



Das Haus an der Eichliackerstrasse 11 in Winterthur gehört seit 2011 der Gesewo. Eine energetische Erneuerung erfolgte 2017, wegen Feuchtigkeit waren letztes Jahr weitere Massnahmen nötig.

Gesewo saniert Sechsparteienhaus mit Feuchteproblem

Dem Schimmel den Garaus gemacht

Die Gesewo übernahm 2011 ein hundertjähriges, denkmalgeschütztes Haus in Winterthur. Eine erste Fenstersanierung brachte ein altes Problem neu zum Vorschein: Schimmel. Um den Pilzbefall nachhaltig zu verhindern, wurden vergangenen Herbst verschiedene Massnahmen ergriffen. Der Hausverein trägt sie mit.

Von Rahel Perrot

Badezimmerfugen, Nahrungsmittel oder Wände – sie alle können von Schimmelpilz befallen sein. Schimmelpilzsporen sind alltägliche Bestandteile der Aussen- und Innenraumluft. Kritisch wird es erst, wenn sie auf feuchte Materialien treffen und genügend Nahrung beispielsweise in Form von Holz, Papier, Karton oder

auch Hautschuppen, Hausstaub oder Klebstoffen vorfinden. Dann entwickeln sich aus den unsichtbaren Sporen unliebsame, riechende und teils gesundheitsgefährdende Pilzbeläge. Gemäss Bundesamt für Gesundheit kann Schimmel in Wohnräumen gesundheitliche Folgen haben, von Atemwegs- über Augen-

und Hautreizungen bis hin zu chronischer Bronchitis und Asthma sowie allergischen Erkrankungen. Nichts also, das ignoriert werden sollte – und das man mietrechtlich auch nicht ignorieren darf. Denn ist der Schimmel durch äussere Einflüsse wie bauliche Mängel entstanden, ist die Vermieterin dazu verpflichtet, diesen zu beseitigen.

Sanierungsstrategie für vierzig Jahre

Nicht mehr ignorieren konnte die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo das Schimmelproblem in ihrer Liegenschaft an der Eichliackerstrasse in Winterthur. 2011 erwarb sie von einer Erbgemeinschaft das 1909 erstellte Mehrfamilienhaus. Die sechs Wohnungen verfügen über einen einfachen Ausbaustandard mit je einer eigenen Toilette im Treppenhaus. Im Keller befinden sich fünf einzelne Duschen – ein Relikt, an dem die Bewohnerinnen und Bewohner auch heute noch festhalten.

Seit den frühen 1990er-Jahren kauft die Gesewo Liegenschaften in und um Winterthur. Das Portfolio umfasst mittlerweile 16 Häuser, in denen insgesamt über 800 Menschen wohnen. «Darunter sind einige ältere Liegenschaften, bei denen das Thema Werterhalt dringend wird», sagt Emine Bischofberger. Die diplomierte Architektin ETH ist seit August 2020 bei der Gesewo zuständig für Erneuerungen und Unterhalt. Ihre Aufgabe ist es, die strategische Sanierungsplanung der nächsten vierzig Jahre sicherzustellen und die Bauleitungen zu beraten. Zudem unterstützt sie die Hausvereine bei der technischen Umsetzung des Unterhalts. «Bei selbstverwalteten Liegenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner selten vom Fach. Ab nächstem Jahr bieten wir ein dreistufiges Selbstverwaltungsmodell an. Je nachdem, für welches Modell sich die Hausvereine entscheiden, übernimmt die Gesewo mehr oder weniger Verwaltungsaufgaben und Unterhaltsarbeiten.»

Dem Schimmel auf den Grund gehen

Das erste Objekt, das Bischofberger bezüglich Sanierungsbedarf in Augenschein nahm, war das Mehrfamilienhaus an der Eichliackerstrasse. Bereits 2017 waren dort die Elektroinstallationen modernisiert, die Öl- durch eine Pelletheizung ersetzt, die Estrich- und Kellerdecken isoliert sowie die Küchenfenster ersetzt worden. «Diese energetischen Massnahmen waren wichtig und richtig», betont die Architektin. Sie haben allerdings auch zu einem veränderten Klima, sprich zu mehr Feuchtigkeit in den Wohnungen, geführt. «Alte Häuser sind nicht per se schimmelgefährdeter als neue. Jedoch bergen gerade energetische Sanierungen das Potenzial der Schimmelbildung, wenn die Erneuerungen nicht in ihrer Konsequenz für das Innenraumklima fertiggedacht werden», sagt sie. Der Schimmel an der Eichliackerstrasse liess nicht lange auf sich warten.

