

Herzlich willkommen zum  
**Forum der Vorstände 2023**

von

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN  
NORDWESTSCHWEIZ**



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# PROGRAMM

- Begrüssung, **Jörg Vitelli**
- Referate
  - Wann ist der optimale Sanierungszeitpunkt? **Fabrice Lanz (BKB)**
  - Was bedeutet Netto-Null in Bezug auf Bauvorhaben? **Heiko Schiller (Countdown 2030)**
  - Lohn sich eine umfassende Sanierung? **Jérôme Glaser (WG Hegenheimerstrasse)**
  - Umsetzen und Finanzierung eines Ersatzneubaus am Beispiel der WG Riburg **Daniel Keller (Burckhardt Architektur AG), Peter Bänziger (WG Riburg)**

- Apéro, **unterstützt von**



Basler  
Kantonalbank

**burck  
hardt**



# BEGRÜSSUNG

Jörg Vitelli

Präsident WBG NWCH

Angemeldet sind

- **71 Personen**



# Wann ist der optimale Sanierungszeitpunkt?



Wie lange lebt ein Gebäude?



Quelle: <https://merian.bs.ch/>



# Hilton Basel



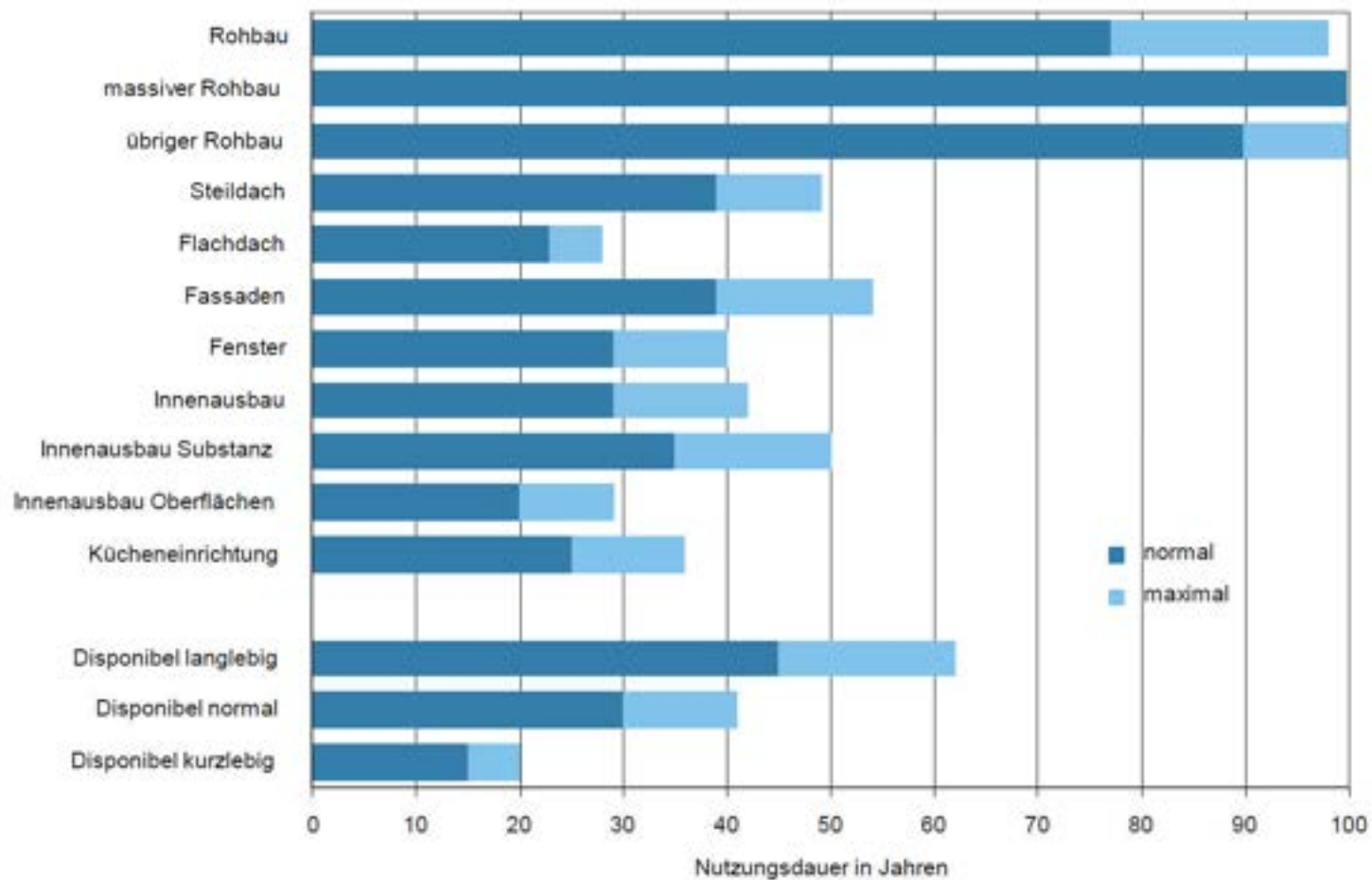
1975 - 2015



Die Bauteile des Gebäudes haben unterschiedliche Lebensdauer....



# Lebensdauer der Bauteile



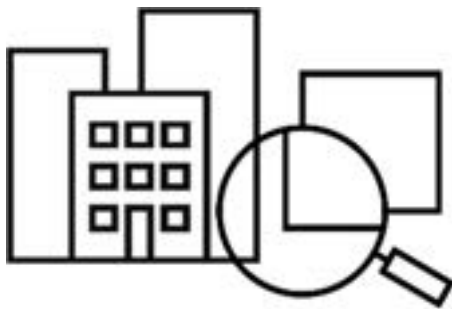
Sanierungszeitpunkt bestimmen...



Quelle: <https://www.pinterest.de/pin/600526931540113357>

# 1. Gebäudeanalyse: Wie ist der Zustand meiner Liegenschaft?

- Wie ist der Zustand des Gebäudes?
- Welche Investitionen sind in den nächsten 10 Jahre zu erwarten?
- Was kostet eine energetische Sanierung und was bringt sie?



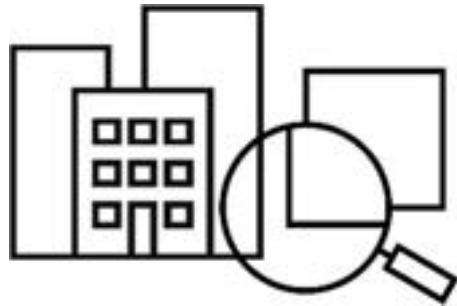
Quelle: Geoportal Basel-Stadt

Ermittlung mit einer Gebäudeanalyse...

## Baulicher Zustand

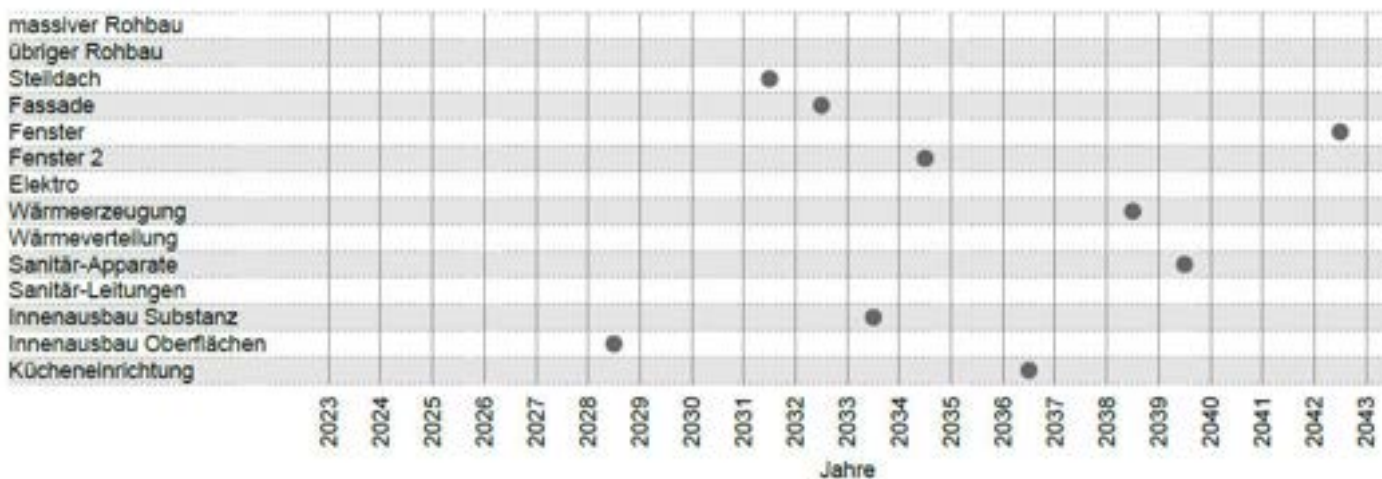


## 2. Wann muss ich was ersetzen? Kosten? Ermittlung Sanierungszeitpunkt



Quelle: [https://www.bauhandwerk.de/artikel/bhw\\_Durchatmen\\_Kontrollierter\\_Umgang\\_mit\\_Staub\\_auf\\_der\\_Baustelle-322874.html](https://www.bauhandwerk.de/artikel/bhw_Durchatmen_Kontrollierter_Umgang_mit_Staub_auf_der_Baustelle-322874.html)

