

Haustech

Magazin für Bauherren, Planer und Installateure

September 2013 Nr. 9

Alexander Zschokke,
CEO Franke-Gruppe

«Elektronik wird bei Armaturen wichtiger»

Seite 20

12 «Nur Duschen und Baden reicht nicht mehr»

Vier Vertreter der Sanitärbranche zur Marktsituation

68 Optimierte Gebäudetechnik für Trophenhäuser

Wie raffinierte Technologie die Pflanzen zum Gedeihen bringt

83 Anspruch an die Warmwasserversorgung steigt

Neue Vorschriften zwingen Planer zum Umdenken



38 Serie «Schweizer Planerbüros»

Polke, Ziege, von Moos AG im Portrait:

Quantitatives Wachstum ist kein primäres Ziel



Die Siedlung Kalkbreite in Zürich: Das Tramdepot auf dem Areal wird überdeckt. Dadurch entsteht eine 2500 m² grosse Terrasse über den Geleisen. Sie steht den Bewohnern und der Öffentlichkeit als grüner Erholungsraum zur Verfügung. Visualisierungen zvg

Gemeinsam günstigen Wohnraum schaffen

Erschwingliche Wohnungen sind knapp, und wer heute in Zürich eine Unterkunft sucht, der muss sich in Geduld üben. Und wer es sich nicht mehr leisten kann, kehrt der Stadt den Rücken zu. Gegen die Wohnungsnot spannen Stadt, genossenschaftlicher Wohnungsbau, aber auch private Liegenschaftseigentümer zusammen. Text Paolo D'Avino

■ Die Meldung des Bundesamtes für Statistik im Frühling dieses Jahres löste ein grosses Echo aus. Die Bevölkerungszahl in der Schweiz überschritt die Acht-Millionen-Grenze. Die Attraktivität der Schweiz als Zuwanderungsland bleibt hoch. Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache. Im 2012 sind fast 75 000 Personen aus dem Ausland zugezogen, und wenn sich die Prognosen des Bundesamtes für Statistik (BFS) bewahrheiten, werden in 50 Jahren mehr als 11 Millionen Menschen in der Schweiz leben. Die stetig wachsende Bevölkerungszahl wird unter anderem als

Treiber für die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt gesehen, und es drängt sich die Frage auf, wo alle diese Menschen wohnen sollen. In der Stadt Zürich beispielsweise nahm die Bevölkerung in den letzten fünf Jahren um 4,6 Prozent zu. Waren 2007 rund 376 000 Personen in der Stadt gemeldet, betrug Ende 2012 die Bevölkerungszahl 394 012.

Bezahlbarer Wohnraum wird knapp

Trotz intensiver Bautätigkeit werden die Wohnungen in der Stadt Zürich knapp. Und wo die Ware knapp wird, steigen in der

Regel die Preise. Es verwundert nicht, dass der Ruf nach günstigen und bezahlbaren Wohnungen laut wird. Die letzten Abstimmungsvorlagen, die in diese Richtung gingen, wurden mit einer grossen Mehrheit durchgewinkt. Die Annahme des Grundsatzartikels «Mehr bezahlbare Wohnungen für Zürich» wurde im November 2011 mit einem Ja-Anteil von 76 Prozent der stimmberechtigten Stadtzürcher angenommen. Ein klares Signal, denn der Grundsatzartikel verankert die Förderung des nicht gewinnorientierten Wohnungsbaus in der Gemeindeordnung. «Der Anteil gemein-



Am Fusse des Üetlibergs entsteht ein neuer urbaner Lebensstil: In Greencity verschmelzen Wohnen, Arbeiten und umweltbewusstes Handeln.

nütziger und preisgünstiger Wohnungen soll schrittweise auf einen Drittel aller Mietwohnungen erhöht werden. Dabei sind die Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen und die Anforderungen des ökologischen Wohnungsbaus zu berücksichtigen», fasst Martina Vogel, Mediensprecherin im Hochbaudepartement Zürich den Grundsatz zusammen und ergänzt, dass dies die Verhandlungsposition bei künftigen Projekten der Stadt stärke. In der Publikation «Programm Wohnen» sind die wichtigsten Stossrichtungen und konkrete Massnahmen aufgeführt.

