

«Es gibt kein Patentrezept»



Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass das Bauen im Bestand zukünftig immer mehr Architektinnen und Architekten beschäftigen wird. Für eine Fachzeitschrift Grund genug, sich zu fragen, ob diese Art des Bauens und Planens eine spezielle Kategorie darstellt. Die Antworten gibt ein Architekt, der auf dem Gebiet der Gebäudesanierung seit mehr als siebzehn Jahren gezielt forscht und nach optimalen Lösungen sucht.

Text: Manuel Pestalozzi, Fotos: Ruben Wytttenbach



In sommerlicher Hitze folgen der Fotograf und der Schreibende Karl Viridén durch die Strassenschluchten von Zürichs Kreis 4. Kundigen Schrittes geleitet er uns durch das auch als «Chreis Cheib» bekannte Quartier, in dem gewohnt wird, aber auch das Vergnügen und das älteste Gewerbe zu Hause sind. Ziel ist eines seiner Projekte. Es ist nicht das einzige, das sich in dieser durch die Blockrand-Bebauung geprägten Umgebung befindet, und Karl Viridén sieht seine Aktivitäten auch als Beitrag zu einer generellen Aufwertung von Zürich-Aussersihl. An der Zwinglistrasse betrachten wir den Umbau zweier benachbarter Häuser, konzipiert «in Richtung Minergie-P» – und sehen fast nichts Neues. Die Strassenflucht sieht so aus, wie es in diesem Quartier üblich ist, lediglich ein dunkelrot gestrichenes Zwischenteil tanzt ganz leicht aus der Reihe. Dieses Stück verbindet zwei benachbarte Liegenschaften und gibt auf Strassenniveau den Durchgang frei in den Hinterhof. Dort werden die Interventionen des Architekturbüros Viridén + Partner AG augenfällig. Das massiv gebaute, massiv aussen gedämmte Zwischenstück tritt nun als eine Art Erker in Erscheinung, mit grossen Öffnungen, welche die moderne, zeitgemässe Architektursprache des Neubau-Teils klar zum Ausdruck bringen. «Diese Lösung erarbeiteten wir in Gesprächen mit der Denkmalpflege der Stadt», verrät Viridén, der auf der Strasse von Restaurateuren und Quartierbewohnern spontan begrüsst wird. Die Intervention an der Zwinglistrasse zeigt klar, dass das Bauen im Bestand auch immer eine Art «Weiterstricken» am Vorhandenen ist, eine Taktik, die man eigentlich schon seit Jahrhunderten kennt.

Der Nachhaltigkeit verpflichtet

Karl Viridén, Jahrgang 1966, ist Architekt FH, sein Büro Viridén + Partner AG, ebenfalls domiziliert im Kreis 4, wurde im Juli 1990 als Einzelfirma gegründet und ist seit Mai 2004 als Aktiengesellschaft im Handelsregister eingetragen. Viridén + Partner AG hat sich mit seinen Umbauprojekten, der Modulbauweise und seinem Bemühen um nachhaltige, Energie sparende Lösungen einen Namen gemacht.

Einige Realisationen von Viridén + Partner AG sind Pilot- und Demonstrationsprojekte. Beim Projekt Magnusstrasse 23, Zürich, geht es um das Thema «Passivhaus im Umbau». Man führte eine zweijährige Erfolgskontrolle des Energieverbrauchs nach dem Umbau mit einem Schlussbericht durch. Beim Projekt Mutschellenstrasse 103, Zürich, fand eine gesamtheitliche Auswertung der kontrollierten Wohnungslüftung im Umbau mit einem Syntheserbericht statt, Auftraggeber waren unter anderem das Bundesamt für Energie und das AWEL Kanton Zürich.

Dass für Karl Viridén zwischen dem Suchen von nachhaltigen Lösungen und dem Bauen im Bestand ein enger Zusammenhang besteht, stellt sich im Gespräch sehr schnell heraus.

Architektur & Technik: Wie fanden Sie zum Gebiet des Bauens im Bestand und der Bauökologie?

