Baugenossenschaft Rotach erstellt in Rümlang (ZH) 16 Doppel-Einfamilienhäuser

NACHHALTIGKEIT UND WOHNWERT UNTER EINEM HUT

Bild: Beda Schmid



In der Neubausiedlung Huebacher in Rümlang bietet die Baugenossenschaft Rotach hochwertigen Wohnraum für Familien. Gegenüber der früheren Bebauung erreichte sie eine Verdichtung um neunzig Prozent. Gleichzeitig punkten die Häuser mit einer nachhaltigen Holzbauweise, die sich auch kosten- und terminmässig ausgezahlt hat.

Von Richard Liechti

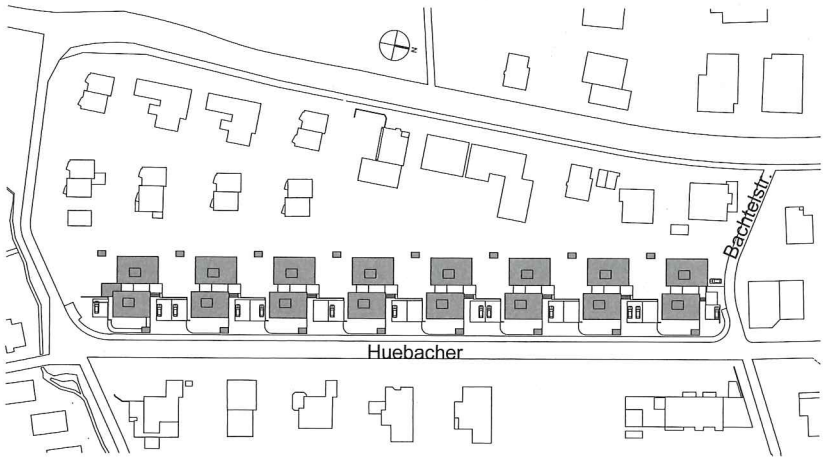
Holz bestimmt das Wohngefühl: Blick in den Wohn-Essraum.

Wie möchten heutige Familien leben? Das Eigenheim in der ruhigen Vorstadt besticht für viele immer noch. Gleichzeitig zählen Zentrumsnähe und Gemeinschaftlichkeit. Im Huebacher in Rümlang hat die Zürcher Baugenossenschaft Rotach eine Neubausiedlung erstellt, die beides vereint. Gleichzeitig löst sie wichtige gesellschaftliche Forderungen unserer Zeit ein: nämlich eine Verdichtung des bestehenden Siedlungsraums und eine nachhaltige Bauweise. Diese ist auch fürs Auge manifest, denn die 16 Doppel-Einfamilienhäuser kommen ganz in Holz daher.

Ideale Familienlage

Am Anfang stand der Entscheid für einen Ersatzneubau. Die frühere reihenhausartige Bebauung aus den 1960er-Jahren bot nur gerade zwanzig Wohneinheiten, die kleine Räume aufwiesen und insbesondere bezüglich Feuchtigkeit Probleme bereiteten. Zudem bestand eine beträchtliche Nutzungsreserve. 2006 stimmten die Mitglieder dem Ersatz zu. «Unser Vorstand hat dieses Geschäft sehr umsichtig und langfristig vorbereitet», erklärt Jürg Aebli, Geschäftsführer der Baugenossenschaft Rotach. Wo nötig, suchte man für die Bewohner Ersatzlösungen. 2013 gaben die Mitglieder denn auch grünes Licht für den Baukredit von 16,5 Millionen Franken.

Für die Verantwortlichen war eines klar: An der Vorzugslage oberhalb des Dorfzentrums sollten wieder Familien wohnen. Die Umgebung, ein ruhiges Einfamilienhausquartier, ist dafür ideal. Gleichzeitig liegt Rümlang nur einige Zug- oder Autominuten vom Zürcher Stadtrand entfernt. Und selbst der Fluglärm – die Gemeinde grenzt direkt an die Pisten – ist in diesem Ortsteil kaum ein Thema. Aus einem Wettbewerb auf Einladung ging das Projekt des Büros Bräuninger als Sieger hervor. Es hatte einen ungewöhnlichen Siedlungsteppich entworfen: 16 Doppeleinfamilienhäuser mit jeweils einer Wohnung pro Etage. Jeweils zwei Häuser, also vier Wohnungen, sind aneinandergebaut und verfügen über ein gemeinsames Treppenhaus. Ein Carport mit einem Platz pro Wohnung schafft die Verbindung zwischen den Hausgruppen.



