



baublatt Bauaktivitäten in der Schweiz von April bis Juni 2018

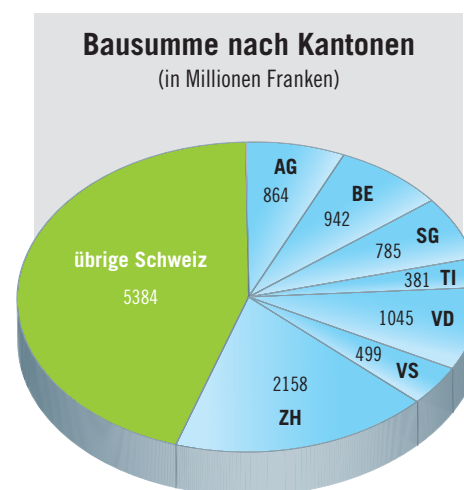
BAUBLATT-ANALYSE 2. QUARTAL 2018

Wirtschaft und Wohnbau im Zenit

Von Stefan Schmid

Das 2. Quartal war geprägt vom Handelsstreit mit weltweiter Wirkung und in Europa von der Regierungsbildung in Italien sowie dem Hin und Her beim Brexit. Trotz der Unsicherheiten ist der Internationale Währungsfonds (IWF) für die Perspektiven der Weltwirtschaft zuversichtlich. 3,9 % wird die globale Wirtschaft laut dem IWF 2018 und 2019 wachsen, 2017 waren es 3,8 %.

Für die USA erwartet der IWF 2018 einen Anstieg des Bruttoinlandprodukts (BIP) von 2,9 % (2019: 2,7 %). Im 1. Quartal betrug das Plus beim US-BIP 2,2 %, leicht unterhalb früherer Schätzungen von 2,3 %. In den USA legten die Verbraucherpreise im Juni um 2,9 % zu (Mai: 2,8 %), der höchste Wert seit über sechs Jahren und weit über dem Zielwert von 2,0 %, der für Erhöhungen des Leitzinses massgebend ist. Dass die amerikanische Notenbank nach zwei Zinsschritten in diesem Jahr aber die Kadenz erhöht, gilt laut Experten wegen der negativen Folgen für die Konjunktur als wenig wahrscheinlich. Bei den zwei weiteren geplanten Zinsschritten dürfte es in diesem Jahr bleiben. In der Eurozone hat sich im Mai die Stimmung nicht so stark eingetrübt, wie wegen des Zollstreits zuerst befürchtet wurde. Das entsprechende Wirtschafts-Barometer der EU-Kommission fiel im Mai deshalb nur leicht um 0,2 auf 112,5 Punkte (April: 112,7 Punkte).



Eurozone schafft viele neue Stellen

Trotzdem ist die Europäische Zentralbank (EZB) bei der Einschätzung der Wirtschaftsentwicklung etwas vorsichtiger geworden. Sie geht für 2018 bei der Eurozone von einem BIP-Wachstum von 2,1 % aus (März-Prognose: 2,4 %), 2019 könnte es 1,9 % und 2020 1,7 % betragen.

Dynamisch entwickelte sich in der Eurozone der Arbeitsmarkt, mit 8,5 % lag die Arbeitslosenquote im Mai so tief wie seit 2008 nicht mehr. Wegen höherer Energiepreise betrug die ▶

Editorial

Das Bauhauptgewerbe entwickelte sich im 2. Quartal vor allem wegen dem Wohnbau verhalten. Insgesamt waren beim Hochbau Bausummen und Gesuchzahlen rückläufig. In der Deutschschweiz legten Gesuche und Bausumme zu, in der Romandie nahmen sie ab. Auftragseingänge und -vorräte lagen aber auf der Höhe des Vorjahres. Hohe Investitionen vorgesehen sind im Bildungswesen und vergleichsweise auch im Tourismus. Die Segmente Büro- und Industriebau haben sich dagegen abgeschwächt. Wegen des Zollstreits bleiben die Unsicherheiten bestehen, weshalb die Wachstumsprognosen für die Schweiz leicht angepasst wurden.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen Ihr



Stefan Schmid
Redaktor Baukompass



UMBAU ANLAGE DER STIFTUNG BERNAVILLE Betreut und doch selbstbestimmt wohnen

Bernaville bietet Wohn- und Arbeitsstätten für erwachsene Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung. Die Anlage soll weitgehend ersetzt werden. ▶ Seite 6

Jahresinflationsrate in der Eurozone im Juni 2,0 %, dem EZB-Ziel für Zinsanpassungen. Im Mai lag die Rate bei 1,9 % (April: 1,2 %). Chinas Wirtschaft ist im 2. Quartal um 6,7 % gewachsen (1. Quartal: 6,8 %) und liegt damit über dem von der staatlichen Planungsbehörde für 2018 prognostizierten 6,5 %. Risiken gehen aber nach wie vor von der seit 2009 rasant wachsenden Gesamtverschuldung des Landes aus.

