



# Sanierung und Umbau 2020 Studentisches Wohnen Wildbachstrasse 18

Die Zimmer in den drei Geschossen über dem ehemaligen Restaurant Löwengarten an der Wildbachstrasse dienen seit Herbst 2020 als Wohnraum für Studierende. Im Rahmen der Umnutzung waren einige bauliche Eingriffe notwendig. Gleichzeitig wurde das Dach gedämmt, der Brandschutz verbessert und ein Teil der haustechnischen Anlagen erneuert.



**Der Löwengarten** wurde sanft umgebaut und aufgefrischt. Nun bietet er attraktiven Wohnraum für Studierende.

Jahrzehntlang war der Löwengarten an der Wildbachstrasse ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt im Quartier. Hier genossen Soldaten aus der benachbarten Kaserne den Ausgang, traf man sich zum Kegeln, feierte Anlässe im grossen Saal oder trank ein Bier im Garten. Das stattliche Gebäude, 1897 erbaut, umfasste das Restaurant im Erdgeschoss sowie eine Wohnung und weitere Zimmer in den drei Obergeschossen. 1940 kaufte die Stadt das Gebäude. Die letzte grössere Renovation erfolgte in den 1970er-Jahren. Im Jahr 2011 wurde das Restaurant geschlossen, und seit 2012 nutzt der Quartierverein Wildbach-Langgasse und Umgebung die ehemalige Gaststube als Treffpunkt. Die Räume in den Obergeschossen dienten über die Jahre unter anderem als Jugendunterkunft und als Wohnraum für Asylsuchende.

#### **Instandsetzung mit Augenmass**

Im Jahr 2019 beschloss der Stadtrat, die Liegenschaft umzunutzen: Der Quartiertreffpunkt sollte beibehalten werden, die Zimmer in den Obergeschossen aber sollten neu als Wohn-

raum für Studierende dienen und von der Studentischen Wohn-genossenschaft (WOKO) betrieben werden.

Für die neue Nutzung waren einige bauliche Anpassungen nötig. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft an die heutigen brandtechnischen Anforderungen angepasst, ein Teil der haustechnischen Anlagen wurde erneuert und der Dachstock gedämmt sowie ausgebaut. Neue, selbstschliessende Brandschutztüren zwischen Treppenhaus und Wohnräumen sorgen nun für mehr Sicherheit im Brandfall. Im Dachgeschoss wurde südseitig eine Gaube aufgesetzt. Sie ermöglichte den Einbau von zwei Zimmern im bisherigen Estrich. Gleich daneben wurde ein ehemaliger Aufenthaltsraum zu zwei weiteren Zimmern umgebaut. Die bestehenden Nasszellen im ganzen Haus liessen sich weiterverwenden; drei neue Duschen und neun zusätzliche Waschbecken sorgen für genügend Kapazität. Der einstige Festsaal im Erdgeschoss dient neu als gemeinsame Küche und Aufenthaltsbereich für die Studierenden. Dazu wurden die Oberflächen aufgefrischt, zudem wurde eine offene Küche eingebaut. Auch alle anderen Räume im Haus erhielten einen Neuanstrich, das unter Teppichen versteckte Parkett wurde hervorgeholt und instand gesetzt. Alle Eingriffe geschahen mit Augenmass, und wo immer möglich wurde die bestehende Substanz weiterverwendet. So bleiben die Mieten moderat. Im Herbst 2020 zogen die ersten Studierenden ein, sie füllen nun den Löwengarten wieder mit Leben.

## Übersicht Raumprogramm

Sanierung der Liegenschaft an der Wildbachstrasse 18 und Umnutzung als Wohnraum für Studierende

17 Zimmer für Studierende	421 m <sup>2</sup>
1 Raum für Aufenthalt/Essen	159 m <sup>2</sup>
10 Bäder/WCs	49 m <sup>2</sup>
1 Wohnung für Studierende	120 m <sup>2</sup>
2 Waschküchen	22 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

**Dezember 2017** Machbarkeitsstudie zur Umnutzung für studentisches Wohnen

**Mai 2019** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren

**September 2019** Abgabe Bauprojekt durch Coon Architektur GmbH

**November 2019** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von Fr. 1 170 000.– durch den Stadtrat

**September 2019** Einreichung Baugesuch

**Oktober 2019** Baubewilligung erteilt

**Februar 2020** Baubeginn

**August 2020** Baufertigstellung, Bauabnahme

**September 2020** Bezug

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau

### Architektur

Coon Architektur GmbH, Winterthur

### Bauleitung

Coon Architektur GmbH, Winterthur

### Gebäudetechnik HLS

Planforum GmbH, Winterthur

### Elektroplanung

PUK GmbH, Winterthur

### Bauphysik

a und b Bauphysik GmbH, Winterthur



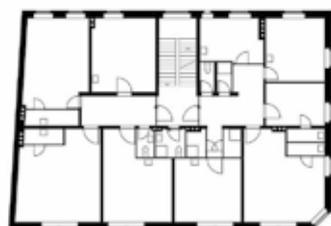
Untergeschoss 1:500



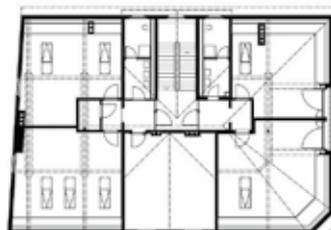
Erdgeschoss 1:500



1. Obergeschoss 1:500



2. Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



Schnitt 1:500

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	728 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	395 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	5 664 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	1 699 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1 376 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NN	171 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	1 002 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	203 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 31.8.2020

1 Vorbereitungsarbeiten	47 000.-
2 Gebäude	1 077 000.-
5 Nebenkosten	46 000.-
Total Erstellungskosten	1 170 000.-

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

21 Rohbau 1	207 000.-
22 Rohbau 2	8 000.-
23 Elektroanlagen	89 000.-
24 HLK	28 000.-
25 Sanitäranlagen	141 000.-
27 Ausbau 1	170 000.-
28 Ausbau 2	169 000.-
29 Honorare	265 000.-
Total Gebäudekosten	1 077 000.-

### Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	190.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	634.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	1075.-

### Projektdokumentation 20.007

Objektadresse: Wildbachstrasse 18, 8400 Winterthur  
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,  
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Gemeinsam genutzte Küche im ehemaligen Festsaal