

So gut wie neu. Oder sogar noch besser.

Gespräch mit dem Architekten Karl Viridén über effiziente und wirtschaftliche Sanierungen.

Wer glaubt, über die Möglichkeiten und Grenzen bei der Modernisierung von Gebäuden Bescheid zu wissen, staunt manchmal nicht schlecht: Ehrgeizige Spezialisten wie zum Beispiel das Zürcher Architekturbüro Viridén + Partner finden immer wieder verblüffende Lösungen, die so nicht im Lehrbuch stehen.

HANS ROHNER

Auf den ersten Blick sieht alles verdächtig nach Pinselrenovation aus. Aber die Adresse stimmt: Magnusstrasse 28 im Zürcher Langstrassenquartier. Für diese Sanierung soll also das renommierte Architekturbüro Viridén + Partner den Wott d'Or und den Solarpreis erhalten haben?

Die aufgefrischte und nun rot gestrichene Strassenfassade des Eckhauses aus dem Jahr 1878 setzt zwar einen markanten Akzent im Quartier, aber sie ist völlig ungedämmt. Trotzdem verbraucht das Mehrfamilienhaus lediglich 3,65 Liter Heizöl pro Quadratmeter oder – wie sich später herausstellte – 73 kg Pellets. Die tiefe Energiekennzahl von 36,5 kWh/m² reichte allemal für das Minergie-Label mit der Nummer ZH-1248. Die Magnusstrasse 28 erreicht aber nicht nur energetisch die Qualitäten eines guten Neubaus. Der Wohnwert wird von vielen Mieterinnen und Mietern sogar höher eingestuft. Kostbare Terrazzo- und Parkettböden, historische Zimmertüren und traditionelle Brusttäfer wurden erhalten, sorgfältig aufgefrischt und mit neuen Materialien gekonnt kombiniert.

Vom Lotterhaus zur Perle im Portfeuille

Noch erstaunlicher ist die ganze Erfolgsgeschichte aus wirtschaftlicher Sicht: Die Genossenschaft Wogeno Zürich,

die ihren Mitgliedern möglichst preiswerten Wohnraum anbieten will, hat nicht etwa eine längst abgeschriebene Liegenschaft aus dem eigenen Bestand reaktiviert. Sie musste also nicht nur die Sanierung eines heruntergekommenen Hauses finanzieren, sondern dieses zuerst auf dem freien Markt erwerben. Und obwohl sie ganz genau wusste, dass es sich um ein Lotterhaus mit Löchern im Dach, morschen Balken und schmutzigen Wohnungen handelte, hat sie dafür sogar noch einen stolzen Preis bezahlt. Die Rechnung ging wie durch ein Wunder trotzdem auf. Das wusste die Wogeno natürlich schon vor Beginn des Umbaus, der übrigens trotz grossen Eingriffen nur sechs Monate gedauert hat.

Wie ist das möglich?

Entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg einer Sanierung ist in erster Linie das Konzept der Architekten. Finanzspezialisten und Immobilienhändler können nur am Rande dazu beitragen. Eine blossige Steigerung des Wohnwerts genügt bei Mietobjekten in der Regel nicht, um eine Erneuerung finanzieren zu können. Im eigenen Einfamilienhaus kann man den höheren Komfort im Laufe der Jahre einfach selber «abwohnen», wenn die tieferen Heizkosten nicht die ganzen Investitionskosten decken. Bei einem Mehrfamilienhaus muss aber selbst eine Genossenschaft eine angemessene Rendite erzielen, damit sie eine Hypothek erhält. Eine Vergrösserung der Grundrisse und eine Aufstockung des Dachs ist zum Beispiel eine elegante Strategie, um aus der Zwickmühle herauszukommen.

Diesen «Trick» hat Viridén + Partner auch bei der Magnusstrasse 28 angewendet: Die Fassade auf der Hofseite wurde teilweise abgebrochen und durch eine neue ersetzt, und im Dachstock sind zwei zusätzliche Wohnungen entstanden. Wenn Sie genau hinschauen, erkennen Sie, dass die Fassade im dritten Stock auf der Schmalseite um ein Zimmer breiter geworden ist und nun ebenfalls drei Fenster aufweist wie die tieferen Etagen. Unter dem komplett neuen Dach, das unwesentlich steiler und auch etwas höher ist, kann nun «zweistöckig» gewohnt werden.

Massiv gedämmte Rückseite

Die Lösung des Energierätsels ist einfacher, als man zunächst erwartet: Die ganze Fassade des Eckhauses ist auf der Strassenseite tatsächlich weder aussen noch innen gedämmt. Auch die beiden kleine Balkone – einst der ganze Stolz des Hauses – blieben erhalten, obwohl sie natürlich Wärmebrücken bilden. Massiv gedämmt mit einer Schicht von 28 cm wurde jedoch die Fassade auf der Hofseite. Selbstverständlich erhielten



In nur sechs Monaten wurde das Mehrfamilienhaus an der Magnusstrasse 28 in Zürich komplett saniert – samt neuem Dachgeschoss aus vorgefertigten Elementen.

(Fotos: Nina Mann)

auch das neue Dach und die Kellerdecke eine sehr gute Isolation. Und überall wurden Wärmeschutzfenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Das reichte, um sogar den Minergie-Standard für Neubauten zu unterschreiten.

