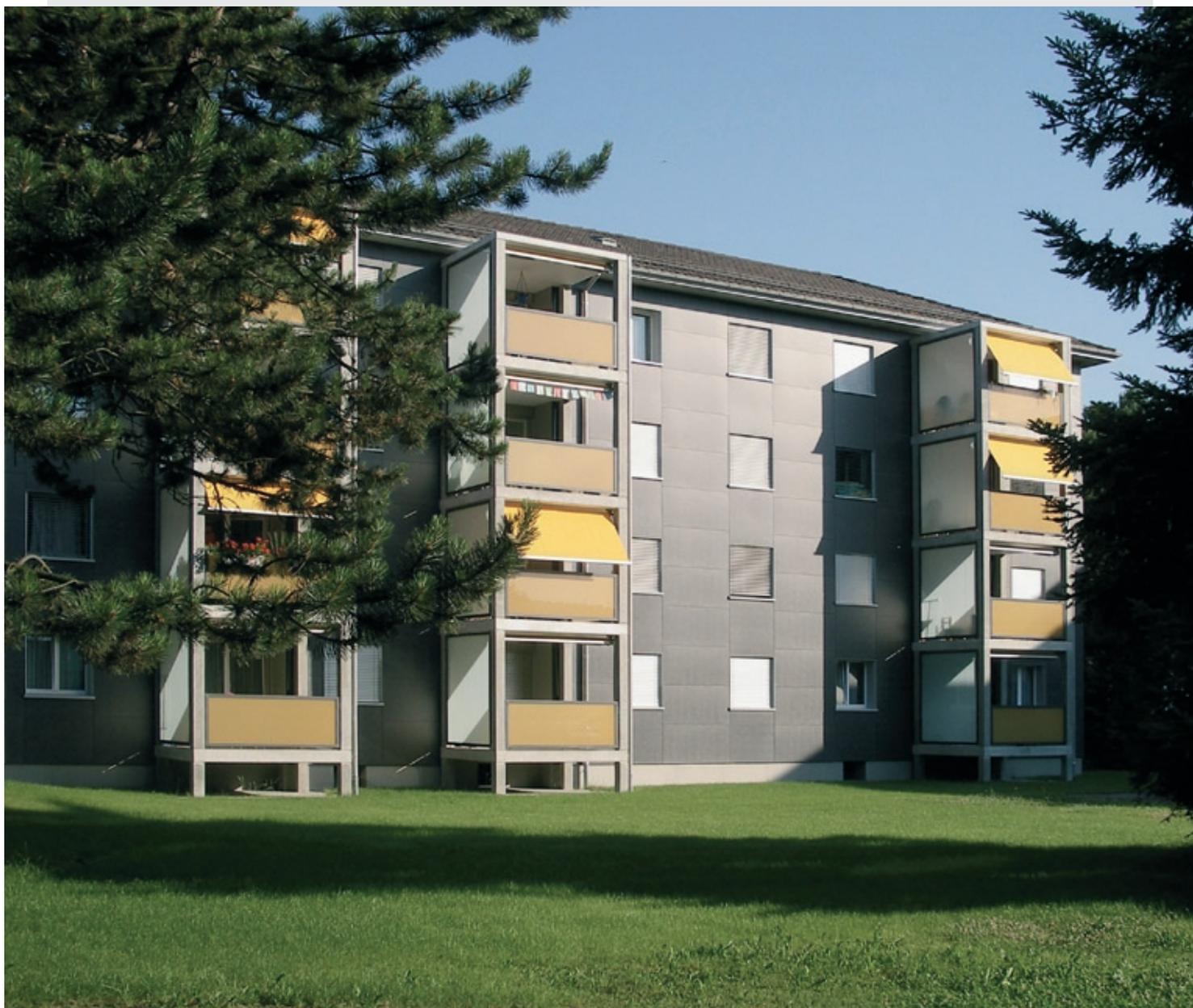


Energie und Baukultur

# Ein Facelifting und grösszügige Balkone

Tösstalstrasse 99/101, Fassadensanierung 2004



# Ein Mehrfamilienhaus aus den 50er-Jahren

## Baugeschichte

Das Wohnhaus ist Teil einer grösseren Gesamtüberbauung aus der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts. Durch verschiedene Sanierungen ist jedoch die ursprüngliche Einheitlichkeit der Gesamtanlage beeinträchtigt worden. Das Gebäude Tösstalstrasse 99/101 umfasst auf vier Geschossen insgesamt 16 Wohnungen, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden.

