

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 12

Artikel: Fugenlose Eleganz : ASIG erneuert Wohnsiedlung in Zürich Seebach nach Minergie-Standard
Autor: Liechti, Richard / [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107427>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 04.05.2025

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

ASIG erneuert Wohnsiedlung in Zürich Seebach
nach Minergie-Standard

Fugenlose Eleganz

Die Baugenossenschaft ASIG hat eine Totalsanierung ihrer Überbauung Mattacker I in Zürich Seebach vorgenommen.

Dank wärmetechnischen Verbesserungen der Gebäudehülle und einer Komfortlüftung unterbieten die 119 Wohnungen den beim Minergie-Standard vorgeschriebenen Wert deutlich. Das eingesetzte Fassadensystem hat nicht nur in ästhetischer Hinsicht Vorzüge.



Einer der zwei abgestuften Blöcke der ASIG-Siedlung Mattacker in Zürich Seebach kurz vor Vollendung. Die Genossenschaft entschied sich bei dieser Sanierung für eine hinterlüftete Fassade, die verputzt werden kann.

Früherer Zustand: Die 1968 erstellten Bauten benötigten eine Rundum-Erneuerung.





Die Belüftung der Wohnungen geschieht über die Fassade: Auf dem Dach befindet sich die Anlage zur Wärmerückgewinnung.



Die Rohre verlaufen in der – hier noch fehlenden – Isolierungsschicht den Fassaden entlang ...



... zu den nicht mehr benötigten Rolladenkästen, wo sich das Einblaseelement befindet ...



... das die frische Luft über den Fenstern in die Wohnräume leitet.

die Arbeiten zwar eine grosse Belastung für die Mieterschaft, dafür kehrt nachher für lange Zeit Ruhe in den Siedlungen ein. Mit den Verbesserungen der Wohnqualität stellt die ASIG sicher, dass die Vermietbarkeit auf lange Sicht gewährleistet ist. Und, last, not least, erzielt die Genossenschaft wegen der grösseren Stückzahlen günstigere Baukosten.

GUTE GRÜNDE FÜR MINERGIE. Bei der Überbauung Mattacker I, die aus zwei Blöcken mit insgesamt neun abgestuften Häusern besteht, konnte der normale Sanierungsrhythmus sogar überschritten werden. Dank guter Bauqualität und sorgfältigem Unterhalt mussten die 1968 erstellten Häuser erst nach 37 Jahren umfassend erneuert werden. Küchen, Bäder, Installationen, Haustechnik und viele weitere Einrichtungen waren nun allerdings am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die Fassaden mit ihrem konventionellen 32-cm-Mauerwerk ohne Isolation, die Flachdächer und die Fenster genügten heutigen energetischen Anforderungen nicht mehr.

Wenn die ASIG erneuert, gehört eine wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehülle stets dazu, bekennt sich die Genossenschaft doch in ihrem Leitbild zu einem ressourcenschonenden Verhalten. Im Mattacker ent-

schied sie sich erstmals, eine Sanierung nach den Anforderungen des Minergie-Standards auszuführen. Zum einen benötigen die Wohnungen nämlich einen besonders guten Schallschutz, da sie wegen des nahen Flughafens Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Zum andern besitzen sie Deckenheizungen, die sehr träge auf Veränderungen der Aussen-temperatur reagieren und sich schlecht regeln lassen. In den meisten Wohnungen war es im Winter zu warm, einzig das Öffnen der Fenster bot Abhilfe. Dieser Energieverschwendung galt es Einhalt zu gebieten. Über die nun eingebaute kontrollierte Lüftung wird künftig vorgewärmte Luft in die Räume geführt, wodurch sich der Anteil der Deckenheizung stark verringern lässt.

HINTERLÜFTET, ABER OHNE FUGEN. Die wichtigste Massnahme im Aussenbereich bildete die neue Fassadekonstruktion. Als bewährte Lösung bot sich wie bei früheren Sanierungen der Einsatz einer hinterlüfteten Vorhangsfassade an. Eine Kompaktisolation, also das Anbringen einer Dämmung auf dem Mauerwerk mit anschliessendem Verputzen, kam schon wegen der Haushöhen von bis zu zehn Stockwerken nicht in Frage. Auf die sonst übliche Verkleidung der hinterlüfteten Fassade mit ►

VON RICHARD LIECHTI ■ Die ASIG, mit rund 2400 Wohnungen drittgrösste Baugenossenschaft in der Schweiz, ist ein Sanierungsprofi: Rund 1000 Einheiten hat sie in den letzten Jahren erneuert. Dabei verfolgt sie eine klare Strategie: Sie renoviert möglichst nicht punktuell, sondern nimmt im 30-Jahr-Zyklus umfassende Erneuerungen vor, zu denen meist eine Steigerung des Wohnwerts – etwa durch Rucksackanbauten – gehört. Dieses System bietet gemäss Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt bei der ASIG, mehrere Vorteile: So bedeuten



Auch die stützenlose neue Balkonkonstruktion respektiert das ursprüngliche Erscheinungsbild.

