Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 96 (2021)

Heft: 10: Smart home/Energie

Artikel: Via Waschküche in die Zukunft

Autor: Staub, Michael

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-977427

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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

Bild: Vera Markus

Die Baugenossenschaft Im Gut (BiG) hat ein bestehendes Gebäude an der Gutstrasse in Zürich umgerüstet, um Erfahrungen mit Smart-Home-Systemen zu sammeln. Geschäftsführer Stefan Fricker neben dem zentralen Panel im Treppenhaus.

Baugenossenschaft Im Gut steuert die smarte Gebäudezukunft an

Via Waschküche in die Zukunft

Ausprobieren, was funktioniert und schrittweise weiter planen: Mit dieser Methode führt die Zürcher Baugenossenschaft Im Gut (BiG) nach und nach ein Gebäudeautomationssystem ein. Die ersten Erfahrungen sind positiv und liefern wertvolle Informationen für die anstehenden Ersatzneubauten.

Von Michael Staub

An der Gutstrasse 127 in Zürich Wiedikon hängt immer noch ein schwarzes Brett mit Mitteilungen und Notizen. Doch die digitale Konkurrenz läuft ihm zunehmend den Rang ab. Denn seit einigen Monaten stellt ein Touchpanel direkt neben dem Treppenhaus den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche nützliche Funktionen zur Verfügung. Peter Gerber, technischer Hauswart der Baugenossenschaft Im Gut (BiG), meldet sich am Panel an, demonstriert dessen wichtigste Funktionen und sagt: «Am beliebtesten ist sicherlich die Waschküchenreservation. Hier kann ich mich einloggen und Maschinen und Tumbler reservieren. Interessant sind auch die Daten zu Strom und Warmwasser. Auf dieser Darstellung sehe ich jederzeit meinen eigenen Verbrauch und kann diesen mit dem Durchschnitt im Haus vergleichen.»

Bild: Vera Markus und Martin Müller

Vor einigen Jahren hat die BiG an der Gutstrasse ihre ersten Ersatzneubauten erstellt (Bildmitte). Sie wird ihre weiteren Gebäude im Quartier (ein Teil davon vorne links im Bild) etappenweise ebenfalls ersetzen und die Neubauten mit Gebäudeautomationssystemen ausstatten.

Ein Hirn und viele Fühler

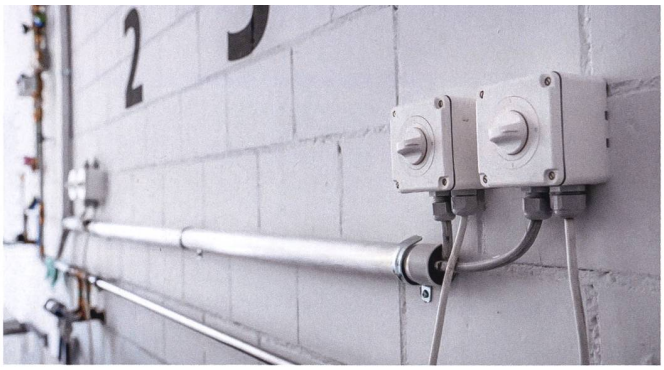
Statt sich wie bisher auf dem Waschkalender aus Papier einzuschreiben, müssen die Bewohnerinnen und Bewohner also eine Web-Anwendung nutzen. Wer die entsprechende Zeit reserviert hat, kann waschen, und der bezogene Strom wird automatisch der jeweiligen Wohnung verrechnet. Wie gut kommt dies an? «Wir haben in diesem Haus einige ältere Mietparteien, die nicht gerade übermässig begeistert sind. Doch selbstverständlich haben wir alle Bewohner ausgiebig geschult und bieten auch weiterhin Unterstützung an», sagt Stefan Fricker, Geschäftsführer der BiG. Mit der elektronischen Waschküchenreservation gehe man bewusst neue Wege: «In den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren werden wir einen grossen Teil unserer Bestandesbauten ersetzen. Bereits heute wollten wir deshalb erste Erfahrungen mit der Gebäudeautomation sammeln.»

