

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 9

Artikel: Ökologisch bauen muss nicht teuer sein
Autor: Hartmann, Stefan
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107505>

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: 06.05.2025

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

Der Ersatzneubau der Siedlung Ringstrasse in Chur ist kaum teurer geworden als eine Sanierung und entspricht den neuesten bauökologischen Anforderungen.



Erste Schweizer Genossenschaftssiedlung im «Minergie Eco»-Standard

Ökologisch bauen muss nicht teuer sein

Die Überbauung der Wohnungsgenossenschaft Ringstrasse in Chur ersetzt eine über 80-jährige sanierungsreife Zeile aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Lärmproblem an der stark befahrenen Ringstrasse gab bereits in der Projektionsphase den Weg zu Minergie vor. Dank weitsichtiger Planung erreichte das Gebäude sogar als erstes Mehrfamilienhaus der Schweiz das neue «Minergie Eco»-Label.

VON STEFAN HARTMANN ■ Ersatz oder Sanierung des Bestehenden? Diese Frage stellte sich auch der Wohnungsgenossenschaft Ringstrasse in Chur. Bei der Erarbeitung eines Sanierungskonzepts für die Siedlung aus je acht Ein- und Zweifamilienhäusern (Baujahr 1918) kamen die Verantwortlichen zum Schluss, dass ein Ersatzbau längerfristig die sinnvollere Variante ist. «Dem Entscheid gingen emotionale Diskussionen im Quartier, im Vorstand und unter den Genossenschaftlern voraus», erinnert sich Robert Derungs, Präsident der Wohnungsgenossenschaft. Einige

Genossenschaftler befürchteten Mietzinsaufschläge. Im Entscheidungsfindungsprozess konnte Architekt Luzius U. Graf jedoch aufzeigen, dass eine Sanierung der alten Gebäudehülle und die Anpassung des Wohnkomforts je nach Eingriffstiefe auf zwei bis sechs Millionen Franken, ein Ersatzbau auf rund zehn Millionen Franken zu stehen kämen.

TRAGBARE MIETEN. Die Mieten hätten in beiden Fällen angehoben werden müssen. «Der springende Punkt», so Graf, «war die Tatsache, dass die Mietzinse mit einer Sanierung



Die Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 1918 konnten der lärmigen Ringstrasse nicht mehr trotzen.

annähernd auf die gleiche Höhe gekommen wären wie beim Ersatzbau.» Beispiel: Eine Neubau-Viereinhalbzimmerwohnung mit 122 m² Wohnfläche kostet rund 1450 Franken (exklusiv Nebenkosten). Dies ist nur unwesentlich mehr als der Preis nach einer Sanierung. Und die Wohnfläche hat sich erst noch praktisch verdoppelt. Der Ersatzbau weist heute zwei Fünfeinhalb-, sechzehn Viereinhalb-, zehn Dreieinhalb- und drei Zweieinhalbzimmerwohnungen auf. Er wurde in zwei Etappen errichtet, die im März 2005 und im März 2006 fertiggestellt waren.

Die finanzierende Bank schloss sich rasch der Variante Ersatz an, vor allem wegen der Aspekte Nachhaltigkeit, Energieverbrauch und Bauökologie. Auch der Solidaritätsfonds des SVW unterstützte das Projekt und sprach einen Beitrag von 930 000 Franken. Die gute Ausnutzung der Parzelle beim Ersatzbau spielte bei den Überlegungen ebenfalls eine Rolle: Im vierstöckigen Massivbau konnten 31 grosszügige, moderne Wohnungen erstellt werden, gegenüber 24 in der alten Siedlung. Der Ersatzbau steht an genau gleicher Stelle wie der alte Riegel. Die 100 Meter lange Wohnanlage ist mit Faserzementplatten verkleidet; vorwiegend grau nach Norden hin, rot nach Süden zum Innenhof. Der kompakte Eindruck des Riegels wird durch die vorstehenden Treppenhäuser zur Ringstrasse hin aufgelockert. Etwa in der Mitte des Baus ermöglicht ein Durchgang den Zugang zum grünen Innenhof und zu den Velounterstellplätzen.

FÜR ALLE BEDÜRFNISSE. Der sorgfältig geplante Innenhof verdient spezielle Erwähnung. Aus den alten Pflanzgärten der bisherigen Siedlung schuf der Architekt einen grosszügigen Grünraum, der verschiedene Bedürfnisse abdeckt: Im westlichen Teil liegt der Kinderspielfeldplatz samt Wasserstelle; in der Mitte folgt eine Wiese, wo die Kinder zum Beispiel Fussball spielen können. Am östlichen Ende des Grünraums steht eine teilweise gedeckte Pergola samt Grillstelle, als äussere Verlängerung des Pavillons, dessen «Lärchenstube» für Versammlungen und Feste der Genossenschafter genutzt wird. Gesäumt ist der ganze Grünraum mit Blocksteinen, die zum Sitzen einladen, und einer Naturhecke mit einheimischen Sträuchern.

