Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 5

Artikel: 100 Jahre mehr als wohnen : mit gutem Beispiel vorangehen

Autor: Knüsel, Paul / Dubacher, Georg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107579

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Zürcher Baugenossenschaften nehmen ökologische Anliegen ernst

Mit gutem Beispiel vorangehen

Das soziale Gewissen der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften gilt auch für die Umwelt: Viele gemeinnützige Bauträger gehören zu den Energiesparern der ersten Stunde. Und bereits haben sich zwei Vertreter daran gemacht, der «2000-Watt-Gesellschaft» zum Durchbruch zu verhelfen.

Foto: wohnen

Grün nicht nur im Aussenraum: Die Zürcher Baugenossenschaften nehmen ökologische Anliegen ernst. Solarkollektoren zur Warmwassererwärmung gehören bei Neubau und Erneuerung häufig dazu – zum Beispiel in der Siedlung Ilanzhof der Baugenossenschaft Freiblick.

Von Paul Knüsel ■ Die Ministadt wurde schon vor Sihlcity erfunden. Im «Dreieck» mitten im traditionellen Arbeiterquartier Aussersihl geht es allerdings beschaulicher zu und her. Das urbane Angebot ist gleichwohl komplett: ein Strassencafé, Lebensmittel-, Schuh-, Platten- und Designerläden, ein Reisebüro sowie eine Quartierbibliothek. Dazu bewohnen rund 150 Personen die Blockrandsiedlung zwischen Bahnhof Wiedikon und Stauffacher. Seit Beginn der 1990er-Jahre ist hier eine der jüngsten Baugenossenschaften in der Stadt Zürich domiziliert, die weit über das eigene Quartier hinaus als Bereicherung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens wahrgenommen wird. Und auch der behutsame Umgang mit der Bausubstanz und den natürlichen Ressourcen macht von sich reden: Den sanierten Häusern aus der Gründerzeit hat die junge Wohnbaugenossenschaft einprägsame Neubauten dazugestellt. Die neuen Wohn- und Geschäftshäuser entsprechen dem Minergie-Standard. Die energetische Sanierung der Altbauten kennt aber Grenzen, weshalb sich ein Teil des ökologischen Selbstverständnisses – für den Passanten versteckt – im Untergrund des «Dreiecks» befindet: Erdsonden im Grundwasser leiten ausreichend Wärme ab, um die Räume zu beheizen und das Brauch- und Trinkwasser zu erwärmen.

Contracting erfunden. Präsident Manuel Knuchel ist mit Recht auf die «Vorreiterrolle» stolz: Seit 1997 – als diese Energietechnik gerade Fuss fasste – wird der Wärmebedarf ▶

Fotos: Ferenc Hamza

Die Baugenossenschaft «Dreieck» ergänzte ihre sanierten Häuser aus der Gründerzeit mit Minergie-Neubauten. Für die Heizung setzt sie schon seit 1997 eine Erdsonden-Wärmepumpe ein. Dabei ging man auch beim Betriebskonzept neue Wege: Das «Dreieck» schloss mit dem EWZ den allerersten Contracting-Vertrag ab.

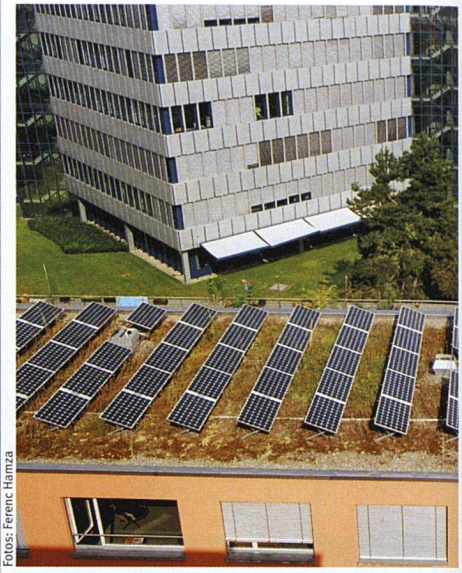

Foto: Sabine Rock

Nomen est omen: Das Kraftwerk1 ist nicht nur eine der ersten Siedlungen, die nach Minergie erstellt wurden. Dank Solarzellen auf den Dächern produziert man gar eigenen Strom.

