Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 4

Artikel: Weichen stellen für die Zukunft : unterwegs mit zwei Energiecoaches bei Basler Genossenschaften

Autor: Schneemann, Lioba

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107766

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: 06.02.2026

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

Unterwegs mit zwei Energiecoaches bei Basler Genossenschaften

Weichen stellen für die Zukunft

Wer ein Haus oder eine Siedlung renovieren will, benötigt vorab eine Rundumabklärung. Das Gebäudesanierungsprogramm des Kantons Basel-Stadt stellt Hausbesitzern hierfür einen Energiecoach zur Verfügung. Dessen Vorschläge sind für Wohnbaugenossenschaften oft Anlass, sich grundsätzlich mit der Zukunft ihrer Liegenschaften zu befassen. Dies zeigen zwei Beispiele aus der Beratungspraxis.

Von Lioba Schneemann

«Bei vielen genossenschaftlichen Bauten aus den 50er- bis 70er-Jahren werden heute die Weichen für die nächsten zwanzig bis vierzig Jahre gestellt», sagt Barbara Buser vom Büro in situ in Basel. Es stelle sich die grundsätzliche Frage, ob man die Wohnungen verbessere und den Wert einer Liegenschaft erhalte oder «auswohne». Barbara Buser ist eine von fünfzehn Energiecoaches, die Hausbesitzer beratend unterstützen. Dies erfolgt im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms (GSP) des Kantons Basel-Stadt (siehe Kasten). Bei der Wohngenossenschaft Distelhof in Riehen zeige sich exemplarisch, so Buser, wie eine Analyse und Beratung bei genossenschaftlichen Wohnbauten aussehen kann.

Grundsätzliche Überlegungen

«Der Vorstand der Genossenschaft hat sich beim Sanierungsprogramm angemeldet, weil eine Standortbestimmung notwendig war», erklärt Chris Reusser, Präsident der Wohngenossenschaft Distelhof. «Viele Fragen waren offen: Wie soll sich die Mieterschaft entwickeln? Wollen wir vermehrt auf Familien setzen oder steht ein anderes Publikum im Vordergrund? Mit welchen Massnahmen sind wir für neue Genossenschafter attraktiv, ohne dass die bestehenden Mitglieder Nachteile haben? Was – ausser einem billigen Mietzins – dient auch den bestehenden Genossenschaftern?» Das Baurecht der Genossenschaft Distelhof läuft noch vierzig Jahre. Die Diskussion über die Nutzung der nächsten Jahrzehnte muss jedoch jetzt schon geführt werden. Da kam das Angebot der kostenlosen Analyse und Beratung im Rahmen des GSP des Stadtkantons zur rechten Zeit.

Die Häuser der Wohngenossenschaft Distelhof in Riehen besitzen zwar eine gute Bausubstanz, die Gebäudehüllen sind jedoch ungenügend gedämmt.

Foto: zVg.

Die Hälfte der Mieter in den gesamthaft 24 Wohneinheiten der Genossenschaft sind zwischen 70 und 86 Jahre alt, der Mietzins ist seit vielen Jahren konstant tief. Chris Reusser: «Ein Generationenwechsel wird einsetzen.» Für den Vorstand steht fest: Wenn die Genossenschaft in Zukunft auch für jüngere Familien attraktiv sein soll, müssen die Wohnungen komfortabler gestaltet und unter Umständen auch grösser sein. «Am Thema Erneuerung werden wir nicht vorbeikommen. An der nächsten Generalversammlung werden die Mitglieder über die Annahme des «Geschenks» in Form der Subvention vom Kanton entscheiden. Ein Ja oder Nein wird wegweisend sein für die Entwicklung des Distelhofes in den nächsten 30 Jahren.»

Dämmung steht an erster Stelle

Berater Michael Zuckschwerdt, wie Buser vom Architekturbüro in situ: «Die drei Gebäude weisen zwar eine gute Bausubstanz auf, allerdings sind die Gebäudehüllen ungenügend isoliert. Mit einer Verbesserung der Dämmung von Estrich, Kellerboden und Fassade könnte die Genossenschaft gesamthaft rund zwei Drittel an Energie einsparen.» Zentrale Massnahme sei, das beheizte Volumen möglichst kompakt zu halten. Zuckschwerdt: «Wir schlagen vor, den Estrichboden mit einer zwölf Zentimeter dicken Steinwollplatte zu dämmen, dazu eine mindestens acht Zentimeter dicke Dämmung der Kellerdecke.» Der grösste Eingriff ist die vorgeschlagene Dämmung der Fassade in einer Dicke von 16 Zentimetern. Dabei wird darauf geachtet, dass der Gebäudecharakter soweit als möglich erhalten bleibt.

