

baustein 16



Spezial:
Wohlfühlklima



Residenz im Park
Eine Wohnoase
> Seite 3

Schäfli bach Urdorf
Ein Glücksfall in vielfältiger Hinsicht
> Seite 12

Kontrollierte Raumlüftung
Mehr als nur Energiesparen
> Seite 16

editorial



Schäfli bach Urdorf (Opposition gegen den Gestaltungsplan) zeigen. Bei beiden Projekten laufen die Bauarbeiten unterdessen auf Hochtouren; erfahren Sie mehr dazu im Baustein.

Folge 2 - Wir bauen ein Haus. In einer Abfolge von Bautechnikthemen erstellen wir für Sie ein Haus. Wir erläutern verschiedene interessante Bereiche zum Thema Hausbau. In dieser Ausgabe erfahren Sie alles zur Bauphase des Rohbaus.

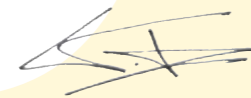
Welche Vorteile hat ein Eigenheim mit einer kontrollierten Wohnungslüftung? Ist dies ein momentaner Hype, oder ist es tatsächlich sinnvoll, Bauten mit einer Lüftungsanlage auszustatten? Nicht nur das Raumklima, sondern auch die Licht- und Farbwahl beeinflussen Ihre persönlichen Wohnwelten. Design und Funktionalität müssen nicht immer konkurrieren. Einige Informationen und Anregungen in der Rubrik Lifestyle.

Das erste Mal ... an der Stockwerkeigentümersammlung: Mit einem Überblick über den Sinn und Zweck des Erneuerungsfonds erläutern wir ein Thema zum Stockwerkeigentum.

Ebenfalls wie ein Fels in der Brandung steht die alte Wespimühle in Winterthur Wülflingen. Der Betrieb einer solchen Mühle lässt sich leider kaum mehr wirtschaftlich betreiben. Die enormen baulichen Auflagen der Feuerpolizei und der Denkmalpflege erschweren die zukünftige Nutzung. Trotzdem wagt die L+B Gruppe den Schritt mit der sorgfältigen Renovierung der umliegenden Nebenbauten. Das ehemalige Wohnhaus und Kontor der Müllerfamilie bietet nun wieder äusserst attraktiven Wohnraum, aus dem alten Bauernhaus entstehen einzigartige Maisonetten, ebenso im aktuell noch sehr nüchtern in Erscheinung tretenden Mühlturm direkt an der Töss. Wir schildern Ihnen die planerischen und baulichen Herausforderungen in Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Wespimühle.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unserer Hauszeitung!

Walter Tobler, Verkaufsleiter, Mitglied der Geschäftsleitung



Editorial – Wie ein Fels in der Brandung

Der Markt für Wohnimmobilien im Wirtschaftsraum Zürich–Winterthur zeigt sich wie ein Fels in der Brandung. Nichts scheint ihm etwas anhaben zu können. Ein wichtiger Grund für diese starke Verfassung liegt in den rekordtiefen Zinsen für Hypothekarkredite, welche die Nachfrage ungemein stimulieren. Manch ein Mieter überlegt sich daher, angesichts der nicht rückläufigen Mieten in eine eigene Immobilie zu investieren. Vor allem die Festhypotheken erleben zurzeit eine starke Nachfrage, und bei den meisten geht die Rechnung dafür auf: Kaufen ist schlichtweg günstiger als mieten.

Wir berichten, warum sich unser langjähriger Mitarbeiter Salvatore Demasi für den Kauf einer Eigentumswohnung im Trottenäcker Winterthur-Dättwil entschieden hat und dass der Kaufprozess für die Familie ein schönes Erlebnis war.

Bauvorhaben in der stürmischen Brandung von Baurekursverfahren: Wir bedauern diese leidige Entwicklung in unserer immer intoleranteren Gesellschaft. Letztlich glätten sich die Wogen, wie die Projekte Residenz im Park Oberwinterthur (Rückbau des ehemaligen Sulzer Wohlfahrtshauses) und

Inhalt

Spezial:
Wohlfühlklima

Residenz im Park <i>Eine Wohnoase</i>	3–4
Italien oder Schweiz <i>Ein Traum wird wahr</i>	5
Geschäftsausflug <i>Bodensee ...</i>	6
Wir bauen ein Haus <i>Folge 2</i>	7
Licht und Farbe <i>Raumgestaltung mit Wirkung</i>	8–9
Wespimühle <i>Ein Ensemble</i>	10–11
Schäfli bach Urdorf <i>Ein Glücksfall in vielfältiger Hinsicht</i>	12
Das erste Mal ... <i>... an der Eigentümersammlung</i>	13
Aktuelle Projekte <i>Zu kaufen</i>	14
Immobilienangebote <i>Zu mieten oder zu kaufen</i>	15
Kontrollierte Raumlüftung <i>Wohlfühlklima</i>	16



Residenz im Park – Eine Wohnoase

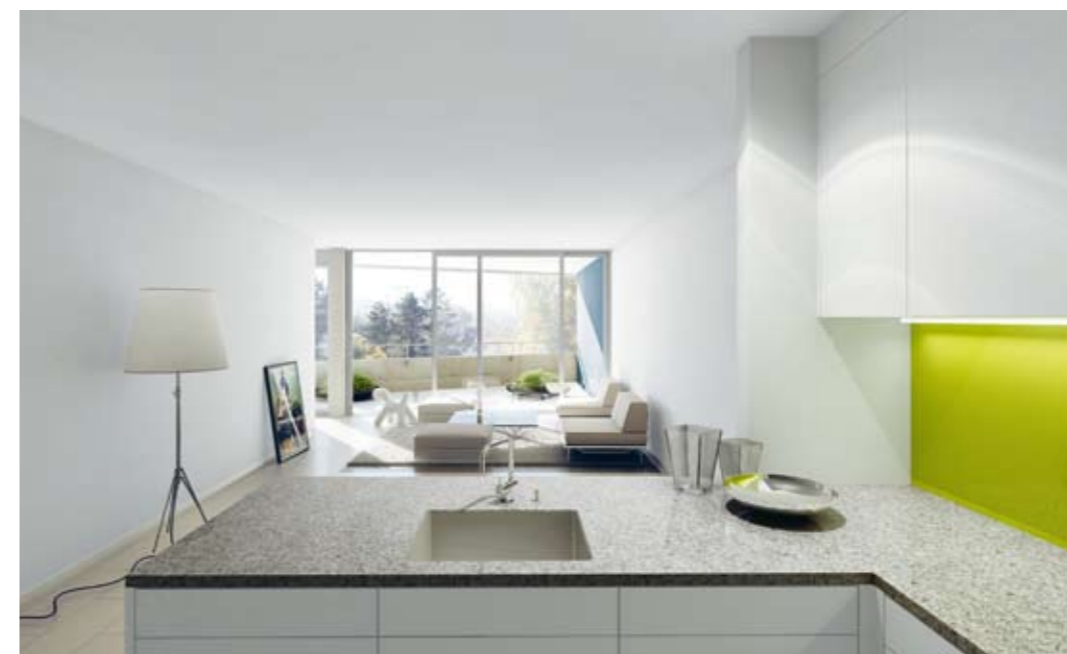
Angrenzend an den Eulachpark in Oberwinterthur entstehen zwei moderne und hochwertige Mehrfamilienhäuser. Die aussergewöhnliche Lage, der nahe Eulachpark und das weit gelegene Stadtzentrum zeichnen diesen Wohnstandort aus. Die klar angeordnete Architektur, die grosszügig konzipierten Wohnungen sowie die ruhige und grüne Umgebung vermitteln das Gefühl, im wahrsten Sinne des Wortes, zu residieren. Die Residenz im Park – Ihre Residenz.

Entlang der Eulach zwischen Oberwinterthur und Hegi realisiert die Stadt Winterthur in den kommenden Jahren auf einer Fläche von sechs Hektaren etappenweise den Eulachpark. Die umfangreiche Grünfläche, die den zukünftigen Charakter des Gebietes entscheidend mitprägen wird, erlaubt die unterschiedlichsten Nutzungen und wird die Wohn- und Arbeitsplatzqualität in Ihrer Umgebung wesentlich erhöhen. Das Areal der Residenz im Park befindet sich am nördlichen Teil des Eulachparkes.

Die Überbauung wird sorgfältig in den bestehenden Baumpark integriert, und die Wegführung nimmt grosse Rücksicht auf den angrenzenden Eulachpark und die Eulach.

Winterthur bietet die fantastische Mischung aus Attraktionen einer Grossstadt und der Herzlichkeit einer Kleinstadt. Die Altstadt ist nicht nur Einkaufs- und Flaniermeile, sondern mit ihren Beizen, Strassencafés, Bars und ihrem reichen kulturellen Angebot auch gesellschaftlicher Treffpunkt. Ausserdem ragen in Winterthur mehr Wald und Bäume in den Himmel als in jeder anderen Stadt der Schweiz. Winterthur ist zentral gelegen. In weniger als 20 Minuten ist man in der City von Zürich und in 20 Minuten am Flughafen Zürich-Kloten. Die S-Bahn-Station befindet sich in unmittelbarer Nähe der Residenz im Park.

Offen und viel Raum.



Ihre Residenz
Grosszügigkeit im Innen- wie im Aussenraum, unkonventionelle Grundrisse und Nachhaltigkeit zeichnen die Wohnform der Residenz im Park aus. In den beiden Wohnobjekten Ost und West sind 80 Geschoss- und Attikawohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmer geplant, wobei die Eigentumswohnungen im Haus West (Einheiten D–I) in einer ersten Etappe verkauft werden.