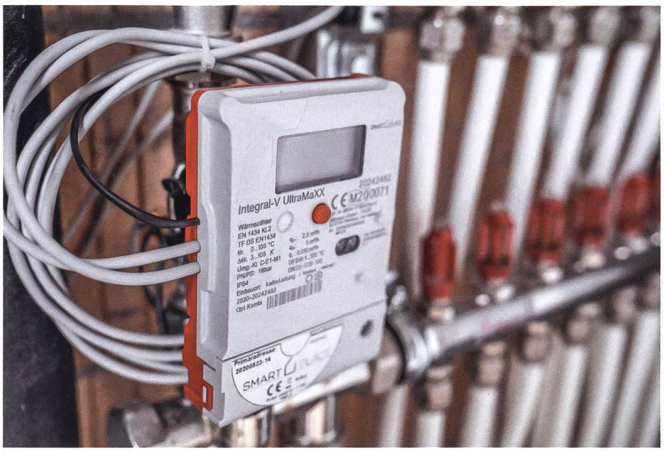
Zu diesem Zweck wurden mehrere Systeme verschiedener Anbieter evaluiert. Als Testobjekt wählte man die Gutstrasse 127, denn hier wohnen auch drei Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft. Auch sie gehören damit zu den Versuchskaninchen der neuen Waschküchenordnung. Und auch sie können ihren Stromverbrauch mit dem anonymisierten Schnitt ihrer Nachbarinnen und Nachbarn vergleichen. Für das neue System brauchte es diverse Anpassungen bei der Elektroinstallation und -verteilung. Das eigentliche Hirn des Systems steckt im Touchpanel. Die Daten bleiben damit im Gebäude und werden nicht extern gespeichert. An das Panel sind einerseits die Stromkontakte der Waschmaschinen und Tumbler angeschlossen, damit die Geräte reserviert und freigegeben werden können. Andererseits sind mit dem Rechner auch Energiezähler für das Kalt- und Warmwasser sowie für die Bodenheizung jeder einzelnen Wohnung vernetzt. Wer sich nicht auf dem Touchpanel einloggen mag, kann dies über einen Computer, ein Tablet oder das eigene Smartphone tun. Die Benutzeroberfläche sieht auf jedem Gerät gleich aus.

Umgewöhnung nötig

Verglichen mit Block und Stift ist das Einloggen und Reservieren auf einem digitalen Gerät etwas umständlicher. Trotzdem entschied sich die BiG, das System einzuführen. «Manchmal muss man die Leute auch ein bisschen an die neuen Technologien heranführen», sagt Fricker. Denn die anstehenden Ersatzneubauten werde man von Anfang an mit Gebäudeautomationssystemen ausstatten: «Das Waschküchenmodul und die Energiebezugsvisualisierungen sind für uns gesetzt. Derzeit prüfen wir weitere Möglichkeiten, zum Beispiel Briefkästen und Sonnerien mittels digitaler Displays anzuschreiben.»

Die BiG setzte an der Gutstrasse auf das patentierte System der Schweizer Firma Smart Place. Deren Showroom in Adliswil (ZH) zeigt, was mit der heutigen Gebäudeautomation möglich ist und welche Teile davon auch für Wohnbaugenossenschaften in Betracht kommen könnten. Das beginnt im Aussenraum: Im Briefkastenmodul mit Paketboxen sind bereits digitale Namensschilder integriert. Wer klingelt, schaltet die Video-Gegensprechanlage ein. «Die Bedienung ist nicht nur aus der Wohnung, sondern auch von unterwegs möglich. Wenn zum Beispiel mein Kind krank wird und früher aus der Schule kommt, kann ich ihm auch via Smartphone die Türe öffnen», sagt David Bleiker, Geschäftsführer von Smart Place. Im Showroom hängt dasselbe Touchpad an der Wand wie in der Siedlung der BiG. «Das ist der eigentliche Standard, denn in Neubauten erhält jede Wohnung ihre eigene Steuerungszentrale», erläutert Bleiker. Damit lassen sich zum Beispiel Jalousien und Beleuchtung steuern, Reservationen für die Waschküche und das gemeinschaftliche Cargobike tätigen oder Nachrichten in den hausinternen Chat stellen. ➔





