

WBG Stierenberg setzt auf moderne Energietechnik : im Kleinen Grosses bewirken

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390589>

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.

WBG Stierenberg setzt auf moderne Energietechnik

IM KLEINEN GROSSES BEWIRKEN



Bilder: Walter Forlin/dieArchitektengruppe GmbH

Solarzellen, Photovoltaikanlage, Pelletheizung – im aargauischen Menziken zeigt die Wohnbaugenossenschaft Stierenberg, wie sich nachhaltige Energiegewinnung in eine Haussanierung integrieren lässt. Gleichzeitig modernisiert und vergrössert sie ihr Wohnungsangebot.

Von Thomas Bürgisser

Raumhohe Fenster ziehen sich über die gesamte Westfassade und eröffnen einen weitläufigen Blick auf den Stierenberg. Hell, gemütlich und modern zugleich erscheinen die Räume, die alle einen Zugang zum grosszügigen Balkon haben. Dass wir hier in einer 1970er-Jahr-Wohnung stehen, mag man kaum glauben. Stolz präsentiert Bernhard Hähni, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft Stierenberg (WBG Stierenberg), denn auch die renovierte Wohnung an der Pilatusstrasse 16/18 in Menziken. «Die meisten sind begeistert, vor allem von der grossen Fensterfront», weiss er von den Besichtigungen mit Interessenten.

Dank den neuen Balkonen erhalten die Wohnungen nicht nur mehr Aussenraum, sondern auch mehr Licht (kleines Bild: früherer Zustand).

Rücksicht auf Mieter

Mieter zu finden, damit hatte die Genossenschaft mit 108 Wohnungen noch nie Probleme. Auch wenn die Mittel begrenzt sind, pflegt sie ihr Portefeuille mit Liegenschaften in Reinach und Menziken (AG). Erzielter Gewinn wird direkt wieder investiert, wobei neben dem Wohnkomfort besonderer Wert auf energetische Kriterien gelegt wird. Bei der Finanzierung der Projekte hat die WBG Stierenberg auch schon auf den Fonds de Roulement zurückgegriffen, das zinsgünstige Darlehensangebot des Bundes für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Bei der Renovation der Pilatusstrasse 16/18 konnten die budgetierten 2,53 Millionen Franken jedoch vollumfänglich aus den flüssigen Mitteln bezahlt werden. Einzige Hilfe war ein Förderbeitrag von 43 000 Franken des kantonalen Gebäudeprogramms.

Ende 2011, nach rund einem Jahr Planungszeit, hatten die Mitglieder das Projekt unum-



1–4 15 Zentimeter Dämmung verstecken sich hinter der eleganten neuen Eternitverkleidung (Bild 2: früherer Zustand).

5 Visitenkarte eines energetisch vorbildlichen Gebäudes: Solarkollektoren an der Fassade.

stritten angenommen. Die Mieter konnten bereits über Details und Mietzinserhöhungen informiert werden. «So hatten sie die Möglichkeit, ihre Wohnungen noch zu kündigen, falls sie die Sanierungsarbeiten nicht mitmachen wollten», erklärt Bernhard Hähni. Tangiert wurden die Mieter vor allem durch die Vergrösserung der Fensterfläche. Daneben mussten gewisse Böden ersetzt, hier und da Geräte ausgewechselt und Wände gestrichen werden. Neue elektrische Installationen mit einem Heimnetzsystem und Multimediaanschluss für Internet, Fernsehen und Telefon in praktisch jedem Zimmer versprechen modernen Komfort. Küchen und Bäder waren bereits zehn Jahre zuvor komplett erneuert worden. So früh wie möglich wurden die Mieter jeweils über die Termine der Innenarbeiten informiert. Die Genossenschaft gewährte während der Sanierungszeit eine monatliche Mietzinsreduktion von 200 Franken sowie eine verkürzte Kündigungsfrist von einem Monat.

Nachhaltigkeit grossgeschrieben

Bei der Gebäudehülle wurden die Fassaden nebst einer neuen Dreifachverglasung mit einer zwanzig Zentimeter dicken Polystyrol-

Dämmung ergänzt und mit hinterlüfteten Eternitplatten verkleidet. Thermisch abgetrennt vom Gebäude erstellte man neue, fast doppelt so breite Balkone, ausgestattet mit grosszügigen Balkonschränken. Auf der gegen Süden ausgerichteten Fassade finden sich neu Solar Kollektoren zur Warmwassergewinnung. Bereits zwei Jahre zuvor war im Haus eine Pelletheizung eingebaut worden. Rund ein Drittel des bisherigen Heizbedarfs sollte sich mit diesen Massnahmen einsparen lassen, so die Schätzungen.