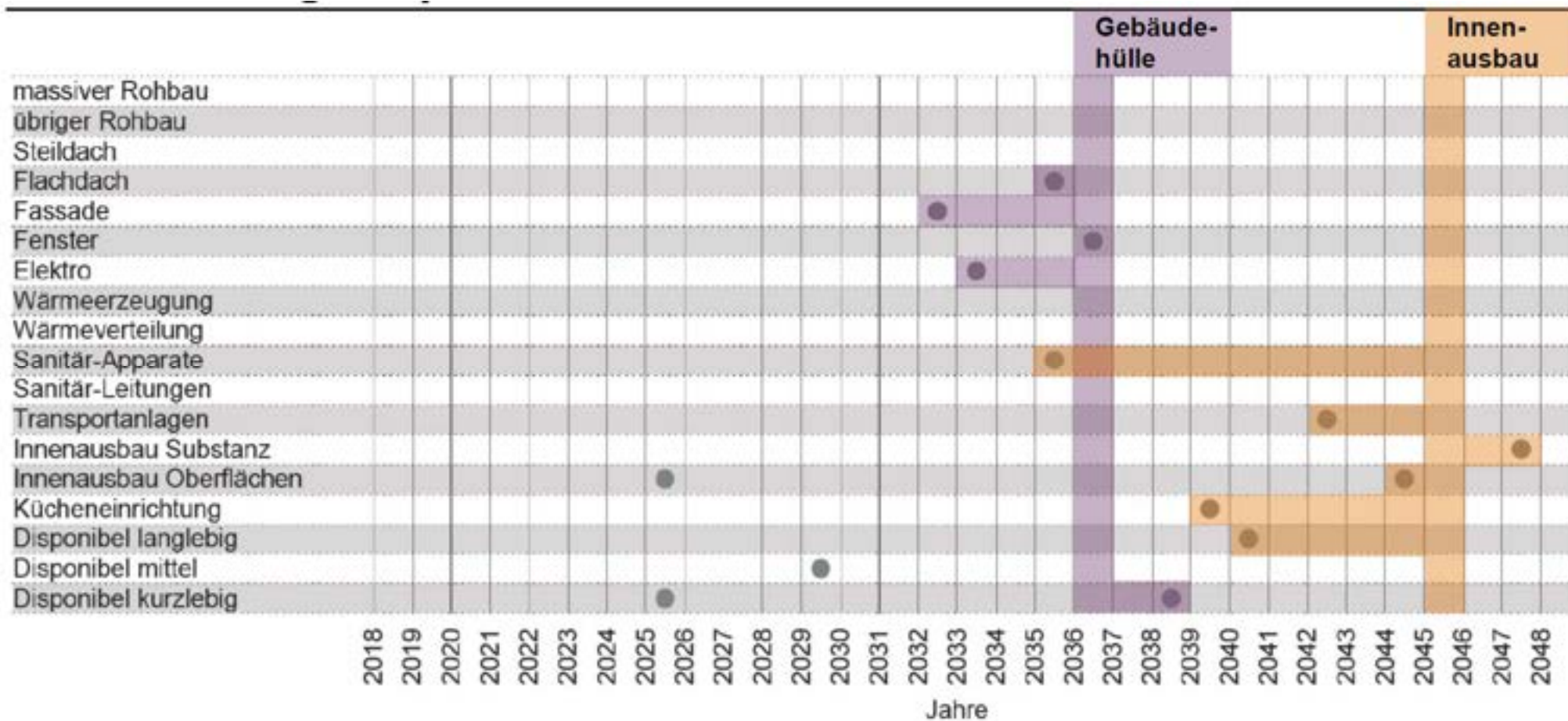
## Ermittlung des Sanierungszeitpunktes und der Kosten



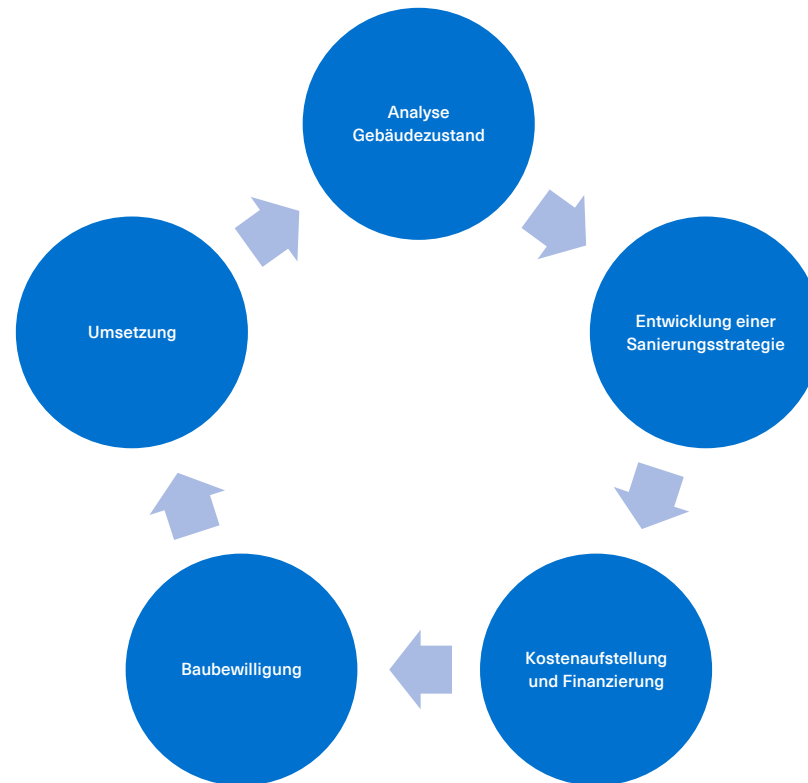
Instandsetzung	Zeitpunkt	Kosten
Innenausbau Oberflächen	2028	283
Stelldach	2031	326
Fassade	2032	287
Innenausbau Substanz	2033	369
Fenster 2	2034	166
Kücheneinrichtung	2036	164
Wärmeerzeugung	2038	88
Sanitär-Apparate	2039	116
Fenster	2042	292
<b>Total in den nächsten 20 Jahren</b>		<b>2090</b>



# Sanierungsstrategie: Bildung von Sanierungspaketen



# Wie plane ich eine Sanierung?



# Finanzierung einer Sanierung

- **Laufzeit Baurechtsvertrag prüfen**
- **Gebäudewert steigt mit einer Sanierung**
- **Wir fördern Genossenschaften und Sanierungen:**
  - Kostenlose Gebäudeanalyse für Kunden
  - Günstige Finanzierungen
  - Keine Kreditgebühren
  - Höhere Belehnung der Liegenschaft bei Genossenschaften
  - Grosse Erfahrungen: 70% der Genossenschaften in Basel-Stadt vertrauen uns
  - Partnerschaft mit dem Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwestschweiz

# **Ersatzneubau versus Sanierung - was bedeutet Netto-Null und warum?**

**COUNTDOWN**  
**20** 21 22 23 24  
25 26 27 28 29  
**30**

**Forum der Vorstände 2023**

**Heiko Schiller, dipl. ing. Architekt SIA, Countdown2030, amrein giger architekten**

26. Oktober 2023

COUNTDOWN  
20 21 22 23 24  
25 26 27 28 29  
30



**Klimakrise**

**Biodiversitätskrise**

**Wissen**

**Handeln**

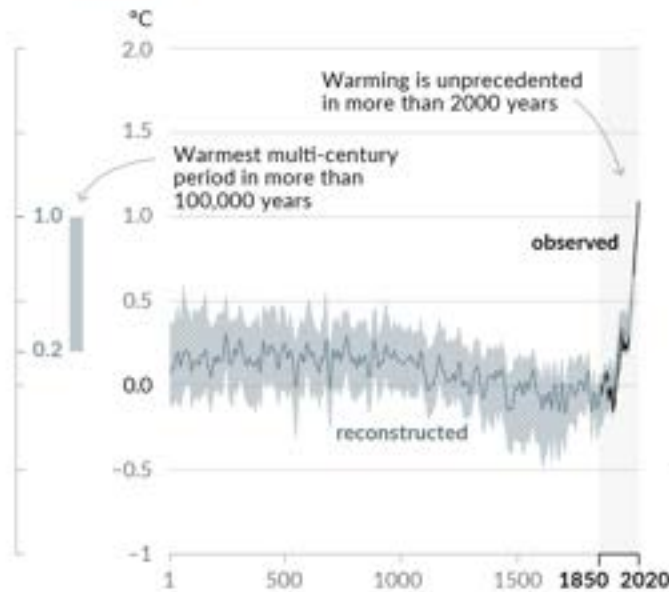
**Verantwortung**

Countdown2030 - Büro während der Ausstellung „Die Schweiz - ein Abriss“ S AM 2022

## Human influence has warmed the climate at a rate that is unprecedented in at least the last 2000 years

### Changes in global surface temperature relative to 1850–1900

(a) Change in global surface temperature (decadal average) as reconstructed (1–2000) and observed (1850–2020)



(b) Change in global surface temperature (annual average) as observed and simulated using human & natural and only natural factors (both 1850–2020)

