

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 71 (1996)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Ein Drittel weniger Heizöl : folgerichtig : Wohnkomfort steigern  
**Autor:** Knecht, Werner  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106353>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# EIN DRITTEL WENIGER HEIZÖL

WERNER KNECHT

Folgerichtige Bauerneuerung reduziert den Heizölverbrauch und steigert das Wohlbefinden – dies zeigt eindrücklich die Sanierung eines genossenschaftlichen Wohnblocks im luzernischen Reussbühl.

Die Staldenhöhe 26 wirkt heute nach der Sanierung – bisherige Gesamtkosten: 1,1 Millionen Franken – hell und wohnlich. Dem war nicht immer so, denn das 1962 erbaute Mehrfamilienhaus litt unter den üblichen Alterungserscheinungen: zugige Zimmer wegen verwitterten, undicht gewordenen Fenstern und ungenügender Isolation der Gebäudehülle, abblätternde Fassadenfarbe, ein viel zu hoher Energieverbrauch mit erklecklichen Heizölkosten. «Doch das ist heute besser», freut sich Liegenschaftsverwalter Jakob Koller.

Um die finanzielle Belastung nicht sprunghaft ansteigen zu lassen, sanierte man zwischen 1986 und 1991 schrittweise, jedoch im Rahmen eines folgerichtigen Gesamtkonzepts. Bei jeder Massnahme sank der Ölverbrauch: Durch den Umbau von Heizung und Tiefkühlanlage ging er um 12 Prozent zurück, die Sanierung der Gebäudehülle (Wärmedämmung der Fassade und des Flachdaches sowie Einbau neuer Fenster) brachte 13 Prozent und jene der Erdgeschossdecken gar 14 Prozent!

Darüber hinaus liess sich der Energieverbrauch durch zusätzliche Einzelmassnahmen drosseln. So benötigten beispielsweise die alten Waschmaschinen viel (Warm-)Wasser und waren dadurch eigentliche Energieschleudern; sie wurden deshalb durch sparsamere Modelle ersetzt.

Nach Abschluss der bisherigen Sanierungsschritte präsentiert sich nun die Staldenhöhe 26 als heimelige Wohnadres-



FOTO: ENERGIE 2000

Dank folgerichtiger Bauerneuerung verbesserter Wohnwert: die Staldenhöhe 26 im luzernischen Reussbühl.

se mit hohem Wohnkomfort. Mit dazu beigetragen haben auch die neuen Küchen und die vergrösserten Balkone; was noch fehlt, ist die Badezimmersanierung. «Sie ist für 1998 vorgesehen», präzisiert Hans-Urs Hengartner. Der Littauer Architekt ist Präsident der Bau- und Reparaturkommission und erstellt für den gesamten Liegenschaftsbestand der Genossenschaft Fünfjahrespläne, in denen die notwendig werdenden Sanierungen und die jeweils fälligen Teilschritte aufgezeichnet sind. Die Vorteile solcher Pläne liegen auf der Hand: damit wird die Finanzierung übersichtlicher und die Logik der Folgerichtigkeit betont.

Beides zeigt sich am vorgestellten Beispiel. Die Mietzinse mussten nur in relativ bescheidenem Rahmen angepasst werden; die Erhöhungen liegen zwischen 210 Franken für die Dreizimmerwohnungen und 260 Franken bei den Fünfstückwohnungen. Und dank folgerichtigen Schritten hat sich der Wohnkomfort sprunghaft verbessert. Dies schätzen alle Mieter, wie Liegenschaftsverwalter Jakob Koller zufrieden festhält: «Wir sind faire, nicht gewinnorientierte Partner. Deshalb sind unsere Wohnungen sehr gefragt.»

Fortsetzung auf Seite 22

Fortsetzung von Seite 21

# FOLGERICHTIG: WOHN- KOMFORT STEIGERN

Im gemeinnützigen Wohnungsbau besteht ein gewaltiger Sanierungsbedarf. Wichtig ist, dass alle Erneuerungsmassnahmen aufeinander abgestimmt sind. Diesem vorrangigen Ziel – es wird umschrieben mit folgerichtiger Bauerneuerung – widmet sich das Ressort Wohnbauten, das im Rahmen von Energie 2000 bedeutungsvolle Arbeit leistet. Ressortleiter Roland Stulz erläutert die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften.

Roland Stulz ist Architekt sowie Geschäftsführer und Mitinhaber der Zürcher Intep AG. Der Firmenname steht für integrale Planung Energie – Umwelt – Architektur – und dies ist genau der Brennpunkt des Ressorts Wohnbauten. Das Credo von Roland Stulz ist auch für Nichtfachleute einleuchtend: «Das Haus muss als Gesamtsystem verstanden werden. Darum sind die einzelnen Teilschritte einer Bauerneuerung genau aufeinander abzustimmen. Erst dann erhöht sie den Wohnkomfort und den Gebäudewert. Und erst bei einem Gesamtkonzept wird die Erneuerung preiswert. Einem grossen Plus bei der Wohnqualität steht dann eine nur relativ geringe Mietzinsanpassung gegenüber. Zumal die Heizkosten teilweise um bis zu 50 Prozent sinken. Für folgerichtige Bauerneuerungen braucht es indessen ausgewiesene Fachleute mit entsprechendem Know-how.»

