



Die Zusammenarbeit zwischen Martina Seltmann vom Sparhafen und Martina Thie von Bureau Hindermann war ausgezeichnet – das sieht man!

Alles bereit für den Abschluss!

Bald ist der Umbau des Sparhafens abgeschlossen. Höchste Zeit für einen Rück- und Ausblick!

Martina Thie und Martina Seltmann haben einiges gemeinsam. Sie tragen denselben Vornamen. Sie arbeiten gleich lang – seit bald acht Jahren – bei ihren aktuellen Arbeitgebern: Martina Thie als Projektleiterin bei Bureau Hindermann, einem Architekturbüro in Zürich, und Martina Seltmann als Marketingverantwortliche bei

der Sparhafen Bank. Beide haben sich in diesem Jahr intensiv mit dem Umbau des Sparhafens an der Fraumünsterstrasse 21 beschäftigt – Martina Seltmann vertrat die Bauherrschaft, Martina Thie die Planenden. Und beide sind sich einig: Die Zusammenarbeit war hervorragend!

«Es braucht eine Gesamtbeurteilung»

Wann soll man sanieren? Und was bringt eine Renovation?

Seite 3

Willkommen in der Zukunft

Der traditionelle Ausflug für Mitglieder der Genossenschaft führte auf die Baustelle.

Seite 4

Bewahren und Erneuern

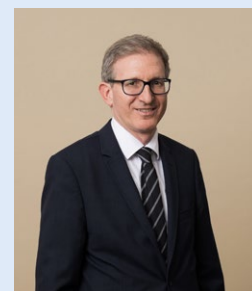
Liebe Leserin, lieber Leser

Die Zeit schreitet unaufhaltsam voran, alles bleibt in Bewegung. Ständiger Wandel ist in der Natur selbstverständlich. In unserer schnelllebigen Zeit ist Veränderung gar zu einem Leitstern geworden. Kaum auf dem Markt, gilt manches Produkt schon als überholt, weil es bereits ein noch besseres gibt. Trends kommen und gehen in fast schwindelerregendem Tempo.

Doch als Menschen brauchen wir beides, um uns wohl zu fühlen: den Reiz des Neuen und die Sicherheit des Gewohnten. Bei aller Neugier auf das Unbekannte, die uns sehr weit gebracht hat, schätzen wir Verlässlichkeit und Stabilität. Für ein Unternehmen geht es daher stets darum, das Bewährte zu erhalten und doch mit der Zeit zu gehen, sich ständig neu zu erfinden und dabei das Gute aus der Vergangenheit mitzunehmen.

Ich bin überzeugt, dass uns beim Umbau unseres Standorts die Gratwanderung zwischen Bewahren und Erneuern geglückt ist. Sie werden all das, was Sie am Sparhafen schätzen, auch in unseren neuen Räumlichkeiten vorfinden: eine persönliche Ansprache, ehrliche und unabhängige Beratung, verständliche Produkte. Sie können sich auf uns verlassen. Gleichzeitig gehen wir mit Freude in die Zukunft und setzen auf Neuerungen, die zu uns passen.

Wir bleiben nicht stehen – unsere neu gestalteten Räumlichkeiten sind der schönste Beleg dafür. Ich bin sehr gespannt darauf, wie Ihnen «der neue alte Sparhafen» gefällt. Sagen Sie es uns!



Reto Kyburz
Vorsitzender der Geschäftsleitung der Sparhafen Bank



Erfreuliche Entdeckung, die aber zu Verzögerungen führte: Einige Decken sind mit Stuckaturen verziert.

Offen und konstruktiv

«Wir konnten sehr offen diskutieren», sagt Martina Seltmann. Ihr habe der Ansatz von Bureau Hindermann, wie neu und alt miteinander verbunden werden, von Anfang an gefallen. «Ein Beispiel dafür ist der neue moderne Täfer in der Schalterhalle», sagt sie. Martina Thie gefiel an der Zusammenarbeit unter anderem, dass sie sich mit der Bauherrschaft auf fachlicher Augenhöhe austauschen konnte – denn diese verfügt dank der Sparhafen Immobilien über ausgewiesene Baufachleute. «Die Leute von Sparhafen Immobilien bereicherten die Gespräche», sagt die Innenarchitektin. «Manchmal wiesen sie uns auf Dinge hin, die uns selber nicht aufgefallen waren.» Einmal im Monat fand eine Sitzung mit dem Bauteam statt, die Gespräche seien immer sehr konstruktiv gewesen. Auch deshalb ging der Umbau flott voran.