Der Einbau von neuen Fenstern in eine ungedämmte Fassade ist eigentlich eine klassische «Bausünde». Der rote Teil und der Sockel, deren Fläche abzüglich Fenster nur etwa zwanzig Prozent der Gebäudehülle ausmachen, haben einen U-Wert von 0,9 bis 1,0 W/m²K (Wärmeverlust von 0,9 bis 1,0 Watt pro Quadratmeter bei einem Temperaturunterschied von 1 Grad zwischen innen und aussen). Die tiefere Zahl wird an den Stellen mit Brusttäfer in den Wohnräumen gemessen. Der U-Wert dieser alten Backsteinmauer mit einer Wandstärke von 40 cm reicht nun gerade noch knapp, um die Fläche mit einer besseren Dämmung der übrigen Gebäudehülle zu kompensieren. Da eine ungedämmte Fassade auch nicht luftdicht ist, war die Luftfeuchtigkeit ein wichtiges Thema. Sie steigt durch den Einbau neuer und dichter Fenster in eine alte Mauer, weshalb die kontrollierte Wohnungslüftung entsprechend konzipiert und ausgelegt werden musste.

Was steht für Sie im Vordergrund, wenn Sie an ein Umbau- oder Sanierungsprojekt herantreten: der Energieverbrauch, die Wohnqualität, die Wertsteigerung oder die Kosten?

Viridén: Alles zusammen. In einem ersten Schritt nehmen wir Ansprüche, Wünsche und Ziele des Bauherrn auf und vergleichen diese Erwartungen mit dem Zustand des Gebäudes. Bereits in diesem Stadium braucht es in der Regel eine Gesamtschau, denn wer zu uns kommt, will oft nicht einfach eine Sanierung für die nächsten fünf Jahre. Es geht vielmehr um die nächsten dreissig oder sogar fünfzig Jahre. Dann machen wir eine Vorstudie und ziehen auch einen Ersatzneubau in Erwägung – je nach Objekt etwas mehr oder etwas weniger. Obwohl wir auf Umbauten und Sanierungen spezialisiert sind, stellen wir immer die Frage: Ist Abbruch und Neubau eine Variante, mit der man ein besseres Resultat erzielen kann?

Dabei geht es auch um die Kosten?

Viridén: Es geht immer auch um die Kosten – sowohl beim Abbruch wie auch bei der Sanierung. Für Mehrfamili-

lienhäuser gibt es sehr oft Renditevorgaben. Die Kosten für die bauliche Erneuerung spielen deshalb eine grosse Rolle. Eine wichtige Komponente ist aber auch die Energieeffizienz, weil wir damit die Betriebskosten massiv reduzieren können.

«Es geht immer auch um die Kosten.»

Damit ein Neubau in Frage kommt, müsste er deutlich günstiger sein?

Viridén: Genau. Und das ist in städtischen Verhältnissen häufig nicht der Fall. Denn mit einem Neubau kann man oft nicht mehr zusätzliche Wohnungen schaffen als mit einer Sanierung.

Fortsetzung auf Seite 19

Viridén + Partner

Karl Viridén ist Gründer des Zürcher Architekturbüros Viridén + Partner AG, das sich auf Umbauten und Sanierungen von Mehrfamilienhäusern sowie Büro- und Geschäftsliegenschaften spezialisiert hat. Das seit 20 Jahren bestehende Büro ist ausserdem im Bereich Forschung und Entwicklung tätig und macht Bauherren- und Energieberatungen. Das Projekt Magnusstrasse 28 leitete Andreas Büsser, seit 12 Jahren Partner und Mitinhaber. www.viriden-partner.ch

ANZEIGE

Global denken, lokal heizen.



Jetzt gratis bestellen auf www.holzenergie.ch

**THEMENHEFT
HEIZEN MIT HOLZ**
44 Seiten Wissenswertes über die Holzfeuerstelle als Zusatz- oder Vollheizung im Wohnhaus.



Heizen mit Holz ist natürlich, sauber und naheliegend. Und hat in der Schweiz eine grosse Zukunft. Können auch Sie sich für die klimafreundliche Energie erwärmen? Wir beraten Sie gerne: Tel. 044 250 88 11 oder www.holzenergie.ch



MIT 20 IST IHRE BODENHEIZUNG NICHT MEHR DIE JÜNGSTE.

Etwa mit 20 Jahren kommen Bodenheizungen in eine kritische Phase: Es kann zu Störungen, Lecks und Wasseraustritten kommen. Wenn Sie nicht rechtzeitig etwas tun, riskieren Sie eine monatelange Baustelle im Haus und verlieren viel Geld. Nicht mit uns: Wir analysieren die Situation mit wissenschaftlichen Methoden. Und wenn nötig, sanieren wir. Von innen. Ohne bauliche Massnahmen. Leise, staubfrei, schonend, schnell, günstig. Mit unserem einzigartigen, erfolgreichen und weltweit patentierten System. Damit Sie daheim niemals frieren.



HAT
SYSTEM™ SANIEREN STATT ERSETZEN.

GRATIS-INFOLINE: 0800 48 00 48
WWW.HAT-SYSTEM.CH