



Sanierung 2013

MFH Emil Klöti-Strasse 2

[Redacted]

[Redacted]

Erweiterung Treppenhaus



Renoviertes Badezimmer



### Mehrfamilienhaus Emil Klöti-Strasse 2 in Töss

Die Liegenschaft wurde 1957 gemeinsam mit der Zürcherstrasse 98/100 vom Architekten R. Affeltranger erbaut und im Jahr 2012 durch Hinder Kalberer Architekten saniert und um zwei Wohnungen sowie einen Lift erweitert.

Der Umbau im bewohnten Zustand umfasste neben einer energetischen Sanierung der Fassade auch den vollständigen Austausch der Steigstränge mit teilweiser Neuorganisation der Küchen und Nassräume. Alle Fenster wurden ausgetauscht und die Fassade mit 24 cm expandiertem Polystyrol gedämmt. Um trotz dieser Dämmstärke nur geringe Einbussen der solaren Wärmegewinnung zu verursachen, sind die Fensterleibungen zur Sonne hin abgeschrägt worden. Der dadurch vergrösserte Winkel des Ausblickes macht sich besonders bei schmalen Fenstern gut bemerkbar.

Die Wärmebrücken konnten stark minimiert werden, indem die schmalen Balkone abgebrochen und durch neue vorgehängte und thermisch getrennte Balkone ersetzt wurden. Diese sind jeweils an die linke Fassadenkante gesetzt und übernehmen die prägenden Attribute der alten Balkongestaltung: konische Grundfläche und eine gegen aussen verjüngende Tragstruktur.

Der Ausbau des Estrichs in zwei neue Wohnungen wurde in Verbindung mit einem Lift geprüft und finanziell als sinn-

voll bewertet. Um die Haupträume zu belichten und mehr Wohnfläche zu schaffen, wurden auf dem Walmdach vier Dachgauben plaziert, welche sich konsequent windmühlenartig aufspannen. Jeweils auf einer Seite verwachsen die Gauben nahtlos mit der bestehenden Dachfläche, was aussen- und innenräumlich elegant und grosszügig erscheint. Zum Erschliessen des neuen Wohngeschosses wurde das Treppenhaus durch eine leichte Metalltreppe und ein lichtdurchlässiges Podest erweitert. Ein neues Oberlicht sorgt für das nötige Licht und die Belüftung des gesamten Treppenkerne.

Die neuen Oberflächen sollen das Wesen des Hauses nicht grundsätzlich verändern, sondern dessen Ursprung der 50er-Jahre mitberücksichtigen. Das klotzig erscheinenden Gebäude bekam eine markante Farbe. An der Fassade und im Treppenhaus dominiert das Olivgrün. Dazu wird wieder ein Rot als Akzentfarbe gesetzt.

## Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1957 und Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen. Saniert wurden insgesamt 16 Wohnungen, inklusive dazugehöriger Nebenräume wie Wasch- und Mieterkeller sowie Technikräume und drei Garagen.

1	1-Zimmer-Wohnung	24 m <sup>2</sup>
1	1-Zimmer-Wohnung	34 m <sup>2</sup>
3	2-Zimmer-Wohnungen	45 m <sup>2</sup>
1	2-Zimmer-Wohnung	60 m <sup>2</sup>
2	2-Zimmer-Wohnungen	64 m <sup>2</sup>
1	2.5-Zimmer-Wohnung	66 m <sup>2</sup>
3	3-Zimmer-Wohnungen	62 m <sup>2</sup>
4	3.5-Zimmer-Wohnungen	75 m <sup>2</sup>
1	3.5-Zimmer-Wohnung	88 m <sup>2</sup>
1	4-Zimmer-Wohnung	94 m <sup>2</sup>
3	Garagen	

## Projekt- und Bauablauf

- 03.2010** Planerwahlverfahren
- 12.2011** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung durch die Anlage- und Verwaltungskommission der Pensionskasse Winterthur
- 01.2012** Einreichung Baugesuch
- 05.2012** Baubewilligung erteilt
- 06.2012** Baubeginn
- 12.2012** Baufertigstellung
- 04.2013** 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

