

Universität Zürich
KUM, Pavillon «Stockargut»
Instandsetzung und Erneuerung
Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag



Universität Zürich
KUM, Pavillon «Stockargut»
Künstlergasse 15A, 8001 Zürich
Instandsetzung und Erneuerung

Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag

Impressum

Inhalt:

Sonja Kaplan

Hochbauamt Kanton Zürich

Baubereich 2

Nik Biedermann, NikiTselika

Nik biedermann architekt, Zürich

Fotografie:

Mark Röthlisberger

Hochbauamt Kanton Zürich

Stab

Gestaltung, Layout:

Sascha Schurtenberger

Hochbauamt Kanton Zürich

Stab

Druck:

Speich Copy Center, Zürich

Auflage:

40 Exemplare

Herausgeberin:

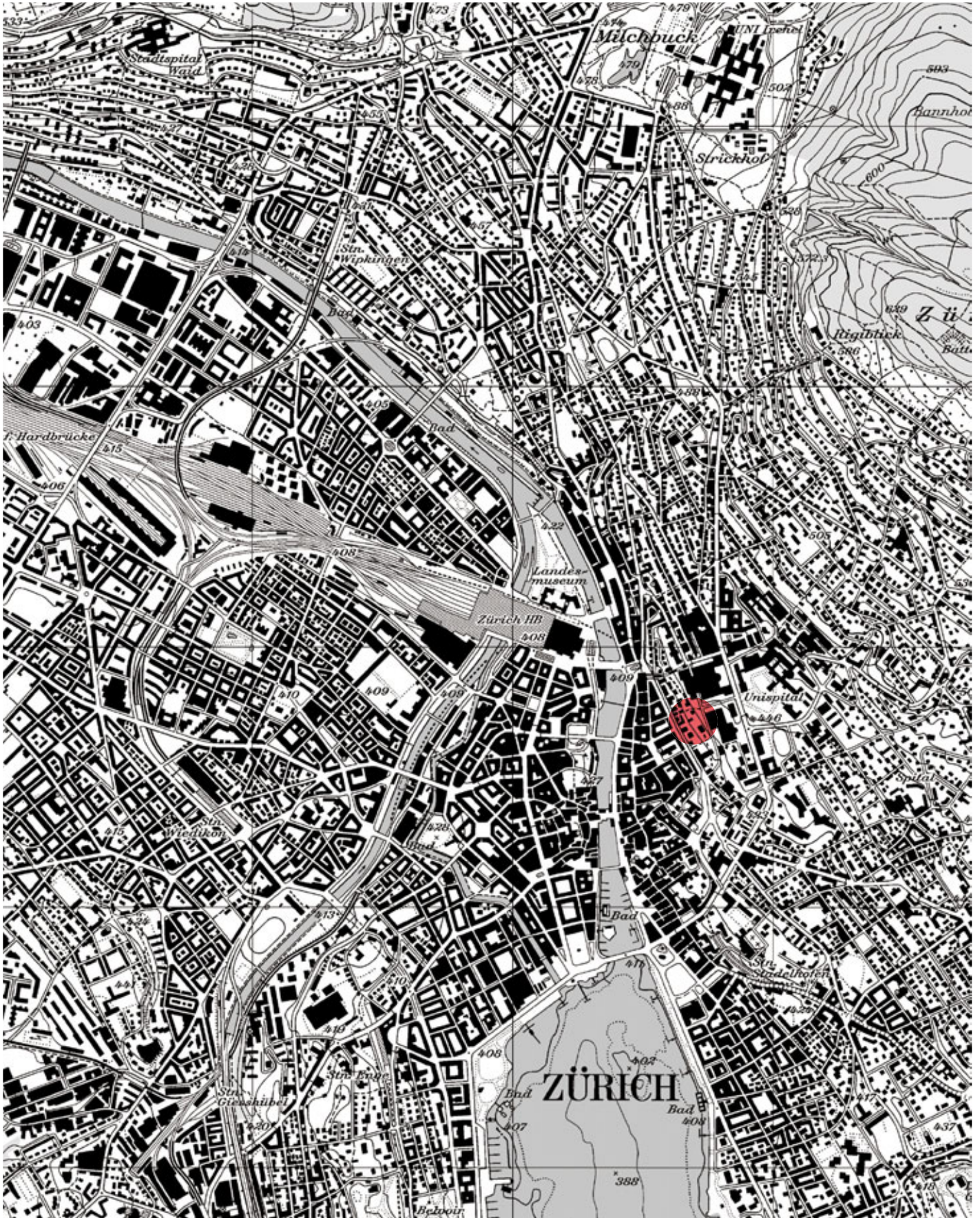
©2013 Baudirektion Kanton Zürich

Hochbauamt

Inhalt

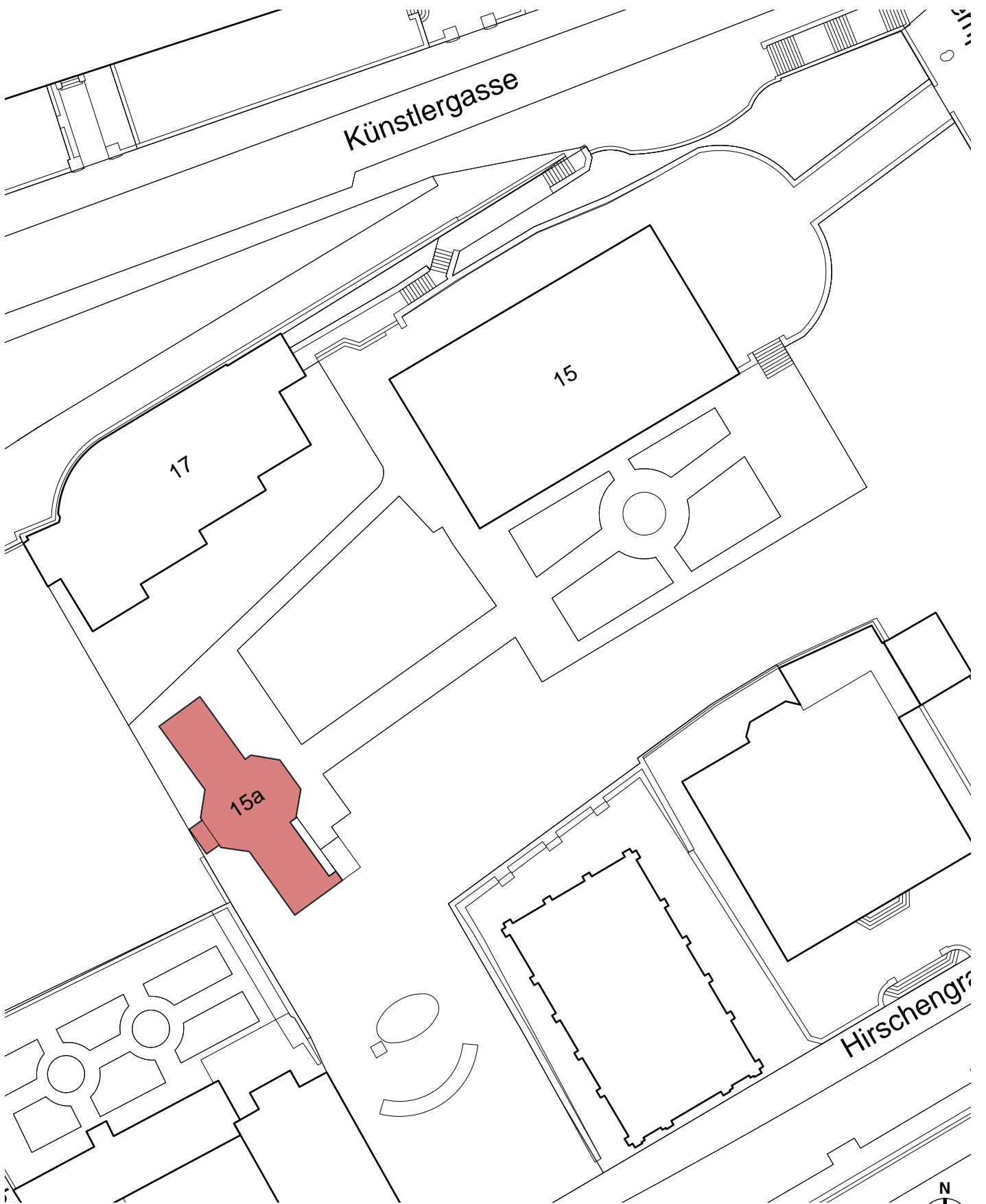
| | |
|---|-----------|
| Situation | 5 |
| Baufaufgabe / Konzept / Lösung | 6 |
| Flächenzusammenstellung / Raumprogramm | 13 |
| Pläne / Fotos | 14 |
| Baubeschrieb nach BKP | 28 |
| Kostenvoranschlag | 34 |
| Projekt-Kurzinformation | 38 |
| Projektorganisation | 40 |

Übersicht



Übersichtsplan, M 1 : 20000

Situation



Baufgabe/Konzept/Lösung

Ausgangslage

Das Stockargut gehört zu den frühen stadtnahen Landsitzen, die neben Obstgarten und Rebberg über einen mit speziellem Aufwand gestalteten Ziergarten verfügten. Um 1740 ist diese Gartenanlage im Auftrag von Konrad und Anna Maria Escher-Pestalozzi mit einem Gartenpavillon ergänzt worden, der als Orangerie und sommerlicher Festsaal diente. Das barocke Orangerie-Gebäude mit dem phantastisch gestalteten, achteckigen Mittelsaal ist auf dem Gebiet von Stadt und Kanton Zürich typologisch und baukünstlerisch einmalig – kein anderer Zürcher Landsitz verfügt über einen Gartenpavillon mit vergleichbarem baukünstlerischem und repräsentativen Anspruch.

Der Gartenpavillon im Stockargut ist vor mehr als 30 Jahren letztmals saniert worden. Die Gebäudesubstanz und der aufwändige Bauschmuck benötigen im Sinne der langfristigen Erhaltung dringend eine grundlegende Instandstellung.

Lage und Umgebung

Die ausserhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung (Hirschengraben) gelegene Liegenschaft «Oberer Berg» ist bereits im 16. Jahrhundert bezeugt. In Hinblick auf den 1642 begonnenen Bau der barocken Schanzenanlage musste die damalige Besitzerschaft, die Erben von Dekan Vogel, einen Teil der Liegenschaft mit Rebland und Wiesen abtreten und wurden dafür entschädigt. Die Liegenschaft befand sich fortan in der durch den Schanzenbau geschaffenen, barocken Vorstadt zwischen alter und neuer Stadtbefestigung.

Den Namen «Stockargut» erhielt das Gebäudeensemble an der Künstlergasse 15 von Hans Conrad Stockar-Escher, der um 1812 in den Besitz dieses Gutes kam.

Baugeschichte

Die heutige Erscheinung des Haupthauses Künstlergasse 15 geht im Wesentlichen auf den Handelsheerrn Joseph Orelli-Meyer von Knonau (1656–1720) zurück, der das Haus 1692 erworben hatte. Unter seiner Bauherrschaft wurde das bestehende Hauptgebäude zum heute doppelgiebel-Haus umgebaut. Der gleiche Bauherr veranlasste auch die Anlage eines repräsentativen Gartenparterres, welches den Rebhang und die Obstkulturen ergänzte und teilweise ablöste. Das für eine barocke Gartenanlage unerlässliche ebene Terrain wurde über eine aufwändige Terrassierung mit stadseitig steiler Böschung erreicht. Es handelt sich um einen der frühen stadtnahen herrschaftlichen Landsitze, die über eine mit solchem Aufwand erstellte Gartenanlage verfügten. 1701 musste der als Weberei-Unternehmer gescheiterte Orelli die Liegenschaft allerdings bereits wieder verkaufen.

Um 1740 ist der Ziergarten mit einem äusserst repräsentativen und für Zürich einzigartigen barocken Gartenpavillon ergänzt worden, welcher der Hauptachse des Gartens einen Zielpunkt verleiht. Bauherrschaft waren die damaligen Eigentümer des vorstädtischen Gutes, Hans Konrad Escher-Pestalozzi (1691–1743) und dessen Frau Anna Barbara. Leider sind weder Architekt noch die Namen der für die herausragende künstlerische Ausstattung des Mittelraums des Gartenpavillons verantwortlichen Stuckateure und Maler bekannt.

