



# Sanierung und Umbau 2018 Wohnhaus Hegifeldstrasse

Während Jahrzehnten wohnten im Gebäude an der Hegifeldstrasse 76 Gastarbeiter von Sulzer. Heute gehört die Liegenschaft der Stadt und wird als Asylunterkunft und Notwohnlösung genutzt. Nach einer umfangreichen Sanierung und inneren Umbauten präsentiert sie sich als zeitgemässes Wohnhaus.

Ansicht von Norden



Neuer Hauszugang

### Das Wohnhaus an der Hegifeldstrasse

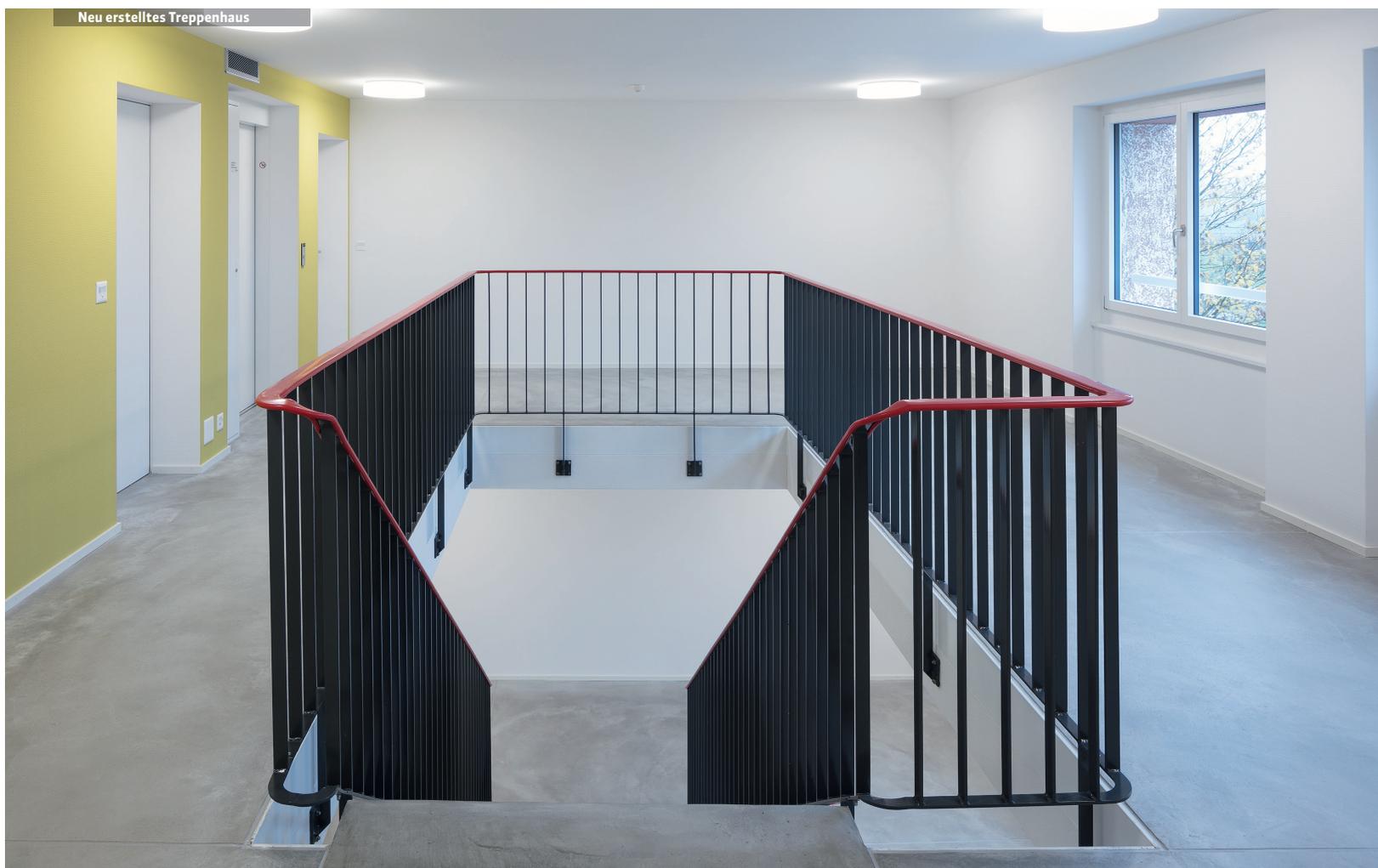
wurde umfassend erneuert; die einstigen Einzelzimmer wurden zu Wohnungen unterschiedlicher Grösse umgebaut.

