

Nachhaltige Lösung für die Obstgartenstrasse in Kloten: Sanierung und Teilersatzneubau



1961 → 1989 → 2019 → 2023

Ausgangslage, Prozess, Entscheidung

Die Liegenschaften an der Obstgartenstrasse 10, 12 und 14 in Kloten sind seit der Erstellung im Jahr 1961 im Besitz des Swissinvest Real Estate Fund. 1989 wurden die drei Häuser umfassend saniert. Rund dreissig Jahre später drängte sich die nächste Erneuerung auf: Ver- und Entsorgungsleitungen hatten ihre Lebensdauer erreicht, Bäder und Küchen waren veraltet.

Die Geschäftsleitung des Fonds – die Pensimo Fondsleitung AG – organisierte ein Planerwahlverfahren mit drei Architekturbüros. In einer kleinen Studie sollten sie zeigen, wie die Häuser saniert und die noch vorhandenen Ausnutzungspotenziale ausgeschöpft werden können. Während des Verfahrens zeigte sich indes, dass die Kombination von Sanierung (Haus Nr. 10) und Teilersatzneubau (Häuser Nr. 12 und 14) einige Vorteile birgt.

Das Haus Nr. 10 mit seinen sechs Geschossen konnte nicht weiter aufgestockt werden. Eine Sanierung bedeutete, weniger graue Energie zu vernichten und den Mieter:innen zu ermöglichen, im Haus wohnen zu bleiben. Die Häuser Nr. 12 und 14 verfügten über schlechtere Grundrisse und keine Lift – eine alters- und behindertengerechte Sanierung hätte erhebliche Eingriffe in die Struktur notwendig gemacht. Durch den Ersatzneubau konnte maximal verdichtet werden und es entstanden rund 50 Prozent mehr Wohnungen. Zudem kann nun dank des unterirdischen Zusammenschlusses mittels Einstellhalle auch das Bestandesgebäude über die CO₂-neutrale Wärmeerzeugung des Neubaus beheizt werden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Umgebungsgestaltung gelegt. Sie fördert die Biodiversität und bietet den Mieter:innen die Möglichkeit, Kräuter, Früchte und Beeren zu ernten und selbst zu gärtnern.

Das Projekt macht deutlich, wie wichtig eine gesamtheitliche Betrachtung aller Nachhaltigkeitsdimensionen ist.

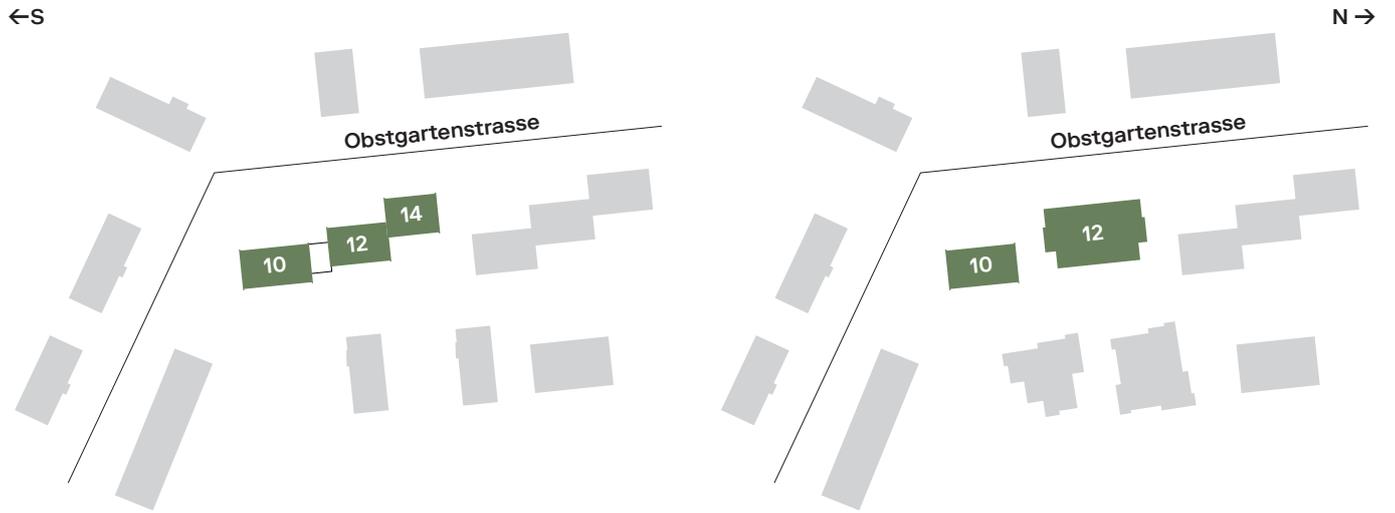
2021

Blick von Nordosten im Herbst 2021: Die Sanierung von Haus Nr. 10 ist bereits abgeschlossen, der Abbruch der Häuser Nr. 12 und 14 steht bevor.

