

## Null-Energie

## Sparen bringt Gewinn

Der Eulachhof in Winterthur ist die erste Null-Energie-Wohnüberbauung der Schweiz. Genauso interessant wie die eingesetzte Technologie sind die Motive der Investoren und der Nutzen für die Bewohner.

Die wuchtigen Balkone stechen als Erstes ins Auge, dann die immensen Fensterfronten an den zweihundert Meter langen und sechs Geschosse hohen Baukörpern mit ihren 132 Wohnungen. Sie wirken wie mächtige Riegel, sind aber U-förmig angelegt. An den Flanken ragen zweigeschossige Trakte hervor, die an der Ostseite als Laden- und Geschäftsflächen, an der Westseite als Maisonette-Wohnungen genutzt werden. Auffallend sind die räumliche Präsenz der Baukörper sowie die klare Fassadengestaltung.

Deren Strenge wird durch die Verkleidung mit vorbewitterten Douglasienriemen optisch gemildert. Die Vorbewitterung gibt jetzt schon einen Eindruck davon, wie die Hülle in sieben oder acht Jahren aussehen wird, wenn die Imprägnierung, wie geplant, vom Regen ausgewaschen, vom UV-Licht der Sonne zersetzt und das Holz gebleicht ist mit einer silbrig grauen Patina. Die Holzverkleidung signalisiert jetzt schon, dass die Überbauung etwas Besonderes ist.

**Konsequent die Sonne nutzen**

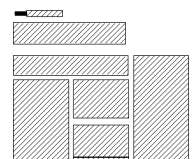
Denn was man nicht sehen kann: Hinter der Fassade aus Holz steckt High Tech. Es ist die erste Null-Energie-Wohnüberbauung der Schweiz überhaupt. Sie ist also nicht nur energiesparend gebaut,

sondern erzeugt die gesamte für Wohnungen und Geschäftsräume benötigte Energie selbst. Erste Erfahrungen – die Überbauung wird erst seit letztem Herbst bewohnt, und die Feinabstimmung der komplexen Systeme benötigt rund zwei Jahre – deuten darauf hin, dass die Anforderung erfüllt wird. Der Eulachhof in Winterthur trägt das Minergie-P-Eco-Label und wurde im vergangenen Jahr mit dem Solarpreis der Solar Agentur Schweiz ausgezeichnet.

Die Überbauung wurde konsequent auf die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie ausgerichtet. Die beiden Baukörper sind nach Süden orientiert und so weit voneinander entfernt, dass die Sonne im Winter auch die untersten Wohnungen des hinteren Baus bescheint. In der Gebäudehülle sind sogenannte opake Glasfassadenelemente eingesetzt. Sie kühlen im Sommer und geben im Winter die Wärme an die Wohnungen ab. Entwickelt wurden sie von Dieter Schwarz, dessen Büro für die Architektur des Eulachhofs verantwortlich ist. Die Elemente sind so effizient, dass selbst die Nordseite der Wohnungen verglast werden konnte.

**Für die Investoren rechnet's sich**

Zusätzlich sind auf den Dächern Solar-



zellen installiert. Mit dem erzeugten Strom werden die Wohnungslüftungen und die Wärmepumpen betrieben, die der Abluft und dem Abwasser Restwärme entziehen. Im Sommer erzeugt die Photovoltaikanlage Überschussstrom, der ins Netz der städtischen Werke eingespeist werden kann. Zur Absicherung ist die Überbauung an das Fernwärmenetz angeschlossen, wobei im Regelbetrieb nur die Wärmemenge benötigt wird, die durch die Verbrennung des Abfalls der Hausbewohner erzeugt werden kann. Die Überbauung Eulachhof verbraucht gerade so viel Energie, wie sie selbst zu produzieren imstande ist. Das System verfügt über Reserven; auf dem Dach lassen sich zusätzliche Solarpanels verlegen.

Wie aber sieht die Rechnung für die Investoren aus? Die Bauherrschaft der von der Allreal Generalunternehmung erstellten Siedlung teilen sich die Allianz Suisse und die Profond Vorsorgeeinrichtung. Die Lebensversicherungsgesellschaft und die Sammelstiftung besitzen je ein Gebäude. Die Anlagekosten betragen 55 Mio. Fr. Eine konventionelle Überbauung wäre 18% billiger. Die Bruttoanfangsrendite wurde mit 5,9% kalkuliert (basierend auf den Energiepreisen der Jahre 2004/05) und liegt damit nach Auskunft von Reiner Gfeller, Projektverantwortlicher der Allianz, rund 1% unter dem sonst angestrebten Wert.

