

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416

Grundstücksfläche, GSF	384 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	254 m ²
Umgebungsfläche, UF	130 m ²
Geschossfläche, GF	1'430 m ²
Gebäudevolumen, GV	4'333 m ³

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

Kostenstand 01.04.2005/01.04.2009

1	Vorbereitungsarbeiten	16'000.-
2	Gebäude	2'595'000.-
5	Nebenkosten	97'000.-
9	Ausstattung	0.-
Total Anlagekosten		2'707'000.-

Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. 7,6% MwSt.

21	Rohbau 1	310'000.-
22	Rohbau 2	209'000.-
23	Elektroanlagen	266'000.-
24	Heizung/Lüftung	268'000.-
247	Solaranlage	206'000.-
25	Sanitäranlagen	307'000.-
27	Ausbau 1	350'000.-
28	Ausbau 2	302'000.-
29	Honorare	477'000.-
Total Gebäudekosten		2'595'000.-

Kennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	599.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'815.-

Baudokumentation 10.002

Objektadresse: Wartstrasse 40, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Umbau und Renovation 2005/2009
Wohnheim Heilsarmee

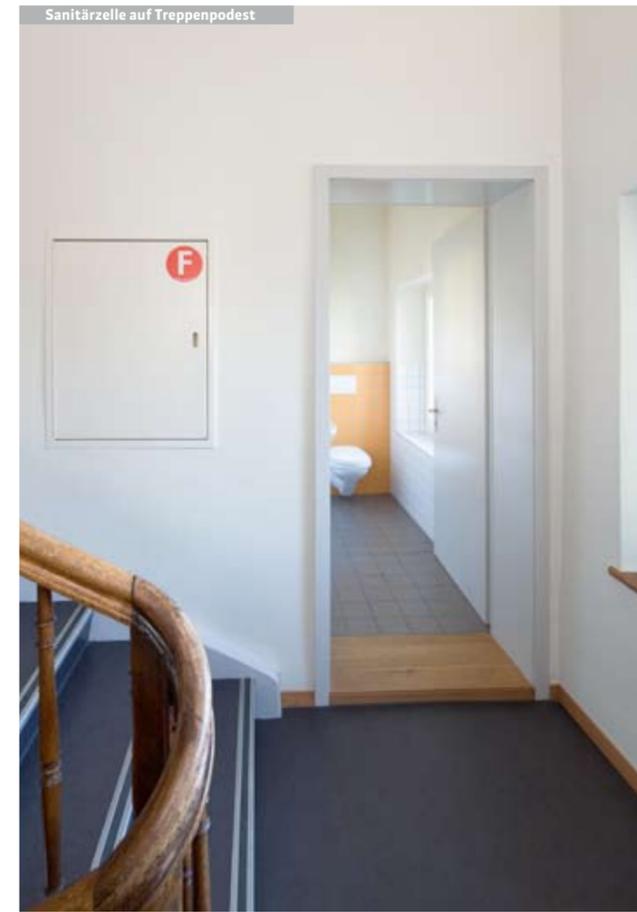
Winterthur



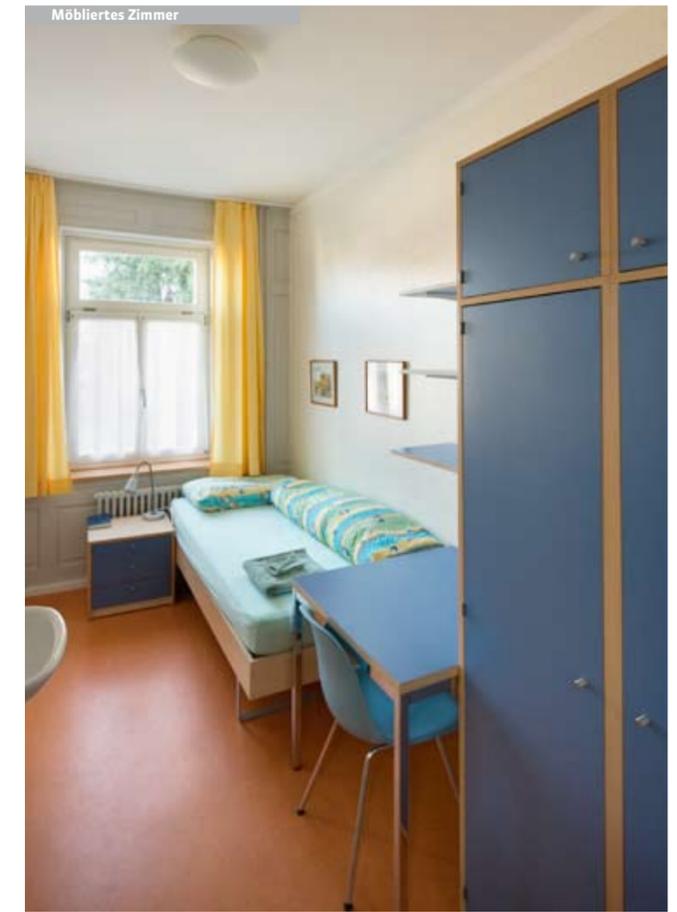
Aufenthalt im 2. Obergeschoss



Speisesaal



Sanitärzelle auf Treppenpodest



Möbliertes Zimmer



Küche

«Obdachlose haben einen langen Heimweg.»

Dieser Ausspruch beschreibt die Bedeutung des Wohnraums als Fehlen eines privaten Rückzugsorts, wo man nicht mehr öffentlich unterwegs, sondern daheim ist. Auf diesem oft langen Weg bietet das Wohnheim der Heilsarmee einen wichtigen Zwischenhalt an für Menschen, die kurz-, mittel- oder auch langfristig Unterkunft, Verpflegung