



Stadt Zürich

AUSZEICHNUNG



Nachhaltig sanieren

Schlussbericht der Jury 2012

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage und Zielsetzung	4
Verfahren und allgemeine Bestimmungen	6
Grundlagen und Rechtsweg	6
Teilnahmebedingungen	6
Auszeichnung	6
Jury	7
Verfahrensbegleitung	8
Termine Auszeichnungsverfahren	8
Beurteilung	9
Formelle Vorprüfung	9
Materielle Vorprüfung	9
Beurteilungskriterien	10
Erster Beurteilungsrundgang	10
Zweiter Beurteilungsrundgang	11
Auszeichnungen	12
Kategorie Einzelgebäude	12
1 Wohnhaus Segantinistrasse 200	12
6 Wohnhaus Bertastrasse 72	14
7 Haus mit Jugendwohnungen Müllerstrasse 65/67	15
Kategorie Gebäudegruppen/Siedlungen	17
12 Siedlung Scheuchzerhof	17
13 Siedlung Sihlfeld	18
14 Wohnhochhäuser Siedlung Sihlweid	19
16 Siedlung KraftWerk2 Heizenholz	21
Anerkennungen	23
5 Wohnhaus Billrothstrasse 14	23
8 Wohnhaus Dufourstrasse 152	23
15 Siedlung Nordstrasse	24
19 Siedlung Arbental	24
Genehmigung	25

Ausgangslage und Zielsetzung

Genau wie Neubauten sollten auch Umbauten auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Allerdings erhalten die Dimensionen des Begriffs «Nachhaltigkeit» im Umstrukturierungs- und Sanierungsprozess noch eine ganz andere Bedeutung: Ein ökonomisch und vor allem sozial umsichtiges Vorgehen stellt den Schlüssel für die gelungene Sanierung einer Wohnsiedlung oder eines Wohnhauses dar.

Zwischen Juni und August 2010 organisierte die Stadtentwicklung Zürich den dreiteiligen Dialogprozess «Forum Wohnraum Innenstadt» mit Quartiervertreterinnen, Fachleuten aus dem Immobilienwesen, Mieterinnen und Hauseigentümern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Stadt. Thema war die Quartier- und Sozialverträglichkeit von immobilienwirtschaftlichen Massnahmen und Strategien; im Zentrum standen folgende Fragen: Wie kann eine Erneuerungsdynamik für ein Quartier nachhaltig gestaltet werden? Wie sieht eine nachhaltige objektbezogene Gebäudestrategie aus? Und wer kann was tun für eine nachhaltige Quartier- und Gebäudeerneuerung? Anlässlich der letzten Forumsveranstaltung lancierte die Stadtpräsidentin die Idee einer Auszeichnung für Sanierungen von Wohnbauten, die in einem umfassenden Sinn nachhaltig und damit eben auch möglichst sozial- und quatiervetraglich durchgeführt werden. Diese von der Stadtentwicklung weiter ausgearbeitete Anregung bildet das Konzept für die hiermit erstmals ausgeschriebene «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» der Stadt Zürich.

Ende 2010 wurden in der Stadt Zürich 53'912 Gebäude gezählt. Rund die Hälfte davon, nämlich 26'953 Bauten, stammen aus den Jahren 1931 bis 1980 und sind entsprechend erneuerungsbedürftig. Der Sanierungsbedarf der Zürcher Wohnbausubstanz ist gross, insbesondere auch bezüglich Energieeffizienz und Klimaschutz.

In diesem Kontext steht die «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» der Stadt Zürich für Renovationen von Wohnungsbauten, die in einem umfassenden Sinn nachhaltig durchgeführt werden: ökonomisch und ökologisch vernünftig, aber vor allem auch möglichst sozial- und quatiervetraglich. Mit dieser Würdigung erhält die Stadt Zürich die Möglichkeit, über die Vermittlung von guten Beispielen in einem Themenfeld aktiv zu werden, in dem sie ausserhalb des eigenen Portfolios keine direkten Handlungsmöglichkeiten hat. Zudem kann die öffentliche Wahrnehmung vermehrt auf denjenigen Gebäudebestand gelenkt werden, der angesichts seiner quantitativen Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt und kaum mehr vorhandener Baulandreserven ständig an Bedeutung gewinnt.

Die Auszeichnung Nachhaltig Sanieren der Stadt Zürich verfolgt drei Ziele: Primär soll ein sorgfältiges Abwägen zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen bei Sanierungen gewürdigt werden. Weiter trägt die Auszeichnung zu einer Sensibilisierung der Öffentlichkeit und der Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnbaumarkt für den hohen gesellschaftlichen Wert von sozialverträglichem Handeln im Immobiliensektor bei. Und drittens erhalten sorgfältig

und umsichtig sanierte Siedlungen und Wohnhäuser durch ihre Kommunikation breiten Vorbildcharakter.

