

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 86 (2011)

**Heft:** 4

**Artikel:** Investieren statt ersetzen : Baugenossenschaft Milchbuck erneuert in Zürich Seebach Gebäudehüllen

**Autor:** Hartmann, Stefan

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247639>

#### **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:** 25.02.2026

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



Baugenossenschaft Milchbuck erneuerte in Zürich Seebach Gebäudehüllen

## Investieren statt ersetzen

Die Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) hat die Gebäudehüllen ihrer Siedlung Heumatt in Zürich Seebach energetisch saniert und mit vergrösserten Balkonen mehr Wohnwert geschaffen. Dank der bedruckten Balkonbrüstungen hat die Heumatt gleichzeitig ein unverwechselbares Gesicht erhalten.

**Von Stefan Hartmann**

Die Siedlung Heumatt der Baugenossenschaft Milchbuck (BGM) ist am Saum von Seebach, zum Schwandenholz hin, gelegen. Ruhiger lässt sich in Zürich kaum wohnen. Das Quartier, vor fünfzig Jahren nach der Idee einer Gartenstadt konzipiert, weist eine hohe Lebensqualität auf. Anfang der 1970er-Jahre schloss die BGM hier zwei Baurechtsverträge ab. In einer ersten Etappe entstand 1972 das fünfstöckige Wohngebäude Heumatt 1 (Köschenrüttistrasse 3–7) mit 66 Wohnungen. In der zweiten Etappe, 1976, wurden die zwei kleineren Häuserzeilen der Heumatt 2 (Köschenrütti-

strasse 11–19), je drei Stockwerke, mit insgesamt 31 Wohnungen erbaut.

### Strategie: energetisch sanieren

Insbesondere der Baukörper Heumatt 1 war in die Jahre gekommen und entsprach weder visuell noch wärmetechnisch den heutigen Anforderungen. Handlungsbedarf bestand vor allem wegen der schlecht isolierten Fassaden. Die Strategie der BGM zielt laut deren Geschäftsleiter Thomas Moor auf die energetische Sanierung aller ihrer Häuser mit insgesamt rund 1000 Wohnungen. Dabei zieht die BGM bei den älteren

Bauten wenn möglich die Gesamtrenovation einem Ersatzneubau vor, damit der Mietzins möglichst tief gehalten werden kann. Von der Gebäudehülle abgesehen, befindet sich die Heumatt 1 in einem guten Zustand: Die Wohnungsgrundrisse sind zeitgemäß, ebenso die Wohnungsräume. Auch der Wohnungsmix mit Größen von anderthalb bis sechseinhalb Zimmern ist ideal.

Das Projekt wurde unter der Leitung von «rsarchitektur Zürich» ausgearbeitet. Dieses Büro besorgte auch die Bauleitung in Zusammenarbeit mit den Fachplanern. Die



Das rundum erneuerte fünfstöckige Mehrfamilienhaus Heumatt 1 von der Gartenseite. Die Siedlung ist in einen grosszügigen Grünraum eingebettet.



Die Gebäudehüllen wurden gedämmt, die Fenster erneuert.

meisten Handwerkerarbeiten zur Isolation der Fassaden, Dächer, Kellerdecken und Balkone wurden einzeln ausgeschrieben und vergeben. Die Sanierung der Heumatt 1 ging zwischen Frühling und Herbst 2009 über die Bühne, jene der Heumatt 2 ein Jahr später. Die Aussenwände wurden mit Steinwolle 16 Zentimeter dick eingepackt. Ein Minergie-Standard stand nicht zur Diskussion: einerseits wegen der Kosten, anderseits weil eine kontrollierte Lüftung grosse Eingriffe in den Wohnungen nötig gemacht hätte. Thomas Moor weiss: «Eine zufriedenstellende kontrollierte Lüftung im Renovationsbereich ist schwierig zu bewerkstelligen.»

Hingegen wurden sämtliche Fenster ausgetauscht und durch Produkte mit besten Schall- und U-Werten (0,7) ersetzt. Mit den Massnahmen sollte gemäss Berechnung des Heizungsingenieurs eine Verringerung der Heizenergie um knapp vierzig Prozent möglich sein. Allerdings würden diese Werte infolge des Mieterverhaltens in der Praxis normalerweise nicht erreicht, räumt Thomas Moor ein. Die Siedlung Heumatt wird mit Fernwärme beheizt. Für die Isolationsmassnahmen erhielt die BGM staatliche Fördergelder in der Höhe von 450 000 Franken oder rund sechs Prozent der Gesamtkosten von 7,6 Millionen Franken.