und eine einfache Betreuung benötigen. Oft fehlt diesen von Obdachlosigkeit bedrohten Einzelpersonen, aber auch hie und da Familien, die Hoffnung, die Perspektive und der Glaube daran, dass sich ihre Situation wirklich verbessern kann. Die Heilsarmee betreibt das Wohnheim in der städtischen Liegenschaft schon seit über 40 Jahren. Dank der umfassenden Renovation in einem zeitgemäss eingerichteten Gebäude mit Platz für rund 30 Personen. Meist sind alle Plätze besetzt, was aufzeigt, dass die Nachfrage nach wie vor gross ist. Für die Sozialen Dienste der Stadt Winterthur ist das Wohnheim der Heilsarmee ein wichtiger Partner und die gute und konstruktive Zusammenarbeit ist entsprechend eng. Ich freue mich, dass mit dieser Renovation der Grundstein gelegt wurde, dass das Wohnheim der Heilsarmee auch weiterhin eine wichtige Aufgabe zur Verhinderung von akuter Obdachlosigkeit in der Stadt Winterthur wahrnehmen kann.

Maja Ingold, Stadträtin

Die geschickte Verwandlung eines Treppenhauses

Die beiden Häuser an der Wartstrasse 40 und 42 wurden in den Jahren 1876/77 vom Bauunternehmer Schnitzler & Furrer erbaut. Die Gebäude waren über Jahrzehnte in Privatbesitz, zu der Zeit wurden als grösste bauliche Veränderungen der Einbau von Wohnungen im Dachbereich und die Ausbildung der häuserübergreifenden Dachlukarnen vorgenommen. Die Stadt Winterthur kam 1959 in den Besitz der Wartstrasse 42 und 1966 auch der Wartstrasse 40. Die Stadt baute die Liegenschaften für ein von der Heilsarmee betriebenes Wohnheim um, welches inzwischen seit über 40 Jahren eine Adresse für in Not geratene, obdachlose Menschen ist.

