

Grünes Mehrfamilienhaus

Eine Vorzeigüberbauung erster Güte steht in Mels SG zum Einzug für Mieterinnen und Mieter bereit. Das erste Minergie-P-Mehrfamilienhaus der Ostschweiz bietet mehr Wohlbefinden und Ökologie und freut die finanzierende ortsansässige Raiffeisenbank.



■ Die Aussicht auf der grosszügigen nach Süden ausgerichteten Terrasse in der Mietwohnung im vierten Stock ist grandios. Der Blick geht vom Schloss Sargans, über den markanten Hügelzug Luziensteig, die Bündner Herrschaft bis hin zum stolzen Pizol, bekannt auch durch das gleichnamige Skigebiet. Die Landschaft ist noch nicht bis zum letzten Flecken verbaut und Mels strebt bis 2011 das Label Energiestadt (www.energiestadt.ch) für nachhaltig kommunale Energiepolitik an. Energiestädte wie Lausanne, Schaffhausen, Luzern oder Riehen fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen.

Energie eines Haarföhns reicht

Letzteres tun auch die beiden Mehrfamilienhäuser (www.onc-ag.ch/omag) auf dem Gelände

des ehemals industriell genutzten Omag-Areals in Mels. Hier ist die erste Minergie-P-Wohnüberbauung der Ostschweiz mit 48 Wohnungen (3½ bis 5½ Zimmer) mit hohem Ausbaustandard, grosszügigen, lichtdurchfluteten und hohen Wohnräumen entstanden. Deren Leitidee «grüner wohnen» ist nicht nur ein Papiertiger, sondern gelebte Realität. Im Vergleich zu einem älteren Mehrfamilienhaus gleicher Dimension ist hier statt 16 nur noch ein Liter Heizöl pro Quadratmeter notwendig. Wobei die Wohnungen gar nicht mit Erdöl, sondern einer umweltfreundlichen Grundwasser-Wärmepumpe beheizt werden.

Möglich ist diese immense Energieeinsparung nur, indem Gebäudehülle und Energietechnik optimal abgestimmt wurden. So umhüllt eine 30 Zentimeter starke Isolation die beiden Gebäude, die ihrerseits auf einer 50 Zentimeter

Milena und Heidi Brendle von der Bauherrschaft, Bankvertreter Paul Pfiffner und Architekt Bruno Schlegel (v. l.) vor dem bezugsbereiten Mehrfamilienhaus.

dicken Schicht aus Schaumglas stehen. Die Fenster sind dreifachverglast und mit zwei verschiedenen Gasen befüllt. Einen grossen Anteil – nebst Küchen- und Waschmaschinen der Effizienzklasse A – trägt die kontrollierte Lüftung, welche mit der Wärme der verbrauchten Luft die frische Luft aufheizt. Die Mieter können dabei die Stärke der Luftumwälzung selber einstellen. Nicht ohne Stolz vermerkt der Melser Architekt

Info

Die beiden, seit Anfang April bezugsbereiten Mehrfamilienhäuser am Optikweg in Mels mit hochwärmedämmender Gebäudehülle und Grundwasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfüllen den von Kantonen, Bund und Wirtschaft getragenen Gebäudestandard Minergie-P®. Das Gebäude entspricht damit dem neuesten Stand der Technik, mit dem ein ausgezeichnetes Komfortniveau bezüglich Luftqualität, thermischer Behaglichkeit und Schutz gegen Aussenlärm sowie eine überdurchschnittliche Werterhaltung erreicht werden kann. Das Minergie-P-Zertifikat zeichnet Bauten aus, die einen noch tieferen Energieverbrauch als Minergie® anstreben. Weitere Infos: www.minergie.ch.



Grandioses Panorama (Foto I.). Froher Dinge waren schon beim Spatenstich (v. l.) Paul Pfiffner, Bruno Schlegel und Bauherr Thomas C. Brendle (†).