Stilistische Merkmale und die Tatsache, dass Konrad Escher-Pestalozzi einige Jahre zuvor den Festsaal in seinem Landgut Schipf in Herrliberg mit Deckengemälden von Joseph Ignaz Appiani (1706–1785) und Stuckaturen neu ausstatten liess, lassen vermuten, dass die Ausstattung des Gartenpavillons im Stockargut ebenfalls aus dem Umkreis der in München ansässigen, italienischen Künstlerfamilie Appiani stammen könnte.

Wie jüngste Untersuchungen und die mit den Befunden am Bau in Zusammenhang gebrachte Analyse von historischen Bildquellen zeigen, ist der Gartenpavillon als Orangerie erstellt worden. Das Gebäude verfügte über Heizsysteme und der westliche Seitenflügel über eine Schrägverglasung in der Südfassade, was die Überwinterung der damals beliebten Zitrusfrüchte und anderer exotischer Pflanzen ermöglichte.

Erst ganz kürzlich ist die Existenz eines masstabsgetreuen Holz-Modells des Gartenpavillons bekannt geworden, das aus der Bauzeit zu stammen scheint und die eben genannten Erkenntnisse bestätigt.

Der achteckige Mittelsaal mit der opulenten Raumausstattung dürfte in den Sommermonaten Raum für repräsentative Gartenfeste gegeben haben. Das Deckenbild mit der Darstellung der Abundantia mit Blumen und Früchten zeigt allegorisch den Überfluss auf Erden, von dem Merkur den Göttern Kunde bringt. Die Stuckaturen der breiten Rundkehle verstärken die Illusion der sich gegen den Himmel öffnenden Decke. Die weniger aufwändig gestalteten Seitenflügel dienten im Sommer wohl in erster Linie als Nutzräume für die Gartenpflege.

Gesamteindruck

Der Gartenpavillon des Stockarguts ist ein wesentliches Element des barocken Landsitzes im «Oberen Berg» und in seiner baukünstlerischen Qualität ein einmaliges Zeugnis dieses seltenen Bautyps im Kanton Zürich. Die vorgesehene Mitnutzung als Tagungs- und Sitzungsräume lässt sich mit dem Raumangebot des Gartenpavillons gut vereinbaren, und erfordert nur wenige gezielte Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz. Über 30 Jahre nach der letzten Restaurierung verlangt der Bauzustand nach einer grundlegenden Instandstellung und das Gebäude nach einer geeigneten Nutzung, damit der Erhalt dieses architektur- und stadtgeschichtlich äusserst wertvolle Kleinods nachhaltig gesichert werden kann.

Baufaufgabe/Projektchronik

Die Universität Zürich, vertreten durch Hr. Scherbaum von der Abteilung Bauten und Investitionen, hat im Herbst 2011 das Hochbauamt beauftragt, eine Instandsetzung zu prüfen. Bis anhin wurde der Pavillon auf allen drei Geschossen als Büroraum genutzt. Der Mittelsaal wurde als Besprechungsraum genutzt. Gewünscht ist in Zukunft die Nutzung als Besprechungsplattform zur Ergänzung des Rektorates an der Künstlergasse 15. Die Universität stellt sich den Pavillon als einen Ort für vielfältige Anlässe wie Meetings, Seminare, Fundraising und Pressetermine vor.

Das Gebäude befindet sich weitgehend in der originalen Raumaufteilung. Es besitzt ein Erdgeschoss mit drei Räumen, ein Untergeschoss und einen Raum im Dachgeschoss. Alle Räumlichkeiten sollen unabhängig voneinander genutzt werden können. Das Erdgeschoss soll behindertengerecht erschlossen werden. Ausserdem ist eine behindertengerechte Toilette zu erstellen, die auch von den zum Esemble Stockargut angrenzenden Gebäuden genutzt werden kann.

Im Januar 2012 wurde ein Planerauswahlverfahren durchgeführt, dazu lud das Hochbauamt Kanton Zürich vier Architekturbüros ein. In der Aufgabenstellung wurde eine möglichst variable Lösung für die angestrebten Nutzungen gefordert. Als Sieger aus dem Auswahlverfahren ist Nik Biedermann Architekt hervorgegangen. Er hat durch die Plazierung des Invaliden-WCs in der Künstlergasse 17 im Pavillon selbst Raum für einen weiteren Besprechungsraum geschaffen. Gleich anschliessend konnte von Juni bis November 2012 das Vorprojekt erarbeitet werden, welches dem Projektausschuss im November 2012 vorgestellt wurde. Da das Projekt umfangreicher als in der Projektskizze erwartet, abzeichnete, wurde die weitere Planung gestoppt um das Einverständnis der Universitätsleitung einzuholen. Im April 2013 konnte mit dem Bauprojekt begonnen werden und Mitte Juli

2013 ist bereits die Baueingabe bei der Stadt Zürich eingereicht worden.

Nach Bewilligung des Kostenvoranschlages durch den Regierungsrat soll im Frühjahr 2014 mit den komplexen Bauarbeiten begonnen werden.

Umbaukonzept

Die Eingriffe an der historisch wertvollen Bausubstanz sollen möglichst sanft und im Einklang mit dem Schutzzumfang vorgenommen werden. Grundsätzlich wird die ursprünglich einfach ablesbare Raumordnung des repräsentativen Gartenpavillons entsprechend seinem typologischen Charakter mit der zentralen Mittelhalle als Hauptraum und den direkt angrenzenden Flügelräumen als Nebenräume wieder hergestellt.

Dadurch entstehen grösstmögliche, zusammenhängende Räume mit der für die barocke Zeit typisch korridorlosen Erschliessungsform. Diese räumliche Klärung bildet die Grundlage für eine polyvalente Nutzung aller Räume im Erdgeschoss. In den Flügelräumen werden neue Raumauskleidungen als ordnendes Element eingefügt, sodass sich die bestehenden, noch ursprünglichen Bauteile wie Fenster, Türen und Verglasungen mit dem Neuen verbinden. Gleichzeitig können die raumhaltigen Poché-Schichten dieser Auskleidung die notwendigen Nebennutzflächen für den Betrieb aufnehmen. Dies ergibt einen Stauraum für Tische, Stühle und Gerätschaften der Betriebsinfrastruktur sowie für eine Teeküche. Dabei bleibt die Hauptnutzfläche der Räume maximal bestehen.

Im Untergeschoss wird deckungsgleich unter dem Ostflügel ein unbeheizter Raum für die Gebäudetechnik – unmittelbar neben den Hauseinführungen – eingebaut, so dass der gesamte Gewölbekeller zu einer grossen Raumeinheit zusammengefasst werden kann. Auch hier ist die polyvalente Nutzung als Arbeits-, Besprechungs- und Tagungsraum möglich. Die kleinräumige Toilette im Terrassensockelbau wird im Zuge der Instandstellung der Stützmauer und des Treppenaufgangs entsprechend den neuen Bedürfnissen angemessen vergrössert. Das IV-WC wird auf

der Ebene des Erdgeschosses im Windfang des unmittelbar benachbarten Gebäudes an der Künstlergasse 17 eingebaut. Der Mansardenraum im Dachgeschoss wird in der bestehenden – ein Zelt bildenden – Geometrie als vollwertiger Arbeits- und Besprechungsraum erneuert.

Erschliessung / Betrieb

Dem Bedürfnis nach möglichst grossen, flexibel und unabhängig voneinander nutzbaren Räumen kann insofern entsprochen werden, dass die Haupträume auf allen Geschossen einzeln von aussen zugänglich sind. Im Erdgeschoss wird in Ergänzung zum bestehenden Hauptzugang an der Mittelhalle und dem Nebenzugang im Ostflügel zusätzlich ein Eingang zum Westflügel vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Neuinterpretation der ehemaligen Schrägverglasung an diesem Gebäudeflügel, ordnet sich der neue Zugang selbstverständlich in die bestehende Erschliessungshierarchie ein. Dadurch sind die drei wichtigen Räume im Erdgeschoss nicht nur miteinander, sondern auch einzeln nutzbar. Somit stehen an zentraler Lage auf dem Areal der Universität Zürich fünf Räume von unterschiedlicher Grösse und Proportion im Gartenpavillon zur Verfügung, die ein breites Nutzungsspektrum für Lesungen, Anlässe, Arbeitsräume, Tagungen und Seminarien bis hin zu täglich stattfindenden Besprechungen zulassen.

Instandsetzung / Sanierung

Wesentlicher Handlungsbedarf besteht bei der gesamten Gebäudehülle des Pavillons. Mit Drainageleitungen entlang den Fassaden wird die heute in das Sockelbauwerk eindringende Feuchtigkeit wesentlich reduziert, indem das versickernde Wasser an den Aussenwänden weggeführt werden kann. Die stark erodierten Sandsteinelemente im Sockelbereich und an den Schwellen werden wo nötig ersetzt, um zu verhindern, dass weiterhin Oberflächenwasser in darüber- oder darunterliegende Putzschichten eindringen kann. Die zementösen, sehr harten Putzoberflächen werden vollflächig sandgestrahlt, deren Risse und Beschädigungen mit einem gleichartigen Putz und nachfolgendem Schlämmanstrich ausgeglichen, und mit mineralischer Silikatfarbe neu gestrichen. Fenster, Türen, Holzgewände und Holzwerk, welches

einem Ursprungszustand zugeschrieben werden kann, werden möglichst originalgetreu saniert und wieder mit Ölfarbe gestrichen. Die Dacheindeckung wird vollflächig gereinigt, beschädigte Ziegel werden ersetzt und die verwitterten Kaminaufbauten instandgestellt. Gleiches gilt für die teilweise noch im Originalzustand vorgefundenen Spenglerarbeiten.

Ausserhalb des Pavillons muss die Grundleitung der Kanalisation – zwischen dem Gebäude an der Künstlergasse 17 und dem Hirschengraben – stellenweise repariert werden, was weitgreifende Instandsetzungsarbeiten an Belägen und an der bestehenden Gartenanlage zur Folge hat. Aufgrund der ungenügenden Situation mit der Oberflächenentwässerung, müssen sämtliche Beläge entlang des Gebäudes erneuert und deren Entwässerung verbessert werden.

Energetische Massnahmen / Sonnenschutz

Die Räume im Pavillon werden unter Berücksichtigung der Bedeutung dieses Denkmals energetisch optimiert. Wesentlich soll die Behaglichkeit in den Räumen verbessert werden. Primär werden die aus jüngerer Zeit stammenden Fenster durch Doppelverglasungsfenster – bestehend aus EV/IV-Verglasungen – ersetzt und mit den bestehenden, noch originalen Fenstern in Einklang gebracht. Entlang der Aussenwände der Flügelräume und in den Heizkörpernischen der Mittelhalle ist eine minimale innenliegende Dämmung mit einem Hochleistungsdämmstoff vorgesehen. Zusätzlich werden Boden- und Deckenflächen sowie das Unter- und Dachgeschoss innerhalb des Gebäudeperimeters vollständig gedämmt. Die Dachräume über den Seitenflügeln bleiben als Kaltdächer bestehen. Der Technikraum im UG wird nicht gedämmt. Mit den angestrebten Massnahmen ist eine Reduktion des Heizenergiebedarfs um rund 50 % zu erwarten. Die behördlich geforderten Grenzwerte für Umbauten müssen nicht erfüllt werden.

Der Sonnenschutz wird im Erdgeschoss bei Bedarf mit aussenliegenden Klappläden und Vertikalmarkisen bedient. Unterstützend können innenliegende

Vorhänge gezogen werden. Die Regulierung der Lichtverhältnisse in der Mittelhalle bleibt wegen des wesentlichen Schutzgrades dieses Raumes eingeschränkt. Im Dachgeschoss kommen innenliegende Vertikalmarkisen zum Einsatz.

