



Umnutzung 2017

Schuhfabrik Ackeretstrasse

1897 wurde an der Ackeretstrasse im Neuwiesenquartier eine Schuhfabrik erstellt, 1911 wurde sie um fünf Achsen gegen Westen erweitert. Ab 1958, nach dem Konkurs des Schuhherstellers, nutzte die Stadt das Gebäude mit der markanten Backsteinfassade als Depot für die Materialverwaltung der Schulen. Deren Wegzug bot die Chance, die Liegenschaft umzunutzen und 14 loftartige Stadtwohnungen einzubauen.



Die ehemalige Schuhfabrik an der Ackeretstrasse wurde zu einem Mehrfamilienhaus mit 14 hochwertigen Wohnungen umgebaut.

Die Schuhmarke «Qualitas» war einst schweizweit bekannt. Produziert wurden die Schuhe an der Ackeretstrasse im Neuwiesenquartier. 1958 ging die Herstellerfirma W. Bräteler-Stehli Konkurs, das 1897 erstellte und 1911 erweiterte Fabrikgebäude stand leer. Die Stadt übernahm die Liegenschaft und brachte darin die Materialverwaltung der Schulen unter. Die nach fast 60 Jahren Nutzung anstehende Sanierung, die engen Raumverhältnisse sowie Rationalisierungspläne führten 2015 zur Entscheidung, die Materialverwaltung umzusiedeln und das Gebäude in ein Wohnhaus umzubauen.

Das Umnutzungskonzept für die Liegenschaft, die im Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführt ist, wurde von den Architekten in enger Kooperation mit der Denkmalpflege erarbeitet. Ziel war es, den Charakter des Gebäudes möglichst zu erhalten und nur wirklich nötige Anpassungen vorzunehmen. Von aussen präsentiert sich die ehemalige Fabrik nach dem Umbau deshalb fast unverändert. Nicht so im Innern: Für die 14 Wohnungen wurden die Räume unterteilt. Zudem waren Eingriffe für die Erdbebensicherheit, den Brandschutz,

die Schallisolation sowie den Wärmeschutz nötig und marode Bauteile mussten ersetzt werden.

Wohnen mit Loftcharakter

Erschlossen werden die Wohnungen über das bestehende Treppenhaus. Im Hochparterre und in den zwei darüberliegenden Stockwerken ordneten die Architekten die Einheiten kreuzförmig an. So entstanden pro Geschoss vier gleich grosse Wohnungen mit je 2,5 Zimmern und zweiseitiger Orientierung. Klassische Trennwände erhielt nur das Schlafzimmer. Badezimmer sowie WC wurden zusammen mit der Küche als grosses Möbel konzipiert und stehen im loftartigen Raum, der auch Platz für den Wohn- und Essbereich bietet.

Beige Anhydritböden und die weissen Oberflächen von Küche und Einbauelementen unterstreichen den hellen, luftigen Charakter. Rote Stoffmarkisen sowie rote Flächen an den Wänden oberhalb von Küche und Nasszellen setzen gezielt Kontrapunkte. Dieselbe Farbgebung findet sich auch in den beiden grossen Dachwohnungen mit je 4,5 teilweise überhöhen Zimmern und einer Loggia.

Dank der Umnutzung kann die Stadt im beliebten Neuwiesenquartier 14 hochwertige Wohnungen anbieten. Gleichzeitig erinnert die Fassade mit ihrer Patina weiterhin an die Zeiten, als das Quartier noch von Gewerbebetrieben geprägt war.

Übersicht Raumprogramm

Umbau von Büro- und Lagerhaus zu Wohnhaus mit 14 Wohnungen und Tiefgarage.