In Deutschland erreichte die Arbeitslosenrate im Juni mit 5,0 % den tiefsten Wert seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Bereits im Mai konnten die Unternehmen ihre Produktion kräftig um 2,7 % steigern, gegenüber dem Vormonat legten die Exporte um 1,8 % zu. Die Baubran-

che wuchs um 3,1 %. Auch in der Schweiz hat die gute Konjunktur im Mai die Arbeitslosenrate auf 2,4 % gedrückt, dem tiefsten Stand seit 10 Jahren (April: 2,7 %).

Schweiz mit robustem Wachstum

Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) sieht die Schweiz auf einem «ziemlich robusten» Wachstumskurs. Gleichwohl erwartet sie 2018 ein leicht tieferes BIP-Wachstum von 2,3 % (Märzprognose: 2,5 %), 2019 von 1,9 % (bisher: 1,8 %). Der deutlich abgewertete Franken wird laut BAK Economics 2018 den Schweizer Exporten nochmals kräftig Schub verleihen, doch befindet sich die Konjunktur auf dem Zenit.

Wegen der Unsicherheiten senkte BAK Economics die BIP-Prognose für 2018 aber auf 2,3 von zuvor 2,4 % und für 2019 auf 1,5 % (bisher: 1,7 %).

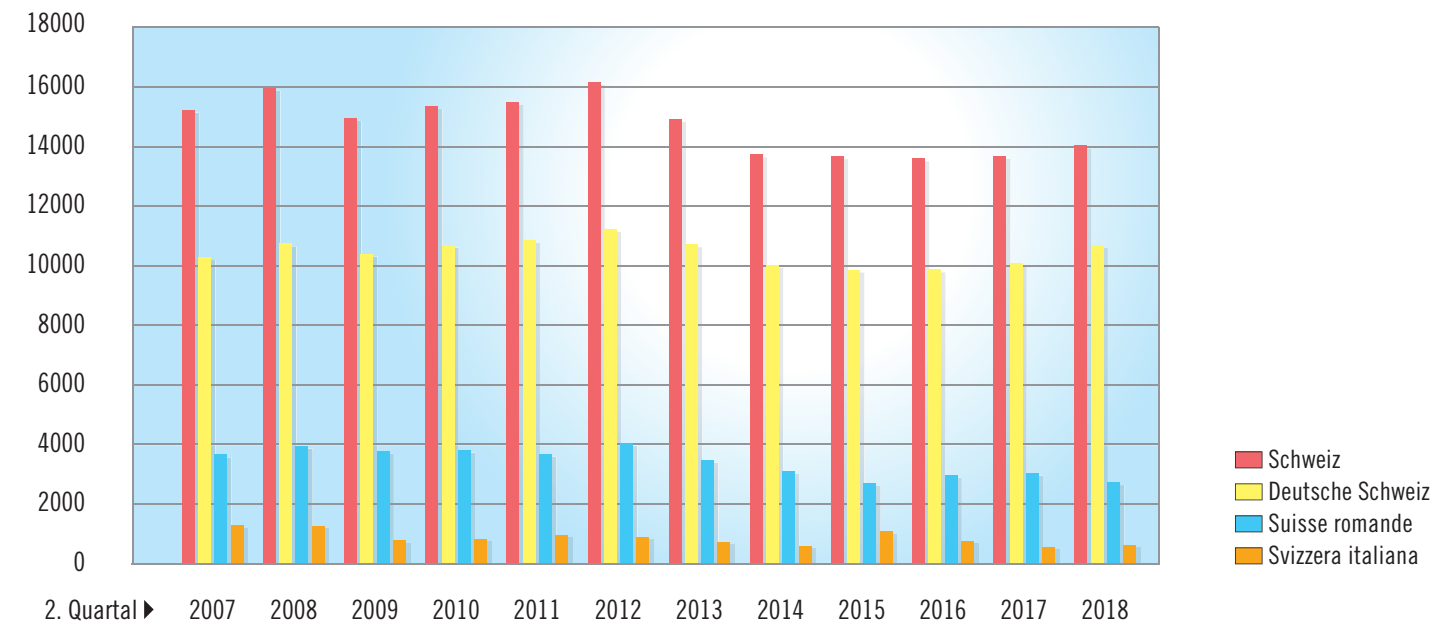
Bauhauptgewerbe verhalten

Gegenläufig entwickelte sich das Bauhauptgewerbe. Während der Hochbauindex um 1,0 % stieg, gaben die saisonbereinigten Tiefbaumsätze um 1,6 % nach, wie der SBV und die Credit Suisse ausweisen. Auftragseingänge und -vorräte lägen auf der Höhe des Vorjahres. Auftragsbestände und Gesuchzahl sprächen gegen eine unmittelbar bevorstehende Korrektur, auch wenn der Wohnbau als Wachstumstreiber allmählich an Grenzen stösse. ■

