



Sanierung 2011

MFH Walkestrasse 4

[Redacted]

[Redacted]

Westfassade



2 1/2-Zimmer-Wohnung



Mehrfamilienhaus Walkestrasse 4

Das Mehrfamilienhaus an der Walkestrasse 4 im Neuwiesenquartier wurde 1952 von den Architekten Müller und Keller erstellt. Der architektonische Eingriff der jüngsten Sanierung von BDE Architekten aus Winterthur verleiht der Liegenschaft mit gezielt eingesetzten Farben einen reizvollen Ausdruck. Die behutsame Veränderung führt zu einem städtischen Ausdruck des Wohnhauses an der Strassenkreuzung zur Wartstrasse. Der aufmerksame Passant stellt fest, dass die Farbwahl der Fassaden leicht variiert: Während die Giebelfassaden in einem leichten Rosa erscheinen, zeigen sich die Nord- und die Südfassade in einem blassen Blauton. Nicht nur der grob strukturierte Fassadenputz wird farblich gestaltet, auch die Fensterläden und Balkonbrüstungen sind monochrom gefärbt. Die nach aussen geneigten Balkongeländer wirken grosszügig, sie lassen die Balkone an grosse Körbe erinnern, die markant in Erscheinung treten.

Drei Wohnungen wurden in ihren ursprünglichen Grundrissen strukturell verändert und haben je eine grosszügige Wohnküche erhalten. Wo möglich, wurden die Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafzimmern belassen und aufgefrischt, ansonsten wurden sie ergänzt. Sämtliche Oberflächen der Innenräume wurden renoviert, weisse Decken und Wände harmonieren mit hellgrauen Türen und Wandschränken. Die Bäder

und weissen Einbauküchen erhielten neue braungraue Keramikplattenböden. Die beiden Mansardenzimmer im Dachgeschoss konnten zu attraktiven Wohnstudios mit separatem Bad und einer Teeküche umgebaut werden.

Als energieeffiziente Massnahmen wurden die haustechnischen Installationen erneuert, eine neue Gasheizung eingebaut und eine Solaranlage auf dem Dach zur Warmwassererzeugung installiert. Das Dach und die Kellerdecke wurden mit Wärmedämmung versehen, die Fenster wurden bereits vor 10 Jahren ersetzt.

Nach der Gesamtsanierung sind alle acht Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum zu günstigen Konditionen vermietet. Damit wird dem Ziel des Stadtrates entsprochen, den aktuellen Liegenschaftsbestand der Stadt Winterthur umfassend zu erneuern und auf die heutigen Marktbedürfnisse auszurichten.

Übersicht Raumprogramm

Sanierung eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1952 mit Dachausbau zu zwei neuen Wohnungen.

3	2-Zimmer-Wohnungen	53m ²
3	2 ½-Zimmer-Wohnungen	66m ²
2	1 ½-Zimmer-Wohnungen, DG	42m ²

Projekt- und Bauablauf

September 2009	Vorprojekt
Februar 2010	Konzeptgenehmigung durch den Stadtrat
Januar 2011	Projekt
April 2011	Kreditgenehmigung durch den Stadtrat
September 2011	Baubewilligung
August 2011	Baubeginn
November 2011	Fertigstellung

Bauherrschaft und Projektausführende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau Amt für Städtebau (Hochbauten/Bau2)

Architektur und Bauleitung

BDE Architekten GmbH, Winterthur

Elektroplanung

puk ingenieurbüro für elektrotechnik gmbh, Winterthur

Haustechnikplanung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Bauphysik

Mühlebach Akustik und Bauphysik, Wiesendangen



Südfassade 1:250



Westfassade 1:250



Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss 1:250

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 für die Gebäude

Grundstückfläche, GSF	528 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	148 m ²
Umgebungsfläche, UF	380 m ²
Geschossfläche, GF	734 m ²
Gebäudevolumen, GV	1'927 m ³
Nutzfläche, NF	518 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	396 m ²
Nebennutzfläche, NNF	122 m ²
Verkehrsfläche, VF	90 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand September 2012

1 Vorbereitungsarbeiten	4'000.-
2 Gebäude	1'210'000.-
4 Umgebung	56'000.-
5 Nebenkosten	41'000.-
Total Anlagekosten	1'311'000.-

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

21 Rohbau 1	179'000.-
22 Rohbau 2	18'000.-
23 Elektroanlagen	67'000.-
24 Heizung, Lüftung	99'000.-
25 Sanitäre Anlagen	137'000.-
27 Ausbau 1	309'000.-
28 Ausbau 2	158'000.-
29 Honorare	243'000.-
Total Gebäudekosten	1'210'000.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	628.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'648.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'059.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	570 m ²
Heizwärmebedarf	247 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	136 MJ/m ² a
Wärmeerzeugung	Gasheizung/Solaranlage

Baudokumentation 13.002

Objektadresse: Walkenstrasse 4, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Neue Küche