

Wiederbelebung einer Siedlung : Bazenheid : die Sanierung der Siedlung Spelterini

Autor(en): **Lainsecq, Margrit de**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **13 (2000)**

Heft 3

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-121311>

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.

Wiederbelebung einer Siedlung

Für die Sanierung einer heruntergekommenen Wohnsiedlung in Bazenhaid hat die Bauherrschaft Architekten statt einer GU als Generalplaner engagiert.

Die Zanoni Architekten konnten so ihre Erfahrung mit der Reparatur von Siedlungen aus den Sechzigerjahren wieder anwenden.

Die Siedlung Spelterini in Bazenhaid im Kanton St. Gallen vor der Erneuerung: Auffällig sind die markanten Balkongeländer aus Beton



Nach der Erneuerung: Wo der Balkon war, ist jetzt Fassade, dafür sind die Wohnräume grösser



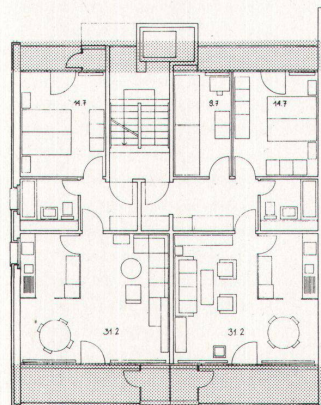
Wer war nicht schon auf Wohnungssuche und täuschte Interesse vor, während die innere Stimme schon beim ersten Anblick des Hauses leise protestierte und bei der Besichtigung der Wohnung dann anschwell zu einem «Nein, nein, nein!» Vor zwei Jahren wäre es einem so ergangen in der Siedlung Spelterini in Bazenhaid, einem Dorf im Kanton St. Gallen. Heute ist es anders. Hier möchte man wohnen.

Architekten statt GU

Auffällig sind die Farben: zartgrün und rostrot für die drei vierstöckigen Wohnriegel, blassblau und zitronengelb für die beiden sechs- und achtstöckigen Hochhäuser. 164 Wohnungen insgesamt, mehrheitlich vermietet an die Angestellten der nahen Migros-Fleischfabrik Micarna. Vor ein paar Jahren haben die Eigentümer gemerkt: Wir haben ein Problem. Unsere Siedlung verkommt. Für leerwerdende Wohnungen lassen sich nur mühsam neue Mieter finden. Die Bauherrschaft (eine Versicherung, eine Pensionskasse und die Micarna) hat dann mehr getan als 13 Millionen für die Sanierung der Siedlung gesprochen – sie hat Generalunternehmer und Architekten eingeladen, Entwürfe studiert, Konzepte bewertet. Und schliesslich auf eine GU verzichtet und die Generalplanung in die Hände des Zürcher Büros Zanoni Architekten gelegt.

Mit Erfahrungen arbeiten

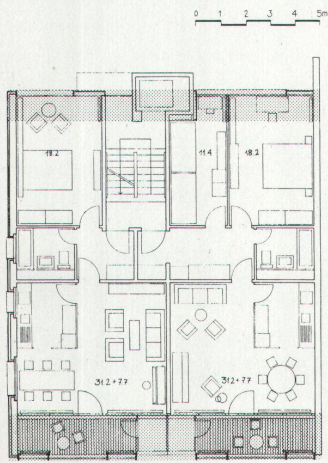
Wie soll man Wohnbauten erhalten? Tomaso Zanoni sagt: «Wir sollten nicht ständig neue Prototypen erfinden, sondern uns mit der Bauindustrie verständigen, vorhandenes Wissen nutzen, Systemlösungen entwickeln». Die Sanierung in Bazenhaid ist dafür ein schönes Beispiel. Da prägten Betonbalkone im Cremeschnitten-Stil beide Längsfassaden (Jahrgang 1968). Jetzt, nach der Erneuerung, haben Gartenfassade und Eingangsfassade je ein eigenes Gesicht. Bei der Gartenfassade mit Südost- beziehungsweise Südwest-Ausrichtung konnten die Architekten auf ihre Erfahrungen mit einer Wohn-