Kanton	< 1 Mio.	1 – 4,9 Mio.	5 – 9,9 Mio.	10 – 24,9 Mio.	25 – 49,9 Mio.	50 – 99,9 Mio.	> 100 Mio.	Total Anzahl	Total Bausumme
Aargau	1088	131	15	18	1	0	0	1253	863,534
Appenzell Innerrhoden	49	8	0	0	0	0	0	57	26,100
Appenzell Ausserrhoden	103	23	2	2	0	1	0	131	168,075
Bern	1265	143	20	10	1	1	0	1440	941,896
Baselland	463	64	9	6	2	0	0	544	418,871
Basel-Stadt	111	9	3	2	1	0	2	128	721,428
Fribourg	617	68	9	1	1	1	1	698	553,003
Genève	234	39	20	6	2	0	0	301	425,990
Glarus	135	6	3	0	0	1	0	145	98,923
Graubünden	904	58	2	2	0	0	0	966	290,155
Jura	117	20	2	1	0	1	0	141	176,163
Luzern	545	93	20	8	4	0	0	670	687,249
Neuchâtel	226	19	8	2	1	0	0	256	173,211
Nidwalden	114	14	0	0	0	1	0	129	123,989
Obwalden	116	10	0	0	0	0	0	126	34,794
St. Gallen	891	119	20	14	1	0	0	1045	785,100
Schaffhausen	90	16	3	0	0	0	0	109	69,095
Solothurn	814	44	6	5	4	2	0	875	549,707
Schwyz	315	30	7	6	1	0	0	359	279,165
Thurgau	546	70	6	2	3	0	0	627	395,107
Ticino	509	57	8	6	1	0	0	581	380,881
Uri	106	5	1	0	0	0	0	112	32,631
Vaud	673	167	13	10	6	2	0	871	1045,344
Valais	796	60	11	4	2	0	0	873	498,822
Zug	103	13	7	1	0	1	0	125	159,985
Zürich	1160	223	55	28	4	5	1	1476	2158,233
Schweiz	12090	1509	250	134	35	16	4	14038	12057,451
Deutsche Schweiz	9267	1098	181	104	22	12	3	10687	8909,510
Suisse romande	2276	351	61	24	12	4	1	2729	2751,572
Svizzera italiana	547	60	8	6	1	0	0	622	396,369

Entwicklung im 12-Jahres-Vergleich

Baugesuche



Beim Bauhauptgewerbe hat sich im 2. Quartal der Hochbausektor insgesamt uneinheitlich entwickelt. Zwar erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr sowohl die Bausumme der geplanten Projekte als auch die Zahl der Gesuche um je 2,6 %. Doch im Vergleich zum Vorquartal sank die Bausumme um 6,2 %, während knapp 7,0 % mehr Gesuche eingingen. Für die Deutschschweiz zeigen die Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH ein ähnliches Bild. Im Vorjahresvergleich verzeichneten die Gesuche ein Plus von 6,0 %, die Bausumme von 7,5 %. Gegenüber dem Vorquartal gingen 11,6 % mehr Gesuche ein, bei einer um 3,7 % tieferen Bausumme allerdings.

Auf eine Abschwächung in der Romandie deuten negative Quartalszahlen. Im Vergleich zum Vorjahr waren es -10,2 % (Gesuche) und -8,7 % (Bausumme), verglichen mit dem Vorquartal -6,9 % (Gesuche) und -4,9 % (Bausumme). Heterogen waren die Entwicklungen im Tessin mit Zunahmen bei den Gesuchzahlen (Vorjahr: +12,5 %; Vorquartal: +0,8 %), aber tieferen Bausummen (Vorjahr: -12,5 %; Vorquartal: -43,9 %).

Die Zementlieferungen nahmen dagegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,9 % zu, wie Cemsuisse, der Branchenverband der schweizerischen Zementindustrie, mitteilte. Im ersten Halbjahr verzeichneten die Lieferungen gegenüber der Vorjahresperiode ein kumuliertes Wachstum von 0,8 %.

Leerstandquote steigt weiter

Beim Wohnungsbau, der knapp zwei Drittel des Volumens im Hochbausegment absorbiert, hat sich das Tempo der Entwicklung verlangsamt. Die Bausumme ging im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,8 % zurück, gegenüber dem Vorquartal waren es sogar 10,6 %. Vom Rückgang betroffen sind sowohl Renditeeigenschaften (-1,8 %) als auch Einfamilienhäuser (-5,0 %). Dabei sind die Investitionen in An- und Umbauten weniger zurückgegangen als jene in Neubauten. Gegenüber dem Vorjahresquartal hat sich das Investitionsvolumen für den Umbau von Mehrfamilienhäusern insgesamt um 14,8 % erhöht.

