

Energie und Baukultur

Neues Energiekonzept für altes Bauernhaus

Oberdorfstrasse 47-55, Umbau und Renovation 2006



Ein Zeitzeuge aus dem 16. Jahrhundert

Baugeschichte

Beim Gebäude handelt es sich um den westlichen Teil eines Bauernhauses aus dem 16. Jahrhundert. Der Wohnteil im Osten wurde Mitte des 20. Jahrhunderts zugunsten des neuen Postgebäudes abgebrochen. Die ehemalige Stallscheune war bereits im 19. Jahrhundert schrittweise für Wohnzwecke umgebaut worden. Diese Umnutzung widerspiegelt gleichzeitig den damaligen Wandel Wülflingens vom Bauerndorf zum «Schlafdorf» für Industriearbeiter.

Baurechtliche Grundlagen

Das Haus Oberdorfstrasse 47–55 ist im kommunalen Baudenkmälerinventar der Stadt Winterthur verzeichnet und wurde mit einem Vertrag unter Schutz gestellt. Die Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich für Umbauten waren bei den betroffenen Bauteilen einzuhalten.

Zielsetzungen des Projekts

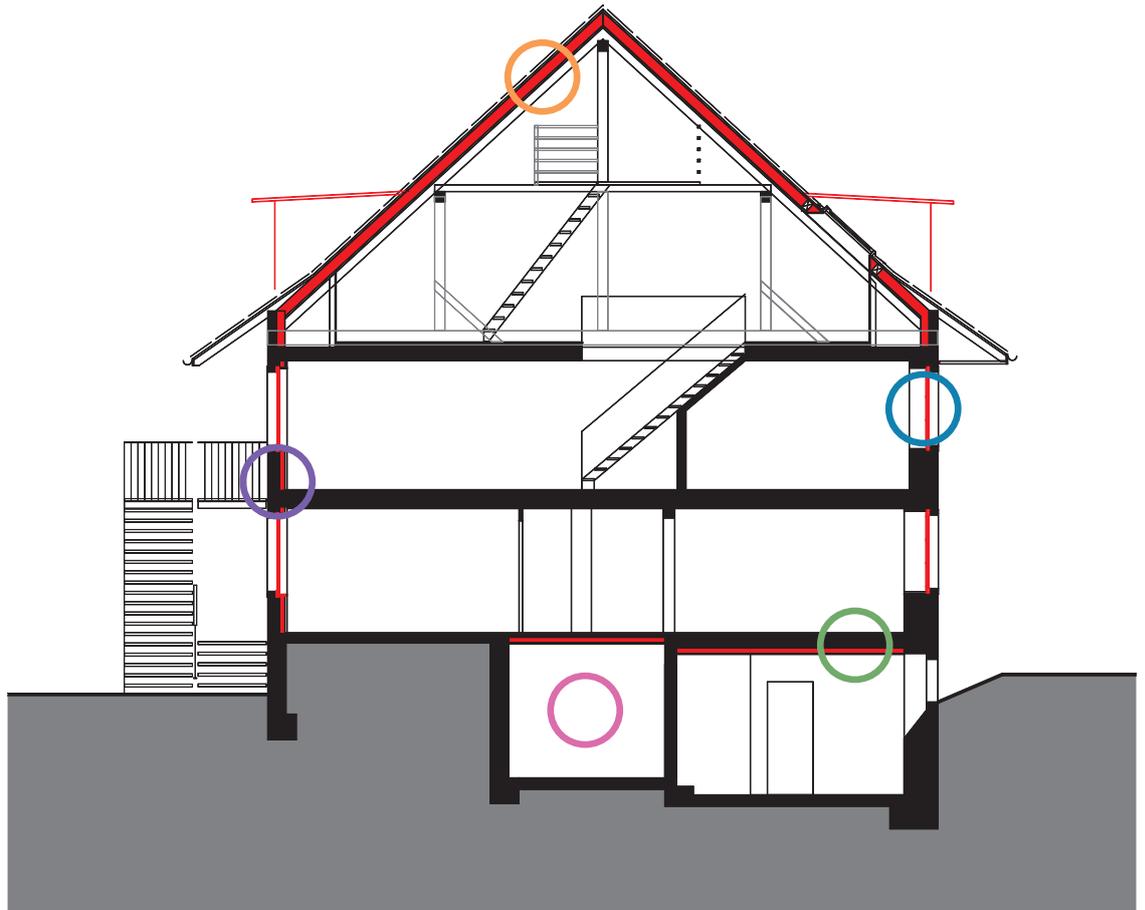
Ziel der Restaurierung war es, die bestehenden Wohnpartien in eigenständige Hauspartien mit privaten und gemeinsamen Aussenbereichen umzuwandeln. Die wertvolle alte Bausubstanz sollte für eine zeitkonforme Nutzung ergänzt werden. Erneuerungen drängten sich im Nassbereich, in der Küche und bei der Haustechnik sowie bei der Wärmedämmung auf. Eine Gebäudeanalyse wurde gemeinsam mit der Denkmalpflege und mit Baufachleuten durchgeführt. Aufgrund der Analyse erfolgte die Ausarbeitung eines Renovationskonzeptes. Bei der baulichen Umsetzung wurde grossen Wert auf eine sorgfältige Kultur der Erhaltung und Ergänzung gelegt. Eine spezielle Herausforderung stellte das Wärmedämmkonzept dar, da der Fassadenverputz und die Fenstergewände erhalten werden sollten. Ausserdem galt es, Lösungen für die nicht den Vorschriften entsprechenden, historisch wichtigen Bauteile zu finden. Das Wohnklima wurde mit koordinierten Eingriffen in den Bereichen Heizung, Feuchtehaushalt und Luftwechsel optimiert.

Zustandsanalyse



Bauteil	Beschrieb
Aussenwand	Bruchsteinmauer mit altem Innentäfer
Fenster	Fenster mit Einfachverglasung und Vorfenster
Dach	Sparrendach ohne Unterdach
Kellerdecke	Riemenböden mit Schüttung gegen den Keller
Heizung	3 Partien: Ölheizung, 2 Partien: Holzöfen

Sanierungskonzept



Bauteil	Beschrieb
○	Aussenwand Wärmedämmung innen 12–14 cm, ausgeblasen mit Zellulosefasern
○	Fenster Neue Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung
○	Dach Wärmedämmtes Dachelement auf bestehenden Dachstuhl, Element mit 20 cm Zellulosefasern ausgeblasen
○	Kellerdecke 15–20 cm Zellulosefaser-Wärmedämmung
○	Heizung Neue Gaszentralheizung





Dachkonstruktion. Dämmungsebene auf den Sparren



Ofen. Sanierung und Wiederinbetriebnahme



Installation. Leichtbaukonstruktionen



Wände. Holztäfer belassen und farbig fassen

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 von ca. 55% bei richtigem Benutzerverhalten
- Grössere Behaglichkeit und Wohnqualität
- Steigerung der baulichen Qualität durch fachgerechte Sanierung
- Hoher Marktwert durch Aufwertung von gefragter Altbausubstanz
- Gute Rendite
- Sichere Kapitalanlage

Bauherrschaft / Architektur Architektengruppe 4, Urs Huggenberger, Architekt FH SIA, Winterthur

Sanierungskonzept / Bauphysik Rolf Wiedmer, Architekt FH NDS ENBau, Architektengruppe 4, Winterthur

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