

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 1-2

Artikel: Im Sonntagskleid
Autor: Wildi, Robert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107138>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Die neuen Balkon-
türme bieten teils fast
doppelt so viel Platz,
die Fassade ist neu mit
hellen Keramikplatten
verkleidet.

Fotos: Merly Knörle

Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu)
sanierte zwei Hochhäuser in Bassersdorf

Im Sonntagskleid

Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) hat die Hüllen zweier Hochhäuser in Bassersdorf vollständig erneuert. Die Fassaden erhielten eine Isolation und eine Verkleidung aus Keramikplatten. Hochwertige Fenster sorgen für ausgezeichnete Dämmwerte. Zusätzliche Wohnqualität bieten die verglasten und in der Fläche teils fast verdoppelten Balkone. Dank vollständiger Verschlussbarkeit verwandeln sie sich in der kühlen Jahreszeit in Wintergärten.

VON ROBERT WILDI ■ Die Gründung der Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) im Jahr 1960 geht auf das damalige rasante Wachstum der Swissair zurück. Zusammen mit den Gemeinden und dem Kanton Zürich suchte die expandierende Fluggesellschaft nach Lösungen, um den gesteigerten Bedarf an Wohnraum für die immer zahlreicheren Angestellten zu decken. Flughafennähe und günstige Mieten waren wichtigste Voraussetzungen. So erstellte die juristisch von der Swissair unabhängige Silu im Lauf der Jahre

insgesamt elf Überbauungen mit 79 Gebäuden und 814 Wohnungen. In den letzten anderthalb Jahren hatte sie nicht nur die Folgen des Zusammenbruchs der nationalen Fluggesellschaft zu meistern (siehe *wohnen* 7-8/2002, Seite 7), sie hat auch baulich in die Zukunft investiert: In der Siedlung Silu 4, am Auenring in Bassersdorf, ragen zwei sanierte Hochhäuser in neuem Glanz in den Himmel.

Die beiden Wohnblöcke wurden in den Jahren 1967 und 1969 im Rahmen eines Gesamt- ▶

Die Siedlung Silu 4 in Bassersdorf. Zum Zeitpunkt der Aufnahme im September 2002 war das Hochhaus Auenring 29 noch eingerüstet, die Sanierung des Hauses 27 jedoch bereits abgeschlossen.



Blick auf die Vorderfassade mit Eingangsbereich. Die hellen Keramikplatten prägen das Erscheinungsbild.



In den Parterrewohnungen entstanden attraktive Wintergärten.



überbauungskonzepts erstellt und sind aus Backstein und Beton gefertigt. In jedem Haus befinden sich 33 Ein- bis Fünfstückerwohnungen. Die baulichen Auffrischungen seien bitter nötig gewesen, erzählt Hansjörg Boksberger. Der Architekt sitzt in der Silu-Geschäftsleitung und zeichnet innerhalb der Genossenschaft für sämtliche Baubelange verantwortlich. Als wichtigste Arbeiten nennt Boksberger die Sanierung der Aussenwände mit einer isolierten, hinterlüfteten Fassade aus Keramikplatten, den Einbau neuer und besser isolierter Fenster sowie die Flächenverdoppelung und Verglasung der Balkone. Mit der Bauleitung betraute man die Firma Thomet Bauleitungen in Kloten, die sich in einem vor zwei Jahren ausgeschriebenen Ideenwettbewerb durchsetzte. Im Januar 2002 konnten die umfangreichen Arbeiten begonnen werden. Schon Mitte August erstrahlte das sanierte Haus 27 im neuen, hellgrünen Kleid, vor Jahresfrist gesellte sich Haus 29 im hellblauen hinzu.

SELBSTREINIGENDE KERAMIKPLATTEN. Den neuen farblichen Auftritt verdanken die beiden Hochhäuser den von der Bauleiterfirma für die Fassadensanierung ausgesuchten Keramikplatten. Man habe bei der Wahl der Farben grossen Wert auf eine natürliche Eingliederung in die unmittelbare und von weiteren Wohnblöcken geprägte Umgebung gelegt. Einer der wesentlichsten Pluspunkte sei die aufgrund der glatten Oberfläche funktionierende Selbstreinigung der Platten.

«Bei Regengüssen werden Staub- und andere Schmutzpartikel regelrecht hinuntergespült», so Boksberger.

