



Erneuerung und Umbau 2014 Wohnhaus Wartstrasse 37/39

Die Erneuerung des Gebäudeensembles an der Wartstrasse bot die Chance, die Grundrisse neu zu organisieren, alte Werte wieder hervorzuholen und mit neuen Elementen zu einem stimmigen Ganzen zu verweben.



Das Wohnhaus Wartstrasse erstrahlt nach der Renovation in alter Frische und bietet zeitgemässen Wohnraum.

Bereits im 13. Jahrhundert stand an der heutigen Ecke von Wart- und Schützenstrasse eine Mühle. Vermutlich im 16. Jahrhundert machte sie einem Gebäudeensemble mit Wohnungen und Gewerberäumen Platz. Es umfasst ein dreigeschossiges Haupthaus, ein einseitig angebautes zweistöckiges Einfamilienhaus sowie ein Remisengebäude. Bis heute prägen die Bauten den kleinen, durch die Kreuzung mehrerer Quartierstrassen gebildeten Platz.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Liegenschaft innen und aussen aufgefrischt, frühere Veränderungen rückgängig gemacht, die Grundrisse neu organisiert und den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst sowie eine Gasheizung und Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung eingebaut.

Auffälligste Veränderung am Äusseren ist der neue Verbindungsbau zwischen Haupthaus und Remise. Durch ihn konnten die Flächen der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss neu organisiert werden. Zudem bietet der Verbindungsbau auf seinem Dach Platz für die Terrassen der beiden Wohnungen im ersten Geschoss des Hauptgebäudes. Mit seiner silber-

grauen Fassade aus Zedernholz fügt sich das neue Element dezent ins Ensemble ein.

Die Gebäudehüllen der bestehenden Bauten wurden komplett überarbeitet und das Dach des Haupthauses sowie die Kellerdecke isoliert. Durch die neue Farbgebung von Fassaden und Holzwerk in Grautönen wird die ursprüngliche Form der Gebäude mit Eckdekorationen aus hellem Naturstein sowie Fenstereinfassungen aus Kunststein wieder betont.

Zurückhaltende Materialisierung

Im Innern wurden die Wohnungen durch Anpassungen bei der Raumabfolge klar zониert und die offenen Wohn- und Küchenbereiche ermöglichen ein zeitgemässes Wohnen. Die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss haben durch die Öffnung der Dachschräge bis zum Giebel und die neu sichtbaren Holzbalken an Grosszügigkeit und Charme gewonnen. Die Materialisierung der Wohnungen sowie des Einfamilienhauses erfolgte zurückhaltend: Weiss geschlammte Wände, Gipsdecken und Eichenparkett prägen die Optik und setzen moderne Kontrapunkte zu den teilweise sichtbaren originalen Holzbalken.

Nach der Erneuerung prägt das Ensemble wieder in alter Frische den kleinen Quartierplatz und bietet fünf zeitgemässe Wohnungen an zentraler Lage sowie Raum für Gewerbetreibende.

Übersicht Raumprogramm

Umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes mit fünf Wohnungen, einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Gewerberäumen. Erstellen eines neuen Verbindungsbaus zwischen Wohnhaus und Remise.

1	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus	109 m ²
1	3.5-Zimmer-Wohnung im EG	75 m ²
1	3.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG	86 m ²
1	4-Zimmer-Wohnung im 1. OG	89 m ²
1	2.5-Zimmer-Wohnung im DG	51 m ²
1	2.5-Zimmer-Wohnung im DG	52 m ²
1	Gewerberaum mit Lager im EG	67 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 13.02.2013** Genehmigung Sanierungskonzept
- 05.05.2013** Abgabe Bauprojekt durch BDE Architekten GmbH
- 08.07.2013** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung CHF 2'190'000.- durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat
- 24.07.2013** Einreichung Baugesuch
- 18.11.2013** Baubewilligung erteilt
- 20.01.2014** Baubeginn
- 28.03.2014** Baufertigstellung 1. Etappe
- 27.08.2014** Baufertigstellung 2. Etappe
- 15.09.2014** Wiedereinzug Mieter

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbauten

Architektur und Bauleitung

BDE Architekten GmbH, Winterthur

Elektroplanung

PUK GmbH, Winterthur

HLKS-Planung

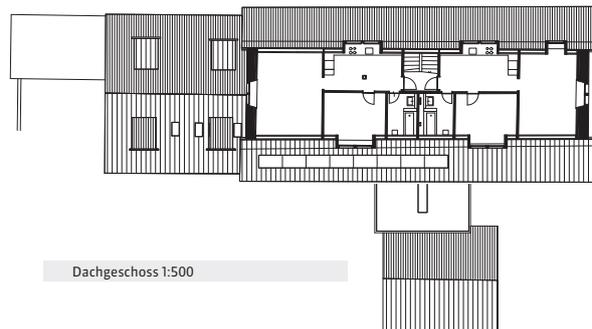
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Bauphysik

Mühlebach Akustik und Bauphysik, Winterthur



Schnitt Mehrfamilienhaus 1:500



Dachgeschoss 1:500



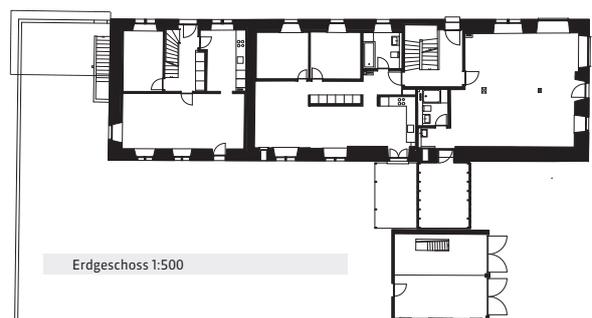
Südfassade 1:500



Obergeschoss 1:500



Nordfassade 1:500



Erdgeschoss 1:500



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	895 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	365 m ²
Gebäudevolumen, GV	2'383 m ³
Geschossfläche, GF	1'220 m ²
Nutzfläche, NF	819 m ²
Nebennutzfläche, NNF	265 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	554 m ²
Verkehrsfläche, VF	40 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 01.04.2015

1 Vorbereitungsarbeiten	50'000.-
2 Gebäude	1'865'000.-
4 Umgebung	85'000.-
5 Nebenkosten	85'000.-
Total Anlagekosten	2'085'000.-

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

21 Rohbau 1	390'000.-
22 Rohbau 2	160'000.-
23 Elektroanlagen	100'000.-
24 Heizungsanlagen	147'000.-
25 Sanitäranlagen	266'000.-
27 Ausbau 1	263'000.-
28 Ausbau 2	189'000.-
29 Honorare	350'000.-
Total Gebäudekosten	1'865'000.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	782.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'528.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'366.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	720 m ²
Gebäudehüllzahl	1.8
Heizwärmebedarf	219 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	76 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	406 MJ/m ² a
Wärmeerzeugung	Gas kondensierend
Solaranlage thermisch für Brauchwarmwasser	

Baudokumentation 15.006

Objektadresse: Wartstrasse 37/36, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Nordfassade