



# Das grosse Haus Saas

herausgegeben von  
Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur



# **Das grosse Haus Saas**

herausgegeben von  
Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur

## Impressum

### Herausgeber

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur  
Winterthur

### Texte

Christina Mecchi und Henriette Hahnloser  
Denkmalpflege der Stadt Winterthur

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur

### Fotos

Claudia Luperto  
(Seiten: 16–42, Umschlaginnenseiten)

Winterthurer Bibliotheken, Sammlung Winterthur  
(Seiten: 8, 10, 12, 14)

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur  
(Seiten: 21, 32 unten, 35 und 42)

### Gestaltung

Melanie Zumbrunn, Claudia Wehrli

### Druck

Mattenbach AG, Winterthur

### Auflage

500 Exemplare

Winterthur, November 2017

## Inhaltsverzeichnis

9	Ein bedeutendes Architekturdenkmal
11	Baugeschichtlicher Überblick
13	Ein Frühwerk des Architekten Reinhart
15	Eine neue Zukunft für ein bemerkenswertes Gebäude
29	Mit Stimmung und Farbigkeit zum harmonischen Ganzen
43	Details zu den baulichen Erneuerungen 2016
44	Pläne
46	Geglückte Umnutzung
50	Projektorganisation/Dank



## Ein bedeutendes Architekturdenkmal

Am Brühlberg, mit weitem Blick auf die Stadt, steht ein kristallines Haus aus der Moderne, umgeben von einem üppigen Park. Das grosse, weitläufige Objekt ist im Inventar der Denkmalpflege registriert – und es steht leer. Es umfasst ein Wohnhaus mit neun Zimmern sowie eine Einliegerwohnung und verfügt über grosszügige und repräsentative Räume wie Eingangshalle, Wohnzimmer, Essraum und Bibliothek. Die innere Struktur ist auf eine Wohnnutzung mit Bediensteten ausgerichtet. Sie zeigt, wie vermögende Familien Anfang des 20. Jahrhunderts in Winterthur gelebt haben.

Was macht man mit einem solchen Objekt? Die Bauherrschaft prüfte verschiedene Varianten zur Verdichtung und besseren Ausnutzung des Grundstücks. Schliesslich führten die Überlegungen zum Entschluss, das Gebäude und die Umgebung in seiner Erscheinung und Struktur zu erhalten.

In einem Ideenwettbewerb unter drei Architekturbüros wurde das Planungsteam evaluiert. Der Kern der Aufgabe bestand darin, Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen, welche dem grossen Raumprogramm entsprechen und das Haus beleben, sich aber gegenüber dem Bestehenden respektvoll umsetzen lassen.

Nach der Wahl des Planungsbüros wurden die vorgeschlagenen Nutzungen geprüft. Nebst Varianten für Wohngemeinschaften oder Grossfamilien wurde auch die Idee für ein Geburtshaus verfolgt. Diese musste aber nach gründlichen Abklärungen wegen schwer erfüllbaren Auflagen fallen gelassen werden. In der Folge wurde die Planung auf eine Wohngemeinschaft ausgerichtet.

Beim weiteren Vorgehen stand die Wahrung des Charakters und des Erscheinungsbildes des Hauses im Vordergrund. Einige wenige Eingriffe waren dort nötig, wo es um Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse ging. Im Übrigen beschränkte sich die Sanierung auf eine nachhaltige Instandstellung der Bausubstanz. Unter grossem Aufwand wurden historische Bauteile ausgebaut, zwischengelagert und nach der Instandstellung der Gebäudestruktur originalgetreu wieder eingebaut. Neue Bauteile wie Fenster und Türen wurden dem ursprünglichen Zustand entsprechend nachprofiliert. Auch die Materialwahl richtete sich auf den Originalzustand aus.

Mit dieser sanften Renovation gelang es, das Haus in seiner Erscheinung und Struktur sowie in seiner ursprünglichen Wohnnutzung zu erhalten. Als Architekturdenkmal erstrahlt es in neuem Glanz, ohne zu blenden.

• Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur

Die um 1935 gemachte Aufnahme zeigt den Balkon im 1. Obergeschoss mit dem transparenten Vordach. Die Glasbausteine wurden in den 1950er-Jahren rückgebaut und die Untersicht mit Holz verkleidet.



## Baugeschichtlicher Überblick

Das Einfamilienhaus am Wölflinweg ist nach dem Bauherrn Saas (1887–1949) benannt. Karl Saas, geboren in Strassburg, kam als Jugendlicher mit seinem Zürcher Stiefvater in die Schweiz. Er absolvierte in Winterthur das Gymnasium und studierte an der Juristischen Fakultät in Zürich. Nach dem Abschluss 1910 arbeitete Saas als Direktionssekretär und Rechtskonsulent bei der Nahrungsmittelfabrik Maggi. Zuerst lebte er mit seiner Frau und den drei Kindern in einem Reiheneinfamilienhaus an der Brühlbergstrasse, dem ehemaligen Wohnhaus seines Pflegevaters und Stadtrats Alexander Isler. Im Laufe der Jahre zu etwas Wohlstand gekommen, beabsichtigte Saas, in der Nähe – am oberen Brühlberghang – ein Landhaus zu erstellen. Das ganze Gebiet, ursprünglich ein Rebhang, war seit 1896 als Bauzone vorgesehen. Die einsetzenden Rebkrankheiten förderten das Vorhaben, sodass kurz nach der Jahrhundertwende einige mittelständische Siedlungen gebaut wurden. Dazwischen entstanden Einfamilienhäuser für eine gut situierte Käuferschaft. Lediglich die geplante Überbauung des oberen Teils des Brühlbergs wurde nicht realisiert.

