Gleiche Aufgabe, andere Lösung : ASIG erneuert in Zürich Seebach zweite Wohnsiedlung nach Minergie-Standard

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 12

PDF erstellt am: **16.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107832

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

ASIG erneuert in Zürich Seebach zweite Wohnsiedlung nach Minergie-Standard

Gleiche Aufgabe, andere Lösung

Von der Erfahrungen mit der ersten Minergie-Sanierung konnte die ASIG nur bedingt profitieren. Denn die Siedlung Mattacker II machte einen anderen Lösungsweg nötig. Die Komfortsteigerung in den 35 Wohnungen ist gross.

Das Erscheinungsbild der 70er-Jahr-Bauten konnte durch die Erneuerung stark aufgewertet werden.

Mehrwert für die Mieterschaft: Sowohl auf der Strassen- als auch auf der Gartenseite (Bild) wurden die Balkone vergrössert.

In den gänzlich erneuerten Küchen fällt der grosszügige Stauraum auf.

Blick in das neue Bad. Die Installationen sind in einem Vorwandsystem untergebracht.

Von Richard Liechti

«Umwelt- und ressourcenschonend» – so lautet eine der sechs Richtlinien, die im Leitbild der ASIG Wohngenossenschaft verankert sind. Und dies ist kein Lippenbekenntnis. Nicht umsonst hat die Genossenschaft, die in Zürich und Umgebung rund 2400 Wohnungen besitzt, für ihre Bemühungen um das energieeffiziente Bauen und den Einsatz erneuerbarer Energie kürzlich den Solarpreis gewonnen. Im Bereich Sanierung bedeutet dies, dass die ASIG den Minergie-Standard anstrebt. In der Siedlung Mattacker II in Zürich Seebach hat sie dieses Ziel nun zum zweiten Mal erreicht.

Knacknuss Lüftungsführung

Die ASIG erneuerte die fünf zusammengebauten Häuser aus den späten Siebzigerjahren im Rahmen ihrer Strategie, die umfassende Sanierungen im 30-Jahr-Zyklus vorsieht. Dabei erwies sich insbesondere die Modernisierung der Gebäudehüllen als anspruchsvoll. «Jeder Hauseingang hat eine andere Situation, die Bauten sind in der Höhe abgestuft, überall an den Fassaden hat es Versätze», erklärt Roberto Colella, Projektleiter Sanierung bei der ASIG. «Dies stellte hohe Anforderungen und bedeutete auch kostenmässig einen Mehraufwand.»

Einen Knackpunkt bildete insbesondere die für das Minergie-Label unabdingliche Komfortlüftung, deren Einbau am nördlichen Stadtrand auch wegen des Fluglärms sinnvoll war. In der nahen Siedlung Mattacker I, wo die ASIG erstmals nach Minergie-Standard erneuerte (vgl. *wohnen* 12/2005), konnten die Lüftungsrohre in die Fassadenisolierung integriert werden. Bei der Siedlung Mattacker II war eine solche Lösung wegen der Fassadenstruktur nicht möglich. Glücklicherweise boten die Steigzonen genug Platz, um die Rohre dort unterzubringen. Die Verteilung in die einzelnen Wohnräume erfolgt über die Korridore, wo die Decken heruntergehängt werden mussten, um die Installationen unterzubringen. Eine elegante Lösung fand man für die vier Technikräume, in denen die Monoblocks untergebracht sind: Sie sind unauffällig in die Attikageschosse integriert.

Umfassende Erneuerung

Die Fassaden erhielten eine 16 Zentimeter dicke Wärmedämmung aus Mineralwollplatten. Die dreifach verglasten neuen Holz-Metall-Fenster erreichen einen Ug-Wert von 0,7. Nicht zuletzt wegen des Platzverlusts durch die Isolierungen vergrösserte man sowohl die Putzbalkone auf der Strassenseite als auch die Hauptbalkone auf der Gartenseite um 30 Zentimeter. Die Betonbrüstungen entfernte man und ersetzte sie durch Stahl-Milchglas-Konstruktionen, die mehr Licht durchlassen und schon fast zum Markenzeichen erneuerter ASIG-Häuser geworden sind. Bei der Erdbebensicherheit machte die Genossenschaft aus der Not ei-

Baudaten

Bauträger:
ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Architekt:
Winkler Streit Steiner Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
BWT Bau AG (Baumeister)
Fenster Nauer AG (Fenster)
Scherrer Metec AG (Spengler- und Flachdacharbeiten)
Wanner AG (verputzte Aussenwärmedämmung)
Wietlisbach AG (Küchen)
Lift AG (Aufzüge)
Zimmereigenossenschaft Zürich (Schreinerarbeiten)

