

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 4

**Artikel:** Drei Hochhäuser erhalten ein neues Gewand

**Autor:** Spuler, Jürg

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105996>

#### 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:** 26.12.2025

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

Jürg Spuler

# Drei Hochhäuser erhalten ein neues Gewand



**Die Baugenossenschaft Halde besitzt an der nördlichen Peripherie ihres Wohnungsbestandes drei Hochhäuser mit total 114 Wohnungen. Die Planung für diese markanten Bauten begann 1967, sie führte baurechtlich über den Weg einer Arealüberbauung. Auf kleinem überbautem Raum wurde somit eine grosse Anzahl Wohnungen mit einer respektablen umgebenden Grün- bzw. Freifläche möglich. Die von weltbekannten Architekten (z.B. Le Corbusier) eingeleitete Diskussion über das Konzentrieren von grossem Bauvolumen auf kleiner bebauter Fläche zugunsten von grossen Freiräumen wird auch in Zukunft Gültigkeit und Aktualität behalten.**

Das Resultat der seinerzeitigen Neubauplanung kann sich heute noch sehen lassen. Sauber und klar gezeichnete Fassaden umschließen drei wohlproportionierte Baukörper, die in guten Volumina gehalten sind. Die Gestaltung des Fassadenverputzes als grobkörniger Kellenwurf in einem mitteldunkel gehaltenen rötlichen Brauntönen findet wohl auf Architektenseite mehr Befürworter als auf der Mieterseite. Für sie hat sich diese dunkle Farbe als nicht unproblematisch erwiesen.

Da mit dem gleichen Farbton auch die Innenseiten der Balkonbrüstungen und die Balkonuntersichten gestrichen wurden, entstanden in einzelnen Zimmern mit kleinen Fenstern zum Balkon sehr knappe Beleuchtungsverhältnisse. Die durchdachte Gliederung der Fassaden gibt den Baukörpern gesamthaft ein gutes ästhetisches Bild. Ebenso gewährt sie der grossen Anzahl Wohnungen mit den einblickfreien Balkonen und der halbgeschossigen Versetzung die bestmögliche Intimität.

Die zwischen 1970 und 1973 fertiggestellten Bauten verhielten sich in ihren verschiedenen Bereichen unterschiedlich. Im Innern der Häuser verläuft der Alterungsprozess 'normal', d.h. ohne besondere Schwierigkeiten. Die Heizzentrale wurde bereits komplett ersetzt. Das Gebäudeäussere, die Fassaden bereiteten jedoch schon bald Sorgen. Die Schäden eskalierten, als grössere Verputzteile zu Boden fielen. Der Vorstand und die Verwaltung beurteilten das damit eingetretene Risiko für die Bewohner als zu gross. Es wurde beschlossen, die Sanierung der Fassaden einzuleiten und die Erarbeitung eines Renovationsprojektes der Primobau AG in Auftrag zu geben. Die detaillierte Aufnahme des Ist-Zustandes ergab, dass neben der Fassade auch die Bereiche Fenster, äussere Abschlüsse (Rolladen), Sonnenstoren und Flachdächer genauer untersucht werden mussten.

## Bestandesaufnahme im Fassadenbereich

Der Aufbau besteht aus Isolierbackstein 32 cm, Aussenputz etwa 3 cm, Innenputz 1,2 cm, was einen mittleren Wärmedämmwert von über 1,0 ergibt. Der Tautypunkt befindet sich ungefähr 14 cm innerhalb aussenkant Aussenputz, also noch innerhalb des zweiten Drittels des gesamten Fassadenaufbaus. Dies ist – wie heute allgemein bekannt – zwar nicht besonders schlecht, sicher aber auch nicht gut und zu Winterzeiten einem guten Raumklima nicht zuträglich. Die langfristige Haltbarkeit bzw. Lebensdauer des Mauerwerkes wird durch diese Situation nicht begünstigt.

Mit der Erstellung dieser Häuser wurden in bester Absicht Holz-Metallfenster eingebaut. Produkte der ersten Generation dieser Konstruktionsart verfügten aber über den gewichtigen Nachteil mangelhafter Funktionstüchtigkeit im Bereich der Dampfdiffusion. Die direkt auf die Holzelemente aufgebrachten Metallteile verhindern jegliche Transmission von Luftfeuchtigkeit durch den Fensterrahmen, was zu schweren Schäden im Wohnbereich führt.