Die besonderen Wohnungsstrukturen erlauben, auf Ihre individuellen Wünsche einzugehen und Ihren Anforderungen und Bedürfnissen gerecht zu werden. Die offenen Wohnflächen, ergänzt durch sehr geräumige Balkone und Terrassen, lassen viel Raum für Ihre persönliche Wohnidee. Die Aussenräume sind so angeordnet, dass die Privatsphäre unbedingt ge-

währleistet ist und Sie Ihre Zeit auf dem Balkon oder der Terrasse ungestört geniessen können. Familien, Paare und Einzelpersonen werden sich in der Residenz im Park wohlfühlen.

Ihre Oase

Alle Wohneinheiten der beiden Häuser Ost (Einheiten A–C) und West (Einheiten D–I) basieren auf einer ähnlichen Grundkonzeption. Klare Linienführung, viel Licht und praktische Raumanordnung finden sich in allen Wohnungen wieder. Der „Nachtbereich“ zeichnet sich durch eine kompakte Anordnung der Zimmer, der Nasszellen und des Reduits aus. Die Nasszellen sind grosszügig angelegt, sodass sie den Anforderungen der Behindertentauglichkeit entsprechen. Der „Tagesbereich“ mit Wohn-/Esszimmer und offener Küche, der sich durch einen hellen und offenen loftartigen Raum hervorhebt, lässt die gesamte Tiefe der Wohnung von etwa 20 m zum Erlebnis werden. Der qualitativ hochwertige Ausbau lässt keine Wünsche offen und alle Wohnungen sowie sämtliche Diensträume (Keller, Trocknungsraum, Tiefgarage etc.) sind direkt mit Lift und Treppenhaus erreichbar.

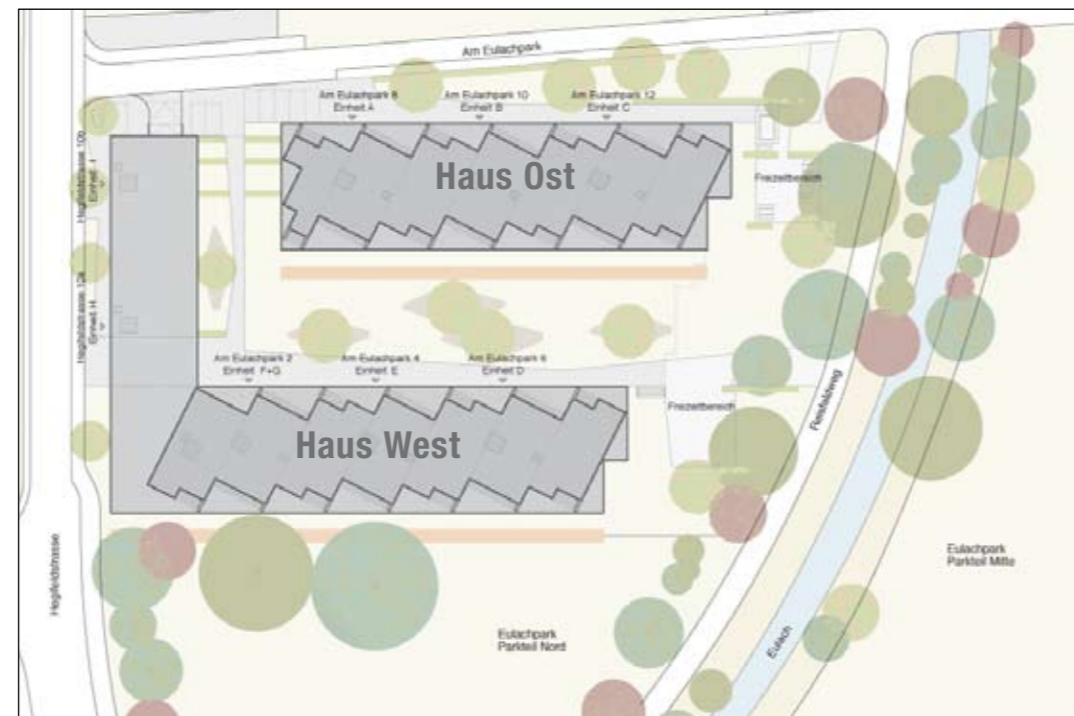
Nachhaltig

Das nachhaltige Energiekonzept und die Bauweise nach dem Minergie-Standard entsprechen allen wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen an zeitgemässe Wohnbauten. Komfortlüftung, erhöhte Wärmedämmung und Fenster mit Dreifachverglasungen sind selbstverständlich und tragen massgebend zur Lebensqualität bei.

Residieren

Die Residenz im Park ist voraussichtlich ab Sommer 2012 bezugsbereit. Der Verkauf ist bereits angelau-

Ihre Oase.



Übersicht.

fen, aber Sie können zum jetzigen Zeitpunkt noch immer von der Möglichkeit profitieren, Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse anzubringen, die wir, wenn immer möglich, berücksichtigen. Denn Sie sollen sich in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen – Sie sollen residieren.

Bestellen Sie die Gesamtunterlagen, werfen Sie einen Blick auf www.residenz-im-park.ch und überzeugen Sie sich in einem persönlichen Gespräch mit Urs Küng.

Telefon: 071 931 32 39 oder E-Mail: u.kueng@l-b.ch

Die Residenz im Park ist ein aussergewöhnliches Wohnobjekt – für alle Fragen und Abklärungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen!

Kontakt:
-familia-, Urs Küng
Telefon 071 931 32 39
E-Mail u.kueng@l-b.ch
www.l-b.ch

Italien oder Schweiz? – Ein Traum wird wahr

Salvatore Demasi ist seit 2001 bei der L+B Gruppe tätig, ein äusserst zuverlässiger Allrounder mit immenssem Know-how rund um das Thema Hausbau. Der Traum vom Eigenheim geht für ihn und seine Frau bald in Erfüllung.

Salvatore Demasi kam 1987 in die Schweiz, während seine Familie weiter in Kalabrien lebte. 1992 kamen auch seine Frau Maria und seine neunjährige Tochter Norma nach Wülflingen, um wieder als kleine Familie zusammen zu sein und das neue Heimatland kennenzulernen. Mittlerweile sind die Demasis 30 Jahre verheiratet, die Tochter Norma wohnt mit ihrem Mann in Henggart und hat diesen Sommer den kleinen Lean zur Welt gebracht.

Seit März 2001 ist Salvatore Demasi bei der L+B Gruppe als Bauarbeiter angestellt. Er ist vor allem mit Kundenaufträgen und Fertigstellungsarbeiten im Rohbau ausgelastet, denn Salvatore ist ein wahres Multitalent. Sein Fachwissen in verschiedenen Bereichen verlangt nach einem breiten Tätigkeitsfeld: von der einfachen Türschwelle über Maurerarbeiten und Bohrungen bis hin zur kompetenten Arbeit auf den Rohbaustellen. „Salvatore Demasi ist ein zuverlässiger und speditiver Mitarbeiter, der seine Arbeiten immer gewissenhaft und sauber erledigt“, erzählt sein Vorgesetzter Kurt Künzli.

Italien oder Schweiz?

Seit ihrer Heirat träumen die Demasis von ihrem Eigenheim, den eigenen vier Wänden, komfortabel und schön gelegen. Aber: in Italien oder in der Schweiz? Während all der Jahre in der Schweiz hat sich die Familie in der Gegend von Winterthur vollkommen integriert, ihr soziales Netzwerk aufgebaut. Am Familientisch wurde seit einiger Zeit intensiv diskutiert, Möglichkeiten besprochen, Varianten verworfen, bis der Traum vom Eigenheim immer eindeutigere Formen annahm. Die Tochter Norma hat den Entscheid ihrer Eltern, in der Schweiz zu bleiben, natürlich massgeblich unterstützt, hat sie doch längst mit ihrer eigenen Familie ein Haus bezogen. Also: Schweiz!

Pläne, Finanzen und Notariat

Am 8. März dieses Jahres war es endlich so weit: Begleitet von ihrer Tochter liessen die Demasis sich das ausgesuchte Objekt in Dätt nau von Beat Scherrer aus



dem Verkaufsteam der L+B Gruppe im Detail anhand der Pläne zeigen und erklären. Wohneigentum von der Arbeitgeberin zu erwerben, macht wohl einiges einfacher, die Gespräche und Diskussionen fanden in einem vertrauten und freundschaftlichen Rahmen statt. Auch dass die Familie früh genug ihr Interesse am entsprechenden Objekt bekundete, war von Vorteil. So konnten sie Grundrisse, spezielle Ausbauwünsche mitbestimmen. In der betreffenden Eigentumswohnung in Dätt nau ist zum Beispiel aus der offenen Küche wieder ein geschlossener Raum entstanden, ganz nach den Bedürfnissen der Käuferschaft. Anhand von Bildmaterial und Skizzen erläuterte Herr Scherrer die Situation der Siedlung und der Wohnung, was die Demasis als hilfreiche Unterstützung wahrgenommen haben. Es ist nicht ganz einfach, sich anhand von Plänen und Aufsichten für Wohneigentum zu begeistern ... Es braucht ein gutes Vorstellungsvermögen und eine Person, die bildhaft und geduldig erklären kann. Die grosse Gartenfläche von 260m² hat den definitiven Kaufwunsch bekräftigt, die Reservationsbestätigung wurde unterschrieben, die Reservationszahlung überwiesen.

