

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Wie beim hässlichen Entlein  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107161>

### **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:** 17.02.2026

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





Die rund vierzigjährige Liegenschaft Tösstalstrasse 286/288 vor dem Umbau: desolater Zustand.

Gänzlich neues Bild: Die sanierte Liegenschaft mit der Fassadenverkleidung aus Eternit, den Balkonanbauten und neuem Dachbalkon.



Fotos: Arthur Wegmann

Aufwertung eines 60er-Jahre-Wohnblocks in Winterthur

# Wie beim hässlichen Entlein

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Eine «düstere Angelegenheit» sei das Mehrfamilienhaus an der Tösstalstrasse 286/288 gewesen, erzählt der Architekt Arthur Wegmann. Fotos, die vor der Sanierung aufgenommen wurden, beweisen es: Der einfache Bau aus dem Jahr 1962 machte einen desolaten Eindruck, Fassaden und Balkone waren stark verwittert. Im Hausintern habe es nicht besser ausgesehen, Holzpartien seien verfault, die Einrichtungen hoffnungslos veraltet gewesen. Die frühere Besitzerin, eine Kleingewossenschaft, hatte jeweils nur das Nötigste instand gesetzt. Als sie sich wegen Mitgliederschwunds auflöste, konnte die Wohnbaugenossenschaft Waldheim die Liegenschaft recht günstig übernehmen. Sie nahm die längst fällige Gesamtsanierung an die Hand – und benutzte die Gelegenheit, Bau und Wohnungen in mancher Beziehung zu verbessern.

**DÄMMUNG FAST MINERGIESTANDARD.** Der beauftragte Architekt, Arthur Wegmann, untersuchte zunächst die Gebäudehülle. Die

Weit über das Übliche hinaus ging die Sanierung einer Liegenschaft der Wohnbaugenossenschaft Waldheim in Winterthur. Bemerkenswert sind die verschiedenen Massnahmen, die den Aussen- und den Innenschall vermindern. Zur Aufwertung trugen auch Balkonvergrösserungen und die Einrichtung von Dachwohnungen bei.

Dämmwirkung der Fassade und der alten Fenster erwies sich als miserabel. Man entschied sich deshalb für den Einbau einer hinterlüfteten Aussendämmung mit einer Eternitverkleidung. Diese Stülpedeckung mit ihren exakt angeordneten Eternit-Clinar-Modularplatten mit den vertikal zeichnenden Stossfugen bestimmt nun das optische Bild des Gebäudes.

Obwohl für die Wärmedämmung nicht unbegrenzt Platz zur Verfügung stand (total waren es für Hinterlüftung und Isolierung 15 Zentimeter), darf sich das Resultat sehen lassen: Hatte der U-Wert vorher 0,7 W/m<sup>2</sup>K betragen, so verringerte er sich nun auf 0,22, teilweise

sogar 0,15 W/m<sup>2</sup>K – und erreichte damit beinahe Minergie-Standard. Wesentlich zu besseren Schall- und Energiewerten trugen die neuen Kunststoffenster bei, bei den Giebelfassaden und gegen die Tösstalstrasse wurde die schallstoppende Ausführung ( $R_{w, tr} = 35$  dB) gewählt. Hier baute man auch eine Lüftung ein, damit die Fenster gegen die Strasse kaum mehr geöffnet werden müssen.

**LÖSUNG FÜR SCHALLPROBLEME IN DEN WOHNUNGEN.** Bei der Innensanierung packte der Architekt auch die gravierenden Schallprobleme an. Im Zuge der kompletten Erneuerung der Steigzonen verfüllte er alle



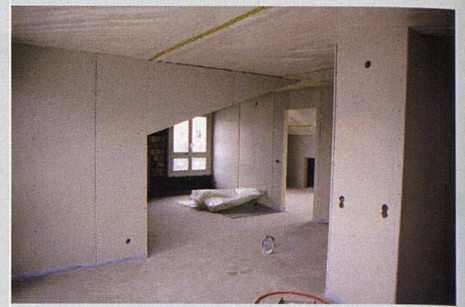


Um den Lichtverlust durch die grössere Balkonfläche gering zu halten, setzte man Glaselemente ein.



Auf der Strassenseite schützten Schallschutzfenster vor dem Lärm; gut erkennbar ist hier die Anordnung der Eternitplatten.

Die Arbeiten im Dachstock mussten rasch vonstatten gehen. Deshalb setzte man u.a. vorgefabrizierte Decken- und Elementwände ein.



Küche vorher und nachher. Die Arbeitsfläche besteht aus Granit.