Für hinterlüftete Fassaden gilt die Keramiktechnik in Fachkreisen als besonders geeignet. Die Platten werden durch eine Aluminium-Unterkonstruktion gehalten. Eine 140 Millimeter starke Isolation rundet die Konstruktion ab. Bezüglich Ästhetik und Witterschutz könne für die Keramikfassade eine äusserst lange Lebensdauer erwartet werden, ist Hansjörg Boksberger überzeugt. Auch gegen Feuchtigkeit, Schall sowie Feuer biete die als bauphysikalisch sicher geltende hinterlüftete Fassade einen guten Schutz. Einziger Nachteil sei die nur bedingte Aufnahmefähigkeit von wärmender Sonneneinstrahlung im Winter. Dem gegenüber stehe ein verbesserter Hitzeschutz im Sommer.

HOCHWERTIGE FENSTER. Neben den Fassaden wurden auch die Fenster der beiden Bassersdorfer Hochhäuser erneuert. Das Fenster ist ein äusserst komplexes Bauteil. Es muss den verschiedensten, zum Teil widersprüchlichsten Anforderungen gerecht werden. Dazu gehören Schall- und Wärmeschutz, Luft- und Schlagregendichtheit, Belüftung und Belichtung eines Raumes, die Kommunikation nach aussen sowie die Wahrung der Intimsphäre. «Bei all diesen Anforderungen soll die Fensterkonstruktion auch noch eine lange Lebensdauer aufweisen», so Boksberger. Die alten Holz- und Kunststoffenster sowie Rollladenkasten und Simse der beiden Wohn-

Baudaten

Bauträger:

Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu), 8058 Zürich-Flughafen

Architektur und Bauleitung:

Thomet Bauleitungen und Planungen, Kloten

Fassadenbau:

Arge Fassadenbau: R. Spleiss AG, Zürich, Gadola Fassaden AG, Zürich

Fenster:

Dörig Fenster, Zürich

Balkonverglasung:

Nufer Metallbaukomponenten AG, Wettingen (System Sunflex)
Ernst Fischer AG, Romanshorn (Montage)

Umfang:

2 Hochhäuser mit je 33 Wohnungen

Bauzeit:

Auenring 27:
Januar 2002 bis August 2002
Auenring 29:
Juli 2002 bis Dezember 2002

Gesamtkosten:

CHF 4,38 Mio.

blöcke genügten diesem Profil bei weitem nicht mehr. Sie wurden demontiert und durch neue Fenster sowie Fenstertüren aus Kunststoff ersetzt.

Dabei handelt es sich um Wärmedämm-Vollrahmenfenster mit zweifachem Isolierglas mit Gasfüllung und neutralem Reflexionsbelag. Isoliert ist auch die obere Rahmenverbreiterung der neuen Fenster. «Die Bauleiter sind sich allerdings bewusst, dass auch ein mit derart hochwertigen Werkstoffen gefertigtes Fenster nicht ohne weiteres alle Kriterien des komplexen Anforderungsprofils dauernd erfüllen kann», räumt Boksberger ein. Trotz modernster Konstruktions- und Fertigungstechnik bedürfe es einer regelmässigen Kontrolle und Instandhaltung, um frühzeitigen Abnutzungserscheinungen entgegenzuwirken.


BALKONE VERGRÖSSERT UND VERGLAST. Erst im Laufe der vor bald zwei Jahren aufgenom-