**SECHS WORKSHOPS** Gerade dieser Know-how-Vermittlung kommt 1996 besonderes Gewicht zu. Deshalb startet nun das Ressort Wohnbauten (RW) mit seinen Ausbildungsprogrammen. Beispielsweise erfahren Liegenschaftsbewirtschafter in zwei- bis dreitägigen Schulungskursen, wie man Hauseigentümer und Investoren für die Vorteile der folgerichtigen Bauerneuerung sensibilisiert. Ebenfalls werden die Kursteilnehmer über die technischen Möglichkeiten im Bereich der erneuerbaren Energien ins Bild gesetzt. Geplant sind für dieses Jahr etwa sechs Workshops. Es sind praxisorientierte, firmenbezogene Workshops, denn Experten nehmen vorgängig die Bedürfnisse der jeweiligen Unternehmung auf, die dann schwerpunktmässig in drei Modulen behandelt werden. Diese gliedern sich in technisches Fachwissen, Umgang mit den Kunden sowie die projektbezogene Begleitung in den jeweiligen Unternehmen. Das Mehrfamilienhaus bildet heuer das Schwergewicht aller

Aktivitäten. Mithin also auch der gemeinnützige Wohnungsbau. Ist er für das Ressort Wohnbauten eine spezielle Zielgruppe? «Selbstverständlich», antwortet Roland Stulz und erklärt das wie folgt: «Im gemeinnützigen Wohnungsbau steht der Mieter im Vordergrund. Es gibt keine Renditemaximierung auf seinem Buckel, sondern man bietet ihm preisgünstigen und zweckdienlichen Wohnraum. Deshalb geben wir den Wohnbaugenossenschaften bei anstehenden Erneuerungen gerne den notwendigen Support und liefern das Know-how für das folgerichtige Vorgehen. Ein wichtiges Instrument bildet ELISA, die EDV-gestützte, interaktive Arbeitshilfe für Liegenschaftensanierungen.»

Bereits zeigen sich erste Erfolge in der Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE. Er verkörpert seit Herbst 1995 den ersten genossenschaftlichen Partner. Das Ressort Wohnbauten konnte im Rahmen der letztjährigen SWE-Jahrestagung seine Dienstleistungen präsentieren, und während der Pause wurde auch ELISA in einer Entwurfsfassung gezeigt. Roland Stulz freut sich über die gute Resonanz im genossenschaftlichen Wohnungsbau: «Vom 2. Quartal 1996 an werden wir auch beim SVW unser Schulungsprogramm integrieren können.»

In der Tat arbeiten bereits namhafte Partner aus dem Bereich der Liegenschaftsbewirtschafter mit dem Ressort Wohnbauten zusammen. Zählte man 1995 – im eigentlichen Startjahr der Partnerschaften – «erst» deren zehn, sollen bis Ende des laufenden Jahres bereits 30 bis 40 Partnerschaften mit Liegenschaftsverwaltungen und Portefeuillehaltern bestehen. Es sind gemeinsame Auftritte in der Öffentlichkeit vorgesehen. Sie sollen den Partnern ermöglichen, sich als zukunftsorientierte Marktteilnehmer mit Kompetenzvorsprung zu positionieren, die dank folgerichtiger Bauerneuerung Mehrwert schaffen – Mehrwert auch im Bereich des Wohnkomforts.

Die Zeit arbeitet übrigens für das Ressort Wohnbauten und dessen Ziele zur energetischen Gebäudeoptimierung. Roland Stulz umreissst die aktuelle Lage im Sanierungsmarkt wie folgt: «Gerade beim ständig zunehmenden Marktdruck gewinnen jene das Rennen, die nach energetisch vorbildlichen Standards erneuern. Durch langfristige Werterhaltungsstrategien heben sie sich vorteilhaft von blossen Reparierern ab!»

Die Zeit arbeitet übrigens für das Ressort Wohnbauten und dessen Ziele zur energetischen Gebäudeoptimierung. Roland Stulz umreissst die aktuelle Lage im Sanierungsmarkt wie folgt: «Gerade beim ständig zunehmenden Marktdruck gewinnen jene das Rennen, die nach energetisch vorbildlichen Standards erneuern. Durch langfristige Werterhaltungsstrategien heben sie sich vorteilhaft von blossen Reparierern ab!»

## SERVICE FÜR GENOSSENSCHAFTEN?

Im Rahmen einer Partnerschaftserklärung werden die jeweiligen Leistungen beider Partner festgehalten. Jene des Ressorts Wohnbauten umfassen folgende Gebiete:

- Informationen, Erfahrungsaustausch, Weiterbildung
- Liste von guten Beispielen
- Adressen und Referenzen von Dienstleistungsanbietern
- Entscheidungshilfen (EDV-Programme, Pflichtenhefte, Checklisten usw.)
- Neutrale Finanzierungssysteme (z. B. Contracting, Energiesparverträge usw.)
- Unterstützung der Unterzeichner mit Marketingmassnahmen

Energie 2000  
Ressort Wohnbauten  
c/o Intep AG  
Lindenstrasse 38  
8034 Zürich  
Telefon 01/383 33 36  
Telefax 01/383 65 66