



Ersatzneubau/Ertüchtigung 2023

Quartieranlage Hofstettweg

Quartieranlage Veltheim

Basierend auf der Immobilienstrategie für die städtischen Quartieranlagen wurde die Quartieranlage Hofstettweg in Seen durch einen Neubau ersetzt, diejenige an der Bachtelstrasse in Veltheim sanft ertüchtigt. Mit dem Neubau in Seen können der Bevölkerung wieder zeitgemässe Räume zur Verfügung gestellt werden, und die Remise der Anlage in Veltheim ist jetzt auch im Winter nutzbar.



Hofstettweg: kleiner Mehrzweckraum



Hofstettweg: grosser Mehrzweckraum



Hofstettweg: Küchenbereich im grossen Mehrzweckraum



Immobilienstrategie für die Quartieranlagen

Die Wurzeln der Gemeinwesenarbeit in Winterthur – heute Teil des Amtes für Stadtentwicklung – reichen zurück ins Jahr 1971. Damals wurde bei der Stadt erstmals die Stelle eines Leiters der Gemeinwesenarbeit geschaffen, zudem wurde eine ehemalige Arbeiterunterkunft im Gutschick gekauft und zu einer Freizeitanlage umgebaut. Diesem Pilotprojekt folg-

ten nach und nach weitere Anlagen in anderen Quartieren. Aktuell verfügt die Stadt über 14 Quartieranlagen, wie die Zentren heute heissen. Betrieben werden diese von lokalen Organisationen, etwa Quartier- oder Ortsvereinen. Im Rahmen einer Immobilienstrategie wurde 2021 für alle Anlagen detailliert festgelegt, welche bis 2027 baulich angepasst und instand gesetzt oder – wo nötig – durch einen Neubau ersetzt werden sollen.

Die Quartieranlagen Hofstettweg und Veltheim bieten nun wieder passende Räume fürs Gemeinschaftsleben.

Vierzehn Quartieranlagen sind stadtweit wichtige Treffpunkte der Bevölkerung. Im Jahr 2023 wurden die Anlagen Kanzleistrasse und Im Hölzli in Seen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. In einer zweiten Phase folgten nun die Anlage am Hofstettweg – ebenfalls in Seen – und an der Bachtelstrasse in Veltheim.

Quartieranlage Hofstettweg

Eine Holzhütte am Hofstettweg ergänzt seit vielen Jahren das Raumangebot der Quartieranlage an der Kanzleistrasse. Die Hütte eignet sich dank ihrer Lage im Grünraum, einer Feuerstelle im Freien und Platz für rund 35 Personen bestens für Vereinsanlässe und Feste. Im Rahmen der Immobilienstrategie zeigte sich, dass eine Sanierung aufgrund des schlechten Zustands und der bautechnischen Defizite wenig Sinn machte. Deshalb entschied sich die Stadt für einen Ersatzneubau. Dieser wurde ebenfalls in Holzbauweise erstellt und entspricht den aktuellen energie- und sicherheitstechnischen Anforderungen. Beheizt wird er beispielsweise mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, deren Stromverbrauch teilweise von der Photo-



Veltheim: Cheminée mit Kamin



Veltheim: neue Beleuchtung in allen Räumen



Veltheim: Remise mit Galeriegeschoss

voltaikanlage auf dem Dach abgedeckt wird. Das Platzangebot im Neubau entspricht demjenigen des Vorgängerbaus und umfasst einen grossen sowie einen kleinen Mehrzweckraum, eine Küche, eine Toilette, eine Garderobe und einen gedeckten Zugangsbereich. Der kleinere Mehrzweckraum verfügt sowohl über eine Verbindungstüre zum grösseren Raum als auch über einen eigenen Eingang und kann separat vermietet werden. Der Innenausbau ist einfach gehalten: Wände sowie Decken wurden mit Fichtenholz verkleidet, die Böden bestehen aus einem roh belassenen Zementbelag, raumhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht. Durch seine sorgfältige Positionierung auf dem Areal und seine grünlichblau gestrichene Holzverschalung fügt sich der Neubau zurückhaltend in den von hohen Bäumen geprägten Grünraum ein.

Quartieranlage Veltheim

Im Jahr 1830 erstellte die damals noch selbstständige Gemeinde Veltheim im Dorfkern an der Bachtelstrasse ein Feuerwehrhaus. Das Gebäude mit dem charakteristischen Haubendach wurde 1997 zu einer Quartieranlage umgebaut. Aufgrund seiner baugeschichtlichen Bedeutung befindet es sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Neben verschiedenen kleineren Räumen in der östlichen Gebäudehälfte umfasst das Angebot auch die ehemalige Fahrzeug- und Gerä-

teremise im westlichen Teil. Dieser Raum eignet sich mit seiner Fläche und dem Galeriegeschoss gut für grössere Anlässe. Da die Remise nicht gedämmt ist, konnte sie bisher nur im Sommer genutzt werden. Deshalb wurde ein Weg gesucht, der sowohl den denkmalpflegerischen Anforderungen als auch dem Wunsch nach einer Nutzung an kalten Tagen Rechnung trägt. Da eine Dämmung den Charakter des Raumes stark verändert hätte, entschied sich die Stadt, ein mit Stückholz befeuertes Cheminée einzubauen. Mit diesem lässt sich die Remise für einzelne Anlässe heizen. Das Cheminée wurde frei

«Quartieranlagen spielen eine zentrale Rolle im Winterthurer Quartierleben. Mit ihrer Erneuerung setzt die Stadt ein wichtiges Zeichen.»

