

Aussensanierung und optische Aufwertung von SILU 3 in Bachenbülach (ZH)

WENN DER BALKON DIE FASSADE HOCHKLETTERT



Bilder: Sabrina Scheja

Über einen Zeitraum von drei Jahren saniert die Baugenossenschaft SILU ihre 1960er-Jahr-Siedlung in Bachenbülach. Dabei überzeugt nicht nur die energetische Erneuerung der 18 Häuser mit insgesamt 213 Wohnungen. Dank einer aussergewöhnlichen Fassadengestaltung erhält die Überbauung ein unverwechselbares Gesicht.

Von Thomas Bürgisser

Qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum will die SILU schaffen. So steht es im Leitbild der 1960 gegründeten Genossenschaft. Diesem Grundsatz entspricht sie auch mit der Sanierung der Überbauung SILU 3 im zürcherischen Bachenbülach. Mit 18 Häusern und 213 Wohnungen ist sie die grösste der elf SILU-Siedlungen. Und mit Baujahr 1968 gleichzeitig die zweitälteste im Portefeuille. Zwar wurden immer wieder Innensanierungen vorgenommen, die Gebäudehülle entsprach jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Kletterpflanzen gleich winden sich die neuen Balkone die Fassaden hoch.

Nun erhält die Überbauung ein frisches Kleid mit neuer Aussenhülle, vergrösserten Balkonen und grosszügigen Aussenanlagen. «Zum einen geht es uns dabei um die Energieeffizienz, zum anderen möchten wir unseren Mietern schönen, zeitgemässen Wohnraum bieten und diesen auch für die Zukunft erhalten», erklärt Sabine Krause, Architektin der SILU. Die Ideen zur Ausgestaltung holte man sich in einer Projektausschreibung, die Mieter wurden über die Siedlungskommission miteinbezogen.

Beton-Kletterpflanze

«Unsere Vision war, die ganze Siedlung leichter, lebendiger erscheinen zu lassen», erklärt Martin Reusser vom Architekturbüro L3P das Siegerprojekt, das man auf den Namen «Kletterpflanze» taufte. Aus den grauen, unauffälligen Mehrfamilienhäusern sollten moderne, eigenständige Bauten entstehen, die ganze Siedlung ein



Visualisierungen: Mauro Caviezel



So präsentierte sich die Siedlung SILU 3 in früherem Zustand und in der Visualisierung des Sanierungsprojekts «Kletterpflanze».

neues Gesicht bekommen. Für das Fassadenbild wählte man aus Gründen der Optik glasfaserverstärkten Kunststoff von jeweils fünf Millimetern Dicke. Im Gegensatz zu geschlossenen Platten wie beispielsweise solchen aus Eternit sind die in schlichtem Grün gehaltenen hinterlüfteten Fiberglas-Platten leicht transparent und sorgen mit ihrer glänzenden Oberfläche für ein besonderes Licht- und Farbenspiel je nach Tageszeit und Blickwinkel. Unterbrochen wird die Fassade nur von aufgesetzten Fensterrahmen aus Aluminium, die mit ihrer bandartigen Gestaltung das Gesamtbild harmonisch ergänzen.

Klar am augenfälligsten sind jedoch die neuen Balkone, die den Projektnamen erklären: Ihre Tragstruktur aus hellem Sichtbeton windet sie sich die Fassaden hoch und findet erst über dem Dach ein Ende – einseitig und senkrecht in die Luft ragend. Und auch sonst sorgen

die Balkone für eine Auflockerung der statischen Baukörper. So sind die Stirnelemente jeweils unterschiedlich breit, wodurch die Balkone alle verschieden proportioniert und gleichzeitig auch geschossweise gegeneinander leicht verschoben sind. «Dies führt zu einem spannenden Raumgebilde mit Licht- und Schattenspielen», erklärt Martin Reusser. Komplettiert wird das Bild durch farbige Markisen und gelochte, gefaltete Aluminiumbänder als Balkonbrüstungen, die einen guten Kompromiss zwischen Sichtschutz, Transparenz und gestalterischem Ausdruck bilden.

Solaranlage spart 25 000 Liter Heizöl

Dass die Balkone nicht nur erweitert, sondern gleich ersetzt wurden, erklärt Martin Reusser unter anderem mit der wärmetechnischen Sanierung der Aussenhülle. Dabei wurden die Fassaden sowie die Dächer und Kellerdecken

mit einer zwanzig Zentimeter dicken Dämmschicht eingepackt. Mit der Abtrennung der neuen Balkone vom Gebäude konnten Schwachstellen in der Hülle von vornherein ausgeschlossen werden. Zudem ersetzte man die bestehenden Balkonfenster und -türen sowie die Fenster in den Treppenhäusern durch Dreifachverglasungen. Die restlichen Fenster belies man, da diese erst vor zwölf Jahren im Zuge einer Bad- und Küchensanierung erneuert worden waren.

