

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 61 (1986)

Heft: 12

Artikel: Sanierung eines Gesamtprojektes in Egg

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105479>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.12.2025

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

Die Mehrfamilienhäuser an der Püntstrasse 2–30 in Egg/ZH wurden in den Jahren 1967/68 als Gesamtprojekt, aufgrund einer Teilbauordnung, gebaut. Insgesamt wurden 4 dreigeschossige und 4 sechsgeschossige Wohnblöcke mit total 112 Wohnungen von 2½ bis 5 Zimmern erstellt.

Heute sind diese Häuser im Besitz von vier verschiedenen Eigentümern. Häuser Nr. 2/4/6 und 18: Baugenossenschaft Konkordia; Häuser Nr. 12/14/16: Baugenossenschaft Eigengrund; Häuser Nr. 20/22: privater Besitz; Häuser Nr. 24/26/28 und 30: Pensionskasse schweizerischer Regionalbanken und Sparkassen.

Alle Häuser wurden in Massivbauweise erstellt und mit konventionellem Flachdach ohne Dachvorsprünge versehen.

Schäden

Bereits nach 15 Jahren wiesen die Mehrfamilienhäuser beträchtliche, zum Teil bereits gut sichtbare Schäden auf, grösstenteils sogenannte «Hochkonjunkturschäden», wie sie häufig zu beobachten sind. Am augenfälligsten waren die diversen Putzschäden an den Fassaden, welche auf verschiedene Ursachen zurückzuführen waren; wie zum Beispiel mangelhafte Konstruktionsdetails bei horizontalen Rissen auf Deckenhöhe, unsachgemäße Ausführung der Verputzarbeit bei den spinnenartigen Fassadenrissen oder ungenügender Dachvorsprung (Blechbord) bei den Putzablösungen im Bereich des Dachrandes.

Fenster, welche nicht durch Balkonvorsprünge geschützt waren, wiesen starke Verwitterungsschäden auf, und Fassade wie Flachdach genügten den heutigen Anforderungen bezüglich Wärmedämmung von Gebäuden nicht mehr.

Sanierung

Die beiden Baugenossenschaften Eigengrund und Konkordia beauftragten das Architekturbüro E. Schenk AG; die Pensionskasse schweizerischer Regionalbanken und Sparkassen, das Architekturbüro Baumann + Peter mit dem Studium von Lösungsmöglichkeiten.

In der Folge schlossen sich die beiden Büros zu einer Architektengemeinschaft für die Durchführung des Sanierungs-

Sanierung eines Gesamtprojektes in Egg

Die Siedlung vor der Sanierung: schöne und verkehrsgünstige Lage zwischen Greifensee und Pfannenstiel, gut erschlossen durch Forchbahn und Straßen – aber getrübte Wohnfreuden durch starke Bau- schäden.



Die Siedlung vor der Sanierung: schöne und verkehrsgünstige Lage zwischen Greifensee und Pfannenstiel, gut erschlossen durch Forchbahn und Straßen – aber getrübte Wohnfreuden durch starke Bau- schäden.

Nach der Sanierung: Zu den bisherigen Vorzügen der Siedlung kommen nun weitere wie die verbesserte Wohnqualität, die bessere Harmonie mit der Landschaft (Walmdächer) und ein wesentlicher Beitrag an den Umweltschutz.



auftrages zusammen. Für die Sanierungsarbeiten wurden zwei verschiedene Lösungen erarbeitet:

Variante A

Hinterlüftete Fassade für die Häuser der Baugenossenschaften Konkordia und Eigengrund.

- Nachisolierung der Fassade mit 80 mm Mineralwolle.
- Wetterfeste hinterlüftete Verkleidung der Fassade mit Pelichrom-Platten, auf Alu-Profile montiert (reiner Witterungsschutz).
- Auswechseln der Fenster, welche der Witterung ausgesetzt sind. (Bei den Häusern 12, 14/16 sind diese bereits vorgängig durch Kunststofffenster ersetzt worden.)
- Überdachung der Flachdächer mit Walmdächern und Ziegeleindeckung. Nachisolierung auf dem bestehenden Flachdach.
- Nutzung der Dachräume für Estrichabteile.
- Erneuerung der Heizungsanlage mit modernem Kessel, Brenner, Steuerung und Kamin, dem neuen, reduzierten Wärmebedarf angepasst.

Mit dem System der vorgehängten Fassade erreichte man bezüglich Witterungsschutz ein optimales Resultat. Auch konstruktive Fehler (horizontale Schubrisse auf Deckenhöhe) konnten so dauerhaft gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

Variante B

Kompaktfassade mit mineralisch verputzter Außenisolation für die Häuser der Pensionskasse.

