

Energie und Baukultur

Vom Einfamilien- zum geräumigen Bürohaus

Breitestrasse 28, Aufstockung und Renovation 2009



Schmuckes Wohnhaus mit Jahrgang 1910

Baugeschichte

Das Einfamilienhaus Breitestrasse 28 wurde 1910 vom Architekten Müller-Füllemann im Auftrag der Gebrüder Schelling erbaut. Zu dieser Zeit entstand – in gleicher, typischer Biedermeier-Architektur – ein Grossteil der Einfamilienhäuser entlang der Breitestrasse. In den 60er-Jahren wechselte das Haus den Besitzer und diente fortan als Bürogebäude. Im Laufe der Zeit wurden zahlreiche Unterhaltseingriffe vorgenommen. Der folgenschwerste dürfte das Anbringen eines dicken Kunststoffputzes in den 70er-Jahren gewesen sein, welcher das ursprüngliche Mauerwerk stark beschädigte.

Baurechtliche Grundlagen

Die Liegenschaft befindet sich in einer dreigeschossigen Wohnzone W3/2.6. Da für die geplante Aufstockung der erforderliche Grenzabstand unterschritten wurde, bedurfte es der Einwilligung und des Nachbarrechts seitens der Nachbarschaft. Ausserdem musste die Aufstockung den Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich für Neubauten entsprechen.

Zielsetzungen des Projekts

Das Projekt sollte einerseits den Bedarf nach mehr Bürofläche befriedigen und andererseits die vorhandenen Baumängel sowie die während Jahrzehnten entstandenen Abnutzungserscheinungen beseitigen. Ziel war es auch, die bereits vor 40 Jahren vollzogene Transformation vom Wohn- zum Geschäftshaus in der Fassadengestaltung erkennbar zu machen. Und schliesslich musste die Liegenschaft während des gesamten Umbaus nutzbar bleiben.

Als städtebauliche Antwort auf den überbordenden Landverbrauch der letzten Jahre wurde bewusst eine vertikale Gebäudeerweiterung vorgeschlagen, welche eine Erweiterung der Bürofläche von über 30% ermöglichte. Die bestehende Grundrissstruktur wurde beibehalten und ist auch an der neuen Fassade ablesbar. Über eine einheitliche Materialisierung, mit filigranen Differenzierungen, verbinden sich Alt und Neu zu einer symbiotischen Einheit.

