

Drei Hochhäuser erhalten ein neues Gewand

Autor(en): **Spuler, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105996>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Branton 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 Belichtungsverhältnisse. 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 beurteilen 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 (Rolläden), 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 Taupunkt befindet sich ungefähr 14 cm innerhalb aussenkant Aussenputz, also noch innerhalb des zweiten Drittels des gesamten Fassadenaufbaues. 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 aufgetragenen Metallteile verhindern jegliche Transmission von Luftfeuchtigkeit durch den Fensterrahmen, was zu schweren Schäden im Wohnbereich führt.

Die Rolläden wurden nach der damals gängigen Konstruktionsart in innenliegenden Rolladenkasten 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 Rolladenkasten. Einzig in den Balkonbereichen werden die bisherigen innenliegenden Rolladenkasten 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 verantwortungstragenden Vorstand und der Verwaltung, sondern auch von einer grossen, klar entscheidenden Mehrheit der Genossenschafter 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 Hilfshölzer. 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 FLUMROC AG
8890 Flums
Telefon 081/734 11 11
Telefax 081/734 12 13