Saas engagierte für den Bau seines Wohnheims den Winterthurer Architekten Arthur Hermann Reinhart. Das Gebäude entstand 1929 im Geiste des Neuen Bauens. Das Innere zeichnete sich durch ein funktionales Raumprogramm aus. Im Erdgeschoss befanden sich Eingangshalle, Küche, Ess- und Wohnzimmer sowie die Bibliothek. Das Obergeschoss beherbergte vier Schlafzimmer für die Eltern und die drei Söhne, zwei Badezimmer, ein Mädchenzimmer mit anschliessendem Schrankraum, ein Gäste- sowie ein weiteres Angestelltenzimmer. Als Karl Saas 1949 verstarb, blieb seine Ehefrau noch einige Jahre im Haus. Erst 1959 verkaufte sie die Liegenschaft Rechtsanwalt J. R. Biedermann, in dessen Familienbesitz sich das Gebäude noch heute befindet.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgten einige Veränderungen und Umbauten, die sich der ursprünglichen Gestaltung anpassten, womit das Erscheinungsbild weitgehend im Originalzustand erhalten blieb. Dasselbe trifft für die Raumkonzeption sowie den Innenausbau zu. Auch der jüngste Umbau 2015/16 ging respektvoll mit der bestehenden Bausubstanz um und lässt das Gebäude seine alte Eleganz entfalten.

• Denkmalpflege Winterthur, Cristina Mecchi



Stimmungen 1935 mit der Familie Saas, welche das Haus gebaut und von 1929 bis 1959 bewohnt hat.



Aussenansichten von Westen um 1935.  
Noch mit dem ursprünglichen Terrassen-  
aufgang und noch ohne grosse Bäume.

### Ein Frühwerk des Architekten Reinhart

Arthur Hermann Reinhart (1895–1993) war sehr vielseitig und arbeitete während seiner Laufbahn mit damals etablierten Winterthurer Architekten zusammen (z.B. Rittmeyer & Furrer, Jakob Wildermuth, Ninck & Landolt). Er war nicht nur entwerfender Architekt, sondern interessierte sich auch für technische und konzeptionelle Fragestellungen und betätigte sich als Stadtplaner. Unter seiner Mitwirkung entstanden in den 1920er-Jahren neue Radiatoren-Modelle (Columbus), die gegenüber früheren Modellen zweckmässiger und ästhetischer waren. 1935 veröffentlichte er in der Zeitschrift «Wohnen» einen Artikel, in dem er sich mit dem Badezimmereinbau in den neuen städtischen Mietwohnungen auseinandersetzte. In den 1930er-Jahren bestand zunächst mit Hans Ninck und Robert Landolt, später nur noch mit Landolt, eine Bürogemeinschaft in Zürich. Infolge häufiger Militärdienstverpflichtungen musste er nach der Mobilmachung von 1939 das Büro schliessen. Nach der Rückkehr vom Dienstesatz erfolgte 1942 die Wahl zum Stadtbaumeister von Winterthur. Diese Funktion übte er bis 1960 aus. Während seiner Amtszeit bemühte er sich unter anderem den Gartenstadtcharakter zu fördern und setzte sich für die Autobahn-umfahrung ein. Eine führende Rolle spielte Reinhart bei der Realisierung der neuen Infrastrukturbauten für den Strassenverkehr. In den 1950er-Jahren entwickelte er das Design für die neuen Buswartehäuschen, die sich durch ihre hohe gestalterische und funktionale Qualität auszeichnen und an der Storchenbrücke und am Reitweg erhalten geblieben sind. Zweifellos war Reinhart zusammen mit seinen Zeitgenossen Hermann Siegrist, Adolf Kellermüller und Franz Scheibler ein wichtiger Protagonist der frühen Winterthurer Moderne.

Das Neue Bauen (Neue Sachlichkeit) machte sich in der Schweiz erst in den 1930er-Jahren deutlich bemerkbar. In Winterthur beschränkte sich diese Architekturströmung weitgehend auf die Zeit zwischen den beiden Weltkriegen. Vor allem die Industrie bediente sich dieser neuen Formensprache, kam doch die sachliche und einfache Bauweise den industriellen Bedürfnissen entgegen.

Das Neue Bauen wurde in Winterthur zwar nicht verhindert, aber auch nicht begünstigt. Dabei ist nicht zu vergessen, dass das Flachdach damals vielerorts für die Öffentlichkeit ein Ärgernis darstellte. Auffällig ist, dass es sich bei den Auftraggebern der wenigen Landhäuser und Einfamilienhäuser des Neuen Bauens um Leute aus der intellektuellen Oberschicht, vorwiegend Anwälte und Ärzte, handelte. Diese Bauherren zeigten eine Affinität zur modernen Kunst und Architektur und begrüsst die neue Formensprache, welche zum Merkmal einer kleinen Gesellschaftsgruppe wurde.

Das Landhaus Saas stellt ein Frühwerk von Reinhart dar und ist zugleich das prominenteste seiner realisierten Wohnhäuser. Architektonisch vertrat Reinhart eine gemässigte Moderne. Bei seinen Bauten sind die Prinzipien des Neuen Bauens zu erkennen (kubische, klare und funktionale Bauformen, Lichtdurchlässigkeit usw.), doch traditionelle Bauelemente durchbrechen das sachliche Erscheinungsbild (Bruchsteinmauerwerk, Vordach, Fensteranordnung, Spalier). Vom Bauhausstil weiterhin inspiriert, realisierte er 1932 in Zusammenarbeit mit Ninck & Landolt ein typologisch verwandtes Wohnhaus an der Breitstrasse 23.

- Denkmalpflege Winterthur, Cristina Mecchi



## Eine neue Zukunft für ein bemerkenswertes Gebäude

Familie Saas auf der Terrasse.  
Die Aussenbeleuchtung und die tiefen  
Terrassenmauern wurden in den 1960er-  
Jahren verändert.

An oberster Hanglage am Brühlberg geniesst man vom Landhaus Saas aus eine wunderbare Aussicht. Bei diesem bemerkenswerten Bau trafen zwei Persönlichkeiten des Winterthurer Stadtgeschehens Ende der 1920er-Jahre aufeinander: Der Architekt Arthur Reinhart erhielt von Dr. Karl Saas den Auftrag für das wohl erste moderne Wohnhaus der Stadt. 1928 wurde der Entwurf für ein sehr grosszügiges, kubisches Gebäude als Baugesuch eingereicht. Es erschien der zuständigen Behörde zwar erst etwas gar grossräumig, fand schliesslich aber leicht reduziert zu seiner heutigen Gestalt. Erstaunlicherweise störte man sich jedoch nicht an dem für damalige Verhältnisse ungewöhnlichen, grossen Flachdach.

