HAUS magazin

08/2022
NOVEMBER
ERSCHEINT
8 MAL
JÄHRLICH

Lärm machen nur die anderen?

HAUS DÄMMEN, ENERGIE SPAREN

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

- Woher kommt der Lärm?
- Mehr Ruhe finden
- Zonenplan, Baulinien & Co.

ENERGIE

DOSSIER.

- Nachträglich dämmen
- 1x1 der Dämmstoffe
- Dämmung der Zukunft
- Denkmalschutz oder Dämmen?

DAMIT DER WINTER FREUDE MACHT. DIR UND DER UMWELT.

oecoplan
FÜR DIE GRÜNE ALTERNATIVE

WWF EMPFIEHLT oecoplan

JUMBO

PICK-UP

«Wir leben in einer Welt, in der sich Ideen ausbreiten. Es gibt kein Zurück. Also lasst uns vorwärts gehen.»

Farshid Moussavi
iranisch-britische Stararchitektin und Professorin

FOTOS: ARMIN LINKE/WIKIPEDIA, MARITXU/SHUTTERSTOCK.COM

Der internationale Terminal am Hafen von Yokohama (Japan) wurde von Farshid Moussavi entworfen.

WIR FINDEN: Unsere Welt scheint zurzeit auseinander zu driften, eine Krise löst die nächste ab, und es fällt uns schwer, optimistisch zu bleiben. Sich voll und ganz ins eigene Gärtchen zurückzuziehen, erscheint immer verlockender. Probleme lösen können wir so nicht: Unsere gesamte Zivilisation basiert auf dem Austausch von Ideen und Kulturen. Und nicht etwa, wie manche Kreise fordern, indem wir diese voneinander abgrenzen. Das nämlich ist nichts anderes als Ideologie – das Gegenteil der Idee als Produkt einer grenzenlosen Vorstellungskraft.

Nicht nur in der Musik, im Handel oder in der Forschung gehört das Voneinander-Lernen seit jeher zur DNA der Menschheit – auch die Architektur ist ein Sammelsurium aus verschiedenen kulturellen Einflüssen. Seit über 2000 Jahren führen durch die Schweiz wichtige Handelsrouten, und bis heute haben vielfältigste Kulturen auf die Architektur eingewirkt. Sämtliche grossen Stile – von Romanik über Barock bis zur Moderne – sind hierzulande vertreten, und zunehmend fliessen auch Elemente orientalischer und asiatischer Architektur in unser Strassenbild ein. Und das macht Sinn: Weil unsere Städte im Sommer zunehmend überhitzen, ist gerade der Blick auf die traditionelle Architektur in Wüstenregionen wertvoll.

Doch die Architektur ist lediglich ein Beispiel, wie sich Wissen ausbreitet – wenn man es zulässt: Innovation entsteht vor allem dann, wenn wir zusammenarbeiten, voneinander lernen und gute Lösungen adaptieren.

PETER HERT, Verleger HAUSmagazin

FAKTEN CHECK

5000
V. CHR.
Schon damals gab es in Europa Handel – und damit ein Austausch an Ideen. Wichtigstes Handelsgut war zu dieser Zeit der Feuerstein.

1,86
MILLIARDEN
So viele Websites gab es im Jahr 2021 im Internet. Sie alle sorgen dafür, dass sich Wissen schnell verbreitet.

3,15
PROZENT
So viel Prozent des BIP gab die Schweiz 2019 für Forschung und Entwicklung aus. Damit gehört sie weltweit zu den Spitzenländern.

FOLGEN SIE JETZT DEM HAUSMAGAZIN AUF FACEBOOK

facebook

INHALTS VERZEICHNIS

HAUS magazin
16. JAHRGANG

HERAUSGEBERIN
i-PRESSUM GmbH
Räffelstrasse 28
8045 Zürich
Tel. 043 500 40 40
info@hausmagazin.ch

VERLAG
Peter Hert
Corinne Ruf

REDAKTION
Tanja Seufert
Raphael Hegglin

CONTENT MANAGEMENT
Sandra Geiger

VERKAUF
Mirjam Fankhauser

E-MAIL-ADRESSEN
vorname.name
@hausmagazin.ch

REDAKTION UND VERLAG
Tel. 043 500 40 40
info@hausmagazin.ch

REDAKTIONELLE MITARBEIT
Thomas Bürgisser,
Brigitt Buser,
Michaela Müller,
Sasa Vranjes,
Helen Weiss

GRAFIK UND PRODUKTION
Othmar Rothenfluh, Zürich
Tom Hübscher,
tnt-graphics AG, Dietlikon

TITELBILD
Rabbitti/istock.com

DRUCK
Swissprinters AG, Zofingen

gedruckt in der schweiz

Wiedergabe von Artikeln und Bildern, auch auszugsweise oder in Ausschnitten, nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet. Für unverlangte Zusendungen wird jede Haftung abgelehnt.

RUHE BITTE! : BRENNPUNKT

Was ist Lärm? 06
Viel Lärm um Lärm 16
Dienstbarkeiten und Baugesetze 24

ENERGIE : DOSSIER

Wann soll ich mein Haus dämmen? 36
Dämmstoffe: die Qual der Wahl 40
Wärmedämmung soll dünner werden 42
Neue Dämmung, gleiche Fassade 43

KÜCHE

Die umweltfreundliche Küche 30

DO IT YOURSELF

Jedem guten Tropfen sein Plätzchen 32

PFLANZENWELT

Schädlingsfrei durch den Winter 34
Gartenkalender: Gartenarbeiten im November/Dezember 35

RATGEBER

Fragen rund ums Hauseigentum 46
Gleichzeitig kaufen und verkaufen 47
Zwischenfinanzierung: vom alten Haus ins neue 48

MARKTPLATZ

Für Sie entdeckt 50

BWT CHANGE THE WORLD sip by sip
BWT BEST WATER TECHNOLOGY

Strahlendes Bad?
WASSER MACHT SCHÖN.

Die Weichwasseranlage BWT Perla seta sorgt für strahlende und kalkfreie Armaturen, Fliesen und Duschwände.

BWT PERLA SETA

bwt.com

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

Was ist Lärm?

Wenn's knallt, kreischt, heult und pfeift, schlägt unser Herz merklich schneller. Auf Lärm reagiert der Körper. Aber was macht Lärm konkret mit uns – und wo kommt er her? TEXT– *TANJA SEUFERT*

LÄRM IST TEUER

Verkehrslärm verursachte im Jahr 2019 in der Schweiz Kosten von rund 2,8 Milliarden Franken. Diese setzen sich aus Gesundheitskosten und Wertverlusten von Liegenschaften zusammen. Letztere machen knapp 1,3 Milliarden Franken aus.

FOTO: ALEKSANDR RYBALKO/ISTOCK.COM

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

TEUFELSKREIS LÄRM

Wer es sich leisten kann, zieht aus lärmigen Wohngebieten weg. Diese Stadt- oder Lärmflucht wiederum führt zu neuen Lärmbelastungen: einerseits auf dem Land, wo mehr Menschen wohnen, andererseits durch den erhöhten Pendelverkehr.

Über eine Million Menschen leben in der Schweiz an einem Ort, der zu laut ist – also die Grenzwerte für Lärm überschreitet. Die sogenannten Immissionsgrenzwerte legen fest, ab wann Lärm das Wohlbefinden erheblich stört. Sie betragen in reinen Wohngebieten 60 Dezibel tagsüber und 50 Dezibel nachts (Jahresmittelwerte). Doch warum ist Lärm überhaupt so schlimm? Erst in den letzten Jahren wurde das Thema auf breiter Ebene erforscht – mit eindeutigen Resultaten.

GESUNDHEITLICHE FOLGEN VON LÄRM

Lärm schadet der Gesundheit nicht nur durch direkte Lärmschäden, wie zum Beispiel eine Gehörschädigung nach einem lauten Knall. Gefährlich ist vor allem der andauernde Lärm. Er versetzt den Körper in permanente Alarmbereitschaft: Stresshormone werden ausgeschüttet, Herzrate und Blutdruck steigen an. Die Folgen sind Erkrankungen wie Bluthochdruck und Diabetes. So verursacht Lärm in der Schweiz jedes Jahr 1,3 Milliarden Franken Gesundheitskosten.

STRASSENVERKEHR ERZEUGT AM MEISTEN LÄRM

Hauptverursacher von Lärm ist der Strassenverkehr – und dieser nimmt in der Schweiz stetig zu, ebenso wie die Verdichtung. Mehr Menschen bedeuten mehr Lärm. Gleichzeitig steigt das Ruhebedürfnis, es gibt zunehmend Beschwerden und Einsprachen. «Wo man wohnt, will man Ruhe», sagt Peter Angst von der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (siehe Interview). Aber wo gibt es das noch?

RUHIG, DAFÜR ABGELEGEN

Eine sehr ländliche Umgebung garantiert keine Ruhe: So ärgern sich zum Beispiel die Bewohnerinnen und Bewohner von Sternenberg – der höchstgelegenen Gemeinde des Kantons Zürich und aus dem gleichnamigen Film bekannt – im Sommerhalbjahr über Motorradfahrer und «Auto-Poser», die mit ihren aufgemotzten Fahrzeugen durch die idyllische Landschaft röhren. Doch ausserhalb von Hauptverkehrsachsen und einschlä- →

FOTOS: MICHAEL DERRER FUCHS/SHUTTERSTOCK.COM, BRIZMAKER/SHUTTERSTOCK.COM

INFO POINT

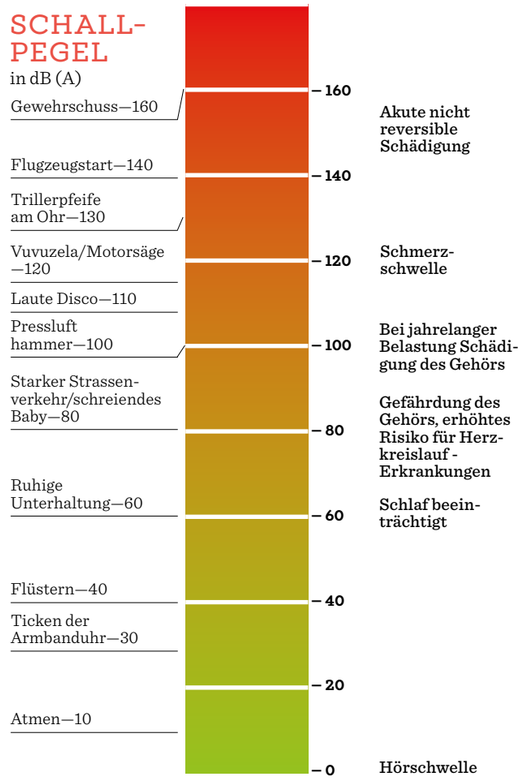
BELASTUNGSGRENZWERTE FÜR LÄRM IN DER SCHWEIZ

Die Belastungsgrenzwerte sind in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) verankert und stützen sich auf das Umweltschutzgesetz (USG). Dieses definiert drei Arten von Belastungsgrenzwerten:

- **PLANUNGSWERTE** gelten für die Errichtung neuer lärmerzeugender Anlagen und für die Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude (Wohnungen).
- **IMMISSIONSGRENZWERTE** legen die Schwelle fest, ab welcher der Lärm die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stört. Sie gelten für bestehende lärmerzeugende Anlagen und für Baubewilligungen von lärmempfindlichen Gebäuden (Wohnungen).
- **ALARMWERTE** sind ein Kriterium für die Dringlichkeit der Sanierungen und den Einbau von Schallschutzfenstern.

SCHALL-PEGEL

in dB (A)



Knopf in der Küchen-Planung?
Zeit für eine professionelle Fachberatung!
Jetzt Termin vereinbaren!

Sie bauen, wir beraten.
bauarena
Die ganzjährige Baufachmesse im Raum Zürich – Industriestrasse 18, 8604 Volketswil – Telefon +41 44 908 55 77 – bauarena.ch

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

ZÜGE ROLLEN LEISER

Personen- und Güterzüge der SBB produzieren heute deutlich weniger Lärm als früher. Seit 2020 gilt zudem ein Verbot lauter Güterzüge auf dem Schweizer Bahnnetz.

FOTOS: PHOTOSELY/ISTOCK.COM, MICHAEL DERRER FUCHS/ISTOCK.COM

INFO POINT

LANGSAMER FAHREN: WAS BRINGT'S?

Tempo 30 ist bei vielen Autofahrenden unbeliebt – aber hilft effizient gegen Lärm. Was viele nicht wissen: Es ist nicht nur der Motor, der Lärm macht, sondern vor allem die Reifen. Ab ca. 25 km/h sind sie lauter als der Motor. Ein Grund auch, weshalb Elektroautos bei langsamem Fahrtempo ein digitales Motorengeräusch von sich geben. Sie wären ansonsten praktisch lautlos unterwegs und damit eine Gefahr für Velofahrer und Fussgänger. Bei Geschwindigkeiten über 25 km/h sind Elektroautos aber gleich laut wie andere Autos. Tests und Vergleichsstrecken zeigen, dass Tempo 30 nicht nur bei Lärm nützt, sondern auch den gesamten Strassenraum und die Ortszentren aufwertet.

→ gig bekannten Ausflugsrouten gibt es sie durchaus, die ruhigen Fleckchen. «Irgendwo im Nirgendwo» ist es zwar ruhig, aber eben auch abgelegen. Für einen Vorteil bezahlt man mit einem Nachteil. Tiefere Immobilienkosten, dafür höhere Mobilitätskosten (und mehr Lärm für die anderen). Keine Nachbarn, dafür keine «Hast du mir 100 Gramm Butter?». Keine Strassen, aber auch weder Supermarkt noch Sushi-Restaurant. Die Ökonomin sagt dem «Opportunitätskosten», der Büezer «Chasch ned de Füfer und s'Weggli ha».

ERREICHBARKEIT MIT PRIVATEM UND ÖFFENTLICHEM VERKEHR

Die wertvollste Liegenschaft ist grundsätzlich an «sehr zentraler, aber ruhiger» Lage: am besten also ein Einfamilienhaus mit Umschwung in der autofreien Altstadt am See … Wer nicht über das nötige Kleingeld für ein solches Kleinod verfügt, macht mit einer Immobilie an eher ruhiger, gut erschlossener Lage nicht viel falsch.

Sprich, das Haus steht weder an der Hauptstrasse noch unter der Anflugschneise, und die nächste Stadt sollte mit ÖV und/oder Auto relativ schnell erreichbar sein (siehe auch Link auf Seite 12). →

PROFITIEREN SIE VON WEICHEM WASSER!