Restaurierung

Die Restaurierung im Gebäudeinneren wird sich auf die achteckige Mittelhalle konzentrieren. Die zentrale Arbeit wird die Reinigung des grossen, barocken Deckengemäldes – die Allegorie des Überflusses darstellend – bilden, damit verbunden ist auch die restauratorische Behandlung des Goldrahmens, dessen Farbe nicht mit dem Gemälde harmoniert. Auch der Kamin mit seinem künstlerischen Schmuck (Gemälde und Skulpturen) wird im Weiteren einer Reinigung unterzogen. Die reich mit Stuckapplikationen gestalteten Wände müssen von den in der Vergangenheit aufgetragenen Farbschichten befreit werden, um die feinen und feinst gearbeiteten Konturen des Stucks herauszuarbeiten und damit wieder sichtbar zu machen. Die Bemalung im Bereich der Rundkehle, welche Wand und Decke miteinander verbindet, wird ebenfalls entfernt und mit einer neuen Fassung versehen, um die Illusion einer sich gegen den Himmel öffnenden Decke zu verstärken.

Der Fussboden mit seinem schönen Ziegelsteinboden wird weitgehend so belassen, nur dort, wo Teile gebrochen oder defekt sind, werden Steine ausgetauscht.

Feuerpolizeiliche Auflagen

Aufgrund der zum Teil engen Fluchtwegsituationen und der ungünstigen Öffnungsrichtungen bestehender Türen und Tore, hat die Feuerpolizei der Stadt Zürich folgende Belegungseinschränkungen erlassen:

- Im Mansardenraum des Dachgeschosses dürfen sich maximal zehn Personen gleichzeitig aufhalten. Gleiches gilt für die Flügelräume im Erdgeschoss. Die Teeküche innerhalb der Schrankfront im Ostflügel kann betrieben werden, sofern keine festinstallierte Kochgelegenheit besteht.
- In der Mittelhalle sind dreissig Personen gleichzeitig zugelassen.
- Im Untergeschoss können sich fünfzehn Personen gleichzeitig aufhalten.

Neue bewegliche Bauteile haben die Anforderungen von EI30 zu erfüllen. Die bestehende Brandmeldeanlage wird erneuert und an die bestehende Zentrale im Gebäude an der Künstlergasse 15 angeschlossen. Die Standorte für erforderliche Handfeuerlöscher werden entsprechend den Anforderungen der Feuerpolizei bestimmt.

Statik

Die Grundstruktur der tragenden Elemente bleibt vollständig bestehen. Jedoch gibt es diverse Stellen, bei denen schlechte Bausubstanz saniert oder ersetzt werden muss oder wo leichte Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse erforderlich sind. Im Westflügel wird bei der Fensterfront die Brüstung wieder tiefer gesetzt und um weitere Fenster ergänzt, so dass ein direkter Zugang von aussen ermöglicht wird. Hierfür sind Massnahmen an bestehenden Holzstützen und an Stürzen erforderlich.

Unter dem Nordostflügel wird lokal ein Technikraum erstellt, was eine Unterfangung der bestehenden Fundamente und eine neue Bodenplatte erfordert. Auch die bereits Korrosionsmerkmale aufweisende Stahlträgerdecke wird neu aus Ortbeton erstellt. Im Untergeschoss unter der Mittelhalle und unter dem Westflügel wird eine neue Bodenplatte mit integrierten Technikanälen erstellt.

Die WC-Anlage wird erweitert, was Wandabbrüche und neue Betonwände und -decken erfordert. Dabei werden auch die schiefe Stützmauer am Vorplatz und der heute stark abgenutzte Treppenabgang ersetzt. Beide befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Einzelne Holzbalken über der Mittelhalle im Bereich der Auflager sind morsch. Hier wird die bestehende Verstärkung saniert, um die darunterliegende Stuckdecke mit dem Deckengemälde zu sichern. Ebenso müssen einzelne morsche oder wurmstichige Holzbauteile im Dachtragwerk der Seitenflügel und bei den Aussenstützen ersetzt oder verstärkt werden.

Starkstromanlagen

Die Starkstromanlage wird vollständig ersetzt und den heutigen Normen angepasst. Die bestehende Gebäudezuleitung wird belassen und an die neue Unterverteilung angeschlossen. Die Verteilinstallation wird im Hohlboden und hinter den Wandisolationen geführt. Ins Dachgeschoss wird eine neue Steigzone erstellt. Im Zusammenhang mit den Grabarbeiten für die Drainage wird ein neuer Fundamentanker eingelegt. Die Erschliessung zum Hirschengraben 56 wird mit einem Bodenrohrblock neu gelöst. Im Raum E3 werden die Installationen für eine einfache Teeküche erstellt.

Schwachstromanlagen

Im neuen Technikraum im UG wird der UKV-Verteiler platziert. Die Erschliessung wird neu mit Monomodefasern von der Künstlergasse 15a erstellt. Die gesamte Netzwerkinstallation wird erneuert. Die Sitzungszimmer und Begegnungsräume werden mit WLAN abgedeckt. Es sind zwei AV-Wagen mit allen notwendigen Ausrüstungen für die Sitzungszimmer im EG vorgesehen. Die Haustechnischen Anlagen werden über das ZLS gesteuert und zum Servicecenter an der Rämistrasse 69 verbunden. Während der Bauzeit wird ein LWL-Provisorium erstellt, damit die Liegenschaften am Hirschengraben weiterhin Netzwerkzugriff haben werden.

Beleuchtung

Das Konzept folgt im repräsentativen Mittelsaal des Erdgeschosses der Typologie der ursprünglichen Beleuchtung, welche von der Raummitte aus wirkte. Der mittig gehängte Leuchter hat eine direkt-indirekte Lichtverteilung um den oktogonalen Raum ganzheitlich wiederzugeben. Um die Wirkung der üppig ausgestalteten Decke nicht zu mindern, weißt das Objekt eine hohe visuelle Durchlässigkeit auf. Um die plastische Wirkung der Raumdetaillierung zu unterstützen und Überbeleuchtung zu verhindern wird eine gemässigte Nennbeleuchtungsstärke von 300 lx gewählt.

Die Sitzungszimmer im Erdgeschoss können aufgrund der ganzheitlich neuen Fassung der Oberflächen mit der normativ geforderten horizontalen Beleuchtungsstärke beleuchtet werden. Die viel schlichtere und weniger skulpturale Gestaltung der Zimmer lässt zu, mit diffus strahlenden Pendelleuchten zu arbeiten. Ein in die Pendelleuchte integriertes Downlight macht es möglich, dass die Raumhelligkeit trotz 500 lx Nennbeleuchtungsstärke gemässigt ausfallen kann.

Im Untergeschoss sorgen direkt-indirekt strahlende Pendelleuchten trotz wenig Tageslicht für eine angenehme und ausgewogene Raumathmosphäre.

Im Aussenraum betonen nebst den bestehenden Laternenleuchten wenige bodennahe Leuchten die Gehwege und die Treppe.

Heizungsanlagen

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz. Die Wärmeverteilung im Gebäude muss komplett erneuert werden. Bis zum Fernwärmeanschluss am Gebäudeeintritt wird die gesamte Wärmeverteilung im Gebäude neu geführt. Aus Gründen der Behaglichkeit und der Leistung werden zusätzlich zu den Heizkörpern für die beheizten Räume im Erd- und Untergeschoss Fussbodenheizungen vorgesehen. Für die Halle im Erdgeschoss wird ein spezielles TABS-Heizsystem installiert, um den Boden moderat temperieren zu können.

Lüftungsanlagen

Für die Belüftung der Räume im Untergeschoss wird eine einfache Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Das Lüftungsgerät wird in der Haustechnikzentrale im Untergeschoss aufgestellt. Die vorgesehene Luftaufbereitung sichert einen max. 2-fachen Luftwechsel bei entsprechender Belegung. Die Lüftungskanäle zu den Luftauslässen und den

Abluftgittern werden in bauseitigen Bodenkanälen montiert.

Sanitäreanlagen

Die bestehenden Sanitärinstallationen werden aus komplett erneuert. Alle Verteil- und Steigleitungen für das Damen- und Herren-WC und die Kleinküche werden neu erstellt. Die neuen Schmutzwasseranschlüsse werden an die bestehenden Grundleitungen angeschlossen. Für das Kondenswasser der Lüftungsanlage in der Haustechnikzentrale wird eine Kleinhebeanlage vorgesehen. In der Haustechnikzentrale wird eine Füllstation für die Heizungsanlage errichtet. Das erforderliche Warmwasser für die Kleinküche wird mittels eines dezentralen, elektrischen Boilers erzeugt.

Gebäudeautomation

Die bestehende Steuerung und Regulierung der HLK-Anlage muss komplett erneuert werden. Die Ausführung der Gebäudeautomation erfolgt gemäss dem Standard der UZH Zentrum. Es erfolgt die komplette Aufschaltung der Datenpunkte der HLKE-Anlagen auf das bestehende Leitsystem PVSS. Die Wärme- und Elektroenergie wird durch M-BUS Energiemessungen erfasst.

Schallschutz / Raumakustik

Die Schalldämmung zwischen den Räumen im UG/EG sowie zwischen den Räumen im EG/OG ist ausreichend hoch und entspricht wesentlich den Empfehlungen der SIA-Norm 181 für Büronutzung. Bei Musikdarbietungen können Störungen von benachbarten Räumen nicht ausgeschlossen werden. Zwischen den Räumen im Erdgeschoss ist die Schalldämmung bedingt durch die einfache Verglasung, den bestehenden Holztrennwänden und Türen reduziert.

In der Mittelhalle kann die Norm wegen der speziellen Geometrie des Raumes nicht vollständig erfüllt

werden. Je nach Nutzung sind temporäre Massnahmen mit schallabsorbierenden Stellelementen vorgesehen, damit die Raumakustik optimiert wird, was sich für Musikdarbietungen und Ansprachen positiv auswirkt.

In den Flügelräumen sind schallabsorbierende Deckenfelder vorgesehen. Die Wand- und Schrankfronten werden mit Textilgeweben akustisch absorbierend ausgeführt. Der Gewölbekeller im Untergeschoss wird mit einem Akustikputz versehen.

Materialisierung

Mit den Raumauskleidungen in den Flügelräumen wird konsequent das Gliederungsprinzip von Fries und Füllung nach Vorbild der Öffnungsrahmung – gebildet aus Futter- und Verkleidung – der inneren Verglasung und Türen angrenzend zur Mittelhalle abgeleitet. Dieses – der barocken Zeit nicht fremden – Ordnungsprinzip bindet sämtliche bestehenden und hinzugefügten Bauteile zu einer einheitlichen, starken Raumfassung zusammen. Das Thema der Füllungen lehnt sich an der Farbigkeit der Mittelhalle an. Das Motiv und die Textur des textilen Gewebes verfolgt aber eine zeitgemässe Interpretation. Beabsichtigt ist eine Entstofflichung des Materials, vor dem Hintergrund einer der wegweisenden Charakteristik der barocken Zeit. Die Bodenbeläge aus Terrazzo führen das ornamenartige Bild des Ziegelsteinbodens der Mittelhalle weiter und sollen an die ursprüngliche Nutzung erinnern. Hierarchisch untergeordnet hingegen sind die Deckenuntersichten, die einzig mit einfachen Rahmungen gefasst werden.

