



Sanierung 2012

MFH Wülflingerstrasse 22/24



### **Sanierung Mehrfamilienhaus Wülfingerstrasse 22/24**

Das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus an der Wülfingerstrasse 22/24 wurde gesamthaft saniert. Während der Bauzeit verblieben die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen. Die Massnahmen hatten zum Ziel, den technischen Standard und die Ausstattung wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen, um attraktivere und energieeffizientere Wohnungen anbieten zu können.

In allen 27 Wohnungen wurden die Küchen und Sanitärräume vollständig erneuert. Zugunsten der Abstell- und Arbeitsflächen wurden die Küchen neu organisiert. Die hellen Einbauküchen mit dunklen Plattenböden sind mit modernen Geräten ausgestattet.

Einen farblichen Akzent setzen die farbig gestalteten Rückwände der Arbeitsflächen. In zehn Wohnungen konnte die Küche mit einem Zimmer zusammengelegt werden, wodurch eine geräumige Wohnküche mit Parkettböden entstand. Sämtliche Badezimmer haben neue Sanitärmöbel und weisse Plattenbeläge an den Wänden erhalten, die Sanitärleitungen mussten in sämtlichen Geschossen ausgetauscht werden.

In den bewohnten Zimmern wurden nur wenige Renovationsarbeiten vorgenommen. Die Korridore wurden frisch gestrichen und Schäden an Türen und Einbauschränken aus-

gebessert. Hier konnten die originalen Klinkerfussböden erhalten werden.

Die beiden innen liegenden Treppenhäuser haben ein neues modernes Farbkonzept erhalten. Über dem Treppenraum wurde jeweils das Dach wärmegeklämt sowie drei Oberlichter mit Rauchabzug eingebaut, die das Treppenhaus natürlich beleuchten. Vorgängig wurden die Lifte in den beiden Treppenhäusern ausgetauscht. Die Briefkastenanlage sowie die Beleuchtung im Eingangsbereich wurden erneuert.

Im ehemaligen Kohlekeller befindet sich nun der Solar-speicher. Die Flachkollektoren wurden strassenseitig auf das Dach montiert und übernehmen rund 50% der notwendigen Energie für die Brauchwarmwassererzeugung. Die bereits bestehende Aussendämmung konnte um 12 cm ergänzt werden, um dem gewünschten Standard zu entsprechen.

Die ersetzten Holz-Metall-Fenster, die neuen Balkonbrüstungen und der in hellen Farben abgetönte Anstrich der verputzten Fassade sowie der farblich betonte Setzkasten aus Balkonen verleihen dem Doppelhaus ein freundliches Erscheinungsbild.

Im Frühjahr 2012 wird der umgebende Aussenraum ebenfalls umgestaltet.

## Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung eines Doppelhauses von 1955 im bewohnten Zustand. Bestehend aus 27 Wohnungen und einem Laden sowie den dazugehörenden Nebenräumen im Estrich und Keller, Technik- und Heizungskeller und vier Garagen.

1	3.5-Zimmer-Wohnung	78 m <sup>2</sup>
9	3-Zimmer-Wohnungen	58 m <sup>2</sup>
9	2.5-Zimmer-Wohnungen	59 m <sup>2</sup>
8	1-Zimmer-Wohnungen	29 m <sup>2</sup>
1	Laden	73 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- 03.2010** Planerwahlverfahren
- 11.2010** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung durch die Anlage- und die Verwaltungskommission der Pensionskasse Winterthur
- 03.2011** Einreichung Baugesuch
- 04.2011** Baubewilligung erteilt
- 05.2011** Baubeginn
- 11.2011** Baufertigstellung, Bauabnahme
- 04.2012** Gestaltung Aussenraum

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Pensionskasse der Stadt Winterthur vertreten durch  
Stadt Winterthur, Departement Finanzen Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau  
Amt für Städtebau, Hochbauten