Hohlräume mit Zellschüttungsdämmstoff. Die Zusatzkosten dieser Massnahme waren mit 300 Franken pro Wohnung niedrig, die schalltechnische Verbesserung jedoch sehr enorm. Das Material, das aus Altpapier gewonnen wird, brachte man in die Hohlräume um die Ver- und Entsorgungsleitungen ein, die wiederum mittels schalldämmenden Befestigungen in einem vorgefabrizierten Installationsrahmen untergebracht wurden. Die vierzigjährigen Bäder und Küchen wurden vollständig ersetzt, wobei man in der Küche auf dauerhaftes Metall mit Granitarbeitsflächen setzte. Weniger gravierend waren die Trittschallprobleme: Weil die Unterlagsböden ursprünglich bereits schwimmend verlegt worden waren, mussten nur die bestehenden Plattenbeläge in der Küche und im Bad mit einem Novilon-Traffic-Belag aufgedoppelt werden.

Grösseren Wohnkomfort bieten auch die neuen Balkone. Dabei wurden die alten Balkone abgetrennt und durch eine Metallkonstruktion ersetzt. Ihre fast doppelt so grosse Fläche hätte allerdings einen Verlust an Lichteinfall in den Wohnzimmern mit sich gebracht. Dem trat der Architekt mit Glasbausteinen bei den Balkonböden und VSG-Verglasungen bei den Balkonbrüstungen entgegen – für solche Balkonanbauten sicherlich eine nachahmenswerte Lösung.

**KOMFORTABLE DACHWOHNUNGEN.** Zusätzlicher Wohnraum entstand unter dem Dach, wo sich bisher nur zwei Mansarden befunden hatten. Dank einer neuen Aufteilung der grosszügigen Estrichfläche konnten zwei 2½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Er-

schwerend waren dabei die relativ flachen und unterschiedlichen Dachneigungen. Aufgrund der geltenden Bauvorschriften, die in Bezug auf die Wohnfläche voll ausgenutzt wurden, konnten vier Dachgauben, zwei davon mit vorgelagertem Dachbalkon, erstellt werden.

Die Arbeiten mussten speditiv ablaufen, war doch eine Abdeckung des Daches notwendig. Bei den Wänden entschied man sich deshalb für vorgefabrizierte Lignotrend-Elemente; sie wurden teilweise übers Dach mit dem Kran eingesetzt – in nur zwei Tagen Bauzeit. Aus den keine zwanzig Quadratmeter grossen Mansarden, die nur über eine Kochnische verfügt hatten, entstanden so Wohnungen mit grossem Wohn-Essraum, offener Küche, Schlafzimmer, Bad und Balkon, stolze 54 Quadratmeter gross.

**HEIKLE SANIERUNGSARBEITEN.** Bei den Innenarbeiten, insbesondere der Heizungssanierung, stiess der Architekt auf besondere Schwierigkeiten. Bald erwies sich nämlich, dass die Leitungen kreuz und quer in die Decken einbetoniert waren. Um sie mit dem Infrarot-Laserthermometer orten zu können, musste die Sanierung im Winter, also während der Heizperiode, angesetzt werden. Der Architekt wies alle Unternehmer an, ihn beizuziehen, bevor irgendwo gebohrt wurde. Wegen des gefüllten Heizsystems hätten sonst grosse Schäden passieren können. So mag es kaum verwundern, dass der Architekt täglich auf der Baustelle anwesend war. Die Mieterschaft der zwölf Wohnungen hatte insgesamt fast sieben Monate Bauzeit zu ertragen, wobei allerdings die Arbeiten an Kü-

che und Bad insgesamt nur einen Monat dauerten. Die Toiletten und Küchen konnten sogar bereits nach rund einer Woche wieder benutzt werden. Die neuen Mietzinse dürfen als günstig gelten: So kommt eine komplett sanierte Dreizimmerwohnung (ca. 60 m<sup>2</sup>) auf rund 850 Franken netto, eine Vierzimmerwohnung (ca. 75 m<sup>2</sup>) auf gut 1100 Franken zu stehen. Vorher waren die Zinse nicht einheitlich gewesen, drei Zimmer hatten zwischen 600 und 800, vier Zimmer zwischen 640 und 850 Franken gekostet. Die Zufriedenheit der Mieter sei gross, erklärt Waldheim-Präsident Christian Mannhart, gerade die Schallschutzmassnahmen würden als äusserst wirksam beurteilt.

#### Baudaten

##### Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Waldheim, Winterthur

##### Architektur und Bauleitung:

Arthur Wegmann, Wegmann + Partner Architekturbüro, Winterthur

##### Küche:

Hermann Forster AG

##### Gesamtkosten:

2,2 Mio. CHF

##### Bauzeit:

September 01 bis April 02