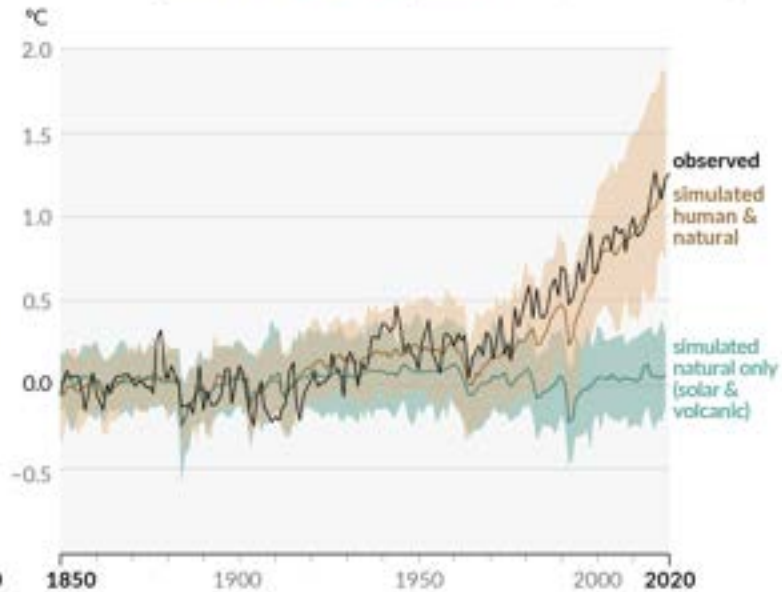
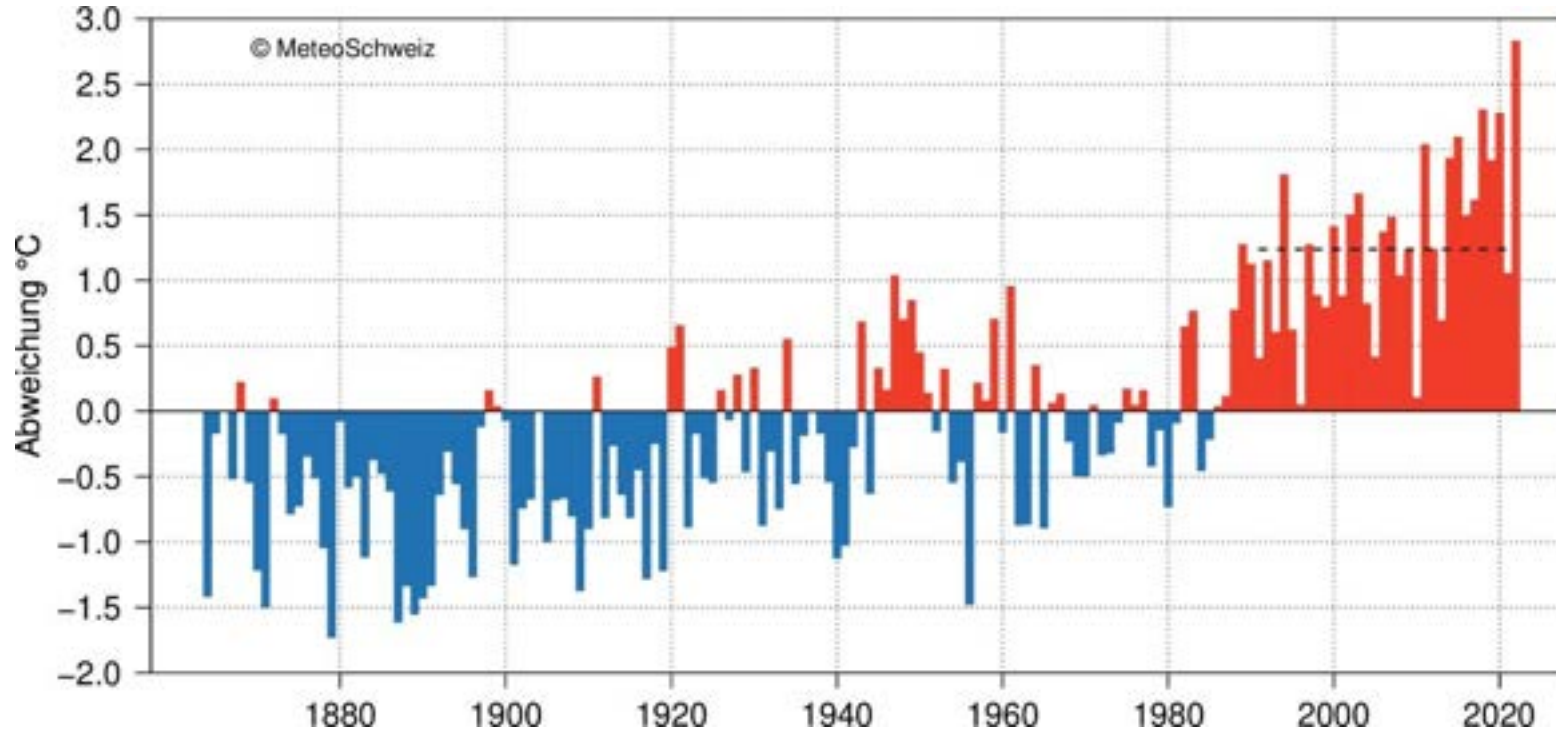


Figure SPM.1 in IPCC, 2021: Summary for Policymakers. In: Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change

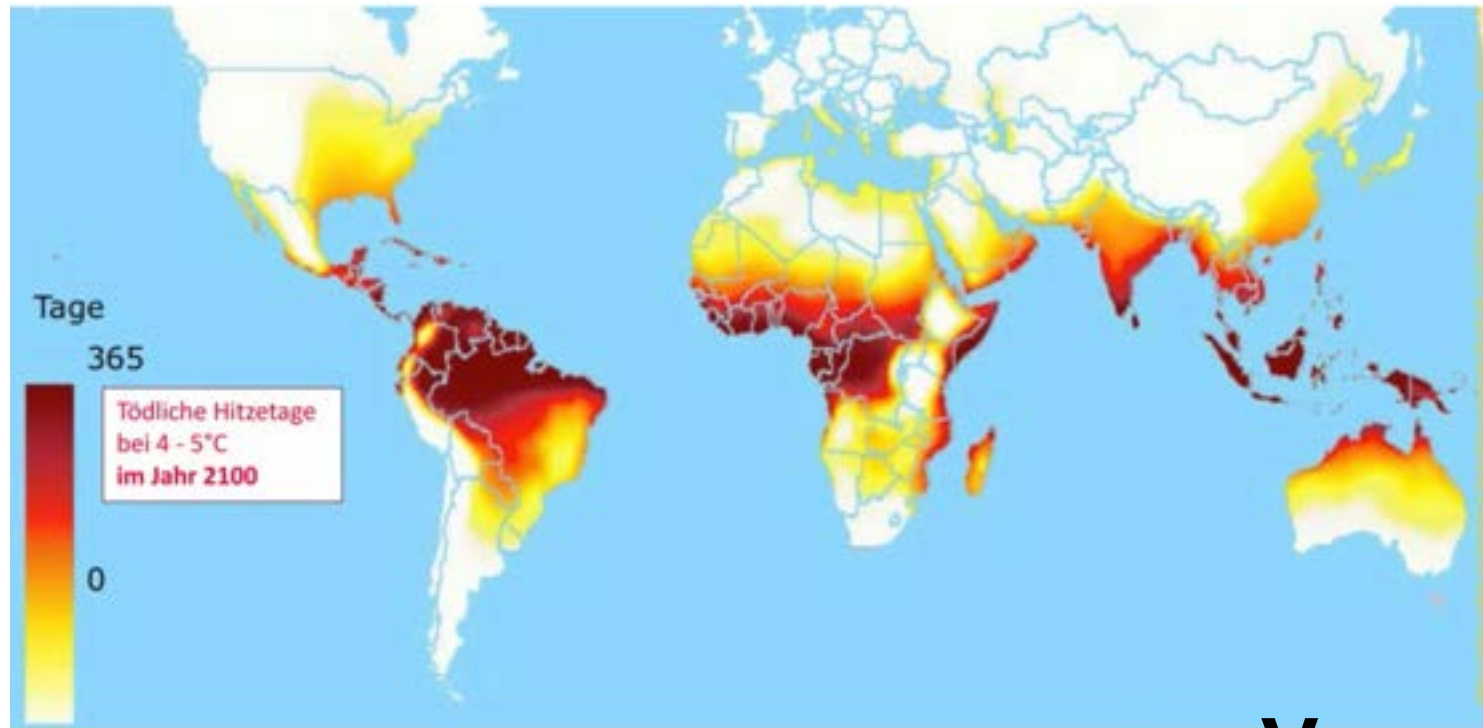




**COUNTDOWN**  
 20 21 22 23 24  
 25 26 27 28 29  
 30

COUNTDOWN  
20 21 22 23 24  
25 26 27 28 29  
30

**In zwei Generationen bei 40°C Außentemperatur  
und 60% Luftfeuchtigkeit unbewohnbar**



carbonbrief.org - Robert McSweeney basierend auf Mora, C. et. al. (2017)  
Global risk of deadly heat, Nature Climate Change - IPCC

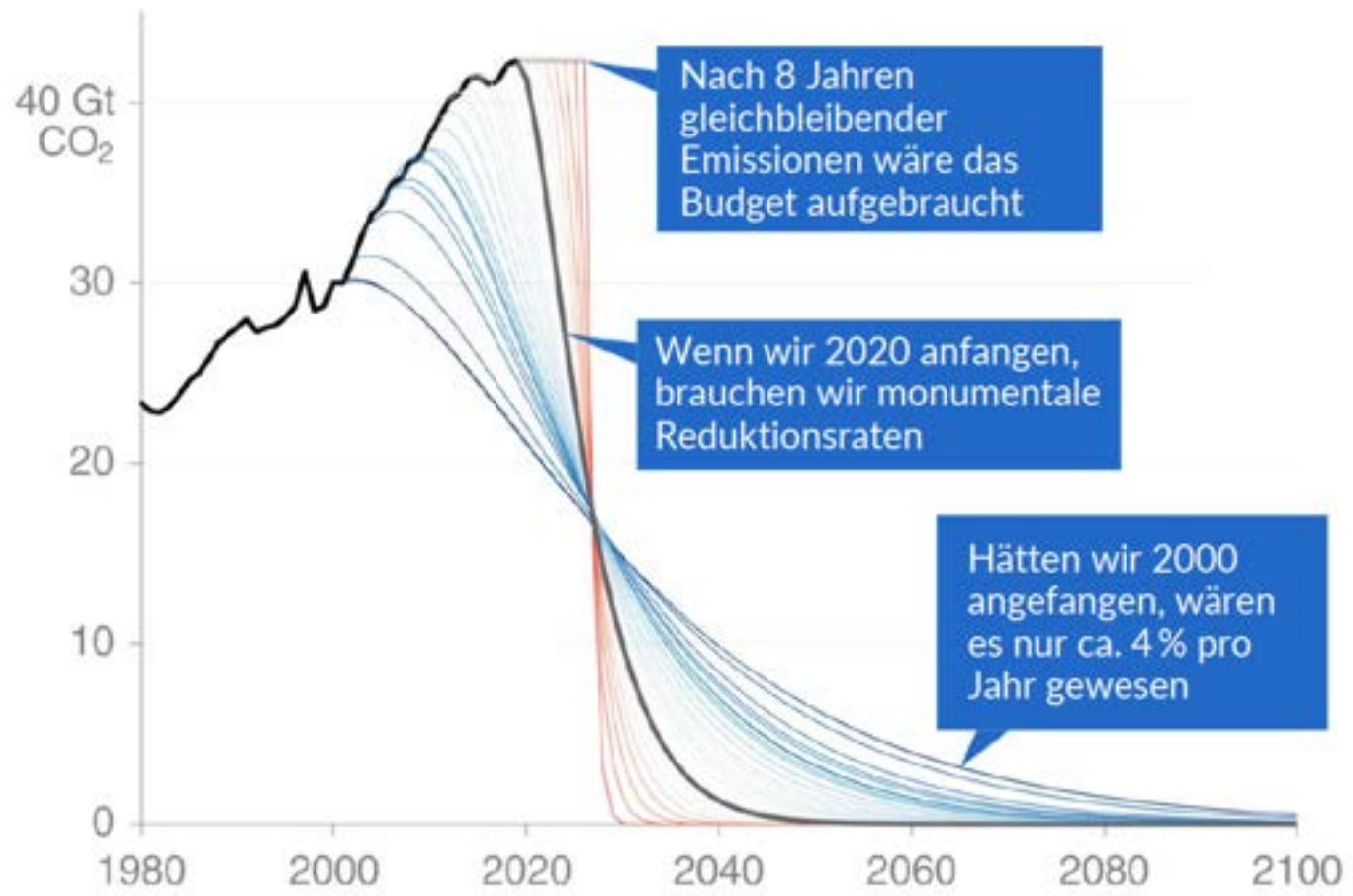
**Verantwortung**







**COUNTDOWN**  
20 21 22 23 24  
25 26 27 28 29  
30



Notwendigkeit negativer Emissionen: Emissionsminderungspfad des 1.5°C Ziels  
(Quelle: Andrew, Data: GCP - IPCC SR 1.5)

# Verantwortung

«Die entscheidende Dekade ist **2020–2030**:

Dort muss der weltweite Ausstieg aus der **Kohleverstromung** passieren, dort muss der **Verbrennungsmotor** verschwinden, dort muss **Zement** als Baumaterial ersetzt werden, z.B. durch Holz und andere Baustoffe.

