

# Hohe Qualität zu tiefem Preis

Doppel-Mehrfamilienhaus Hörnlistrasse 1/Oberer Deutweg 41  
Renovation 2003–2004



Das 1893 erbaute Doppel-Mehrfamilienhaus an der Ecke Hörnlistrasse/Oberer Deutweg ist ein einmaliger Zeuge der Baukultur zur Industrialisierungszeit. Dank dem Engagement der Denkmalpflege konnte das Haus vor dem Abbruch bewahrt und sanft renoviert werden. Mit der praktisch vollständig erhaltenen Bausubstanz präsentiert sich das Haus jetzt wieder fast wie zum Zeitpunkt seiner Erbauung – ohne dabei den modernen Wohnkomfort vermissen zu lassen. Da auf grössere Eingriffe verzichtet wurde, konnten sowohl die Baukosten wie auch die Mietzinsen tief gehalten werden. Die gelungene Renovation wurde 2008 mit dem Schweizer Denkmalpreis ausgezeichnet.

# Einmaliger Zeuge des Industrialisierungszeitalters

## Von Arbeiterhäusern inspiriert

Das dreigeschossige Doppel-Mehrfamilienhaus wurde 1893 im Auftrag des Zementfabrikanten Huldreich Graf erbaut. Die Pläne dazu stammten vom Winterthurer Architekten Walter Hoffmann. Hoffmann orientierte sich an der Bauweise der Arbeiterhäuser, die Ende des 19. Jahrhunderts in Winterthur in grosser Zahl gebaut wurden. So sollte für die Industriearbeiter, die in Massen in die Stadt strömten, billiger Wohnraum geschaffen werden. Dieser Typus des ein- bis dreigeschossigen Arbeiterhauses wurde namentlich geprägt durch den Architekten Ernst Jung.

Im Gegensatz zu diesen Arbeiterhäusern liess Huldreich Graf das Haus an der Hörnlistrasse aber nicht für seine Fabrikarbeiter errichten. Facharbeiter wie Giesser, Spengler und Magaziner bewohnten das Haus. Aufgrund des an Jungs Arbeiterhäusern angelehnten Baustils ist es dennoch ein einzigartiges Zeugnis für diese Art des Wohnungsbaus um die Jahrhundertwende. Ein dafür typisches Element ist der in jeder Wohnung vorhandene Raum, in den kein direktes Tageslicht dringt und der daher vermutlich Schichtarbeitern als Schlafzimmer dienen sollte. Auch der Nutzgarten hinter dem Haus entspricht ganz dem Geist des Arbeiterwohnungsbaus in Winterthur.

Keiner der wechselnden Besitzer des Hauses hat grössere Umbauten vorgenommen. 1920 richtete der damalige Eigentümer in beiden Hausteilen die elektrische Beleuchtung sowie je eine Waschküche ein. Um 1960/1970 wurde die Fassade des Hausteils Hörnlistrasse 1 neu gestrichen und das Dach mit einem Unterdach aus Eternit isoliert.

## In letzter Sekunde vor dem Abbruch gerettet

Das Abbruchgesuch war schon eingereicht, die Pläne für den Neubau gezeichnet, als die Denkmalpflege im Jahr 2002 bei einer Routinebegehung entdeckte, welches Juwel hier zerstört werden sollte. Die Bausubstanz von 1893 war noch fast komplett erhalten, originale Mosaikplatten aus der Fabrik von Erbauer Huldreich Graf zierten die Keller- und Küchenböden und auch am Grundriss war nichts verändert worden.

Nun musste es schnell gehen. Sofort verfügte die Stadt Winterthur eine provisorische Unterschutzstellung des Objekts. Um das Haus definitiv zu retten, musste jedoch ein Käufer dafür gefunden werden – die Stadt Winterthur verfügte nicht allein über die nötigen Mittel. Die Hilfe kam schliesslich vom Zürcher Heimatschutz, der sich bereit erklärte, das Objekt zu kaufen. Die Stadt Winterthur, der Kanton Zürich sowie die Paul-Schiller-Stiftung leisteten finanzielle Unterstützung.