Dass das Wohnobjekt finanziell tragbar sein würde, wussten alle Beteiligten, aber neue Fragen tauchten auf: welche Bank, welche Hypothek? In Zusammenarbeit mit dem Verkaufsteam der L+B Gruppe kümmerte sich die Tochter Norma um die vertraglichen Angelegenheiten der Finanzierung, bis die richtige Lösung für ihre Eltern gefunden wurde. Gleichzeitig hatte Herr Scherrer als Vertreter der Verkäuferin (L+B Gruppe) die Verträge des Immobilienkaufes beim „Hausnotar“ in Auftrag gegeben, um einen reibungslosen und kompetenten Ablauf zu gewährleisten.

Im Juni 2010 dann endlich der Gang zum Notariat, für den sogenannten Beurkundungstermin. Zu diesem Zeitpunkt werden von der Käuferschaft alle relevanten Pläne mit Unterschrift gezeichnet und somit akzeptiert. Normalerweise muss man nur etwa zwei bis drei Wochen auf einen Termin beim Notariat warten. Die Geduld der Familie wurde ganz schön strapaziert, warteten sie doch fast acht Wochen auf diesen Augenblick. Die eigentliche Eigentumsübertragung der Wohnung an die Demasis geschieht jedoch erst mit der Übernahme, sobald das Eigenheim bezugsbereit ist. Die Eigentumsübertragung muss ebenso notariell beglaubigt werden, um den entsprechenden Grundbucheintrag zu tätigen. Im Sommer 2011 werden die Demasis in ihr neues Zuhause einziehen und mit Stolz ihr Eigenheim geniessen können.

Ein Traum wird wahr

Alles Vertragliche ist geregelt und unterschrieben, und die Demasis haben den Kopf wieder frei für den „kreativen“ Teil des Eigenheimerwerbes: Die schöne, aber auch fordernde Aufgabe, den Innenausbau nach ihren Wünschen zu bestimmen, sowie die Materialien, Farben und Formen auszusuchen. Küche, Bad, Boden, Lichtquellen – alles soll so sein, wie sie sich es vorstellen. Eine Wohnung kauft man nicht alle Tage! Auch neue Möbel werden sie sich anschaffen, das neue Zuhause soll ihrem ganz persönlichen Traum entsprechen.



Geschäftsausflug 2010 der L+B Gruppe – Über Stock, Stein und Wasser



2009 die Städtereise nach Hamburg, 2010 Höchstleistungen auf dem Fahrrad in der Ostschweiz. Bei herrlichem Herbstwetter, guter Stimmung, aber auch in Schweiss gebadet und hie und da mit rotem Kopf haben die Kader- und Büromitarbeiter der L+B Gruppe ein sportliches Wochenende erlebt.

Nach einem frühen, aber vitaminreichen Morgenessen führte die Velotour bei schönstem Spätsommerwetter vom Chräen, oberhalb des Chlimberg in Neftenbach, durchs schöne Weinland, vorbei am Rheinfall nach Schaffhausen, weiter auf deutschem Boden entlang dem Rheinufer bis nach Ramsen. Der Aufstieg Richtung Oberwald verlangte Kletterquali-

täten, und alle waren dankbar, dass am Mittag ein währschaftes Essen serviert wurde. Auf einen Aufstieg folgt immer eine Abfahrt: Eine Wohltat für fast die ganze Gruppe – nur einige haben ein Flyer-Elektrovelo zur Verfügung gestellt bekommen ... Mit dem Schiff ging es dann von Stein am Rhein gemächlich nach Berlingen und da ins Seehotel.

Kurz nach dem Zimmerbezug stach die Gruppe noch einmal auf „hohe See“, um bei einer Fischsuppe eine malerische Rundfahrt auf dem Untersee zu genießen. Zurück im Hotel, nach einem gesprächigen Apéro und einem ausgezeichneten Nachtessen mit vielen Worten über die Ladekapazität und die gefahrenen Strichli mit den Elektrofahrzeugen, strä-

pazierte der Komödiant Beat die Lachmuskeln aufs Äusserste. Nur wenige Nachtschwärmer stürzten sich danach ins Berlinger Nachtleben. Ein anstrengender Tag, aber ein Tag erfüllt von guter Stimmung und Leistung ging zu Ende.

Viele L+B-ler waren wohl froh, dass es am Samstag nicht zu früh weiterging: Die Kilometer und Höhenmeter vom Tag 1 sassen noch tief in den Muskeln. In Einerkolonne und in rote Velo-T-Shirts gekleidet, gesponsert von L+B Lieferanten Briner AG, Marmoran Maxit, Herzog Küchen, Staub Heizungen, Top Team Sanitär, Kieswerk Aawangen, Keller Swissbrick AG, MSK-MotoShop und Heinz Schmid AG, radelte die Gruppe werbewirksam zurück nach Stein am Rhein. Diesen Zwischenhalt nutzten die unermüdeten Velofreaks, um noch einen Abstecher zum Schloss Hohenklingen zu unternehmen. Über Feld und Wiesen, durch den Wald und renaturalisierte Strassen ging es dem 12-Uhr-Ziel in Schlattingen, dem „Ban Thai“, entgegen. Auch die thailändische Küche verhilft zu neuen Kräften!

Letzte Steigungen, lang gezogene Geraden und der Zvieri-Halt im Café Schläpfer mit süssem Glacé führten schliesslich zurück zum Ausgangspunkt Chräen. Das abschliessende Grillfest war die krönende Belohnung der rund 120 gefahrenen Kilometer und der gemeisterten 1200 Höhenmeter.

Tage ausserhalb des Büros sind für eine produktive Zusammenarbeit im Geschäftsalltag sehr wertvoll. Diese Momente bieten die Chance, Arbeitskollegen besser kennen und auch schätzen zu lernen, was wiederum manchen Arbeitsablauf vereinfachen kann. Die Vorfreude aufs 2011 ist geschürt.

GLÜCKLICH IST WER TOP TEAM KUNDE IST

TOP Team *www.topsan.ch*
Installations GmbH SANITAER
 THURGAU 071 626 40 50 ZÜRICH

TOP TEAM
TOP LEISTUNG
TOP PREISE

SEIT 1995 ÜBER 2000 NASSZELLEN IN L+B HÄUSERN

Wir bauen ein Haus – Folge 2: Rohbau, Teil 1

Eine minutiöse Planung, eine detaillierte Aufstellung der Kosten, Handwerkerverträge etc.: Es gibt viel zu tun, bevor mit den effektiven Bauarbeiten begonnen werden kann.

Die Arbeiten am Rohbau gehören zu den wichtigsten am ganzen Haus. Speziell in dieser Phase dürfen keinerlei Fehler auftreten. Der Rohbau ist das Fundament, er trägt das Objekt und dessen Dach.

Was gehört zum Rohbau?

Grundsätzlich umfasst der Begriff „Rohbau“ sämtliche Arbeiten an der Gebäudehülle. Dazu zählen nach dem Verlegen der Kanalisation (siehe Baustein 15) die Fundamente, allenfalls Bodenplatten, die Aussenwände im Untergeschoss, meistens in Beton, in den Obergeschossen meistens in Backstein. Ferner fallen auch die Innenwände, die Treppen und ein Kamin unter den Begriff „Rohbau“ und zuletzt auch die Dachkonstruktion als Betonflachdach oder als Holzkonstruktion. Grundsätzlich gehört nur die Konstruktion des Daches zum Rohbau, während die Dacheindeckung erst im Schritt danach erfolgt. Die fertig gestellte Dachkonstruktion ist praktisch bei allen Neubauten gleichbedeutend mit dem Ende der Rohbauarbeiten, die mit dem Aufstellen des „Aufrichtebäumchens“ meist feierlich beendet wird.

Das **Fundament** dient dazu, das Gewicht des Hauses in den tragfähigen Baugrund abzuleiten.

Die **Bodenplatte** bildet die Basis des Hauses. Sie gründet auf den Fundamenten oder ist selber als tragfähiges Fundament ausgebildet. Die Bodenplatte wie die Fundamente werden heute meist mit einem wasserdichten Stahlbeton ausgeführt.

Die **Kellerwände** werden heute meistens auch aus wasserdichtem Stahlbeton ausgeführt, seltener werden die Aussenwände mit speziellem Mauerwerk gemauert und dann nachträglich abgedichtet. Die Kellerwände sind gegen Feuchtigkeit zu schützen. Empfehlenswert ist in jedem Fall eine Wärmedämmung gegenüber dem Erdgeschoss und den



Aussenwänden, vor allem wenn die Kellerräume beheizt werden.

Die **Fassade** eines Gebäudes hat nicht nur optische Funktionen, sie schützt zudem das Mauerwerk vor Umwelteinflüssen wie Regen, Schnee und Wind. Allerdings hat der Bauherr bei der Fassadenwahl nicht freie Hand, da er sich häufig den örtlichen Baugesetzen anpassen muss, damit sich das Gebäude gut in die Umgebung einfügt.

Die **Aussenwände** ab dem Erdgeschoss werden vorwiegend als einschalige Backsteinwände mit

nachträglicher Aussenwärmedämmung oder als zweischaliges Backsteinmauerwerk ausgeführt (Wärmedämmung zwischen den beiden Backsteinschalen).

Bei den **Innenwänden** unterscheidet man zwischen tragenden und nicht tragenden Wänden. Die Aufgaben der Innenwände sind: Raumaufteilung, Schallschutz und Verbesserung des Wohnklimas.