Das ist die **komplette Neuerfindung der Moderne.**»

**Prof. Dr. Dr. h.c. Hans Joachim Schellnhuber**



COUNTDOWN  
20 21 22 23 24  
25 26 27 28 29  
30




**Die Hebel ansetzen.**

**COUNTDOWN**  
 20 21 22 23 24  
 25 26 27 28 29  
 30





Berechnung Graue Energie (PEne) und Treibhausgasemissionen (THGE) 

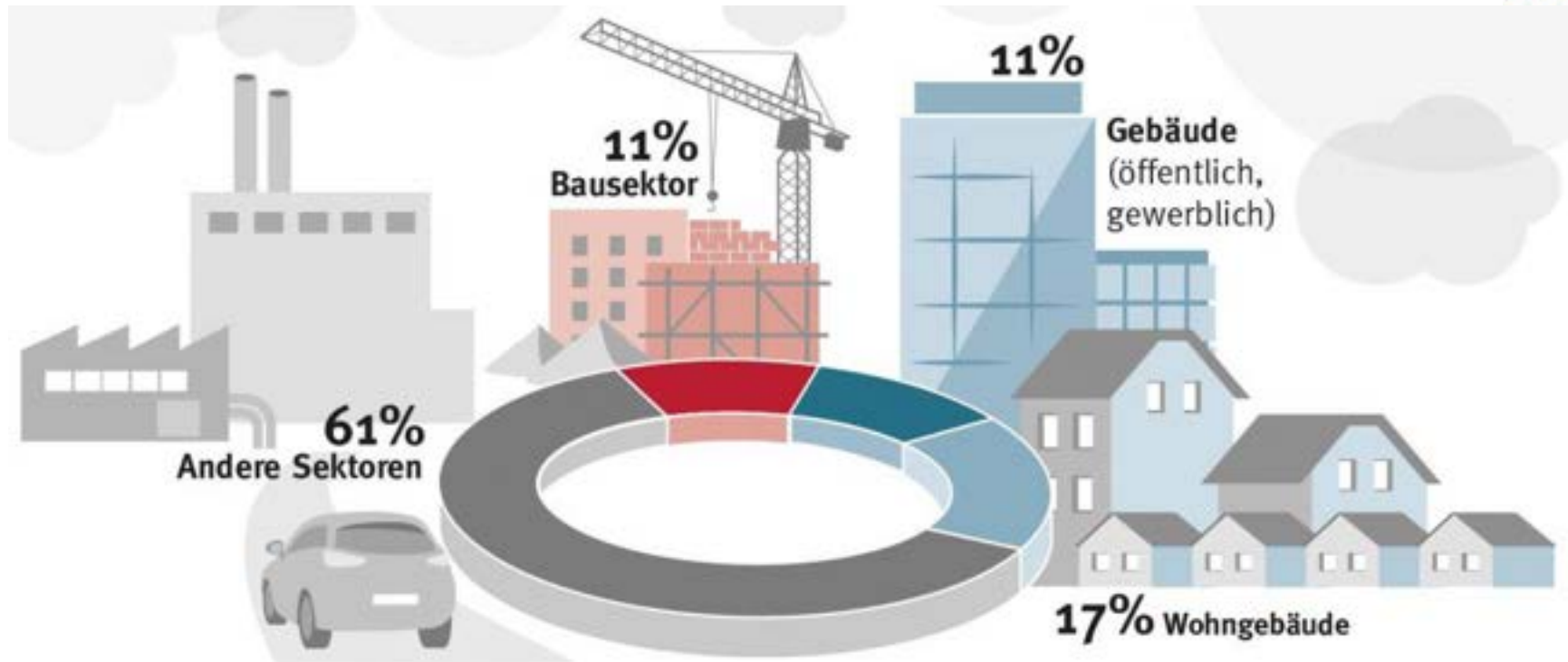
Allgemeine Angaben					
<b>Gebäude</b>	Energiestandard Gebäude	MuKEn/Minergie		Grundrisstyp (Menge Innenwände)	Normal
<b>Flächen</b>	Energiebezugsfläche		m <sup>2</sup>	Geschossfläche	m <sup>2</sup>
	Boden beheizt geg. unbeh./Erdsreich		m <sup>2</sup>	Geschossfläche in Untergeschossen	m <sup>2</sup>
<b>Geschosse</b>	Anzahl Stockwerke unbeheizt		-	Anzahl Stockwerke unter Terrain	-
	Mittlere Raumhöhe		m		
<b>Gebäudetechnik</b>	Photovoltaik-Anlage (Absorberfläche)		m <sup>2</sup>	Therm. Solaranlage (Absorberfläche)	0 m <sup>2</sup>
	Erdsonde	Nein			

Bauteile und Gebäudetechnik								
#	teBKP-H	Bauteil-Bezeichnung	Energiestandard	Ausmass	Einht.	Link	PEne kWh/m2	THGE kg/m2
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
Übertrag aus anderen Rechenblättern								
<b>Projektwerte</b>							<b>0.0</b>	<b>0.00</b>
Minergie-Eco Grenzwert 1								
Minergie-Eco Grenzwert 2								
Es fehlen die Elementgruppen G1, G21, G22, G23, G24, G25. Es fehlen die Technik-Elemente Lüftung, Elektro, Sanitär, Wärmepumpe, Wärmespeicher, Wärmeverteilung.								

Ergebnis	
Die Anforderung von Minergie-Eco an die Graue Energie ist	
Die Anforderung von Minergie-Eco an die Treibhausgasemissionen ist	

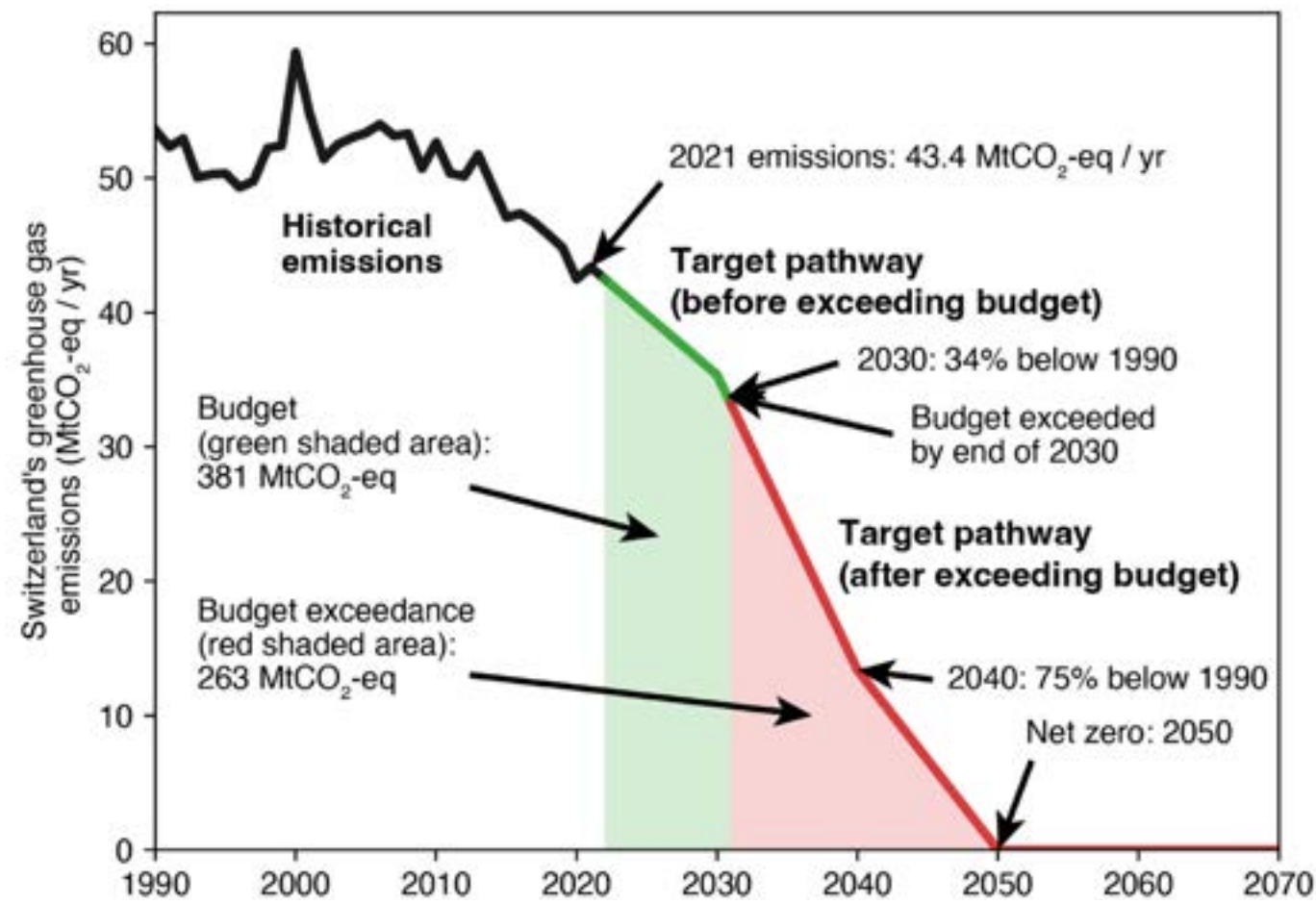
einfache Berechnungstools z.B. von Minergie

**Bilanzieren**



Bau- u. Gebäudesektor: 39% der globalen energiebedingten THG-Emissionen  
Global Status Report 2018, IEA

