

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 72 (1997)
Heft: 9

Artikel: Ein Dreieck mit Tiefgang
Autor: Weibel, Mike
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106508>

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: 05.05.2025

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



Vorhang auf
für ein
ehrgeiziges
Renovations-
projekt

EIN DREIECK MIT TIEFGANG

Wie lautet die typische Erfolgsgeschichte einer jungen städtischen Genossenschaft? Aus dem Häuserkampf der 80er Jahre wächst langsam eine Gruppe unternehmerisch Denkender heran, welche die geliebten Altbauten nicht einfach nur besetzen, sondern auch besitzen wollen. Zum Glück ist die Stadt Eigentümerin des dreieckigen Areals. Mit dem Hinweis auf Selbstverantwortung und Eigentum gelingt es der Gruppe, auch bürgerliche Meinungsmacher vor den Karren des linken Projekts zu spannen. Die Unentwegten gründen eine Genossenschaft und erhalten schliesslich das Land unter den elf Wohnhäusern und vier Gewerbebauten im Baurecht zu günstigen Konditionen. Die Stadt hat (Baurechtszins-)Einnahmen statt (Renovations- und Neubau-) Ausgaben. Alle sind zufrieden.

Das zweite Kapitel im Leben des Zürcher «Dreieck», wie sich die Genossenschaft kraft ihres triangulären Wirkungsfeldes nennt, hat eben erst begonnen und wird die Verantwortlichen in Vorstand und Verwaltung noch eine Weile in Atem halten. Die Renovation der elf Wohnhäuser und vier Hofgebäude kommt zusammen mit dem Bau zweier neuer

Häuser auf rund 13 Millionen Franken zu stehen. Nun geht es darum, die Kleinigkeit von drei Millionen Franken Eigenkapital aufzubringen, um der Bank die nötige Sicherheit für die Finanzierung der bereits begonnenen Sanierung zu liefern. Rund 320 000 Franken haben die 150 Personen, die im Dreieck wohnen oder arbeiten, selber aufgebracht. Berücksichtigt man, dass davon ein Drittel Kinder sind, ergibt sich ein Anteilscheinkapital von durchschnittlich 3000 Franken pro erwachsene Person, was wiederum dem üblichen Eintrittsgeld in eine altbestandene Wohngenossenschaft entspräche. Nur: Das Dreieck hat die Investitionen noch vor sich – und mit der Kapitalbeschaffung eine harte Bewährungsprobe.

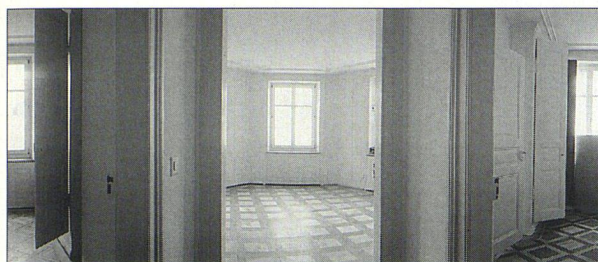
NEULAND FÜRS E-WERK Und wie kommt eine derartige Genossenschaft, naturgemäss arm an eigenen Mitteln, zu einer ökologisch korrekten Wärmeversorgung? Statt die nötigen Anlagen selber zu bauen, lässt sie diese vom städtischen Elektrizitätswerk auf dessen Kosten errichten. Das EW zapft den Grundwasserstrom an und melkt ihn mit einer Wärmepumpe. Die Genossenschaft verpflichtet sich als Gegenleistung dazu, eine gewisse Menge Energie zu einem bestimmten Preis zu beziehen. Wieder sind alle glücklich. Die Genossenschaft muss weniger Kapital aufbringen, das EW kann seinen Strom absetzen, die Umwelt atmet auf.

Die Weichen für die Energieversorgung der hundertjährigen Hofrandbauten wurden schon früh gestellt. «Da wir die Fassaden aus ästhetischen und bauphysikalischen Gründen nicht isolieren können, wollten wir wenigstens eine umweltfreundliche Heizung», sagt Res Keller vom Dreieck-Baubüro. Zwar wären dezentrale Wärmeversorgungen billiger gewesen, wie eine Studie des Ingenieurbüros Eicher und Pauli ergab, doch «die Differenz war nicht so gross», erinnert sich Keller. War ursprünglich von einem Blockheizkraftwerk die Rede, so machten die Ingenieure die Genos-

EINE JUNGE GENOSSENSCHAFT MIT SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN ALTBAUTEN SUCHT GELD – UND LEISTET SICH GLEICHZEITIG EINE TEURE ENERGIEVERSORGUNG. CONTRACTING MACHT'S MÖGLICH.

senschaft bald auf einen Grundwasserstrom unter der Liegenschaft aufmerksam, dessen Wärme nutzbar wäre. Schliesslich holte die Genossenschaft zwei Offerten für die Wärmeversorgung im Contracting-Modell ein.