Trotz des Rückgangs in einzelnen Segmenten dürfte sich die Leerstandquote bei den Mietwohnungen weiter erhöhen. Bis Mitte 2019 wird die Quote laut Prognose der UBS auf 1,8 % steigen, im Juni lag der Wert bei 1,7 % (2017: 1,5 %). Gründe für die Entwicklung seien die nach wie vor rege Bautätigkeit und das abgeschwächte Bevölkerungswachstum. Die Nettoeinwanderung in die Schweiz lag 2017 gesamthaft bei 54 000 Personen, was im Vergleich zu den Spitzenwerten von 2008 und 2013 einem Rückgang von 40 % entspricht. Bei den im Rahmen des Freizügigkeitsabkommens (EU-28 / EFTA) zugezogenen Personen reduzierte sich 2017 der Wanderungssaldo im Vergleich zu 2013 sogar um mehr als

die Hälfte auf 31 000 Personen. Mit einem Minus von 3,5 % setzte sich von Januar bis Mai der negative Trend bei der Nettozuwanderung fort.

Der Mangel an Anlagealternativen wegen tiefer Renditen stützt den Mietwohnungsbau. Doch für die Schweizerische Nationalbank bieten Renditeeigenschaften Anlass zur Sorge, zumal sich das Verhältnis von Kreditvolumen und Immobilienwert verschlechtert hat und damit das Risiko einer Preiskorrektur steigt. Indes hat sich 2017 das Angebot an neugebauten Wohnungen bereits reduziert. 2017 wurden laut dem SBV im Vergleich zum Vorjahr 1600 Mietwohnungen und 1700 Eigentumsobjekte weniger baubewilligt.

Rückgang bei Mieten

Die Angebotsmieten sind im Juni wieder angestiegen nach einem Rückgang im Mai (-2,0 %). Dies zeigt der monatlich ermittelte «Swiss Real Estate Offer Index», der von Immoscout24 und dem Immobilienunternehmen lazi ermittelt wird. Treiber des Mietanstiegs war die Region Zürich (+1,8 %), während vor allem das Espace Mittelland, die Ostschweiz und die Genferseeregion von den Mietrückgängen betroffen waren. Gemäss dem Mietpreisindex, einem Indikator des Immobilienportals Homegate und der ZKB, boten die Angebotsmieten in den letzten zwölf Monaten mit einem Minus von 0,26 % eine leicht rückläufige Tendenz. ■

Bauvolumen nach Sparten

Von den weiteren Sparten des Hochbaus hat sich im 2. Quartal der Tourismus positiv entwickelt. Dank guter Übernachtungszahlen und der Abschwächung des Frankens hellte sich die Stimmung auf. Die Investitionen stiegen in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr um 16,5 %, bezogen auf das Vorquartal erhöhte sich die Summe der geplanten Bauprojekte um 56,2 %.

Ein hohes Investitionsvolumen getätigt wurde im Bildungsbereich, und zwar sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch dem Vorquartal. Ins Gewicht fallen dabei die Bausummen in

den Hochschulkantonen. Kräftig investiert wurde dabei vor allem in Zürich und im Waadtland, aber auch in Basel-Stadt und Freiburg.

Ein uneinheitliches Bild vermitteln die Zahlen im Gesundheitsbereich. Die geplante Bausumme für Spitäler und Altersheime stieg im Vergleich zum Vorjahr um 9,3 %, gegenüber dem Vorquartal lag sie aber um knapp 25 % tiefer.

Rückläufig war die Bausumme auch im Segment Bürogebäude. Gegenüber dem 2. Quartal des Vorjahres sind es -14,4 %, im Vergleich zum Vorquartal -17,3 %.

Beim Industriebau macht sich die gute Konjunktur noch nicht bemerkbar, da die Unternehmen die Kapazitätsgrenzen noch nicht erreicht haben. Die Bausumme sank gegenüber dem Vorjahr um 15,6 % und dem Vorquartal um 16,5 %.

Tatsächlich konnte der Industriesektor für das gesamte 1. Quartal einen Produktionsanstieg von 9,0 % vermelden. Und die Umsätze der Industrie erhöhten sich um 10,0 %. Im Februar und März stieg die Produktion gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode sogar um jeweils um gut 11,0 %.

