Sanierung 2023
Riedhofstrasse 29

Wohnhaus, Tenn und Stall direkt beieinander: Einst waren Vielzweckbauernhäuser, die alle Funktionen unter einem langen Dach vereinen, im Kanton Zürich häufig anzutreffen. Ein Vertreter dieses Bautyps steht an der Ecke Riedhof- und Holzlegistrasse in Wülflingen, er befindet sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Umbauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts haben der Liegenschaft ihr heutiges Aussehen verliehen. Einige Teile sind aber wesentlich älter, so etwa der steinerne Rundbogen der Eingangstür mit einer Gravur von 1682. Seit 1941 gehört das Gebäude der Stadt, letztmals umfassend renoviert wurde es vor bald fünfzig Jahren.

Deshalb war jetzt eine gründliche Erneuerung des Wohnteils nötig. Diese wurde in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege durchgeführt. Ziel war es, den Charakter des Bauernhauses sowie möglichst viel alte Substanz zu erhalten und gleichzeitig zeitgemässen Wohnkomfort zu schaffen. Aus schall- und brandschutztechnischen Gründen entschied man sich, aus den zwei bestehenden Wohnungen ein Einfamilienhaus mit sieben Zimmern zu machen. Ein Grossteil der unter jüngeren Verkleidungen versteckten inneren Oberflächen wurde bei der Sanierung hervorgeholt und instandgesetzt; zwei Nasszellen und ein WC sowie eine neue Küche wurden eingebaut, die hofseitige Eingangstür und die Kellertreppe zugunsten einer besseren Grundrissorganisation versetzt, ein Grossteil der Fenster ausgetauscht, die alte Eingangstür mit Rundbogen reaktiviert und die Kellerdecke sowie das Dachgeschoss gedämmt. Für Wärme sorgen neu nicht mehr Holzöfen, sondern eine Pellet-Zentralheizung mit thermischer Solaranlage, die auch das Nachbarhaus versorgt.

Dank der sorgfältigen Eingriffe und der Verwendung schlichter, zum Charakter der Liegenschaft passender Materialien, ist ein Wohnraum entstanden, der einerseits zeitgemässen Komfort bietet und andererseits wieder den Charme des einstigen Bauernhauses verströmt.

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	638 m²
Gebäudegrundfläche, GGF (Wohnteil)	140 m²
Gebäudevolumen, GV	911 m³
Geschossfläche, GF	335 m²
Nutzfläche, NF	260 m²
Nebennutzfläche, NNF	102 m²
Hauptnutzfläche, HNF	158 m²

Erstellungskosten (BKP 1–9) in Franken, inkl. 7,7 % MWST

Kostenstand 5.12.2022

1	Vorbereitungsarbeiten	40 000.–
2	Gebäude	875 000.–
4	Umgebung	11 000.–
5	Nebenkosten	52 000.–
	Total Erstellungskosten	978 000.–

Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 7,7 % MWST

21	Rohbau 1	191 000.–
22	Rohbau 2	55 000.–
23	Elektroanlagen	41 000.–
24	Heizungsanlagen	135 000.–
25	Sanitäranlagen	106 000.–
27	Ausbau 1	106 000.–
28	Ausbau 2	57 000.–
29	Honorare	184 000.–
	Total Gebäudekosten	875 000.–

Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	960.–
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 612.–
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	5 538.–

Bauherrschaft und Planende

Eigentümervertretung
Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Bauherrenvertretung
Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau

Architektur und Bauleitung
MAX Architekten AG, Winterthur

Bauingenieur
Wetli Partner AG, Winterthur

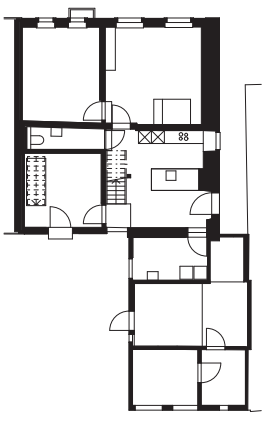
HLKS Planung
Planforum AG, Winterthur

Elektroplanung
ELPAG Elektrotechnik AG, Winterthur

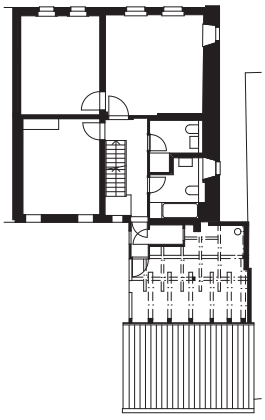
Bauphysik
aundb bauphysik gmbh, Winterthur

Projektdokumentation 23.001
Objektadresse: Riedhofstrasse 29, 8408 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62

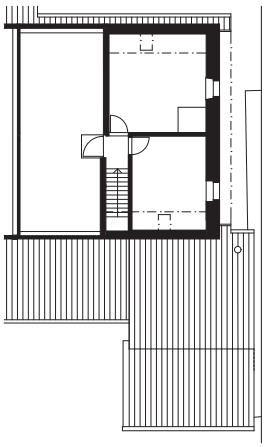
Bilder Michael Haug



Erdgeschoss 1:350



Obergeschoss 1:350



Dachgeschoss 1:350

Längsschnitt 1:350