Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [5]: Baustelle Klimaschutz

Artikel: Leichter gesagt als getan
Autor: Adam, Hubertus
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1006162

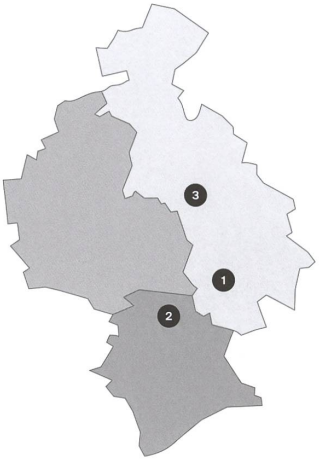
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 17.07.2025

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



Drei Fallbeispiele im Raum Zürich
1 Balsberg, Kloten
2 Anton-Higi-Strasse, Zürich
3 Tüfwis, Winkel
Bezirk Bülach
Bezirk Dielsdorf
Stadt Zürich

Fallbeispiel 1

Leichter gesagt als getan

Am Balsberg in Kloten besitzt Turidomus einen stattlichen Bestand, der in vielem dem gebauten Durchschnitt entspricht – auch in der Frage, wie die fossile Wärmeversorgung erneuert werden könnte.

Text: Hubertus Adam

In welchem Ausmass die Stadt Kloten mit dem 1948 in Betrieb genommenen Flughafen Zürich verbunden ist, zeigt ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung: Zählte das einstige Dorf 1950 knapp 3500 Einwohnerinnen, wurde die 10 000er-Marke 1961 überschritten, und bis heute hat sich diese Zahl noch einmal mehr als verdoppelt. Die Abhängigkeit führt dazu, dass die Stadt leidet, wenn es dem Flughafen schlecht geht – etwa infolge des Swissair-Groundings 2001 oder in den letzten zwei Jahren angesichts der Pandemie und der Reisebeschränkungen. Auch weitere Spezifika sind für eine Agglomerationsgemeinde untypisch und stehen in Zusammenhang mit dem Flughafen: Die Zahl der Arbeitsplätze ist in Kloten deutlich höher als die der Wohnbevölkerung. Einzelhaushalte sind weitverbreitet, und die vielen nur temporär vor Ort tätigen Arbeitskräfte führen zu einer überdurchschnittlichen Fluktuation. Statistisch gesehen tauscht sich die Hälfte der Klotener Bevölkerung innerhalb von fünf Jahren aus.

Die Bebauung des Hügels

Eine ganz konkrete Verbindung zum Flughafen hat die Siedlung auf dem Balsberg, einem auffälligen Moränenhügel im südlichen Teil der Gemeinde. Lange Zeit landwirtschaftlich genutzt – ein alter Bauernhof auf der Kuppe zeugt noch heute davon –, wurde das Gebiet interessant, als die Swissair Mitte der 1960er-Jahre am südwestlichen Hügelfuss ein riesiges Verwaltungsgebäude errichtete. Nach dem Grounding gelangte der Komplex 2005 an die Immobiliengesellschaft Priora, die ihn bis 2021 um drei Geschosse aufstocken liess und mit heute rund 100 000 Quadratmetern Geschossfläche als grösstes Bürohaus der Schweiz vermarktet.

Zeitgleich mit dem Bau des Swissair-Hauptsitzes begann die Bebauung des Hügels mit Wohnhäusern. Diverse Parzellen wurden an verschiedene Eigentümer verkauft, der grösste Teil an die Pensionskasse der Swissair. Diese realisierte 1966 an der Hardackerstrasse direkt →

Hardackerstrasse

Am Balsberg 22–28

Balsbergweg 4–22

Am Balsberg 32

Am Balsberg 34–38

→ oberhalb des Verwaltungsgebäudes eine Siedlung mit 19 Mehrfamilienhäusern in fünf Reihen. Sieben Jahre später folgte eine Gruppe von fünf Doppelmehrfamilienhäusern am Balsbergweg, und zwischen 1976 und 1986 kamen sechs Blöcke oben auf dem Hügel dazu. 2003 wurde das Immobilienportfolio der diversen Swissair-Pensionskassen – mit insgesamt 400 Wohnungen allein auf dem Balsberg – in die Anlagestiftung Turidomus integriert. Seither wird es von Pensimo Management geführt.

