

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 83 (2008)

**Heft:** 4

**Artikel:** Anspruchsvolle Fensterwahl : Süd-Ost erneuert Gebäudehüllen der Siedlung Schauenberg

**Autor:** Hegglin, Raphael

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107664>

#### 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:** 20.02.2026

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

Süd-Ost erneuert Gebäudehüllen der Siedlung Schauenberg

# Anspruchsvolle Fensterwahl

Abgenutzte Fensterrahmen und ausgebleichte Sonnenstoren:

Die Siedlung Schauenberg in Zürich Affoltern war in die Jahre gekommen. Die Baugenossenschaft Süd-Ost nutzte die Sanierung, um sie auch wärmetechnisch auf den heutigen Stand zu bringen. Holzfenster sorgen dafür, dass auch das Erscheinungsbild stimmt.



Lärchenholz aus nachhaltiger Produktion bestimmt die Fenster und Terrassen.

## Von Raphael Hegglin

Der Wald ist nur einen Steinwurf entfernt, das Stadtzentrum schnell per ÖV erreichbar. Die Siedlung Schauenberg liegt im Zürcher Stadtteil Affoltern an der nordöstlichen Flanke des Hönggerbergs. 216 Wohnungen verteilen sich auf 27 Häuser und diese wiederum auf fünf Blöcke. Sie liegen zwischen den Quartierstrassen Lerchenhalde und Lerchenrain. Die Baugenossenschaft Süd-Ost hatte die Siedlung von 1972 bis 1974 erbaut und das dazu benötigte Gelände von der Stadt für 63 Jahre im Baurecht erworben.

Schon damals achtete man auf einen vielseitigen Wohnungsmix: In der Siedlung

Schauenberg gibt es von der kleinen Zweieinhalbzimmerwohnung bis zur grosszügigen Fünfeinhalbzimmerwohnung alles. «Wir haben ein breites Mietpublikum», bestätigt Aldo Pesenti, technischer Bauleiter der Baugenossenschaft. Familien mit Kindern, ältere Paare und Alleinstehende, die Siedlung widerspiegle die Bevölkerungsstruktur. «Unsere Mieter wohnen hier gerne und bleiben lange», sagt Pesenti. Trotzdem musste etwas getan werden: «Die Siedlung war nicht mehr in einem zeitgemässen Zustand.»

## Mieten steigen moderat

Am dringendsten war der Ersatz der Fensterfronten. Die alten Holzrahmen aus tropi-

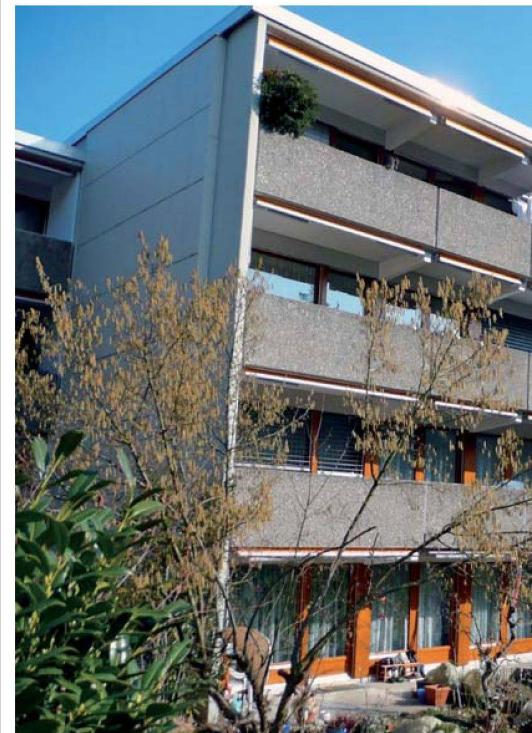
schem Meranti-Holz waren witterungsbedingt abgenutzt. Die Baugenossenschaft Süd-Ost nahm dies zum Anlass, die ganze Außenfassade der Siedlung energetisch auf den neusten Stand zu bringen. Dazu schloss sie mit der Zürcher Architekturunternehmung Meier + Steinauer Partner AG einen Architekturvertrag mit offener Abrechnung ab. Die Sanierungskosten sind mit rund 17 Millionen Franken veranschlagt.

«Bei solchen Projekten gibt es immer auch eine grosse Verunsicherung», sagt Pesenti. An einem Informationsabend konnten Verwaltung und Bauleitung die Mieter jedoch davon überzeugen, dass sich die Lärmbelastung in Grenzen halten wird und auch die Mietpreise nicht «unrealistisch in



Foto: Aldo Pesenti

**Strassenseite mit erneuerten Fassaden und Eingangsbereichen. Bei den Laubengängen, über die man die Wohnungen betritt, bieten neue Verglasungen Schutz von Wind und Kälte.**



**Blick auf die Balkonseite.**

die Höhe schiessen». So steigt der Netto-mietzins einer Viereinhalfzimmerwohnung von 1030 Franken auf 1225 Franken. «Die Sanierung geniesst breite Akzeptanz. Es kam nur zu einigen wenigen, lärmbedingten Kündigungen.»