Lebendige und attraktive Städte

Heute liegt der Anteil Wohnungen im Besitz von Genossenschaften und der Stadt Zürich bei rund 24 Prozent (Quelle Stadt Zürich). Ein schweizweit einzigartig hoher Anteil, wie Daniel Maerki, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaften Zürich, einräumt. Auch er bestätigt, dass der Wohnraum mit der wachsenden Bevölkerung in den städtischen Lagen, aber auch mit dem wachsenden individuellen Flächenverbrauch immer knapper und teurer wird. Gemeinnützige Bauträger böten bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität, sagt der Geschäftsführer des Dachverbands. «Die Mieten sind bis zu

30 Prozent günstiger als die üblichen Marktmietzinse, weil keine Eigentümerrendite miteingerechnet wird», ergänzt Maerki. Die Wohnbaugenossenschaften bieten nicht nur günstigen Wohnraum an, sondern sie sind laut Maerki auch in ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit Vorreiter. «Zürcher Genossenschaften leisten einen Beitrag zur 2000-Watt Gesellschaft», sagt Maerki, und der gemeinnützige Wohnungsbau sei ein Pfeiler für die sozial vielseitige Zusammensetzung der Quartiere. «Die Durchmischung wirkt dämmend auf die Verdrängung von weniger vermögenden Bevölkerungsgruppen wie Familien oder Senioren», so Maerki. Dies mache die Städte attraktiver und lebendiger.

Die Wohnbaugenossenschaft Zürich ist ein verlässlicher Partner, wenn es darum geht, Land oder Immobilien an Genossenschaften zu vermitteln oder bei Wettbewerben Genossenschaften zu unterstützen. «Der Dachverband spielt nicht nur bei der Beschaffung von Bauland oder beim Kauf einer Liegenschaft eine wichtige Rolle. Vermehrt wird er auch bei der Beratung von Gemeinden und von privaten Liegenschaftseigentümern ein bedeutender Partner, wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geht», meint Maerki.

Die Partnerschaft mit der öffentlichen Hand und mit der Stadt sei entscheidend bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, sagt Maerki weiter, und es bleibe eine Herausforderung, wenn man den Anteil halten und ausbauen wolle. «Die Investition von öffentlichen Mitteln in Form von vergünstigter Finanzierung oder die Vergabe von Baurecht an Genossenschaften ist die effektivste Form dazu.» Diese investierten Mittel, ergänzt Maerki, würden mehrfach zur Stadt zurückfliessen. «Nicht nur finanziell in Form von Baurechtserträgen, mehr Steuereinnahmen und weniger ausbezahlter Sozialhilfe», wie er betont. Genossenschaftsbewohner würden auch aktiv gemeinnützige Tätigkeiten übernehmen und Leistungen für das Gemeinschaftsleben erbringen wie beispielsweise Entlastungsangebote für ältere Menschen oder die Betreuung von Mittagstischen oder von Gemeinschaftsräumen.

Wirkungsvolle Umsetzungsinstrumente

Die Stadt Zürich fördert seit über hundert Jahren den gemeinnützigen Wohnungsbau, und der neue Auftrag in der Gemeindeordnung verpflichtet die Stadt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen an allen Mietwohnungen bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel zu erhöhen. «Diese Vorgabe ist herausfordernd, weil die Stadt nicht mehr viel unüberbautes Baurechtland besitzt, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden kann», sagt Martina Vogel vom Hochbaudepartement Zürich. Die Stadt müsse an verschiedenen Fronten wirken. So zum Beispiel setzte sie den Auftrag um, in dem sie nicht nur Bauland und Liegenschaften im Baurecht oder unter den Selbstkosten anbietet, sondern raumplanerisch im Rahmen von Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplanverfahren oder kommunale Wohnbauvorhaben wie beispielsweise die städtischen Siedlungen Kronenwiese und Hornbach umsetzt und fördert. «Andere Instrumente sind die Verhinderung von Zweitwohnungen bei städtischen Liegenschaften und Genossenschaften, günstige Subventionsdarlehen und Abschreibungsbeiträge an gemeinnützige Wohnbauträger und die Verhinderung höherer Baurechtszinse aufgrund ökologischer Auflagen», sagt Vogel und betont, dass der Dialog und das Gespräch mit allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt letztendlich das wirkungsvollste Instrument sei.

