



Lindstrasse 6, Büroraum



Lindstrasse 6, Treppenhaus



Obertor 32, Bad Studenten-WG



Obertor 32, Studenten-WG



Zeughausstrasse 73, Obergeschoss



Neumarkt 1, Designmöbelgeschäft im Erdgeschoss

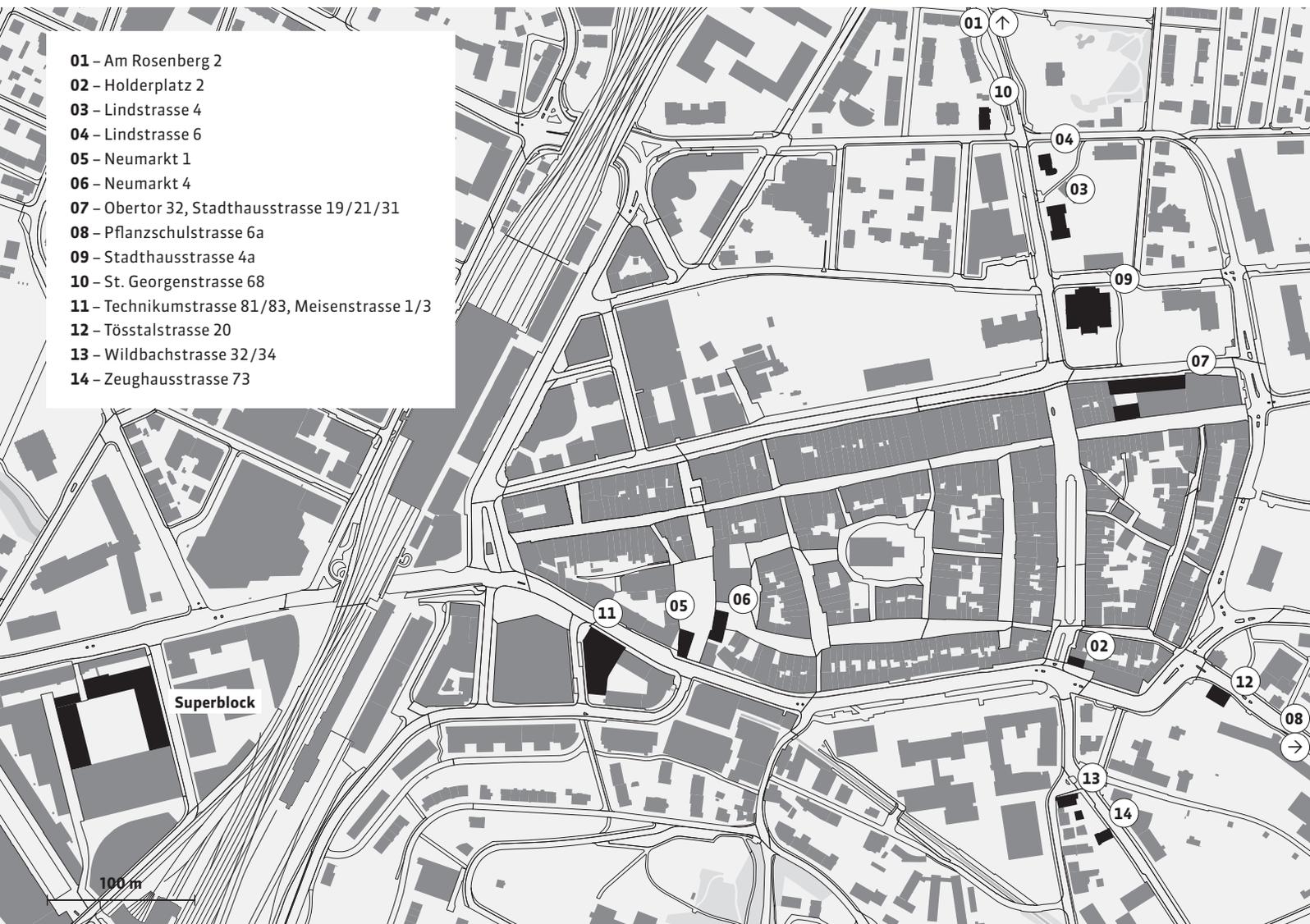
# Umnutzung 2015/2016 Verwaltungsliegenschaften

Nach der Zentralisierung der Stadtverwaltung im «Superblock» musste für 14 stadteigene Verwaltungsliegenschaften eine neue Nutzung gefunden werden. Dank einem zielgerichteten und einfach strukturierten Vorgehen konnten die Gebäude innert kurzer Zeit beurteilt, instand gesetzt und neu vermietet werden.

