



Sanierung und Umbau 2024 Villa Adlergarten

Die historische Villa Adlergarten beherbergt neu Büroarbeitsplätze für den Bereich Alter und Pflege. Im Rahmen der Umnutzung wurden die weitgehend original erhaltenen Räume im Erdgeschoss gemeinsam mit der Denkmalpflege saniert, die Elektroinstallationen im ganzen Gebäude wurden erneuert sowie Massnahmen zum Brandschutz und zur Senkung des Energiebedarfs umgesetzt.



In der Villa Adlergarten ist nach der Sanierung und dem Umbau wieder die Wohnlichkeit der einstigen Gesellschaftsräume spürbar.

Die Villa Adlergarten im Park des gleichnamigen Alterszentrums hat eine bewegte Geschichte: Erbaut wurde sie 1835 als «Hotel de la Fortuna». Doch der Betrieb ging schon vier Jahre später in Konkurs, und 1850 verkauften die Gläubiger das Areal an Heinrich Sulzer-Graf. Dieser nutzte die Räume zuerst als Weberei, später als Wohnhaus. Im Jahr 1900 bauten die bekannten Winterthurer Architekten Jung und Bridler die Villa im Auftrag von Heinrichs Neffen August Sulzer um. Dessen Witwe verkaufte den Adlergarten 1947 schliesslich an die Stadt, mit der Auflage, in der Villa ein Altersheim zu realisieren. Dieses wurde 1954 eröffnet, 1968 folgte der benachbarte Neubau. Eine Wohngruppe aber blieb bis 2016 im Altbau. Da sich dieser nicht mehr für einen modernen Pflegebetrieb eignete, beschloss die Stadt 2022 die Umnutzung zu Büros für die Mitarbeitenden von Alter und Pflege. Dazu wurde die Villa samt der zugehörigen Orangerie saniert und umgebaut. Weil sich das Gebäude im überkommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindet, wurden die Arbeiten eng mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.

Ein Grossteil der Büroarbeitsplätze befindet sich in den ehemaligen Pflegezimmern im ersten und im zweiten Stock, die minimal angepasst wurden. Das Hauptgewicht der Sanierung lag auf dem Erdgeschoss. Dieses wies, teilweise verdeckt durch spätere Eingriffe, noch viel originale Substanz aus dem 19. Jahrhundert auf, die nun wieder sichtbar ist – so etwa die aus drei Zimmern mit Verbindungstüren bestehende Enfilade.

Viel Originalsubstanz im Erdgeschoss

Bei der Restaurierung war viel aufwendige Detailarbeit nötig: Täfer und Holztüren wurden instand gestellt, die Wände mit Tapeten versehen, deren Gestaltung an die Opulenz der frühen Nutzungen anknüpft, und die Böden aufgefrischt. Weitere Schwerpunkte der Sanierung lagen auf dem Ersatz der elektrischen Leitungen, dem Brandschutz und der Reduktion des Energieverbrauchs: Die Dächer wurden gemäss heutigen Anforderungen isoliert und wieder mit Schieferschindeln eingedeckt. Die gut erhaltenen Fenster von 1953 konnten mit einer hochdämmenden Vakuumverglasung ertüchtigt werden. Die Arbeiten für den Brandschutz wiederum umfassten den Einbau von Brandschutztüren in den oberen Stockwerken sowie die brandtechnische Anpassung der historischen Korridortüren im Erdgeschoss. Damit ist die Villa bereit für ein weiteres Kapitel ihrer bewegten Geschichte.

Übersicht Raumprogramm

Sanierung und Umnutzung der Villa zu Büro- und Sitzungsräumen für den Bereich Alter und Pflege. Denkmalpflegerische Wiederherstellung der historischen Räume im Erdgeschoss.

