



Sanierung 2016

Haus zur Platane

Die im 19. Jahrhundert erbaute Industriellenvilla an der Tösstalstrasse beherbergt seit Jahrzehnten Büros der Stadtverwaltung. Nach verschiedenen Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle und im Innern ist sie wieder bereit für die weitere Nutzung.



Das Haus zur Platane an der Tösstalstrasse 19 präsentiert sich nach Abschluss der Erneuerungsarbeiten wieder in seiner bauzeitlichen Farbgebung.

Erst die neue Kantonsverfassung von 1831 und die daraufhin eingeführte Gebäude- und Niederlassungsfreiheit erlaubten es den Bürgern der Stadt Winterthur, ausserhalb der Stadtmauern zu leben. In der Folge entstanden an der Tösstalstrasse neue, meist herrschaftliche Wohnhäuser. Eines davon ist das 1846 vom Textilfabrikanten Johannes Bühler-Haggenmacher erbaute «Haus zur Platane». Das zweigeschossige Gebäude entstand im damals gefragten klassizistischen Stil. Das Obergeschoss der Hauptfassade weist zentral ein Triforium über einem Balkon-Portikus auf.

Im Jahr 1877 kaufte die Familie Hahnloser die Villa, und 1916 erwarb die Stadt das Gebäude. In den 1980er-Jahren erfolgte die Umnutzung zu einem Bürogebäude, in den Neunzigerjahren wurden zusätzliche Räume im Dachgeschoss eingebaut. Im Jahr 2012 liess die Stadt ein Erneuerungsprogramm erarbeiten. Denn nicht nur das Alter, sondern auch die Erschütterungen durch den Verkehr sowie Streusalz hatten dem Gebäude zugesetzt. Ziel des Programms war es, das Gebäude auf einen Stand zu bringen, der bis zur nächsten gross-

zyklischen Sanierung in zwanzig Jahren keine Eingriffe mehr nötig machen würde.

Originale Farbgebung

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erstellten die Architekten ein massgeschneidertes Projekt und setzten es um: Die Sandsteinelemente der Fassade wurden repariert oder ausgetauscht, das Holzwerk wurde geflickt, Fenster einer jüngeren Umbauphase wurden ausgewechselt, Regenerinnen sowie Fallrohre ersetzt, der Verputz wurde repariert und die Fassade in den originalen Farbtönen aus dem 19. Jahrhundert gestrichen. Im Rahmen der Renovation konnte auch die Verkleidung des Dachaufbaus durch eine dem ursprünglichen Zustand entsprechende Blechverkleidung ersetzt und beim Hauszugang ein Treppenlift installiert werden.

Auch im Gebäudeinnern waren Eingriffe nötig: Die Sanitär- und Heizleitungen im Keller wurden ausgetauscht, die Heizung wurde von Gas auf Fernwärme umgestellt. In den Büros erhielten die originalen Parkettböden eine Auffrischung. Ein Augenmerk galt auch den wertvollen Wandmalereien: Diese wiesen aufgrund der Vibrationen des Strassenverkehrs Risse auf, die von Spezialisten restauriert werden mussten. Nach Abschluss der Arbeiten zeigt sich die Villa jetzt wieder in alter Frische, bereit für die weitere Nutzung.

Übersicht Raumprogramm

Erneuerung des im überkommunalen Inventar der Denkmalpflege stehenden Gebäudes «Haus zur Platane». Sanierung der Gebäudehülle inklusive Sandsteine, Spenglerarbeiten und teilweise Fenster. Innere Sanierung historischer Tafelparkettböden und Anschluss an die Fernwärme. Umbau in Etappen bei laufendem Betrieb.

