

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 4

Artikel: Bauherr mit Vision
Autor: Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107061>

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: 15.03.2025

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

Merkmale des sanierten Gebäudes sind die neuen, abgekoppelten Balkone und die Fassade aus Naturschiefer.



Foto: Nick Mijnsen

Auch eine energetisch und ökologisch vorbildliche Sanierung kann rentieren

Bauherr mit Vision

Ein privater Bauherr liess im zugerischen Baar ein Mehrfamilienhaus nach seinen Vorstellungen sanieren. Dazu gehörte eine drastische Verringerung des Energieverbrauchs ebenso wie der Einsatz möglichst umweltfreundlicher, gesunder und dauerhafter Materialien. Die Wohnungen vermietet er vergünstigt nach WEG-Richtlinien.



Foto: zVg

Bauherr Nick Mijnsen:
Langfristiges Denken als Leitsatz.

VON RICHARD LIECHTI ■ Da erwirbt einer ein Mehrfamilienhaus im teuren Kanton Zug, lässt es aufwendig sanieren – um die Mietzinse dann so tief anzusetzen, dass die BewohnerInnen in den Genuss der WEG-Subjekthilfe kommen. Den typischen privaten Bauherrn verkörpert Nick Mijnsen ganz bestimmt nicht. Mit den vergünstigten Wohnungen wolle er «ein Gegengewicht zur schon sprichwörtlichen Wohnungsknappheit im Kanton Zug setzen», sagt er. Mehr als das: «Meine Vision», so Mijnsen, «ist es, aufzuzeigen, dass auch eine energetisch und ökologisch vorbildliche Sanierung kostengünstig sein kann.»

KLARE VORGABEN. Bevor Nick Mijnsen das 16-Familien-Haus an der Zugermatte 5 in Baar

erwarb, liess er eine Analyse der Bausubstanz anfertigen. Damit stellte er sicher, dass sich das 1964 erstellte Gebäude nach seinen Vorstellungen würde sanieren lassen – und erhielt die Grundlagen, um einen Wettbewerb unter eingeladenen Architekten und Generalunternehmen durchzuführen. Dabei hatten die Bewerber Kostendisziplin zu üben, galt es doch komfortable, aber günstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Zudem sollte der Energieverbrauch des Gebäudes nach dem Umbau mindestens den Minergie-Standard erreichen. Die verwendeten Materialien, dies eine weitere Vorgabe, mussten möglichst umweltfreundlich, wiederverwertbar und baubiologisch unbedenklich sein. Zwei Projekte überzeugten den Bauherrn. Und da sich die beiden weitgehend ergänzten, ver-

mochte Mijnsen die beiden Architekten zu überzeugen, den Auftrag als Arbeitsgemeinschaft zu übernehmen.

Grösstmögliche Rücksicht auf die Mieterschaft während der Bauzeit – so hatte eine Forderung an alle am Umbau beteiligten Unternehmen gelautet. Wegen der angespannten Situation auf dem Zuger Wohnungsmarkt kam eine externe Unterbringung der Mieterschaft während des Umbaus nämlich nicht in Frage. Lärmintensive Arbeiten wurden deshalb möglichst zusammengelegt, um eine ständige Belastung zu vermeiden. Küchen, Bäder und WC waren nur während fünf Tagen nicht benutzbar. Eine ständige Information über den Baufortschritt und eine Mietzinsreduktion von 35 Prozent trugen weiter zum reibungslosen Ablauf bei. ▶



«Wohngifte vermeiden» hiess eine der Devisen. Das neue Parkett im Wohnzimmer ist deshalb nicht versiegelt, sondern mit natürlichem Öl behandelt.



Blick in die renovierte Küche – auch hier war die Nachhaltigkeit der Materialien ein wichtiger Punkt.

Fotos: Nick Mijnsen

WÄRMEBRÜCKEN BESEITIGT. Mit sichtlichem Stolz präsentierten der Bauherr und die beiden Architekten Ende Januar das Ergebnis. Mit einer ganzen Reihe von baulichen Massnahmen erreichte man nicht nur den Minergiestandard, sondern übertraf ihn deutlich. So ersetzte man die thermisch ungünstigen auskragenden Balkone durch abgekoppelte, vorgehängte Stahlkonstruktionen. Auf die Küchenbalkone verzichtete man und konnte so die Küchen erweitern. Bei den Viereinhalbzimmerwohnungen gewinnen die Mieter dadurch gar einen zusätzlichen kleinen Vorratsraum.

Fassaden, Kellerdecke und Dach wurden mit Aussendämmungen versehen, alle Fenster und Türen ersetzt. Die Dämmplatten stammen wo immer möglich aus einheimischer Holzproduktion; bei den Einblasdämmungen kam Altpapier zum Einsatz.