Im Sommer 2003 beschloss die Eigentümerin für das Wohnheim eine Verbesserung der räumlichen und sanitären Verhältnisse. Dazu wurden 5 Architekturbüros zu einer Projektkonkurrenz mit Kostenvoranschlag eingeladen.

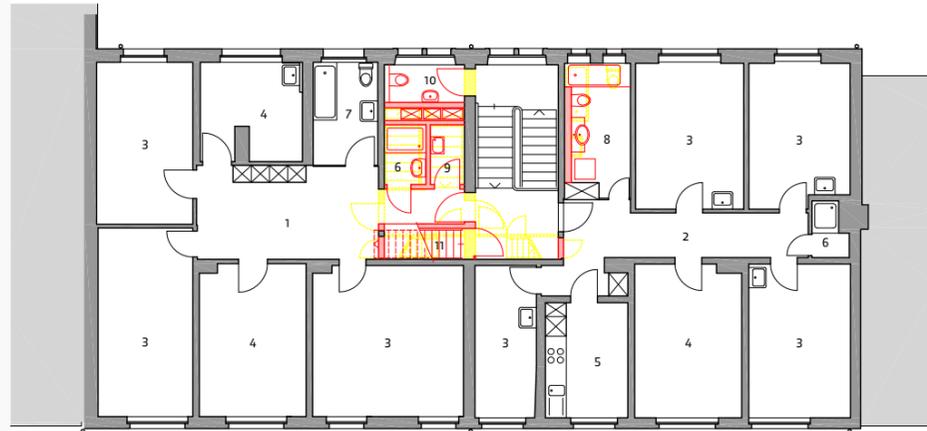
Durch das Zusammenlegen des Frauen- und des Männerheims zu einer Einheit wurde eines der zwei nebeneinander liegenden Treppenhäuser überflüssig. So konnten die Treppenhäuser des einen abgebrochen und der entstehende Freiraum umgenutzt werden. Die bestehenden Fenster in der denkmalgeschützten Fassade wurden dabei erhalten. Auf den Podesten des aufgehobenen Treppenhauses wurden Toiletten und eine Dusche eingebaut, welche jeweils von den Zwischen-

böden des nebenan bestehenden Treppenhauses erschlossen werden.

In einer ersten Sanierungsetappe von August 2004 bis März 2005 wurden diese neuen Nasszellen eingebaut sowie im Erdgeschoss eine neue Küche eingerichtet, die den Anforderungen des täglichen und gut ausgelasteten Betriebs entspricht. Im Speisesaal nebenan wurde ein neuer Linoleumboden verlegt und der Raum insgesamt möglichst freundlich gestaltet.

Vom Oktober 2008 bis April 2009 wurden in einer zweiten Etappe die Zimmer renoviert und neu möbliert. Im Bereich der früheren Treppenläufe wurden die Geschossdecken verlängert und je Geschoss eine Dusche und ein Putzraum eingebaut. Ausserdem wurde die Fassade restauriert, der sandfarbene Anstrich harmonisiert mit den dunkelgrünen Holzklappläden.

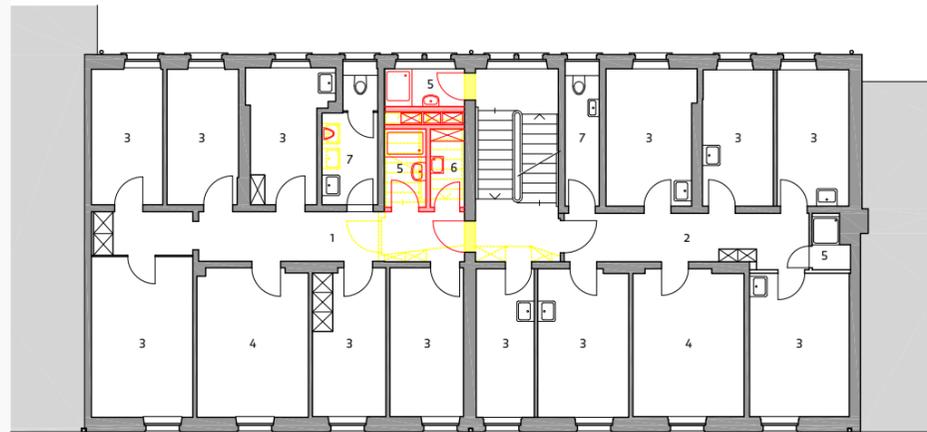
Für die Sozialen Dienste der Stadt Winterthur ist das Wohnheim der Heilsarmee, das heute rund 30 Schlafplätze anbietet, ein wichtiger Partner. Es bietet Menschen, die ihr Obdach verloren haben, einen Zwischenhalt an, eine Unterkunft mit Verpflegung und einem einfachen Betreuungsangebot.



