

Stadtquartier im Wandel

In Winterthur wurde die Sanierung eines viergeschossigen Backsteinbaus mit einer holzbaulichen Aufstockung verknüpft. Die städtebauliche Erneuerung des Wohnviertels korrespondiert mit dem anhaltenden Bevölkerungszuwachs der Agglomerationen im Kanton Zürich.



Die zinnenartige, holzbauliche Aufstockung spiegelt ebenso wie die eleganten Oberflächen und die das Gebäude strukturierenden, neuen Balkone den hochwertigen Leitgedanken der Baumassnahme wider.

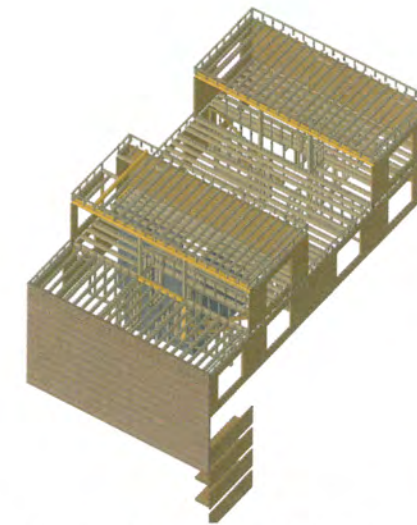
Bilder: Hinder Kalberer Architekten/ Zehnder Holz und Bau/ BWT Bau AG

Die Stadt Winterthur erreichte im Jahr 2008, als sie die Einwohnerzahl von 100.000 überschritten hatte, den Status der Grossstadt. Seitdem wächst die inzwischen sechsstädte grösste Stadt der Schweiz und zweitgrösste im Kanton Zürich kontinuierlich weiter. Die urbanen Quartiere zeichnen eine rege Bautätigkeit, welche sowohl der allgemein guten, ökonomischen Entwicklung als auch der dauerhaft angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt im nur 20 km entfernten Zürich geschuldet ist. Längst zieht es Arbeitnehmer und Familien aus der teuren Stadt der Banken und Finanzdienstleister in die Peripherie, wo das Preisniveau noch nicht in die spekulativen Höhen geklettert ist, welches Normalverdiener defacto vom Wohnungsmarkt ausschliesst. Dieser Verdrängungsprozess sorgt für Verlagerungen der Nachfrage in angrenzende, gut erschlossene Regionen mit ebenso bezahlbarem wie attraktivem Wohnraum, von denen auch Winterthur profitiert.

Aufwertung des Neuwiesenquartiers

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde in den frühen 1940er-Jahren in einschaliger Ziegelbauweise errichtet. Sowohl die Gebäudehülle als auch die Haus- und Versorgungstechnik entsprachen nicht mehr den energetischen Anforderungen an Dichtigkeit und Verbrauch und bedurften einer Erneuerung.

Im Zuge dessen entschloss sich die Bauherrschaft, den mineralischen Altbestand nicht nur zu sanieren, sondern darüber hinaus dessen Bauqualität und Wertigkeit durch eine Aufstockung in Gänze zu erhöhen. Das innerstädtische Gebiet in unmittelbarer Nähe nordwestlich des Hauptbahnhofes war in den letzten Jahren durch verschiedene bauliche, verkehrliche und infrastrukturelle Massnahmen aufgewertet worden. So wurden die historisch engen Strassenquerschnitte, die mit dem stetig



Axonometrie der Holzaufstockung



Der in die Jahre gekommene Viergeschossiger bedurfte dringend einer energetischen wie auch architektonischen Erneuerung.

steigenden Durchgangsverkehr jahrelang für Lärm- und Emissionsprobleme gesorgt hatten, durch eine grossflächige Umwidmung in Tempo-30-Zonen und die Änderung des Verkehrsflusses durch die Ausweisung von Einbahnstrassen anwohnerfreundlich neu reguliert. Aufgrund dieser verkehrsberuhigenden Massnahmen und einer kontinuierlichen Renovation der alten Bausubstanz konnten die Lebens- und Wohnqualität im Neuwiesenquartier peu à peu erhöht werden. In diesen städtebaulichen Kontext fügt sich die Sanierung und holzbauliche Aufstockung in der Salstrasse nahtlos ein.