Kanton	Wohnen	Unterricht, Bildung und Forschung	Industrie und Gewerbe	Handel und Verwaltung	Fürsorge und Gesundheit	Gastgewerbe und Fremdenverkehr	Verkehrs-, Infrastruktur-, Brücken- und Wasserbauten	Diverses	Total
AG	570,171	16,983	22,606	66,521	86,081	1,291	35,780	64,101	863,534
AI	14,020	0,0	5,700	0,0	0,0	0,700	1,210	4,470	26,100
AR	139,290	0,0	0,680	1,220	12,000	1,680	4,190	9,015	168,075
BE	607,864	15,463	64,906	50,255	80,229	24,038	23,261	75,880	941,896
BL	293,583	9,340	35,867	22,591	32,350	0,680	1,590	22,870	418,871
BS	101,643	607,670	3,420	1,340	2,895	1,690	0,0	2,770	721,428
FR	336,042	126,603	23,260	12,750	10,440	8,375	8,137	27,396	553,003
GE	346,730	3,770	6,435	36,910	7,860	0,580	4,990	18,715	425,990
GL	10,531	0,250	9,249	0,0	5,000	8,940	1,629	63,324	98,923
GR	160,638	8,075	12,630	10,060	0,110	53,936	13,927	30,779	290,155
JU	54,937	6,320	16,960	24,030	0,0	2,620	0,948	70,348	176,163
LU	472,413	9,100	57,589	22,396	27,736	7,369	16,967	73,679	687,249
NE	137,985	0,703	1,947	1,720	0,960	3,620	15,364	10,912	173,211
NW	111,442	0,0	0,150	4,805	0,700	0,830	0,600	5,462	123,989
OW	21,101	0,0	1,030	0,320	0,0	0,750	5,121	6,472	34,794
SG	561,554	46,435	46,100	18,410	20,306	23,360	18,323	50,612	785,100
SH	52,505	2,220	2,380	4,150	0,0	1,830	0,360	5,650	69,095
SO	427,265	1,600	72,650	16,640	0,530	0,300	5,391	25,331	549,707
SZ	196,660	0,025	19,980	21,100	0,400	11,390	10,840	18,770	279,165
TG	296,252	28,740	30,720	6,715	3,000	0,260	5,975	23,445	395,107
TI	292,119	4,169	33,153	18,242	3,789	5,867	14,620	8,922	380,881
UR	21,659	0,170	0,090	0,0	0,0	3,900	1,500	5,312	32,631
VD	636,748	47,432	59,692	50,701	33,762	85,584	7,593	123,832	1045,344
VS	398,417	4,150	25,741	2,170	21,220	9,254	1,025	36,845	498,822
ZG	64,248	0,350	28,292	59,000	0,600	0,910	2,090	4,495	159,985
ZH	1292,543	124,427	95,038	148,311	90,025	141,477	7,089	259,323	2158,233
Total	7618,360	1063,995	676,265	600,357	439,993	401,231	208,520	1048,730	12057,451

Verteilung Neubau und Anbau/Umbau

Verschiebungen innerhalb des Auftragsvolumens zeigten sich bei den Investitionen, die für An- und Umbauten sowie Neubauten getätigt wurden. In Basel-Stadt machten im 2. Quartal Neubauten 93,1 % des Bauvolumens aus (Vorquartal: 42,0 %). Im Kanton Genf hat sich über die letzten drei Quartale gesehen der Neubauteil laufend erhöht auf 77,8 % (Vorquartal: 66,8 %; 4. Quartal: 41,4 %).

Einen gegenläufigen Trend zeigte sich im Kanton St. Gallen, wo der Neubauteil auf 63,7 %

fiel von 71,9 % im Vorquartal (4. Quartal 2017: 84,8 %) mit entsprechend höheren Investitionen in werterhaltende oder -vermehrnde Eingriffe in den Baubestand. Ähnlich entwickelte sich über die letzten drei Quartale das Waadtland mit einer Neubauteilquote von 61,5 % (Vorquartal: 67,6 %; 4. Quartal: 77,0 %). Am höchsten war die Sanierungsquote im Kanton Glarus mit 77,0 % (Q4 2017: 27,6 %). Gesamthaft blieb aber die Sanierungsquote im vergangenen Quartal konstant. ■