Rund ein Drittel der Mieter aus der bisherigen Siedlung wechselte in den neuen Bau hinüber; verschiedene ältere Mieter zogen direkt in Altersheime. «Die Durchmischung ist heute sehr gut», stellt Robert Derungs zufrieden fest. Vor allem Familien seien dank der grossen Wohnungen eingezogen, die Siedlung wirke so viel belebter als früher. Die Wohnungen des Ersatzneubaus sind nicht speziell altersgerecht gebaut, aber mit genügend breiten Türen und schwellenlosen Niveauübergängen ausgestattet. Beim Besuchstag strömten rund tausend Neugierige in die Siedlung. «Nach-

Das Label Minergie Eco

Trägerschaft von Minergie Eco bilden die beiden Vereine Minergie und eco-bau, eine Plattform der öffentlichen Bauämter zur Förderung des nachhaltigen Bauens. Der Standard ist vorerst bei Neubauten für Verwaltungs- oder Schulgebäude und Mehrfamilienhäuser anwendbar. Minergie Eco steht neben Komfort und Energieeffizienz für gesunde Wohn- und Arbeitsqualität. Dazu gehören zum Beispiel der Einsatz von gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen bezie-

hungsweise Bauprodukten und damit ein geringer Schadstoffgehalt der Raumluft, gute Tageslichtnutzung und Minimierung der Lärmbelastung. Eine ökologische Bauweise wird mittels geringer Umweltbelastung bei Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung sowie einer Rohstoff-schonenden Bauweise sichergestellt. Die Kriterien von Minergie Eco sind auf die Empfehlung SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen abgestimmt.

Weitere Informationen:

www.minergie.ch; www.eco-bau.ch

dem die Leute die Wohnungen gesehen hatten, konnten wir uns der Anfragen kaum erwehren», schmunzelt Robert Derungs. Nicht nur die grossen Wohnungen und die moderaten Mietzinse machen die Siedlung attraktiv, sondern auch die zentrale Lage mit Schulhäusern, Kindergärten, Kirchen, Einkaufszentren und Sportplatz in unmittelbarer Umgebung. Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus; zum Bahnhof Chur sind es zehn Minuten zu Fuss.

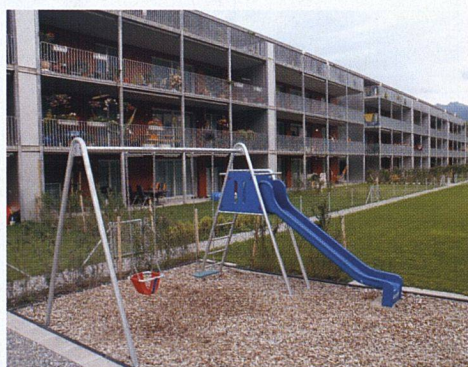
LÄRM VERLANGT MINERGIE-LÖSUNG. An der Ringstrasse muss 1918 eine paradiesische

Ruhe geherrscht haben. Erst 1925 wurde im Kanton Graubünden das Autoverbot aufgehoben. Mit der Ruhe war es allerdings in den Fünfzigerjahren mit dem Bau der Ringstrasse als Stadtkernumfahrung gründlich vorbei. Heute gehört die Strasse zu den meistbefahrenen der Stadt. Stark belastet ist auch die Rheinstrasse östlich der Siedlung. «Das Lärmproblem stand von Anfang an im Mittelpunkt der Planung», sagt Architekt Graf bei der Besichtigung der Wohnanlage. Der Schallschutz konnte nur mit gut isolierten Fenstern und mechanischer Lüftung erreicht werden. Damit war eine Grundvoraussetzung für das Miner-

Fotos: Stefan Hartmann



Im Neubau hat sich die Wohnfläche gegenüber vorher praktisch verdoppelt. Die grosszügigen Wohnungen sind vor allem bei Familien beliebt.



Aus den Pflanzgärten der alten Reihenhaussiedlung hat der Architekt eine grüne Oase für alle Bewohner geschaffen.



Die grosszügigen Loggien und Balkone sind zusätzliche Wohnausseräume.

Foto: zvg

gie-Label bereits erfüllt. Die weiteren Erfordernisse – ein kompakter Baukörper mit gut gedämmter, hinterlüfteter Fassade (Mineralwolldämmung von 20 cm Stärke) – entsprachen ohnehin der zeitgemässen Bauweise.