Im Verlauf des Planerwahlverfahrens zeigte sich, dass es wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltiger ist, das sechsgeschossige Haus Nr. 10 zu sanieren und die Häuser Nr. 12 und 14 durch einen Neubau mit fünf statt nur drei Geschossen zu ersetzen.



2019 → 2023
Situation



12

14





Den Zuschlag für die Sanierung und den Teilerersatzneubau erhielt das Büro Osterhage Riesen Architekten aus Zürich. Ihre städtebauliche Setzung und die längsgerichtete Typologie überzeugten sowohl punkto Wohnqualität als auch Wirtschaftlichkeit.



2023

Blick von Südwesten im Juli 2023: Der Ersatzneubau ist praktisch abgeschlossen, die Umgebungsarbeiten können beginnen.

Wie sind Sie mit dem baulichen Kontext im Quartier umgegangen?

Die jüngeren Bauten in Klotten bilden ein Sammelsurium an Oberflächen, Materialien und Farben, daneben gibt es viele schlichte Wohnhäuser aus den 1950ern und 1960ern. Wir haben uns an diesem Erbe orientiert und entwickelten ebenfalls eine einfache und spezifische Volumetrie, die nach Norden und Süden relativ geschlossen ist und in der Ost-West-Ausrichtung grosse Bandfenster aufweist.

Nachhaltig zu bauen ist das Gebot der Stunde. Wie wird Ihr Projekt dem gerecht?

Pensimo verfügt über sehr umfassende Richtlinien zur Nachhaltigkeit und fordert deren Umsetzung auch wirklich ein. Wir haben zum Beispiel mit dem Einsteinmauerwerk Ytong gearbeitet, einem Porenbeton, der komplett mineralisch und schadstofflos ist und wenig graue Energie verbraucht. Nachhaltig sind auch die Brüstungen der Längsfassaden, die aus Holzelementen gebaut und nichttragend auf die Betondecken gestellt wurden: Das ermöglicht es, künftig flexibel auf sich ändernde Bedürfnisse zu reagieren. Selbstverständlich verfügt die Liegenschaft über eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung. Übergeordnet entscheidend ist zudem die Kompaktheit des Gebäudes, die an sich bereits eine gute Grundlage für eine hohe Energieeffizienz bildet. Dank dieser Kompaktheit konnte im Übrigen auch der sehr grosszügige Hofraum ausgebildet werden.

Gibt es spezielle Lessons Learned?

Wir sind immer noch erstaunt, dass in diesem «normal» wirkenden Gebäude eine sehr hohe Ausnutzungsdichte mit 25 Wohnungen realisiert werden konnte. Das liegt primär an der ausgefeilten Grundrissanordnung mit nur einem zentralen Treppenhaus. Die dazugehörige Tüftelarbeit hat sich gelohnt.

2019 → 2023
Architektur

Philipp Riesen, Jan Osterhage – Sie hatten im ersten Teil des Planerwahlverfahrens einen Teilersatzneubau vorgeschlagen. Weshalb?

Wir merkten schnell, dass eine Sanierung der Häuser 12 und 14 viel Geld und Material kostet, aber keine befriedigende Lösung bringt. So hätte man zum Beispiel Lifte in die bestehenden Treppenhäuser einbauen können, aber sie hätten in die Halbgeschosse geführt – kein echter Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter. Auch versprochen zusätzliche Attika-/Dachgeschosse kein gutes Verhältnis von Aufwand und Ertrag.

Das Highlight an der Obstgartenstrasse ist die biodivers gestaltete Umgebung. Sie wird dem Strassennamen mehr als gerecht: Permakultur-Designer Ramon Grendene hat für die Bewohner:innen einen veritablen Obstgarten angelegt.

2020 → 2023

Biodiverse Umgebungsgestaltung

Ramon Grendene, können Sie kurz erläutern, was unter Permakultur zu verstehen ist?

Im Zentrum der Vision einer permanenten Gesellschaftskultur stehen drei ethische Prinzipien: Earth Care, People Care, Future Care. Es gilt, der Erde mit einer bewussten Verantwortung gegenüberzutreten, das Wohlergehen der Menschen zu fördern und Ökosysteme zu schaffen, die auch für kommende Generationen funktionieren.