Kanton	Totalsumme	Neubau	%	An-/Umbau + Komb.	%
Aargau	863,534	607,771	70,4	255,763	29,6
Appenzell Innerrhoden	26,100	12,550	48,1	13,550	51,9
Appenzell Ausserrhoden	168,075	138,770	82,6	29,305	17,4
Bern	941,896	555,063	58,9	386,833	41,1
Baselland	418,871	306,254	73,1	112,617	26,9
Basel-Stadt	721,428	671,773	93,1	49,655	6,9
Fribourg	553,003	308,598	55,8	244,405	44,2
Genève	425,990	331,375	77,8	94,615	22,2
Glarus	98,923	22,454	22,7	76,469	77,3
Graubünden	290,155	171,266	59,0	118,889	41,0
Jura	176,163	140,386	79,7	35,777	20,3
Luzern	687,249	455,299	66,2	231,950	33,8
Neuchâtel	173,211	127,409	73,6	45,802	26,4
Nidwalden	123,989	105,480	85,1	18,509	14,9
Obwalden	34,794	24,217	69,6	10,577	30,4
St. Gallen	785,100	500,301	63,7	284,799	36,3
Schaffhausen	69,095	47,011	68,0	22,084	32,0
Solothurn	549,707	371,935	67,7	177,772	32,3
Schwyz	279,165	212,965	76,3	66,200	23,7
Thurgau	395,107	280,248	70,9	114,859	29,1
Ticino	380,881	264,102	69,3	116,779	30,7
Uri	32,631	25,332	77,6	7,299	22,4
Vaud	1045,344	642,785	61,5	402,559	38,5
Valais	498,822	370,256	74,2	128,566	25,8
Zug	159,985	124,410	77,8	35,575	22,2
Zürich	2158,233	1514,940	70,2	643,293	29,8
Schweiz	12057,451	8332,950	69,1	3724,501	30,9
Deutsche Schweiz	8909,510	6218,121	69,8	2691,389	30,2
Suisse Romandie	2751,572	1845,996	67,1	905,576	32,9
Svizzera Italiana	396,369	268,833	67,8	127,536	32,2

In den Industrieländern haben sich im 2. Quartal die Prognosen für das Wirtschaftswachstum bestätigt. Doch wegen des eskalierenden Protektionismus waren die Märkte gleichzeitig von Unsicherheiten geprägt. Die hohe Dynamik bescherte Europa ein überdurchschnittliches Wachstum an Stellen. Die besseren Chancen auf dem Arbeitsmarkt in den Herkunftsländern führte hierzulande zu einer rasch sinkenden Nettozuwanderung, was sich direkt auf die Wohnbautätigkeit auswirkte. Deshalb werden sich laut Prognosen 2018 und 2019 die Leerstände weiter erhöhen, sodass der Druck auf Mieten und Renditen anhalten wird. Allerdings hat der Wohnbau bereits reagiert. 2017 wurden insgesamt weniger Wohnungen und Einfamilienhäuser gebaut.

Als Wachstumsstützen erwiesen sich die Investitionen der öffentlichen Hand. Überdurchschnittlich hoch sind sie im Bildungsbereich. Auch die Bausumme für Spitäler und Altersheime legte zu. Obwohl die Wirtschaft auf Hochtouren läuft, haben die Unternehmen dagegen noch Kapazitätsreserven, wie die rückläufigen Investitionen im Segment Industriebau vermuten lassen. Die gute Konjunktur hellt auch die Konsumentenstimmung auf, was die Reisefreudigkeit erhöht, sodass im Tourismus die Investitionsbereitschaft in den nächsten Quartalen hoch bleiben dürfte. Auffallend ist auch die Allokation in den Umbau von Mehrfamilienhäusern. Die positiven Entwicklungen in den einzelnen Segmenten darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wohnbau der wichtigste Wachstumstreiber des Hochbaus bleibt.

Betreut und doch selbstbestimmt wohnen

Die Anlage der Stiftung Bernaville bietet nahe der Gemeinde Schwarzenburg eine Wohn- und Arbeitsstätte für erwachsene Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung. Die Gebäude aus den 1970er-Jahren sollen weitgehend ersetzt und den aktuellen Ansprüchen angepasst werden.

Der Gebäudekomplex liegt im äussersten Westen des Kantons Bern, auf einer Geländeerhebung zwischen der Gemeinde Schwarzenburg und der bewaldeten Schlucht der Sense. Er wurde von 1975 bis 1979 nach Plänen des Architekturbüros Andry Habermann Remund aus Biel erbaut. Das Kennzeichen der Anlage sind parallel zueinander angeordnete lange Welleternit-Satteldächer mit vor- und rückspringenden Giebelfronten. Sie vermitteln das Bild eines kleinen, dichten Dorfs.

Spontan erhält man das Gefühl, die Idee des Pestalozzidorfs Trogen sei in dieser ländlichen, hügeligen Gegend auf jene des Strukturalismus in der Architektur der 1960er- und 1970er-Jahre gestossen. Zeiten und Ansprüche ändern sich aber: Der Bedarf nach einer baulichen Erneuerung wird von der Bauherrschaft mit der Veränderung der Bedürfnisse von Menschen mit Beeinträchtigungen erklärt. Selbstbestimmung habe heute einen hohen Stellenwert. Deshalb

seien Wohnformen gefragt, die sich nicht vom marktüblichen Wohnungsbau unterscheiden.