Die Wahl der Materialien ist betont einfach. So sind die Treppenhäuser in schlichtem Rohbeton gebaut, die Treppen mit Tessiner Granitplatten ausgestattet und die bernsteinfarbenen Treppenaufstiege mit zementgebundenen Holzfaserplatten gesäumt. In den Wohnungen sind Eingangsbereiche und Wohnküchen mit anthrazitfarbenen Feinsteinzeugplatten ausgekleidet, die Wohnzimmer mit geöltem Eichenparkett. Grosse, geschoss-hohe Fensterflächen machen den Lichtverlust durch die Balkone spielend wett. Letztere empfinden die neuen Mieter als grosses Plus: «Grosszügige private Aussenräume spielen heute eine immer wichtigere Rolle», erklärt Luzius Graf.

NEUES ECO-LABEL. Für den Churer Architekten sind Minergie und Bauökologie nicht trennbar, er befasst sich schon seit Jahren mit nachhaltiger und ökologischer Bauweise. «Wer heute als Investor weitsichtig bauen will, kommt um diesen Standard nicht mehr herum», ist er überzeugt. Soweit dies das Budget erlaubte, wählte er beim Ersatzbau ökologische, wohngesunde Baustoffe. Damit erfüllte er die Anforderungen des neuen «Eco»-Baulabels, das 2005, während der Realisierung der Ringstrasse, lanciert wurde. Eine Vorprüfung durch die Koordinationsstelle Eco-Bau in Zürich ergab, dass der Bau die «Eco»-Qualitätsstandards erfüllt – ein Ergebnis, das den Architekten besonders freut. «Im Hinblick auf das Erreichte kann ich die Mehrkosten von rund einem Prozent dem Vorstand gegenüber gut begründen», betont Graf. Hier hat insbesondere die Solaranlage mit 70 000 Franken zu Buche geschlagen. Die 65 Quadratmeter grossen Solarkollektoren auf dem Dach erhitzen das Warmwasser; geheizt wird die Siedlung mit Erdgas. Der Energieverbrauch liegt heute bei 28,9 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Das ist rund fünfmal weniger als in der alten, nicht isolierten Siedlung, die mit Fernwärme beheizt wurde.

UMDENKEN BEI HANDWERKERN. Ein Knackpunkt bei der neuen Bauweise waren die Handwerker. «Es war nicht ganz einfach, «Label-kompatible» Unternehmer zu finden», klagt Graf. Den Handwerkern fehlen zum Teil noch die Kenntnisse in moderner Bauökologie, etwa über Alternativen zur Vermeidung von Lösemitteln in Baustoffen. So verlangte der Architekt, dass zum Beispiel bei den Keramikplatten lösemittelfreie Kleber verwendet wurden. Bei den Farben kamen mineralische statt Kunstharzfarben zum Einsatz. Parkette



Die Lärmsituation an der stark befahrenen Ringstrasse verlangte eine gute Isolierung und eine mechanische Lüftung. Damit war bereits der Weg für den Minergie-Standard vorgegeben.

wurden geölt statt versiegelt. Wo Fenster- oder Türrahmen zu stopfen waren, verwendete Graf klassische Seidenzöpfe – heute greift man allzu gerne zu den beliebten Montageschäumen.

Für den Architekten ist der Aspekt der Rückbaubarkeit zentral: «Baustoffe müssen der-einst beim Abbruch rezyklierbar und die Bauschichten gut trennbar sein.» Der Ansatz des Eco-Labels ist ansonsten pragmatisch; so darf der Teppich im Eingangsbereich der Treppenhäuser an der Ringstrasse synthetisch sein. Wichtig ist die Gesamtbilanz der Baustoffe der Wohnanlage. Anfang September wurde die Siedlung Ringstrasse als erstes Mehrfamilienhaus der Schweiz mit dem «Minergie-Eco»-Label ausgezeichnet.



Für Genossenschaftspräsident Robert Derungs und Architekt Luzius U. Graf ist eine ökologische Bauweise eine Selbstverständlichkeit.

Baudaten

Bauträger:

Wohnungsgenossenschaft Ringstrasse, Chur

Architektur:

Luzius U. Graf, Chur

Unternehmen (Auswahl):

Ego Kiefer AG (Kunststofffenster)
Griesser AG (Lamellenstoren)
Krüger & Co. AG (Sanitärapparate)
Schindler Aufzüge AG (Aufzüge)
Ernst Schweizer AG (Schutzraum)
Zschokke Bau AG (Baumeisterarbeiten)
Chitvanni + Wille GmbH, Chur (Bauingenieur)
Paul Kehl, Landquart (Elektroplanung)
Plan AG, Chur (HLS-Ingenieur)
Edy Toscano (Bauingenieur)

Umfang:

31 Wohnungen (vorher 24 Wohneinheiten)

Kosten:

Investitionsvolumen: 10 Millionen CHF total
3030 CHF/m² Hauptnutzfläche (SIA 416)

Anzeige

www.schaub-maler.ch

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33, Fax 044 381 33 34
info@schaub-maler.ch