



Sanierungen 2023

Quartieranlage Im Hölderli

Quartieranlage Kanzleistrasse

Basierend auf der Immobilienstrategie für die 14 städtischen Quartieranlagen wurden die beiden Treffpunkte Im Hölderli und Kanzleistrasse im Zentrum von Seen sanft renoviert. Neben der optischen Auffrischung wurden insbesondere auch bauliche Anpassungen für einen hindernisfreien Zugang realisiert.



Im Hölderli: Grosser Mehrzweckraum



Im Hölderli: Eingangsbereich mit WC-Anlage und Stauraum



Im Hölderli: Garderobe im Sockelgeschoss



Immobilienstrategie für die Quartieranlagen

Die Wurzeln der Gemeinwesenarbeit in Winterthur – heute Teil des Amts 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 Im Hölderli und Kanzleistrasse bieten nach der Renovation wieder zeitgemässe Räume.

Mit fast 21 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Seen der zweitgrösste Stadtkreis. Drei Quartieranlagen sind hier wichtige Treffpunkte. Zwei davon – Im Hölderli und Kanzleistrasse – wurden 2023 als erste der stadtweit 14 Anlagen gemäss der Immobilienstrategie der Stadt (siehe Text links) renoviert.

Quartieranlage Im Hölderli

Die Anlage Im Hölderli entstand 1980 als einfaches Gebäude mit einem Sockelgeschoss aus Beton und einem Obergeschoss in Holzbauweise, wo sich aufgrund der Lage am Hang der Hauptzugang befindet. Im unteren Geschoss bietet das Gebäude eine Werkstatt und eine Garderobe, im oberen zwei Mehrzweckräume und eine Küche. Die Sanierung fokussierte auf die Hindernisfreiheit, die Garderoben und die Erneuerung der Oberflächen. Der Hauptzugang erhielt eine Rampe, der anschliessende Eingangsbereich wurde komplett neu organisiert und mit einem barrierefreien WC, Stauraum sowie einer neuen Treppe ins Sockelgeschoss ausgestattet. Der in einem hellen Grünton gehaltene Eingangsbereich trennt die beiden Mehrzweckräume klar voneinander. Diese erhielten einen weissen



Kanzleistrasse: Grosser Mehrzwecksaal



Kanzleistrasse: Vorraum



Kanzleistrasse: Kleiner Mehrzwecksaal mit mobiler Möblierung

Anstrich, der zusammen mit der neuen Beleuchtung das Holztragwerk des Dachs optisch hervorhebt. Im Sockelgeschoss wurde der Garderobenbereich vollständig umgestaltet – mit Bänken aus Massivholz, freundlichen Farbtönen, neuer Beleuchtung und neuer WC-Anlage. Auch von aussen kommt das Gebäude nach der Sanierung mit der ebenfalls in Grüntönen gehaltenen Farbgebung wieder wertig daher.

Quartieranlage Kanzleistrasse

Das Gebäude der Quartieranlage an der Kanzleistrasse wurde 1897 als eines der ersten Elektrizitätswerke der Schweiz erstellt und 1925 zur Doppelturnhalle umgebaut. Mit der Eröffnung einer neuen Turnhalle an der Büelhofstrasse im Jahr 1978 wurde das Gebäude neu als Quartieranlage genutzt. Das Raumangebot umfasst einen kleinen und einen grossen Saal – in dem zeitweise noch Turnunterricht stattfindet –, eine Küche, Garderoben und eine WC-Anlage. Die Untersuchung im Rahmen der Immobilienstrategie zeigte, dass die historischen Räume nach kleineren Eingriffen für den Brandschutz und den hindernisfreien Zugang sowie mit neuen Fenstern und einer Auffrischung der Oberflächen problemlos weitergenutzt werden können. Da sich das Gebäude im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindet, wurde die Renovation in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege

umgesetzt. So haben die neuen Fenster wieder Sprossenteilungen, die Wandmalereien über den Saaltüren von 1925 blieben erhalten und die Wände wurden in den für die damalige Zeit typischen Farben gestrichen. Der kleinere Saal ist jetzt wieder in blaugrünen Tönen aus den 1920er-Jahren gehalten, der grosse in Gelb und Braun. Die später hinzugekommene Schiebetüre zwischen den beiden Sälen wurde durch Pendeltüren nach historischem Vorbild ersetzt. Um die Abfolge der drei Räume optisch zu stärken, erhielt auch der Vorraum eine neue Gestaltung mit kräftigen Farbtönen: Ein neuer, terra-