1	Eingangsbereich und Treppenaufgang	65 m ²
3	Säle (Sitzungszimmer, Pausenraum)	à 29–49 m ²
5	Sitzungszimmer	à 7,5–20 m ²
18	Büros	à 21 m ²
3	Küchen/Garderoben	à 13 m ²
3	Bäder/WCs	à 10,5–18 m ²
1	Orangerie (Büroraum)	74 m ²

Projekt- und Bauablauf

- Juli 2018** Bauzustandsanalyse
August 2020 Planerwahlverfahren
Juni 2022 Abgabe Bauprojekt durch Edlmann Krell Architekten ETH BSA SIA
Oktober 2022 Genehmigung Bauprojekt und Kredit durch den Stadtrat und das Stadtparlament
Mai 2023 Baubewilligung
Dezember 2023 Baubeginn
August 2024 Baufertigstellung, Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Eigentümerversretung

Stadt Winterthur, Departement Soziales, Alter und Pflege

Bauperrenvertretung

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

Architektur

Edlmann Krell Architekten ETH BSA SIA, Zürich

Baumanagement

Righetti Partner Group AG, Zürich

Tragwerksplanung

Bona Fischer Bauingenieure AG, Winterthur

HLS Planung

Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Elektroplanung

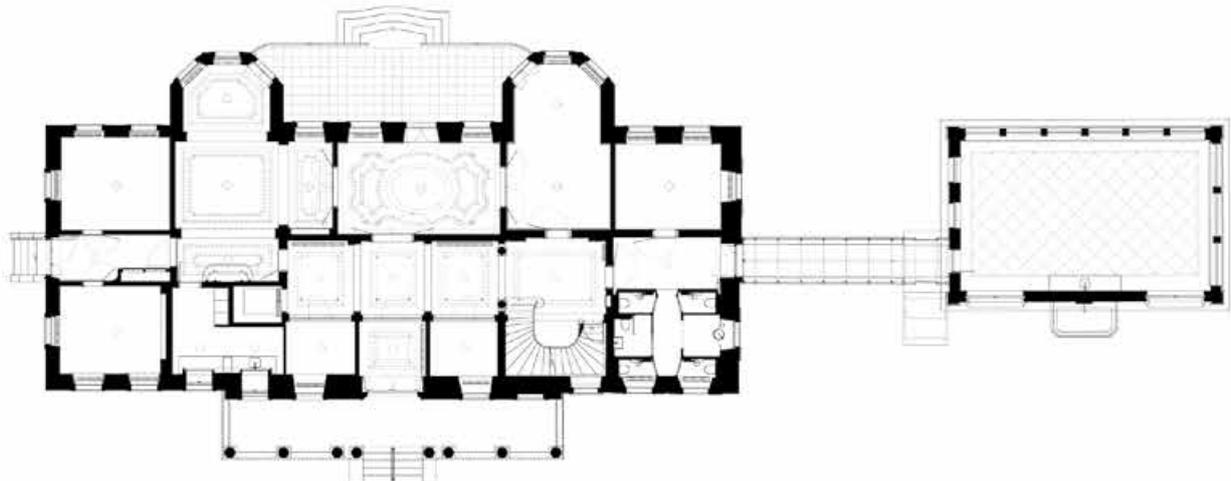
Marquart Elektroplanung + Beratung AG, Winterthur

Bauphysik, Akustik und Brandschutzplanung

Gartenmann Engineering AG, Zürich



Ansicht Nord-West



Erdgeschoss 1:333



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	10 138 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	595 m ²
Gebäudevolumen, GV	6 303 m ³
Geschossfläche, GF	1 948 m ²
Nutzfläche, NF	1 068 m ²
Nebennutzfläche, NNF	462 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	606 m ²
Verkehrsfläche, VF	346 m ²

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

Kostenstand 10.12.2024

1 Vorbereitungsarbeiten	19 000.-
2 Gebäude	4 062 000.-
4 Umgebung	10 000.-
5 Nebenkosten	63 000.-
9 Ausstattung	25 000.-
Total Erstellungskosten	4 179 000.-

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

21 Rohbau 1	487 000.-
22 Rohbau 2	1 143 000.-
23 Elektroanlagen	380 000.-
24 Heizungsanlagen	68 000.-
25 Sanitäreanlagen	131 000.-
26 Transportanlagen	63 000.-
27 Ausbau 1	679 000.-
28 Ausbau 2	337 000.-
29 Honorare	773 000.-
Total Gebäudekosten	4 062 000.-

Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	644.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	2 085.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	6 703.-