Die Rolladen wurden nach der damals gängigen Konstruktionsart in innenliegenden Rolladenkästen eingebaut. Daraus resultieren die heute bekannten Nachteile im Bereich der Wärmebrücken und der Schalldämmung.

### Beste Lösung: Hinterlüftete Fassade

Bei der Konzeption der Fassadensanierung muss unter anderem auch den feuerpolizeilichen Auflagen Rechnung getragen werden. Nur in ganz speziellen Materialspezifikationen, auf die man sich nicht limitieren wollte, ist es erlaubt, bei Gebäudehöhen über 25 m Höhe Aussenisolationen als starre Konstruktion zu konzipieren. So wurde von Anfang an eine vorgehängte hinterlüftete Fassade in Betracht gezogen und darauf aufbauend die gesamte Sanierung entworfen.

Nach der Prüfung verschiedener Materialien und Einteilungsformate entschied man sich für die Ausführung einer vorgehängten, isolierten, hinterlüfteten und mit Keramikplatten verkleideten Fassade. Die Gestaltung befindet sich momentan in der Ausführungsplanung. Im Bereich der Fenster wurde erneut ein Entscheid für eine Holz-Metall-Konstruktion gefällt, heute selbstverständlich auf den neuesten Erkenntnissen aufbauend. Bei der Detailbestimmung wurde für eine in Rahmen und Flügel flächenbündige Konstruktion entschieden, die in den Ecken verschweisst und rahmengespritzt ist. Der Wärmedämmwert ( $K$ -Wert) wurde auf 1,3, der Schalldämmwert auf 36 dB festgelegt. Im Bereich der äusseren Abschlüsse werden neue Rolladen in die vorgehängte Fassade eingebaut, dies ohne vorspringende Rolladenkästen. Einzig in den Balkonbereichen werden die bisherigen innenliegenden Rolladenkästen weiter verwendet, um das Fensterlicht der Wohnzimmerfenster nicht weiter zu verkleinern.

Obwohl sie keine grösseren Schäden aufweisen, sind die vorhandenen Flachdächer mit ihrem heutigen Alter an der Grenze ihrer Lebenserwartung angelangt. Da einerseits der Wärmedämmwert der vorhandenen Dächer sehr knapp ist und andererseits mit der Konzeption einer vorgehängten Fassade neue Dachrandabschlüsse nötig sind, werden auch die Flachdächer mit einer den heutigen Erkenntnissen angepassten Wärmedämmung von 100 mm Stärke neu erstellt.

### Fehlende Dampfabzüge einbauen

Mit der Erstellung einer Aussenisolation drängte sich auch die Auseinandersetzung mit der bis heute teilweise nicht vorhandenen Küchenabluft auf. So wurde beschlossen, die Gelegenheit zu nutzen, die Fassadenbohrungen im Gesamtzusammenhang mit der jetzigen Renovationsphase vorzunehmen und die bestehenden Küchen mit Dampfabzügen zu ergänzen.

Die Durchführung dieser Gebäudesanierung ist auf den Zeitraum Frühling bis Herbst 1993 geplant. Mieterorientierungen und die beschlussfassende ausserordentliche Generalversammlung haben stattgefunden und gezeigt, dass diese Massnahmen nicht nur vom verantwor-

tungstragenden Vorstand und der Verwaltung, sondern auch von einer grossen, klar entscheidenden Mehrheit der Genossenschaft gewünscht ist. Nach Vollendung des Projekts wird im «wohnen» über das Ergebnis berichtet werden.

**Steildächer schneller besser dämmen...**

**Das «Flumserdach» macht's!**

Damit verlegen Sie im Steildach die Schall- und Wärmedämmung in Rekordzeit vollflächig, statisch einwandfrei und ohne Hilfsbölzer. Möglich macht es unsere trittfeste Steinwolldämmplatte NOVA in Verbindung mit der doppelgewindigen Schraube UD 90. Was so gut klingt, bietet viele Vorteile. Verlangen Sie unsere Dokumentation mit dem praktischen «Flumserdach» Planungsschieber!

**FLUMSER DACH**

**FLUMROC AG**  
8890 Flums  
Telefon 081/734 11 11  
Telefax 081/734 12 13

**das wohnen**