GUT ZU WISSEN
PAID POST

In einem Grossteil der Schweizer Haushalte fliesst hartes bis sehr hartes Wasser – also Wasser, das mit viel Kalk angereichert ist. Hartes Wasser kann zwar bedenkenlos getrunken werden, es hinterlässt aber unschöne Kalkflecken auf Armaturen, Gläsern und der Duschwand. Kalk kann auch die Rohrleitung verengen und verstopfen. Schon eine 1 mm dicke Kalkschicht kann den Energieverbrauch um bis zu 10 Prozent erhöhen. Hartes Wasser begünstigt ausserdem auch trockene Haut und Pickel und ist mitverantwortlich für glanzloses Haar. Hartes Wasser ist ausserdem mit ein Grund für kratzige, brüchige und farblose Wäsche. BWT Enthärtungsanlagen entziehen dem Wasser diese hartmachenden Stoffe und verwandeln es in seidenweiches BWT Perlwasser – ein Unterschied, den man sieht und fühlt. **www.bwt.com**

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

REIFEN-ETIKETTE

Die Lärmkategorie A bis C kennzeichnet auf der Reifen-Etikette die Lärmklasse. Wären alle Motorfahrzeuge mit leisen Pneus ausgerüstet, würde die Lärmbelastung etwa gleich stark sinken wie bei einer Halbierung des Verkehrs.

FOTO: PPAMPICTURE/ISTOCK.COM

→ VON KLÄFFERN UND LAUBBLÄSERN

Nicht immer sind Lärmquellen offensichtlich. So kann eine wenig befahrene Strasse durchaus viel Lärm verursachen, wenn sie steil und kurvig ist – oder, wie jene in Sternenberg, an schönen Wochenenden zur Ausflugsroute wird. Noch unberechenbarer ist Lärm, der von der Nachbarschaft ausgeht, sei es in Form von Hunden, Güggeln oder Partylöwen – ganz zu schweigen vom exzessiven Gebrauch motorisierter Gartengeräte wie Laubbläsern und Rasenmähern. Wie man mit diesen Lärmquellen umgeht, verrät Helen Weiss ab Seite 16. →

LINKS ZUM THEMA

Lärmbelastungsgrenzwerte in der Schweiz:

Bundesamt für Umwelt

Lärmoroma

Erreichbarkeit in der Schweiz mit ÖV und Auto:

Das neue Designfenster für die entspannteste Renovation

Sichtbar weiter

Das Renovationsfenster RF1 design erfüllt höchste ästhetische Ansprüche. Es lässt sich individuell gestalten und sorgt dank dem maximalen Glasanteil für ein spürbar offeneres Raumgefühl. Ausserdem verläuft die Renovation besonders schonend und schnell, sodass Sie jederzeit entspannen können. Jetzt mehr erfahren und vom kostenlosen Design-Paket profitieren.*

Profitieren Sie jetzt vom **kostenlosen Design-Paket**

☐ **Kontaktieren Sie mich für eine unverbindliche, kostenlose Fachberatung.**

Name, Vorname:

Strasse, Nr.:

PLZ, Ort: Telefon, E-Mail:

* Das Angebot ist nicht mit anderen 4B Rabatten kumulierbar und gilt nur für Privatkunden mit Direktbezug bei 4B und nur für eine begrenzte Zeit. Mehr Informationen auf www.4-b.ch/renovieren.

Code scannen oder Coupon einsenden an:
4B AG | Sales Service
An der Ron 7 | 6280 Hochdorf

SWISS MADE

PP

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

LÄRM-VERSTÄRKER

Gebäude reflektieren Schall und können Lärm deshalb «aufschaukeln». Dagegen hilft u.a. eine schallreduzierende Fassade.

INTERVIEW

DER EXPERTE

«Lärm verkürzt das Leben»

PETER ANGST
Leiter Fachstelle Lärmschutz der Baudirektion Kanton Zürich

Peter Angst, was empfinden wir als Lärm – und warum nehmen wir ihn so unterschiedlich wahr?

Die DIN-Norm definiert Lärm als unerwünschten Hörschall, der stört, belästigt, beeinträchtigt oder schädigt. Ob wir ein Geräusch als Lärm empfinden, hängt auch vom persönlichen Empfinden ab. Zum einen sind wir nicht alle gleich sensibel, auch Krankheiten oder allgemein die körperliche Verfassung beeinflussen unser Empfinden. Zum andern haben wir alle unterschiedliche Prägungen. Als Sohn eines Mechanikers bei der früheren Swissair ist Fluglärm für mich zum Beispiel viel weniger schlimm als jemand, der im Zug laut telefoniert. Für manche ist ein Töff Musik in den Ohren, für andere schlicht Lärm. Die Einstellung spielt eine grosse Rolle: Habe ich einen Bezug zu diesem Geräusch? Hat das Geräusch einen guten Grund – empfinde ich zum Beispiel die Baustelle vor dem Haus als sinnvoll oder unnötig? Nicht zuletzt nehmen wir rauschenden Lärm wie einen Wasserfall anders wahr als ein Geräusch mit Tönen, wie laute Musik, oder mit Impulsen, wie Hämmern, Hundegebell oder ein Knall.

Das heisst, ein lautes Konzert ist kein Problem, wenn ich die Musik liebe?

Leider ist man auch mit einer positiven Einstellung nicht vor Lärmschäden wie einem Tinnitus oder Hörschaden gefeit.

Durch laute Geräusche werden Stresshormone ausgeschüttet, was zu Erkrankungen wie Bluthochdruck führen kann. Ab einem gewissen Lärmpegel hat man körperliche Reaktionen – auch dann, wenn Sie das Geräusch nicht als störend empfinden.

Wie sehen diese Reaktionen denn aus?

Heute wissen wir, dank zahlreicher Studien im In- und Ausland, was Lärm anrichten kann. Tausende von Menschen wurden über Jahre untersucht, um die gesundheitlichen Auswirkungen von Lärm zu verstehen. So verursacht lange andauernder Lärm Bluthochdruck, Schlafstörungen, Herzkreislauferkrankungen und Diabetes. Lärm wirkt lebensverkürzend. Kinder, die Lärm ausgesetzt sind, können Entwicklungsverzögerungen aufweisen, wie in Kindergärten im Flughafenbereich festgestellt wurde.

Über welche Art Lärm beschweren sich die Leute am meisten?

In unserer Fachstelle ist dies der Strassenverkehrslärm. Hier treffen wir auch die meisten Massnahmen, zum Beispiel durch die Finanzierung von Schallschutzfenstern, durch lärmreduzierende Strassenbeläge oder durch Temporeduktionen. Bei Letzteren sind vermehrt auch andere Interessen ausschlaggebend, etwa mehr Sicherheit oder allgemein eine höhere Aufenthaltsqualität. Gemäss Gesetz sind Schallschutzfenster aber nur eine Ersatzmassnahme, wenn keine Möglichkeiten zur Lärmminderung an der Quelle vorhanden sind. Ein grosses Thema zurzeit sind Autoposer, die mit lauten Fahrzeugen unterwegs sind.

Warum kann man laute Fahrzeuge nicht einfach verbieten?

Da sind den Behörden, ausser bei illegal abgeänderten Fahrzeugen, die Hände gebunden. Es gibt Vorschriften, die in zahlreichen UN-Reglementen und EU-Vorschriften festgehalten sind. Werden diese Vorschriften eingehalten, erhält ein Fahrzeug eine Typengenehmigung. Die Schweiz ist aufgrund internationaler Verträge verpflichtet, Fahrzeuge mit einem entsprechenden Nachweis ohne weitere Prüfung zuzulassen. Es gibt keinen Grenzwert, mit dem man beurteilen könnte, ob eine einzelne Vorbeifahrt zu laut ist.

Apropos Poser, gibt es Unterschiede zwischen Stadtlärm und Landlärm?

In der Stadt besteht sicher eine Massierung des Lärms. Gemäss Bund leben 85 % der Lärmgeplagten in der Stadt. Man lebt dichter, wodurch auch mehr Lärm entsteht. Auf dem Land ist Lärm eher punktuell, vor allem entlang von Strassen, und hat teilweise auch andere Quellen, man denke an Schiessplätze, Laubbläser, Rasenmäher oder Kirchenglocken. Und wir haben eben auch Poser-Strecken in sehr ländlichen Gebieten – also ausgerechnet dort, wo man sich Ruhe erhofft.

Städter ziehen oft der Ruhe wegen aufs Land.

Und kaufen manchmal Liegenschaften, ohne den Ort wirklich zu kennen. Sie ziehen in eine vermeintlich ruhige Gegend und beschweren sich anschliessend über den benachbarten Sportplatz oder die Kuhglocken ...

Unbeschwert Ihr Zuhause verlassen.
Mit einem Tastendruck ist das smarte Alarmsystem aktiviert.

VERLAGSREPORTAGE

IMMER EIN GUTES GEFÜHL

Alarmierung bei Wasserschaden, Feuer und Einbruch – auch wenn niemand zuhause ist.

Sie möchten sich in Ihrem Zuhause oder im Unternehmen sicher und rundum geschützt fühlen? Dann sollten Sie eine umfassende Lösung für Ihre Sicherheit in Betracht ziehen und sich gegen lauernde Gefahren wappnen. Eine Alarmanlage schützt nicht nur gegen Einbrüche. Sie kann auch bei einem Wasserschaden oder bei Rauch und Feuer frühzeitig Alarm auslösen. Das ist vor allem dann sehr hilfreich, wenn niemand anwesend ist oder Sie schlafen. Nicht einmal ein tropfender Wasserhahn bringt Sie aus Ihrer Ruhe. Denn Ihr Alarmsystem alarmiert Sie rechtzeitig, bevor es zu hohen Kosten bei Wasserschäden kommt. Rauchmelder ergänzen Ihre Alarmanlage und entdecken Feuer in Ihren Räumen. Die Alarmzentrale kann im Ernstfall die entsprechenden Interventionsmassnahmen auslösen. Securitas Direct kümmert sich um alles, auch wenn niemand zuhause ist. Sie können also unbeschwert das Haus oder Ihr Unternehmen verlassen, die Ferien geniessen und ruhig schlafen. Lesen Sie hier, auf was es ankommt und wie Sie Ihr Sicherheitsgefühl steigern können.

SECURITAS DIRECT FÜR DIE KOMPLETTEN SICHERHEITSLÖSUNGEN AUS EINER HAND

Seit 30 Jahren bietet Securitas Direct in der Schweiz als erster Anbieter professionelle All-in-one-Lösungen für Privatpersonen und KMU an. Als Teil der Securitas Gruppe können Sie auf das dichteste Interventions-Netzwerk mit über 8'000 Mitarbeitern zählen. Ein «Securitas» ist so in Ihrer Nähe und kann im Ernstfall Ihr Objekt sichern.

WICHTIGE FAKTOREN, DIE IHRE SICHERHEIT GEWÄHRLEISTEN – FÜR WENIGER ALS 3 FRANKEN PRO TAG

- Beratung und Installation durch zertifizierte Fachleute - Bewegungsmelder, Sensoren und Kameras am richtigen Ort platziert.
- Innovative Technologie und einfache Bedienung - Sie können Ihr Leben unbeschwert geniessen.
- Rund um die Uhr für Sie da - Sie können immer anrufen.
- Umfassender Service mit Unterhalt, Batteriewechsel und Garantie stellt den Betrieb Ihres Alarmsystems über Jahre sicher.
- Permanente und diskrete Fernüberwachung - bei Anwesenheit und auch, wenn niemand da ist.
- Intervention durch Polizei und den Sicherheitsdienst von Securitas im Ernstfall - alles wird für Sie organisiert, Sie brauchen sich um nichts zu kümmern.

WICHTIG ZU WISSEN

Lösungen mit Alarm- oder Kamerainstallationen, die nur auf einem Smartphone alarmieren und eine funktionierende Internetverbindung auch bei Abwesenheit und in den Ferien erfordern, erfüllen diese Anforderungen oft nicht. Sie enttäuschen die meisten Benutzer. Im Ernstfall sind diese Kunden auf sich alleine gestellt und und können oft nichts unternehmen.

Wenn Ihnen Ihre Sicherheit am Herzen liegt, dann sollten Sie nicht selber Hand anlegen.

JETZT PROFITIEREN ALS HAUSMAGAZIN LESER

30 Jahre Securitas Direct
30% Jubiläums-Rabatt

SECURITAS DIRECT
swiss alarm solutions

Jetzt lohnt es sich besonders: Securitas Direct wird 30 und schenkt Ihnen 1% Ermässig pro Jubeljahr - das sind einmalige 30% Rabatt.

Also gleich mit Ihrer Foto App den QR-Code scannen, securitas-direct.ch/hmo22 in Ihren Browser eingeben oder Gutschein mailen oder einsenden.

Securitas Direct AG
Gratis-Telefon 0800 808 590
E-Mail: info@securitas-direct.ch
Internet: securitas-direct.ch/hmo22

GUTSCHEIN

Ja, ich möchte gerne eine kostenlose Beratung im Wert von Fr. 350.- Der Securitas Direct Experte macht sich ein Bild vom meinem Objekt, ermittelt den Sicherheitsbedarf und erstellt ein individuelles Sicherheitskonzept.
Die drahtlose Lösung kann innerhalb eines Tages installiert werden und ich profitiere vom Jubiliäumsangebot mit 30% Rabatt.

Name

Vorname

Adresse

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Gültig bis 31.12.2022.
Einsenden an Securitas Direct AG, Jubiläumsangebot HAUSmagazin, Chemin de Bérée 50, Postfach 1010 Lausanne

hmo22

FOTO: BERNARDBODO/ISTOCK.COM

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

Viel Lärm um Lärm

Das menschliche Gehör, das bei der Geburt bereits fixfertig entwickelt ist, ist äusserst sensibel und sehr effizient mit unserem Körper verbunden. Auf bestimmte Geräusche reagiert jeder Mensch anders, weil er sie mit unterschiedlichen Emotionen verbindet. Kein Wunder also, gibt's oft Streit um Lärm.

TEXT– ***HELEN WEISS***

Jedes Geräusch löst ein Gefühl aus: Das Knacken von Schokolade lässt uns das Wasser im Mund zusammenlaufen, während uns das Knacken von Fingerknöcheln kalte Schauer über den Rücken jagt. Auch Lärm wird subjektiv wahrgenommen, denn sowohl messtechnisch als auch akustisch lässt sich keine allgemeine Abgrenzung finden zwischen Musik, Klängen, Geräuschen und Lärm.

PAUSE GÖNNEN

Gönnen Sie Ihren Ohren ab und an auch einmal eine Ruhepause. Unternehmen Sie zum Beispiel lange Spaziergänge in ruhiger Natur. Oder lassen Sie abends mal den Fernseher oder das Radio abgeschaltet und lesen Sie eine Zeitschrift oder ein Buch.

