KONZEPTwerk
Nutzungsstudien | Projektentwicklung | Architektur

Umbau mit energietechnischer Sanierung
A & T / Sonderheft Umbauen 2015

www.konzeptwerk.ch

Umbau mit energietechnischer Sanierung

Im Dübendorfer Weiler Stettbach stehen seit dem 17. Jahrhundert zwei Flarzhäuser, die in den vergangenen Jahrzehnten bereits mehrfach unkonventionell verändert wurden. 2013 entschieden sich die Eigentümer, beide Hausteile in moderne Wohneinheiten zu verwandeln, die den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und Technik gerecht werden.

TEXT und FOTOS zvg

Die alte äussere Fassade der Flarzhäuser mit verputztem Bruchstein und Fachwerk war weitgehend noch intakt, die Fundation und das Innere präsentierte sich allerdings als äussert mangelhaft. Bei den Rückbau- und Baumeisterarbeiten, die die Baur & Cie AG durchführte, zeigten sich dann auch schnell und fortlaufend neue Herausforderungen, die Improvisationstalent erforderten und im weiteren Ausbau mit Anpassungen an die neuen Gegebenheiten einhergingen. So mussten beispielsweise beide Gebäudeteile unterfangen und mit neuen Bodenplatten gesichert werden. Auch die Decken wurden neu gemittelt und konstruiert – zum einen wegen der zu geringen oder zu grossen Geschosshöhen, zum anderen weil sie wegen der maroden Balken nicht mehr tragfähig waren. Dies bedeutete, dass auch die Fenster angepasst werden mussten und komplett neue Treppen erstellt.

Ideen und Vorschläge, wie Altes und Neues zusammengeführt werden kann, waren gefragt. So wurde das alte, über Jahrhunderte rauchgeschwärzte Dachgebälk gereinigt und eisgestrahlt, die zu hohe Zwischendecke gesenkt und alles ins neue Wohnkonzept integriert. Und natürlich wurde die neue Gebäudehülle, bestehend aus Dach, Fassade, Fenster und Bodenplatte, nach den neusten energietechnischen Ansprüchen saniert.

Integration der bestehenden Holzteile

Im Eckhaus (Nr. 47) wurden in den Geschossen die Grundrisse bis auf einen neu gestalteten Nasszellenkern mit Treppenhaus beibehalten. Von innen nun sichtbar wurden viele Fachwerkbalken in den Aussenwänden belassen, in mühevoller Kleinarbeit rekonstruiert und nur wo nötig mit neuem Holz aufbereitet, wobei die Ausfachungen weiss verputzt wurden.

Auch vorhandene alte Wand- und Deckentäfer wurden restauriert und der äussere Erker kunstvoll und statisch sicher ins neue Tragwerk eingebunden. So entstand auf einer Wohnfläche von rund 240 m2 und über vier Etagen ein Wohnbijou mit einer grossen, modernen Küche, einem Wohnzimmer, vier Schlafzimmern und einem attraktiven Dachgeschosszimmer. Ergänzt wird das exklusive Wohngefühl mit einem Gäste-WC im Erdgeschoss, zwei Bädern und eigener Waschküche in den Obergeschossen.

Der neue Gartensitzplatz sorgt für ein Wohlfühlfaktor, der über die eigenen vier Wände hinausgeht. Neue Fenster mit Dreifachverglasung, Sprossen und Klappläden in Verbindung mit der hochgedämmten Aussenhülle verleihen dem Haus zudem ein behagliches Wohnklima.

Wohnbijou auf 220 m2

Beim Mittelhaus (Nr. 49) waren die Herausforderungen weitaus grösser: Beim Entfernen der alten verschalten Holzkonstruktionen aus einem Umbau in den Sechzigerjahren kam zum Vorschein, dass das gesamte Holztragwerk, sowohl der Decken als auch der inneren Tragwände, marode und völlig morsch war. Um den heutigen statischen, feuerschutz- und schalltechnischen Anforderungen Rechnung zu tragen, musste das komplette Innenleben über alle vier Geschosse entfernt und neu aufgebaut werden.

Auf der neuen Stahlbetonbodenplatte wurden die beiden Gebäudetrennwände bis unter die Dachhaut in Schallschutzbacksteinen mit Steinwolldämmtrennung erstellt und die einzelnen Geschosse mit Stahlbetondecken unterteilt. Um eine ausreichend Stehhöhe zu bekommen, wurden zudem die zwei Schleppgauben leicht angehoben. Analog Haus Nr. 47 entstanden hier Geschosse, Zimmer und Aussenbauteile. Bis auf die zwei Aussenwände wurde alles komplett neu erstellt (insgesamt ca. 220 m2 Wohnfläche). Beide Gebäude wurden Anfang 2015 fertiggestellt.

Das Grundprojekt erstellte das Architekturbüro Konzeptwerk AG in Wetzikon, die Bauleitung übernahm das Team der Bereuter-Totalunternehmung AG, Volketswil.

www.bereuter-gruppe.ch

Eine solch geschichtsträchtige Aufgabe wie Flarzhäuser benötigt in der Umsetzung viel Fingerspitzengefühl...

... um sie in moderne Wohnräume zu verwandeln.