



Sanierung 2018

Werkhof Obermühlestrasse

Nach mehr als dreissig Jahren Nutzung waren beim Werkhof des Tiefbauamts an der Obermühlestrasse Erneuerungsarbeiten an der Gebäudehülle und den technischen Anlagen notwendig. Gleichzeitig wurden betriebliche und räumliche Anpassungen vorgenommen und Nutzungen aus Nachbarbauten sowie Räume für externe Dienste ins Gebäude integriert.

Instruktionsraum



Korridor



Der Werkhof an der Obermühlestrasse wurde bei laufendem Betrieb erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst.

Das Tiefbauamt der Stadt Winterthur unterhält unter anderem das städtische Strassennetz, leert die öffentlichen Abfalleimer und entsorgt den Haushaltskehrschutt. Herzstück des Betriebs ist der Werkhof an der Obermühlestrasse beim Teuchelweiherplatz. Hier werden Fahrzeuge gewartet, Strassenschilder gelagert und die Einsätze des Winterdienstes koordiniert. Das 1984 erstellte Ensemble umfasst zwei Gebäude – eines für die Werkstätten und eines für die sogenannten Nebenbetriebe. Nach mehr als 30 Jahren waren Erneuerungsarbeiten an der Gebäudehülle sowie den technischen Anlagen notwendig. Zudem muss für den Bau des neuen Polizeigebäudes auf der Nachbarparzelle ein bisher vom Tiefbauamt genutztes Gebäude abgebrochen werden. Die darin befindlichen Nutzungen wurden in den Werkhof verlegt. Wichtigstes Ziel der Sanierungs- und Umbauarbeiten, die bei laufendem Betrieb erfolgten, war es, den Werkhof für weitere zwanzig Jahre Nutzung bereit zu machen und ein zeitgemässes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Bei beiden Gebäuden wurden Dach und Kellerdecken isoliert, die Fassaden gestrichen, die Fenster teilweise ausge-

tauscht sowie die von Hand bedienten Tore durch solche mit Elektroantrieb ersetzt. Parallel dazu wurde die Beleuchtung auf LED umgestellt und die elektrischen Anlagen, die Belüftung sowie die Aufzüge erneuert. Das Werkstattgebäude erhielt zudem ein zusätzliches Tor, um die Zufahrt zu erleichtern, und im Obergeschoss befinden sich neu Garderoben, Nasszellen und ein Trocknungsraum.

Harmonie von Alt und Neu

Grössere Anpassungen waren im zweiten Gebäude notwendig. Weil die Schreinerei wegfällt, konnten im Erdgeschoss Büros für den Bereich Signalisation und die Einsatzzentrale des Winterdienstes untergebracht werden. Dafür mussten die Flächen unterteilt sowie Fenster und Türen eingebaut werden. Im Obergeschoss boten frühere Lagerflächen Platz für den Einbau eines Aufenthaltsraums mit Küche. Die direkt angrenzende Dachterrasse erhielt zudem eine Pergola.

Bei allen Eingriffen orientierten sich die Architekten an bestehenden Bau- und Gestaltungselementen und führten diese weiter. Neue Bauteile, etwa die mit olivgrünem Trapezblech verkleidete Pergola oder die Trennwände aus sichtbarem Kalksandstein, fügen sich so nahtlos in die bestehende Bausubstanz ein und sorgen dafür, dass der erneuerte Werkhof aus einem Guss daher kommt.

Übersicht Raumprogramm

Instandsetzung und Sanierung des Werkhofgebäudes, betriebliche und räumliche Anpassungen, Integration von Räumlichkeiten aus benachbarten Gebäuden, die für den Bau des Polizeigebäudes rückgebaut werden.