Umfang:
Totalsanierung 35 Wohnungen, 1 Neuwohnung

Baukosten:
7,4 Mio. CHF

Mietzinsbeispiel (4½-Zimmer-Wohnung):
vorher 1890 CHF plus 290 CHF NK
nachher 2090 CHF plus 290 CHF NK

Fotos: Ralph Hut

Eigenwerbung statt Firmenlogos

Ein wahrer Eyecatcher war das riesige Plakat am Gerüst der ASIG-Baustelle in Zürich Seebach. An einem Infopoint erfuhren Passanten zudem mehr über Minergie, die ASIG und das Genossenschaftswesen. Was es mit dieser Imagewerbung auf sich hat, erklärt ASIG-Geschäftsführer Othmar Räbsamen.

Herr Räbsamen, Sie haben die Minergie-Erneuerung in Seebach für eine Info- und Imagekampagne genutzt. Ein Element war schon von weitem sichtbar.
Othmar Räbsamen: Wir haben am Gerüst ein neun mal sieben Meter grosses Baunetz aufgehängt. Dort ist eine joggende Frau abgebildet, die unsere Botschaft «Ökologisches Handeln lässt nicht nur unsere Mieter aufatmen» symbolisiert. Ein kurzer Begleittext weist darauf hin, dass die Genossenschaft hier Fernwärme einsetzt, nach Minergie erneuert und damit vierzig Prozent an Energie einspart. Zudem haben wir die Bautafel neu und frisch gestaltet. Neben den Namen der beteiligten Firmen sind dort Bewohner zu sehen, die sich auf die 36 erneuerten Wohnungen freuen.

Am Gehweg neben der Baustelle haben Sie eine kleine Ausstellung eingerichtet.
Dieser Infopoint bestand aus mehreren Elementen: Einerseits zeigten wir auf, welche Vorteile die Mieter und Mitglieder der ASIG geniessen: günstige Mietzinse, Mitsprache usw. Ein weiteres Plakat informierte über die Genossenschaftsbewegung und den Dachverband SVW. Anderseits erklärten wir, was der Minergie-Standard überhaupt bedeutet, wie man ihn erreicht und welche Wirkung er hat. Und schliesslich zeigte ein Baustellenbarometer stets den aktuellen Stand der Arbeiten.

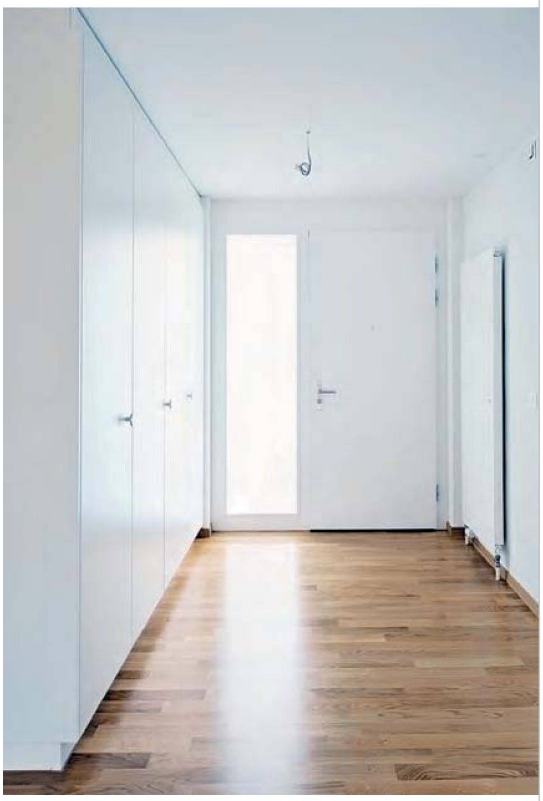
Wen wollten Sie mit dieser Kampagne ansprechen? Mit welchem Ziel?
Einen breiten Kreis: die eigenen Mieter, aber auch die Quartierbewohner und Passanten. Die sollten sich sagen: Es wäre doch toll, hier zu wohnen! Für die sieben Wohnungen, die wegen des Umbaus neu zu vergeben waren, suchten wir zudem Mieter – das ist uns auch gelungen. Das Hauptziel war die Imagebildung für die ASIG, aber auch für die ganze Genossenschaftsbewegung. Zudem bot sich die ausgezeichnete Gelegenheit, am Objekt aufzuzeigen, was Minergie bedeutet.

Haben Sie mit Fachleuten zusammengearbeitet?
Ja, wir haben externe Marketing- und Grafikexperten zugezogen, wobei wir das Fachwissen für die Texte einbrachten. Wichtig ist, dass man einfache, konkrete Aussagen macht und mit wenigen Worten aufzeigt, was Genossenschaften mehr bieten können.

