

Zum Luxus gehört auch EIB

Richard Staub

Die Eigentumswohnungen des Forsterparks am Zürichberg sind luxuriös ausgerüstet. Ihre Bauweise und die Haustechnik sind auf Energieeffizienz getrimmt. Für Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG als Investor war es klar, dass dazu auch moderne Bustechnik gehört.

Der Stadtzürcher Wohnbaumarkt hat sich in den letzten Jahren sehr stark auf den Sektor Premium konzentriert. Offensichtlich haben nicht wenige Eigentümer ihr Haus im Vorort verkauft und sind mit dem notwendigen Kleingeld in die Stadt zurückgekehrt, wo sie von Investoren dankbar empfangen wurden. Seien es schicke Wohnungen am See, Lofts in Zürich West oder Eigentumswohnungen, allen ist gemeinsam: Sie sind gestylt, verfügen über einen hohen Ausbaustandard und sind teuer. Bevorzugte Klientel: «DINKS» = Double income, no kids.

Nun gibt es also auch am Zürichberg, dem traditionellen Wohnsitz gehobener Kreise in Zürich, noch einige grüne Flecken. Auf einem solchen wurde die Überbauung Forsterpark (Bild 1) errichtet. Sie besteht aus drei Häusern mit 24 Eigentumswohnungen, die auf zwei Einstellhallen stehen. Es handelt sich um einen Beton-Skelettbau mit Betondecken (26 cm), vorgefertigten Betonpfeilern (25 x 25 cm) sowie Backsteinwänden zum Treppenhaus. Die Raumhöhen im Gartengeschoss betragen 2,66 m, in den übrigen Geschossen 2,57 m. Die Gebäude sind sehr stark wärmedämmend.

Hoher Standard, auch in der Haustechnik

Als Sonnenschutz stehen Lamellen mit Motorantrieb zur Verfügung. An den Südfronten dienen elektrisch betriebene Storen als Sonnenschutz für die grossen Balkone. Alle Räume verfügen über kontrollierte Wohnungslüftung. Pro Wohnung ist ein separates Lüftungsgerät im

Technikraum UG platziert. Die Einblasöffnungen der Zuluft befinden sich im Fensterbereich der Wohnungen. Jede Wohnung hat einen separaten Wasch- und Trockenraum.

In der Poggenpohl-Küche stehen als Apparate Glaskeramikkochfeld, Bedienungselement, Geschirrspüler, hochliegender Backofen, Dampfgarer, Dampfzug und 4-Stern-Kühlschrank zur Verfügung – alles Geräte mit hohem Standard. Die Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien und gepflegten Details ausgestattet (Bild 2): Parkett aus Mahagoni oder Eiche, Marmor in den Bädern, Cheminée usw. Die nicht tragenden Zimmerwände sind als Gipsständerwände ausgebildet, wodurch die Raumeinteilung individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann.

Bild 1: Blick auf den Forsterpark. Quelle: Schaeppi





Die Gebäudetechnik muss dem Niveau entsprechen

Richard Staub unterhielt sich mit Heiner A. Schaepi, Partner Schaepi Grundstücke, über den Forsterpark und die eingesetzte intelligente Haustechnik.

Die Gebäudetechnik im Forsterpark zeichnet sich durch einen sehr hohen Standard aus. Warum?

Schaepi: Die Eigentumswohnungen wurden generell mit einem sehr hohen Ausbaustandard geplant, das sieht man etwa an den Poggenpohl-Küchen oder den edlen Bodenbelägen. Damit war klar, dass auch die Gebäudetechnik diesem Niveau entsprechen muss.

War die Flexibilität und Dichte der Anschlüsse, beispielsweise für Telefon und EDV-Netz, eine Vorgabe von Ihnen?

Schaepi: Die grosszügigen 2-Zimmer-Wohnungen mit 180 m² ermöglichen eine freie Wanderteilung. Was nützt Ihnen die, wenn nicht auch die Anschlüsse entsprechend flexibel gestaltet sind?

Warum wurde für Beleuchtung und Beschattung der Europäische Installationsbus EIB eingesetzt?

Schaepi: Dies geschah auf Grund der Empfehlung von Planer und Elektroinstallateur. Dem war eine Analyse von EIB und LON vorausgegangen. Für uns musste es klar ein Standard sein, den es auch noch in zehn Jahren gibt.

Wie hat sich die Bustechnik bisher bewährt?

Schaepi: Am Anfang dauerte es eine Weile, bis alles funktionierte, beispielsweise die zentralen Funktionen für Beleuchtung und Beschattung. Von den Eigentümern haben wir bis jetzt keine Reklamationen gehört.

Wie beurteilen sie das Preis-Leistungs-Verhältnis des EIB?

Schaepi: EIB ist Luxus, sicher ein «Nice to have» auf einem Hochpreisniveau! Aber er bietet dafür eine grosse Flexibilität, die vielen erst im Lauf der Benutzungszeit bewusst werden wird. Wir können mit dem Bus natürlich exklusive Wünsche wie spezielle Lichtschaltungen oder die zentrale Bedienung über Touch-Panel anbieten. Aber bei den Käufern ist EIB im Moment noch kein Thema – eher schon eine gute Kommunikationsverkabelung.

Wird aus Ihrer Sicht als Investor künftig mehr Bustechnik im gehobenen Wohnungsbau eingesetzt?