Situationsplan der Siedlung Huebacher.

«Holz» und «massiv» unter der Lupe

Die Architekten schlugen eine Holzkonstruktion vor. Dies aus zwei Gründen: Erstens eignet sich das Siedlungsmuster mit seiner Repetition für eine vorfabrizierte Bauweise. Und zweitens hat sich Holz für den angestrebten Niedrigenergiebau bewährt. Bei der Baugenossenschaft Rotach stiess man auf offene Ohren. Sie verlangte jedoch Entscheidungsgrundlagen, war es doch ihr erster Holzbau. «Wir haben die Optionen ‹Holz› und ‹massiv› minutiös verglichen», erinnert sich Architekt Daniel Bräuninger. Kosten, Termine, Bauphysik, Akustik, Behaglichkeit – all diese Aspekte seien in die Betrachtungen eingeflossen.

Dabei vermochte Holz nicht nur punkto Nachhaltigkeit, sondern auch aus Kosten- und Termingründen zu überzeugen. Ein Massivbau auf Passivhausniveau wäre nämlich teurer geworden. Diese Aussage lasse sich aber nicht verallgemeinern, warnt der Architekt. Denn die zweigeschossigen Bauten im Huebacher verfügen über einen hohen Anteil an Aussenwänden und Dächern, so dass eine Holzkonstruktion mit ihren ausgezeichneten Dämmeigenschaften besonders gut abschneidet.

Halbes Jahr eingespart

Vier Jahre später, im Sommer 2015, sind die Häuser fertiggestellt. Haben sich die Erwartungen erfüllt? Noch liegt die Bauabrechnung nicht vor. Jürg Aebli weiss jedoch, dass das Budget eingehalten oder gar unterschritten wird. Beachtlich war der Baufortschritt. «Wir waren beeindruckt von der Geschwindigkeit und Termintreue», lobt der Rotach-Geschäftsführer. Insgesamt hat man ein halbes Jahr Bauzeit eingespart. Zum Einsatz kam die sogenannte Holztafelbauweise. Dabei handelt es sich um grosse, tragende Mehrschichtplatten, die auch im Wohnungsinnern in Holzoptik daherkommen. Sie stammen von der Firma Pius Schuler AG, die das System unter der Bezeichnung «Blockholz» anbietet. «Es ist eine sehr leistungsfähige Konstruktion», stellt der Architekt fest. Das gelte nicht nur für die Tragfähigkeit und die Versteifung oder die vollflächige Isolierung, sondern auch für den Innenschall und die Feuchtigkeitsaufnahme und -abgabe. Zudem ist beim Innenausbau kein Wandaufbau nötig, was wiederum Zeit spart. Und last not least: Zum Einsatz kommt Fichten- und Tannenholz aus Schweizer Wäldern.

Einen Knackpunkt stellten die Decken dar, bilden sie in den Huebacher-Häusern doch das Trennteil zwischen den Wohnungen. Nach den

BAUDATEN

Bauträgerin:
Baugenossenschaft Rotach, Zürich

Architektur:
Büro Bräuninger Architekten, Zürich

Holzbau (Planung und Systemlieferant):
Pius Schuler AG, AG für Holzplanung, Rothenthurm

Unternehmen (Auswahl):
Husner AG Holzbau (Holzbauer)
Frutiger AG (Baumeister)
Baumgartner AG (Fenster)
Contec AG (Dachsystem)
Sada AG (Wärme/Lüftung/Sanitär)
Wietlisbach AG (Küchen)
Tanner Gartenbau AG (Umgebung)

Umfang:
16 Doppelhäuser, 32 Wohnungen

Baukosten (BKP 1–5, prov.):
16,5 Mio. CHF total
4700 CHF/m² HNF

Mietzinse:
4 ½-Zimmer-Wohnung (100 m²):
2110 CHF plus 190 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnung (117 m²):
2490 CHF plus 205 CHF NK

1 Die 16 Doppel-Einfamilienhäuser erstrecken sich in Zweiergruppen entlang einer ruhigen Quartierstrasse. Pro Etage gibt es eine Wohnung.

2 Die Parterrewohnungen verfügen über einen Gartensitzplatz, die Obergeschosswohnungen über eine Dachterrasse. Der Carport verbindet die Häusergruppen.





