



Sanierung 2020 Wohnhäuser Obertor und Stadthausstrasse

Nach mehr als vierzig Jahren Nutzung mussten bei den Liegenschaften zwischen Stadthausstrasse und Obertor die Küchen und Bäder samt den haustechnischen Anlagen erneuert werden. Gleichzeitig wurden eine sanfte Sanierung aller Räume, kleinere Umbauten und ein Neuanstrich aller Fassaden vorgenommen.

Wohn- und Esszimmer mit originaler Holzdecke und originalen Wandtäfer



Sanierte Häuserzeile an der Stadthausstrasse

Die Liegenschaften am Obertor präsentieren sich nach der Sanierung und dem Neuanstrich aller Fassaden als frischer Farbtupfer in der Winterthurer Altstadt.

Das Geviert zwischen Obertor und Stadthausstrasse gehört für die meisten Passanten wie selbstverständlich zur historischen Altstadt. Doch der Eindruck täuscht: Rund ein Drittel der Gebäude in diesem Bereich ist in seinem Kern gerade mal vierzig Jahre alt. Ende der 1970er-Jahre wurden die alten Häuser an der Stadthausstrasse 19 bis 21 und am Obertor 16 bis 26 grösstenteils abgebrochen. Auf Seite Stadthausstrasse blieb nur eine historische Fassade stehen, dahinter entstand eine komplett neue Baustruktur mit Wohnungen sowie Büroflächen für die Stadtverwaltung und die Einwohnerkontrolle. Am Obertor blieben die Kleinteiligkeit der Häuser, alle Strassenfassaden und ein Teil der Fassaden zum Innenhof hin erhalten. Im Erdgeschoss entstanden Läden und ein öffentlicher Durchgang. Die Liegenschaften waren ursprünglich im Besitz der Fortuna Obertor AG, die je zur Hälfte der Stadt und dem Versicherungskonzern Axa gehörte. Im Jahr 2011 kaufte die Stadt alle Häuser, die AG wurde aufgelöst. Nachdem die Stadtverwaltung 2015 in den Superblock umgezogen war, wurden als erste grosse Sanierungsetappe die Büroräume an



der Stadthausstrasse renoviert und zu provisorischen Schulzimmern umgebaut. Sie dienen seither den Winterthurer Kantonsschulen als Ausweichstandort während Bauarbeiten.

Einmalige Chance

Nach gut vierzig Jahren Nutzung war auch eine Instandsetzung der Wohngebäude am Obertor nötig. Dabei wurden gleichzeitig energetische Massnahmen umgesetzt und die WC-Anlagen im Schulbereich erneuert. Der Innenhof wurde saniert und aufgewertet. Dank dem Auszug der Informatikdienste der Stadt (IDW) war es zudem möglich, die Büroräume in den Dachgeschossen an der Stadthausstrasse zu erneuern. Gleichzeitig wurde die Dachwohnung der benachbarten städtischen Liegenschaft an der Stadthausstrasse 31 saniert und erweitert. Und schliesslich erhielten alle Häuser einen neuen Anstrich. Mit einbezogen wurde auch das Haus Obertor 32, das ebenfalls der Stadt gehört und 2015 zu Wohnungen für Studierende umgebaut worden war.

Beim Neuanstrich der Fassaden bot sich die einmalige Chance, den sieben benachbarten Alstadthäusern ein neues Gesicht zu geben und das Obertor sowie die Stadthausstrasse optisch aufzuwerten. Deshalb zogen die Architekten den Winterthurer Künstler Thomas Rutherford bei, der in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege und den Architek-

ten vertiefte Studien zur Farbgebung durchführte. Rutherford schlug ein Farbkonzept vor, basierend auf den für die Altstadt typischen Farbtönen sowie auf Ideen von Malermeister Willi Dünner, der 1926 Vorschläge für den Anstrich von Häusern an der Marktgasse ausgearbeitet hatte. Das neue Konzept hebt einerseits die Eigenheiten der einzelnen Häuser hervor und schafft Kontraste. Andererseits bettet es das Ensemble in die Farbenwelt der Altstadt ein. Starke, dunkelrote Farbtöne

«Mit dem extra erarbeiteten Farbkonzept haben wir die Chance gepackt, die Hauszeile am Obertor auch optisch aufzuwerten.»