## Baurechtliche Grundlagen

Die Liegenschaft liegt in einer viergeschossigen Wohnzone. Die Wärmedämmvorschriften des Kantons Zürich für Umbauten waren bei den betroffenen Fassaden und den Fenstern einzuhalten. Für die Fenster galten erhöhte Schallschutzanforderungen.

## Zielsetzungen des Projekts

Die Gebäudehülle sollte mit einer unterhaltsamen und ästhetisch ansprechenden Konstruktion wärmetechnisch saniert werden. Die Sanierung erfolgte rundherum: Dach, Aussenwände und Kellerdecke bilden

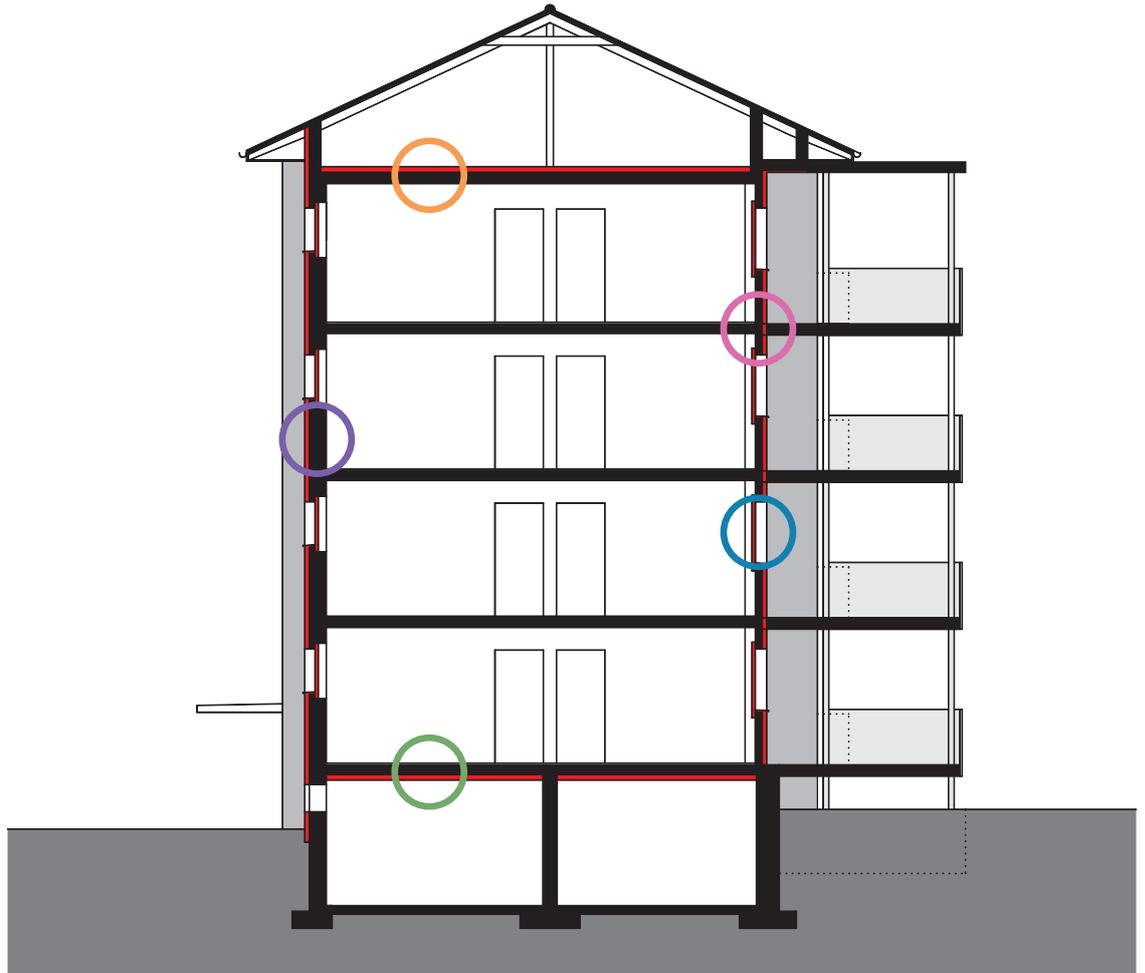
mit den erfolgten Wärmedämm-Massnahmen einen umfassenden, lückenlosen und sehr wirksamen «Wintermantel» und gleichzeitigen Wärmeschutz bei Sommerhitze. Grossformatige, dunkle Faserzementplatten verleihen dem wuchtigen Gebäudekörper eine diskrete Eleganz und ordnen ihn zurückhaltend in das bestehende, stark bepflanzte Umfeld ein. Dem Gebäudesockel und den Balkonen wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Der Sockel wurde ca. 50 cm abgegraben und freigelegt. Auf diese Weise konnte er mit einer feuchte- und säureresistenten Spezialdämmung versehen werden. Die neuen Balkone mit angemessenem Sicht- und Lärmschutz haben deren Gebrauchstauglichkeit und Attraktivität entscheidend verbessert. Dazu wurden die auskragenden, thermisch nicht getrennten Balkonplatten abgebrochen. Sie wurden durch grosszügigere Balkone in Form von freistehenden, turmartigen Konstruktionen aus Beton ersetzt. Seitliche Verglasungen schirmen sie von der viel befahrenen Tösstalstrasse ab. Die neuen Balkone mit ihren gelblichen Glasbrüstungen schaffen eine wohnliche Atmosphäre und setzen punktuell farbige Akzente im attraktiven Gebäudekleid.

