



Sanierung und Umbau 2016

Villa Büel

Die Villa Büel am Heiligberg in Winterthur gehört zu den wenigen weitgehend im Ursprungszustand erhaltenen Bauten aus der Zeit des Historismus. Nach der eng von der Denkmalpflege begleiteten Renovation präsentieren sich die Räume wieder in ihrer Vielgestaltigkeit.



Haupteingang

Die Villa Büel bietet nach der Renovation

nicht nur Platz für die schon vorher eingemietete private Primarschule, sondern auch für drei Mietwohnungen mit historischem Charme.

Mehr als 160 Jahre prägt die unter Denkmalschutz stehende Villa Büel schon den Heiligberg (siehe Text zur Geschichte). Erstellt wurde sie im Stil des Historismus – einer Epoche, in der man Elemente aus verschiedenen älteren Stilrichtungen kombinierte. Seit 1947 befindet sich die Liegenschaft im Finanzvermögen der Stadt Winterthur, 1992 wurde sie letztmals renoviert. Die veraltete Haustechnik sowie bauphysikalische und feuerpolizeiliche Defizite waren 2010 Anlass, die Villa genauer zu untersuchen und Varianten für die Renovation und Nutzung zu prüfen. Als baulich und wirtschaftlich beste Lösung kristallisierte sich schliesslich folgendes Vorgehen heraus: Der Vertrag mit der schon zuvor im Erdgeschoss eingemieteten privaten Primarschule wurde verlängert, die Obergeschosse in drei Mietwohnungen unterteilt und das Gebäude sorgfältig erneuert.

Die Planungs- und Renovationsarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege: «Der hohe Anteil an original erhaltener Substanz aus dem Historismus ist in der



Villa Büel einmalig», sagt Stefan Gasser, Leiter der Denkmalpflege der Stadt Winterthur. Der Erhalt und die Restaurierung der wertvollen Oberflächen waren ein wichtiger Bestandteil der Renovationsarbeiten. Ebenso die Erneuerung der Haustechnik, die Verbesserung der Energieeffizienz und Brandschutzmassnahmen. Dazu kamen die Unterteilung in drei Mietwohnungen sowie die Trennung von Schul- und Wohnbereich. «Uns war es wichtig, die Eingriffe so zu realisieren, dass die Grosszügigkeit der Räume erhalten bleibt», sagt Architektin Monika Kilga vom Winterthurer Architekturbüro KilgaPopp, das für die Renovation der Villa Büel verantwortlich zeichnet.

Enge Begleitung durch die Denkmalpflege

Die Trennung von Schule und Wohnen wurde durch die Struktur der Villa vereinfacht: Neu werden die Schulräume durch das schon 1894 angebaute Dienstboten-Treppenhaus mit seinem eigenen Zugang erschlossen.

Die Wohnungsmieter hingegen nutzen das grosse Haupttreppenhaus. Im ersten und zweiten Stockwerk wurde je eine Dreieinhalbzimmerwohnung angeordnet. Ein besonderes Augenmerk legten die Architekten auf die neuen Wohnungseingänge. Diese wurden in einem Seitenarm der Erschliessung so platziert, dass sie die Optik und Grosszügigkeit des Haupttreppenhauses nicht stören. Glaseinsätze in den Türen schaf-

fen trotzdem einen Bezug zwischen den Wohnungen und dem Erschliessungsbereich.

Die dritte Wohnung umfasst zweieinhalb Zimmer, verteilt auf zwei Stockwerke. Der Zugang erfolgt im zweiten Obergeschoss durch die ehemalige Verbindungstüre zwischen Haupt- und Dienstbotentreppenhaus. Letzteres verbindet neu die beiden Ebenen der Wohnung miteinander. Auf der unteren

«Die Erneuerung der Villa Büel ist optisch wie finanziell bestens gelungen.»

Stadträtin Yvonne Beutler,
Vorsteherin Departement Finanzen

sind Schlafzimmer und Bad angeordnet, die Küche befindet sich im Turmzimmer einen Stock höher, der daneben liegende Estrich wurde zu einem Wohnraum ausgebaut, ein Treppenaufgang erschliesst von dort aus die zugehörige Dachzinne.

