Face-lifting für ein Hochhaus

Autor(en): **Zeiter, Nicole**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 4

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106586

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

FACE-LIFTING FÜR EIN HOCHHAUS

Das Hochhaus als Wohngebäude ist mit Vorurteilen belastet. Verschmäht als Mietskaserne, gilt es nicht als Inbegriff von Wohnqualität. Mit der sorgfältigen Gesamtrenovation des gut 30jährigen Wohnhauses in Allschwil brachte die Baselland-schaftliche Beamtenversicherungskasse ein Maximum an Wohnqualität ein.

Wie ein neuzeitliches Bürohaus ragt es in die Höhe, das Hochhaus an der Peripherie der Stadt Basel. Die helle Fassade, Reihen von gleichartigen Fenstern und türkisfarbene, verglaste Balkone erwecken den Eindruck zeitgenössischer Baukunst. Nur: Die Zeit der Hochhäuser ist längst vorbei. Das Hochhaus von Allschwil ist kein Neubau, sondern ein renoviertes Wohnhochhaus aus den sechziger Jahren.
Dreizehn Stöcke und ein Aufbau mit Attikawohnung machen das Gebäude aus, das 1963/64 nach damals modernsten Grundsätzen mit einer neuartigen, vorgehängten Betonfassade ausgerüstet wurde. Eine Renovation war selbst nach 30 Jahren nicht dringend, jedoch entsprach die Fassadenkonstruktion nicht mehr den Bestimmungen der Wärmeschutz-Verordnung, und die Fenster wiesen undichte Stellen auf. Die Fassade des Attikageschosses war allerdings bereits 1987 wärmegedämmt und mit einer hinterlüfteten Fassade versehen worden.

PROBLEMATISCHE BETONELEMENTE Die Basellandschaftliche liess von der Generalunternehmung einen Gebäudezustandsbericht mit bauphysikalischer Beurteilung erstellen, der die ungenügende Wärmedämmung bestätigte. Die Bauphysiker empfahlen in ihrem Gutachten die Entfernung der vorgehängten Betonelemente. Einerseits hätten sich Probleme mit der neuen Wärmedämmung ergeben, etwa eine unerwünschte Hinterlüftung oder Kondensation, andererseits wären die Betonplatten langfristig zum Sicherheitsrisiko geworden. Aufgrund dieser Resultate, aber auch um den Wohnwert des Hauses zu steigern und auf dem Wohnungsmarkt in Zukunft konkurrenzfähig zu bleiben, entschloss sich die Beamtenversicherungskasse zur Totalrenovation. Eine Sanierung einzelner Bauteile war gemäss Theo Sahl, zuständig für die Koordination und Durchführung der Sanierungen, generell kein Thema. Zu oft würde die Mieterschaft sonst mit Bauarbeiten belästigt. Die Beamtenversicherungskasse behandelt ihre langjährigen Mieterinnen und Mieter zuvorkommend. So orientierte sie die Bewohnerschaft bei einem Nachtessen über die Sanierungspläne. Sahl ist überzeugt, dass sich die Renovation und das Beibehalten des guten Verhältnisses zu den langjährigen Mieter/-innen für die Beamtenversicherungskasse langfristig bezahlt macht. «Wenn eine Liegenschaft immer in derselben Hand bleibt und die Miete während Jahren angemessen erhöht wurde, kann im Bedarfsfall einfacher saniert werden. Und die Erhöhung der Mietzinse nach der Sanierung wird in der Regel akzeptiert», betont Sahl.

FOTO: ERNST SCHWEIZER AG

Die neue Materialisierung und die Balkone verändern die Fassade markant.

NEUE GEBÄUDEHÜLLE Das Bauprogramm war ebenso umfassend wie anspruchsvoll: Innensanierung mit neuer Küche und neuem Bad; Fassadensanierung, neue Fenster, Balkonverglasung und Erweiterung der Balkontiefen um 0,6 m. Der Generalunternehmer regte die Verglasung der Balkone an, weil das Hochhaus mit Westlage häufig böigen Winden ausgesetzt ist und die bisher unverglasten Balkone deshalb nur beschränkt nutzbar waren.

Die veralteten Fenstersysteme verursachten erhebliche Energieverluste, und die Rolladenkasten wiesen Undichtigkeiten sowie schlechte k-Werte auf.
Damit die Betonplatten der Gebäudehülle überhaupt entfernt werden konnten, mussten die alten Fenster als erstes ausgewechselt werden, da diese an der Aussenschale befestigt waren. Der k-Wert der Fenster konnte damit markant gesenkt werden: Von etwa 2,8 W/m² K auf weniger als 1,6 W/m² K.