Objekt	Nutzung bis Sommer 2015	Neue Nutzung	Eingriffstiefe	Erstellungskosten BKP 1-9	
	<b>01 – Am Rosenberg 2</b>	Büroräume für Stadtgärtnerei/Stadtgrün Winterthur	Büroräume für Kleinunternehmen	Mittel	CHF 840'000.–
	<b>02 – Holderplatz 2</b>	Büroräume für Kulturzentrum Alte Kaserne und Quartierentwicklung, Wohnen	Büroräume für Kulturzentrum Alte Kaserne, Wohnen	Klein	CHF 55'000.–
	<b>03 – Lindstrasse 4</b>	Büroräume für städtische Finanzkontrolle, Pensionskasse und Personalamt, Depot Naturmuseum	Kinderhort, Büroräume für benachbarte Schule und Schulpflege, Depot Naturmuseum	Klein	CHF 710'000.–
	<b>04 – Lindstrasse 6</b>	Büroräume für Bereich Immobilien	Büroräume für Anwaltskanzlei	Klein	CHF 331'000.–
	<b>05 – Neumarkt 1</b>	Büroräume für Tiefbauamt	Designmöbelgeschäft, Büroräume für Kleinunternehmen	Klein	CHF 1'904'000.–
	<b>06 – Neumarkt 4</b>	Büroräume für Baupolizei	Alterstreff, Praxisräume für Privatklinikgruppe	Klein	CHF 487'000.–
	<b>07 – Obertor 32 Stadthausstrasse 19/21/31</b>	Büroräume für Steueramt, Einwohnerkontrolle, Umwelt- und Gesundheitsschutz, Stadtentwicklung, IDW	Wohnungen für Studierende, provisorische Schulräume für Kantonsschule Bülrain, Migros-Filiale	Gross	CHF 5'954'000.–
	<b>08 – Pflanzschulstrasse 6a</b>	War nicht Teil des Gesamtprojekts und wurde separat bearbeitet			
	<b>09 – Stadthausstrasse 4a</b>	War nicht Teil des Gesamtprojekts und wurde separat bearbeitet			
	<b>10 – St. Georgenstrasse 68</b>	Büroräume für Finanzamt	Verkauft		
	<b>11 – Technikumstrasse 81/83 Meisenstrasse 1/3</b>	Büroräume für Baupolizei, Vermessungsamt und Amt für Städtebau	Büroräume für Hochschule ZHAW, IPW, Wohnbaugenossenschaft GWG und weitere Mieter	Klein	CHF 1'982'000.–
	<b>12 – Tösstalstrasse 20</b>	Büroräume für Departement Schule und Sport	Schulräume für Berufsfachschule des Kantons	Klein	CHF 1'030'000.–
	<b>13 – Wildbachstrasse 32/34</b>	Büros für Fachstelle Integration und Zentrale Dienste, Departement Schule und Sport, Wohnen	Praxisräume, Wohnen	Klein	CHF 46'000.–
	<b>14 – Zeughausstrasse 73</b>	Büros für Forstamt, Wohnen	Wohnen	Mittel	CHF 1'260'000.–

Durch den Zusammenzug der Stadtverwaltung im «Superblock» mussten insgesamt 14 ehemalige Verwaltungsliegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Liegenschaft wurde verkauft, für elf weitere erarbeiteten das Amt für Städtebau, der Bereich Immobilien und die Denkmalpfe-

ge im Rahmen des Projekts «Fokus» gemeinsam ein Konzept für die Erneuerung und die Weitervermietung. Das Stadthaus und die ehemaligen Büroräume im Hallenbad Geisweid wurden im Rahmen separater Projekte betrachtet.



- 01 – Am Rosenberg 2
- 02 – Holderplatz 2
- 03 – Lindstrasse 4
- 04 – Lindstrasse 6
- 05 – Neumarkt 1
- 06 – Neumarkt 4
- 07 – Obertor 32, Stadthausstrasse 19/21/31
- 08 – Pflanzschulstrasse 6a
- 09 – Stadthausstrasse 4a
- 10 – St. Georgenstrasse 68
- 11 – Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3
- 12 – Tösstalstrasse 20
- 13 – Wildbachstrasse 32/34
- 14 – Zeughausstrasse 73

Superblock

100 m

**Für die 14 Verwaltungsliegenschaften** – intern Fokus-Liegenschaften genannt – wurden drei unterschiedlich aufwendige Grundszenarien der Umnutzung und Instandstellung festgelegt. Die meisten Bauten konnten mit wenig Aufwand neu genutzt und vermietet werden.

Rund 820 Mitarbeitende, verteilt auf 26 Standorte im Stadtzentrum – so präsentierte sich die Struktur der Winterthurer Stadtverwaltung im Jahr 2005. Die Abläufe waren zum Teil umständlich, die Kommunikation und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Abteilungen und Bereichen wegen der geografischen Trennung nicht immer optimal. Unter dem Projektnamen «Fokus» suchte der Stadtrat deshalb ab 2006 nach Lösungen, um die gesamte Verwaltung an einem Ort zusammenzuführen. Geprüft wurden unter anderem die Anmietung des ehemaligen Sulzer-Hochhauses sowie der Bau eines modernen Stadthauses am Standort des heutigen Einkaufszentrums Archhöfe, direkt beim Hauptbahnhof.

Schliesslich bot sich mit dem Projekt «Superblock» des Versicherungskonzerns AXA Winterthur die Chance, auf dem ehemaligen Sulzerareal die benötigten Flächen für den Zu-

sammenzug der gesamten Verwaltung langfristig anzumieten. Im März 2010 gab der Grosse Gemeinderat grünes Licht für das Vorhaben, im November desselben Jahres stimmte das Volk ebenfalls zu. Im Sommer 2015 wurde der «Superblock» fertiggestellt, und die Mitarbeitenden der Stadt bezogen ihre zentral gelegenen neuen Büros.

