

Mehr Wohlbefinden, mehr Ökologie

«Grüner wohnen», so lautet die Leitidee der Initianten der ersten Minergie-P-Wohnüberbauung der Ostschweiz. Die Oscar Neher & Co. AG realisiert die Überbauung auf dem ehemaligen industriell genutzten OMAG-Areal in Mels SG.

Nach der Umzonung des 7500 m² grossen Areals von einer Industrie- in eine Wohnzone sollte es fast fünf Jahre dauern, bis auf dem Grundstück unter der Regie von Thomas C. Brendle, Bauherr, und Bruno Schlegel, Architekt, ein adäquates Objekt realisiert wurde – ganz nach dem Sprichwort «Gut Ding will Weile haben». Um die hochgesteckten Ziele zu erreichen, stellten die beiden eine Equipe von Spezialisten zusammen: Der Teamgedanke, das Vertrauen, die Flexibilität und das technische Wissen waren dabei ausschlaggebende Kriterien.

Klarer Bedürfniskatalog

Die Forderung des Bauherrn bestand darin, das Thema Nachhaltigkeit in allen Bauphasen in den Vordergrund zu stellen. So wurde das Ziel formuliert, dass der Baukörper auch in 15 Jahren als moderner und attraktiver Bau wahrgenommen wird. Weitere Voraussetzungen waren: Die Überbauung ist CO₂-neutral, kommt ohne Erdöl aus, steht für tiefe Nebenkosten und verfügt über ein umfassendes Lüftungskonzept. So profitieren zukünftig 48 Mieterinnen und Mieter von einer hohen Wohnqualität, besserem Wohlbefinden und tiefen Nebenkosten.

Plus de bien-être, plus d'écologie

«L'habitat écologique», telle est l'idée directrice des initiateurs du premier complexe résidentiel Minergie-P en Suisse orientale. La société Oscar Neher & Co. AG construit ce complexe sur l'ancien site industriel d'OMAG à Mels (SG).

Après la réaffectation de ce site industriel de 7500 m² en zone résidentielle, il aura fallu attendre près de cinq ans pour qu'un immeuble apparaisse sur ce terrain, sous la houlette de Thomas C. Brendle, maître d'ouvrage, et de Bruno Schlegel, architecte. Les chefs-d'œuvre prennent du temps, dit-on. Pour atteindre les objectifs fixés, très ambitieux, les deux partenaires ont constitué une équipe de spécialistes. Critères déterminants: l'esprit d'équipe, la confiance, la flexibilité et le savoir-faire technique.

Un cahier des charges très clair

L'exigence du maître d'ouvrage était de mettre l'accent sur la durabilité au cours de toutes les phases de la construction. Il a notamment formulé l'objectif que l'immeuble puisse encore être considéré comme moderne et attrayant dans 15 ans. Autres conditions incontournables: il fallait que l'immeuble soit neutre en CO₂, n'utilise pas de mazout, génère peu de charges et dispose d'un système général de ventilation. Ce faisant, 48 locataires pourront profiter à l'avenir d'une qualité de vie élevée, d'un bien-être accru et de faibles charges.

Più benessere, più ecologia

«Vivere in modo più ecologico» è l'idea di base di chi ha avviato la costruzione del primo complesso residenziale in conformità ai criteri Minergie-P nella Svizzera orientale, realizzato dalla ditta Oscar Neher & Co. AG sull'ex area industriale della OMAG a Mels SG.

Dopo il riassetto dell'area con una superficie di 7500 m² da zona industriale a residenziale, avrebbero dovuto passare quasi cinque anni prima che sul terreno venisse realizzato uno stabile adeguato sotto la guida del committente Thomas C. Brendle e dell'architetto Bruno Schlegel; proprio come dice il proverbio: «presto e bene non stanno insieme». Per raggiungere gli ambiziosi obiettivi, hanno istituito un'équipe di specialisti: i criteri determinanti erano la capacità di lavorare in squadra, la fiducia, la flessibilità e la conoscenza tecnica.

