

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416

Grundstücksfläche, GSF	1'255 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	425 m ²
Gebäudevolumen, GV	4'710 m ³
Geschossfläche, GF	1'590 m ²
Nutzfläche, NF	1'365 m ²
Nebennutzfläche, NNF	490 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	715 m ²
Verkehrsfläche, VF	55 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. MwSt.

Kostenstand 18.1.2011

1 Vorbereitungsarbeiten	10'000.-
2 Gebäude	1'325'000.-
3 Betriebseinrichtungen	150'000.-
4 Umgebung	45'000.-
5 Baunebenkosten	260'000.-
9 Ausstattung	255'000.-
Total Anlagekosten	2'045'000.-

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

21 Rohbau 1	350'000.-
22 Rohbau 2	120'000.-
23 Elektroanlagen	115'000.-
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	40'000.-
25 Sanitäranlagen	50'000.-
26 Transportanlagen	15'000.-
27 Ausbau 1	275'000.-
28 Ausbau 2	170'000.-
29 Honorare	190'000.-
Total Gebäudekosten	1'325'000.-

Kennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	281.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	833.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	1'853.-

Baudokumentation 11.008

Objektadresse: Rössligasse 9–11, 8405 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Postfach, 8402 Winterthur, 052 267 54 62



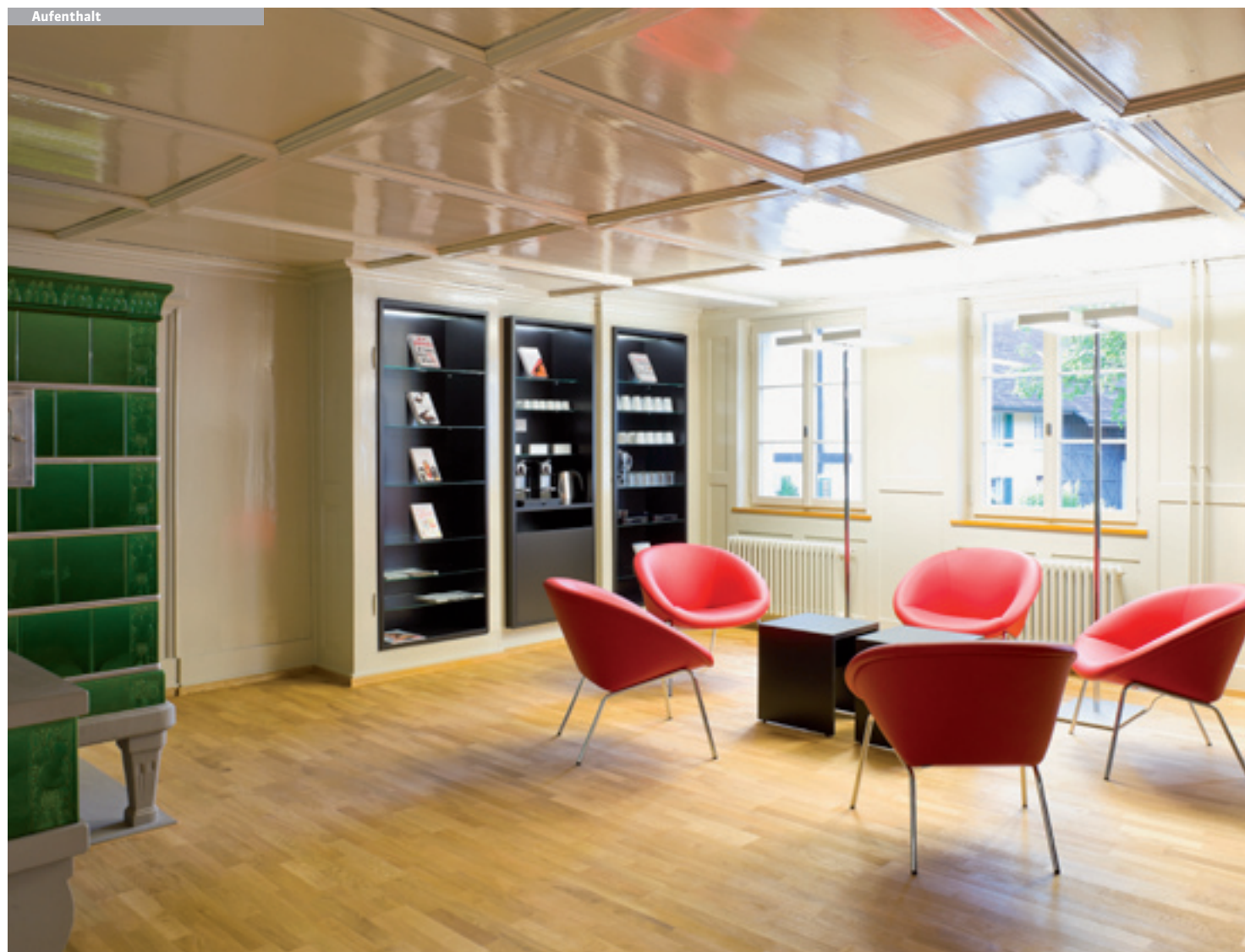
Umbau und Erweiterung 2011

Bibliothek Seen

Winterthur-Seen



Bibliothek/Ausleihe



Raum für Raum spannend

