Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 6

Artikel: 660 neue Fenster : die Baugenossenschaft Süd-Ost hat ein Hochhaus in Zürich Affoltern wärmetechnisch saniert

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107382

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: 14.12.2025

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

Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat ein Hochhaus in Zürich Affoltern wärmetechnisch saniert

660 neue Fenster

Durchzug und Lärmimmissionen gehören beim Hochhaus Holzerhurd 46 in Zürich Affoltern zur Vergangenheit. Dank neuer Fenster und Türen sowie einer Wärmedämmung bei den Brüstungen konnte zudem der Energieverbrauch massiv gesenkt werden.

Von Richard Liechti ■ Für manche ist es bloss Zweckarchitektur aus der Hochkonjunkturzeit, trotzdem ist dem zwölfstöckigen Hochhaus an der Holzerhurd 46 in Zürich Affoltern eine gewisse Eleganz nicht abzusprechen. Die schiere Grösse und die Vielzahl und Wucht der Betonelemente beeindrucken auch heute. Mehr noch: Hier finden betagte Menschen ein bequemes Zuhause, das sie mühelos über Lift und Laubengänge erreichen. Doch auch bei den Studenten der nahen ETH Hönggerberg hat es sich herumgesprochen, dass hier bisweilen günstige Wohnungen zu haben sind. Ein Mix, der dazu führt, dass das Haus nicht zum vielbeschworenen «Altersgetto» wird.

Zudem hat die Besitzerin, die Baugenossenschaft Süd-Ost, längst erkannt, dass auch alte Menschen mehr als ein Zimmer brauchen. Sie hat deshalb in den vergangenen Jahren 14 Einzimmerwohnungen zu sieben Zweieinhalbzimmerwohnungen zusammengelegt. Dies bedeutet, dass von den 77 Wohnungen im Hochhaus heute nur noch 22 ein Zimmer aufweisen, alle anderen sind Zweieinhalbzimmerwohnungen.

Durchzug und hohe Heizkosten. Die veraltete Bausubstanz des 1971 erstellten Gebäudes schmälerte allerdings den Wohnkomfort

Das Hochhaus Holzerhurd 46 in Zürich Affoltern bietet günstige Kleinwohnungen. Hier leben neben Betagten auch Studenten von der nahen ETH Hönggerberg.

Auch auf der Eingangsseite mit den Laubengängen ersetzte man die gesamte Fensterfront. Keine Massnahmen waren beim angehängten unbeheizten Treppenhaus notwendig.

Die Fensterbrüstungen erhielten eine Wärmedämmung, die mit einer Aluverkleidung abgedeckt ist. Neben den Fenstern ersetzte man auch alle Türen.

in den letzten Jahren zusehends: Die Bewohnerinnen und Bewohner litten wegen der undichten Fenster und Türen unter Durchzug; der Lärm von Strassen und Bahnlinie störte vor allem in den oberen Stockwerken. Hinzu kamen immer höhere Heizkosten. Die Genossenschaft entschloss sich deshalb zu einer Aussensanierung, die vor allem eine wärme- und schalltechnische, aber auch eine optische Aufwertung bringen sollte.
Da die Fassade im Wesentlichen aus der Fensterfront besteht (das vorgehängte Treppenhaus ist unbeheizt), galt es hier den Hebel anzusetzen: Die 660 Fenster und 240 Türen mussten ersetzt werden. Die technischen Vorgaben lauteten dabei: U-Wert von 1.1 bei der Wärmedämmung sowie ein Pegel von 36 Dezibel beim Schallschutz. Bei dem aus verschiedenen Offerten gewählten Holz-Aluminium-Fenster handelt es sich deshalb nicht um die billigste Lösung. Angesichts der guten Qualität stimme jedoch der Preis, erklärt Aldo Pesenti von der Baugenossenschaft Süd-Ost, der das Projekt als Bauleiter betreute.

Fensterfront nachisoliert. Sowohl auf der Eingangs- wie auf der Balkonseite schnitt man die alten Fenster heraus und setzte die neuen ein (Wechselrahmen). Im Innenbereich versah man die dünnen Holzwände mit einer Aufdopplung aus wasserdichten MDF-Platten. Die Nachisolierung geschah auf der Aussenseite: Die Brüstungen erhielten eine 6-cm-Steinwolledämmung, die man mit einer Aluverkleidung abdeckte. Die neuen Türen passen sich der Verkleidung optisch an. Sie besitzen verdunkelte Fenster, die sich auf die Lichtverhältnisse in den Wohnungen, aber auch auf das Sicherheitsgefühl der Mieterschaft positiv auswirken.
Die Nachisolierung erwies sich als anspruchsvolle Aufgabe, insbesondere dort, wo Übergänge von neuen zu alten Teilen abzudichten waren. Hier leisteten Thermografieaufnahmen gute Dienste, dank denen man beispielsweise eine Schwachstelle bei den neuen Wohnungstüren fand, die mit einem Vierfachverschluss behoben werden konnte. Wesentlich zum Wohnkomfort dürften auch die neuen elektrischen Lamellenstoren beitragen. «Wir haben hier auch eine hundertjährige Frau – für solche Menschen war es ein Problem, die alten Storen hinaufzukurbeln», sagt Aldo Pesenti.

Minimale Mietzinserhöhung. Rund elf Monate betrug die Bauzeit, wobei die Bewohner zwar in den Wohnungen bleiben konnten, jedoch einiges an Störungen auf sich nehmen mussten. Mit dem Resultat dürfen sie allerdings zufrieden sein: Zugluft und Lärmbelästigungen gehören der Vergangenheit an. Und dies bei höchst bescheidenen Mietzinserhöhungen: Nur gerade 25 Franken betrugen sie bei den Einzimmer-, 50 Franken bei den Zweieinhalbzimmerwohnungen. Die Mieten bleiben deshalb sehr günstig: 490 bis 540 Franken netto kosten die kleinen, 640 bis 770 Franken die grösseren Wohnungen.

Die Arbeiten wickelte die Baugenossenschaft selbst ab, eine vierköpfige Projektgruppe erwies sich dabei als gute Lösung. Selbstverständlich war eine enge Zusammenarbeit mit dem Fenster- und Türbauer unabdinglich, der angesichts der hohen Stückzahlen und der vorgegebenen Zeit eine logistische Meisterleistung zu erbringen hatte. Die Ergebnisse kontrollierte die Bauleitung nicht nur mittels Thermografie, sondern auch mit Schallmessungen. Über Vergleichswerte zum Energieverbrauch wird man erst im kommenden Jahr verfügen. Doch der erste Winter war vielversprechend: Zweimal konnte man die Heizkurve bereits herunterstellen, ohne dass die Mieter etwas gemerkt hätten. Auch die optische Aufwertung ist gelungen. Besonders in den Laubengängen ist ersichtlich, wie der durchgängig verwendete Werkstoff Aluminium für ein elegantes Erscheinungsbild sorgt.

Baudaten

Bauträger und Bauleitung:
Baugenossenschaft Süd-Ost, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
4B, Hochdorf (Fenster und Türen)
Griesser AG, Aadorf (Storen)
Flumroc AG, Flums (Wärmedämmung)

Gesamtkosten:
1,79 Mio. CHF