Jedes Gebäude, das über mehr als ein Stockwerk verfügt, braucht eine **Treppe**. Bereits in der Planungsphase müssen dazu einige Dinge beachtet werden, z.B. die je nach Treppengrösse erforderlichen Aussparungen in den Geschossdecken, die Geschosshöhe oder raumgestalterische Aspekte.

Decken als Flachdecken gibt es in verschiedenen Bauweisen. Klassischerweise werden die Decken in Stahlbeton ausgeführt. Es kommen aber auch immer mehr vorfabrizierte Fertigteildecken zur Anwendung. Vielerorts haben in letzter Zeit aus gestalterischen Gründen auch wieder Holzbalkendecken Einzug in den Hausbau gefunden.

Der **Dachstuhl** ist der tragende Teil eines Daches. Beim hölzernen Dach ist es der gesamte Aufbau der für das Tragen der Dachsparren notwendig ist. Der Dachstuhl bedeutet nach alter Überlieferung, „Gestell“, auf dem die Dachhaut ruht.

Wir wünschen Ihnen viel Freude an Ihrer „Aufrichtete“, und im nächsten Baustein erfahren Sie mehr über den Rohbau mit der Gebäudehülle und der umfassenden Haustechnik.



Licht und Farbe – Raumgestaltung mit Wirkung



Durch den Einsatz von Licht und Farben erhält die Architektur gezielte Atmosphäre. Um einen Raum ins rechte Licht zu rücken, bedarf es der Auseinandersetzung mit den Faktoren Bewohner, Architektur und vor allem mit der gewünschten Funktionalität.

Bisher sollte Kunstlicht dem Menschen vor allem bei seiner Wahrnehmung helfen. Die unter dieser Prämisse gewonnenen Erkenntnisse dienen bis heute als Grundlage für die Planung von Beleuchtungsanlagen. Aktuelle wissenschaftliche Studien belegen jedoch eine weitere Dimension des Lichts: seinen

Farbliche Akzente.



erheblichen Einfluss auf das menschliche Befinden. Licht ist ein wichtiges Gestaltungselement: Licht verleiht einem Raum Stimmung und betont einzelne Bereiche, ein Möbelstück oder ein Kunstwerk. Die gewählten Farben im Raum untermalen diese Stimmungen mit ihren unterschiedlichen Nuancen. Das Zusammenspiel von Licht und Farbe gibt dem Wohnraum eine ganz persönliche Note, ein einzigartiges Ambiente.

Mehr ist mehr

Die Basis jedes Beleuchtungskonzeptes bildet die Grundbeleuchtung. Sie besteht aus einer oder mehreren Lichtquellen, die für Helligkeit sorgen und damit den Raum ausleuchten, zum Beispiel Decken- oder Hängeleuchten. Mit weiteren Lichtquellen lassen sich Lichtinseln schaffen, die im Wohn-, Ess- und Schlafbereich für Gemütlichkeit und die gewünschte Stimmung sorgen. Es ist sinnvoll, die Lichtverteilung so anzuordnen, dass unter anderem die Decke angestrahlt wird, denn eine dunkle Decke kann sich drückend auf das subjektive Wohlbefinden auswirken, da man unbewusst einen Druck von oben wahrnimmt.

Licht ist, wie Feuer, eines der bedeutendsten Phänomene für alle Kulturen und wichtigste Energiequelle für das Leben.

Warmes und kaltes Licht

Leuchten erzeugen unterschiedliche Lichtfarben. Sogenannte Warmstrahler wie Glüh- und Halogenleuchten, die 5 % der Energie in Licht und den Rest in Hitze umwandeln, verströmen ein gelbliches,

warmes Licht. Solches Licht wird allgemein als angenehm empfunden. Im Gegensatz dazu kann das kühle Licht von Energiespar- und Neonleuchten (sogenannte Kaltstrahler, die fünfmal mehr Energie als Warmstrahler in Licht umwandeln) das Wohlbefinden beeinträchtigen: Nicht jeder schätzt in seinem Zuhause industrielle Lichtverhältnisse.

Jeder Wohnbereich stellt eigene Anforderungen an das Beleuchtungssystem. Ein Esstisch lässt sich zum Beispiel gut mit einer Hängeleuchte ausleuchten. Sie sollte nicht blenden und so angebracht sein, dass ihr Abstand zur Tischplatte 60 bis 70 cm beträgt. Beim Arbeitsplatz ist Zweckdienlichkeit oberstes Gebot. Damit die Augen nicht überanstrengt werden, ist hier eine grosse Lichtstärke wichtig. Idealerweise kommt der Lichteinfall dabei seitlich von hinten. Buchseiten oder Schreibarbeiten werden auf diese Weise gleichmässig ausgeleuchtet und Schatten werden vermieden.

Nachts sollte der Fernseher nicht die einzige Lichtquelle im Raum sein, weil der grosse Helligkeitsunterschied zwischen Bildschirm und Umgebung die Augen überanstrengen kann. Eine schwache indirekte Beleuchtung hinter dem Fernsehgerät ist ideal, denn diese lenkt die Augen nicht ab und spiegelt nicht im Bildschirm.

Das Spektrum der Farben

Wussten Sie, dass Blau die Konzentrationsfähigkeit positiv zu beeinflussen vermag? Jede Farbe hat ihre Wirkung. Oder anders formuliert: Jede Farbe besitzt ein eigenes elektromagnetisches Spektrum

mit einer ganz bestimmten Wellenlänge, die im menschlichen Körper gewisse Reaktionen auslöst. Und auch wenn dies jeder anders empfindet, bestehen dennoch einige Übereinstimmungen in der Art und Weise, wie Menschen Farben erleben. Und vor allem: wie Farben auf sie wirken.

Das Einmaleins der Farben

Gelb ist Sonnenschein. Gelb zaubert eine freundliche, heitere Atmosphäre und kann sogar das Aufwachen am Morgen erleichtern. Der Optimismus wird zudem gefördert und das Denken belebt. In Kombination mit gelblichem Licht sollte Gelb hingegen sparsam dosiert werden, da dies das Nervensystem überstimulieren kann.

Orange steckt an. Orange strotzt vor Vitalität und Energie. Doch Orange kann noch mehr: Zum Beispiel einen Raum erwärmen, die Kreativität anregen oder eine gesellige Atmosphäre schaffen. Ein Zuviel an Orange kann demgegenüber die Sinne strapazieren und Nervosität verbreiten.

Rot fällt auf. Die Wärme von Rot aktiviert und lässt Innenräume lebendig und dynamisch wirken. Entsprechend passt dieser Farbton am besten in kalte Räumlichkeiten und solche, in denen viel Bewegung herrscht wie beispielsweise Flur, Küche und Spielzimmer. Rot vermittelt darüber hinaus ein Flair von Sinnlichkeit, denn nicht umsonst gilt es als Farbe der Liebe. Im Übermass kann Rot bedrückend oder aggressiv empfunden werden. Weniger ist daher hier meist mehr.

Violett ist ein Geheimnis. Violett erzählt von Extravaganz, Luxus und Eleganz und verleiht – gezielt und sparsam eingesetzt – einem Raum das gewisse Etwas. Ferner unterstützt Violett Ruhe und Sammlung, kann inspirierend sein und Kreativität, Sinne und Geist anregen.

Das blaue Wunder. Blau kann heisse, stickige Zimmer abkühlen, kleine Räume grösser erscheinen lassen und Frische und Sauberkeit verkörpern. Blau ist überdies die Farbe der Ruhe, Entspannung und Harmonie. Nach einem stressigen Arbeitstag ist eine Portion Blau deshalb genau das Richtige. Und wenn Sie an Schlaf- oder Konzentrationsproblemen leiden sowieso.

Alles im grünen Bereich. Aufgrund seiner Vielseitigkeit steht Grün fast jedem Zimmer und lässt sich

mit nahezu jedem Farbton kombinieren. Als Farbe der Natur schafft Grün des Weiteren Wohlbehagen, ein Gefühl von Ruhe und Weite sowie Zeit und Raum zum Luftholen. Das naheliegendste Mittel, um diesen Naturton in die eigenen vier Wände zu holen, sind Pflanzen. Und diese haben nicht nur den Vorteil, schön und lebendig zu sein, sondern tun obendrein Ihrer Gesundheit etwas Gutes.

Braun ist die Erde. Dieser warme Farbton strahlt Geborgenheit, Schutz und Stabilität aus. Entsprechend ist Braun ideal, um einen persönlichen Rückzugsort zu gestalten und eine behagliche Atmosphäre zu verbreiten.

Gehen Sie sparsam mit Schwarz um. Schwarz kann sehr hart und abweisend sein, negative Einstellungen fördern und Energie rauben. Auf der anderen Seite inspiriert Schwarz und unterstreicht die Wirkung anderer Farben. Auch verleihen kleine schwarze Gegenstände einem Zimmer die entscheidende Tiefe und Spannung. In China gilt Schwarz gar als glückbringend und wird bevorzugt mit leuchtendem Rot kombiniert.

Ein weisser Raum ist nahezu genauso beängstigend wie ein völlig schwarzer. Zu viel Weiss oder blaustichige Weissstöne muten klinisch und distanziert an.

Sie mischen dem Weiss einen Schuss Farbe bei: Dies lässt ein Zimmer frisch und hell erstrahlen, ohne steril zu wirken, und offenbart zudem ein Gefühl von Weiträumigkeit.