LÜFTUNG DECKT 80 PROZENT DES HEIZBEDARFS. Als Ersatz für die Ölfeuerung setzte man auf eine modulierende, kondensierende Gastherme (Leistung max. 40 KW). 30,5 m² Solarkollektoren auf dem Dach übernehmen mindestens 30 Prozent der Wassererwärmung. Zur Verminderung des Energieverbrauchs trägt eine Ersatzluftanlage mit Wärmerückgewinnung massgeblich bei. Bei winterlichen Temperaturen nutzt die Komfortlüftung die 21 Grad warme Abluft, um die Aussenluft, die in die Räume eingeleitet wird, auf immerhin 17 Grad vorzuwärmen. Sie deckt damit 80 Prozent des Heizbedarfs. Damit das Lüftungssystem richtig wirkt, müssen die Fenster allerdings geschlossen blei-

ben. Um den MieterInnen das Dauerlüften abzugewöhnen, verzichteten die Architekten auf den Einbau von Drehkipplügel. Informationen über die neue Haustechnik sollen ebenso zum Lernprozess beitragen. Resultat der gesamten energetischen Massnahmen: Der bisherige Energieverbrauch von 155 kWh/m²/a konnte auf 62 kWh/m²/a gesenkt werden (Minergiestandard für Sanierungen: 90 kWh/m²/a).

GIFTSTOFFE VERMEIDEN. Die Wohnungen erhielten grössere Balkone, grössere, neue Küchen und neue Bäder. Auch hier gab man dauerhaften Lösungen vor preisgünstigen den Vorzug. So bestehen die Böden in den Wohnräumen aus schwimmend verlegtem Eschen-Parkett, das den Schallschutz verbessert. «Aus baubiologischen Gründen wollten wir keine Versiegelung», so Mijnsen. Das geölte Parkett hat auch optische Vorteile. Es bedingt allerdings zumindest in den ersten Jahren eine regelmässige Nachölung, für die einiges Wissen nötig ist. «Wir setzen auf die Verantwortung der Mieter», so Mark Rösli, einer der Architekten.

VERBILLIGTE MIETZINSE. Zu Kündigungen kam es wegen des Umbaus nicht. Denn trotz deutlichem Komfortgewinn müssen die Mieter nur mit kleinen Zinsaufschlägen rechnen. Die fallen allerdings unterschiedlich aus, weil unter dem vorigen Besitzer die Zinse nicht einheitlich waren. Das Ziel des WEG-Standards erreichte Mijnsen ohne die langfristig problematischere WEG-Objektfinanzierung mit anfänglich vergünstigten und später jährlich

steigenden Mietzinsen. Die Mehrheit der Mieter kann nun von Subjekt-Verbilligungen von rund 14 Prozent profitieren. Ausserdem sind die Nebenkosten deutlich geringer. So kommt eine Dreieinhalbzimmerwohnung (65 m²), die vorher zwischen 1240 und 1450 Franken kostete, neu auf 1590 Franken (inkl. Nebenkosten und Verbilligung) zu stehen, wobei natürlich die Lage im teuren und steuergünstigen Kanton Zug zu berücksichtigen ist.

KOMFORT SCHAFFT MIETERBINDUNG. Der Bau unterschied sich vor der Sanierung kaum von den anderen Mehrfamilienhäusern in der Zugermaatte, denen der Zahn der Zeit teilweise deutlich anzusehen ist. Heute sticht das Haus 5 dagegen deutlich hervor. Dazu trägt vor allem die Fassade bei, hinter der wohl niemand einen fast vierzigjährigen Bau vermutet. Sie besteht nämlich aus grauen und grünen Naturschieferplatten – nicht billig zwar, aber ein Naturprodukt, das die Vorgabe der problemlosen Entsorgung erfüllt. Es steckt aber noch mehr dahinter. Ein ansprechender Bau schaffe, so Nick Mijnsen, eben auch eine engere Mieterbindung, die Leute seien stolz auf ihr Haus, was wiederum der Verslumung im Quartier Vorschub leiste.

LANGFRISTIGE VISION. Als Wohltäter will der ungewöhnliche Bauherr aber nicht auftreten. Obwohl er die Mietzinse nicht beliebig festsetzen darf, sei die Eigenkapitalrendite mit einer guten langfristigen Pensionskassenanlage vergleichbar. Dazu allerdings, so fügt er an, sei auch eine langfristige Denkweise nötig. Die Nachhaltigkeit, auf die er bei der Wahl der Baustoffe geachtet habe, werde auf Dauer zu niedrigen Unterhaltskosten führen. Mijnsen: «Dereinst wird sich zeigen, ob meine Vision richtig war.»

Baudaten

Bauherr:

Nick Mijnsen, Zug

Projekt und Gesamtleitung:

Architektengemeinschaft Urs E. Meier, Mark Rösli, Oberwil-Zug

Gebäudevolumen nach SIA 116:

6040 m³

Energiebezugsfläche:

1628 m²

Energiekennzahl Wärme:

79,3 kWh/m²/a

Gesamtkosten (ca.):

2,2 Mio. Fr.