Die Stiftung Bernaville will deshalb ihr künftiges Angebot anpassen. Es sollen Betreuungs- und Wohnformen entstehen, die von intensiver Betreuung in spezialisierten Wohngruppen bis zu gering betreutem Wohnen in Wohngemeinschaften reichen. Das anvisierte Ziel soll mit Neubauten und Umnutzungen im Bestand erreicht werden. Für das privat finanzierte Vorhaben setzte die Bauherrschaft Gesamtkosten von 30 Millionen Franken fest.

Dem Bestand kam bei der Projektierung eine wichtige Rolle zu: Der in seiner architektonischen Qualität beeindruckende, klar als Einheit erkennbare Baukomplex ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Gerade auch der «teppichartigen» Grundstruktur, den räumlichen Abfolgen und den Innenräumen des Wohnbereichs wird ein hoher Wert zugemessen. Die heute geltenden Anforderungen ans Raumangebot, Hindernisfreiheit und Energieeffizienz sowie die für Wohngruppen verlangten Mindestflächen für Wohnzimmer und Wohnräume können jedoch im Wohnheim 1, im grösseren, nördlichen Teil der Anlage, nicht mehr eingehalten werden. Ohne

umfassende Korrekturen muss mit dem Entzug der Betriebsbewilligung und der Schliessung des Betriebs gerechnet werden.

Deshalb waren im ausgeschriebenen offenen Projektwettbewerb neben der Umnutzung der zu erhaltenden Strukturen auch Neubauten einzuplanen. Diese sollen das Wohnheim ersetzen, das grösstenteils als Holzkonstruktionen und nichttragendem Mauerwerk besteht. Diese horizontale Schicht der Anlage wird intern als Niveau Null bezeichnet. Auf ihm waren sechs Wohnungen für Wohngemeinschaften, zwei Studios, vier Wohngruppen für alternde Bewohner und eine Wohngruppe «für Menschen mit speziellen Bedürfnissen» einzuplanen. Als Option mussten fünf weitere Wohnungen im Projekt nachgewiesen werden, zusätzlich ausserdem der Standort für eine strategische Reserve.

Die massive Betonkonstruktion des Sockelgeschosses von Wohnheim 1 bleibt bestehen. Das Raumprogramm sah auf dieser Ebene allgemeine Räume, Werkstätten und Ateliers vor. Es enthält auch ein Therapiebad und ein Lehrschwimmbad, die stillgelegt werden sollen und deshalb unberücksichtigt blieben. Das am Südrand des Areals liegende Wohnheim 2 und die Gärtnerei waren ebenfalls nicht zu verändern.

Eine neue Zonenordnung sorgt für eine Lockerung der Einschränkungen, was die Höhenausdehnung betrifft. Ein Ersatz der erhaltenswerten Anlage könnte bewilligt werden, wenn diese im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens durch eine gestalterisch ebenbürtige Gesamtanlage ersetzt wird und eine hohe Qualität aufweist.

Für den Wettbewerb hatten sich 34 Architekturbüros angemeldet, 25 Projekte wurden eingereicht. Nach Anpassung diverser Überarbeitungswünsche empfahl das Preisgericht der Stiftung Bernaville das Projekt «Paul et Florence» des Studio JES aus Zürich zur Weiterbearbeitung. Das Siegerprojekt orientiert sich deutlich am ursprünglichen Konzept. Es reiht an Stelle des Wohnheims 1 auf dem Niveau Null sechs zueinander versetzte Volumen mit Pultdächern in einer Zeil hintereinander auf. Das nördlichste und hinterste enthält die im Programm geforderten Punkte «Option» und «Reserve». Das Dach fällt sanft nach Norden ab. Die in Länge und Gefälle



Umbau «Paul et Florence»

Ort: Schwarzenburg
Bauherr: Stiftung Bernaville
Entwurf: Studio JES, Zürich
Planungsphase: Projektierung
Beginn Umbau: 2019
Kosten: 30 Millionen Franken

voneinander leicht unterschiedlichen Dachschrägen der mittleren Gebäudetrakte treffen sich zu niedrigen Firsten, gegen Süden schliesst ein von der Gruppe abfallendes Schrägdach das Ensemble ab. Die Firstrichtung und das Vor- und Rückspringen der Giebelseiten erinnert an den bestehenden Aufbau, allerdings wirkt das Projekt voluminöser. Die Bautrakte sind zwei- und dreigeschossig, sie definieren deutlicher als zuvor gegen Osten eine Zugangs- und nach Westen eine Parkseite.