An der Rössligasse 9–11 befindet sich die neu umgebaute Bibliothek von Seen. Der westliche Gebäudeteil, in dem sich einst die Untervogtei befand, wurde von aussen denkmalgerecht restauriert und im Inneren räumlich besser organisiert. Eher ungewöhnlich sind die drei verschieden gestalteten Fassaden des Gebäudeteils: Die strassenseitige Holzfassade der ehemaligen Stallscheune zeigt sich in einem hellen kräftigen Rotton mit dem typischen Glanz der Ölfarbe. Die zum Teil verglaste Scheunenwand ermöglicht Einblicke in den Innenraum mit den Büchern und verleiht der öffentlichen Einrichtung eine ansprechende Erscheinung. An der Putzfassade des ehemaligen Wohnteils wurden die hellen Grautöne aufgefrischt. Die Giebelfassade mit den kleinen Fensteröffnungen und dem lebendigen Flickwerk verschiedener Putzstrukturen wurde mit Aktivsilikatfarbe weiss lasiert. An der nordwestseitigen Gebäudekante kamen durch das Sandstrahlen die Steine der Ecklisene wieder zum Vorschein. Das Ochsenrot der Strassenfassade zeigt sich wieder am Holz des Fachwerks und der Laube an der rückwärtigen Südfassade.

Vom neu angelegten kleinen Platz vor dem Haupteingang ermöglicht eine Rampe den rollstuhlgerechten Zugang.

Im Foyer wurde eine Bücherrückgabe eingebaut, vis-à-vis an der Wand hängen als Kunst am Bau sieben Leuchtkästen

mit Fotoarbeiten von Christian Schwager aus Winterthur.

Im vorausgehenden Planerwahlverfahren wurden funktionale Lösungsansätze für eine Erweiterung der Bibliothek sowie einer besseren Erschliessung des oberen Wohngeschosses gegenübergestellt. Die Architektengruppe 4 aus Winterthur überzeugte mit ihrem Konzept, dass der Windfang als halböffentlicher Bereich auch als Zugang für die Mieterinnen und Mieter der Wohnung im Obergeschoss dienen kann. Mit der gewählten Anordnung des Treppenhauses im Kern erfolgt der Zugang im Obergeschoss wie auch im Untergeschoss an optimaler Lage.