Die Räume aller Wohnungen präsentieren sich nach der Renovation grösstenteils im ursprünglichen Zustand mit Stukkaturdecken, geölten Holzböden und vielerorts getäfelten Wänden. Die Eingriffe wurden möglichst klein gehalten: einerseits zum Schutz des Bestandes, andererseits um die Kosten und damit auch die Mieten auf vernünftigem Niveau



zu halten. Die Haustechnik wurde erneuert sowie neue Küchen und Bäder eingebaut, die in ehemaligen Wohnräumen untergebracht sind. Deren Ausstattung fügt sich gut ein: Die Küchenmöbel erinnern an die früheren frei stehenden Küchenbuffets und in den Bädern stehen Wanne, Waschbecken und Toilette wie Möbel im Raum. «So bleiben die einstigen Zimmer erlebbar», sagt Architektin Monika Kilga.

«Die erfolgreiche Renovation der Villa Büel widerspiegelt die hohe Kompetenz aller am Bau Beteiligten.»

Stadtrat Josef Lisibach, Vorsteher Departement Bau

Knifflig war die Führung aller Leitungen. Sie verlaufen entweder sichtbar oder sind hinter den Täferungen, in Einbauschränken sowie unter den Fussböden versteckt. In allen Räumen wurden neue Fenster eingebaut. Das grosse Treppenhaus erhielt wieder die alten, mit Blei gefassten farbigen Verglasungen, die im Estrich eingelagert waren. Sie wurden zusätzlich mit Isolierglas aufgedoppelt. Das neu gedämmte Dach und die isolierte Kellerdecke helfen zusätzlich, den Energiehaushalt der Villa zu verbessern, ebenso wie die Niedertemperatur-Gasheizung und die Sonnenkollektoren fürs Warmwas-

ser. Durch die enge Zusammenarbeit zwischen Architekten, Bauphysiker und Denkmalpfleger war es zudem möglich, die nach Norden orientierten Turmzimmer mit einer Wärmedämmung unter dem bestehenden Täfer zu versehen. Unauffällig sind auch die Eingriffe für den Brandschutz: Alle Türen zu den Treppenhäusern hin erhielten feuerresistente Füllungen und die Einbauschränke wo nötig eine feuerfeste Auskleidung.

Alte Vielgestaltigkeit und neue Technik

Für den Besucher des erneuerten Gebäudes ebenfalls kaum sichtbar ist die aufwendige Restauration des Innenausbau. An Wänden, Täfern sowie verschiedenen Zierelementen mussten viele kleinere Beschädigungen behoben und die Oberflächen farblich nachgebildet werden. Eine Spezialistin für alte Stoffe restaurierte die Bespannung der Treppenhauswände, die beim Brand des Dachstuhls 1990 durch Löschwasser beschädigt worden waren.

Dank der mit viel Augenmass erfolgten Renovation erstrahlt die Villa Büel innen und aussen erneut in alter Frische und die Räume zeigen wieder ihre Vielgestaltigkeit aus der Zeit des Historismus. Gleichzeitig verfügt die Villa nun über eine moderne Haustechnik und bietet Raum für die Primarschule sowie drei spezielle Wohnungen an bester Lage in der Nähe der Altstadt, inmitten einer grosszügigen Parklandschaft.



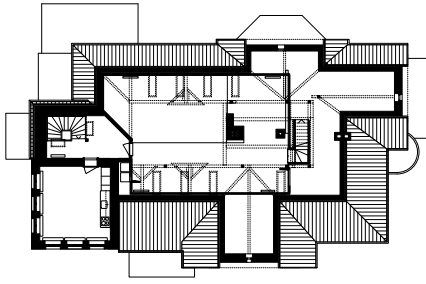
Die illustre Geschichte der Villa Büel

ist geprägt von den Menschen, die ihre Räume in den letzten 160 Jahren genutzt oder bewohnt haben.

