



Sanierung 2024

Gewerbe- und Wohnhaus

Untere Vogelsangstrasse

Nach umfassender Sanierung bietet der ehemalige Hauptsitz von Stadtwerk in nächster Nähe zum Hauptbahnhof Platz für moderne Gewerbeflächen sowie vier mehrgeschossige Wohnungen. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten zeugen von viel Respekt für die Substanz des Gebäudeensembles, das ein wichtiger Vertreter der Architektur der späten 1950er-Jahre in Winterthur ist.



Das Gewerbe- und Wohnhaus an der Unteren Vogelsangstrasse wurde einst vom bekannten Winterthurer Architekten Franz Scheibler entworfen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wuchs in Winterthur der Bedarf an Infrastrukturbauten. So liess das städtische Elektrizitätswerk – heute Stadtwerk – 1958 an der Unteren Vogelsangstrasse vom bekannten Winterthurer Architekten Franz Scheibler ein Verwaltungs- und Betriebsgebäude errichten. Es umfasste einen fünfstöckigen Trakt mit Büroflächen und Garagen für Betriebsfahrzeuge, südlich daran anschliessend einen Gebäudeteil mit Werkstätten im Erdgeschoss und darüber einem Sitzungszimmer sowie vier als Reihenhäuser organisierte Wohnungen. Als Stadtwerk seine Aktivitäten 2017 am Hauptsitz in Töss zusammenfasste, ging das Gebäude an der Unteren Vogelsangstrasse ins Finanzvermögen der Stadt über und wurde vorerst zwischengenutzt. Nach der Evaluation verschiedener Varianten entschied man sich für eine Sanierung sowie eine Weiternutzung als kombiniertes Wohn- und Gewerbehaus. Da der Bau ein wichtiger Zeuge seiner Epoche ist, wurde die bestehende Substanz möglichst sorgfältig erhalten oder wiederhergestellt. Beim ehemaligen Verwaltungstrakt wurden die Fassaden instand gestellt, die Fenster ersetzt und die

Garagen so umgebaut, dass sie sich als Ladenfläche oder Gewerberäume eignen. Die vier Bürogeschosse behielten ihre Struktur mit einem zentralen Korridor. Jedes Stockwerk kann in zwei vermietbare Einheiten unterteilt werden. Der Zugang erfolgt sowohl über das Haupttreppenhaus als auch über ein zweites Treppenhaus am Südenende des Gebäudes.

Mehr Wohnfläche

Alle Büro- und Gewerberäume im Hauptbau sind neu hinderisfrei zugänglich und verfügen über eine moderne Belüftungsanlage. Eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt die alte Gasheizung und es wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Nach der Sanierung erfüllt der ehemalige Verwaltungstrakt den Minergie-Standard für Umbauten, ohne dass sich die Optik des Gebäudes verändert hat. Auch der andere Gebäudetrakt erhielt eine sanfte Auffrischung und neue Fenster. Die vier Wohnungen bieten durch den Einbezug der ehemaligen Estriche je 50 Quadratmeter mehr Fläche und ein zusätzliches Zimmer. Sie erhielten zudem grössere Dachgauben und eine zweite Nasszelle. Das einstige Sitzungszimmer sowie die Werkstätten wurden instand gestellt und für die Vermietung als Gewerbe- oder Büroräume vorbereitet. Den Endausbau dieser Flächen übernimmt – wie auch im Hauptgebäude – die Mieterschaft.

Übersicht Raumprogramm

Umbau des ehemaligen Hauptsitzes von Stadtwerk zu einem vielseitig nutzbaren Gebäude mit Büros, Gewerbe- und Ladenflächen sowie vier zweigeschossigen Wohnungen.

8	Mietflächen Büro	à 246–259 m ²
2	Ladenflächen	à 195 m ²
2	Mietflächen Gewerbe/Büro	à 180–220 m ²
1	Atelier	à 86 m ²
4	Maisonnettewohnungen	à 140 m ²

Projekt- und Bauablauf

Juli 2017 Machbarkeitsstudie
März 2020 Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
März 2022 Abgabe Bauprojekt durch Schneider Gmür Architekten AG
Mai 2022 Genehmigung Bauprojekt und Kredit von Fr. 15 291 000.– durch den Stadtrat
Mai 2022 Einreichung Baugesuch
September 2022 Baubewilligung erteilt
Januar 2023 Baubeginn
Oktober 2024 Baufertigstellung, Bauabnahme
November 2024 Baubeginn Mieterausbauten

Bauherrschaft und Planende

Eigentümerververtretung
Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

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

Generalplanung, Architektur und Bauleitung
Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur

Tragwerksplanung
S+K Bauingenieure AG, Winterthur

Landschaftsarchitektur
Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten, Winterthur

