

aktuell

Ausgabe Nr. 1/2022 Oktober 2022 va-genossenschaft.ch

- **Die Genossenschaft - ein Erfolgsmodell von Ärzten für die Ärzteschaft, auch in unruhigen Zeiten**
- **Interview mit Dr. med. Dominic Gübelin**



Immobilienbericht

Gedanken zu nachhaltigem und ressourcenschonenden Bauen.

Im VA aktuell Nr. 1/2021 berichteten wir über einen Ersatzneubau an der Ausserdorfstrasse 48 in Zürich-Seebach. Ein Jahr später, nach unzähligen E-Mails, Telefonaten und Bausitzungen, können wir im vorliegenden VA aktuell über einen gelungenen Neubau schreiben. Hätten wir in der Planungsphase vor vier Jahren geahnt, dass im Jahr 2020 eine Pandemie bevorsteht und in den Jahren 2021 und 2022 Lieferkettenthemen und Inflation die Tagespresse bestimmen, wäre das Projekt wohl verschoben worden. Im Nachhinein sind wir froh, dass das Projekt im Kostenplan und nur mit einer leichten zeitlichen Verzögerung durchgezogen werden konnte. Wir danken an dieser Stelle den involvierten Architekten, den Planern, dem Bauleiter und allen Unternehmern für die erbrachten Leistungen. Ohne deren Herzblut wäre die Realisation des Neubaus unter den gegebenen Umständen nicht möglich gewesen. Es freut uns, dass wir vor wenigen Wochen das Mehrfamilienhaus einer neuen und erwartungsvollen Mieterschaft übergeben durften.

Zu Beginn der Planungsphase hat sich die Genossenschaft entschieden, das neue Gebäude leicht über den Standards der geltenden Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) zu bauen.

Rückblickend erscheint wichtig, dass ganz früh im Prozess Klarheit herrscht, in welchen Bereichen man nachhaltige Lösungen anstreben und zusätzlich zu den gesetzgeberischen Auflagen erreichen will. Die Bauherrschaft muss klare Zielsetzungen definieren und Handlungsanweisungen geben. Nachhaltige und effiziente Lösungen müssen ganzheitlich betrachtet werden. Materialtransporte sollten zum Beispiel aus der Region erfolgen. Preisdifferenzen im unteren einstelligen Prozentbereich rechtfertigen aus holistischer Betrachtung keine Bestellungen aus dem grenznahen Ausland. Es war der Genossenschaft bei der Auswahl der Unternehmen unter anderem sehr wichtig, dass die Betriebe Lehrlinge ausbilden und das Steuersubstrat wenn möglich im Kanton Zürich verbleibt. Obwohl, kurz angemerkt, die mühsamen und schleppenden Verhandlungen mit der Baudirektion der Stadt Zürich andere Schlüsse zulassen würden.

Für die interessierte Leserschaft haben wir einige Themenbereiche speziell hervorgehoben.



Energieeffiziente Fassade:

MuKEn 2014+. Die höheren Dämmwerte werden mit Verbundwerkstoffen erreicht (Holz/Beton).

Heizung, Lüftung und Gebäudeautomation:

Anschluss an die regionale Fernleitung. Die Wärmeproduktion erfolgt durch die Nutzung von Abwärme seitens KVA und ARA.

Optimierte Energiebezüge:

Für Raumwärme und Warmwasser wurde der Neubau an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich angeschlossen. Solche Netze liefern häufig mehr Energie, als im Gebäude tatsächlich benötigt wird. Mit einer Optimierung des Heizsystems kann dieser Überschuss identifiziert und die Energielieferung auf das Nötige beschränkt werden. **Alle Heizungen in unseren Liegenschaften werden mit dem «Wartungsvertrag 2.0» der Electrojoule AG überwacht. Zahlreiche Sensoren an allen wichtigen Punkten der Anlagen melden regelmässig Temperaturwerte und allfällige Abweichungen zu den gebäudespezifischen Heizkurven. Damit wird sichergestellt, dass alle Heizungsanlagen effizient betrieben und, wenn angezeigt, optimiert werden.**

Photovoltaikanlage:

Die Anlage ist darauf ausgelegt, das gesamte Gebäude inklusive zukünftig stationierter Elektrofahrzeuge mit Strom zu versorgen. Die 33 Solarzellen, welche aus 108 monokristallinen Hochleistungszellen der neuesten Technologie bestehen, sollen eine Leistung von rund 15'500 kWh pro Jahr liefern. Damit wird eine CO₂-Emission von 7'300 kg pro Jahr vermieden.

Zirkuläre Wirtschaft:

Holz und Beton wurden aus der Region bezogen. Das architektonische Konzept baute auf dem Ansatz «roh gleich fertig» auf. Dies bedeutet, dass mit so wenig Material wie nötig gebaut wurde und der Rohbau auch dem Ausbau entspricht. Dadurch, dass die Holz- und Betonwände lediglich lasiert/lackiert und nicht noch zusätzlich verputzt, verkleidet oder verklebt wurden, konnte deutlich Material eingespart und somit der Ressourcenverbrauch reduziert werden. Mit Blick auf einen allfälligen Rückbau oder andere Anpassungen an Gebäudeteilen wurde beim Bau sichergestellt, dass alle Elemente in die einzelnen Bestandteile zerlegt, umgenutzt oder recycelt werden können.