FOTO: PXHERE.COM

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

HÜLLE BILDEN

Lärm kann nerven: Bauen Sie sich eine mentale Membrane, um sich besser abgrenzen zu können. An dieser prallt Lärm einfach ab.

FOTOS: SARAH CHAI/PEXELS.COM, ARINA KRASNIKOVA/PEXELS.COM, PHEELINGS MEDIA/ISTOCK.COM

Sind die Kinder zu laut? Da ist eine gute Kommunikation gefragt.

→ Gerade aufgrund dieses individuellen Empfindens löst Lärm oft auch Spannungen unter Mitmenschen aus. Denn bei der Wahrnehmung gilt oft die Grundregel «Lärm wird von den anderen gemacht». Doch was tun, wenn die Nachbarn laut sind? Hier gilt es zuerst, die eigenen Empfindungen in eine Relation zu stellen. Das heisst: zulässigen Lärm wie Babygeschrei muss man hinnehmen. Beschweren darf man sich hingegen über Kinder, die im oberen Stock Seilspringen – sie verursachen unnötigen Lärm.

ZULÄSSIGER ODER UNNÖTIGER LÄRM?

Den Bewohnern im oberen Stockwerk vorzuwerfen, man «höre alles», ist denn meist auch nicht besonders zielführend. Schliesslich sind die Wände so dick, wie sie sind, und das Problem liegt anderswo. Wenn die Nachbarin hingegen nachts um 2 Uhr noch immer wild feiert, darf man sich ruhig beschweren, denn auch das zählt zu unnötigem Lärm. Das gilt ebenfalls, wenn der Hobbygärtner nebenan jeden Freitagabend seinen Rasen mäht, während man sich von einer anstrengenden Arbeitswoche im Liegestuhl auf das Wochenende einstimmen →

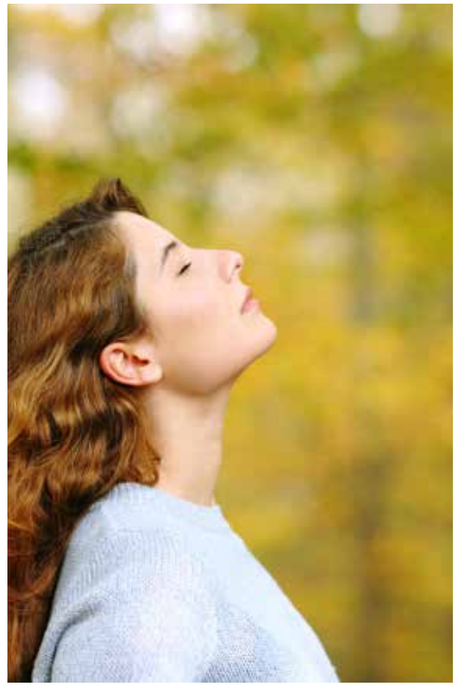
GUT ZU WISSEN
PAID POST

DAS NEUE DESIGNFENSTER

Das RF1 design bietet Ihnen die entspannteste Renovation und wird höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht. Der maximale Glasanteil sorgt für ein offenes Raumgefühl und zur individuellen Gestaltung sind Ihnen kaum Grenzen gesetzt. Unsere Designfenster werden in der Schweiz entwickelt und nachhaltig produziert. Sie überzeugen mit höchster Qualität, Langlebigkeit und besten Energiewerten. Sie sind Minergie-zertifiziert und erreichen als einzige Fenster in ihrer Kategorie die Energieeffizienzklasse A.

MEHR INFOS AUF www.4-b.ch/de/produkt/renovationsfenster-rf1-design/

4B



INFO POINT

CHECKLISTE RUHE FINDEN, LÄRM ERTRAGEN

Nicht immer lässt sich der Lärm aussperren – wenn bauliche oder andere Massnahmen nicht möglich sind, kann auch eine Veränderung auf psychologischer Ebene mittels Entspannungsübungen bei der Bewältigung der Lärmbelastung helfen. Diese sollten Sie dann üben, wenn Sie sich gut fühlen, um auch in der Stresssituation den ruhigen Zustand zu erreichen. Diese Atemübung entspannt, wenn Sie sich über Lärm nerven:

- **(1.)** Denken Sie an Ihre Atmung und finden Sie dabei Ihren eigenen natürlichen Rhythmus. Es hilft, durch die Nase einzuatmen, kurz die Luft anzuhalten und dann durch den Mund auszuatmen. Indem Sie sich auf ihre Atmung konzentrieren, fällt es Ihnen leichter, den Lärm auszublenden.
- **(2.)** Warten Sie einen Moment, bevor Sie wieder einatmen. Versuchen Sie jedes Mal, wenn Sie ausatmen, ein wenig von Ihrer Anspannung abzubauen. Tun Sie dies einige Minuten lang, bis Sie den Lärm ausblenden können.
- **(3.)** Nehmen Sie in einem nächsten Schritt einen vollständigen Atemzug durch die Nase und zählen Sie dabei langsam bis 3 . Füllen Sie Ihre Lungen vollständig. Atmen Sie durch den Mund aus und zählen Sie dabei langsam bis 3.
- **(4.)** Erweitern Sie die Übung, indem Sie bis 3 zählend einatmen und bis 6 zählend ausatmen. Wiederholen Sie die Übung mehrmals und lauschen Sie Ihren Atemgeräuschen.
- **(5.)** Atmen Sie normal durch die Nase ein und durch die Nase aus. Wenn Sie denken, die Lungen sind leer, blasen Sie durch den Mund aus – es ist erstaunlich, wie viel Luft bleibt. Mehrmals wiederholen.

OTTO'S

Schuhschrank
Mailand Korpus Dekor weiss/ Front MDF Hochglanz weiss, 101 x 99 x 35 cm

249.-
HIGH GLOSS
Auch online erhältlich. ottos.ch

Polstergarnitur
Bonn Stoff dunkelgrau, 264/264 x 89 x 97 cm

1799.-
GROSSE TYPENAUSWAHL
Grosse Farbauswahl
Auch online erhältlich. ottos.ch

Tisch
Svenja Eiche rustik geölt, mit Baumkante, Gestell Metall schwarz matt
160 x 75 x 90 cm **499.-**
200 x 75 x 95 cm **699.-**

ab 499.-
MASSIVHOLZ

Stuhl Xenia 119.-

Polstergarnitur
Mainz Stoff grau

2er-Sofa 146 x 97 x 89 cm
699.-
899.-
3er-Sofa 198 x 97 x 89 cm
GROSSE TYPENAUSWAHL
Grosse Farbauswahl
Auch online erhältlich. ottos.ch

Boxspringbett
Baker Stoff grau, inkl. Mikro-Taschenfederkernmatratze, Liegefläche 180 x 200 cm

inkl. Topper und Wendematratze
1399.-
WENDEMATRATZE H2 H3

Riesenauswahl. Immer. Günstig. ottos.ch

Keine Frage, der Rasen muss gemäht werden. Die Frage ist nur, wann.

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

SCHWERER IST BESSER

Je schwerer das Material einer Schallschutzwand ist, desto effektiver der Lärmschutz: Mauern aus Beton, Ziegel oder Stein können wahre Schallschlucker sein.

INFO POINT

ZU LAUT? SANIERUNG EINFORDERN

Wenn die Strasse übermässigen Lärm verursacht, können Mieter und Hauseigentümer den Einbau von Schallschutzfenstern fordern. Lärm ist übermässig, wenn die massgebenden Grenzwerte überschritten werden. Falls Sie vermuten, dass Sie von übermässigem Strassenlärm betroffen sind, können Sie bei der kantonalen Lärmschutz-Fachstelle ***cerclebruit.ch*** Auskunft über die Lärmbelastung an der Liegenschaft gemäss dem kantonalen Lärmbelastungskataster verlangen. Im Falle einer Grenzwertüberschreitung können Sie den Sanierungszeitplan oder das Sanierungsprojekt einfordern. Vorlagen dazu erhalten Sie bei der Geschäftsstelle der Ärztinnen und Ärzte für Umweltschutz oder unter ***aefu.ch.*** Ergibt die Auskunft, dass bei Ihnen der Alarmwert erreicht oder überschritten ist, so sind dringende Massnahmen zu treffen: Ist eine Sanierung aus bestimmten, in der Lärmschutzverordnung definierten Gründen nicht möglich, dann sind Schallschutzfenster einzubauen. Die Kosten für den Einbau von Schallschutzfenstern trägt meistens der Eigentümer der Strasse. Dies kann in bestimmten Fällen auch die Gemeinde sein. Aber: Wurde die Wohnliegenschaft an einer bereits lärmigen Strasse errichtet, trägt hingegen der Eigentümer der Liegenschaft die Schallschutzkosten. Auskünfte dazu erhalten Sie von der zuständigen Lärmschutz-Fachstelle. Wird der Immissionsgrenzwert überschritten, der Alarmwert aber nicht erreicht, so muss der Kanton oder die Gemeinde die Sanierung gemäss Sanierungsplan einleiten. Allerdings werden in diesem Fall keine Schallschutzfenster finanziert. Fehlt ein Sanierungsplan oder gar der Lärmbelastungskataster, empfiehlt sich der Beizug einer rechtskundigen Person.

→ möchte: Das ist zwar durchaus zulässig, aber störend. Hier darf man auf nette Art über den Gartenzaun mal nachfragen, ob die Rasenpflege immer zum selben Zeitpunkt stattfinden muss, und die eigene Sicht der Dinge darlegen. In solchen Situationen gilt immer: einen neutraler Ort für das Gespräch wählen, nicht aus negativen Emotionen heraus reklamieren, sondern freundlich und neutral agieren sowie respektvoll bleiben. Die Nachbarin ist kein Kind, das gerügt werden muss, sondern eine erwachsene Person, der auf Augenhöhe begegnet wird.

INDIVIDUELLE ABMACHUNGEN

Die meisten Gemeinden halten die Spielregeln zum Lärm im Rahmen einer Gemeinde- oder Polizeiverordnung fest. Häufig findet sich darin ein eigenständiger Abschnitt für Lärmschutz, der auch die gängigen Ruhezeiten regelt. Selbstverständlich darf man nach Absprache als Wohnparteien individuelle Regelungen beschliessen, um etwa ohrenbetäubendes Musizieren oder lautstarkes Handwerken auf bestimmte Zeiten zu beschränken. Verständnis und die Offenheit für Kompromisse helfen, eine zufriedenstellende Lösung des Problems zu finden. Falls also der Nachbar tatsächlich nur am Freitagabend Zeit für die Rasenpflege hat, kann man sich vielleicht auf eine andere Uhrzeit einigen oder man erledigt in dieser Zeit selbst einige Hausarbeiten, bevor man sich in den Liegestuhl legt.

LÄRMSCHUTZ DANK GRÜNZEUG

Der Anspruch, im eigenen Heim jederzeit das machen zu dürfen, was man will, gilt nur, wenn man allein in der Wildnis wohnt. Hat man Nachbarn in der Nähe, lebt man sozusagen in einer riesigen WG, bei der Rücksicht und auch ein gewisses Mass an Kulanz gefragt sind. So lässt sich in manchen Fällen der Lärm auch umdeuten. Das klappt, wenn man dem Lärm einen Sinn gibt und man sich klar macht, dass er einen Vorteil für uns hat oder zeitlich begrenzt ist. Wenn besagter gartenaffine Nachbar den Rasen mäht, weiss man, dass es bald nach frischem Gras duftet. Mit gezielten Übungen (siehe Box) →

Man darf ruhig nachts um 2 Uhr reklamieren, wenn die Nachbarin wild feiert.

FOTOS: PXHERE.COM, COTTONBRO/PEXELS.COM, JACKF/ISTOCK.COM, THOMAS STOIBER/SHUTTERSTOCK.COM

RUFALEX

Clever sanieren mit Rollladen
Rendite erhalten

RUFALEX Rollladen-Systeme AG
Industrie Neuhof 11
3422 Kirchberg, Switzerland
Telefon +41 34 447 55 55
rufalex@rufalex.ch | www.rufalex.ch

Kostenanalyse Sanierung Mehrfamilienhaus

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

LÄRM IST SUBJEKTIV

Das Kläffen des Hundes vom Nachbarn stört Tierliebhaber kaum, während andere das Gebell des Vierbeiners als sehr unangenehm empfinden.

Tiere machen ebenso wie Kinder oft Lärm und sind deshalb ein häufiger Streitpunkt unter Nachbarn.

→ lässt sich zudem eine innere Ruhe finden, denn jeder ärgerliche Gedanke über die Lärmquelle ist reine Zeitverschwendung und stresst oft mehr als der Lärm selbst.

Lärmgestresste sollten zudem versuchen, ihr Wohnumfeld durch Lärmstopp-Massnahmen zu optimieren. Dazu gehört zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern. Ideale Lärmschlucker sind zudem Grünpflanzen, bodentiefe Vorhänge, Wände mit schallabsorbierender Farbe sowie Teppichboden statt Laminat. Auch wer sich leise Technik ins Haus holt, gewinnt: Beim Kauf von Wasch-, Spülmaschinen und Trocknern sollte man deshalb auf das «Silence»-Siegel achten. Im Garten kann eine Begrünung – zusammen mit anderen Massnahmen – zu einer angenehmen Klangqualität der Aussenräume beitragen und so das persönliche Wohlbefinden in dicht besiedelten Räumen verbessern. So streuen beispielsweise Äste und Belaubung den Schalleinfall und brechen die hohen Spitzen. Immergrüne Hecken dienen zudem gleichzeitig als Lärm- und Sichtschutz. ●

LINKS ZUM THEMA

Ärger mit den Nachbarn – Konflikte richtig lösen

Wie lerne ich Lärm zu ignorieren?

Schweizerische Liga gegen Lärm

FOTOS: CELIL DOĞAN/PEXELS.COM, ROBERT ADAMEC/SHUTTERSTOCK.COM

Spezialisten gegen Moos und Algen sorgen endlich für moosfreie Fassaden ohne Hochdruck!

Über 90% aller Verschmutzungen an Fassaden sind auf das Wachstum von Moos, Algen, Flechten und Schimmel zurückzuführen. Die schmutzig-grünen Beläge stören nicht nur das gepflegte Erscheinungsbild, sondern senken auch die Lebenserwartung des Fassadenverputzes.

Langfristiger Erfolg
Die zugelassene Substanz auf Salz- und Alkoholbasis entfaltet seine Wirkung nur bei organischen Stoffen, wie zum Beispiel Algen, Flechten und Moose. Auf den besprühten Unterlagen, wie beispielsweise Metallen, Gips, Beton und Holz, findet keine unerwünschten Reaktion statt. Der Wirkstoff verhindert einen neuerlichen Befall erfahrungsgemäss während 7 bis 15 Jahren. Es werden keine Chemikalien, wie zum Beispiel Chlor oder Abwandlungen davon (Javelwasser, Kaliumhypochlorit), eingesetzt.