Inwiefern kommt diese Ethik hier zum Zuge?

In verschiedenen Aspekten – wesentlich ist jeweils der schonende Umgang mit natürlichen Ressourcen, insbesondere mit Wasser. An der Obstgartenstrasse umfasst das Wassermanagement zwei Systeme: Ein technisch recht aufwändiges System, das Regenwasser in Tanks speichert und den Garten automatisch tropfenbewässert. Das zweite System ist sehr einfach: Regenwasser speist via Rinnen und Sickergraben unterirdisch ein Moorbeet und damit den Lebensraum von Pflanzen wie Heidel- oder Preiselbeeren. Durch Wassersättigung entsteht in Verbindung mit dem Moorbeet bei Regenphasen ein temporäres Feuchtgebiet, was für die Biodiversität sehr wertvoll ist.

Welchen Mehrwert schafft die Umgebung für die Mieter:innen?

Praktisch alle Pflanzen sind essbar und dürfen gepflückt werden, es gibt Küchenkräuter, Heilpflanzen, Beeren, Früchte und auch Beete um selbst zu gärtnern. Sie haben also die Möglichkeit, sich sehr konkret mit der sie umgebenen Natur auseinanderzusetzen, von ihr zu lernen und dabei ein Teil von ihr



zu werden. Inmitten einer grossen Blütenpracht bieten verschiedene Sitzgelegenheiten Raum für sozialen Austausch, ein Quellbrunnen dient als Wasserspiel für Kinder.

Was waren besondere Gegebenheiten und wie haben sie Ihre Planung beeinflusst?

Besonders war zum einen, dass Pensimo sehr offen war und die permakulturelle Betrachtungsweise von Anfang an unterstützte. Zum anderen wurden weite Teile des Areals für die Tiefgarage ausgehoben, was planerisch einen gezielten Bodenaufbau mittels organisch fruchtbaren Erdsubstraten zulies. Mit der Bepflanzung von mehrheitlich jungen Pflanzen bekommt auch das



Prinzip der Sukzession mehr Gewicht – diese werden sich nun miteinander zu einem dynamisch komplexen Ökosystem entwickeln.

In welchen Zeiträumen wird das in etwa geschehen?

Einige Pflanzen wie Johannis- oder Himbeeren tragen schon nach einem Jahr Früchte, Feigen benötigen etwa drei Jahre, Kakis fünf. Es gibt aber auch viele Blumen wie Hortensien, essbare Rosen oder Glockenblumen, die ab Frühling blühen werden. Wenn alles gut läuft, werden die Bewohner:innen in ein paar Jahren in einem paradiesischen und zu 100 Prozent biologischen Esswald mit 450 Pflanzen- und zahlreichen Tierarten leben.

2020 → 2023

Die Planung der biodiversen Umgebung der Liegenschaft startete 2020, abgeschlossen wurde sie im Herbst 2023 – jetzt gilt es, die Natur sich entwickeln zu lassen. Die Visualisierung zeigt den Garten auf der Ostseite der Gebäude.

2019 → 2021

Sanierung im bewohnten Zustand (Nr. 10)

Pensimo führt Sanierungen wenn immer möglich im bewohnten Zustand durch. So bleiben die bestehenden Mietverhältnisse erhalten und Mietzinsausfälle werden vermieden. Auch in Kloten konnten die Mieter:innen von Haus Nr. 10 in ihren Wohnungen bleiben und mussten keine neue Wohnung suchen.

Begleitet wurde das Projekt von Jürg Schenkel, Bewirtschafter der Regimo Zürich: «Die Sanierung an der Obstgartenstrasse war eine Herausforderung für alle Beteiligten, die allerdings smart gelöst werden konnte. Damit die Wohnsituation möglichst komfortabel bleibt, braucht es in der Regel Sanitär- und Küchenprovisorien. Hier hatten wir den grossen Vorteil, dass in den kurz vor dem Abbruch stehenden Häusern Nr. 12 und 14 bereits ein paar Wohnungen leer standen. Wir statteten diese mit den wichtigsten Möbeln aus und stellten sie den Mieter:innen als Übergangslösung kostenlos zur Verfügung.»

2019 → 2023

Neuvermietung Ersatzneubau (Nr. 12 und 14)

Die zwölf Mieter:innen der Häuser Nr. 12 und 14 wurden mit einer Vorlaufzeit von mehr als einem Jahr über den anstehenden Ersatzneubau informiert. Sie konnten ihrerseits die bestehenden Verträge jederzeit auflösen, damit sie möglichst grosse Flexibilität beim Suchen und Mieten einer neuen Wohnung hatten. Sie wurden bei der Suche ausserdem durch die Regimo Zürich AG tatkräftig unterstützt und einige fanden in anderen Häusern der Pensimo Gruppe ein neues Zuhause.