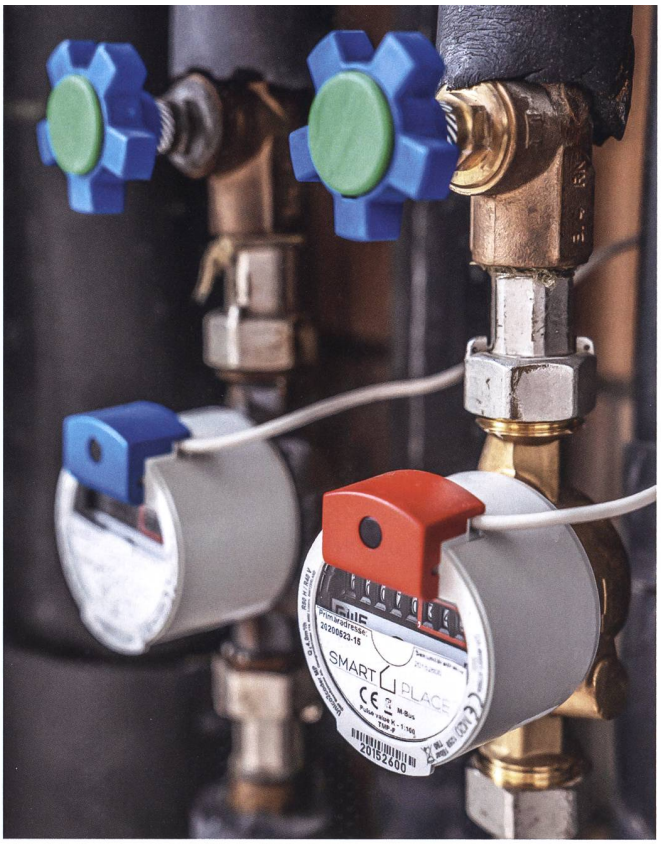


Bild:er Vera Markus

Zähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie Zuleitungen von Waschmaschinen und Tumblern. Mit smarter Gebäudeautomation lassen sich diverse Bereiche bewirtschaften und vernetzen.

Kluges Abwägen

Wie gross ist das Potenzial dieser Anwendungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, und wo verläuft die Grenze zwischen Nutzen und Spielerei? «Manche Funktionen sind ganz einfach praktisch, und zwar unabhängig vom Bauträger», meint Bleiker. Gerade die Visualisierung des Energiebezugs könne zu einem bewussteren Umgang mit Ressourcen führen, und die Reservation gemeinsam genutzter Räume oder Objekte sei immer ein Gewinn: «Die Waschküche ist nur ein Beispiel. Auch Gemeinschaftsräume, Werkzeuge oder Autos können so geteilt werden.» Digitale Sonnerien ermöglichten den Verzicht auf das teure Gravieren von Schildern, und mit digitalen Schliesssystemen sei auch der Verlust eines Schlüssels nicht mehr tragisch. «Jedoch gibt es klare Grenzen», sagt Bleiker. «Wenn zum Beispiel subventionierte Wohnungen gebaut werden, reicht es kaum für motorisierte Rafflamellenstoren. Ergo gibt es auch keine digitale Steuerung, sondern einen Handantrieb.»

Was nützlich und was vielleicht nur «nice to have» ist, erprobt die BiG auch in ihrer Siedlung an der Heugatterstrasse in Dübendorf. Hier ist seit kurzem ein digitales Schliesssystem der Firma Glutz installiert. «Mit dem vorherigen System gab es grosse Probleme wegen mechanischer Abnützung und Zylinderausfällen. Mit den digitalen Schlüsseln hingegen sind die Mietparteien wie auch wir auf der Geschäftsstelle sehr zufrieden. Bei Neubauten wird dies künftig unser Standard sein», sagt Fricker. Weitergekommen ist man auch bei der Nebenkostenabrechnung. Ursprünglich wurden die entsprechenden Daten der Gutstrasse 127 von der Verwaltung ausgewertet, kumuliert und den Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt. Dies entpuppte sich jedoch als sehr zeitaufwändig. Inzwischen nutzt die BiG den Abrechnungsservice von Smart Place. «Wir sind personell sehr schlank aufgestellt und wollen dies so beibehalten. Manchmal merkt man erst beim Versuch, ob etwas nun funktioniert oder nicht», sagt Fricker.