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

Michael Künzle, Stadtpräsident

kottafarbener Bodenbelag und darauf abgestimmte Wandfarben schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Nötig waren auch kleine bauliche Anpassungen und eine Auffrischung der Garderobe, der WC-Anlage, die nun hindernisfrei ist, sowie der Küche. Zudem wurde eine Aussentür des grossen Saals zu einem zweiten Notausgang umgebaut. Dadurch dürfen in den Räumen mit historischem Charme nun Veranstaltungen für 200 statt nur 50 Personen stattfinden.

Quartieranlage Im Hölderli

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Gebäudegrundfläche, GGF	212 m ²
Gebäudevolumen, GV	1395 m ³
Geschossfläche, GF	424 m ²
Nutzfläche, NF	360 m ²
Nebennutzfläche, NNF	50 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	310 m ²
Verkehrsfläche, VF	12 m ²



Ansicht Nord 1:600



Ansicht West 1:600



Obergeschoss 1:600

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

Kostenstand 10.7.2023

1 Vorbereitungsarbeiten	12 000.-
2 Gebäude	506 000.-
4 Umgebung	2 000.-
5 Nebenkosten	42 000.-
9 Ausstattung	4 000.-
Total Erstellungskosten	566 000.-

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

21 Rohbau 1	81 000.-
22 Rohbau 2	11 000.-
23 Elektroanlagen	74 000.-
25 Sanitäranlagen	38 000.-
27 Ausbau 1	122 000.-
28 Ausbau 2	90 000.-
29 Honorare	90 000.-
Total Gebäudekosten	506 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2+3/GV	363.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2+3/GF	1 193.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2+3/HNF	1 632.-

Bauherrschaft und Planende

Eigentümervertretung

Stadt Winterthur, Amt für Stadtentwicklung

Bauherrenvertretung

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

Architektur und Bauleitung

Lippuner Sabbadini Architekten, Zürich

Lichtplanung

Lightpeak by enerpeak AG, Dübendorf

Objektadresse Quartieranlage Im Hölderli:
Im Hölderli 34, 8405 Winterthur

Quartieranlage Kanzleistrasse

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Gebäudegrundfläche, GGF	461 m ²
Gebäudevolumen, GV	3276 m ³
Geschossfläche, GF	502 m ²
Nutzfläche, NF	416 m ²
Nebennutzfläche, NNF	48 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	368 m ²
Verkehrsfläche, VF	19 m ²



Ansicht Nordost 1:600



Erdgeschoss 1:600

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

Kostenstand 29.9.2023

1 Vorbereitungsarbeiten	4 000.-
2 Gebäude	815 000.-
4 Umgebung	2 000.-
5 Nebenkosten	61 000.-
9 Ausstattung	12 000.-
Total Erstellungskosten	894 000.-

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

21 Rohbau 1	62 000.-
22 Rohbau 2	148 000.-
23 Elektroanlagen	97 000.-
25 Sanitäranlagen	57 000.-
27 Ausbau 1	140 000.-
28 Ausbau 2	147 000.-
29 Honorare	164 000.-
Total Gebäudekosten	815 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2+3/GV	249.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2+3/GF	1 623.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2+3/HNF	2 215.-

Bauherrschaft und Planende

Eigentümervertretung

Stadt Winterthur, Amt für Stadtentwicklung

Bauherrenvertretung

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

Architektur und Bauleitung

Lippuner Sabbadini Architekten, Zürich

Lichtplanung

Lightpeak by enerpeak AG, Dübendorf

Objektadresse Quartieranlage Kanzleistrasse:
Kanzleistrasse 24, 8405 Winterthur

Projektdokumentation 23.005

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