



Sanierung 2013

MFH Oststrasse 29/31

[Redacted]

[Redacted]

Renoviertes Treppenhaus



Renoviertes Badezimmer



Mehrfamilienhaus Oststrasse 29/31

Das Wohnhaus an der Oststrasse 29/31 ist Teil einer Gruppe dreier Liegenschaften, die zeitgleich im Jahr 1961 von den Winterthurer Architekten Bruno + Rudolf Thoma erstellt wurden. Die drei Häuser zeichnen sich durch eine einfache Architektur mit klarer Linienführung und einer zurücknehmenden Farbgebung aus.

Bei der Gesamtsanierung im bewohnten Zustand wurde darauf geachtet, das Gebäude in einen zeitgemässen Wohnstandard zu überführen, ohne den architektonischen Bezug zu den artgleichen benachbarten Häusern zu verlieren.

Die Fassade wurde wärmegeklämmt und die Fenster dreifach verglast. Die neuen, wärmetechnisch entkoppelten Balkone übernehmen die grundsätzlichen Gestaltungsmerkmale des Bestandes, konnten aber vergrössert werden. Erst diese Vertiefung ermöglicht die wertvolle Nutzung des Aussenraumes durch mehrere Personen. Die Wohnzimmerfenster wurden brüstungslos auf der ganzen Breite bis zum Boden geführt und erweitern den Wohnraum optisch um den Balkonbereich.

Im Inneren wurden Küchen, Bäder und Oberflächen saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die neu entstandenen Wohnküchen bieten mehr Abstellflächen und ein grosszügiges Raumgefühl. Die Haustechnik wurde ausgetauscht und konnte durch die Umstrukturierung der Grundrisse in

vielen Punkten zusammengefasst und vereinfacht werden. Die starke Lärmbelastung der südseitigen Zuglinien führte zu einer verbesserten Schalldämmung an Fassade und Fenstern und dem Einbau einer Komfortlüftung.

Die konsequente energetische Optimierung der Gebäudehülle und die ins Dach integrierten Solarkollektoren ermöglichten die Minergie-Zertifizierung.

Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung eines dreigeschossigen Doppel-Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961 gemäss Minergie-Standard. Saniert wurden insgesamt 18 Wohnungen, inklusive dazugehöriger Nebenräume wie Estrich, Wasch- und Mieterkeller sowie Technikräume und 7 Garagen.

3	1-Zimmer-Wohnungen	30 m ²
3	2-Zimmer-Wohnungen	52 m ²
3	3-Zimmer-Wohnungen	60 m ²
3	3-Zimmer-Wohnungen	73 m ²
3	3-Zimmer-Wohnungen	84 m ²
3	4-Zimmer-Wohnungen	79 m ²
7	Garagen	

Projekt- und Bauablauf

- 03.2010** Planerwahlverfahren
- 12.2011** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung durch die Anlage- und Verwaltungskommission der Pensionskasse Winterthur
- 01.2012** Einreichung Baugesuch
- 04.2012** Baubewilligung erteilt
- 06.2012** Baubeginn
- 12.2012** Baufertigstellung
- 04.2013** 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

Bauingenieur

Bona + Fischer Ingenieurbüro, Winterthur

Elektroplanung

Elektro Design + Partner AG, Winterthur

Haustechnikplanung

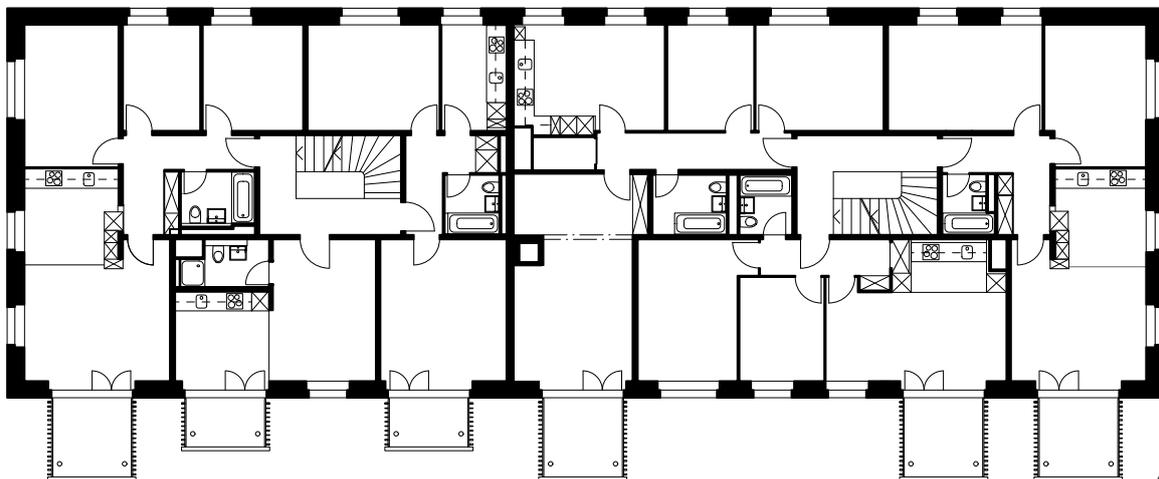
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur



Fassade 1:250



Grundriss 1:250



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	1'085 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	640 m ²
Gebäudevolumen, GV	5'967 m ³
Geschossfläche, GF	2'417 m ²
Nutzfläche, NF	1'782 m ²
Nebennutzfläche, NNF	639 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	1'143 m ²
Verkehrsfläche, VF	186 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 06.2013

1 Vorbereitungsarbeiten	44'100.-
2 Gebäude	3'648'500.-
4 Umgebung	110'000.-
5 Nebenkosten	130'400.-
Total Anlagekosten	3'933'000.-
Nicht berücksichtigte Fördergelder	150'000.-

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

21 Rohbau 1	427'100.-
22 Rohbau 2	652'400.-
23 Elektroanlagen	213'400.-
24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	380'000.-
25 Sanitäranlagen	569'800.-
27 Ausbau 1	488'300.-
28 Ausbau 2	306'500.-
29 Honorare	611'000.-
Total Gebäudekosten	3'648'500.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	611.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'510.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'192.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	1'392 m ²
Gebäudehüllzahl	1.26
Heizwärmebedarf	82 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	151 MJ/m ² a
Energiestandard	Minergie
Wärmeerzeugung	
Gaskondensationskessel sowie thermische Solaranlage zur Unterstützung der Wassererwärmung	

Baudokumentation 13.005

Objektadresse: Oststrasse 29/31, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62

