

BAU**W**STELLEN ZEITUNG

800 RECHNUNGEN



Bild: SB

Sie denken, machen und leisten Tag für Tag für den Vogelsang. Und Sie wissen, was Sie tun. Meine Kollegin Gaby Rüger und ich haben in der Buchhaltung der GWG auch immer wieder mit dem Vogelsang zu tun. Einfach anders. Wir begleiten Ihre Rechnungen. Bisher waren es rund 800. Bei manchen Beträgen zucken wir innerlich zusammen, weil sie so hoch sind. Es geht um viel Geld, das den Bauunternehmen auf der Vogelsang-Baustelle zusteht.

BERECHTIGTE FORDERUNGEN

Zugeben, was wir da genau bezahlen, verstehen wir nicht immer. Ihre Fachausdrücke sind nicht unsere. Aber bevor eine Rechnung zur Begleichung zu uns in die Buchhaltung kommt, wird sie mehrfach geprüft. Und zwar von Fachleuten, die genau verstehen, was sie machen. Sie wissen, ob das, was verrechnet wird, eine berechnete Forderung ist. Genauso wie die Buchhaltung in Ihrem Unternehmen sind wir selten auf der Baustelle und trotzdem mit Freude Teil des Projektes Vogelsang.

LIQUIDITÄT ZÄHLT

Seitens GWG sind wir froh, dass wir in der Lage sind, Ihre Rechnungen zuverlässig und zügig zu bezahlen. Liquidität ist nun mal sehr wichtig – für Genossenschaften genauso wie für Bauunternehmen. Das wissen wir und wir handeln dementsprechend. Wir wünschen Ihnen einen guten Sommer.

Fabienne Odermatt

AUS GUTEM HOLZ



Dave Kuster, Projektleiter bei der Sprenger Söhne AG, packt auch vor Ort mit an. Hier manövriert er ein Holzelement, das der Kran behutsam in die Höhe gehievt hat, zum richtigen Ort. Bilder: MF

DAS HOLZ FÜR DIE DACHELEMENTE UND TEILE DER FASSADE STAMMT AUS WINTERTHURER UND OSTSCHWEIZER WÄLDERN. DAS HEIMISCHE NADELHOLZ WIRD VON SPRENGER SÖHNE HOLZBAU AG IN SEUZACH WEITERVERARBEITET, UND SCHLIESSLICH IM VOGELSANG MONTIERT.

«Die Fichte – umgangssprachlich auch Rotanne genannt – ist der Klassiker für Holzkonstruktionen», sagt Dave Kuster von Sprenger Söhne Holzbau AG und Projektleiter für den Vogelsang. Praktisch seien beim einheimischen Nadelholz vor allem die langen Stämme. Dies erweist sich auch im Vogelsang als vorteilhaft: Die unterschiedlichen Holzelemente für die Fassade werden bis zu 11 Meter lang.



Es braucht mehrere Personen und Hände, um die rund 30 Quadratmeter grossen Holzelemente passgenau zu montieren.

SICHTBARES HOLZ

Je nach Haus werden das oberste oder die obersten beiden Geschosse mit einer Holzfassade verkleidet. Zum Schutz dieser und auch der Fenster und Balkone werden am Dachrand Holzelemente montiert, die bis zu zwei Meter über die Fassadenmauern herausragen. Die Oberflächen der Fassade und die Unterseite des Daches sind zudem druckimprägniert, damit sie witterungsbeständiger sind. Durch diese Konstruktion braucht die Fassade weniger Unterhalt. Nicht nur die GWG findet an dieser schönen und praktischen Lösung Gefallen. «Ich als gelernter Zimmermann finde sichtbares Holz einfach schöner als eine verputzte Fassade», sagt Dave Kuster.

VOM WERK...

In der Zimmerei der Firma Sprenger Söhne AG in Seuzach werden 13 Meter lange Balken auf einer Abbundanlage zugeschnitten. Die computergesteuerte Maschine – eine sogenannte «CNC-Maschine» – die der Projektleiter vorab aufgrund der Architekturpläne programmiert hat, bohrt an den richtigen Stellen Löcher und fräst Aussparungen ins Holz hinein. Weiter geht es in die Elementhalle, wo die einzelnen Teile von den Spezialisten wie ein Bausatz zusammengesetzt werden.