Zentral für die Bewerbung eines Umbauprojekts um die Auszeichnung sind die Grundsätze, die der Jury als Entscheidungsgrundlage dienen: Die Sanierung darf in keiner Nachhaltigkeitsdimension eklatante Schwächen aufweisen – ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Sozialverträglichkeit. Der Umbau sollte im Rahmen einer tragfähigen Gesamtstrategie der Gebäudebewirtschaftung und -erneuerung erfolgt sein und in mindestens einer Nachhaltigkeitsdimension einen hohen Innovationsgehalt aufweisen.

Angesprochen sind damit Themen wie die Rücksichtnahme auf Mieterinnen und Mieter, eine pragmatische Umsetzung der Sanierung, eine gute architektonische und gestalterische Qualität von Innen- und Aussenräumen oder ein ausgewogenes Zusammenspiel von Anlage-, Energie- und Betriebskosten (Lebenszykluskosten) sowie Unterhaltskosten. Die Mieten sollten einer angemessenen und transparenten Preisbildung gehorchen und tragbar sein für vorherige wie für neue Bewohnerinnen und Bewohner; ein ressourcenschonender Umgang mit der Betriebsenergie und ein vernünftiger Flächenkonsum pro Kopf sind weitere Bestandteile einer nachhaltigen Sanierung. Aufgrund der unterschiedlichen Herausforderungen und Zielgruppen vergibt die Jury Auszeichnungen in den beiden Kategorien «Einzelgebäude» und «Gebäudegruppen/Siedlungen».

Verfahren und allgemeine Bestimmungen

Grundlagen und Rechtsweg

Das Auszeichnungsverfahren wird öffentlich ausgeschrieben. Es untersteht keinen submissionsrechtlichen Bestimmungen. Über das Verfahren und den Entscheid wird mit Ausnahme der Fragerunde und der Mitteilung des Entscheides keine weitere Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Teilnahmebedingungen

Die «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren» richtet sich an private, institutionelle, öffentliche oder genossenschaftliche Eigentümerschaften von realisierten Sanierungen mit den von ihnen beauftragten Planenden.

Die Sanierung betrifft Mehrfamilienhäuser (Einzelgebäude oder Gebäudegruppen/Siedlungen) auf dem Gebiet der Stadt Zürich, deren Nutzfläche mehrheitlich der Vermietung zu Wohnzwecken dient.

Der Realisierungszeitpunkt der Sanierung liegt innerhalb von fünf Jahren vor dem Auszeichnungsjahr (Auszeichnung 2012: Realisierung abgeschlossen 2007 und später).

Das sanierte Gebäude bzw. die sanierte Gebäudegruppe/Siedlung ist vermietet und bewohnt.

Nicht eingabeberechtigt sind natürliche Personen, die an der Vorbereitung oder Durchführung des Auszeichnungsverfahrens beteiligt waren oder geschäftliche Beziehungen zu einem Mitglied der Jury unterhalten, die einen Interessenkonflikt begründen. Eingabeberechtigt sind dagegen die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich, städtische Stiftungen sowie die Genossenschaften mit Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

Auszeichnung

Die Jury zeichnet Projekte in den beiden Kategorien «Einzelgebäude» und «Gebäudegruppen/Siedlungen» aus. Sie ist frei, Spezialauszeichnungen für herausragende Innovationsbeiträge an Sanierungen zu vergeben, die zwar in einer Nachhaltigkeitsdimension deutliche Schwächen aufweisen, sich daneben jedoch in mindestens einer anderen Nachhaltigkeitsdimension durch einen hohen Innovationsgehalt (Pilotcharakter) auszeichnen.

Die Auszeichnung besteht in Resonanz und Prestige – die ausgezeichneten Sanierungen werden in der Öffentlichkeit und beim Fachpublikum in geeigneter Weise bekannt gemacht. Zudem erhalten die Bauträgerschaften der ausgezeichneten Projekte eine «Auszeichnung Nachhaltig Sanieren»-Plakette, um die ausgezeichneten Gebäude entsprechend zu kennzeichnen. Es wird kein Preisgeld ausbezahlt.

Jury

Die Eingaben wurden durch folgende Jury beurteilt:

Corine Mauch Stadtpräsidentin	Vorsitz
Andreas Baumgartner Senior Consultant Amstein und Walthert AG Dozent FHNW	Bauökologie
Peter Gambarini Geschäftsführer TGM GmbH	Gebäude-Management
Patrick Gmür Direktor Amt für Städtebau	Architektur / Städtebau
Bruno Hohl Direktor Umwelt- und Gesundheitsschutz	Gebäudetechnik, Energie
Sabina Hubacher Haerle Hubacher Architekten	Architektur / Städtebau
Margrit Hugentobler Leiterin ETH Wohnforum	Gesellschaft
Andreas Loeffe Managing Director CUREM, Universität Zürich	Immobilienökonomie
Hansruedi Preisig Architekturbüro H.R. Preisig	Nachhaltigkeit
Anna Schindler Direktorin STEZ	Stadtentwicklung
Mirjam Schlup Villaverde Direktorin Soziale Dienste	Soziale Aspekte
Karl Viridén Viridén + Partner AG Architekturbüro	Gebäudetechnik, Energie
Brigit Wehrli-Schindler Sozialwissenschaftliche Beratung in Wohn- und Stadtentwicklungsfragen	Soziologie, Gesellschaft

