

Wie wollen wir leben?

Text | Kerstin Kopf Bilder | Niklaus Spoerri

Diese Frage – in all ihrer Komplexität – stand am Anfang der Quartiersentwicklung «Trift Horgen». Daraus entwickelt hat sich ein soziales und umweltverträgliches Bauvorhaben auf höchstem Niveau, das sich nicht nur an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert, sondern mit der Vorgabe eines autofreien Quartiers im Jahr 2010 durchaus Neuland betrat.

«Das Besondere an «Trift Horgen» ist zuallererst die private Bauherrschaft, die Trift AG mit ihren drei Gründungsmitgliedern, die sich von Anfang an einem ökologischen und sozialen Wertekatalog verpflichtet haben», betont Barbara Beckmann, die als Nachhaltigkeitsexpertin der EK Energiekonzepte AG aus Zürich bereits zahlreiche Bauvorhaben begleitet hat. Kurz nach Projektstart 2010 wurde sie mit ins Boot geholt und mit der übergeordneten Nachhaltigkeit für das gesamte Quartier betraut. Das gesamte Quartier – das sind insge-

samt vier Areale auf einer Fläche von knapp 40 000 Quadratmetern: Kuppe (30 Wohnungen, Fertigstellung und Bezug 2021), Fischenrüti (51 Wohnungen, in Umsetzung), Stotzweid (Wohnungen und Gewerbe, in Planung) und Mitte (historischer Bestand zur gemeinschaftlichen Nutzung). Insgesamt entstehen in den nächsten Jahren rund 120 Mietwohnungen samt Gemeinschaftsräumen sowie 3800 Quadratmeter Gewerbefläche für Handwerk und Dienstleistungen.

In bester Lage – mitten im Grünen und direkt über dem Zürichsee – gruppieren sich die fünf Häuser des Areals Kuppe um eine gemeinschaftliche Grünfläche.





Rund 120 Mietwohnungen samt Gemeinschaftsräumen und Gewerbeflächen entstehen auf den drei Arealen Kuppe, Fischenrüti und Stotzweid. Die historischen Gebäude der «Mitte» bleiben erhalten.
Illustration: Petra Loeffel, www.petraloeffel.ch



Das nachhaltige Quartierskonzept wurde vom Kanton Zürich mit dem Preis «Der Grüne Leu» ausgezeichnet.

Werkstattgespräche

Planungsgrundlagen für die Architekten und Architektinnen waren zum einen der Wertekatalog der Trift AG im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, der neben ökologischen und ökonomischen auch soziale Aspekte beinhaltet. Zum anderen wurde die EK Energiekonzepte AG mit einem umfassenden «Pflichtenheft Nachhaltigkeit» für das Quartierskonzept und die Realisierung beauftragt. Mit Erfolg: Seit 2016 wurde «Trift Horgen» bereits drei Mal mit dem 2000-Watt-Label (re)zertifiziert. «Möglich wurde das durch die intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten ab der ersten Projektstunde», erklärt Monika Hartmann Vaucher, Mitgründerin der Trift AG. Selbst Architektin, legte sie – neben Nachhaltigkeitsaspekten – besonderen Wert auf architektonisch qualitätsvolle Gestal-

tung. Dafür wurden gezielt vier separate Architekturbüros eingeladen, um jeweils eines der Areale zu planen. Damit am Ende des Tages alle an einem Strang ziehen, gab es regelmässige «Werkstattgespräche». Ein zeit- und kostenintensiver Prozess, der sich aber lohnte. «Die hochgesteckten Ziele konnten wir nur gemeinsam erreichen. Wir haben auch städtebaulich von dem Austausch untereinander und der Betreuung durch die Nachhaltigkeitsexpertin profitiert», pflichtet Corinne Zumstein, Projektleiterin bei Zach + Zünd Architekten und zuständig für das Areal Fischenrüti, bei.

Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

In unzähligen Planungsstunden wurde so ein Quartier für Menschen entwickelt, die eine nachhaltige Lebensform suchen: naturnah, mit geringem Ressourcen- und Energieverbrauch, weitgehend autofrei und mit regem sozialem Austausch. Kompakte Gebäudekörper mit guten Dämmstandards und die Nutzung solarer Gewinne (inklusive PV-Anlagen auf den Arealen Fischenrüti und Stotzweid) erlauben einen besonders effizienten Betrieb. Grosser Wert wird ausserdem auf eine Reduktion der grauen Energie gelegt. Nicht nur die Wahl entsprechender Konstruktionen und Materialien, sondern auch eine Optimierung der Wohnfläche pro Person tragen dazu bei: Alle Wohnungen wurden konsequent nach Personenhaushalten geplant und im Mietvertrag ist festgehalten, wie viele Personen für die jeweilige Wohnung

Zwei Fragen an Nachhaltigkeitsexperten Barbara Beckmann und Florian Sutter:

Wo liegen die grossen Herausforderungen im Bereich Nachhaltiges Bauen?

Barbara Beckmann: Die Betriebsenergie haben wir gut im Griff. Zukünftig geht es vor allem um die Reduktion des Ressourcenverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. Ein Ansatz dazu ist die Kreislaufwirtschaft. Doch diese ist am Bau besonders herausfordernd, weil jedes Gebäude aus einer Vielzahl an Materialien besteht und ein Unikat ist, was Standort, Nutzung, Rahmenbedingungen etc. betrifft. Noch dazu sind sehr viele unterschiedliche Interessensgruppen beteiligt: von der Bauherrschaft über Behörden bis zu den Planungsbeteiligten und Baustoffherstellern.



Welche weiteren Lösungsansätze gibt es?

Florian Sutter: In den Projekten bringen wir die unterschiedlichen Beteiligten zusammen und geben Ideen für Lösungen im Sinne der Nachhaltigkeit ein. Zudem engagieren wir uns dafür, Standards zu entwickeln, die die Umsetzung erleichtern – beispielsweise Tools für die Berechnung der grauen Energie und Treibhausgasemissionen. Sehr spannend sind auch erste Re-Use-Projekte, die langsam umgesetzt werden – z. B. der Recyclinghof Juch-Areal, bei dem wir dabei sein dürfen. Es braucht den Willen zur Innovation.

Barbara Beckmann ist gelernte Umweltwissenschaftlerin und Bauingenieurin und bei der EK Energiekonzepte Zürich als Nachhaltigkeitsberaterin im Bauen tätig. Florian Sutter ist gelernter Umweltingenieur und Teamleiter des Bereichs Nachhaltigkeit bei der EK Energiekonzepte Zürich.

vorgesehen sind. Ändern sich die Rahmenbedingungen – sei es durch Familienzuwachs oder flügge gewordene Kinder – wird innerhalb des Quartiers eine neue Lösung gesucht.

Intelligente Wohnungen

«Nachhaltiges Bauen ist ein vielschichtiger Prozess und umfasst weit mehr als den Bereich Umwelt und Ressourcenschonung», erklärt Beckmann. Ein soziales Miteinander gehört genauso dazu. Das Quartier bietet Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Es gibt Gemeinschaftsräume genauso wie private Rückzugsräume. Das Areal Mitte, bestehend aus einem historischen Ensemble mit Scheune, Gärtnerhaus und Waschhaus rund um einen Hof, bleibt erhalten und wird zum Treffpunkt. Neben einem geplanten Café, einer Velowerkstatt und einem Quartierssaal gibt es dort auch den «Trift-Schalter» – die Anlaufstelle für Fragen rund ums Quartiersleben und nachhaltige Verhaltensweisen. Die Wohnungen bestechen in allen drei Arealen

durch eine intelligente Grundrissgestaltung: Planungsvorgabe war eine Mindestgrösse von 14 Quadratmetern pro Zimmer. So bleiben Wohnungen langfristig flexibler nutzbar. Die Kombination aus dichter Belegung – ohne Komfortverlust – und möglichst einfachen Anpassungsmöglichkeiten bei sich ändernden Anforderungen (flexible Innenwände, nutzungsneutrale Räume, Gemeinschaftsnutzungen ausserhalb der Wohnräume etc.) war ein wesentlicher Faktor, um den Energiebedarf pro Person möglichst niedrig zu halten.

Die Kuppe wird bewohnt

Eine der revolutionärsten Massnahmen von «Trift Horgen» war wohl die weitgehend autofreie Planung des Quartiers, die fest im Wertekatalog verankert wurde. Was 2010 utopisch erschien, hat sich zwölf Jahre später – mit ausgebautem öffentlichem Verkehr – als zeitgemässe und zukunftsfähige Entscheidung erwiesen: 2021 konnten die ersten Mieter und Mieterinnen fristgerecht ins Areal Kuppe einziehen.

Auf 30 Wohnungen (mit 77 Personen) kommen aktuell lediglich acht vermietete Parkplätze. «Wir waren sehr gespannt, wie die Wohnungen angenommen werden», erinnert sich Hartmann Vaucher. «Immerhin geben wir vor, dass Bewohner und Bewohnerinnen – bis auf wenige Ausnahmen – ohne Auto einziehen. Auch die Anzahl der Personen pro Wohnung ist im Mietvertrag geregelt.» Trotz ungewohnter Vorgaben waren alle Wohnungen schnell vermietet. Ein klarer Beweis, dass Menschen bereit sind, für ein nachhaltiges Lebensumfeld Kompromisse einzugehen.

Diese relativieren sich ohnehin angesichts des wunderschönen Standorts: Mitten im Grünen direkt über dem Zürichsee gruppieren sich die fünf Holzhäuser des Areals Kuppe um eine gemeinschaftlich genutzte Wiese. Dafür gab es gleich zwei Preise vom Kanton Zürich: Die sehr spezielle Architektur der von Esch Sintzel Architekten geplanten Häuser wurde mit dem Architekturpreis 2022 für besonders qualitätsvolle Architektur ausgezeichnet und die Trift AG mit dem Sonderpreis «Der Grüne Leu» für das Quartierskonzept, das sich intensiv dem Thema Nachhaltigkeit widmet. Wie verdient der Nachhaltigkeitspreis ist, beweist ein Blick auf das erste Betriebsjahr. «Das Areal Kuppe liegt in der Summe der Kriterien Erstellung, Betrieb und Mobilität für Primärenergiebedarf und Treibhausgasemissionen bis zu 90 % unter dem Schweizer Durchschnitt», berichtet Nachhaltigkeitsverantwortliche Beckmann.

Aktuell ist das zweite Areal in Umsetzung: In Fischenrüti entstehen fünf weitere kompakte Wohnhäuser mit je 10–11 Wohnungen, geplant von Zach + Zünd Architekten – mit Fokus auf Nachhaltigkeit. ■

Zum Nachlesen

Begleitend zur Quartiersentwicklung ist im Chronos Verlag ein Buch erschienen:

Wohnen ist keine Ware

«Trift Horgen»: ein nachhaltig konzipiertes Quartier entsteht

Monika Hartmann Vaucher (Hg.), Architektin und Verwaltungsrätin der Trift AG

Fakten und Daten

Objekt Areal Kuppe

Name	Quartier Trift Horgen – Areal Kuppe
Ort	Horgen, Kanton Zürich
Höhe ü. M.	408

Gebäude

Realisierung (Zeitraum)	Ab 2020–2021
Anzahl Wohnungen	30 (5 Gebäude mit je 6 Wohnungen)
Energiebezugsfläche	2915 m ²
Gebäudehüllzahl	1,83

U-Werte

Fenster	0,89 W/m ² K (Hauptfassade) 0,81 W/m ² K (Rückfassade)
Boden gegen unbeheizt	0,14 W/m ² K
Wand gegen aussen	0,14 W/m ² K (Stirn) 0,15 W/m ² K (Längs)
Dach gegen aussen	0,11 W/m ² K

Energieversorgung

Wärmeversorgung	Fernwärme
PV-Anlage	Teilnahme an PV-Anlage auf Areal Fischenrüti

Energieberechnung

Heizwärmebedarf	18 kWh/m ² a
Wärmebedarf Warmwasser	21 kWh/m ² a

Zertifizierung

2000-Watt-Areal

Weiteres

Regenwassernutzung pro Haus 500 l Holzfass

Kontakte gesamtes Quartier TRIFT HORGEN

Bauherrschaft	Trift Bewirtschaftung von Grundstücken AG, 8032 Zürich, www.trift-horgen.ch
Architektur	Esch Sintzel Architekten GmbH, Zürich, www.eschsintzel.ch Zach + Zünd Architekten GmbH, Zürich, www.zachzuend.ch neon bureau ag, Zürich, www.neondeiss.ch , BGS + Partner Architekten AG, Rapperswil, www.bgs-architekten.ch , Bob Gysin+Partner AG, Zürich, www.bgp.ch manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen, www.manoa.ch
Baumanagement	BGS + Partner Architekten AG, Rapperswil, www.bgs-architekten.ch
Energie- und Nachhaltigkeitskonzept Quartier	EK Energiekonzepte AG, Zürich, www.energiekonzepte.ch
Mobilitätskonzept:	stadt raum verkehr, Birchler + Wicki, Zürich, www.stadtraumverkehr.ch

EK Energiekonzepte AG

8005 Zürich
www.energiekonzepte.ch