Raumgestaltung mit Wirkung

Das Zusammenspiel von Farbe und Licht kann positiv genutzt werden: Wenn Sie beispielsweise einen Raum in Weiss tauchen möchten, dann überzeugen Sie sich am besten im Vorfeld, wie viel Tageslicht in das Zimmer fällt. Denn zu viel Weiss in einem hellen Raum wirkt deprimierend und strapaziert das Auge. Dunkle Farben hingegen kommen in Kombination mit Sonnenlicht optimal zur Geltung, wohingegen sie abends bei künstlichem Licht um einige Nuancen dunkler ausfallen. Das richtige Licht und die passenden Farben machen den Unterschied zwischen einem Raum, der ausdruckslos erscheint, und dem Raum, der voller Leben leuchtet. Licht und Farbe kann beruhigen und entspannen, eine wohltuende Atmosphäre schaffen, anregen und aufregen, Interesse erzeugen und die Dekoration bereichern.

In jedem Einrichtungsfachgeschäft können Sie sich inspirieren lassen und sie werden Sie kompetent beraten. Licht und Farben bringen Ihre Wohnräume in die richtige Stimmung.

Quellen: hausinfo.ch, osram.ch, slg.ch, Raum und Wohnen

Heiter und fröhlich.





Mobilität

Schindler Aufzüge AG Winterthur
 Bürglistrasse 33
 8400 Winterthur
 Telefon +41 52 224 65 65
 winterthur@ch.schindler.com
 www.schindler.ch



Schindler

Wespimühle – Ein geschichtsträchtiges Ensemble



Die bis Anfang 2010 in Betrieb gehaltene Wespimühle umfasst als Besonderheit nicht nur das bauliche Ensemble mit Baubereichen aus einem halben Jahrtausend, sondern in ihrem Inneren befindet sich eine erstaunliche Maschinerie aus dem späten 19. Jahrhundert. Das Industriedenkmal liegt am mittleren Töss-Wasserfall in Winterthur und wird nach Sanierung und Umbau einzigartige Wohnungen beherbergen.

Vom Mittelalter zur Industrialisierung

Herzog Friedrich von Österreich hat die Mühle „Zum Steg an der Töss“, wie sie damals geheissen hat, 1428 erworben, und sie ist zu Beginn des 16. Jahrhunderts zu einem Monopolbetrieb geworden.

Bereits 1552 wird die zweite Generation Erb erwähnt, Alban Erb führte den Betrieb von 1588 bis 1598. Bis 1650, als Hans Bodmer die Mühle an der Töss kaufte, haben die Besitzverhältnisse unzählige Male gewechselt. Während rund 200 Jahren ist die Bodmermühle im Besitz dieser Familie geblieben.

1883 kaufte Heinrich Wespi-Schollenberger die Beimühle mit einem Wasserrad und das Werkstattgebäude mit Anbau und zwei Wasserrädern. Seither heisst der Betrieb Wespimühle. Die Wespimühle wurde in dieser Zeit laufend ausgebaut und verbessert. Die Arbeitsmaschinen zeigen eindrucksvoll den Stand der Technik vom Übergang der Sackmüllerei auf die vollautomatische Müllerei mit Walzenstühlen und Becherwerken, die 1830 in der Schweiz entwickelt wurden. Die ganze Produktion ist seit 1972 stetig modernisiert worden. Die maschinelle Ausstattung und die Bauten machen die Anlage zum Denkmalpflegeobjekt von regionaler Bedeutung. 1995 ging die Wespimühle in den Besitz der L+B HGV

AG über. Heinrich Wespi und seine Nachfahren, die Hablützel, betrieben sie in der vierten Generation bis zum Frühjahr 2010. Der Betrieb einer solchen Mühle lässt sich leider kaum mehr wirtschaftlich betreiben und eine Nachfolge-Müllerfamilie wurde nicht gefunden.

Das heutige Areal der Wespimühle ist ein Ensemble verschiedener Gebäude: Mühlegebäude mit Wasseranlagen, 1428 erstmals erwähnt (vor Entdeckung Amerikas), eine der letzten funktionstüchtigen Mühlen mit Riemen-Transmissionsantrieb für Mahlstöcke und einer Turbine zur Stromerzeugung. Wohnhaus (1780), mit drei 4¹/₂-Zimmer-Wohnungen und einer 3¹/₂-Zimmer-Wohnung, die 2007 renoviert wurden.



Bauernhaus mit Scheune (vor 1784), Renovation und Umnutzung ist in Arbeit.

Getreidesiloturm (1932), eines der ersten mit Gleitschalung erstellten Betongebäude. Eine Renovation und Umnutzung ist 2011 geplant (Einbau von fünf 2¹/₂-Zimmer-Wohnungen und einer 4¹/₂-Zimmer-Maisonette). (Auszug: Gutachten Denkmalpflege 1998)

Renovation und Umnutzung der Wespimühle

Die planerischen und baulichen Herausforderungen bei der Renovation und Umnutzung von geschützten Objekten sind nicht zu unterschätzen. Die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner an Raum, Komfort und Lebensgefühl sowie die Anforderungen von Bauvorschriften (Wärme- und Schallschutz) und Feuerpolizei müssen mit der zu erhaltenen Bausubstanz in Einklang gebracht sowie die Termine und Kosten unter Kontrolle gehalten werden.

Die verschiedenen Bauteile und Gebäude der Wespimühle wurden im Vorfeld begutachtet und beurteilt. Die Kriterien einer solchen Beurteilung können sein: Zustand, Einmaligkeit, Zeitzeugnis, Machbarkeit des Vorhabens und natürlich das Budget. Jedes prüfenswerte Objekt wird individuell begutachtet, einzeln wird festgelegt, was unveränderbar ist und was sanierbar scheint – eine generelle Regel gibt es nicht. Ein Gutachten zu erstellen, nimmt viel Zeit in Anspruch und fordert Fachwissen aller Beteiligten (Kantonale Baudirektion, Denkmalpflege, Kunsthistoriker, Architekten, Landschaftsarchitekt, Materialtechnologe, Auftraggeber etc.). Es geht immer um die Sanierung oder die Erhaltung der Bausubstanz, deren Prüfung und den sorgfältigen Umgang mit Materialien und Farben sowie um die angemessene Neu- und Umgestaltung der nahen Umgebung. Das Gesamtbild soll seine Einzigartigkeit in Erscheinung und Form nicht verlieren. Die Volumen der Wespimühle werden unverändert bleiben, zusätzliche Unterkellerungen sind nicht vorgesehen und Wohnnutzungen werden da neu erstellt, wo es möglich ist, d.h. da, wo es die Bausubstanz erlaubt.

Gut+Lunardi Architekten in Elsau sind mit der Umsetzung der Renovation und Instandsetzung der Wespimühle von der L+B Gruppe betraut worden. Trotz allen Auflagen ist die Auftraggeberin überzeugt von

der sorgfältigen Renovation und damit einer Aufwertung des Ensembles. Das ehemalige Wohnhaus und Kontor der Müllerfamilie bietet nun attraktiven und einzigartigen Wohnraum, im alten Bauernhaus entstehen einzigartige Maisonettes, ebenso im aktuell noch sehr nüchtern in Erscheinung tretenden Mühlturm direkt an der Töss.

Bauernhaus

Die Bausubstanz des gesamten Hausteiles wird, so gut es geht, erhalten. Die Grosswohnung wird neu in zwei Einheiten unterteilt, das Dachgeschoss ausgebaut und als Büro genutzt, eine weitere Wohnung und ein kleines Büro entstehen an der Giebelfassade im Westteil. Architektonisches Feingefühl, viel Vorstellungsvermögen und Erfahrung machen möglich, dass geschichtliche Details und Besonderheiten weiterbestehen können: der Dachstuhl und das Dach mit Biberschwanzeindeckung, die Kaminhüte, das Bruchsteinmauerwerk der Westfassade und vorhandene bemalte Holzwände.

Scheune

Ein Haus im Haussystem mit Holzelementwänden ermöglicht die Erhaltung der strassenseitigen Riegefassade. Auf den Innenhof sorgen neue und gros-

se Fensterfronten für viel Licht in der ehemaligen düsteren Scheune. Mit traditioneller Zimmermannskunst werden Dachstuhl und Dach saniert und mit alten Klosterziegeln bestückt. In vier Wohnungen werden sich zukünftige Mieter einzigartig zu Hause fühlen können.

Der Architekt

„Langsam nimmt der Umbau Formen an, und unsere Vorstellungen und Ideen konnten gut umgesetzt werden. Das spezielle Ensemble der Wespimühle erfährt durch die sanfte Sanierung und Renovation eine grosse Aufwertung. Brachliegende, baufällige Räume können mit neuer, zeitgemässer Nutzung belebt werden. Die Wohnungen und Büros bieten den zukünftigen Benützern trotz und auch wegen der einengenden Rahmenbedingungen eine hohe Qualität und ein einzigartiges Wohngefühl. So betrachtet, werden die Anstrengungen aller Beteiligten, die vielen Besprechungen, Änderungen (Entwerfen hat vor allem mit Verwerfen zu tun) und Korrekturen voraussichtlich mit dem erhofften Resultat belohnt, in einigen Monaten werden wir es alle erleben können“, Riccardo Lunardi

Quellen: Gut+Lunardi Architekten, Winterthurer Stadtanzeiger, IN.KU 2009



Wir sind Ihr Spezialist für Neubauten, Reparaturen, Service und Badumbauten, Entkalkungen von Wassererwärmern, Einbau von Regenwassernutzungs- oder Solaranlagen, Spengler- und Flachdacharbeiten, Verkleiden von Kaminen mit Blech oder Ersatz der Dachrinnen, Dach- und Installationskontrollen, Beratung und Lehrlingsausbildung. Rufen Sie uns an, wir sind jederzeit für Sie da.