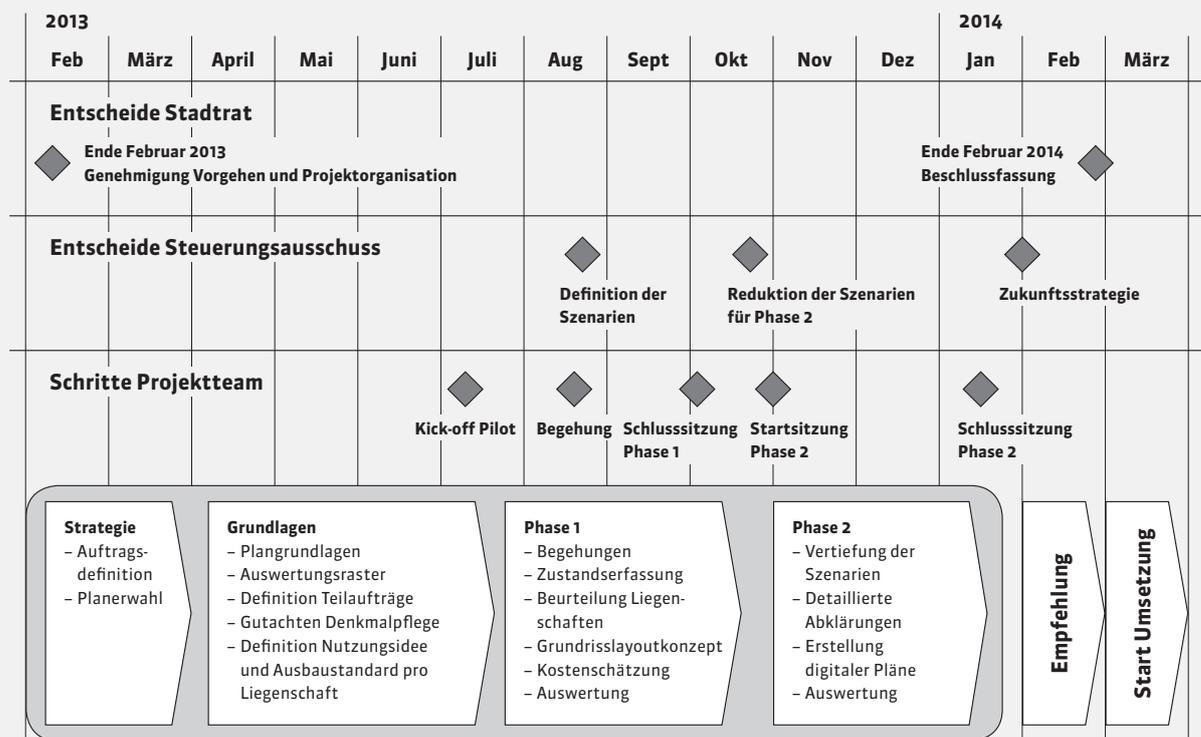
### Drei Standardszenarien

Während die angemieteten Räume an sechs Standorten einfach gekündigt werden konnten, musste die Stadt für 14 weitere Liegenschaften im eigenen Besitz – darunter das Stadthaus – eine Strategie für die Weiterverwendung erarbeiten. Zur Diskussion stand unter anderem ein teilweiser Verkauf der Bauten oder ihre Vermietung an Drittnutzer.

In einem ersten Schritt fällte der Stadtrat nach Abwägen aller Vor- und Nachteile den Grundsatzentscheid, die Liegenschaften zu behalten und gewinnbringend zu vermieten. Anschliessend erteilte er dem Amt für Städtebau und dem Bereich Immobilien den Auftrag, eine Umnutzungsstrategie zu erarbeiten und diese – nach Genehmigung durch den Stadtrat – umzusetzen. Das Stadthaus wurde aufgrund seiner Sonderstellung ausgeklammert und separat betrachtet.

Der knappe Zeitrahmen für die Umnutzung – die Liegenschaften sollten nach dem Auszug der verschiedenen Abtei-

## Zeitplan für die Umsetzung des Projekts



Von der Genehmigung des Vorgehens durch den Stadtrat bis zur Umsetzung der einzelnen Projekte standen nur gerade 15 Monate zur Verfügung. Entsprechend musste für die Be-

urteilung der frei werdenden Liegenschaften und ihrer Neunutzung ein rasches und zielgerichtetes Vorgehen gewählt werden.

## Beurteilungsschema für die Liegenschaften

	Szenario Kleine Eingriffstiefe	Szenario Mittlere Eingriffstiefe	Szenario Grosse Eingriffstiefe	Szenario Verkauf
01 - Am Rosenberg 2	////	////★		////
02 - Holderplatz 2	////★			////
03 - Lindstrasse 4	////★	////		////
04 - Lindstrasse 6	////★	////	////	////
05 - Neumarkt 1	////★	////	////	////
06 - Neumarkt 4	////★	////		////
07 - Obertor 32 Stadthausstrasse 19/21/31	////	////	////★	////
08 - Pflanzschulstrasse 6a	War nicht Teil des Gesamtprojekts und wurde separat bearbeitet			
09 - Stadthausstrasse 4a	War nicht Teil des Gesamtprojekts und wurde separat bearbeitet			
10 - St. Georgenstrasse 68	////	////		////★
11 - Technikumstrasse 81/83 Meisenstrasse 1/3	////★	////	////	////
12 - Tössalstrasse 20	////★	////		////
13 - Wildbachstrasse 32/34	////★	////		////
14 - Zeughausstrasse 73	////	////★		////

empfohlen  
 möglich  
 nicht empfohlen  
 ★ Beschluss des Steuerungsausschusses

Um das zielführende Vorgehen für die einzelnen Liegenschaften rasch festlegen zu können, wurde für die Beurteilung ein fixes Raster mit den Szenarien «Kleine Eingriffstiefe», «Mittlere Eingriffstiefe» und «Grosse Ein-

griffstiefe» sowie «Verkauf» benutzt. Bei einer Mehrheit der Bauten zeigte sich, dass kleinere Eingriffe für eine Umnutzung und die Vermietung an Dritte genügen würden.

lungen der Stadt möglichst nahtlos an die neuen Mieter übergehen –, der weitgehend gesättigte Markt für Büroflächen im Winterthurer Stadtzentrum sowie die grosse Zahl an zu beurteilenden Gebäuden erforderten von allen Beteiligten ein rasches, zielgerichtetes Vorgehen. Hinzu kam die Tatsache, dass fast alle Liegenschaften kommunale oder kantonale Inventar- oder Schutzobjekte sind. Die sonst übliche umfassende Ein-

«Dank der engen Zusammenarbeit aller Beteiligten war es möglich, sämtliche ehemaligen Verwaltungsliegenschaften in einem gesättigten Marktumfeld erfolgreich zu vermieten.»

Stadträtin Yvonne Beutler, Vorsteherin Departement Finanzen

«Pragmatisch und mit dem nötigen Augenmass – das gewählte Vorgehen bei der Umnutzung der ehemaligen Verwaltungsliegenschaften hat sich bestens bewährt.»