Verfahrensbegleitung

Metron AG

Regula Schneider

Clara Jörger

Tanja Lütolf (Nachhaltigkeit)

Daniel Gerber (Wirtschaftlichkeit)

Stahlrain 2, Postfach 480, 5201 Brugg

Telefon 056 460 91 11

nachhaltigsanieren@metron.ch

Stadtentwicklung Zürich

Günther Arber

Alex Martinovits

Stadt Zürich, Stadtentwicklung

Stadthausquai 17, Postfach, 8022 Zürich

Termine Auszeichnungsverfahren

Bezug der Unterlagen	18. April 2012
Abgabe der Eingaben	13. Juli 2012
Jurierung	3./4. September 2012
Verleihung der Auszeichnung	1. November 2012

Beurteilungskriterien

Die Jury nimmt eine Gesamtbeurteilung der Eingaben unter Berücksichtigung der eingangs formulierten Zielsetzungen und Grundsätze vor:

- Die Sanierung darf in keiner Nachhaltigkeitsdimension eklatante Schwächen aufweisen – ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Sozialverträglichkeit.
- Der Umbau soll im Rahmen einer tragfähigen Gesamtstrategie der Gebäudebewirtschaftung und -erneuerung erfolgt sein.
- Die Sanierung muss in mindestens einer Nachhaltigkeitsdimension einen hohen Innovationsgehalt aufweisen.

Die Beurteilung erfolgt auf Basis des in der Ausschreibung enthaltenen Kriterienkatalogs, der – im Sinne einer Checkliste – die verschiedenen Aspekte einer nachhaltigen Sanierung aufzeigt und Hinweise auf mögliche Massnahmen gibt.

Grundsätzlich wurde von den Eingebenden eine Beschreibung der Massnahmen in den für das konkrete Projekt relevanten Kriterien vorgenommen. Diese erfolgte einerseits in Form einer kurzen textlichen Erläuterung auf einem Plakat und andererseits im Formular. Sie wurde teilweise ergänzt durch geeignetes Material, das die Massnahmen belegt. Das Ziel war, dass die Eingebenden den Innovationsgehalt ihrer Sanierung nachvollziehbar aufzeigen.

Erster Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang betrachtet die Jury alle eingegebenen Arbeiten in gemischt zusammengesetzten Gruppen. Dabei erfolgt eine Analyse der Stärken und Schwächen jeder Eingabe. Diese Erkenntnisse werden anschliessend im Plenum diskutiert. Folgende Eingaben scheiden im ersten Beurteilungsrundgang aus, da sie aus Sicht der Jury zwar durchaus auch interessante, aber wenig innovative Lösungen aufzeigen:

- 2 Wohnhaus Bristenstrasse 27**
Bauherrschaft: Swissinvest Immobilien AG, Zürich
Architektur: Forster & Uhl Architekten, Zürich
- 3 Siedlung S01 Wiedikon**
Bauherrschaft: ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Architektur: arge met architektur & WSS Architekten AG
- 4 Siedlung Hardau II**
Bauherrschaft: Amt für Hochbauten, Zürich
Architektur: Batimo AG Architekten SIA, Zofingen
- 10 Wohnhaus Bühlstrasse 39/41**
Bauherrschaft: Stiftung PWG, Zürich
Architektur: Vollenweider Baurealisation, Zürich
- 11 Wohnhaus Dolderstrasse 23/25**
Bauherrschaft: Stiftung PWG, Zürich
Architektur: Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zürich

Bei der folgenden Eingabe ist aufgrund der fehlenden Angaben zu aktuellen und zukünftigen Mietpreisen sowie der Tatsache, dass diese Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, keine abschliessende Beurteilung der drei Nachhaltigkeitsdimensionen möglich:

18 Siedlung Mutschellenstrasse 52–64

Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zürich 2, Zürich

Architektur: GLP PAN Architekten AG, Zürich

Zweiter Beurteilungsrundgang

Am Morgen des zweiten Beurteilungstages besichtigt die Jury eine Auswahl an Objekten. Im Anschluss daran erfolgt der zweite Beurteilungsrundgang im Plenum. Dabei werden die drei Nachhaltigkeitsdimensionen im Quervergleich über alle Projekte betrachtet und bewertet. Folgende Eingaben, die im Quervergleich mit ähnlichen Sanierungen deutlich schlechter abschneiden, scheiden im zweiten Beurteilungsrundgang aus:

9 Wohnhaus Hohlstrasse 9

Bauherrschaft: Stiftung PWG, Zürich

Architektur: Joos & Mathys Architekten, Zürich

17 Wohnhaus Langstrasse 134

Bauherrschaft: ZH Immobilien AG, Zürich

Architektur: Architekturbüro Vera Gloor AG, Zürich

Auszeichnungen

Die Jury schlägt dem Stadtrat die folgenden sieben Objekte im Sinne vorbildlicher Lösungen für spezifische Ausgangslagen zur Auszeichnung vor (die Reihenfolge bedeutet keine Rangierung):

