

## Immobilien

# Handy ersetzt den Butler

---

Mit eigenen Standards konzipieren  
Investoren Wohnraum für jede  
Generation. Versteckte Elektronik  
macht die Gebäude intelligent.

---

**Von Stefan Hartmann**

**M**it der App auf dem Handy oder dem Computer tätigen die Bewohner Bestellungen, richten ein Notrufsystem ein, übermitteln Schadenformulare oder holen Informationen zur Überbauung ein. Die Anwendung erlaubt auch, dass Hausbewohner sich untereinander vernetzen. Noch ziehen die Bewohner den direkten Kontakt vor, sagen die Verantwortlichen. Vor allem die Älteren gewöhnen sich erst langsam an die elektronischen Butler.

«Haustechnologie mit integrierten Lösungen für intelligentes Wohnen ist heute ein fester Bestandteil unseres Standards», erklärt Stéphanie Logassi Kury von Bonacasa. Den Standard hat die Solothurner Unternehmensgruppe Bonainvest für ihre Wohnprojekte in den vergangenen Jahren laufend weiterentwickelt. Heute sind rund 1500 Wohnungen in der ganzen Schweiz mit der Funktionalität und den Elementen ausgerüstet.

Ältere Menschen wollen heute so lange wie möglich in den eigenen vier Wän-

den leben können. Technische Hilfsmittel wie Apps, Tablets oder PC übernehmen hier wichtige Funktionen, doch die Anwendungen müssen einfach sein. «Während viele jüngere Mieter und Käufer technikaffin sind, braucht es für die ältere Bewohnerschaft eine pragmatische Technologie, die einfach und nachvollziehbar ist», sagt Logassi Kury.

### Laufend neue Technologien

Jüngere Anwender, die selbst täglich im eigenen Berufsumfeld mit neuen Technologien arbeiten, wollen aus den Ferien oder vom Arbeitsplatz aus per Smartphone-App ihr Zuhause ansteuern können, sei es, um Lampen in der Wohnung an- und abzustellen, Storen und Markisen rauf- und runterfahren oder Raumtemperatur und Heizung zu regulieren. Oder sei es, um von ferne dem Reinigungspersonal die Wohnungstür zu öffnen, wenn sich dieses per Video auf dem Handy-Bildschirm erkennbar macht.

Die Entwicklung im Smart Home schreitet rasch voran. Auftraggebern stehen verschiedene konkurrierende Sys-

teme zur Auswahl. Bonacasa etwa testet gegenwärtig Module von Digitalstrom, Esmart und ABB. Ein eigenes Team aus IT-Spezialisten, Architekten und Baufachleuten prüft im Auftrag von Bonacasa die neuen Technologien und Produkte auf Anwendbarkeit und Praktikabilität und macht dann der Geschäftsleitung Vorschläge. Zunächst werden die Systeme in Musterwohnungen getestet.

In zwei Neubauprojekten in Horgen (mit 18 Eigentumswohnungen) und in Utzenstorf (Eigentum und Miete gemischt, 53 Wohneinheiten) wurde die Haustechnologie des Bonacasa-Standards eingebaut. Betritt man eine Wohnung und betätigt den Welcome-Knopf, wird man wie von einem virtuellen Butler begrüsst: Die Lichter gehen überall dort an, wo sie zuvor entsprechend programmiert worden sind; die Storen fahren hoch, und das Radio ertönt - alles nach Wunsch. Umgekehrt legt der Goodbye-Knopf wiederum alle Geräte still, die bei Abwesenheit nicht laufen sollen, den Herd, den Fernseher und die Lampen. Sogar die Raumtemperatur lässt sich

automatisch senken.

### **Nachrüstung via Stromnetz**

Mit seinem eigenen Baustandard berücksichtigt das Unternehmen beim Bau zahlreiche Sicherheits- und Dienstleistungselemente. Der Standard setzt sich aus einem Katalog von rund 200 Elementen zusammen, die ein Architekt von Bauten in der Gestaltung berücksichtigen muss und die deutlich über die verwandte SIA-Norm 500 hinausgehen.

Dazu gehören etwa erhöhter Schallschutz, Holz-Metall-Fenster statt solche aus Kunststoff, hochwertige Fassade-systeme, vollständiger Verzicht auf Schwellen in Wohnung und Hauseingängen sowie Multimedia-Verkabelung. Eine Besonderheit ist ein kleiner Schlüsseltresor im Hauseingangsbereich, durch den im Notfall Sanitäter gelangen. «Wir möchten beim Bauen Entwicklungen berücksichtigen, die vielleicht erst in fünf Jahren breit verwendet werden; etwa Kabelbuchsen auf dem neusten Stand», sagt die Bauherrenvertreterin. Denn obwohl eine spätere Nachrüstung möglich ist, bleiben die Kosten hoch.

Die Stromnetz-basierte Kommunikation arbeitet mit Bausteinen (Klemmen), die hinter bestehenden Schaltern angebracht werden und so Lichter, Storen oder Heizungen steuern können.

Zu den Auftraggebern gehören auch Gemeinden. So sind Oensingen und Egerkingen vor Jahren an Bonacasa herangetreten - für die Beratung und Planung von Alterswohnkonzepten. Als Resultat davon entstanden zwei neue Alterszentren mit angegliedertem Spitexdienst. Die Siedlungen sind gut durchmisch; auch Familien fühlen sich wohl.

In den letzten Jahren hat Bonacasa rund 550 neue Wohnungen erstellt, viele davon mit Dritten wie Pensionskassen. Die von Coop hat im letzten Jahr in Bern Brünen 150 Wohnungen mit dem Baustandard, den Services und dem Sicherheitsstandard erstellen lassen. Im eigenen Portfolio führt Bonacasa 500 Wohnungen. Weitere 600 sind geplant oder im Bau, darunter 160 in Ecublens, 110 in Münchenbuchsee und 60 in Unterägeri.