



# Sanierung 2024 Villa Froberg

Fast fünfzig Jahre lang beherbergte die einstige Fabrikantenvilla am Froberg einen Kindergarten und einen Kommandoposten der Armee. Nach deren Auszug wurde das Gebäude vom Keller bis zum Dach saniert und mit gezielten Eingriffen in fünf grosse Wohnungen unterteilt.



Neuer Zugang Maisonettewohnung



Südfassade

**Die Villa Froberg** zeigt nach der Sanierung ein harmonisches Nebeneinander von historischer Substanz sowie neuen Einbauten für Küchen und Bäder der fünf Wohnungen.

Besser hätte Rudolf Ernst-Reinhart, Bauherr der Villa Froberg, den Standort seines herrschaftlichen Hauses 1868 nicht wählen können: Von den nach Westen ausgerichteten Fenstern genoss er über den Park der Villa hinweg einen freien Blick auf die Fabrikhallen von Sulzer jenseits der Bahngleise. Als späterer Teilhaber des Unternehmens konnte er so sehen, ob fleissig gearbeitet wurde. Für die Fabrikarbeiter wiederum war die Villa des Patrons unübersehbar. Mit ihren vier Geschossen und der Fassade aus rotem und gelbem Sichtbackstein dominierte sie den damals noch kaum bebauten, dicht bewachsenen Hang des Frohbergs. Nach der Erweiterung des Gebäudes nach Westen im Jahr 1886, mit der Rudolf Ernst-Reinhart den Architekten Ernst Georg Jung (siehe Zweittext) beauftragte, kam die Villa noch herrschaftlicher daher. Auch im Innern war alles auf Repräsentation ausgelegt: Ein grosses Esszimmer mit Erker zum Park gehörte ebenso dazu wie ein Herrenzimmer mit Holzauskleidung, Kamin und Gemälden. Im Hintergrund organisierten Bedienstete den Betrieb des Hauses.



Korridor Maisonettewohnung Obergeschoss



Badezimmer Wohnung Obergeschoss

Bis 1958 lebten die Nachfahren von Ernst-Reinhart in der Villa. Dann ging sie mitsamt Park ins Eigentum der Stadt über. Diese nutzte einen Teil der Räume während der letzten fast fünfzig Jahre als Kindergarten und vermietete das Erdgeschoss ans Kommando der Infanteriebrigade 7. Gewohnt wurde nur noch im Dachgeschoss.

### Fünf repräsentative Wohnungen

Mit dem Bau eines Kindergartens in der nahen Überbauung Vogelsang und dem Auszug des Militärkommandos wurde 2020 der Weg frei für eine neue Nutzung der Villa Froberg und eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Die Stadt entschied sich, die Räume künftig wieder ausschliesslich für Wohnzwecke zu nutzen. In einem Planerwahlverfahren wurde das passende Planungsbüro für die Umsetzung ermittelt. Die grösste Herausforderung des Projekts war es, die Villa, die sich im überkommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindet, im Innern in gut vermietbare Wohneinheiten zu unterteilen, ohne allzu stark in die historische Substanz eingreifen zu müssen. Als knifflig erwies sich vor allem die Erschliessung der einzelnen Wohnungen ohne grössere bauliche Eingriffe. Das nun umgesetzte Projekt schafft diesen Spagat auf beste Weise und ohne zusätzliche vertikale Erschliessung. Möglich ist dies durch die Nutzung des engen zweiten Treppenhauses, in dem einst die Bediensteten im Gebäude unterwegs waren.

penhauses, in dem einst die Bediensteten im Gebäude unterwegs waren.

Die fünf Wohnungen haben ganz unterschiedliche Charaktere: Das Erdgeschoss bildet eine Grosswohnung mit 4,5 Zimmern, 275 Quadratmetern Fläche, Wintergarten und Veranda. Die einstigen repräsentativen Räume samt Herrenzimmer sind ebenfalls Teil dieser Wohnung. Unter dem Anbau von 1886 be-

«Es ist eine Freude zu sehen, mit wie viel Sorgfalt und Liebe zum Detail die Villa Froberg erneuert und wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt wurde.»

