

Baugenossenschaft Rotach Zürich erneuert in Wettswil am Albis 120 Wohnungen

MIT NEUEM ENERGIE-KONZEPT ZUM MINERGIESTANDARD

Rund zwei Jahre dauerte die Sanierung der Siedlung Dettenbühl in Wettswil am Albis (ZH). Dabei modernisierte die Baugenossenschaft Rotach Zürich nicht nur den Innenausbau der 120 Wohnungen, sondern setzte auch ein neues Energiekonzept um. Ein Erneuerungsprojekt mit pragmatischen Lösungen und überraschenden Wendungen, das der Genossenschaft gar das Minergiezertifikat eintrug.

Von Thomas Bürgisser

Von aussen sieht man den sieben Häusern der Siedlung Dettenbühl kaum an, dass sie eine zweijährige Erneuerung hinter sich haben. Scheinbar unverändert stechen einem von weitem die roten Balkongeländer ins Auge. Seit 1996 prägen sie das Bild der Siedlung. Im Rahmen einer ersten Sanierung wurden damals die Fassaden erneuert, neue Balkone angebracht und Verbesserungen im Wohnraum umgesetzt. Nun hat die Baugenossenschaft Rotach Zürich ihre Siedlung zum zweiten Mal saniert. Im Fokus standen Küchen, Badezimmer und das undichte Flachdach. Erst von nahem wird klar: Auch das Markenzeichen der Siedlung ist neu: «Das Balkongeländer aus Holz war bereits stark verwittert, und auch die 1996 eingebaute Fensterfront musste wieder ersetzt werden», erklärt Christian Stelzer, Leiter Bau der Baugenossenschaft Rotach Zürich.

Perspektive von 35 bis 40 Jahren

2006 hatte die Genossenschaft eine Langfriststrategie über ihr gesamtes Immobilien-Portefeuille mit rund tausend Wohnungen in Zürich, Rümlang und Wettswil am Albis erarbeitet. Dabei hatte man der Überbauung Dettenbühl aus den Jahren 1972/73 eine grundsätzlich gute

Bausubstanz attestiert, bei der sich eine zweite Sanierung lohnen würde und so eine weitere Nutzung für 35 bis 40 Jahre möglich wäre. «Zwar entsprechen die teilweise kleinen Zimmer nicht mehr ganz dem heutigen Standard», führt Christian Stelzer aus. Die Planung habe aber gezeigt, dass man mit einer kleinen Grundrissanpassung dennoch einen grossen offenen Wohn- und Essraum schaffen und so der Wohnung ein zeitgemässes Flair verleihen könne.

Tatsächlich lässt sich das Resultat sehen: Wo früher eine freistehende Wand Wohn- und Esszimmer von der Küche trennte, steht heute nur noch eine schmale, tragende Säule. Unterstützt wird die grosszügige Optik des nun zusammengeführten Raumes durch hellen Stabparkettboden, der teilweise neu verlegt oder, wo bereits bestehend, abgeschliffen wurde. Vom Wohn-Ess-Zimmer wird der Küchenbereich einzig noch durch dunkle Keramikbodenplatten optisch abgegrenzt. Die helle Küche mit dunkler Steinarbeitsfläche und viel Stauraum wurde um neunzig Grad gedreht und von der Aussenwand an die Innenwand verlegt. Der einfache Grund dafür: Hinter dieser Wand befindet sich neu ein Steigschacht. Denn auch sämtliche wasserführenden Leitungen, die bis-

Durch das Entfernen einer Zwischenwand wurde ein offener Wohn-Ess-Bereich geschaffen und den Wohnungen ein zeitgemässes Flair verliehen.





Bilder: Lukas Walpen Architekturfotografie

her in den Wänden eingelassen waren, mussten ersetzt werden. Auf der anderen Seite der Wand ist wie bis anhin das Badezimmer platziert. Hier hat man die Wände neu verputzt und Böden sowie Ausstattung erneuert, mit neuer Badewanne, schlichtem Lavabo und einem massgeschneiderten Badezimmermöbel im separierten WC.