# Verantwortung

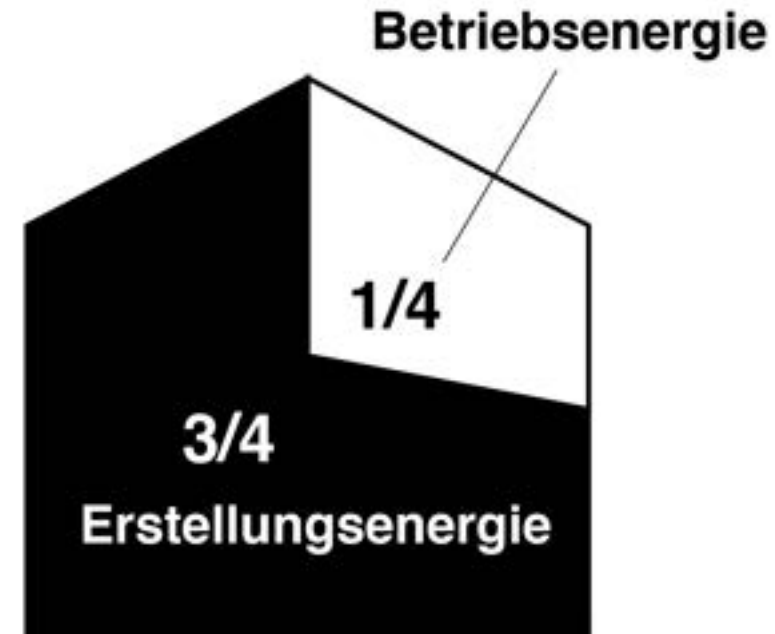


Calculation of an emissions budget for Switzerland  
Dr. Yann Robiou du Pont,, Dr. Zebedee Nicholls 2023



«Ein Gebäude 30 Jahre mit Heizöl oder Kohlestrom zu versorgen ergibt in der Summe erst einen Viertel jener CO<sub>2</sub>-Emissionen, die für die Erstellung bilanziert werden müssen.»

– Zitat Tec 21



Summe der CO<sub>2</sub> Emissionen nach 30 Jahren Gebäudelebensdauer

# Hier wird umgebaut statt abgerissen!

COUNTDOWN2030.CH

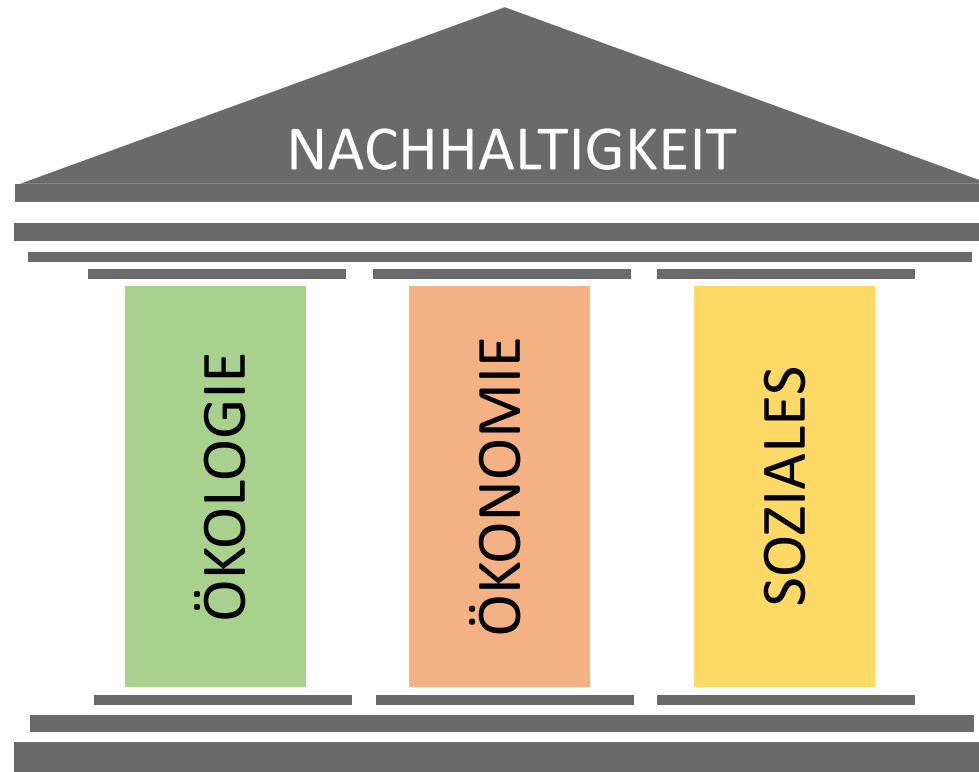
Baustellenplakat (Interesse? mail to: [bauplakat@countdown2030.ch](mailto:bauplakat@countdown2030.ch))

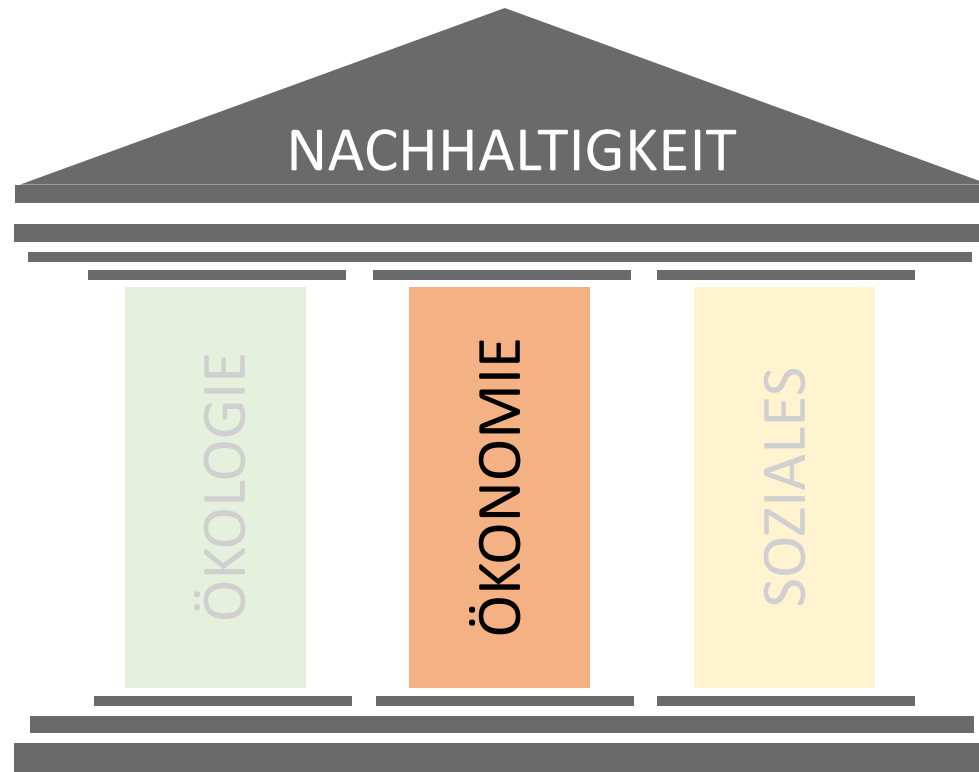
# Lohnt sich eine umfassende Sanierung?

## Forum der Vorstände 2023

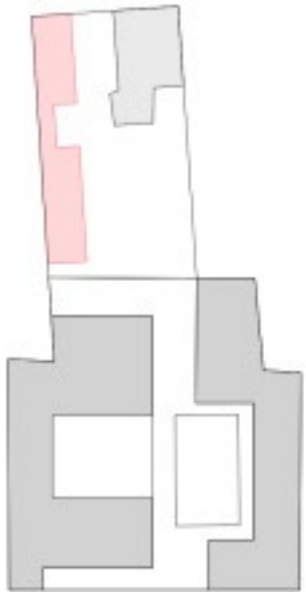
Jérôme Glaser, eidg. dipl. Immobilientreuhänder; eidg. dipl. Techniker HF Hochbau