Dank den neuen Balkonen verfügen die Wohnzimmer nun über Panorama-Schiebefenster.



Keramikplatten wollte man in diesem Fall jedoch aus ästhetischen Überlegungen verzichten. Mit einer Fugenteilung hätten die markanten kubischen Bauten die flächige Erscheinung verloren.

Die ASIG entschied sich schliesslich für das System StoVerotec, eine hinterlüftete, verputzte Fassade, die fugenlos einsetzbar ist. Zuvor hatten die Verantwortlichen die Konstruktion anhand verschiedener bereits 10- bis 15-jähriger Referenzobjekte geprüft. «Für uns ist entscheidend, dass es langfristig funktioniert», sagt Peter Hurter. Schliesslich gehe es darum, dass man mit den eingesetzten Ressourcen das Ziel der dreissigjährigen Lebensdauer erreiche. Mit der Wahl der Putzfassade, die dem ursprünglichen Charakter der Bauten verpflichtet ist, zeigten sich übrigens auch die Behörden höchst zufrieden.

BELÜFTUNG ÜBER FASSADE. Vereinfacht beschrieben, brachte man somit auf dem alten Mauerwerk eine 12 bis 14 cm dicke Dämmung an. Darauf folgt ein 3 cm messender Hohlraum, wo die Luft zirkulieren kann, und schliesslich die vorgehängte Fassade. Dieses System bot die Möglichkeit, die Wohnungen über die Fassaden zu belüften. Üblicherweise beanspruchen die Rohre der kontrollierten Wohnungslüftung nämlich zusätzlichen Steigzonenplatz im Haus. In den Wohnungskorridoren ist eine unschöne heruntergehängte Decke nötig, um die Luft in die einzelnen Räume zu führen.

All dies liess sich vermeiden: So fasst man die Frischluft auf den Hausdächern und führt sie über Rohre, die in der Isolierungsschicht zwi-

schen Mauer und Fassade verlaufen, zu den Wohnungen. Dies verhindert ein Abkühlen der vorgewärmten Luft. Das Einblaseelement liess sich in den nicht mehr benötigten Rollladenkästen unterbringen; es führt die Luft über den Fensterstürzen in die Räume. Dies bedeutet gegenüber der Einleitung über die Korridore eine bessere Durchströmung. Die verbrauchte Luft saugt man wie üblich über die Badezimmer ab und führt sie zum Dach, wo sich die Anlage zur Wärmerückgewinnung befindet. Sie sorgt dafür, dass die Frischluft im Winter mit 18 bis 20 Grad in die Wohnungen dringt. Berechnungen zeigen, dass der Energieverbrauch um 50 bis 60 Prozent sinken sollte. Ob diese Werte erreicht werden, hängt weitgehend von den Benutzern ab, die künftig im Winter die Fenster nicht mehr öffnen sollten – worauf die ASIG mehrmals mündlich und schriftlich hingewiesen hat.

FAST NEUBAU-ENERGIESTANDARD. Dank den verschiedenen Massnahmen im Energiebereich, zu denen auch der Einbau einer neuen Isolierverglasung gehört (flächenbündige Holz-Metall-Fenster mit einem U-Wert von 1,0 W/m² K), erreicht die Siedlung Mattacker ausgezeichnete Kennzahlen. Ins Gewicht fällt dabei auch der Einsatz umweltfreundlicher Fernwärme aus der Kehrlichtverbrennung. Den beim Minergie-Standard im Renovationsbereich maximal zulässigen Verbrauch von 80 kWh/m²a unterbietet man mit 50 kWh/m²a deutlich, ja, man liegt hier schon fast auf Neubauniveau (42 kWh/m²a). Die Mehrkosten beziffert Peter Hurter mit 13 000 Franken pro Wohnung.

Auch im Innenbereich erneuerte man die Wohnungen umfassend. Hier ist insbesondere die neue Zweifrontenküche zu erwähnen, die den bei Baugenossenschaften mittlerweile üblichen hohen Standard bietet (Glaskeramik, Natursteinabdeckungen, viel Stauraum mit Vollauszügen usw.). Grössere Grundrissverbesserungen drängten sich nicht auf, da die offene Struktur der Wohnungen nach wie vor zeitgemäss ist. Die Balkone entsprachen dagegen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Man entschied sich für einen vollständigen Ersatz, was unter anderem den Vorteil hatte, dass sich anstelle der recht schmalen Türflügel grosse Panorama-Schiebefenster einsetzen liessen. Auch bei den Balkonen respektierte man das ursprüngliche Erscheinungsbild und erstellte eine technisch anspruchsvolle stützenfreie Konstruktion.

