



## Sanierung 2010, Mehrfamilienhäuser Anton-Graff-Strasse 39 und

## Theodor-Kirchner-Strasse 32, Winterthur

Das Ensemble der beiden im Jahr 1947 erbauten dreistöckigen Mehrfamilienhäuser ist seit 1995 im Besitz der Stadt Winterthur. Die Liegenschaften zeigen sich ganz im Geist ihrer Entstehungszeit in einem zurückhaltenden architektonischen Ausdruck. Beim Wohnhaus an der Theodor-Kirchner-Strasse ist die symmetrische Fassade, mit den länglichen Balkonen der Dreizimmerwohnungen, zur sonnigen Strassenseite hin harmonisch proportioniert. Ein japanischer Ahorn akzentuiert den zentralen Hauseingang mit dem neu gestalteten Vorplatz.

Auch die obere Liegenschaft an der Anton-Graff-Strasse beeindruckt mit einer soliden Bauweise. Der Treppenweg zum Eingangsbereich wurde neu angelegt und die sorgfältig gestaltete Haustür mit den in die Holzumrahmung eingelassenen Briefkästen restauriert.

Im Inneren der beiden Wohnhäuser verbesserte sich der Wohnkomfort durch die renovierten Küchen und Bäder. In einigen

Wohnungen wurde die Wand zwischen Küche und Stube herausgebrochen, um grosszügigere Wohnsituationen zu erhalten. In den weissen Küchen mit den schwarzen Keramikböden tritt das kräftige Orange der Rückwände an den Arbeitsflächen als angenehmer Farbtupfer hervor. Es wurden jeweils das Bad und das WC zu grösseren Einheiten zusammgelegt.

Die Mieterinnen und Mieter wohnen zum Teil bereits seit Jahrzehnten in den beiden Häusern, sie konnten auch während der Umbauzeit in ihren Wohnungen bleiben und zeigten sich erfreut über die gelungene Sanierung. Dank der gezielten Eingriffe kann in den über fünfzigjährigen Häusern wieder attraktiver Wohnraum an guter Lage zu fairen Mietzinsen angeboten werden.

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416 für die Gebäude

Grundstücksfläche, GSF	1'201 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	358 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche, UF	844 m <sup>2</sup>
Geschossfläche, GF	1'534 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	3'874 m <sup>3</sup>
Nutzfläche, NF	1'121 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	785 m <sup>2</sup>

### Anlagekosten in CHF, inkl. 7,6% MwSt.

Kostenstand Dezember 2010

1 Vorbereitungsarbeiten	55'000.-
2 Gebäude	1'463'000.-
4 Umgebung	145'000.-
5 Nebenkosten	62'000.-
Total Anlagekosten	1'725'000.-

### Gebäudekosten in CHF, inkl. 7,6% MwSt.

21 Rohbau 1	231'000.-
22 Rohbau 2	60'000.-
23 Elektroanlagen	124'000.-
24 Heizung, Lüftung	164'000.-
25 Sanitäre Anlagen	303'000.-

27 Ausbau 1	208'000.-
28 Ausbau 2	107'000.-
29 Honorare	266'000.-
Total Gebäudekosten	1'463'000.-

### Kennwerte Gebäude in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	377.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	954.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	1'864.-

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen  
Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau  
Amt für Städtebau (Hochbauten)

### Architektur

Bellwald Architekten AG  
Winterthur

### Bauleitung

Martin Schweizer  
Winterthur

### Haustechnik Ingenieur

Ensatech AG, Rümlang und  
IBG B. Graf AG, Winterthur

### Baudokumentation 11.003

Objektadresse: Anton-Graff-Strasse 39 und Theodor-  
Kirchner-Strasse 32, 8400 Winterthur

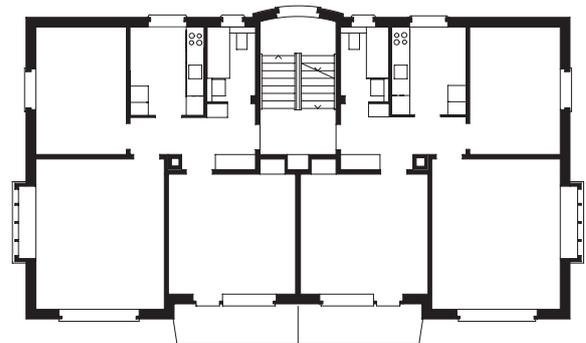
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,  
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Bilder: Thomas Aus der Au, Winterthur



1. Obergeschoss Anton-Graff-Strasse



1. Obergeschoss Theodor-Kirchner-Strasse