

IMMOBILIEN BAUEN & WOHNEN



**MIT MINERGIE
IN DIE ZUKUNFT**

**KREDITFIBEL: TIPPS
FÜR HYPOTHEKEN**

**SONNIGE AUSSICHTEN
DANK SOLARENERGIE**



**Mit System
Wohnen**

PROBIEREN GEHT ÜBER STUDIEREN



Links: Passivhaus an Hanglage in Unterwasser: Es kann getestet werden.
Rechts: Probewohnen zwischen Säntis und den Churfürsten.

AKTIV WOHNEN IM PASSIVHAUS

Probieren geht über Studieren: Um Misstrauen gegenüber Passivhäusern abzubauen, ist Architekt Pierre Honegger mit drei Freunden auf die fabelhafte Idee gekommen: Interessierte können Probewohnen in Unterwasser, in der Ferienregion Obertoggenburg.

Die Sicht ist frei auf Berge, Tal und Wald. Das Haus an Hanglage sei ein Pilotprojekt, verrät Initiator und Architekt Pierre Honegger. Eines von vier geplanten Passivhäusern an diesem Ort, die noch gebaut werden sollen. Der Prototyp steht seit Ostern 2009 Bewohnern auf Zeit zur Verfügung. Man kann eine 5½ Zimmerwohnung oder ein Studio buchen – für ein Wochenende, für mehrere Wochen. Probewohnen heisst das

Motto. Wer praktische Erfahrungen mit einem Passivhaus, zertifiziert nach Minergie-P-Eco, sammeln will, ist hier am richtigen Ort, am richtigen Objekt. Seit 1996 hat Architekt Pierre Honegger sein Domizil in ländlicher Idylle, im Dorf Herdern aufgeschlagen, in einem energieeffizienten Holzhaus, das vor 18 Jahren gebaut wurde und wie ein altes Bauernhaus aussieht. Wir haben Honegger im Thurgau aufgesucht, um mehr über Minergie-Tendenzen und die Zukunft zu erfahren.

Es gibt eine gewisse Begriffsinflation um Nullenergie, Passivhaus und diverse Minergie-labels. Ist es nicht möglich, die verschiedenen Begriffe auf einen Nenner zu bringen?
 Pierre Honegger: Wahrscheinlich nicht. In Frankreich und Österreich ist es nochmals anders. In Österreich gibt's beispielsweise das Klimahaus und Klimahaus plus. In der Schweiz haben wir den Vorteil, dass Minergie ein geschütztes Label ist. Das Passivhaus ist als Label nicht geschützt. Man kann ein Haus nicht einfach so als Miner-

giehaus bezeichnen. Man muss es zertifizieren lassen. Ich rate meinen Bauherren, ihr Haus zertifizieren zu lassen, weil wir eh alle Bedingungen erfüllen. Mit dem Zertifikat kann man ohne Diskussion Förderbeiträge bei den Kantonen abholen, die das vorsehen. Ein Passivhaus Standard kann man in Darmstadt zertifizieren lassen, und man bekommt gegen einen Aufpreis das Minergie-P-Label in der Schweiz.

Wer führt die Zertifizierung durch?
 Die Hochschule Luzern.

Es gibt einen grossen Sanierungsbedarf, vor allem in den Städten. Wie beurteilen Sie die Lage?
 Der Bestand und Zustand der Gebäude ist unser Problem. Neubauten sind ein relativ kleiner Teil. In meinem Büro ist es so, dass wir zehn bis zwölf Projekte in Bearbeitung haben und nur drei Erneuerungen. Mir ist

bewusst, dass Erneuerungen das Geschäft der Zukunft sind. Wir haben das Glück, dass alle drei Besitzer ihre Gebäude auf Minergie-P-Standard erneuern wollen.

Gibt es diesbezüglich einen Unterschied zwischen Alt- und Neubau?
 Physikalisch spielt es keine Rolle, ob man einen Neubau oder eine Erneuerung macht, weil man ja ein konventionelles Heizsystem ausscheidet. Man muss also die gleichen Werte herbringen bei einem Minergie-P-