Schonende Anwendung
Das Mittel wird von Moosfrei schonend aufgesprüht. Bewusst verwendet das Unternehmen keine Hochdruckreiniger, da der hohe Wasserdruck die Fassadenstruktur beschädigen kann. Der Verputz und die Farbe werden durch den starken Wasserstrahl aufgeraut und porös; kleine Risse und mikroskopische Absplitterungen können entstehen. Dies wiederum begünstigt einen späteren Befall.

Geld sparen
Eine rechtzeitige Behandlung verhindert ein teures Sanieren der Fassade. Dank ausziehbaren Teleskop-Reinigungslanzen und Hebebühnen benötigen die Profis kein Gerüst. Die Behandlung durch Moosfrei ist daher bis zu 90% günstiger als ein Neuanstrich.

Bereits nach wenigen Monaten sind deutliche Unterschiede sichtbar (links vorher, rechts nachher).

Hoher Nutzen
Die Vorteile von Moosfrei für Gebäudebesitzerinnen und -besitzer im Überblick:

Nachhaltig: Die Fassade ist erfahrungsgemäss 7 bis 15 Jahre geschützt.

Effektiv: Bekämpft sämtliche Algen, Moose, Flechten und Schimmel auf jeder Oberfläche.

Praktisch: Die Behandlung ist kurz und verursacht weder Lärm noch Staub.

Kostengünstig: Das Verfahren spart viel Geld.

Schonend: Die Oberfläche – egal ob Verputz, Beton, Holz oder Metall – wird nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Bewährt: Hunderte von Fassaden wurden erfolgreich in der ganzen Schweiz behandelt.

MOOSFREI FASSADENBEHANDLUNG

Sehen Sie sich das Video der Behandlung an:

MOOSFREI • Sonnenberg 42 • 6313 Menzingen
Tel. 041 531 22 33 • info@moosfrei.ch • www.moosfrei.ch

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

DIENSTBARKEITEN UND BAUGESETZE:

Das muss man wissen

Eigenheimbesitzer können mit ihrer Liegenschaft machen, was sie wollen? Nicht ganz! Es gibt immer Vorgaben zu beachten, die allenfalls Neu- und Ausbauten wie auch Nutzungen beschränken.

TEXT– ***THOMAS BÜRGISSER***

Einfach einmal drauflosbauen – das gibt es in der Schweiz nicht. Zum einen bestehen öffentlich-rechtliche Vorgaben, etwa in Form von Baugesetzen. Hier wird von Bund, Kantonen und Gemeinden zum Beispiel geregelt, welche Bauten wie ausgeführt wo erstellt werden dürfen. Es gibt aber auch privatrechtliche Einschränkungen wie Dienstbarkeiten beziehungsweise Servitute, die meist im Grundbuch eingetragen sind. Eine Übersicht: →

SO ENTSTEHT EINE DIENSTBARKEIT

Damit eine Dienstbarkeit entsteht, braucht es in der Regel einen Vertrag zwischen den entsprechenden Parteien. Seit 2012 muss dieser öffentlich beurkundet, also von einem Notar oder einer Notarin unterschrieben werden.

FOTO: SIMONSKAFAR/ISTOCK.COM

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

FÜR ALLE EINSEHBAR

Viele Einträge im Grundbuch sind grundsätzlich für alle einsehbar. Entsprechend wird aber auch vorausgesetzt, dass alle diese Einträge kennen. Man kann sich also nicht nach einem Kauf auf Unwissen berufen.

Auf einem Katasterplan sind Grundstücke, aber beispielsweise auch Baulinien genau verzeichnet.

→ ZONENPLAN

Im Zonenplan zeigt eine Gemeinde auf, wie ein Boden genutzt werden darf, Parzelle für Parzelle. Dabei gibt es je nach Kanton verschiedene Zonen, in denen gar nicht oder nur für bestimmte Zwecke gebaut werden darf. Im Detail ausgeführt wird das meistens in einer Bau- und Zonenordnung, die je nach Gemeinde auch anders heissen kann.

→ SONDERNUTZUNGSPLAN

Teilweise bestehen für gewisse Zonen besondere Vorschriften, die über jene der Bau- und Zonenordnung hinausgehen. Das können zum Beispiel Sonderbauvorschriften sein, durch welche das Erscheinungsbild eines Quartiers möglichst einheitlich bleiben soll. Oder ein Gestaltungsplan als Entwicklungsinstrument für ein bestimmtes Gebiet.

→ BAULINIEN

Baulinien sind Planungsinstrumente der Nutzungsplanung: wo braucht man Platz für einen eventuellen Strassenausbau? Für Eisenbahnen oder Leitungen? Solche Flächen für bestehende oder künftige Anlagen im öffentlichen Interesse sollen von Bauten freigehalten werden. Entsprechend zeigen Baulinien an, bis wohin höchstens gebaut werden darf, und ersetzen allgemeine öffentlich-rechtliche Abstandsvorschriften.

→ KATASTERPLAN

Auf einem Katasterplan wird ein Grundstück gemäss amtlicher Vermessung gezeigt. Auch Gebäude – bestehende oder geplante – sind darauf verzeichnet, gleich wie Baulinien, Strassen, Gewässer usw. Wichtig ist dieser Katasterplan beispielsweise beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken, aber auch bei einer Baueingabe.

→ DIENSTBARKEITEN

Unter Dienstbarkeiten versteht man zum einen Einschränkungen, die auf einem Grundstück lasten, und zwar gegenüber anderen Grundstücken (Grunddienstbarkeit) oder Personen (Personaldienstbarkeit). Zum anderen können Dienstbarkeiten aber auch Vorzüge sein, die mit dem Grundstück verbunden sind. Es gibt eine Vielzahl verschiedener Dienstbarkeiten:

→ BAURECHT

Wer eine Parzelle nicht verkaufen will, kann jemandem auch «nur» das Baurecht darauf erteilen. Meist wird ein solcher Baurechtsvertrag über eine sehr lange Zeitdauer abgeschlossen und für die Nutzung des Bodens wird ein Baurechtzins bezahlt.

→ NÄHERBAURECHT

Allgemein wird oft für eine Dienstbarkeit bezahlt, oder aber es wird ein Gegenrecht erteilt. So kann beispielsweise mit einem Nachbarn vereinbart werden, dass man näher ans Nachbargrundstück bauen darf, als allgemein öffentlich-rechtlich vorgesehen. Nicht selten erteilen sich beide Grundstückbesitzer das Recht gleich gegenseitig.

→ WEGRECHT

Mit einem Wegrecht erhält man die offizielle Erlaubnis, einen Weg zum eigenen Grundstück zu nutzen, der über ein anderes Grundstück führt.
Dieser Weg muss auch erhalten bleiben. Gleichzeitig ist es ratsam, mit dem Wegrecht auch weitere Details wie etwa den Unterhalt des Weges zu regeln. →

INFO POINT

WO INFORMIEREN?

ÖREB-KATASTER: Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind Vorgaben festgehalten, die sich beispielsweise aus einem Nutzungsplan ergeben. Der ÖREB-Kataster ist online abrufbar. Noch sind nicht alle ÖREB dort eingetragen, der ÖREB-Kataster wird aber laufend ergänzt. Auf Bundesebene finden sich hier zum Beispiel die Nutzungsplanung, Baulinien von Nationalstrassen aber auch die Lärmempfindlichkeitsstufen oder belastete Standorte. Abrufbar ist der ÖREB-Kataster über cadastre.ch.
GRUNDBUCH: Dienstbarkeiten sind privatrechtlich und nicht im ÖREB-Kataster eingetragen, sie sind dem Grundbuch zu entnehmen. Ein Grundbuchauszug mit den entsprechenden Angaben kann beim dafür verantwortlichen Grundbuchamt bestellt werden.

DER EXPERTE

«GEGEN BESTEHENDE BAULINIEN KANN MAN SICH GRUNDSÄTZLICH NICHT WEHREN»

TOBIAS BÄTTIG
Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht
Partner
Rudolf & Bieri AG, Luzern

Wie wehre ich mich gegen Dienstbarkeiten im Grundbuch?

Grundsätzlich können im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten nur im Einverständnis aller daran berechtigten Grundeigentümer gelöscht werden. Kann man sich nicht einigen, müsste eine Klage um Löschung beim zuständigen Zivilgericht eingereicht werden. Dies kann der belastete Grundeigentümer vor Gericht verlangen, wenn die Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück jegliches Interesse verloren hat, zum Beispiel ein Grundstück anders erschlossen wird und das Wegrecht nicht mehr benötigt wird.

Falls ein Interesse der berechtigen Grundeigentümerin zwar noch besteht, aber im Verhältnis zur Belastung beim anderen Grundeigentümer unverhältnismässig ist, kann die Dienstbarkeit gemäss Gesetz allenfalls gegen Entschädigung abgelöst werden.

Was ist, wenn eine Dienstbarkeit nicht eingehalten wird?

Sofern eine Ermahnung nicht ausreicht, stehen dem Dienstbarkeitsberechtigten mehrere rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung. Er kann aus Besitzesschutz beim Gericht klagen und verlangen, dass die Störung der Dienstbarkeit aufhört.

Weiter kann sich eine betroffene Eigentümerin auch mittels Eigentumsfreiheitsklage zur Wehr setzen, namentlich wenn sie an der Ausübung der Dienstbarkeit völlig gehindert wird.

Kann ich auch gegen Baulinien etwas unternehmen?

Baulinien basieren im Gegensatz zu Dienstbarkeiten auf öffentlichem Recht. Gegen bestehende Baulinien kann man sich grundsätzlich nicht wehren. Allenfalls kann bei der Planungsbehörde ein Gesuch um Löschung oder Verschiebung eingereicht werden. Anders sieht es aus, wenn Baulinien erlassen oder verschoben werden. Das geschieht im Rahmen eines bestimmten Verfahrens von Planungsbehörden der Gemeinde oder des Kantons. Als betroffener beziehungsweise interessierter Grundeigentümer kann man sich dann innert einer gewissen Frist dagegen zur Wehr setzen und Rechtsmittel erheben.

FOTO: ANDREYPOPOV/ISTOCK.COM

RUHE BITTE!

BRENNPUNKT.

BELASTETE STANDORTE

Standorte, die beispielsweise durch frühere Abfallentsorgung belastet sind und für Mensch und Umwelt gefährlich sein können, sind ebenfalls im ÖREB-Kataster verzeichnet und online abrufbar.

Mit Erholungszonen werden bewusst Flächen freigehalten, auf denen sich die Bevölkerung erholen kann.

→ LEITUNGSRECHT

Nicht nur oberirdisch kann ein Grundstück von anderen genutzt beziehungsweise durchquert werden, auch unterirdisch: wenn zum Beispiel Gas- oder Wasserleitungen über das Grundstück zu einem anderen führen. Dann spricht man vom Leitungsrecht.

→ WOHNRECHT

Zu den Personaldienstbarkeiten gehört das Wohnrecht. Dieses wird einer Person meist auf Lebzeiten erteilt. Das kann zum Beispiel sein, wenn eine Liegenschaft noch zu Lebzeiten an eine Stiftung vermacht wird, man selber aber bis zum Lebensende darin verbleiben will.

Es gibt noch viele weitere Servitute wie auch öffentlichrechtliche Einschränkungen. Sie alle können ein Bauvorhaben einschränken oder allenfalls erst ermöglichen. Entsprechend wichtig ist es, bei einem Kauf sämtliche dieser Vorgaben, Einschränkungen und Rechte zu kennen, um keine bösen Überraschungen zu erleben. Ein Blick ins Grundbuch wie auch in den Kataster der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen gehört also unbedingt dazu. ●

INFO POINT

CHECKLISTE DIESE ZONEN GIBT ES

Grundsätzlich wird auf Bundesebene zwischen Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone unterschieden. Jeder Kanton kann jedoch weiter unterteilen. Einige Beispiele:

- **WOHNZONE:** In Wohnzonen wird vor allem Wohnraum erstellt. Oft gibt es eine zusätzliche Unterteilung bezüglich erlaubter Geschosse.
- **KERNZONE:** Ein Gebiet, dessen Charakter möglichst erhalten bleiben soll, zum Beispiel eine Altstadt.
- **ÖFFENTLICHE BAUTEN:** Krankenhäuser, Schulen, Behörden – hier finden sich Gebäude mit öffentlichem Zweck.
- **INDUSTRIE-/GEWERBEZONE:** Diese Zonen sind für Industrie- beziehungsweise Gewerbebauten vorgesehen.
- **ERHOLUNGSZONE:** Diese Flächen sollen meist freibleiben, allenfalls sind Bauten wie ein Spielplatz erlaubt.
- **LANDWIRTSCHAFTSZONE:** Ausschliesslich für landwirtschaftliche Bauten.

LINKS ZUM THEMA

ÖREB-Kataster: Das offizielle Informationssystem für die wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Grundbuchämter-Suche: Verzeichnis der Schweizer Grundbuchämter

FOTO: ASCENTXMEDIA/ISTOCK.COM

Spazieren im Wald ist wie Heizen mit dem Pelletkessel Hoval BioLyt: Aufatmen für Mensch und Umwelt. Dank einer modularen Konstruktion wird die Montage zum Kinderspiel. Und mit dem nachwachsenden, regionalen Brennstoff Holz heizt man mit BioLyt automatisch umweltfreundlich und ist unabhängig von unberechenbaren Öl- oder Gaspreisen. Behaglich, klimafreundlich, variabel. BioLyt ist der Schritt in eine lebenswerte Zukunft.

Mehr erfahren: www.hoval.ch/biomasse-pelletheizung-biolyt

Die umwelt-freundliche Küche

Nicht nur sparsame Elektrogeräte machen eine Küche nachhaltig. Das sind die wichtigsten Aspekte. TEXT– ***TANJA SEUFERT***

NACH-HALTIG

Nachhaltigkeit ist in aller Munde und dient heute quasi als «Schirmherrin» für Umweltschutz und soziale Gerechtigkeit. Eigentlich bedeutet Nachhaltigkeit, Rohstoffe so zu nutzen, dass sich diese regenerieren können. Ursprünglich aus der Forstwirtschaft – nur so viel Holz zu schlagen, wie nachwachsen kann – lässt sich das Nachhaltigkeitsprinzip heute auf alle Ressourcen anwenden. Ganz zentral ist heute der «Rohstoff» Energie. Auch Energie ist, daran werden wir gerade erinnert, eine nicht unbegrenzt verfügbare Ressource. Fossile Energie, etwa aus Erdöl oder Erdgas, lässt sich nicht erneuern. Sie ist quasi das, was in der Forstwirtschaft der Kahlschlag ist. Aber was bedeutet das für eine Küche?

