

Mehr als nur ein Facelifting

Was modern, intelligenter Fassadenbau möglich macht, zeigt diese eindrückliche Modernisierung einer Siedlung aus den Sechzigerjahren.

Neues Gesicht

Die Baugenossenschaft SILU – Besitzerin der Siedlung Bächliwis in Bachenbülach (18 Mehrfamilienhäuser mit 213 Wohnungen) – entschied sich, das grösste ihrer Objekte zeitgemäss zu renovieren (siehe Bild Titelseite). Gegenstand der Erneuerung war unter anderem die Nachrüstung mit einer modernen Gebäudehülle.

Die Idee zur Neugestaltung holte man sich in einer Projektausschreibung. Nach gründlicher Evaluation bekamen L3P Architekten aus Regensburg den Zuschlag. Ihre architektonische Vision: die ganze Siedlung leichter und lebendiger erschei-

nen zu lassen! Und dies ist ihnen auch ausgezeichnet gelungen. Eine frische und leichte Architektur bestimmt jetzt das Siedlungsbild und gibt der Siedlung ein ganz neues Gesicht.

Zur Siedlung gehören auch sechsstöckige Hochhäuser. Für solche Bauten gelten strenge Brandschutzvorschriften. Diese Sachlage veranlasste den Fassadenbauer, eine Variante zur Ausschreibung einzureichen. Seine Offertvariante schrieb anderes Dämmmaterial, eine andere Unterkonstruktion sowie den Einbau von speziellen Brandbarrieren vor und erwies sich als sehr vorteilhaft. Sie überzeugte und wirkte sich bei der Bauherrschaft dadurch vertrauensbildend aus. Und schliesslich bekam sie auch den Zuschlag zur Ausführung.

Unter dem neuen Fassadenaufbau befindet sich noch der bestehende alte (Mauerwerk mit Aufputz). Die neu davorgehängte, hinterlüftete Fassadenkon-

struktion kommt ohne Fassadenbahn aus. Sonnenlicht dringt durch die transluzente Bekleidung aus Fiberglas und lässt dahinter Wärme entstehen. Auf diese Weise trocknet Feuchte im System genügend aus. Mit dem alten Aufputz, der mit Dichtungsbändern an Durchdringungen anschliesst, besitzt die Gebäudehülle zudem eine luftdichte Schicht.

Fassadenerneuerungen dieser Art wurden bisher noch nicht ausgeführt und stellen in diesem Sinn eine technische Innovation dar. Bestehende Brandschutzvorschriften waren nicht wie gewohnt anwendbar. Die innovative Objektlösung kam vor allem dank einem überdurchschnittlichen Engagement, der fachlichen Kompetenz und engen Zusammenarbeit der Beteiligten zustande, namentlich des Architekten, der Fassadentechniker und Fassadenbauer sowie den zuständigen Behörden.

Siedlung Bächliwis in Bachenbülach vor und ...





... nach der Modernisierung. Die neue Fassade schützt optimal – auch im Brandfall.