Stadträtin Christa Meier, Vorsteherin Departement Bau

wechseln beispielsweise mit zartem Grün oder gebrochenem Weiss ab. Das Farbkonzept bezieht auch den bisher tristen Durchgang zwischen Obertor und Stadthausstrasse ein. Dieser ist nun Teil der aufgewerteten Fussgänger Verbindung, die neu vom Obertor über die Stadthausstrasse bis in den Stadtpark führt. Um diese Achse freizuspielen, wurde auf Seite Obertor ein Bogen eingebaut und an der Stadthausstrasse ein Teil der Hecke zum Stadtpark hin entfernt.

Dachwohnung am Obertor



Attikawohnung am Obertor



Freundlich und frisch kommt auch der Innenhof zwischen den beiden Häuserzeilen daher, der sich im ersten Obergeschoss über Ladenlokalen erstreckt. Die ursprüngliche Unterteilung mit hohen Mauern hat einer lockeren Bepflanzung Platz gemacht, die dem Hof mehr Weite gibt.

Umsetzung in Etappen

Die Arbeiten in den 33 Mietwohnungen auf Seite Obertor umfassten neue Stränge für Abwasser und Frischwasser, den Austausch der elektrischen Leitungen, die Auffrischung der Parkettböden, die Erneuerung von Küchen und Bädern, den Tausch der Fenster sowie einen Neuanstrich aller Räume. Ausserdem wurden einzelne exponierte Wände sowie die Dächer gedämmt. Dazu kamen kleinere Eingriffe wie die Anpassung der Handläufe in den Treppenhäusern an heutige Vorschriften.

Die Umsetzung der Sanierungsarbeiten war für alle Beteiligten herausfordernd. Zum einen weil ein Teil der Mieterinnen und Mieter nach der Renovation wieder in die angestammte Wohnung zurückziehen wollten und für sie eine Übergangslösung gefunden werden musste, zum andern weil der Schulbetrieb in den Liegenschaften an der Stadthausstrasse möglichst wenig durch lärmige Arbeiten gestört werden durfte. Die Sanierung der Wohnungen wurde deshalb strangweise etappiert. Die betroffenen Mieterinnen und Mie-

ter zogen während dieser Zeit jeweils in frei stehende Wohnungen in den anderen Häusern. Für besonders lärmige Arbeiten und für die Erneuerung der Sanitäranlagen in den Schulgebäuden mussten schulfreie Zeiten genutzt werden.

Die Erneuerung der Erdgeschosse erfolgte ebenfalls in Etappen. Auch hier zogen die Mieterinnen und Mieter jeweils vorübergehend in andere, leer stehende Geschäftsräume. Neben den Erneuerungsarbeiten waren im Erdgeschoss wei-

«Mit den aufgefrischten Wohnungen kann die Stadt weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in der Altstadt bereitstellen.»

Stadtrat Kaspar Bopp, Vorsteher Departement Finanzen

tere Eingriffe notwendig. So wurde die früher komplett von einem Lebensmittelgeschäft genutzte Fläche in den Häusern Stadthausstrasse 19 und Obertor 16 so umgebaut, dass sie in zwei Mieteinheiten unterteilt werden kann – eine mit Zugang vom Obertor und eine mit einem neu erstellten Eingang von der Stadthausstrasse her. Zudem erhalten die sehr tief ins Gebäude reichenden Räume neu durch zwei Deckendurchbrüche Tageslicht vom Innenhof.



Bei der Sanierung der Obertor-Liegenschaften wurden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege typische Qualitäten der Altstadt Häuser wieder hervorgeholt.