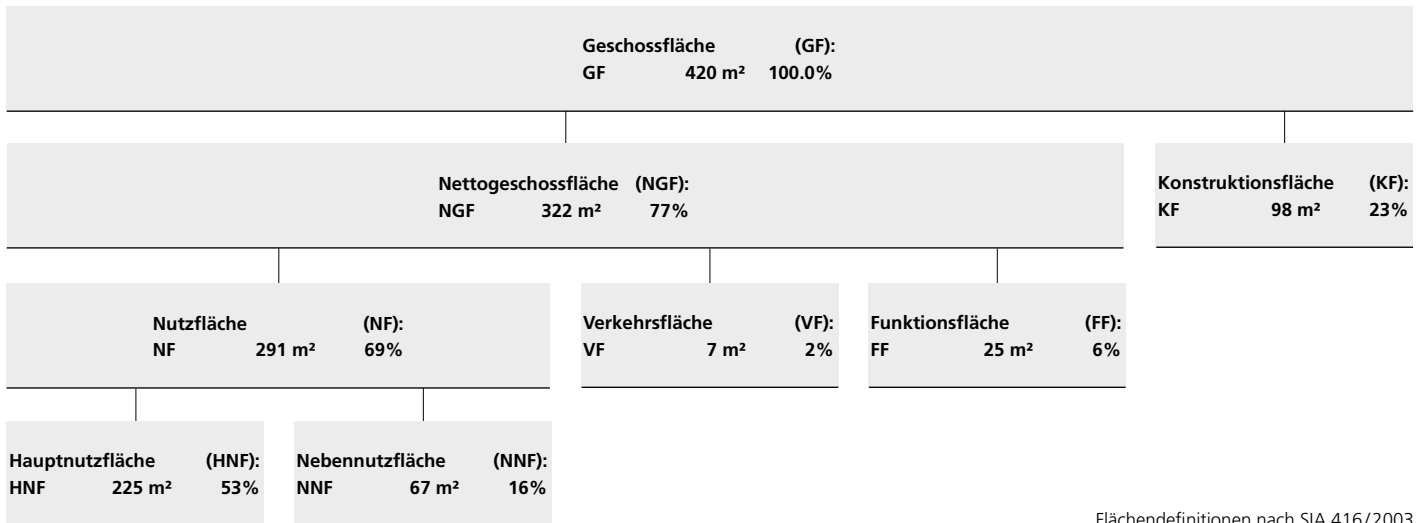
Im Untergeschoss wird die neue Raumfassung einzig mit einem kräftigen Bodenbelag aus massiven Eichenbohlen und mit dem Mittel der mineralischen Farbe an Wänden und Decken des Raumes erzeugt. Diese einfache, robuste Massnahme unterstützt das eindrücklich geformte Kellergewölbe und soll die Stimmung einer Klausur erzeugen.

Die neue Raumfassung im Dachgeschoss wird mittels eines leicht wirkenden Einbaus aus dünnen, gefassten Birkensterraholztafeln, die dem inneren Rohbauperimeter folgen, gebildet. Die längsrechteckige Geometrie richtet den Raum und verdeutlicht mit der Zeltfigur die Lage unter dem Dach. Die räumlich tiefen, bunt gestrichenen Fensternischen unterstützen diese Wirkung zusätzlich. Am Boden findet sich ein robuster Kokostepppich, der die bescheidene Materialästhetik komplettiert.

Termine / Ablauf / Etappierung

Aufgrund der umfangreichen Restaurierungs-, Instandsetzungs- und Einbauarbeiten und der Neuinstallation der Gebäudetechnik im Pavillon und der aufwändigen Kanalisationssanierung wird gemäss aktuellem Terminprogramm mit einer Bauzeit von ca. 14 Monaten gerechnet. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass keine unvorhergesehenen Verzögerungen bei Arbeiten in verhältnismässig kleinen Räumen unter engsten Platzverhältnissen entstehen.

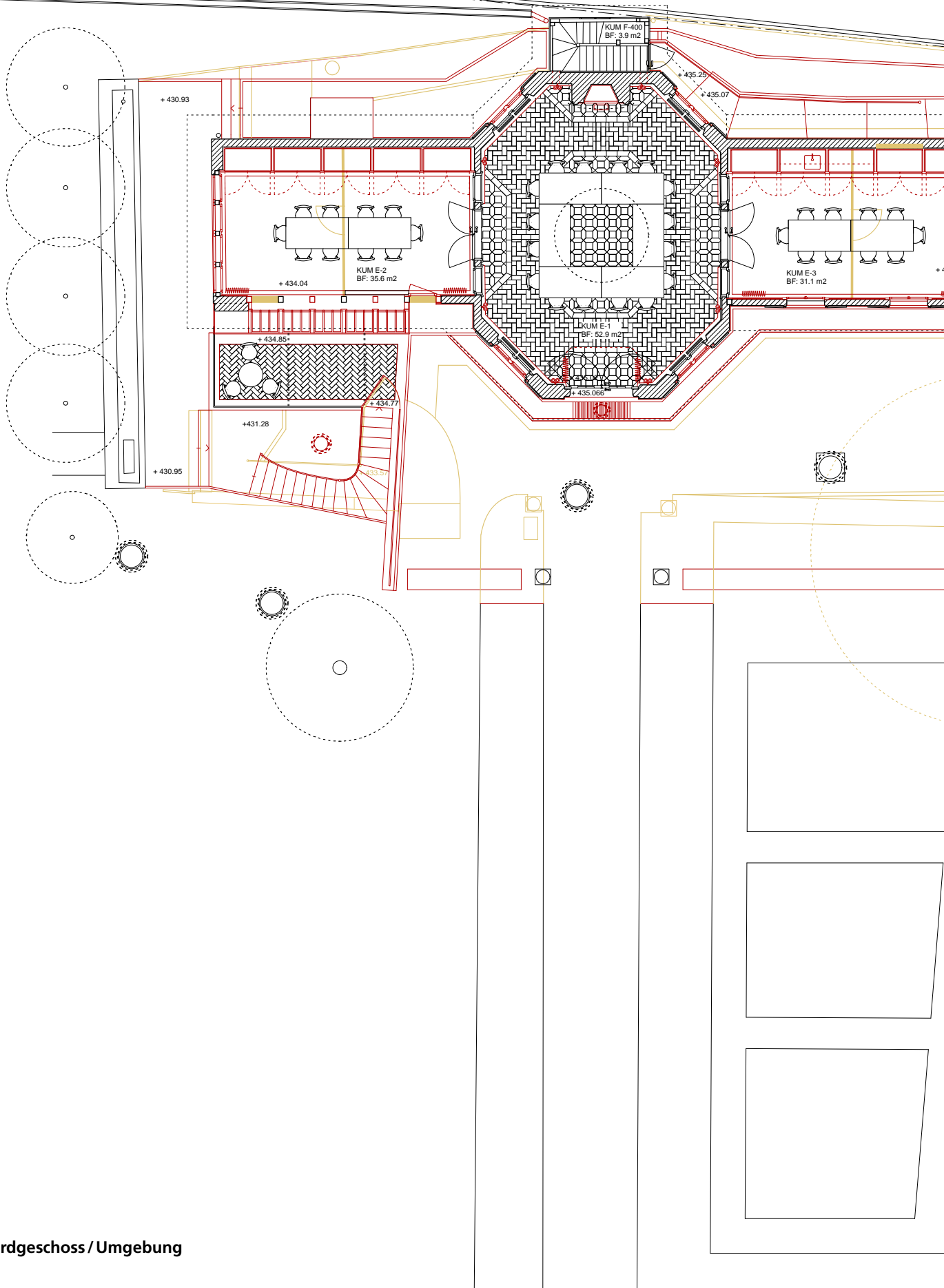
Flächenzusammenstellung/Raumprogramm

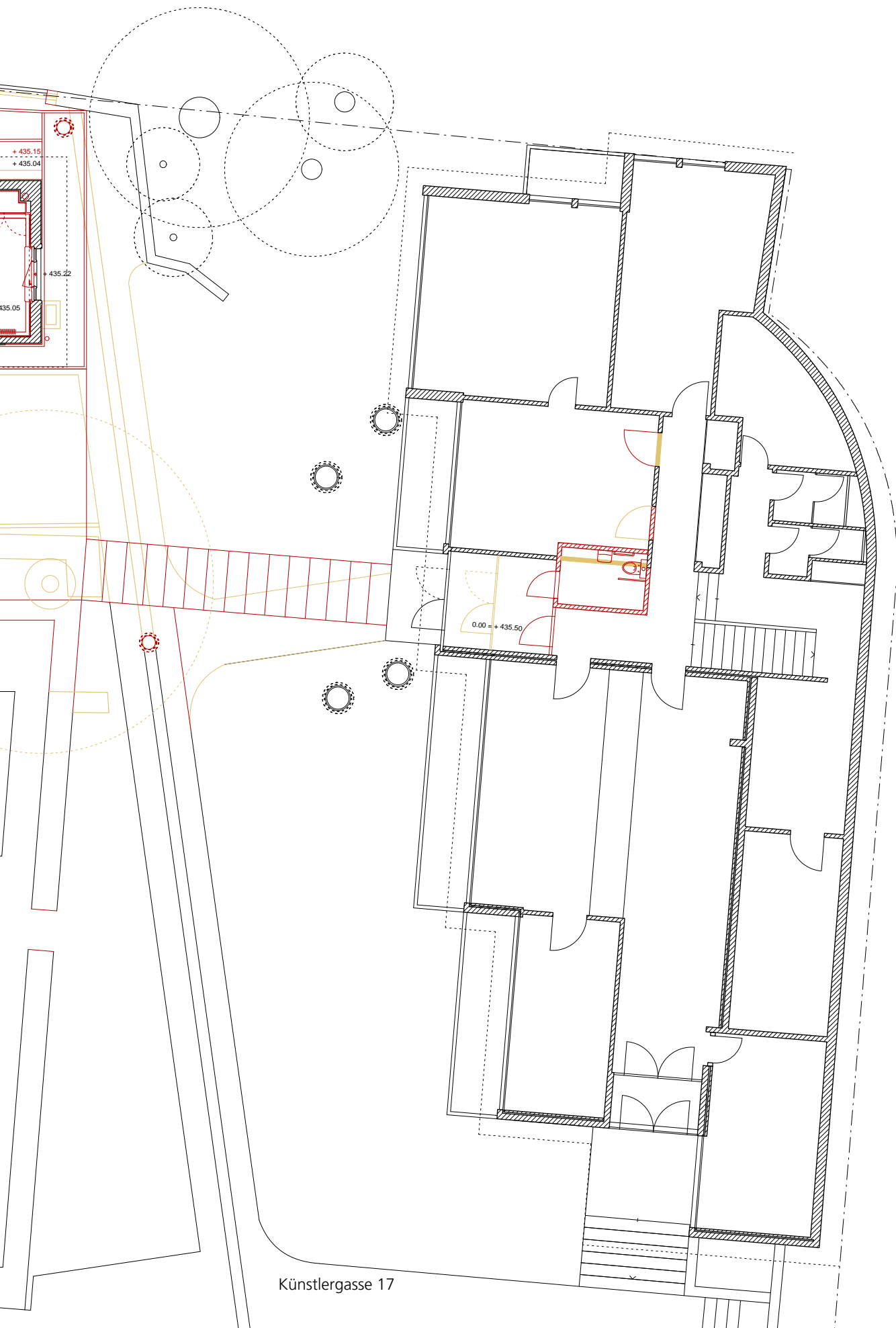


Flächendefinitionen nach SIA 416/2003

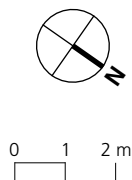
- HNF** Der Zweckbestimmung und Nutzung des Bauwerks dienende Flächen
- NNF** Toilettenräume, Lager, Magazine
- VF** Verkehrsfläche
- FF** Zentralen und Unterstationen, Versorgungsschächte- und Kanäle für alle technischen Leitungen und Medien
- NGF** Nettogeschossfläche ohne Luftraum
- KF** Konstruktionsfläche
- GF** Geschossfläche

