

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 92 (2017)

**Heft:** 10: Energie

**Artikel:** Ein roter Faden für nachhaltiges Bauen

**Autor:** Steiner, Christine

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737506>

#### 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:** 12.02.2026

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



Bild: SGE

Erste Wohnbaugenossenschaften zertifizieren nach SNBS

# Ein roter Faden für nachhaltiges Bauen

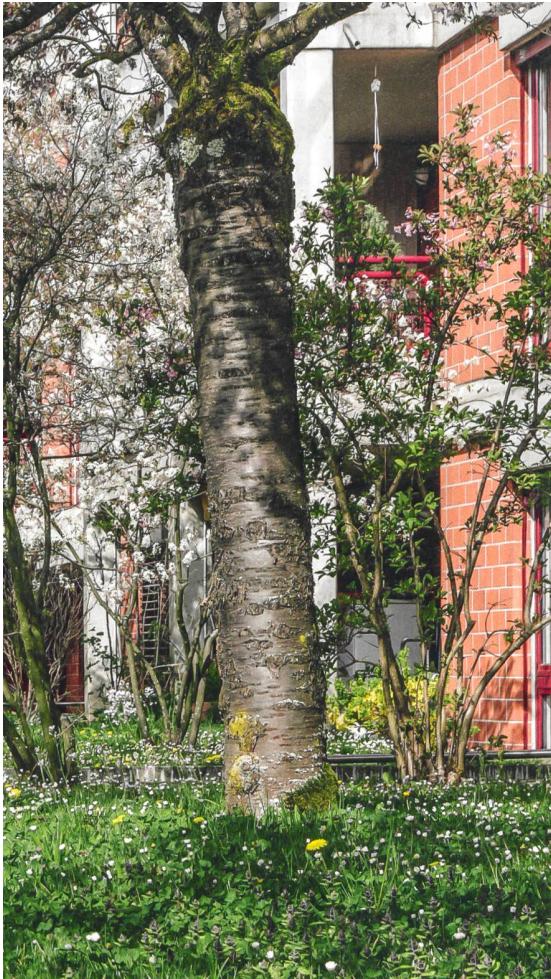
Wer nachhaltig bauen will, kann seit gut einem Jahr ein Um- oder Neubauprojekt nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifizieren. Zu den ersten, die sich daran gewagt haben, gehören Wohnbaugenossenschaften. Eine Bestandesaufnahme.

Von Christine Steiner\*

Für viele Wohnbaugenossenschaften ist nachhaltiges Bauen schon lange eine Selbstverständlichkeit. Kein Wunder also, gehören sie nun zu den ersten, die sich an den neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS, siehe Box) heranwagen. Insgesamt wurden bisher 14 Projekte für die Zertifizierung eingereicht. Gleich mit drei Vorhaben dabei ist die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) aus Zürich: mit einer Sanierung, einem Ersatzbau und einem Neubau (siehe Boxen Seite 20). Alle drei Projekte betreffen relativ grosse Überbauungen in der Stadt Zürich.

## Zertifizieren, weil es zur Vision passt

Das Engagement beim nachhaltigen Bauen entspricht der Vision der SGE. Sie verpflichtet sich zu einer ökologischen, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung. Was das konkret heisst, erklärt Barbara Pataky, Architektin und Projektleiterin: «Die SGE will Massstab sein für gutes Wohnen. Sie baut auch für die kommenden Generationen. Deshalb schafft sie günstigen Wohnraum, der die Bedürfnisse verschiedener Lebensphasen und Familienformen abdeckt.» Um ein lebendiges Wohnumfeld zu schaffen, bietet sie zudem auch dem



**Die Siedlungsgenossenschaft Eigengrund strebt bei drei Projekten die SNBS-Zertifizierung an. Bei der denkmalgeschützten Überbauung Winzerhalde in Zürich zeigte sich, dass die Zertifizierung – anders als bei den beiden Neubauvorhaben – nicht ohne Weiteres erreichbar ist.**

schliesst sie schon seit Längerem entsprechende Zielvereinbarungen mit den Planenden ab. Im Lauf der Arbeiten mit dem SNBS hat sich gezeigt, dass die eigenen Zielvorgaben gut mit dem SNBS harmonieren. So wurde beispielsweise bei der Überbauung Obstaldenstrasse bis Ende Vorprojekt mit dem eigenen Raster gearbeitet. Ab Start Bauprojekt wurde das Bisherige probahalber mit dem SNBS 2.0 bewertet. Resultat war eine sehr beachtliche Gesamtnote 4,9. Damit gibt sich die SGE aber nicht zufrieden, sie möchte eine Note über 5 erreichen, was dem SNBS-Zertifikat «Gold» entspricht.

