

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Fogo: Wohnen am Vulkanplatz erreicht netto Null



Weitere Informationen:
einfach-wohnen.ch/liegenschaften

Der Stiftungsrat hat an der Klausur vom 30. Oktober 2020 das Projekt Wohnen am Vulkanplatz/ Fogo ausgewertet.

Das Stiftungsziel – Bereitstellung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen – wurde erreicht. Die ökologischen Ziele wurden sogar übertroffen. Das Projekt erreicht Netto- Null-CO₂, das heisst, dass die CO₂-Emissionen von Erstellung, Betrieb und Mobilität durch Stromerzeugung mittels einer Photovoltaik-Anlage kompensiert werden. Ein Holzmodulbau eignet sich auch für weitere Projekte, da diese Bauweise nachhaltig sowie kostengünstig und die Bauzeit kurz ist.

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Kennzahlen



- 33 Wohnungen, 139 Zimmer, 93 Module
- Energieerzeugung CO2-neutral
(Luft/ Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Module)
- Gesamtkosten 11,34 Mio. Franken
- Baukosten
BKP 1-5 pro m² Hauptnutzfläche Fr. 3 780 pro m²
- Projektdauer
Projektdefinition Februar 2017–Bezug November 2018
- Bauzeit
6 Monate,
pro Tag Montage von zirka 12 Holzmodulen bzw.
vier 6-Zimmer-Wohnungen

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

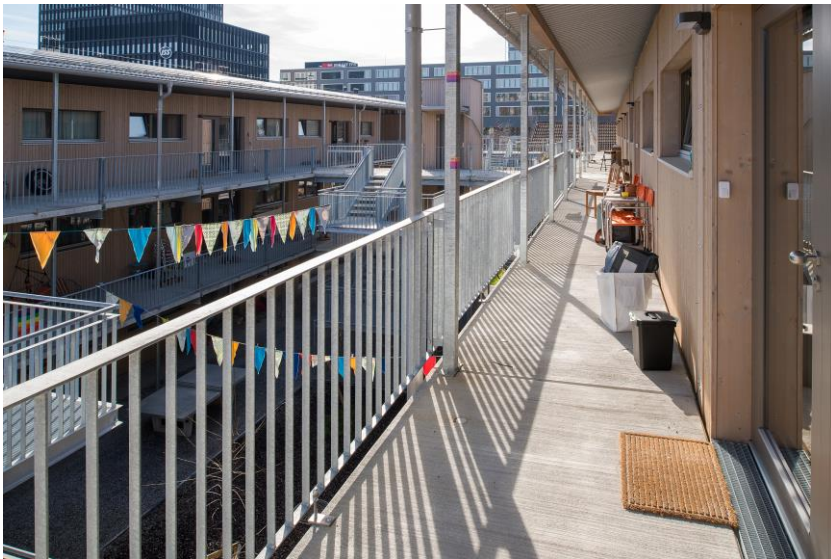
Erfahrungen Projektablauf und Organisation



- Effizienter Projektablauf
 1. Gesteuert über Projektdefinition
 2. TU-Submission, Planung und Ausführung
 - Ausschreibung -> Basis detaillierter Baubeschrieb und Kostenmatrix nach BKP
 - Vergabe an TU -> Pauschale inkl. Planung
 - ungelöste Punkte -> Budgetpositionen, ua. Umgebung
 - Planung -> Behörden- und Nachbarkontakte mit Hilfe SEW
 3. Bauablauf
 - Kurze Bauzeit (Holzmodulbau)
- Schlanke Organisation
 1. Kleines Gremium
 2. Miteinbezug JUWO und AOZ von Anfang an
 3. TU-Modell

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Plus und Minus Punkte des Projektes