# Weniger ist mehr

## Unscheinbar gehalten

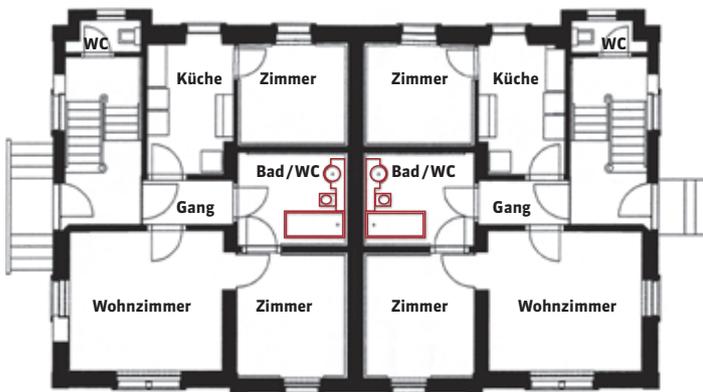
Dank dem Kauf des Hauses durch den Zürcher Heimatschutz hatte die Denkmalpflege bei der Erstellung des Renovationskonzepts völlig freie Hand. Das Mehrfamilienhaus sollte weder komplett saniert noch vollständig in seinen ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden. Vielmehr war eine sanfte Renovation das Ziel – das bedeutete: So viel tun wie nötig, aber so wenig wie möglich. Die Renovation schonte somit sowohl die Bausubstanz als auch das Budget, war also sowohl denkmalpflegerisch als auch ökonomisch zufriedenstellend. Nicht zuletzt wurde so auch verhindert, dass die Mietzinse stark angestiegen wären.

Im Sinne dieses Konzepts wurde auch jüngere Bausubstanz erhalten. So belies man etwa die Dachziegel am Hausteil Hörnlistrasse aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Beim anderen Hausteil konzentrierte man die alten, noch intakten Ziegel auf der Südseite des Daches; auf der Nordseite wurden neue, aber typähnliche Ziegel verwendet.

## Fast wie damals

Weil seit 1893 nur wenig umgebaut worden war, präsentiert sich das Haus heute beinahe wie damals, als es gebaut wurde. Der grösste Eingriff bei der Renovation war der Einbau von Badezimmern und einer Zentralheizung mit Radiatoren unter den Fenstersimsen. Die alten Öfen wurden aber stehen gelassen. Nicht verändert wurde der originale Grundriss, was auch statische Eingriffe erübrigte, die die Sanierung verteuert hätten. Auch bei den Gärten wurden praktisch keine Änderungen vorgenommen – der Kiesplatz und die Wäschehänge blieben ebenso erhalten wie der Spalier im Vorgartenbereich. Die Einfriedung aus einer Ligusterhecke und einem Zaun wurde geflickt bzw. ergänzt.

