



Sanierung 2010

Mehrfamilienhäuser Hörnlistrasse 25–29

Winterthur-Mattenbach

Das Mehrfamilienhaus an der Hörnlistrasse wurde 1919 als typisches Arbeiterwohnhaus nach dem Ersten Weltkrieg erbaut und gehört heute zum Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Winterthur. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde die Liegenschaft nachhaltig renoviert und dem heutigen Standard angepasst, um sie in unverändertem Mietersegment langfristig vermieten zu können.

Der Umbau erfolgte etappenweise, so konnten die Mieterinnen und Mieter während der jeweiligen Bauetappe intern umziehen. Die 10 Wohneinheiten werden über drei Treppenhäuser erschlossen, die Wohnungstypen variieren von Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen. Von der grossteils gut erhaltenen ursprünglichen Bausubstanz wurden die schützenswerten Materialien saniert und sämtliche Oberflächen in den ursprünglichen Farbtönen gestrichen. Die Küchen und Bäder wurden samt den sanitären Steigzonen komplett

ersetzt, in zwei Wohnungen blieben die bestehenden originalen Küchenbuffets und Steintröge erhalten. In den Wohnräumen restaurierte man das halbhohe Wandtäfer und verkleidete die Wandflächen darüber mit Tapeten.

Einige der historischen Holzöfen wurden für einen weiteren Gebrauch instand gesetzt, obwohl das Haus an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen ist. Im ganzen Gebäude wurden die elektrischen Installationen ersetzt und die relevanten Bauteile an die aktuellen Anforderungen der Feuerpolizei angepasst. Die Kellerdecke und der Estrichboden wurden nach Minergiestandard gedämmt.

In der Gartenanlage zeigt sich wieder die ursprüngliche städtebauliche Situation, eine klare Trennung der Vorgärten zum Strassenraum mit Hecken und Zaun.

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 für das Gebäude

Grundstücksfläche, GSF	1'604 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	320 m ²
Umgebungsfläche, UF	1'284 m ²
Geschossfläche, GF	1'246 m ²
Gebäudevolumen, GV	3'480 m ³
Nutzfläche, NF	943 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	517 m ²

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

Kostenstand Mai 2010

1 Vorbereitungsarbeiten	2'000.-
2 Gebäude	1'690'000.-
4 Umgebung	157'000.-
5 Nebenkosten	109'000.-
Total Anlagekosten	1'958'000.-

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

21 Rohbau 1	341'000.-
22 Rohbau 2	276'000.-
23 Elektroanlagen	125'000.-
24 Heizung/Lüftung	98'000.-
25 Sanitäre Anlagen	298'000.-

27 Ausbau 1	104'000.-
28 Ausbau 2	238'000.-
29 Honorare	210'000.-
Total Gebäudekosten	1'690'000.-

Kenwerte Gebäude in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	485.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'356.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'268.-

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

Scherler AG
Winterthur

Baudokumentation 10.004

Objektadresse: Hörnlistrasse 25–29, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Bilder: © Claudia Luperto, Winterthur