3. Obergeschoss 1:200

3. Obergeschoss

- 1 Männer
- 2 Frauen
- 3 Zimmer
- 4 Aufenthalt
- 5 Küche
- 6 Dusche
- 7 Bad
- 8 Bad/Waschen
- 9 Putzraum
- 10 Toiletten
- 11 Aufgang zum Dachgeschoss



1. und 2. Obergeschoss 1:200

1. und 2. Obergeschoss

- 1 Männer
- 2 Frauen
- 3 Zimmer
- 4 Aufenthalt
- 5 Dusche
- 6 Putzraum
- 7 Toiletten



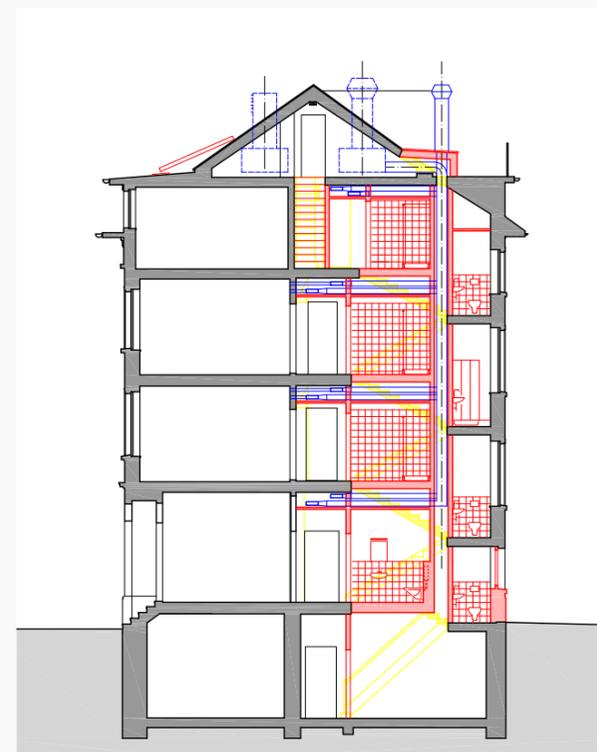
Erdgeschoss 1:200

Erdgeschoss

- 1 Empfang
- 2 Büro
- 3 Speisesaal
- 4 Küche
- 5 Raucherzimmer
- 6 Pikettzimmer
- 7 Arbeitszimmer
- 8 Besprechungszimmer
- 9 Telefon
- 10 Bad Pikett
- 11 Putzraum
- 12 Toiletten



