

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 60 (1985)

**Heft:** 3

**Artikel:** Totalsanierung

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105362>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Ein sinn- und stilvoll renoviertes Wohnhaus an der Irchelstrasse in Zürich-Oberstrass. Die ursprüngliche Farbgebung wurde innen und aussen wiederhergestellt, und die positiven Stilmerkmale im und am Gebäude wurden belassen.

Die Totalsanierung eines Wohnhauses ist eine aufwendige und kostenintensive Maßnahme, die das gesamte Gebäude umfasst. Sie kann aus finanziellen Gründen schwierig zu realisieren sein, da sie oft einen hohen Zeit- und Materialaufwand erfordert. Ein sinnvolles und stilvolles Renovieren kann jedoch die ästhetische Qualität und den Wert des Hauses erhöhen. Es ist wichtig, dass die Sanierungsmaßnahmen mit dem ursprünglichen Stil des Gebäudes harmonieren und die positiven Merkmale erhalten werden.

Eigentlich weiß es jeder Hausbesitzer längst, und in allen Medien ist die Angelegenheit schon hinlänglich behandelt worden:

Wer allzulange einer Liegenschaft nicht wenigstens in vernünftigen Abständen den unumgänglichen Unterhalt zukommen lässt, darf sich nicht wundern, wenn er eines Tages jäh aufschrickt und gewahr wird, dass nur zwei Alternativen bevorstehen: Entweder verkaufen und einen ansehnlichen Gewinn, trotz Altersentwertung, «einzustreichen», oder die Totalsanierung in Kauf zu nehmen. Wenn ein Hausbesitzer, wie in unserem Beispiel, vor dieser Frage stehend noch berücksichtigt, dass es sich um sein Elternhaus handelt, dann ist meist rasch pro Sanierung entschieden. Die totale Erneuerung aller defekten Bauteile und Materialien schliesst aber nicht aus, sondern sollte vielmehr Verpflichtung sein, gut erhaltene Bereiche und Bauteile «rettend» in das Sanierungskonzept einzubeziehen.

Eine Totalsanierung lässt sich vernünftigerweise in die zwei Hauptbereiche Innenrenovierung und Aussensanierung aufteilen.

Selbstverständlich können diese Teilbereiche unabhängig voneinander als Renovationspakete durchgeführt werden. Es empfiehlt sich aber, rechtzeitig abzuklären, ob nicht fast unlösbar «Nahtstellen» ein gleichzeitiges Vorgehen ratsam machen. Jedenfalls lässt sich mit Sicherheit aussagen, dass die Gesamtrenovierung unter rein finanziellen Aspekten eindeutig die wirtschaftlichere Lösung darstellt.

Von Totalsanierung ist auch dann die Rede, wenn die baulich bedingten Immisionen derart sind, dass ein Verbleiben der Bewohner nicht möglich ist. Sehr oft wird aus diesem Grund dann eben doch ein qualifiziertes, etappenweises Vorgehen gewählt, jeweils auf die Möglichkeiten der Bewohner und die objektspezifischen Gegebenheiten abgestimmt.

Bei der beschriebenen Totalsanierung eines etwa im Jahre 1925 gebauten Wohnhauses im Milchbuckquartier in Zürich war zum vornehmerein klar, dass ein Verbleiben der Bewohner, für einige Wochen jedenfalls, nicht möglich war.

Das Bauprogramm sah im wesentlichen vor, im Estrich eine zusätzliche Dachwohnung einzubauen. Im weiteren war neben der Totalsanierung der drei Wohnungen auch ein Einzimmerstudio mit Dusche und WC im Souterrain einzubauen.

Heizraum, Warmwasserbereitung und sanitäre Installationen wurden komplett neu konzipiert, wie auch Küchen und Badezimmer/WC neu organisiert werden mussten.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde wesentlich beeinflusst durch den Zustand des Dachbelages. Ein neues Ziegeldach war unumgänglich, und somit ergab sich auch Gelegenheit, durch Isolation und Unterdach die darunterliegenden Räumlichkeiten mit «relativ» einfachen Mitteln als zusätzlichen Wohnraum zu aktivieren.

Entscheidend für die Gestaltung des Hauses und der Wohnungen war, die noch vorhandenen ursprünglichen und gut erhaltenen Bauteile miteinzubeziehen und wieder instandzustellen.

Eine Vielfalt an Ornamentik an Fassade, Haus- und Wohnungseingangstüren mit starkem Art-Deco-Charakter galt es zu bewahren, und auch in der Farbgebung waren Grundmuster in optimaler

Qualität und Stil vorgegeben, so dass eine, teilweise mit neuen Materialien interpretierte, Übernahme einfach zwangsläufig war.

Alles in allem eine anspruchsvolle aber auch schöne Bauaufgabe. Das vorliegende Resultat wird Bauherrn und Bewohner für weitere Generationen ein dem heutigen Standard angepasstes Wohnen gestatten.

Unsere Bilder machen deutlich, dass die Wohnungen auch ohne luxuriöse Materialien, aber unter Einbezug der vorhandenen «Qualitäten» ein ganz spezielles Gepräge erhalten. Es sind prinzipiell Wohnungen aus den «zwanziger Jahren» geblieben, allerdings mit heute üblichem Komfort und moderner Technik für viele Jahre sicher und unterhaltsfrei zu bewohnen.

Ernst Meier, Arch.

Korridore: Neue und bestehende aufgefrischte Parkett-Bodenbeläge unterstreichen die heute wieder anzutreffende Mentalität, möglichst grossflächige und zusammenhängende Wohn- und Schlafbereiche wenigstens visuell zu erreichen. Die vorhandene Raumauflistung wird unterstrichen durch die original dunkel gestrichenen Türverkleidungen.

Im übrigen sind alle Wände und Decken möglichst hell und neutral gestaltet.





*Küchen: Neue Küchenmöbel und moderne Apparate in schlichtem Weiss. Keramische Boden- und Wandbeläge, die im Decor zweifellos Tendenzen des Bauens aus der Zeit der zwanziger Jahre aufnehmen. Die Tendenz zu hellen Küchen ist gegenwärtig auch andernorts feststellbar.*



*Wohnzimmer in saniertem Haus: Neue Fenster mit 3fach-Verglasung, aber alter Einteilung, absolut intakte Guss-Radiatoren (mit moderner Regulierungstechnik) sind neben zusätzlichen Isolationsmassnahmen Bedingung, um ein wirtschaftliches Heizen zu garantieren, aber auch um ein gesundes, angenehmes Raumklima zu erreichen. Auch etwas aus der Mode geratene Fensterbeschläge gehören zum unverwechselbaren Eindruck einer sorgfältig modernisierten Altwohnung.*

*Mit den – wie an anderer Stelle bereits erwähnt – hell und neutral gestalteten Wänden und Decken sollen dem Bewohner seine Bilder-Welt und, zusammen mit den individuellen Möblierungsstücken, ein eigenständiger Wohncharakter ermöglicht werden.*

*Die Badezimmer: Eine konsequente Materialübernahme auch im Badezimmer hilft, dass die «Nassbereiche» als Einheit verstanden werden. Moderne Sanitärtechnik macht hier das Baden zum Vergnügen und lässt die alte Situation mit Ölfarbe und defekten Armaturen leicht vergessen.*