Die Besucherinnen und Besucher der Bibliothek kommen zentral im Inneren bei der Information und Ausleihe an. Auf der linken Seite, im Bereich der ehemaligen Scheune, sind anthrazitfarbene Metallregale mit der Freihandbibliothek aufgereiht. Die neuen Farben und Materialien bringen ein zeitgemässes helles Ambiente in die Räumlichkeiten: Am Boden wurde durchgängig hellroter fugenloser Gussboden verlegt. Die Grundbeleuchtung mit Leuchtstoffröhren wird punktuell mit Stehleuchten ergänzt.

Rechts vom Eingang führen drei Treppenstufen in eine offene Raumzone mit dem Angebot der digitalen Medien. Das bestehende Holztäfer der Wände und Decken im Arbeitsraum wurde hellgrau gestrichen, dort sind öffentlich zugängliche Internetarbeitsplätze mit Multimedia-Infrastruktur eingerichtet. Der zur Strasse hin orientierte Aufenthaltsraum wird als

kleines Café genutzt, der grün glasierte Kachelofen und die alten Einbauschränke verleihen dem Raum einen behaglichen, wohnlichen Charakter. Von hier führt ein schmaler Durchgang mit alter Metalltür zur Leselounge im ehemaligen Archivraum der Vogtei. Auf der Eckbank mit Sitzpolstern und Kissen lässt es sich gemütlich verweilen und ungestört lesen. Die historischen Bodenfliesen mit teils sternförmigen Ornamenten und das weiss gekalkte Gewölbe tragen zur harmonischen Stimmung des kleinen Raums bei.

Im Obergeschoss wurden die beiden Wohneinheiten zu einer grosszügigen Wohnung zusammengelegt. Die neue hellblaue Einbauküche ist der Mittelpunkt der Wohnung, von hier erreicht man die übrigen Zimmer. Gegen Süden kann die ehemalige Laube als Loggia – mit Ausblick zur Kirche von Seen – genutzt werden. Die Wohnung hat 6 Zimmer, ein zusätzliches Zimmer ist separat vom Treppenhaus aus zugänglich.

Der zweigeschossige Dachstuhl steht unter Denkmalschutz, darum wurde lediglich ein Raumkörper als Lager für den Betrieb der Bibliothek reversibel und unabhängig zur bestehenden Dachkonstruktion eingebaut. Die zweite Ebene des Dachstuhls bleibt ungenutzte Freifläche.

Nach dem sorgfältigen Umbau steht das historische Gebäude dem Quartier wieder zur Verfügung, mit einem zeitgemässen Betrieb und den besonderen Qualitäten eines Baudenkmals.



Bibliothek Seen – smarte Versuchung im Quartier

1972 übernahm die Stadt Winterthur die Bibliothek Seen und richtete an der Tösstalstrasse eine Freihandbibliothek ein. 1980 zog sie in den ehemaligen Scheunenteil der Rössligasse 11 um. Auf 158 m² bot sie 12'000 Bücher an, die 68'448 mal ausgeliehen wurden. 2008 verzeichnete die gleiche Bibliothek bei einem Bestand von 17'000 Medien eine Ausleihe von 91'626. Dies entspricht einem Zuwachs von über 30 Prozent. In derselben Zeit wuchs die Bevölkerung um 60 Prozent. Die viel zu kleine Bibliothek war nicht mehr in der Lage, die Nachfrage zu decken und in den engen Verhältnissen einen professionellen Bibliotheksservice zu bieten. Nach dem Auszug des städtischen Betriebsamts aus dem Gebäude im Jahr 2007 fand sich in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien eine Lösung für das Raumproblem. Bewährte Angebote und neue Dienstleistungen können auf einer Fläche von 300 m² der Quartierbevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Renovation 2011 veränderte sich die Raumwirkung vollständig. Die neue Bibliothek Seen wirkt freundlich, funktional und intelligent. In den Räumen des Betriebsamts fehlen sämtliche Einbauten von 1980, die historische Raumstruktur ist wieder erlebbar. Die Ausleihe ist zentrale Drehscheibe im ehemaligen Hausflur, die unterschiedlichen Bodenniveaus wurden, so weit es ging, ausgeglichen, ein Roll-

stuhlfließ verbindet die zwei Niveaus. Die Friedensrichterstube wartet mit Kaffeehaus-Atmosphäre auf.