Der funktional angelegte Grundriss und die hierarchische Raumabfolge lassen sich gut am Äusseren ablesen. Das Haus verschliesst sich zur nördlich gelegenen Strasse hin mit einer präzise komponierten Lochfassade. Hier befinden sich die Fensteröffnungen für die wie eine Wirbelsäule funktionierende Nebenraumabfolge. Mit seinen repräsentativen Wohnräumen richtet sich der Bau aber bewusst nach Süden aus, zur Stadt hin, dies mit grossen Fensterformaten und Sonnenterrassen. Licht und Luft prägen die leitenden Entwurfskriterien der Zeit.

Radikal modern zeigt sich der Entwurf jedoch nicht: Das Auto wird nicht ins Hauptvolumen integriert, sondern findet seinen Platz in einem angebauten Nebengebäude. Auch wird der Baukörper nicht – wie von Le Corbusier propagiert – aufgeständert, sondern mittels geschichteter Terrassen, Bruchsteinstützmauern und Gartentreppen in die Umgebung eingebettet. Diese und weitere kleine Merkmale lassen den Bau in einer gemässigten Architektursprache erscheinen. Die dank der Terrassierung entstehende grossräumige Unterkellerung zeigt sich indes als Vorteil für neue Nutzungen. Hier wurde in den 1990er-Jahren eine von Architekt Peter Spoerli konzipierte Einliegerwohnung eingebaut. Diese wurde im jüngsten Umbau erweitert und steht nun, nebst den sich neu zum Garten hin öffnenden Kellerräumen, zukünftigen Bedürfnissen anpassungsfähig offen gegenüber.

Besonders interessant sind aus denkmalpflegerischer Sicht die heute noch erhaltenen kleinen Elemente, wie die bauzeitlichen Tür- und Fenstergriffe, Handläufe, Schrank-einbauten oder Nischen. Im feinen Kontrast zur hellen Lichtführung leitet visuell eine dunkle Fussleiste durch das Haus. Wie eine dünne Linie begleitet sie die Bewohner von den repräsentativen Erdgeschossräumen bis in den Korridor des Obergeschosses und wird als Thema vom dünnen Brett des Treppenhandlaufs wieder aufgenommen. Der sich über das Haus verteilt wiederfindende, eigenwillig geometrisierte Heizkörper, ist ein von Arthur Reinhart entwickeltes Radiatormodell. Es sind schliesslich diese vielleicht oft etwas zu Unrecht als nebensächlich abgewerteten kleinen Details, diese technischen Elemente und gebrauchstauglichen Einbauten, welche in ihrer sehr gewählten Gestaltung – heute würde man von Design sprechen – und in ihrer Materialwahl zur einnehmenden Eleganz der bewusst zur Schlichtheit verpflichteten Architektursprache beitragen.

Insgesamt ist es 2015/16 mit der sanften Renovation des Landhauses Saas gelungen, eine neue Zukunft für dieses bedeutende Gebäude der Winterthurer Moderne zu schaffen – dies ohne Verlust des grosszügigen Wohnens und bei weitgehendem Erhalt von bedeutenden bauzeitlichen Detaillierungen.

Die offene Herangehensweise der Eigentümerschaft, gepaart mit dem Mut, sich nicht an Standardmodellen des heutigen Immobilienmarkts zu orientieren, erwiesen sich hier als denkmalpflegerischer Glücksfall. Die gewählten Architekten bewiesen eine sehr grosse Sorgfalt im Umgang mit dem wertvollen Bestand. Mit viel Fachwissen und Liebe zum Detail, bis hin zur Materialsinnlichkeit und Farbgestaltung, widmeten sie sich mit grosser Ausdauer dem Umbau und verhalfen in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft in weiten Teilen dem Erhalt dieses einmaligen Baudenkmals.

• Denkmalpflege Winterthur, Henriette Hahnloser





Das Gebäude vom Park aus betrachtet. Der durch frühere Umbauten und Dämmmassnahmen wuchtige Dachrand wurde neu in zwei feine Bänder aus Kunststein und Kupfer gegliedert.

Im Gartengeschoss fügt sich das neue grosse Fenster der Küche selbstverständlich in die Fassade ein.