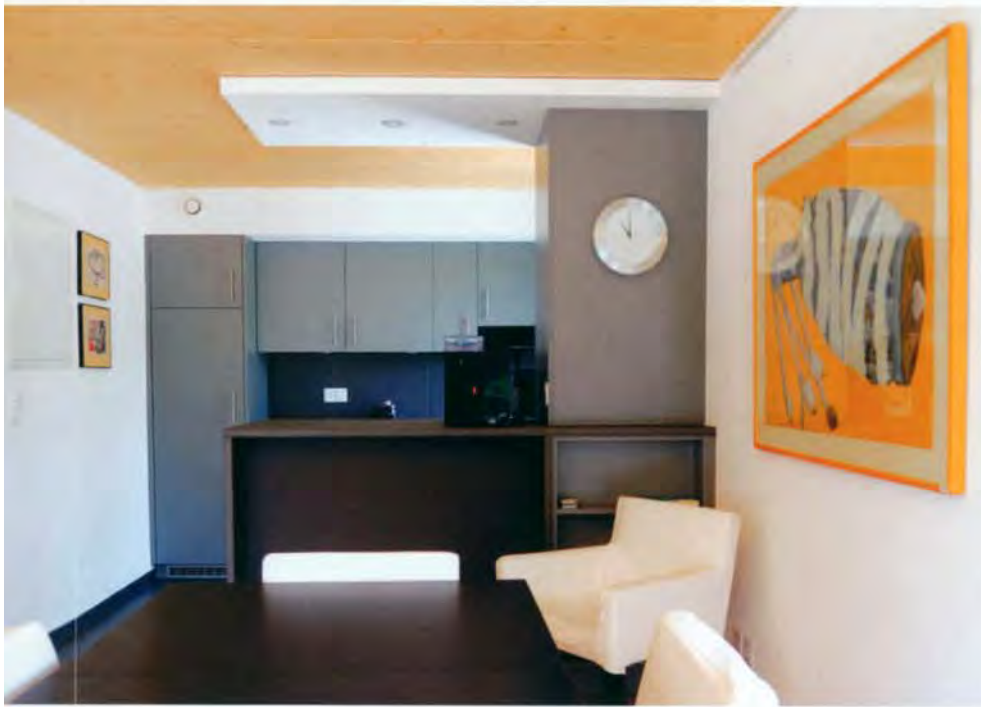
Umbau wie beim Neubau. Die Knacknuss ist der Dichtigkeitstest.

Welche Energiequelle bevorzugen Sie: Sonnenenergie, Erdwärme und ähnliches?
 Meine Projekte basieren auf Luftheizung mit einem Kompaktgerät, in dem alles integriert ist. Bei unsern Lüftungsgeräten haben wir einen Wärmerückgewinnungsgrad von 85 Prozent. Und das basiert auf Elektrizität. Die meisten haben dazu eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, um eine ➤

Sagenrain Fehraltorf

In Fehraltorf ZH entstehen zwei moderne Doppelfamilienhäuser nach Minergie-P-Standard. Die Gebäude kosten je um 1,1 Millionen Franken, inklusive Grundstück (400 beziehungsweise 424 Quadratmeter) und zwei Plätze in der Tiefgarage. Bezugstermin Herbst 2010.

FOTOS: PD



Was darf's denn sein: 5 ½ Zimmer oder ein Studio im Haus zum Probewohnen in Unterwasser?

positive Energiebilanz zu erreichen, also um zu einem so genannten Nullenergiehaus zu kommen. Das Nullhaus gibt's physikalisch nicht: Man braucht immer Energie. Das Ziel ist hier: Eine Null- oder positive Energiebilanz zu erlangen.

Sie bieten Systemhäuser an. Was hat es damit auf sich?

Mit dem Systemhaus bieten wir ähnliche Grundrisse in verschiedenen Grössen an. Wir systematisieren, das heisst: Wir verwenden bei einem Holzhaus die gleichen technischen, standardisierten Details. Wir können diese Art auch als Generalunternehmen anbieten, auch weil wir die Kosten im Griff haben. Wir können solch ein Systemhaus mit festen Kosten und festen Bezugstermin anbieten.

Wie flexibel sind Sie bei diesem Haustypus?

Wir können das als einzeln stehendes Einfamilienhaus bauen, aber auch als Reihenhaushaus oder Doppelfamilienhaus. Wir sind sehr flexibel, können auf Zonenvorschriften reagieren mit Schrägdach oder Flachdach, aber auch auf die Topografie.

Sie stehen auf Holz...?

Ja, unsere Einfamilienhäuser sind mehrheitlich aus Holz, und zwar aus europäischem Holz. Bei den drei letzten Objekten, die wir auch Minergie-Eco zertifizieren liessen, erfüllen wir die Normen ohne weiteres. Das einzige, was wir machen mussten, war Recycling-Beton für den Keller zu nehmen.

Wie viele Objekte stehen in Ihrem Werkkatalog?

Wenn man alle geplanten und realisierten Objekte nach Minergie-P zusammenzählt, so sind das aktuell 22 Objekte mit 60 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten, realisiert davon sind 11 mit 17 Wohneinheiten.

Seit Ostern 2009 bieten Sie Probewohnen in einem Passivhaus an (siehe Kasten). Welche Erfahrungen haben Sie oder haben Benutzer gemacht?

Wir haben eine sehr gute Auslastung. Viele bleiben ein Woche, die meisten testen ein Wochenende lang. Da gibt es das Beispiel zweier Familien mit insgesamt sieben Personen. Die haben ins Gästebuch geschrieben, sie hätten extra Käsefondue gemacht, wären anderthalb Stunden spazieren ge-

gangen und hätten bei der Rückkehr keinen Käsegeruch mehr wahrgenommen.

Hat das Passivhaus immer noch gegen Vorurteile zu kämpfen?

Ja, es gibt so komischen Mythen, dass man beispielsweise die Fenster nicht öffnen könnte. Bei unserem Haus kann man das eben testen.