Die Attikawohnungen sind mit grosszügigen Terrassen ausgestattet, rechts der Giebel des Nachbarhauses.



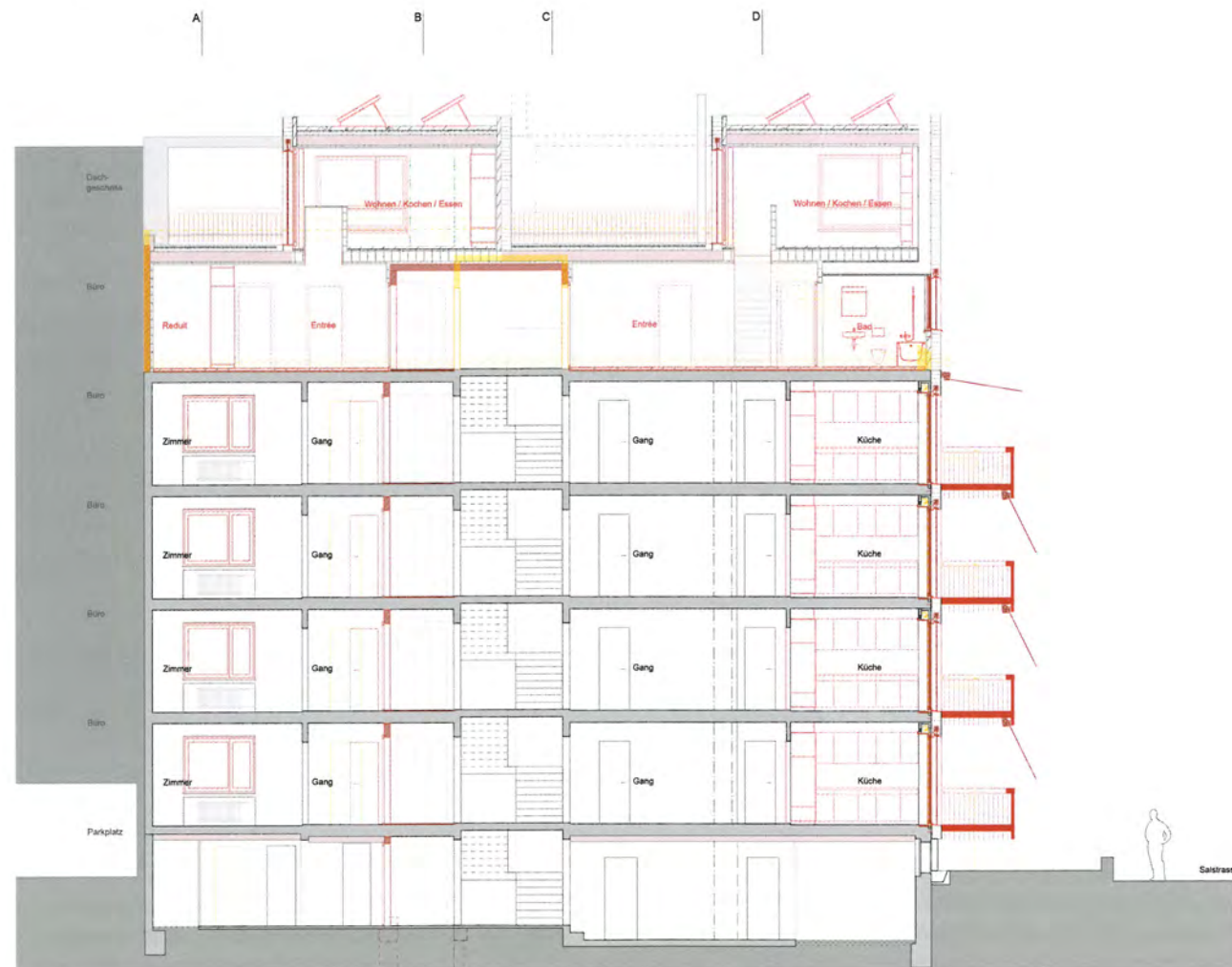
Die zeitgemässe Architektur setzt bewusste Signale der Transparenz in Kombination mit ruhigen, qualitätsvollen Oberflächen, wie hier beim Eingangsbereich des vierten Obergeschosses gut zu erkennen ist.