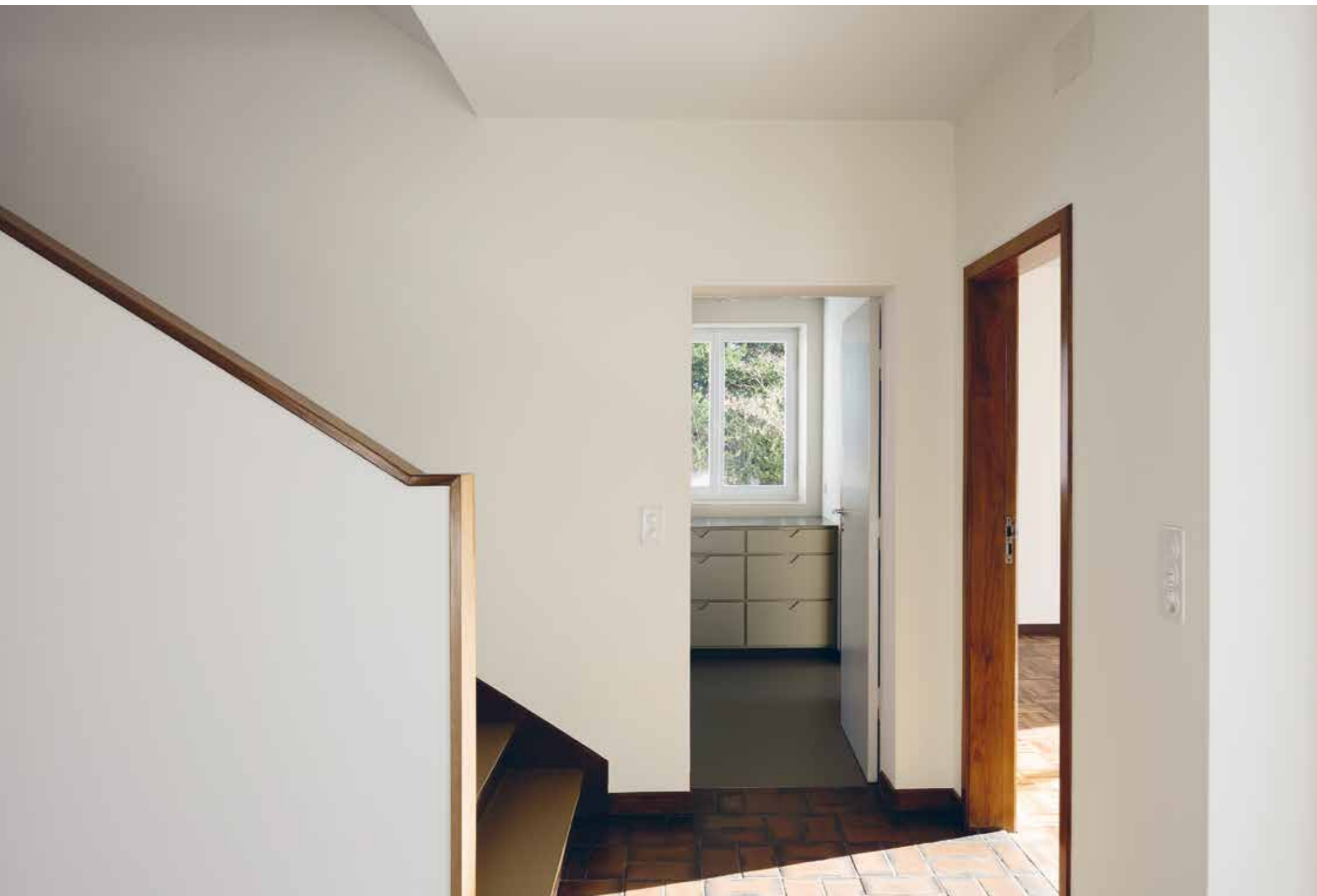


Der Balkonboden im 1. Obergeschoss wurde entsprechend dem Bestand mit roten Steinzeugkacheln erneuert. Die Handläufe sind neu dunkel gestrichen, analog der neuen Geländer.

Auf der Terrasse im Erdgeschoss wurden die Granitplatten aus den 1980er-Jahren entfernt und nach Bestandesfotos durch einen Zementplattenboden ersetzt. Die Absturzsicherheit wird mit einem dunkel gestrichenes Stahlrohrgeländer gewährleistet.

Der verhältnismässig kleine Eingangs- und Garderobebereich konnte durch den Rückbau des Reduits vergrössert werden. Der rückwärtige Zugang zur Küche erfolgt neu offener und direkt von der Eingangshalle.





In der Halle musste das Treppengeländer um 20 cm angehoben werden. Die alten Nussbaumeinbauten wurden gesichert und später wieder eingebaut.

Die originalen Gusseisenradiatoren blieben erhalten, wurden in das neue Heizsystem eingebunden und mit Raumthermostaten aufgerüstet.



Die Küche wurde total erneuert. Die früher auf Bedienstete abgestimmte Unterteilung in Office und Kochbereich wurde aufgehoben. Sie ist neu verbindendes Element und Haupttreffpunkt der Bewohner.

Die besondere Ausführung der aufgesetzten Küchenfronten wurde inspiriert durch die Detailsprache der 1930er-Jahre.

Der Blick aus dem Esszimmer wurde durch das filigrane Geländer nicht geschmälert.



Die grosszügigen, lichtdurchfluteten Wohnräume, Richtung Süden zum Park und zur Stadt ausgerichtet, beeindrucken.

Das von der Familie Biedermann 1960 eingebaute Cheminée im Bibliothekszimmer wurde unverändert belassen. Der zur gleichen Zeit verlegte Industriparkettboden wurde durch einen neuen Nussbaum-Industrieparkett ersetzt. Das Büchergestell wurde während der Umbauphase ausgebaut, zwischengelagert und wieder eingebaut.





## Mit Stimmung und Farbigkeit zum harmonischen Ganzen

Die Farbpalette des bestehenden Hauses bildete die Grundlage für die Entwicklung des neuen Material- und Farbkonzeptes. Bei den Umbauarbeiten kamen unter den verschiedenen neueren Bodenbelägen zum Teil die ursprünglichen Linoleumbeläge in Gold- und Grünton zum Vorschein. Zufälligerweise enthielt eine aktuelle Linoleumkollektion 2016 annähernd diese Farben. Entsprechend konnten in den oberen Geschossen die Zimmer mit Linoleum in einem kühleren, grauen Grün und jene in den Erschliessungszonen (Korridore und Treppen) im einstigen Sand-Goldton ausgelegt werden. Die Wohnräume im Erdgeschoss waren ursprünglich auch in Linoleum gehalten, wurden aber bei früheren Umbauten mehrheitlich durch ein Industrieparkett ersetzt. Analog den repräsentativen Holzeinbauten wurde das jetzt neu verlegte Industrieparkett in europäischem Nussbaum ausgeführt. In der Küche und im Arbeitszimmer fiel die Wahl aus Gründen der Beständigkeit und Hierarchisierung der Räume auf Linoleum.

Für die Farbgebung der Wände und Decken wurden nach Prüfung diverser Nuancen zwei unterschiedliche Musterzimmer erstellt. Das eine Zimmer mit Wänden und Decken in Weiss. Das andere Zimmer mit leicht gelb abgetönten weissen Wänden und einer hellgrau abgesetzten Decke – wie es schliesslich auch umgesetzt wurde. In den grossen und lichtdurchfluteten Räumen war die Behaglichkeit bei reinweissen Oberflächen nicht mehr gegeben. Anders die Stimmung mit abgetönten Oberflächen, was die Räume angenehmer wirken lässt. Die Türen und Radiatoren wurden in Hellgrau leicht hervorgehoben. Alle bestehenden und neuen Schränke wurden in einem Graugrün gestrichen. Die Anstriche an originalen Einbauten wurden mit Ölfarbe in Pinselstrichoptik ausgeführt. Als neues verbindendes Element wurde überall eine überhohe Sockelleiste angebracht.