26. Oktober 2023





# Ökonomische Nachhaltigkeit



Kosten Sanierung = 100%

Kosten Ersatzneubau = 113%

Wiederaufbau und Erweiterung  
Borromäum

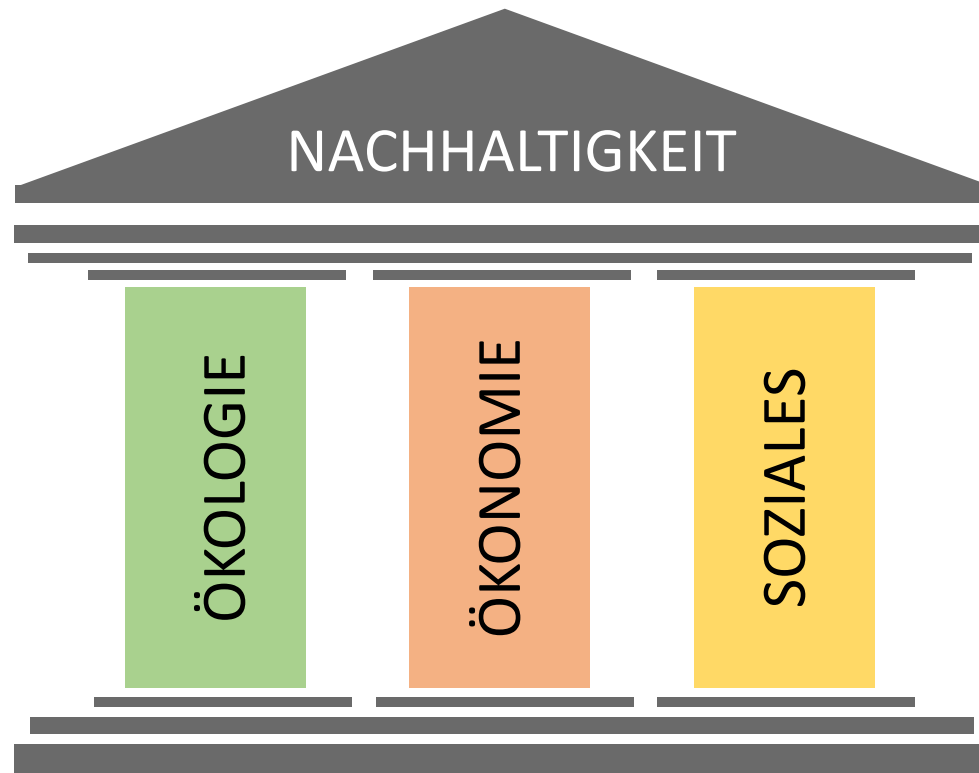
Kosten Sanierung = 100%

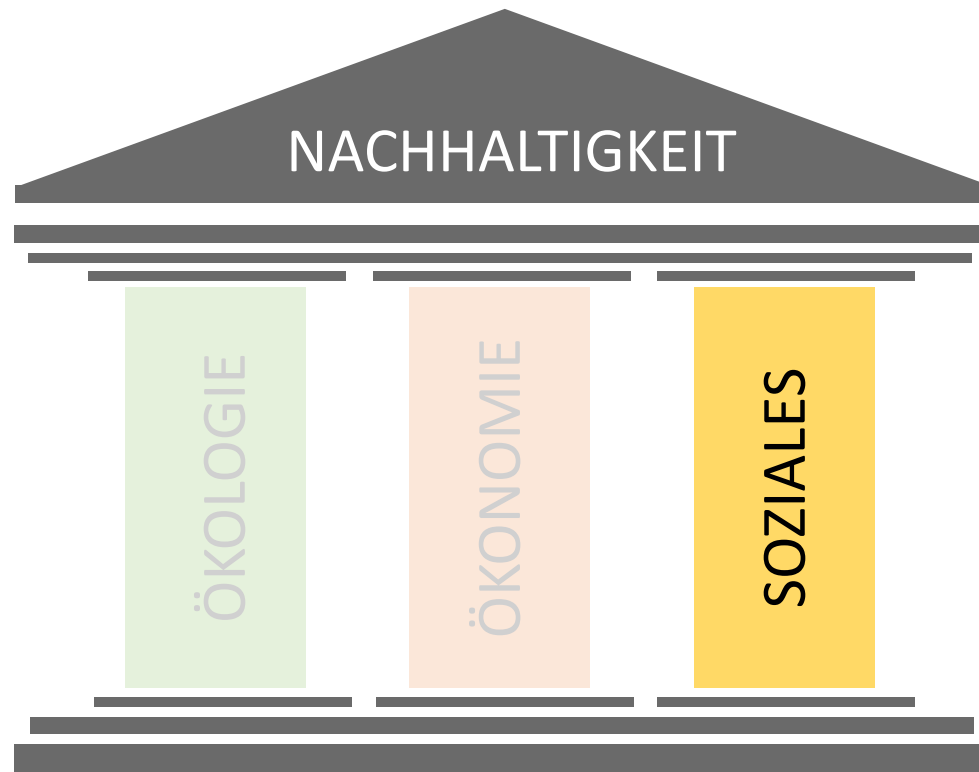
Kosten Ersatzneubau = 116%



Sanierung  
Domino







## Soziale Nachhaltigkeit

- Begriff:** Soziale Nachhaltigkeit beschreibt die bewusste Organisation von sozialen und kulturellen Systemen.
- Merkmale:** Die soziale Nachhaltigkeit bezieht sich auf den Gesundheitszustand von Sozialsystemen.

# Sanierungsstrategie Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse

- 1948 - 1950:** Gründung unserer Genossenschaft
- 1970er Jahre:** Dämmung Keller- und Estrichdecken, Anschluss Fernwärme
- 1980er Jahre:** Sanierung Sanitärleitungen, Küchen und Bäder
- 1997 - 1998:** Sanierung Fassaden inkl. Fensterersatz, Sanierung Dächer und Dachflächenfenster
- 2014 - 2015:** Sanierung Sanitärleitungen, Küchen und Bäder