Blick vom Eingangsgeschoss in die obere Etage.

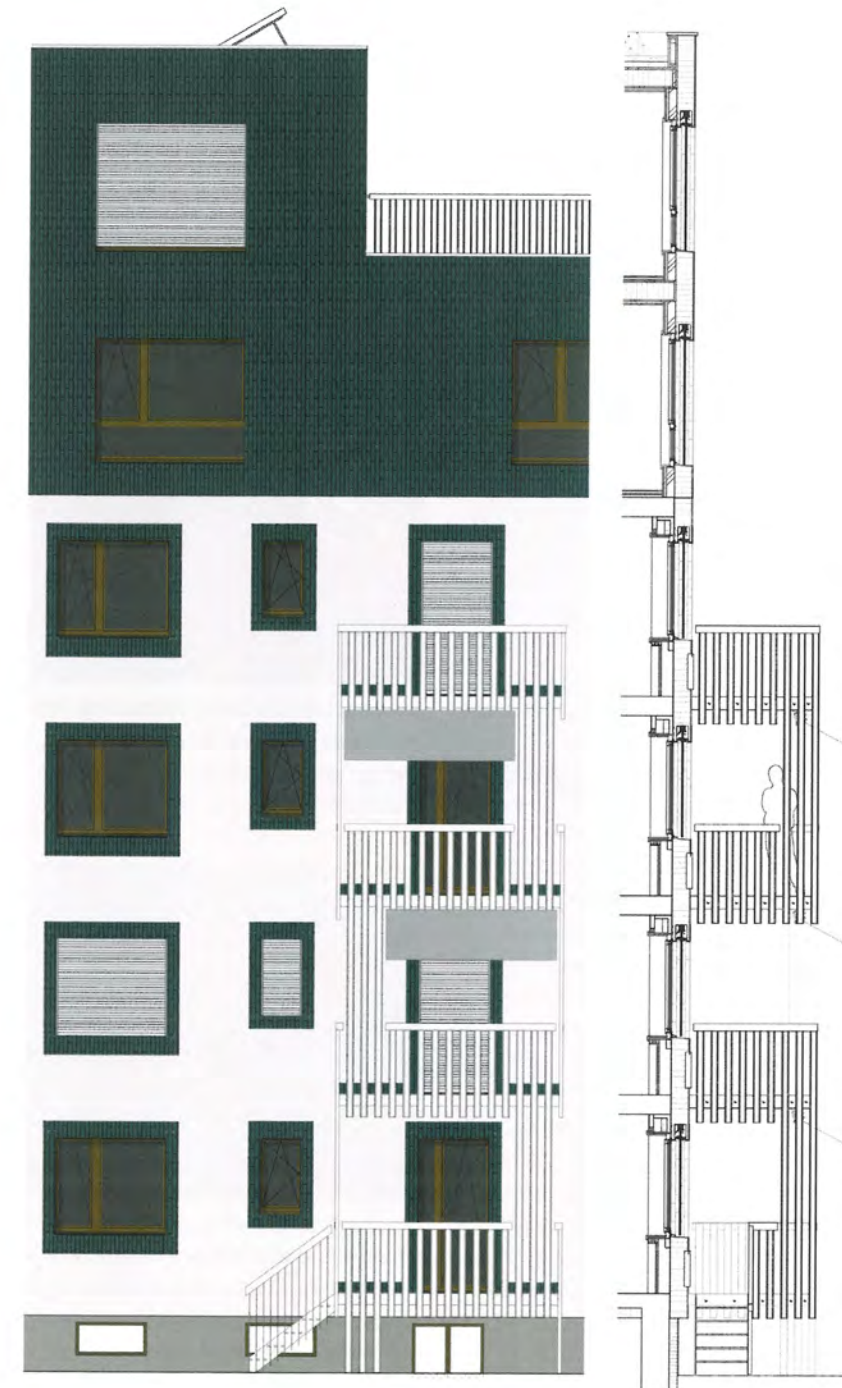
Obenauf gestocktes, urbanes Wohnen auf zwei Ebenen für ein Klientel mit gehobenen Einkommensverhältnissen über den Dächern der Stadt.