GRAUE ENERGIE STECKT IN JEDEM BAUTEIL

Energie braucht es für die Herstellung, den Transport und die Montage einer Küche. Sei es das Holz, das für die Küchenmöbel verwendet wird, der Strom für die Werkzeuge, um diese Möbel zu bauen, oder der Diesel für den LKW, der sie an ihren Bestimmungsort transportiert: Bis Sie in der neuen Küche zum ersten Mal etwas kochen, hat diese schon jede Menge Energie verbraucht. Man nennt die Energie, die in Bauteilen steckt, «graue Energie». Sie ist nicht so offensichtlich wie jene, die vom Kochherd oder Stabmixer verbraucht wird. Doch auch sie macht den (Energie-)Braten «feiss».

LANGLEBIGE MATERIALIEN UND GERÄTE

Wer auf eine umweltfreundliche Küche Wert legt, sollte deshalb auf mehr als nur auf energieeffiziente Geräte achten. Grundsätzlich gilt: Je länger ein Produkt hält, umso besser. Landet es bald im Müll, bedeutet dies immer eine Verschwendung von Material und Energie – eben von Ressourcen. Hochwertige Materialien sorgen dafür, dass Arbeitsplatten, Küchenfronten & Co. ein langes Leben haben. Sie sind nicht nur nachhaltiger, sondern bedeuten meist auch weniger Reinigungsaufwand und eine schönere Optik. Langlebige Materialien sind zum Beispiel Naturstein, Massivholz, Glas und hochwertige Verbundstoffe. Es gibt eine Ausnahme: Alte Elektrogeräte wie Geschirrspüler oder Kühlschränke können Sie guten Gewissens durch ein energieeffizientes Modell ersetzen: Das ist nachhaltiger, als einen 20 Jahren alten «Energiefresser» zu reparieren.

LOGISTIK, HERKUNFT UND SOZIALE GERECHTIGKEIT

Kürzere Lieferwege bedeuten weniger Umweltbelastung. Denn jeder Transport verursacht Emissionen und verbraucht Energie. Lokale Ressourcen und die Herstellung vor Ort sind deshalb nachhaltiger, als ein Produkt um den halben Globus zu transportieren. Hinzu kommt, dass Unternehmen in der Schweiz bzw. in Europa Standards betreffend Umweltschutz, Arbeitssicherheit, Mindestlöhne usw. einhalten müssen – während dies in Entwicklungs- und Schwellenländern längst nicht der Fall ist. Auf eine Küche bezogen, heisst dies: Wählen Sie einen Küchenhersteller, der in der Schweiz produziert und dafür, wenn immer möglich, lokale Rohstoffe (zum Beispiel Holz aus Schweizer Wäldern oder Naturstein aus europäischem Abbau) nutzt. Nachhaltige Unternehmen reduzieren zudem ihren Energieverbrauch, verringern ihre Schadstoffemissionen, fördern Recycling und minimieren Abfälle, etwa durch neue Prozesse und Technologien. ●

Dieser Beitrag ist eine Zusammenarbeit von HAUSmagazin und veriset

Kochen verbraucht Strom – aber auch in Produktion, Transport und Montage der Küche steckt viel Energie.

INFO POINT

NACHHALTIGKEITS-CHECK

Erfüllt Ihre neue Küche die folgenden Kriterien?

- Langlebige, hochwertige Materialien
- Energieeffiziente Elektrogeräte (topten.ch, energieschweiz.ch/haushaltgeraete)
- Küchenmöbel aus Schweizer Holz
- Produktion in der Schweiz
- Zertifizierter Hersteller (z.B. von PEFC, Schweizer Holz)

UMWELT-LABELS

Mit Gütesiegeln werden Produkte und Unternehmen als nachhaltig gekennzeichnet. Beispiele:

- FSC und PEFC – Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft
- Label Schweizer Holz
- Fair Stone – Naturstein aus sozial gerechter Herstellung
- Minergie – Energieeffiziente Gebäude

CaveauStar Oecoplan Weinregalsystem

Jedem guten Tropfen sein Plätzchen

DO IT YOURSELF

Den Wein richtig zu lagern, erhält nicht nur dessen Qualität – zudem lässt sich der passende Tropfen im Nu finden. TEXT– ***TANJA SEUFERT***

Zum Rehschnitzel passt Pinot Noir, zum Lachsfilet ein Riesling und zum 50. Geburtstag ein reifer Bordeaux. Aber wo ist die Flasche, wenn man sie braucht? Wer mehr als ein Dutzend Weine im Keller lagert, weiss: Nur mit guter Ordnung lässt sich der passende Wein schnell finden. Ein Weinregal ist ein wenig wie ein Bücherregal: Es lässt sich nach Sorten, Jahrgang, Nationalität oder auch Grösse sortieren.

EINE ORDENTLICHE WEINSAMMLUNG MACHT FREUDE

Je mehr Flaschen vorhanden sind, umso strukturierter sollte die Sammlung sein. Sprich: bei einer kleineren Sammlung reicht die Unterteilung in Rot-, Weiss- und Roséweine. Eine umfangreiche Sammlung braucht zusätzliche Kategorien, zum Beispiel nach Jahrgang oder Nationalitäten. Inspirationen, wie Sie Ihre Weinsammlung ordnen können, erhalten Sie überall dort, wo Wein verkauft wird.

LIEGEND ODER STEHEND AUFBEWAHREN?

Mit einem guten Weinregal lassen sich die Flaschen so lagern, dass die Weine sich wohlfühlen und Sie den Überblick haben. Die liegende Lagerung ist vor allem für Weine mit Korkverschluss wichtig, damit dieser nicht austrocknet und schrumpft. Wein, den Sie reifen lassen wollen, sollten Sie möglichst nicht bewegen. Weine mit Schraubverschluss können Sie auch stehend lagern. Ob Sie den Wein einfach optimal lagern oder sich im Keller eine kleine Vinothek einrichten möchten: Weinregalsysteme wie das von CaveauStar bieten für jedes Bedürfnis das passende Regal. Auch sind viele Extras wie zum Beispiel abschliessbare Türen oder eine dekorative Beleuchtung verfügbar.

ALTERNATIVE: DER WEINSCHRANK

Verfügen Sie über keinen Keller, ist der Keller für die Weinlagerung ungeeignet oder haben Sie in Ihrer Sammlung besonders kostbare Weine, bieten sich Weinschränke an. Diese gibt es in unterschiedlichen Grössen und sollten mit mehreren Temperaturzonen für Weiss- und Rotweine ausgestattet sein. Weinschränke schützen den Wein vor UV-Licht und garantieren gleichbleibende Temperatur sowie Luftfeuchtigkeit. Achten Sie auf ein energieeffizientes, laufruhiges und geräuscharmes Modell. Santé! ●

Dieser Beitrag ist eine Zusammenarbeit von HAUSmagazin und JUMBO

NACHGEFRAGT

«EIN WEINREGAL FÜR ORDNUNG UND EINE ANSPRECHENDE OPTIK»

ADRIAN CARLO GIOVANOLI,
Purchasing Product Manager bei Jumbo

Was macht ein gutes Weinregal aus?

Ein gutes Weinregal nutzt den vorhandenen Platz mit gutem Fächerangebot für die verschiedenen Weinsorten und -mengen aus. Dank grosser Modellvielfalt mit perfekter Sorten- und Jahrgangstrennung sorgt ein Weinregal für Ordnung und eine ansprechende Optik. Nicht zuletzt bietet eine stabile Bauweise dem Wein ein sicheres Zuhause.

Was ist besonders an den Regalen der Firma CaveauStar?

CaveauStar bietet für die Lagerung von Wein die perfekte Lösung – vom Einzelregal bis zur kompletten Einrichtung von Weinkellern. Die Weinregale werden in der Schweiz von Hand gebaut, von Menschen mit Einschränkungen. Es wird ausschliesslich 100% FSC-zertifiziertes Schweizer Holz verwendet. Die Firma bietet also nachhaltige, sozial und lokal hergestellte Produkte.

Sind die Regale einfach aufzubauen?

Die Weinregale sind immer fertig aufgebaut und werden via Spediteur direkt nach Hause geliefert. Man muss sie nur noch auspacken, hinstellen und befüllen. Auf Wunsch übernimmt der Lieferant CaveauStar gerne die komplette Planung und Einrichtung des Weinkellers.

Zimmerpflanzen: schädlingsfrei durch den Winter

PFLANZEN WELT

Zimmerpflanzen benötigen im Winterhalbjahr ein besonderes Augenmerk, vermehren sich Schädlinge doch gerne bei angenehmen Zimmertemperaturen. Kennt man sie, kann grosser Schaden vermieden werden.

TEXT– ***BRIGITT BUSER****

Mit zunehmend kühleren Temperaturen drehen wir auch wieder die Heizung an, in diesem Winter aufgrund der aktuellen Situation vielleicht nicht ganz so hoch wie üblich. Bezüglich Zimmerpflanzen müssen wir uns aber keine Sorgen machen, kommen doch aus den Tropen stammende Pflanzen wie Drachenbäume, Ficusarten, Zamiculcas, Palmenarten usw. auch gut mit Temperaturen knapp unter 20 Grad zurecht. Schädlinge leider auch.

Bezüglich tieferen Zimmertemperaturen bedeutet dies auch, dass die Zimmerpflanzen weniger Wasser benötigen, was oft übersehen wird.

WENN'S HÜPFT UND FLIEGT

Nebst plötzlich hängenden und gelbverfärbenden Blättern mit braunen Rand zeigen sich zu hohe Wassergaben auch durch dauernasses Erdreich mit eventuell stehendem Wasser im Übertopf. Ärgerlich wird's aber, wenn plötzlich Tierchen wie weisse Springschwänze (Collembola) herumhüpfen oder schwarze Trauermücken (Sciaridae) umherfliegen. Beide sind für Menschen und Tiere keine Gefahr. Ihre Eier oder Larven sind bereits beim Kauf im Erdreich, durch Nässe entwickeln sich bald die adulten Insekten. Abhilfe schafft man am einfachsten, wenn die Erde mit einer 1.5cm hohen Quarksandschicht abdeckt und man die Pflanzen nur noch über den Unterteller oder den Übertopf giesst. Bei letzterem darauf achten, dass nicht mehr als 1 cm Wasser im Übertopf steht.

WEISSE WATTE UND BRAUNGRAUE SCHILDER

Sind plötzlich kleine weisse Wattebäusche oder braungraue ovale Schilder an Stiel und unter den Blättern zu finden, so handelt es sich um einen Befall von Schmier- (Pseudococcidae) und Schildläusen (Coccoidea). Beide werden ebenfalls durch den Kauf von Pflanzen eingeschleppt. Bei geringem Befall wird man Wollläuse von Hand, Schildläuse am einfachsten durch Abschaben mit einem Messerrücken wieder los. Ist der Befall stärker, so helfen biologische Produkte aus dem Handel. Da sich die Läuse auch gerne am Wurzelhals aufhalten, sollte auch das Erdreich gründlich benetzt werden.

IN GESPINSTE GEHÜLLT

Ein Befall von Spinnmilben (Tetranychidae) wird erst deutlich sichtbar, wenn sich feine Gespinnste an Blattachseln oder gewölbten Blattränder zeigen. Die adulten Tiere halten sich an der Unterseite von Blättern auf und saugen diese aus, wobei sie zunehmend perforiert wirken, dann vergilben und später abfallen. Zur Fortpflanzung produzieren Spinnmilben feine Gespinste, in die sie ihre Eier legen. Aus diesen schlüpfen nach wenigen Tagen neue Milben. Bei einem Befall hilft das Einpacken der mit Wasser benetzten Pflanze in einen durchsichtigen Plastiksack, wodurch die Tiere, die Feuchtigkeit überhaupt nicht lieben, absterben. ●

*Brigitt Buser ist im Vorstand der Gesellschaft Schweizerischer Rosenfreunde und arbeitet seit 2007 als freie Journalistin für Pflanzen- und Gartenthemen

1–

2–

3–

4–

5–

1– Die Larven oder Eier von Trauermücken halten sich oft in der Erde von neu gekauften Pflanzen oder Blumenerde fürs Umtopfen auf und ernähren sich bevorzugt von Pflanzenwurzeln.

2– Springschwänze ernähren sich nur von abgestorbenen organischen Substanzen und Pilzen und zählen zu den wichtigsten Verwertern im Ökosystem des Bodens.

3– Durch ihre Färbung sind Schildläuse nur beim genauen Hinsehen erkenntlich.

4– Schild- und Schmierläuse trocknen nach einer Behandlung mit Produkten aus dem Handel ein und können dann problemlos manuell entfernt werden.

5– Spinnmilben befallen besonders gerne Zitrus-, Ficus- sowie Palmenarten.

GARTEN KALENDER

Christrosen sind Freilandpflanzen und gehören nach den Festtagen ins Beet.

GARTENARBEITEN IM NOVEMBER/DEZEMBER

- **ROSEN EINWINTERN**

Mit dem Einwintern von Rosen wartet man bis nach den ersten Frösten. Dann werden zur Minderung von überwinternden Pilzkrankheiten die Blätter an den Stöcken wie auch auf dem Boden entfernt und mit dem Hauskehricht oder der Grünabfuhr entsorgt. Ob Edel-, Beet-, Strauch- oder Bodendeckerrosen, in schneereichen Lagen sollten überlange Triebe so eingekürzt werden, dass ein leicht abgerundeter Habitus entsteht, wodurch weniger Schneebruch droht.

- **RASEN- UND WIESENPFLEGE**

Ob Rasen, Blumen- oder Wildkräuterwiese, alle sollten vor Wintereinbruch von Laub befreit werden. Grund dafür ist, dass immergrüne Pflanzen insbesondere in der kalten Jahreszeit genügend Licht und Luft benötigen. Ist dies nicht der Fall, so kann sich Fäulnis unter dem liegengebliebenen Laub bilden. Dies begünstigt verstärktes Mooswachstum und Schneeschimmel, worauf sich bis zum Frühling kahle Stellen bilden.

Ist es zudem im November mild, so wächst Rasen weiter, wenn auch nur langsam. Am besten übersteht aber Rasen den Winter bei einer Höhe von ca. 4 Zentimeter. Anfang November kann auch noch eine kalibetonte Herbstdüngung ausgebracht werden. Ist der Boden sehr trocken, diesen vorher gut wässern, wodurch die Düngung rasch von den Wurzeln aufgenommen wird.