Kategorie Einzelgebäude

1 Wohnhaus Segantinistrasse 200

Bauherrschaft: Peter Reiben, Sara und Markus Reiben, Zürich

Architektur: kämpfen für architektur AG, Zürich



Das Projekt überzeugt in allen Bereichen des Nachhaltigen Bauens. Die gewählte Strategie heisst Weiter-Bauen; das bedeutet in diesem Fall, die bestehende Bausubstanz wie auch den Baumbestand mit der ökologisch wertvollen Umgebung zu erhalten. Die Umsetzung geschah auf vorbildliche Art und Weise und ist ein Beispiel, wie mit dem grossen Gebäudebestand der 1950er und 1960er Jahre in der Schweiz umgegangen werden kann. Durch die Erweiterung von Wohnraum und der Balkone der bestehenden drei 4-Zimmerwohnungen hat die Wohnqualität eine enorme Steigerung erfahren. Zusätzlichen Wohnraum ergab sich durch das neue Attikageschoss mit einer 4-Zimmerwohnung anstelle des ursprünglichen Dachraums. Die Wohnflächen-Vergrösserung beträgt 28%; daraus resultierte eine massgebliche Verdichtung. Mit diesen Erweiterungen ist das Haus so gross, wie es ein allfälliger Ersatzneubau gewesen wäre. Die innere Tragstruktur des ursprünglichen Gebäudes wurde

erhalten mit wenigen, moderaten Eingriffen. Die neuen An- und Aufbauten erfolgten nach dem neusten Stand der Technik und sind entsprechend komplex. Trotzdem war das Sanieren die kostengünstigere Variante als ein Neubau. Das Mietzinsniveau hat eine verträgliche Anhebung erfahren. Die Bauzeit war mit fünf Monaten äusserst kurz, vor allem dank der erstmals pilotmässig angewandten "Retrofit"-Sanierungsmethode mit standardisierten Fertigelementen in einer effizienten Stahl- bzw. Holz-Leichtbauweise. Durch die gut wärmege-dämmten Wände und Dächer sowie die neuen Fenster ist der Heizwärmebedarf auf ein Minimum gesunken. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Erdsonden und eine Wärmepumpe. Die Sonnenenergie wird durch Sonnenkollektoren und eine Photovoltaik-Anlage genutzt. Mit der Energieproduktion auf dem Grundstück kann der Bedarf für Heizung, Lüftung und Warmwasser mehr als gedeckt werden; es besteht sogar eine Überproduktion. Somit ist auch aus energetischer Sicht eine vorbildliche Performance erreicht worden; die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft sowie der Standard Minergie-P werden erfüllt.

6 Wohnhaus Bertastrasse 72

Bauherrschaft: Pete Mijnsen, Zürich

Architektur: huggenbergerfries Architekten, Zürich



Das Sanierungs- und Umbauprojekt Bertastrasse 72 (besa) im Kreis 3 besticht durch seinen subtilen Umgang mit der Ausgangslage – der bestehenden Substanz.

Die zwei ursprünglichen Gebäude Bertastrasse 70 und 72, Baujahr 1910, wurden zusammengefasst und die zehn Wohnungen komplett saniert. Ein Treppenhaus wurde zugunsten eines Personenlifts und eines separaten WCs aufgelöst. Die Restfläche ist mit einem Anbau zu einer grosszügigen Küche erweitert. Durch den sehr ansprechend gestalteten Wohnraum- und Balkonanbau erhöht sich die Wohnqualität und passt sich den heutigen Anforderungen modernen Wohnens an.

Die Mieterinnen und Mieter waren durch einen vorbildlichen Einbezug in der Planung am Gesamtprozess beteiligt. Im Haus 72 konnten alle Mieterinnen und Mieter während der Bauzeit verbleiben, während die Liegenschaft Haus 70 im leeren Zustand umgebaut werden musste. Mit Ausnahme von zwei Parteien kommen alle Mieterinnen und Mieter nach dem Umbau ins Haus zurück. Der Personenlift ermöglicht auch gehbehinderten Personen ein Wohnen im Haus. Entsprechend wird die soziale Durchmischung gefördert.

Die Eigentümerschaft bewohnt zwei Wohnungen im Haus und subventioniert die anderen Wohnungen durch eine sehr tiefe Bruttorendite von 3 %. Dadurch haben sich die Mietzinserhöhungen nach dem umfassenden Umbau in einem moderaten Rahmen gehalten.

Das Sichtmauerwerk blieb wärmetechnisch unverändert. Die restlichen Flächen (Erdgeschossboden, Dachfläche) und die dreifach verglasten Fenster sind durch einen tiefen U-Wert verbessert worden und kompensieren so die Verluste der Aussenfassade.