Im Jahr 1963 erstellte der Industriekonzern Sulzer an der Hegifeldstrasse ein Wohnheim. In der Liegenschaft lebten während Jahrzehnten alleinstehende Gastarbeiter (siehe auch Seite 5). 1993, nach der Schliessung der Giesserei in Oberwinterthur und der anschliessenden Redimensionierung des Konzerns, hatte Sulzer keine Verwendung mehr für die Arbeiterunterkunft. Die Stadt kaufte deshalb 2001 das dreigeschossige Gebäude und nutzt es seither zur Unterbringung von Asylbewerbern sowie als Notwohnangebot. 2010 wurde die Planung für eine Erneuerung der Liegenschaft an die Hand genommen. Grund dafür waren der schlechte Zustand des Gebäudes und die vor allem für Familien ungeeignete Struktur mit Einzelzimmern, Gemeinschaftsküchen sowie gemeinsam genutzten Sanitärräumen. Die Stadt evaluierte verschiedene Varianten – darunter auch einen Ersatzneubau – und entschloss sich schliesslich, das Gebäude zu sanieren und seine Struktur den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Im Rahmen eines offenen Wettbewerbs wurde aus 31 Eingaben das Projekt des Winterthurer Architekturbüros Fabian Sträuli

An  
de  
ri  
As  
un

Zu

Da  
de  
w  
tr  
K  
a  
be  
m  
15  
w  
G  
la  
al  
P  
hä  
lü  
de



Architektur ausgewählt und realisiert. Die Arbeiten am Gebäude starteten gegen Ende 2016, nachdem die letzten Bewohnerinnen und Bewohner in die neu erstellte Wohnsiedlung für Asylsuchende neben dem Busdepot an der Grüzefeldstrasse umgezogen waren.

### Zwei neue Treppenhäuser

Das Projekt geht respektvoll mit der vorhandenen Substanz der Liegenschaft um und greift nur dort in die Struktur ein, wo es wirklich nötig ist. So blieben im westlichen Gebäude trakt die 24 schon vorhandenen Einzimmerappartements mit Kochnische und privater Nasszelle erhalten. Sie wurden nur aufgefrischt und erhielten neue Küchen, Bäder und Bodenbeläge. Die bisherigen Ein- und Mehrbettzimmer konnten mehrheitlich ebenfalls weitergenutzt werden. Sie wurden zu 15 Zweizimmer- und 21 Dreizimmerwohnungen gruppiert. Jeweils eines der ehemaligen Zimmer dient neu als Wohnküche. Grössere Eingriffe waren vor allem im Bereich der einstigen langen Korridore nötig: Sie wurden unterteilt und dienen neu als wohnungsinterne Erschliessung. Gleichzeitig boten sie Platz für den Einbau von Badezimmern. Oberhalb einer abgehängten Decke sind zudem die Rohre für die kontrollierte Belüftung aller Wohnräume untergebracht. Neu organisiert werden musste auch die vertikale Erschliessung durch den Einbau

zweier zusätzlicher Treppenhäuser. Sie befinden sich an der Stelle einstiger Zimmer. Zusammen mit den beiden bestehenden Treppenanlagen und vier ebenfalls neuen Aufzügen erschliessen sie das Gebäude vom Keller bis ins zweite Oberge-

«Der Umbau zeigt, wie sich ältere Gebäude durch geschickte architektonische Eingriffe mit vertretbarem Aufwand umnutzen lassen.»

Stadträtin Christa Meier, Vorsteherin Departement Bau

schoß. Pro Stockwerk docken jeweils drei bis vier Wohneinheiten an eines der Treppenhäuser an. Ebenfalls neu erstellt wurden drei Hauseingänge, von denen zwei das Gebäude vom Hof her erschliessen.

### Minergie-Standard erfüllt

Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes wurde auch die Haustechnik umfassend erneuert. Die einstigen Radiatoren haben Bodenheizungen Platz gemacht, die von einer Wärmepumpe gespeist werden. Sämtliche Leitungen für Wasser, Abwasser



Blick in eine Wohnung



Moderne Nasszelle

sowie Strom wurden ersetzt, und auf dem Dach installierte Stadtwerk eine Photovoltaikanlage. Ihr Strom wird so weit wie möglich direkt im Gebäude verwendet. Weitere Eingriffe waren nötig, um den heutigen Anforderungen an die Erdbe-

«Dank dem Umbau verfügen wir nun über zeitgemässen Wohnraum für Menschen in schwierigen Situationen.»