Die Bibliothek Seen soll im Quartier ein attraktiver Anziehungspunkt bleiben. Literatur-, Sachinformation- und Kinderbereich sind in getrennten Zonen im bisherigen Teil der Bibliothek angeordnet. Im Zentrum des ehemaligen Betriebsamts präsentieren sich die Nonbooks. Im wohnlichen Lesecafé laden Zeitschriften zum Verweilen ein, gleich dahinter im ehemaligen Vogteiarchiv befindet sich die Leselounge. Einen hohen Stellenwert erhält die elektronische Infrastruktur. Ein ganzer Raum ist dafür reserviert und dient dem Publikum zur Befriedigung der digitalen Informations- und Kommunikationsbedürfnisse. Die Ausleihe-/Rückgabe-Medienzirkulation funktioniert auf der Basis der Radiofrequenzsteuerung analog zur Stadtbibliothek. Dies ermöglicht den Kundinnen und Kunden, Medien selbstständig auszuleihen und diese rund um die Uhr zurückzugeben. Damit die renovierten Räume und die verbesserten Angebote und Dienstleistungen auch intensiver genutzt werden können, sind die Öffnungszeiten erweitert worden.

Hermann Romer
Leiter Winterthurer Bibliotheken



- 1 Zimmer mit Kachelofen, Wohnung
- 2 Küche, Wohnung
- 3 Westfassade

Ein Bau im alten Dorfkern von Seen

Im 15. Jahrhundert zählte Seen etwa 75 Einwohner. Damals ging Seen an den Stadtstaat Zürich über. Ab dem 16. Jahrhundert befand sich an der Rössligasse 11 eine Untervogtei der Landvogtei Kyburg.

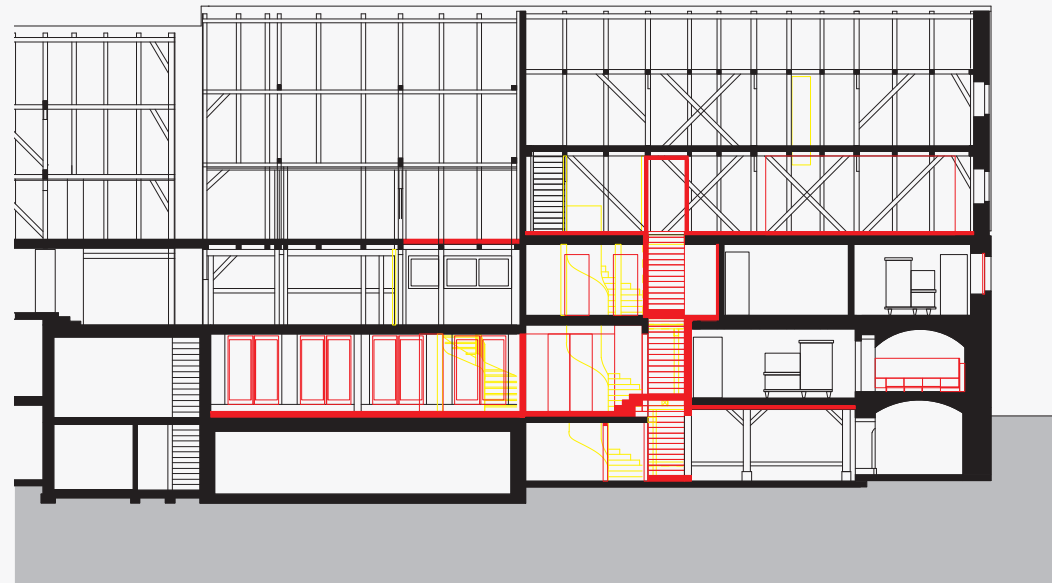
Wer damals von Winterthur aus ins Tösstal wollte, kam an der Strassenverzweigung Bollstrasse und Rössligasse vorbei. An dieser Stelle war bis zum Bau der neuen Tösstalstrasse um 1839 die prominenteste Lage von Seen. Einen Teil dieses alten Dorfkerns bildet das Gebäude Rössligasse 7–11, einst das grösste Bauernhaus in Seen. Das Gebäude geht in seinem Kern auf das 16. Jahrhundert zurück. Ostseitig stösst es an die Bauten des Wirtshauses «Rössli» an. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Fachwerkbau aus dem 18. Jahrhundert (Rössligasse 10) und dem Bauernhaus (Rössligasse 12), das im Kern ebenfalls ins 16. Jahrhundert zurückreicht, entstand ein schönes Ensemble, welches noch heute von der baulichen Entwicklung in Seen zeugt. Das 1758 erbaute Pfarrhaus und die Kirche von 1648 stehen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die strassenseitige Trauffassade prägt der Holzverschalte Scheunenteil mit dem Tenntor. Der ehemalige verputzte Wohnteil zeigt eine regelmässige klassizistische Fenstereinteilung. Die Giebelfassade wirkt massiv und geschlossen, in der verputzten Fassadenfläche sind lediglich kleine Fenster-