In den Nasszellen wurden, wie früher, nur die Wände im unmittelbaren Spritzbereich mit glasierten quadratischen Platten in einem Blassgrünton belegt. Die restlichen Wände wurden bis auf einen Horizont auf Türhöhe mit abwaschbarer Farbe in einem Gelbton gestrichen. Die neuen Bodenplatten sind, wie auch im Eingangsbereich, in Schwarz gehalten. Die Sockelleiste zieht sich auch durch die Nasszellen – ausgeführt mit Sockelplatten.

Die Hauseingangstüre musste ersetzt werden. Die Ausführung erfolgte analog dem Original mit einer Doppelflügeltüre, welche beidseitig in Nussbaumholz furniert wurde. Die Oberfläche wurde gebleicht und lackiert.

Die reduzierte Materialwahl und Farbigkeit zieht sich so durch das ganze Haus, präzise gewählt und abgestimmt auf die Architektur, um ein harmonisches Ganzes zu schaffen.

• Walser Zumbrunn Wackerli Architektur

Das ehemalige Sprechzimmer von Dr. Saas hat wieder einen Linoleumboden, wie er ursprünglich in allen Wohnräumen im Erdgeschoss verlegt war.



Die Brüstungsabdeckung aus Nussbaum bildet ein durchgehendes markantes Band durch das grosszügige Treppenhaus und führt vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.

Die Treppenstirnen, Kantenprofile und Sockelbretter sind original, nur der Linoleumbelag wurde erneuert.







Der westliche Schlaftrakt ist in eine Zimmer- und in eine Nasszellschicht gegliedert, zentral durch den Korridor erschlossen. Die Wände sind im ganzen Haus in einem gelblichen Weiss gestrichen. Die Decke in Lichtgrau abgetönt.

Das Linoleum konnte in der Farbigkeit annähernd dem Originalbelag erneuert werden. Die Erschliessungsflächen sind in einem Sand-Goldton und die Zimmer in einem kühleren, grauen Grün gehalten.

Die Sockelleiste, welche früher nur im Treppenhaus markant zeichnete, ist heute ein durchgehendes, verbindendes und zeichnendes Element.





In den Bädern wurde die Geräteanordnung mehrheitlich beibehalten. Besonders wichtig war auch hier der Erhalt der bestehenden Radiatoren.

Die Ausführung der Oberflächen orientiert sich am Bestand. Nur die stark beanspruchten Bereiche wurden mit glasierten Platten belegt. Die Wandflächen sind mehrheitlich mit abwaschbarer Farbe gestrichen.