Bilder: Martin Bichsel



3 Hinter den Häusern wird ein Trampelpfad angelegt, der von einheimischen Sträuchern gesäumt wird – ein Eldorado für Kinder.

Erfahrungen mit den Altwohnungen war der Genossenschaft viel an einem guten Schallschutz gelegen. Die oft verwendeten Holz-Beton-Verbunddecken hätten allerdings Nachteile beim Baufortschritt gehabt. Die Architekten fanden deshalb eine Lösung, bei der zunächst der Holzbau erstellt wurde – und zwar ein Geschoss pro Tag, so dass der Bau einer Hausgruppe mit vier Wohnungen nur gerade eine Woche dauerte. Dabei liess man in den Decken eine Art Badewanne aus, wo erst später Flüssigbeton eingepumpt wurde. Dabei war nur eine schwache Armierung nötig, was wiederum Kosten sparte. Und: «Beim Trittschall sind wir in ähnlichem Bereich wie Beton», sagt Daniel Bräuninger.

Wärme und Feuchtigkeit rückgewinnen

Neue Wege ging man auch bei der Komfortlüftung. Für den Architekten ist sie in einem dichten Bau unabdinglich, um den Luftwechsel zu garantieren. Nach einer Evaluation verschiedener Systeme entschied man sich für ein Gerät, das eigentlich für den Einfamilienhausbau entwickelt wurde. Es verfügt nicht nur über eine Wärmerückgewinnung, sondern auch über einen Enthalpietauscher. Dieser bewirkt, dass die Feuchtigkeit aus der Abluft in den Strom mit der frischen Zuluft geführt wird. Damit beugt man Rissen im Holz vor, die bei grosser Trockenheit entstehen können. Notwendig war dabei nur ein Gerät pro Hausgruppe beziehungsweise vier Wohnungen.

Die Wärmeversorgung geschieht über ein Blockheizkraftwerk, das zudem Strom für 18 Wohnungen produziert. Gespeist wird es mit Biogas. Dafür hat die Genossenschaft einen Vertrag mit Energie 360° (ehemals Erdgas Zürich) abgeschlossen. «Wir haben bei der Baugenossenschaft Rotach grundsätzlich entschieden, dass wir uns in ökologischen Fragen engagieren wollen», erklärt Jürg Aebli. Man hatte auch andere Optionen, etwa Wärmepumpen, evaluiert, aber schliesslich einer zentralen Lösung den Vorzug gegeben. Ein Nachteil: Biogas ist beim Minergielabel zwar als möglicher Energieträger zugelassen. Da der privatrechtliche Vertrag mit Energie 360° jedoch gekündigt werden kann, ist eine Zertifizierung nicht möglich.

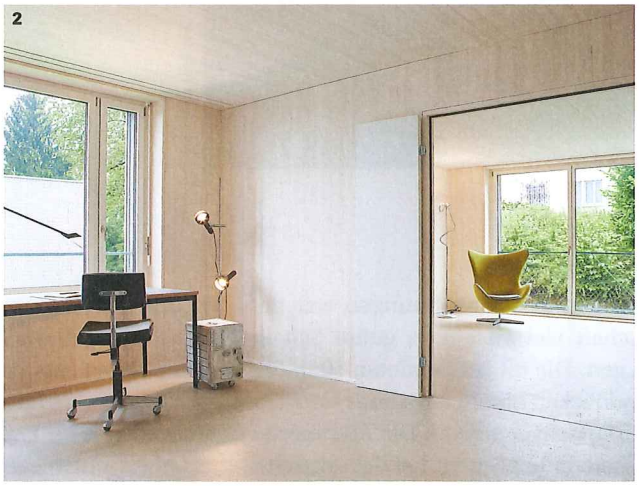


Bilder: Beda Schmid

Hochwertige Wohnungen

Holz prägt nicht nur das Aussenbild der Häuser, wo es mit einer grauen Vorwitterungslasur gestrichen ist, sondern auch das Wohngefühl – nicht umsonst spricht der Architekt von der Behaglichkeit des Materials. Es kommt in den Wohnräumen in einer eleganten weiss lasierten Variante daher, die dank einem UV-Filter nicht nachdunkeln soll. Ein beige-grauer Anhydritboden harmoniert damit. Die Wohnungen besitzen viereinhalb Zimmer (100 m² Wohnfläche) in den vorderen Häusern, fünfeinhalb Zimmer (117 m² Wohnfläche) in den hinteren Häusern. Die Wohnungsgrundrisse bestechen insbesondere durch den grossen Küchen-Essraum, der gegen das Wohnzimmer offen ist und über zwei getrennte Arbeitsflächen verfügt. Der Standard ist mit Steamer-Backofen und eigenem Waschturm eher gehoben, wobei letzterer auch eine Konzession an den Holzbau ist. Man will vermeiden, dass die Mieter mit eigenen, mangelhaft angeschlossenen Maschinen Wasserschäden verursachen.