Fotos: Günter Bolzern

Bei der Siedlung Vistaverde (BG Freiblick und Zurlinden) heizt man mit Holzschnitzeln. Solarzellen übernehmen einen Grossteil der Warmwassererwärmung.

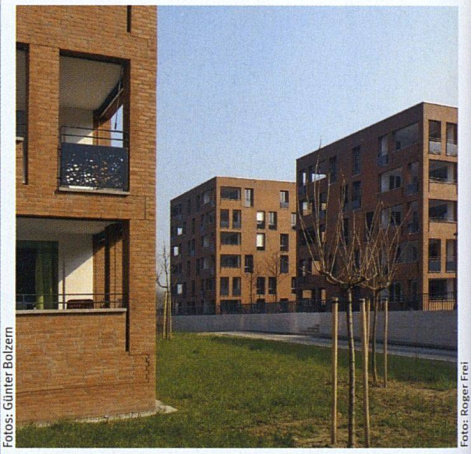

Foto: Roger Frei

Die ABZ setzt auf Minergie. Das gilt auch für die zwei jüngsten Grosssiedlungen Ruggächern (Bild) und Wolfswinkel in Zürich Affoltern, wo insgesamt 28 Bauten zertifiziert wurden.

der Genossenschaftssiedlung mit einer Wärmepumpe gedeckt. An eisigkalten Tagen steht ein Gaskessel aus früheren Zeiten zur Verfügung, um den Spitzenbedarf zu decken. Da nur wenig Erdgas und kein Tropfen Heizöl verbrannt wird, lässt sich so der Ausstoss von rund 200 Tonnen CO_2 einsparen. Einer Pioniertat entsprach damals auch das Betriebskonzept für die Energiezentrale im «Dreieck». Dafür verantwortlich ist das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, das daraus ein höchst erfolgreiches Geschäftsfeld entwickeln konnte. Dieses sogenannte Energiecontracting wird inzwischen ebenso für andere Wohnbaugenossenschaften und Bauträger ausgeführt und umfasst den Betrieb und Unterhalt von Energieanlagen in den jeweiligen Wohnsiedlungen und Bürogebäuden (vgl. Interview).

Ein Pendant zum «Dreieck» steht in Zürich West: Vor gut fünf Jahren hat sich beim Hardturm eine gemeinnützige Genossenschaft niedergelassen, die ebenfalls grossen Wert auf kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten sowie den sparsamen Umgang mit Energie legt. Die Siedlung Kraftwerk1 besteht aus zwei Wohnhäusern und einem Gewerbebau, die dem Minergie-Standard entsprechen. Damit wird der Energieverbrauch im Vergleich zu konventionellen Gebäuden halbiert. Zudem decken Abwärme und Sonne den grössten Teil des Energiebedarfs. Übers Fernwärmenetz liefert die Kehrichtverbrennungsanlage Josefstrasse die benötigte Energie, und die Solarzellen auf den Dächern produzieren rund zehn Prozent des eigenen Strombedarfs.

Mehrkosten in Kauf genommen. Nicht nur junge Wohnbaugenossenschaften zählen zu den innovativen Baupionieren in der Stadt Zürich: Jede fünfte gemeinnützige Bauträgerschaft besitzt oder plant mindestens ein Minergie-Haus. Über die Hälfte aller Sonnenkollektoren sind auf Genossenschaftsdächern installiert. Und ebenso häufig fallen erneuerbare Ressourcen bei der Wahl der Energiequelle in Betracht. Neben Sonne, Umgebungs- und Abwärme erfreut sich auch der einheimische Brennstoff Holz zunehmender Beliebtheit. Glücklichen Umständen ist es zu verdanken, dass die Genossenschaftsüberbauung Vistaverde in Zürich Leimbach mit Holzschnitzeln beheizt wird. Weil die schneckenförmige Garageneinfahrt ausreichend Platz für einen Holzsilo bot, konnten sich bei-