- Entfernen des bestehenden Farbanstriches auf dem Putzuntergrund.
- Aufziehen einer Sulbonit-Isolationsplatte von 5 cm und Verputzen derselben mit mineralischem EMPA-Putz.
- Ersetzen der Fensterbänke.
- Auswechseln der Fenster, welche der Witterung ausgesetzt sind.
- Überdachung der Flachdächer analog Variante A.
- Verglasung der Balkonischen mit Faltglaswänden (Sommer offen, Winter geschlossen). Durch diese Massnahme soll eine Pufferzone geschaffen werden, welche ebenfalls zu einer besseren Energiebilanz beitragen sollte.

(Leider konnte diese Massnahme bis heute nicht verwirklicht werden. Grund: Die verglasten Balkone werden zur Ausnutzung gezählt, welche dadurch überschritten würde! Eine sinnvolle Änderung der entsprechenden kantonalen Richtlinien wäre hier, im Sinne einer besseren Nutzung der passiven Sonnenenergie, fällig!)

- Erneuerung der Heizungsanlagen mit

modernem Kessel, Brenner, Chromstahlkamin und Steuerung, dem neuen, reduzierten Energiebedarf angepasst.

Kosten

Für die 64 Wohnungen der Genossenschaften Konkordia und Eigengrund wurden Fr. 2190 000.- an die Sanierungskosten aufgewendet (inkl. Heizungserneuerung), was pro Wohnung eine Investition von Fr. 34220.- ergibt.

Für die 48 Wohnungen der Pensionskasse wurden Fr. 1760 000.- an Sanierungskosten aufgewendet (inkl. Heizungserneuerung), was pro Wohnung eine Investition von Fr. 36700.- ergibt.

Heizperiode	Heizgradtag HGT	Verbrauch Liter	l/m^3 netto
1980/81	3648	110 400	9,40
1981/82	3617	113 140	9,63
1982/83	3365	99 380	8,47
1983/84	3798	113 110	9,62
1984/85	3689	112 300	9,56
1985/86	3814	89 100	7,58

Die neue Gebäudeisolation war Ende 1985 vollständig erstellt. Trotz wesentlich kälterem Winter (3814 gegen 3689 HGT) verminderte sich der Heizölverbrauch um 23 000 l oder 20%. Da der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung gleich blieb (etwa 28 000 l/Jahr), ist der Wärmebedarf für die Raumheizung um 27% gesunken.

Heizzentrale

Die Heizzentrale ist 20jährig und muss erneuert werden. Sie wird durch eine moderne Anlage mit 2stufigem Öl-brenner, Heizkessel für niedrige Abgas-temperaturen ($120^\circ C$), isoliertem Chromstahlkamin, Wärmemengenzähler für die einzelnen Häuser sowie elektronischer Steuerung und Betriebsdatenerfassung ersetzt. Diese Massnahmen werden den Heizölverbrauch um weitere 18 000 l senken.

Erwartungen übertroffen

Mit ihrem Entschluss für eine umfassende Sanierung der Liegenschaften in Egg haben die Bauherrschaften Wesentliches für eine Werterhaltung, ja sogar Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz für die nächsten Jahrzehnte getan. Die bisher erreichten Werte bezüglich Energieeinsparung haben die Erwartungen übertroffen. Die jährliche Einsparung an Heizöl von insgesamt rund 40% ist zudem ein wertvoller Beitrag gegen Luftverschmutzung und Energieverschwendungen und trägt auch zweifellos zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei.

Ba.

Mietzinse

Die Mietzinserhöhungen infolge der Sanierungskosten bewegen sich zwischen Fr. 120.- und Fr. 240.-.

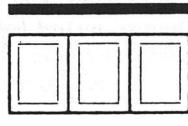
Nach den Sanierungsarbeiten sind bei den Genossenschaftswohnungen folgende Nettomietzinse erforderlich:

	Allg. WB	Freier WB
3 Zimmer	Fr. 644.-	Fr. 720.-
3½ Zimmer	Fr. 660.-	Fr. 815.-
4½ Zimmer	Fr. 760.-	Fr. 960.-

Die monatlichen Anzahlungen für Heizung und Warmwasser können andererseits, dank der Einsparung an Heizöl durch bessere Isolation, um durchschnittlich Fr. 30.- bis Fr. 40.- reduziert werden.

Energieverbrauch

64 Wohnungen der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und Konkordia:
Beheiztes Volumen: $11747 m^3$ (netto)
Beheizte Bodenfläche: $5905 m^2$ (brutto)



Holzfenster
Holz/Metallfenster

Fensterfabrik A. Bommer AG

8055 Zürich
Schweighofstrasse 409
Telefon 01/462 03 36

Spezialfenster
für Neubau, Umbau und Altbau
Schallschutz-Fenster

Ausführung der Glaserarbeiten

«Pünktstrasse»
für Baugenossenschaft Konkordia