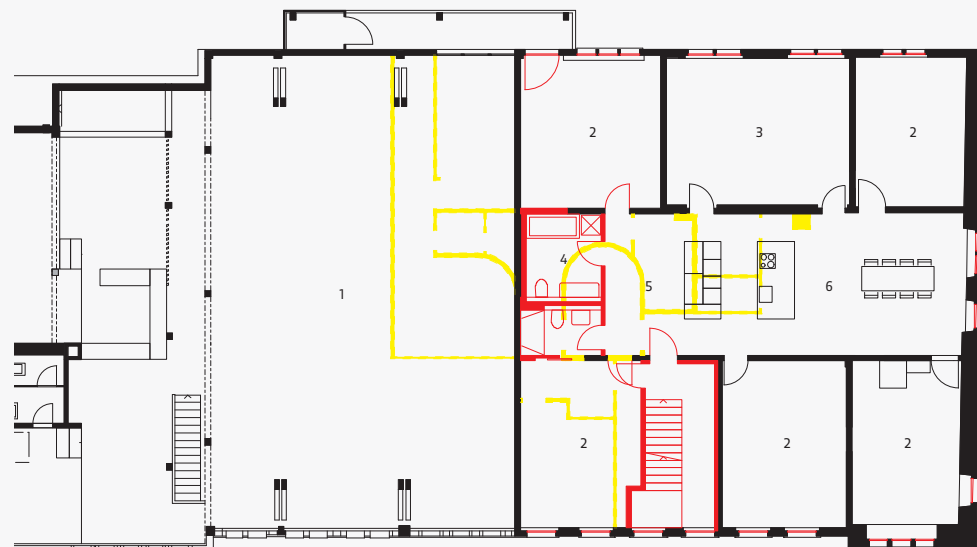
öffnungen. Die Südfassade erscheint als rot bemaltes Sichtfachwerk mit einer vorgesetzten, überdachten Laube im ersten Obergeschoss.

Im Inneren ist in der südwestlichen Gebäudeecke der ehemalige Archivraum erhalten geblieben. Ein doppeltes Kreuzgewölbe überspannt den Raum, am Boden sind Tonplatten diagonal verlegt. An der Metalltür ist das offene Federschloss noch vorhanden.

Im frühen 19. Jahrhundert gelangte der Hof in Privateigentum. Die Gebäudezeile war 1957 vom Abbruch bedroht. Die Stadt Winterthur konnte damals die Liegenschaft kaufen und so den Bestand sichern. Das Gebäude an der Rössligasse 7–11 ist heute im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt.



