



Gesamtsanierung 2014

MFH Talwiesenstrasse 14 bis 18

[Redacted]

[Redacted]

Neues Badezimmer



Neue Küche



### Mehrfamilienhäuser Talwiesenstrasse 14 bis 18

Die drei Mehrfamilienhäuser an der Talwiesenstrasse in Oberwinterthur mit insgesamt 18 Wohnungen wurden 1953 erbaut. Die beiden Häuser parallel zur Talwiesenstrasse sind zusammengebaut, das zurückversetzte dritte Haus grenzt an die Friedheimstrasse. Die dreigeschossigen Wohnhäuser fallen im umgebenden Einfamilienhausquartier durch ihre Grösse auf. Mit bunten, aufeinander abgestimmten Farben konnte diese Grossmassstäblichkeit bei der Sanierung durch das Winterthurer Architekten-Kollektiv optisch unterteilt werden, dadurch integrieren sich heute die Mehrfamilienhäuser besser in ihre kleinteilige Nachbarschaft. Helle Grautöne für Balkone, Sockel, Fensterläden und Gewände bringen eine Einheit in das farbige Konzept. Die neuen Balkone, die mit Zugstangen an die Geschosdecken angehängt sind, verleihen den soliden Gebäuden eine gewisse Eleganz und erinnern mit den abgerundeten Metallbändern der Brüstungen an die Fünfzigerjahre.

Bei einer Sanierung der Gebäudehülle vor einem Jahrzehnt wurden bereits die Fassaden aussen gedämmt und die Fenster ersetzt. Bei der jüngsten umfassenden Sanierung blieben die Raumstrukturen der relativ kleinen Wohnungen unverändert. Die minimalen Erschliessungszonen haben gefangene Räume zur Folge. Dennoch werden die Wohnungen den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht, denn die Nasszellen und

Küchen wurden komplett erneuert. Die Haustechnik sowie sämtliche Boden- und Wandbeläge wurden ersetzt. Die Farbigkeit der Fassaden zeigt sich auch im Inneren. Pro Geschoss sind in den Bädern in wechselnder Kombination die Wandplatten in zwei Fassadenfarben gestaltet, eine dritte Farbe wird jeweils in den Küchen aufgenommen.

Die Gasheizung musste ersetzt werden und wird zukünftig mit einer thermischen Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Mit der zusätzlichen Dämmung der Keller- und Estrichdecken wurde eine weitere Energieoptimierung erreicht.

Die neuen Gartenausgänge für die Hochparterrewohnungen sowie südseitige Balkone für die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss werben die Wohnungen deutlich auf.

Die neue Umgebungsgestaltung greift quartiertypische Elemente auf, um sich ins Quartier einzupassen. Hecken begrenzen die Eingangsbereiche und die privaten Gartensitzplätze, sie bieten einen natürlichen Sichtschutz vom gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich aus.

## Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung Mehrfamilienhäuser Baujahr 1953 mit total 18 Wohneinheiten. Neue Garten-  
ausgänge zu den Sitzplätzen im Erdgeschoss und  
neue Balkone für die Wohnungen im 1. und 2.  
Obergeschoss.

6	4-Zimmer-Wohnungen	64 m <sup>2</sup>
12	3-Zimmer-Wohnungen	53 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- 03.2011** Genehmigung Sanierungskonzept
- 11.2011** Abgabe Bauprojekt durch Architekten-  
Kollektiv
- 04.2012** Bauprojekt- und Kreditgenehmigung  
durch den Grossen Gemeinderat
- 07.2012** Einreichung Baugesuch
- 03.2013** Baubewilligung erteilt
- 05.2013** Baubeginn
- 02.2014** Baufertigstellung
- 03.2014** Aussenraumgestaltung