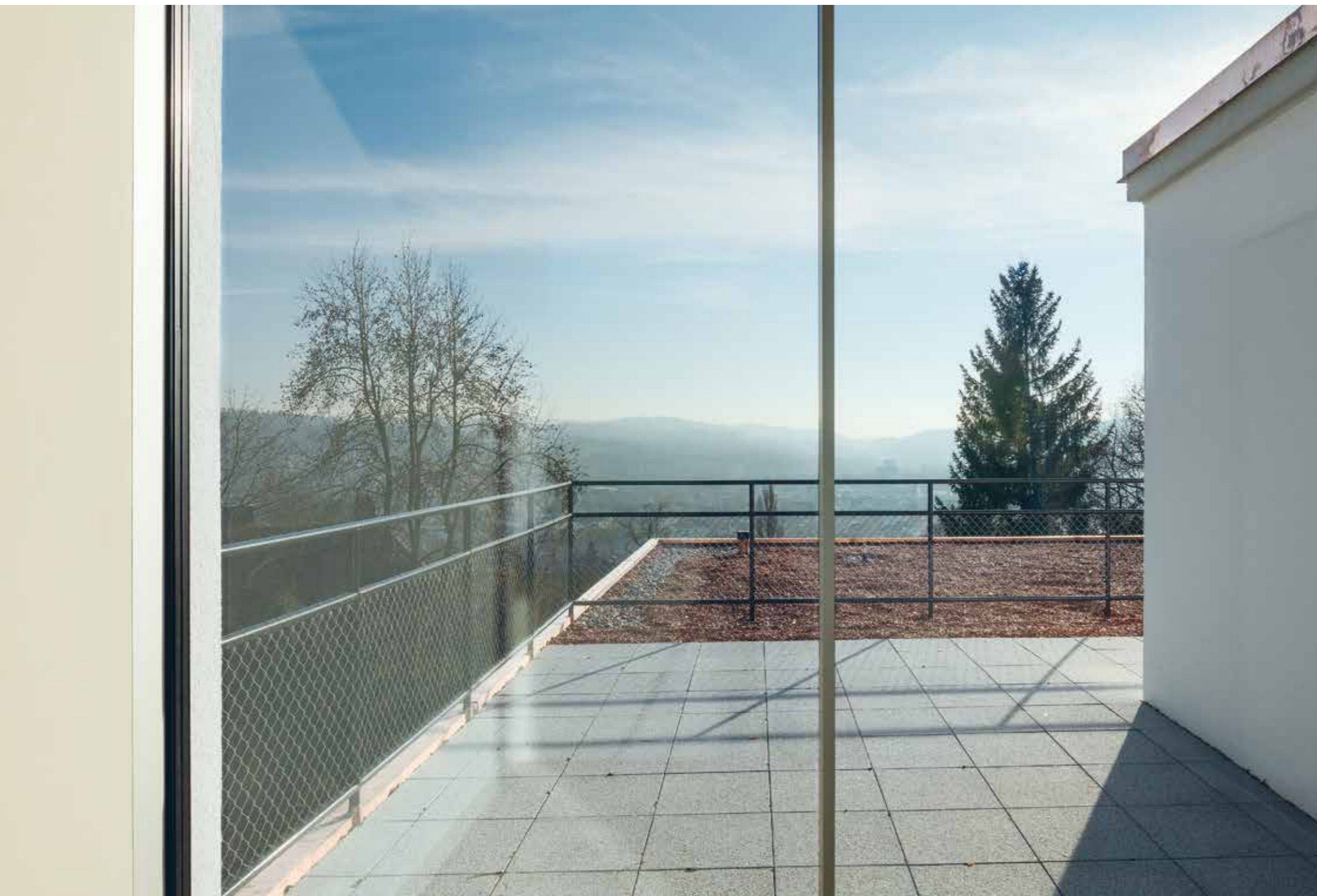




Ein überdachter, nach Süden ausgerichteter Aussenbereich wurde durch den Einbau einer rahmenlosen Verglasung zu einem Wohnraum ausgebaut. Die Erschliessung erfolgt neu direkt vom Treppenhaus.

Die seit Jahrzehnten nicht mehr genutzte Dachterrasse wurde reaktiviert. Die Absturzsicherung wird neu mit einem dunkel gestrichenen Stahlrohrgeländer gewährleistet. Eine Terrasse mit fantastischem Fernblick über die ganze Stadt bis hin zu den Alpen.

Der begehbare Bereich auf der Dachterrasse wurde mit Zementplatten und dem Geländer klar begrenzt. Gleichzeitig ist der Blick in die Weite weiterhin gewährleistet.





Der Hof ist Aussenraum und Zugangsbereich zur Gartenwohnung.

Ein einheitlicher robuster Anhydrithboden zieht sich durch die Einliegerwohnung im Sockelgeschoss. So wird die Funktionalität des Bodenbelags mit den direkten Ausgängen zum Hof gewährleistet.

Die Ausformulierung der neuen Schreinerarbeiten zieht sich auch durch die Gartenwohnung. Das Küchenmöbel zieht sich um die Ecke und geht in die Garderobe über.



## Details zu den baulichen Erneuerungen 2016

### Innere Organisation

Die neue Nutzung erforderte kleinere punktuelle Eingriffe in die ursprüngliche und gewachsene Struktur. So wurde der Eingangsbereich geöffnet; er war auf das Wohnen mit Bediensteten ausgelegt und in eine repräsentative Vorzone und einen rückwärtigen Bereich mit Nebenräumen sowie dem Zugang zur Küche unterteilt. Auf der Dachterrasse wurde das einstige Aussenzimmer mit Aussendusche neu hausintern erschlossen und als vollwertiges Zimmer ausgebaut. Die grösste Bereinigung erfuhr die Einliegerwohnung im Sockelgeschoss, welche komplett neu organisiert und gestaltet wurde. Die Wohnung war in den 1990er-Jahren ohne besondere Rücksicht auf die Architektursprache eingebaut worden. Alle weiteren Räume blieben in ihrer Struktur bestehen, werden aber nun teilweise anders genutzt.

### Oberflächen und Einbauten

Sämtliche Oberflächen wurden aufgefrischt und – wo nötig – erneuert. Dies in Anlehnung an die ursprünglichen Materialien und Farben. Mit wenigen, aufeinander abgestimmten Farben wurde die Architektur der Moderne hervorgehoben und besondere Elemente unterstrichen.

Die Bodenbeläge mussten wegen instabiler Untergründe ersetzt werden. In den oberen Geschossen erfolgte dies dem Ursprung entsprechend mit Linoleum. Im Wohnbereich des Erdgeschosses wurde analog des vorgefundenen Zustands ein Mosaikparkett aus europäischem Nussbaum eingebaut. Im Untergeschoss entstand ein Anhydritboden, dessen Charakter und Wertigkeit einem Kellerboden entspricht. Als verbindendes Element wurde durchgehend in allen Räumen eine überhohe Sockelleiste angebracht.

Ein Grossteil der Fenster war durch eine Glaserneuerung aus einer früheren Sanierung beschädigt, so dass sie komplett ersetzt werden mussten. Dabei richtete man sich auf den ursprünglichen Zustand aus (mit aussen umlaufender Holzeinfassung und entsprechender Profilierung). Die alten Beschläge – insbesondere die aufgesetzten Espagnolettenverschlüsse – wurden repariert und wieder verwendet.

Bei den Schreinerarbeiten – insbesondere in der neuen Gemeinschaftsküche und den Badezimmern – wurden Elemente aus der Moderne aufgenommen, aber in neuen Materialien und mit neuen Technologien umgesetzt. So sind zum Beispiel die Fronten wie früher aufgesetzt, die Griffmulden aber mit CNC ausgefräst und die Oberflächen gespritzt. Die neuen Einbauten fügen sich harmonisch in den Bestand ein.