11 Büros	9–33 m ²
1 Gruppenraum	26 m ²
1 Sitzungszimmer	51 m ²
1 Druckerraum	10 m ²
1 Aufenthaltsraum/Teeküche	10 m ²
1 Schalteraum	9 m ²
1 Gäste-WC	3 m ²
3 Nutzer-WC-Anlagen	2–5 m ²
1 Reduit	7 m ²
3 Keller- und Technikräume	13–105 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 04.07.2012** Auftragserteilung an
Walser Zumbrunn Wackerli
Architektur GmbH
- 24.09.2012** Abgabe Bauprojekt durch
Walser Zumbrunn Wackerli
Architektur GmbH
- 29.10.2014** Genehmigung Bauprojekt und Kredit
von CHF 1'152'000.– durch den Stadt-
rat und den Grossen Gemeinderat
- 10.08.2015** Baubeginn
- 18.10.2016** Baufertigstellung, Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen,
Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau,
Amt für Städtebau

Denkmalpflege

Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raum-
entwicklung, Archäologie und Denkmalpflege

Architektur und Bauleitung

Walser Zumbrunn Wackerli Architektur GmbH,
Winterthur

HLK-Planung

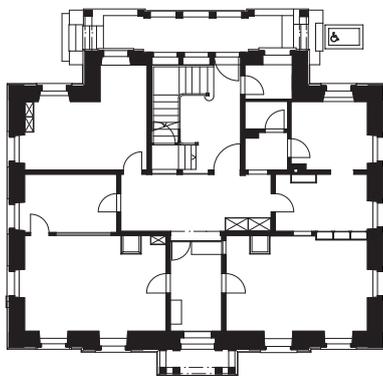
KUBR Engineering GmbH, Zürich

Bauphysik und Zustandsanalyse Verputze

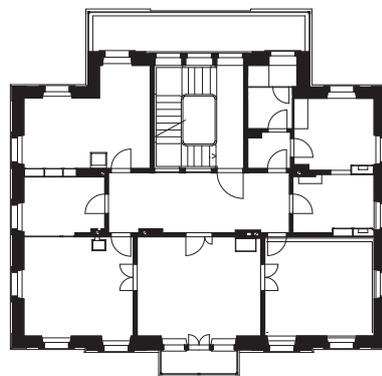
BWS Labor AG, Winterthur

Restaurierung Wandmalereien

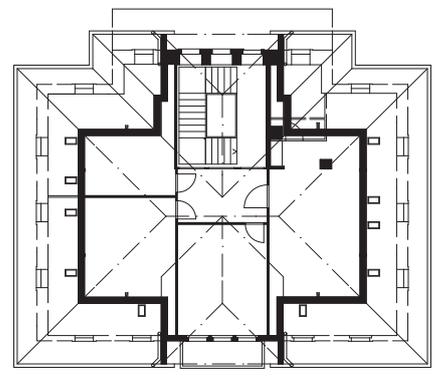
Atelier für Konservierung und Restaurierung,
Anita Wanner, Luzern



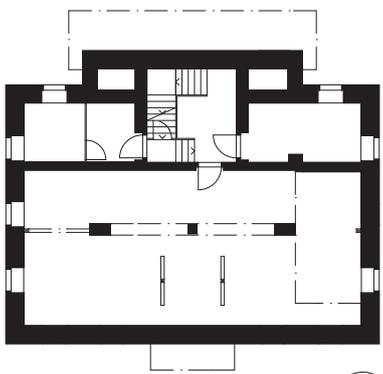
Erdgeschoss 1:330



Obergeschoss 1:330



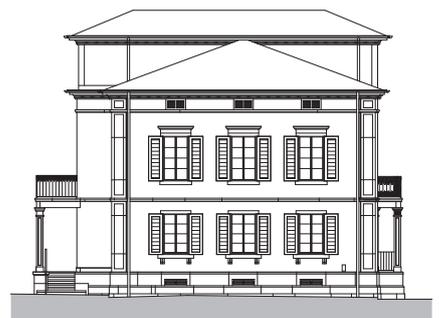
Dachgeschoss 1:330



Untergeschoss 1:330



Südfassade



Westfassade

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	1'218 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	205 m ²
Gebäudevolumen, GV	2'564 m ³
Geschossfläche, GF	797 m ²
Nutzfläche, NF	572 m ²
Nebennutzfläche, NNF	150 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	422 m ²
Verkehrsfläche, VF	65 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 09.01.2017

1 Vorbereitungsarbeiten	3'000.-
2 Gebäude	838'000.-
4 Umgebung	46'000.-
5 Nebenkosten	60'000.-
9 Ausstattung	2'000.-
Total Anlagekosten	949'000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	327.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1'051.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	1'986.-

