

Energie und Baukultur

Neuer Komfort im ehemaligen Bauernhaus

«Freitaghaus», Steinackerweg 2
Umbau und Teilerneuerung 2007–2008



Vom Bauernhaus zum Pflegeheim

Baugeschichte

Das typische Mehrzweck-Bauernhaus wurde im Jahre 1830 erstellt und zeichnet sich aus durch seine klassische Gebäudestruktur mit Wohnhaus, Tenn, Stall und Scheune sowie einem grosszügigen Bauerngarten. Im Jahr 2003 vermachte die Familie Freitag das Haus als Legat der Stiftung Altersheim St. Urban mit der Auflage, die Liegenschaft als Wohnheim für ältere, behinderte Menschen zu nutzen.

Baurechtliche Grundlagen

Das «Freitaghaus» ist im kommunalen Baudenkmälerinventar der Stadt Winterthur aufgeführt und befindet sich in der Kernzone Seen. Im neu erstellten Scheunenteil waren die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich für Neubauten und im bestehenden Wohnteil für Umbauten zu erfüllen.

Zielsetzungen des Projekts

Ziel der Projektierung war, die Gebäudestruktur und die wertvollen Ausbauelemente wie Bauernstube mit Kachelofen, Boden-, Wand- und Deckenbeläge zu er-

halten. Die Anforderungen an ein Wohnheim für Menschen mit Demenz (Brandschutz, Wärmeschutz und Auflagen des Gesundheitsamtes) erforderten den Ersatz des ehemaligen Ökonomieteils durch einen Neubau. Dieser wurde in sorgfältiger Anlehnung an das bestehende Gebäudevolumen und dessen Primärstruktur ausgestaltet. Die Gesellschaftsräume wurden im alten Wohnhausteil untergebracht. Die ehemalige Bauernstube ist heute Treffpunkt und Aufenthaltsraum des Heims.

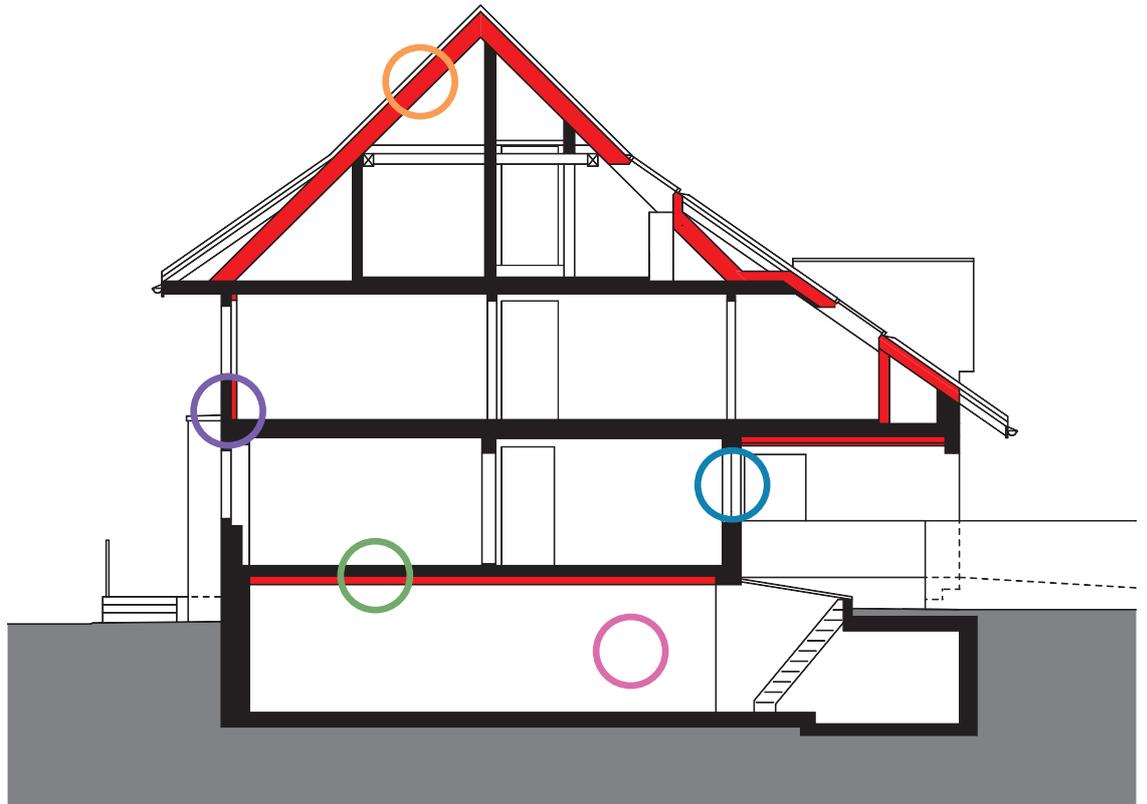
Der Tennbereich nimmt die Erschliessungszone auf. Ein grosser, neuer Eingangsbereich ersetzt das ursprüngliche Tenntor und bildet den neu interpretierten Hauszugang, welcher ins Treppenhaus führt. Aus Brandschutzgründen und zur statischen Aussteifung erfolgte die Ausführung in Sichtbeton, der von einem Kunstmaler farbig gestaltet wurde. Im neu erbauten Scheunenteil ist ein Zimmertrakt für die Bewohnerinnen und Bewohner entstanden, ausgeführt in einer Holzständerkonstruktion und verstärkt mit Stahlstützen. Auch bei den neuen Geschossdecken wurde Holz verwendet: als Brettstapelelemente mit Überbeton. Durch spezielle Feuerschutzverkleidungen wurden die hohen Anforderungen an den baulichen Brandschutz erfüllt.

