



Ausbau 2011

Kinder- und Jugendheim Oberi





### **Wohnen unterm Dach**

Das Kinder- und Jugendheim Oberi ist ein von der Stadt Winterthur geführtes Wohnheim an der Pestalozzistrasse 21 in Oberwinterthur. Die Institution bietet 32 Plätze in einer sicheren und fördernden Umgebung. Das anfangs der Fünfziger Jahre erstellte Gebäude wurde 1987 erweitert und renoviert. Beim jüngsten Umbau wurden die betrieblichen Bedürfnisse wieder auf einen zeitgemässen Stand gebracht und im Ober- und Dachgeschoss ein Ausbau für eine weitere Wohngruppe für bis zu 9 Jugendliche realisiert. Dazu wurde die bestehende Zimmerstruktur im Obergeschoss räumlich weitgehend belassen. Für die neue Nutzung konnten dort drei Einzelzimmer, ein Studio, ein Computerzimmer, zwei Nassräume sowie Räumlichkeiten für das Team eingerichtet werden. Die ehemalige Heimleiterwohnung konnte so umgeplant werden, dass sie zukünftig zum attraktiven Treffpunkt in der neuen Wohngruppe wird. In der modernen grosszügigen Küche mit offenem Wohnbereich können die Jugendlichen gemeinsam kochen, essen und die Freizeit verbringen.

Das ausgebaute Dachgeschoss wird vom Entrée der Wohngruppe im Obergeschoss über die neue, zentral gelegene Treppe erschlossen, die entsprechend der flachen Dachneigung sorgfältig in die bestehende Situation eingeplant wurde. In der oberen Etage der Wohngruppe wurden 5 Einzelzimmer eingebaut, mit grossen Dachfenstern in der Dachschräge, weissen

und hellgelben Wänden und blauem Linoleumboden. In den Zimmern sind stellenweise die Holzbalken der alten Dachkonstruktion sichtbar. Im Dachgeschoss wurden auch zwei neue Duschräume mit Tageslicht von oben eingebaut, die Dachflächen von 290 m<sup>2</sup> wurden neu 22–25 cm stark wärme-gedämmt. Die beiden Etagen unterscheiden sich in ihrer Farbgebung, im Obergeschoss wurden erdige Farbtöne wie Rot und Olive gewählt, im Dachgeschoss findet man einen Farbklang von blauen und gelben Oberflächen. Passend zu den bereits bestehenden Holzoberflächen im Innenbereich des Gebäudes wurden die neuen Schreinerarbeiten wie Treppe, Garderobe und Küche in Eschenholz ausgeführt. Die Farb- und Materialwahl schafft eine freundliche Atmosphäre zum Wohnen und Spielen im Alltag des Kinder- und Jugendheims.

## Übersicht Raumprogramm

Neubau einer Wohngruppe für Jugendliche im bestehenden Ober- und Dachgeschoss mit acht Einzelzimmern.

8 Einzelzimmer	106.3m <sup>2</sup>
1 Zimmer mit Küche	29.7m <sup>2</sup>
1 PC-Raum	10.8m <sup>2</sup>
1 Gemeinschaftsraum mit Wohnküche	54.0m <sup>2</sup>
1 Büro mit Schlafplatz (Betreuer)	20.0m <sup>2</sup>
5 Nasszellen	15.1m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- 08.2010 Vorprojekt, Projekt
- 11.2010 Kreditgenehmigung durch den Stadtrat
- 12.2010 Ausführungsplanung
- 02.2011 Baubeginn
- 08.2011 Fertigstellung

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Schule und Sport  
Schulbauten

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau  
Amt für Städtebau, Hochbauten