Reserven aufgebraucht

Verzögerungen gab es natürlich trotzdem – weil zum Beispiel unter den freigelegten Decken positive Überraschungen in Form von Stuckatur zum Vorschein kamen oder wegen nicht beeinflussbaren Verzögerungen bei Materiallieferungen. «Für Unvorhergesehenes plant man stets eine Reserve ein», sagt Martina Thie. «Die ist jetzt allerdings aufgebraucht.» Ähnlich verhält es sich mit dem finanziellen Budget: Unvorhergesehenes hat die Reserven mittlerweile zum Schmelzen gebracht, alles ist aber noch im grünen Bereich. Der Abschluss muss jetzt allerdings reibungslos verlaufen, damit die Kundschaft wie geplant ab dem 18. November in den neuen Räumlichkeiten begrüsst werden kann. «Wir drücken an allen Ecken und Enden aufs Gas», so Martina Thie. «Jetzt sind vor allem die Elektriker gefragt, der Schreiner muss auch noch Arbeiten abschliessen, die Decken sind noch nicht fertig, der Gipser kommt noch einmal fürs Finish vorbei. Es ist aber alles gut aufgegleist.»

Teufel im Detail

Martina Seltmann sieht das auch so, bleibt aber vorsichtig: «Der Teufel liegt bei solchen Projekten im Detail!» Dazu gehöre zum Beispiel, allen Mitarbeitenden das neue Schliesssystem zu vermitteln. Oder genau zu planen, wo welches Material deponiert wird. Oder welches Reinigungsinstitut künftig welche Aufgaben erledigen muss. «Bis alles wieder eingespielt ist, vergeht wohl einige Zeit», ist Martina Seltmann überzeugt. Martina Thie ergänzt: «Die Realität nimmt manchmal wenig Rücksicht auf die Planung.» Viele Mitarbeitende wissen aber bereits, was sie erwartet – zum Beispiel jene, die den Schalter bedienen. Grundsätzlich könnten sich alle auf die neuen Räumlichkeiten freuen, sagt Martina Seltmann. «Wir haben das Optimum herausgeholt. Der Sparhafen wird nicht grösser, aber er ist viel sinnvoller gestaltet.»

Gemeinschafts- statt Einzelbüro

Die Büros sind grosszügig konzipiert und hell, die brandneuen Büromöbel machen viel Freude. Der Austausch zwischen den Mitarbeitenden wird einfacher; das Team von Martin Botey und Janine Grünig, für die Kundenberatung zuständig, wird zum Beispiel neu in einem Gemeinschaftsbüro mit 16 Plätzen arbeiten. Welche Vorteile ein solches Gemeinschaftsbüro hat, konnten die Sparhafen-Mitarbeitenden dieses Jahr bereits im Provisorium an der Fraumünsterstrasse 16 erleben – dort gab es keine Einzelbüros, die gesamte Belegschaft war in einem loftähnlichen Grossraum untergebracht. «Die Erfahrungen, die wir damit ge-

macht haben, sind sehr gut», versichert Martina Seltmann. Nicht einmal der Vorsitzende der Geschäftsleitung wird noch über ein eigenes Büro verfügen – Reto Kyburz sitzt ebenfalls im grossen Gemeinschaftsbüro. Rückzugsmöglichkeiten für persönliche oder vertrauliche Gespräche bieten zum Beispiel die neuen Besprechungszimmer.

Alle willkommen

Besonders profitieren vom Umbau wird aber die Kundschaft. Sie muss nicht mehr durch das halbe Gebäude zum Besprechungszimmer geführt werden, sondern kann in freundlich-elegantem Ambiente im Erdgeschoss Platz nehmen. In der Nacht wird man von aussen in die neuen Besprechungszimmer hineinschauen: Die Vorhänge öffnen sich, die Räume werden mit Licht inszeniert. «Das war eine hervorragende Idee von Bureau Hindermann», findet Martina Seltmann. «Unser Standort befindet sich in einer Zone, wo man eher eine Privatbank erwarten würde – und keine lokale Bank mit genossenschaftlichen Wurzeln. Wir wollen deshalb Transparenz schaffen und zeigen: Hier sind alle willkommen.» Für die beiden Martinas war der Umbau ein Projekt, das sie stark forderte. Wird ihnen nach dessen Beendigung etwas fehlen? «Ich bin ehrlich gesagt schon froh, wenn der Umbau fertig ist», sagt Martina Thie. «Seit eineinhalb Jahren arbeite ich daran, und jetzt freue ich mich sehr darauf, endlich das Endresultat zu sehen.» Auch Martina Seltmann ist nicht nur traurig, wenn die Zusatzbelastung durch den Umbau wegfällt. «Ich habe aber sehr stark von diesem Projekt profitiert, ich konnte so viele neue Erfahrungen sammeln – was für eine Lernkurve!», meint sie begeistert.



Noch sieht es für Laien nicht danach aus, als könnte der Sparhafen in einigen Wochen die neuen Räumlichkeiten beziehen.



Marco Heimgartner, Projektentwickler.