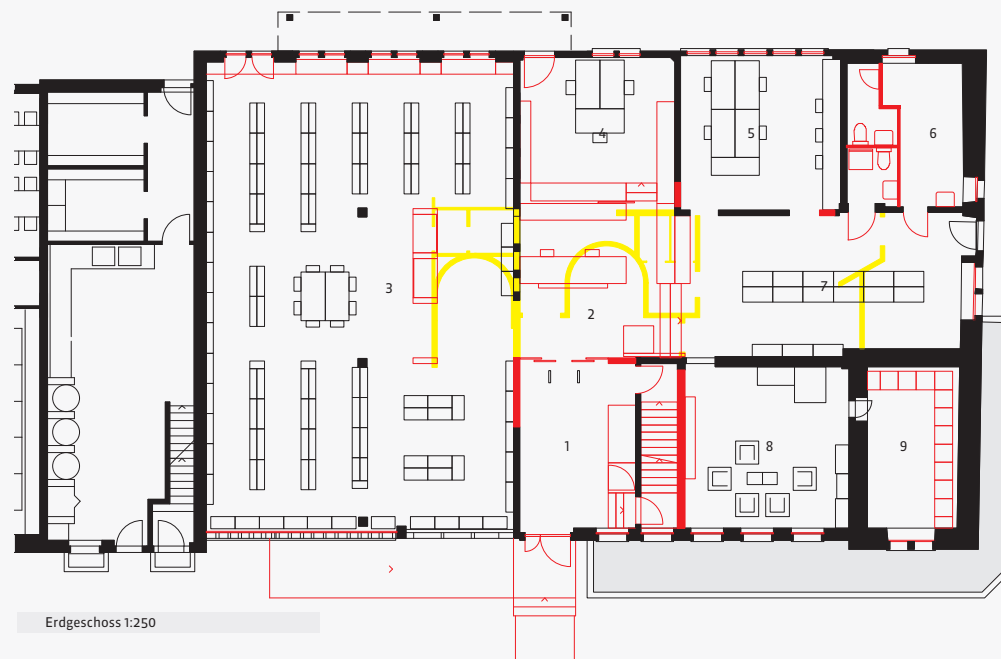
Schnitt 1:250



Obergeschoss 1:250

Obergeschoss

- 1 Ludothek
- 2 Zimmer
- 3 Wohnen
- 4 Nasszellen
- 5 Garderobe
- 6 Küche/Essen



Erdgeschoss 1:250

Erdgeschoss

- 1 Vorraum
- 2 Ausleihe
- 3 Bibliotheksraum
- 4 Büro
- 5 Multimediaraum
- 6 Nassräume
- 7 Medien
- 8 Aufenthalt
- 9 Leselounge

Projekt- und Bauablauf

- 15.05.2008 Abgabe Wettbewerbsunterlagen Architekten-gruppe 4 Planung GmbH
- 05.08.2009 Projektfreigabe durch Stadtrat
- 01.03.2010 Kreditgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat
- 21.06.2010 Einreichen Baugesuch
- 26.08.2010 Baubewilligung erteilt
- 17.01.2011 Baubeginn
- 08.08.2011 Wiedereröffnung
- 03.09.2011 Einweihungsfest

Bauherrschaft und Planende

- Bauherrschaft**
Stadt Winterthur, Departement Finanzen
Immobilien
- Projektleitung**
Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau
Hochbauten
- Architektur und Bauleitung**
Architektengruppe 4 Planung GmbH, Winterthur
- Bauingenieur**
Hunziker Betatech AG, Winterthur
- Bauphysik**
Architektengruppe 4 Planung GmbH, Winterthur
BWS Labor AG, Winterthur
- Kunst am Bau**
Christian Schwager, Winterthur