Die Beteiligten sind sich einig, dass bei den beiden Neubauten keine grösseren Probleme im Zusammenhang mit dem SNBS auftaucht sind. Dazu beigetragen haben dürften laut Barbara Pataky die Erfahrungen, die die SGE bereits früher mit Minergie-Eco sammeln konnte. Als Vorteil des SNBS nennt sie die Objektivierung der Arbeit: Der SNBS liefert ein Raster, das alle drei Nachhaltigkeitsbereiche Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft abdeckt und systematisiert. So bildet er einen roten Faden durch den komplexen Prozess des nachhaltigen Bauens. Richtig angewendet, hilft der SNBS zudem, die richtigen Fragen zur richtigen Zeit zu stellen. Bei der SGE geht man davon aus, dass er zu langfristig besseren Entscheidungen beiträgt. Ein Beispiel ist das Mobilitätskonzept für die Obstaldenstrasse. Hier half er, die Anzahl Parkplätze in einer Tiefgarage zu optimie-

Gewerbe Räume an und engagiert sich für eine naturnahe Aussenraumgestaltung.

Grundsätzlich könnte die SGE ihre Bauvorhaben mithilfe des SNBS einer kostenlosen Selbstbeurteilung unterstellen. Sie hat sich aber für die aufwändigere kostenpflichtige Zertifizierung entschieden. Zum einen hängt das mit der kantonalen Wohnbauförderung zusammen. Um in den Genuss der vollen Unterstützung zu kommen, muss nach einem anerkannten Standard zertifiziert werden – im Kanton Zürich etwa nach einem Minergie-Standard. Weil die Anforderungen von Minergie-Eco weitgehend im SNBS integriert sind, verursacht die Doppelzertifizierung nach Minergie und SNBS keinen grossen Zusatzaufwand.

Hinzu kommt, dass auch die Stadt Zürich, die der SGE die Grundstücke im Baurecht zur Verfügung stellt, klare Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit macht. Sie fordert entweder einen Nachweis, dass ein bestimmtes Niveau erreicht wird, oder aber ein entsprechendes Zertifikat. Letzteres dürfte oft sinnvoll sein, weil es Mehrwerte generiert, beispielsweise in Form einer besseren Immobilienbewertung. Interessant an der Zertifizierung findet Barbara Pataky auch, dass sie es ermöglicht, Projekte untereinander zu vergleichen.

### Objektivierung möglich

Die SGE hat bereits klare Vorstellungen vom nachhaltigen Bauen entwickelt, bevor sie den SNBS angewandt hat. Bei ihren Projekten

## Wie funktioniert der SNBS?

Der SNBS definiert als erster Schweizer Baustandard die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft umfassend. Er wurde 2013 lanciert und basiert weitgehend auf bestehenden Instrumenten (unter anderem Norm SIA 112/1, SIA-Effizienzpfad Energie, Minergie, Eco-Bau). Er kann samt zugehörigen Tools von Bauherren kostenlos zur Selbstbeurteilung genutzt werden. Seit August 2016 besteht zudem die Möglichkeit einer kostenpflichtigen Zertifizierung. Mit dem SNBS lassen sich die bauliche Qualität von Gebäuden und ihr Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einschätzen sowie Verbesserungspotenziale erkennen. Einbezogen werden Planung, Bau und teilweise Betrieb. Beurteilt wird nicht nur das Gebäude selbst,

sondern auch sein Standort. Anhand von 45 Indikatoren werden die Nachhaltigkeitsdimensionen mit Noten von 1 bis 6 bewertet. Für eine Zertifizierung braucht es bei jedem Indikator eine Note 4, bei Sanierungen gibt es aber einige Ausnahmen. Anwendbar ist der SNBS für Neu- und Umbauten. Die Kosten für die Zertifizierung liegen je nach Grösse und Nutzungsart zwischen 17 500 Franken (Wohngebäude mit weniger als 5000 m<sup>2</sup> Fläche) und 37 500 Franken (gemischte Nutzung mit mehr als 50 000 m<sup>2</sup>). Wer gleichzeitig nach Minergie oder Minergie-Eco zertifiziert, erhält Rabatte.