...AUF DIE BAUSTELLE

Sechs bis zehn fertige Elemente, ob für das Dach oder die Fassade, kommen nun auf eine Wechselpritsche – eine Ladefläche für den LKW – und werden im Werk auf einen

Lagerplatz transportiert. Dort warten sie, bis der LKW damit in den Vogelsang fährt. Vier solcher Fahrten sind nötig, um sämtliche Elemente für ein Haus zu liefern.

PASSGENAUE LIEFERUNG

Sind die Holzelemente im Vogelsang angekommen, ist die Arbeit für die Sprenger Söhne Holzbau AG noch längst nicht getan. Nun folgt die Montage. «Mit einem Tachymeter messen wir alles ein und stellen so sicher, dass die Masse stimmen», erklärt Dave Kuster. Der Tachymeter greift dafür direkt auf die Plandaten aus dem CAD-Programm und markiert so punktgenau die Stellen, wo die Elemente montiert werden. Der Kran hebt die Ladung meterhoch durch die Luft, und anschliessend werden die Elemente von fünf Personen aufgerichtet.

MATERIAL MIT GUTEN EIGENSCHAFTEN

Unter der Holzfassade befindet sich eine Unterkonstruktion – ebenfalls aus Holz – die auf der Baustelle mit Glaswolle gedämmt wird. Bei diesem Arbeitsschritt erkennt man einen Vorteil der Holzfassade: Sie ist ein guter Wärmedämmstoff. «Um den gleichen Dämmwert zu erreichen, benötigt die Holzfassade eine geringere Gesamtstärke als ein Backsteinmauerwerk», sagt Dave Kuster.

DURCHDACHTE UND SCHÖNE FASSADE

Die Arbeit für Sprenger Söhne Holzbau AG ist bis zur nächsten Lieferung erledigt. Die Dachelemente müssen nun möglichst schnell vom Spengler mit Kupfer verkleidet werden, damit auch alles von Anfang an dicht ist. Durch genaue Zeitplanung und gute Zusammenarbeit erhalten die obersten Stockwerke im Vogelsang eine durchdachte und erst noch schöne Fassade.

SPRENGER SÖHNE AG

Die Sprenger Söhne AG begann 1922 als Einmannbetrieb von Emil Sprenger-Ackermann in Neftenbach. Seine beiden Söhne übernahmen das inzwischen gewachsene Unternehmen und bauten über die Jahre weiter aus. Heute produziert das Unternehmen mit seinen 35 Mitarbeitenden in der Zimmerei in Seuzach Holzkonstruktionen für Bauprojekte in der Region und darüber hinaus.

HOLZ: AUS DER REGION FÜR DEN VOGELSANG

WEINLAND/ OSTSCHWEIZ

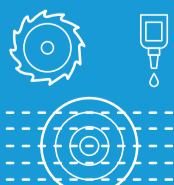
Fichten werden gefällt



TOGGENBURG

SÄGE- UND LEIMWERK

5 m lange Stämme einschneiden, trocknen und zu Balken verleimen

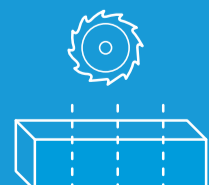


SEUZACH

Sprenger Söhne Holzbau AG

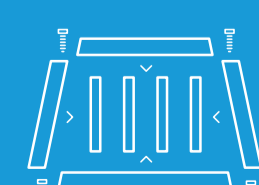
ABBUNDHALLE

295 m³ Holz schneiden und fräsen



ELEMENTHALLE

zusammenstellen



TRANSPORT

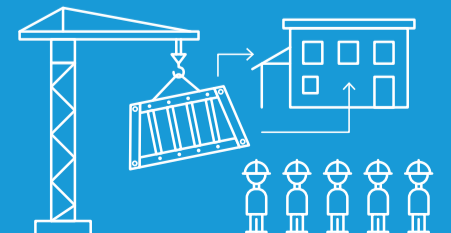
6 bis 10 Elemente/Fahrt auf Wechselpritsche