Zusätzlich entschied man sich für die Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung: 440 Quadratmeter Sonnenkollektoren auf den Gebäudedächern sollen zukünftig für eine Ersparnis von rund 25 000 Litern Heizöl pro Jahr sorgen. Dies entspricht rund der Hälfte des Wärmebedarfs für die Brauchwassererzeugung. Für die Solaranlage wurden von Kanton und Gemeinde Förderbeiträge in der Höhe von insgesamt 77 000 Franken gesprochen. Bei der Gebäudehülle wird die SILU mit rund 570 000 Franken durch das Gebäudeprogramm unterstützt.

Neue Begegnungszonen

Rund 19 Millionen Franken investierte die SILU aus eigener Tasche. Darin enthalten sind nebst den energetischen Massnahmen und den neuen Balkonen auch die Erweiterung der Treppenhäuser, die Installation neuer Aufzüge sowie rund eine Million für die Neugestaltung der Aussenanlagen. Dazu gehören beispielsweise vergrösserte Zugangswege, breitere Parkplätze und neue Velounterstände sowie eine grosszügig gestaltete Grünfläche. Mit gleich zwei Spielplätzen lädt diese ab nächstem Frühling zum Spielen und Verweilen ein. «Mit dieser Aussenanlage schaffen wir neue Begegnungszonen, die für den genossenschaftlichen Gedanken wichtig sind», so Sabine Krause. Nicht in den Kosten inbegriffen ist die parallel laufende Sanierung der Tiefgarage, bei der vor allem die statische Sicherheit verbessert und gleichzeitig die Zufahrtsrampe überdacht wurde.

Finanziert hat die SILU das Projekt aus flüssigen Mitteln und Reserven. Unter anderem darum entschied man sich, das Grossprojekt in fünf Bauetappen aufzuteilen. «Zum einen konnten wir so die Kosten auf drei Jahre verteilen. Zum anderen ermöglichte dies eine Fokussierung der Arbeiten und damit kürzere Bauphasen pro Gebäude», erklärt Sabine Krause dieses Vorgehen. In den Wohnungen selbst kam es abgesehen von der neuen Balkonverglasung zu keinen Sanierungsarbeiten. Trotzdem gab es für die Mieterschaft natürlich Einschränkungen während den Bauzeiten. Der SILU war es deshalb wichtig, die Mieter früh über die Massnahmen und den Ablauf zu informieren. «Jeweils mindestens drei Monate vor Baubeginn führten wir pro Etappe für die Betroffenen eine grosse Mieterorientierung durch», erzählt Sabine Krause.

Keine Kündigungen

Dabei kommunizierte man auch bereits die Mietzinserhöhungen: 65 Prozent der Gesamtkosten wurden als Wertvermehrung auf die Mieten übertragen. Gleichzeitig entschloss man sich, die Akontozahlungen für die Nebenkosten trotz erwarteten Energieeinsparungen von bis zu 40 Prozent vorläufig nicht anzupassen, unter anderem aufgrund der gestiegenen Heizölpreise. Um den Mietern eine angemessene Mietzinsentschädigung für die Zeit der Bauphase zu bieten, werden die Mieten nun jeweils erst sechs Monate nach Bauvollendung erhöht. «Dadurch weiss jeder Mieter also rund 15 Monate im Voraus, wie sich sein Zins entwickeln wird», erläutert Sabine Krause.

Und sie betont auch, dass man trotz der Mietzinserhöhungen noch weit unter dem örtlichen Durchschnitt liege. Für Härtefälle bestünden ausserdem innerhalb der SILU alternative Wohnangebote, die bisher jedoch nicht in Anspruch genommen wurden. Auch Kündigungen, die auf Mietzinserhöhungen zurückzuführen wären, seien ausgeblieben. Im Frühling 2013 folgt nun die fünfte und letzte Sanierungsetappe. Danach wird die Siedlung SILU 3 nicht nur wärmetechnisch auf dem neusten Stand sein, sondern auch in unverwechselbarem Erscheinungsbild daherkommen. ■



1 Die hinterlüftete Fassade ist mit grünlichen, leicht transparenten Fiberglasplatten verkleidet.

2/3 Spiel der Materialien, Formen und Farben: die neuen Balkone.

BAUDATEN

Bauträger:

Baugenossenschaft SILU, Bässersdorf

Architektur:

L3P Architekten, Regensburg

Unternehmen (Auswahl):

Baltensperger AG (Baumeister)
Schlagenhauf AG (Fassaden)
Gasser Fassadentechnik AG (Platten)
Fierz AG (Solaranlagen)
Ego Kiefer AG (Fenster Kunststoff)
Nyffenegger AG (Storen)

Umfang:

18 MFH, 213 Wohnungen
(Gebäudehülle, neue Balkone, Solaranlage, Aussenraum u.a.)

Baukosten:

19 Mio. CHF total
89 200 CHF/Wohnung

Mietzinsbeispiele:

3 1/2-Zimmer-Wohnung:
alt 668 CHF, neu 968 CHF,
je plus 215 CHF NK
4 1/2-Zimmer-Wohnung:
alt 742 CHF, neu 1042 CHF,
je plus 221 CHF NK

