



Bilder: zvg / Florencia Figueroa

«Wohngenossenschaften wissen oft nicht, welche Vorteile eine energetische Modernisierung hat.»»

Peter Räber,
Stellvertretender
Geschäftsleiter EZS



besten durch einen Neubau ersetzen. Eine Teilerneuerung lohnt sich bei guter Substanz und schlechter Marktbewertung. Bei einem Gebäude, bei dem beide Kriterien gut sind, zahlt sich eine umfassende Sanierung und eine energetische Aufrüstung am meisten aus. Warum, erklärt Referent Roger Ruch von der IWB: «Eine energetische Modernisierung reduziert den Energieverbrauch um bis zu 70 Prozent und ermöglicht zudem eine effiziente und klimafreundliche Beheizung. Damit können Wohnbaugenossenschaften einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz leisten und durch die bauliche Sanierung gleichzeitig den Wert ihrer Immobilien erhöhen.» Die Frage dreht sich deshalb nicht darum, ob es sich lohnt, eine umfassende Sanierung in Angriff zu nehmen, sondern wie man ein solches Vorhaben geschickt umsetzt. Im Vordergrund steht dabei die Planung. Drei Schritte gilt es dabei zu

beachten. In der ersten Phase werden der Inhalt und der Ablauf des Sanierungskonzepts festgelegt. Danach das Detailkonzept erarbeitet und zum Schluss das Vorhaben umgesetzt.

Analyse unumgänglich

Zuvor gilt es aber eine umfassende Bestandaufnahme durch eine qualifizierte Fachperson durchführen zu lassen. Geprüft werden der Energieverbrauch, der Zustand der Gebäudehülle und Haustechnik sowie die Baubiologie als auch das bauliche Erweiterungspotenzial. In diesem Zusammenhang klärt die Fachperson auch die geltenden Bauvorschriften und die Einschränkungen durch den Denkmalschutz sowie die Platzmöglichkeiten für den Einbau energieeffizienter

Fachtagung

Zwei Fliegen mit einer Klappe

Durch energetische Modernisierungen kombiniert mit fortschrittlichen Technologien lässt sich im Gebäudebereich mehr als die Hälfte der Energie einsparen. Wie besonders Wohnbaugenossenschaften davon profitieren, erfuhren Interessierte an einer Informationsveranstaltung.

Von Florencia Figueroa

Seien wir doch mal realistisch: Gegen Wind und Wetter schützt sich heutzutage doch auch niemand mehr mit den gelben Öljacken. Wir haben längst atmungsaktive Wintermäntel, die leicht, bequem, winddicht und wärmer sind», sagt Architekt Markus Bloch anlässlich der Fachtagung «Energetisch Modernisieren für Wohnbaugenossenschaften» in Basel. Analog zu dieser Metapher zeigte der Referent mehrere Gebäude aus den 50er-Jahren. «Mit einfachen

«Mit einem guten Finanzierungskonzept lassen sich Mitglieder und Mieter leichter überzeugen.»»

Stephan Weippert,
Vorstandsmitglied SVW Nordwestschweiz

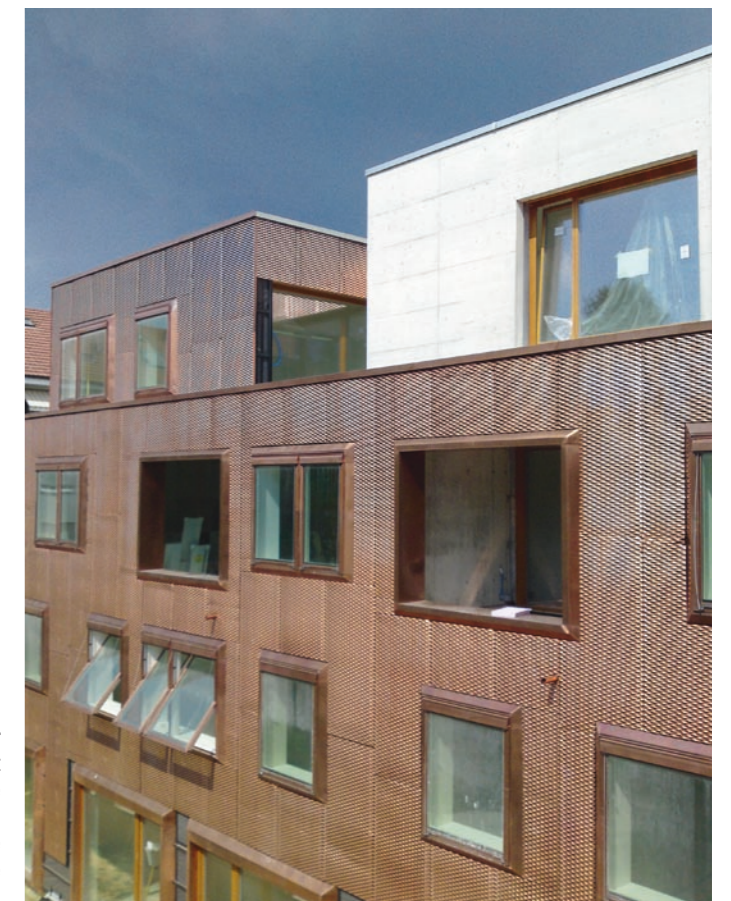
Eingriffen und der richtigen Technik lassen sich aus diesen veralteten Häusern zeitgemässe Wohnliegenschaften machen, die einen hohen Komfort bei geringen Nebenkosten bieten.» Allerdings: Vielen Hauseigentümern ist das zu wenig bewusst. «Vor allem Wohnbaugenossenschaften erkennen nicht, welchen Mehrwert ihre Liegenschaft durch eine energieeffiziente Gebäudesanierung gewinnt», betont Peter Räber, stellvertretender Geschäftsleiter von der Energie