Weitere Informationen:  
[www.snbs.ch](http://www.snbs.ch), [www.snbs-cert.ch](http://www.snbs-cert.ch),  
[www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch)



Bild: SGE

## Winzerhalde, Zürich, SGE

Sanierung, 2015–17 (Baujahr 1982–1984)  
48 Wohnungen  
Architektur/Nachhaltigkeitsberatung:  
Fahrländer Scherrer Architekten



Bild: Von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

## Letzigraben, Zürich, SGE

Ersatzneubau, 2017–2019  
96 Wohnungen, 5 Wohnateliers, 6 Einzelzimmer  
Architektur: von Ballmoos Krucker Architekten; Nachhaltigkeitsberater: Studio Durable



Bild: Iris Stutz

## Obstaldenstrasse, Zürich, SGE

Neubau, Baubeginn ca. 2019  
138 Wohnungen, 10 separat zumietbare Zimmer  
Architektur: Schneider Studer Primas Architekten; Nachhaltigkeitsberatung: Edelmann Energie



Bild: Büro SoiliWerk, Almens

## Pardieni, Almens (GR), Wogeno Pumera

Neubau, Baubeginn geplant 2018  
18 bis 21 Wohnungen  
Architektur: Gion A. Caminada, Vrin

ren. Keinen grossen Einfluss hatte die Arbeit mit dem Standard indessen auf den Umgang mit weichen Aspekten wie der Partizipation, sagt Jérôme Gaberell, SGE-Geschäftsführer. Das hängt damit zusammen, dass sich die Genossenschaft selbst eine Strategie verordnet hat, die die Handhabe solcher Faktoren regelt. Erfreulich sei es aber, festzustellen, dass sich die Anforderungen des SNBS weitgehend mit denen der eigenen Strategie deckten.

### Mehrkosten – und finanzielle Vorteile

Die Zertifizierung führt zu Mehrkosten. Für die SGE war dies allerdings kein Hindernisgrund. Erstens ist sie der Meinung, dass es oft besser ist, zunächst etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen, damit einen später nicht hohe Betriebskosten einholen. Zweitens verursacht eine seriöse Nachhaltigkeitsüberprüfung bei Bauprojekten auch ohne Zertifizierung Aufwand und Kosten. Drittens war ohnehin geplant, die Neubauprojekte nach Minergie-Eco beziehungsweise Minergie-P-Eco zu zertifizieren. Der zusätzliche Aufwand für die SNBS-Zertifizierung kann zwar nicht genau beziffert werden. Er wird aber von der SGE als «dem Nutzen angemessen» eingeschätzt. Grundsätzlich erhalten Bauherrschaften zudem Rabatte auf die Zertifizierungskosten, wenn sie gleichzeitig nach SNBS und Minergie-Eco zertifizieren.

Dem Mehraufwand für die Zertifizierung stehen auch handfeste finanzielle Vorteile gegenüber. Im Kanton Zürich etwa erhöht sich die Limite der Erstellungskosten bezüglich der kantonalen Wohnbauförderung um fünf Prozent, wenn nach Minergie-P-Eco zertifiziert wird. Damit steigt auch der mögliche Kreditbetrag.

### Wenig flexibel bei geschützten Bauten

Während die Arbeit mit dem SNBS bei den beiden SGE-

Neubauten glatt vonstatten ging, tauchten bei der Sanierung der Siedlung Winzerhalde, die aus den 1980er-Jahren stammt, einige Probleme auf. Knackpunkt: Das Doppelschalenmauerwerk mit fünf Zentimetern Dämmung entsprach nicht den heutigen Anforderungen. Weil aber die Fassade mit ihrer sichtbaren Betontragstruktur und Sichtbacksteinausfachungen denkmalgeschützt ist, kam keine Außenwärmeschicht in Frage.

Das führte bei der Zertifizierung zu Komplikationen, beispielsweise weil die Anforderungen für Raumluftqualität, winterlichen Wärmeschutz und Primärenergieverbrauch im Betrieb nicht erfüllt werden konnten. Grundsätzlich verlangt der SNBS, dass bei allen Nachhaltigkeitsdimensionen mindestens die Note 4 erreicht wird. Zwar sind bei Erneuerungen Ausnahmen vorgesehen, dazu zählen die erwähnten Aspekte allerdings nicht. Derzeit wird nach Lösungen gesucht. Unter Umständen könnte die geplante, aber noch nicht realisierte Wärmeversorgung Abhilfe schaffen. Sie soll Wärme von der nahe gelegenen Abwasserreinigungsanlage Werdhölzli beziehen.