WINTERTHUR

Vogelsang-Baustelle

Montage der 30 m² grossen Elemente
247 Vordachelemente & 372 Wandelemente



ZUVERLÄSSIGE PARTNERIN AUS DER REGION

ES BRAUCHT GELD, UM LÖHNE UND LIEFERUNGEN ZU BEZAHLEN. ERST RECHT IN SCHWIERIGEN ZEITEN. DESHALB FORDERTE DIE GWG IM CORONA-LOCKDOWN DIE AUF DER BAUSTELLE TÄTIGEN UNTERNEHMEN AUF: «DENKT TROTZ CORONA DARAN, UNS DIE RECHNUNGEN ZU SCHICKEN! WIR BEZAHLEN – SO WIE IMMER.» DAS HAT VIEL MIT DER ZUVERLÄSSIGEN FINANZIERUNGSPARTNERIN, DER ZÜRCHER KANTONALBANK (ZKB) IN WINTERTHUR ZU TUN.

DER GRÖSSTE VERTRAG

Kein Vertrag im Projekt Vogelsang läuft über einen höheren Betrag, als der zwischen der ZKB und der GWG. Trotzdem ist die ZKB auf der Baustelle weniger sichtbar als die Baufirmen. Dabei ist sie im Planungs- und Bauablauf von A bis Z in jede Rechnungszahlung der GWG involviert.

DAS BESTE ANGEBOT KAM DURCH

Langjährige Finanzierungspartnerinnen kennen die GWG gut. Über die Finanzierung des Vogelsangs sprach die GWG mit ihnen schon Jahre vor dem Abbruch der ehemaligen Häuser. Im Oktober 2018, die Baubewilligung war da und ein Grossteil der Baukosten schon bekannt, stellte die GWG das definitive Projekt den möglichen Finanzierungspartnerinnen vor. Die ZKB in Winterthur machte für den Vogelsang das am besten passende Finanzierungsangebot.

VOGELSANG EINER GENAUEN PRÜFUNG UNTERZUGEN

Das Team Firmenkunden Bau/Immobilien bei der ZKB stellte sich bei der Überprüfung des Projektes vor Vertragsabschluss zwei wichtige Fragen, sagt Patrick Hubmann, der Teamleiter: «Wie viel Geld können wir für das Projekt maximal sprechen?» und «In welcher Form?». Ihr starkes Engagement für preisgünstigen Wohnungsbau seit der ersten Stunde des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Kanton Zürich kam der ZKB bei der Beantwortung zugute.

AKTIVE ROLLE ALS FINANZIERUNGSPARTNER

So schätzten Patrick Hubmann und sein Team routiniert den Bau, berechneten den Marktwert der Überbauung sowie die mögliche Finanzierungshöhe. Sie analysierten, ob die Wohnungen im Vogelsang auf dem Markt überhaupt gefragt sind und prüften die Kreditfähigkeit der GWG – also ob die GWG in Zukunft die anfallenden Hypothekarzinsen überhaupt bezahlen kann. Die ZKB kam zum Schluss, dass der Vogelsang ein unterstützenswertes Projekt ist. Patrick Hubmann erzählt: «Spannend für mich ist nicht nur das grosse Bauvolumen, sondern auch, dass ich in meiner aktiven Rolle als Finanzierungspartner der GWG während des Baufortschritts konkrete Vorschläge zu Finanzierungsmöglichkeiten machen kann.»

DEN BEDÜRFNISSEN ENTSPRECHEND

Partnerschaftlich – so wie die Zusammenarbeit auch sonst abläuft – haben sich die ZKB und die GWG auf einen Bau-



Patrick Hubmann und Philippe Buffat von der ZKB bieten die Sicherheit, welche die GWG und die Bauunternehmen brauchen: Sie bieten Gewähr, dass Rechnungen einfach und zuverlässig bezahlt werden können. Bild: MA

kredit geeinigt. Das heisst, die GWG kann Geld von einem ZKB-Konto flexibel beziehen. Während der Bauphase kann die GWG dann vereinbarte Beträge von diesem Konto in Hypotheken mit fixem Zinssatz umwandeln. Dabei gewinnt die Genossenschaft an Planungssicherheit und bleibt gleichzeitig flexibel. «Genau hier unterstütze ich die GWG und spreche Empfehlungen, wann eine Umwandlung sinnvoll wäre», sagt Patrick Hubmann.