FOTO: GÜRTLER ARCHITEKTEN AG

Architektonisch interessant
Das Haus mit Erstellungsjahr 1963/64 hat einen für ein Hochhaus atypischen Windmühlengrundriss, das heisst, es besteht aus drei gegeneinander verschobenenen Wohnflügeln mit einem zentralen Treppenhaus in der Mitte. Damit bewirkte der Architekt die lärmtechnische Trennung der Wohnungen auf demselben Stock. Ursprünglich bestand die Fassade aus stockwerkhohen Sichtbetonplatten. Einen besonderen Charakter erhielt das Haus durch den dunkelgrünen Anstrich der Fensterrahmen.
Das Haus war eines der ersten Wohnhochhäuser im Kanton Baselland und das erste im damals noch ländlichen Allschwil. Die Idee, ein solches zu erstellen, stammte vom Generalunternehmer.
Im Laufe der Planungsarbeiten zog die Generalunternehmung den Architekten Christoph Gürtler junior bei, dessen Vater das Wohnhaus entworfen hatte. So konnte auf die noch existierenden Originalpläne zurückgegriffen und einige wichtige Merkmale des Hochhauses beibehalten werden.

Die alte Betonfassade wurde durch eine vorgehängte Alucopond-Fassade ersetzt. Sie besteht aus einer dünnen Verbundschicht aus Aluminium und Kunststoff. An den Seitenwänden mussten die grossflächigen Betonplatten den kleinformatigeren Ardalitplatten weichen. Auch hier ist die Reduktion des k-Wertes von etwa 1,3 W/m² K auf 0,3 W/m² K erheblich. Die Verbesserungen schlugen sich im Heizölverbrauch nieder; gegenüber dem Vorjahr konnten rund 19000 Liter Heizöl eingespart werden.

BEHAGLICHE SONNENWARME Balkone sind ein neuralgischer Punkt, wenn es um energetische Verbesserungen geht. Meist sind die Balkonplatten mit den Betondecken verbunden und bilden entsprechende Wärmebrücken. Durch verglaste Balkone kann dieser Effekt erheblich vermindert werden. Zu diesem Schluss kommt auch die Studie des Zürcher Ingenieurs Andreas Gütermann, der die Balkonverglasungen als Sanierungsmassnahme untersucht hat. Denn durch eine Verglasung verliert eine schlechte Wärmedämmung im Balkonbereich an Relevanz. Das Ausmass von allfälligen Energieeinsparungen will Gütermann jedoch bewusst nicht pauschal bezeichnen. Zu sehr ist dies abhängig vom individuellen Benutzerverhalten. Grundsätzlich sollte die Türe zwischen Balkon und Wohnraum jeweils nur geöffnet werden, wenn die Temperatur im verglasten Balkon höher als in der Wohnung ist.
Die Balkone in Allschwil wurden mit vollisolierten Glasfaltwänden ausgestattet. An den beiden Seiten wurden drehkippbare Fenster eingebaut, die eine optimale Lüftung des Balkons garantieren. Energetisch gesehen wirkt der verglaste Raum als Pufferzone, der die kühle Aussenluft, die später in den Wohnraum fliesst, aufwärmt und somit einen Klimaausgleich schafft.

FLEXIBEL JE NACH WETTERLAGE Die zum Teil langjährigen Mieterinnen und Mieter nutzen den gewonnenen Raum nun praktisch rund ums Jahr. Da die Faltwände in Schienen laufen, können sie ohne Kraftaufwand in Position gebracht werden. Nicht nur ältere Personen schätzen diesen Komfort.
Durch die geschickte Koordination der Arbeiten wurde eine äusserst kurze Bauzeit von nur sechs Monaten erreicht, und die Bewohnerinnen und Bewohner konnten während der Sanierung in den Wohnungen bleiben.

NICOLE ZEITER

Planung und Ausführung	GTP Baupartner AG Generalunternehmung 4127 Birsfelden
Bauherrin	Basellandschaftliche Beamtenversicherung 4410 Liestal
Beratender Architekt	Christoph Gürtler Gürtler Architekten AG 4056 Basel
Verglasungen	Ernst Schweizer AG Metallbau 8908 Hedingen