Karl Viridén: Angefangen hat es mit der Einsicht, dass Bauen a priori die Umwelt belastet. Man schafft zwar neue Räume und damit einen Mehrwert, in ökologischer Hinsicht kann man aber von einer Schädigung sprechen. Mein Ziel ist es, die Umwelt möglichst wenig zu belasten – und gleichzeitig danach zu streben, auf diese Weise sogar einen ökonomischen Gewinn zu erzielen! Da bietet der



Umbau natürlich viele Möglichkeiten, dieses Ziel auch zu erreichen.

Haben Sie ein spezielles Interesse an Geschichte und insbesondere historischen Bauweisen und -stilen?

Ja, haben wir. Die Geschichte der Bewohner und des Gebäudes interessiert uns. Die Hauptmotivation sind jedoch die Energieeffizienz und die ökologischen Aspekte. Die Nachhaltigkeit umfasst aber auch die ökonomischen und sozialen Aspekte. Unser Ziel ist, die Umweltbelastung zu reduzieren, bei einem besseren Komfort und einer besseren Architektur.

Haben Sie eine spezielle Akquisitionsstrategie?

Einerseits arbeiten wir im klassischen Verhältnis Bauherr-Architekt. Wir treten aber auch als Bauherr auf. Vor fünf Jahren habe ich zusammen mit Investoren die Firma EcoRenova AG gegründet. Hinter dem Namen steht neben uns eine Investorengruppe, die speziell im nachhaltigen Bereich investiert. Die Statuten legen ganz klar fest, dass die Umbauprojekte von der Qualität her mindestens den «Minergie»-Neubau-Standard erreichen müssen. Angestrebt wird eigentlich der Passivhaus-respektive «Minergie-P»-Standard.

«Die Hauptmotivation für unsere Tätigkeit ist die Energieeffizienz und Aspekte der Nachhaltigkeit» Karl Viridén

Verhilft Ihnen diese «Bauherrentätigkeit» zu neuen Einsichten?

Ja. Ich lerne auf diese Weise auch die ökonomischen Seiten des Bauens kennen. Viel zu häufig werden Sanierungsmassnahmen bloss nach den Investitionskosten beurteilt. Dies ist nur bedingt wichtig – viel wichtiger ist die Rentabilität. Eine Kosten-Nutzen-Rechnung über die gesamte Nutzungsdauer des Objektes liefert bessere Resultate.

→ Thema Bauen im Bestand, die Fachperson, Karl Viridén im Gespräch



Verkauft EcoRenova nach Fertigstellung der Projekte die Häuser im Stockwerkeigentum?

Die einen werden verkauft, andere behalten wir selber, denn wir wollen auch bei der Verwaltung Erfahrung sammeln. Wenn man

ein Gebäude zehn Jahre verwaltet, weiss man auch, wie sich die Sanierungsmassnahmen konkret auswirken. Über EcoRenova verwalten wir übrigens auch von uns sanierte Häuser, die

im Besitz anderer Eigentümer sind.

Stört es Sie nicht, dass man gestalterisch beim Bauen im Bestand eingeschränkt ist?

Für mich ist der Umbaubereich eine andere Disziplin als der Neubau. Man hat andere Gegebenheiten, andere Rahmenbedingungen, mit denen man fertig werden muss.

Sehr oft geht es um eine Kombination von Alt und Neu. Das Qualitätsvolle des Alten will man behalten und mit einer neuen Formensprache in Verbindung bringen. Beispielsweise erhält man eine schöne, alte Strassenfassade und dämmt dafür umso massiver die Hoffassade. Innen entstehen neue Bäder, neue Küchen mit einer komplett neuen Sprache. Am Schluss wird alles sinnvoll miteinander verbunden. Die Faszination besteht darin, bestehende Gebäude so zu erneuern, dass sie unter anderem die heutigen gesellschaftlichen und technischen Aspekte erfüllen. Daraus ergibt sich vielleicht so etwas wie die Handschrift unseres Architekturbüros.

Sehen Sie im Entwurfsprozess zwischen einem Neubau und dem Bauen im Bestand einen Unterschied?

Der grosse Unterschied ist die Konfrontation mit Gebäuden, die man eigentlich nicht kennt. Jemand anders hat sie vor 50, vor 100 Jahren gebaut, und man weiss nicht, wie sie genau realisiert wurden. Es ist eine grosse Herausforderung, diese Gebäude erst mal kennenzulernen.

Das Bauen im Bestand ist also mit Risiken verbunden?

Man muss sich auf Überraschungen gefasst machen. Es ist wichtig, die Risiken ausfindig zu machen. Durch Sondieröffnungen können Expertenaugen zum Beispiel hinter die Oberflächen schauen. Mit wachsender Erfahrung entwickelt man ein Gespür für Problempunkte. Es gibt bei Umbauprojekten also eine spezielle Art von Herausforderung, die ganz klar ihren Reiz hat.

Dienen Ihnen bestehende Strukturen in der Auseinandersetzung mit Bauherrschaften als Unterstützung Ihrer Argumente?

Es gibt zwei Arten von Bauherren: Solche, die selbst im Gebäude wohnen, und jene, die es einfach bewirtschaften. Die erste Art hat einen stärkeren Bezug zum Gebäude, damit muss man sich auseinandersetzen. Der Wunsch nach Veränderung kommt auf jeden Fall von der Bauherrschaft. Es kommen jene bewusst zu uns, die energieeffizient sanieren wollen.

Die Schwierigkeit bei Umbauprojekten ist, dass Bauherren, die in ihrem Objekt leben, oft schon konkrete Vorstellungen haben, wenn sie beispielsweise einen Anbau wünschen, von unserer Seite eine Aufstockung in architektonischer wie ökologischer und ökonomischer Hinsicht aber sinnvoller wäre. Beim Investor muss primär der Nutzer zufrieden sein und die Rendite stimmen.

Können Sie sich mit Ihren Ideen denn durchsetzen?

Eigentlich schon. Wir haben aber nicht den Anspruch, dass wir die einzige richtige Antwort haben. Wenn sich unsere Argumente gegenüber der Bauherrschaft nicht durchsetzen lassen, haben wir auch nicht die richtige Lösung.

Haben Sie auch schon für einen Neubau plädiert, wurden aber von der Bauherrschaft überstimmt?

Die Bauherren, die zu uns kommen, wissen, dass wir sanieren. Wir betrachten aber jedes Projekt unter dem Aspekt: Wie würde es aussehen, wenn man abrechen und neu bauen würde? Den Gedanken müssen wir machen: Können wir mit einem Neubau eine bessere Lösung erzielen? Was ist die Qualität von Ab-

« Wir kennen auch die Situation des Bauherrn, des Eigentümers und des Verwalters »

Karl Viridén

bruch/Neubau? Wie können wir kostengünstiger bauen, attraktivere Räume gestalten? Oder hat das alte Gebäude einen Charme, der verloren gehen könnte? Diese Überlegungen machen wir in jedem Fall. Dann gibt es die Situation, in denen ein Abbruch einfach nicht möglich ist, aufgrund des Näherbaurechts, und der Neubau eine räumliche Reduzierung bedeuten würde.

Wir gewichten den Erhalt von Altbauten hoch ein und haben eigentlich meistens eine Lösung gefunden, bei der mit einem Umbau ein besseres Resultat erzielt werden konnte.

Stichwort Näherbaurecht: Wie halten Sie es mit dem Aushöhlen?

Projekte, bei denen nur die Fassade stehen gelassen wird, haben wir keine realisiert. Es kommt bisweilen vor, dass wir relativ starke Veränderungen vornehmen, bei schwierigen Grundrissen etwa. Aber es ist für unsere Praxis untypisch und ausserdem auch kostenintensiv. Ein solches Projekt kann aber Qualitäten und einen Charme behalten, welcher bei einem Abbruch und Neubau verloren ginge.

Es gibt kein Patentrezept, wenn wir etwas sanieren. Jeder Altbau hat seine individuelle Lösung.

Welches sind eigentlich die grundlegenden Qualitäten und Probleme, denen Sie bei einem Umbau begegnen?

Qualitäten des Bestandes finden sich an den Fassaden, in Innenräumen – Stuckdecken sind ein Stichwort – oder auch alte gestemmte Türen (mit Vor- und Nachteilen), ein altes Treppenhaus, Elemente, bei denen man spürt: Hier ist die Geschichte präsent. Ein Haus hat immer eine gewisse Stimmung, einen Charakter. Diese mitzunehmen und mit Neuem zu kombinieren, das ist Qualität.

