



# Sanierung und Umnutzung 2020 Wülflingerstrasse 255

Im Jahr 1897 erstellten die Besitzer des Gasthauses Frohsinn im Zentrum von Wülflingen ein kleines Ökonomiegebäude. Der zweistöckige Bau, in direkter Nachbarschaft zum Restaurant, diente vor allem als Lager. Die Stadt erwarb das Ökonomiegebäude 1962 und vermietete es an Gewerbetreibende, 1996 kam ein eingeschossiger Anbau hinzu. Im Rahmen der Neugestaltung des Frohsinnareals entschied die Stadt 2017, im einstigen Ökonomiegebäude zwei Wohnungen zu realisieren: eine Loftwohnung im Anbau und eine Maisonettewohnung mit zwei Zimmern im Ursprungsbau.

Die äussere Erscheinung mit Fassaden aus Sichtbackstein und Kupferblech blieb weitgehend erhalten. Auch die beiden neuen Faltschiebetore zum Aussenraum hin fügen sich mit ihrem Industriecharakter wie selbstverständlich ein. Die industrielle Optik findet sich im Innern wieder. Die neu eingezogenen Wände im Erdgeschoss bestehen aus unverputztem Kalksandstein; sie wie auch die bestehenden Mauern sind nur weiss ge-

strichen. Die Dämmung der Decke ist mit roh belassenen Fermacellplatten verkleidet, die Stahlkonstruktion der Tragstruktur ist sichtbar und auf den Böden liegt ein Industrie-Stabparkett.

Auch im Obergeschoss der Maisonettewohnung finden sich die rohen Fermacellplatten wieder. Hier setzen sie einen Kontrast zum originalen Holzwerk des Dachstuhls, das freigelegt wurde. Entstanden ist ein luftiger, grosser Raum, der bis unter den Dachgiebel reicht. Nach Westen sieht man durch ein Giebelfenster über die Dächer von Wülflingen bis zum Berenberg. Gegenüber öffnet ein grosses Fenster nicht nur den Blick aufs Wülflinger Dorfleben, sondern erinnert auch an die Zeit, als durch dieselbe Öffnung Heu im Dachboden eingelagert wurde. Nach der Umnutzung und Sanierung bildet das ehemalige Gewerbegebäude jetzt zusammen mit den Liegenschaften auf dem benachbarten Frohsinnareal ein stimmiges Ensemble mit hohem Wohnwert.

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	230 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	180 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	1300 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	395 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	297 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	90 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	207 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	17 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 31.3.2021

1 Vorbereitungsarbeiten	24 000.-
2 Gebäude	905 000.-
5 Nebenkosten	61 000.-
Total Anlagekosten	990 000.-

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

21 Rohbau 1	239 000.-
22 Rohbau 2	109 000.-
23 Elektroanlagen	76 000.-
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	67 000.-
25 Sanitäranlagen	98 000.-
27 Ausbau 1	46 000.-
28 Ausbau 2	81 000.-
29 Honorare	189 000.-
Total Gebäudekosten	905 000.-

### Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	696.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 291.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	4 372.-

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Bereich Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau

### Architektur/Baumanagement

RWPA/ROBAUEN AG, Winterthur

### Bauingenieur

Oberli Ingenieurbüro AG, Winterthur

### Gebäudetechnik HLKS

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Elektroplanung

PUK GmbH, Winterthur

### Bauphysik

aundb bauphysik, Winterthur

### Projektdokumentation 20.008

Objektadresse: Wülfingerstrasse 255, 8408 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



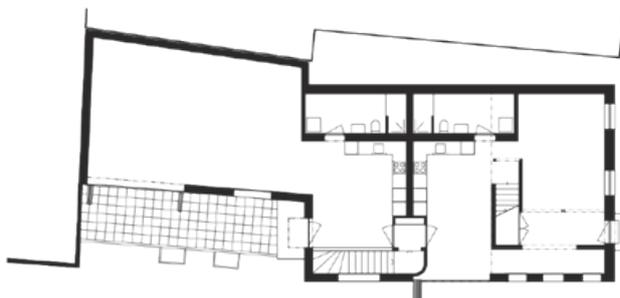
Bilder: Lucas Paters, Zürich



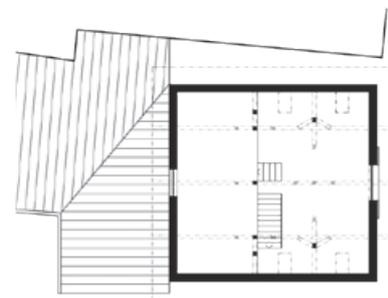
Längsschnitt 1:333



Ostfassade 1:333



Erdgeschoss 1:333



Obergeschoss 1:333