### Architektur und Bauleitung

Hinder Kalberer Architekten GmbH, Winterthur

### Bauingenieur

Bona + Fischer Ingenieurbüro, Winterthur

### Elektroplanung

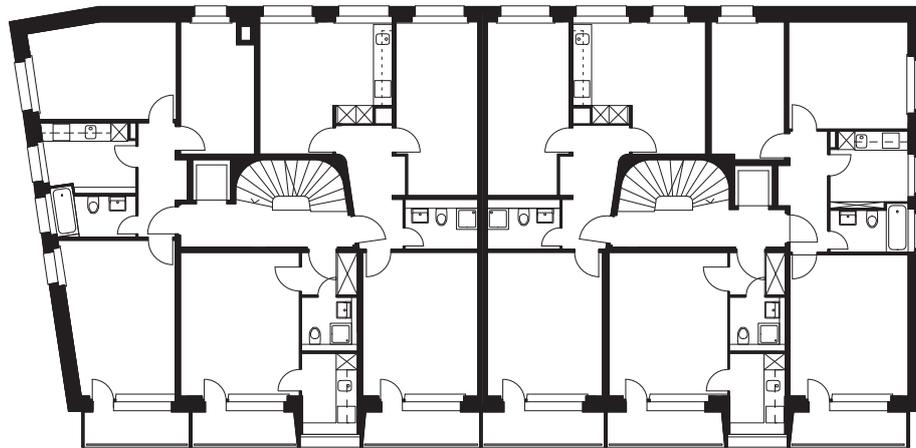
Elektro Design + Partner AG, Winterthur

### Haustechnikplanung

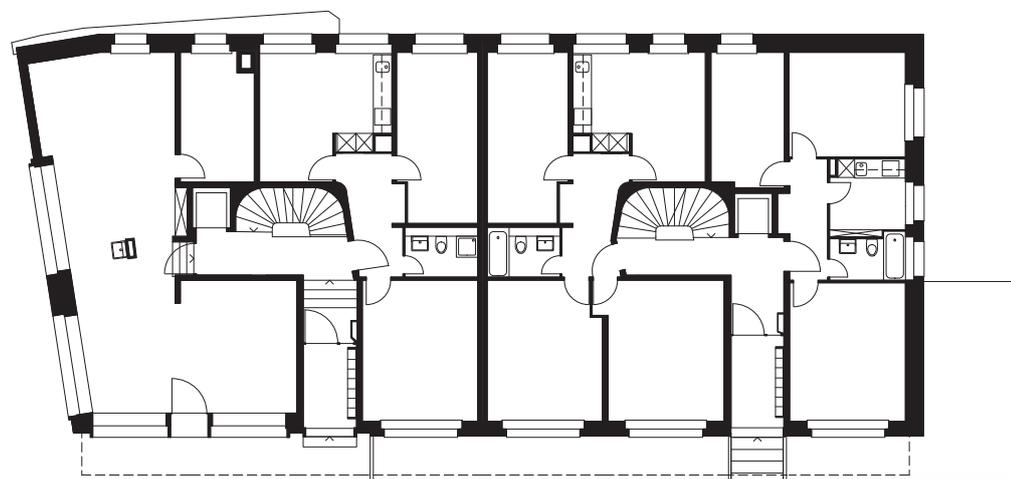
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur



Obergeschoss 1:250



Erdgeschoss 1:250



## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	736 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	390 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	7'040 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	2'650 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1'860 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	410 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	1'450 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	285 m <sup>2</sup>

### Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 02.2012

1 Vorbereitungsarbeiten	16'200.-
2 Gebäude	3'015'800.-
4 Umgebung	16'000.-
5 Nebenkosten	95'200.-
Total Anlagekosten	3'143'200.-

### Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. 8% MwSt.

21 Rohbau 1	316'300.-
22 Rohbau 2	757'200.-
23 Elektroanlagen	182'600.-
24 Heizungsanlagen	183'100.-
25 Sanitäranlagen	769'700.-
27 Ausbau 1	245'600.-
28 Ausbau 2	108'800.-
29 Honorare	452'500.-
Total Gebäudekosten	3'015'800.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	430.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'140.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2'080.-

### Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	1'920 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	1.01
Heizwärmebedarf	97 MJ/m <sup>2</sup> a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Gewichtete Energiekennzahl	143 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmeerzeugung	
Gaskondensationskessel (bestehend) sowie thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wassererwärmung	

### Baudokumentation 12.003

Objektadresse: Wülflingerstr. 22/24, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Küche