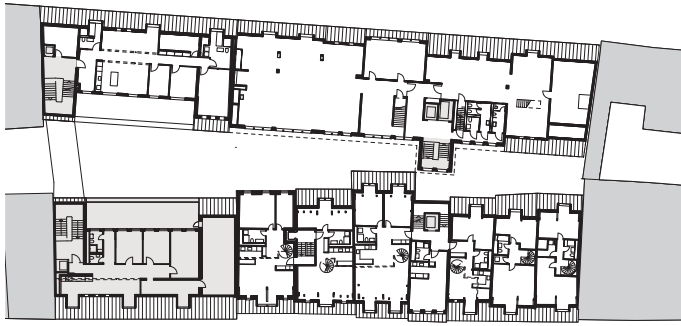
Das heutige Bild der Winterthurer Altstadt ist das Ergebnis einer über Jahrhunderte reichenden Bautätigkeit, während der zahlreiche Häuser umgebaut, abgerissen, aufgestockt oder entkernt wurden. Selbst bis in die 1980er-Jahre gab es noch grosse Eingriffe in die historische Bausubstanz. Das gilt auch für die Häuserzeilen am Obertor und an der Stadthausstrasse. Im Jahr 1979 wurden diese zum Teil komplett entkernt (siehe Haupttext). Entstanden sind so Gebäude, die zwar von aussen historisch anmuten, im Innern aber tiefgreifende Spuren aus jüngerer Zeit tragen. Gut vierzig Jahre nach den letzten grossen Eingriffen stellte sich für die Denkmalpflege anlässlich der Sanierung der beiden Häuserzeilen die Frage, wie mit diesem Erbe umzugehen sei. «Wir standen vor der grossen Herausforderung, ein Weiterbauen der Winterthurer Altstadt zu wagen. Dies gelingt nur, wenn man versteht, worin deren Qualitäten liegen», sagt Konstanze Domhardt, Leiterin der Winterthurer Denkmalpflege.

Ein bedeutendes Merkmal der Altstadtfassaden bilden die kräftigen Sockelgeschosse, die den Häusern Halt geben. Genau

diese hatten einige der Häuser am Obertor durch frühere Eingriffe verloren. Im Rahmen der Sanierung konnte die Betonung der Sockelgeschosse durch eine Neugestaltung der Ladenfronten verbessert werden. Gleiches gilt für den Durchgang zwischen den beiden Strassen. Dieser wurde nach dem Vorschlag der Architekten auf Seite Obertor durch einen modern interpretierten Bogen ergänzt. Als typisches Element der Durchwegung der Altstadt markiert er einerseits den Eintritt in den Durchgang, andererseits stützt er die darüberliegenden Geschosse optisch ab.

Typografisches Konzept

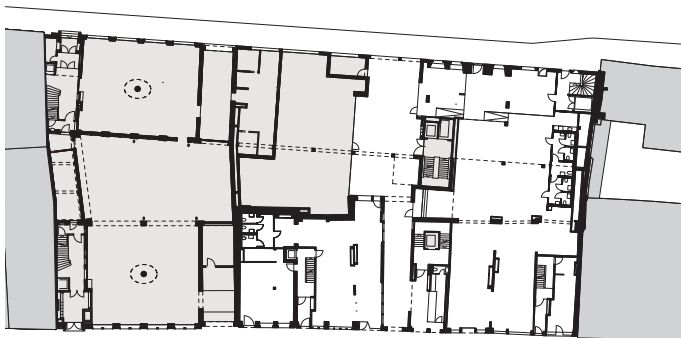
Zu den Qualitäten der Altstadt zählen aber auch die Farbigkeit der Häuser und die aufgemalten Hausnamen. Beides wurde im Rahmen der Sanierung wieder aufgenommen. Das Farbkonzept greift das Erscheinungsbild der bestehenden Altstadt Häuser auf und schreibt es fort (siehe Haupttext). Für die Hausnamen liess die Denkmalpflege vom Typografen Sascha Lötscher ein Konzept erarbeiten, das auf einer historischen Analyse der Hausbeschriftungen basiert. Es wurde von einem Schriftmaler in traditionellem Handwerk umgesetzt. Dank diesen Eingriffen wirken die Häuserzeilen am Obertor und an der Stadthausstrasse trotz der teilweise recht neuen Substanz wieder wie ein vertrauter Teil der Altstadt.



