



Sanierung 2011

MFH Tösstalstrasse 82

[Redacted]

[Redacted]

Gartenfassade



Renoviertes Treppenhaus



Mehrfamilienhaus Tösstalstrasse 82 in Winterthur

Das viergeschossige Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohnungen wurde 1939 vom Winterthurer Architekten Edwin Badertscher erstellt. Das Haus zeigt typische Gestaltungselemente des Neuen Bauens, wie die um die Gebäudeecke angeordneten Balkone mit Rundungen. Die klar strukturierten Wohnungsgrundrisse eignen sich bis heute für ansprechende Wohnsituationen.

Die städtische Liegenschaft an der verkehrsreichen Tösstalstrasse wurde vom Winterthurer Architekten-Kollektiv umfassend saniert. Nun treten die Qualitäten der soliden Bausubstanz wieder in den Vordergrund. Das einst eher unscheinbare Mehrfamilienhaus hat heute einen ansprechenden Auftritt.

Entsprechend den Anforderungen eines Minergie®-Baus wurde eine verputzte Fassadendämmung angebracht. Die Fassaden erscheinen in einem gebrochenen Weissston, die Klappfensterläden wurden durch Schiebeläden aus graublauem Aluminium ersetzt. Der Eingangsbereich mit neuer Haustür zeigt sich mit einem metallenen Vordach in neuer Gestaltung, das vertikale rote Band über dem Zugang betont die Erschliessung. Die Balkone mit den farblich dunkleren Brüstungen gliedern den schlichten Gebäudekörper und prägen insgesamt den Charakter des Wohnhauses.

In den Wohnungen wurden die Küchen und Bäder durch Aufhebung einzelner Zimmer vergrössert und erneuert. Die weissen Einbauküchen im modernen Standard stehen auf roten Klinkerböden. Die Wohnungen erhielten einheitliche helle Oberflächen. Wo möglich, wurde die Qualität des Alten erhalten und mit modernen Elementen kombiniert.

Neben der Dämmung der Gebäudehülle wurden auch die Dachkonstruktion sowie die Kellerdecke gedämmt. Die neu eingebaute Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung reduziert gleichzeitig die Beeinträchtigung durch den Strassenlärm. Zusammen führen die energieeffizienten Schritte zu einem um mehr als 60 Prozent gesenkten Heizenergiebedarf, das Mehrfamilienhaus konnte mit dem Minergie®-Label für Umbauten zertifiziert werden. Mit den Erneuerungsmassnahmen sichert die Stadt Winterthur zukünftigen bezahlbaren Wohnraum mit niedrigen Energiekosten und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Übersicht Raumprogramm

Minergie®-Sanierung Mehrfamilienhaus Baujahr 1939 mit total 8 Wohneinheiten.

4	3-Zimmer-Wohnungen	66 m ²
4	3 ½-Zimmer-Wohnungen	78 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 09.06.2010** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahl
- 25.11.2010** Abgabe Bauprojekt durch Architekten-Kollektiv
- 26.01.2011** Einreichung Baugesuch
- 18.03.2011** Baubewilligung erteilt
- 23.03.2011** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung CHF 2'165'000.- durch den Stadtrat
- 02.05.2011** Baubeginn
- 15.12.2011** Baufertigstellung

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Abteilung Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbauten

Architektur und Bauleitung

Architekten-Kollektiv AG, Winterthur

Bauingenieur

Thomas Böni Ingenieurbüro GmbH, Winterthur

Elektroplanung

Beratende Ingenieure Scherler AG, Winterthur

HLK-Planung

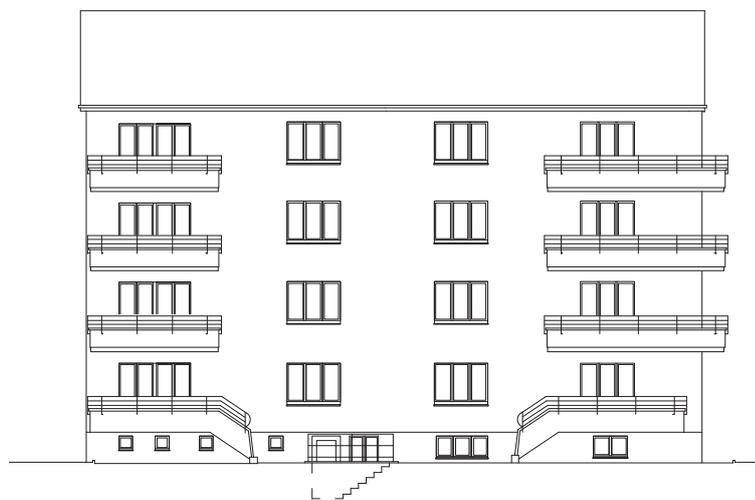
Hunziker Partner AG, Winterthur

Sanitärplanung

Hunziker Partner AG, Winterthur

Bauphysik

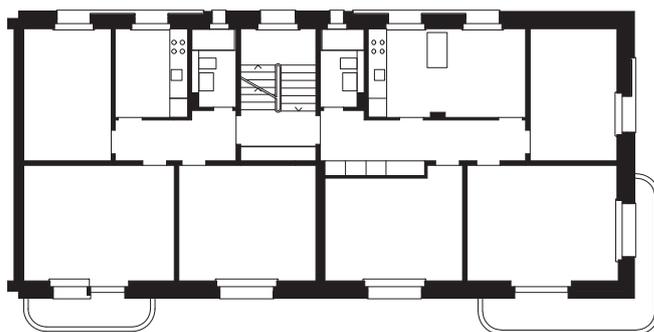
Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen AG



Südwestfassade 1:250



Südostfassade 1:250



Obergeschoss 1:250

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	492.3 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	190 m ²
Gebäudevolumen, GV	2878 m ³
Geschossfläche, GF	1151 m ²
Nutzfläche, NF	813 m ²
Nebennutzfläche, NNF	239 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	574 m ²
Verkehrsfläche, VF	104 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 27.03.2012

1 Vorbereitungsarbeiten	42'287.-
2 Gebäude	1'724'665.-
4 Umgebung	52'198.-
5 Nebenkosten	68'293.-
Total Anlagekosten	1'887'443.-

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

21 Rohbau 1	155'500.-
22 Rohbau 2	331'166.-
23 Elektroanlagen	95'818.-
24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	191'535.-
25 Sanitäranlagen	205'218.-
27 Ausbau 1	224'370.-
28 Ausbau 2	153'876.-
29 Honorare	367'182.-
Total Gebäudekosten	1'724'665.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	599.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'498.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'005.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	766 m ²
Gebäudehüllzahl	1.21
Heizwärmebedarf	131 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	135.4 MJ/m ² a
Energiestandard	Minergie®
Wärmeerzeugung	Fernwärme KVA

Baudokumentation 12.000

Objektadresse: Tösstalstrasse 82, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Neue Küche