«Es braucht eine Gesamtbeurteilung»

Wann ist eine Sanierung sinnvoll? Antwort gibt Marco Heimgartner, Projektentwickler bei Sparhafen Immobilien. Er studierte Architektur an der ETH und Real Estate an der Universität Zürich.

Fast das ganze Jahr 2024 über baut der Sparhafen seinen Sitz um. Welche Bedeutung hat das Projekt für den Sparhafen?

Marco Heimgartner: Die Bank hatte eine räumliche Struktur, die nicht mehr zeitgemäss war. Der Umbau sorgt dafür, dass die Abläufe nun viel besser gestaltet werden können. Zum Beispiel mussten Kundinnen und Kunden bislang durch die Arbeitszone zu den Besprechungszimmern geführt werden, das war nicht ideal; jetzt liegt der gesamte Kundenbereich im Erdgeschoss. Der Umbau vereinfacht zudem die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden. Und: Die Haustechnik war in die Jahre gekommen und musste erneuert werden. Wir hätten damit vielleicht noch einmal wenige Jahre zuwarten können, es schien uns aber passend, den Umbau im zeitlichen Umfeld des neuen Marktauftritts und des 175-Jahr-Jubiläums des Sparhafens durchzuführen.

Gibt es eine Regel, wann oder in welchen Abständen ein Gebäude saniert werden soll, damit es in Schuss bleibt?

Entscheidend ist natürlich, wie die Substanz eines Gebäudes ist und wie die Eigentümerschaft und die Nutzenden damit umgehen. Als Richtwerte bei Wohnbauten gelten: Alle zehn bis fünfzehn Jahre kann eine Pinselrenovation durchgeführt werden, man streicht die Wände, nimmt kleinere Reparaturen vor und so weiter. Küchen- und Nasszelleinrichtungen haben eine Lebensdauer von etwa 30, die Haustechnikleitungen eine von bis zu 50 Jahren. Die Statik ist in der Regel auf 100 Jahre ausgelegt.

Viele Gebäude sind wesentlich älter als 100 Jahre...

Ja, ältere Gebäude verfügen oft über so dicke Mauern, dass sie schier ewig halten.

Welche Folgen hat es, wenn man nicht rechtzeitig saniert?

Dann kommt es irgendwann zu Schäden – zum Beispiel zu Wasserschäden, weil die Leitungen nicht mehr in Ordnung sind. Bei zu vielen Schadenfällen lehnt die Versicherung ab, noch eine Police abzuschliessen. Abgesehen davon behält ein Gebäude, das gut in Schuss ist, seinen Wert.

Das Sparhafen-Gebäude an der Fraumünsterstrasse 21 ist fast 150 Jahre alt. Welches sind die besonderen Herausforderungen bei so alter Bausubstanz?

Zum einen der Denkmalschutz. Geschützte Elemente wie die Fassade muss man belassen. Zum anderen kann es bei einem so alten Gebäude immer Überraschungen geben. Wir entdeckten zum Beispiel Decken mit Stuckatur – das führte dann zu neuerlichen Verhandlungen mit dem Denkmalschutz.

Also lohnen sich Sanierungen grundsätzlich?

Das lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. In Wetzikon sanieren wir im Auftrag einer Bauherrin gegenwärtig ein Haus aus dem 18. Jahrhundert. Die Sanierung ist so teuer wie ein Neubau. Es handelt sich aber um ein geschütztes Objekt, das gar nicht abgerissen werden darf. Diskutabel ist die Situation oft bei Häusern, die vor vielleicht 60 Jahren erstellt wurden und dünne Wände aufweisen. Man kann diese Gebäude zwar dämmen, was energetisch sinnvoll ist – aber bezüglich Schallübertragung zwischen den Wohnungen

bleibt die Situation oft unbefriedigend. Man hat dann viel Geld in ein Gebäude gesteckt, das weiterhin alt ist und keinen zeitgemässen Komfort bietet. Es gibt weitere Faktoren wie zum Beispiel ökologische Gesichtspunkte – die Graue Energie –, die Rentabilität bei Ausnutzungsreserven oder die Finanzierungssituation der Eigentümerschaft. Es braucht jeweils immer eine Gesamtbeurteilung und ein Abwägen der Vor- und Nachteile.

Die Sparhafen Bank bietet einen Immobilien-Check an. In einer Ersteinschätzung erfahren Eigentümerinnen und Eigentümer, welche Bauteile als nächstes saniert werden sollten, mit welchen künftigen Renovationskosten ungefähr zu rechnen ist und wie CO₂-Emissionen reduziert werden können. Warum weiss eine Bank darüber Bescheid?

Immobilien-Checks bieten andere Banken ebenfalls an. Der Sparhafen ist diesbezüglich aber besonders gut aufgestellt, weil er mit der Sparhafen Immobilien über ein eigenes spezialisiertes Unternehmen verfügt, bei dem ausgewiesene Fachleute arbeiten. Wir haben die richtigen Werkzeuge und die Erfahrung, um aufgrund einer Grobeinschätzung eine Empfehlung abzugeben.