Die starke Durchdringung der Umgebung des bestehenden Baus mit grossen Gebäudetiefen und Höfen inmitten der Dachlandschaft fällt zugunsten der höheren Dichte, einem als Aufenthaltszone konzipierten Freiraum im östlichen Vorfeld und der gesteigerten Kompaktheit weg. Das Niveau Null wird vom Parkplatz im Südosten über einen Weg durch einen kleinen Park erreicht. An der Kante des Werkstattsockels bei der Zufahrt steht ein markanter Kopfbau mit der Administration im Obergeschoss und der Küche, einer Konditorei / Bäckerei, einem Economat und einer Verkaufsstelle auf Niveau Null. Direkt angrenzend auf dem westlichen Teil des Sockelbaus befindet sich der Haupteingang mit Restaurant und Café. Die Gemeinschaftszone erstreckt sich in das dritte Volumen der Zeile, dabei führt eine breite Treppe in den Sockelbau hinab. Die drei südlichen Trakte sind zweigeschossig und verfügen auf Niveau Null über eine grosse Raumhöhe.

Im Obergeschoss sind in beiden Volumen hinter dem Kopfbau zwei Wohngruppen für al-

ternde Bewohner untergebracht. Die Wohnungen werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Die nördlich anschliessenden Trakte sind dreigeschossig und nehmen das weitere Wohn- und Betreuungsangebot auf. Gemeinschaftliche Aufenthaltszonen sind sowohl nach Osten als auch nach Westen orientiert.

Als Tragstruktur schlägt das Entwurfsteam eine Holzkonstruktion vor. Einzig die Bodenplatte, die Decke über dem Restaurant und die vertikalen Erschliessungsbereiche sollen massiv ausgeführt werden. Die Geschosdecken sollen abgestimmt auf Grundriss, Nutzung und die vorhandenen Spannweiten der einzelnen Gebäude mit Holz-Hohlkastenelementen erstellt werden. Für die Fassade wird eine Holzschalung vorgeschlagen. Unbehandelte, grossflächige Lärchenholzelemente sollen geschuppt angeordnet werden. Als Gliederung dienen bis durch die Dachkante durchlaufende vertikale Holzlisenen. Sie geben der Fassade einen regelmässigen Rhythmus, der wiederum an die klar strukturierte Ordnung erinnert und den bestehenden Sockel mit dem neuen Aufbau in Einklang bringt.

Das Preisgericht war von der wohlproportionierten Staffelung der Gebäude und dem Umgang mit dem bestehenden Sockelgeschoss angetan. Die Kompaktheit der Gebäudegruppe lasse auf ein wirtschaftlich optimiertes Projekt mit überschaubaren Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten schliessen – kein unwesentlicher Faktor für die nicht gerade im Geld schwimmende Bauherrschaft. (mp/cb)

Impressum

Herausgeber
 Docu Media Schweiz GmbH
 Soodstrasse 52
 8134 Adliswil
 Telefon 044 724 77 77
 Telefax 044 724 78 77
 www.docu.ch

Recherche
 Thommy Brolin

Druck
 Docu Media Schweiz GmbH

Abo-Service
 Telefon 044 724 77 54
 abo@baudokumentation.ch

Geschäftsleitung
 Knut Hinrichs, CEO
 Marc Schuhmacher, CFO

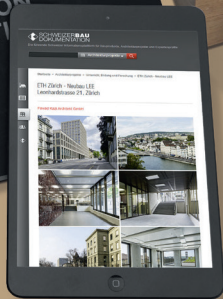
ISSN 1664-4034
 Wiedergabe von Artikeln und Bildern, auch auszugsweise oder in Ausschnitten, nur mit Erlaubnis des Verlags.

Redaktion
 Stefan Schmid (sts)
 Claudia Bertoldi (cb)
 Manuel Pestalozzi (mp)

Der Baukompass erscheint als Beilage des Magazins der Schweizer Baudokumentation.

Layout
 Stephan Meier

Wohnüberbauung Sursstift, Rokkreuz – Architekten: Müller Sigrist Architekten | Masswerk Architekten – Foto: © Claudia Luperto



Finden und gefunden werden **Die Plattform für Schweizer Architektur**

Setzen Sie Ihre besten Architekturprojekte attraktiv in Szene. Präsentieren Sie Ihre Beiträge zur Schweizer Architekturgeschichte im Jahrbuch und auf dem Portal der Schweizer Baudokumentation. Merken Sie Ihre Projekte bereits jetzt für den nächsten Arc-Award vor, einem der bestdotierten Architekturwettbewerbe der Schweiz.

Mit wenigen Klicks via: my.baudokumentation.ch



Docu Media Schweiz GmbH | Soodstrasse 52 | CH-8134 Adliswil
Tel. +41 44 724 77 77 | Fax +41 44 724 78 77
redaktion@baudokumentation.ch | www.baudokumentation.ch