

## Klimaadaptation der Gesewo-Liegenschaften: Antrag Innovationsfonds

*Zu Handen Generalversammlung 2025 am 21. Juni 2025*

*Initiant:innen: Bewohner:innen der Sagi Hegi, Langgasse und Kanzlei-Seen -  
unterstützt von der Geschäftsstelle Gesewo*



Illustration aus dem „Merkblatt Hitzeminderung“ der Stadt Zürich

### Ausgangslage

Die Gesewo besitzt und verwaltet aktuell sechzehn Liegenschaften in der Stadt Winterthur und der unmittelbaren Umgebung. Das Alter der Liegenschaften reicht von wenigen Jahren bis weit über ein Jahrhundert. Die Auswirkungen des Klimawandels führen zu neuen Herausforderungen für das behagliche Wohnen in unseren Häusern und den Aufenthalt im Aussenraum.

### Anliegen

Die Initiant:innen möchten ein häuserübergreifendes Konzept zur Klimaadaptation entwickeln, das Massnahmen konkret an dreien unserer Liegenschaften aufzeigt – die jedoch so ausgewählt wurden, dass sich die Erkenntnisse auf sämtliche Liegenschaften der Gesewo übertragen lassen. Hierfür wird der Generalversammlung beantragt, einen Betrag von CHF 26'700 aus dem Innovationsfonds zu sprechen.

## Vorhaben und Vorgehen

Beispielhaft sollen anhand exemplarischer Liegenschaften unserer Genossenschaft Konzepte und Lösungen zur Klimaadaptation abgeleitet und aufgezeigt werden. Folgende Häuser decken die Vielfalt des Gesewo-Portfolios ab und sollen im Rahmen des Innovationsfondsprojekts vertieft untersucht werden:

- Sagi Hegi, Baujahr 1993, 45 Klein- bis Grosswohnungen, Ateliers, grosser, diverser Aussenraum
- Langgasse 76, Baujahr 1925, 100 Jahre alter Massivbau, Satteldach, grosse Asphaltfläche
- Kanzlei-Seen, Baujahr 2010, Beton-Skelettbau mit Holzfassade und reich bepflanztem Garten

Die Gebäude wurden mit der Absicht ausgewählt, möglichst viele Aspekte sämtlicher Gesewo-Liegenschaften abzudecken, darunter Konstruktionsweise, Aussenraumgestaltung und Gebäudegrösse. So möchten wir eine möglichst hohe Übertragbarkeit der Erkenntnisse sicherstellen.

Wir streben vorerst zwei Teilprojekte an:

- «Konzept Klimaadaptation mit Messungen und Lösungsvorschlägen» und
- «Umsetzung Konzept Klimaadaptation in einem konkreten Projekt».

Dieser Innovationsfondsantrag umfasst nur Teilprojekt A, das folgend beschrieben wird. Teilprojekt B als auch potenzielle weitere Teilprojekte werden später als Ausblick umrissen.



Die drei exemplarisch zu untersuchenden Liegenschaften: Sagi Hegi, Langgasse und Kanzlei-Seen

## Teilprojekt A: Konzept Klimaadaptation mit Lösungsvorschlägen

Auf strategischer Ebene möchten wir folgende Fragen beantworten:

- Sind Ziele zur Klimaadaptation in der Strategie verankert? Wenn ja, wie sollen diese erreicht werden? Wenn nein, welche könnten das sein?
- Gibt es andere Themen, die in diesem Kontext mitbetrachtet werden sollten, z.B. zwingend Dekarbonisierung / Kreislaufwirtschaft, PV-Konzept
- Welche Ziele zur Klimaadaptation werden verfolgt, wie können Bauten entsprechend ausgerichtet werden?
- Wie kann dieses Gesamtkonzept konkret bei den untersuchten Liegenschaften umgesetzt werden? Was für Lösungen bieten sich an? Was sind allgemeingültige Erkenntnisse für unsere anderen Liegenschaften?

Mit externer Begleitung entwickeln wir ein übergeordnetes Konzept Klimaadaptation, welches den State of the Art zur Klimaadaptation zusammenstellt und Bezüge zu Projekten der Gesewo ableitet. Wir entwickeln konkrete Ziele zur Klimaadaptation. Anhand dieser können Entscheide zur Anwendung von Massnahmen getroffen werden. Die Massnahmen werden projektspezifisch anhand von den oben aufgeführten drei Objekten entwickelt. Anhand von Begehungen wird der Zustand der Liegenschaften bezogen auf die Klimaadaptation festgestellt (Bauweise, Sonnenschutz, Aussenraum). Messungen von

Oberflächentemperaturen und Wärmedurchgangskoeffizienten schärfen unser Verständnis und die Herausforderungen der drei untersuchten Liegenschaften. Das Konzept wird ausgearbeitet und dokumentiert.