Stadtrat Josef Lisibach, Vorsteher Departement Bau

zelbetrachtung jeder Liegenschaft war dafür nicht zielführend, sie hätte zu Verzögerungen geführt. In einer ersten Stufe erarbeiteten das Amt für Städtebau und der Bereich Immobilien deshalb drei einfache Grundszenarien für die Beurteilung der Bauten: «Klein», «Mittel» und «Gross» (siehe links). Das Szenario «Klein» sah eine Fortführung der bisherigen Nutzungsart des Gebäudes, eine minimale Instandstellung und eine schnellstmögliche Weitervermietung vor. Das Szenario «Mittel» umfasste eine Instandsetzung und Sanierung der Gebäudesubstanz und – wo möglich – einen Umbau zu Wohnräumen. Das Szenario «Gross» schliesslich sah eine volle Ausnutzung des Entwicklungspotenzials samt aufwendigeren Umbauarbeiten vor. Um die Liegenschaften rasch beurteilen und mit den drei Szenarien kategorisieren zu können, wurden zwei Teams gebildet: Sie umfassten je ein Architekturbüro, Vertreter des Amtes für Städtebau, der Denkmalpflege und des Bereichs Immobilien, einen Kostenplaner, einen Gebäude- und Haustechnikplaner sowie einen Elektroplaner.

### Ein Ziel, zwei Teams

Die Teams sichteten zuerst die Unterlagen und begutachteten danach im Rahmen von Begehungen vor Ort die ihnen zugeordneten Liegenschaften. So liess sich innert kurzer Zeit für jedes Objekt eruieren, welche der drei Szenarien sinnvoll waren. Auf Basis der Empfehlungen der Teams wählte ein Steue-

rungsausschuss für jede Liegenschaft das passende Vorgehen. Einzig für das Gebäude an der St. Georgenstrasse 68 wurde – abweichend von den drei Szenarien – ein Verkauf vorgeschlagen. Bei insgesamt acht Liegenschaften entschied man sich aufgrund des guten Zustands und der bereits bestehenden Büronutzung für eine einfache Instandstellung und eine weitere Vermietung als Büro- und Praxisräume. Bei der Liegenschaft an der Zeughausstrasse 73 stellte sich das Szenario «Mittel» als optimal heraus, verbunden mit dem Rückbau der Büroräume im Obergeschoss zu einer Wohnung. Bei den Gebäuden Obertor/Stadthausstrasse schliesslich wurde das Szenario «Gross» gewählt. Nur so war es hier möglich, die speziellen Raumbedürfnisse für einen Grossverteiler, studentisches Wohnen sowie provisorische Räume der Kantonsschule zu befriedigen.

Im Februar 2014 stimmte der Stadtrat dem Konzept sowie dem dafür nötigen Kredit zu, und die Detailarbeiten konnten starten. Diese stellten an alle Beteiligten hohe Anforderungen: Die neuen Nutzer standen in den meisten Fällen noch nicht fest. Auch war der Zeitrahmen sehr eng, da die Arbeiten an den Liegenschaften sofort nach dem Auszug der städtischen Mitarbeitenden im Sommer 2015 starten sollten. Bis zu diesem Zeitpunkt mussten die Detailprojekte erarbeitet, die Baubewilligungen und die Offerten eingeholt und die Arbeiten vergeben sein. Deshalb erarbeiteten dieselben Architekturbüros, die schon in der Prüfphase beteiligt gewesen waren, zusammen mit dem Amt für Städtebau und dem Bereich Immobilien auch die Detailkonzepte für die Renovationen.

Für die aufwendige Erneuerung und den Umbau der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse wurde aus Kapazitätsgründen ein weiteres Architekturbüro beigezogen, und der Kanton baute die von ihm angemieteten Räume an der Stadthausstrasse mit einem eigenen Team aus. Bei den meisten Liegenschaften musste flexibel geplant werden: Nur so war es möglich, rasch auf die Wünsche der künftigen Nutzer zu reagieren, die sich erst im Verlauf der Planungsarbeiten herauskristallisierten. Die flexible Planung erlaubte es auch, die Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbau individuell festzulegen.

### Für die Zukunft gesichert

Der Entscheid, die Liegenschaften im Portfolio zu behalten, die einfach strukturierte und zielführende Analyse, die Arbeit in interdisziplinären Teams und das pragmatische Vorgehen ohne vertiefte Einzelbetrachtung jedes Gebäudes haben sich bewährt: Die Räumlichkeiten konnten zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden, und die Arbeiten starteten jeweils sofort nach dem Auszug der städtischen Abteilungen. Ebenso war es dank dem zielgerichteten Vorgehen möglich, die erneuerten Liegenschaften innerhalb des definierten Kostenrahmens aufzufrischen sowie pünktlich an die neuen Nutzer zu übergeben. Und schliesslich umfasst nun das Portfolio der Finanzliegenschaften dank der gewählten Strategie elf weitere Gebäude, die für die gewünschten Erträge sorgen – gleichzeitig verfügt die Stadt an besten Zentrumsanlagen weiterhin über eigene Liegenschaften für künftige Entwicklungen, die heute noch nicht absehbar sind.



Neumarkt 1, Designmöbelgeschäft im Obergeschoss



Neumarkt 1, Büroräume im Obergeschoss



Neumarkt 1, Designmöbelgeschäft im Erdgeschoss

## 05 – Neumarkt 1

Das Haus an der Ecke Neumarkt und Technikumstrasse prägt den Platz: Einerseits fällt es durch seine Fassade aus Backstein mit Streifenmuster und das Walmdach mit der Dachzinne auf, andererseits verengt es den Neumarkt zur Technikumstrasse hin und schafft so den für Winterthur einzigartigen geschlossenen Platzraum. Dieser entstand 1601 durch die Zuschüttung des einstigen Befestigungsgrabens und hiess bis 1860 noch Rindermarkt.

Erstellt wurde das Eckgebäude 1881 von der «Genossenschaft Gewerbehalle der vereinigten Handwerker» als Ausstellungsgebäude für die Produkte ihrer Mitglieder. Gut 25 Jahre später richtete Salomon Bloch, der Sohn des ersten in Winterthur eingebürgerten Juden, hier ein Geschäft für Damen- und Herrenbekleidung ein. 1945 kaufte die Stadt das Haus und baute es zu Büros um. Die Verkaufsfächen im Erd- und im ersten Obergeschoss wurden unterteilt, die Schau- fenstereinbauten entfernt.

