



Die neu konzipierten und konstruierten Balkone sowie die neu gestaltete Dachlandschaft werten das frisch renovierte Mehrfamilienhaus an der Emil-Klöti-Strasse 2 auf.



Blick in die neu geschaffene Dachwohnung.



Eine der frisch renovierten Küchen auf den unteren Etagen.

Den gestiegenen Bedürfnissen der Mieterschaft Rechnung tragen

Die Pensionskasse der Stadt Winterthur verwaltet ein Vermögen von rund 1,5 Milliarden Franken. 60 Millionen davon hat sie in Liegenschaften auf dem Gebiet der Stadt Winterthur investiert. Der Leiter der städtischen Pensionskasse, Rudolf Steiner, erklärt, weshalb es sich lohnt, Millionen für Renovationen auszugeben und auch in Zukunft in Liegenschaften zu investieren.

Die Pensionskasse der Stadt Winterthur investiert rund acht Millionen Franken in die Renovation der beiden Liegenschaften an der Ost- sowie an der Emil-Klöti-Strasse. Weshalb?

Da auch Liegenschaften einer natürlichen Alterung unterliegen, müssen wir regelmässig erhebliche Beträge in Renovationen investieren, um deren Wert zu erhalten.

Im Falle der beiden Liegenschaften an der Ost- und der Emil-Klöti-Strasse sind das rund acht Millionen Franken.

Neben der Werterhaltung wollen wir den gestiegenen Bedürfnissen unserer Mieterschaft an den Komfort Rechnung tragen und auch in Bezug auf den Energieverbrauch hohen Ansprüchen genügen.

Ist es sinnvoll, dass die städtische Pensionskasse in Liegenschaften investiert?

Ja, durchaus. Wir haben in der Schweiz rund 170 Millionen Franken in Immobilienfonds bzw. -stiftungen investiert. Zusätzlich besitzen wir auf dem Platz Winterthur Liegenschaften mit einem Wert von rund 60 Millionen Franken. Beides zusammen bildet ein wichtiges Standbein unserer Anlagestrategie.

Wäre es nicht sinnvoller und finanziell ergiebiger, wenn Sie das Geld in Aktien und Obligationen anlegen würden?

Nein. Wir setzen auf eine diversifizierte Anlagestrategie mit Aktien, Obligationen und eben auch Liegenschaften. Der Vorteil der Liegenschaften ist, dass sie konstant eine angemessene Rendite abwerfen. Deshalb haben wir uns vor Kurzem auch entschieden, rund 20 Millionen Franken in zwei neue Wohnbauprojekte mit insgesamt 36 Wohnungen in Wülflingen zu investieren.

Durch die Renovationen steigen die Mieten. Müsste es nicht Aufgabe der städtischen Pensionskasse sein, in der heutigen Zeit möglichst günstigen Wohnraum anzubieten?

Oberstes Ziel der Pensionskasse ist es, dass sie den Verpflichtungen gegenüber den versicherten Personen nachkommt. Das können wir nur erreichen, wenn wir auf dem uns anvertrauten Kapital eine angemessene Rendite erwirtschaften.

Aufwertung im Inneren und im Äusseren

Die Pensionskasse der Stadt Winterthur hat das Mehrfamilienhaus an der Emil-Klöti-Strasse 2 in Winterthur-Töss sowie jenes an der Oststrasse 29/31 umfassend saniert. Ziel der Umbau- und Renovationsarbeiten war es, der Mieterschaft zeitgemässen Wohnraum zu marktüblichen Preisen in einer ansprechend gestalteten Liegenschaft zu bieten. Bei beiden Mehrfamilienhäusern wurde die Fassade umgestaltet sowie alle Badezimmer und Küchen vollständig ersetzt. Ferner wurden verschiedene nachhaltige Energiesparmassnahmen umgesetzt und so die Energiebilanz deutlich verbessert.

Mehrfamilienhaus Emil-Klöti-Strasse 2

Es ist ein markanter Bau, das viergeschossige Mehrfamilienhaus an der Emil-Klöti-Strasse 2 unweit des Zentrums Töss. Bis vor Kurzem strahlte das im Jahre 1957 erstellte Gebäude mit seinen lang gezogenen hellbraunen Balkonen und den grünen Fensterläden etwas Behäbig-Bescheidenes aus. Das hat sich nun mit der eben abgeschlossenen Gesamtsanierung grundlegend geändert: Die neu gestaltete, in einem dezenten Grün gehaltene Fassade, die neuen trapezförmigen Balkone mit den Brüstungen aus Metalllamellen sowie die neuen, mit einem Kupferblech überzogenen Dachgauben setzen markante gestalterische Akzente und werten die Gesamterscheinung der Liegenschaft deutlich auf. Selbstbewusst nimmt das Mehrfamilienhaus heute seinen Platz ein in der etwas unwirtlichen Gegend unweit der verkehrsintensiven Zürcherstrasse.