KE Karl Erb Spenglerei AG
Sanitär-Haustechnik
Postfach 8474 Dinhard
Telefon 052 336 10 25
www.erb-sa.ch

OB ROHBAU, INNENAUSBAU ODER WAND- UND BODENBELÄGE: BEI UNS FINDEN SIE ALLES!

VOM BAUSTEIN
ZUM
BAUWERK

Ausstellung Wand- und Bodenbeläge:
Brunngasse 6, 8400 Winterthur

Baumaterial:
Schlachthofstrasse 29, 8406 Winterthur
www.hgc.ch

HGC
COMMERCIALE

Schäfli bach Urdorf – Ein Glücksfall in vielfältiger Hinsicht



Die Wohnpreise variieren zwischen CHF 529 000.– und 1 040 000.– bei ca. 81 bis 162 m² Nettowohnflächen. Moderner Ausbaustandard mit viel Freiraum für eigene Ausstattungsideen.

Bauherrschaft: L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur.

Verkauf: ÄGERI PLAN AG, SBM-Verkaufsteam, sbm@l-b.ch, 056 633 38 70

Architekt und Planung: Egli Rohr Partner Architekten AG, 5405 Dättwil

Ingenieur: Ingenieurbüro Wetli, Winterthur

Idyllischer kann das historische und geschützte Mühlegut am Schäfli bach im Oberdorf von Urdorf kaum liegen. Umso wichtiger war von Anbeginn der Planungen ein rücksichtsvolles Eingliedern einer neuen Baute zwischen Mühlegut und dem hoch oben gelegenen Altersheim. Daraus resultierte die sanfte Terrassierung des neuen Mehrfamilienhauses, viel Raum für die historischen Gebäude und, nach wie vor, ein schöner Ausblick aus dem Altersheim.

Das Mühlegut bleibt mit zwei neuen Wohnungen im Hauptteil, drei Reihenhäusern im Scheunengebäude und zwei Loftwohnungen in der Remise am Bach auch nach der Renovation in seinem Charakter erhalten. Alle sieben Wohneinheiten werden vermietet. Das neue Minergie-Mehrfamilienhaus mit filigran wirkender Südwest-Terrassenfassade umfasst 18 Eigentumswohnungen – keine gleich der andern. Die beiden Hausteile mit separaten Hauseingängen sind um einen Meter, dem Gefälle des Bachtälis an-

geschmiegt, zueinander abgesetzt. Es entstehen variantenreiche Wohnungen mit 2¹/₂ bis 6¹/₂ Zimmern.

Die Terrassen, meist kombiniert mit schützenden Loggias, laden an dieser sehr ruhigen und sonnigen Lage zu allerlei Mussestunden ein. Die Terrassenflächen variieren zwischen 21 und 89 m² und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der Einfahrt gegen den Hang tritt die Tiefgarage wenig in Erscheinung, und die Besucherparkplätze sind im bereits überdachten Teil der Anlage untergebracht. Ein ausgewogenes Gebäude, das sich mit einer modernen, aber unaufdringlichen Architektur in die idyllische Landschaft integriert.

Die zentrale Lage, sowohl im Zürcher Limmtal wie auch im Dorf, werten die Wohnlage zusätzlich auf: Einkauf, Bank, Post, Restaurants, Schulen, Schwimmbad, Eisbahn, Sportplätze, Golf-Drivingrange, S-Bahn-Station, Bus, Kirchen, Alterszentrum und auch die Autobahnanschlüsse zur Zürcher Westumfahrung – alles ist in bequemer Nähe.

Die Energieversorgung (Heizen/Warmwasser) erfolgt mit einer modernen Holzpellets-Heisanlage, was die Eliminierung der alten Ölheizung samt Tank im Mühlegut mit sich bringt. Das Beheizen der 25 Wohnungen mit einer einzigen Anlage ergibt eine effiziente Nutzung des nachwachsenden CO₂-neutralen Rohstoffes Holz.

Viel Tageslicht.



Das erste Mal ... an der Stockwerkeigentümersversammlung

Der Erneuerungsfonds ist ein zweckgebundenes Sondervermögen, das durch periodische Beiträge der Stockwerkeigentümer geäuft wird. Es wird verwendet für Sanierungsarbeiten an der Gesamtliegenschaft. Die Begründung wie auch die Höhe der zu leistenden Zahlungen steht im freien Ermessen der Gemeinschaft.

Der Sinn und Zweck des Erneuerungsfonds ist die Finanzierung zukünftiger baulicher Massnahmen. Die Eigentümersammlung befindet über die Errichtung dieses Fonds, der im Gesetz nicht zwingend vorgeschrieben ist. Es bedarf grundsätzlich der einfachen Mehrheit der Stockwerkeigentümer (die Wertquoten sind also nicht massgebend), das Stockwerkeigentümerreglement kann aber auch eine andere Regelung vorsehen.

Im Falle des Miteigentums ist die Errichtung eines Erneuerungsfonds sicherlich dann ratsam, wenn der Wert der gemeinsamen Anlagen erheblich ist. Dieser Fonds bewahrt die Eigentümer davor, plötzlich mit hohen Kosten konfrontiert zu werden, die einzelne der Eigentümer vielleicht gar nicht bezahlen könnten. Ferner verfolgt der Erneuerungsfonds noch einen anderen Zweck: Ist die Liegenschaft noch neu, so fallen erfahrungsgemäss in den ersten Jahren keine Erneuerungskosten an, sondern lediglich Unterhalts- und Betriebskosten. Der Ersteigentümer riskiert hier also wenig. Ein allfälliger Rechtsnachfolger, der z. B. nach 10 Jahren die Wohnung kauft, muss damit rechnen, dass er schon bald mit hohen Forderungen der Gemeinschaft konfrontiert wird, sollten Sanierungen anstehen.

Besteht ein Erneuerungsfonds, so verbleibt das in den Fonds einbezahlte Geld auch im Falle eines Verkaufs mit der Stockwerkeinheit verbunden, der Verkäufer kann keine Auszahlung des Geldes fordern. Das Fondsvermögen gehört der Gemeinschaft, weshalb das Konto auch auf den Namen derselben lautet.

Die Miteigentümer entscheiden, wer dieses Fondsvermögen verwaltet. Es ist sinnvoll, die Höhe der Einlagen zu bestimmen und eine Maximalhöhe

vorzusehen. Oft wird dabei auf einen prozentualen Anteil des Versicherungswertes abgestellt. Häufig findet man die Regelung, dass in den ersten 2 bis 5 Jahren seit der Erstellung des Gebäudes der Erneuerungsfonds nicht gespiesen wird. Danach sollte das Kapital des Erneuerungsfonds mit der Zeit 1 % des Assekuranzwertes betragen, als Obergrenze wird reglementarisch oft die Höchstmarke von 3 % angesetzt.

Übrigens: Will die Gemeinschaft eine luxuriöse bauliche Massnahme in Angriff nehmen und erreicht sie nicht die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, so darf diese Investition nicht aus dem Fonds bezahlt werden. Denn sonst bezahlt auch ein Nichtzustimmender anteilmässig mit, was dem Gesetz widerspricht. Möchten die Stockwerkeigentümer den Fonds wieder auflösen, so braucht es dafür wiederum einen Beschluss mit einfachem Mehr.

Wichtige Fragen und Antworten

1. Ist der Erneuerungsfonds gesetzlich vorgeschrieben?

Antwort: Nein. Das Gesetz erwähnt den Erneuerungsfonds in den Art. 7121 und 712m ZGB, woraus zu schliessen ist, dass der Gesetzgeber einen solchen Fonds als wünschbar erachtet.

2. Was geschieht mit dem Fonds beim Verkauf einer Eigentumswohnung?

Antwort: Als zweckgebundenes Sondervermögen verbleibt der Erneuerungsfonds ganz bei der Gemeinschaft, es werden keine Anteile zurückerstattet. Jedoch erhöht ein gut dotierter Erneuerungsfonds den Wert der einzelnen Stockwerkeinheiten. Ein erfahrener Immobilienschätzer bzw. ein gut beratener Kaufinteressent trägt diesem Umstand Rechnung.

3. Wo und wie wird der Erneuerungsfonds besteuert?

Antwort: Am Wohnsitz des Steuerpflichtigen, nach

Meinung des Bundesgerichtes gehört dieser Anteil zum beweglichen Vermögen. Die Rückforderung von Verrechnungssteuern kann vom Verwalter im Namen der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

4. Sind Einlagen in den Erneuerungsfonds steuerlich abzugsfähig?

Antwort: Ja, soweit damit ausschliesslich Unterhaltskosten gedeckt werden oder aus besonderem Grund abzugsfähige Auslagen (z. B. bauliche Umweltschutzmassnahmen) bestritten werden.

notiert...

Erfolgreiche Nachfolgeregelung

Die Bauunternehmung Mabag AG, spezialisiert auf anspruchsvolle Kundenarbeiten, Um- und Neubauten im Wirtschaftsraum Winterthur, ist seit 16. Juli 2010 das jüngste Mitglied der L+B Gruppe Winterthur.

Die beiden Firmen arbeiteten in der Ausführung von Wohnbauprojekten bereits einige Male erfolgreich zusammen und sind im regionalen Baumarkt bestens verankert.

Für die bisherigen Eigentümer der Mabag AG, Regina Staub, Max Beerli und Werner Büchi, liegen die Hauptgründe für den Verkauf an die L+B Gruppe Winterthur in der rechtzeitigen Nachfolgeregelung und der damit verbundenen Sicherung der 17 Arbeitsplätze. Die Beteiligten sind von der Nachhaltigkeit dieser zukunftsgerichteten Lösung überzeugt, weil die Unternehmensphilosophien der beiden Firmen und deren Umsetzung auf allen Stufen sehr nahe beieinanderliegen.