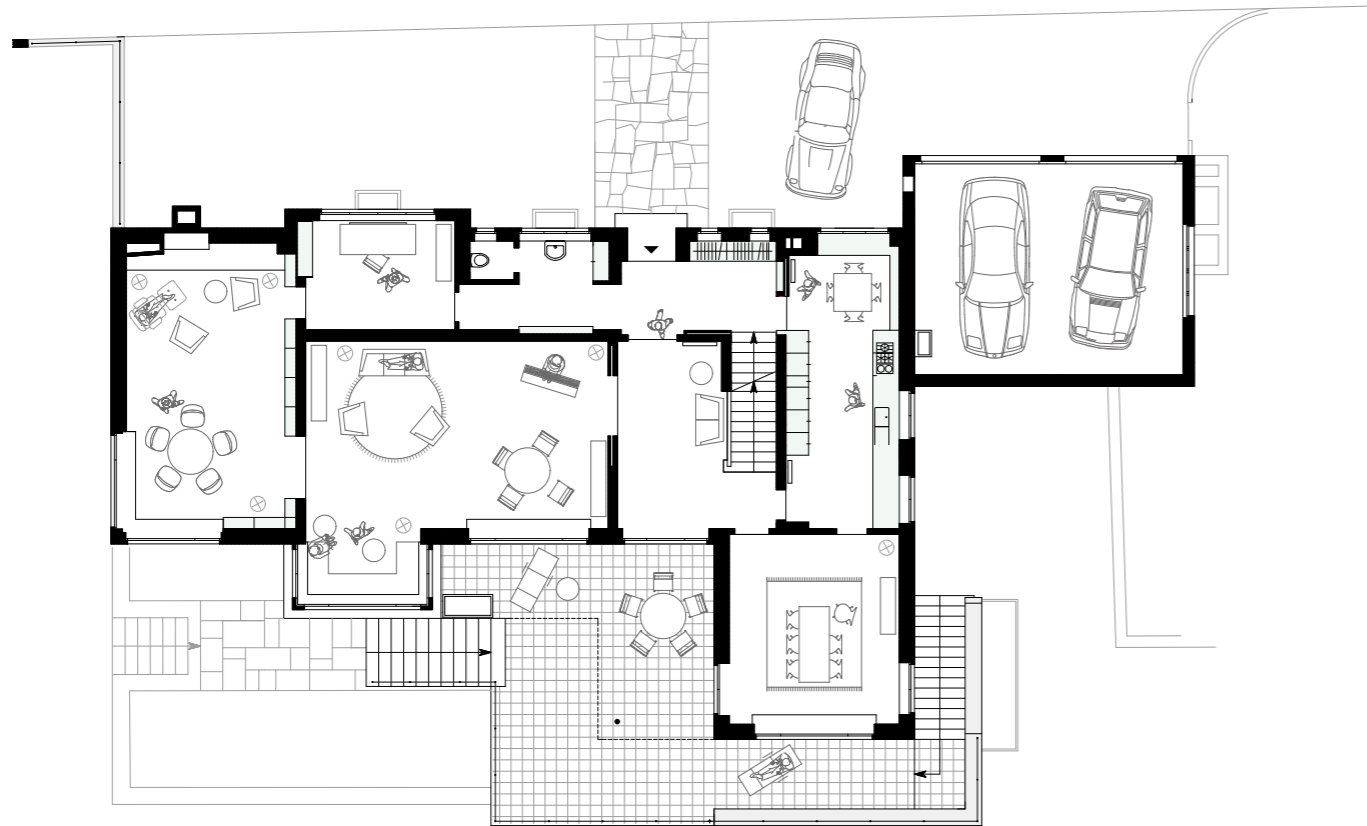
### Energie

Bei der Sanierung wurde, wo möglich, die Wärmedämmung verbessert, ohne die Erscheinung des Gebäudes zu verändern. Die wärmetechnischen Eingriffe konzentrierten sich auf die Schwachstellen wie Flachdach, Storenkästen, Fenster, Türen und Böden sowie die Wände im Untergeschoss.

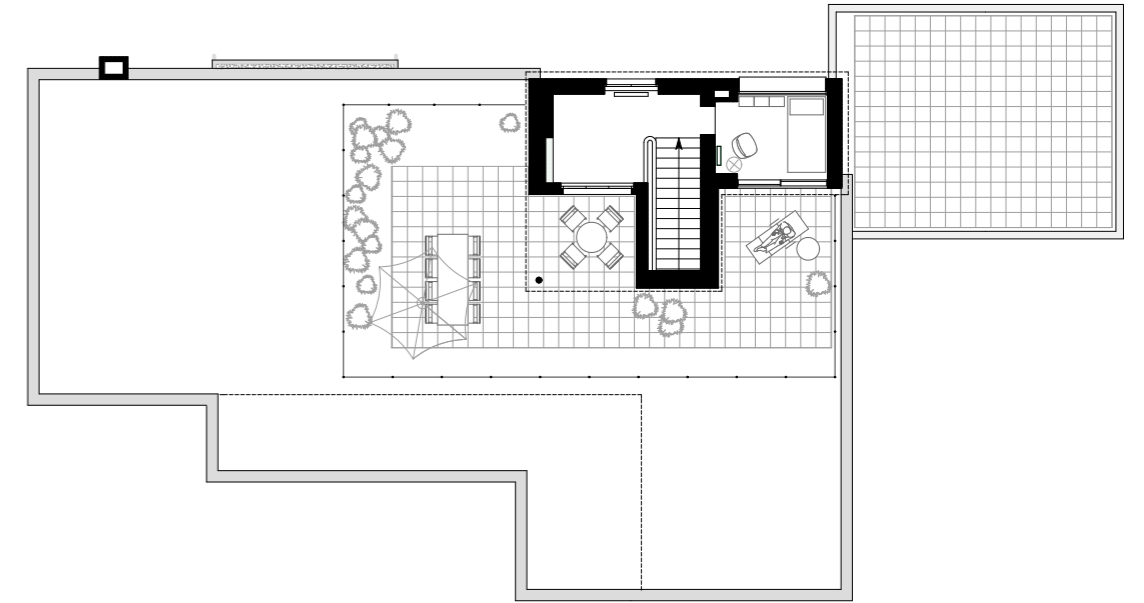
### Haustechnik

Die Haustechnik wurde komplett erneuert. Die Herausforderung dabei war, die Eingriffe möglichst wenig sichtbar umzusetzen. Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die Spitzenabdeckung bei sehr hohen Vorlauftemperaturen bzw. kalten Aussentemperaturen wird durch eine Gas-therme abgedeckt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch Röhrenkollektoren auf dem Dach unterstützt. Die Heizverteilung erfolgt mit den alten Gussradiatoren, wobei in der Verteilung Ventile eingebaut wurden, welche eine Einzelraumregulierung über Raumthermostaten ermöglichen. Die elektrischen Installationen wurden komplett ersetzt und auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet. So wurden zum Beispiel auch die Rollläden elektrifiziert.