4	2½-Zimmer-Wohnungen im EG	79–83 m ²
4	2½-Zimmer-Wohnungen im 1. OG	79–81 m ²
4	2½-Zimmer-Wohnungen im 2. OG	79–82 m ²
2	4½-Zimmer-Wohnungen im DG	144, 147 m ²
1	Tiefgarage mit 6 Parkplätzen	279 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 21.08.2014** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
31.08.2015 Abgabe Bauprojekt durch Graf Biscioni Architekten AG
28.09.2015 Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 5 620 000.– durch den Stadtrat
19.11.2015 Einreichung Baugesuch
11.05.2016 Baubewilligung erteilt
27.06.2016 Baubeginn
28.08.2017 Baufertigstellung, Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau

Architektur und Bauleitung

Graf Biscioni Architekten AG/SIA, Winterthur

Bauingenieur

A. Keller AG, Weinfelden

Holzbaingenieur

Krattiger Engineering AG, Happerswil

Elektroplanung

IBG B. Graf AG, Weinfelden

HLS-Planung

3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Landschaftsarchitekt

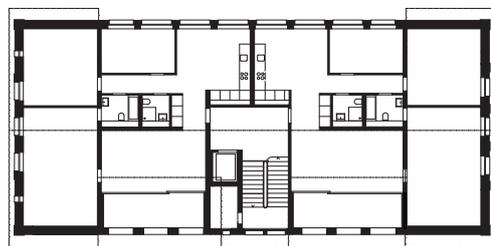
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Bauphysik

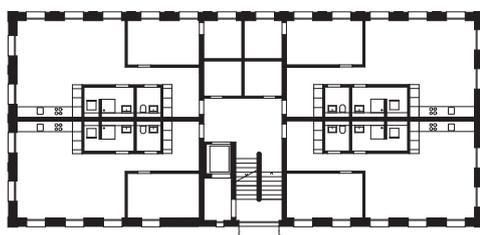
Zehnder & Kälin AG, Winterthur

Lichtplaner

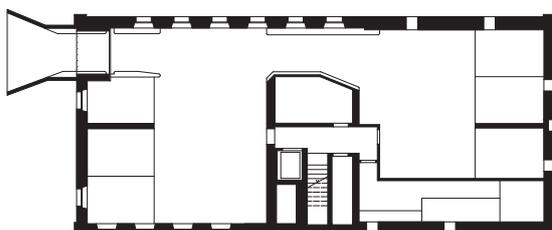
vogtpartner, Winterthur



Dachgeschoss 1:500



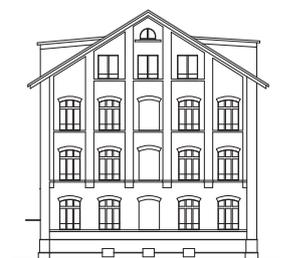
Hochparterre, 1. und 2. Obergeschoss 1:500



Untergeschoss 1:500



Nordfassade 1:500



Ostfassade 1:500



Querschnitt 1:500



Südfassade 1:500

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	942 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	443 m ²
Gebäudevolumen, GV	7 418 m ³
Geschossfläche, GF	2 267 m ²
Nutzfläche, NF	1 654 m ²
Nebennutzfläche, NNF	475 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	1 179 m ²
Verkehrsfläche, VF	154 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 30.11.2017

1 Vorbereitungsarbeiten	74 000.-
2 Gebäude	5 012 000.-
4 Umgebung	160 000.-
5 Nebenkosten	162 000.-
Total Erstellungskosten	5 408 000.-

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

21 Rohbau 1	1 091 000.-
22 Rohbau 2	722 000.-
23 Elektroanlagen	233 000.-
24 Heizungsanlagen	161 000.-
25 Sanitäranlagen	498 000.-
26 Transportanlagen	50 000.-
27 Ausbau 1	864 000.-
28 Ausbau 2	396 000.-
29 Honorare	998 000.-
Total Gebäudekosten	5 013 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	675.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 211.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	4 250.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	1 840 m ²
Gebäudehüllzahl	1.16
Heizwärmebedarf	172 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	278 MJ/m ² a
Wärmeerzeugung	Gasheizung

Baudokumentation 17.005

Objektadresse: Ackeretstrasse 17, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Dachwohnung mit überhohen Räumen.



Originales Treppenhaus mit neuem Farbzent.