



Sanierung 2019

Tösstalstrasse 260

Seit mehr als 120 Jahren prägt das Wohnhaus an der Tösstalstrasse 260 die Kreuzung mit der Kanzleistrasse. Durch eine umfangreiche Renovation hat es innen und aussen seinen stattlichen Charakter wieder zurückerhalten. Die drei Wohnungen bieten nach der Erneuerung viel originale Substanz, kombiniert mit zeitgemäsem Komfort.



Das Wohnhaus an der Tösstalstrasse wurde komplett saniert und auf der Südwestseite mit Balkonen ergänzt.

Als die damaligen Bauherren 1897 in Seen an der Ecke von Tösstal- und Kanzleistrasse das Dreifamilienhaus erstellen liessen, war ihnen eine stattliche Erscheinung wichtig. Dazu gehörten etwa Zahnleisten, also gezackte Verzierungen an der Dachuntersicht, eine auffällige Zugangstreppe und der grosszügige Umschwung. Bei späteren Renovationen büsste der Bau seine Stattlichkeit ein, und ein Teil der Gartenanlage musste einer Strassenverbreiterung weichen.

Seit 1975 befindet sich das Gebäude im Besitz der Stadt Winterthur. Gut 50 Jahre nach der letzten grösseren Renovation war eine umfangreiche Sanierung notwendig. Dabei erhielten alle drei Wohnungen einen zeitgemässen Standard, diejenige unter dem Dach konnte durch die Umnutzung eines Estrichraums um ein Zimmer erweitert werden.

Umfangreiche Lärmschutzmassnahmen

Ein wichtiges Ziel der Sanierung war es, dem Haus seine Präsenz zurückzugeben und die ursprüngliche Substanz wieder sichtbar zu machen. Zum Glück war ein Grossteil davon bei

früheren Renovationen nicht zerstört, sondern nur verdeckt worden. So konnten die alten Brusttäfer und Bodenbeläge und sogar ganze Wandschränke wieder hervorgeholt und instand gesetzt werden. Wo Teile fehlten, wurden sie ergänzt oder durch moderne Lösungen ersetzt. Die Badezimmer erhielten neu ein Fenster und wurden – wie auch die Küchen – komplett erneuert. Eine kontrollierte Wohnungsbelüftung, deren Rohre in einer heruntergehängten Decke geführt werden, sorgt zusammen mit Schallschutzfenstern trotz lärmiger Lage für guten Wohnkomfort und frische Luft.

Die äussere Optik des Gebäudes entspricht nun weitgehend dem Ursprungszustand. Die Dachuntersicht zieren wieder Zahnleisten, und die Fassade, die Läden sowie die neuen Fenster erhielten die ursprüngliche Farbgebung. Ein Balkonanbau auf der Südseite schafft einen privaten Aussenraum für die beiden unteren Wohnungen. Der Anbau wurde aus der Typologie des Hauses heraus entwickelt. Er ist komplett massiv ausgeführt, und seine Gestaltung nimmt Elemente des Gebäudes wie Sockel, Pfeiler und Gesimse in einer zeitgemässen Art auf. Auch die Umgebung wurde aufgefrischt. Sie bietet den Hausbewohnern auf der lärmabgewandten Seite einen schön gestalteten halbprivaten Aussenraum. Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich das Haus mehr als 120 Jahre nach seiner Erstellung wieder in seiner ursprünglichen Stattlichkeit und bietet gleichzeitig modernen Wohnraum.

Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung einer Liegenschaft (Baujahr 1897) mit drei Wohnungen. Balkonanbau für die Wohnungen EG und OG.

1	4½-Zimmer-Wohnung EG	75 m ² (Balkon 7 m ²)
1	4½-Zimmer-Wohnung OG	77 m ² (Balkon 7 m ²)
1	4½-Zimmer-Wohnung DG	83 m ²
1	Estrich	20 m ²
2	Keller	9–12 m ²
1	Waschküche	25 m ²
3	Technik	3–12 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 01.03.2017** Genehmigung Sanierungskonzept
- 04.06.2018** Abgabe Bauprojekt durch Marazzi Reinhardt
- 27.06.2018** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 1 345 000.– durch den Stadtrat
- 06.07.2018** Einreichung Baugesuch
- 23.10.2018** Baubewilligung erteilt
- 01.04.2019** Baubeginn
- 16.10.2018** Baufertigstellung, Bauabnahme
- 18.10.2019** Einzug Mieter

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau

Architektur und Bauleitung

Marazzi Reinhardt, Winterthur

Bauingenieur

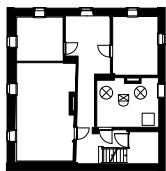
Oberli Ingenieurbüro AG, Winterthur

Bauphysik

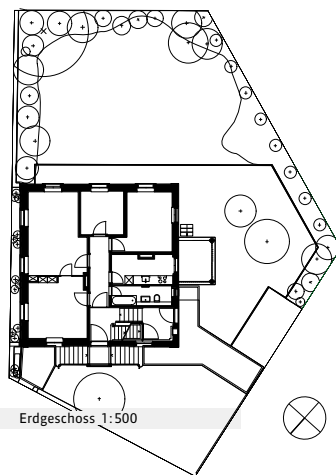
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Schadstoffanalyse

Büro für Umweltchemie, Zürich



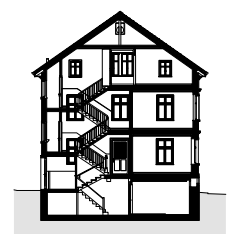
Untergeschoss 1:500



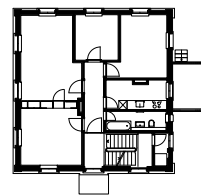
Erdgeschoss 1:500



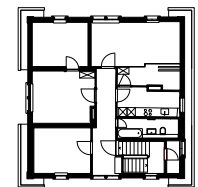
Schnitt 1:500



Schnitt 1:500



Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



Nordost-Fassade 1:500



Nordwest-Fassade 1:500



Südwest-Fassade 1:500



Südost-Fassade 1:500

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	491 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	120 m ²
Gebäudevolumen, GV	1 380 m ³
Geschossfläche, GF	475 m ²
Nutzfläche, NF	257 m ²
Nebennutzfläche, NNF	55 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	202 m ²
Verkehrsfläche, VF	77 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in CHF, inkl. 7,7% MWST

Kostenstand 22.11.2019

1 Vorbereitungsarbeiten	38 000.-
2 Gebäude	1 134 000.-
4 Umgebung	42 000.-
5 Nebenkosten	56 000.-
Total Erstellungskosten	1 270 000.-

Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. 7,7% MWST

21 Rohbau 1	210 000.-
22 Rohbau 2	280 000.-
23 Elektroanlagen	52 000.-
24 Heizungsanlagen	69 000.-
25 Sanitäranlagen	133 000.-
27 Ausbau 1	136 000.-
28 Ausbau 2	31 000.-
29 Honorare	223 000.-
Total Gebäudekosten	1 134 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	821.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 387.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	5 613.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	295 m ²
Gebäudehüllzahl	1.76
Wärmeerzeugung	Gas kondensierend (bestehend)

Baudokumentation 19.002

Objektadresse: Tösstalstrasse 260, 8405 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Wohnräume mit restauriertem Täfer