Das Gebäude wurde in einem einvernehmlich geführten Prozess von der Denkmalpflege unter Schutz gestellt. Zudem haben die Eigentümer einen Schutz vor Spekulationen vorgeesehen. Mittels Grundbucheintrag räumen sie den Mieterinnen und Mietern sowie gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ein Vorkaufsrecht ein. Die Preisbasis ist der Kaufpreis von 1989 plus Zinsen.

Diese Massnahmen gewähren ein nachhaltiges Weiterbestehen der Wohnliegenschaft.

7 Haus mit Jugendwohnungen Müllerstrasse 65/67

Bauherrschaft: Stiftung für Jugendwohnhilfe, Zürich

Architektur: arc Architekten AG, Zürich



Die gemeinnützige Stiftung für Jugendwohnhilfe hat zwei aneinandergebaute Gebäude an der Müllerstrasse saniert und aufgestockt. Im einen Gebäude wurden vom Milieu genutzte Ein-Zimmer-Studios in Geschosswohnungen zur WG-Nutzung zurückgebaut, im anderen Gebäude die bestehenden WG-Wohnungen sanft saniert. Zudem wurde der Dachstock

beider Liegenschaften abgebrochen. Mit einer Aufstockung von drei Geschossen konnte zusätzlicher Wohnraum für elf Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Mit zusätzlichen Südbalkonen, einer grossen Dachterrasse und der Verbindung der zurückgelagerten Höfe konnte die Wohnqualität stark verbessert werden.

Ausgezeichnet wird das Projekt, da es auf allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen punktet: Auf der gesellschaftlichen Ebene wird im Kreis 4 durch einen quartierangepassten Umbau qualitätsvoller und günstiger Wohnraum für junge Leute geschaffen. Das quartiertypische Strassenbild bleibt erhalten, die bisherigen Mieterinnen und Mieter wurden bereits drei Jahre zum Voraus über das Vorhaben informiert, und es wurden ihnen Ersatzwohnungen angeboten. Die Galerie im Erdgeschoss konnte bleiben.

Ökologische Massnahmen: Die Gebäudehülle wurde – mit Ausnahme der Strassenfassade, die aus denkmalpflegerischen Gründen nicht verändert werden durfte – gedämmt und mit neuen Fenstern versehen. Die Dachaufstockung entspricht dem Minergie-Standard. Zudem wurden Massnahmen zur Energieeinsparung durch eine Solaranlage auf dem Dach und eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung in den beiden Maisonette-Geschossen umgesetzt. Mit dem Projekt konnte eine wesentliche Verdichtung im Stadtraum erreicht werden, durch welche die Anzahl der Wohnplätze von 30 auf 41 erhöht wurde.

Wirtschaftlich überzeugt das Projekt durch ein nachhaltiges Finanzierungskonzept. Aus der einen Liegenschaft konnten Zusatzeinlagen in den Erneuerungsfonds getätigt werden, um Abschreibungen auf den Sanierungskosten vornehmen zu können. 50% der Sanierungskosten konnten so abgeschrieben werden.

Die Jury hat das sorgfältige Vorgehen in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen beeindruckt; zudem ist der Umbau auch für das Quartier ein Gewinn.

Kategorie Gebäudegruppen/Siedlungen

12 Siedlung Scheuchzerhof

Bauherrschaft: Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich

Architektur: team 4 Architekten, Zürich



Der Scheuchzerhof im Kreis 6 mit Erstellungsjahr 1931 umfasst fünf dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 43 Wohnungen und fünf Studios. Die Häuser stehen im Besitz der gemeinnützigen Organisation Baugenossenschaft Oberstrass (BGO). 1977 erfolgte die erste Sanierung. Unter dem Motto „Nachhaltig Sanieren in allen Dimensionen“ wurde in den Jahren 2011/2012 die zweite Sanierung vorgenommen.

Die Jury beeindruckte vor allem die Ausgewogenheit in allen bewerteten Dimensionen – Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Die Mieterschaft wurde bereits fünf Jahre vor Sanierungsbeginn vorinformiert und blieb auch danach stets in das Projekt miteinbezogen.

Der neue Wohnungsmix ermöglicht eine bessere Durchmischung von Jung und Alt, Singles und grossen Familien. Damit leistet die Sanierung auch für die Belebung des Quartiers einen wichtigen Beitrag.

Der Mietzins durfte nicht stark ansteigen. Im Fall Scheuchzerhof beträgt die Mietzinsanpassung nach Sanierung rund 20%.

Generell wurde auf den Einsatz von ökologischen Baumaterialien hohen Wert gelegt und bei der Umgebungsgestaltung auf einheimische Flora gesetzt.

Das Farbkonzept umfasst mehrere Dimensionen wie Schaffung von Identität, Bezug zur Gründerzeit, Attraktivität in der vegetationslosen Zeit, gutes Alterungsverhalten.

Die Aussenhüllen wurden nach Minergie-Standard saniert, und zur Vermeidung des "Schiesscharteneffektes" wurden XL-Fenster mit kleiner Rahmen- und grosser Fensterfläche aussenbündig angebracht.