Der Umzug des Tiefbauamts in den «Superblock» bot 2015 die Chance, dem Gebäude wieder seine ursprüngliche Funktion zurückzugeben. Im Rahmen der Renovation machte man einen Grossteil der Veränderungen rückgängig und passte zudem die Liegenschaft an die aktuellen Vorgaben bezüglich Brandschutz und hindernisfreien Zugangs an. Alle nachträg-

lich eingebauten Wände wurden entfernt und die Zugänge von der Strasse ins Ladenlokal wieder geöffnet. Eine moderne Treppe verbindet nun die Ausstellungsräume im Erdgeschoss mit denjenigen im neu ausgebauten Keller – an derselben Stelle, wo einst schon ein Abgang bestand. Um den Brandschutz zu gewährleisten, mussten alle Türen zum Treppenhaus ersetzt und die Wände zum Teil mit brandhemmenden Materialien versehen werden. Für den Einbau des Lifts bot sich ein kleiner Einschnitt zwischen dem Gebäude und der benachbarten Liegenschaft an. Aufwendig war dabei die Verbindung von Liftschacht und Treppenhaus. Hier mussten sich die Handwerker zum Teil durch bis zu 1,2 Meter dicke Bruchsteinwände arbeiten. Im Gebäudeinnern wurden die bestehenden Bodenbeläge, die Wandoberflächen und das Holzwerk sanft aufgefrischt oder wo nötig durch passende neue Materialien ersetzt.

Durch die Renovation hat das Gebäude optisch seinen ursprünglichen Charakter zurückerhalten, und die Nutzung der Räume passt ebenfalls: Anstelle der Produkte lokaler Handwerker von 1881 präsentiert nun ein Designmöbelgeschäft auf drei Stockwerken das Schaffen der internationalen Gestalterszene, und im zweiten Obergeschoss haben Kleinunternehmen zentral gelegene Büros erhalten.



Obertor 32, Stadthausstrasse 19/21/31, Innenhof über der Migros-Filiale zwischen Wohnhaus für Studierende (rechts) und Schulgebäude (links)



Obertor 32, Küche Studenten-WG im Dachgeschoss



Obertor 32, Stadthausstrasse 19/21/31, Migros-Filiale im Erdgeschoss (Mieterausbau)

## 07 – Obertor 32 Stadthausstrasse 19/21/31

Nach dem Zweiten Weltkrieg platzte die Stadtverwaltung aus allen Nähten. Deshalb erstellte der Architekt Franz Scheibler 1949 bis 1950 zwischen Obertor und Stadthausstrasse ein neues Verwaltungsgebäude – quasi den Vorläufer des heutigen «Superblocks». Der Neubau im oberen Teil der historischen Altstadt umfasste je ein Gebäude an der Stadthausstrasse und am Obertor sowie einen Hof dazwischen. Scheibler, ein renommierter, der Moderne verpflichteter Architekt, entwickelte für diesen Bau – ganz im Sinn der damals neuen Richtlinien zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbilds – eine altstadtgerechte Architektur mit Vordach, gruppierten Sprossenfenstern und Sockelbetonung. In den Achtzigerjahren kam weiter östlich ein Neubau für das Steueramt und die Einwohnerkontrolle hinzu.

Nach der Schliessung der Post und dem Umzug der Stadtverwaltung in den «Superblock» im Sommer 2015 nutzen neu drei Mieter die Gebäude am Obertor und an der Stadthausstrasse: Das Erdgeschoss belegt seither die Migros, in den Obergeschossen Seite Stadthausstrasse hat der Kanton mit einem eigenen Planerteam provisorische Räume für die Kantonsschule Büelrain eingerichtet, und das einstige Bürohaus Seite Obertor bewohnen neu 27 Studierende. Die Umnutzung

machte verschiedene bauliche Eingriffe nötig. So belegt die Migros, um genügend Verkaufsfläche zu haben, auch den ehemaligen Innenhof. Auf dem darüber errichteten Dach ist ein neuer Platz für die Studierenden und die Kantonsschüler entstanden. Während Migros und Kanton ihre Räume selber ausbauten, erfolgte die Renovation der Treppenhäuser und der Umbau der Büros zu Räumen für vier Wohngemeinschaften durch die Stadt. Die Arbeiten am Gebäudekomplex, der sich im Inventar der Denkmalpflege befindet, wurden mit viel Gespür für die weitgehend original vorhandene Bausubstanz aus den späten Vierzigerjahren vorgenommen.

Die bestehende Struktur der vier Bürogeschosse liess sich relativ einfach für das studentische Wohnen adaptieren. Im ersten bis dritten Obergeschoss wurde je ein Büroraum zu einer Wohnküche umgebaut, und anstelle der WCs entstanden Nasszellen mit Duschen. Die restlichen neun Büroräume pro Stockwerk liessen sich mit kleinen Eingriffen an die Wohnnutzung anpassen. Unter dem Dach entstand Raum für eine weitere Wohngemeinschaft mit drei Zimmern und einer Wohnküche. Bei der Umnutzung der Räume blieb die «Amtsstuben»-Optik aus den Fünfzigerjahren weitgehend erhalten. Sie erinnert an die Zeit, als die städtischen Beamten aus dem Stadthaus ins damals topmoderne Verwaltungsgebäude umzogen.



Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3, Korridor



Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3, Küche/Sitzungsraum (Mieterausbau)



Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3, Empfangsbereich Erdgeschoss

## 11 – Technikumstrasse 81/83 Meisenstrasse 1/3

Einst arbeiteten Journalisten und Drucker in den Räumen an der Technikumstrasse 81/83. Der Bau wurde 1916 bis 1917 anstelle der Riemermühle von den Architekten Bridler & Völki im Stil der deutschen Renaissance erstellt. Er zeigt zum Archplatz hin einen steilen Giebel und eine Kopfbüste von Johannes Gutenberg, dem Erfinder der beweglichen Drucklettern aus Metall. Der Architekt Franz Scheibler erweiterte das Gebäude 1949/1950 auf der Südseite für die Buchdruckerei Winterthur AG. Hier an der Meisenstrasse hatte lange Zeit das «Neue Winterthurer Tagblatt» seinen Hauptsitz. Als es 1968 eingestellt wurde, erwarb die Stadt die Liegenschaft und baute sie zum Bürogebäude um. Die ehemalige Zeitungsdruckerei nutzte die Räume im Erdgeschoss aber noch bis 1990 als Mieterin. Danach verlegte sie ihre Räume aus Platzgründen ins Industriegebiet, und die Stadt konnte weitere Büroräume einrichten. Im Sommer 2015, nach dem Umzug des Amtes für Städtebau, von Teilen der Baupolizei sowie des Vermessungsamts in den «Superblock», entschloss man sich, den Gebäudekomplex an der Technikum- und Meisenstrasse in acht Einheiten zu unterteilen und als Büros weiterzuvermieten.

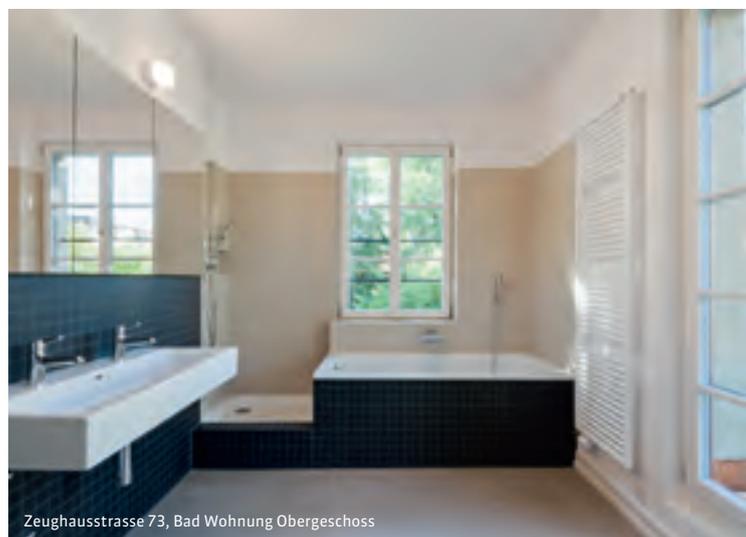
Für diese Nutzung mussten brandsichere Abschlüsse zwischen den neuen Büroeinheiten und zu den Treppenhäusern

hin eingebaut werden, dazu kam ein Lift für die barrierefreie Erschliessung. Im Zug der Anpassungen wurde auch die zum Teil aus Sandstein bestehende Fassade saniert, die unter der starken Abgasbelastung über die Jahrzehnte hinweg gelitten hatte. Der Einbau des Lifts erwies sich als knifflige Aufgabe. Einerseits war der Platz nach unten begrenzt, da direkt unter dem Gebäude die kanalisierte Eulach fliesst, zum anderen sollten die wertvollen Gebäudebereiche geschont werden. Die schliesslich gefundene Lösung erfüllt nicht nur die denkmalpflegerischen und technischen Belange, sondern wertet gleichzeitig den Eingangsbereich des Gebäudes auf. Dank der neuen Nische für den Liftzugang ist hier ein heller Vorraum entstanden. Die übrigen Arbeiten im Gebäudeinnern beschränkten sich auf die Anpassung der technischen Installationen und die Auffrischung der Oberflächen. Wo möglich wurden dabei die vorhandenen Bodenbeläge beibehalten oder wieder hervorgeholt.

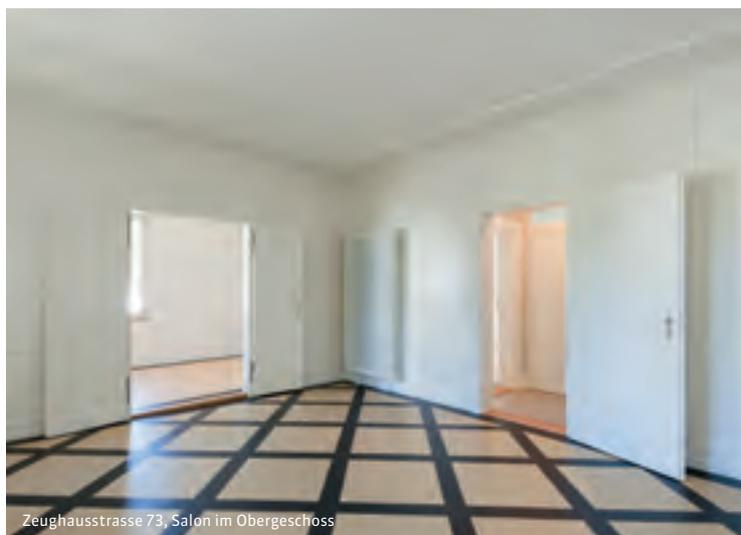
Durch die sanfte Renovation ist aus dem einstigen Zeitungs- und Druckereigebäude ein zentral gelegenes Bürohaus entstanden, dessen Räume unter anderem von der Hochschule ZHAW und der Verwaltung einer grossen Wohnbaugenossenschaft genutzt werden.



Zeughausstrasse 73, Eingangsbereich und Treppenhaus



Zeughausstrasse 73, Bad Wohnung Obergeschoss



Zeughausstrasse 73, Salon im Obergeschoss

## 14 – Zeughausstrasse 73

Die kleine klassizistische Vorstadtvilla «Zum Mühlebach» wurde 1842 für Hans-Ulrich Liehti, den Gehilfen der Domänenverwaltung, erbaut. Sie war eines der ersten Privathäuser, die im Süden Winterthurs ausserhalb der einstigen Stadtmauer entstanden. Der Name der Liegenschaft nimmt Bezug auf den in der Nähe vorbeifliessenden Eulachkanal, der einst die benachbarte Vögelimühle antrieb. Das Gebäude weist ein flaches Walmdach auf sowie gegen Nordwesten eine repräsentative Fassade mit gekuppelten Rundbogenfenstern im Obergeschoss und einem flachen Giebdreieck. Mit zur Villa gehört auf der Südseite auch eine grosszügige Gartenanlage.