Greencity als aktuelles Beispiel

Ein erfolgreiches Beispiel ist das Manegg-Areal (Greencity), bei dem die Stadt, die Wohnbaugenossenschaft Zürich und private Entwickler gemeinsam eine umsetzbare Lösung gefunden haben. Der Gestaltungsplan des Totalunternehmens Losinger



Flexibilität und Modularität ist das Ziel des Raumprogrammes. Eine Vielzahl von Einheiten unterschiedlicher Grösse und Nutzung entstehen in der Siedlung Kalkbreite.

Marazzi, der von der Stadt genehmigt wurde, sieht Arbeiten und Wohnen auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei und Papierfabrik vor. Auf rund 65 000 m² entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit 735 Wohnungen und 3200 Arbeitsplätzen mit Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanschluss und mit einer Grundschule. «Die Baueingaben für die drei Gebäude der genossenschaftlichen Bauträger und der Stiftung für kinderreiche Familien erfolgten und der Anteil an genossenschaftlichem Wohnen wird rund 30 Prozent betragen», sagt Jürgen Friedrichs, Leiter Immobilienentwicklung Zürich von Marazzi Losinger.

Leuchtturm-Projekt

Er zeigt sich überzeugt, dass damit die Vielfalt für unterschiedlichste Alters- und Gesellschaftsgruppen in idealer Weise erreicht wird. «Dies erhöht die Attraktivität des Quartiers und somit auch die Wertschöpfung», ergänzt Friedrichs. Bei der Überbauung kommen vier gemeinnützige Bauträger zum Zug. Die Auswahl der Bauträger erfolgte durch die Wohnbaugenossenschaft Zürich. «Die Herausforderung bestand darin, einen guten Mix an unterschiedlichen Genossenschaften zu erhalten», sagt Daniel Maerki. Aus 16 Bewerbungen seien acht zu Gesprächen eingeladen worden und mit vier Genossenschaften konnte schliesslich ein stimmiges Paket geschnürt werden.

Auf dem neuen Areal Greencity werden auch die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, die seit November 2008 ebenfalls ein Grundsatz der Gemein-

deordnung ist. «Die Stadt orientiert sich am Prinzip der ökologischen Nachhaltigkeit», sagt Martina Vogel vom Hochbaudepartement. Greencity ist ein Vorzeigeprojekt und wurde schweizweit als erste Arealüberbauung mit der Auszeichnung «2000-Watt-Areal» zertifiziert. Das Label steht in Verbindung mit dem vom Bundesamt für Energie (BFE) und von der Stadt Zürich erarbeiteten Leitfaden «Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft». Zu den Bewertungskriterien gehört neben dem Energieverbrauch der Gebäude unter anderem auch die Mobilität. Das Areal ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Das Energiekonzept sieht vor, dass die thermische Versorgung und die Elektroversorgung aus 100 Prozent erneuerbaren Energien erfolgen. Der Strom für das Areal soll mit Photovoltaik auf den Dachflächen und durch das Kleinwasserkraftwerk Manegg produziert werden. Zudem ist das Areal mit Glasfaserleitungen vernetzt und verfügt über eine stromsparende LED-Allgemeinbeleuchtung.

Vorzeigebau Kalkbreite

Einen ebenso nachhaltigen Ansatz verfolgt die Genossenschaft Kalkbreite. Beim Bauprojekt auf dem Tramdepot der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) setzt sie auf Verringerung des individuellen Wohnflächenbedarfs zugunsten von Gemeinschaftsflächen. «Wir sind von Anfang an von einem Flächenmittel pro Person von 35 m² ausgegangen, um bewusst einen Gegentrend zum allgemein steigenden