Die Wohngenossenschaft Rieba hat ihre Liegenschaft mit einer verbesserten Wärmedämmung ausgestattet und im gleichen Zug die Wohnzimmfläche verdoppelt.

Zukunft Schweiz (EZS). Zusammen mit dem Verein sun21, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) Nordwestschweiz und Wohnstadt sowie in Kooperation mit den Industriellen Werke Basel (IWB), dem Amt für Umwelt und Energie Kanton Baselstadt und der Basler Kantonalbank organisierte die EZS deshalb drei Informationsanlässe zu diesem Thema.

Einen wichtigen Beitrag leisten

«Bevor man aber zur Tat schreitet, sollte man sich darüber im Klaren sein, was man überhaupt machen soll und auch will», betont Räber. Ein Haus, das eine schlechte Bausubstanz aufweist, sich aber an guter Lage befindet, sollte man am



Der Neubau der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse weist eine Kupferstreckmetall-Fassade und eine 24 dicke Dämmung auf.



Auch die Hegenheimer-Wohnungen zeichnen sich durch grosszügige Raumflächen aus. Dadurch und durch die energetische Modernisierung gewinnt die Liegenschaft an Mehrwert.

«Die Investitionen für ein solches Vorhaben sind nicht ohne», sagt Referent Richard Schlägel von der Basler Kantonalbank. Und Stephan Weippert vom SVW ergänzt: «Bei Wohnbaugenossenschaften müssen Mitglieder und Mieter dem Vorhaben zustimmen. Deshalb ist es wichtig, sie von Anfang

und umweltfreundlicher Heizsysteme ab. Begutachtet werden die Fenster, die Aussenwand und Fassade, der Boden und die Kellerdecke sowie das Dach und der Estrichboden. Zu guter Letzt müssen die Hauseigentümer entscheiden, ob eine Komfortlüftung gewünscht wird und welche Technologie sich für das Heizen und das Warmwasser eignet.

Mieter und Mitglieder einbeziehen

«Gerade in den Bereichen Warmwasser und Heizen ist es wichtig, mehrere Varianten durchzuspielen», sagt Referent Thomas Fisch, Leiter der Energiefachstelle Basel-Stadt. «Für die Einsparung von fossilen Energien durch Gebäude

haben der Bund und die Kantone nämlich zahlreiche Fördermassnahmen eingeführt. Sie sind sehr vielfältig und werden denjenigen zur Verfügung gestellt, die ihre Liegenschaft zeitgemäss bauen oder sanieren.» Unterstützung gibt es aber nicht nur für energieeffiziente Technologien im Bereich Warmwasser und Heizung, sondern auch für verbesserte Wärmedämmungen ganzer Gebäude oder einzelner Bauteile wie Fenster, Wände, Boden und Dach. Neben den staatlichen Fördermitteln bieten auch Banken verschiedene Finanzierungspakete an.

«Die Investitionen für eine solche Massnahme sind nicht ohne.»