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

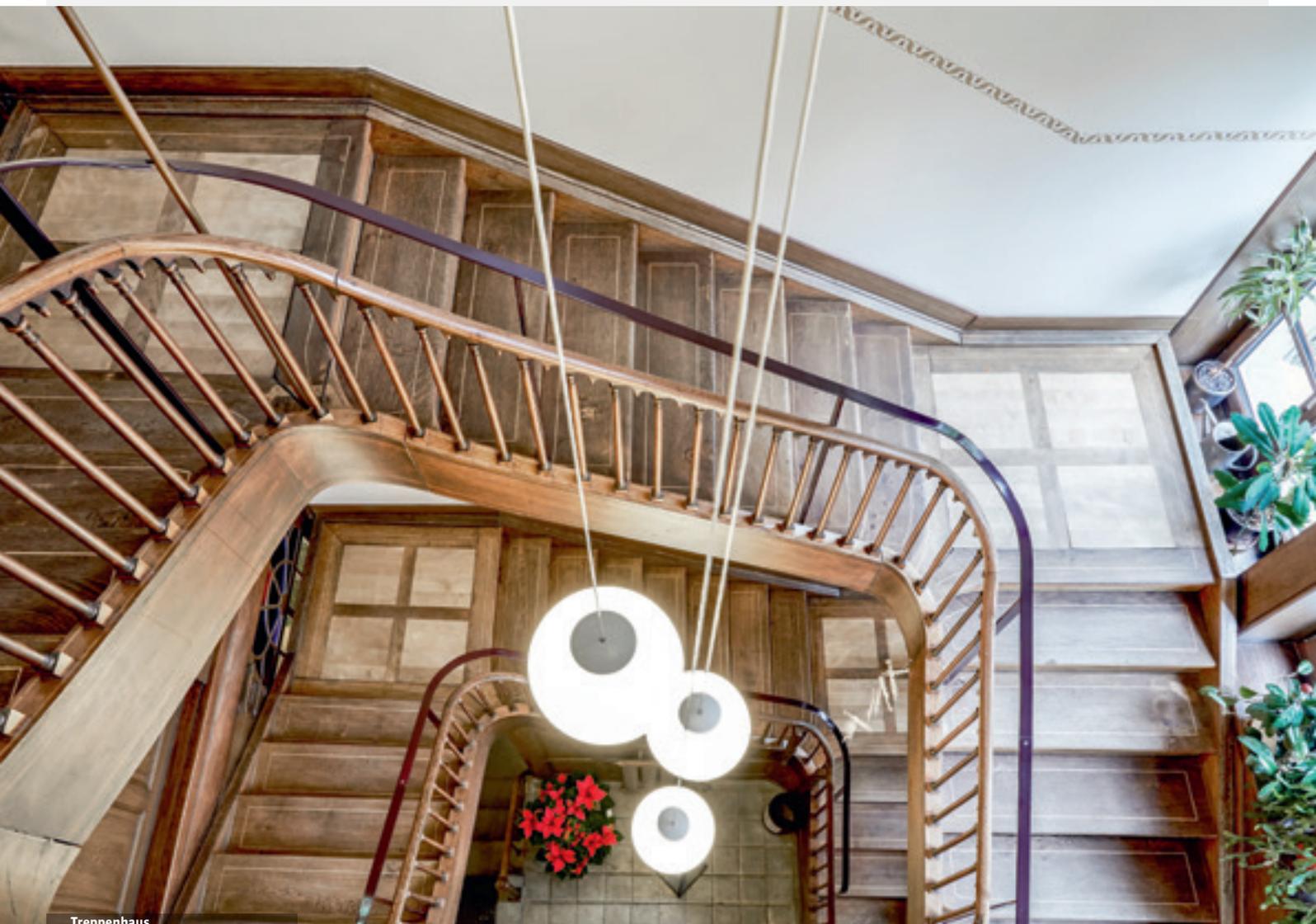
21 Rohbau 1	285'000.-
22 Rohbau 2	209'000.-
23 Elektroanlagen	19'000.-
24 Heizungsanlagen	54'000.-
26 Transportanlagen	25'000.-
27 Ausbau 1	10'000.-
28 Ausbau 2	61'000.-
29 Honorare	175'000.-
Total Gebäudekosten	838'000.-

Baudokumentation 17.002

Objektadresse: Tösstalstrasse 19, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Treppenhaus