Querschnitte



Längsschnitt: Rot eingezeichnet sind die neuen, Gelb die abgebrochenen Bauteile.



Detailschnitt und Fassade

Qualitätsvolles Bauen auf bebautem Grund

Das Neuwiesenquartier ist gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, die sowohl als Mietobjekte fungieren, wie auch von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die Stadt Winterthur hat für die Kernzonen definierte Planungsvorgaben erstellt, die den Wandlungsprozess derart begleiten, dass der historisch gewachsene Charakter des jeweiligen Viertels erhalten bleibt. Diese Vorgaben beziehen sich so-

wohl auf die Kubaturen der Gebäudekörper als auch auf die Fassadengestaltung, Fenster, Türen und Dachformen. Die baulichen Massnahmen haben sich am vorhandenen Gebäudeprofil zu orientieren, wobei jedoch auch Objekte geringerer Bauqualität aus der Nachkriegszeit Neubauten weichen mussten, die den vorhandenen Raum effektiver ausnutzen. Die Bauherrschaft des Viergeschossers in der verkehrsberuhigten Salstrasse hatte sich im Zuge der anstehenden Gesamtrenovierung dazu entschlos-

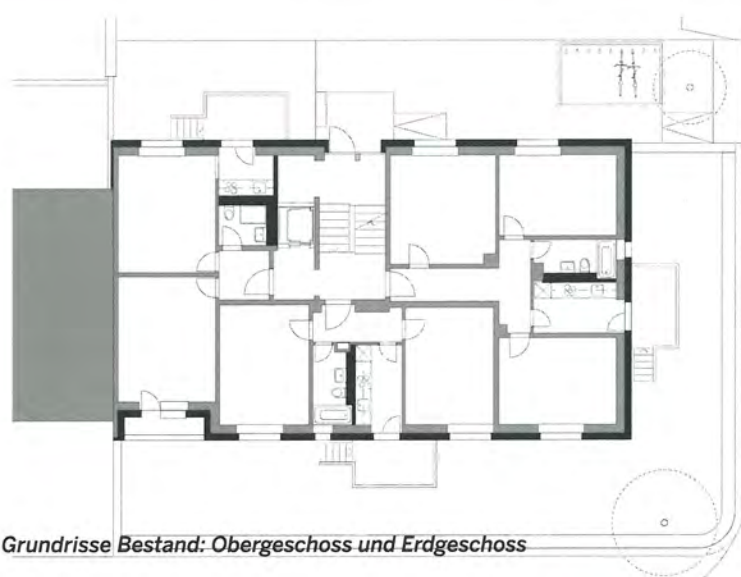
Holzbau und
Gesamtbau



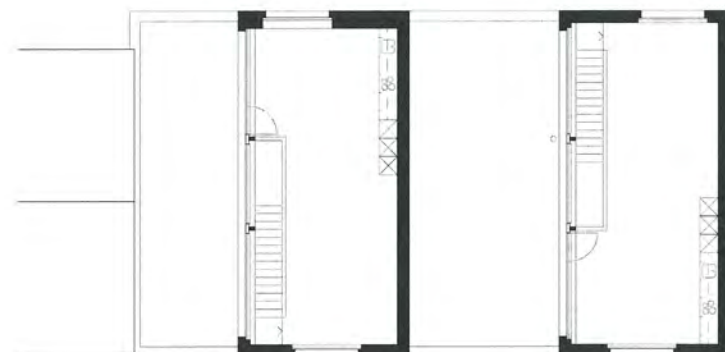
Sanieren. Aufstocken.
Umbauen. Kostbares
erhalten und vollenden.

Messe Bauen + Wohnen Luzern
1. bis 4. Oktober 2015
Messe Luzern
Halle 1, Stand C36

www.kost.ch



Grundrisse Bestand: Obergeschoss und Erdgeschoss



Grundrisse Aufstockung: Attikageschoss (oben), Eingangsgeschoss



Die Gebäudehülle der Aufstockung wird von 12 cm dicken Brettsperrholz-Elementen gebildet, die auf der Baustelle mineralisch gedämmt wurden.