Die EG-Wohnungen besitzen einen Gartensitzplatz, während die OG-Wohnungen über eine Dachterrasse verfügen. Sie ist über eine elektronisch gesteuerte Auszugstreppe zugänglich. Es öffnet sich eine weite Aussicht über das







1 Der geräumige Wohn-Ess-Raum mit der zweigeteilten Küche bildet das Zentrum der Wohnung.

2 Grosse Fenster und Türen lassen viel Licht in die Wohnungen.

3 Die Dachterrasse ist über eine elektronisch gesteuerte Auszugstreppe erreichbar.

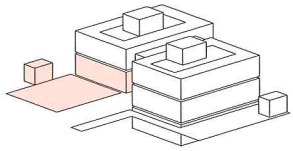
4 Blick von einer Dachterrasse über die Hauszeile.

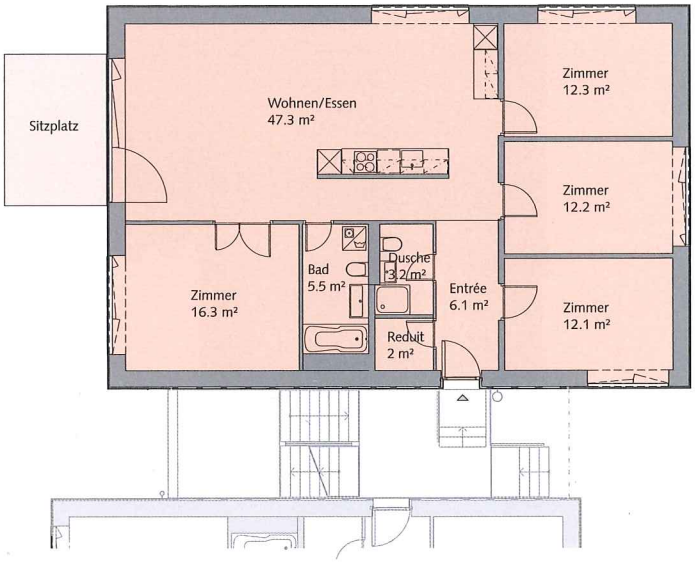
Glatttal mit dem Flughafengelände bis zur Ostschweizer Bergwelt. Sowohl auf den Dachterrassen als auch auf den Sitzplätzen findet sich der gleich gestaltete Abstellraum, einmal als Gartenhäuschen, einmal als Dachaufbau.

Eldorado für Kinder

Die Wohnungen waren rasch vergeben, liegen die Mietzinse doch deutlich unter dem übrigen Neubauniveau in Rümlang. Dabei stammen viele Zuzüger aus der Region, insbesondere aus der nahen Stadt Zürich. Die Viereinhalbzimmerwohnungen seien dabei deutlich gefragter gewesen. Es gelten die üblichen Belegungsrichtlinien, wobei man bei jungen Paaren auch mal eine Ausnahme machte. Bereits leben 36 Kinder in der Siedlung. «Wir wissen schon jetzt, dass es nächstes Jahr einige mehr sind», fügt Jürg Aebli bei. Die Genossenschaft sei stolz auf diese Siedlung, die auch innerhalb des Portefeuilles einzigartig sei. Und die Tatsache, dass man wieder junge Familien ansiedeln konnte, sei ein tolles Signal für die weitere Entwicklung.

Die Kinderschar wird denn auch ein kleines Eldorado mit vielen Verstecken finden. Hinter den Häusern wird nämlich ein durchgehender Trampelpfad angelegt, der von dichtem, einheimischem Buschwerk gesäumt ist. An der Stirnseite der Siedlung findet sich ein Gemeinschaftsplatz. Dessen Ausstattung werden die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in den kommenden Monaten selbst bestimmen dürfen. ■





Grundriss einer 5 ½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss.

ANZEIGE