## Entwicklungsszenarien



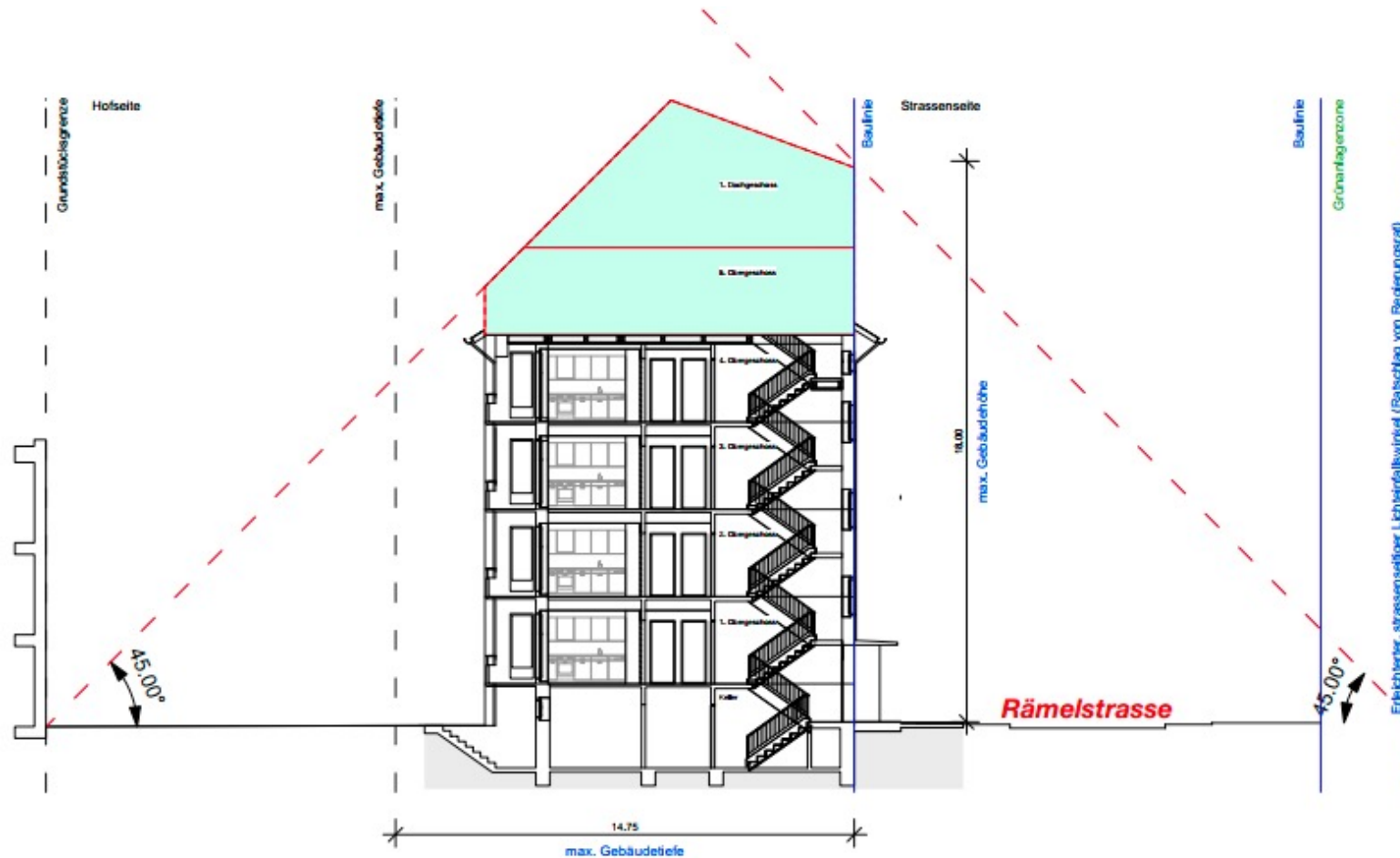
ZONENPLAN 2016



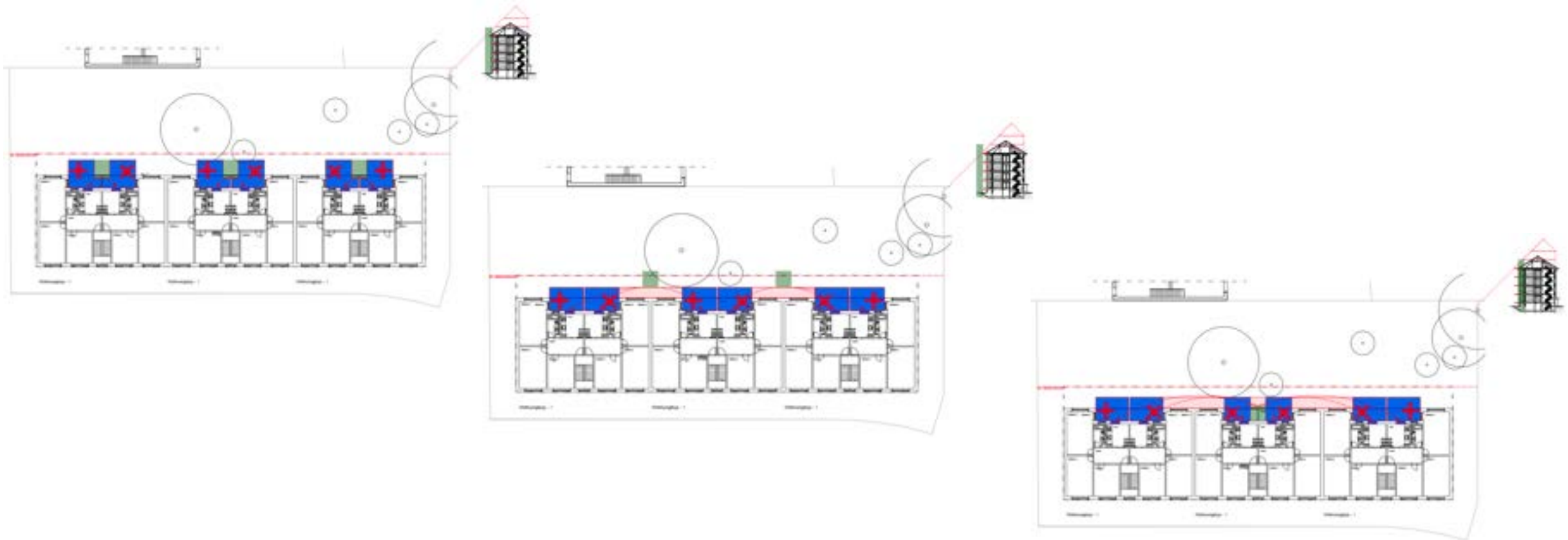
ZONENPLAN 2022



# Aufstockung



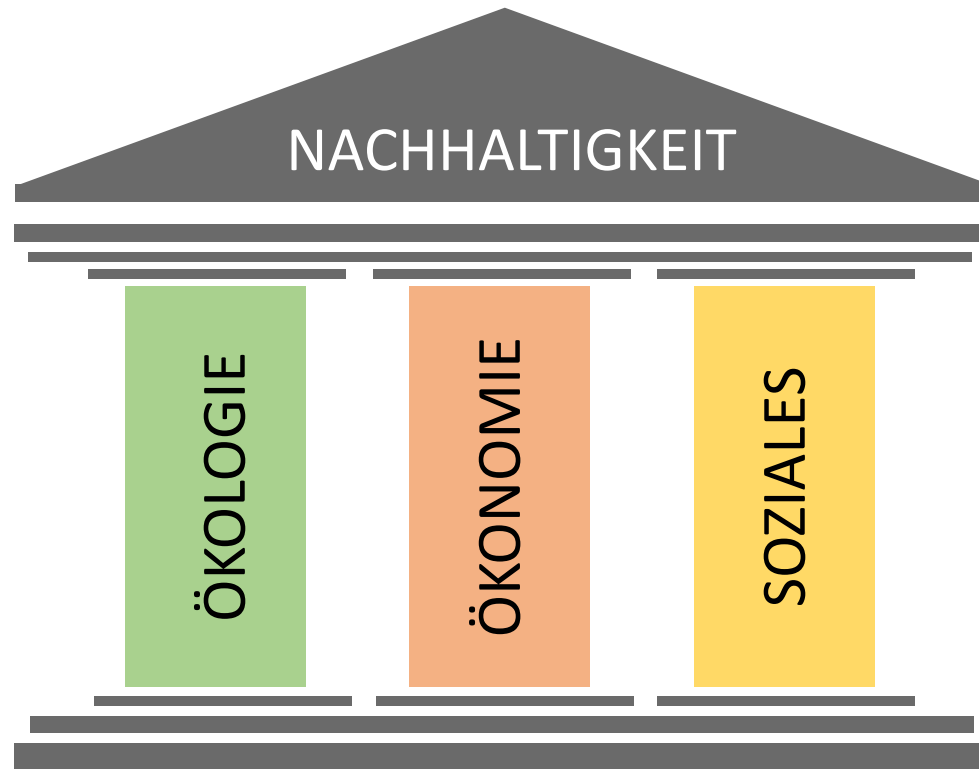
## Balkonerweiterung und Laubengang



# Wohnraumerweiterung



# Lohnt sich eine umfassende Sanierung?





**Vielen Dank**



**Wohngenossenschaft Riburg**

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

# BEWÄHRTES PLEGEN - NEUES ERMÖGLICHEN

Weiterentwicklung der WG Riburg





## **Wohngenossenschaft Riburg**

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

### **1 Weshalb Veränderungen?**

- Weichenstellung „Fit in die Zukunft“
- Langfristiges Denken, bzw. Verantwortung als Vorstand wahrnehmen
- Gesellschaftliche Entwicklungen ernst nehmen (Demographie, neue Familienformen)
  - Wenig geeigneter Wohnraum für ältere Personen und Familien
- Nachfrage nach zeitgemässen Wohnungsarten und -grössen gerecht werden
- Baulicher Zustand der Liegenschaften aus dem Jahr 1947
- Weitere Sanierung nach 2 - 3 maliger Sanierung nicht mehr möglich
- Nutzungsreserven generieren Möglichkeit für mehr Wohnraum auf gleicher Fläche



## Wohngenossenschaft Riburg

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

### 2 Prozess

2015	Definition Zielsetzung durch den Vorstand
2016	Ausschreibung / Projektwettbewerb durch die WG Riburg
2016	Entscheid für Burckhardt Architektur. Gesamtheitliches Konzept / Projekt
2017	Erarbeitung Detailkonzept / Projekt mit Ziel Baubeginn 2019
2017	Orientierungsveranstaltung für Genossenschafter
2018	Ausserordentliche GV
2018	Start Bauprojekt und Umsetzung Etappe 1
2018 - 21	Diverse Feste, Informationsanlässe & Umzugsmanagement
2021	Bezug Ersatzneubau



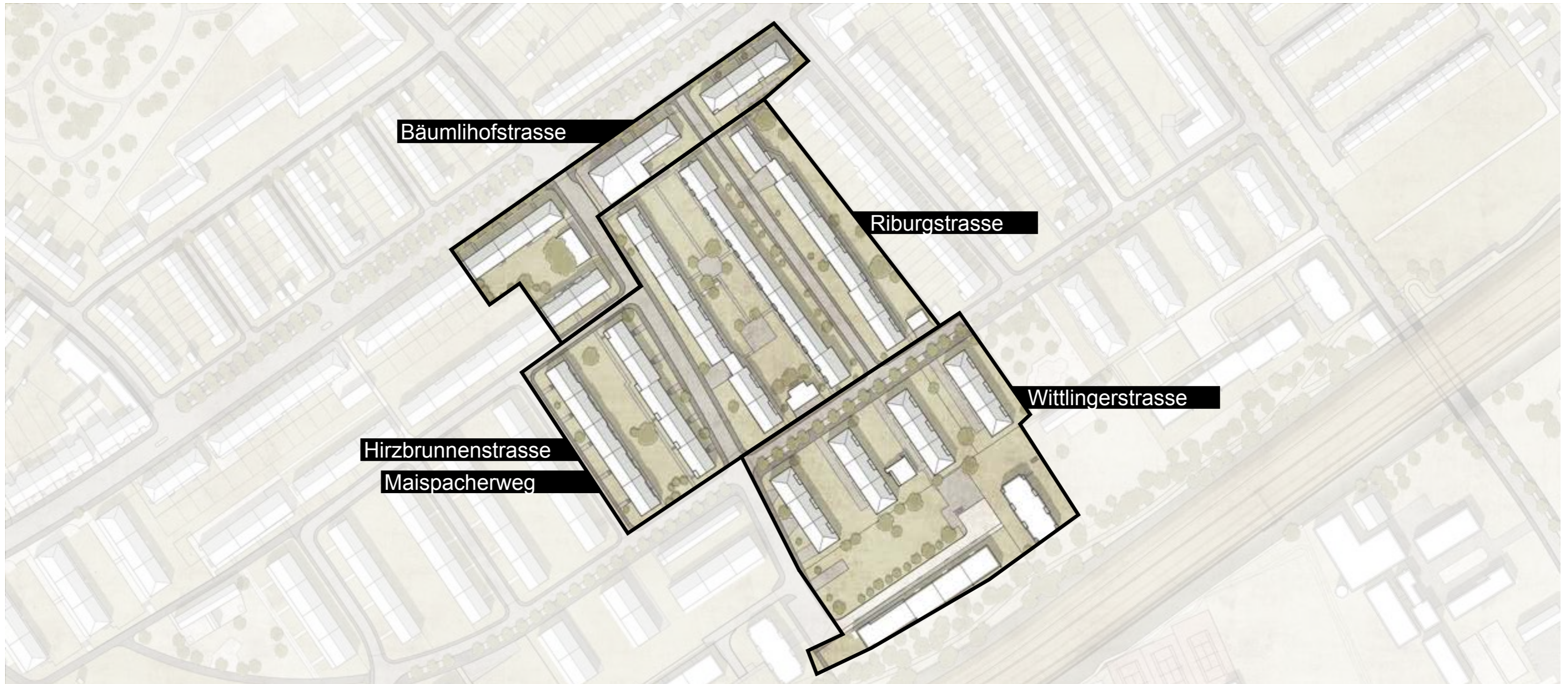
### **3 Rahmenbedingungen / Ziele**

- Zukunftsweisendes und mieterfreundliches Entwicklungsprojekt
- Etappierbare und langfristige Umsetzbarkeit
- Start bei genug freien und sanierten Ersatzwohnungen
- Erste Etappe mit Fokus auf Wohnungen für Familien mit Kindern
- Zeitgemässe, genossenschaftsverträgliche Mietzinsen
- Erhalt des bestehenden Charakters
- Angemessene Wohnungsgrössen
- Wertbeständigkeit bei Materialien und Ausbau
- Nachhaltige Energieversorgung





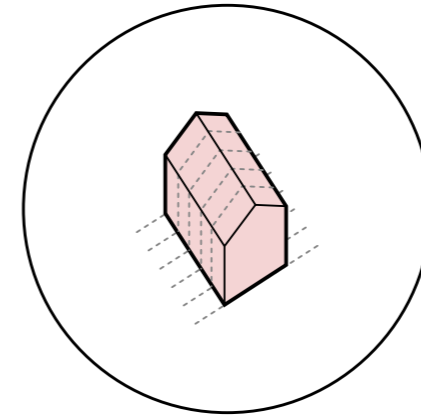
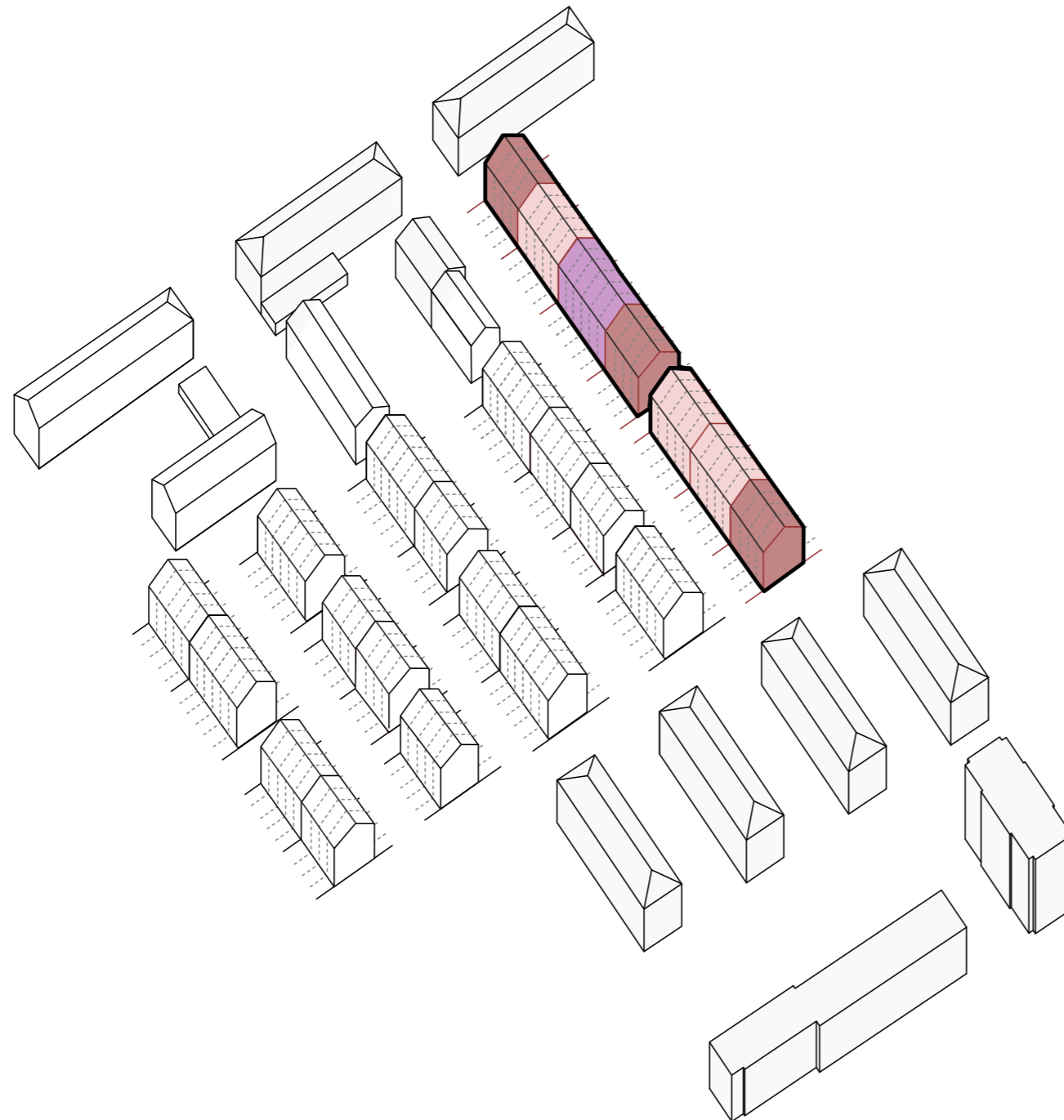
**4.1 Konzept / Situation**