- **DAMIT TISCHDEKO NICHT NUR TISCHDEKO BLEIBT**

Topfpflanzen von Christrose, weiblichen Pflanzen der Skimmie mit Beeren in festliche Übertöpfe gestellt und weihnachtlich dekoriert, sind momentan als Festtagstischdeko sehr beliebt. Länger als während der Feier sollten sie jedoch nicht den Tisch schmücken, da es sich hier nicht um Zimmer-, sondern um Freilandpflanzen handelt, die Zimmertemperaturen über Tage oder sogar Wochen nicht gewohnt sind. Daher wandern sie zwischen den Feierlichkeiten an einen geschützten Ort auf Balkon oder Terrasse, mindestens kühlen Raum mit Temperaturen um 15 Grad. Da sich die Wasserversorgung in den kleinen Töpfen etwas schwierig gestaltet, macht es Sinn, die Christrosen nach Neujahr, wenn immer möglich, in den Garten zu pflanzen. Da diese jedoch nicht genügend abgehärtet sind, verpasst man ihnen einen Winterschutz aus Tannenreisig.

FOTOS: SHUTTERSTOCK.COM: FOLLOWTHEFLOW, TOMASZ KLEJDYSZ, HENRIK LARSSON, CHWEISS, NATALIA VAN D, CLOUDY DESIGN, PERTA

ENERGIE

DOSSIER.

–REDAKTION–
RAPHAEL HEGGLIN

Wann soll ich mein Haus dämmen?

Das Dämmen der Gebäudehülle gilt als wichtigste Massnahme einer energetischen Sanierung. Doch es ist auch die kostenintensivste. Daher wollen die einzelnen Schritte gut geplant sein.

Ein Blick in die Zukunft hätte uns vieles erspart. Häuser zum Beispiel würden vermutlich schon seit langem mit einer dicken Wärmedämmung ausgestattet. Denn diese ist an sich nicht teuer. Bei einem Neubau wirken sich die Kosten für das Dämmmaterial und die Montage kaum auf den Gesamtpreis des Hauses aus.

Anders sieht es aus, wenn ein bestehendes Haus gedämmt wird: Für ein Einfamilienhaus ist mit Kosten von 75'000 bis 150'000 Franken zu rechnen, um Fassade, Dach und Keller zu isolieren – je nach Architektur und baulicher Situation.

FÖRDERGELDER UND HEIZKOSTENERSPARNIS

Reduziert werden diese Kosten durch die Fördergelder des Gebäudeprogramms, die je nach Kanton zwischen 40 und 70 Franken pro Quadratmeter gedämmter Aussenfläche betragen. Für ein Einfamilienhaus darf man daher mit Fördergeldern von 10'000 bis 20'000 Franken für die Dämmung der Gebäudehülle rechnen.

ZAHLEN UND FAKTEN

3x WENIGER

Ein energetisch sanierter Altbau benötigt dreimal weniger Energie als vorher.

FOTO: MARTINPRESCOTT/ISTOCK.COM

ENERGIE

DOSSIER.

ZAHLEN UND FAKTEN

22

LITER

Soviel Heizöl verbraucht ein Haus aus den 1970er-Jahren pro Quadratmeter und Jahr. Bei einem heute erstellten Neubau sind es etwa 4 Liter.

Hinterlüftete Fassade mit Zwischenraum hinter Aussenhaut.

Kompaktfassade: Der Verputz schützt die Dämmung.

INFO POINT

DIE DÄMMUNG DER AUSSENHÜLLE

Eine grosszügige Wärmedämmung lohnt sich: Ihr Materialpreis beeinflusst die baulichen Gesamtkosten nur unwesentlich. Denn der Aufwand für Planung und Montage ist nicht abhängig von der Dämmstärke. Doch wie und wo soll ein Haus gedämmt werden? Das sind die betroffenen Bauteile:

FASSADE

Wenn immer möglich sollte ein Gebäude von aussen gedämmt werden. So lassen sich Wärmebrücken effizient ausschalten. Innendämmungen hingegen sind punkto Bauphysik eine grosse Herausforderung und sollten nur von spezialisierten Firmen durchgeführt werden. Innendämmungen kommen in der Regel dann zum Zuge, wenn es aufgrund des Denkmalschutzes oder der Grenzabstände nicht anders möglich ist.
Wer Aussenmauern dämmen lässt, kann das alte Fassadenbild beibehalten oder auf ein neues wechseln. Auf Wunsch lässt sich so die Architektur eines Hauses grundlegend verändern. Dabei stehen zwei Fassadentypen zur Auswahl:

- **KOMPAKTFASSADEN** sind gegen aussen hin verputzt. Die Dämmplatten dahinter sind direkt aufs Mauerwerk geklebt oder geschraubt. Die verputzte (oder kompakte) Fassade ermöglicht schlanke Konstruktionen. Mit ihnen lässt sich die Architektur eines bestehenden Gebäudes nahezu erhalten – oder auf Wunsch umgestalten: Verputze können verschiedene Oberflächenstrukturen und Farben haben, von rustikal bis puristisch-modern. Kompaktfassaden sind kostengünstiger als hinterlüftete Fassaden. Sie benötigen in der Regel jedoch mehr Unterhalt, sind mechanisch weniger widerstandsfähig und weisen eine geringere Lebensdauer auf.

- **HINTERLÜFTETE FASSADEN** sind mit einer Fassadenverkleidung versehen, die Materialauswahl ist riesig. So gibt es Fassadenverkleidungen aus Holz, Faserzement, Stein, Klinker, Keramik, Metall oder Kunststoff. Die meisten dieser Materialien sind ausgesprochen langlebig. Die hinterlüftete Fassade verfügt über einen Abstand zwischen Fassadenverkleidung und Dämmmaterial. Durch diese Hinterlüftung kann Luft zirkulieren und Feuchtigkeit effizient abführen, was bauphysikalische Vorteile bringt. Doch ist die hinterlüftete Fassade konstruktiv aufwendiger und materialintensiver als eine Kompaktfassade – und daher auch teurer.

DACH

- **SCHRÄGDÄCHER** in gutem Zustand und mit Unterdach ausgestattet, lassen sich oft unkompliziert vom Dachraum her dämmen (unter oder zwischen den Sparren). Dies ist die kostengünstigste Variante. Befindet sich der Dachstock jedoch nahe am Ende seiner Lebensdauer, dann sollte das Dach gesamthaft erneuert werden. Wer diese Kosten scheut, kann anstelle des Dachs den Estrichboden dämmen lassen. Diese Variante ist wesentlich kostengünstiger und die Arbeiten dauern nicht lange. Doch bleibt der Estrich weiterhin kalt und lässt sich nicht als zusätzlicher Wohnraum nutzen.

- **FLACHDÄCHER** lassen sich fast nur im Zuge einer Gesamterneuerung dämmen. Das bedeutet, dass auch die Dichtungsfolie und Dampfsperre ersetzt werden müssen. Doch die Vorteile überwiegen: Durch ein ungedämmtes Flachdach gehen erhebliche Mengen Wärmeenergie verloren.

KELLER

Über ungedämmte Kellerdecken können bis zu 10 Prozent der Heizwärme verloren gehen. Gleichzeitig ist das Dämmen der Kellerdecke die einfachste und kostengünstigste energetische Massnahme. Es ist daher oft die erste, die Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer umsetzen lassen. Ambitionierte Heimwerker können diese Arbeit sogar selbst ausführen. Bauphysikalische Vorabklärungen sind allerdings zwingend: Eventuell müssen die Dämmplatten zum Keller hin mit einer Dampfsperre versehen werden, da sich sonst Kondenswasser im Dämmmaterial bilden kann.

ACHTUNG WÄRMEBRÜCKEN

Alte Häuser haben oft Wärmebrücken. Das sind Stellen in der Aussenhülle, an denen besonders viel Heizenergie verloren geht. Oder genauer gesagt: Wärmebrücken leiten Wärme wesentlich besser als die übrige Gebäudehülle. Typische Wärmebrücken sind mit dem Geschossboden verbundene Balkonplatten, Storenkästen, Gebäudeecken, Erker und allgemein Auskragungen sowie die Ecken alter Fenster. Bemerkbar machen sich Wärmebrücken im Altbau als abgekühlte Stellen, an denen sich im Winter Kondenswasser bilden kann.
Mit dem Dämmen der Gebäudehülle lassen sich diese Wärmebrücken ausschalten. Doch leider gelingt dies nicht immer. Grund dafür sind planerische Fehler und Kostendruck. Doch sind Wärmebrücken in sanierten Gebäuden sogar problematischer als vorher. Denn die Gebäudehülle nicht sanierter Altbauten ist weniger dicht, sodass durch den konstanten Luftaustausch mehr Feuchtigkeit aus dem Haus entweichen kann. Tendenziell gibt es in Altbauten daher weniger Feuchteschäden im Bereich von Wärmebrücken. In sanierten Gebäuden können sie hingegen erst richtig zum Problem werden: Schimmelpilzwachstum ist ein typisches Zeichen einer konstruktiv mangelhaft erstellten Wärmedämmung.

→ Noch wichtiger ist die aus der Sanierung resultierende Heizkostenersparnis: Werden Dach, Fassade und Kellerboden mit einer Wärmedämmung versehen, reduziert sich der Heizwärmeverbrauch bereits um 40 bis 60 %. Mit einer energetischen Sanierung der Aussenhülle lassen sich also schnell einmal 2500 Franken und mehr an jährlichen Heizkosten sparen. Die Investitionen für die Dämmung von Dach, Fassade und Kellerboden amortisieren sich üblicherweise innerhalb von 30 bis 40 Jahren – Stand heute. Es ist zu befürchten, dass die Energiepreise weiter steigen – wodurch sich die Dringlichkeit einer Sanierung erhöht. Dafür sind die Sanierungskosten schneller amortisiert.

SIND SCHWEIZER SANIERUNGSMUFFEL?

Obiges Zahlenbeispiel ist eine überschlagsmässige Rechnung, die im Einzelfall abweichen kann. Allgemein aber gilt: Wer die Aussenhülle dämmt und die Fenster sowie die Heizung ersetzt, kann den Heizwärmebedarf – und damit die Heizkosten – um 70 % und mehr reduzieren. Trotzdem werden in der Schweiz jedes Jahr nur 1 % der Altbauten energetisch saniert. Häufigster Grund dafür ist, dass Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer die hohen Investitionen für eine Gesamtsanierung nicht aufbringen können, selbst wenn sie möchten. Die Lösung dieses Problems heisst zeitliche Planung: Wenn ein Bauteil der Aussenhülle repariert oder ersetzt werden muss, sollte man die Chance packen und dieses energetisch auf den neusten Stand bringen.

ERSATZ AM ENDE DER LEBENSDAUER

Es ist aus finanzieller Sicht zum Beispiel unsinnig, eine alte Fassade neu zu verputzen, ohne sie im selben Zuge aufzudämmen. Denn die Kosten für zahlreiche vorbereitende Arbeiten sowie die Montage und Demontage des Gerüsts bleiben dieselben – mit oder ohne Wärmedämmung. Ist ein Bauteil am Ende seiner Lebensdauer angekommen, sollte man es daher durch ein möglichst energieeffizientes ersetzen.
Bei Fassaden beträgt die Lebensdauer durchschnittlich 40 Jahre, bei Schrägdächern 50 Jahre und bei Flachdächern 30 Jahre. Dies sind zwar nur Richtwerte, die finanziellen Rücklagen sollten sich jedoch nach diesen Werten richten. Denn wer so rechnet und plant, kann die energetische Sanierung etappieren und budgetverträglich durchführen. ●

Das Einfamilienhaus aus den Sechzigerjahren …

… ist nach der etappierten Sanierung kaum wieder zu erkennen.

GUT ZU WISSEN
PAID POST

JA, ICH WILL. SANIEREN FÜR DIE ZUKUNFT.

Immobilien gehören zu den grössten Energieverbrauchern in der Schweiz. Mit einer energetischen Sanierung steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie, erhalten einen höheren Wohnkomfort und leisten gleichzeitig einen Beitrag für die Umwelt.

Mit der neuen Informationskampagne der Flumroc «Ja, ich will. Sanieren für die Zukunft.» bietet Flumroc Wissenswertes zum Thema Sanieren.
Erfahren Sie mehr unter:
www.flumroc.ch/jaichwill

FLUMROC

FOTOS: FLUMROC AG, LISA SPRECKELMEYER/PIXELIO.DE

ENERGIE

DO SS IER.

ZAHLEN UND FAKTEN

10

MAL BESSER
Eine Backsteinwand mit Wärmedämmung isoliert etwa 10 x besser als eine ohne.

Dämmstoffe: die Qual der Wahl

Die verschiedenen Dämm-Materialen haben unterschiedliche Vorteile. Ein Überblick.

Als Dämmstoffe eignen sich Materialien, die Wärme schlecht leiten: bei Kleidern zum Beispiel Daunenfedern oder Polyesterwatte. Bei Gebäuden sind es Stoffe, die sich zu Matten oder Platten verarbeiten lassen oder aber als lose Flocken in Hohlräume eingeblasen werden.

Ob für Kleider oder Häuser, eines haben diese Materialien gemeinsam: Sie können viel Luft in sich einschliessen. Denn Luft hat hohe Isolationsfähigkeit, leitet Wärme also nur schlecht. So halten bei uns gebräuchliche Dämmstoffe die Wärme etwa zehnmal besser zurück als Backstein – und etwa 50-mal besser als nackter Stahlbeton! Und heutzutage immer wichtiger: Die Wärmeisolation bzw. Wärmedämmung funktioniert in beide Richtungen. Gut gedämmte Gebäude überhitzen im Sommer weniger schnell.

ES WIRD AUCH LEISER

Dämmstoffe reduzieren nicht nur die Wärmeleitfähigkeit der Aussenhülle, sie wirken auch schallisolierend. Grundsätzlich reduziert jede Wärmedämmung den Lärm. Besonders geeignet für hohen Schallschutz sind vor allem Faserdämmstoffe wie zum Beispiel Mineralwolle. Sie absorbiert die auftretenden Schallwellen auf ihrer offenen und weichen Struktur besonders gut. Befindet sich ein Haus an einer lärmbelasteten Stelle, sollte das Thema Schallschutz in die Sanierungsplanung miteinfliessen. Mit der Wahl der richtigen Materialien lässt er sich markant verbessern.

WEITERE EIGENSCHAFTEN GEFRAGT

Neben Isolationsfähigkeit und Schallschutz müssen Dämmmaterialien je nach Gebäude und Lage weitere Eigenschaften aufweisen. So gibt es Unterschiede bezüglich Brandverhalten und Dampfdurchlässigkeit. Allgemein dürfen Dämmstoffe nicht brennbar sein, doch gibt es auch Produkte wie Steinwolle, die zusätzlich brandhemmend wirken. Diese sind insbesondere für den Holzbau empfehlenswert.