Energiekennwerte

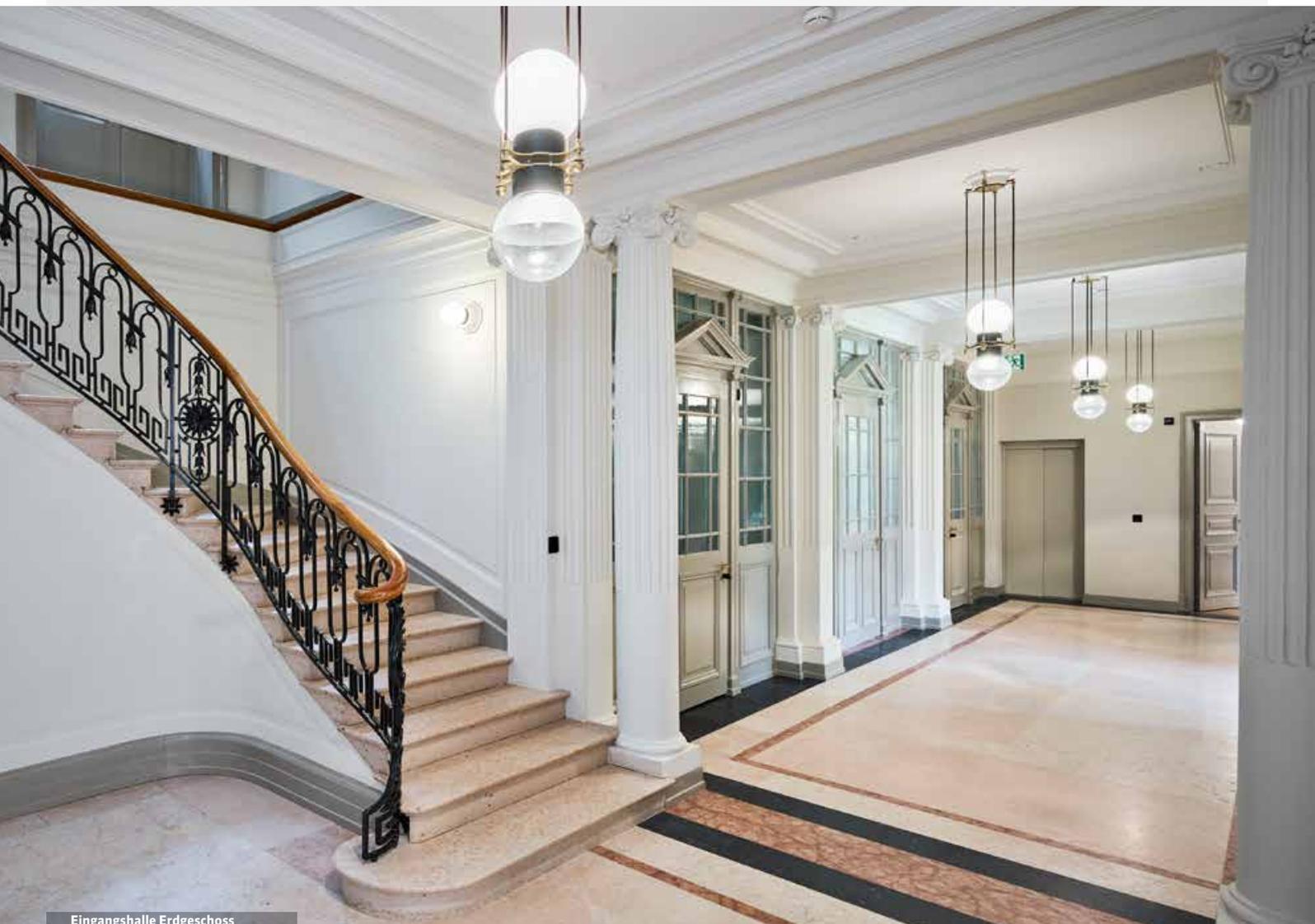
Energiebezugsfläche	1 421 m ²
Gebäudehüllzahl	1,55
Energiestandard	Einzelbauteilnachweis
Wärmeerzeugung	Fernwärme

Projektdokumentation 24.008

Objektadresse: Adlerstrasse 2b, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62



Eingangshalle Erdgeschoss