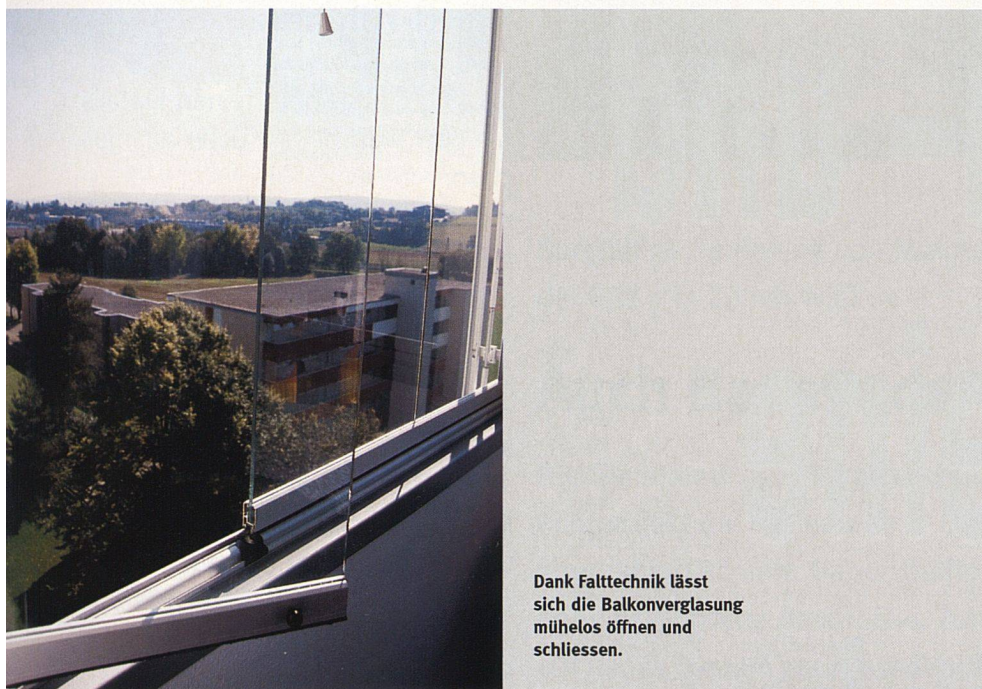
menen Renovationsarbeiten für Fassaden und Fenster entschied sich die Bauherrschaft dafür, den BewohnerInnen der beiden Hochhäuser am Auenring mittels einer Flächenvergrößerung sowie Einfachverglasung der Balkone eine zusätzliche Aufwertung der Wohnqualität zu sichern. Dabei entfernte man die alten Balkone vollständig und ersetzte sie durch eine Konstruktion mit vorgehängten Betonelementen. In der kalten Jahreszeit werden die teils fast doppelt so grossen Balkone dank der flexibel verschliessbaren Fensterglassegmente zum zusätzlichen Wohnraum in Form eines Wintergartens. Die Verglasung ist auch in den wärmeren Monaten dienlich und schützt vor lästigem Wind.

Die vergrösserten Balkone gehen indes nicht zu Lasten des übrigen Wohnraums, der davon nicht tangiert wird. «Diese Konstruktion bietet den Mietern einen echten Mehrwert und wurde von ihnen auch mit breiter Akzep-

tanz aufgenommen», freut sich Boksberger. In Absprache mit der Verwaltung habe man allerdings klare Richtlinien gegen Missbrauch dieser zusätzlich geschaffenen Fläche erlassen müssen. Diese gestatten ausdrücklich die Nutzung des Balkons/Wintergartens als Aufenthaltsort für sämtliche Jahreszeiten, nicht aber die Umwandlung in ein zusätzliches Schlafzimmer.

GÜNSTIGE MIETZINSE. Die Mieterschaft habe man stets über sämtliche Schritte des Umbaus gründlich informiert, so Boksberger. Die klare Informationspolitik sei unter anderem ausschlaggebend, dass von Seite der Mieter während der Sanierungsphase weder Reklamationen noch Unmutsäusserungen wegen der permanenten Baubelastung laut geworden seien. Im Gegenteil: «Die Mieter freuten sich auf ihre neuen Balkone und Wintergärten», so der Architekt. An zwei Orientierungsabenden jeweils ein halbes Jahr vor Aufnahme der Renovationsarbeiten konnten sämtliche BewohnerInnen der beiden Hochhäuser Fragen stellen und genossen in Bezug auf die konkrete bauliche Umsetzung Mitspracherecht. In einem Mieterspiegel hielt die Bauleitung fest, wann welche Arbeiten bei welcher Wohnung ausgeführt werden und sorgte somit für klare Verhältnisse.

Die Mietzinse in den Hochhäusern sind günstig. Bisher kostete dort eine Dreizimmerwohnung je nach Lage 808 bis 882 Franken inklusive Nebenkosten. Nach der Erhöhung um rund 190 Franken wird der Durchschnittspreis bei gut 1000 Franken liegen. Die moderaten Zinse haben ihren Grund: «Dank langjähriger Vorsorge und laufender Äufnung des Erneuerungsfonds pflegt die Silu nur etwa die Hälfte der Sanierungskosten auf die Mieter abzuwälzen», erklärt Hansjörg Boksberger. Wegen der Kulanz bei den Erhöhungen verzichtete man auch darauf, für die Periode des Umbaus Mietzinsreduktionen zu gewähren. Dafür kommen die neuen Preise erst ein halbes Jahr nach Beendigung der Umbauarbeiten zum Tragen. 



Dank Faltechnik lässt sich die Balkonverglasung mühelos öffnen und schliessen.