Elenco chiaro delle esigenze

Per il committente, la sostenibilità doveva essere prioritaria in tutte le fasi. L'obiettivo è così diventato quello di fare in modo che la struttura venga percepita come moderna e attraente anche a distanza di 15 anni. Come requisito, il complesso residenziale avrebbe anche dovuto essere CO₂ neutrale, non richiedere petrolio, garantire costi accessori bassi e disporre di un vasto progetto di areazione. Così in futuro i 48 locatari beneficeranno di un'elevata qualità abitativa, di un migliore benessere e di bassi costi accessori.

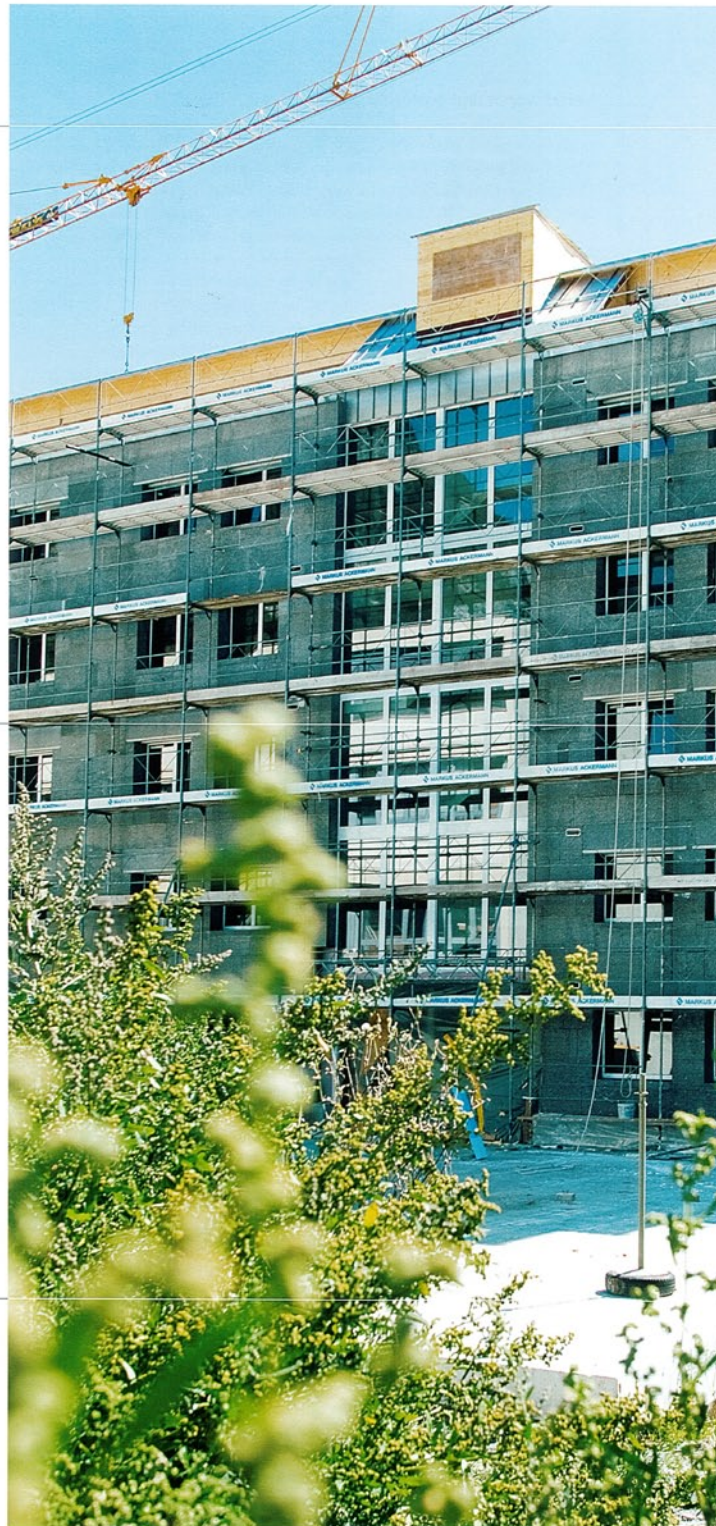


Bild Photo Foto
Passives Energiekonzept für 48 Wohnungen
Un concept d'énergie passive pour 48 logements
Progetto di energia passiva per 48 abitazioni



Verschworen und professionell

Dass Teamwork mehr als ein Schlagwort ist, bewiesen die Verantwortlichen des Projekts OMAG auch im Gespräch. So beantworteten sie die Fragen zur Überbauung an einem Round Table. [presto] sprach mit dem Architekten Bruno Schlegel, mit Otmar Egli vom Dämmstofflieferanten swisspor und dem Verarbeiter Isolation Roland Wälti sowie dem Sto-Verantwortlichen Erich Heuberger.

Was waren die Gründe, den Schritt zu Minergie-P zu wagen?

Schlegel: Der Bauherr, Thomas C. Brendle, kommunizierte die Ausgangslage eindeutig. Zentrales Thema der Überbauung war die Nachhaltigkeit. Entsprechend wurde Minergie als Minimumstandard festgelegt. Es sollte sich jedoch bald zeigen, dass gar der Minergie-P-Standard im Rahmen des Möglichen lag – entsprechend starteten wir die notwendigen Planungen, um die strengen Auflagen zu erfüllen. Eine Frage, die wir zu beantworten versuchten, war, was heute nötig sei, um auch in 15 Jahren eine moderne und zeitgemässe Überbauung zu besitzen.

Und was braucht es?

Egli: Ich bin davon überzeugt, dass wir in zehn Jahren massiv höhere Erdölkosten haben werden. Deshalb ist die Idee, unabhängig von fossilen Energieträgern zu heizen, an sich schon ausgezeichnet. Die Mieter profitieren von gleichbleibenden Kosten und sind unabhängig von den extrem volatilen Marktpreisen des Öls.

Schlegel: Dieser Gedanke ist auch in der Philosophie des Baus ersichtlich: Dafür stellten wir die einfache Rechnung «Wohnkosten + Nebenkosten = Standardkosten für Neubauten» auf – die investierten Mehrkosten des Bauherrn sollten zu tiefen Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter führen, was wiederum zu durchschnittlichen Mietkosten führt.

Und werden diese Ziele erreicht?

Heuberger: Ja, wir können die Heizkosten extrem tief halten dank 30 cm dicken swisspor-EPS-Dämmplatten, kontrollierter Lüftung, dreifach verglasten Fenstern mit zwei verschiedenen Gasfüllungen, Vakuumisolation und Misapor-Glas-schaumschotter.

Wälti: Wir haben errechnet, dass die Leistung eines einzigen Haartrockners mit 1400 Watt ausreichen würde, um eine 4,5-Zimmer-Wohnung den ganzen Winter hindurch zu heizen – bei einer Aussentemperatur von minus 10 °C.

Dann müssten doch mehr Minergie-P-Überbauungen realisiert werden.

Schlegel: Das ist eben einer meiner Hauptkritikpunkte am Schweizer System. Sämtliche Nebenkosten können auf die Mieter umgewälzt werden.

Heuberger: Genau, nach wie vor werden Neubauten mit relativ tiefen Wohnkosten realisiert. Die Nebenkosten werden nur sekundär betrachtet – Ende Jahr erhalten Mieter dann eine horrend Rechnung, auf die sie nicht vorbereitet sind.

Egli: Aus diesem Grund plädiere ich schon lange für einen Energiepass, der Transparenz und somit auch Anreize schafft, nachhaltiger zu bauen. Bisher gibt es diese Anreize im Bereich der Sanierungen, bei Neubauten hinkt die Schweiz den umliegenden Nachbarländern ziemlich hinterher.

Was nehmen Sie aus diesem Projekt mit in die Zukunft?

Wälti: Wir funktionieren als ein Team, ziehen alle am gleichen Strick, haben dasselbe Ziel. Dies bildet eine ideale Voraussetzung, ein derart komplexes Projekt erfolgreich zum Ziel zu führen.

Heuberger: Wir haben einmal mehr gesehen, dass sich Qualität auszahlt – sei es hinsichtlich der gewählten Materialien oder sei es in Bezug auf die Partner.



Bild Photo Foto

Fassade mit 30 cm dicken Dämmplatten

Une façade couverte par des plaques d'isolant de 30 cm d'épaisseur

Facciata con pannelli isolanti da 30 cm

Une équipe soudée et professionnelle

Les responsables du projet OMAG ont montré au cours de l'entretien que, pour eux, l'esprit d'équipe n'était effectivement pas un slogan vide de sens. Ils se sont aimablement prêtés au jeu des questions/réponses lors d'une table ronde. [presto] s'est entretenu avec Bruno Schlegel (architecte), Otmar Egli (swisspor, fabricant de matériel d'isolation), Roland Wälti (maître d'œuvre pour l'isolation) et Erich Heuberger (responsable de Sto).

Qu'est-ce qui vous a poussés à oser le pari Minergie-P?

Schlegel: Le maître d'ouvrage, Thomas C. Brendle, a clairement planté le décor. Le thème central du projet était la durabilité. D'où le choix du label Minergie comme norme minimale. Très vite pourtant, chacun s'est rendu compte qu'il devait être possible d'atteindre la norme Minergie-P. Nous nous sommes donc mis d'emblée au travail pour répondre à ces exigences très strictes. Parmi les questions auxquelles nous avons tenté de répondre figure celle-ci: que faut-il aujourd'hui pour disposer dans 15 ans d'une construction qui soit encore au goût du jour?

Et que faut-il en l'occurrence?

Egli: Je suis convaincu que, dans 10 ans, le mazout engendrera des coûts beaucoup plus élevés. C'est dire si l'idée de chauffer le bâtiment sans recourir aux énergies fossiles va déjà presque de soi. Les locataires auront des coûts constants et ne dépendront pas de l'évolution extrêmement volatile des prix du pétrole.

Schlegel: Cette idée se retrouve aussi dans la philosophie de la construction. Nous avons fait un calcul tout simple: «frais de logement + charges = coûts standards pour les immeubles neufs». Le surcoût pour le maître d'œuvre devait se traduire par une réduction des charges pour les locataires, de manière à obtenir des coûts locatifs parfaitement dans la moyenne.

Et ces objectifs sont-ils atteints?

Heuberger: Oui, nous sommes parvenus à réduire au minimum les coûts de chauffage grâce à l'emploi de panneaux isolants EPS swisspor, à la ventilation contrôlée, aux triples vitrages à deux atmosphères de gaz différentes, à une isolation par le vide et à l'utilisation de mousse de verre Misapor.

Wälti: Nous avons calculé que la puissance d'un seul sèche-cheveux de 1400 watts suffirait à chauffer pendant tout un hiver une habitation de 4,5 pièces et ce, à une température extérieure de -10 °C.

Dans ce cas, il faudrait réaliser davantage d'immeubles Minergie-P.

Schlegel: C'est principalement l'une des principales critiques que l'on peut adresser au système suisse. Le hic, c'est que toutes les charges peuvent être répercutées sur les locataires.

Heuberger: Exactement. On continue à réaliser des immeubles à loyers relativement modérés, mais on n'accorde qu'une importance secondaire aux charges. En fin d'année, les locataires reçoivent alors une lourde facture à laquelle ils ne sont pas préparés.

Egli: C'est pour cette raison que je plaide depuis longtemps pour un passeport énergie qui créerait une certaine transparence et inciterait à construire de manière plus durable. Jusqu'à présent, les choses progressent surtout dans le domaine des assainissements. Dans les nouvelles constructions, la Suisse est plutôt à la traîne par rapport à ses voisins.

Quelles leçons tirez-vous de ce projet pour l'avenir?

Wälti: Nous fonctionnons en équipe, nous allons tous dans la même direction et nous avons tous le même objectif. C'est une condition essentielle pour mener à bien un projet aussi complexe.

Heuberger: Nous avons pu constater une fois de plus que la qualité paie, tant au niveau du choix des matériaux que de celui des partenaires.



