



Sanierung 2008

Wohnhäuser Freiestrasse 1 und 3

Winterthur-Töss

Die städtische Liegenschaft an der Freiestrasse gehört zur Siedlung «Bahndreieck», die von Ernst Jung in den Jahren 1896–1912 zwischen den beiden Bahnlinien erstellt wurde. Das Wohnhaus mit der Backsteinfassade steht im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Winterthur. Die Renovation in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege kann als gelungenes Beispiel einer sanften Modernisierung angesehen werden. Dabei wurden die Wohnungsgrößen der 9 Wohnungen nicht verändert, allein durch gezielte Massnahmen konnte der günstige Wohnraum dem heutigen Standard angepasst werden. Die renovierten Wohnungen entsprechen dem bisherigen Mietersegment.

Die 6 Einzimmerwohnungen im Haus 1 wurden bereits 1978 renoviert, die damals eingebauten Duschbäder und Küchenzeilen wurden komplett ersetzt, alle Oberflächen der Wohnungen aufgefrischt und die Bodenbeläge erneuert. Die drei Wohnungen im

Haus 3 waren in Teilen noch in originaler Bausubstanz erhalten, die neu eingebauten modernen Küchen und hellen Badezimmer entsprechen einem zeitgerechten Wohnen. Für den Einbau wurde jeweils ein Zimmer zur Küche umfunktioniert und der Bereich des Entrées zugunsten eines Bades verkleinert. Die raumhohen Holztafer in den Wohnräumen wurden restauriert.

In beiden Häusern wurde die Kellerdecke sowie der Estrichboden nach Minergiestandard gedämmt und im Keller eine neue Waschküche eingerichtet. Alle elektrischen Installationen wurden erneuert.

Um die städtebauliche Situation der Entstehungszeit wieder herzustellen, wurde eine quartierübliche Mauer mit Zaun als klare Abgrenzung zwischen Vorgarten und Strassenraum errichtet.

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416 für die Gebäude

Grundstücksfläche, GSF	543 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	150 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche, UF	393 m <sup>2</sup>
Geschossfläche, GF	720 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	2'001 m <sup>3</sup>
Nutzfläche, NF	473 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	288 m <sup>2</sup>

### Anlagekosten in CHF, inkl. 7,6% MwSt.

Kostenstand Februar 2009

1 Vorbereitungsarbeiten	1'000.-
2 Gebäude	828'000.-
4 Umgebung	47'000.-
5 Nebenkosten	12'000.-
Total Anlagekosten	888'000.-

### Gebäudekosten in CHF, inkl. 7,6% MwSt.

21 Rohbau 1	156'000.-
22 Rohbau 2	4'000.-
23 Elektroanlagen	52'000.-
24 Heizung/Lüftung	34'000.-
25 Sanitäre Anlagen	122'000.-

27 Ausbau 1	177'000.-
28 Ausbau 2	140'000.-
29 Honorare	143'000.-
Total Gebäudekosten	828'000.-

### Kenwerte Gebäude in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	414.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'150.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2'875.-

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen  
Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau  
Amt für Städtebau (Hochbauten)

### Architektur und Bauleitung

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH  
Winterthur

### Haustechnikplanung

Russo Haustechnik GmbH  
Winterthur

### Elektroplanung

Elektro-Design + Partner AG  
Winterthur

### Baudokumentation 09.004

Objektadresse: Freiestrasse 1 und 3, 8406 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Bilder: © Claudia Luperto, Winterthur

Erdgeschoss, 1:250