Herzog

Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch Unterhörstetten TG | Schlieren ZH | Effretikon ZH | Gossau SG



Vier aktuelle Projekte im Angebot



1. Rothus Oberembranch

Oberembranch erwartet Sie
 Rund um das historische „Rothus“ in Oberembranch erstellen wir für Sie Eigentumswohnungen mit 2 1/2 bis 4 1/2 Zimmern. Ebenso grosszügige Reihen-Einfamilienhäuser mit 6 1/2 Zimmern, inkl. geräumigem Keller und Estrich. Einkauf, Bushaltestelle und Schule sind ein bis drei Steinwürfe von Ihrem neuen Zuhause entfernt, und Sie geniessen trotz Nähe zu Embranch und Flughafen ein ländliches Ambiente. Alle Wohnungen haben im UG eine eigene Waschküche mit integriertem Kellerabteil. Die Dachwohnungen verfügen über einen Estrich.

Preise der Wohnungen mit Wohnfläche von 73 m², ab CHF 393 000.– bis 583 000.–, mit 110 m² Preise der 6 1/2-Zimmer-Häuser inkl. 1 PP ab CHF 745 500.–

Werfen Sie einen Blick auf unsere Website www.l-b.ch, rufen Sie uns an unter 071 931 32 39, oder schreiben Sie eine E-Mail an u.kueng@l-b.ch, wir freuen uns!

2. Am Chämibach in Neftenbach

Das eigene Reich am Chlimberg
 Das traditionelle und freistehende 5 1/2-Zimmer-Haus wird grösser – 6 1/2 Zimmer sollen bei grösseren Ausmassen des Hauses für viel Raum sorgen. 12 freistehende 6 1/2-Zimmer-Häuser mit jeweils gegen 270 m² Gesamtnutzfläche werden ab Frühjahr 2011 gebaut. Die Bauzeit mit der im Hang eingepassten Tiefgarage und den terrassiert angeordneten Häusern beträgt ca. 1 1/2 Jahre. Überbauungsintern ist die ganze Anlage autofrei, und doch fahren Sie bequem zu Ihrem eigenen, unterirdischen Hauszugang.

Die eigene Wärmepumpe mit kombinierter Warmwasser-Aufbereitung garantiert die effiziente, unabhängige Energieversorgung im eigenen Haus. Guter Ausbaustandard bei attraktiven Verkaufspreisen zwischen CHF 910 000.– bis 1 085 000.– inklusive 2 Tiefgaragen-Parkplätzen. Die Landanteile: zwischen 308 und 540 m².

Unterlagen oder weitere Infos erhalten Sie über sbm@l-b.ch, www.l-b.ch oder über Tel. 056 633 38 70.

3. Am Wildbach in Fehraltorf

Wohngefühl im Obstgarten
 Dank der Einzonung des sonnig und ruhig gelegenen Gemeindegebietes Berg entstehen Überbauungen in mehreren Baufeldern, Am Wildbach, direkt angrenzend an die Landwirtschaftszone. In 3 modernen Mehrfamilienhäusern mit 7 bis 11 Wohnungen entstehen ab Frühjahr 2011 29 Eigentumswohnungen mit 3 1/2 bis 4 1/2 Zimmern und eine 5 1/2-Zimmer-Attikawohnung im Minergie-Standard und mit abwechslungsreichen Grundrissen. Die überlegte Anordnung der Häuser bietet viel wünschenswerte Privatsphäre bei grosszügigen Terrassen und Balkonen mit gut angeordneten Nutzflächen zwischen 15 und 46 m² (bzw. bis 147 m² bei einer Attika). Die ausgeklügelte Umgebungsgestaltung garantiert eine schöne Anlage, die das Wohngefühl im Obstgarten entstehen lässt. Selbstverständlich bestimmen Sie in dieser Phase den gesamten Innenausbau nach eigenem Geschmack und schaffen sich so Ihr eigenes Bijou an toller Lage. Die Nettowohnflächen bewegen sich zwischen ca. 77 und 118 m² (die Etagenwohnungen) und 105 bis 137 m² (die Attikas). Eine Wohnung inklusive Tiefgaragenplatz ist zu haben ab ca. CHF 425 000.–

Umfassende Informationen erhalten Sie gerne unter Telefon 056 633 38 70 oder E-Mail an: sbm@l-b.ch



UNSER SPEZIELLES ANGEBOT

Wohnen in Oberseen

Eine sonnige Angelegenheit
 Die schöne Landschaft und die wunderbare Aussicht sind die einmaligen Qualitäten der Wohnlage in Oberseen. Die sechs Gebäudetypen der ersten

Bauetappe ergeben ein vielseitiges Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse, Lebensformen und Lebensabschnitte. Alle Wohneinheiten der Ein- und Mehrfamilienhäuser basieren auf einer äusserst grosszügigen Grundkonzeption. Materialien, Farbe und Form der Architektur stehen mit der intakten länd-

lichen Umgebung und der gewachsenen Dorfstruktur in qualitativem Dialog. Sehr weitläufige und stimmig gestaltete Aussenräume geben der Wohnsiedlung eine offene und einheitliche Erscheinung, wo sich Familien, Paare und Singles wohlfühlen und ihre Träume verwirklichen können. Der Innenausbau ist von hochwertiger Qualität und kann den persönlichen Wünschen angepasst werden. Alle Gebäude erfüllen die Anforderungen des Minergie-Labels. Der Baubeginn ist erfolgt, Bezug ab 2012 möglich. Die Verkaufspreise der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen der ersten Bauetappe, bei Wohnflächen von 71 bis 216 m², bewegen sich zwischen CHF 443 500.– und 1 955 000.– Der Verkaufsstart der zweiten Bauetappe ist auf März 2011 geplant.

Weitere Informationen: Walter Tobler unter Telefon 052 209 02 22 oder www.wohnen-in-oberseen.ch

Ein Projekt von OMG+ Partner Architekten AG und L+B AG HGV in Winterthur.

Unsere Immobilienangebote

STAND OKTOBER 2010

STANDORT	OBJEKT	ANZAHL	TYP	PROJEKTSTAND	ZUSTÄNDIGKEIT	TELEFON
Brittnau	Weiherrmatt	9	freistehende EFH	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Elsau	Im Geren 2	1 6	Doppel-EFH Wohnungen	Projekt	Urs Küng	071 / 931 32 39
Fehraltorf	Am Wildbach	28	Wohnungen	Projekt	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Gütighausen-Thalheim	Am Losbach	10 4 6	Doppel-EFH Reihen-EFH Wohnungen	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Hombrechtikon	Sunnefeld	10 3	Doppel-EFH Reihen-EFH	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Hüntwangen	In Reben	4 3	Doppel-EFH Reihen-EFH	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Hüntwangen	Am Dorfbach	2 6	Doppel-EFH Wohnungen	Projekt	Urs Küng	071 / 931 32 39
Kollbrunn	Haspel	20	Terrassenhäuser	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Lindau	Hinterdorf	6	Wohnungen	Projekt	Peter Gut	052 / 363 23 28
Maur	Am Bach	6	Wohnungen	Projekt	Peter Gut	052 / 363 23 28
Neftenbach	Am Chämibach	12	freistehende EFH	Projekt	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Oberembranch	Rothus	6 24	Reihen-EFH Wohnungen	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Opfikon	Zunwiesen	35	Wohnungen	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Pfungen	Tössfeld	6 10 3	freistehende EFH Doppel-EFH Reihen-EFH	Projekt	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Rafz	Am Bahnhof	12 50	freistehende EFH Wohnungen	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Rikon-Zell	Am Tössufer	22	Wohnungen	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Rorbach	Am Bolbibach	1	Reihen-EFH	bezugsbereit	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Sirnach	Breite	42 22	Wohnungen Mietwohnungen	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Thayngen	Geuberg	4	freistehende EFH	Projekt	Peter Gut	052 / 363 23 28
Turbenthal	Am Setzibach	8 3	Doppel-EFH Reihen-EFH	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Turbenthal	Landenbergweg	6	Doppel-EFH	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Urdorf	Mühle	7	Altbauwohnungen	im Bau	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Urdorf	Schäflibach	18	Wohnungen	im Bau	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Winterthur-Dättlau	Im Ebnet	18	Doppel-EFH	im Bau	Janusz Pregowski	052 / 238 10 44
Winterthur-Dättlau	Sunneboden	62	Wohnungen	Projekt	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Winterthur-Dättlau	Trottenächer	7 33	Terrassenhäuser Wohnungen	im Bau	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Winterthur-Oberi	Residenz im Park	45 33	Wohnungen Mietwohnungen	im Bau	Urs Küng	071 / 931 32 39
Winterthur-Seen	Wohnen in Oberseen	34 102	Stadtvillen Wohnungen	im Bau	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Winterthur-Töss	Brühlberg Süd	37	Terrassenwohnungen	im Bau	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Winterthur-Wülflingen	Langwiesen	24 3	Mietwohnungen Büro- / Gewerberäume	im Bau	Juliette Hofer	052 / 209 02 22
Winterthur-Wülflingen	Maienriedweg 15-19	20	Wohnungen	Projekt	Beat Scherrer	056 / 633 38 70
Winterthur-Wülflingen	Mühlturm	4	Lofts (Miete)	Projekt	Juliette Hofer	052 / 209 02 22
Winterthur-Wülflingen	Wespimühle Bauernhaus	6 2	Mühlelofts (Miete) Büro- / Gewerberäume	im Bau	Juliette Hofer	052 / 209 02 22
Winterthur-Zinzikon	Obstgarten	2 3 3	Doppel-EFH Reihen-EFH Wohnungen	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22
Zürich-Höngg	Im oberen Boden	8	Wohnungen	Projekt	Walter Tobler	052 / 209 02 22

Kontrollierte Raumlüftung – Mehr als nur Energiesparen

Der sensibilisierte Umgang mit Energie hat dazu geführt, dass energieeffiziente Wohn- und Bürogebäude zum Standard wurden. Durch diese Niedrigenergie- und Passivbauweise schliessen Häuser durch optimalen Wärmeschutz immer dichter ab. Das spart zwar Energie, verhindert aber andererseits den natürlichen Luftaustausch. Der MINERGIE®-Standard bedingt, dass alle Neubauten mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet werden.