## Zustandsanalyse



Bauteil	Beschrieb
Aussenwand	Einsteinmauerwerk (Backstein), verputzt
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung
Balkone	Auskragende Betonplatte (thermisch nicht getrennt)
Kellerdecke	Stahlbetondecke ohne Wärmedämmung
Estrichboden	Wärmedämmung, 10 cm Steinwollplatten mit Holzwerkstoffplatten abgedeckt (im Jahr 2000 erstellt)

# Sanierungskonzept



Bauteil	Beschrieb
○	Aussenwand Wärmedämmung 12 cm, Hinterlüftung, Faserzementplatten (grossformatige Eternitplatten)
○	Fenster Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Schallschutzverglasung
○	Balkonanbau Vier freistehende, thermisch getrennte Sichtbetontürme, Balkonbrüstungen aus farbigem Verbundsicherheitsglas
○	Kellerdecke Wärmedämmung, 10 cm Steinwollplatten mechanisch an Betondecke befestigt
○	Estrichboden Wärmedämmung, 10 cm Steinwollplatten mit Holzwerkstoffplatten abgedeckt (im Jahr 2000 erstellt)





**Abgetrennte Balkonplatten**



**Sockeldämmung**



**Gedämmte Fensterzargen**



**Fassadenaufbau**

### 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
- Finanzierungsmodelle abklären
- Subventionsbeiträge beantragen
- Ausführungskontrolle sicherstellen

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

- Energieeinsparungen von ca. 50% bei richtigem Benutzerverhalten
- Verbesserte Behaglichkeit und gesteigerte Wohnqualität
- Grosszügige, zeitgemässe Balkone
- Optimierter Schallschutz
- Gute Vermietbarkeit

**Bauherrschaft** Allg. Fürsorgestiftung Rieter AG vertreten durch Rieter Immobilien AG, Winterthur

**Architektur** hollenstein architekten, Winterthur

**Bauphysik** Zehnder&Kälin, Winterthur

**Bezugsquelle** Amt für Städtebau Winterthur, Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62, [www.staedtebau.winterthur.ch](http://www.staedtebau.winterthur.ch), Juli 2009