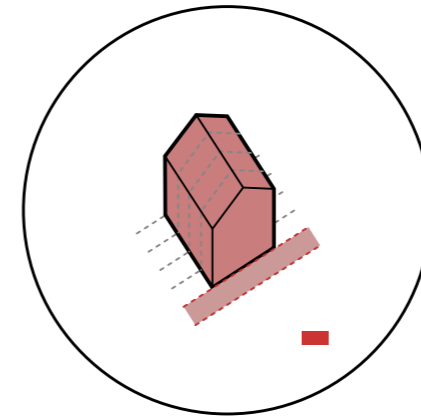




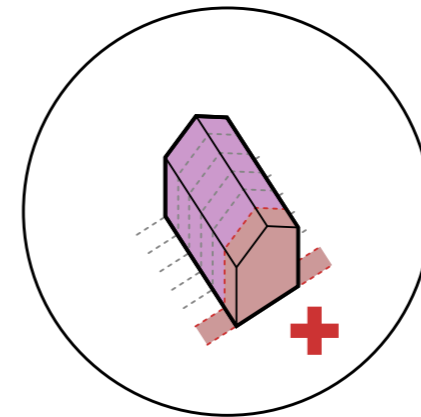
**4.2 Konzept / Modularer Aufbau**



Standardmodul



Kurzes Modul



Lages Modul



**5 Projekt**



4.5 Zimmer 2.5 Zimmer  
102 M<sup>2</sup> 59 M<sup>2</sup>

4.5 Zimmer 4.5 Zimmer  
100 M<sup>2</sup> 96 M<sup>2</sup>

4.5 Zimmer 2.5 Zimmer 3.5 Zimmer  
100 M<sup>2</sup> 46 M<sup>2</sup> 82 M<sup>2</sup>





# Wohngenossenschaft Riburg

Umsetzung eines Ersatzneubaus

## 6 Projektbilder





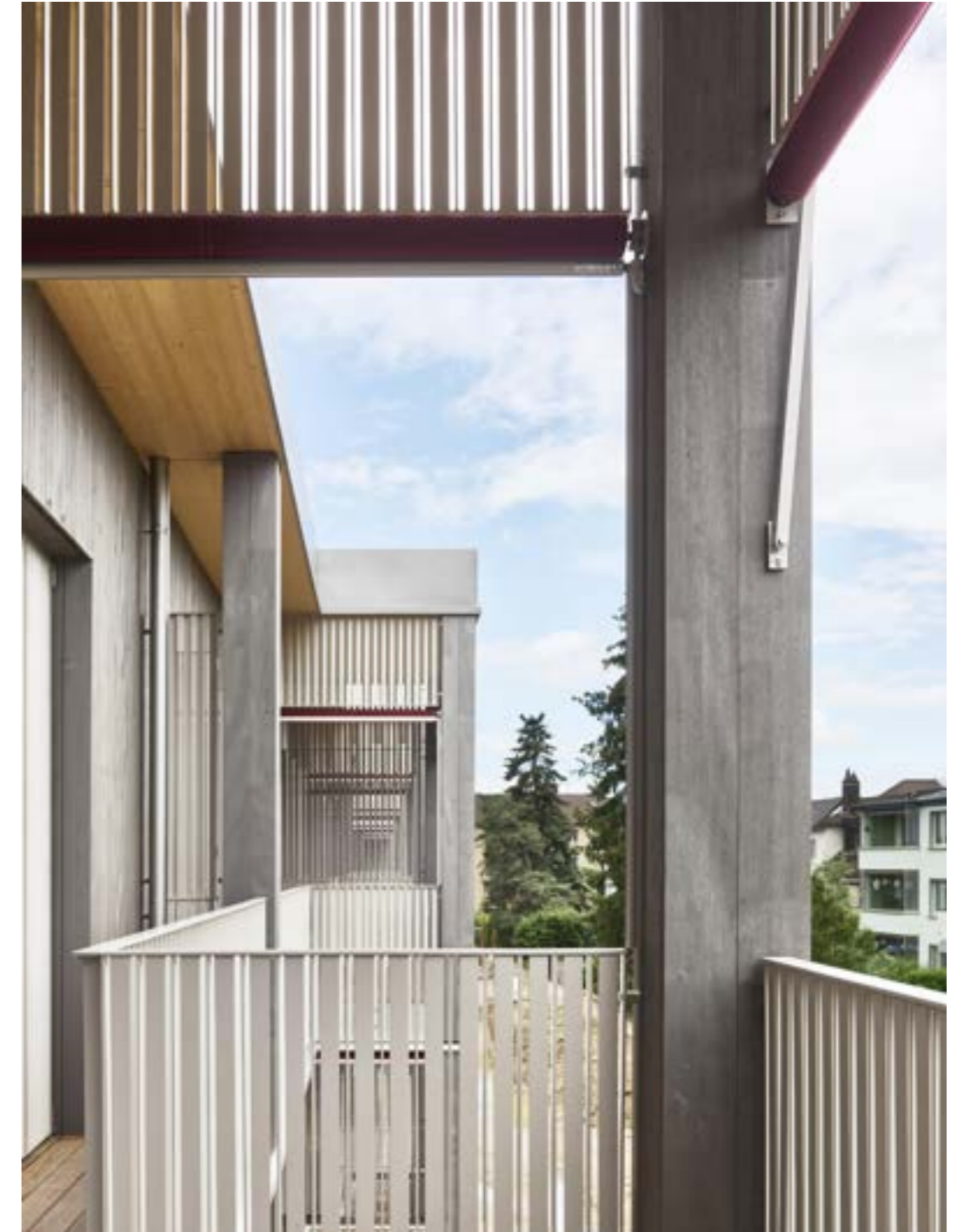


# Wohngenossenschaft Riburg

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

## 6 Projektbilder







# Wohngenossenschaft Riburg

Umsetzung eines Ersatzneubaus



## 6 Projektbilder





## **Wohngenossenschaft Riburg**

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

### **7 Pluspunkte**

- 59 statt 36 Wohnungen
- Breiter Wohnungsmix (2.5 bis 5.5 Zimmer) mit Fokus Familienwohnungen
- Flexibel nutzbare Zimmer
- Grosszügige private Aussenräume, Parterrewohnungen mit eigenem Garten
- Aufwertung der Strassen- und Gartenbereiche als Begegnungsorte
- Lift
- Barrierefrei umbaubare Sanitärbereiche
- Ausreichend Stauraum
- Nachhaltige Energieversorgung mittels Erdsonden / Wärmepumpen und Photovoltaik





## Wohngenossenschaft Riburg

Umsetzung eines Ersatzneubaus

**burck  
hardt**

### 8 Wohnungsmix und Mietzinsen

	Zimmer	Grösse	Nettomiete
15	2.5-Zimmer	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. CHF 1'300
8	3.5-Zimmer	ca. 85 m <sup>2</sup>	ca. CHF 1'600
30	4.5-Zimmer	ca. 100 m <sup>2</sup>	ca. CHF 1'900
6	5.5-Zimmer	ca. 130 m <sup>2</sup>	ca. CHF 2'350



## **9 Umgang mit Ersatzbeubau**

- Individuelle Gespräche mit Betroffenen an der Riburgstrasse 3-13
- Formale Kündigung mit gleichzeitigem Angebot für andere Wohnung in der WG Riburg:
  - saniert (neues Bad / neue Küche, Laminatböden etc.)
  - zu bisherigen Mietkonditionen und Anteilsscheinen
- Finanzieller Beitrag an Umzugskosten

### Bestehende Wohnungen

- Keine Mietzinserhöhungen
- Keine Erhöhung der Anteilsscheine



## 10 Kommunikation / Stimmungsbarometer

- Rückmeldung der Genossenschafter mittels Kleber auf einem Stimmungsbarometer anlässlich der Orientierungsveranstaltung.



- Viele positive Rückmeldungen an der Veranstaltung und im Nachgang dazu.

# STELLEN SIE IHRE FRAGEN!



# TERMINE (SAVE THE DATE)

- **Geschäftsstellentreffen: 7. März 2024, mittags**
- **GV 2024: Di, 14.5.2024, 18.15 Uhr  
(Eintreffen ab 17.30 Uhr)  
Klybeck 610, Gärtnerstrasse 2, Basel**



# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Die Veranstaltung wird unterstützt von der  
Basler Kantonalbank und der Burckhardt Architektur AG



**Basler  
Kantonalbank**

**burck  
hardt**



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz