



Sanierung 2017

Turmhaldenstrasse 9

Die wohl über 350 Jahre alte Stallscheune an der Turmhaldenstrasse wird seit 1893 Hofstadlerscheune genannt. Vor 35 Jahren baute die Stadt das Hauptgebäude zu einem Wohnhaus um. Im Rahmen einer Renovation wurde jetzt auch der Anbau zu einem Wohngebäude umgenutzt und die Gebäudehülle des Ensembles aufgefrischt sowie wärmetechnisch saniert.

Badezimmer



Renovierte Treppe



Die Hofstadlerscheune an der Turmhaldenstrasse 9 mit ihrer markanten Fachwerk-konstruktion wurde sorgfältig restauriert.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts standen nur wenige Bauten ausserhalb der Winterthurer Stadtmauern. Meist dienten sie gewerblichen Zwecken – so auch die Hofstadlerscheune an der Turmhaldenstrasse. Das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert umfasst ein massives Sockelgeschoss, drei Stockwerke mit Fachwerk sowie ein mit Biberschwanzziegeln gedecktes Satteldach. Gegen Mitte des 18. Jahrhunderts wurde südseitig ein dreigeschossiger Anbau mit einer Wohnung sowie Gewerberäumen erstellt. 1917 kaufte die Stadt das Ensemble und das Stadttheater nutzte es als Kulissenmagazin. Nach dem Auszug des Theaters wurde das Gebäude 1982 tiefgreifend saniert, im Hauptgebäude wurden fünf Wohnungen sowie drei Ateliers eingebaut. Der Anbau aber blieb grösstenteils im ursprünglichen Zustand.

Klare Trennung von Alt und Neu

Gut 30 Jahre nach den letzten Eingriffen war eine Auffrischung des Gebäudekomplexes nötig. Beim Hauptgebäude beschränkten sich die Arbeiten auf die Aussenhülle: Die Fens-

ter wurden ersetzt, Dach, Lukarnen sowie Kellerdecke wärmedämmend, beschädigte Sandsteinelemente ausgetauscht und die Fassaden frisch gestrichen.

Beim Anbau hingegen war aufgrund der schlechten Substanz eine umfassende Erneuerung notwendig. Dies bot nicht nur die Chance, den bestehenden Wohnraum neu zu konzipieren, sondern auch die darunterliegenden Gewerberäume zu einer Wohnung umzunutzen. Dabei schufen die Architekten eine klare Trennung zwischen der vorhandenen Substanz und den neu hinzugefügten Elementen. Die Balken und Pfosten der hölzernen Tragstruktur sowie die gewendelte Treppe wurden instand gesetzt. Die neue Küchenkombination sowie der Kubus mit dem Badezimmer stehen für sich mitten im Raum und definieren Wohn-, Sanitär- sowie Schlafbereich. Drei Schiebetüren ermöglichen offene oder geschlossene Wohnsituationen.

Anstelle eines nicht mehr benötigten Schuppens entstanden auf der Südostseite des Anbaus Balkone für beide Wohnungen. Angepasst wurde auch der Zugang. Nordseitig erschliesst eine neue Aussentreppe die obere Wohneinheit, die untere ist durch eine Tür auf der Südseite über Stufen zugänglich. Nach dem Umbau und der äusserlichen Renovation besitzt die Hofstadlerscheune mit dem farbigen Fachwerk wieder ihre für das Quartier wichtige Präsenz, die neuen Wohnungen werten sie zusätzlich auf.

Übersicht Raumprogramm

Renovation der denkmalgeschützten Gebäude. Sanierung der Gebäudehülle inklusive Dach, Holzwerk, Spenglerarbeiten, Sandstein, Ersatz der Fenster. Gründlicher Unterhalt der Gebäudetechnik im Haupthaus. Restauration des Anbaus, Innendämmung, Umbau zu zwei Wohnungen mit offenem Raumkonzept.

Hauptgebäude

1	Werkraum/Büro	108 m ²
2	Kursräume	57–74 m ²
1	Abstellraum	11 m ²
2	3-Zimmer-Wohnungen	67–78 m ²
2	2-Zimmer-Wohnungen	56–59 m ²
2	3½-Zimmer-Wohnungen	63–74 m ²
1	3½-Zimmer-Wohnung mit Galerie	97 m ²

Anbau

2	2½-Zimmer-Wohnungen	61–78 m ²
---	---------------------	----------------------

Projekt- und Bauablauf

- 27.03.2014** Abgabe Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie
- 22.04.2015** Abgabe Bauprojekt
- 18.11.2015** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 1 740 000.– durch den Stadtrat
- 10.12.2015** Einreichung Baugesuch
- 13.07.2016** Baubewilligung erteilt
- 01.09.2016** Baubeginn
- 07.06.2017** Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau

Architektur und Bauleitung

Mantel Architects GmbH, Winterthur

Bauingenieur

Felix Schlegel, Winterthur

Elektroplanung

Kurt Bachmann AG, Winterthur

HLK-Planung

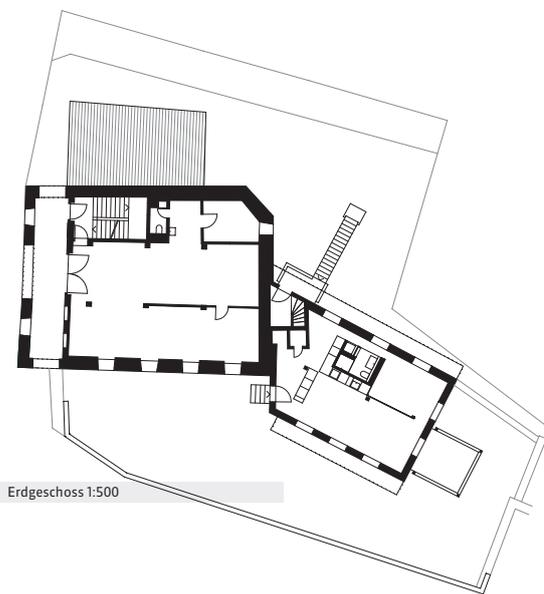
Russo Haustechnikplanung GmbH, Winterthur

Sanitärplanung

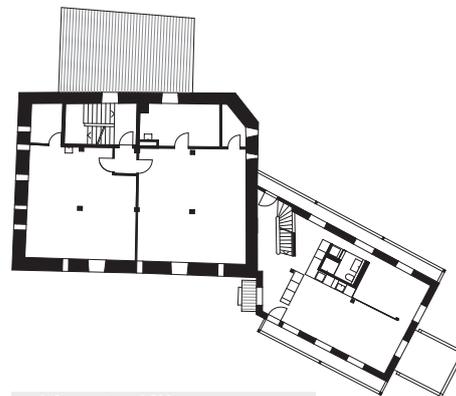
Russo Haustechnikplanung GmbH, Winterthur

Bauphysik

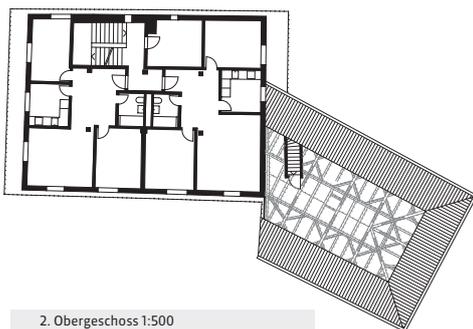
BWS Bauphysik AG, Winterthur



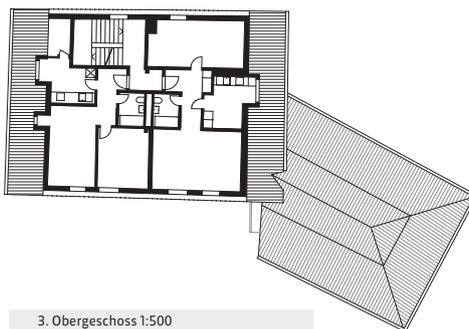
Erdgeschoss 1:500



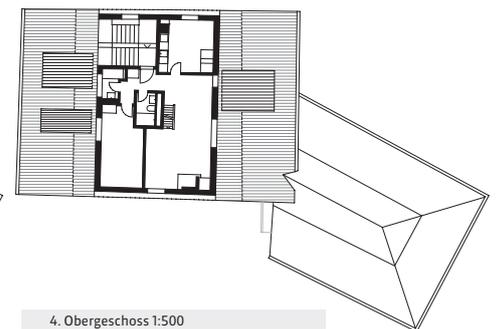
1. Obergeschoss 1:500



2. Obergeschoss 1:500



3. Obergeschoss 1:500



4. Obergeschoss 1:500

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	810 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	318 m ²
Gebäudevolumen, GV	4 953 m ³
Geschossfläche, GF	1 460 m ²
Nutzfläche, NF	1 135 m ²
Nebennutzfläche, NNF	299 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	746 m ²
Verkehrsfläche, VF	90 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in CHF, inkl. 8% MwSt.

Kostenstand 03. 11. 2017

1 Vorbereitungsarbeiten	50 000.-
2 Gebäude	1 787 000.-
4 Umgebung	38 000.-
5 Nebenkosten	58 000.-
Total Anlagekosten	1 933 000.-

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

21 Rohbau 1	723 000.-
22 Rohbau 2	353 000.-
23 Elektroanlagen	51 000.-
24 Heizungsanlagen	39 000.-
25 Sanitäranlagen	199 000.-
27 Ausbau 1	67 000.-
28 Ausbau 2	42 000.-
29 Honorare	313 000.-
Total Gebäudekosten	1 787 000.-

Energiekennwerte, Anbau

Energiebezugsfläche	175 m ²
Gebäudehüllzahl	2.01
Heizwärmebedarf	193 MJ/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	75 MJ/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	193 MJ/m ² a
Energiekennzahl EL (Beleuchtung)	5.7 MJ/m ² a
Energiestandard	Umbaugrenzwert
Wärmeerzeugung	Gas

Baudokumentation 17.004

Objektadresse: Turmhaldenstrasse 9, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Offene Küche und Essbereich