## 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

### HLKS-Planung

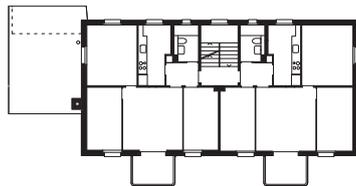
Hunziker Partner AG, Winterthur

### Bauphysik

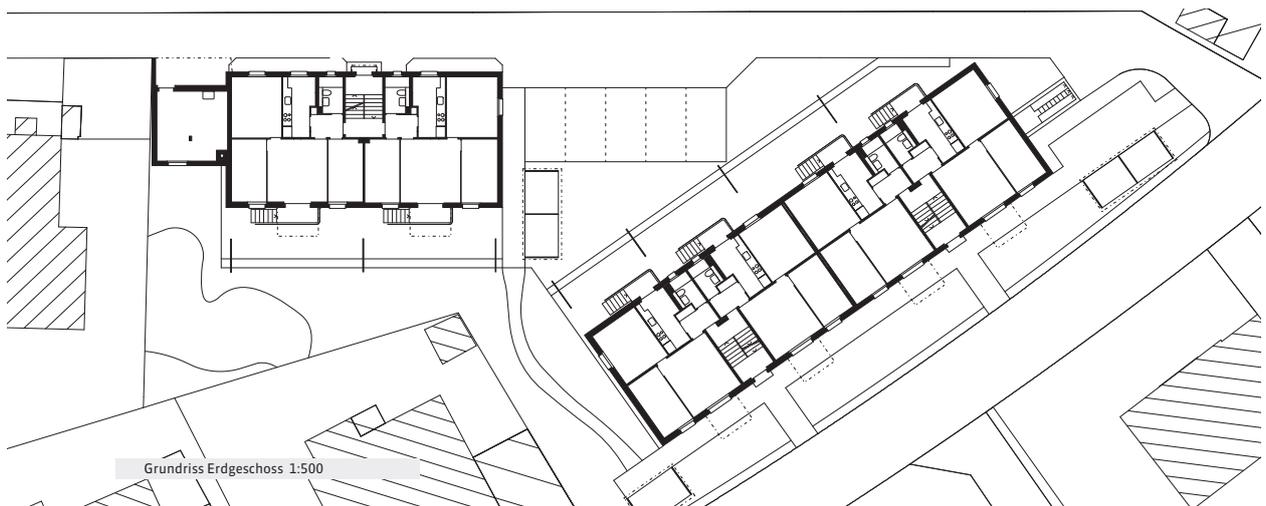
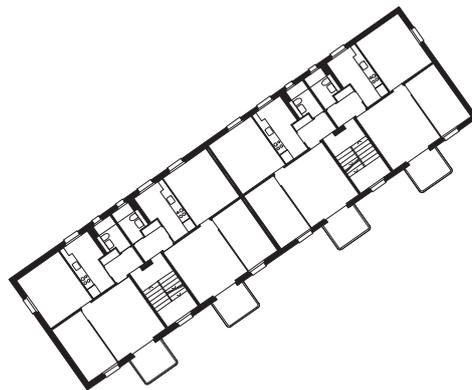
Bakus Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

### Landschaftsarchitektur

Thomas Steinmann Landschaftsarchitektur,  
Winterthur



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss 1:500



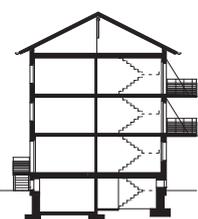
Grundriss Erdgeschoss 1:500



Südfassade Haus 14 1:500



Südostfassade Haus 16 und 18 1:500



Querschnitt Haus 16 und 18 1:500

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	1751 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	408 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	5'240 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	2'214 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1'914 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	693 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	1'048 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	151 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 10.2014

1 Vorbereitungsarbeiten	24'059.-
2 Gebäude	3'093'807.-
4 Umgebung	249'287.-
5 Nebenkosten	134'648.-
Total Anlagekosten	3'501'801.-

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

21 Rohbau 1	430'769.-
22 Rohbau 2	333'501.-
23 Elektroanlagen	242'066.-
24 Heizungsanlagen	189'778.-
25 Sanitäranlagen	539'180.-
27 Ausbau 1	442'855.-
28 Ausbau 2	330'448.-
29 Honorare	585'210.-
Total Gebäudekosten	3'093'807.-

### Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	590.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'397.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2'952.-

### Baudokumentation 14.007

Objektadresse: Talwiesenstr. 14, 16, 18, 8404 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62