Gregor Scherrer vom Architekturbüro Fahrländer Scherrer Architekten AG hat die Zertifizierung bearbeitet. Aufgrund der gemachten Erfahrungen hält er den SNBS bei Sanierungen von denkmalgeschützten Gebäuden für zu unflexibel. Auch erscheint ihm der Aufwand im Fall der Winzerhalde mit der relativ kleinen Eingriffstiefe eher zu hoch.

### Auch ohne mechanische Lüftung

Interessant sind auch die Erfahrungen von zwei weiteren Genossenschaften. Die eine ist die Wogeno Pumera aus dem bündnerischen Almens. Sie plant dort auf einer knapp 3000 Quadratmeter grossen Parzelle eine Überbauung mit rund zwanzig Wohnungen in verdichteter Bauweise. Ziel ist es, günstigen und ökologischen Wohnraum mit einem hohen Mass an Mitbestimmung zu vereinen. Insbesondere soll sich das Projekt gut mit dem intakten und teilweise geschützten Dorfbild von Almens vertragen. Gemäss Genossenschaftspräsident Urs Chiara würde man gerne nach SNBS zertifizieren, der gut zu den eigenen Zielen passe. Für den SNBS spreche zudem, dass die Zertifizierung nicht unbedingt eine kontrollierte Lüftung voraussetzt.

Derzeit noch unklar ist indessen, wie sich die Anforderungen rund um die Mobilität erfüllen lassen. Im Wesentlichen geht es um die Versorgung mit dem täglichen Bedarf. Hierfür gäbe es in der näheren Umgebung von Almens zwar gute Einkaufsmöglichkeiten in Form von Bio-, Dorf- und Hofläden. Ob das dem SNBS genüge, sei aber noch unklar. Für die Zertifizierung spreche prinzipiell, dass sie Druck aufbaue, die eigenen Ziele zur Nachhaltigkeit auch wirklich zu erreichen, so Urs Chiara. Gegen sie spreche, dass sie für die Genossenschaft auf

den ersten Blick keinen wesentlichen Vorteil biete – ausser hinsichtlich der Fördermittel. Aber inwiefern die Wogeno Pumera solche will, wird zurzeit noch diskutiert. Ungewiss ist ferner, welche Zusatzkosten durch die Zertifizierung insgesamt entstehen.

### Für Verzicht entschieden

In Wilderswil bei Interlaken hat sich die Genossenschaft Lebensraum Belmont ebenfalls mit dem SNBS befasst. Sie plant die Umnutzung und Erweiterung eines alten Hotels und hat auf einer Nachbarparzelle bereits ein Familienhaus erstellt. Wie Renate Sträuli, im Vorstand für Bau und Finanzen zuständig, erklärt, passen die Vorgaben des Standards gut zu den Zielen der Genossenschaft. Auch sie will nachhaltig bauen, aber keine kontrollierte Wohnungslüftung installieren. Dass sie sich am Ende gegen die Zertifizierung entschieden hat, lag vor allem daran, dass noch keinerlei Erfahrungen damit vorhanden waren; Spatenstich war im Oktober 2016, als die Zertifizierung erst zwei Monate lanciert war. Befürchtet hat man vor allem, dass der Aufwand unverhältnismässig hoch geworden wäre. Gegen den SNBS habe zudem gesprochen, dass er den Betrieb der Gebäude nicht abdecke. Das ist

der Genossenschaft aber wichtig, weil sie ausdrücklich auch neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens realisieren will. Und die können sich natürlich auf den Betrieb auswirken.

Die bisherigen Projekte zeigen: Die Zertifizierung von Neubauten nach SNBS ist für Baugenossenschaften gut handhabbar. Er hilft, nachhaltiges Bauen zu systematisieren, und bietet einen roten Faden durch den Prozess. Einen Vorteil hat sicher, wer bereits selber klare Vorstellungen zur Nachhaltigkeit entwickelt und Erfahrungen mit anderen Standards wie Minergie-Eco gemacht hat. Je früher man sich mit dem Standard auseinandersetzt, umso besser klappt es später bei der Umsetzung. ■

\* Christine Steiner, Architektin ETH, ist Vorstandsmitglied des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS).



Bild: Lebensraum Belmont

### Lebensraum Belmont, Wilderswil, Genossenschaft Lebensraum Belmont

Umnutzung und Neubau, 2016 bis ca. 2020  
Wohnraum für rund 30 Menschen  
Architektur: Forum 4 AG für Architektur;  
Nachhaltigkeitsberater: Amstein & Walther

Anzeige

**LAUFEN**



LAUFEN.CH

*LAUFEN PROS  
Design by Peter Wirs*