Die Gesewo liess die Situation durch einen Bauphysiker abklären. Als bautechnische Ursachen für den Schimmel identifizierte er die Wärmebrücke in den Aussenecken, eine ungenügende Wärmedämmung des Sichtmauerwerks sowie eine schlechte Feuchtepufferung der inneren Oberflächen der Aussenwände. Diese konnten nur wenig Feuchte speichern und waren praktisch luftundurchlässig. Hier wurde über Jahre Farbschicht um Farbschicht und Tapete über Tapete aufgetragen, die die Wände schliesslich abdichteten. Möbel, die zu nahe an die Aussenwände gestellt wurden, sorgten zusätzlich für die Senkung der Oberflächentemperatur und damit zu erhöhter Oberflächenfeuchte. Der Bauphysiker vermutete zudem, dass unzureichend gelüftet wurde. Die Schimmelanalyse im Labor ergab teils gesundheitsgefährdende Arten. Es brauchte nun griffige Massnahmen, die das Feuchteproblem an der Wurzel packten.

In Abstimmung mit dem Hausverein

Nebst dem professionellen Entfernen des Schimmels empfahl der Bauphysiker, eine atmungsaktive Innendämmung mit Calciumsilikat-Platten anzubringen. Diese Platten nehmen die Feuchtigkeit auf und geben sie kontrolliert an die Raumluft ab. Ihr hoher pH-Wert verhindert zudem die Schimmelpilzbildung. «Diese Massnahme allein hätte schon einen grossen Effekt gehabt», sagt Bischofberger. Im Hinblick auf die Zukunft sei sie aber unzureichend gewesen. «Die zu hohe Feuchtigkeit in den Wohnungen war damit noch nicht vom Tisch. Wir mussten auch die Nutzerseite, also die Bewohnerinnen und Bewohner ins Auge fassen.»

Die Liegenschaften der Gesewo sind in Hausvereinen organisiert. Diese beraten alle paar Monate über wichtige Belange und Projekte ihrer Liegenschaft. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zudem zuständig für Hauswartarbeiten wie kleinere Reparatur-, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten. Renovatio-



Pragmatisch und günstig: Fenster mit Lüftungsschlitzen, die individuell eingestellt werden können. Das war den Bewohnenden wichtig.

Baudaten

Bauträgerin

Gesewo, Winterthur

Architektur

Emine Bischofberger, Leiterin
Erneuerung und Unterhalt, Gesewo

Bauleitung

Beat Schütz, Leiter Bau, Gesewo

Unternehmen

Corti Bau AG (Baumeister)
Fenster Keller AG (Fenster)
Malerei Wülser & Partner (Gipser/Maler)
Renson Sonoslot (Fensterlüftung)
Max Schweizer AG (Schimmelbeseitigung)

Umfang

1 MFH, 6 Wohnungen

Sanierungsarbeiten

Schimmelsanierung, diffusionsoffener Wandaufbau mit Calciumsilikat-Platten (inwendig), Fensterersatz mit Fensterlüfter (natürliche Lüftung), Einbau Dunstabzug (Abluft) in Küche

Baukosten

CHF 284 000

Mietzinsbeispiele (Durchschnitt)

3-Zimmer-Wohnung:
CHF 809 + CHF 168 NK

4-Zimmer-Wohnung:
CHF 986 + CHF 203 NK

Die Mietzinserhöhung aufgrund der wertvermehrenden Investitionen beträgt 1,4%



In den Küchen wurden Dampfabzüge mit Abluft installiert. Für die Öffnungen in den Fassaden, die dadurch nötig wurden, fand man mit der Denkmalpflege gute Lösungen.

nen und Erneuerungen plant die Gesewo in enger Abstimmung mit dem Hausverein. So auch bei der Schimmelsanierung an der Eichliackerstrasse. Bischofberger erklärt das Prozedere: «Der Hausverein wählt aus der Bewohnerschaft Delegierte für die Baukommission. Diese fungiert als Schnittstelle zwischen Haus und Genossenschaft.» Damit solle sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der Bewohnenden berücksichtigt würden und in die Entscheidungsfindung einfließen. Es bedeute aber auch, dass mehr Zeit benötigt werde, da die Baukommission zurück ans Haus rapportiere. «Diese extra Schlaufe bringt aber klare Vorteile mit sich», ist die Architektin überzeugt. «Mit der Perspektive der Bewohnenden kommen wir zu besseren Lösungen. Und: Die Akzeptanz der Massnahmen wird massgeblich erhöht.»

Fenster mit Lüftungsschlitzen

Gemeinsam entschied man sich, in den Schlafzimmern dreifach isolierte Fenster mit Lüftungsschlitzen anzubringen sowie in den Küchen Dampfabzüge mit Abluft zu installieren. «Den Bewohnenden war es wichtig, die Lüftung selbst und individuell einstellen zu können», sagt Bischofberger. Eine Komfortlüftung sei daher nicht in Frage gekommen. «Die Fensterlüfter sind eine pragmatische und zugleich kostengünstigere Variante.» Ganz günstig wurden die Fenster jedoch nicht: Der Denkmalschutz machte Auflagen. Ursprünglich hatte das Haus Segmentbogenfenster, die nun wiederhergestellt wurden. Der finanzielle Mehraufwand habe sich aber gelohnt, die Zimmer seien jetzt deutlich heller. Auch für die Öffnun-



An den Innenwänden sorgen neu atmungsaktive Calciumsilikat-Platten für einen regulierten Feuchtigkeitsaustausch. Auch ästhetisch überzeugt die Lösung: Samt Kalkputz ist der Wandaufbau nur drei Zentimeter dick.

gen, die in den Fassaden wegen der Dampfzüge nötig wurden, fand man mit dem Denkmalschutz gute Lösungen, sagt die Architektin. Das Thema Finanzierbarkeit habe bei den Diskussionen um Massnahmen aber immer wieder eine wichtige Rolle gespielt: «Wir bewegen uns ständig im Spannungsfeld zwischen Kostenmiete, Höhe des vorhandenen Erneuerungsfonds und Werterhalt der Liegenschaft.»

Die eigentlichen Arbeiten wurden im Herbst 2022 durchgeführt und dauerten rund zwei Monate. Die Schimmelentfernung wie auch die Sanierungsarbeiten erfolgten im bewohnten Zustand. Wochenweise wurde jeweils eine Etage gemacht. Einige der Bewohner:innen legten ihre Ferien so, dass sie nicht zuhause waren, erzählt Bischofberger. Bei der eigentlichen Schimmelentfernung durften sich ohnehin keine Bewohnenden im Raum aufhalten. Die ausführenden Fachleute trugen Masken.

Individuelle Lösungen gefragt

Die Wohnerfahrungen während der ersten Monate nach der Sanierung seien durchwegs positiv, sagt Bischofberger. Das vorher feuchte Klima in gewissen Zimmern sei verschwunden. «Für die Bewohnerschaft war unklar, wie der neue Wandaufbau mit Calciumsilikat-Platte und Kalkputz nach Fertigstellung ästhetisch daherkommen würde», sagt sie. «Doch die Gipser- und Malerarbeiten wurden sorgfältig ausgeführt. Der drei Zentimeter dickere Wandaufbau fällt kaum auf.»

Mit der Schimmelsanierung hat die Gesewo wertvolle Erfahrungen gesammelt. Ein Patentrezept für die Zukunft hat sie damit aber nicht. Bischofberger: «Wir müssen jede Liegenschaft individuell anschauen, denn bei jeder ist die Ausgangslage anders, sind die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter unterschiedlich.» ■

Wie umgehen mit Schimmel?

Auf der Website des Bundesamts für Gesundheit (BAG) finden sich Merkblätter diverser Anbieter. Sie erklären, wie man Schimmel messen kann, wie man bei einer Sanierung vorgehen soll und was in Punkto Mitarbeitendens-

cherheit bei der Sanierung zu beachten ist. Viele nützliche Informationen für Bewohnende und Vermieter sind ebenfalls zusammengetragen. www.bag.admin.ch > Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel