

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

Artikel: Nachhaltig wirtschaften heisst auch sozial denken : die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr nimmt in Bachenbülach Innen- und Aussensanierung vor
Autor: Gadiant, Hansjörg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107431>

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: 06.05.2025

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

Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr nimmt in Bachenbülach Innen- und Aussensanierung vor

Nachhaltig wirtschaften heisst auch sozial denken

Fassaden, die wärmetechnisch nicht mehr genügen, kleine Balkone und veraltete Küchen und Bäder: Die Siedlung Pünten in Bachenbülach bedurfte einer umfassenden Erneuerung. Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) steigerte den Wohnwert und sorgte für ein frisches Erscheinungsbild.

Foto: Gustli Kehl

Die Siedlung Pünten in Bachenbülach strahlt im Sonnenlicht: dank neuer Fassade und neuen Balkonen.

VON HANSJÖRG GADIENT ■ Nach 35 Jahren erreichen Siedlungen in der Regel einen Zustand, in dem sowohl eine Erneuerung der Fassaden als auch von Bädern und Küchen unumgänglich wird. Die Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr (Silu) versucht normalerweise, nicht beides gleichzeitig vorzunehmen, um die Bewohnerinnen und Bewohner nicht mit zu grossen Sprüngen beim Mietzins zu belasten. Im Fall der Siedlung Pünten in Bachenbülach aber stimmte die Siedlungskommission zu, nicht nur die Bäder und Küchen zu sanieren, sondern gleich anschliessend auch die Fassade.

Von November 2003 bis Mai 2004 erhielten alle 44 Wohnungen neue Bäder und Küchen. Ein halbes Jahr später begann die Fassaden-





Fotos neu: Gusti Kehl

Die Fassaden der fünf Häuser mit 44 Wohnungen bedurften sowohl wärmetechnisch als auch ästhetisch einer Erneuerung. Die hinterlüftete Fassade mit der Verkleidung aus Faserzementplatten sowie die gänzlich neuen Balkone bestimmen nach der Sanierung das Erscheinungsbild. Unten: früherer Zustand.



Fotos alt: Thomet

Taubenblau statt grau: Ansicht der Fassaden auf der Eingangsseite. Ein Steingarten ersetzt die frühere Bepflanzung.

sanierung der fünf Mehrfamilienhäuser; im Mai 2005 wurde sie abgeschlossen. Die Mieter haben nun innen und aussen wieder eine zeitgemässe Infrastruktur, und der Werterhalt der Bauten ist sichergestellt.

ZWEITE NASSZELLE. Seit der Fertigstellung der Bauten 1971/72 war kaum etwas erneuert worden. In einem entsprechend strapazierten Zustand waren die Nassräume und Küchen. So mussten diese Räume bis auf den Rohbau abgebrochen und neu ausgebaut werden. Obwohl diese Arbeiten eine erhebliche Belastung der Mieter bedeutete, blieben alle in ihren Wohnungen. Einige legten ihre Ferien auf die Zeit des Ausbruchs, andere kamen für die schlimmsten Tage bei Freunden unter.

Die Grundrisse liessen keine Experimente zu und blieben unverändert. Nur in den 4½-Zimmer-Wohnungen gelang es durch eine geschickte Umdisposition des Grundrisses, eine zusätzliche Nasszelle mit Dusche zu schaffen, sodass auch hier ein zeitgemässer Standard erreicht wurde. Ein Vorteil waren die vorhandenen offenen Küchen, die – neu ausgestattet – heute wieder sehr geschätzt werden. Die Öffnung zum Essplatz und Wohnzimmer kompensiert ihre engen Verhältnisse. Die Ausstattung der neuen Bäder und Küchen ist möglichst neutral gehalten, sodass sie nicht vorzeitig modisch veraltet.

TAUBENBLAU STATT GRAU. Eine mangelhafte Wärmeisolation und nicht sanierbare, nur

sechs Zentimeter dicke vorgehängte Fassadenplatten zwangen zur umfassenden Erneuerung der Aussenhaut. Gleichzeitig sollten die kleinen Balkone so vergrössert werden, dass sie gut nutzbar würden. Ein weiterer Mangel der Bauten waren die fehlenden Dachvorstände, die der Fassade keinerlei Schutz boten und aus gestalterischer Sicht eher anspruchlos wirkten.

Das neue Kleid der Bauten besteht aus einer Isolationsschicht mit 14 Zentimeter dicken Mineralwollplatten und einer hinterlüfteten Fassade aus taubenblau gestrichenen Faserzementplatten in grossen Formaten. Der knappe Dachrand wurde abgefräst und durch ein breites, grünblau gestrichenes Vordach ersetzt. Die alten Balkonplatten ersetzte man ►



Küche vorher – nachher. Da die offene Form nach wie vor zeitgemäss ist, mussten die Grundrisse nicht verändert werden.