ALLES RICHTIG?

Gaby Rüger und Fabienne Odermatt von der Buchhaltung der GWG haben bisher rund 800 Rechnungen bezahlt. Die ZKB prüft nach jeder Kontobewegung, ob die Zahlungen auch tatsächlich etwas mit dem Bau zu tun haben. Regelmässige Baustellenbesuche zeigen ebenfalls, ob das Geld wirklich für die Baustelle gebraucht wurde. Und zudem erhält die ZKB alle drei Monate ein Reporting von der Baumanagementfirma GMS Partner, in dem ersichtlich ist, ob der Zeitplan eingehalten wird oder ob unvorhergesehene Kosten auftreten.

UMWELTDARLEHEN

Es ist gut, wenn die Finanzierungspartnerin weiss, was für den Bau wichtig ist. «Die ZKB macht es uns durchwegs einfach, die Rechnungen zu bezahlen. Alles läuft unkompliziert, stressfrei und zuverlässig. Wir sind immer auf der sicheren Seite. Und das gibt auch den Bauunternehmen die Sicherheit, die sie brauchen», sagt Andreas Siegenthaler, der Geschäftsführer der GWG. «Für uns ist auch schön, dass sie sich wirklich interessieren, was hier entsteht. Ihnen geht es eindeutig um mehr als nur ums Geschäft.» Da es auch für die ZKB wichtig ist, Sinnvolles für die Umwelt zu tun, bietet sie für Bauten, die vorbildlich sind, sehr günstige Umweltdarlehen an. Weil der Vogelsang die Umweltkriterien der ZKB erfüllt, kommt die GWG so zu einer insgesamt sehr günstigen Finanzierung.

AM LÄNGSTEN

Wenn in vielen Jahren alle Garantiefristen abgelaufen sind, bleiben die GWG und die ZKB im Vogelsang weiterhin Partner. Denn die Kreditverträge sind nicht nur die grössten in Franken, sondern auch die mit den längsten Laufzeiten. 

NEUE IMPRESSIONEN VON DER BAUSTELLE



Das Mauern von Backsteinwänden hat sich im Verlaufe der Jahrhunderterte nur wenig verändert. Damit die Wand auch wirklich gerade wird und den statischen und optischen Anforderungen genügt, bedarf es nicht nur Muskelkraft, sondern vor allem Fachwissen, Genauigkeit und Erfahrung. Bilder: MA



Bevor der flüssige Beton in die Schalung gegossen wird, muss die Eisenbewehrung (Armierung) an die richtige Stelle platziert werden. Sie übernimmt die Druck- und Zugkräfte, welche auf das Bauteil einwirken.



Viele Wände im Vogelsang werden betoniert. Nach dem Aushärten des Stahlbetons wird die Holzschalung entfernt und das fertiggestellte Betonbauteil kommt zum Vorschein. Dann stellt sich heraus, ob es den Anforderungen entspricht oder ob die Oberflächen nachbearbeitet werden müssen.



Eine vorgesehene Aussparung in einer Stahlbetonwand – hier z.B. eine Türe – wird durch den Architekten geplant und durch den Maurer massgenau mit einer Holzschalung ausgespart.

NÄCHSTE TERMINE

30. JUNI 2020 BAUSTELLENZNÜNI

Am Dienstag, 30. Juni 2020, um 9 Uhr besucht Sie das GWG-Team auf der Baustelle und bringt Ihnen einen Znüni mit. Diesmal begrüssen wir Sie im nördlichen Teil der Garage, unterhalb der Häuser 12–15.

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

GWG
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur
052 245 13 60
www.gwg.ch, www.vogelsang-winterthur.ch

REDAKTION

Anne Boekhout
Giuseppe Venturini
Lena Zumsteg

GESTALTUNG

Fabian Buser

PAPIER

Refutura

FOTOGRAFIE

Simon Brühlmann (SB)
Milad Ahmadvand (MA)
Mareycke Frehner (MF)

AUFLAGE

200 Exemplare