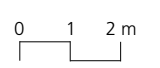
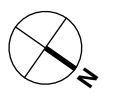
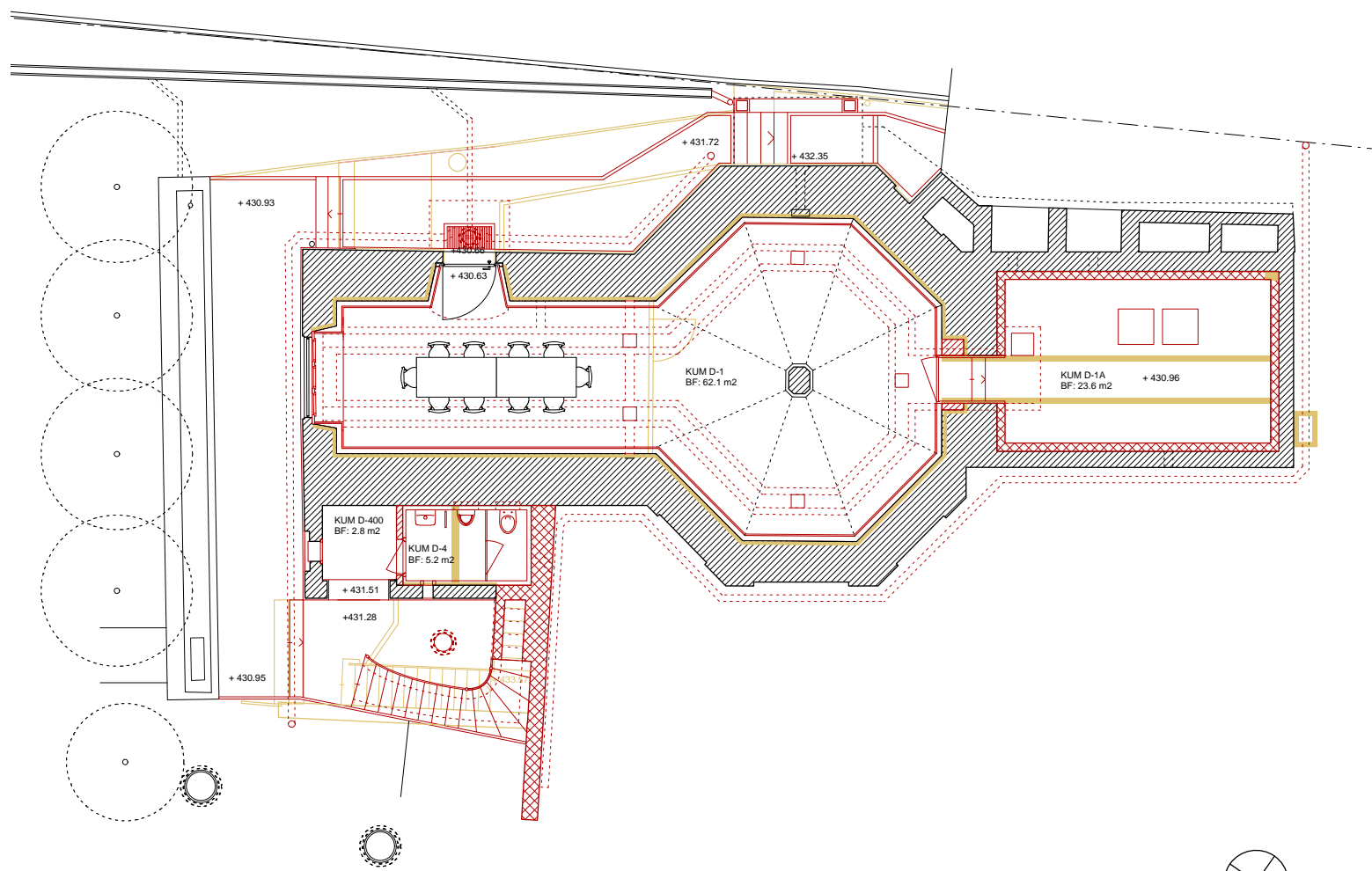
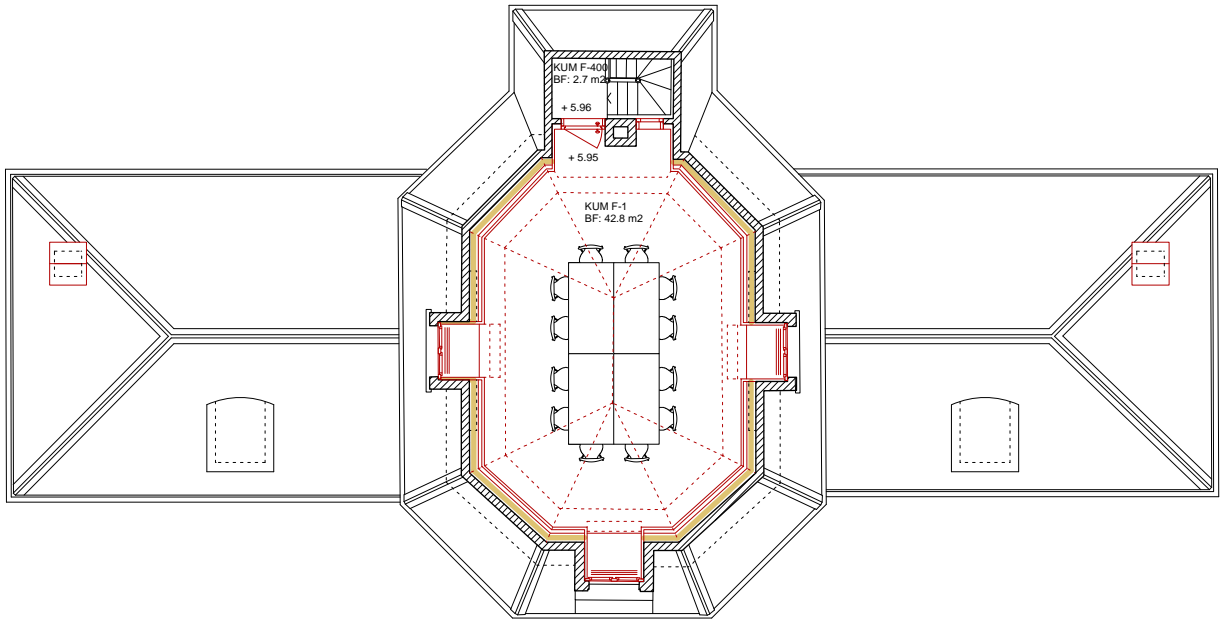
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | HNF (m²) | NNF (m²) | VF (m²) | FF (m²) | NGF (m²) | ANF (m²) | AVF (m²) |
|----------------------|------------------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------|----------|----------|
| Untergeschoss | | 62.1 | 5.2 | | 23.6 | 90.9 | | |
| KUM D-1 | Büro / Sitzungszimmer | 62.1 | | | | 62.1 | | |
| KUM D-1A | Gebäudetechnik | | | | 23.6 | 23.6 | | |
| KUM D-4 | WC Herren | | 5.2 | | | 5.2 | | |
| KUM D-400 | Vorhalle | | | | | | | 2.8 |
| Erdgeschoss | | 119.6 | 61.4 | 3.9 | 0.8 | 185.7 | | |
| KUM E-1 | Halle / Saal / Si. Zi. | 52.9 | | | 0.4 | 53.3 | | |
| KUM E-2 | Büro / Sitzungszimmer | 35.6 | | | | 35.6 | | |
| KUM E-3 | Büro / Sitzungszimmer | 31.1 | | | | 31.1 | | |
| KUM F-400 | Treppenhaus | | | 3.9 | | 3.9 | | |
| KUM E-1A | Estrich | | 30.8 | | 0.2 | 31 | | |
| KUM E-1B | Estrich | | 30.6 | | 0.2 | 30.8 | | |
| - | Terrasse | | | | | | 12.4 | |
| - | Steg | | | | | | | 11.5 |
| - | Vorplatz | | | | | | | 1.6 |
| Dachgeschoss | | 42.8 | | 2.7 | 0.1 | 45.6 | | |
| KUM F-1 | Büro / Sitzungszimmer | 42.8 | | | 0.1 | 42.9 | | |
| KUM F-400 | Treppenhaus | | | 2.7 | | 2.7 | | |