Ab 2013 ist der Ersatz der Heizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe und solare Brauchwarmwasser-Anlage geplant. Diese werden erst ein Jahr nach Sanierung realisiert, da zuerst ein Jahr lang der effektive Wärmebedarf gemessen werden soll.

Fazit: Das Sanierungskonzept lässt sich auf eine grosse Anzahl ähnlicher Überbauungen übertragen. Es resultiert ein positiver und hoher Streueffekt auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

13 Siedlung Sihlfeld

Bauherrschaft: ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Architektur: Schaffner Architekten, Zürich



Mit einer ganzen Reihe massgeschneiderter, lokaler Eingriffe wird die Siedlung Sihlfeld für die aktuellen Bedürfnisse gerüstet. Unter Einbezug denkmalpflegerischer Aspekte wurden massgebliche bautechnische Mängel behoben, das Wohnangebot mit zeitgemässen Wohnungsgrössen ergänzt und eine angemessene Verdichtung erzielt.

Das Ergebnis ist eine Siedlung, die immer noch einen grossen Anteil an kleinräumigen 3- und 4-Zimmerwohnungen anbietet, in denen aber die Trittschallprobleme gelöst sind, die Küche als Wohnküche tauglich ist und rund 50% der Wohnungen hindernisfrei erschlossen und im Inneren schwellenlos benutzbar sind. Als Ergänzung wurden einige Wohnungen zu grösseren familientauglichen Einheiten zusammengelegt und im Dach zusätzliche Flächen geschaffen, um eine Verbesserung der sozialen Durchmischung zu erreichen.

Der Einsatz von nur fünf Liftkernen und einigen Lauben im Hof sowie die Addition von privaten Aussenräumen erzielen ein grosses Mass an Aufwertung.

Interessant ist die erhöhte räumliche Durchlässigkeit, die den sozialen Zusammenhalt unterstützt. Neu ist das Untergeschoss über alle Treppenhäuser hinweg horizontal verbunden und durch Waschalons ergänzt; die Hofzugänge bei den Treppenhäusern wurden aufwertet.

Zur Optimierung des Energieverbrauches wurden gezielt Einzelbauteile gedämmt, eine lowtech-Lüftung, eine Grundwasserwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage eingebaut sowie in eco-taugliche Materialien investiert.

Die Mieterschaft wurde frühzeitig über das Vorhaben orientiert, für Übergangslösungen während der Bauzeit war gesorgt, und in einzelnen Entscheiden konnten die Mieterinnen und Mieter mitwirken. Die Mieten sind auch nach der Sanierung günstig.

Insgesamt überzeugt die Sanierung durch die Umsicht, die mit einer Vielzahl von präzisen Einzelmassnahmen einer gesamten Siedlung zur Zukunftsfähigkeit verhilft. Sie ist ein mustergültiges Beispiel dafür, wie Nachhaltigkeit auf gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und umweltrelevanter Ebene selbst in einem denkmalwürdigen Objekt umgesetzt werden kann.

14 Wohnhochhäuser Siedlung Sihlweid

Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

Architektur: Harder Haas Partner AG, Eglisau



Die beiden Wohnhochhäuser – 17- und 19-geschossig mit insgesamt 167 Wohnungen – in Zürich Leimbach wurden 1979 erbaut; Eigentümerin ist die Baugenossenschaft Zurlinden. Bäder und Küchen waren demodert, die Grundrisse nicht mehr zeitgemäss und der energetische Zustand völlig ungenügend. Das sind die hauptsächlichen Gründe, weshalb die Generalversammlung eine Gesamtanierung – mit dem Ziel, die Anforderungen der "2000-Watt-Gesellschaft" im Bereich Betriebsenergie, graue Energie und Mobilität zu erreichen – in die Wege leitete.

Die Gesamterneuerung an diesem geografisch peripheren Standort setzt ein wichtiges Zeichen auch für die Quartieraufwertung. Der architektonische Ausdruck der Gebäude mit den glänzend-dunklen Fassadenelementen manifestiert den Ansatz einer konsequenten energetisch-nachhaltigen Bauweise mit der Fassade als Kraftwerk. Mit dem Einbezug der Ausnutzungsreserven von 20% werden die Grundrisse intelligent erweitert und eine zeitgemässe

Wohnqualität erreicht. Die Küche rückt neu ins Zentrum der Wohnung, ein zusätzliches Zimmer und ein windgeschützter Balkon entstehen.

Durch die Nachdämmung der Fassade wird der gerechnete Heizwärmebedarf um ca. 70% auf 26 kWh/m² a reduziert. Die Gasheizung und die Wärmeverteilung mittels Radiatoren bleiben bestehen, die Umstellung auf eine Holz-Quartierheizung ist in Vorbereitung.

Die in die Fassadenelemente integrierten Photovoltaik-Elemente produzieren zirka 30% des elektrischen Verbrauchs der Wohnungen. Der Einbau dezentraler Lüftungselemente mit einer integrierten Wärmerückgewinnung bietet gute Voraussetzungen für eine energieeffiziente Lüfterneuerung.