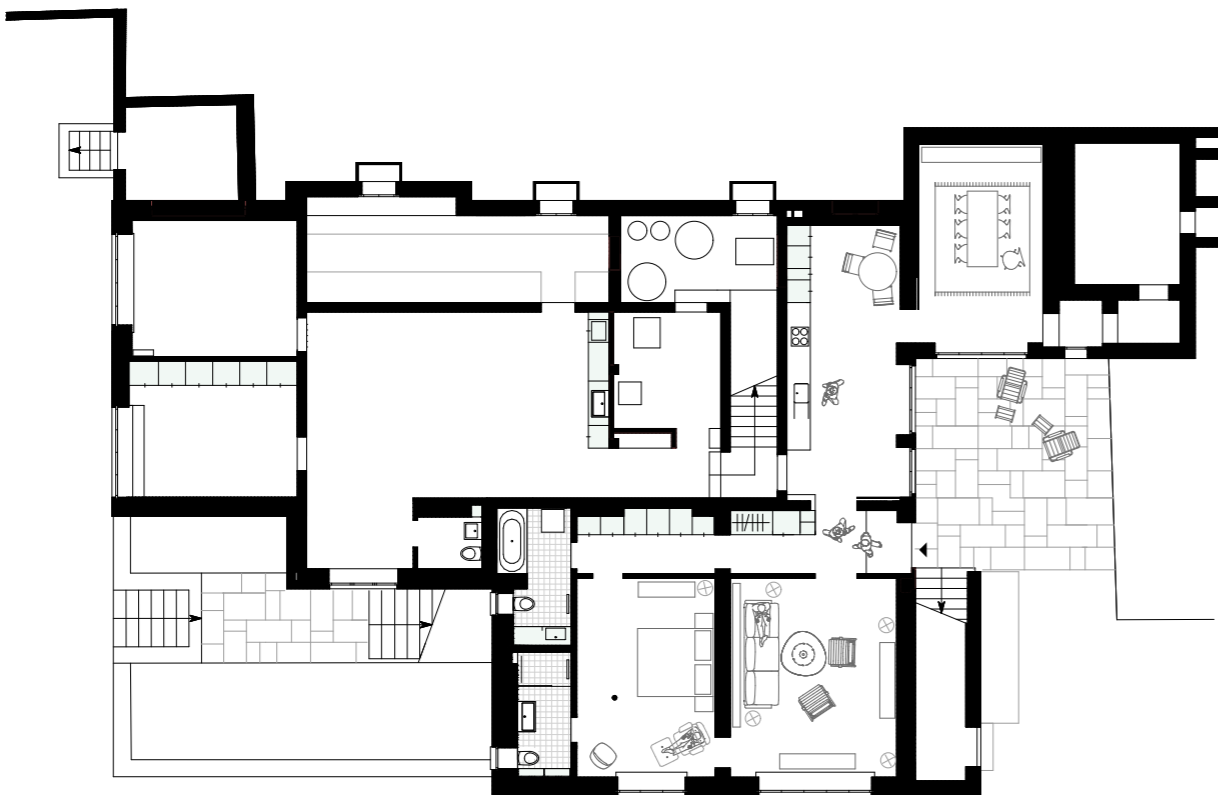
• Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur



Strassengeschoss 1:200



Dachgeschoss 1:200



Gartengeschoss 1:200



Obergeschoss 1:200



Das später eingebaute Cheminée wird von den neuen Bewohnern mit dem entsprechenden Mobiliar inszeniert.

### Geglückte Umnutzung

Seit Sommer 2017 wird das Haus mit Einliegerwohnung durch eine Wohngemeinschaft bewohnt. Neun Erwachsene und ein Kind nutzen und bespielen mit ihren Freunden die Räume und Flächen im und ums Haus.

Ohne grosse strukturelle Veränderungen konnte das für eine Familie mit Bediensteten konzipierte Haus instand gestellt und einer zeitgemässen Nutzung zugeführt werden.

Diese nachhaltige Sanierung und Überführung in eine neue Nutzung, konnte nur dank grossem finanziellem, wie auch persönlichem Engagement der Besitzerfamilie realisiert werden.

• Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur





Die im Sommer 2017 entstandenen Aufnahmen zeigen, wie das Haus wieder belebt wird.



## Projektbeteiligte

### **Baumeisterarbeiten / Natur- und Kunststeinarbeiten**

Corti AG, Winterthur

### **Fenster aus Holz**

Schmid Fenster Manufaktur, Teufen

### **Fenster aus Aluminium**

Ski Frame AG, Frauenfeld

### **Bedachungs- und Spenglerarbeiten**

Ninger AG, Rikon

### **Spezielle Dämmungen**

Curau AG, Weinfelden

### **Rollläden**

Griesser AG, Frauenfeld

### **Elektroanlagen**

H-P. Stäheli AG, Winterthur

### **Sanitär- / Heizungsanlagen**

Engie AG, Winterthur

### **Gipsarbeiten**

Fabrizio Gabrieli, Gipsergeschäft,  
Winterthur

### **Metallbauarbeiten**

O. Hadorn AG, Winterthur

### **Schreinerarbeiten**

Furrer Schreinerei + Küchenbau AG, Wila

### **Unterlagsböden**

Dätwyler Lignoplast AG, Niederglatt ZH

### **Bodenbeläge aus Linoleum**

Teppichland Ruedi Schudel AG,  
Winterthur

### **Bodenbeläge Plattenarbeiten**

Emil Meier Keramik + Natursteinbeläge,  
Winterthur

### **Bodenbeläge aus Holz**

Graf Parkett, Wila

### **Malerarbeiten**

Malerei Wülser & Partner GmbH,  
Winterthur

### **Umgebung**

Hoffmann Gartenbau AG, Winterthur

### **Vermietung**

Walter Wittwer, Immobilienberatung AG,  
Winterthur

## Projektorganisation

### **Bauherrschaft**

Charlotte und Georg Biedermann

### **Planung und Ausführung**

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur  
Winterthur

### **Bauingenieur**

Oberli Ingenieurbüro AG, Winterthur

### **Elektroplanung**

Scherler AG, Winterthur

### **Haustechnik**

Russo Haustechnik AG, Winterthur

### **Bauphysik**

BWS Bauphysik AG, Winterthur

---

**Ein herzliches Dankeschön allen,  
die zum Gelingen dieses Umbaus  
beigetragen haben.**

---