Künstlergasse 17



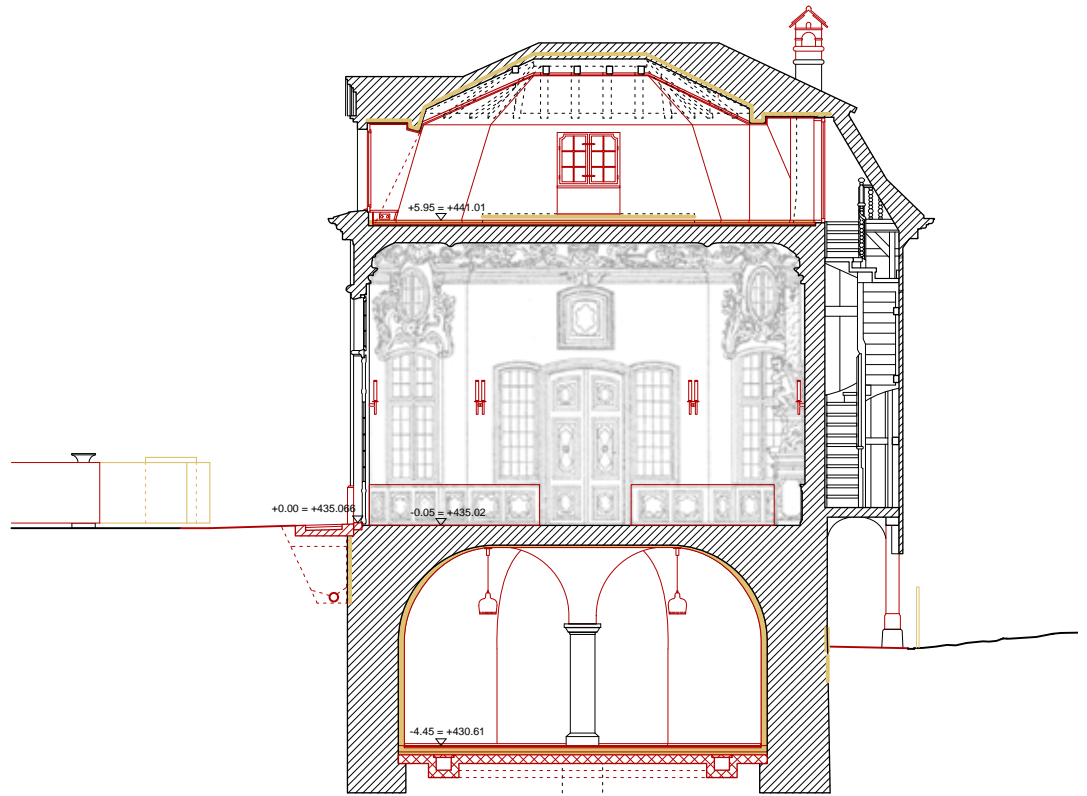


Grundriss Obergeschoss / Dachgeschoss

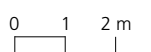


Oben: Fassade Süd
Links: Fassade West
Rechts: Fassade Flügel West UG

Bestand aussen



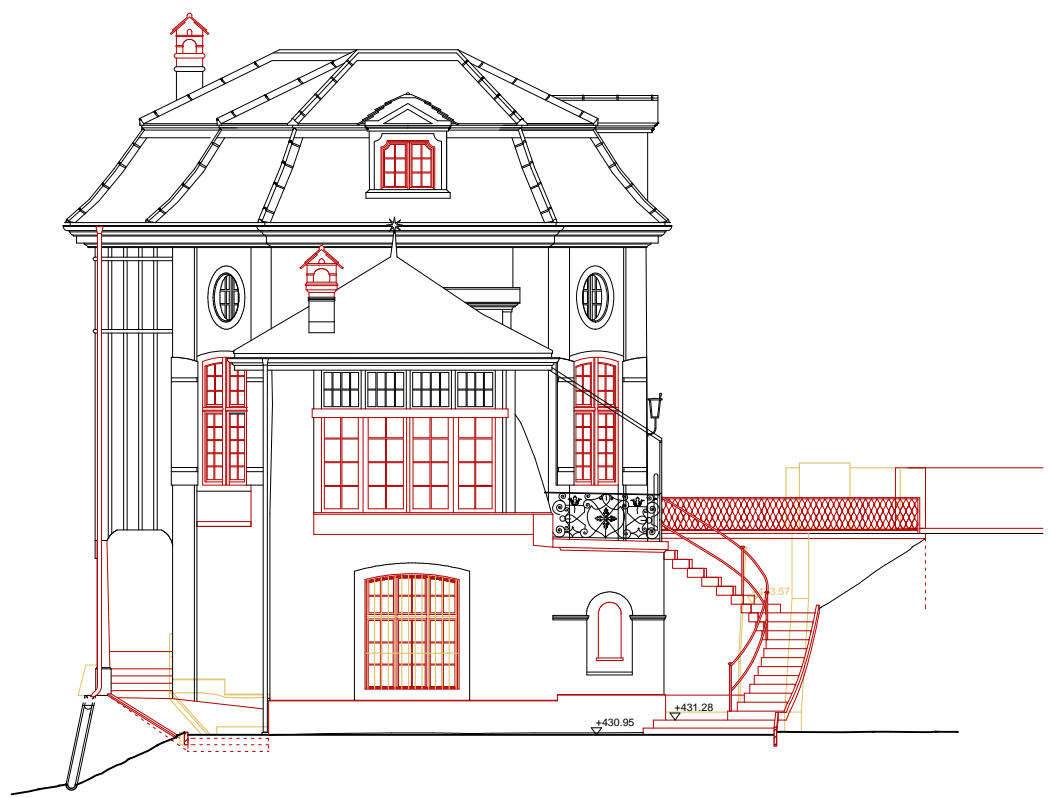
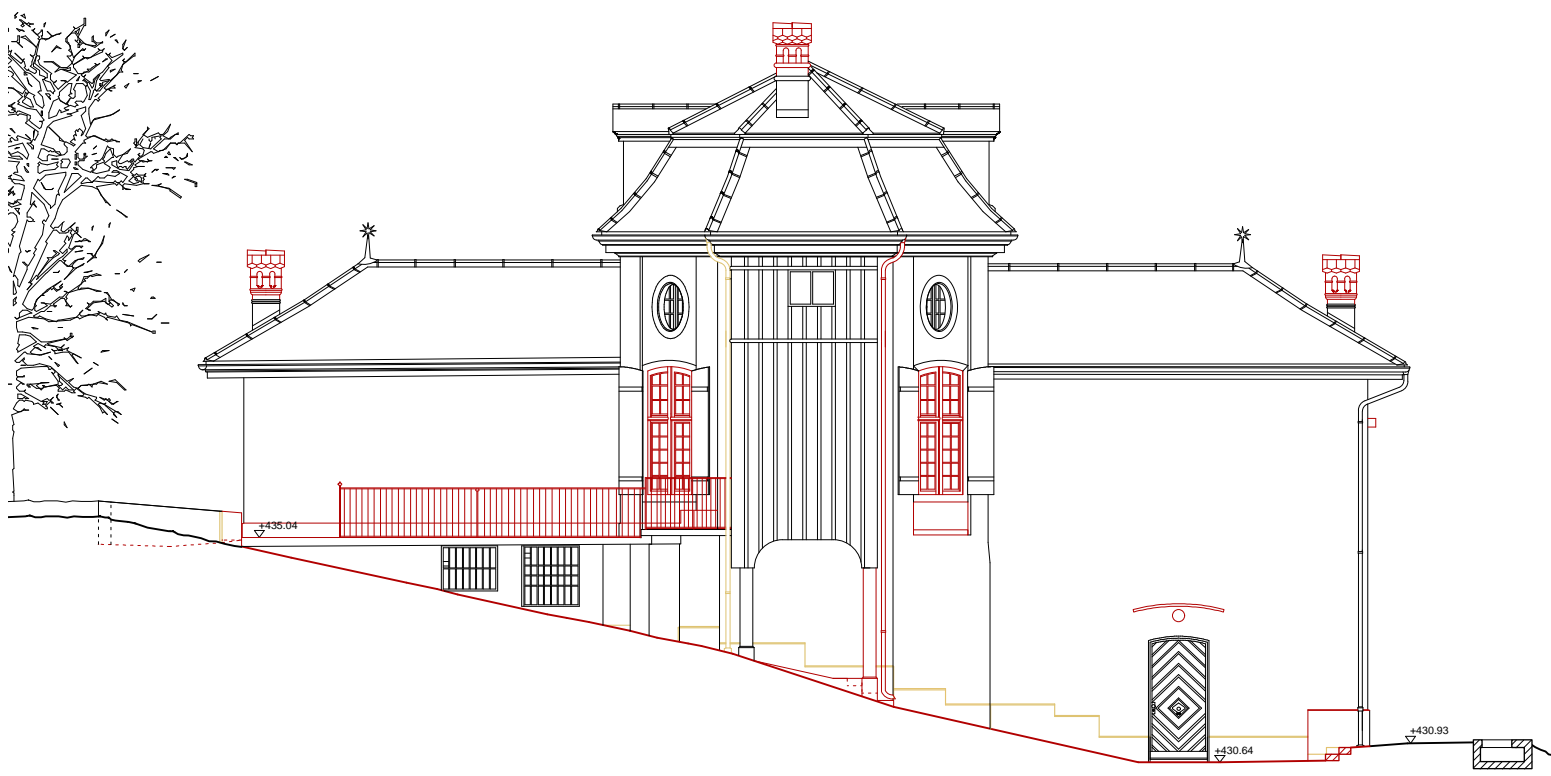
Schnitt/Fassade Ost



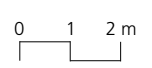


Mittelsaal Cheminée

Bestand Innen



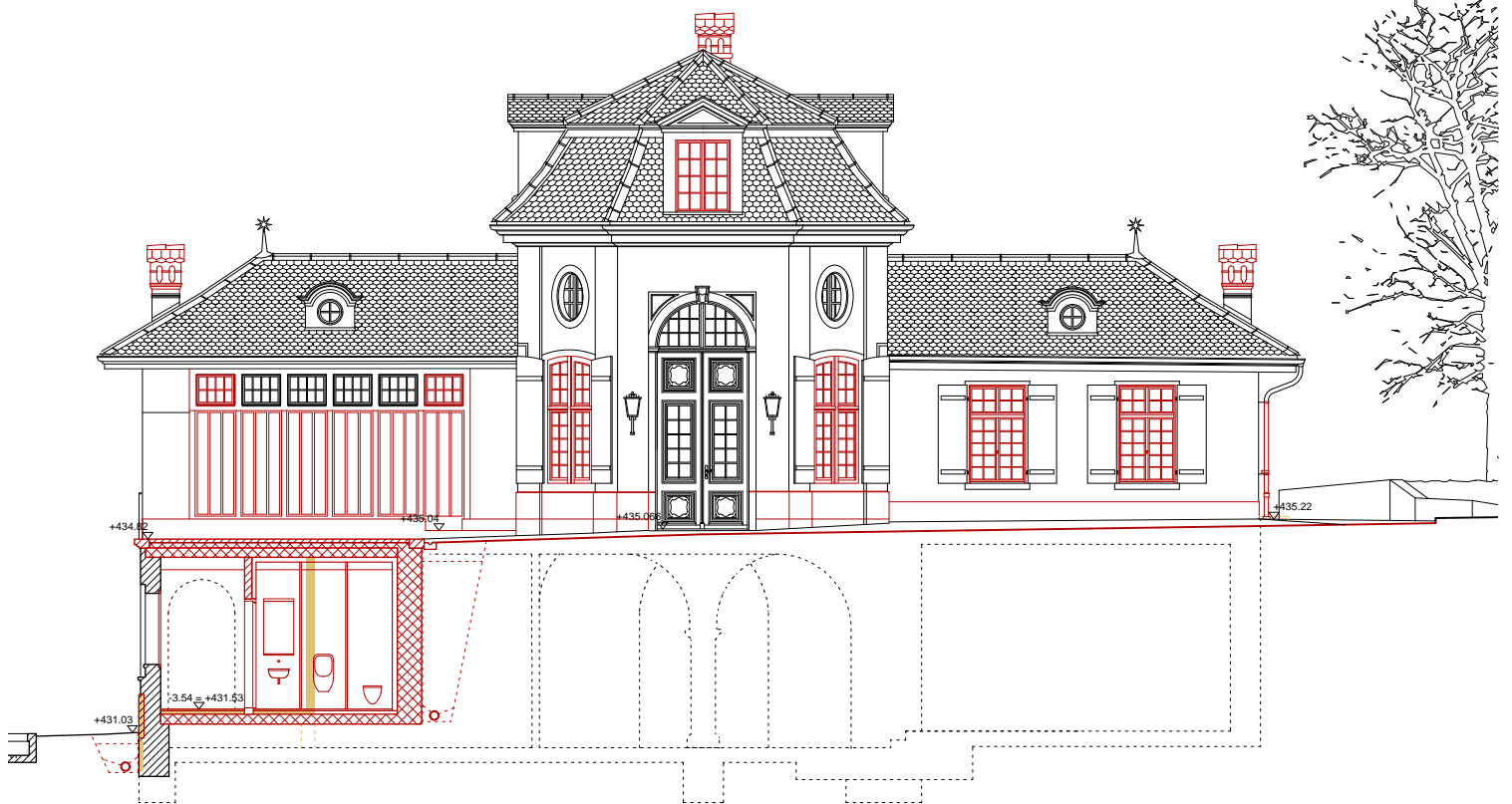
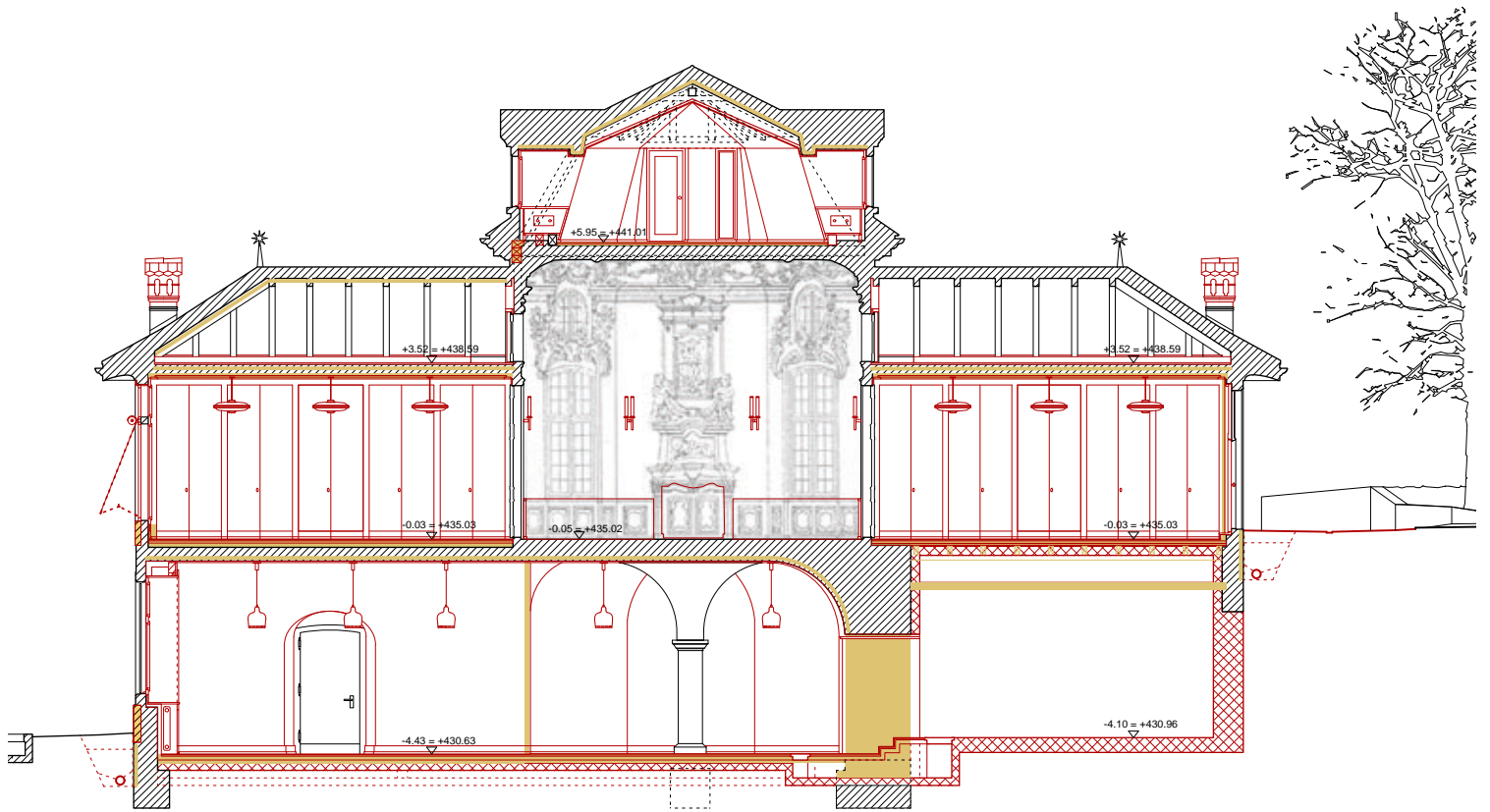
Fassade Nord / Fassade Ost





Mittelsaal Eingang

Bestand Innen



Schnitt / Fassade Süd

0 1 2 m



Oben: Dachgeschoss
Unten: Flügel West

Bestand Innen



Oben: UG Mittelsaal
Unten: UG Mittelsaal

Bestand Innen



Oben: Ausschnitt Deckenspiegel Mittelsaal
Unten: Hauseinführung

Restaurierungsbedarf



Oben links: Kamin eingebrochen
Oben rechts: Flügel West Feuchtigkeit/Putz
Unten links: Nordfassade Feuchtigkeit/Putz
Unten rechts: UG Feuchtigkeit/Putz innen