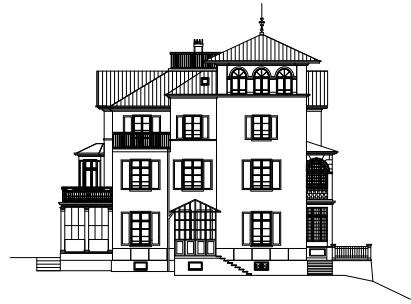
Botaniker, Kultur-Mäzen, Grossindustrieller, Weisen- und Schulkinder, Wohngemeinschaft – die Liste der Nutzer des Areals der Villa Büel ist vielfältig und eng mit der Geschichte der Stadt verknüpft. Zu nennen wäre etwa der französische Botaniker und Käferforscher Philippe de Clairville. Er wohnte ab 1788 im Vorgängerbau der Villa und legte im heutigen Park einen botanischen Garten an. Seine Bücher über Käfer und Pflanzen zählen in der Schweiz heute zu den Standardwerken. Mit Friedrich Imhoof wurde das Areal ab 1843 zu einem Treffpunkt für Musiker, Künstler und Gelehrte. Der erfolgreiche Textilkaufmann und Mäzen nutzte das bestehende Gebäude vorerst als Sommerresidenz. In den Jahren 1849 bis 1850 liess er das vorhandene Gebäude abbrechen und einen ganzjährig nutzbaren Neubau erstellen. Der Überlieferung nach entwarfen er und seine Frau das Innere der künftigen Villa selber, die äussere Gestaltung überliessen sie dem Architekten Johann Jakob Breitingner. Imhoofs Enkelin Lucie Sulzer-Imhoof übernahm 1893 zusammen mit ihrem Mann Johann Jakob – Teilhaber und Verwaltungsrat des Maschinenbaukon-

zerns Sulzer – das Anwesen. Das Ehepaar liess die Villa 1894 durch die Architekten Bridler und Jung im damals beliebten Stil des Historismus renovieren und erweitern.

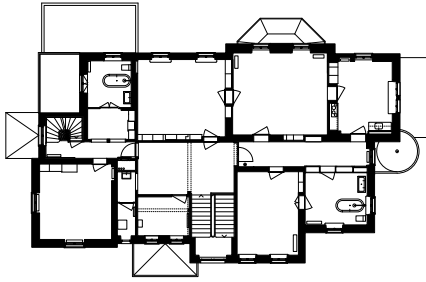
Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte ein Bruch in der Tradition wohlhabender Besitzer: Die Stadt erwarb 1947 das Areal und Waisenkinder zogen ins neu eingerichtete Kinderheim. Nachdem 1989 die Pläne für den Umbau zu einem Studentenhaus an der Urne scheiterten, renovierte die Stadt das Gebäude, vermietete das Erdgeschoss an eine private Primarschule und in den oberen Stockwerken zog eine Gross-Wohngemeinschaft ein. Im Jahr 2012 rückte die Villa plötzlich in den Fokus der Öffentlichkeit. Die Pläne, das Gebäude zu sanieren und in Wohnungen für das gehobene Segment zu unterteilen, lösten eine Wohnbaudebatte aus. Die Bewohner wehrten sich gegen die Kündigung, die Politik griff das Thema auf und der Stadt wurde vorgeworfen, preiswerten Wohnraum zu vernichten. Der Stadtrat wiederum wies auf den aufgestauten Unterhalt und die ungenügende Rendite hin. Argumente, die schliesslich auch bei der Beratung des Kredits im Grossen Gemeinderat zogen. Ein abgeschottetes Wohnhaus für eine gehobene Klientel ist die Villa Büel nach der Sanierung trotzdem nicht: Die neuen Mieter teilen sich, wie schon die vorigen Bewohner, Haus und Garten mit den Kindern der Primarschule.



