



Sanierung 2012

MFH Langgasse 112–118

[Redacted]

[Redacted]



Mehrfamilienhaus Langgasse 112–118

Die Liegenschaft an der Langgasse 112–118 wurde 1929 von Franz Scheibler in Zusammenarbeit mit Hermann Siegrist erstellt. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus umfasst 24 Vierzimmerwohnungen, wobei es zwei unterschiedliche Wohnungstypen gibt. Scheiblers Wohnungsbau zeichnete sich architektonisch vor allem durch eine klare und straffe Grundrissorganisation mit einer reduzierten Formensprache aus.

Bereits in den Achtzigerjahren wurde das Gebäude wärmegeklämt. Vor zehn Jahren wurde das Dach erneuert sowie grosszügige Balkone an der Nordfassade angebaut. Ziel der jüngsten Sanierung war eine weitere Energieoptimierung, dazu wurden Ausstattung und Technik auf einen aktuellen Stand gebracht. Der Charakter des Hauses sollte dabei erhalten und gestärkt werden. Die Küchengrundrisse wurden zugunsten von mehr Abstell- und Arbeitsfläche komplett umstrukturiert und die Abluft über Dach geführt. Die hellen Einbauküchen mit modernen Geräten haben einen schwarzen Plattenboden. Auch die Badezimmer sind vollständig erneuert, dabei wurden alle Sanitärleitungen ausgetauscht. Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sowie Sanitärarmaturen wurden ersetzt und neue Handtuchradiatoren eingebaut.

Da die Sanierung der Liegenschaft im bewohnten Zustand erfolgte, galt es, Eingriffe in den Wohnräumen so weit als

möglich zu vermeiden. Die Korridorwände und Zimmertüren sind frisch gestrichen.

Der Öl-/Gaskessel zur Wärmeerzeugung konnte durch einen Gaskondensationskessel ersetzt werden. Die zeitgemässe Heizungsregulierung ermöglicht künftig den Verbrauch der Liegenschaft per Funk abzufragen. Flachkollektoren auf der Dachfläche unterstützen in Zukunft die Warmwasserbereitung zu 50%.

Die Kellerdecke sowie der Estrichboden wurden wärmegeklämt. Raumlufttrockner in den vorhandenen Abstellräumen ermöglichen, diese nun auch als Trockenräume zu nutzen.

Die Fassade wurde anlehnend an die ursprüngliche Originalfassade und mit Bezug zu den später angebauten Vordächern neu gestaltet. Die dunklen Gewänder der Fenster sowie der Eingangsbereiche akzentuieren zusammen mit dem Sockelbereich die helle Putzfassade. Sämtliche Holzfenster ersetzte man durch Holz-Metall-Fenster mit Rollläden.

Im Frühjahr 2012 wird der Aussenraum attraktiver gestaltet. Dabei werden die Spieleinrichtungen den heutigen Sicherheitsansprüchen angepasst und ein Pflanzkonzept soll den beiden Höfen jeweils ihre eigene Identität geben.

Alle Massnahmen führten zu einer Modernisierung der Wohnungen mit niedrigeren Energiekosten, was eine langfristige Vermietbarkeit ermöglicht.

Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung einer dreigeschossigen Liegenschaft von 1929. Insgesamt 24 Wohnungen, die über vier Hauseingänge erschlossen werden. Sowie die dazugehörigen Nebenräume wie Estrich, Wasch- und Mietkeller und separat erschlossene Technikräume.

12 Wohnungen Typ I	73.5 m ²
Wohnzimmer	20 m ²
Zimmer 1	12 m ²
Zimmer 2	12 m ²
Zimmer 3	11.5 m ²
Küche	8.5 m ²
Badezimmer	3.5 m ²
Korridor	6 m ²
12 Wohnungen Typ II	72 m ²
Wohnzimmer	20 m ²
Zimmer 1	11.5 m ²
Zimmer 2	11 m ²
Zimmer 3	10 m ²
Küche	9 m ²
Badezimmer	5 m ²
Korridor	5.5 m ²

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

Landschaftsarchitektur

Team Landschaftsarchitekten, Winterthur

Bauingenieur

Bona + Fischer Ingenieurbüro, Winterthur

Elektroplanung

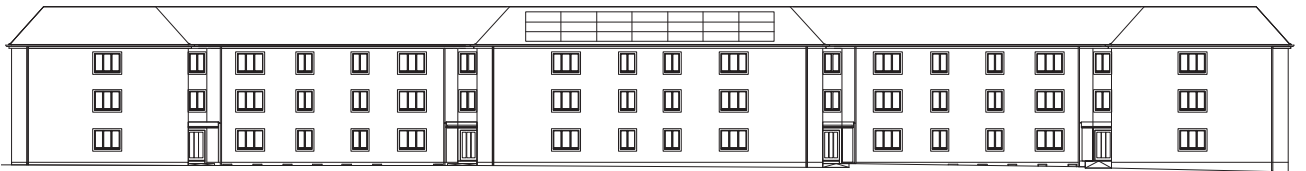
Elektro Design + Partner AG, Winterthur

Haustechnikplanung

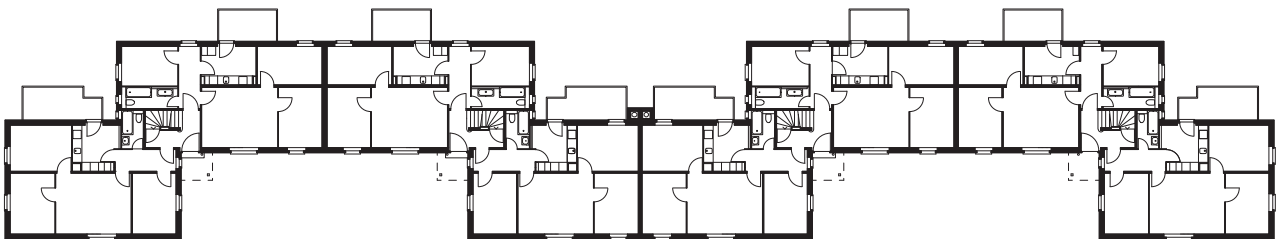
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur



Südfassade 1:500



Erdgeschoss 1:500



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	2'568 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	732 m ²
Gebäudevolumen, GV	8'040 m ³
Geschossfläche, GF	3'400 m ²
Nutzfläche, NF	2'370 m ²
Nebennutzfläche, NNF	615 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	1'755 m ²
Verkehrsfläche, VF	345 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 01.2012

1 Vorbereitungsarbeiten	36'500.-
2 Gebäude	2'724'000.-
4 Umgebung	70'000.-
5 Nebenkosten	92'500.-
Total Anlagekosten	2'923'000.-

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

21 Rohbau 1	232'500.-
22 Rohbau 2	484'000.-
23 Elektroanlagen	170'500.-
24 Heizungsanlagen	244'500.-
25 Sanitäranlagen	745'500.-
27 Ausbau 1	180'000.-
28 Ausbau 2	228'000.-
29 Honorare	439'000.-
Total Gebäudekosten	2'724'000.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	340.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	800.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	1'550.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	2'176 m ²
Gebäudehüllzahl	1.39
Heizwärmebedarf	172 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m ² a
Gewichteste Energiekennzahl	60.5 MJ/m ² a
Wärmeerzeugung	
Gaskondensationskessel sowie thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wassererwärmung	

Baudokumentation 12.004

Objektadresse: Langgasse 112-118, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Küche