Affiatati e professionali

Anche a parole i responsabili del progetto OMAG dimostrano che il lavoro di squadra non è soltanto un motto. Ecco come hanno risposto in una tavola rotonda alle domande sul complesso residenziale. [presto] ha intervistato l'architetto Bruno Schlegel, Otmar Egli del fornitore di isolanti swisspor e il posatore addetto all'isolamento Roland Wälti, così come il responsabile di Sto Erich Heuberger.

Perché giocare la carta Minergie-P?

Schlegel: Il committente Thomas C. Brendle ci ha spiegato chiaramente la situazione di partenza: elemento centrale del complesso residenziale era la sostenibilità. Minergie è quindi stato fissato come standard minimo, ma presto si è visto che era possibile raggiungere anche lo standard Minergie-P, così abbiamo iniziato le necessarie pianificazioni per soddisfare le rigorose condizioni. Una delle domande a cui abbiamo cercato di rispondere è cosa sia necessario oggi per avere anche tra 15 anni un complesso residenziale moderno e al passo con i tempi.

E cosa serve?

Egli: Sono convinto che tra 10 anni i costi del petrolio saranno nettamente maggiori. Quindi già soltanto l'idea di un riscaldamento senza fonti di energia fossile è straordinaria. I locatari beneficiano di costi che restano invariati e sono indipendenti dai prezzi del mercato del petrolio, estremamente volubili. Schlegel: Questo è visibile anche nella filosofia della struttura: abbiamo così formulato la semplice equazione «costi abitativi + costi accessori = costi standard per nuove costruzioni». I costi aggiuntivi a carico del committente dovrebbero portare a costi accessori bassi per i locatari, con conseguenti costi di locazione nella media.

E questi obiettivi vengono raggiunti?

Heuberger: Sì, riusciamo a tenere bassissimi i costi di riscaldamento grazie ai pannelli isolanti da 30 cm in ESP di swisspor, alla ventilazione controllata, alle finestre a tripli vetri con due diversi riempimenti di gas, all'isolamento sotto vuoto e alla ghiaia in vetroschiuma Misapor.

Wälti: Abbiamo calcolato che con il rendimento di un solo fon da 1400 watt si riscalderebbe un'abitazione con 4,5 stanze per tutto l'inverno con una temperatura esterna di -10 °C.

Allora si dovrebbero proprio realizzare più complessi residenziali Minergie-P.

Schlegel: Questa è proprio una delle mie maggiori critiche al sistema svizzero. Tutti i costi accessori possono essere riversati sul locatario.

Heuberger: Proprio così: come sempre le nuove costruzioni vengono realizzate a costi abitativi relativamente bassi. I costi accessori vengono considerati secondari e alla fine dell'anno i locatari ricevono un'inaspettata fattura esorbitante.

Egli: Ecco perché da tempo mi batto per un passaporto energetico, che crei sia trasparenza sia stimoli a costruire in modo più sostenibile. Finora questi stimoli c'erano per le ristrutturazioni, ma per le nuove costruzioni la Svizzera è piuttosto arretrata rispetto ai paesi confinanti.

Con questo progetto cosa portate nel futuro?

Wälti: Funzioniamo come team, remiamo tutti nella stessa direzione, abbiamo lo stesso obiettivo. Questa è una premessa ideale per riuscire a portare a termine un progetto così complesso.

Heuberger: Ancora una volta abbiamo visto che la qualità rende, sia a livello di materiali scelti che di partner.



Bild Photo Foto

Das Team (v.l.n.r.):

Bruno Schlegel, Architekt

Erich Heuberger, Sto AG

Roland Wälti, Gipser Wälti AG

Otmar Egli, swisspor AG

L'équipe (de g. à d.):

Bruno Schlegel, architecte

Erich Heuberger, Sto SA

Roland Wälti, Gipser Wälti AG

Otmar Egli, swisspor AG

Il team (da sinistra):

Bruno Schlegel, architetto

Erich Heuberger, Sto SA

Roland Wälti, stuccatore Wälti AG

Otmar Egli, swisspor AG