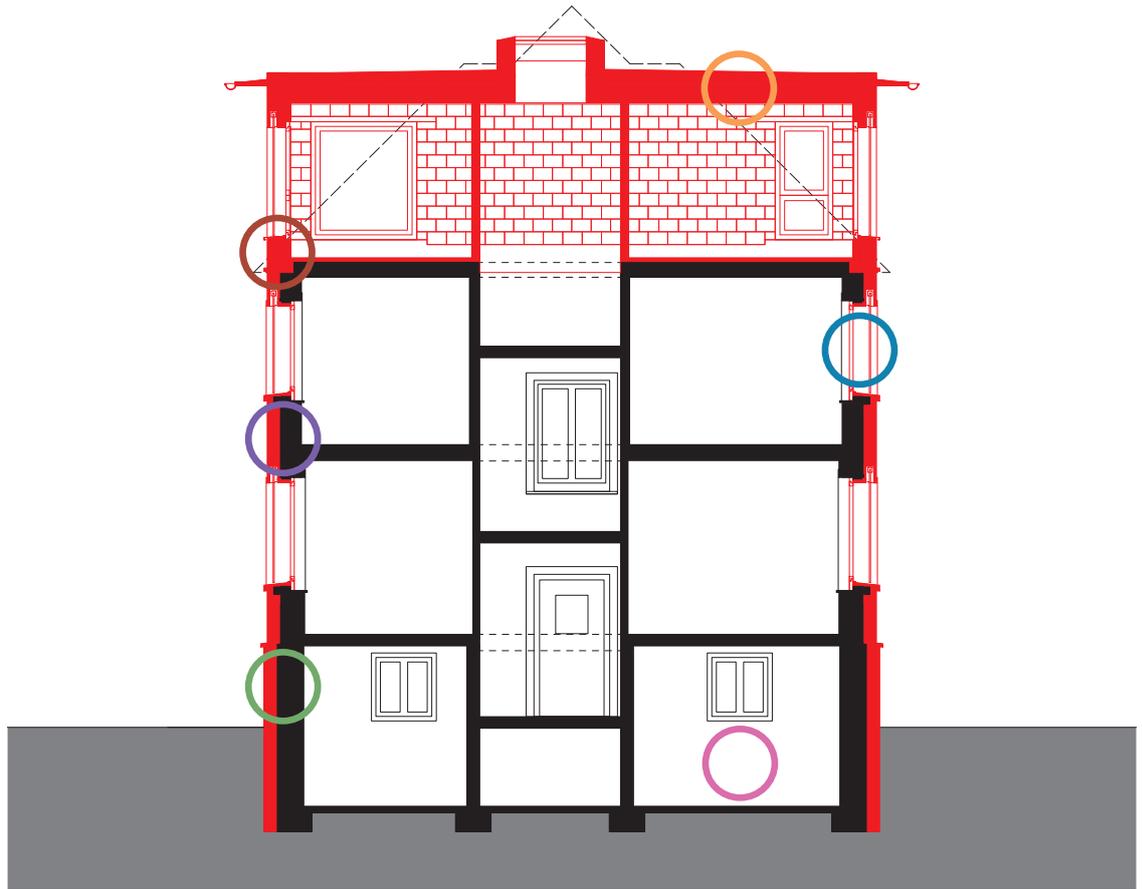
Aus konstruktiver Sicht musste der feuchte, schimmelige Keller nachhaltig saniert werden. Der Energieverbrauch des Gebäudes wird dank einer 18 cm starken, lückenlosen Wärmedämmung sowie neuen Fenstern wesentlich verringert und der Schallschutz erheblich verbessert.

Zustandsanalyse



Bauteil	Beschrieb
Aussenwand	Einsteinmauerwerk Backstein, verputzt
Aussenwand Keller	Gestampfter Beton
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung
Dach	Krüppelwalmdach mit Biberschwanzziegeln und Holzschindelunterdach, ungedämmt
Heizung	Gas-Gebläsebrenner, Elektro-Drucklosboiler für Warmwasser der Büroküche

Sanierungskonzept



Bauteil	Beschrieb
	Aussenwand Wärmedämmung, 18 cm expandierter Polystyrol (EPS), verputzt
	Aussenwand Keller Wärmedämmung, 18 cm extrudierter Polystyrol (XPS), bis Unterkante Fundamentplatte
	Aussenwand 2. Obergeschoss Wärmedämmung, 18 cm expandierter Polystyrol, verputzt 18 cm B-Inside-Sichtbackstein, weiss gestrichen
	Fenster Kunststoff-Metallfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Schallschutzfolie
	Dach Holzelementdach mit 24 cm Cellulosedämmung und zusätzlicher 4-12 cm Polyurethan-Gefälldämmung
	Heizung Anschluss 2. Obergeschoss an die bestehende Gasheizung, Leerrohr für den späteren Einbau einer Solaranlage vorgesehen





Wärmedämmung Keller



Dachabbruch



Versetzen der Holzdachelemente



Wärmedämmung Fassade

Empfehlungen

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

Nutzen für die Eigentümerin /den Eigentümer

- Energieeinsparungen von gegen 70 % bei richtigem Benutzerverhalten
- Bewahrung vor weiterem Zerfall
- Neuwertige Geschäftsliegenschaft
- Vergrößerung der Bürofläche um mehr als 30 %
- Gute Rendite
- Langfristige, sichere Kapitalanlage

Bauherrschaft /Architektur /Bauleitung MMT AG Bauleiter und Architekten, Winterthur

Bezugsquelle Amt für Städtebau Winterthur, Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62, www.staedtebau.winterthur.ch, Januar 2010