Nachdem eine vorgängig sanierte Musterwohnung durch die Baukommission der Baugenossenschaft genehmigt wurde, konnte losgelegt werden. Pesenti betont dabei die gute Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand, der Verwaltung und der Baukommission. Diese und das Engagement von Bauleiter Daniel Steinauer seien «essenziell für das Gelingen des Grossprojekts». Mittlerweile ist die erste Bauetappe abgeschlossen. Sie dauerte von Mai bis Oktober 2007 und umfasste elf Häuser. Die zweite Bauetappe wird von April bis September 2008 dauern.

#### Hohe Anforderungen an Fenster

Passende Fenster zu finden war nicht einfach: «Sie mussten drei Kriterien erfüllen: gute Wärmedämmung, ähnliche Optik wie die alten Fenster und aus nachhaltig erwirtschaftetem Holz bestehen», sagt Pesenti. Die Entscheidung fiel auf Lärchenholzfenster der Firma EgoKiefer. Diese sind zweifach verglast und haben einen Dämmwert von  $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$  über Rahmen und Glas gemessen. Ihr Schalldämmwert beträgt 37

dB. Mit den neuen Fenstern ist es gelungen, die charakteristische Holzfensterfront zu erhalten. Um noch mehr Energie zu sparen, hat die Baugenossenschaft zudem die stirnseitigen Aussenfassaden, die Giebelfassaden und die Balkonwände zusätzlich dämmen lassen. Daneben ersetzte sie die Sonnerie, die Briefkästen und die Schliessanlage.

Neue Raffflamellenstoren auf der Balkonseite und bei den Schlafzimmern sorgen für Schutz vor zu viel Sonnenlicht. Während früher pro Balkon eine Sonnenstoren genügen musste, ziehen sich die Storen nun über die ganze Balkonbreite. Die ehemals offenen Treppenhäuser werden jetzt durch Glastüren verschlossen und in den Wohnungen kommen neue Radiatoren zum Einsatz. Die Wohnungen selbst werden nicht durch das Treppenhaus betreten, sondern über einen für jede Wohnung separaten Laubengang. Neu sind diese teilweise verglast. Die Verglasungen erstrecken sich über die halbe Laubengangslänge und bieten Schutz vor Kälte und Wind.

#### 30 Jahre Ruhe

Die Grösse des Projekts ist auch für Martin Meier, Geschäftsführer der Meier + Steinauer Partner AG, eine Herausforderung. Für den modular ausgeführten Fensterersatz

hätten die Unternehmer immer nur einen Arbeitstag Zeit gehabt, da die Wohnungen bewohnt blieben. «Gutes Timing war deshalb enorm wichtig», sagt er. Auch sei es unabdingbar, immer ein offenes Ohr für die Mieter zu haben, denn eine Sanierung verlange von den Mietern viel Flexibilität. «Unser Bauleiter ist manchmal auch ein bisschen Psychologe, der die Mieter betreut», sagt er. Meier ist sehr zufrieden mit dem bisherigen Ergebnis. Das ehrgeizige Projekt sei bis jetzt glatt verlaufen. «Nach Abschluss der Arbeiten wird die Liegenschaft im Bereich Gebäudehülle für die nächsten 30 Jahre auf Vordermann gebracht sein.»

**[www.sued-ost.ch](http://www.sued-ost.ch)**



**Die Siedlung Schauenberg mit ihren 27 Häusern liegt an der Flanke des Hönggerbergs in Zürich Affoltern.**



Die Fenster wurden als Module angeliefert und mussten innert einem Tag eingesetzt werden.

#### Baudaten

**Bauträger:**  
Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich

**Architekt/Bauleitung:**  
Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

**Weitere Planer:**  
Elprom AG, Schwerzenbach (Elektroing.)  
Hesa Tech, Regensdorf (Heizungsing.)  
Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich (Bau-physik)

**Unternehmen (Auswahl):**  
Brunner Erben AG (Baumeister)  
EgoKiefer AG (Fenster)  
RWD Schlatter AG (Türen Laubengänge)  
Schneebeli Metallbau AG (Aussentüren)  
Ohnsorg + Gadola AG (Fassadenverkleidungen)  
Ernst Schweizer AG (Briefkästen)  
Haerry + Frey AG (Verglasungen)  
Hartmann + Co. AG (Sonnenstoren)  
Renova Roll AG (Verbunddachfenster)

**Umfang:**  
5 Blöcke, 27 Häuser, 216 Wohnungen

**Kosten:**  
17 Mio. CHF

Anzeige

«Ich, intelligent und sensibel, stehe auf alle Arten von Wäsche».

Die neue Schulthess Spirit XLI erkennt als erste Waschmaschine den Verschmutzungsgrad Ihrer Wäsche. Intelligent nicht? Mehr darüber bei: Schulthess Maschinen AG, 8633 Wolfhausen, Tel. 0844 880 880, [info@schulthess.ch](mailto:info@schulthess.ch) oder unter [www.schulthess.ch/xli](http://www.schulthess.ch/xli)

Giger & Partner

Swiss Made

Bleiben Sie anspruchsvoll



**SCHULTHESS**