Zustandsanalyse



| Bauteil | Beschrieb |
|-------------|--|
| Aussenwand | Erdgeschoss: Einsteinmauerwerk (Backstein) Obergeschoss: Holz-Ständerbau, Sichertriegel |
| Fenster | Holzfenster mit Doppelverglasung und Sprossen |
| Dach | Satteldach mit Ziegeleindeckung, ohne Wärmedämmung |
| Kellerdecke | Keine Wärmedämmung |
| Haustechnik | Heizung: Zentralheizung mit Ölheizkessel Warmwasserversorgung: Elektroboiler |

Sanierungskonzept



| Bauteil | Beschrieb |
|---------|---|
| ○ | Aussenwand Innere Vorsatzschale: 6 cm Zellulosedämmung (Isofloc), Gipsplattenverkleidung |
| ○ | Fenster Bestehende Fenster mit Doppelverglasung, restauriert und repariert |
| ○ | Dach Wohnhaus: 24 cm Wärmedämmung (Steinwolle) zwischen den Sparren Scheune: Holzelemente mit 28 cm Wärmedämmung (Steinwolle) |
| ○ | Kellerdecke Wärmedämmplatten (Steinwolle) 10 cm |
| ○ | Haustechnik Gasheizkessel mit Beistellboiler |





Wärmedämmung Dach, Wohnhausteil



Dachelemente Scheune



Verstärkung Holzbalkendecken

Empfehlungen

- Städtische Beratungsstellen kontaktieren (Energiefachstelle, Denkmalpflege, Baupolizei)
- Energetische Zustandsanalyse und Sanierungskonzept durch einen in technischen und denkmalpflegerischen Fragen kompetenten Planer erstellen lassen
- Etappierungen prüfen
- Vergleichbare Offerten einholen
- Finanzierungsmodelle abklären
- Subventionsbeiträge beantragen
- Ausführungskontrolle sicherstellen

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

- Energieeinsparungen bei richtigem Benutzerverhalten
- Grosse Behaglichkeit und Wohnqualität für Menschen mit Demenz
- Intensive Gebäudenutzung (Ausbau Scheune)
- Spannender Dialog Alt-Neu

Bauherrschaft Stiftung Altersheim St. Urban, Winterthur
Architektur hollenstein architekten, Winterthur
Bauphysik 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Haustechnik Axima AG, Winterthur

Bezugsquelle Amt für Städtebau Winterthur, Postfach, 8402 Winterthur,
 052 267 54 62, www.staedtebau.winterthur.ch, Juli 2009