen die offensichtlichen Mängel sofort nach Abschluss der Prüfung gerügt werden müssen. Für versteckte Mängel gilt eine zusätzliche dreijährige Frist nach Ablauf der ersten zwei Jahre.

Der Bauherr muss jeden Mangel in der Mängelrüge genau beschreiben. Eine nur allgemeine Erklärung, das Werk sei mangelhaft, genügt grundsätzlich nicht. Es genügt, wenn der Bauherr den vorhandenen Mangel so beschreibt, wie er ihn selbst sieht und beschreiben kann. Wichtig ist, dass der Unternehmer aus der Rüge den Mangel hinsichtlich Art, Lage und Umfang erkennen kann. Der Besteller sollte in seiner Mängelrüge zudem klar zum Ausdruck bringen, dass er das Werk nicht als vertragsgemäss akzeptiert und den Unternehmer haftbar machen will.<sup>6</sup> Zu Beweis-zwecken wird empfohlen, die Mängelrüge per Einschreiben zu versenden. ■

1 BGer Urteil 4A\_428/2007 vom 2.12.2008, E. 3.1

2 Art. 370 Abs. 1 OR

3 Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, S. 889 f.

4 Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, S. 901 f.

5 BGer Urteil 4C.82/2004 vom 03.05.2004; BGer Urteil 4D\_25/2010 vom 29.06.2010.

6 Gauch, Der Werkvertrag, 6. Aufl. 2019, S. 907 f.

## Agenda

November				
6.-24.	<b>Schweizer Wohntage 2024</b> Diverse Veranstaltungen und Ausstellung		Freiburg	www.bwo.admin.ch
6.	<b>WBG Zürich</b> «Weiterbauen und Wachsen mit Bestandesliegenschaften», Inputreferate und Erfahrungsaustausch	16 – 18 Uhr	Zürich, HWZ, Lagerstrasse 5	www.wbg-zh.ch
7.	<b>BWO-Fachtagung</b> «Generationengerechte Wohn- und Lebensräume gestalten» im Rahmen der Schweizer Wohntage	9.15 – 16 Uhr	Freiburg, Université Miséricorde	www.bwo.admin.ch
7.	<b>WBG Zürich</b> Fachaustausch: Wohnintegration und interkulturelle Begegnungen	15 – 18 Uhr	Zürich, Hofackerstrasse 32	www.wbg-zh.ch
15.	<b>WBG Zürich</b> Besichtigung Haus Eber, Juwo	14 – 17 Uhr	Zürich, Herdernstrasse 56	www.wbg-zh.ch
18.	<b>WBG Schweiz</b> 2. Regionenkonferenz		Olten	www.wbg-schweiz.ch
Dezember				
5.	<b>WBG Bern-Solothurn</b> Netzwerkanlass: Gemeinsam planen für Viererfeld/Mittelfeld	18.30 – 21 Uhr	Bern, Holligerhof 8	www.wbg-beso.ch
6.	<b>WBG Zürich / Stadt Zürich</b> 13. Fachtagung: «Mobilität parkieren»	13.30 – 16.45 Uhr	Zürich, Verwaltungszentrum Werd	www.wbg-zh.ch
2025				
Januar				
31.	<b>WBG Zürich</b> Besichtigung Bockhornstrasse, BG Zurlinden	14 – 17 Uhr	Zürich, Bockhornstrasse 5–11	www.wbg-zh.ch
Februar				
13.	<b>WBG Nordwestschweiz</b> Plattform für kleine Genossenschaften	18 Uhr	Basel, Eugen Wullschleger-Strasse 32	www.wbg-nordwestschweiz.ch
April				
22.	<b>WBG Ostschweiz</b> GV	18 Uhr	Sulgen, V-Zug	www.ostschweiz.ch
Mai				
13.	<b>WBG Nordwestschweiz</b> GV	18.15 Uhr	Basel, Volkshaus	www.wbg-nordwestschweiz.ch
16.	<b>WBG Zürich</b> Besichtigung naturnah gestaltete Aussenräume	14 – 17 Uhr	Zürich, Schreinerstrasse 51	www.wbg-zh.ch
21.	<b>WBG Zürich</b> GV		Zürich, Landesmuseum	www.wbg-zh.ch
September				
23.	<b>WBG Ostschweiz</b> Vorständetreffen	18 Uhr	St. Gallen, Pfalz Keller	www.wbg-ostschweiz.ch

## Impressum

99. Jahrgang, erscheint monatlich  
ISSN 166 1-948X  
www.zeitschrift-wohnen.ch

### Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
www.wbg-schweiz.ch

### Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)  
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)  
*Mitarbeit an dieser Ausgabe:* Thomas Bürgisser,  
Cornelia Fleischli, Lea Gerber, Eva Herzog, Franz Hörvath, Benedikt Vogel

### Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

### Postadresse / Telefon

Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
044 360 28 40

### Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

### Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG, Rapperswil  
Claudio Moffa  
044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

### Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

### Auflage

10 035 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

### Preise

Einzelnummer CHF 6.–  
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–  
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–  
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–  
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

### Partner in Deutschland und Österreich

Die Wohnungswirtschaft, D-224 15 Hamburg  
wohnen Plus, A-1070 Wien

Die Inhalte von *Wohnen* werden ohne Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt.

## Vorschau: Wohnen im Dezember

Das nächste *Wohnen* mit dem Schwerpunktthema «**Neubau**» erscheint am 16. Dezember. Inserateschluss ist am 18. November.



Die Themen:  
– Einfach und bezahlbar bauen: wie klappt das?  
– Heimelig: Mut zum Ersatz hat sich gelohnt  
– Juwo: clevere Erweiterung vervollständigt Blockrandbau

# Treppenhaus



Bild: Roland Bernath



# Was uns bewegt: Expertise ohne Ende.

Ob Ingenieurin, Monteur oder Lernende: Das Team von Schindler macht wegweisende Mobilitätslösungen möglich. **Seit 150 Jahren** kommen Menschen damit schneller und besser ans Ziel.

Erfahren Sie mehr über die Mobilitätslösungen von Schindler:  
[schindler.ch](https://www.schindler.ch)

**We Elevate**

 **Schindler**  
**150 Jahre**

  
**Schindler**