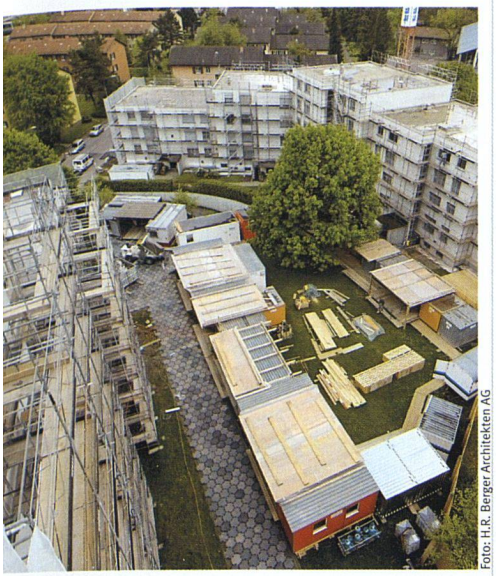

Foto: H.R. Berger Architekten AG

Minergie-Sanierungen sind auch bei Baugenossenschaften noch nicht die Regel. Die ASIG wagte bei der Erneuerung der Siedlung Mattacker in Zürich Seebach den Versuch. Und es funktioniert: Messungen nach dem ersten Winter ergaben eine Energieeinsparung von 41 Prozent.

de Bauträger, die Baugenossenschaften Zurlinden und Freiblick, schnell und spontan dafür entscheiden. Zum umweltschonenden Energiekonzept gehört aber auch eine Sonnenkollektoranlage auf dem Dach, mit der rund ein Viertel des Warmwassers erwärmt wird – ohne Treibhausgase oder Schadstoffe in die Luft auszustossen. Dass die Siedlung am südlichen Stadtrand ebenfalls dem Minergie-Standard entspricht, versteht sich von selbst.

Gemäss Kurt Ammann, Bauverantwortlicher im Vorstand der Genossenschaft Freiblick, wurde beim Neubau Vistaverde zwar ein «relativ teures Bauwerk» in Kauf genommen. Aber dank dem für eine Dauer von sechzig Jahren abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit der Stadt könnten die Investitionen langfristig abbezahlt werden. Mittelfristig sei die energieeffiziente Bauweise auf jeden Fall die günstigere Lösung, ergänzt auch Kurt Williner von der Baugenossenschaft Glattal. Williner betreut die Überbauung Am Katzenbach I in Zürich Seebach, die ebenfalls Minergie-Standard aufweist. Drei bis fünf Prozent betragen die Mehrkosten, doch dafür erhalte man «mehr Umweltschutz» und investiere vor allem in «eine langfristige Werterhaltung». In Energiesparqualität erstellt werden soll daher auch die in diesem Jahr zur Abstimmung gelangende zweite Etappe.

Ambitiöse Projekte. Dem stehen die grossen gemeinnützigen Institutionen wie ASIG und ABZ in nichts nach. Letztere hat vor kurzem das Minergie-Label für die 28 Neubauten in den Grosskolonien in Zürich Affoltern, Ruggächern und Wolfswinkel, erhalten. Zur Pflichtaufgabe erklärt dies ABZ-Geschäftsleiter Thomas Schär: «Als grösste Baugenossenschaft der Schweiz, aber auch als ein nicht unbedeutender Player in der Wohnbaubranche, haben wir die Verantwortung, mit gutem Beispiel voranzugehen.» Dieselbe Absicht verfolgt die Baugenossenschaft ASIG in der Siedlung Mattacker 1 in Seebach. Hier aber wurde die Minergie-Auszeichnung für die Erneuerung von 119 Wohnungen zuteil. Peter Hurter, Leiter ▶

Interview mit Georg Dubacher,
Leiter Energiedienstleistungen EWZ

«Ich zähle die Genossenschaften zu den innovativsten Bauträgerinnen»

***Wohnen*: Eine Contractingpartnerin der ersten Stunde ist die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals. Klappt diese Zusammenarbeit immer noch bestens?**

Georg Dubacher: Das erste Projekt mit der BEP haben wir vor fast zehn Jahren gestartet, und zwar in Zürich Wipkingen. Bereits ist ein zweites Projekt in Angriff genommen worden. Seit vier Jahren versorgen wir auch die Kolonie Industrie mit rund 350 Wohnungen mit Wärme.

Wie werden diese Siedlungen beheizt? Oder anders gefragt: Wo liegen die ökologischen Vorteile des Contractings?