Die gesamte Sanierung und Aufstockung erfolgte im bewohnten Zustand. Wie gut, dass der moderne, elementbasierte Holzbau vergleichsweise leise und staubfrei erfolgen kann.



Während der Erschliessungskern gemauert wurde (rechts), besteht der Rest der Aufstockung aus Holz.



Die Holzelemente der Aufstockung werden angeliefert und sogleich an ihren Platz gehievt.

sen, das Mehrfamilienhaus um zwei zusätzliche Geschossebenen aufzustocken.

Hinter dem Entschluss zum Bauen auf bebautem Grund steht die Überlegung, den Zeitraum zur Refinanzierung der Renovationskosten zu minimieren. Durch die Aufwertung des Baubestands und Erhöhung der Qualität der vermietbaren Einheiten können höhere Mietpreise generiert werden. Insbesondere die beiden obenauf platzierten, trendigen Maisonettewohnungen mit grosszügigen Dachterrassen spiegeln diesen bauwirtschaftlichen Grundgedanken wider. Die vom Architekturbüro Hinder Kalberer Architekten durchgeführte Machbarkeitsstudie ergab, die Liegenschaft in der Zentrumszone, die sechsgeschossige Bauweisen erlaubt, um ein Zimmer- und ein Wohngeschoss zu erhöhen. Die attraktive, zentrumsnahe Lage sowie die Angleichung an den baulichen Kontext bereits renovierter Gebäude folgen dabei der neuen Entwicklung im alten Quartier.

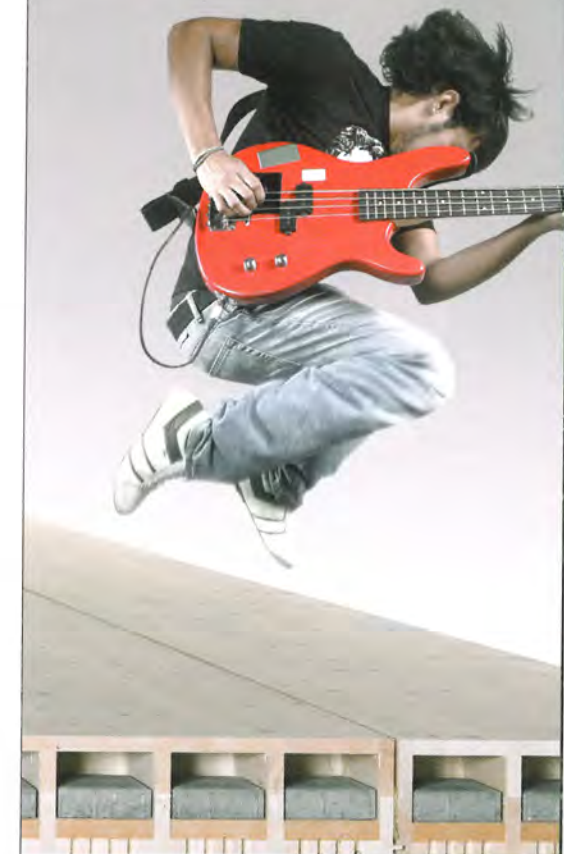
Aufstockung im bewohnten Gebäude

Eine zentrale Herausforderung für die ausführenden Unternehmen bestand darin, die Aufstockung im bewohnten Zustand zu errichten. Demzufolge mussten Bauplanung und -ablauf nicht nur frühzeitig mit acht Mietparteien abgestimmt, sondern eben auch akribisch eingehalten werden, und das möglichst lärm- und staubfrei, um potenziellen Beschwerden und Mietkürzungen vorzubeugen. Darüber hinaus erlaubte es die Statik des Backsteinbaus nur, die beiden zusätzlichen Geschosse in

