Referenzobjekt

INGENIEURBÜRO
STÖCKLIN + PARTNER AG

Rothaus Winterthur



Jahr:	2017-2022, Teilbezug August 2021
Ort:	8400 Winterthur
Bauherr:	ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung
Architekt:	Bellwald Architekten AG, Winterthur
Leitung:	Alexander Guntersweiler

Geschichte
Das geschichtsträchtige Gebäude, welches von den Architekten Rittmeyer und Furrer 1907 erbaut wurde beherbergte schon die verschiedensten Warenhäuser. Das erste seiner Art, welches Einzug hielt, war dasjenige von Emanuel Biedermann. Im Jahre 1943 Verkaufte Max Biedermann das «Rothaus» an den Konsumverein, da er keine Nachkommen fand die die Liegenschaft übernehmen wollten. Nachdem 1980 der Coop in den Neubau an der Bankstrasse wegzog, beherbergte das Gebäude den Nachfolger Manor und anschliessend den Möbel Pfister, der bis vor der Sanierung Einzug hielt.

Architektonische Herausforderungen
Mit Ausnahmen der Wohnungen sollen die Mietflächen der Läden und Büroräumlichkeiten eine höchst mögliche Flexibilität für kleine- und grossflächige Mieter bieten können. Die ineinander verschachtelten Gebäudeteile sowie das Alter und die Raumhöhen stellen hohe Anforderungen an die Koordination sowie an die Ausführung der Installationen, um den Ansprüchen dessen Flexibilität gerecht zu werden.

Technische Herausforderungen
Im Grundausbau erfolgte für jede Mietfläche die Erschliessung der Stromversorgung, Wärme- und Kälteenergie, Lüftung und der ICT-Netzwerk so, dass jede denkbare Nutzung im Rahmen eines Mieterausbau abgedeckt werden kann. Das Messkonzept wurde so vorbereitet, dass sämtliche Energieverbräuche erfasst und für die Nebenkostenabrechnungen bereitgestellt werden können.

Gebäudetechnik im Einklang mit der Denkmalpflege
Die Energiezufuhr in die Räume erfolgt raumscharf nach Bedarf. Damit die geschützte Bausubstanz nicht durch Elektroinstallationen beschädigt werden musste, wurden Komponenten wie z.B. Raumbediengeräte, Regelventile an den Heizkörpern, Fensterkontakte und Schalter/Taster mit Funktechnik eingesetzt. Diese Komponenten benötigen keine Elektroverkabelung. Sie produzieren die erforderliche Energie aus dem Licht, der Temperaturdifferenz oder durch den Tastendruck (Piezoeffekt) selber. Die Komponenten können mit kleinem Aufwand umplatziert oder ersetzt werden.