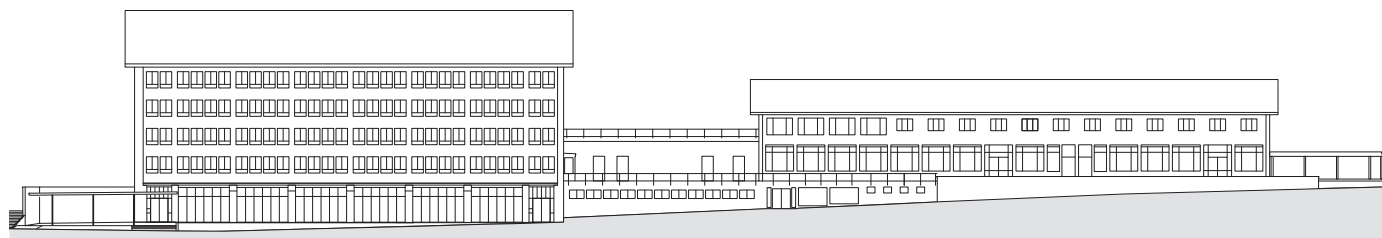
Heizungs- und Sanitärplanung
neukom engineering ag, Adliswil

Lüftungsplanung
M. Pletscher GmbH, Winterthur

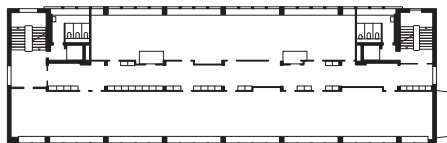
Elektroplanung
Kurt Bachmann AG, Winterthur

Bauphysik und Akustik
mühlebach partner ag, Winterthur

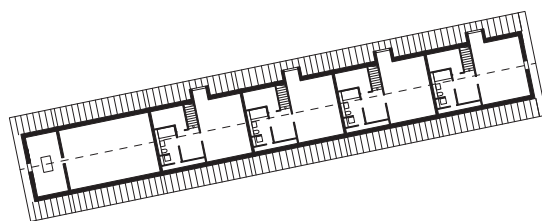
Gebäudeautomation
Boxler Engineering AG, Rapperswil-Jona



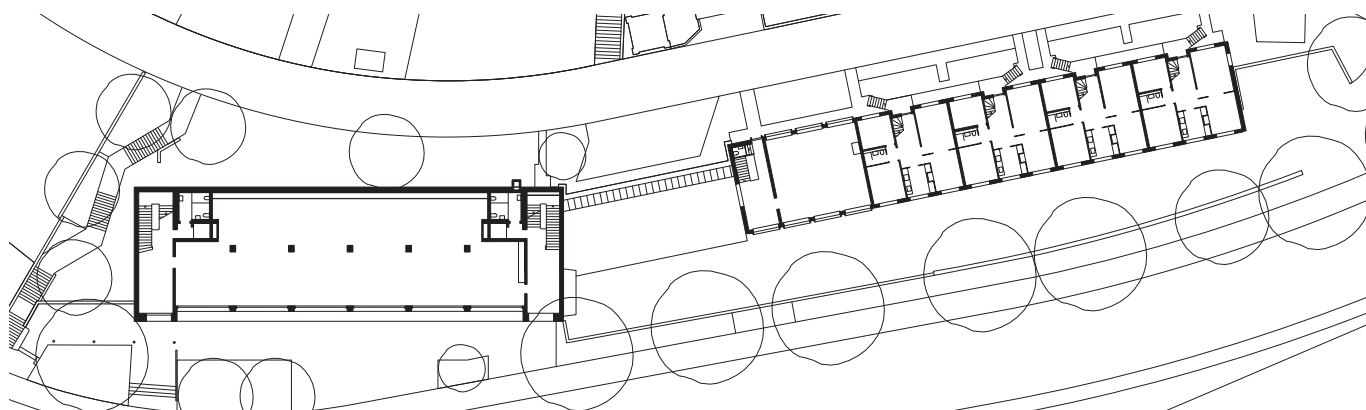
Nordfassade



3. Obergeschoss 1:800



3. Obergeschoss 1:800



Erdgeschoss 1:800

2. Obergeschoss 1:800



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	3 816 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	1 276 m ²
Gebäudevolumen, GV	22 304 m ³
Geschossfläche, GF	6 102 m ²
Nutzfläche, NF	4 478 m ²
Nebennutzfläche, NNF	833 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	3 645 m ²
Verkehrsfläche, VF	725 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in Franken, inkl. 7,7% resp. 8,1% MWST Kostenstand 25.11.2024

1 Vorbereitungsarbeiten	295 000.-
2 Gebäude	15 655 000.-
4 Umgebung	272 000.-
5 Nebenkosten	661 000.-
Total Erstellungskosten	16 883 000.-

Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 7,7% resp. 8,1% MWST

21 Rohbau 1	3 217 000.-
22 Rohbau 2	2 127 000.-
23 Elektroanlagen	1 102 000.-
24 Heizung-/Lüftungsanlagen	2 268 000.-
25 Sanitäranlagen	707 000.-
26 Transportanlagen	93 000.-
27 Ausbau 1	2 771 000.-
28 Ausbau 2	748 000.-
29 Honorare	2 622 000.-
Total Gebäudekosten	15 652 000.-

Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	702.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 565.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	4 295.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	4 252 m ²
Gebäudehüllzahl	1,69
Energiestandard (ehemaliger Verwaltungstrakt)	Minergie
Wärmeerzeugung	Erdsonden-WP
Kälteerzeugung	Free-Cooling WP
Leistung Photovoltaikanlage	42,5 kWp

Projektdokumentation 24.009

Objektadresse: Untere Vogelsangstrasse 11,
8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Veloabstellanlage im Zwischentrakt