Bruno Schlegel, dass das Gebäude beim obligaten Luftdichtigkeitstest («Blowdoor-Test») den Toleranzwert um 50% unterschritten habe. Theoretisch könnte somit eine 4½-Zimmer-Wohnung im Winter (bei -10 Grad Aussentemperatur) mit einem 1400-Watt-Haarföhn beheizt werden. Für Bruno Schlegel war zudem die Erfahrung wichtig, dass mit dem Beizug von Handwerkern aus Mels und Umgebung der Stolz auf das Projekt spürbar grösser ist. Was sich bei den ausführenden Arbeiten gezeigt hat.

Raiffeisenbank kam zum Zug

Die Mehrkosten beim CO₂-neutralen Bau, dem man den umweltschonenden Standard von aussen gar nicht ansieht, belaufen sich auf rund elf Prozent. Langfristig lohnen sich diese Mehrausgaben für Mieter und Bauherrschaft in Form von Langlebigkeit, zufriedenen langjährigen Mietern, tiefen Nebenkosten und Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern mit extrem volatilen Preisentwicklungen. Die Bauherrschaft macht zwar, weil es sich um kein Spekulationsobjekt handelt, keinen schnellen Gewinn, hat aber eine langfristige und sichere Rendite.

Auch für die ortsansässige Raiffeisenbank Mels war das Objekt in vielfacher Hinsicht ein interessantes und spannendes Finanzierungsobjekt. Und auch einmal mehr der Beweis, dass Raiffeisenbanken grössere Objekte zu finanzieren imstande sind, ohne dafür ein grösseres Risiko einzugehen. «Wir kennen den Markt vor Ort bestens und können das Risiko deshalb sehr gut einschätzen», erklärt Paul Pfiffner, Leiter Kredite und Mitglied Bankleitung. Um die Finanzierung des Projektes im Umfang von 15 Mio. Franken buhlten mehrere Banken, auch aus dem benachbarten Fürstentum Liechtenstein. «Wir sind umso stolzer, dass wir trotzdem zum Zug gekommen sind», sagt Paul Pfiffner. Er erinnert sich noch gut, wie er mit dem Auto nach Zürich fuhr und die Offerte höchstpersönlich dem Initianten des Projekts überbrachte.

Experiment für Bauherrschaft

Die Bauherrschaft Oscar Neher + Co. AG (www.onc-ag.ch) mit Sitz in Mels hatte klare Vorstellungen hinsichtlich Architektur, Zielpublikum, aber auch hinsichtlich der finanzierenden Bank, wie die onc-Firmenchefin Heidi Brendle bei der

Besichtigung vor Ort betonte: «Uns war ein loyaler, solider Partner, am Ort verwurzelt, wichtig. Das galt auch bei der Auswahl der Handwerker. Raiffeisen hat ausserdem das attraktivste Angebot gemacht.» Für den Bauherrn onc, der im Sarganserland Grundstücke verkauft und Liegenschaften vermietet, war das Projekt so etwas wie Neuland, ein Experiment letztlich mit höchst erfolgreichem Ausgang.

Bisher hatte sich die Firma im Umbau von bestehenden Objekten einen Namen in der Branche gemacht. In Mels nun trat sie erstmals als Bauherr auf und hat gleich ein Meisterstück hingelegt. Der Begründer und geistige Vater der Überbauung, Thomas C. Brendle, ist leider viel zu früh und mitten im Leben stehend im November 2009 verstorben: Für ihn war das Mehrfamilienhaus ein Traum, eine Herzensangelegenheit und die Möglichkeit, einen nachhaltigen Beitrag für die Umwelt zu leisten. Dem Familienvater, stets innovativ und ideenreich, war es immerhin vergönnt, noch beim Tag der offenen Türe Ende September 2009 dabei zu sein. Er hinterlässt der Umwelt ein wegweisendes Vorzeigeobjekt grüner Prägung.

■ PIUS SCHÄRLI