



Sanierung 2013

MFH Oberfeldstrasse 101

Renoviertes Treppenhaus



Renoviertes Zimmer



Mehrfamilienhaus Oberfeldstrasse 101

Das Wohnhaus an der Oberfeldstrasse 101 wurde 1895 am Rande des alten Dorfkerns von Wülflingen errichtet. Es war ursprünglich gegen Osten hin an ein älteres Gebäude angebaut, das 1970 wegen einer damals geplanten Strassenerweiterung teilweise abgebrochen wurde. Der verbleibende Hausteil tritt heute als Annex des Mehrfamilienhauses in Erscheinung. Die zwei für damalige Zeiten grosszügigen 4-Zimmer-Wohnungen waren in den Vollgeschossen untergebracht, im Dachgeschoss waren Mansardenzimmer und später eine zusätzliche Wohnung eingerichtet.

Die Liegenschaft wurde seit Jahren vom Departement Soziales der Stadt Winterthur an Familien in Notsituationen vermietet und befand sich vor der Sanierung in einem äusserst schlechten Zustand. Da das Bedürfnis nach grossen Sozialwohnungen, die längerfristigen Wohnraum für Familien bieten, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben, eine Wohnung zu finden, weiterhin besteht und Wohnungen mit neun Zimmern nur selten zu finden sind, hat sich der Stadtrat entschieden, dieses Haus zu sanieren und weiter über das Departement Soziales zu vermieten.

Bei der Sanierung blieb die historische, symmetrische Raumaufteilung weitgehend unverändert, im Erd- und Obergeschoss wurden zwei kleine Nasszellen mit Dusche und WC

eingebaut. Soweit als möglich wurden die noch erhaltenen Innenausbauten – wie die schönen Wandtäfer mit Einbauschränken – mit einfachen Mitteln, oft nur mit Malerarbeiten, erneuert. Neue Elemente fügen sich zurückhaltend in den Bestand ein, nur die roten Küchenmöbel setzen einen modernen Akzent. Die Haustechnik musste gänzlich erneuert werden, das Warmwasser wird neu mit einer thermischen Solaranlage erwärmt. Gegen den Estrich und den Keller wie auch gegen den unbeheizten Scheunenteil wurden nach Standard «Minergie Umbau» neue Wärmedämmungen angebracht.

Die blaugraue Farbgestaltung der Klappläden und Hauseingangstür betont die Symmetrie der harmonischen Fassaden, der schlichtere Gebäudeteil erscheint im Fassadenbild farblich abgesetzt.

Der Garten wurde neu gestaltet, die Erdgeschosswohnung hat einen neuen, direkten Gartenausgang.

Übersicht Raumprogramm

Sanierung von historischem Mehrfamilienhaus im
Dorfkern von Wülflingen.

1	4-Zimmer-Wohnung im EG	62 m ²
1	9-Zimmer-Wohnung im 1.OG und DG	136 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 11.01.2012** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
- 08.10.2012** Abgabe Bauprojekt durch Architekten Kollektiv AG
- 05.12.2012** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung CHF 1'153'000.- durch den Stadtrat
- 18.12.2012** Einreichung Baugesuch
- 18.03.2013** Baubewilligung erteilt
- 02.05.2013** Baubeginn
- 22.11.2013** Baufertigstellung und Bezug der Wohnungen

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau Amt für Städtebau, Bau 2

Architektur und Bauleitung

Architekten Kollektiv AG, Winterthur

Bauingenieur

Thomas Böni Ingenieurbüro GmbH, Winterthur

Elektroplanung

Beratende Ingenieure Scherler AG, Winterthur

Haustechnikplanung

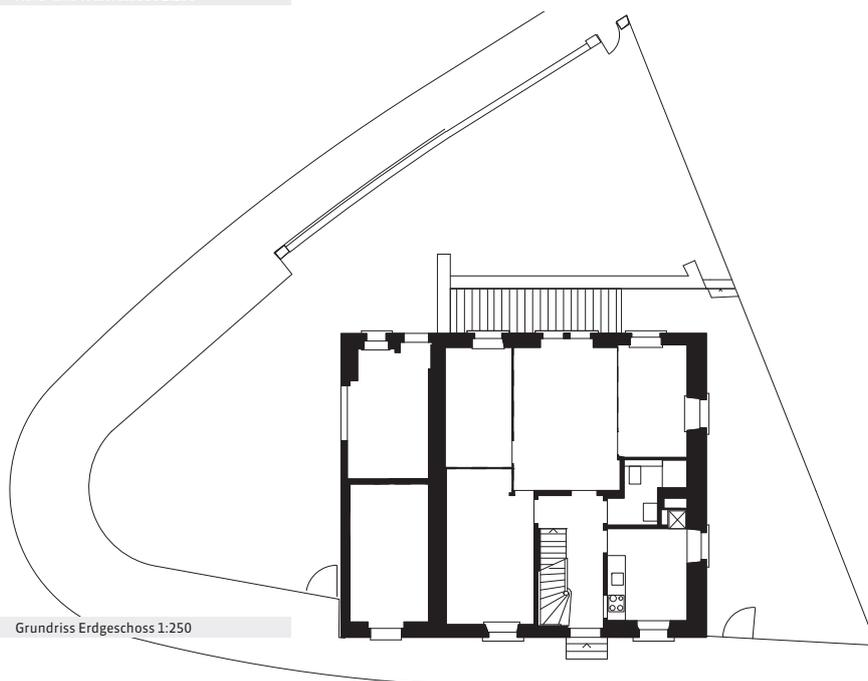
Hunziker Partner AG, Winterthur

Bauphysik

Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich



Nord- und Westfassade 1:250



Grundriss Erdgeschoss 1:250

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	316 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	121 m ²
Gebäudevolumen, GV	1'012 m ³
Geschossfläche, GF	494 m ²
Nutzfläche, NF	414 m ²
Nebennutzfläche, NNF	180 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	198 m ²
Verkehrsfläche, VF	37 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 01.04.2014

1 Vorbereitungsarbeiten	52'956.-
2 Gebäude	987'681.-
4 Umgebung	55'237.-
5 Nebenkosten	31'821.-
Total Anlagekosten	1'127'696.-

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

21 Rohbau 1	206'430.-
22 Rohbau 2	113'900.-
23 Elektroanlagen	53'000.-
24 Heizungsanlagen	74'666.-
25 Sanitäranlagen	96'313.-
27 Ausbau 1	105'569.-
28 Ausbau 2	132'913.-
29 Honorare	204'890.-
Total Gebäudekosten	987'681.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	976.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'999.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	4'988.-

Baudokumentation 14.002

Objektadresse: Oberfeldstrasse 101, 8408 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62