Neben der Dämmfähigkeit ist auch die Ökobilanz eines Dämmstoffes wichtig. Er sollte sich möglichst umweltschonend und mit geringem Energieaufwand produzieren lassen, eine Lebensdauer von über 40 Jahren aufweisen und sich am Ende unproblematisch entsorgen oder gar rezyklieren lassen. ●

INFO POINT

DÄMMSTOFFARTEN

Baufachleute werfen gerne mit wissenschaftlichen Begriffen um sich. Dank der Energieetikette für Fenster sind diese für Laien eher unwichtig geworden. Einige Werte zu kennen, kann jedoch dem tieferen Verständnis dienen:

● **STEIN- UND GLASWOLLE** werden aus Gestein oder Glas hergestellt. Dazu werden die Ausgangsstoffe bei hoher Hitze geschmolzen und zu einem fasrigen Material gesponnen. Die Fasern lassen sich zu Platten und Matten verarbeiten. Stein- und Glaswolle ist brandhemmend, schallschluckend, formstabil und besonders langlebig (bei fachgerechter Montage bis über 50 Jahre). Sie sind bei der Beschaffung teurer als andere Dämmstoffe.

● **HOLZ- UND PAPIERFASERN** weisen eine besonders gute Ökobilanz auf, da sie sich aus einem nachwachsenden Rohstoff oder mittels Recycling gewinnen lassen. Sie dämmen jedoch weniger gut als Mineralwolle und EPS. Daher erfordern sie mehr Dämmstärke.

● **EXPANDIERTES POLYSTYROL (EPS, STYROPOR)** Dieser aufgeschäumte Kunststoff wird meist zu weissen Platten verarbeitet. Sie sind besonders leicht und dadurch einfach montierbar. Expandiertes Polystyrol ist kostengünstig und dämmt Wärme gut. Es kann allerdings bei grosser Hitze schrumpfen und eignet sich daher nicht für jede Lage und Fassade. Fachgerecht montiert, halten EPS-Dämmungen 40 Jahre und teilweise länger.

● **SCHAFWOLLE** landet in der Schweiz leider viel zu oft in der Verbrennungsanlage. Denn ihre Qualität ist für Kleidung nicht ideal. Umso geeigneter ist Schafwolle, um ein Gebäude zu dämmen. Mittlerweile gibt es in der Schweiz mehrere Anbieter, die aus regional anfallender Wolle Dämmstoffe produzieren. Wie Holz- und Papierfasern dämmt auch Schafwolle nicht ganz so gut wie EPS und Mineralwolle. Eine Wand muss dadurch bis zu sechs Zentimeter dicker sein, um denselben Dämmwert zu erzielen.

FOTOS: FIWO, LIUDMYLA LIUDMYLA/ISTOCK.COM, HELIVIDEO/ISTOCK.COM, VIKTOR FEDORENKO/ISTOCK.COM, KIRAVOLKOV/ISTOCK.COM

ENERGIE

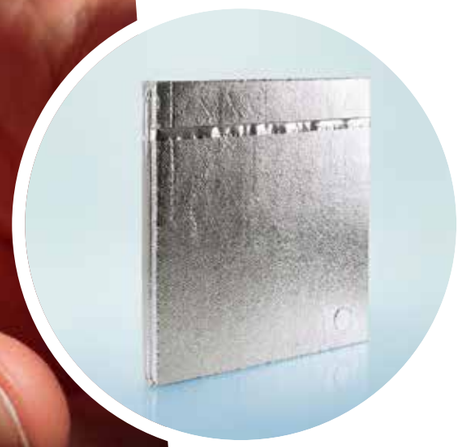
DOSSIER.

ZAHLEN UND FAKTEN

20-30
ZENTIMETER
So dick ist die Wärmedämmung eines modernen Neubaus.

Wärmedämmung soll dünner werden

Mit zunehmender Dämmstärke wächst der Flächenverlust. Neue Hochleistungs-Materialien sollen Abhilfe schaffen.



Vakuumisolations-paneele bieten momentan die höchsten Dämmwerte.

Dick soll sie sein: An Neubauten sind mittlerweile Dämmstärken von 25 bis 30 Zentimetern gebräuchlich. Pro zehn Meter Hausbreite gehen so 3 m² Nutzfläche verloren oder auf ein ganzes Einfamilienhaus schnell einmal über 10 m² pro Geschoss.

Neue Dämmstoffe sollen daher besser isolieren – in erster Linie nicht, um die Energieeffizienz weiter zu steigern, sondern um die Dicke der Dämmung reduzieren zu können. Im Fokus stehen dabei seit einigen Jahren zwei Dämmstoffe, die bereits vereinzelt eingesetzt werden:

AEROGELE

Diesen Stoff hat man zuerst nur in der Raumfahrt eingesetzt. Heute lässt sich Aerogel günstiger herstellen, sodass auch Gebäude damit gedämmt werden. Doch der Preis ist immer noch hoch: Aerogele kosten bis zu 20-mal mehr als herkömmliche Dämmstoffe.

Aerogel ist ein extrem poröser Feststoff, der aus Kieselsäure gewonnen wird – ein Bestandteil von Sand. Aus der Kieselsäure stellt man zuerst ein wässriges Gel her, das man anschliessend unter speziellen Produktionsbedingungen trocknen lässt. Das Resultat: Ein feinporiger Feststoff, der aus 95 % Luft besteht. 1 Gramm Aerogel hat die Oberfläche eines Fussballfelds, und seine Poren sind 1000-mal dünner als der Faden eines Spinnennetzes. Dadurch dämmt Aerogel doppelt so gut wie herkömmliche Dämmstoffe. Zudem hat es eine besonders hohe Lebensdauer und wirkt brandhemmend wie auch schallschluckend.

Aerogele dämmen bis zu dreimal besser als herkömmliche Dämmstoffe. Das heisst, eine 8 Zentimeter dicke Dämmschicht aus Aerogel erzielt das gleiche Resultat wie eine heute übliche Dämmschicht von 25 Zentimetern Dicke. Aerogel ist als Matten oder als flockiger Einblasstoff erhältlich. Es wird als reines Aerogel, aber auch in Kombination mit Mineralwolle angeboten.

Ebenfalls hat die Empa Backsteine entwickelt, die in ihrem Inneren mit Aerogel gefüllt sind. Eine Wand aus solchen Backsteinen dämmt von sich aus schon gut.

VAKUUMISOLATIONSPANEELE

In herkömmliche Dämmstoffen wirkt Luft, eingeschlossen in möglichst kleine Poren, als Isolator. Noch besser als Luft isoliert hingegen keine Luft: das Vakuum. Daher hat man vakuumierte Dämmstoffe, sogenannte Vakuumisolationspanele (VIP) entwickelt. Diese bestehen aus einem pulverförmigem Dämmstoff, der von einer luftdichten Vakuum-Folie ummantelt ist. Aufgrund des Vakuums ist das Paneele steif und fest. Dieser Effekt ist zum Beispiel auch bei vakuumiertem Pulverkaffee zu sehen.

Die ein bis zwei Quadratmeter grossen VIP dämmen bis zu zehnmal besser als herkömmliche Dämmstoffe – ein 2,5 Zentimeter dickes VIP entspricht also etwa den 25 Zentimetern EPS oder Mineralwolle. Doch die aufwendige Konstruktion schlägt sich im Preis nieder: Eine Wärmedämmung mit VIP ist etwa fünfmal teurer als eine herkömmliche.

Daher verwendet man VIP heute vor allem dort, wo jeder Zentimeter zählt: zum Beispiel beim nachträglichen Dämmen von Dachterrassen, Aussentüren, Fensterleibungen oder zur Innenisolation von Böden und Wänden.

Neue Dämmung, gleiche Fassade

Manche Häuser sind einfach schön – oder von historischem Wert. Dann will oder darf man die Fassade nicht verändern, sie lässt sich dadurch nicht dämmen. Doch es gibt Lösungen.

Der Denkmalschutz ist oft nicht mit dem Wunsch nach Energieeffizienz vereinbar. Insbesondere die Fassaden geschützter Bauten müssen erhalten bleiben. Solche Bauten lassen sich meist nur von innen dämmen. Diese Variante ist bauphysikalisch ungünstig, da die Gefahr von Wärmebrücken und damit verbunden von Feuchteschäden entsteht. →

Schützenswerte Fassaden zu dämmen, ist herausfordernd.

FOTOS: LUYAGO/SHUTTERSTOCK.COM, FLUMROC AG, IRINA VISHNYAKOVA/ISTOCK.COM, MARCEL LANGTHIM/PIXABAY.COM

ENERGIE

DOSSIER.

ZAHLEN UND FAKTEN

JAHR
1990
Ab dann wurden Neubauten standardmässig mit einer Wärmedämmung versehen.

Mit einer neuen Wärmedämmung lässt sich die äussere Erscheinung eines Hauses verändern.

→ Zwar gibt es auf Innendämmung spezialisierte Firmen, diese führen die Montage fachgerecht durch, sodass keine Baumängel entstehen. Doch ein Nachteil bleibt auch dann bestehen: Mit jedem Zentimeter Isolationsmaterial nimmt die Wohnfläche empfindlich ab.

Im Innenbereich gelangen daher vermehrt Aerogel und Vakuumisolationspaneele zum Einsatz (siehe Beitrag «Wärmedämmung soll dünner werden»). Sie kosten zwar deutlich mehr als herkömmliche Dämmstoffe, der erhalten gebliebene Wohnraum ist jedoch meist von grösserem Wert.

MIT DÄMMPUTZ AUCH VON AUSSEN

Mit Dämmputz lassen sich verputzte Fassaden und Fachwerkkonstruktionen so von aussen dämmen, dass das Fassadenbild erhalten bleibt. Teilweise erlaubt der Denkmalschutz daher, ein geschütztes Gebäude auf diese Weise zu erhalten.

Dämmputze sind mit EPS-Kügelchen, Kork, Sägemehl und zunehmend auch Aerogel versetzt. Dadurch dämmen sie zusätzlich. Dämmputze werden aussen wie auch innen mit einer Schichtdicke von 3 bis 15 Zentimetern aufgetragen. Bei Riegelhäusern geschieht dies zwischen der Fachwerkskonstruktion, nach Entfernen des ursprünglichen Baumaterials. Optisch lässt sich so jede Art von Verputz realisieren. Doch bleiben Dämmputze ein Kompromiss: Dämmputze dämmen nur etwa halb so gut wie eine heute übliche Wärmedämmung. ●

FOTO: FLUMROC AG

TOP STORYS
Informative Beiträge zu relevanten Themen rund ums Haus

DOSSIER ENERGIE
Ratgeber zum Energiesparen, zur Energiepolitik, zur Elektromobilität und zur Stromzukunft

UMBAU UND RENOVATION
Ratgeber und Tipps für Ihr neue Küche, ihr neues Bad und die Gebäudesanierung

RATGEBER

Fragen rund ums Hauseigentum

SIE FRAGEN, WIR ANTWORTEN

TANJA SEUFERT
Co-Redaktionsleiterin HAUSmagazin

ÜBERWINTERN

Ist es wirklich nötig, Kübelpflanzen im Winter «von Kopf bis Fuss» einzupacken – oder reicht es, den Topf zu isolieren?

Grundsätzlich ist es bei Minustemperaturen wichtig, den Wurzelballen der Pflanzen zu schützen – bei sehr kalten Phasen auch von winterharten, robusten Kübelpflanzen.
Vor allem sollte der Topf nicht direkt auf dem Boden stehen, sondern beispielsweise auf Holzlatten. Ein sicheres Winterquartier für kleinere Töpfe ist eine Styroporbox. Werden die Zwischenräume mit Herbstlaub, Tannengrün oder Holzwolle aufgefüllt, sind die Pflanzen optimal geschützt. Manche Pflanzen sollten ganz abgedeckt werden, zum Beispiel mit Jute, Vlies oder speziellen Schutzhauben. Diesen Extra-Schutz brauchen etwa junge Zierbäume, deren Rinde bei Frost Risse bilden kann, aber auch Palmen und generell Jungpflanzen. Wintergrüne Pflanzen sollten in der kalten Jahreszeit mit einem hellen Vlies eingehüllt werden. So erhält die Pflanze ausreichend Licht, verdunstet aber weniger Wasser über die Blätter. Denn: Die grösste Gefahr droht im Winter erfahrungsgemäss nicht von der Kälte, sondern von Trockenheit.

HALTBARKEIT

Wir haben im Keller einen Vorrat an Konserven und dachten immer, die halten mehrere Jahre. Manche haben aber eine kürzere Haltbarkeit. Woran liegt das?

Alle Lebensmittel haben ein Mindesthaltbarkeitsdatum – auch solche, die theoretisch ewig halten, wie Zucker, Honig oder Salz. Dies ist gesetzlich vorgeschrieben. Bei Konserven liegt die Haltbarkeit tatsächlich viel höher als angegeben, sofern die Konserven nicht gerade an der prallen Sonne gelagert werden. Jedoch kann es sein, dass der Inhalt nicht mehr so gut schmeckt oder sich farblich verändert hat. Das Mindesthaltbarkeitsdatum ist hier eher als Empfehlung des Herstellers zu sehen: bis dann ist der Konserveninhalt garantiert einwandfrei. Sind die Konserven unbeschädigt und unverformt, kann man ihren Inhalt (im Notfall) auch nach 10 Jahren noch probieren. Dies gilt nicht für Lebensmittel in Gläsern, denn der Vakuumverschluss kann sich mit der Zeit lösen. Sobald Luft eindringt, wachsen Keime und Schimmel.

SCHIMMEL

Nach dem Einbau einer neuen Badewanne setzen die Fugen teilweise schon wieder Schimmel an. Das sollte doch nicht sein?

Schimmelpilze mögen ein feucht-warmes Klima und gedeihen daher im Badezimmer gut. Eine neue Badewanne bzw. neue Fugen ändern daran wenig. Je nach Luftfeuchtigkeit kann es auch in einem neuen Bad schnell anfangen zu schimmeln. Wichtig ist daher, die Luftfeuchtigkeit möglichst tief zu halten. Dazu ist eine effiziente Lüftung erforderlich oder aber man lüftet regelmässig – insbesondere nach dem Duschen bzw. Baden – durch ein Fenster. Vorbeugend wirkt zudem, wenn man nasse Wände so schnell wie möglich mit einem Duschabzieher bzw. Fensterabwischer trocknet und so dem Raum die Nässe entzieht. Trotz allem kann immer mal wieder Schimmel wachsen. Dann gilt es, so schnell wie möglich zu handeln. Er lässt sich mit speziellen Schimmelentfernern, Alkohol (Brennsprit) oder Javelwasser entfernen. All diese Mittel töten oberflächlich, wobei Javelwasser zusätzlich bleicht. Allerdings kann Javelwasser Oberflächen angreifen, man sollte daher vorgängig die Materialverträglichkeit prüfen.