#### Balkone für heutige Ansprüche

Die alten Balkone der Heumatt 1 standen in einem krassen Missverhältnis zu den teil-

weise grosszügigen Familienwohnungen. Für heutige Wohnansprüche waren sie zu klein; so konnte man in einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung kaum zu viert draussen sitzen. «Mit den Balkonvergrösserungen konnte ein deutlicher Komfortgewinn erzielt werden», freut sich Thomas Moor. Diese erfolgten nur bei den grösseren Wohnungen (ab viereinhalb Zimmern). Die Balkone wurden von sechs auf über zwölf Quadratmeter vergrössert. Bei allen Balkonbrüstungen entschied man sich für ein bedrucktes Glas, das einen idealen Kompromiss zwischen Einsehbarkeit der Balkone und Lichteinfall in die Wohnräume bedeutet. Zudem stimmt das filigrane gelbe Bambusmuster (zufällig) genau überein mit den Hartriegelgebüschen in der Umgebung.

Als Deckbelag der Balkonböden wurde WPC, ein Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff, eingesetzt. Wegen den Balkonvergrösserungen musste beim Parzellennachbarn ein Näherbaurecht beantragt werden, das bewilligt wurde. Die Abgrenzungen zum Balkonnachbarn wurden mit Metallschränken bewerkstelligt, die den Mietern willkommenen Stauraum gebracht haben. Die Lichteinbusse der unterliegenden Wohnungen, verursacht durch die neuen, weiter auskragenden Balkone, konnte teilweise durch rund 30 Prozent grössere, bodenbündige Fenster wettgemacht werden. Möglich wurde dies durch das Ausbrechen der alten Fensterbrüstungen. Bei den Balkonbändern



Gemäss BGM-Strategie haben alle Häuser Solaranlagen erhalten (Blick auf Heumatt 2).

der Häuser Heumatt 2 mussten für die zusammenhängende Stahlkonstruktion hunderte von Stahlteilen einzeln ausgemessen, fabriziert und zusammengesetzt werden – eine äusserst aufwändige und anspruchsvolle Aufgabe.

## Sanierung in bewohntem Zustand

Die Mieter wurden frühzeitig informiert. Dabei wies die Genossenschaft auf die zu erwartenden Immissionen wie Lärm und Staub hin. Die meisten nahmen dies in Kauf, einzelne überbrückten die belastendsten Phasen mit Ferien oder blieben tagsüber auswärts. Trotz der Unannehmlichkeiten, die jede Sanierung mit sich bringt, zog abgesehen von zwei, drei Ausnahmen niemand weg. Auch die (moderaten) Mieterhöhungen wurden akzeptiert.

Als Deckbelag der Balkonböden wurde WPC, ein Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff, eingesetzt.



Allerdings gewährte die BGM den Mieter für Umtriebe und Baubelästigung eine Entschädigung, indem die Mietzinse erst viel später erhöht werden.

Ebenfalls neu gestaltet und zum Teil umgebaut wurden die bisher eher düster wirkenden Hauseingänge; sie wirken nun freundlich und zeitgemäß. Dank neuen Elektronikschlössern können bei einem Schlüsselverlust schnell einmal Tausende von Franken gespart werden. ☺

Der Lichtverlust, den die vergrösserten Balkone in den unterliegenden Wohnungen verursachen, konnte durch rund 30 Prozent grössere, bodenbündige Fenster wettgemacht werden.



## Baudaten

**Bauträger:**  
Baugenossenschaft Milchbuck, Zürich

**Architektur und Bauleitung:**  
Architektur, Zürich

## Unternehmen (Auswahl):

Implementia (Baumeister)  
4B Bachmann AG (Fenster)  
Sada AG (Flachdacharbeiten)  
Baltensperger AG (Montagebau in Stahl)  
Nyffenegger Storenfabrik AG (Sonnenschutz)  
Preisig AG (Wärmeverteilung)  
GGZ Gartenbau (Aussengestaltung)

## Umfang:

3 MFH (97 Wohnungen): Fassaden, Fenster, Dach, Balkonvergrösserungen, Kellergeschosse, Hauseingänge

**Baukosten:**  
7,6 Mio. CHF

## Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung:  
vorher 910 CHF plus 30 CHF NK  
nachher (ohne Balkonvergrösserung) 980 CHF plus 25 CHF NK  
5½-Zimmer-Wohnung:  
vorher 1400–1720 CHF plus 60 bis 120 CHF NK  
nachher (mit Balkonvergrösserung) 1650–1900 CHF plus 45–100 CHF NK

## Anzeige

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

**Schweizer**



Mehr Raum, mehr Licht, mehr Leben.

Glasfaltwände von Schweizer erweitern den Wohlfühl-Horizont.

Ob für Neubau oder Sanierung: Unsere Glasfaltwände bieten gestalterische Freiheit und sind auch in Miniergebäuden einsetzbar, mit schlanken Profilen und in unzähligen Farben. Schweizer Qualität – auch bei unseren Regionalpartnern erhältlich. Mehr Infos unter [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch) oder Telefon 044 763 61 11.