Fassade 1:200



Schnitt 1:200



Kollektorenanlage



Haustechnik im Untergeschoss

Die neue Haustechnik für das Wohnheim

Mit dem Umbau der Wartstrasse 40/42 wurden auch die haustechnischen Installationen saniert. Die Sanierung in Etappen sowie der Umbau im bewohnten Zustand stellten dabei spezielle Herausforderungen. Die sanitären Anlagen waren bisher im Kellergeschoss und entsprachen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Mit dem Umbau wurden die Duschen und WC-Räume in die Geschosse verlegt. Im obersten Geschoss wurde ein Bad mit Badewanne und Waschmaschine eingebaut sowie eine Kleinküche, um die Versorgung für Gäste mit Babys und Kleinkindern zu ermöglichen. Die sanitären Leitungen waren in einem schlechten Zustand und mussten ausgewechselt werden, dabei durfte die Versorgung nicht für längere Zeit unterbrochen werden. Anstelle der früheren Treppenläufe entstanden neue nutzbare Geschossflächen und ein neuer grosszügiger Installationsschacht für die Haustechnik, so konnten die grossen Luftkanäle für die Ersatzluftanlage an einem zentralen Ort untergebracht werden. Mit dem Umbau der Küche wurde eine neue Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnungsanlage im Keller eingebaut.

Für ein besseres Raumklima in den Gästezimmern sorgt eine kontrollierte Lüftungsanlage, welche sämtliche Zimmer regelmässig lüftet, ohne dabei die Fenster öffnen zu müssen. Zusätzlich ist dies energetisch sinnvoller, da die Wärme der Ab-

luft über eine Wärmerückgewinnungsanlage der Zuluft wieder zugeführt wird. Im Dachgeschoss befindet sich die Lüftungszentrale für diese Belüftung.

Der Heilsarmee werden viele Lebensmittel angeboten, darum wurden durch den Einbau eines Kühl- und Tiefkühlraums verbesserte und ausreichende Kühlmöglichkeiten vorgesehen. Die Abwärme dieser Anlage wird ebenfalls mittels einer Wärmerückgewinnungsanlage ins Brauchwarmwasser abgegeben.

Nach Prüfung und Abwägen des Minergie-Standards hatte man sich entschieden, die bestehende Ölheizung zu belassen, jedoch neu das Brauchwarmwasser mit einer thermischen Solaranlage aufzubereiten.

Es wurde eine thermische Solaranlage mit 35 m² Sonnenkollektorenfläche ins denkmalgeschützte Dach eingebaut, eine Spezialkonstruktion mit speziell ausgerichteten Kollektoren. Mit der neuen Solaranlage kann knapp die Hälfte des Warmwasserbedarfs gedeckt werden. Da die Heilsarmee auf genügend Lagerraum im Untergeschoss angewiesen ist, wurde es für die Haustechniker zur Herausforderung, die beiden Solarpeicher dort auf engsten Raumverhältnissen aufzustellen.

Projekt- und Bauablauf

1. Etappe: Sanierung Männerheim

- 21.05.2003** Genehmigung Konzept und Planerwahlverfahren
- 03.12.2003** Kreditgenehmigung von CHF 1'590'000.-
- 13.05.2004** Erteilung der Baubewilligung
- 16.08.2004** Baubeginn
- 17.12.2004** Bezug der oberen Geschosse
- 19.03.2005** Fertigstellung von Erdgeschoss und Treppenhaus
- 16.04.2005** Tag der offenen Tür

2. Etappe: Sanierung Frauenheim, Fassadensanierung und Solaranlage

- 09.07.2008** Kreditgenehmigung von CHF 1'195'000.-
- 11.08.2008** Bewilligung und Beginn mit der Fassadensanierung
- 06.10.2008** Erteilung der Baubewilligung für innen
- 13.10.2008** Baubeginn im Innern
- 15.12.2008** Bezug der sanierten Räume
- 17.01.2009** Tag der offenen Tür
- 02.04.2009** Fertigstellung aussen mit Solaranlage

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Soziales
Bereich Soziale Dienste

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau
Abteilung Hochbauten

Architektur und Bauleitung

Ernst Zollinger, Architekt HTL
Winterthur

Haustechnik Gesamtplanung HLS

Hunziker Partner AG
Winterthur

Elektroingenieur

PUK GmbH, Ingenieurbüro für Elektrotechnik
Winterthur

Bauphysik

Paul Schellenberg, Architektur & Bauphysik
Winterthur

Solartechnik

Hunziker Partner AG
Winterthur

