

Wohnpark Balance in Bülach

Neubau nachhaltig konzipierte Wohnüberbauung

Lage: Der „Wohnpark Balance“ in Bülach befindet sich an einer auch mit ÖV gut erschlossenen und ruhigen Lage im Grossraum Zürich.

Objekt: Die Überbauung mit 6 MFH und total 90 Wohnungen wurde im Auftrag von 3 institutionellen Investoren, durch S+W+S Architekten, Schwyz/Winterthur und die Balance Generalunternehmung konzipiert. Umgebung, Autoeinstellhalle und Blockheizkraftwerk wurden dabei im Miteigentum aufgeteilt. Die Stiftung Abendrot hält 3 MFH mit total 50 Wohnungen. Die vielfältigen Wohnungsgrundrisse verfügen über lichte, offene Räume, einen einfachen aber komfortablen Ausbau sowie ausserordentlich grosszügige Balkone. Balance hat sich zum Ziel gesetzt, einen qualitativ hochstehenden und dabei menschlichen Bauprozess zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde auf das System der Bauhütte zurückgegriffen. Bei dieser Betriebsform bilden Handwerker verschiedener Berufsgattungen unter der Leitung des Generalunternehmers ein Team. Auch die Bauweise ist nachhaltig: Minergie-Standard, Flexibilität der Baustruktur, funktionale und solide Detailplanung, unbedenkliche Baustoffe.

Planungs- und Projektstand: Aufgrund chronischer Probleme mit Littering und Fremdnutzung Umgebungsanlagen aktuell Prüfung Verbesserungsmassnahmen Wohnumfeld und soziale Kontrolle (moderierter und partizipativer Prozess mit der Bewohnerschaft).



Standort	Wisentalstrasse 15/17/19, Süd-Weg 2/4, 8180 Bülach
Baujahr	2004-2006
Kauf Abendrot	2004 von 2 MFH, 2013 von 1 MFH
Anlageform	Direktanlage, Miteigentum 5/9 an Umgebung/AEH/Heizung
Anlagevolumen	CHF 29.32 Mio. (Stand 31.12.2021)
Nutzungsart	50 Wohnungen, 15 Bastelräume, 67 Autoeinstellhallenplätze

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	X	Fassade: Neubau Mienergie-Standard	2006
	B	Fenster: Neubau Mienergie-Standard	2006
	B	Dach: Neubau Mienergie-Standard	2006
	X**	Primärenergie: Gas (BKHW 25% Biogas), Therm. Solaranlage, Wärmepumpe	2006
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Liegenschaft verfügt über eine thermische Solaranlage
	1	Partizipativer Prozess für Verbesserung/Veränderung Wohnumfeld
	2	Weitgehende Kooperation mit Miteigentümern/Nachbarn

Bemerkungen: *Zur Zeit in Planung: Partizipative Aufwertung des Wohnumfelds. Anteil Gas (Blockheizkraftwerk & Gaskessel) an Primärenergie ca. 2/3. Mittelfristig ist Einsatz einer alternativen Primärenergie zu prüfen.*

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).