Ein besonderes Projekt realisierte die WBG Stierenberg mit der Photovoltaikanlage, die sich neu über die gesamte Dachfläche von 441 Quadratmetern erstreckt. Diese dient nicht der Stromgewinnung für die Liegenschaft selbst, sondern wird durch das regionale Energieunternehmen EWS Energie AG im Contracting-Verfahren betrieben. Das heisst, das Energieunternehmen ist für Aufbau, Betrieb und Wartung der Anlage zuständig, erhält jedoch auch den gewonnenen Strom. Die WBG Stierenberg stellt einzig die Dachfläche für die nächsten dreissig Jahre zur Verfügung – unentgeltlich. Warum dieses Engagement? Einerseits könnten sie mit über hundert Wohnungen in der Region wirklich etwas bewirken, erklärt Bernhard Hähni. Andererseits übernehme die Genossenschaft hier auch eine Vorbildfunktion. Denn: «Man kann nicht immer nur von nachhaltiger Energiegewinnung sprechen, man muss auch etwas dafür tun», ist er überzeugt.

Moderne Minergie-Dachwohnungen

Gleichzeitig mit der Sanierung baute man im Dachboden zwei neue Wohnungen – ein Plan, mit dem die WBG Stierenberg schon länger geliebäugelt habe, um Mietern etwas Spezielles bieten zu können, erzählt Bernhard Hähni. Die beiden 3 ½-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 115 Quadratmetern erscheinen im besonders modernen Design, was sich vor allem in Küche und Bad widerspiegelt. Als einzige verfügen diese Wohnungen über eine Komfortlüftung und entsprechen dem Minergiestandard. Ob sich dieses Angebot für die Genossenschaft lohnt, werde sich erst mit der Zeit zeigen, erklärt der Geschäftsführer. Trotz der für die Region eher hohen Miete von 1600 Franken seien die Wohnungen jedoch noch vor Bauschluss und ohne Inserat vermietet gewesen.

Abgesehen von einigen Aussenarbeiten fand die Sanierung nach sieben Monaten Ende November 2012 ihren Abschluss. Das Budget konnte exakt eingehalten werden. Auf diesen Zeitpunkt hin wurden auch die Mietzinserhöhungen umgesetzt. Für die Mieter habe jedoch



6–9 Im Dachgeschoss entstanden zwei moderne Wohnungen im Minergiestandard.

BAUDATEN

Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Stierenberg, Reinach

Architektur/Baumanagement/Bauleitung:

dieArchitektengruppe GmbH, Jost Wächter und Walter Forlin, Fahrwangen

Unternehmen (Auswahl):

Schürch-Egli AG (Flachdacharbeiten und äussere Bekleidung)

Herzog AG (Holzarbeiten und Baumeisterarbeiten)

Arge Grüter AG/A. Gemperle AG (Photovoltaikanlage)

Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-Wohnung:

alt: 860 CHF plus 325 CHF NK,

neu: 1055 CHF plus 325 CHF NK

5-Zimmer-Wohnung:

alt: 1100 CHF plus 300 CHF NK,

neu: 1410 CHF plus 300 CHF NK

Neue 3½-Zimmer-Dachwohnung:

1250 CHF plus 350 CHF NK

die Freude über das Resultat überwogen, sagt Bernhard Hähni. Ein deutliches Zeichen dafür, dass die Genossenschaft auf dem richtigen Weg sei und man mit dem Renovierungsfahrplan so weitermachen könne. Denn gleich nebenan wartet bereits das nächste Sanierungsprojekt, das die WBG Stierenberg in einigen

Jahren in Angriff nehmen möchte. Zuvor aber schafft sie sich in einer dritten Gemeinde ein weiteres Standbein mit dem Bau von Alterswohnungen. Die Mieter an der Pilatusstrasse 16/18 dürfen sich dagegen auf einen ruhigen Sommer freuen, den sie auf ihren neuen, grossen Balkonen geniessen werden. ■

ANZEIGE



**MIT HERZ GEMACHT.
VON HAND VEREDELT.**

Badezimmer von Laufen und Similor Kugler sind pure Leidenschaft für Form und Material. Verbunden mit der Liebe zum Detail entstehen Räume voller Lebensqualität: LAUFEN living city und SK Triathlon.

LAUFEN
Bathroom Culture since 1892  www.laufen.com

SK SIMILOR KUGLER
WATER INSPIRATION  SINCE 1854