Minergieanforderungen dank Dachisolierung erfüllt

Im Wohnzimmer sorgt die grosse Fensterfront für viel Licht und gibt nach aussen den Blick frei auf das neu metallene Balkongeländer. Die drei Fensterelemente mit Schiebetüre wurden ersetzt durch vier Fensterelemente und Flügeltüren. Die Fenster seien zwar bei weitem noch nicht amortisiert gewesen. «Aber die Anschlüsse und Fenster waren undicht und qualitativ ungenügend.» Um die Gebäudehülle zu komplettieren, wurde das Dach nicht nur saniert, sondern zusätzlich mit zwanzig Zentimeter dicken Dämmplatten isoliert. Zusammen mit den acht Zentimetern Dämmung der Aussenwände, die bereits bei der ersten Sanierung angebracht wurde, entspricht die Gesamtdämmung nun den Minergieanforderungen. Zu-



sätzlich überlegte sich das Projektierungsteam das Anbringen von Solarpanels auf dem Dach als Ergänzung zur bestehenden Ölheizung. Zur Vorabklärung fragte die Baugenossenschaft das Energieberatungsunternehmen Lemon Consult an. «Eigentlich hatten wir damals das Gesamtprojekt mit konventioneller Heizung fast fertig geplant», erinnert sich Christian Stelzer. Obwohl die Anfrage die eineinhalbjährige Planungsphase um rund ein Vierteljahr verlängerte, erwies sie sich als Glücksfall. ➔

Früherer Zustand: Eine freistehende Wand trennte Küche und Wohnbereich.



Bild: Christian Stelzer



- 1 Die Siedlung Dettenbühl umfasst 120 Wohnungen. Neu sind die Geländer aus Metall, jedoch weiterhin im gleichen Look.**
- 2 Die alten Balkongeländer aus Holz stammten von der ersten Siedlungssanierung 1996 und waren bereits stark verwittert.**
- 3 Die Fensterfront von 1996 musste ersetzt werden, da Anschlüsse und Fenster undicht waren.**

Komfortlüftung light

«Wir sahen, dass es nur noch kleine Schritte brauchte, um vom fossilen Brennstoff wegzukommen und sogar eine Minergie-zertifizierung mit entsprechenden Fördergeldern anzusteuern», erklärt Martin Ménard von Lemon Consult. Denn die neue Steigzone zwischen Küche und Badezimmer bot die Möglichkeit, eine kontrollierte Lüftung mit Abwärmenutzung zu integrieren. Da die Luftzufuhr via Lüftungssystem bei einer Sanierung schwierig umzusetzen ist, setzte man auf die pragmatische Variante von Aussenluftdurchlässen in den Storenkästen: «Ein konstanter Luftabzug in Küchenbereich, WC und Bad führt zu einem leichten Unterdruck in den Wohnungen, so dass über die Durchlässe im Wohn-Ess-Raum und im Schlafzimmer automatisch frische Luft von aussen angesogen wird», so Martin Ménard. Die Frischluft werde beim Durchlass mit Raumluft verwirbelt, so dass sie temperaturmässig kaum abfalle.

Jedes Haus verfügt neu über eine eigene Wärmepumpe, die der Abluft die Wärme entzieht und zur Warmwasseraufbereitung sowie für den Heizkreis wieder nutzt. «Rund die Hälfte des Wärmebedarfs sollte dies zukünftig decken», schätzt Martin Ménard. Damit wurden auch die Solarpanels überflüssig. Zur Unterstützung während kälterer Monate hat man zusätzlich eine zentrale Erdsondenwärmepumpe mit zwanzig Sonden für die gesamte Überbau-

ung erstellt. Einen grossen Vorteil dieser Gesamtlösung sieht Christian Stelzer darin, dass man mit der Abluftwärme eine genügend hohe Vorlauftemperatur für das bestehende Wärmeverteilsystem mit Radiatoren erreicht, dieses also weiterhin nutzen kann. «Ausserdem haben wir Fördergelder von rund 700 000 Franken erhalten und konnten gleichzeitig die Energiekosten senken.»