KEINE ETAPPIERUNG. Wie dies bei vielen Baugenossenschaften üblich ist, hat die ASIG grosse Erneuerungsprojekte früher in mehreren Etappen abgewickelt. Davon ist man abgekommen, bedeute dies doch, dass die Bewohnerinnen und Bewohner während Jahren immer wieder von Bauarbeiten belästigt würden. Im Mattacker konnten die Arbeiten schon fast in Rekordzeit, nämlich in 39 Wochen, abgewickelt werden. Jede Wohnung war während fünf Wochen unmittelbar betroffen.

Die Mieter informierte man im Vorfeld mehrmals über die zu erwartenden Immissionen – und zwar ohne zu beschönigen. Obwohl ein Verbleiben in der Wohnung möglich war, verzeigten sich deshalb während der Hauptarbeiten viele in die Ferien oder kamen bei Verwandten



Eine neue Zweifrontenküche und ein vollständig erneuertes Bad werten die Wohnungen im Innern auf.



Preis profitierte, muss nun mit einem grösseren Aufschlag rechnen. Die Erhöhungen sind prozentual zwar beträchtlich, die – dank der Kostenmiete – bisher äusserst tiefen Mietpreise wirken sich jedoch positiv aus. So lagen die Dreieinhalbzimmerwohnungen (rund 75 m² Wohnfläche) zwischen 530 und 720 Franken netto; neu werden sie zwischen 1030 und 1130 Franken kosten. Die Viereinhalbzimmerwohnungen (90 m²) liegen neu bei rund 1300 Franken. Für die Mieterinnen und Mieter waren diese Erhöhungen denn

auch kein Grund auszuziehen, ist das Preis-Leistungs-Verhältnis doch nach wie vor ausgezeichnet. Gefragt sind übrigens auch die 1½- und die 2-Zimmer-Wohnungen, die im höheren Block untergebracht sind, der über Aufzüge verfügt. Nicht wenige Menschen leben nämlich seit dem Erstellungsjahr 1968 in der Siedlung und schätzen die Möglichkeit, im Alter dorthin zu wechseln. ☺

unter. Für Härtefälle, etwa Familien mit Schulkindern, standen zwei Notunterkünfte in der Nähe zur Verfügung. Als Entschädigung erhielten die Bewohner einen Monatsmietzins, den die Genossenschaftsverantwortlichen im Dezember persönlich auszahlen – eine Geste, die sehr geschätzt wurde und der Genossenschaft überdies Gelegenheit bot, Feedback einzuholen.

PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS STIMMT. Bei den Mietzinsen hatten sich für die gleichen Wohnungen mit den Jahren Unterschiede ergeben. Nach der Sanierung führt die ASIG ein einheitliches System ein, das nur noch geringe Abstufungen nach Stockwerkhöhe kennt. Dies bedeutet, dass die Erhöhungen unterschiedlich ausfallen: Wer lange von einem günstigen

Baudaten

Bauträger:

Baugenossenschaft ASIG, Zürich

Architekt/Bauleitung:

H. R. Berger Architekten AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

BWT Bau AG, Zürich (Baumeisterarbeiten)
Sto AG, Niederglatt (Fassadensystem)
Robert Spleiss AG, Küsnacht (Fassade Block A)
Schlagenhauf, Meilen (Fassade Block B)
4B Bachmann AG, Adliswil (Fenster)
Sada AG, Zürich (Spengler Flachdach A, Heizung, Lüftung)
Fröhlich Flachdach AG,
Glattbrugg (Spengler Flachdach B)
Lift AG, Regensdorf (Aufzüge)

Preisig AG, Zürich (Sanitär)
Wietlisbach AG, Stetten (Küchen)
Schenker Storen AG, Zürich (Lamellenstoren)
Griesser AG, Dietlikon (Markisen)
Gemi, Erlenbach (Schreiner)
Keller Parkett AG, Zürich (Parkett)
Hänni AG, Zürich (Platten A)
Paul F. Sponagel AG, Zürich (Platten B)
K. Baumberger AG, Zürich (Maler A)
Max Schweizer AG, Zürich (Maler B)
GGZ, Zürich (Umgebung)

Umfang:

2 Blöcke mit neun Treppenhäusern,
119 Wohnungen

Kosten:

17,5 Mio. CHF total
147 000 CHF/Wohnung

Anzeige



Die Profis für Umbau und Renovation

Winterthur, Zürich, Turbenthal, Wetzikon

BWT Bau AG, Luegislandstrasse 261, 8051 Zürich, Telefon 044 325 18 18, Fax 044 325 18 19, zuerich@bwt.ch, www.bwt.ch

Hoch- und Tiefbau, Umbau und Renovation, Kundendienst, Holzbau, Fassadenbau, Flachdacharbeiten