PROJEKT

Fassadensanierung Siedlung Bächliwis,
Bachenbülach ZH

Bauherrschaft

Baugenossenschaft SILU, Bassersdorf

Architekt

L3P Architekten, Regensburg

Planungsbeginn

Frühling 2010

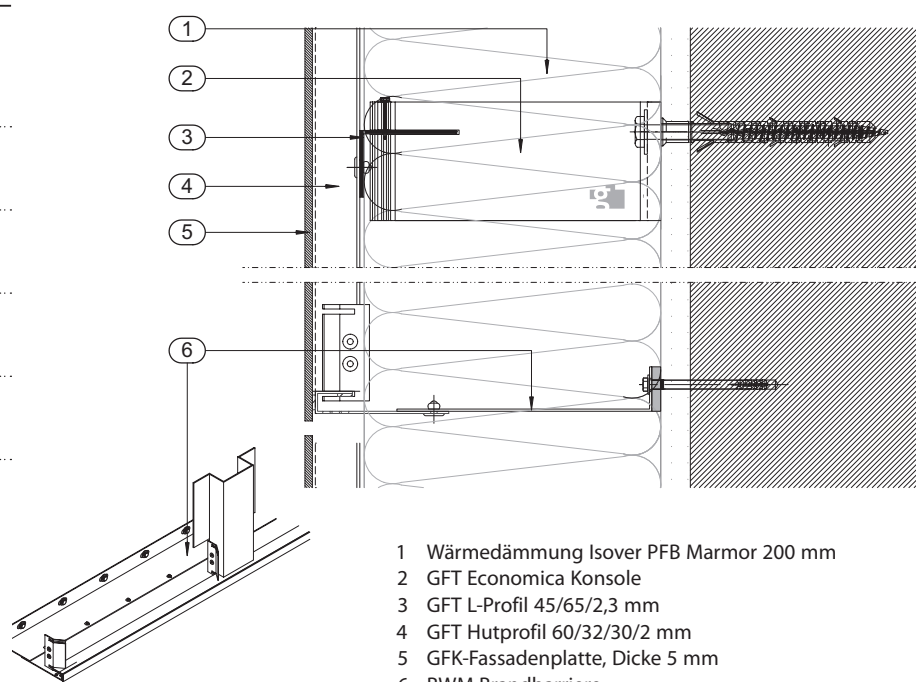
Realisation

in fünf Bauetappen ab Januar 2011 bis August 2013

Planung und Ausführung der Fassaden

Schlagenhauf AG, Meilen (Fassadenbau),
Mitglied Gebäudehülle Schweiz;
Gasser Fassadentechnik AG (Fassadentechnik,
Unterkonstruktion und Fassadenplatten);
plattenbelegte Fassadenfläche 7 000 m²,
Minergiestandard

Vertikalschnitt



- 1 Wärmedämmung Isover PFB Marmor 200 mm
- 2 GFT Economica Konsole
- 3 GFT L-Profil 45/65/2,3 mm
- 4 GFT Hutprofil 60/32/30/2 mm
- 5 GFK-Fassadenplatte, Dicke 5 mm
- 6 BWM Brandbarriere
- 7 GFT Z-Profil 30/32/30/2 mm

«Alles» auf einmal produziert

Um eine farblich gleichbleibende Qualität der Bekleidung gewährleisten zu können, mussten die Fassadenplatten in einer einzigen Produktionscharge gefertigt werden. Die industrielle Produktion beschränkte sich hier auf Standardformate (450 cm x 240 cm x 5 mm, total 8000 m² inklusive Verschnitt, für die ganze Siedlung), aus denen nachher auch die Spezialformate für die An- und Abschlüsse zugeschnitten wurden. Für das Zuschnei-

den und den präzisen Einbau der Fassadenplatten brauchte es genaue Stücklisten und detaillierte Positionierungspläne.

Günstiger Wohnraum

Aktuell läuft jetzt die letzte der insgesamt fünf Bauetappen der Fassadenrenovation, die im Sommer dieses Jahres abgeschlossen wird. Die Baugenossenschaft SILU bietet auch in dieser Siedlung preisgünstigen Wohnraum an. Rund 300 Franken mehr zahlen Mieter nach der Erneuerung des

Objektes – für eine 3½-Zimmer-Wohnung rund 970 Franken, für eine 4½-Zimmer-Wohnung 1040 Franken. Das gesamte Investitionsvolumen der Renovation beträgt 19 Millionen Franken und umfasst die Gebäudehülle, neue Balkone, eine 420 m² grosse Solarkollektoranlage und die Umgebung. Die Bauherrschaft profitiert von Förderbeiträgen des Kantons, der Gemeinde und des Gebäudeprogramms. ■

Hans-Ruedi Amrein-Gerber

OBJET FOCALISÉ

Plus qu'un simple «lifting»

Ce qui permet une construction façadière moderne et intelligente est démontré par cette impressionnante rénovation d'un lotissement des années soixante.

Nouvel aspect

La coopérative immobilière SILU, propriétaire du lotissement Bächliwis à Bachenbülach (18 immeubles locatifs, 213 appartements) a opté de rénover le plus grand de ses objets au goût du jour. Le but de cette rénovation était entre autre d'équiper l'immeuble d'une enveloppe moderne. L'idée de cette nouvelle conception a été recueillie par le biais d'une mise au concours du projet. Après une minutieuse évaluation, c'est le bureau d'architectes L3P de Regensberg qui l'emporta. Leur vision architecturale: faire paraître l'ensemble du lotissement plus léger et plus vivant! Ils y sont aussi merveilleusement parvenus. Une architecture légère et rafraichissante influence désormais l'aspect du lotissement et lui confère une toute nouvelle prestance.

