

Sanierung eines Gesamtprojektes in Egg

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **61 (1986)**

Heft 12

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105479>

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.

Sanierung eines Gesamtprojektes in Egg

Die Mehrfamilienhäuser an der Püntstrasse 2–30 in Egg/ZH wurden in den Jahren 1967/68 als Gesamtprojekt, aufgrund einer Teilbauordnung, gebaut. Insgesamt wurden 4 dreigeschossige und 4 sechsgeschossige Wohnblöcke mit total 112 Wohnungen von 2½ bis 5 Zimmern erstellt.

Heute sind diese Häuser im Besitze von vier verschiedenen Eigentümern. Häuser Nr. 2/4/6 und 18: Baugenossenschaft Konkordia; Häuser Nr. 12/14/16: Baugenossenschaft Eigengrund; Häuser Nr. 20/22: privater Besitz; Häuser Nr. 24/26/28 und 30: Pensionskasse schweizerischer Regionalbanken und Sparkassen.

Alle Häuser wurden in Massivbauweise erstellt und mit konventionellem Flachdach ohne Dachvorsprünge versehen.

Schäden

Bereits nach 15 Jahren wiesen die Mehrfamilienhäuser beträchtliche, zum Teil bereits gut sichtbare Schäden auf, grösstenteils sogenannte «Hochkonjunkturschäden», wie sie häufig zu beobachten sind. Am augenfälligsten waren die diversen Putzschäden an den Fassaden, welche auf verschiedene Ursachen zurückzuführen waren; wie zum Beispiel mangelhafte Konstruktionsdetails bei horizontalen Rissen auf Deckenhöhe, unsachgemässe Ausführung der Verputzarbeit bei den spinnenartigen Fassadenrissen oder ungenügender Dachvorsprung (Blechbord) bei den Putzablösungen im Bereich des Dachrandes.

Fenster, welche nicht durch Balkonvorsprünge geschützt waren, wiesen starke Verwitterungsschäden auf, und Fassade wie Flachdach genügten den heutigen Anforderungen bezüglich Wärmedämmung von Gebäuden nicht mehr.

Sanierung

Die beiden Baugenossenschaften Eigengrund und Konkordia beauftragten das Architekturbüro E. Schenk AG; die Pensionskasse schweizerischer Regionalbanken und Sparkassen, das Architekturbüro Baumann+Peter mit dem Studium von Lösungsmöglichkeiten.

In der Folge schlossen sich die beiden Büros zu einer Architektengemeinschaft für die Durchführung des Sanierungs-



Die Siedlung vor der Sanierung: schöne und verkehrsgünstige Lage zwischen Greifensee und Pfannenstil, gut erschlossen durch Forchbahn und Strassen – aber getriebene Wohnfreuden durch starke Bau-schäden.

Nach der Sanierung: Zu den bisherigen Vorzügen der Siedlung kommen nun weitere wie die verbesserte Wohnqualität, die bessere Harmonie mit der Landschaft (Walmdächer) und ein wesentlicher Beitrag an den Umweltschutz.



auftrages zusammen. Für die Sanierungsarbeiten wurden zwei verschiedene Lösungen erarbeitet:

Variante A

Hinterlüftete Fassade für die Häuser der Baugenossenschaften Konkordia und Eigengrund.

– Nachisolierung der Fassade mit 80 mm Mineralwolle.

– Wetterfeste hinterlüftete Verkleidung der Fassade mit Pelichrom-Platten, auf Alu-Profilen montiert (reiner Witterungsschutz).

– Auswechseln der Fenster, welche der Witterung ausgesetzt sind. (Bei den Häusern 12, 14/16 sind diese bereits vorgängig durch Kunststoffenster ersetzt worden.)

– Überdachung der Flachdächer mit Walmdächern und Ziegeleindeckung. Nachisolierung auf dem bestehenden Flachdach.

– Nutzung der Dachräume für Estrichabteile.

– Erneuerung der Heizungsanlage mit modernem Kessel, Brenner, Steuerung und Kamin, dem neuen, reduzierten Wärmebedarf angepasst.

Mit dem System der vorgehängten Fassade erreichte man bezüglich Witterungsschutz ein optimales Resultat. Auch konstruktive Fehler (horizontale Schubrisse auf Deckenhöhe) konnten so dauerhaft gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

Variante B

Kompaktfassade mit mineralisch verputzter Aussenisolierung für die Häuser der Pensionskasse.

– Entfernen des bestehenden Farbanstriches auf dem Putzuntergrund.

– Aufziehen einer Sulbonit-Isolationsplatte von 5 cm und Verputzen derselben mit mineralischem EMPA-Putz.

