



Sanierung 2011

Mehrfamilienhaus Feldeggstrasse 7-13

Winterthur-Töss

Das Haus an der Feldeggstrasse wurde 1920 vom Baumeister Heinrich Leemann aus Töss erbaut; seit 1923 ist es im Besitz der Stadt Winterthur. Das Gebäude ist nie grundlegend renoviert worden.

Trotz des grossen Nachholbedarfs blieb der Charakter des Hauses erhalten. Die 2½-Zimmer- und 3½-Zimmer-Wohnungen mit 54 respektive 66 m<sup>2</sup> Nettfläche wurden in ihrer Struktur belassen. Die ehemalige kleine Küche wurde zu einem Bad umgebaut, ein Zimmer in eine grosszügige Küche mit Essplatz verwandelt. Zuerst unter dem Dach hatte es genügend Platz für den Einbau von vier neuen 2½-Zimmer-Wohnungen, belichtet von je zwei grossen Lukarnen, die ein «Durchwohnen» von Fassade zu Fassade ermöglichen.

Heute werden mit der neuen Zentralheizung gut 45 % weniger Heizenergie verbraucht als vor dem Umbau. Dies wird erreicht durch die Wärmedämmung der Kellerdecke und des Dachs, die partielle

Innendämmung der Wände im Bereich von WC, Bad, Küche und Fensterbrüstungen sowie durch den Ersatz der Fenster. Die im Dach integrierte Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Die Balkone sind als feingliedrige Elemente an die Fassade gestellt. Die nach aussen geneigten Brüstungen mit ihren schräg überkreuzten Flachstahlprofilen gleichen grossen Körben. Sie sollen den Bewohnern behagliche Aussenräume anbieten und zitieren in ihrer Gestaltung Themen wie Gartenzaun und Spalier.

Mit der Umgebungsgestaltung wurden quartiertypische Elemente aufgegriffen, wie der ums Grundstück laufende Zaun, der in der Konstruktion der Fahrradunterstände eine Fortsetzung fand, und die nutzbare Zone vor dem Haus.

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416

Grundstücksfläche, GSF	1'261 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	361 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	4'300 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	1'769 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1'176 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	215 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	961 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	255 m <sup>2</sup>

### Anlagekosten in CHF, inkl. MwSt.

Kostenstand 01.01.2010

1 Vorbereitungsarbeiten	31'000.-
2 Gebäude	3'422'000.-
4 Umgebung	123'000.-
5 Nebenkosten	157'000.-
Total Anlagekosten	3'733'000.-

### Gebäudekosten in CHF, inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	539'000.-
22 Rohbau 2	351'000.-
23 Elektroanlagen	151'000.-
24 Heizungsanlagen	205'000.-
25 Sanitäranlagen	480'000.-

27 Ausbau 1	689'000.-
28 Ausbau 2	487'000.-
29 Honorare	520'000.-
Total Gebäudekosten	3'422'000.-

### Kennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	795.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'934.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'560.-

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Projektleitung

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

### Architektur und Bauleitung

BDE Architekten GmbH, Winterthur

### Bauingenieur

Bona & Fischer AG, Winterthur

### Elektroplanung

PUK GmbH, Winterthur

### HLK-Planung

B & G Ingenieure AG, Winterthur

### Sanitärplanung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Bauphysik

Mühlebach Akustik + Bauphysik, Wiesendangen

### Baudokumentation 11.010

Objektadresse: Feldeggstrasse 7-13, 8406 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

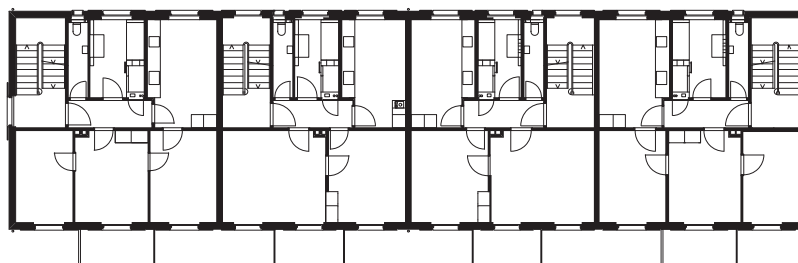
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Bilder: Christian Schwager, Winterthur



Fassade



Grundriss