Dachgeschoss 1:500



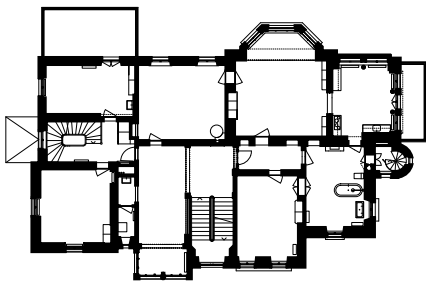
Nordfassade



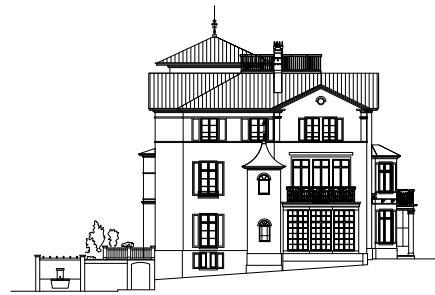
2. Obergeschoss 1:500



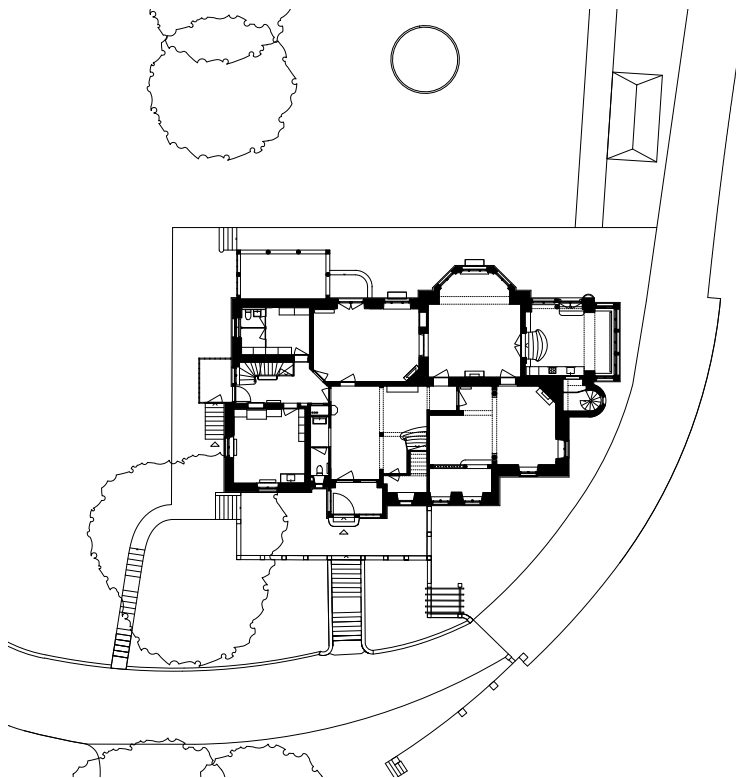
Ostfassade



1. Obergeschoss 1:500



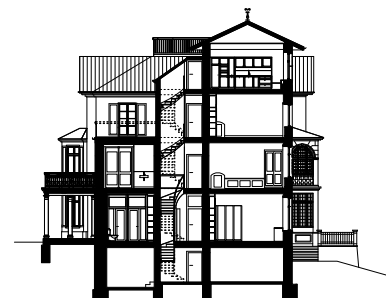
Südfassade



Erdgeschoss 1:500



Westfassade



Querschnitt

Übersicht Raumprogramm

Umfassende Sanierung des ganzen Gebäudes mit 3 Wohnungen und Schulräumlichkeiten.

Schulräumlichkeiten, EG/1. OG	266 m ²
1 3.5-Zimmer-Wohnung, 1. OG	140 m ²
1 3.5-Zimmer-Wohnung, 2. OG	138 m ²
1 2.5-Zimmer-Maisonette- wohnung, 2. OG/DG	170 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 27.06.2012** Genehmigung Sanierungskonzept
24.07.2013 Abgabe Bauprojekt durch KilgaPopp Architekten
16.04.2014 Bauprojekt- und Kreditgenehmigung CHF 3'760'000.- durch den Stadtrat
28.05.2014 Einreichung Baugesuch
22.07.2014 Baubewilligung erteilt
02.02.2015 Baubeginn
08.03.2016 Baufertigstellung, Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbauten

Projektbegleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Denkmalpflege

Architektur und Bauleitung

KilgaPopp Architekten AG, Winterthur

Bauingenieur

Felix Schlegel, Winterthur

Elektroplanung

PUK GmbH, Winterthur

HLKS-Planung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Bauphysik

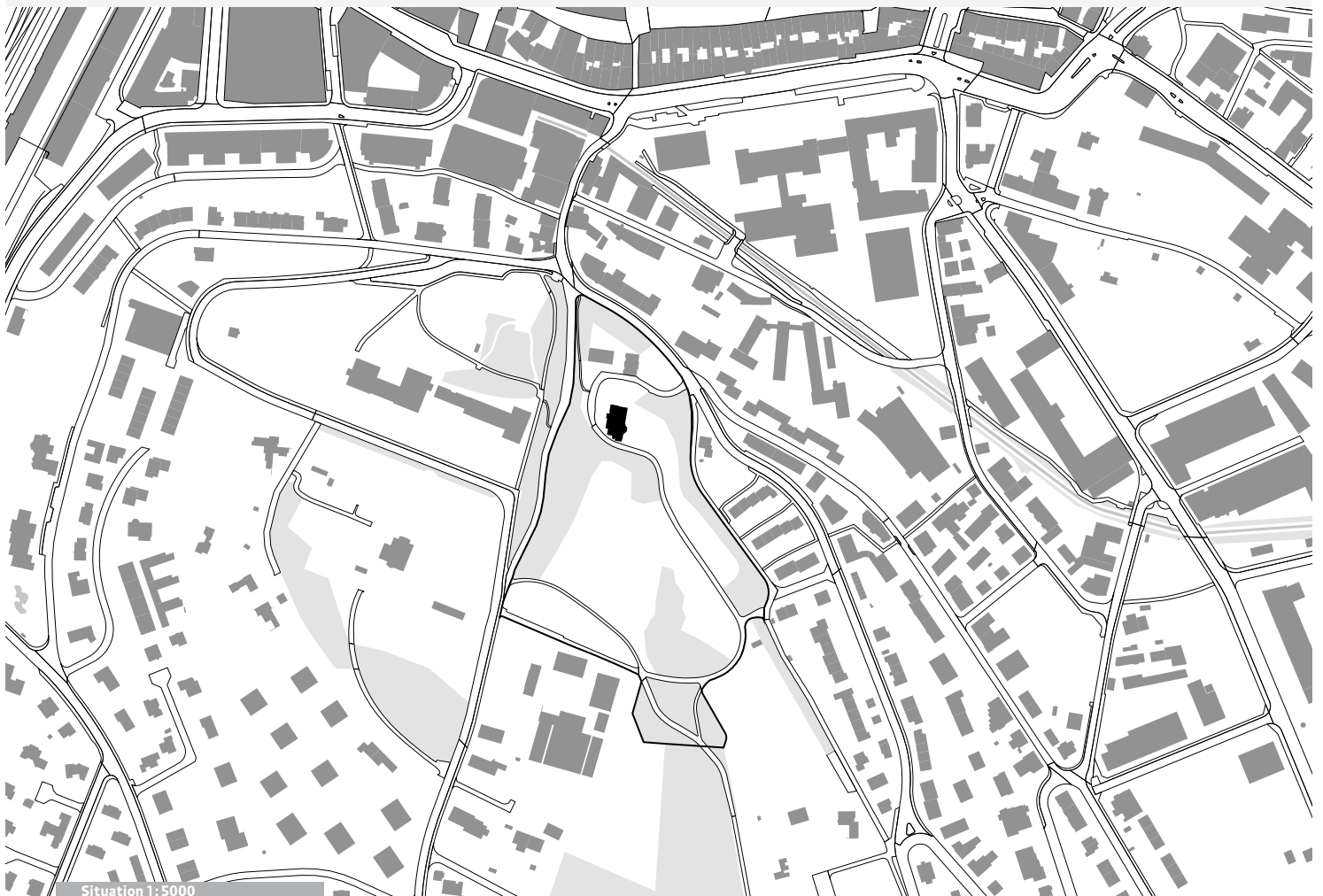
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Restaurierung der textilen Tapeten

Prevalt GmbH, Atelier für Textilkonservierung, Winterthur

Restaurierung des maserierten Holzwerks

IGA Konservierung GmbH, Zürich



Situation 1:5000

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	35'736 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	360 m ²
Gebäudevolumen, GV	4'654 m ³
Geschossfläche, GF	1'536 m ²
Nutzfläche, NF	879 m ²
Nebennutzfläche, NNF	238 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	641 m ²
Verkehrsfläche, VF	281 m ²

Anlagekosten in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 28.04.2016

1 Vorbereitungsarbeiten	107'000.-
2 Gebäude	3'390'000.-
4 Umgebung	60'000.-
5 Nebenkosten	168'000.-
Total Anlagekosten	3'725'000.-

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

21 Rohbau 1	403'000.-
22 Rohbau 2	417'000.-
23 Elektroanlagen	145'000.-
24 Heizungsanlagen	242'000.-
25 Sanitäranlagen	194'000.-
27 Ausbau 1	797'000.-
28 Ausbau 2	484'000.-
29 Honorare	708'000.-
Total Gebäudekosten	3'390'000.-

Kostenkennwerte in CHF

Baukosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	728.-
Baukosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2'207.-
Baukosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	5'288.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	946 m ²
Gebäudehüllzahl	1.51
Heizwärmebedarf	294 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	44 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	401 MJ/m ² a
Wärmeerzeugung	Gas kondensierend, Solaranlage für Brauchwarmwasser

Baudokumentation 16.003

Objektadresse: Büelrainstrasse 16, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Treppenhaus mit Vestibule 1. OG