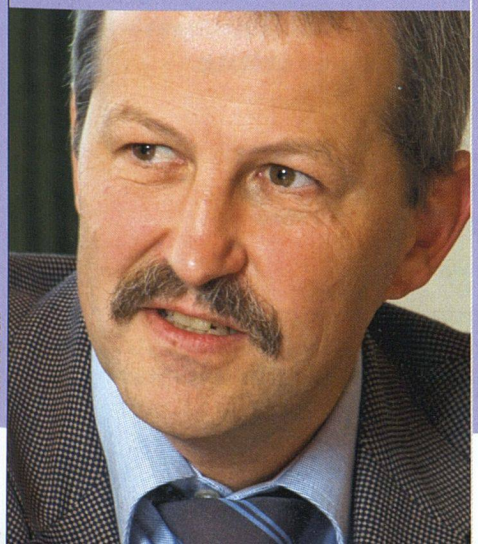

Foto: Gian Vaitl

Die Grundlast liefert an beiden Standorten eine Wärmepumpe, die als Wärmequelle für die Kolonie Industrie das Grundwasser und in Wipkingen das Abwasser nutzt. Zusätzlich deckt ein Ölkessel beziehungsweise eine Erdgasheizung die Spitzenlast ab. Insofern ist das Ziel des Contractings, die schädlichen Auswirkungen des Energiekonsums zu reduzieren, erreicht. An beiden Orten zusammen werden im Vergleich zu früher rund 2000 Tonnen CO_2 weniger in die Luft ausgestossen.

Wieso heizt das EWZ noch mit Öl oder Erdgas?

Wir haben die alten Anlagen übernommen und werden sie nach einer Übergangsfrist stilllegen. Dazu wird der Energiebedarf in den Wohnkolonien sukzessive gesenkt. Den Energieverbrauch senken wir, indem zum einen die Wassererwärmung sparsamer erfolgt, und zum andern die Baugenossenschaft das Sanieren der einzelnen Gebäude an die Hand genommen hat.

Wie steht es mit der Wirtschaftlichkeit des Contractings?

Die Verträge basieren auf einer definierten Energiemenge und vorgegebenen Wassertemperaturen. Zum Contracting gehören aber auch der Unterhalt der Heizungen und ein Service rund um die Uhr. Die Genossenschaft bezahlt uns dafür einen pauschalen indexierten Wärmepreis. Die Erfahrung zeigt, dass die Mietnebenkosten deswegen kaum gesenkt werden können. Zu gleich bleibenden Preisen bieten wir aber eine ökologische und innovative Lösung für die Wärmeversorgung.

Foto: Nik Hunger

Das EWZ liefert den Strom für die Kolonien Industrie 1 bis 4 der BEP im Contracting.

Wie bekannt ist das EWZ als Wärmelieferant bei den Baugenossenschaften überhaupt?

Wir haben mit weiteren Wohnbaugenossenschaften ein solches Energie-Contracting abgeschlossen. Derzeit ist die Nachfrage in diesen Kreisen allerdings ins Stocken geraten. Trotzdem zähle ich die gemeinnützigen Bauträger zu den ökologisch innovativsten Akteuren. Eine Zusammenarbeit mit uns ist dafür nicht zwingend.

Was spricht für eine Zusammenarbeit?

Die Energieversorgung ist unser Kerngeschäft. Contracting bieten wir an, weil wir bei Energieberatungen gemerkt haben, dass ein entsprechendes Bedürfnis besteht. Das Contracting funktioniert daher nur, wenn sich der Bauträger seinerseits für verbrauchssenkende Massnahmen am Gebäude engagiert.

Bau und Unterhalt, wollte zugleich wissen, ob das Konzept überhaupt funktioniert. Tatsächlich ergaben die Messungen für den ersten Winter eine Einsparung von 41 Prozent bei der bezogenen Wärme. Für Hurter ist daher klar, dass der «Kompass» auf diesen energieeffizienten Baustandard auszurichten ist.
Noch weiter gehen die beiden Genossenschaften Turicum und Zurlinden. Deren Energiesparidee entspricht sogar höchsten Ambitionen: Beide richten ihre aktuellen Bauvorhaben auf die 2000-Watt-Kompatibilität aus. Die «2000-Watt-Gesellschaft» gilt als Mass für eine energiesparsame und global nachhaltige Lebensweise. Die von der Baugenossenschaft Zurlinden geplante Wohn- und Gewerbeüberbauung Sihlbogen in Leimbach wird Anfang 2010 bezugsbereit sein. Aber selbst in drei Jahren wird das Projekt noch Aufsehen erregen: Zum einen soll hier der Energiekonsum beim Wohnen auf einen Fünftel gesenkt werden. Zum andern bezieht das Konzept, das den Zielwerten des «SIA-Effizienzpfades Energie» entspricht, ebenso den Aufwand fürs Bauen und die Mobilität der künftigen Mieter mit ein.

Neue Kreise ansprechen. Die Gesamtkoordination und Qualitätssicherung der Energie-Zielwerte für beide genossenschaftlichen Bauprojekte nimmt das Architekturbüro Hansruedi Preisig wahr. Für Preisig ist es keine Überraschung, dass Baugenossenschaften die nachhaltige, energiesparende Bauweise für sich entdeckt haben. Dennoch ortet er Nachholbedarf: «Es fehlt an der Breite und an Persönlichkeiten, die sich für diese Anliegen einsetzen.» Auch Kurt Ammann von der Baugenossenschaft Freiblick denkt, dass «sich noch mehr beteiligen sollten». Damit sind aber auch Kreise ausserhalb der Wohnbaugenossenschaften gemeint. Denn «viele Architekten und Planer sind gegenüber der energiesparsamen Bauweise immer noch skeptisch», so Ammann.

Werdwies: Mehr erreicht als geplant
Die ersten Mieter sind eingezogen. Und bis zum 1. August werden alle 152 Wohnungen belegt sein. Der Ersatz der städtischen Siedlung Werdwies in Zürich Altstetten steht unmittelbar vor dem Abschluss (siehe auch *wohnen* 6/2006). Trotzdem soll das städtebauliche Grossprojekt Nachwirkungen haben – in Form von Nachahmerbeispielen: Absicht war, das Wohnquartier sozial und baulich aufzuwerten sowie ressourcenschonend und energieeffizient zu bauen. Dass es nicht bei blossen Erklärungen blieb, zeigt unter anderem die Auszeichnung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), die das Pilotprojekt Werdwies bereits erhielt.
Sogar mehr als ursprünglich geplant hat man bei der Energieeffizienz erreicht: Der Energieverbrauch liegt deutlich unterhalb des angepeilten Minergie-Standards – praktisch auf dem Niveau eines Passivhauses. Er beträgt im Vergleich zur konventionellen Bauweise einen Fünftel und entspricht somit dem Standard der «2000-Watt-Gesellschaft». Dass die Stadt Zürich hier am Ball bleiben will, hat sie schon früher bewiesen: Das nachhaltige Bauen ist zum Legislaturschwerpunkt erklärt worden. Und bei den Wettbewerben für den Spitalneubau Triemli und für das neue Altersheim «Trotte» in Wipkingen hiess die Vorgabe für die Architekten «Minergie-P».

Anzeige

Man kann es drehen und wenden wie man will: Die Nachhaltigkeit einer Softwareinvestition wird durch Ausbildung deutlich vergrössert.

Und zwar durch Zeit, die man dem Einrichten oder der weiteren Entwicklung widmet. Die Stunden vom halbtägigen Spezialkurs bis zur Ganztagesschulung sind Gold wert. Es ist die Summe der Annehmlichkeiten der Software, die einen unvergleichlich hohen Rationalisierungs- und Qualitätsgrad ergibt. Es wird dadurch möglich, mit gleichem Personalbestand mehr Mandate zu bewältigen.

ImmoTop® wurde entwickelt, damit Verwaltungen das Grosse Ganze, aber auch alle Details bis auf den letzten Rappen im Griff behalten können. Für Stimmigkeit sorgen die Module

ImmoTop® Liegenschaften
ImmoTop® Kreditoren
ImmoTop® Lohn
ImmoTop® Portfolio
ImmoTop® Makler

und umfassende Dienstleistungen

W&W IMMO INFORMATIK AG Affoltern a.A. ◆ Chur ◆ Bern ◆ St. Gallen ◆ Telefon 044 762 23 23 ◆ www.wwimmo.ch ◆ info@wwimmo.ch