Welche Kosten sind erwachsen?
Die Kosten für das Baunetz beliefen sich auf rund 5000, diejenigen für den Infopoint auf 4000 Franken. Bei einer Bausumme von sieben Millionen ist das sicher vertretbar. Das Netz können wir bei einer nächsten Minergie-Sanierung zudem wiederverwenden. Teile der Ausstellung sind ebenfalls wieder einsetzbar.

Warum nutzen Bauträger eigentlich die Gerüste so selten für Eigenwerbung? Wie das Baunetz in Seebach beweist, erzielt man dort eine ausgezeichnete Wirkung.
Tatsächlich überlassen viele die Baustellen einfach dem Baumeister oder dem GU, der dann sein Logo aufhängt. Bei der ASIG haben wir den Grundsatzentscheid gefällt, dass wir diese Flächen für die Eigenwerbung nutzen, sei es Imagewerbung für die ASIG oder Branchenwerbung für die Genossenschaften. Beim Neubau Schaffhauserstrasse, wo wir soeben zum Spatenstich schreiten konnten, werden wir sogar vier Netze anbringen und vier unterschiedliche Botschaften vermitteln.

Fotos: *wohnen*



Die geräumigen Einbauschränke im Entrée schätzen die Mieter besonders.

ne Tugend. Die hierfür notwendigen zusätzlichen Betonwände im Eingangsbereich, der aus einer grosszügigen Säulenkonstruktion besteht, nutzte man nämlich, um Veloräume und eine zusätzliche Wohnung einzubauen.

Die Erneuerung der Wohnungen ist umfassend: von der Haustechnik über Küche und Bad bis hin zum Sonnenschutz auf den Balkonen – alles ist neu. Auf den Einbau von Kippfenstern verzichtete man, um falsches Lüftungsverhalten von vornherein auszuschliessen. Dank der Komfortlüftung könne auf das Öffnen der Fenster eigentlich verzichtet werden, versichert Roberto Colella. Stosslüften, etwa nach dem Kochen, sei jedoch immer möglich. Die Einlässe für die Zuluft in den Wohnräumen sind über den Türen platziert, so dass sie die Möblierung nicht behindern.

Details sorgen für mehr Komfort

Viel Wert legt die ASIG auf Details, die für den Wohnkomfort wichtig sind: So stattete sie alle Räume mit Telefon- und TV-Anschlüssen aus, rüstete wo nötig mit Dreifachsteckdosen nach. Die Küchen bieten zeitgemässen Komfort wie Granitabdekkungen, grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühler und viel praktischer Stauraum, darunter ein Vorratsauszug. In den Bädern, wo man die Installationen hinter einer Vorwand versteckte, finden die Mieter einen breiten Spiegelschrank. Im Eingangsbereich fallen die Einbauschränke auf, die mit verschiedensten Regalen, Schubladen und einem Garderobenbereich ausgerüstet sind.

Die Arbeiten dauerten knapp sechs Monate und fanden in bewohntem Zustand statt. Pro Wohnung investierte die ASIG rund 200 000 Franken, was für die Genossenschaft ein sehr hoher Betrag ist. Die verwinkelte Fassadenstruktur mit zwei Balkonen sowie der Minergie-Standard schlugen besonders zu Buche. Die Mietzinsaufschläge fallen allerdings bescheiden aus. Da die ASIG einen Grossteil der Häuser erst vor 13 Jahren erworben hat, liegen die Mieten nämlich über dem Genossenschaftsniveau. Deshalb finanzierte man mehr als die sonst üblichen 35 Prozent aus dem Erneuerungsfonds. Nicht beeinflussen kann die ASIG dagegen den Aufschlag, der wegen der höheren Gebäudeversicherungswerte nötig wird. Immerhin: Dank Minergie-Standard werden die Bewohner bei den Nebenkosten so manchen Franken einsparen.

Anzeigen

bwt BAU AG

Die Profis für Umbau und Renovation

Winterthur, Zürich, Turbenthal, Wetzikon
BWT Bau AG, Luegislandstrasse 261, 8051 Zürich, Telefon 044 325 18 18, Fax 044 325 18 19, zuerich@bwt.ch, www.bwt.ch

Hoch- und Tiefbau, Umbau und Renovation, Kundendienst, Holzbau, Asbestsanierung, Beton Bohren und Fräsen, Büro- und Werkstatt-Trennwände

HAGS
Inspiring a new generation

Regupol®
Fallschutz – zuverlässig, langlebig, bewährt

Oeko-Handels AG
Spiel- & Sportgeräte

Riedmühlestrasse 23
CH-8545 Rickenbach Sulz
Tel. +41 (0)52 337 08 55
Fax +41 (0)52 337 08 65
www.oeko-handels.ch