Die durchschnittlichen Nettomieten der Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen sind leicht höher als die herkömmlicher Vergleichsobjekte, die Bruttomieten hingegen sind marktgerecht. Die Nebenkosten fallen also vergleichsweise gering aus. Energiebedingte Preisaufschläge wird es nicht geben.

### Imagegewinn auf dem Mietmarkt

Gfeller sieht darin einen Vorteil. Er ist

sich sicher, dass moderate und stabile Nebenkosten das Leerstandsrisiko der Immobilie vermindern. 40% der Erstmietler seien übrigens des Minergie-Labels wegen auf die Überbauung aufmerksam geworden. Durch die auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bauweise reduziert sich zudem das Immobilien innewohnende Risiko des langfristigen Besitzstands. «Die im Eulachhof verwendete Technologie kommt uns heute billiger zu stehen als morgen», bringt Gfeller den Sachverhalt, innovativ zu bauen, auf den Punkt.

Für die Allianz Suisse, die ein Immobilienportfolio von 3 Mrd. Fr. besitzt, ist der Eulachhof kein Prestigeobjekt. Vielmehr ist die Versicherungsgesellschaft seit Jahren schon für Umweltprobleme sensibilisiert. «Von Klimaveränderungen sind wir unmittelbar tangiert», sagt Allianz-Sprecher Hansjörg Leibundgut. Er weist auf die enge Kooperation mit der internationalen Organisation des WWF hin und auch auf die Mithilfe bei der in Gründung befindlichen Klimastiftung Schweiz. Bis 2012 will der Konzern seinen CO<sub>2</sub>-Ausstoss 20% reduzieren. Das Direktionsgebäude in Bern wurde bereits in den Neunzigerjahren energiesparend gebaut, mit der Renovierung des Direktionssitzes in Genf soll der Minergie-Standard erfüllt werden.

Das Motiv der Profond, deren Immobilienportfolio 285 Mio. Fr. schwer ist, lag nach Auskunft von Geschäftsführer Christoph Strohm am Standort und an den attraktiven Grundrissen der Wohnungen, die sich vor allem für Familien eignen. Doch auch Strohm betont das Faszinierende neuer Technologien. «Das sorgt auf dem Mietermarkt für Aufmerksamkeit», ist er überzeugt und bestätigt die Beobachtung des Co-Investors. Der Eulachhof passe zudem zum Image einer Vorsorgeeinrichtung, die sich einen Namen im Bereich nachhaltiger Invest-

ments geschaffen habe. Die Profond Sammelstiftung hat bislang eine glückliche Hand mit ihren Anlagen. Im vergangenen Jahr flossen ihr 650 Mio. Fr. Neugeld zu. 15% des verwalteten Vermögens von über 2 Mrd. Fr. werden gemäss Anlagestrategie in Immobilien investiert. Wäre eine weitere Liegenschaft mit dem Minergie-P-Eco-Label auf dem Markt, sie hätte beste Chancen, berücksichtigt zu werden. **Heinz Ernst Daester**

## Wohnsiedlung Eulachhof

<b>Eigentümer</b>	Allianz Suisse Lebensversicherungsgesellschaft, Zürich, und Profond Vorsorgeeinrichtung, Rüschlikon
<b>Projekt, Realisierung</b>	Allreal Generalunternehmung, Zürich
<b>Architektur</b>	GlassX AG Architektur und Projekte, Zürich
<b>Haustechnik Projekt</b>	Amstein & Walther AG, Zürich Null-Energie-Wohnüberbauung mit 132 Wohnungen, Nebenbauten mit Ladenflächen, 202 Parkplätze in Tiefgarage
<b>Fläche, Volumen</b>	Wohnen 14 512 m <sup>2</sup> , Laden 660 m <sup>2</sup> , Lager 333 m <sup>2</sup> , Volumen 96 300 m <sup>3</sup>
<b>Bausumme</b>	55 Mio. Fr.



Ökologisch und architektonisch ein Vorzeigobjekt, der Eulachhof in Winterthur.