Werkstatt

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Einstellhalle | 773 m ² |
| Schlosserei | 258 m ² |
| Reparaturwerkstätten Fahrzeuge, total | 482 m ² |
| Wagenwartungsplatz Stadtpolizei | 62 m ² |
| Fahrzeugwaschräume, total | 144 m ² |
| Garderoben, WC, Duschen, total | 102 m ² |
| Magazin | 126 m ² |
| Lagerräume, total | 447 m ² |
| Schutzräume, total | 104 m ² |
| Gebäudetechnik | 171 m ² |

Nebenbetriebe

| | |
|--|--------------------|
| Einstellhalle | 560 m ² |
| Instruktionsraum, Winterdienstzentrale | 66 m ² |
| Büros, Werkstätten und Lager | |
| Signalisation, total | 801 m ² |
| Werkstatt Stadtpolizei | 36 m ² |
| Gefahrgutlager, total | 103 m ² |
| Cafeteria, Aufenthaltsraum | 114 m ² |
| Lagerräume, total | 382 m ² |

Projekt- und Bauablauf

- 26.05.2016** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
- 16.06.2016** Abgabe Bauprojekt durch Oliv Brunner Volk Architekten GmbH
- 03.11.2016** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 8 515 000.– durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat
- 24.10.2016** Einreichung Baugesuch
- 14.02.2017** Baubewilligung erteilt
- 12.06.2017** Baubeginn, Bauen bei laufendem Werkhofbetrieb
- 12.06.2018** Baufertigstellung, Bauabnahme
- 09.07.2018** Übergabe ans Tiefbauamt

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Bau, Tiefbau

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau

Architektur

Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich

Bauleitung

Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

Bauingenieur

tbf-marti ag, Schwanden

Elektroplanung

IBG B. Graf AG Engineering, St. Gallen

HLKS-Planung

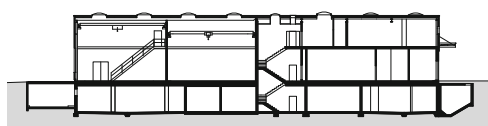
Büro 349 GmbH, Zürich

Bauphysik

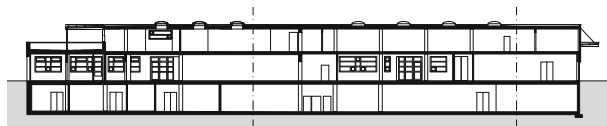
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Brandschutz