Die 25 neuen 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen im Ersatzbau konnten innert kürzester Zeit nach dem Vermarktungsstart im Mai 2023 vermietet werden und wurden per 1. Oktober 2023 bezogen.



Die Sanierung von Haus Nr. 10 wurde so durchgeführt, dass alle bisherigen Mieter:innen in ihren Wohnung bleiben konnten. Die Mieter:innen der anderen beiden Häuser wurden bei der Suche nach einer neuen Wohnung von der Regimo Zürich unterstützt.

2019 → 2021

Die alten Küchen und Bäder im Haus Nr. 10 aus dem Jahr 1989 hatten ihr Lebensende erreicht und wurden komplett ersetzt.



Facts & Figures

Allgemeine Angaben

Eigentümerin	Swissinvest Real Estate Fund
Projektentwicklung	Eigenentwicklung (Pensimo Fondsleitung AG)
Investitionsvolumen	ca. 14 Mio. CHF (inkl. Strangsanierung)
Grundstückgrösse	ca. 2576 m ²
Planerevaluation	Planerwahlverfahren
Realisierungsmodell	konventionell mit Generalplaner
Architektur	Osterhage Riesen Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur	Ramon Grendene, Egg b. Zürich
Ausführung	Werubau AG, Meilen
Bewirtschaftung	Regimo Zürich AG
Kontaktperson	Dominik Schmid, +41 44 518 02 04, dominik.schmid@pensimo.ch

Sanierung Nr. 10

Dauer/Art der Sanierung	2019–2021, in bewohntem Zustand
Anzahl Wohnungen	12 (10 x 4.5, 1 x 3.5, 1 x 2.5 Zimmer)
Flächentotal	1056 m ² HNF
Geschosse	6
Sanierungsmassnahmen	<ul style="list-style-type: none">– Küchen, Bäder– Fenster– Ver- und Entsorgungsleitungen– Elektroinstallationen– Treppenhaus
Weitere Mehrwerte für bisherige Mieterschaft	<ul style="list-style-type: none">– Neuer unterirdischer Anschluss an Tiefgarage/Velokeller– CO₂-neutrale Wärmeerzeugung– Aufgewerteter Aussenraum
Erschliessung	Treppenhaus mit Lift, rollstuhlgängig

Ersatzneubau Nr. 12/14 (neu Nr. 12)

Dauer	2021–2023
Anzahl Wohnungen	bisher: 12 neu: 25 (9 x 4.5, 1 x 3.5, 15 x 2.5 Zimmer)
Flächentotal	bisher: 856 m ² HNF neu: 1726 m ² HNF
Geschosse	bisher: 3 neu: 5
Erschliessung	Zentrales Treppenhaus mit Lift, rollstuhlgängig

Umgebung/Aussenraum

Fläche	ca. 1800m ²
Gestaltungsprinzip	Permakultur, Biodiversität
Zonen	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgemeinschaft Kiefer, Obstbaumlebensgemeinschaft (OLG), Entsorgung - Ruderalzone Süd, Nisthilfe für erdnistende Wildbienen - Sickermulde, Moorbiotop - Dachbegrünung, Förderzonen - Ruderalzone, Magerwiese Süd-West - Selbstgarten Bewohner:innen, Spalier, Sichtschutz - Förderzone Hummeln, Kräuterbeet, Duftoase - Nasch- und Duftpfad, Heckenkrautsaum - Sitzbänke, Spielbereich - Wildhecke, Vögel, Kleintierlebensraum
Pflanzenarten	rund 450

Weitere Infrastrukturen

Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefgarage mit 20 Parkplätzen - 5 oberirdische Besucherplätze - Alle Parkplätze mit Flachbandkabel für E-Mobilität erschlossen, 10 ausgestattet mit Ladestationen - Velokeller - Befestigter IV-Aussenparkplatz
Entsorgung	Unterflurcontainer (1 x Kehricht, 1 x Kompost)
Weiteres	Paketanlage beim Hauseingang Nr. 12

Energie

Energieerzeugung/-bezug	Photovoltaik-Anlage
Heizung	Wärmeerzeugung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe



© 2023 Pensimo Fondsleitung AG

Texte/Interviews/Gestaltung: Susanne Gmür, Meggen
Fotos: Osterhage Riesen Architekten, Zürich
Visualisierung Garten: Swiss Interactive AG, Aarau-Rohr