Bad vorher – nachher. Auch hier setzte man auf eine farbneutrale Gestaltung.



gänzlich durch neue breitere. Die neuen Balkontürme, der Dachrand und die kecke Farbe geben den Bauten eine frische Erscheinung und heben sie wohltuend von der etwas tristen Umgebung ab. In den nächsten Jahren sollen auch die benachbarten Bauten der Silu in ähnlicher Weise erneuert werden.

40 PROZENT AUS RÜCKSTELLUNGEN. Die Sanierung der Küchen und Bäder, die jeweils auch den Flur mit einbezog, kostete insgesamt 2,55 Mio. Franken. Die Erneuerung von Fassaden und Balkonen 2,06 Mio. Franken. Die Genossenschaft hat für ihre insgesamt 879 Wohnungen in zwölf Siedlungen ein Gesamtkonzept für Sanierung und Erneuerung erarbeitet, das ihr erlaubt, im Turnus alle Bauten instand zu halten und den Werterhalt zu sichern. Sie bildet Rückstellungen, von denen die jeweils zu sanierende Siedlung profitiert.

Im Falle der Siedlung Pünten waren es rund 40 Prozent der Baukosten, die aus Rückstellungen bestritten wurden. Der Rest wurde als Wert vermehrende Massnahmen bzw. als

umfassende Sanierung auf die Mieten umgelegt.

Dies hatte natürlich nicht unerhebliche Mietzinssteigerungen zur Folge. Die Genossenschaft versuchte, diese Zinssprünge abzufedern, indem sie die Mieterhöhung auf zwei Etappen verteilte und erst neun bzw. zwölf Monate später fällig werden liess. Dies sollte auch eine Entschädigung für die Belastungen während des Umbaus sein. Acht der 44 Wohnungen weisen zweieinhalb Zimmer auf, weitere acht sind 4½-Zimmer-Wohnungen. Die restlichen 28 Wohnungen weisen bei einer Grundfläche von 67 Quadratmetern dreieinhalb Zimmer auf. Die Mietzinse stiegen bei diesem Typ von 671 Franken auf 1016 Franken (inklusive Nebenkosten).

LOKALE UNTERNEHMER. Eine nicht selbstverständliche Politik der Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr ist ihre Vorliebe für die traditionelle Bauweise. Das heisst, sie berücksichtigt wenn immer möglich lokale Hand-

werker und Unternehmer. Der Delegierte für Baufragen der Genossenschaft, Hansjörg Boksberger, betont aber, dass diese Firmen selbstverständlich konkurrenzfähige Preise anbieten müssen. Es geht ihm nicht um eine Subventionierung der lokalen Gewerbe mit Mietzinsgeldern, sondern um einen realen und fairen Umgang mit den Handwerkern. Schliesslich, so erläutert er, sind es diese kleineren und mittleren Unternehmen, die jahrelang für jede kleinere oder grössere Reparatur verfügbar sind. So sollte man sie auch berücksichtigen, wenn mit einer Sanierung ein grösserer Auftrag ansteht.

Eine solche Politik ist im eigentlichen Sinn nachhaltig. Sie trägt dazu bei, Fachwissen am Ort zu erhalten und Arbeitsplätze und Lehrstellen zu sichern. Die Sanierung der Siedlung Pünten ist also nicht nur vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Ressourcen ein Beitrag zum nachhaltigen Wirtschaften, sondern insbesondere auch vor dem Hintergrund sozialer Überlegungen.



Baudaten

Bauträger:

Siedlungsgenossenschaft
Luftverkehr (Silu), Kloten

Architektur und Bauleitung:

Thomet Bauleitungen und Planungen, Kloten

Verwaltung:

Livit AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Fassade:

Egle AG, Bülach (Baumeister)
Stüssi Betonfabrikation AG, Dällikon
(Montagebau Beton)
Robert Spleiss AG/Gadola Fassaden, Zürich
(Fassadenbau)
Ego Kiefer AG, Dietlikon (Fenster)
Berico AG, Niederglatt (Aussentüren)
Schenker Storen AG, Pfäffikon
(äussere Abschlüsse)

Küche/Bad:

Ziörjen Bauunternehmung AG, Zürich
(Baumeister)
Alfred Stoffel AG, Bülach (Spenglerarbeiten)
BWT Bau AG, Zürich (Flachdach)
Hiltbrand Elektro AG, Bachenbühlach (Elektro)
Max Fierz AG, Bülach (Heizung/Sanitär)
Bisag Küchenbau AG, Frauenfeld (Küchen)
RWD Schlatter AG, Dietikon (Innentüren)

Umfang:

5 Mehrfamilienhäuser, 44 Wohnungen

Kosten (BKP 1–5):

Küchen und Bäder: 2,55 Mio. CHF
Fassaden und Balkone: 2,06 Mio. CHF
Kosten pro Wohnung: 105 000 CHF