La prévention incendie

Un immeuble de six étages fait aussi partie du lotissement. Ces immeubles sont soumis à de sévères prescriptions sur la prévention incendie. Cette situation anima le façadier à mettre une variante en soumission. Sa variante d'offres stipula d'autres matériaux isolants, une autre sous-construction ainsi que la mise en œuvre de barrières incendie; elle s'avéra aussi très avantageuse. Elle convainquit et éveilla de ce fait la confiance du maître de l'ouvrage. Elle a finalement été acceptée et la commande a été passée. Sous la nouvelle construction de la façade se

trouve encore l'ancienne maçonnerie avec son crépi. La nouvelle façade ventilée, appliquée dessus, ne nécessite pas de bandes façadières. La lumière solaire pénètre par l'habillage translucide, en fibre de verre, de la façade où de la chaleur est produite. De ce fait, l'humidité consignée dans la chambre de ventilation sèche au fur et à mesure. Avec l'ancien crépi, l'enveloppe du bâtiment dispose d'une couche imperméable à l'air. Des rénovations de façades de ce genre n'ont jusqu'ici jamais été réalisées et constituent une réelle innovation technique. Cette solution innovante a avant tout pu être réalisée

Architecture «fraîche», précise et légère





La nouvelle façade protège de façon optimale – aussi en cas d'incendie

PROJET

Assainissement des façades du lotissement Bächliwis, Bachenbülach ZH

Maître d'ouvrage

Coopérative immobilière SILU, Bassersdorf

Architectes

L3P architectes, Regensberg

Début de la planification

Printemps 2010

Réalisation

En cinq étapes de construction depuis janvier 2011 à la mi-août 2013

Planification et exécution des façades

Schlagenhauf SA, Meilen (Construction de façades), membre d'Enveloppe des édifices Suisse; Gasser technique façadière SA (Technique façadière, sous-construction et panneaux de façades); surface couverte de panneaux pour façades 7 000 m², standard Minergie

en raison de l'étroite coopération, de l'engagement et des compétences spécifiques de tous les acteurs, à savoir les architectes, le technicien façadier et le constructeur de façades ainsi que les autorités compétentes.

«Tout» faire en même temps

Afin de garantir une qualité constante des couleurs de l'habillage, il a fallu que tous les panneaux de façade soient produits en une seule charge de production. La production industrielle s'est limitée, ici, au format standard (450 cm x 240 cm x 5 mm, total 7 000 m² pour l'ensemble du lotissement) du-

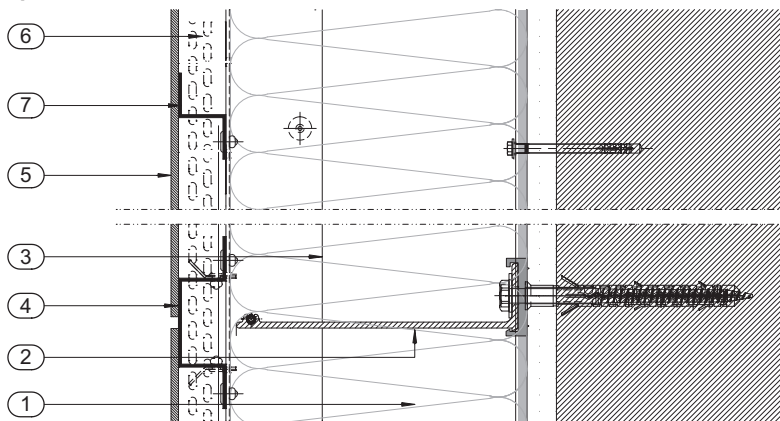
quel seront ensuite taillés tous les formats spéciaux pour les raccords et joints. Pour le découpage et la pose précise des panneaux des façades il a fallu des listes de matériel précises et des plans de positionnements détaillés.

Habitat avantageux

La cinquième et dernière étape de construction de l'ensemble de ce lotissement est actuellement en cours; elle devrait se terminer au cours de l'été de cette année. La coopérative immobilière SILU offre également, dans ce lotissement, des appartements avanta-

geux. Les locataires paient 300 francs en chiffre rond de loyer en plus après la rénovation de l'ouvrage. Pour un appartement de 3½ pièces le loyer est de 970 francs en chiffre rond, pour 4½ pièces 1040 francs. Le volume d'investissement total pour la rénovation est de 19 millions de francs qui comprennent l'enveloppe des bâtiments, les nouveaux balcons, une surface de collecteurs solaires de 420 m² et les alentours. Le maître de l'ouvrage bénéficie de subventions promotionnelles du canton, de la commune et du programme des bâtiments. ■ Hans-Ruedi Amrein-Gerber

Coupe horizontale



- 1 Isolation thermique Isover PFB Marmor 200 mm
- 2 Consoles GFT Economica
- 3 Profil en L GFT 45/65/2,3 mm
- 4 Profilé chape 60/32/30/2 mm
- 5 Panneaux de façade GFK, épaisseur 5 mm
- 6 Barrière incendie BWM
- 7 Profil en Z GFT 30/32/30/2 mm