Flächenverbrauch zu setzen», betont Wolf, Vorstands- und Baukommissionsmitglied der Genossenschaft Kalkbreite. Gemäss Wolf liegt die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht nur an Grösse und Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen, sondern mit dem zunehmenden Wohlstand würden sich die Menschen auch immer mehr Wohnraum leisten. «Seit 1970 hat in der Stadt Zürich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person um 11 m² zugenommen», schreibt Michael Böniger in einem Artikel auf der Website des Präsidialamtes der Stadt Zürich. Weiter meint der wissenschaftliche Mitarbeiter, dass der Wohnflächenverbrauch je nach Eigentübertyp und Gebäudealter unterschiedlich sei. Die Baugenossenschaftler würden 5,7 m² weniger Wohnfläche benötigen. Heute beansprucht gemäss Böniger eine Einwohnerin oder ein Einwohner in der Stadt 41 m² Nettomietfläche. Für Wolf gehen «nachhaltig leben zu wollen» und der Verzicht auf Wohnfläche einher. Für sie ist es eine einfache Rechnung. «Je grösser der Pro-Kopf-Verbrauch des Wohnraumes ist, desto höher ist der Energiekonsum, wenn beispielsweise mehr geheizt werden muss.» In den Städten sei die Fläche begrenzt und daher könne die Stadt nur nachhaltig wachsen, wenn der Wohnraumverbrauch per Person nicht markant zunähme.

Trend zu tieferen Wohnflächen

«Es steckte sehr viel Zeit und Aufwand in der Entwicklung der Ideen für das Areal», sagt Wolf, und bei der Kalkbreite würden bewusst unterschiedlichste Wohnformen, von der klassischen 3-Zimmer-Wohnung über «Wohn-Cluster» bis zur 9,5-Zimmerwohnung Platz finden. «Vor allem bei den neueren Wohnformen nutzen die Bewohner mehr Räume gemeinsam, was automatisch zu einem tieferen Wohnflächenkonsum pro Person führt.» Damit der Bau des Wohn- und Geschäftsgebäudes realisiert werden konnte, musste das Tramdepot Kalkbreite der VBZ, das auch künftig auf dem Areal bleiben wird, eingehaust werden. «Die Stadt ist Bauherrin dieser innenliegenden Halle», erläutert Wolf, und darum herum realisiere die Genossenschaft ihren Neubau. Das bedeute, dass nicht nur die Phase von Planung und Realisierung in enger Abstimmung mit der Stadt abgelaufen sei. «Die Genossenschaft und die Stadt bleiben auch künftig Partner in der Bewirtschaftung der Überbauung», meint Wolf. Im Neubau werde ein bunter Mix an Wohnungen angeboten. «Keine der 88 Wohnungen gleicht der anderen.» Auch die Mietzinsen variieren. Und dies nicht nur aufgrund der Wohnfläche. «Wir haben je nach Lage und Fläche zusätzliche Zu- und Abschläge gewährt, um ein möglichst

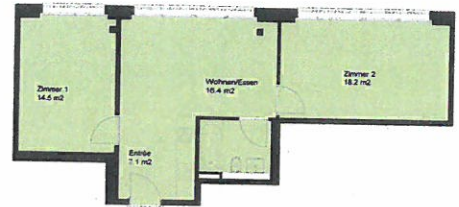
Ansicht Badenerstrasse



Ansicht Kalkbreitestrasse



Ansicht Urselweg



Eine 3-Zimmer-Wohnung mit rund 60 m² Wohnfläche in der Kalkbreite. Die Siedlung entsteht im Dreieck zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse, wie die verschiedenen Ansichten und Schnitte zeigen.

breites Angebot zu haben. Das geht von der 1-Zimmer-Wohnung mit 27 m² für 460.– Franken inklusive Nebenkosten bis zu 6100.– Franken inklusive Nebenkosten für 253 m² für die 9,5-Zimmer-Wohnung. «Eine klassische Familienkonstellation mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern», so Wolf, «lebt an der Kalkbreite in einer 4- bis 5-Zimmer-Wohnung für 2300.– Franken bis 3000.–.» Beides versteht sich inklusive Nebenkosten, plus einem für genossenschaftliches Wohnen üblichen Anteilkapital, wie die Kommunikationsverantwortliche nachschiebt.

KALDEWEI



Visionäre Ästhetik mit System – die neue emailierte Duschfläche mit integriertem Wandablauf verschmilzt nahezu mit dem Badezimmerboden. Kein Ablauf stört das puristische Design. Die montagefreundliche Systemlösung, bei der alle Komponenten perfekt aufeinander abgestimmt sind, ermöglicht Badplanern neue, ästhetische Gestaltungsmöglichkeiten für den bodengleichen Duschbereich.

XETIS