Luft nach oben

Im Zug des Pilotversuchs stellte man bei der BiG auch fest, was für spätere Projekte wünschens-

Gebäudeautomation (GA) für Baugenossenschaften

Im genossenschaftlichen Wohnbau sind Gebäudeautomationssysteme wie das von der BiG genutzte noch die grosse Ausnahme. Anders sieht es im privaten Wohnbau aus: Grosse Investoren wie etwa die Swiss Life statten ihre Neubauten zunehmend mit GA-Systemen aus. Die Mehrkosten bewegen sich (bei einfacheren Systemen) in der Regel in einer Höhe von etwa 6000 bis 10 000 Franken pro Wohnung. Bedenkt man, dass der weitaus grösste Teil der Immobilienkosten nicht beim Bau, sondern während des Betriebs anfällt, sind GA-Systeme verhältnismässig günstig zu haben. Dahinter dürfte auch der Wunsch nach mehr Effizienz stecken: Bereits normale Mieterwechsel bedingen für die Verwaltung einen grossen Aufwand. Neben exakten Nebenkostenabrechnungen sowie Anpassungen bei Sonnerie, Briefkasten und Aufzugssteuerung sind auch Meldungen an Telekom- und Stromversorger und weitere Parteien notwendig. Insbesondere der physische Teil – also das Handling von Schlüsseln oder das Gravieren von Namensschildern – kann mit digitalen Lösungen einfacher oder schneller abgewickelt werden. Genau abzuklären sind dafür Fragen bezüglich Stromversorgung (was funktioniert auch noch bei einem kurzzeitigen Blackout?) und Datenschutz.

wert wäre. Die Bausubstanz setzt hier gewisse Grenzen. Denn das 2012 bezogene Gebäude wurde in Zeiten geplant und gebaut, als die Gebäudeautomation noch dem hochwertigen privaten Wohnbau vorbehalten schien. Das hat sich in den letzten Jahren deutlich geändert. Auch wegen der zunehmend komplexen Gebäudetechnik, bei der beispielsweise PV-Anlagen, Wärmepumpen, Batteriespeicher, Elektroautoladestationen und diverse Stromzähler zu vernetzen sind. Damit dies gelingt, ist jedoch ein Bussystem notwendig, also ein spezielles Kabel, mit dem die zentrale Steuerung mit Sensoren (Fühlern) und Aktoren (Motoren, Ventilen, Klappen oder Relais) vernetzt wird. In Bestandesbauten ein Bussystem einzuziehen, ist sehr aufwändig und teuer. Bei ihren Neubauten im Quartier, die voraussichtlich ab 2023 gebaut und ab 2025 bezogen werden können, wird die BiG von Anfang an genügend Leerrohre einlegen lassen. Damit können weitere Ausbauten auch später problemlos getätigt werden.

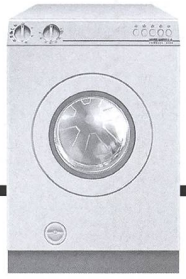
In der Tiefgarage des Gebäudes zeigt Gerber das knappe Dutzend Ladestationen für Elektrofahrzeuge: «Auch diese Stationen könnten wir an das System anhängen. Falls also ein Kollege mit dem Elektrofahrzeug zu Besuch kommt, könnte ich ihm einen Parkplatz inklusive Ladestation reservieren. Die Möglichkeiten sind wirklich vielfältig.» Und Fricker ergänzt: «Wir stehen bereits mitten in der Planung unserer Ersatzneubauten. Ich bin gespannt, welche Komponenten wir einsetzen können. Unsere Genossenschaft ist bei der Gebäudeautomation definitiv an Bord. Nun werden wir herausfinden, wie unsere Reise weitergeht.» ■

Am Infoboard können Bewohnerinnen und Bewohner zum Beispiel die Waschküche reservieren oder ihren Energieverbrauch abrufen und mit dem anderer Nutzerinnen und Nutzer im Haus vergleichen.