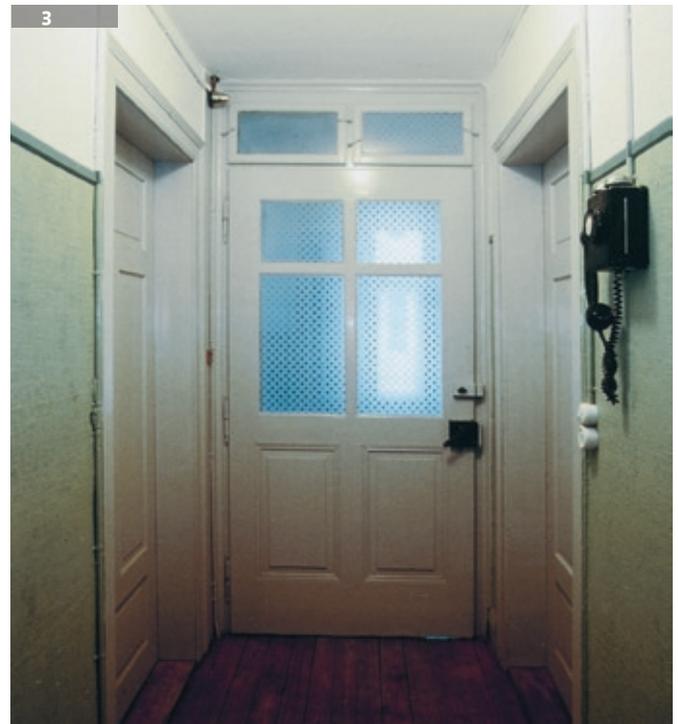
Die bei der Restaurierung verwendeten Materialien sollten möglichst dem Original entsprechen. Bei der Sanierung der Oberflächen wurden historische und ökologische Baumaterialien eingesetzt; unter anderem kamen Sumpfkalk und Ölfarben zur Anwendung. Bei der Wahl der Werkstoffe stützte man sich auf den Bericht einer Restauratorin, welche vorgängig die ursprünglichen Oberflächenmaterialien untersucht und entsprechende Empfehlungen formuliert hatte.



Grundriss Erdgeschoss

□ Neue Einbauten





### 1 Fassaden und Fenster

Die ursprünglichen Farben der Fassaden beider Hausteile wurden wiederhergestellt. Beim Hausteil Hörnlistrasse 1 konnte der originale Wormserverputz gereinigt und erhalten werden. Die Fassade des Oberen Deutwegs 41 wurde neu verputzt, da die weiße Kalktünche, mit der der Hausteil gestrichen worden war, nicht mehr entfernt werden konnte. Dadurch haben nun die beiden Hausteile eine leicht unterschiedliche Farbgebung, die sich im Lauf der Zeit aber wieder ausgleichen sollte. Die Fenster konnten weitgehend mitsamt den Vorfenstern erhalten werden. Diese leisten auch nach heutigem Standard noch eine genügende Schall- und Wärmeisolation.

### 2 Bad

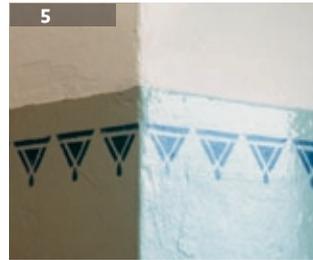
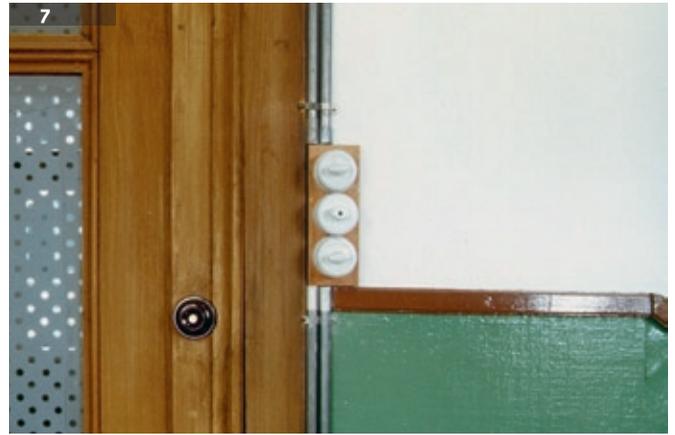
Für den Einbau der Badezimmer eigneten sich die Räume ohne Fenster nach draussen. Um die originalen Wandtäfelungen zu erhalten, wurden die einzelnen Elemente des Badezimmers frei in die Räume hineingestellt.

### 3 Wohnungsabschlusstüren

Weil es sich bei der Renovation nicht um einen umfassenden Umbau handelte, wurden keine feuerpolizeilichen Auflagen erlassen. Deshalb konnten die gut erhaltenen Wohnungstüren ins Treppenhaus im Originalzustand belassen werden. Einzig fehlende oder beschädigte Scheiben wurden ersetzt.