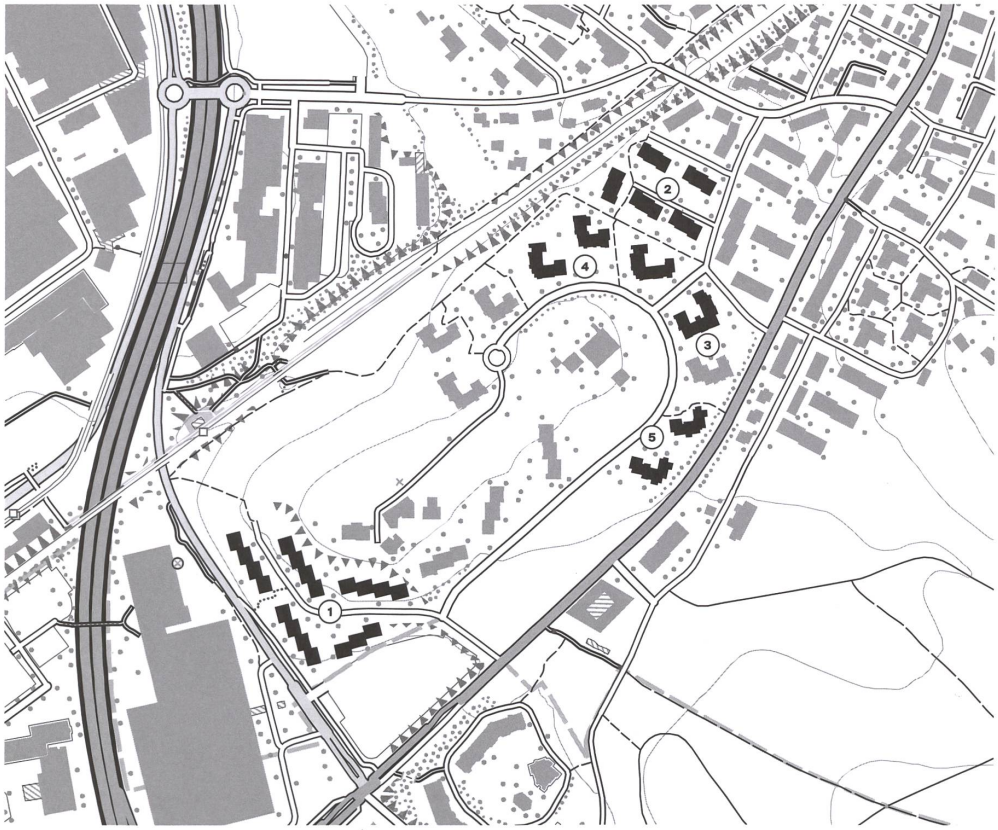
Durchschnitt mit Sonderfragen

In gewisser Weise ist die Bebauung am Balsberg typisch für den Immobilienbestand der Zürcher Agglomeration: durchschnittliche Architektur, weitestgehend aus der Hochkonjunkturphase der 1960er- und 1970er-Jahre, in die Jahre gekommen und in ganz unterschiedlichem Sanierungsstand. Die ältesten Gebäude an der Hardackerstrasse wurden 1993 erstmals aussen und 2008 auch innen saniert. Mittelfristig ist von einer neuerlichen Aussensanierung auszugehen, weil die mit Faserzementplatten verkleidete Fassade nach heutigen Massstäben kaum gedämmt ist und einem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) der Kategorie E entspricht. Am Balsbergweg erfolgte 2005 eine Totalsanierung der Häuser, die bezüglich Energieeffizienz bereits heutigen Ansprüchen entsprach (GEAK C). Vier der Wohnblöcke auf dem Hügel von 1980 wurden bis 2016 umfassend saniert und farblich umgestaltet (GEAK B). Nur die beiden jüngsten Gebäude am Balsberg von 1986 sind noch im Originalzustand. «Für grosse institutionelle Anleger ist ein so durchmischter Gebäudebestand nicht ungewöhnlich», sagt die bei Pensimo Management für die Region zuständige Portfoliomanagerin Fiona Scherkamp. Die Besonderheit für Turidomus liegt in der Häufung eigener Liegenschaften rund um den Flughafen Zürich.

Die Liegenschaften wurden von Anfang an über ein Fernwärmeverbundnetz von der Heizzentrale des benachbarten Bürokomplexes versorgt. Statt – wie es mehrfach geplant wurde und sinnvoll wäre – Abwärme oder Abfall des Flughafens zu nutzen, wird die Anlage seit Jahrzehnten durchgehend mit fossilen Brennstoffen betrieben – im Zeitalter von CO_2-Absenkpfaden ein zunehmendes Problem. Daher hat Pensimo verschiedene Szenarien mit alternativen Wärmeversorgungen evaluieren lassen. Gasheizungen in den einzelnen Häusern würden zwar die Abhängigkeit vom Nachbarn beenden, aber lediglich eine fossile Energiequelle durch eine andere ersetzen. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmenutzung sind aus geologischen Gründen schwierig und zudem nicht auf dem ganzen Perimeter erlaubt. Als sinnvollste Variante gelten zurzeit Aussenluftwärmepumpen, die sich auf dem Dach installieren liessen; durch bauliche Massnahmen könnte, wo nötig, auch deren Lärmproblem entschärft werden. Nur: Für deren Betrieb reicht die aktuelle Stromversorgung des Quartiers nicht aus.