Stadträtin Christa Meier, Vorsteherin Departement Bau und Mobilität

findet sich im Souterrain eine 2,5-Zimmer-Atelier-Wohnung, die über eine originale Tonnendecke verfügt. Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss ist je eine Wohnung mit 3,5 Zimmern entstanden. Beide haben eine Fläche von je rund 140 Quadratmetern. Sie sind über das einstige Haupttreppenhaus erschlossen. Die fünfte Wohnung schliesslich ist über das ehemalige Bediensteten-Treppenhaus erreichbar und als Maiso-

Entrée Maisonettewohnung Erdgeschoss



Rotunde Wohnung Erdgeschoss



nette organisiert. Sie nutzt Teile der Flächen im ersten Stock sowie im Dachgeschoss und bietet 5,5 Zimmer, verteilt auf 211 Quadratmeter Wohnfläche.

### Zurück zu den Ursprüngen

Nicht nur die Unterteilung des Gebäudes wurde mit grosser Rücksicht auf die historische Bausubstanz vorgenommen, sondern auch die nötigen Sanierungs- und Anpassungsarbeiten für die Nutzung als zeitgemässes Wohnhaus. Zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege wurde festgelegt, welche Bauteile erhalten oder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden sollten. Im Erdgeschoss beispielsweise erhielt das Holzwerk der Zimmer wieder die originale aufgemalte Holzmaserung, die während der Nutzung als Kommandoposten unter einem militärgrauen Anstrich verschwunden war. Komplett neu sind die Küchen und Bäder der Wohnungen sowie ein Grossteil der haustechnischen Installationen, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hatten. Die bestehenden Radiatoren hingegen blieben ebenso erhalten wie die teilweise sichtbar geführten Leitungen. Die neuen Bauelemente fügen sich gestalterisch und farblich selbstverständlich ins Umfeld ein, zeigen aber trotzdem ihren modernen Charakter. Ein besonderes Augenmerk galt der Restauration noch original vorhandener Innenausbauten. So wurde etwa im ehemaligen

Billardzimmer die aus der Bauzeit stammende Textiltapete gesichert, und bei den Fenstern wurden die Gläser in den filigranen Originalrahmen durch vakuumgedämmte Spezialgläser ersetzt. Diese reduzieren den Heizenergieverbrauch, ohne die historische Atmosphäre des Raums zu stören. Abgerundet wird die Sanierung durch die Instandstellung des Dachs, das teilweise gedämmt wurde und wieder seine ursprüngliche Eindeckung mit Naturschiefer erhielt.

«Wir freuen uns darüber, dass wir in der Villa Froberg nach der Sanierung fünf für Winterthur einzigartige Mietwohnungen anbieten können.»

Stadtrat Kaspar Bopp, Vorsteher Departement Finanzen

Nach der umfassenden Erneuerung und dem Rückbau zum reinen Wohnhaus präsentiert sich die Villa Froberg fast wieder wie zu den Zeiten von Rudolf Ernst-Reinhart. Im Unterschied zu damals lebt aber nicht mehr nur eine einzige Familie mit ihren zahlreichen Bediensteten im riesigen Haus, sondern es dient nun fünf Mietparteien. Geniessen werden sie das Wohnen an bester Lage mitten im zugehörigen Park aber genauso wie die einstige Fabrikantenfamilie.



Arbeiterhäuser an der Jägerstrasse, erbaut 1872

Bild: winbib/Michael Speich



Bild: winbib

Mehrfamilienhäuser an der Eichliackerstrasse, erbaut um 1900.



Schloss Wart in Neftenbach, erbaut 1894

Bild: ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv

**Der Architekt Ernst Jung** prägte zwischen 1870 und 1900 mit seinen Villen und Arbeiterwohnungen das Winterthurer Stadtbild. Zu seinen Werken gehört auch die Erweiterung der Villa Froberg.

Eigentlich wollte Ernst Jung (1841–1912) Mediziner werden. Der Onkel des Psychoanalytikers Carl Gustav Jung wuchs als Spross einer Ärztesfamilie in Basel auf. Als drei seiner Brüder dem Vater im Medizinerberuf nachfolgten, entschied sich Ernst für das Bauhandwerk. Auf die Maurerlehre folgte ein Besuch der Bauakademie in Berlin, wo der neugierige und gesellige Jung Land und Leute kennenlernte.

1867 wechselte er nach Winterthur, um als Bauführer der Villa Bühler-Egg weitere Erfahrungen zu sammeln. 1869 beschloss er, als selbstständiger Architekt in Winterthur zu bleiben – damit war er vermutlich der erste hiesige akademisch ausgebildete Architekt überhaupt. Jung sollte diesen Schritt nicht bereuen, denn um 1870 erlebte die Stadt einen enormen ökonomischen und politischen Aufschwung; Symbol ist das 1870 fertiggestellte Stadthaus von Gottfried Semper.

Jung erhielt nur selten Aufträge der öffentlichen Hand, und doch prägte er wie nur wenige Architekten das Erscheinungsbild Winterthurs vor dem Ersten Weltkrieg. Einen Na-

men machte er sich mit seinen zahlreichen, für die neue wirtschaftliche Elite erbauten Villen, die er im Geist der damaligen Zeit als verwinkelte, schlossähnliche, historistische Anlagen mit Elementen von Gotik, Renaissance und Barock anreichte. Sein Hauptwerk ist das Schlösschen Wart bei Neftenbach, das er um 1890 für Baron Sulzer-von Wart errichtete. In dieses Umfeld gehört die Villa Froberg, die Jung für den Ingenieur und Sulzer-Teilhaber Rudolf Ernst-Reinhart 1886 erweiterte.

Jung war aber nicht nur Spezialist für eine anspruchsvolle Kundschaft, sondern besass auch eine ausgesprochen soziale Ader. So baute er für die neu gegründete Schweizerische Lokomotiv- und Maschinenfabrik ab 1872 an der Jägerstrasse Arbeiterreihenhäuser nach englischem Vorbild. Vor allem aber war er «Hofarchitekt» der «Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser» und entwarf für diese über Jahrzehnte unzählige Arbeiterwohnhäuser, meist Backsteinbauten mit einem kleinen Pflanzgarten.

Zu diesem breiten Engagement passte Jungs Mitwirken in vielen Gremien, von der Gemeindepolitik bis zur Freimaurerloge Akazia, aber auch sein Interesse an Kunst und Kultur. Er war aktiv im Kunstverein und wirkte bei der Gründung der Zeichenschule und der Musikschule für Jugendliche mit. Der vielseitig talentierte, aber gesundheitlich angeschlagene Ernst Jung beendete 1907 seine Tätigkeit als Architekt und starb schliesslich 1912.



Südfassade



Ostfassade



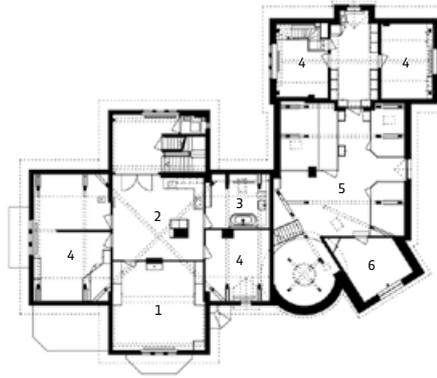
Nordfassade



Westfassade



Längsschnitt 1:500



Dachgeschoss 1:500

#### Dachgeschoss

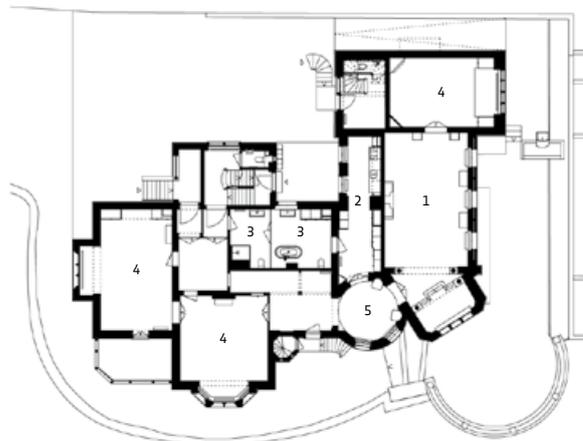
- 1 Wohnzimmer
- 2 Küche/Esszimmer
- 3 Badezimmer
- 4 Zimmer
- 5 Estrich
- 6 Hausarchiv



