

## AUSZEICHNUNG DER STADT ZÜRICH FÜR NACHHALTIGES SANIEREN

Im Jahr 2012 hat die Stadt Zürich zum ersten Mal die Auszeichnung Nachhaltig Sanieren vergeben. Eine der sieben Auszeichnungen ging an das Projekt der Stiftung für Jugendwohnhilfe für die Sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Müllerstrasse 65/67.

Ende 2010 wurden in der Stadt Zürich 53'912 Gebäude gezählt. Rund die Hälfte davon, nämlich 26'953 Bauten stammten aus den Jahren 1931 bis 1980 und sind entsprechend erneuerungsbedürftig. Der Sanierungsbedarf der Zürcher Wohnsubstanz ist gross, insbesondere auch bezüglich Energieeffizienz und Klimaschutz. In diesem Kontext steht die neue „Auszeichnung Nachhaltig Sanieren“ der Stadt Zürich für Renovationen von Wohnungsbauten, die in einem umfassenden Sinn nachhaltig durchgeführt werden: ökonomisch und ökologisch vernünftig, aber vor allem auch sozial- und quartierverträglich. Denn Wohnen in Zürich darf nicht einzig eine Frage des Portemonnaies sein. Eine gute soziale Durchmischung der Stadt und ihrer Quartiere ist ein zentrales Ziel der städtischen Wohnpolitik.

### Vom Bordell zum Vorzeigeprojekt

Die Juwo-Liegenschaft an der Müllerstrasse 65/67 zeigt die Situation exemplarisch auf: Sowohl in der Ausgangslage als auch mit der Lösung für die Sanierung und Aufstockung des Gebäudes. Im Gebäude wurde in den 80er-Jahren 1-Zimmer-Studios eingerichtet und in der Folge ein Bordell betrieben. Vor rund zehn Jahren konnte unsere Stiftung die aneinanderggebauten Gebäude erwerben. Die Wohnungen waren jedoch dringend sanierungsbedürftig, und die vorhandenen 1-Zimmer-Studios nutzten den Wohnraum wenig optimal aus. Der Stiftungsrat beschloss deshalb im

Jahr 2008 einen Studienwettbewerb, aus dem das Siegerprojekt von arc Architekten hervorging. Die Realisierung erfolgte im Jahr 2010. Die 1-Zimmer-Studios wurden in WG-Wohnungen umgebaut, und mit der Aufstockung eines Geschosses konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die beiden Häuser wurden energetisch saniert; Küchen und Badezimmer erneuert. Mit diesem Projekt bewarb sich das Juwo für die Auszeichnung Nachhaltig Sanieren der Stadt Zürich.





### **Punkte in allen Nachhaltigkeitsdimensionen**

Die Jury unter dem Vorsitz von Stadtpräsidentin Corine Mauch hatte 19 Projekteingaben zu bewerten, die durchwegs von hoher Qualität waren und alle mit innovativen Ansätzen aufwarten konnten. Wichtige Kriterien für die Jurierung waren etwa: ein frühzeitiger Einbezug der Mieterinnen und Mieter, eine langfristige orientierte Gebäudebewirtschaftung inklusive moderater Rendite, eine transparente und angemessene Mietzinsgestaltung, eine tragbare Miete für die Mieterinnen und Mieter auch nach der Sanierung und eine vernünftige Wohnfläche pro Kopf. Ausgezeichnet werden sieben vorbildliche Wohnbausanierungen.

Das Projekt für die Sanierung und Erweiterung der Juwo-Liegenschaft an der Müllerstrasse 65/67 überzeugte gemäss Jurybericht auf allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen:

- Auf der gesellschaftlichen Ebene wurde im Kreis 4 eine früher vom Milieu genutzte Liegenschaft quartierangepasst umgebaut und erweitert und günstiger Wohnraum für junge Erwachsene geschaffen. Das quartiertypische Strassenbild blieb erhalten, und auch die Galerie im Erdgeschoss konnte bleiben.
- Ökologische Massnahmen: Die Gebäudehülle wurde – mit Ausnahme der Strassenfassade, die aus denkmalpflegerischen Gründen nicht verändert werden durfte – gedämmt und mit neuen

Fenstern versehen. Die Dachaufstockung entspricht dem Minergie-Standard. Zudem wurden Massnahmen zur Energieeinsparung durch eine Solaranlage auf dem Dach und eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung in den beiden Maisonette-Geschossen umgesetzt. Mit dem Projekt konnte eine wesentliche Verdichtung im Stadtraum erreicht werden, durch welche die Anzahl der Wohnplätze von 30 auf 41 erhöht wurde.

→ Wirtschaftlich überzeugt das Projekt durch ein nachhaltiges Finanzierungskonzept. Jährlich wurden Zusatzeinlagen in den Erneuerungsfonds getätigt, um Abschreibungen auf den Sanierungskosten vornehmen zu können. 50 Prozent der Sanierungskosten konnten so abgeschrieben werden.

Gemäss Bericht hat die Jury insbesondere „das sorgfältige Vorgehen in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen beeindruckt“. Zudem sei der Umbau „auch für das Quartier ein Gewinn“. Am 1. November 2012 durften die Vertreter der Stiftung die Gebäudeplakette und die Urkunde für die besonders sozialverträgliche Wohnbausanierung entgegennehmen. Ohne die Unterstützung von grosszügigen Spendern wäre die Sanierung jedoch nicht möglich gewesen. Wir nennen die Gönner deshalb gerne an dieser Stelle nochmals und danken ihnen erneut herzlich: Ernst Göhner Stiftung, Moriz & Elsa von Kuffner-Stiftung, David Bruderer Stiftung und ZKB.