Der günstigere Anbieter, in diesem Fall das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ), erhielt den Zuschlag. Für knapp eine Million Franken erstellt nun der Staatsbetrieb einen Wärmeverbund mit Grundwasser-Wärmepumpe. «Dieses Contracting ist auch für uns Neuland», sagt der zuständige Projektleiter Gerhard Emch, «wir möchten beim EWZ mit einigen Pilotprojekten Erfahrungen sammeln und



Sanft
renoviertes
Bijou zu
günstigem
Preis

führen eine lange Liste mit Offerten.» Bereits angebahnt hätten sich Energielieferverträge mit zwei weiteren Zürcher Genossenschaften, nämlich mit derjenigen des Eidgenössischen Personals und der BG Letten.

MIETER BESTIMMEN SANIERUNGSBUDGET Der bei Redaktionsschluss noch nicht definitiv ausgehandelte Vertrag zwischen der Genossenschaft Dreieck und dem EWZ legt unter anderem auch die Preisbildung für den Wärmebezug des Contracting-Nehmers fest.

Stichwort Contracting

Im Zusammenhang mit der Energieversorgung versteht man unter dem Begriff Contracting, dass die Versorgung mit Energie (meistens Wärme) nicht mehr durch den Eigentümer der Liegenschaft erfolgt, sondern eben durch einen Contractor (Vertragspartner). Der Contractor finanziert, erstellt und betreibt auch meistens die Anlagen auf eigene Rechnung. Sein Partner sichert ihm die Abnahme der Energie zu einem fixierten und indexierten Preis zu. Solche Verträge sind langfristig angelegt (15 bis 30 Jahre, je nach Lebensdauer der Anlage). Mit dem Contracting-Modell kann der Liegenschafts-Profi die Energieversorgung an den Energie-Profi auslagern. Es ermöglicht auch

finanzschwachen Bauträgern die Nutzung von erneuerbaren, aber meist mit höheren Investitionen verbundenen Energiemedien. Dies wird häufig durch die öffentliche Hand subventioniert (z.B. über Energie 2000).

Am 9. September fand in Zürich eine Tagung zum Thema «Contracting – neue Erfahrungen beim Geld- und Energiesparen mit Drittfinanzierungen» statt, an der auch der Schweiz. Verband für Wohnungswesen vertreten war. Der Tagungsband sowie Adressen möglicher Contractoren sind beim Veranstalter erhältlich: ö.b.u. (Schweiz. Vereinigung für ökologisch bewusste Unternehmensführung.) Im Stieg 7, 8134 Adliswil, Tel. 01 780 86 17/ Fax 01 780 61 76

Bauherrschaft:

Genossenschaft Dreieck, 8004 Zürich
Tel. 01 242 03 01

Massnahmen zur energetischen Sanierung:

Neue Fenster; Isolation der Dächer und Kellerdecken; Zentraler Wärmeverbund

Contracting-Partner:

EWZ, Abteilung PE, 8050 Zürich

Energiekennzahlen

Die Wärmepumpe gibt die Wärme zuerst an das Warmwasser und nachher an die Heizung ab. Für kalte Tage ist dazu in Serie ein Gasheizkessel geschaltet. Die Wärmepumpe erzeugt etwa 70% der Energie. Die Anlage ist auf eine max. Vorlauftemperatur von 70 Grad ausgelegt.

Jahresarbeitszahl garantiert: 3.2

Zielwert Jahresarbeitszahl: 3.5

Energiekennzahl nach Umbau:

450–500 kWh/m²/a

Das EWZ hat sich verpflichtet, die Energierechnung transparent zu gestalten. Preisbildend sind neben den Stromkosten (zum Betrieb der Wärmepumpe) die Kapitalkosten, der Lohnkostenindex (Wartung und Unterhalt der Anlage) sowie der Gaspreis (als Index für die Wärmeenergie). «Auf der heutigen Preisbasis rechnen wir mit 12 bis 13 Rappen pro Kilowattstunde», erklärt Gerhard Emch. Konventionell erzeugte Wärme kostet rund 6 bis 8 Rp/kWh. «Für die Altbauten rechnen wir mit Heizungskosten von etwa 15 Fr./m² im Jahr», erläutert Res Keller, «das ergibt etwa hundert Franken monatliche Heizkosten in einer 3–4-Zimmer-Wohnung.» In diesem Betrag ist allerdings ein Anteil enthalten, der normalerweise im Mietzins versteckt ist, nämlich die Investitions- und Unterhaltskosten der Heizanlage.

Die maximale Höhe der Mietzinse nach der Renovation bestimmt im voraus die Mieterschaft – und formuliert damit gleichzeitig ein Kostendach für die Renovation. Vor Umbau kostet eine Wohnung 600 bis 800 Franken, danach sind es zwischen 900 und 1250 Franken. Dank dieser Mitbestimmung, die neben dem Bauen auch viele andere Bereiche prägt, bleibt ein Grossteil der Mieterschaft auch nach dem Umbau im Dreieck wohnen. Nicht ohne Stolz weist die Verwalterin der Genossenschaft, Patrizia Anwender, darauf hin, dass in diesem babylonischen Triangel Menschen aus zwölf Nationen zusammenleben. So macht die junge Genossenschaft nicht nur in Sachen Contracting, sondern eben auch mit der vielbeschworenen Multikulturalität ernst – und scheint damit ihrer Zeit einiges voraus.

MIKE WEIBEL