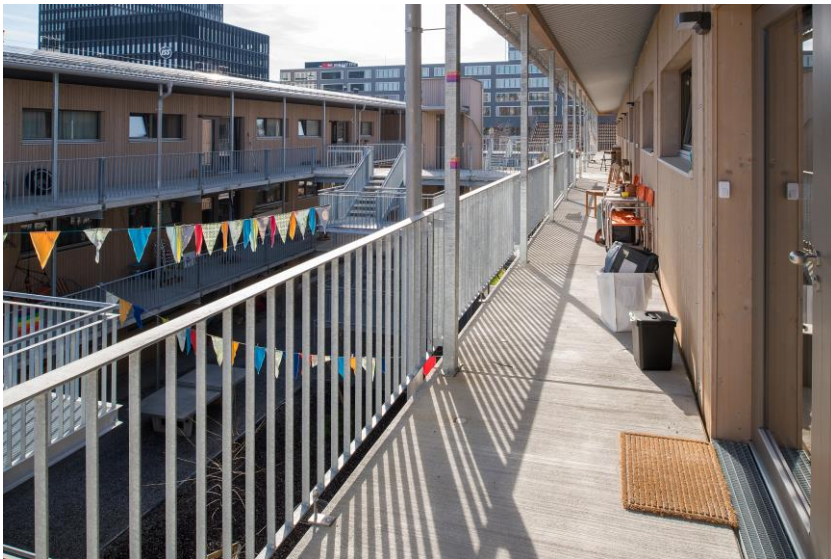


- + das erste Projekt der Stiftung konnte 2018 realisiert werden
- + Erfüllung Stiftungsziele und Entsprechung Anlagestrategie
- + in Medien präsent
- + gute Resonanz
- + positive Rückmeldungen Juwo/ AOZ (aktuell Oktober 2020)
- Gewisse Gestaltungselemente
 - wenig Zeit für Diskussionen betreffend Ausgestaltung Projekt
 - Änderungen Projekt während der Planungsphase ohne Absprache mit der Baukommission
- Grundriss der grossen Wohnungen
 - Form / Fenster Wohnraum
 - Resultiert aus der Projektänderung nach Submission
 - Änderungsgrund: mehr vermietbare Zimmer/ Reduktion Fläche Wohnraum

einfach wohnen

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Was wir wieder machen würden



- das Projekt generell
Ökologischer Holzmodulbau/ Zwischennutzung
- Nutzung: junge Erwachsene in Ausbildung/ Flüchtende
die Mieterschaft passt zu einem
Zwischennutzungsprojekt
- Zusammenarbeit mit Juwo und AOZ
die Zusammenarbeit war ein grosser Erfolg und sehr
bereichernd

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Was wir anders machen würden



- Machbarkeitsstudie erstellen lassen
ohne Machbarkeitsstudie war es schwierig einzuschätzen ob das Projekt bewilligungsfähig ist
- dem Projekt mehr Zeit geben/ ev. andere Ausschreibungsart
die Diskussionen waren v.a. auf die Kosten und die Organisation des Projektes fokussiert
für die Diskussion betreffend Ausgestaltung des Projektes blieb wenig Zeit
eventuell andere Ausschreibungsart (keine TU Submission)
- weniger Risiken eingehen
Beispiel: Produktionsbeginn Module erst nach Erhalt Baubewilligung
Zwischenlagerung Module hätte ev. verhindert werden können

Auswertung Klausur vom 30. Oktober 2020

Weitere Zwischennutzungsprojekte?



- Zwischennutzung für einen ökologischen Holzmodulbau rechnet sich erst mit einer Zwischennutzung von 15-20 Jahren (kürzere Zwischennutzungen in dieser Art sind nicht wirtschaftlich)
- Fazit: Zwischennutzungsprojekte dieser Art nur bei einer Nutzung von mehr als 15 Jahren
- Holzmodulbau bei anderen Projekten sinnvoll, weil nachhaltig, ökologisch und kostengünstig, da kurze Bauzeit (vorausgesetzt das Grundstück eignet sich für einen Modulbau)