vergleichsweise leichter, elementbasierter Holzbauweise auf dem mineralischen Altbestand zu platzieren. Des Weiteren konnte die Lastabtragung der Holzkonstruktion, bedingt durch vergleichsweise schwache Betondecken, einzig über die Aussenwände und die tragenden Innenwände des bald 80-jährigen Gebäudes erfolgen. Die Entwurfsplanung der Architekten musste sich demzufolge an den bestehenden Grundrissen orientieren und daraus einen zeitgemässen Zuschnitt für die beiden Dachwohnungen ableiten. Die Holzelemente wurden sämtlich im Werk vorproduziert und, bis auf die Aussenwände, fertig gedämmt auf der Baustelle angeliefert. Die Aussenwände der Aufstockung bestehen aus einer massiven Brettsperrholzkonstruktion (BSP) von 12 cm Dicke, auf die innenseitig eine 30 mm Installationsebene folgt, die von Gipsfaserplatten abgeschlossen wird. Gedämmt mit einer brandsicheren, 24 cm dicken Lage

Info

- Bauherrschaft:**
Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG, Winterthur
- Architektur:**
Hinder Kalberer Architekten, Winterthur
- Bauingenieur:**
Bona Fischer Bauingenieure AG, Winterthur
- Holzbau (Planung und Ausführung):**
BWT Bau AG, Winterthur
- Holzbauingenieur (Vorplanung + Devisierung):**
Zehnder Holz und Bau, Winterthur
- Brandschutzkonzept:**
SJB Kempter Fitze AG, Eschenbach
- HLKS-Ingenieur:**
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur
- Elektroingenieur:**
Hürzeler Schafroth, Winterthur
- Wohnungen:** 14
- Stockwerke:** 6
- Grundstücksfläche:** 460 m²
- Geschossfläche:** 1240 m²
- Nutzfläche:** 864 m²
- Gebäudevolumen:** 3835 m³
- Energiestandard:**
Minergie (nicht zertifiziert/ohne Lüftungsanlage)
- Bauzeit:** 2014–2015
- Baukosten:** 3 Mio. Franken



Die Bässe im Griff!

LIGNATUR dämmt mit silence12 tiefe Töne

trägt über grosse Spannweiten

widersteht Brandeinwirkungen mit Feuerwiderstand REI60

überzeugt das Auge mit sichtbaren Holzoberflächen

verwandelt mit Absorbern den Raum in einen Konzertsaal

eignet sich für die MINERGIE-ECO-Bauweise

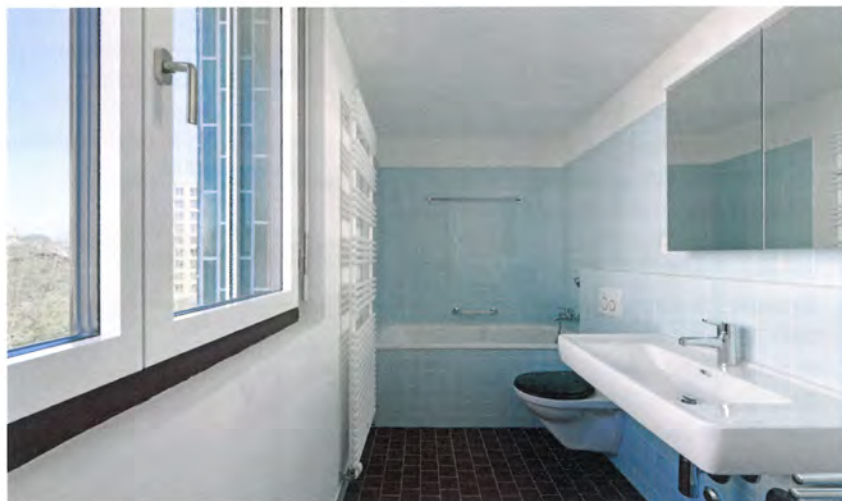
Interessiert? Rufen Sie uns an:
+41 (0)71 353 04 10



Eigene Dachterrasse, viel Licht, Holz in der Konstruktion und auf dem Boden – Kennzeichen gegenwärtiger Aufstockung im heutigen Holzbau.



Mit dem Wandel des Viertels und seiner Bebauung wandelt sich auch dessen Bewohnerstruktur. Ein- und Zwei-Personen-Haushalt ersetzen peu a peu die vormalig das Quartier determinierenden Familien.