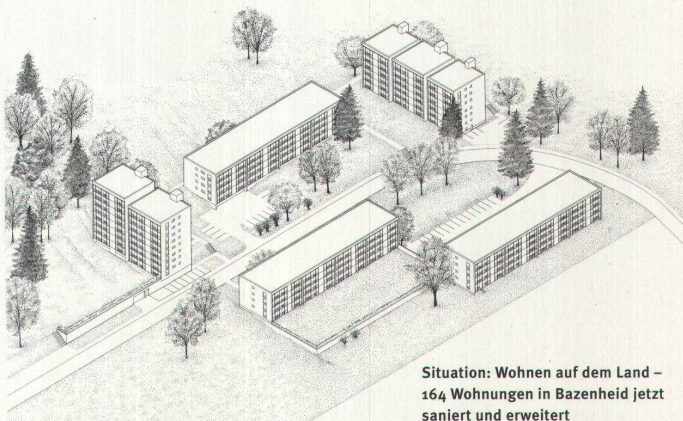


Bilder:Walter Mair

So weit wie möglich vorgefertigt, so schlicht wie möglich – und darum gut: Die verglasten Balkone der Gartenfassaden sind das Resultat der Zusammenarbeit zwischen Architekten und Fassadenbauern



Grundriss vorher (links) und nachher: Statt Betonbalkon gibt es nun um 5 m² grössere Wohnungen. Ein neues Fenster in der Stirnfassade sorgt für mehr Licht, verglaste Balkone werden zum Wintergarten



Situation: Wohnen auf dem Land – 164 Wohnungen in Bazenhaid jetzt saniert und erweitert

Sanierung der Siedlung Spelterini

Bauherrschaft: Secura Versicherungsgesellschaft, Zürich; Micarna, Bazenheid; Finanzverwaltung des Kantons St. Gallen
Architekten: Zanoni Architekten, Zürich, Tomaso & Brigitta Zanoni
Mitarbeit: Luigi Vivolo (Projektleitung), Renato Sabbadini, Rebecca Zuber
Verwaltung: Utoring, Zürich
Fassadenbau: Schmidlin, Aesch; K + K Fassaden, Kronbühl
Baujahr: 1968–1972
Renovation: 1998–2000
Renovationskosten (BKP 2): Fr. 13 Mio.
Renovationskosten pro Wohnung: Fr. 80 000.–
Energiebezugsfläche Gebäude: 15 600 m²
Heizenergiebedarf Qh vor Sanierung: 334 MJ/m²a
Heizenergiebedarf Qh nach Sanierung: 224 MJ/m²a



Die äussere Haut der neuen Eingangsfassade ist dort, wo früher das Betongeländer des offenen Balkons war – dafür werden die Wohnungen um gut 5 m² grösser

bauerneuerung in Zürich-Affoltern zurückgreifen (siehe HP 4/96). Für die Verglasung der Balkone haben sie auf die Lösung aus Affoltern gesetzt, jedoch an den konstruktiven Details gefeilt und zusammen mit dem Fassadenbauer die Vorfertigung und die Logistik verbessert. So schaltet die Glas-Aluminiumhaut nun auch in Bazenheid die Wärmebrücken durch die auskragenden Balkonplatten aus. Auch hier dienen feuerverzinkte, an den Deckenstirnen befestigte Metallschwerter als senkrechte Träger der neuen Fassadenelemente. Die Unterschiede: statt zwei nur noch eine horizontale Balkonstange, statt drei Bautiefen nur noch zwei. Die Stange und das Lochblech-Geländer sind auf derselben Ebene; für die äusseren, vertikalen Stoffstoren fand man eine vereinfachte Aufhängung.