Obergeschoss 1:500

#### Obergeschoss

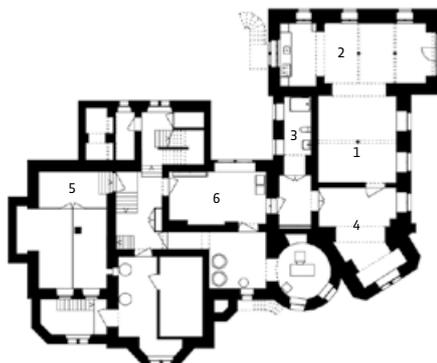
- 1 Wohnzimmer
- 2 Küche/Esszimmer
- 3 Badezimmer
- 4 Zimmer
- 5 Studiolo



Erdgeschoss 1:500

#### Erdgeschoss

- 1 Salon
- 2 Küche
- 3 Badezimmer
- 4 Zimmer
- 5 Rotunde



Untergeschoss 1:500

#### Untergeschoss

- 1 Wohnzimmer
- 2 Küche/Esszimmer
- 3 Badezimmer
- 4 Zimmer
- 5 Keller
- 6 Waschküche



## Übersicht Raumprogramm

Umfassende Sanierung des ganzen Gebäudes,  
Erstellung von fünf Wohnungen.

1	2½-Zimmer- Atelierwohnung, Souterrain	114 m <sup>2</sup>
1	4½-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss	275 m <sup>2</sup>
1	3½-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss	147 m <sup>2</sup>
1	3½-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss	141 m <sup>2</sup>
1	5½-Zimmer-Wohnung, Maisonette	211 m <sup>2</sup>

## Projekt- und Bauablauf

- September 2018** Machbarkeitsstudie  
**Juni 2020** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren  
**Februar 2022** Abgabe Bauprojekt durch KilgaPopp Architekten  
**Mai 2022** Einreichung Baugesuch  
**Juli 2022** Genehmigung Bauprojekt und Kredit durch den Stadtrat  
**Juli 2022** Baubewilligung erteilt  
**Februar 2023** Baubeginn  
**Juni 2024** Baufertigstellung, Bauabnahme

## Bauherrschaft und Planende

### Eigentümerversretung

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

### Bauherrenvertretung

Stadt Winterthur, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Hochbau

### Projektbegleitung

Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege

### Architektur und Bauleitung

KilgaPopp Architekten AG, Winterthur

### Tragwerksplanung

Oberli Ingenieurbüro AG, Winterthur

### HLKS Planung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

### Elektroplanung

KMN Elektro- Ingenieurbüro AG, Winterthur

### Bauphysik

BWS Bauphysik AG, Winterthur



Situation 1:5000

## Baukostenauswertung

### Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Gebäudegrundfläche, GGF	410 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen, GV	6 097 m <sup>3</sup>
Geschossfläche, GF	1 844 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, NF	1 284 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche, NNF	390 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche, HNF	894 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, VF	79 m <sup>2</sup>

### Erstellungskosten (BKP 1-9) in Franken, inkl. 8,1% MWST

Kostenstand 19.7.2024

1 Vorbereitungsarbeiten	147 000.-
2 Gebäude	4 895 000.-
4 Umgebung	62 000.-
5 Nebenkosten	234 000.-
Total Erstellungskosten	5 338 000.-

### Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 8,1% MWST

21 Rohbau 1	528 000.-
22 Rohbau 2	895 000.-
23 Elektroanlagen	281 000.-
24 Heizungsanlagen	191 000.-
25 Sanitäranlagen, inkl. 258	486 000.-
27 Ausbau 1	695 000.-
28 Ausbau 2	823 000.-
29 Honorare	996 000.-
Total Gebäudekosten	4 895 000.-

### Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	803.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 655.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	5 475.-

### Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	948 m <sup>2</sup>
Gebäudehüllzahl	1,61
Wärmeerzeugung	Pellet-Kesselanlage

### Projektdokumentation 24.006

Objektadresse: Heiligbergstrasse 50, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Raumabfolge Maisonettewohnung Obergeschoss



Küche Maisonettewohnung Obergeschoss