### 4 Küche

Die alten Steintröge und Küchenbüffets wurden renoviert. Mit frei stehenden Kochherden, modernen Kühlschränken und speziell entworfenen mobilen Rüstböcken wurden die Küchen an die Erfordernisse der heutigen Zeit angepasst. Das Konzept, die Elemente in den Raum zu stellen und nicht eine Küchenkombination einzubauen, nimmt Rücksicht auf die Bauweise des 19. Jahrhunderts.



### 5 Wand- und Deckenoberflächen

Die Wandoberflächen wurden nach dem Befund der Restauratorin bearbeitet. Dabei wurde nicht in allen Fällen der Zustand zur Bauzeit wiederhergestellt, sondern sowohl Wandfliesen aus den 1950er-Jahren als auch ältere Anstriche aufgefrischt. Fensterflügel, Türblätter, Tafelungen und Einbauschränke wurden mit Ölfarbe gestrichen. In den Treppenhäusern wurden die Kamm-Malereien und Holzwerkmaserierungen von 1893 sorgfältig restauriert.

### 6 Bodenbeläge

Die Kellerböden sind eine eigentliche Mustersammlung von Zementplatten aus der Fabrik des Erbauers Huldreich Graf. Die farbig gemusterten Bodenfliesen blieben erhalten, wobei die fehlenden Teile sorgfältig ausgegossen wurden. Gleich wurde mit den Bodenfliesen in den Küchenräumen verfahren.

### 7 Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen mussten dem heutigen Standard angepasst werden. Auch hier fand sich eine kostengünstige Lösung, die zudem der originalen Bauweise Rechnung trägt: Die neuen Leitungen wurden wie ursprünglich in Bleiröhrchen auf Putz verlegt.



#### Nutzen für die Eigentümerin/den Eigentümer und die Bewohnerinnen/Bewohner

- Niedrige Renovationskosten dank weitgehendem Erhalt der originalen Grundstruktur und Originalsubstanz (keine Eingriffe in die Statik)
- Dank dem Einbau der modernen Infrastruktur (Zentralheizung und Badezimmer) nachhaltige Erneuerung des bestehenden Hauses
- Massvoller Anstieg des Mietzinses
- Attraktive und einmalige Wohnatmosphäre
- Weitgehend historische Baumaterialien und Bautechniken mit baubiologischer Qualität

#### Kaufkosten in CHF

Kaufpreis	740 000
-----------	---------

#### Renovations- und Umbaukosten in CHF, inkl. 7,6% MwSt. (gerundet)

1 Vorbereitungsarbeiten	10 000
2 Gebäude	826 000
4 Umgebungsarbeiten	72 000
5 Baunebenkosten	34 000
<b>Total</b>	<b>942 000</b>

#### Beiträge in CHF

Kanton Zürich, Natur- und Heimatschutzfonds	200 000
Stadt Winterthur	200 000
Paul-Schiller-Stiftung	75 000
<b>Total</b>	<b>475 000</b>

#### Kennwerte Gebäude in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	395
Baukosten/Geschossfläche BKP 2/GF	1015

#### Mietzinsniveau in CHF pro m<sup>2</sup>

Jährlicher Mietzins/Geschossfläche	240
------------------------------------	-----

**Bauherrschaft** Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) **Architektur** Beat Schwengeler, Winterthur  
**Landschaftsarchitektur** Werner Rüeger, Winterthur **Denkmalpflegerische Baubegleitung** Dr. Daniel Schneller, Denkmalpflege der Stadt Winterthur, Dr. Christian Renfer, Kantonale Denkmalpflege Zürich

**Bezugsquelle** Amt für Städtebau Winterthur, Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62, [www.staedtebau.winterthur.ch](http://www.staedtebau.winterthur.ch), April 2010