



Sanierung 2014

MFH Badgasse 8



Küche im Obergeschoss



WC/Dusche in der Dachwohnung



### Mehrfamilienhaus Badgasse 8

Das dreigeschossige Wohnhaus mit Satteldach an der Badgasse 8 wurde 1676 als ehemaliges Hotel Rössli erbaut, die Gasträume und Fremdenzimmer befanden sich in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss erinnern die gewölbten Decken noch an die aufgereihten Badezellen des alten «Lörlibades». Der Badebetrieb endete als direkt nebenan 1864 das im maurischen Stil erbaute Badehaus mit dem ersten Hallenbad der Schweiz eröffnete. Von der ursprünglichen Bausubstanz sind nur noch Fragmente erhalten, denn Ende der 70er-Jahre wurden bei inneren Umbauten erhebliche bauliche Eingriffe vorgenommen. Das Gebäude ist heute ein kantonales Schutzobjekt.

Im Jahr 2007 wurde die Fassade bereits saniert. So erfolgte im Rahmen der jüngsten grosszyklischen Sanierung vor allem Massnahmen im Inneren. Die Dachwohnungen wurden vollständig zurückgebaut und dabei der Dachstuhl instand gestellt. Die beiden grosszügigen Dachmaisonette-Wohnungen mit Galerien werden über neue Dachlukarnen belichtet, die zurückhaltend in das bestehende Dach gesetzt wurden. Die hohen Räume mit der sichtbaren Dachkonstruktion, offener Küche und einem Schwedenofen haben eine besondere Raumstimmung.

In den beiden Obergeschossen wurden die wenigen noch vorhandenen historischen Elemente wie Stuckaturen und Tä-

felungen bei den Wohnungsanierungen mit einfachen Details wie Friesen in den Holzparkettböden ergänzt. Das für die keramischen Böden – in den erneuerten Küchen und Bädern – gewählte Karomuster aus hellen und rötlichen Platten fügt sich harmonisch in die Bausubstanz. Die zusätzlich eingezogene Wand mit Oberlicht im Treppenhaus vergrössert jeweils die Wohnfläche der Zweizimmerwohnung.

Bei den bestehenden Fenstern wurde lediglich das innere Glas durch ein Isolierglas ersetzt, damit verbesserte sich die wärmedämmende Wirkung. Bei der energetischen Sanierung waren die Dämmungen am Dach und der Giebelfassade am effizientesten. Die Wärmeerzeugung konnte auf Fernwärme umgestellt werden.

Zwar ermöglicht die historische Liegenschaft keinen privaten Aussenraum, doch alle 8 Wohnungen bieten ein modernes, attraktives Wohnen inmitten der Winterthurer Altstadt.

## Übersicht Raumprogramm

Sanierung von acht bestehenden Wohnungen,  
Umbau des Dachgeschosses.

4	2-Zimmerwohnungen	49–52 m <sup>2</sup>
2	3-Zimmerwohnungen	60 m <sup>2</sup>
2	2.5-Zimmer-Maisonettewohnungen	69/72 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- 23.05.2012** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren  
**06.11.2012** Abgabe Projekt und Kostenvorschlag durch Architekturbüro  
**20.02.2013** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung CHF 1'730'000.– durch den Stadtrat  
**18.12.2013** Einreichung Baugesuch  
**06.06.2013** Baubewilligung erteilt  
**26.08.2013** Baubeginn  
**06.12.2013** Baufertigstellung und Bezug der Wohnungen 2 und 5  
**07.03.2014** Baufertigstellung und Bezug der Wohnungen 1 und 4  
**18.05.2014** Baufertigstellung und Bezug der Wohnungen 3 und 6 und Attika

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau 2

### Architektur und Bauleitung

Coon Architektur GmbH, Winterthur

### Bauingenieur

Holzbaubüro Reusser GmbH, Winterthur

### Haustechnikplanung

Planforum Energie und Haustechnik GmbH, Winterthur

### Bauphysik

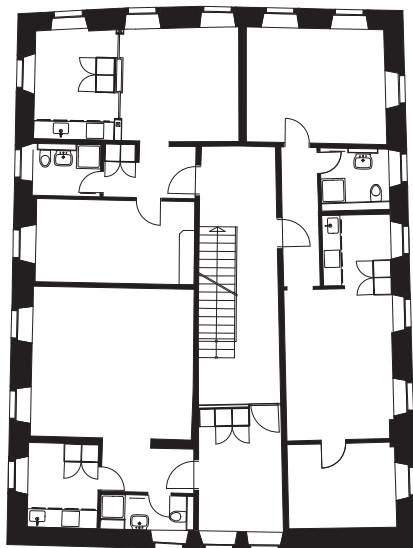
Aundb Bauphysik, Winterthur



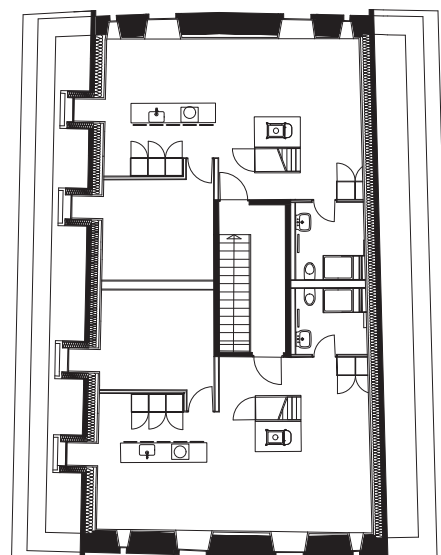
Nordwestfassade 1:250



Nordostfassade 1:250



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss 1:250



Grundriss Dachgeschoss 1:250



## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	235 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	235 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	2'585 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	924 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	542 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	68 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	474 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	92 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 01.09.2014

1 Vorbereitungsarbeiten	56'000.-
2 Gebäude	1'559'000.-
5 Nebenkosten	58'000.-
Total Anlagekosten	1'673'000.-

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

21 Rohbau 1	385'000.-
22 Rohbau 2	79'000.-
23 Elektroanlagen	81'000.-
24 Heizungsanlagen	67'000.-
25 Sanitäranlagen	134'000.-
27 Ausbau 1	340'000.-
28 Ausbau 2	200'000.-
29 Honorare	273'000.-
Total Gebäudekosten	1'559'000.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	603.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'687.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'289.-

### Baudokumentation 14.005

Objektadresse: Badgasse 8, 8400 Winterthur  
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,  
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Nordfassade mit neuen Lukarnen