Ebenso müssen die bestehenden Fenster durch besser dämmende ersetzt werden. Zwar wurden im Jahr 1980 neue Fenster eingebaut, allerdings sind diese vom energe-

Keinen dringenden Investitionsbedarf ortete der Energiecoach bei dieser Liegenschaft am Zeglingerweg in Basel. Jetzt klärt der Vorstand der Bau- & Wohngenossenschaft Singerhof ab, welche Massnahmen längerfristig sinnvoll wären.

Foto: Lioba Schneemann

tischen Standpunkt aus ungenügend. Wie auch andernorts häufig, hat man zwischenzeitlich punktuell erneuert oder renoviert, allerdings waren die Anforderungen damals nicht so hoch wie heute. Der Einbau einer Komfortlüftung ist aufgrund technischer Überlegungen, der Möglichkeit der natürlichen Belüftung und aus Kostengründen nicht vorgesehen. Im Falle einer Sanierung müssten die Mieter auf eine ausreichende Lüftung achten. Michael Zuckschwerdt: «Die Gebäudehüllen von Altbauten sind nach einer Sanierung viel dichter als zuvor. Wichtig ist, dass die Mieter gut lüften, da insbesondere in Bad und Küche, wo viel feuchte Luft entstehen kann, die Gefahr von Schimmelbildung bei unkorrektem Lüftungsverhalten zunehmen kann.»

Mitglieder überzeugen

Auf der einen Seite werden durch die Dämmung der Aussenhüllen einiges an Kosten für Energie eingespart und der Komfort gesteigert. Andererseits müssen dann die Mieten um 200 Franken pro Wohnung erhöht werden. Präsident Chris Reusser: «Da wir seit Jahrzehnten sehr günstige Mieten für die etwa 70 Quadratmeter grossen Dreizimmerwohnungen haben, wäre eine solche Mieterhöhung prozentual zwar hoch. Die Miete läge dann aber immer noch rund fünfzig Prozent unter dem Marktpreis.» Die Kosten für die Sanierung der drei Häuserblöcke mit je acht Wohnungen werden auf rund eine Million Franken geschätzt. Michael Zuckschwerdt von in situ: «Falls die Genossenschaft diese Massnahmen umsetzt, würde der Kanton Basel-Stadt einen Betrag von 75 Franken pro Quadratmeter beheizter Gebäudehülle als Unterstützung leisten. Das ergäbe einen Förderbeitrag von 225 000 Franken.»

Chris Reusser: «Unsere Ausgaben für Energie werden bei einer umfassenden Sanierung deutlich geringer ausfallen. Wir rechnen mit einer Reduktion von 50 bis 70 Prozent. Zudem wird der Wert der Häuser gesteigert. Sollten wir nichts unternehmen, befürchten wir, dass wir in Zukunft Mühe haben werden, passende Mieter zu finden.» Nun muss noch die Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder zustimmen. Das ist keinesfalls klar, denn die Bedürfnisse und Ansichten sind sehr unterschiedlich. Einiges an Überzeugungsarbeit ist noch nötig. Energiecoach Barbara Buser: «Generell machen wir gute Erfahrungen mit den Beratungen. Die Leute sind sehr zufrieden, dass man ihre Häuser begutachtet, und das gratis. Bei den Genossenschaften haben wir mit den Vorstandsmitgliedern zu tun. Diese sind sich der Probleme meist bewusster als die Mieter, haben jedoch je nachdem Mühe, sich in der demokratischen Struktur dann auch durchzusetzen.»