Was würde so ein Haus kosten?

Beim kleinsten Typ mit einer Wohnung kommen die Anlagekosten mit Bauland und Doppelgarage auf rund 850 000 Franken, das grössere Modell mit zwei Wohnungen käme auf 990 000 Franken.

Wie hoch ist der Energiegewinn bei einem Passivhaus? ➤

Passivhaus-Pionier

Der Zürcher Pierre Honegger (Jahrgang 1951, Sternzeichen: Zwilling) gründete sein Architekturbüro vor fast 30 Jahren in Erlenbach und Zürich. Er ist verheiratet und hat einen Sohn (Hochbauzeichner). 1996 etablierte er sich in Herdern, TG. Das Büro spezialisierte sich auf energieeffizientes Bauen und Minergie-Wohnbauten. 2003 erfolgten dann Planung und Bau des ersten zertifizierten Minergie-P-Hauses im Kanton Thurgau. Honegger war dann auch 2004 Gründungs- und Vorstandsmitglied der IG Passivhaus Schweiz, ist seit 2005 Präsident dieser IG und Präsident der EFT Energiefachleute, Thurgau. Die IG Passivhaus umfasst rund 50 Mitglieder. Die Philosophie des Architekturbüros Honegger, das fünf Leute im Büro und vier externe Bauleiter beschäftigt: «Optimierung des ohnehin Erforderlichen! Energieeffizientes und nachhaltiges Bauen. Energieautonomie – jedes Haus ein Kraftwerk!»

Der Zürcher Architekt Pierre Honegger propagiert Systemhäuser, führt aber auch Erneuerungen durch, beispielsweise beim denkmalgeschützten Haus in Marthalen aus dem Jahr 1928 (rechts), und erreichte Minergie-Standard.



Die Leute haben eine Stromrechnung für 550 und 570 Franken im Jahr für Haushalt, Warmwasser und Heizung. Das zeigt, wie gering der Energiebedarf ist.

Was ist Ihr Ziel?

Wir gehen ein Projekt an mit der Frage: Was können wir von Anfang an optimieren? Dazu gehört auch ein Haustechnikkonzept zusammen mit unseren Spezialisten. Wir fragen uns etwa, wo verlegen wir Lüftungsleitungen, wie optimieren wir Sanitärzellen?

Wie man hört, sind Sie auch ein Liebhaber des Weins...?

Nun, wir haben einen Weinberg am Hallwilersee mit 10 Aaren, neben dem Schloss Brestenberg. Zusammen mit zwei Freunden produzieren wir im Eigenbau den «Brestenberger», etwa 500 kg also rund 500 Flaschen. Ausser dem Keltern – das besorgt Hermann «Stickel» Schwarzenbach in Obermeilen – machen wir alles selber. ●

Interview: Rolf Breiner

Die Zukunft im Griff: Passivhaus und Minergie-P-Standard

Sonne oder Erdwärme stehen im Fokus, sie sind die angestrebten Passivenergiequellen. Passivhäuser sind Gebäude ohne konventionelle Heizsysteme (auf Öl- oder Gasbasis). Ein wichtiger Faktor dabei ist auch die Wärmehückgewinnung über eine Komfortheizung, sie beträgt 85 Prozent. Oberstes Ziel beim Passivhaus ist es, Energieverluste zu vermeiden. Grundsätzlich werden erneuerbare Energien (Sonne, Erdwärme, Luft, Holz) genutzt. Mit nachhaltigen Folgen: Die Umweltbelastung wird auf ein Minimum reduziert. Beim Passivhaus reduziert sich der Heizwärmebedarf auf rund 80 Prozent gegenüber einem konventionellen Haus mit Ölheizung. Das bedeutet auch, dass Besitzer oder Nutzer Energieknappheit und Verteuerungen von Öl oder Gas nicht zu fürchten brauchen.

Das Passivhaus in Unterwasser kann zu folgenden Bedingungen reserviert werden: 5 ½ Zimmerwohnung für 240 Franken pro Nacht plus 110 Franken für Endreinigung; Studio für 100 Franken pro Nacht plus 60 Franken für Endreinigung. info@probewohnen.ch

Das Minergie-P-Haus ist ein Gebäude mit tiefem Heizwärmebedarf, dank effizienter Gebäudehülle und hochstehender Haustechnik. Die benötigte Heizleistung wird mittels Komfortlüftung eingebracht. Ein konventionelles Heizsystem erübrigt sich und die Luftqualität bleibt konstant. Die Umweltbelastung wird auf ein Minimum reduziert, auch weil sich der Heizwärmebedarf um rund 80 Prozent gegenüber einem konventionellen Haus vermindert.

ANZEIGE

GOLDINGER
Immobilien Treuhand AG

9015 St.Gallen
Tel. 071 313 44 25

8280 Kreuzlingen
Tel. 071 677 50 00

8503 Frauenfeld
Tel. 052 725 04 04

www.goldinger.ch

Das ganze Orchester für den Verkauf Ihrer Immobilie!



Sinfonieorchester St.Gallen