Nicht nur Begeisterung

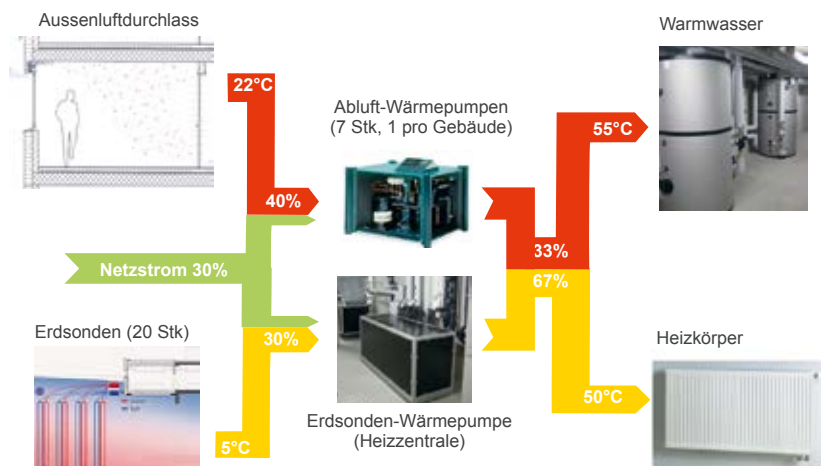
Martin Ménard erwartet, dass sich die Nebenkosten für das Heizen dank dem neuen Energiekonzept um fünfzig bis sechzig Prozent verringern werden, trotz leicht steigender Stromkosten. Dies kompensiert einen Teil der Mietzinserhöhung. Rund zwanzig Millionen Franken hat die Baugenossenschaft investiert. Nebst Küche, Badezimmer und Energiesystem floss dieses Geld auch in eine Auffrischung der Treppenhäuser und neue Lifte. Weitere knapp zwei Millionen kostete die Sanierung des Parkdecks über der Tiefgarage, was jedoch nicht auf die Mieten überwälzt wird. Trotzdem: Bereits rund ein Jahr vor Baubeginn informierte man die Genossenschafter schriftlich, dass die Mieten um maximal 340 Franken steigen würden. «Unabhängig von der Wohnungsgrösse, da in allen Wohnungen praktisch gleichviel investiert wurde», so Christian Stelzer.

Nicht zuletzt wegen der Mietzinserhöhung sei der Umbau bei einigen Mietern auf Ableh-

nung gestossen. Schon weit im Voraus habe man an den Siedlungsversammlungen informiert und Inputs eingeholt. «Noch vor dem eigentlichen Baubeginn haben wir in der Siedlung sogar eine der Wohnungen als Muster umgebaut und die Bewohner zur Besichtigung eingeladen», erklärt Christian Stelzer. Trotzdem sei es zu harten Diskussionen gekommen. Die Mieter hätten sich teilweise untereinander organisiert, sich gewehrt. «Wir haben viele Gespräche geführt, um Verständnis gewonnen, was schlussendlich grösstenteils auch gelungen ist. Trotzdem haben einige wenige Mieter die Überbauung leider noch vor Baubeginn verlassen.»

Guter Kompromiss

Während der Umbauzeit hat die Baugenossenschaft freistehende Wohnungen möbliert und den Mietern als Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt. Denn im Verlaufe der hausweisen Sanierung in 14 Etappen waren die Wohnungen jeweils für sechs bis acht Wochen unbewohnbar. Andere Mieter hätten sich selbst bei Freunden, Verwandten oder in Form von Ferien eine Übergangslösung gesucht und für diese Zeit eine Entschädigung erhalten. Nach Abschluss der Arbeiten Ende März seien die Mieter nun grösstenteils zufrieden mit dem neuen Wohnkomfort. Und auch alle freien Wohnungen konnten wieder fest vermietet werden. Christian Stelzer zieht ein positives Fazit: «Das Budget konnte eingehalten werden, in den Wohnungen haben wir mit einfachen Mitteln einen grossen, hellen Wohn-Ess-Bereich geschaffen und mit der pragmatischen Lösung in der Energiefrage einen guten Kompromiss zwischen ökologischer Nachhaltigkeit, Komfort und Kosten gefunden.» ■



Grafik: Lemon Consult GmbH

Das neue Energiekonzept setzt sich zusammen aus Abluft- und Erdsonden-Wärmepumpen. In den Wohnungen wird weiterhin über die bestehenden Radiatoren geheizt.

BAUDATEN

Bauträgerin:

Baugenossenschaft Rotach Zürich, Zürich

Architektur und Bauleitung:

Bosshard und Partner AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Suter Zotti AG (Baumeister)
Dolder Wärmetechnik AG (Heizung/Lüftung)
Benz & Cie AG (Sanitär)
Schenk & Caramia (Elektro)
Wietlisbach AG (Küchen)
Lemon Consult GmbH (Energieberatung)

Umfang:

7 Mehrfamilienhäuser, 120 Wohnungen
(Innensanierung, teilweise Aussensanierung, Wärmetechnik)

Baukosten:

19,7 Mio. CHF (Förderbeiträge abgezogen)
163 000 CHF/Wohnung
1,9 Mio. CHF Sanierung Garagendach über UN-Garage

Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung alt:
990 CHF plus 153 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung neu:
1305 CHF (NK noch offen)
4 ½-Zimmer-Wohnung alt:
1173 CHF plus 166 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung neu:
1488 CHF (NK noch offen)