Die Folgen von dieser Niedrigenergiebauweise können sein: Gerüche, steigende Innenfeuchte kann zudem zu Schimmelpilzen und Stockflecken führen, Schädigung der Gesundheit der Bewohner und der Bausubstanz. Im feuchtwarmen Klima vermehren sich Milben, die besonders Hausstauballergiker plagen.

„Fenster auf“, würde man meinen. Aber im Winter heizen Sie damit zum Fenster hinaus, im Sommer kommen mit der frischen Luft auch Pollen ins Haus, und in der Stadt gibt es bei offenem Fenster in den Räumen mehr Lärm und Abgase denn gute Luft.

Die kontrollierte Wohnungslüftung stellt ein Konzept dar, das zwei hauptsächliche Zielsetzungen verfolgt:

1. Energiesparen durch Energierückgewinnung

2. Schutz der Bausubstanz, insbesondere bei Neubauten

Energiesparen

Beim Lüften mittels gekippten Fenstern entweicht mit der verbrauchten Luft auch die in der Luft gespeicherte Wärme. Diese ist verloren, beeinträchtigt die Umwelt und muss durch neuerliches Heizen wieder in den Raum eingebracht werden.

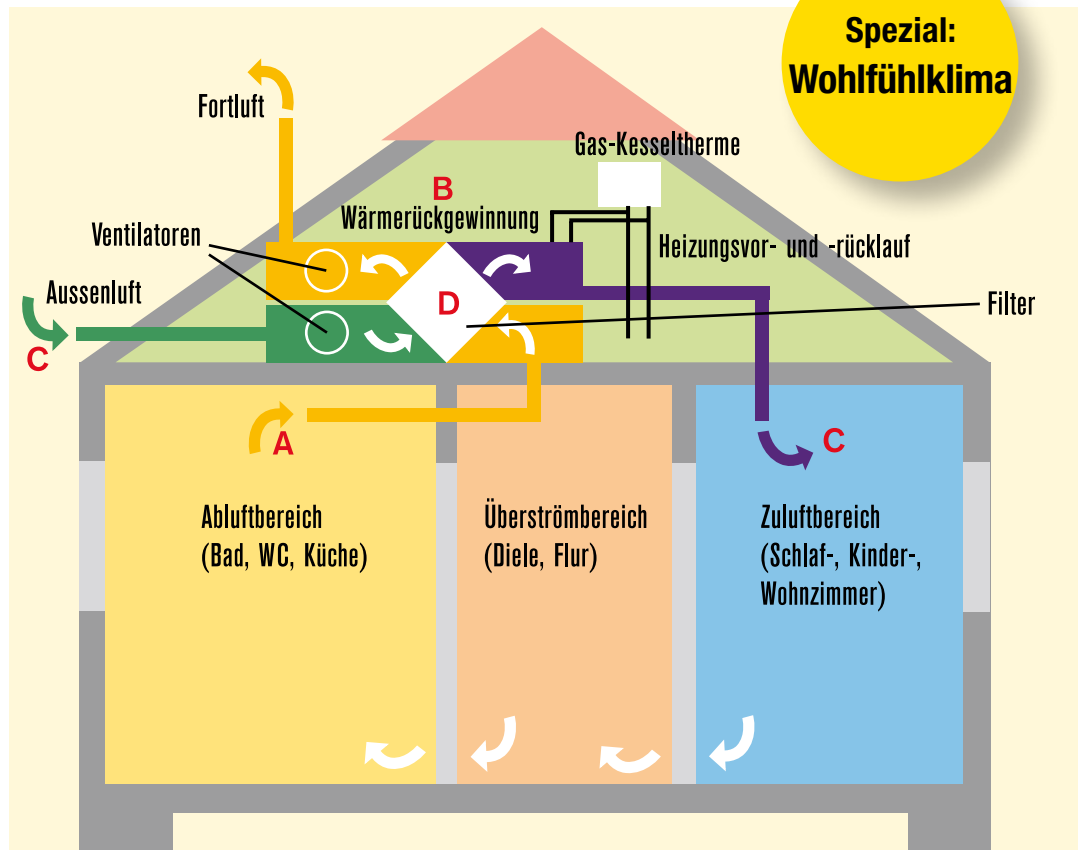
Schutz

Um die kontrollierte Raumlüftung einsetzen zu können, müssen im Haus Schächte für den Transport der Frisch- bzw. der Abluft verfügbar sein. Die Lüftungssysteme zur kontrollierten Raumlüftung sorgen für diesen Luftaustausch. Die alte Luft wird abgesaugt, die frische in den Raum gebracht. Im sogenannten Kreuzgegenstromverfahren wird der alten Luft die Wärme weitgehend entzogen und damit die frische Luft angewärmt. Es müssen dazu keine Fenster geöffnet werden.

Die Abluftabsaugung erfolgt gewöhnlich in Küche, Bad, WC, Dusche. Dort entstehen Gerüche und Feuchtigkeit. Die Zuluftbereiche sind Schlaf- und Wohnräume.

Demzufolge liegen die Vorteile einer kontrollierten Raumlüftung auf der Hand:

- Kontinuierlicher Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern.
- Die Gesundheit der Bewohner und die Bausubstanz des Hauses werden geschützt.
- Feuchtigkeit, Gerüche und andere Schadstoffe werden automatisch nach draussen befördert.
- Man heizt nicht mehr „zum Fenster hinaus“.
- Abgase, Pollen, Lärm bleiben draussen.
- Wärmerückgewinnung spart Energie – man leistet



Spezial:
Wohlfühlklima

Funktion eines einfachen Schemas

- Absaugung verbrauchter Luft u.a. aus Küche, Bad, WC und so weiter.
- Der Wärmeaustauscher entzieht der abgesaugten Luft Wärme.
- FrISCHE Aussenluft wird angesaugt.
- Der Wärmeaustauscher erwärmt die angesaugte Luft.
- Die frISCHE, temperierte Luft wird u.a. dem Schlaf- und Wohnbereich zugeführt.
- Der Gegenstromtauscher hat einen thermischen Wirkungsgrad (gibt das Verhältnis der ge-

wonnenen mechanischen Leistung zum zugeführten Wärmestrom in einer Wärmekraftmaschine an) von etwa 90 %. Dadurch ist ein Nachheizen der Zuluft nicht erforderlich.

- Durch den Bypass wird die Abluft am Tauscher vorbeigeführt. Hiermit wird die kühle Aussenluft kaum aufgeheizt. Kühle Aussenluft strömt ins Haus. Dieser Prozess steuert sich automatisch nach der eingestellten Temperatur.

Quelle: Betriebsanleitung Kelair GmbH

also einen Beitrag zum Umweltschutz (Bei einem Energieeinsatz von 1 kWh werden bis zu 20 kWh Energie zurückgewonnen!).

Im Wohnbereich wird besonders Wert auf einen kontinuierlichen Luftaustausch gelegt, um ein „Wohlfühlklima“ zu erzeugen. Genau hier liegt der Schwerpunkt beim Gerät mit Wärmerückgewinnung. Das Gerät arbeitet mit einer Grundlüftungsstufe zur permanenten Wohnungslüftung. Es verfügt über ein spezielles Lüftungsgebläse, mit dem gleichzeitig über eine gemeinsame Lüftungsöffnung nach aussen Frischluft angesaugt und Abluft abtransportiert wird. Der Luftstrom wird über einen im Gerät enthaltenen Wärmetauscher geleitet, um damit einen Teil der Energie von der energetisch höherwertigen Abluft auf die zugeführte Frischluft zu übertragen. Das Gerät verfügt weiter über eine integrierte Mikrocomputersteuerung mit zwei angeschlossenen

Klimasensoren für die Messung des Innen- und Aussenklimas. Mit Hilfe der Steuerung und der Sensoren ist zusätzlich zur Grundlüftung ein automatisch ablaufender Entfeuchtungsvorgang mit optimalem Wirkungsgrad erreichbar.

Minergie

Der MINERGIE®-Standard ist ein freiwilliger Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht. Dieser MINERGIE®-Standard fordert, dass alle Neubauten mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet werden, um den Energieverbrauch in den definierten Grenzen zu halten.

Luft ist ein Lebensmittel – gute Luft ist ein Genussmittel.

Impressum Baustein 16:
Text und Redaktion: Profilwerk, Rachel Uster, Pfäffikon/SZ
Gestaltung: Profilwerk, Sandra di Salvo, Winterthur | www.profilwerk.ch
Druck: Mattenbach AG, Winterthur | Auflage: 6 000
Kontakt: info@l-b.ch | www.l-b.ch | 2010