Die gesamte Bausubstanz ist für die nächsten 30 Jahre ertüchtigt, die Hauptnutzfläche um rund 17% vergrößert. Die Erneuerungskosten sind in den Eingabeunterlagen nicht ausgewiesen; die Mietzinserhöhungen werden von Fr. 220.- pro m² und Jahr auf neu Fr. 285.- pro m² und Jahr angehoben, was einen Aufschlag von 30% bedeutet.

Insgesamt ist dies ein sehr stimmiges Projekt, das exemplarisch aufzeigt, dass die Ziele der "2000-Watt-Gesellschaft" auch für Sanierungsobjekte mit akzeptablen Mieterhöhungen erreicht werden können.

16 Siedlung KraftWerk2 Heizenholz

Bauherrschaft: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Zürich

Architektur: Adrian Streich Architekten AG, Zürich



Die zweite, im Jahr 2011 in Zürich Höngg bezogene Siedlung der Wohnbaugenossenschaft KraftWerk1 zeichnet sich im Urteil der Jury vor allem durch ihren innovativen architektonisch-städtebaulichen Ansatz, die Partizipation der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die daraus entstandenen vielfältigen neuen Wohnformen im gesellschaftlichen Bereich aus.

Der Um-/Neubau verbindet in kreativer Weise zwei im Grundriss identische vorherige Jugendwohnheime aus den frühen 1970er Jahren zu einem verdichteten urbanen Ensemble an überraschender Lage am Stadtrand. Die neugebaute Terrassen- und Treppenlandschaft vernetzt den Neubau mit den bestehenden Bauten und bildet als „terrace commune“ eine gemeinschaftlich genutzte Aussenraumabfolge, die nicht nur informeller Treffpunkt für die Bewohnerschaft ist, sondern auch Bezüge nach aussen zum Quartier schafft.

KraftWerk2 ist als Mehrgenerationenhaus konzipiert, das vor allem auch die Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren berücksichtigt. Eine Gruppe interessierter Mieterinnen und Mieter aus unterschiedlichen Altersgruppen wirkte bei der Planung von Wohnungsmix, sozialer Durchmischung, Mobilität, neuen Wohnformen, Aussenraum- und Gemeinschaftsflächengestaltung mit. Das Wohnungsangebot reicht von der Einzimmerwohnung über Wohnungen für Paare und Familien bis zu kleineren und Gross-WGs. Die elf Zimmer umfassende Clusterwohnung ist ein spannendes Experiment für neue Wohnformen, die Privatsphäre in neuartiger Form mit Gemeinschaftlichkeit verbinden. Nutzung und Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastruktur (Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Konsumdepot, Musikraum und Werkstatt) und der Aussenräume werden von der Bewohnerschaft bestimmt.

Umweltrelevante bauliche Massnahmen erfüllen insgesamt den Minergie-Eco-Standard und umfassen u.a. die Verwendung von Recyclingbeton, Photovoltaik für die Wärmepumpe, mineralische Farben ohne Lösungsmittel und Geräte in der höchsten Energieklasse. Einheimische Bepflanzung, Magerwiesen usw. tragen zur Biodiversität bei.

Der Mietpreis von CHF 250/m² pro Jahr ist nicht besonders preisgünstig für genossenschaftliches Wohnen. Das Grosswohnungsangebot bietet jedoch aufgrund der hohen Belegungsdichte sehr günstige Wohnoptionen.

Anerkennungen

Die Jury schlägt dem Stadtrat vor, die folgenden vier Objekte der engeren Wahl durch Anerkennung zu würdigen. Nach Meinung der Jury kommt diesen zwar nicht der gleiche Vorbildcharakter wie den zur Auszeichnung vorgeschlagenen Objekten zu. Sie verweisen aber auf wichtige Aspekte oder zeigen interessante Ansätze auf im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit von Sanierungen.

5 Wohnhaus Billrothstrasse 14

Bauherrschaft: Johannes Steiner, St. Gallen

Architektur: Stöckli Grenacher Schäubli AG, Zürich

Im Quartier Hirslanden wurde ein von Prof. A.H. Steiner 1963 erbautes Haus mit zehn Wohnungen vollumfänglich energetisch saniert. Mit der Sanierung wurden sowohl der Minergiestandard wie auch das Ziel „Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft“ erreicht. Die Sanierungsmassnahmen wurden so ausgeführt, dass die hochwertige und präzise Gestaltungssprache des Laubenganghauses aus den 1960er Jahren ohne merkliche Veränderungen erhalten werden konnte.

Die Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Zu Gunsten einer besseren Verträglichkeit für die Mieterschaft wurde die Sanierung in drei Etappen über drei Jahre aufgeteilt. Die Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig informiert und einbezogen. Auf individuellen Wunsch wurden kleinere Anpassungen in den Wohnungen durchgeführt.