Grosse Herausforderungen

«Natürlich drängt die Umstellung auf klimaneutrale Heizungen, gerade auch durch das 2021 beschlossene Energiegesetz im Kanton Zürich», sagt Marc Osterwalder, Leiter des Bereichs Lebensraum der Stadt Kloten. Der Geschäftsleiter der Industriellen Betriebe Kloten, Beat Gassmann, gibt zu bedenken, dass die Anpassung und der nötige Ausbau der Energieversorgungsnetze für die Ge-



Mehrfamilienhäuser der Turidomus am Balsberg in Kloten. Quelle: Bundesamt für Landestopografie Swisstopo

1 Hardackerstrasse 17–37 und 18–32
Baujahr: 1966
Sanierungen: 1993 (aussen), 2008 (innen)
Anzahl Wohnungen: 151 (1 ½ bis 4 ½ Zimmer)
Anzahl Parkplätze: 131
Marktwert: Fr. 62,42 Mio.
Vermietbare Fläche: 9150 m²
Energiebezugsfläche: 10 065 m²
Heizung: Fernwärme (fossil)
CO_2-Emissionen: 12,58 kg / m² Energiebezugsfläche
GEAK: E

2 Balsbergweg 4–22
Baujahr: 1973
Sanierung: 2005
Anzahl Wohnungen: 71 (2 ½ bis 4 ½ Zimmer)
Anzahl Parkplätze: 73
Marktwert: Fr. 36,04 Mio.
Vermietbare Fläche: 5426 m²
Energiebezugsfläche: 5969 m²
Heizung: Fernwärme (fossil)
CO_2-Emissionen: 10,83 kg / m² Energiebezugsfläche
GEAK: C

3 und 4 Am Balsberg 32 und 34–38
Baujahr: 1976 bis 1980
Sanierung: 2016
Anzahl Wohnungen: 133 (2 ½ bis 4 ½ Zimmer)
Anzahl Parkplätze: 153
Marktwert: Fr. 71,55 Mio.
Vermietbare Fläche: 10 021 m²
Energiebezugsfläche: 12 332 m²
Heizung: Fernwärme (fossil)
CO_2-Emissionen: 8,56 kg / m² Energiebezugsfläche
GEAK: B / C

5 Am Balsberg 22–28
Baujahr: 1986, nicht saniert
Anzahl Wohnungen: 45 (2 ½ bis 4 ½ Zimmer)
Anzahl Parkplätze: 58
Marktwert: Fr. 19,17 Mio.
Vermietbare Fläche: 3783 m²
Energiebezugsfläche: 5218 m²
Heizung: Fernwärme (fossil)
CO_2-Emissionen: 16,52 kg / m² Energiebezugsfläche
GEAK: D

meinden grosse Herausforderungen seien. Die jahrzehntealten Leitungen sind nicht auf den heutigen Bedarf ausgelegt, zu dem neben neuen Energieversorgungssystemen für Gebäude zunehmend auch Ladestationen für Elektromobilität gehören. «Für die Finanzierung neuer Leitungen sind die Eigentümer verantwortlich», meint Gassmann – was leichter gesagt ist als getan, wenn wie im Fall des Balsbergs eine Autobahn und eine Bahnlinie überbrückt werden müssten. «Die definitive Entscheidung ist noch nicht gefallen», sagt Fiona Scherkamp. Alle paar Jahre prüfe man das Thema der Energieversorgung vertieft, und man setze auch darauf, dass sich die technischen und politischen Rahmenbedingungen verbessern würden. «Solche Situationen, die Geduld erfordern, kommen in einem grossen Portfolio regelmässig vor. Wir haben mehr als genug zu sanieren und müssen unsere Ressourcen sinnvoll einteilen. Das bedeutet, dass wir die Prioritäten jedes Jahr kontrollieren und bei vielen Projekten leider abwarten müssen mit Massnahmen.» Wird der Bestand in diesem Sinn strategisch überprüft, stellt sich oft auch die Frage nach Abriss und Neubau. Doch der hohe finanzielle und energetische Aufwand lohnt sich gemäss Scherkamp nur bei stark veralteten Bauten, zum Beispiel, wenn die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen fehlt oder wenn die Möglichkeit besteht, die Ausnützung deutlich zu erhöhen. Gerade diese Art der Verdichtung ist am Balsberg aber ausgeschlossen: Der private Gestaltungsplan von 1982 verhindert grundsätzliche Änderungen an der Bebauung. Aufgrund der komplizierten Eigentumsstruktur im Quartier wird er sich nur in Details revidieren lassen. Für Pensimo bleibt am Balsberg deshalb die energetische Erneuerung ihres Bestands ein vorrangiges Ziel. ●