Es ist wichtig, Schimmel so schnell wie möglich abzutöten, damit er sich nicht in den Fugen einnisten kann und dadurch sofort wieder neu wächst.

KABELENDE ABDECKEN

Wir haben im Keller eine nicht mehr benötigte Deckenlampe demontiert. Nun befinden sich dort lose Kabelenden. Ist das gefährlich?

Ja: Der Aussenleiter (auch Phase genannt) steht nach wie vor unter Spannung, wenn der Lichtschalter eingeschaltet ist. Es handelt sich dabei um das braune, schwarze oder graue Kabel. Bei Berührung droht ein gefährlicher Stromschlag. Die Kabelenden müssen daher geschützt bzw. abgedeckt werden. Dazu nimmt man eine Lüstenklemme oder Wago-Federklemme. Keinesfalls sollte man dazu Klebeband nehmen, das sich mit der Zeit lösen kann. Zudem ist es wichtig, dass beim Abdecken der Kabelenden der Strom ausgeschaltet ist. Dies sollte unbedingt mit einem Phasenprüfer vorgängig überprüft werden. Doch auch mittels Klemmen abgedeckte Kabelenden bieten nur Berührungsschutz, was zum Beispiel in einem feuchten Keller nicht ausreichend sein kann. Es ist daher empfehlenswert, die Kabelenden zusätzlich mit einer Kunstoffdose abzudecken, um sie vor Feuchtigkeit zu schützen. Sollten Sie mit diesen Arbeiten nicht vertraut sein, so konsultieren Sie besser vorgängig einen Elektroinstallateur.

HABEN SIE EINE FRAGE?

Ob Haustechnik, Einrichtung, Garten oder ein anderes Thema, das Ihnen unter den Nägeln brennt: Schicken Sie uns Ihre Frage rund ums Haus an *ratgeber@hausmagazin.ch*

Einen Teil der eingesandten Fragen drucken wir jeweils anonymisiert im HAUSmagazin ab.

WERT DER LIEGENSCHAFT

Bei gleichzeitigem Kauf und Verkauf ist Expertenwissen ratsam

Nach über 30 Jahren haben wir uns entschieden, unser Haus zu verkaufen und in eine Eigentumswohnung umzuziehen. Wir fragen uns aktuell, ob wir den Verkauf selbst abwickeln oder doch lieber einen Makler beauftragen sollen? Uns geht es nicht primär um den besten Preis, sondern vielmehr darum, eine uns sympathische Käuferschaft zu finden, die das Haus weiterhin hegt und pflegt.

Mit dem Wunsch, einen passenden Käufer zu finden, sind Sie nicht alleine. In unserer alljährlichen Wohntraumstudie stellen wir fest, dass Emotionen beim Verkauf eine grosse Rolle spielen und der persönlichen Sympathie bei jedem vierten Verkauf Rechnung getragen wird. «Nur» rund 40 Prozent der Verkäufer geben den Zuschlag automatisch der höchstbietenden Partei. Dabei spielt es aber keine Rolle, ob Sie selber verkaufen oder einen Spezialisten beiziehen.

Ein seriöser Immobilienexperte wird auf Ihre Bedürfnisse bezüglich Käuferschaft eingehen und nicht einfach nur den Preis hochtreiben, um mehr am Verkauf zu verdienen. Sollten Sie den Verkauf selbst an die Hand nehmen, so stellen Sie sich auf kritische Käufer und komplizierte Themen wie Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern ein. Gerade beim gleichzeitigen Kauf und Verkauf ist es ratsam, mit einem Experten zu prüfen, ob sich die Grundstückgewinnsteuer aufschieben lässt und wertvermehrende Investitionen, die Sie getätigt haben, sowie Kosten, die beim Verkauf anfallen, in Abzug gebracht werden können.

Überlegen Sie sich auch, wie lange der Verkauf dauern soll. Auf einzelnen kostenlosen Immobilienplattformen können Sie die Verkaufsdauer abhängig vom gewünschten Verkaufspreis abschätzen lassen. An nachgefragten Lagen findet sich ein Käufer innert drei Monaten. Zusätzlich sollten Sie einen bis zwei Monate für die Kaufabwicklung mit Zahlungsversprechen, Vertragsentwurf und Gang zum Notar einplanen.

Und zu guter letzt rate ich Ihnen, von den potenziellen Käufern frühzeitig einen Finanzierungsnachweis zu verlangen, um leere Besichtigungen und Enttäuschungen zu vermeiden.

MICHAELA MÜLLER
Immobilienexpertin bei MoneyPark in Winterthur

MONEYPARK

RATGEBER HYPOTHEKEN

Zwischenfinanzierung: Vom alten Haus ins neue

SASA VRANJES
Vertriebsleiter Deutschschweiz und Tessin bei MoneyPark

Wer ein Eigenheim besitzt und in ein neues Zuhause ziehen möchte, stolpert oft über die Herausforderung der Überbrückungsfinanzierung. In vielen Fällen ist das erforderliche Eigenkapital für den Kauf der neuen Immobilie im bestehenden Eigenheim gebunden und verhindert damit den gleichzeitigen Besitz von zwei Immobilien.

Umzugswillige sind hier entweder auf den guten Willen ihres Hypothekargebers angewiesen oder müssen zuerst verkaufen und eine Miet-Zwischenlösung ins Auge fassen. Bis das bestehende Eigenheim verkauft ist, hat das Traumobjekt dann aber meist bereits einen anderen Käufer gefunden. Für dieses Dilemma gibt es die Zwischenfinanzierung. Sie erlaubt es vielen Eigentümerinnen und Eigentümern, über einen längeren Zeitraum zwei Immobilien zu besitzen und damit in aller Ruhe und zum besten Preis zu verkaufen. TEXT– ***SASA VRANJES***

Nehmen wir an, eine Familie mit zwei Kindern möchte von ihrer zu klein gewordenen Wohnung in ein Reiheneinfamilienaus ziehen. Sie hat ein Neubau-Projekt entdeckt, dass aktuell im Bau ist und in rund einem halben Jahr bezugsbereit sein soll. Das Problem dabei: Die Hausbank sagt, dass sich die Familie das neue Zuhause erst kaufen kann, wenn die Wohnung verkauft ist. Und je länger die Familie mit dem Kauf zuwartet, desto grösser wird die Gefahr, dass ein anderer Käufer ihren Wohntraum zunichte macht.

IMMOBILISIERTES EIGENKAPITAL MOBILISIEREN

In solchen Fällen lohnt es sich, eine Zwischenfinanzierung zu prüfen. Dabei werden die im Haus gebundenen Eigenmittel und allfällig vorhandenes zusätzliches Eigenkapital als Sicherheit zum Kauf des neuen Objektes verwendet. Daraus kann sich eine zwischenzeitliche Überbelehnung der beiden Immobilien oder eine stark erhöhte Tragbarkeit des Käufers aufgrund des temporär erhöhten Finanzierungsbedarfs ergeben. Diese bestehen aber nur so lange, bis die Familie ins neue Reihenhaus eingezogen ist und das die Wohnung einen neuen Käufer gefunden hat. Dann wird die Hypothek vom alten Zuhause entweder dem Käufer übergeben, auf die neue Immobilie übertragen oder aufgelöst, wobei letztere Option bei frühzeitigem Ausstieg eine Kostenfolge haben kann.

VORAUSSETZUNGEN SIND SEHR HÄUFIG GEGEBEN

Eine Zwischenfinanzierung kommt für sehr viele Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer in Frage. Wichtigstes Kriterium ist, dass die neue Immobilie – nach dem Verkauf der alten – nachhaltig finanziell tragbar ist. Allein die Tatsache, dass die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen sind und damit auch das darin gebundene Eigenkapital, bietet sehr gute Voraussetzungen, dass eine teurere Immobilie gekauft werden kann. Wer zudem bei der bestehenden Immobilie Tragbarkeits- und Belehnungsreserven hat, braucht bei der Zwischenfinanzierung eine kleinere Summe und spart Geld. Sobald die alte Liegenschaft dann verkauft ist, endet die Zwischenfinanzierung und das neue Zuhause wird wiederum mit einer klassischen Hypothek belehnt.

IN ALLER RUHE UND ZUM BESTEN PREIS VERKAUFEN

Der Finanzierungsanbieter lässt sich das höhere Risiko während der Zwischenfinanzierung etwas kosten, sprich die Zinssätze liegen höher als bei einer klassischen Hypothek. Dafür kann man sich beim Verkauf des alten Eigenheims ein oder mehrere Jahre Zeit lassen und hat die Chance auf einen guten Verkaufspreis. Zudem erspart man sich im Vergleich zum Fall, dass man zuerst verkauft und dann erst kauft, die Kosten für eine Miet-Zwischenlösung und muss nur einmal umziehen, was nicht nur Familien erfreut.

MoneyPark, ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Bei der Suche, der Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien bietet das junge Fintech umfassende und massgeschneiderte Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung stehen Hypothekar- und Vorsorgeangebote von mehr als 150 Anbietern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer Filiale oder via Telefon oder online.

MONEY PARK

FOTO: PHOTOSCHMIDT/ISTOCK.COM

next
EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

DIE NEUE RUBRIK
Ab März 2023 beleuchtet die neue Rubrik «next» mit Beiträgen, Analysen und Experteninterviews Themen, die uns in Zukunft beschäftigen.

NUR IM ABO ERHALTEN SIE ALLE 8 AUSGABEN DES HAUSMAGAZINS.

DAS SIND UNSERE INKLUSIV-LEISTUNGEN IM ABONNEMENT:
HAUSmagazin: Alle 8 Ausgaben ins Haus geliefert
HAUSforum: Kostenlose Infoabende und Veranstaltungen
Specials: Zusatzvergünstigungen bei div. Dienstleistungen

ANMELDUNG: JA, ich will von den Vorteilen profitieren und für 38 Franken pro Jahr das HAUSmagazin abonnieren.

Name _____ Vorname _____
Strasse/Nr. _____ PLZ/Ort _____
Tel./Mobile _____ E-Mail _____

COUPON EINSENDEN AN: HAUSmagazin, Räffelstrasse 28, 8045 Zürich.
Angebot gültig in der Schweiz. Inkl. 2.5% MwSt. ODER WÄHLEN SIE EINFACH:
Telefon 043 500 40 40 oder senden eine E-Mail an: info@hausmagazin.ch

HAUS magazin

MARKTPLATZ

Perfekt fürs Weihnachtsfest: Gestalten Sie sich mit dem BAUHAUS Tischsystem Ihren persönlichen Esstisch!

Ein Esstisch kann etwas ganz Individuelles sein und sich perfekt in den Wohnraum oder die Küche integrieren lassen. Mit dem BAUHAUS Tischsystem geht das ganz einfach: Unsere Massivholz-Tischplatten gibt es in den verschiedensten Varianten: Ob Eiche, Teak oder Mix Wood Vintage. Entscheiden Sie sich für Ihr Lieblingsholz und wählen Sie dazu ein Tischbein-Paar in der passenden Form aus. Diese gibt es in klassischer U-Form, moderner V-Form oder in trendiger X-Form sowie in zwei unterschiedlichen Höhen. Besuchen Sie das BAUHAUS Fachcenter in Ihrer Nähe und lassen Sie sich beraten. Übrigens: Das Tischsystem eignet sich natürlich auch für einen individuellen Arbeitstisch im Homeoffice. ***www.bauhaus.ch***

Ikea: neue Kollektion für Musik-Fans

Die «Obegränsad»-Kollektion wurde gemeinsam mit den international bekannten Elektromusikern Swedish House Mafia entworfen. Sie umfasst über 20 intelligente Einrichtungslösungen für das Produzieren von Musik sowie das Musizieren zu Hause und bietet auch Lösungen für das Musikhören in entspannter Atmosphäre. So gehören ein Plattenspieler inklusive Ständer, LED-Arbeits-, Wand- und Bodenbeleuchtung, eine Uhr, ein Ständer für Laptops, Tablets und Lautsprecher, ein Schreibtisch, zwei verschiedene Regaleinheiten, ein Sessel, vier verschiedene Taschen – darunter Taschen für Zubehör, für Schallplatten und für den Laptop –, ein Teppich und Schlafgelegenheiten in zwei Grössen, ein Überwurf und ein Kissenbezug zur Kollektion. ***www.ikea.ch***

Hoval investiert in Wärmepumpen-Produktion

Hoval weitet seine Produktionskapazität deutlich aus und baut am Hauptsitz in Vaduz (Liechtenstein) sowie in Istebné (Slowakei) neue Wärmepumpen-Produktionen auf. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. «Durch das klare Bekenntnis zu Wärmepumpen und mit dem einhergehenden Ausbau der Produktionen verstärken wir unsere Positionierung im Bereich der erneuerbaren Energien», so Fabian Frick, co-CEO der Hoval-Gruppe. ***www.hoval.ch***

IHR PERSÖNLICHER DIGITALER CONTENT Bieten Sie Ihren Kunden nützliche Informationen und weiterführendes Wissen. Wir erstellen für Sie exklusiven Content und publizieren ihn in Ihrem persönlichen Digitalmagazin (Bibliothek). Das Digitalmagazin kann mit Ihrer Unternehmenswebsite verlinkt werden und dient als Quelle für Ihre Kommunikation. Sie können die Artikel einzeln für den eigenen Blog oder Webinhalt, auf Social-Media wie Twitter oder Facebook, auf Plattformen für nutzererzeugte Inhalte wie Pinterest oder Flickr oder über klassische Public Relations verwenden – und natürlich auch für Ihre hauseigenen Publikationen. Zusätzlich erreichen Sie Kunden über die für Google relevanten Keywords.

DAS ALL-INCLUSIVE-PAKET FÜR JEDES BUDGET GIBT ES BEI:
i-PRESSUM GmbH, Content Service, Räffelstrasse 28, 8045 Zürich
Telefon: +41 43 500 40 40, Mail: info@i-pressum.ch

#MobileFirst
#Social-Media
#Desktop

λD 0.033 W/(m·K)
Das Naturtalent für die Fassade.
COMPACT PRO für die verputzte Aussenwärmedämmung.
FLUM ROC
Wärmedämmung einfach erklärt.
www.flumroc.ch/naturtalent
MADE SWISS
DACHCOM