Stadtrat Nicolas Galladé, Vorsteher Departement Soziales

bensicherheit, den Lärmschutz und den Energieverbrauch gerecht zu werden. So wurden die Wände im Bereich der neuen Treppenhäuser erdbebensicher verstärkt, und der Lärmschutz der Wohnungstrennwände wurde durch eine Vorsatzschalung verbessert. Um den Energieverbrauch zu senken, erhielt die Fassade eine verputzte Aussenwärmehämmung, die Kellerdecke sowie das Dach wurden gedämmt und die alten Fenster durch neue ersetzt. Der einstige Estrich beherbergt neu die Zentralen für die Wohnungsbelüftung. Dank ihr und der gut gedämmten Gebäudehülle erfüllt die Liegenschaft jetzt den Minergie-Standard.

Bei der Materialisierung setzte man auf einfache, langlebige Lösungen. In allen Wohnräumen liegt massives Industrieparkett aus Eiche, die Wohnungskorridore und die Nasszellen erhielten Plattenbeläge, ebenso die Wände in den Badezimmern. Die Zimmerwände sind mit einem strapazierfähigen Abrieb versehen, die Korridorwände mit einer Glasfasertapete, für die Küchen wählte man Modelle aus Stahlblech. Die Erschliessungsachsen erhielten Hartbetonböden und gestrichene Wände mit Glasfasertapeten. Das Farbkonzept ist ebenfalls schlicht und klar ablesbar: Der Grossteil der Wände in den Wohnungen ist weiss gestrichen, die wohnungsinternen Korridore in einem feinen Hellblauton. Die Küchen sind in einem hellen Grün gehalten, die Keramikplatten in den Badezimmern sind hellblau, in den Korridoren ziegelrot. Farbige Kontraste setzen die in einem grüngelben Farbton gestrichenen Treppenhäuser. Für die Fassade wurde ein ziegelroter Verputz gewählt. Zusätzlich betonen weiss hervorgehobene Flächen zwischen den Fenstern die Horizontalität des Gebäudes.

Nach zwei Jahren Bauzeit präsentiert sich das einstige Wohnheim dank der geschickten Anpassung der Struktur und der umfassenden Erneuerung als zeitgemässes Wohnhaus mit Neubaustandard. Der neue Wohnungsspiegel erlaubt es, flexibel passende Räume für verschiedene Anspruchsgruppen bereitzustellen – für alleinstehende Asylsuchende ebenso wie für Familien, die vorübergehend eine Notwohnung benötigen.



**Für ihre Gastarbeiter** bauten die Winterthurer Industriefirmen in der Nachkriegszeit eigene Unterkünfte. Das ehemalige Wohnheim von Sulzer an der Hegifeldstrasse ist ein Beispiel dafür.

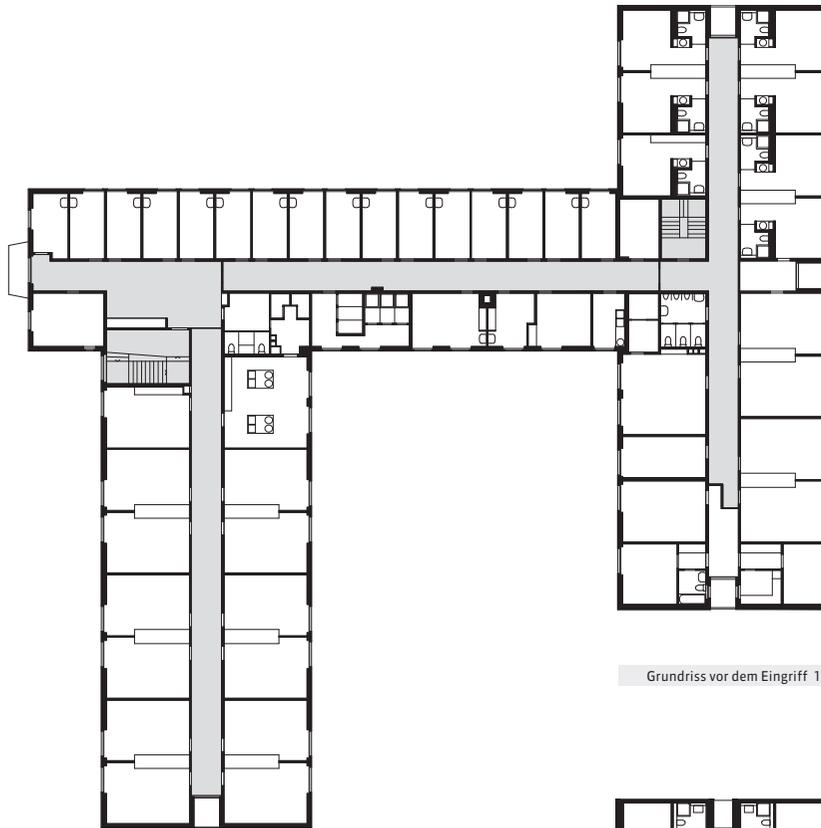
Während sich die Wirtschaft im restlichen Europa von den Folgen des Zweiten Weltkriegs erholen musste, prosperierte die Schweizer Industrie. Da die einheimischen Arbeitskräfte nicht ausreichten, stellten die Unternehmen auch ausländische Gastarbeiter an, zuerst fast ausschliesslich Italiener, später kamen Spanier und Türken hinzu. Die beiden grossen Winterthurer Industriefirmen, Sulzer und Rieter, setzten ebenfalls auf Gastarbeiter, um die grosse Nachfrage nach ihren Produkten befriedigen zu können. Angestellt wurden meist ledige Männer, oft mit befristeten Arbeitsverträgen als Saisoniers. Wohnraum war damals knapp, und die ausländischen Arbeiter hatten es schwer, ein bezahlbares Zimmer oder gar eine Wohnung zu finden. Die beiden Winterthurer Industriefirmen bauten deshalb auf den firmeneigenen Grundstücken in nächster Nähe zu den Werkhallen schon früh eigene Unterkünfte für die Gastarbeiter.

So entstand beispielsweise direkt nach dem Krieg auf dem Oberwinterthurer Sulzerareal ein Barackendorf mit Unter-

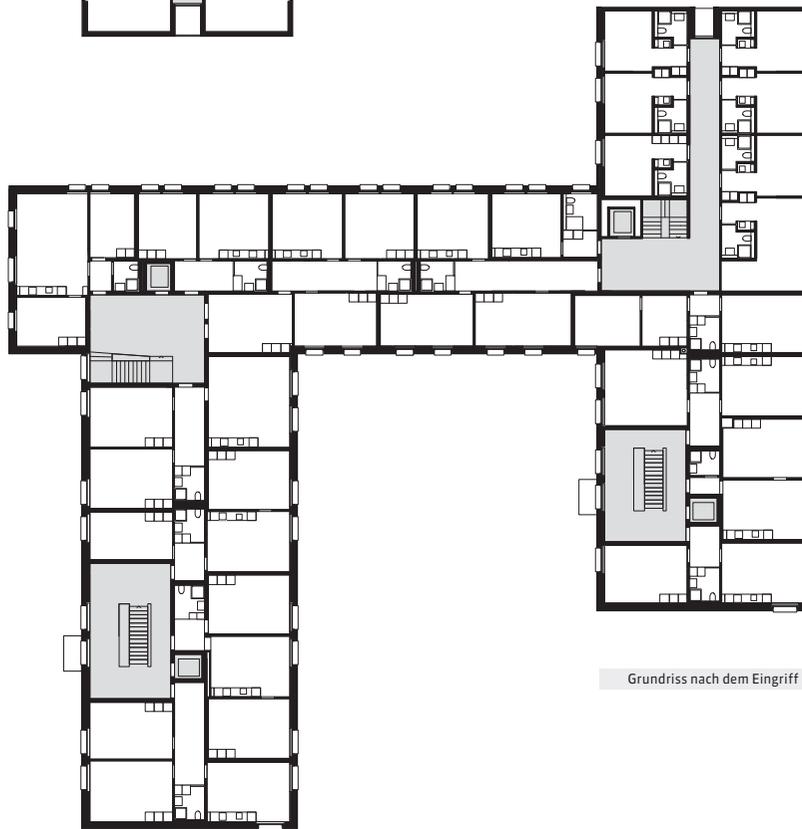
künften, Kantine, Fussballplatz und Bocciabahnen, das von seinen Bewohnern «Villagio» genannt wurde. An seiner Stelle steht heute das Schulhaus Eulachpark.

#### **Platz für 385 Betten**

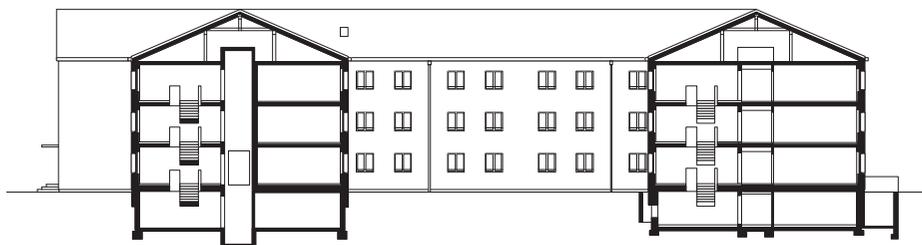
Die einfachen Holzbaracken genügten mit der Zeit den Ansprüchen nicht mehr. Deshalb baute Sulzer 1963 rund 500 Meter weiter östlich an der Hegifeldstrasse 76 ein neues Wohnheim für ledige Gastarbeiter. Das Projekt dazu stammte vom Winterthurer Architekten Edwin Badertscher, der unter anderem auch an der Planung des Freibads Oberwinterthur beteiligt war. Sein schlichter, auf das Minimum reduzierter Entwurf besteht aus drei je dreigeschossigen Gebäudetrakten, die einen nach Norden offenen Hof umschliessen. Das Gebäude umfasste ursprünglich 111 Zimmer sowie 24 Einzimmerwohnungen und bot Platz für insgesamt 385 Betten. Untergebracht waren die Gastarbeiter in Zweier-, Dreier- und Viererzimmern. Nur die Einzimmerwohnungen hatten eine eigene Nasszelle. Den übrigen Bewohnern standen gemeinsame Waschräume zur Verfügung. Ergänzt wurde das Angebot durch Gemeinschaftsküchen, Lese- und Schreibzimmer, Aufenthaltsräume, ein Billardzimmer, eine Freizeitwerkstatt, ein Hobby-Fotolabor und mehrere Telefonkabinen. Letztere waren unverzichtbar für den Kontakt mit den Familien in der Heimat.



Grundriss vor dem Eingriff 1:500



Grundriss nach dem Eingriff 1:500



Schnitt 1:500

## Übersicht Raumprogramm

Gesamtsanierung des ehemaligen Arbeiterwohnhauses. Umbau der Wohnheimstruktur zu 60 Kleinwohnungen.

24 1-Zimmer-Wohnungen	21.0–30.4 m <sup>2</sup>
15 2-Zimmer-Wohnungen	47.3–60.5 m <sup>2</sup>
21 3-Zimmer-Wohnungen	65.2–99.4 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- 08.09.2010** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
- 07.05.2013** Abgabe Bauprojekt durch Fabian Sträuli Architektur, Winterthur
- 24.08.2015** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 14 200 000.– durch den Grossen Gemeinderat
- 09.12.2015** Einreichung Baugesuch
- 09.03.2016** Baubewilligung erteilt
- 01.12.2016** Baubeginn
- 30.11.2018** Baufertigstellung, Bauabnahme
- 01.01.2019** Übergabe ans Department Soziales und Bezug der Liegenschaft.

## Bauherrschaft und Planende

### Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau

### Architektur und Bauleitung

Fabian Sträuli Architektur, Winterthur  
René Gasser Architekturbüro, Winterthur

### Bauingenieur

Hunziker Betatech AG, Winterthur

### Elektroplanung

3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

### HLKS-Planung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Bauphysik

a und b Bauphysik, Winterthur

### Landschaftsarchitektur

Steinmann Landschaftsarchitektur, Winterthur

### Farbberatung

F wie Farbe GmbH, Wilen bei Wil



## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	2 243 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche, GGF	1 460 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	19 160 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	5 823 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	3 865 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	835 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	3 030 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	921 m <sup>2</sup>

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

Kostenstand 28.08.2018

1 Vorbereitungsarbeiten	316 000.-
2 Gebäude	11 032 000.-
4 Umgebung	685 000.-
5 Nebenkosten	813 000.-
Total Erstellungskosten	12 846 000.-

### Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	2 247 000.-
22 Rohbau 2	1 337 000.-
23 Elektroanlagen	662 000.-
24 Heizungsanlagen	905 000.-
25 Sanitäranlagen	1 483 000.-
26 Transportanlagen	138 000.-
27 Ausbau 1	1 552 000.-
28 Ausbau 2	957 000.-
29 Honorare	1 751 000.-
Total Gebäudekosten	11 032 000.-

### Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	576.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	3 641.-

### Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	4 474 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	1.17
Heizwärmebedarf	8.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserbedarf (Wärme)	20.8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gewichtete Energiekennzahl	39.9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiekennzahl EL (Beleuchtung)	11 000 kWh/m <sup>2</sup> a
PV-Anlage	57.24 kWp
Energiestandard	Minergie
Wärmeerzeugung	Grundwasser-Wärmepumpe und Gas

### Baudokumentation 18.005

Objektadresse: Hegfeldstrasse 76, 8404 Winterthur  
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,  
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Zeitgemässe Wohnküche