Schaepi: Im Hochpreissegment wahrscheinlich schon. In einem preislich normalen Eigentumswohnungs- oder Einfamilienhaussegment nur, wenn die Komponenten etwa um die Hälfte billiger werden. Ich denke da vor allem an jüngere Bauherren.

Die Elektroinstallation wurde auf hohen Komfort und Flexibilität ausgelegt. Hier einige Ausstattungsmerkmale:

- Es wurde serienmässig ein EIB-Bussystem für individuelle Lichtgestaltung in Allgemeinräumen und in Wohnungen installiert. Die Jalousien und Sonnenstoren sind gemeinsam von einer zentralen Wetterstation gesteuert.
- Die Häuser verfügen über Energie sparende elektrische Installationen. Die Beleuchtung in allen Korridoren, Treppen, Eingängen und Aussenbereichen erhielten elektronische Vorschaltgeräte.
- Für die Grundbeleuchtung der Wohnungen wurden Halogen-Einbauleuchten längs den Fensterfronten und den wohnungsinternen Zugängen installiert.
- Jede Wohnung hat eine Video-Gegensprechanlage mit Gegenstationen bei der zentralen Briefkastenanlage, im Mittelposten der Einfahrt sowie bei den oberirdischen Hauseingängen. Sämtliche Telefonanschlüsse (sechs pro Wohnung) sind ISDN- und internetfähig.
- Für Musikanlagen wurden Rohre sternförmig zu den Lautsprecheranschlüssen in der Wand verlegt. In vorgefertigten Betonpfeilern sind Elektroanschlüsse für Geräte integriert (Bild 3).
- Jede Wohnung verfügt über einen zentralen Schrank und eine zentrale Steigzone beim Wohnungseingang für Heizverteiler, Elektroverteiler, ISDN- und TV-Installation sowie EIB-Komponenten.

Bedienung mit Touch-Panel

Günter R. Käser wohnt in einer der Dachwohnungen. Ihn sprach neben der Lage und dem hohen Ausbaustandard die angebotene haustechnische Ausrüstung an. In erster Linie waren dies die Kommunikationsleitungen, mit denen er problemlos seinen Arbeitsplatz mit umfangreicher EDV-Ausrüstung im Hintergrund erschliessen konnte.

Käasers Wünsche gingen aber noch weiter, und er war froh, dass sie der EIB-Systemintegrator auch erfüllen konnte. So ist er heute in der Lage, seine Wohnung zentral von einem Touch-Panel beim Wohnungseingang (Bild 4) aus zu steuern. Auf dem erscheint bei Berührung der Grundriss der Wohnung mit den einzelnen Leuchten und Jalousien als Symbolen. Durch Berühren geht ein Popup-Menü auf, mit dem der gewünschte Schaltzustand angegeben wird. Im Hintergrund wirkt Schweizer Technik namens EIBlet, die die Telegramme auf dem Bus mit Webtechnik verbindet (Bild 5). Deshalb stehen die Steuermöglichkeiten bei Bedarf auch über Internet auf einem normalen Browser zur Verfügung. Szenen, die mehrere Lichtgruppen und Jalousien über einen Fingerdruck auf den gewünschten Wert bringen, komplettieren die Anlage.

Allerdings: Auch in diesem Projekt finden wir ausser für Beleuchtung und Jalousie in jedem Gewerk ein anderes Steuersystem. Wenn Günter Käser also auch die Lüftung über seinen Touch-Panel bedienen möchte, bedingt dies schon wieder einen grossen Schnittstellen-Aufwand. Trotzdem ist der serienmässige Einsatz von EIB sicher eine Pionierleistung.

Wird das Beispiel Forsterpark Schule machen? Gemäss den Aussagen des Investors sollte man es meinen (siehe Kasten). Noch hängt es allerdings vom Zufall ab, ob mindestens einer der beteiligten Partner – Bauherr, Architekt, Planer oder Installateur – überdurchschnittlich informiert und engagiert ist. Für das Image der Bau- und Gebäudetechnikbranche auf jeden Fall immer ein Lichtblick am Horizont.

Autor

Richard Staub, www.bus-house.ch

Beteiligte

Bauherrschaft

Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG, 8036 Zürich

Architekt

Fischer Architekten, 8049 Zürich

Haustechnikplaner

Herbert Hediger Haustechnik AG, 8045 Zürich

Elektroinstallation/EIB-Systemintegration

Hans Schibli AG, 8030 Zürich

Einige Daten zur EIB-Technik im Forsterpark

- 3 Bereiche
 - 28 Linien
 - 1200 Geräte (Teilnehmer)
 - 4474 Gruppenadressen
 - 8933 Verknüpfungen
 - 4 Gerätehersteller (ABB/Feller/Multronic/Siemens)
- Störmeldungen einzelner Anlagen werden über Binäreingänge gesammelt und auf einem Meldetableau angezeigt. Die Jalousien und Sonnenstoren werden über eine zentrale Wetterstation sonnenstandsnachgeführt und vor Wind und Regen geschützt. Die durchgehende FL-Beleuchtung in den Liftschächten wird je nach Zeit und Annäherung von Personen entsprechend gedimmt.



Bild 2 (linke Seite): Innenräume mit hochwertiger Ausstattung, Quelle: Schaeppi

Bild 3: Anschlussstellen in den vorfabrizierten Stützen, auch für Musikanlagen, Quelle: Bus-House



Bild 4: Das zentrale Touch-Panel in der Wohnung Käser, Quelle: Bus-House