

Mut zu Minergie : zwei Winterthurer Genossenschaften sanierten drei Häuser nach Minergie

Autor(en): **Krucker, Daniel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107701>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Zwei Winterthurer Genossenschaften sanierten drei Häuser nach Minergie

Mut zu Minergie

Als die Winterthurer Baugenossenschaft Allmend vor zwei Jahren erstmals eine Siedlung nach Minergie sanierte, brauchte dieser Entscheid etwas Mut. Doch sie machte damit so gute Erfahrungen, dass derselbe Architekt das Konzept gleich noch bei einem zweiten Haus sowie bei einer Liegenschaft der befreundeten Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung umsetzte.

Von Daniel Krucker

Die Baugenossenschaft Allmend Winterthur und die Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung besitzen zusammen rund 260 Wohnungen in Stadt und Region Winterthur. Margrit Leuenberger ist langjährige Verwalterin der beiden Genossenschaften und arbeitet gleichzeitig in den Vorständen beider Baugenossenschaften mit. Sie erinnert sich, wie die Baugenossenschaft Allmend mit dem Entscheid, eine Siedlung nach Minergie zu sa-

Zusätzliche Aussendämmung, kontrollierte Lüftung und Solaranlage sorgten dafür, dass die Liegenschaft Wässerwiesenstrasse der Baugenossenschaft Allmend den Minergie-Standard erreicht. Zusätzlich wurden die Balkone um fast die Hälfte vergrössert.

nieren, Neuland betreten hat: «Wir waren zwar nicht die ersten, aber man weiss vorher trotzdem nicht, wie es später mit der Nutzung durch die Mieter klappt.»

Zeitgemässe Komfortlüftung

Das Haus an der Büelhofstrasse mit elf Wohnungen kaufte die Genossenschaft Allmend 1997, weil sie «bewusst nach Investitionsobjekten Ausschau hielt», wie Präsident Erwin Wäckerlin erklärt. Gerne hätte die Genossenschaft auch die zum Verkauf stehende Nachbarliegenschaft erworben. Doch das Vorhaben scheiterte am höheren Angebot eines Mitbietenden. Bereits beim Erwerb plante die Genossenschaft eine grundlegende Sanierung des Gebäudes. Solange aber unklar war, was

mit der Nachbarliegenschaft geschehen würde, wollte der Vorstand das Vorhaben nicht forcieren. Der Erneuerungsprozess kam ins Rollen, als die neuen Eigentümer der Nachbarparzelle sich für Stockwerkeigentum entschieden hatten. Bald darauf erarbeitete der Winterthurer Architekt Walter Huber ein Sanierungskonzept. Huber, ein klarer Befürworter möglichst hoher ökologischer Standards, schlug dem Vorstand eine Totalsanierung vor, die den Minergiestandard anvisierte.

Das Minergiezertifikat bedeutet auch den Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung – ein Punkt, der sowohl unter Planern als auch unter Bewohnerinnen und Bewohnern immer wieder Gegenstand von Diskussionen ist, unter anderem wegen





Bei der Totalsanierung ihrer Siedlung Büelhofstrasse wagte die Baugenossenschaft Allmend in Winterthur erstmals den Schritt zu Minergie.



An der Siedlung Büelhofstrasse wurden auch die Balkonbrüstungen erhöht und der Aussenbereich neu gestaltet.



Die Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung liess ihr Haus an der Auwiesenstrasse in Räterschwil nicht nur nach Minergie sanieren, sondern sorgte gleichzeitig mit Erkeranbauten für grössere Wohnzimmer und mehr Licht.

Lärm- und Geruchsmissionen. Gerade die heutige Wohnungsnutzung spreche jedoch für eine Komfortlüftung, findet Margrit Leuenberger. Die meisten Leute gingen ja tagsüber ausser Haus einer Berufstätigkeit nach und könnten daher die Wohnungen nur ungenügend mit frischer Luft versorgen. Walter Huber kennt die Klagen über mögliche Immissionen durch die Lüftung. Für ihn ist deshalb von zentraler Bedeutung, dass jede Wohnung über einen geschlossenen Lüftungskreislauf verfügt. Mit diesem Prinzip könne man solche Probleme weitgehend vermeiden.

Minergie als Vermietungsargument

Seitens der Mieter seien die Rückmeldungen durchwegs zustimmend. Dies hat die Genossenschaft auch einer sorgfältigen Kommunikation zu verdanken: Der Vor-

stand informierte in Mieterversammlungen genau über die geplanten Massnahmen und hob dabei besonders die Vorteile einer Minergiesanierung hervor. «Der Funke sprang deshalb schon früh auch auf die Mieterschaft über», erinnert sich Erwin Wäckerlin. Anders als beim Projekt Büelhofstrasse ging der zweiten Minergiesanierung der Baugenossenschaft Allmend ein längerer Erneuerungsprozess voraus. Bereits Mitte der 1990er-Jahre führte die Genossenschaft bei der Liegenschaft an der Wässerwiesenstrasse mit zwölf Wohnungen dringende Erneuerungs- und Renovationsarbeiten durch: Fenster wurden ersetzt, eine hinterlüftete Fassade installiert und das Flachdach erneuert. Mit der Erfahrung der Büelhofstrasse lag der Entscheid nicht mehr weit, auch dieses Haus mit Solaranlage, den geforderten Isolationen und Dämmungen sowie einer kontrollierten Lüftung aufzurüsten.

Margrit Leuenberger kennt den Immobilienmarkt in Winterthur bestens. Sie weiss, dass eine gut unterhaltene Liegenschaft den Launen des Marktes weniger stark ausgesetzt ist. Heute sei die Genossenschaft «einfach mit einem besseren Produkt am Markt vertreten». So konnte sie zum Beispiel eine sanierte Wohnung an ein Paar vermieten, das bei der Wohnungssuche ganz besonderen Wert auf eine gute Ökobilanz des Hauses legte.


Anbauten sorgen für mehr Raum

Das Haus Auwiesenstrasse in Räterschwil der Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung ist mit sechs Wohnungen das kleinste der drei Projekte. Durch die freundschaftlichen Verbindungen der beiden Genossenschaften – sie besitzen gemeinsam eine Siedlung mit 45 Wohnungen – wurde die Idee der Minergiesanierung auch in den Vorstand der etwas kleineren Siedlungsgenossenschaft getragen. Also erarbeitete Architekt Walter Huber auch für diese idyllisch an der Eulach gelegene Liegenschaft ein Minergiekonzept. Gleichzeitig erstellte man neue Erkeranbauten,

die für mehr Raum und Licht in den Wohnzimmern sorgen.

Bei allen drei Sanierungen findet sich die gleiche Fassadenverkleidung: Walter Huber entschied sich nach Absprache mit dem Vorstand in erster Linie wegen der langen Lebensdauer für witterungsresistenten Eternit. Die Fassaden erhielten eine zusätzliche Mineralwolldämmung mit einer Isolationsstärke zwischen 80 und 160 Millimetern. Keller und Dach wurden ebenfalls neu isoliert, und auf allen Dächern gibt es nun Solaranlagen, die mit ihren Speichern von 1200 bis 2400 Litern das Warmwasser aufbereiten. Eine komplett neue Heizung war nur für die Siedlung Wässerwiesenstrasse nötig, bei den beiden anderen Gebäuden konnte die bestehende Anlage ins Konzept integriert werden. Neben den energetischen Verbesserungen wurden bei allen drei Liegenschaften die Bäder erneuert, an der Büelhofstrasse auch die Küchen.

Mehr Komfort, tiefere Nebenkosten

Diese Winterthurer Beispiele zeigen, wie sich ein Haus mit einem einfachen, aber zielgerichteten Konzept nachhaltig aufwerten lässt. Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen gegen eine verhältnismässig geringe Mietzinserhöhung (siehe Kasten) ungleich mehr Wohnkomfort. Durch die Sanierung haben sich bei allen Liegenschaften die Heizkosten praktisch halbiert – davon profitiert nicht nur das Portemonnaie der Mieterschaft, sondern auch die Umwelt. 

Baudaten

Bauträger:

Baugenossenschaft Allmend Winterthur
Siedlungsgenossenschaft Winterthur und Umgebung

Architekt:

Walter Huber, Winterthur

Umfang:

3 Liegenschaften mit total 29 Wohnungen
Fassadendämmung, Dachsanierung,
neue Fenster, Solaranlage, Wohnungslüftung,
Ersatz Küchen (nur Büelhofstrasse) und
Bäder, Balkonvergrösserung (Wässerwiesen-
strasse), Erkeranbauten (Auwiesenstrasse)

Kosten:

Büelhofstrasse (11 Whg): 1,8 Mio. CHF
Wässerwiesenstrasse (12 Whg): 970 000 CHF
Auwiesenstrasse (6 Whg): 710 000 CHF

Mietzinse (4-Zimmer-Wohnung):

Büelhofstrasse: 1547 CHF
(vorher 1268 CHF) plus 149 CHF NK
Wässerwiesenstrasse: 1380 CHF
(vorher 1175 CHF) plus 168 CHF NK
Auwiesenstrasse: 1330 CHF
(vorher 1145 CHF) plus 145 CHF NK