Die Probleme und Schwierigkeiten sind bauliche/konstruktive Mängel. Wir haben schliesslich Normen zu erfüllen, und die sind oft auf Neubauten ausgelegt. Es gibt zwar für Umbauten in gewissen Bereichen eine Entlastung bei den Auflagen. Es ist jedoch eine Herausforderung, Schallschutz und Luftdichtigkeit zu optimieren und die Wärmebrücken auszumerzen.

Die Erfahrung muss dabei eine wichtige Rolle spielen?

Ganz klar; durch jedes Objekt lernen wir etwas mehr. Die Herausforderung beim Umbau besteht auch darin, die Kosten möglichst frühzeitig und genau abschätzen zu können. Das ist auch ein Anspruch den wir haben. In der Vorstudienphase berechnen wir die Kosten mit einer Genauigkeit von plus/minus 15 Prozent. Das typische Vorurteil, dass ein Umbau unberechenbar ist, lassen wir nicht gelten. Bisher konnten wir die Kosten immer recht genau bestimmen, innerhalb einer kleineren Bandbreite, als sie der SIA zulässt.

Gibt es Bauepochen, deren Zeugen besonders angenehm und einfach respektive schwierig zu handhaben sind bei einem Umbau oder einer Ergänzung?

Gebäude aus der Gründerzeit, aus dem Beginn des letzten Jahrhunderts, sind interessante Sanierungsobjekte mit viel Potenzial. Am meisten Probleme schaffen uns Gebäude, die verwinkelt und verschachtelt gebaut wurden, und die auf einen wärmetechnisch

vernünftigen Stand zu bringen sind. Ich denke an Bauten aus den 60er bis 80er Jahren, als man auch andere Formen suchte. Früher wurden Gebäude eher kompakt gebaut.

Der Unterschied in der Qualität hängt nicht nur vom Objekt oder der Bauepoche ab, sondern auch von den Planern, Baumeistern und Handwerkern, die am betreffenden Bau beteiligt waren.

Man sieht oft auch, wo beim Bau ein guter Architekt dahinter stand.

«*Einen bestehende Stimmung zu erhalten und mit Neuem zu kombinieren, das ist die Qualität*» Karl Vridén

Bauen im Bestand bedeutet vermutlich in fast jedem Fall ein Rückbau. Aufgrund welcher Kriterien bestimmen Sie, wie weit rückgebaut wird?

Grundsätzlich versuchen wir, möglichst viele Elemente und Materialien des Bestandes zu behalten, auch aus Kostengründen. Doch es gibt verschiedene, sich konkurrenzierende Anforderungen. Denken wir an einen schönen alten Parkett. Den würde man natürlich gerne behalten. Auf der anderen Seite müssen wir uns mit der Schallschutz-Thematik befassen. Das sind manchmal schwierige Auseinandersetzungen.

Beim Dachstock entscheiden wir uns häufig für den Abbruch und einen Neubau mit zusätzlichem Wohnraum. Für diese Lösung haben wir eine eigenständige Methode entwickelt und mehrfach mit verschiedenen Unternehmern angewendet. Wir präsentieren sie auch dem interessierten Publikum an Vorträgen. Die neuen Aufbauten bestehen aus vorfabrizierten dreidimensionalen Modulen. Mit ihnen lässt sich in kurzer Zeit im Dachbereich ein grösseres, sogar mehrgeschossiges Volumen schaffen, das höher, breiter und zudem stützenfrei ist. Oft sind alte Dachstühle verfault oder einfach schlecht unterhalten. Mit den Modulen hat man die Gewähr, dass das Dach Neubauqualität aufweist.



→ Thema Bauen im Bestand, die Fachperson, Karl Viridén im Gespräch

Es handelt sich somit um dauerhafte Lösungen?

Wir streben Lösungen mit einer langen Lebensdauer an, die für die nächsten 50 Jahre funktionieren sollen. Wenn man auf diese Zeit plant, braucht es einen Standard, der nach 50 Jahren noch Gültigkeit hat. Wenn beispielsweise die energetischen Anforderungen nur knapp erfüllt werden, läuft man Gefahr, später noch etwas nachdoppeln zu müssen. Das sanierte Gebäude muss zukunftsfähig sein.