1864 liess der neue Eigentümer Jakob Spiller die Liegenschaft gegen Westen hin mit einem einstöckigen Anbau erweitern. Einige Jahre zuvor war in direkter Nachbarschaft eine Reithalle für die in Winterthur beheimateten Rekrutenschulen entstanden. In der Folge wurde die Villa auch als Offiziersunterkunft genutzt. Im Jahr 1939 erwarb die Stadt Winterthur die Liegenschaft. Einerseits sollte die Zeughausstrasse verbreitert werden, die heute bis an die Nordecke des Gebäudes reicht. Andererseits ging es um eine Arrondierung der Grundstücke, gehörten der Stadt doch bereits die angrenzenden Liegenschaften auf dem Kasernenareal. Im Obergeschoss wurden Büros für die Forstverwaltung eingerichtet, im Erdge-

schoss, wo einst die Offiziere gewohnt hatten, eine Hauswartzwohnung.

Der Umzug des städtischen Forstamts in den «Superblock» im Sommer 2015 bot die Chance, dem Gebäude mit dem grossen Garten seine ursprüngliche Nutzung als Wohnhaus zurückzugeben. Dazu wurden die ehemaligen Büros im ersten Obergeschoss wieder zu Wohnräumen umgebaut, die bestehende Wohnung im Erdgeschoss wurde erneuert. Die Sanierung gestaltete sich relativ aufwendig, da sich die Substanz des Gebäudes teilweise in einem schlechten Zustand befand. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurden die inneren Oberflächen und die Fassaden sorgfältig erneuert. Die Erdgeschosswohnung bietet nun den Mietern, wie einst den Villenbesitzern, einen direkten Zugang zum Garten; die Wohnung im Obergeschoss verfügt auf dem Dach des Anbaus über eine eigene grosse Terrasse. Mit der Sanierung hat die Villa ihren repräsentativen Charakter wieder zurückerhalten und ist bereit für ein weiteres Kapitel ihrer wechselvollen Geschichte.



01

## 01 – Am Rosenberg 2

Das um 1901 erbaute Gebäude diente einst als Gemeindschlachthaus von Veltheim. Nach der Aufgabe des Betriebs wurden 1937 im Innern bauliche Eingriffe durchgeführt; 1976 bis 1978 wurde das Gebäude für den Einbau von Büros der Stadtgärtnerei komplett ausgekernt. Von aussen präsentiert sich der Bau weitgehend im ursprünglichen Zustand als repräsentatives Backsteingebäude. Nach der Fusion von Stadtgärtnerei und Forstamt sowie deren Wegzug wurde die Büronutzung belassen. Um die räumliche Situation zu klären, bauten die Architekten aber einen Teil der über die Jahre vorgenommenen Veränderungen zurück. Ein neues Dach und neue Fenster verbessern den Wärmehaushalt des Gebäudes. Die Klinkerfassade wurde gereinigt und das Holzwerk frisch gestrichen.



02

## 02 – Holderplatz 2

Ursprünglich war das Wohnhaus am Holderplatz 4 direkt an die Stadtmauer angebaut. Nach deren Abriss zwischen 1835 und 1839 wurde die Liegenschaft 1844 durch den spiegelbildlich angelegten Bau am Holderplatz 2 ergänzt. Im Jahr 1860 erwarb die Stadt die Liegenschaft. 1992 erfolgten im Rahmen des Umbaus des benachbarten Kasernengebäudes bauliche Anpassungen. Bis zum Umzug der Stadtverwaltung in den «Superblock» nutzten das Kulturzentrum Alte Kaserne und die Quartierentwicklung die Räume in den ersten zwei Geschossen, die darüberliegende Wohnung wurde an Private vermietet. 2015 liess das Amt für Städtebau die Büroräume sanft auffrischen, sie werden nun vollumfänglich von den Mitarbeitenden der Alten Kaserne genutzt.



03

## 03 – Lindstrasse 4

Das 1863 von der Textilhandelsfamilie Biedermann erstellte klassizistische Gebäude mit H-förmigem Grundriss an der ein Jahr zuvor neu angelegten Lindstrasse diente bis zum Jahr 2000 als Feuerwehrraum. Danach richtete das Naturmuseum sein Depot in der vormaligen Garage ein, und die Geschosse darüber wurden zu Büros für Mitarbeitende der Stadt umgebaut. Nach dem Wegzug der städtischen Finanzkontrolle, der Pensionskasse und des Personalamts werden die Büroräume jetzt von Mitarbeitenden der benachbarten Schule und der Kreisschulpflege Stadt-Töss sowie des Naturmuseums genutzt. Im ersten Obergeschoss verbringen Schulkinder ihre Freizeit im neu eingerichteten Hort, das Erdgeschoss dient nach wie vor als Depot des Naturmuseums. Vor der Neunutzung wurde das Gebäude sanft renoviert, und es wurden die nötigen Anpassungen für den Hortbetrieb vorgenommen.



04

## 04 – Lindstrasse 6

Im Jahr 1886 gründete Hermann Achtnich aus dem deutschen Niesky in Winterthur eine Strickwarenfabrik. Drei Jahre darauf liess er an der Lindstrasse eine Villa im Stil eines neubarocken französischen «hôtel» bauen. Die Pläne stammten von Ernst Jung, dem ersten akademisch ausgebildeten Architekten in Winterthur. 1893 wurde gegen Süden asymmetrisch ein An-

bau mit einem Gesellschaftssaal angefügt. Die Gartenanlage im englischen Stil entwarf Conrad Löwe. Nach dem Zweiten Weltkrieg erwarb die Stadt das Gebäude und nutzte es vorerst als Schulhaus. Von 1961 bis 2015 dienten die Räume der Immobilienverwaltung der Stadt. Im Rahmen einer sanften Renovation wurden die zum Teil original erhaltenen Wand- sowie die Bodenoberflächen aufgefrischt und die Fassaden repariert. Die Räume sind nun an eine Anwaltskanzlei vermietet.