Tiefe Energiepreise als Hindernis

Bei der Bau- & Wohngenossenschaft Singerhof bildete die Erneuerung der Heizung den Anlass für eine Standortbestimmung und eine Abklärung sinnvoller Sanierungsmassnahmen ihrer Wohnsiedlung am Zeglingerweg im Basler Hirzbrunnenquartier. «38 Jahre lang heizten wir im Wärmeverbund mit der benachbarten Liegenschaft mit Öl. Nun streben wir eine Kombination von Erdgas mit Solarzellen an», sagt Kenneth Meisel, Präsident der Genossenschaft. Im Zuge dieser Abklärungen stiess der Vorstand auf das Basler Sanierungsprogramm und meldete sich an. Beraten wurde die Genossenschaft von Franco Fregnan, Energieingenieur und Dozent an der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Muttenz.

Die Grobanalyse ergab, dass auch hier eine umfassende Dämmung der Gebäudehülle an erster Stelle steht. Die 24 Drei- bis Vierzimmerwohnungen haben bereits vor acht Jahren neue Bäder und Küchen erhalten, ebenso sind die Fenster in einem guten Zustand. Das Flachdach wurde gleichzeitig saniert, allerdings nur gering gedämmt. «Für eine Fassadenerneuerung besteht hingegen kein dringender Investitionsbedarf, denn sie ist noch gut erhalten und weist keine Schäden auf», so Fregnan. Es wäre einfacher, einen grösseren Eingriff wie eine Aussendämmung vorzuschlagen, wenn der Putz abgenützt und schadhaft wäre. «Bauliche Massnahmen, die einen Energieminderverbrauch zur Folge haben, wären nicht wirtschaftlich. Die Energiepreise sind einfach zu niedrig», ergänzt der Energieberater. Es sei deshalb wichtig, auch andere Ziele zu formulieren – wie Schäden beheben, Aussehen verbessern, Komfort erhöhen.

Längerfristige Sanierungsstrategie

Ein wichtiger Schritt wäre das Anbringen einer Kellerdeckendämmung. Das hat im Vergleich zum Aufwand den grössten Effekt. Würde man die Kellerdecke, das Dach und die Fassade ausreichend gut dämmen, müssten die Genossenschafter schätzungsweise 470 000 Franken investieren. Vom Kanton Basel-Stadt könnte man 125 000 Franken an Subventionen erwarten. Grundsätzlich stehen diverse Möglichkeiten zur Diskussion: Neben der Verbesserung der gesamten Hülle könnte man die nach Süden ausgerichteten Balkone vergrössern und prüfen, ob man ein weiteres Geschoss mit attraktiven Wohnungen aufsetzt. Denkbar ist zudem der Einbau einer Komfortlüftung, die nicht nur für frische Luft in den Wohnungen sorgt, sondern mit einer Wärmerückgewinnung massgeblich zur Energieeinsparung beitragen würde.

Jetzt ist aber erst einmal die Heizungserneuerung dran. Dann folgt eine Massnahmenplanung für die nächsten Jahre. Der Präsident der Genossenschaft, Kenneth Meisel: «Im Moment klären wir noch ab, ob es sinnvoll und auch finanziell möglich ist, am aktuellen Gebäudesanierungsprogramm Basel-Stadt teilzunehmen.» Dank dem Gebäudesanierungsprogramm will der Vorstand auf jeden Fall abklären, wie eine gute Sanierungsstrategie für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre aussehen kann, damit der Gebäudewert erhalten bleibt.

Kanton übernimmt bis zu 30 Prozent der Kosten

Das Gebäudesanierungsprogramm (GSP) des Kantons Basel-Stadt ist im Februar 2008 angelaufen und erstreckt sich über drei Jahre. Es hat als Ziel, die energetische Erneuerung von mindestens 200 Gebäuden auszulösen, vom Einfamilienhaus bis zu Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen des GSP können Hausbesitzer eine Grobanalyse von den Industriellen Werken Basel (IWB) und eine anschliessende Beratung eines Energiecoachs gratis in Anspruch nehmen. Nach der Erfassung des Ist-Zustandes einer Liegenschaft wird abgeklärt, welche Massnahmen sinnvoll und nötig sind, um sie energetisch auf den neusten Stand zu bringen. Wer in einer gewissen Zeit umfassend saniert, erhält vom Kanton Basel-Stadt einen Zuschuss an die Gesamtkosten von bis zu dreissig Prozent. Insgesamt stehen zwölf Millionen Franken Fördermittel zur Verfügung.

www.energie.bs.ch