Michael Künzle, Stadtpräsident

stehend im Raum platziert. Mit seinem konisch geformten, weiss verputzten Kamin und seiner schlichten Form fügt es sich gut in die bestehende Substanz ein, schafft einen Kontrast zur Holzkonstruktion des Gebäudes und betont dessen Raumhöhe. Eine neue LED-Beleuchtung rundet die Aufwertung der einstigen Feuerwehrremise ab. Auch in den anderen Räumen der Quartieranlage wurde die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt.

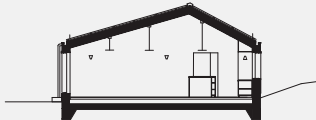
Quartieranlage Hofstettweg

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

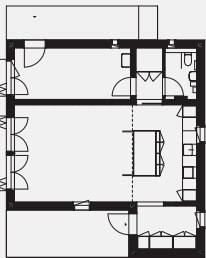
Grundstücksfläche, GSF	2621m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	121 m ²
Gebäudevolumen, GV	459 m ³
Geschossfläche, GF	105 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	84 m ²
Verkehrsfläche, VF	2 m ²



Längsschnitt 1:400



Querschnitt 1:400



Erdgeschoss 1:400



Erstellungskosten (BKP 1–9) in Franken,
inkl. 8,1% MWST
Kostenstand 1.4.2025

1 Vorbereitungsarbeiten	22 000.–
2 Gebäude	842 000.–
4 Umgebung	6 000.–
5 Nebenkosten	48 000.–
9 Ausstattung	1 000.–
Total Erstellungskosten	919 000.–

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

21 Rohbau 1	418 000.–
22 Rohbau 2	35 000.–
23 Elektroanlagen	60 000.–
24 Heizungsanlagen	56 000.–
25 Sanitäreanlagen	27 000.–
27 Ausbau 1	58 000.–
28 Ausbau 2	29 000.–
29 Honorare	159 000.–
Total Gebäudekosten	842 000.–

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	1 834.–
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	6 958.–
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	11 859.–

Bauherrschaft und Planende

Eigentümervertretung

Stadt Winterthur, Departement Präsidiales,
Amt für Stadtentwicklung

Bauherrenvertretung

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

Architektur und Bauleitung

Lippuner Sabbadini Architekten, Zürich

Elektroplanung

Enerpeak AG, Dübendorf

HLKS Planung

Planforum AG, Winterthur

Bauingenieur

Solubois ZH GmbH, Winterthur

Bauphysik

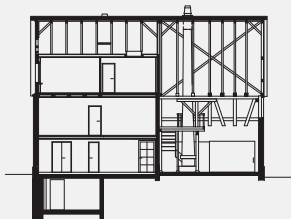
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Objektadresse Quartieranlage Hofstettweg:
Hofstettweg 12, 8405 Winterthur

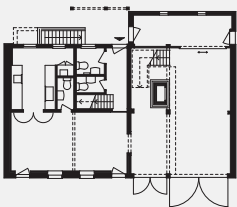
Quartieranlage Veltheim

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	191 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	151 m ²
Gebäudevolumen, GV	1 363 m ³
Geschossfläche, GF	Gebäude: 391 m ² Dachboden: 41 m ²
Nebennutzfläche, NNF	98 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	210 m ²
Verkehrsfläche, VF	27 m ²



Längsschnitt 1:500



Erdgeschoss 1:500



Erstellungskosten (BKP 1–9) in Franken,
inkl. 8,1% MWST
Kostenstand 1.10.2024

2 Gebäude	180 000.–
5 Nebenkosten	11 000.–
9 Ausstattung	1 000.–
Total Erstellungskosten	192 000.–

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

21 Rohbau 1	13 000.–
22 Rohbau 2	10 000.–
23 Elektroanlagen	57 000.–
27 Ausbau 1	18 000.–
28 Ausbau 2	38 000.–
29 Honorare	44 000.–
Total Gebäudekosten	180 000.–

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	132.–
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	460.–
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	857.–

Bauherrschaft und Planende

Eigentümervertretung

Stadt Winterthur, Departement Präsidiales,
Amt für Stadtentwicklung

Bauherrenvertretung

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

Architektur und Bauleitung

Lippuner Sabbadini Architekten, Zürich

Lichtplanung

Enerpeak AG, Dübendorf

Objektadresse Quartieranlage Veltheim:
Bachtelstrasse 71, 8400 Winterthur

Projektdokumentation 25.002

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