



Sanierung 2020

Langwiesenstrasse 1–5

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg stieg auch in Winterthur die Nachfrage nach modernen, komfortablen Mietwohnungen. Innert weniger Jahre entstanden viele neue Wohnsiedlungen. Ein Beispiel dafür sind die drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser an der Langwiesenstrasse in Wülflingen, die 1954 im damals üblichen schlichten Stil erbaut wurden. Im Jahr 1967 erwarb die Stadt das Ensemble mit zwölf Mietwohnungen. Eine erste grössere Renovation der Liegenschaft erfolgte im Jahr 2003 – damals wurden neue Fenster eingebaut und die Fassaden gedämmt.

Nach über sechzig Jahren Betrieb stand 2019 in einer zweiten Sanierungsphase die Erneuerung der Elektro- und Sanitärleitungen, der Bäder, Küchen und inneren Oberflächen an. Ziel war es, dabei auch den Wohnkomfort zu erhöhen und die Mieten trotzdem weiterhin moderat zu halten. Die Steigerung des Komforts wurde mit zwei baulichen Eingriffen erreicht: Zum einen verschob man die nicht tragende Trennwand zwischen Küche und Bad um

einen halben Meter, zum andern verbindet nun ein neuer Durchbruch Küche und Wohnzimmer. Dank der Wandverschiebung sind die vorher sehr engen Badezimmer nun viel komfortabler; die Öffnung der Küche wiederum verleiht den Wohnungen mehr Grosszügigkeit. Dieser Eindruck wird durch die ebenfalls erneuerten Oberflächen unterstrichen: rote Feinsteinzeugplatten in den Küchen, hellgraue Küchenmöbel, weisse Keramikplatten in den Bädern und Eichenparkett in den Wohn- sowie Schlafzimmern.

Im Rahmen der Sanierung wurden zudem die Treppenhäuser aufgefrischt, die Wohnungstüren ausgetauscht, neue Sonnenstoren montiert, zwei Velohäuschen erstellt, eine Fotovoltaikanlage auf den Dächern installiert, und die Wohnungen im Hochparterre erhielten einen privaten Aussenraum. Von deren Küchen führt neu eine Tür auf einen kleinen, nach Westen orientierten Balkon und von dort eine Treppe hinunter zum Gartensitzplatz. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen schon seit Beginn über Balkone.

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	1 500 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	433 m ²
Gebäudevolumen, GV	4 035 m ³
Geschossfläche, GF	1 300 m ²
Nutzfläche, NF	935 m ²
Nebennutzfläche, NNF	255 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	680 m ²
Verkehrsfläche, VF	140 m ²

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

Kostenstand 11.03.2020

1 Vorbereitungsarbeiten	23 000.-
2 Gebäude	1 884 000.-
4 Umgebung	69 000.-
5 Nebenkosten	80 000.-
Total Erstellungskosten	2 056 000.-

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

21 Rohbau 1	163 000.-
22 Rohbau 2	129 000.-
23 Elektroanlagen	222 000.-
24 Heizungsanlagen	38 000.-
25 Sanitäranlagen	374 000.-
27 Ausbau 1	287 000.-
28 Ausbau 2	262 000.-
29 Honorare	409 000.-
Total Gebäudekosten	1 884 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	467.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1 450.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2 016.-

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen,
Bereich Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau,
Amt für Städtebau, Hochbau

Architektur und Bauleitung

Dominic Schmid GmbH, Winterthur

Bauingenieur

Grünenfelder + Keller Winterthur AG, Winterthur

Elektroplanung

Marquart Elektroplanung + Beratung AG,
Buchs SG

HLKS-Planung

Planelement GmbH, Winterthur

Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur

Baudokumentation 20.001

Objektadresse: Langwiesenstrasse 1-5, 8408 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



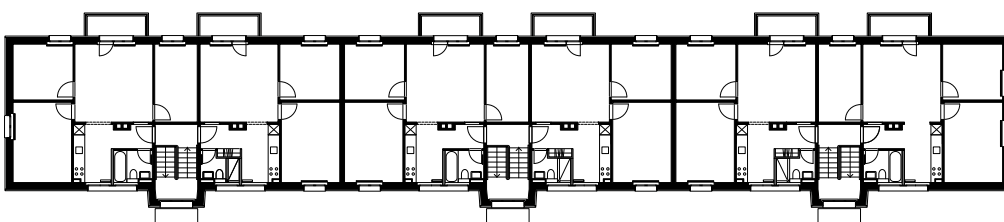
Bilder: Michael Haug, Winterthur



Nordwest-Fassade



Südwest-Fassade



Obergeschoss 1:400



Querschnitt 1:400