### Architektur und Bauleitung

Hinder Kalberer Architekten GmbH  
Winterthur

### Baustatik

Bona + Fischer Ingenieurbüro AG  
Winterthur

### Elektroplanung

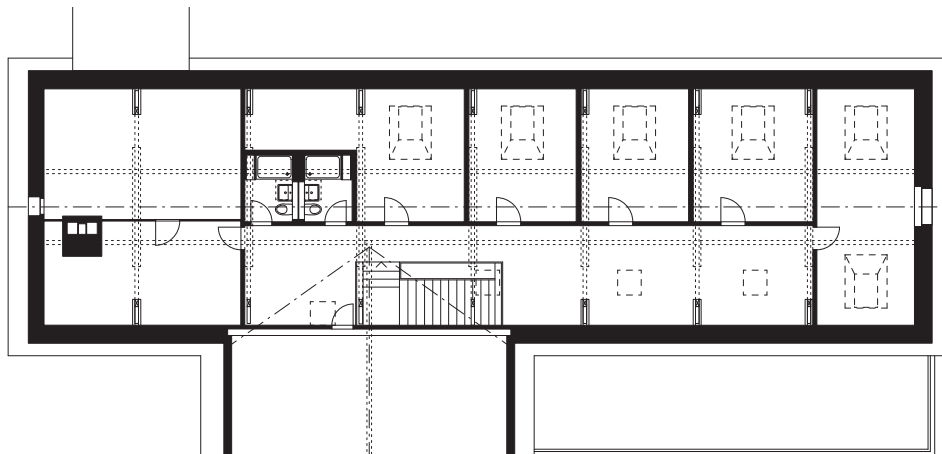
Elektro Design + Partner AG  
Winterthur

### Haustechnikplanung

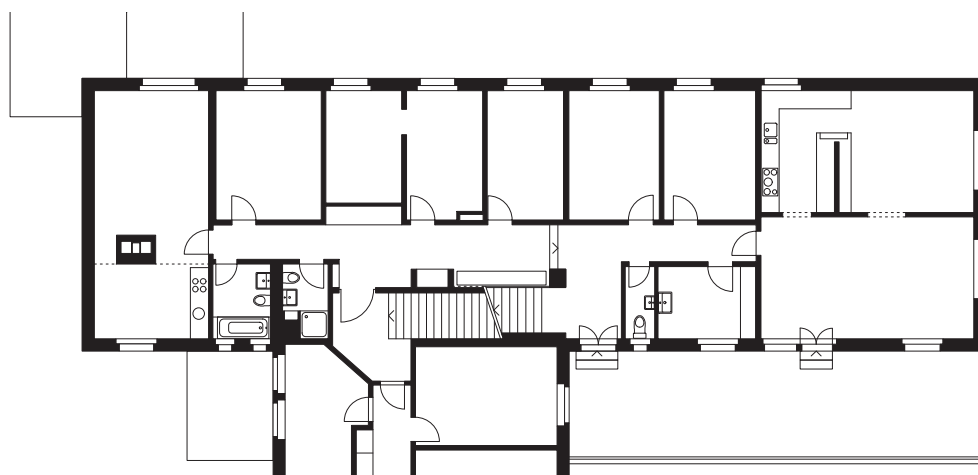
Russo Haustechnik-Planung GmbH  
Winterthur

### Bauphysik

BWS Bauphysik AG  
Winterthur



Dachgeschoss 1:250



Obergeschoss 1:250





## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416

Grundstücksfläche, GSF	7'877 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	1'356 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche, UF	6'521 m <sup>2</sup>
Neue Wohngruppe:	
Gebäudevolumen, GV	1'455 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	538 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	427 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	370 m <sup>2</sup>

### Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 11. 2011

1 Vorbereitungsarbeiten	23'000.-
2 Gebäude	870'000.-
3 Betriebseinrichtungen	100'000.-
4 Umgebung	17'000.-
5 Nebenkosten	45'000.-
Total Anlagekosten	1'055'000.-

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

21 Rohbau 1	139'000.-
22 Rohbau 2	18'000.-
23 Elektroanlagen	78'000.-
24 Heizung, Lüftung	33'000.-
25 Sanitäre Anlagen	57'000.-
27 Ausbau 1	272'000.-
28 Ausbau 2	66'000.-
29 Honorare	207'000.-
Total Gebäudekosten	870'000.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	598.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'617.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2'352.-

### Baudokumentation 12.001

Objektadresse: Pestalozzistrasse 21, 8404 Winterthur  
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,  
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Bad/WC Obergeschoss



Dusche/WC Dachgeschoss