Instandsetzungsbedarf



Oben links: Sockel 2
Oben rechts: Pfosten Treppenhaus morsch
Unten links: Fenster
Unten rechts: Mansarde Schaden Balken

Baubeschrieb nach BKP

1 Vorbereitungsarbeiten

10 Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

101 Bestandsaufnahmen

- Ergänzende Gebäudeaufnahmen von einzelnen Räumen und Bauteilen
- Aufnahme von Höhenkoten in der Gartenanlage
- TV Untersuchung der Kanalisation
- Sondierungen und Zustandsanalysen
- Schadstoffgutachten/Gebäudecheck

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Abbrüche

- Aussentreppe und Stützmauer aus Sandstein abbrechen
- Terrassendecke mit gesamtem Aufbau abbrechen
- Bodenkonstruktion und Bodenplatte unter dem Hohlboden im Flügelraum Ost abbrechen
- Bodenkonstruktion im UG und im WC-Bereich abbrechen
- Stillgelegte Kanäle unter dem Hohlboden des Flügelraumes Ost abbrechen
- Diverse Boden- und Wandkonstruktionen im UG/EG/DG entfernen
- Diverse Sockelelemente, Stegüberzüge, Schächte und Podeste abbrechen
- Diverse Putzoberflächen im UG und EG abspitzen und bis auf die rohen Untergründe freilegen

113 Demontagen

- Rückbau von Einbauten und Oberflächenmaterialien auf allen Geschossen
- Diverse nichttragende Trennwände ausbauen und entsorgen
- Entfernen von Schalungen unter den Schindelunterdachebenen
- Wand- und Deckenverkleidungen im EG und DG demontieren
- ursprünglicher Deckenspiegel in den Flügelräumen freilegen
- Schränke und Einbauten demontieren
- Diverse Innen- und Aussentüren sowie Fenster ausbauen und entsorgen

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherung vorhandener Anlagen

- Lokale Massnahmen zur Verbesserung der Erdbbensicherheit

2 Gebäude

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

- Baustelleninstallation mit Baucontainer, Magazinen für Personal und Material, WC.
- Erstellen von Bauwänden, Abschrankung/ Zaun gegenüber Gebäuden und Wegen

211.1 Gerüste

- 4-seitiges Eingerüsten des Gebäudes mit Spenglerlauf
- Erstellen eines Notdaches über dem Mittelbau

211.3 Baumeisteraushub

- Aushub für Drainage
- Aushub und Grabarbeiten für die neuen Bodenplatten, Kanäle und die Kanalisation im UG
- Aushub für die Erweiterung der WC-Anlage, die Erneuerung von Treppe und Stützmauer und für den Technikraum im UG

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Instandstellung und Ergänzung der Kanalisation gemäss Auflagen des ERZ im und ausserhalb des Gebäudes, Reparaturen an der Grundstückssammelleitung
- Platzentwässerungen um das Gebäude

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Bodenplatten, Technikkanäle und Unterfangungen von bestehenden Fundamenten für den Technikraum im UG betonieren
- Boden- und Deckenplatten, sowie Wände mit Frostriegeln für die Erweiterung der WC-Anlage im UG betonieren
- Stützmauer und Fundamentunterbau für die neu Treppe betonieren

211.6 Maurerarbeiten

- Türdurchbrüche, ursprüngliche Fensteröffnungen, Wandschlitze und Aussparungen erstellen
- Diverse Durchbrüche, Schlitze und Kanäle zumauern, Sturzelemente über Durchbrüchen erstellen
- Ergänzungsarbeiten an diversen Bauteilen nach erfolgten Abbrucharbeiten
- Aussenwandaufbau und Oberflächen hinter Sockelelementen wieder herstellen
- Freigelegte Fundamentoberflächen reinigen, Mauerwerk konsolidieren und begradigen

- Erstellen der Entwässerungsleitungen um das Gebäude, mit Banketten, Sickerschichten und Wiederherstellungsarbeiten
- Ausrollungen zwischen den Sparren über den Aussenwänden instand stellen, Kamine sanieren

211.9 Dämmungen

- Innendämmung an Aussenwänden im UG zur Aufnahme von Putzen oder Keramikplatten.
- Feuchtigkeitsabdichtungen auf Bodenplatten im UG/EG mit Bitumenbahnen

214 Montagebau in Holz

214.1 Traggerippe

- Sanierung und Verstärkung der Balkenauflager, Überbrückungstragwerke und Verteilerschwellen an der Deckenkonstruktion über dem Mittelsaal
- Ersatz einzelner durchfeuchteter oder wurmstichiger Bretter, Pfosten, Balken und Sparren
- Ersatz von Pfosten und Riegelkonstruktionen an der Südfassade des Westflügels
- Unterkonstruktion für die Raumverkleidung und die Dämmung im Mansardenraum DG
- Neue Wärmedämmung zwischen den Balken über den Flügelräumen und im Mansardendach

214.4 Äussere Bekleidung, Gesimse, Treppen

- Bestehende Treppe EG-OG stabilisieren und richten
- Äussere Bekleidungen, Gesimse, Gewände und Holzwerk instandsetzen, teilweise ersetzen

216 Natur- und Kunststeinarbeiten

216.0 Natursteinarbeiten

- Neue Sockel- und Bodenplattenelemente aus Sandstein erstellen, teilweise Kronenelemente, Fensterbänke und Schwellen ersetzen
- Teilweise Ersatz von Sandsteingewänden und Ergänzungsarbeiten an best. Sandsteinelementen
- Reinigung und aufmodellieren an diversen Sandsteinelementen im UG/EG/DG
- Neue Treppenstufen für die Aussentreppe
- Erstellen von Podestplatten mit Rosten, teilweise Stellriemen ersetzen

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüre, Tore

221.0 Fenster aus Holz

- Reparaturen an den bestehenden Fenstern aus Holz (einfach verglast). Richten der Flügel, der Rahmen und Beschläge, Ersatz defekter Gläser
- Demontage und fachgerechte Entsorgung einzelner Fenster (asbesthaltige Kitte)
- Teilweise neue IV/EV-Fenster aus Holz mit Sprossen nach Vorbild
- Neue IV-Schrägverglasung aus Holz an der Südfassade des Westflügels

222 Spenglerarbeiten

- Diverse Anpassarbeiten an Dachaufbauten und an Wandanschlüssen
- Stilbrüche an den Spenglerarbeiten dem Stand des Erstellungsjahres des Bauwerks anpassen
- First- und Gratbleche an Giebel- und Mansardendach partiell demontieren auf Dichtheit überprüfen und Bleche wieder anbringen
- Zierelemente und Bekrönungen instandstellen und reparieren
- Einzelne Fallrohre reparieren, teilweise ersetzen

223 Blitzschutz

- Blitzschutzanlage ersetzen
- Fangleitungen ergänzen, Tiefenerder verlegen

224 Bedachungsarbeiten

224.0 Deckungen Steildächer

- Manuelle Reinigung der bestehenden Biberschwanzziegeleindeckung
- Ersatz diverser Ziegel durch alte, gebrauchte Biberschwanzziegel
- Neue Trauflüftungsziegel unter den Firstblechen verdeckt verlegen
- Ab- und Wiedereindecken der Biberschwanzziegel am Dachfuss und an seitlichen Wandanschlüssen

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

225.1 Fugendichtungen

- Erstellen aller notwendigen Fugendichtungen zwischen Bauteilen im Gebäude

226 Fassadenputze

- 226.1 Verputzarbeiten (äussere)
- Deckputz sorgfältig sandstrahlen, inkl. allen Abdeckungen und Entsorgung des anfallenden Materials
 - Entfernen der obersten Putzschicht mit sämtlichen Anstrichen bis auf den harten Anwurf
 - Risse und Schadstellen in der Putzschicht mit verlängertem Zementmörtel ergänzen
 - Gleichmässiges Auftragen einer eingefärbten Putzschlämme auf rein mineralischer Basis mit hydraulischem Kalk
 - Diverse Anschluss- und Ergänzungsarbeiten an Sockel und Gewände aus Sandstein

227 Äussere Oberflächenbehandlungen

- 227.1 Äussere Malerarbeiten
- Neuer mehrschichtiger Anstrich auf rein mineralischer Basis auf trockene Putzoberflächen und auf Vordachuntersichten auftragen
 - Sämtliche Anstriche auf bestehendem Holzwerk entfernen und neuen Ölfarbenanstrich auftragen (Aussentüren, Fenster, Stirnläden, Kännelleisten, Dachbruch Mansarde, Gauenbekerönungen, Treppenverschalung, Gewände, Fensterläden)
 - Oberflächen von metallenen Bauteilen bis auf tragfähigen Grund vollständig abschleifen
 - Rostschutz grundieren und mit Eisenglimmerfarbe streichen

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- Instandstellen der bestehenden Jalousieläden aus Holz an der Mittelhalle und am Ostflügel
- Neue textile Vertikal- und Ausstellmarkisen im DG und EG

23 Elektroanlagen

231 Anlage, Apparate Starkstrom

- 231.2 Schaltgerätekombinationen
- Neue Gebäude-Hauptverteilung
- 231.4 Notstromversorgungsanlage
- Neue Zentralbatterieanlage sowie Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung

232 Starkstrominstallationen

- 232.2 Erdungen
- Neue Fundament-Erder um das Gebäude und Potentialausgleichsleitungen
- 232.3 Installationssysteme
- Kabeltrassen im Technikraum UG
 - Verbindungsrohre für LWL-Erschliessung zum Hirschengraben 56, Rohrböcke zum DG
 - Bodenkanal im UG zur Erschliessung nach Hirschengraben 40

232.4 Haupt- und Steigleitungen

- Die Hauptleitungen ins Gebäude werden weiter verwendet.

232.5 Lichtinstallationen

- Sämtliche Lichtinstallationen auf allen Geschossen werden erneuert.
- Lichtregulierung im EG mit einfacher Dali/KNX Steuerung
- Erstellen der Notlichtinstallationen EI60 nach gültigen Vorschriften

232.6 Kraftinstallationen

- Erstellen von Revisionssteckdosen T25 im DG/EG/UG
- Anschlüsse für Küchengeräte in der Teeküche im EG

232.7 HLKS-Installationen

- Erstellen von Installationen für Heizungssteuerung und der Lüftungszentrale im Technikraum
-

233 Leuchten und Lampen

233.1 Lieferung von Leuchten und Lampen

- Neue Standardleuchten mit Metallarmaturen, Leuchtmittel LED und Leuchtstoff in: Treppenhäuser, WC- Räumen und Technikraum
- Neue Sonderleuchten mit Metallarmaturen und Aluminiumgehäusen, Leuchtmittel LED in: Mittelsaal EG, Sitzungszimmer EG, Sitzungszimmer und Mittelraum UG
- Neue Standardleuchten mit Metallarmaturen, Leuchtmittel LED im Aussenraum

233.2 Leuchten- und Lampeninstallationen

- Anschluss und Montage aller Leuchten

235 Schwachstrominstallationen

235.2 Brandmeldeanlagen

- Neue Brandmeldesensoren, Anschluss und IBS an die Zentrale im Gebäude Kü15

236 Schwachstrominstallationen

236.1 Kommunikationsinstallationen

- Umzug aller T+T Apparate mit allen KMS Mutationen
- Bestehender UKV-Verteiler im neuen Technikraum einrichten
- Umlegen der LWL-Leitung Hirschengraben 56 und Künstlergasse 15
- Erstellen aller UKV-Verbindungen im Gebäude, rund 50 Anschlüsse

236.2 Brandschutzinstallationen (Safety)

- Erstellen der neuen Brandmeldeinstallationen unter Einbezug der bestehenden Leitungen