Wie teuer ist eine solche Grobeinschätzung?

Da Liegenschaftsgrösse, -typ und -alter immer variieren, ist der Aufwand unterschiedlich. Oft liegt der Stundenaufwand zwischen 10 und 20 Stunden für eine Grobeinschätzung. Nach einem kostenlosen Erstgespräch erstellen wir gern eine individuelle Offerte.



Das Gemeinschaftsbüro sieht noch nach Baustelle aus.

Willkommen in der Zukunft

Der traditionelle Ausflug für Mitglieder der Genossenschaft führte auf die Baustelle.



Bureau Hindermann arbeitet gern mit Modellen.

In der *Bauzeit* können die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Fortschritt der Umbauarbeiten in Wort und Bild verfolgen. Am 13. September konnten sie sich sogar persönlich davon überzeugen, dass alles gut kommt: Der Sparhafen lud zum traditionellen Mitgliederausflug ein, und über hundert Neugierige liessen es sich nicht nehmen, einen Blick in die nahe Zukunft ihrer Bank zu werfen.

Blick hinter die Kulissen

Wenn der generalüberholte Sparhafen im November wieder seine Türen öffnet, werden die Kundinnen und Kunden in aller Regel nicht mehr über das Erdgeschoss

hinaus kommen. Denn alles, was mit Kundenkontakt zu tun hat, wird fortan in der neu gestalteten Schalterhalle und den angrenzenden Beratungszimmern vorstatten gehen. Der regnerische Freitag war also die einzige Möglichkeit, noch einmal einen Blick in alle Stockwerke zu werfen. Christof Hindermann und Martina Thie von Bureau Hindermann erklärten den in vier Gruppen aufgeteilten Teilnehmenden Konzepte, Überlegungen und Arbeiten – und die Anwesenden hörten gespannt zu.

Informationen, Informationen

Spannendes zu erfahren gab es allemal: zum Beispiel, dass der Terrazzoboden im Erdgeschoss aus Material lokaler Baustellen besteht; oder dass die LED-Wand beim Eingang eine spezielle Entwicklung für den Sparhafen ist; dass die Haustechnik einige Herausforderungen stellte; oder dass das neue Raumprogramm es ermöglicht, dass die Mitarbeitenden in Zukunft eine Cafeteria haben werden. Die Fragen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter liessen nicht lang auf sich warten – und wurden gern beantwortet. Am Schluss wartete, wie es zu einer Baustelle passt, auf alle eine zünftige Brotzeit mit Bratwurst und Händöpfelsalat.

Hypothek 50+ – damit Sie länger daheim bleiben können

Die meisten Menschen, die ein Eigenheim besitzen, möchten dieses so lang wie möglich bewohnen. Manchmal sind sie aus finanziellen Gründen aber gezwungen, das Eigenheim im Alter zu verkaufen – weil zum Beispiel Pflegekosten anfallen oder Renovationen anstehen, aber zu wenig Liquidität vorhanden ist.

In solchen Fällen kann die Hypothek 50+ der Sparhafen Bank eine gute Alternative zum Verkauf sein: Wir gewähren Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern ab 50 Jahren eine Hypothek bis zu 65 Prozent des Liegenschaftswerts. Dabei berücksichtigen wir nicht einfach Ihr Einkommen, sondern Ihre gesamte Lebens- und Vermögenssituation. Mit den durch die Hypothek frei werdenden Mittel können Sie anfallende Kosten abdecken, ohne dass Sie Ihr Eigenheim verkaufen müssen. Wir erstellen einen Finanzplan, der Ihnen aufzeigt, wie weit die zusätzliche Liquidität ausreicht und wann ein Verkauf zum Thema wird. Vielleicht möchten Sie gleich Ihre Nachkommen einbeziehen? Ein periodisches Standortgespräch zu Ihrer finanziellen Situation gibt Ihnen zusätzliche Sicherheit.

Übrigens: Die Hypothek 50+ kann auch dann abgeschlossen werden, wenn Sie Ihre bestehende Hypothek bei einer anderen Bank platziert haben – sofern Sie diese spätestens bei Vertragsabschluss zur Sparhafen Bank verlagern.

Adresse Bankschalter während des Umbaus:

Sparhafen Bank AG
Fraumünsterstrasse 16
5. Stock (mit Lift erreichbar)
8001 Zürich
Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag von 10 bis 15 Uhr.

Sie erreichen uns unter den üblichen Telefonnummern oder +41 44 225 40 50. Tresorzugang nach Voranmeldung.

Korrespondenzadresse:

Sparhafen Bank AG
Fraumünsterstrasse 21
8001 Zürich