Anzeige

Bauen Sie auch in der Waschküche auf Qualität.

Einfach & robust



WYSS MIRELLA
schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und Trocknen mit WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büron

natur wert

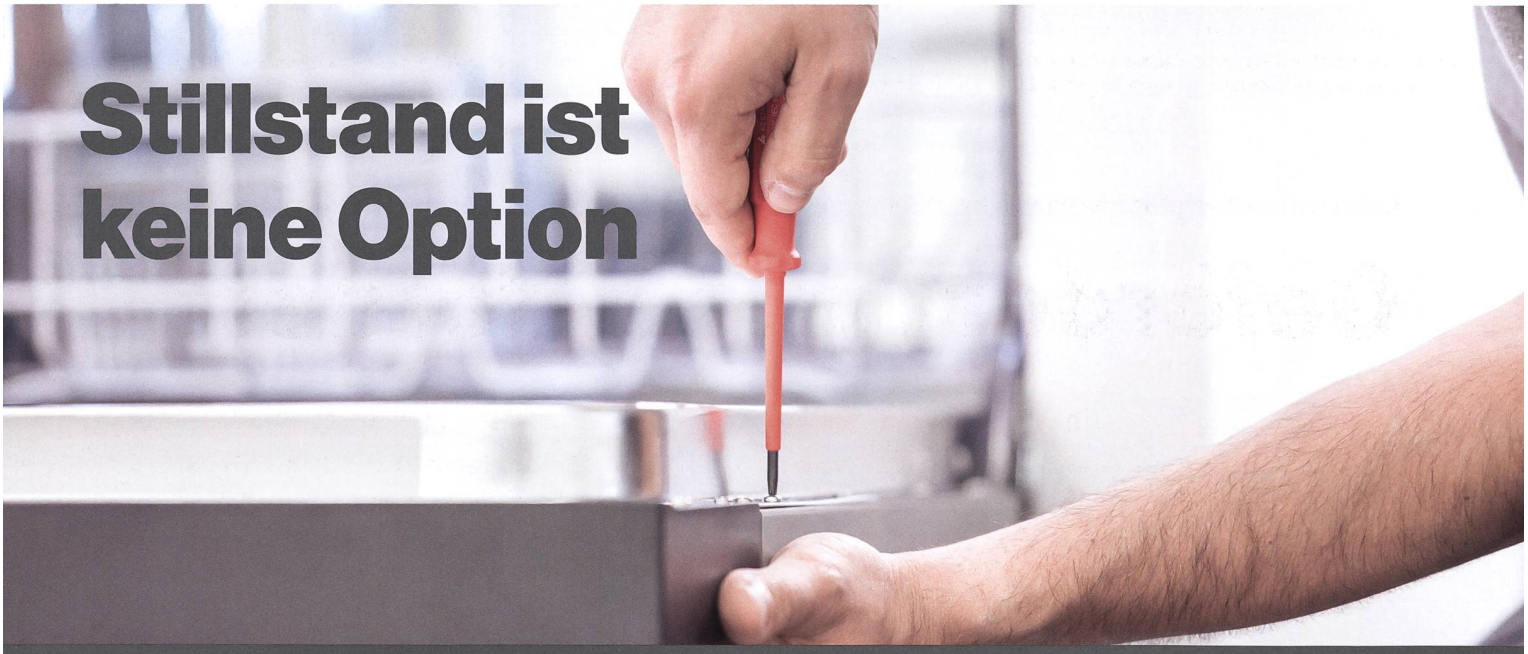
Der Spezialist für naturnahe Pflege in Ihrer Genossenschaft

Beratungen für ökologische Aufwertungen um Liegenschaften

Begleitung von Pflegeumstellungen auf naturnahe Pflege

Learning on the Job und Weiterbildungen für Gärtner*innen anhand konkreter Pflege- und Aufwertungsarbeiten

www.naturwert.ch
Andreas Kunz, 078 200 85 75



SIBIRService

Service-Hotline
0844 848 848

Service-Mail
service@sibirgroup.ch

www.sibir.ch