– Ersetzen der Fensterbänke.

– Auswechseln der Fenster, welche der Witterung ausgesetzt sind.

– Überdachung der Flachdächer analog Variante A.

– Verglasung der Balkonnischen mit Faltglaswänden (Sommer offen, Winter geschlossen). Durch diese Massnahme soll eine Pufferzone geschaffen werden, welche ebenfalls zu einer besseren Energiebilanz beitragen sollte.

(Leider konnte diese Massnahme bis heute nicht verwirklicht werden. Grund: Die verglasten Balkone werden zur Ausnützung gezählt, welche dadurch überschritten würde! Eine sinnvolle Änderung der entsprechenden kantonalen Richtlinien wäre hier, im Sinne einer besseren Nutzung der passiven Sonnenenergie, fällig!)

– Erneuerung der Heizungsanlagen mit

modernem Kessel, Brenner, Chromstahlkamin und Steuerung, dem neuen, reduzierten Energiebedarf angepasst.

Kosten

Für die 64 Wohnungen der Genossenschaften Konkordia und Eigengrund wurden Fr. 2190000.– an die Sanierungskosten aufgewendet (inkl. Heizungserneuerung), was pro Wohnung eine Investition von Fr. 34220.– ergibt.

Für die 48 Wohnungen der Pensionskasse wurden Fr. 1760000.– an Sanierungskosten aufgewendet (inkl. Heizungserneuerung), was pro Wohnung eine Investition von Fr. 36700.– ergibt.

Mietzinse

Die Mietzinserhöhungen infolge der Sanierungskosten bewegen sich zwischen Fr. 120.– und Fr. 240.–.

Nach den Sanierungsarbeiten sind bei den Genossenschaftswohnungen folgende Nettomietzinse erforderlich:

	Allg. WB	Freier WB
3 Zimmer	Fr. 644.–	Fr. 720.–
3½ Zimmer	Fr. 660.–	Fr. 815.–
4½ Zimmer	Fr. 760.–	Fr. 960.–

Die monatlichen Anzahlungen für Heizung und Warmwasser können andererseits, dank der Einsparung an Heizöl durch bessere Isolation, um durchschnittlich Fr. 30.– bis Fr. 40.– reduziert werden.

Energieverbrauch

64 Wohnungen der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund und Konkordia:
Beheiztes Volumen: 11747 m³ (netto)
Beheizte Bodenfläche: 5905 m² (brutto)

Heizperiode	Heizgradtage HGT	Verbrauch Liter	l/m ³ netto
1980/81	3648	110400	9,40
1981/82	3617	113140	9,63
1982/83	3365	99380	8,47
1983/84	3798	113110	9,62
1984/85	3689	112300	9,56
1985/86	3814	89100	7,58

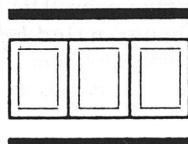
Die neue Gebäudeisolation war Ende 1985 vollständig erstellt. Trotz wesentlich kälterem Winter (3814 gegen 3689 HGT) verminderte sich der Heizölverbrauch um 23000 l oder 20%. Da der Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung gleich blieb (etwa 28000 l/Jahr), ist der Wärmebedarf für die Raumheizung um 27% gesunken.

Heizzentrale

Die Heizzentrale ist 20jährig und muss erneuert werden. Sie wird durch eine moderne Anlage mit 2stufigem Ölbrenner, Heizkessel für niedrige Abgastemperaturen (120 °C), isoliertem Chromstahlkamin, Wärmemengenzähler für die einzelnen Häuser sowie elektronischer Steuerung und Betriebsdatenerfassung ersetzt. Diese Massnahmen werden den Heizölverbrauch um weitere 18000 l senken.

Erwartungen übertroffen

Mit ihrem Entschluss für eine umfassende Sanierung der Liegenschaften in Egg haben die Bauherrschaften Wesentliches für eine Werterhaltung, ja sogar Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz für die nächsten Jahrzehnte getan. Die bisher erreichten Werte bezüglich Energieeinsparung haben die Erwartungen übertroffen. Die jährliche Einsparung an Heizöl von insgesamt rund 40% ist zudem ein wertvoller Beitrag gegen Luftverschmutzung und Energieverschwendung und trägt auch zweifellos zu einer Verbesserung der Wohnqualität bei. Ba.



Holzfenster
Holz/Metallfenster

Fensterfabrik A. Bommer AG

8055 Zürich
Schweighofstrasse 409
Telefon 01/462 03 36

Spezialfenster
für Neubau, Umbau und Altbau
Schallschutz-Fenster

Ausführung der Glaserarbeiten

«Püntstrasse»
für Baugenossenschaft Konkordia