



Umbau 2014

Reihenbauernhaus Birchwaldstrasse 6

Blick durch Scheunenverkleidung



Neues Badezimmer



### **Umbau Reihenbauernhaus aus dem 18. Jahrhundert**

Das Wohnhaus an der Birchwaldstrasse 6 in Hegi musste saniert und umgebaut werden. Durch bauliche Massnahmen konnte das Haus innerhalb des Ökonomiebereichs erweitert werden. Die neuen Wohnräume erstrecken sich auf dem Erd- und Obergeschoss. Der Ansatz den Dachraum unberührt zu lassen, ging primär auf die Denkmalpflege zurück und erwies sich auch aus technischen Gründen als sehr vorteilhaft.

Die Spannung zwischen gestalterisch eng begrenzten Möglichkeiten im alten Wohnhaus und grösserer Freiheit im Ökonomiebereich wird zum architektonischen Thema. Der Gegensatz zwischen Erhalt und Ersatz zeigt sich nach aussen eher zurückhaltend, denn Fassade und Dach treten nur leicht verändert in Erscheinung. Im Innenraum wird der Gegensatz zwischen alt und neu unmittelbar erlebbar. Das alte Wohnhaus hat seinen originalen, aus heutiger Sicht altertümlich anmutenden Charakter behalten. Der Neubauteil im alten Ökonomiebereich dagegen ist zweifellos als zeitgenössisch erkennbar.

*Altbau:* Original erhaltene Konstruktionen und Materialien wurden hier weitestgehend geschont. Damit wurden den denkmalpflegerischen Anliegen in hohem Masse Rechnung getragen. Charaktervolle Elemente wie Kachelofen, Treppen, Täfer, Türen, etc. wurden lediglich erneuert. Unvermeidbar

war der Rück- und Neuaufbau des direkt auf dem Erdreich liegenden Erdgeschossbodens. Die neuen Bodenbeläge orientieren sich in diesem Bereich an den originalen Belägen und wurden teilweise nachgebaut.

*Neubau:* Im bisher unbewohnten Gebäudeteil war die Eingriffstiefe entsprechend grösser. Neue Wände und Decken schaffen Wohnräume, die den zeitgenössischen Ansprüchen Rechnung tragen. Die Fassade wurde hier partiell aufgebrochen. Hinter den traditionellen Scheunenverkleidungen verbergen sich neue grossflächige Verglasungen, die einen optimalen Aussenraumbezug für die Räume und eine damit verbundene Wohnqualität schaffen.

*Umgebung:* Der Hofbereich wird mit einfachen Mitteln wie Pflanzen und unterschiedlichen Belagsmaterialien so zonierte, dass ein privater Aussenwohnbereich entsteht. Der Garten blieb unverändert, es wurde lediglich ein kleiner Sitzplatz ergänzt.

## Übersicht Raumprogramm

Erhalt und Umbau Reihenbauernhaus aus dem 18. Jahrhundert.

1	Wohnen/ Essen	38 m <sup>2</sup>
1	Alte Stube	19 m <sup>2</sup>
1	Küche	19 m <sup>2</sup>
2	Nasszellen	13 m <sup>2</sup>
3	Schlafzimmer	47 m <sup>2</sup>
1	Winde	81 m <sup>2</sup>
1	Keller	18 m <sup>2</sup>
1	Balkon	7 m <sup>2</sup>
2	Sitzplatz	26 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

<b>Februar 2012</b>	Konzeptgenehmigung
<b>November 2012</b>	Projekt
<b>Februar 2013</b>	Kreditgenehmigung
<b>Juni 2013</b>	Baubewilligung
<b>Oktober 2013</b>	Baubeginn
<b>Juni 2014</b>	Baufertigstellung

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Projektleitung

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

### Architektur und Bauleitung

OESWEISS Architekten, Winterthur

### Bauingenieur

Schnewlin + Küttel, Winterthur

### Elektroplanung

Elektro-Design Partner, Winterthur

### HLKS-Planung

Planforum, Winterthur

### Bauphysik

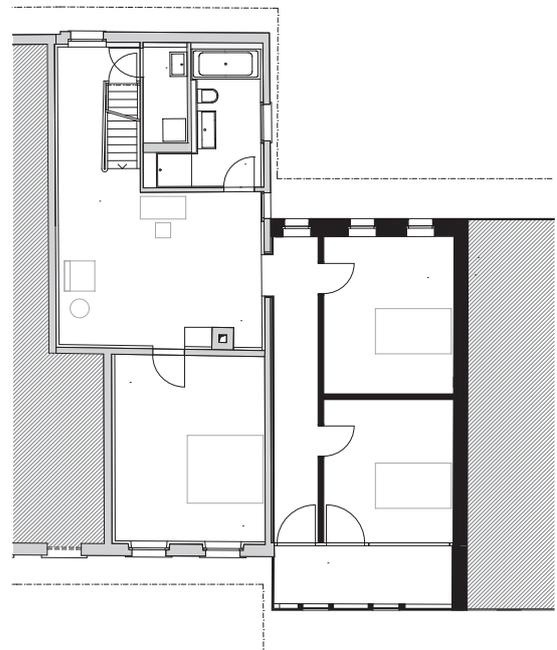
Mühlebach, Wiesendangen

### Geologie

AllGeol, Winterthur



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss Obergeschoss 1:200



## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	736 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	127 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	1'011 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	386 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	293 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	3 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	282 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	7 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand Juni 2014

1 Vorbereitungsarbeiten	109'000.-
2 Gebäude	922'000.-
4 Umgebung	35'000.-
5 Nebenkosten	118'000.-
Total Anlagekosten	1'184'000.-

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

21 Rohbau 1	232'000.-
22 Rohbau 2	90'000.-
23 Elektroanlagen	40'000.-
24 Heizungs-/ Lüftungsanlagen	65'000.-
25 Sanitäranlagen	67'000.-
27 Ausbau 1	132'000.-
28 Ausbau 2	110'000.-
29 Honorare	186'000.-
Total Gebäudekosten	922'000.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	912.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2'389.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3'269.-

### Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	235 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	1.83
Heizwärmebedarf	191 MJ/m <sup>2</sup> a
Wärmeerzeugung	Gas und Solar

### Baudokumentation 14.006

Objektadresse: Birchwaldstrasse 6, 8409 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



Neue Küche