Die eingeholte Offerte eines etablierten Nachhaltigkeits- und Bauphysikbüros für die externe Begleitung dieser Phase beläuft sich auf CHF 10'000, exkl. MwSt.

### **Ausblick Teilprojekt B: Umsetzung Konzept Klimaadaptation in einem konkreten Projekt**

Das Konzept Klimaadaptation wird in einem konkreten Projekt, zum Beispiel der Erneuerung der Sagi Hegi, umgesetzt. Dafür werden aus den Resultaten des Teilprojekts A projekttypische Leistungen für die Projektierung und Realisierung abgeleitet und ergänzend zu sonst üblichen Fachdisziplinen als Planungsleistung erbracht. Oder einfacher formuliert: Wir bauen eine erste unserer sechzehn Liegenschaften um, respektive entwickeln sie dahingehend weiter, dass sie dem Klima standhält und eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Auch hierfür bedarf es voraussichtlich der externen Begleitung durch Spezialist:innen. Diese liesse sich potenziell ebenfalls über den Innovationsfonds finanzieren. Dies ist jedoch nicht Teil dieses Antrags.

### **Weitere Angaben zur Gesuchsprüfung**

Projektziele, konkret: Ausgearbeitetes Konzept Klimaadaptation inklusive Massnahmenkatalog, ggf. öffentliche Präsentation der Ergebnisse

Projektziele, im übertragenen Sinne: Handlungsfähigkeit angesichts des Klimawandels, Gewährleistung von Lebensqualität

Zielgruppen und Nutzen: Sämtliche Bewohner:innen der Gesewo (konkrete Handlungsfähigkeit, Erhöhung Lebensqualität); Geschäftsstelle der Gesewo (Massnahmenplan zur genaueren, zielstrebigeren Umsetzung von Erneuerungsprojekten); Vorstand (Inputs zur strategischen Ausrichtung)

Projektplanung: Folgende Projektplanung wird nach der etwaigen Annahme des Antrags geschärft.

- Juni 2025: Antrag zu Händen GV
- Anfang Juli 2025: Beauftragung Nachhaltigkeitsplanung und Zusammenstellung erweiterte Projektgruppe (alle drei Liegenschaften, ggf. Häuserrat)
- Ende Juli 2025: Begehungen, Start Messungen
- August-September 2025: Erarbeitung Konzept Klimaadaptation und Massnahmenkatalog
- Oktober 2025: Präsentation der Ergebnisse in geeignetem Format
- Anschliessend: Evaluation, Abschlussbericht und Definition Folgeprojekt



### Projektorganisation:

- Projektleitung: Martin Wehrle, Tiago Laely
- Projektgruppe: Dani Germann (Sagi Hegi), Ralph Widmer (Langgasse 76), Ruedi Boxler (Kanzlei\_Seen), ggf. weitere, inklusive Projektleitung max. 6 Personen
- Die Schnittstelle zur Geschäftsstelle (Administration, Kommunikation, Kostenplanung) wird über Tiago gewährleistet.

Schnittstellen und Abgrenzung: Erkenntnisse aus dem Innovationsfondsprojekt können in die Überarbeitung des Strategie-Handlungsfelds Ökologie eingearbeitet werden. Zertifizierungen und Labels für unsere Liegenschaften sind nicht vorgesehen.

Kategorie und Bezug Leitbild: Das Projekt schärft die ökologische Ausrichtung unserer Genossenschaft und ebnet den Weg für ein höheres Nachhaltigkeitsniveau unserer Liegenschaften und eine höhere Lebensqualität unserer Bewohner:innen – was im Sinne der langfristigen Attraktivität und des Werterhalts unserer Häuser ist.

### **Finanzplanung**

Folgend die Aufstellung der erwarteten Kosten:

<b>Position</b>	<b>Abschätzung / Einordnung</b>	<b>Betrag (CHF)</b>
Personal extern	gemäss Richtofferte	10'000
Personal intern: Genossenschaftler:innen	140h Projektgruppe à 35 Fr.	5'000
Personal intern: Geschäftsstelle*	Einsatz Projektgruppe u. Administration	5'000
Infrastruktur	(Drucksachen und ggf. Präsentation)	2'500
Reserve	10 % des Vorangegangenen	2'200
Mehrwertsteuer	8.1%, gerundet	2'000
<b>Summe</b>		<b>26'700</b>

*\* Eine Finanzierung von Leistungen der Geschäftsstelle über den Innovationsfonds bedeutet, dass diese «auf das Projekt aktiviert» und damit aus dem Projekt finanziert, also nicht den allgemeinen Betriebskosten belastet werden.*

jki, tla, dge, mwe, rwi, rbo / 14.04.2025