4. Obergeschoss 1:1000



1. Obergeschoss 1:1000



Erdgeschoss 1:1000



Schnitt Passage 1:1000



Schnitt Laden 1:1000



Fassade Obertor



Fassade Stadthausstrasse



Fassade Obertor Hofseite



Fassade Stadthausstrasse Hofseite

Übersicht Raumprogramm

Renovation von zehn aneinandergebauten Altstadthäusern. Sanierung der Fassaden, Ersatz der Fenster und Neugestaltungen im Sockelbereich. Innen Sanierung von Küchen und Bädern, Ersatz der Haustechnik. Flachdachsanieierung im Hof mit neuer Gestaltung. Sanierung der WC-Anlagen.

4	Verkaufsgeschäfte EG	30 – 540 m ²
5	1-Zimmer-Wohnungen	37 m ²
2	2-Zimmer-Wohnungen	53 und 60 m ²
1	2½-Zimmer-Wohnung	102 m ²
7	3-Zimmer-Wohnungen	72 – 89 m ²
2	3½-Zimmer-Wohnungen	97 und 115 m ²
8	4-Zimmer-Wohnungen	86 – 150 m ²
2	4½-Zimmer-Wohnungen	140 und 177 m ²
1	5-Zimmer-Wohnung	154 m ²
2	WC-Anlagen	55 und 120 m ²
2	Büros	156 und 430 m ²

Projekt- und Bauablauf

April 2016 Erstellen Zustandsanalyse
Juli 2017 Start Projektierung
Dezember 2018 Abgabe Bauprojekt
Februar 2019 Genehmigung Bauprojekt und Kredit von Fr. 10 926 000.– durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat
Mai 2019 Einreichung Baugesuch
September 2019 Baubewilligung erteilt
Oktober 2019 Baubeginn
Oktober 2020 Bauabnahme