«Die Qualität des Bestandes ist von der Bauepoche und auch von den beteiligten Fachleuten abhängig»

Karl Viridén

Ein Schwerpunkt in Ihrer praktischen Tätigkeit wie auch bei Forschungsprojekten ist das Energiesparen und der «Minergie»- wie auch der Passivhaus-Standard. Sind die Anforderungen dieser Standards mit dem Bauen im Bestand vereinbar?



Beim Bestand sind wir der Ansicht, dass man rund 90 Prozent zum «Minergie»-Neubau-Standard heranführen kann. Das ist auch dann gut möglich, wenn man beispielsweise in Quartierhaltungszonen die Strassenfassade aus denkmalpflegerischen Gründen nicht dämmt, wenn man anderswo mit umso massiverer Dämmung kompensieren kann. Denkmalgeschützte Gebäude sind eine andere Kategorie. Schwieriger wird es beim Passivhaus-/«Minergie-P»-Standard. Er ist bei Umbauprojekten mit mehr Aufwand verbunden.

Ist nach Ihrer Erfahrung die Einführung einer mechanischen Wohnungslüftung in sanierten und ergänzten Bauten sinnvoll?

Wir haben sie im Projekt Mutschellenstrasse in Zürich vor elf Jahren erstmals im Umbau eingesetzt. Wir sind relativ vorsichtig vorgegangen und haben nur drei Wohnungen dezentral mit der kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet, jene, die am stärksten dem Lärm ausgesetzt sind. Es war der erste Umbau dieser Art, den wir gemacht haben. Heute bedauern wir, dass wir sie nicht gleich in alle Wohneinheiten installieren liessen. Wir waren damals unsicher hinsichtlich der Akzeptanz. Nach unserer heutigen Erfahrungen haben etwa fünf Prozent der Leute Probleme mit der kontrollierten Wohnungslüftung. Sie sind entweder lärmempfindlich, oder die Lüftungsanlage bereitet ihnen Schwierigkeiten. Wir versuchen immer, kurze Leitungswege für die kontrollierte Wohnungslüftung zu finden. Wir blasen die Luft bei den Innenwänden ein und nicht wie oft beim Neubau vorne an der Fassade. Das ist eine Lösung, die funktioniert.

Welche Lebensdauer geben Sie Ihren Umbauten?

Unsere erste Sanierung ist jetzt 16 Jahre alt. Von da her kann ich noch nicht beweisen, dass es 50 Jahre hält, wie wir versprechen. Die neuen Dächer im Modulbau haben sicher eine Lebensdauer von 50 Jahren.

Wagen wir abschliessend noch einen Blick in die Zukunft. Denken Sie, dass neue Produkte auf den Markt kommen werden, welche es ermöglichen, erhaltenswerte alte Bausubstanz sichtbar zu belassen, bei gleichzeitiger Erzielung optimaler bauphysikalischer Kennzahlen?

Vielleicht kann man das zu dem Zeitpunkt, an dem der Mensch fliegen kann, ohne dass man die Flügel sieht! Der Mensch kann ja fliegen, mit einem Hilfsmittel, aber ein Gebäude zu dämmen, ohne dass man die Dämmung sieht, ist eben gleich wahrscheinlich wie der fliegende Mensch ohne sichtbare Flügel.

Sie erwarten für den Umbaubereich somit keine konkreten Produktinnovationen?

Doch. Wir können jedoch nicht auf «Wunderbaustoffe» hoffen, die wie von selbst die Konstruktionsprobleme lösen. Oder auf eine neue Energieerzeugungsmassnahme ohne jeglichen Ressourcenverbrauch und ohne Umweltprobleme. Daran glaube ich nicht. Für mich klingt das wie Hoffen auf ein Perpetuum Mobile. Es ist so ein Zweckoptimismus, damit man nicht handeln muss. Die am Bau Beteiligten müssen es anpacken, die energetischen Probleme lösen sich nicht von selbst. Aus meiner Sicht sind heute die dazu notwendigen Mittel vorhanden. ■