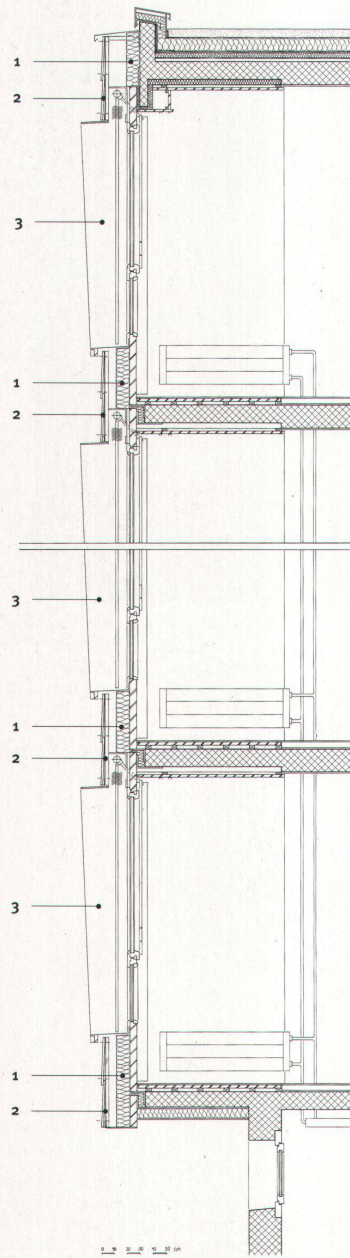
Die Erweiterung der Grundrisse

Die Architekten haben die Wohnungen vergrössert: Auf der Eingangs- und Schlafzimmerseite (Nordost bzw. Nordwest) erweiterten sie die Wohnungsgrundrisse so, dass die geschlossene Fassade jetzt dort ist, wo früher das Geländer des offenen Balkons war. So wächst die Fläche des grösseren Zimmers von 14,7 auf 18,2 m² und die des kleineren von 9,7 auf 12,5 m². Die Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen ermöglichte diese Lösung. Die Mieterinnen und Mieter blieben während der Aussenrenovation in ihren Wohnungen – just in time montierten die Handwerker bei jeweils vier bis acht Wohnungen gleichzeitig Staubwände aus Plastik, trugen stückweise die alten Fassaden ab, installierten auf den abgespitzten Balkonplatten die neue Unterkonstruktion mit Schalldämmung und glichen Unebenheiten mit Fließmörtel aus. Die günstigere Nassbauweise mit Trocknungszeiten von drei bis vier Wochen wollte man den Mietern nicht zumuten.

Moderate Erhöhung der Mieten

Die neue Hülle senkt den Heizenergiebedarf im Schnitt von 334 auf 224 MJ/m²a. Beim Innenausbau konzentrierte man sich auf das Wesentliche: helle Anstriche, wo nötig neue Parkettböden, ein geräumiger Wandschrank. Küche und Bad waren noch in gutem Zustand. Der Einbau einer zusätzlichen Fensterreihe in die wenig veränderten Stirnfassaden bringt in 52 Wohnungen mehr Licht ins Esszimmer. Komfort und Attraktivität der Wohnungen sind überproportional zum Mietpreis gestiegen, der für eine 4 1/2-Zimmer-Familienwohnung vorher bei 930 Franken lag und jetzt inklusive Nebenkosten 1230 Franken beträgt.

Margrit de Lainsecq



Stahlzargen schützen die Holz/Metall-Fenster auf der Eingangsseite. Indem sie die Form der Metallschwerter der Gartenfassade wieder aufnehmen, schaffen sie eine Verbindung zwischen den beiden Fassaden

Schnitt Eingangsfassade: Gedämmt sind die Fassaden mit Mineralwolle (1), und die äusserste Haut besteht aus einer Alucobond-Stulpschalung (2), die ebenso dauerhaft und wartungsarm ist wie Faserzement, aber pro Quadratmeter nur 9

statt über 20 Kilo wiegt. Stahlzargen (3) schützen die Holz/Metall-Fenster. Fassadenintegrierte Dämmlüfter sorgen nach dem Dichtmachen der Ritzen für gute Luft und den nötigen Druckausgleich