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Finanzen, Immobilien

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Hochbau

Architektur und Gesamtleitung

Architekten-Kollektiv AG, Winterthur

Bauingenieur

Böni Ingenieurbüro GmbH, Winterthur

HLS-Planung

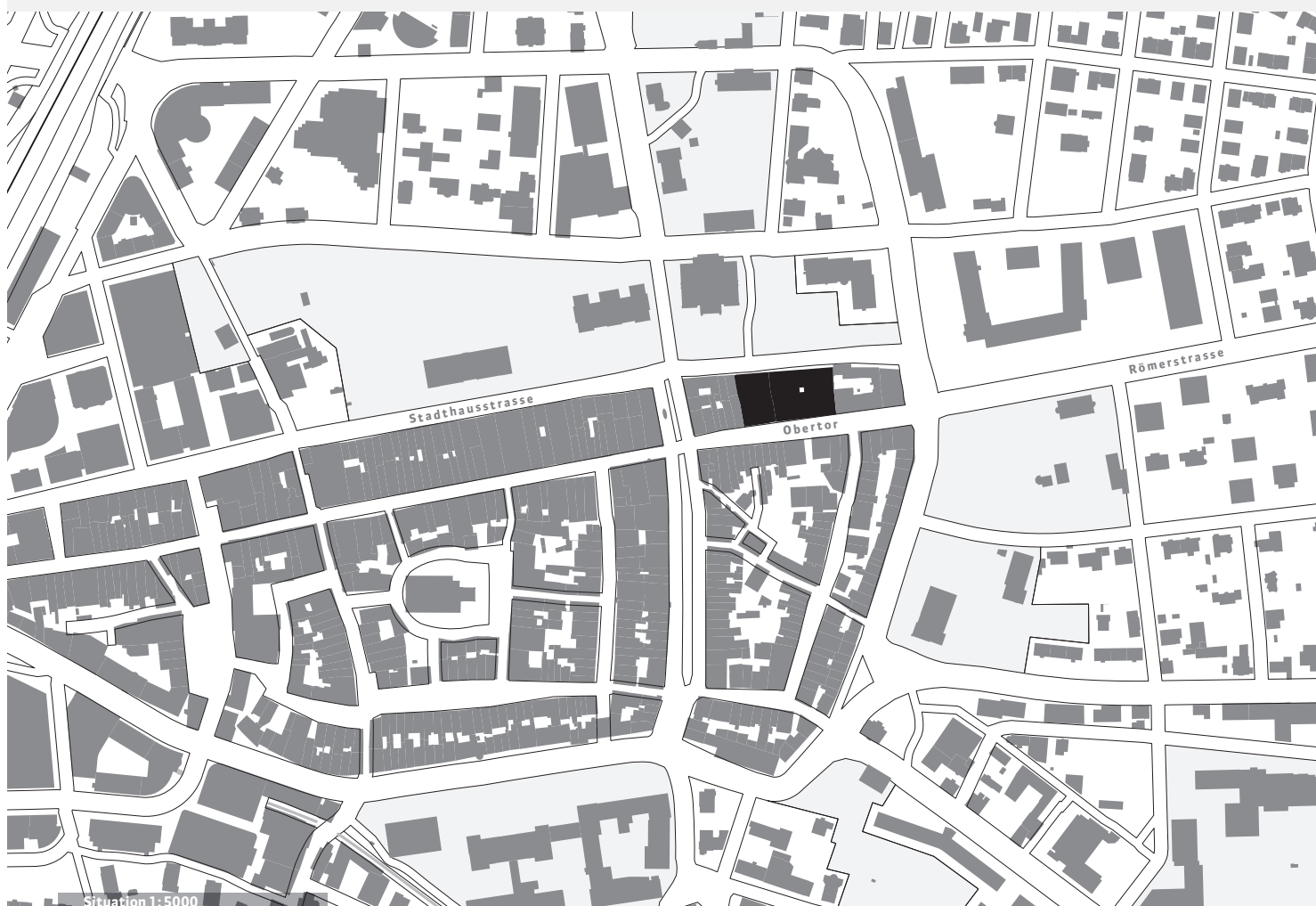
Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur

Elektroplanung

IBG Engineering AG, Winterthur

Akustik und Bauphysik

Zehnder & Kälin AG, Winterthur



Situation 1:5000

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	2 617 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	2 617 m ²
Gebäudevolumen, GV	18 216 m ³
Geschossfläche, GF	6 888 m ²
Nutzfläche, NF	5 790 m ²
Nebennutzfläche, NNF	1 032 m ²
Hauptnutzfläche, HNF	4 008 m ²
Verkehrsfläche, VF	436 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in Franken, inkl. 7,7 % MWST

Kostenstand 30.11.2020

1 Vorbereitungsarbeiten	541 000.-
2 Gebäude	9 239 000.-
5 Nebenkosten	494 000.-
Total Erstellungskosten	10 274 000.-

Gebäudekosten (BKP 2) in Franken, inkl. 7,7 % MWST

21 Rohbau 1	1 006 000.-
22 Rohbau 2	1 258 000.-
23 Elektroanlagen	658 000.-
24 Heizungsanlagen	685 000.-
25 Sanitäranlagen	1 503 000.-
26 Transportanlagen	18 000.-
27 Ausbau 1	1 089 000.-
28 Ausbau 2	1 336 000.-
29 Honorare	1 686 000.-
Total Gebäudekosten	9 239 000.-

Kostenkennwerte in Franken

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	507.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1 341.-
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche, BKP 2/HNF	2 305.-

Energiekennwerte

Energiebezugsfläche	4 927 m ²
Gebäudehüllzahl	0.83
Anschluss Fernwärme alt	350 kW
Anschluss Fernwärme neu	245 kW
Energiestandard	Umbaugrenzwert
Wärmeerzeugung	Fernwärme

Projektdokumentation 20.006

Objektadresse: Obertor 16, 22, 26 und Stadthaus-
strasse 19, 21, 31, 8400 Winterthur

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



Dachwohnung an der Stadthausstrasse