Einiges hat sich auch im Inneren der Liegenschaft geändert: Der ehemalige Estrich mit seinen zahlreichen Holzverschlägen und der engen Ziehtreppe ist verschwunden. In den Dachstock eingebaut wurden stattdessen zwei grosszügige Wohnungen, die alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllen – unter anderem dank der kompakten Küchenkombination in einem dezenten Gelbgrün, den stilvollen Parkettböden aus Eschenholz oder den grosszügig ausgeführten Fensterpartien. Dank den vier Dachgauben konnte der Wohnraum grosszügig gestaltet – und auf einengende, platzraubende Dachschrä-

gen weitgehend verzichtet werden. Einer der beiden neuen Mieter schätzt insbesondere das viele Licht und die grosszügigen Platzverhältnisse. An die Lärmmissionen der nahen Zürcherstrasse hat er sich schnell gewöhnt: «Das hat mich nie gestört», versichert er.

Umgestaltet, renoviert und optimiert wurde auch einiges in den 16 Wohnungen, die sich auf die unteren vier Geschosse verteilen: Sämtliche Küchen und Bäder wurden vollständig ersetzt; da und dort wurden einzelne Zimmer aufgehoben, um für den Einbau des neuen Lifts Platz zu schaffen oder um Stube und Wohnküche zusammenzufügen und offener zu gestalten.

«Bei der Renovation ging es uns darum, die klassische Form und den Charakter der Liegenschaften zu erhalten, die Infrastruktur aber auf die Bedürfnisse der heutigen Zeit auszurichten», erklärt Architektin und Projektleiterin Nadine Schröter vom Architekturbüro Hinder Kalberer Architekten, das von der städtischen Pensionskasse mit den beiden Sanierungen beauftragt wurde.

Mehrfamilienhaus Oststrasse 29/31

Auch nach der Sanierung sollte durchaus noch spürbar sein, aus welcher Zeit die Liegenschaft an der Oststrasse 29/31 stammt und der Gesamteindruck des 1961 erbauten Mehrfamilienhauses in groben Zügen beibehalten werden; so das von den ausführenden Architekten entworfene Konzept der Gesamtsanierung. Auch sollte der Bezug zu den beiden angrenzenden Liegen-

schaften, die von der Form und den Ausmassen sich in keiner Art und Weise unterscheiden, gewahrt bleiben.

Der Unterschied nach der Sanierung ist nun doch beträchtlich: Hier das stolze Mehrfamilienhaus, dem die umfassende Sanierung ganz offensichtlich gut bekommen ist. Gleich daneben die beiden ergrauten, eher unscheinbaren Blockbauten, die weder von der Gestaltung noch vom Gesamteindruck her den Anspruch erheben, besonders in Erscheinung treten zu wollen.

Vor allem die neu gestaltete Fassade in einem mit sanftem Gelb aufgefrischten Weiss sowie die neuen, grosszügigen Balkone zu den Gleisen hin tragen zu einem kompakten und zeitgemässen Erscheinungsbild bei.

Einige Wohnungen erhielten einen etwas grösseren, andere einen etwas kleineren Balkon, was auf der Fassade eine spannende Dynamik entwickelt.

Im Innern wurden die Badezimmer vollständig erneuert, die engen Küchen mit den Wohnzimmern verbunden. Entfernt wurden auch die Fensterbrüstungen zum Balkon bzw. den Gleisen hin, was zu einem grosszügigeren Gesamteindruck beiträgt und den Wohnungen die Enge nimmt. Jene Mieterin, die seit 50 Jahren in einer Vierzimmerwohnung lebt, ist mit dem Resultat der Gesamtsanierung zufrieden und schätzt insbesondere auch die grosszügigeren Platzverhältnisse in der Wohnung und auf dem Balkon.



Grosszügigeres Wohnen dank Zusammenlegung von Wohnzimmer und Küche.



Anpassung an heutige Bedürfnisse auch in den Badezimmern.



Die neuen, grösseren Balkone bringen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Liegenschaft an der Oststrasse 29/31 mehr Lebensqualität.

Energetisch sinnvolle Balkonkonstruktion

Die bisherigen Balkone wurden an beiden nun sanierten Liegenschaften vollkommen abgetrennt. Das heisst: Die bisherige Verbindung zum Haus über eine Betonplatte wurde praktisch vollständig aufgehoben. Damit brachte man eine aus energetischer Sicht problematische Wärme- bzw. Kältebrücke zum Verschwinden. An der Emil-Klöti-Strasse wurden die einzelnen Balkone vollständig aus Metall vorgefertigt und dann über in die Wand getriebene Befestigungen aus Metall an die Fassade angehängt. An der Oststrasse wurden sie über Stahlstützen und einige wenige Verankerungen in der Fassade befestigt.

Verbesserte Energiebilanz

Um die Energiebilanz deutlich zu verbessern, wurden bei beiden Liegenschaften folgende Massnahmen ergriffen:

- Dreifachverglasung der Fenster
- 24 cm Aussendämmung an den Fassaden
- Sonnenkollektoren auf dem Dach
- Estrich- und Kellerdeckendämmung

Dank der konsequenten energetischen Optimierung der Gebäudehülle konnte für die Liegenschaft an der Oststrasse die Minergie-Zertifizierung erreicht werden.