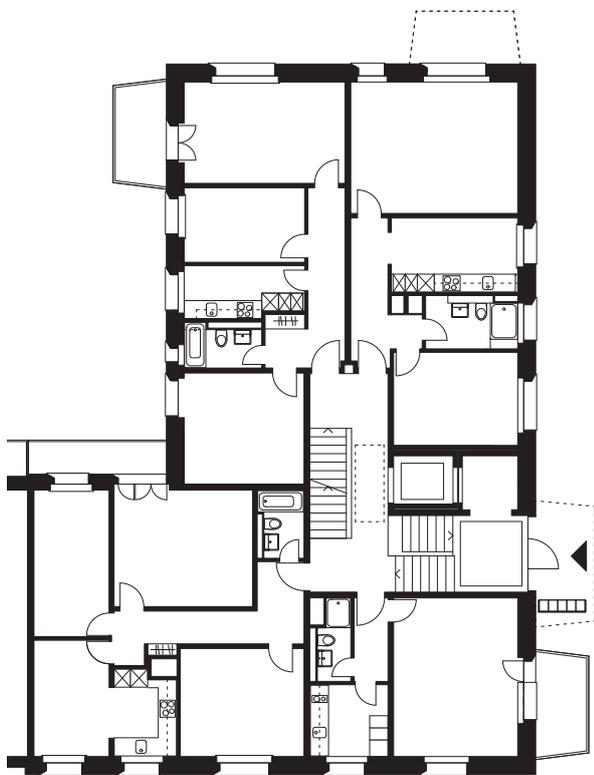
Elektro Design + Partner AG, Winterthur

### Haustechnikplanung

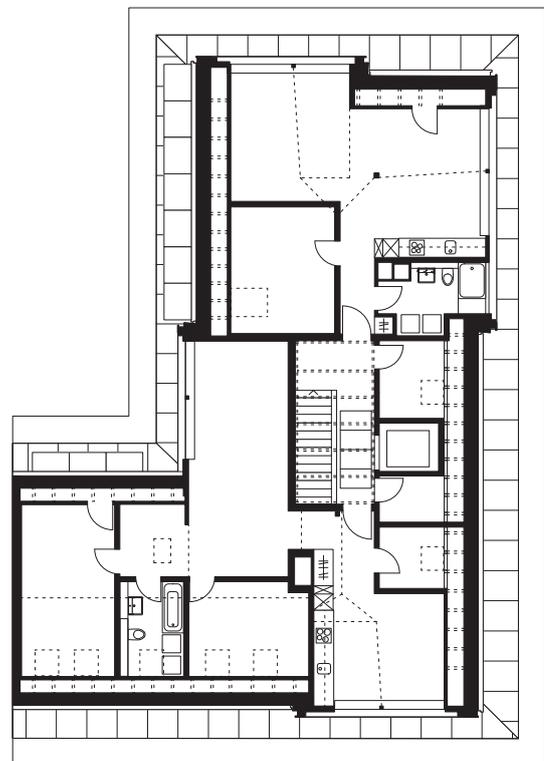
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur



Erdgeschoss 1:250



Dachgeschoss 1:250



## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	679 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	312 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	4'964 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	1'958 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1'336 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	218 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	1'118 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	158 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 09.2013

1 Vorbereitungsarbeiten	34'600.-
2 Gebäude	3'767'500.-
4 Umgebung	42'700.-
5 Nebenkosten	141'800.-
Total Anlagekosten	3'986'600.-
Nicht berücksichtigte Fördergelder	55'000.-

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

21 Rohbau 1	654'900.-
22 Rohbau 2	592'100.-
23 Elektroanlagen	228'800.-
24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	220'500.-
25 Sanitäranlagen	538'600.-
26 Transportanlagen	40'900.-
27 Ausbau 1	551'300.-
28 Ausbau 2	326'000.-
29 Honorare	614'400.-
Total Gebäudekosten	3'767'500.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	760.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'927.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'376.-

### Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	1'451 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	1.01
Heizwärmebedarf	90 MJ/m <sup>2</sup> a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m <sup>2</sup> a
Gewichtete Energiekennzahl	148 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmeerzeugung	
Gaskondensationskessel sowie thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wassererwärmung	

### Baudokumentation 13.004

Objektadresse: Emil Klöti-Strasse 2, 8406 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62