Die neuen Bäder wirken trotz der eher bescheidenen Abmessungen grosszügig und erhalten viel natürliches Licht.

aus Steinwolle und abgeschlossen mit einer schicken Fassade aus großformatigen, glasierten Keramikplatten ist der Holzbau als solcher nicht mehr erkennbar. Die Innenwände basieren auf einer ebenfalls mineralisch gedämmten Holzständerkonstruktion, beidseitig beplankt mit Gipsfaserplatten. Bei den Decken wiederum setzte man auf eine Holzrahmenkonstruktion mit DUO-Balken und 25-mm-OSB-Platten, die von verleimten Dreischichtplatten mit einer Stärke von 27 mm finalisiert wurden.

Die Dämmung der Deckenelemente erfolgte mit eingblasener Zellulose in einer Stärke von 24 cm. Insgesamt wurden für den Deckenaufbau des vierten Obergeschosses sieben Holzrahmenelemente der Grösse 11 m x 2 m sowie 5 Elemente der Grösse 4 m x 2 m angefertigt, während die Decke des fünften Obergeschosses aufgrund der Maisonnetten aus zehn Holzrahmenelementen mit dem Mass 5 m x 2 m besteht.

Balkone, Aufzug, Mieter, Kündigung

Die Altfassade des Backsteinbaus wurde mit einer 24 cm dicken EPS-Lage (expandiertes Polystyrol = Styropor) gedämmt und mit einem mineralischen Putz versehen. Gemeinsam mit der ebenfalls mineralischen Umhüllung der Aufstockung erscheint der renovierte Gebäudekörper wie aus einem frischen Guss. Dabei lockert die Aufstockung Burgzinnen gleich markant die Gebäudeflucht auf und verleiht dem ehemaligen Zweckbau ein edles Erscheinungsbild. Dazu passend wiederholt sich die Materialität der beiden aufgestockten Fassaden in Form von ebensolchen keramischen Gewänden der seitlichen Umgrenzungen der Fenster auf den Geschossebenen EG bis 3 OG. Passend zur neuen (Auf-) Wertigkeit des Objektes in der Salstrasse ersetzte man die alten, nur bedingt nutzbaren Balkone durch grössere, thermisch vom Gebäudekörper entkoppelte Balkenelemente, die von den Wohnküchen erschlossen werden. Zudem erhielten die Bestandswohnungen neue Küchen und Bäder. Auch wurden die alte Ölheizung gegen eine neue Gastherme ersetzt und die Warmwasserversorgung von solarthermischen Kollektoren übernommen. Ferner dämmte man die alte Kellerdecke im Zuge der energetischen Sanierung mit einer 12 cm starken Dämmschicht aus Mineralwolle. Neben all den positiven Facetten des Bauvorha-



Die Transformation des Neuwiesenquartiers wird von umfassenden, infrastrukturellen und baulichen Massnahmen getragen. Dazu gehören das Bauen in die Höhe sowie die Sanierung der alten Gebäudehüllen.

bens gab es auch negative Begleiterscheinungen. Bedingt durch die Aufstockung auf sechs Geschosse war gemäss der Bauordnung ein Aufzug zwingend einzubauen. Aufgrund dessen musste immerhin vier Miet-

parteien die Kündigung ausgesprochen werden, da eine externe Lösung durch die bauliche Enge und Mindestabstände nicht möglich war. Nach Fertigstellung beherbergt der neue Sechsgeschosser nun vier

Drei-Zimmer-Wohnungen, acht Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie, obenauf gestockt, eine 5,5- und eine 4,5-Zimmer-Wohnung.

Marc Wilhelm Lennartz
www.mwl-sapere-aude.com

BELIEBTE UND ORIGINELLE GESCHENKIDEEN



Work with the best.

PB SWISS TOOLS

Die PB Swiss Tools Werkzeuge und Werkzeug-Sets eignen sich hervorragend als Geschenke und Werbeartikel. Mit Ihrem Logo oder Ihrer Grussbotschaft bedruckt sind sie ideale Botschafter für gezeigte Wertschätzung. www.pbswisstools.com

100% Made in Switzerland

Unlimited Guarantee



Online-Tool

Abgebildete Firmen-Logos/-Schriftzüge dienen lediglich zur Veranschaulichung über verschiedene Beschriftungsarten und sind Eigentum der entsprechenden Unternehmungen.