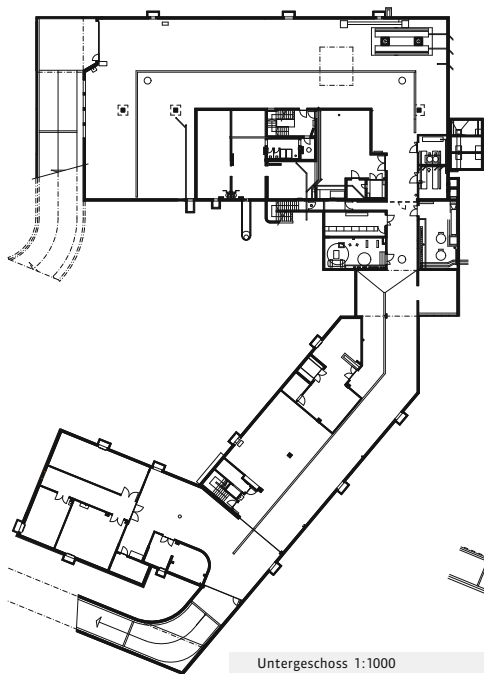
Hunziker Betatech AG, Winterthur



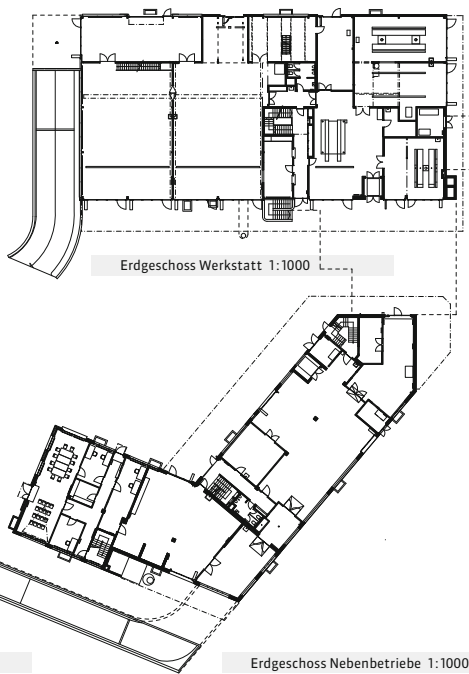
Schnitt Werkstatt 1:1000



Schnitt Nebenbetriebe 1:1000



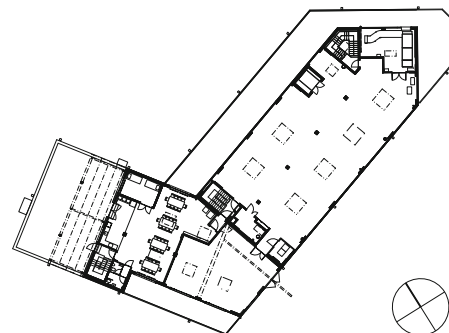
Untergeschoss 1:1000



Erdgeschoss Nebenbetriebe 1:1000



Obergeschoss Werkstatt 1:1000



Obergeschoss Nebenbetriebe 1:1000

Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416 / SIA d016

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche, GSF | 5 859 m ² |
| Gebäudegrundfläche, GGF | 2 111 m ² |
| Gebäudevolumen, GV | 26 170 m ³ |
| Geschossfläche, GF | 6 341 m ² |

Erstellungskosten (BKP 1-9) in CHF, inkl. 7.7% MwSt.

Kostenstand 05.07.2018

| | |
|-------------------------|-------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 373 000.- |
| 2 Gebäude | 6 614 000.- |
| 4 Umgebung | 305 000.- |
| 5 Nebenkosten | 328 000.- |
| 8 Mieterausbau | 52 000.- |
| 9 Ausstattung | 118 000.- |
| Total Erstellungskosten | 7 790 000.- |

Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. 7.7% MwSt.

| | |
|----------------------------------|-------------|
| 21 Rohbau 1 | 654 000.- |
| 22 Rohbau 2 | 1 335 000.- |
| 23 Elektroanlagen | 890 000.- |
| 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen | 776 000.- |
| 25 Sanitäranlagen | 405 000.- |
| 26 Transportanlagen | 122 000.- |
| 27 Ausbau 1 | 670 000.- |
| 28 Ausbau 2 | 390 000.- |
| 29 Honorare | 1 372 000.- |
| Total Gebäudekosten | 6 614 000.- |

Kostenkennwerte in CHF

| | |
|---|---------|
| Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV | 253.- |
| Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF | 1 043.- |

Energiekennwerte Werkstatt

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Energiebezugsfläche | 1 784 m ² |
| Gebäudehüllzahl | 1.86 |
| Heizwärmebedarf | 64 kWh/m ² a |
| Warmwasserbedarf (Wärme) | 6.95 kWh/m ² a |
| Gewichtete Energiekennzahl | 42.6 kWh/m ² a |
| Energiekennzahl EL (Beleuchtung) | 19.86 kWh/m ² a |
| Wärmeerzeugung | Fernwärme |

Energiekennwerte Nebenbetriebe

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Energiebezugsfläche | 1 634 m ² |
| Gebäudehüllzahl | 1.86 |
| Heizwärmebedarf | 53 kWh/m ² a |
| Warmwasserbedarf (Wärme) | 6.95 kWh/m ² a |
| Gewichtete Energiekennzahl | 35.9 kWh/m ² a |
| Energiekennzahl EL (Beleuchtung) | 18.51 kWh/m ² a |
| Wärmeerzeugung | Fernwärme |

Baudokumentation 18.003

Objektadresse: Obermühlestrasse 5, 8400 Winterthur

Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,

Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62