Trotz begehrter Lage des Hauses wurden die günstigen Mietzinse weiterhin auf einem fairen Niveau gehalten, und dank den Einsparungen bei den Nebenkosten fielen die Aufschläge bescheiden aus. Eine durchschnittliche Jahresmiete von Fr. 200.-/m² nach Sanierung ist an dieser Lage sehr günstig.

8 Wohnhaus Dufourstrasse 152

Bauherrschaft: Andreas Gehring, Zürich

Architektur: Peter Moor Architekten, Zürich

Der Umbau ist als Beitrag zur Verdichtung im Bestand unter Wahrung von günstigen Mietzinsen positiv zu werten. Mit einem architektonisch anspruchsvollen Dachneubau, der 21% Mehrfläche generiert, konnte sowohl ein neues Angebot geschaffen wie auch die Gesamtenergiebilanz des Gebäudes erheblich verbessert werden.

Die bestehenden Wohnungen in den unteren Geschossen sind mit einem minimalen Aufwand saniert. Die für Heizung und Warmwasser benötigte Energie wird zu 60% mittels einer Solaranlage selber produziert, den restlichen Energiebedarf deckt eine Gasheizung.

Die Dämmung der Hoffassade sowie der Anbau von Balkonen sind zu einem späteren Zeitpunkt geplant.

Insgesamt zeigt dieser Umbau eine mögliche Vorgehensstrategie für Private auf. Mit dem Neubau einer gut verwertbaren Dachwohnung lassen sich erste Sanierungsmassnahmen in den bestehenden Wohnungen finanzieren, ohne dass deren Mieten angehoben werden müssen. Eine wirklich zukunftsfähige Gesamtsanierung wird aber erst durch die zweite Etappe abgeschlossen sein.

15 Siedlung Nordstrasse

Bauherrschaft: Amt für Hochbauten, Zürich

Architektur: Schäublin Architekten AG, Zürich

Die von der Architektengemeinschaft Pflughard + Häfeli 1918 erstellte Wohnsiedlung Nordstrasse mit heute 146 Wohnungen, im Volksmund «Schindelhäuser» genannt, ist von grosser geschichtlicher Bedeutung und gilt als Zeugin der extremen Wohnungsnot in der Stadt Zürich am Ende des Ersten Weltkriegs. Die Mehrfamilienhäuser ebenso wie der Aussenraum stehen unter Denkmalschutz. So beschränkte sich die 2009 durchgeführte Sanierung auf bescheidene Modifikationen im Innern und eine CO₂-freie Wärmeerzeugung. Die Wahrung tiefster Mieten unter Inkaufnahme von Abstrichen bei der Energiesanierung ist im Rahmen einer Portfolio-Gesamtstrategie sinnvoll und sozial wichtig. Zentral erscheint der starke Einbezug der Mieterinnen und Mieter: Die Gestaltung der Küchen und Bäder resultieren ebenso wie die Wahl des Heizsystems (zentrale Holz-Pelletheizung) aus einem intensiven Diskussionsprozess zwischen Mietenden und Vermieterschaft. Die Modernisierung des Kindergartens und der Neueinbau eines Horts stärken die Siedlung und leisten einen Beitrag zur Quartieraufwertung.

19 Siedlung Arbestal

Bauherrschaft: Familienheim Genossenschaft Zürich

Architektur: Hopf & Wirth Architekten, Zürich

Die Reihenhaussiedlung Arbestalstrasse 121–280 wurde 1944 nach der Idee der Gartenstadt am Stadtrand von Zürich erstellt. Dank ihren funktionalen Proportionen und der geschickten Aufteilung der Grundrisse sind die Häuser trotz ihrer kleinen Abmessungen auch heute noch gut möblier- und bewohnbar. Die Sanierung beschränkte sich auf Minimalinterventionen zur Ertüchtigung der Reihenhäuser für weitere 25 Jahre. Sie geschah in den Sommermonaten in einer kurzen Umbauzeit von nur drei Wochen, während der die Häuser bewohnt blieben beziehungsweise leere Einheiten als Ersatzhäuser zur Verfügung gestellt wurden. Dank der soliden ursprünglichen Bauweise und eines sorgfältigen Unterhalts über die Jahrzehnte konnten die originalen Materialien Holz und Ziegel an Wänden und Böden erhalten bleiben. Die ressourcenschonende Bewahrung von Wohnraum für tiefe Einkommen ist im Rahmen einer Portfolio-Gesamtstrategie der Bauträgerschaft sinnvoll und sozial wichtig. Familien mit tiefen Einkommen konnten in den Häusern wohnen bleiben, die soziale Durchmischung der Siedlung und des Quartiers blieb gewahrt.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde von der Jury am 24. 10. 2012 genehmigt:

Corine Mauch, Vorsitz

Andreas Baumgartner

Peter Gambarini

Patrick Gmür

Bruno Hohl

Sabina Hubacher

Margrit Hugentobler

Andreas Loepfe

Hansruedi Preisig

Anna Schindler

Mirjam Schlup Villaverde

Karl Viridén

Brigit Wehrli-Schindler