## 06 – Neumarkt 4

Der 1495 erstmals bezeugte «Königshof» ist einer der markantesten Bauten der Altstadt. Vieles deutet darauf hin, dass es sich um den Standort einer frühen Stadtburg handelt. Einige Mauern datieren ins 13. Jahrhundert zurück, im Innern ist ein Teil der Wände im zweiten und dritten Obergeschoss mit Malereien aus dem 16. Jahrhundert verziert. Seit dem Auszug der Leitung des Departements Bau und der Baupolizei nutzen eine Privatklinikgruppe und ein Alterstreff die historischen Räume samt dem zum Haus gehörenden Innenhof. Im Vorfeld wurde das Gebäude innen und aussen sanft aufgefrischt und an die neue Nutzung angepasst.

## 12 – Tösstalstrasse 20

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts markieren zwei Villen an der Tösstalstrasse den Übergang von der Neustadt zum ländlichen Umfeld: die 1846 erbaute «Platane» an der Tösstalstrasse 19 und die 1837 vom Textilindustriellen Friedrich Imhoof-Blumer erstellte Villa Blumenau an der Tösstalstrasse 20. Diese wurde 1895 mit einem behäbigen Walmdachkubus aufgestockt. 1925 übernahm die Stadt das Gebäude und baute es zu einem Schulhaus «für die weibliche Fortbildung» um, später wurden daraus Büroräume für das Schul- und Sportamt. Nach dessen Auszug nutzt jetzt die benachbarte Berufsfachschule des Kantons die Räume. Im Rahmen der Renovation wurde die Grundrissstruktur grösstenteils belassen. Die technischen Installationen wurden aber an den Schulbetrieb angepasst, die Fassade wurde instand gestellt.

## 13 – Wildbachstrasse 32/34

Das Doppelwohnhaus an der Wildbachstrasse 32/34 wurde 1847 erstellt und gehörte zum Fabrikareal der Spinnerei Wildbach. Der Hausteil mit der Nummer 32 bot Platz für vier Arbeiterwohnungen; in der anderen Haushälfte waren drei Wohnungen sowie ein Gewerberaum im Erdgeschoss untergebracht. Zwei Anbauten im Süden und Osten dienten als Waschhaus respektive als zusätzliche Gewerbefläche. Bereits 1882 erwarb die Stadt die Liegenschaft und nutzte sie vorerst als Wohn- und Gewerbehaus. Später wurden die Gewerberäume im Erdgeschoss und die Anbauten zu Büros und Sitzungszimmern für die Fachstelle Integration sowie die Zentralen Dienste des Departements Schule und Sport umgenutzt. Seit dem Wegzug der Stadtverwaltung sind die Räumlichkeiten an zwei Praxen vermietet. Vorgängig liess der Bereich Immobilien sie sanft auffrischen und nahm kleinere bauliche Anpassungen vor.



06



12



13

### Planerteam 1

#### Objekte

- 03 – Lindstrasse 4
- 04 – Lindstrasse 6
- 05 – Neumarkt 1
- 06 – Neumarkt 4

#### Architektur und Bauleitung

Isler Architekten AG, Winterthur

#### Bauingenieur

O. Eggenberger AG, Winterthur

#### Elektroplanung

IBG Engineering AG, Winterthur

#### HLKS-Planung

Russo Haustechnik-Planung, Winterthur

### Planerteam 2

#### Objekte

- 01 – Am Rosenberg 2
- 11 – Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3
- 12 – Tösstalstrasse 20
- 14 – Zeughausstrasse 73

#### Architektur und Bauleitung

Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur,  
Winterthur

#### Bauingenieur

Ingenieurbüro Böni, Winterthur

#### Elektroplanung

IBG Engineering AG, Winterthur

#### HLKS-Planung

Russo Haustechnik-Planung, Winterthur

### Planerteam 3

#### Objekt

- 07 – Obertor 32, Stadthausstrasse 19/21/31

#### Architektur und Bauleitung

Architekten-Kollektiv, Winterthur

#### Bauingenieur

Ingenieurbüro Böni, Winterthur

#### Elektroplanung

IBG Engineering AG, Winterthur

#### HLKS-Planung

Russo Haustechnik-Planung, Winterthur

#### Bauherrschaft

#### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen,  
Immobilien

#### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau,  
Amt für Städtebau, Bau

#### Baudokumentation 16.002

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



Obertor 32, Treppe Wohnhaus für Studierende



Obertor 32, WG-Zimmer im Dachgeschoss



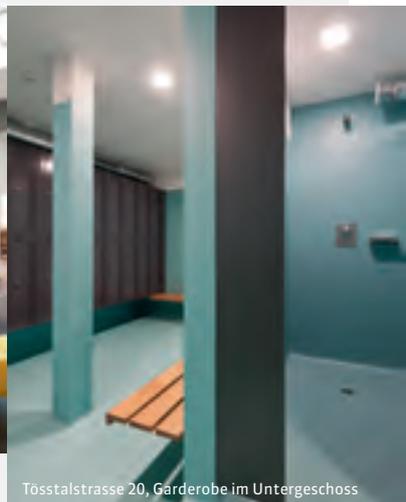
Zeughausstrasse 73, Wohnzimmer im Erdgeschoss



Zeughausstrasse 73, Küche im Erdgeschoss



Technikumstrasse 81/83, Meisenstrasse 1/3,  
Lichthof (Mieterausbau)



Tösstalstrasse 20, Garderobe im Untergeschoss