Richard Schlägel,
Teamleiter Wohngenossenschaften
Basler Kantonalbank

an miteinzubeziehen. Hat man ein gutes Finanzierungskonzept, ist es auch einfacher, sie zu überzeugen. Sodass die vorzeitlichen gelben Öljacken bald der Vergangenheit angehören dürften.» ■

NACHGEFRAGT

Roger Ruch ist Leiter Energieberatung bei den Industriellen Werken Basel.



Warum muss man ausgerechnet Wohnbaugenossenschaften fürs energetische Sanieren begeistern?

Alle bisherigen Anstrengungen zur Sanierung von Gebäuden konzentrierten sich mit wenigen Ausnahmen auf Ein- und Mehrfamilienhäuser. In diesem Bereich konnte jetzt schon einiges erreicht werden. Die Wohnbaugenossenschaften, die einen beträchtlichen Teil des Gebäudebestandes ausmachen, sind der nächste, logische Schritt zur Sensibilisierung.

Warum glauben Sie, tun sich diese so schwer darin?

Das sind vor allem zwei Gründe: Häufig sitzen in den Vorständen zu wenig fachlich versierte Personen, die ihr Amt in der Freizeit ausführen. Es fehlen von daher Ressourcen und fachliches Know-how. Ausserdem besteht Angst vor den finanziellen Belastungen, die eine umfassende Sanierung mit sich bringt. Häufig bieten die Wohnbaugenossenschaften ja günstige Mieten an, die unter Umständen schon angepasst werden müssten im Rahmen einer energetischen Sanierung.

Was muss man beachten, wenn man sich für diese Massnahme entscheidet?

Eine umfassende Sanierung muss auf jeden Fall langfristig geplant werden. Es gilt, den richtigen Zeitpunkt für die einzelnen Schritte geschickt auf der Zeitachse zu positionieren, sodass auch die finanzielle Belastung erträglich gestaltet werden kann. Konkret heisst das, ein langfristiges Massnahmenpaket über mehrere Jahre zu schnüren, das Aspekte wie Restlebensdauer von Bauteilen, allfällige Anpassun-

... BEI ROGER RUCH

gen oder Erweiterungen im Wohnangebot, Förderbeiträge und steuerliche Aspekte beinhaltet und berücksichtigt.

Von welchen Handlungen würden Sie abraten?

Auf keinen Fall planlos beginnen, einzelne Bauteile zu sanieren. Der erste Schritt ist ein Energiekonzept, das die bereits erwähnten Punkte in eine strategische Planung integriert.

Wo kann man sich informieren über energetische Sanierungen?

Im Rahmen des angelaufenen Programms können sich die Wohnbaugenossenschaften bei der IWB Energieberatung melden. Diese koordiniert die nächsten Schritte.

Und wie überzeugt man die Mitglieder und Mieter?

Ganz einfach: durch ein professionelles Energiekonzept, das die Finanzierung sicherstellt und auch aufzeigt, wie man vorgehen will. (ffi)

Feuer und Flamme.

Promat
Brandschutz

Für Sicherheit und Ästhetik.

Beratung Planung Brandschutzlösung

Räume verkörpern Leben. Und Leben braucht Sicherheit und Schutz. Bautechnischer Brandschutz von Promat schützt Menschen, Bauten und Sachwerte zuverlässig vor den Gefahren des Feuers. Ganz. Schön. Sicher.

Promat AG | Bautechnischer Brandschutz | Stationsstrasse 1 | CH-8545 Rickenbach Sulz | www.promat.ch

40168

www.dysonairblade.ch

Sollen rund 3 Millionen Stück Papiertücher im Abfall landen?

Im Durchschnitt besuchen pro Tag über 4000 Besucher den Zoo Zürich, den grössten Zoo der Schweiz. Wenn diese alle nur einmal aufs WC gehen und 2 Papiertücher verwenden, dann würden sie einen Abfallberg von rund 3 000 000 Papiertüchern pro Jahr verursachen.

Oder gar keine?

Kein Papierabfallberg mehr. Der Dyson Airblade™ Händetrockner trocknet die Hände in 10 Sekunden. Schneller als jeder andere Händetrockner. Zudem filtert er 99,9% aller Bakterien aus der Luft, bevor sie auf die Hände trifft – eine hygienische Lösung.

Der Dyson Airblade™ Händetrockner wird von Climatop aufgrund seiner klimafreundlichen tiefen CO₂ Emissionen ausgezeichnet.

dyson airblade
Der schnellste, hygienische Händetrockner.

Jährliche Besucherzahlen für 2009. Veröffentlicht im April 2010. Quelle: www.zoo.ch

39641