236.3 Sicherheitsinstallationen

- Es sind keine elektrischen Türfreigaben und Türüberwachungen vorgesehen

- 237 Gebäudeautomation**
- GA-System für die HLE-Anlagen, Aufschaltung der Datenpunkte auf das GLS
- 238 Bauprovisorien**
- Handwerkerprovisorium auf den Geschossen
 - Provisorische Umlegung der bestehenden LWL-Leitungen und T+T Verbindungen zwischen Künstlergasse 15 und Hirschengraben 56
- 239 Übriges**
- Demontagen und Entsorgung des demonitierten Materials
 - Unabhängige Kontrolle der Installationen
- 24 Heizung- und Lüftungsanlagen**
- 241 Zulieferung Energieträger, Lagerung**
- Primärenergie erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz
 - Bestehende Fernwärmeleitungen werden für die neue Heizungsanlage weiterhin genutzt
- 242 Wärmeerzeugung (Fernwärme)**
- Demontage sämtlicher bestehender Anlagen
 - Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Plattenwärmetauscher im UG
- 243 Wärmeverteilung**
- Demontage der bestehenden Wärmeverteilung
 - Neue Wärmeverteilung ab Gebäudeeintritt
 - Neue Wärmeabgabe-Systeme: Heizkörper, Fussbodenheizung und spezielles TABS-System
 - Wärmeversorgung für die Lüftungsanlagen
- 244 Lüftungsanlagen**
- Einfache mechanische Lüftungsanlage mit WRG für Belüftung des UG
- 25 Sanitäranlagen**
- 251 Allgemeine Sanitärapparate**
- Neue Sanitärapparate und neue Wassererwärmung im UG
- 254 Sanitärleitungen**
- Lieferung und Montage der Kalt- und Warmwasserleitungen
 - Erneuerung der Entsorgungsleitungen respektive Schmutzwasserleitungen
- 255 Dämmung Sanitärinstallationen**
- Dämmung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- 256 Installationselemente**
- Lieferung und Montage der Vorwandelemente in Nasszelle UG (GIS-System)
- 258 Kücheneinrichtungen**
- Einbau der Teeküche in der Schrankfront EG
- 259 Demontagen, Entsorgungen und Bauprovisorien**
- Demontage und Entsorgung der alten Installationen
- 27 Ausbau**
- 271 Gipserarbeiten**
- 271.0 Verputzarbeiten (innere)
- Deckenputzfragmente in den Flügelräumen EG ergänzen, Wandputze in Kaltdachräumen ausbessern
 - Diverse Grundputze auf Basis von hydraulischem Kalk
 - An Gewölbewänden UG raumseitig rein mineralischer Wärmedämmputz auftragen
 - Diverse innere Wandoberflächen raumseitig verputzten auf Basis von Kalkputzen
 - Anbringen von Wärmedämmmatten auf Basis von Aerogel an inneren Oberflächen der Aussenwände im EG und in Brüstungsnischen der Mittelhalle
- 271.1 Spezielle Gipserarbeiten
- Akustikputzfelder an der Gewölbedecke des UG und in den Flügelräumen
- 272 Metallbauarbeiten**
- 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten
- Demontagen bestehender Gitterkonstruktionen
 - Instandstellen von Beschlägen an beweglichen Bauteilen, diverse Beschläge ersetzen und nachbauen
 - Instandstellen von bestehenden Geländern und Gittertüren
 - Ausbauen des Steggeländers, instandstellen und anpassen für Wiedereinbau
 - Restaurierungsarbeiten am Terrassengeländer (demontieren, zerlegen, rostschützen, rekonstruieren)
 - Erstellen eines Vordaches über dem Eingang UG, liefern von Schuhkratzen vor den Zugängen
 - Neues Treppengeländer, neues Gestänge für den Windfangvorhang EG, Absturzsicherung DG
- 273 Schreinerarbeiten**
- 273.0 Türen aus Holz
- Restaurieren und Instandstellen der bestehenden Aussentüren im UG/EG und der inneren Doppelflügeltüren im EG
 - Freilegen der Aussentüre im Flügelraum Ost und Rekonstruktionsarbeiten an derselben
 - Neue Blockrahmentüren EI30 im UG/DG

- 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.
- Neue, raumhohe und begehbare Schränke mit Einbauten für den Betrieb (Teeküche/Tablare/Tisch- und Stuhllager/Gerätschaften)
- 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten
- Neue Brüstungsverkleidungen für Heizkörper, Sims und Lambrien im UG
 - Simsabdeckungen, Leibungsverkleidungen und Kamindeckel nach Originalvorbild in EG-Räumen
 - Rekonstruktion der Brüstungsverkleidung im Mittelsaal EG und Anpassarbeiten an Bauteilen
 - Wandverkleidung als gestemmt Fries und perforierte Füllungselemente in den Flügelräumen EG
 - Raumverkleidung und Fensternischenauskleidung im DG
 - WC-Trennwände im UG
 - Textile Verkleidungen/Verdunkelungsvorrichtung in den Flügelräumen EG
 - Windfang-Schleuse beim Hauptzugang EG
- 274 Spezialverglasungen**
- Brandschutzverglasung E130 für das Fenster vor dem Steg beim Zugang zum DG
- 275 Schliessanlagen**
- Lieferung und Montage der mechanischen und elektromechanischen Zylinder
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge**
- 281.0 Unterlagsböden
- Neue Unterlagsböden im UG/EG, zur Aufnahme von Holzbohlen, Keramikplatten und Terrazzo (mit Trennlagen, Bodendämmungen und Dichtungsbahnen gegen aufsteigende Feuchtigkeit)
- 281.2 Bodenbeläge aus Textilien
- Neuer textiler Bodenbelag im DG aus Sisal/Kokos
- 281.4 Bodenbeläge aus Naturstein (Tonplatten)
- Bestehender Tonplattenboden in der Mittelhalle EG restaurieren, Fugen und Platten teilweise ersetzen
- 281.5 Bodenbeläge aus Kunststein
- Neuer Terrazzo-Belag, geschliffen, mehrfarbig, mit umlaufendem Friesband in den Flügelräumen EG
- 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten
- Neue Keramikplatten im WC aus Feinsteinzeug, unglasiert
 - Neue frostbeständige Klinkersteine auf der Terrasse EG in Trasszement verlegt
- 281.7 Bodenbeläge aus Holz
- Neue Langriemenbohlen im UG, Oberflächen geschliffen und geölt
- 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen**
- 282.4 Wandbekleidungen Plattenarbeiten
- Neue Keramikplatten in WC-Anlagen aus Feinsteinzeug, unglasiert
- 282.6 Wandbeläge aus Textilien oder dgl.
- Textilbespannungen in den Füllungen der Wandverkleidung und Schrankfronten der Flügelräume im EG zur Gewährleistung der Raumakustik
 - Mit Textil bespannte Paravent-Elemente zur Verbesserung der Raumakustik im Mittelsaal EG
- 284 Hafnerarbeiten**
- Instandsetzung der Kaminanlage, Klappenmechanismen der Nachströmöffnung instandstellen
 - Neue Auskleidung der Brennkammer mit Lohner Erzstein
 - Ersatz der Blechrahmung der Kaminfront mit Serpentinsteine
- 285 Innere Oberflächenbehandlungen**
- 285.1 Innere Malerarbeiten
- Vollständiges Entfernen von Anstrichen in der Mittelhalle
 - Neuer mehrschichtiger Anstrich auf rein mineralischer Basis auf Innenwänden und an Decken
 - Anstriche auf bestehendem Holzwerk entfernen und neue dreischichtige Ölfarbenanstriche auftragen
 - Anstriche auf neuen hölzernen Bauteilen auf Basis von dreischichtigen Ölfarben auftragen
 - Oberflächen von metallenen Bauteilen bis auf den tragfähigen Grund vollständig abschleifen,
 - Rostschutzgrundieren und mit Eisenglimmerfarbe streichen (Geländer, Steigleitungen)
 - Bodenfarbe im Technikraum UG auftragen
- 285.4 Restauratorische Massnahmen am Deckengemälde und an der Goldrahmung
- Entfernen der weissen Kalkschichten an den Wänden und Überfassungen an den Deckenhohlkehlen
 - Trockenreinigung der Skulpturen (Puten/Wolken)
 - Restauratorische Massnahmen am Kamin (Steinoberflächen/Skulpturen und Gemälde)
 - Budget Kunst am Bau
- 286 Bauaustrocknung**
- Budget für Bauaustrocknungsmassnahmen
- 287 Baureinigung**
- Zwischen- und Schlussreinigung aller Räume

- 29 Honorare**
- 291 Architekt**
- 292 Bauingenieur**
- 293 Elektroingenieur**
- 294 HLS Ingenieur**
- 296 Spezialisten**
 - 296.3 Bauphysik/Akustik
 - 296.5 Beratung durch den Landschaftsarchitekten
 - 269.9 Materialanalysen
 - 269.10 Restaurierungsanalysen
 - 296.11 Schadstoffgutachten
 - 296.12 Kunstlichtplanung
 - 296.13 Gutachten Dachzustand

- 3 Betriebseinrichtungen**
- 37 Ausbau**
- 379 Einbau behindertengerechtes WC**
 - Einbau des IV-WC in den Windfang des Gebäudes Künstlergasse 17

- 4 Umgebung**
- 42 Gartenanlagen**
- 421 Umgebung**
 - Instandstellen und Reinigung von Rinnen, Brunnen und Treppenwegen
 - Instandstellungsarbeiten an Belägen und Wiederherstellung von Rasenflächen/Belägen nach Grabarbeiten bis Bauvollendung
 - Grundstückstreifen entlang der Grenze zum Nachbarn säubern, Astwerk an Bäumen zurückschneiden
 - Efeu vom Treppenhaus entfernen, Kletterpflanzen an der West- und Südfassade entfernen
 - Neue Chaussierung für den erweiterten Gebäude-Vorplatz erstellen und mit Rundkies abstreuen
 - Ersatz von Beeten mit Einfassungen und Eisenhecken entlang der Gartenanlage
- 425 Pflästerungen**
 - Äussere Beläge am Gebäude teilweise zur Wiederverwendung ausbauen und reinigen
 - Erstellen von neuen Pflästerungen um das Gebäude mit geköpften Flusssteinen (teilweise aus dem Bestand)
 - Anpassarbeiten an bestehenden Wegen

- 5 Baunebenkosten**
- 51 Bewilligungen, Gebühren**
- 511 Bewilligung, Baugespann**
 - Baubewilligungsgebühren der Stadt Zürich
- 512 Anschlussgebühren**
 - Kanalisation, Elektrizität, Wasser, Medien
- 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation**
- 521 Muster Materialprüfungen**
 - Bemusterung einzelner Bauteile/Konstruktionen
- 522 Modelle**
 - Raummodelle zur Überprüfung der Bauteildimensionierung/Profile
- 524 Vervielfältigungen, Plankopien**
 - Plankopien, Vervielfältigungen etc. (rund 4 % der Honorare)
- 525 Dokumentation Bauwerk**
 - Broschüren
- 529 Fotos**
 - Fotografieren des Zustandes vor und nach Bauvollendung
- 53 Versicherungen**
- 531 Bauzeitversicherung**
 - Prämien während der Bauzeit, GVZ
- 56 Übrige Baunebenkosten**
- 566 Aufrichte, Einweihung**
 - Budget für Aufrichte/Einweihung

- 6 Reserve**
- 61 Feste Reserve**
 - Reserve ca 9% von BKP 2 und 4

- 9 Ausstattung**
- 90 Möbel**
- 901 Möblierung**
 - Büro- und Sitzungszimmermobiliar
- 93 Geräte, Apparate**
- 930 Audio- und Videoanlagen Künstlergasse 15**
 - Lieferung und Inbetriebnahme von 2 AV-Wagen mit Grossbildschirm, gemäss Angaben UNI ID MELS
- 931 Kommunikationssysteme**
 - Lieferung von 15 T+T Apparaten
 - Liefern und IBS der notwendigen Netzwerkschalter und WLAN AP

Kostenvoranschlag

Übersicht

| BKP-Nr. | Arbeitsgattung | KV-Betrag |
|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 0 | Grundstück | 2 200 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 223 000 |
| 2 | Gebäude | 4 061 000 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 45 000 |
| 4 | Umgebung | 81 000 |
| 5 | Baunebenkosten und Uebergangskonten | 116 800 |
| 6 | Reserve | 371 000 |
| Total Anlagekosten BKP 1-6 | | 4 900 000 |

| | | |
|---|-------------|---------|
| 9 | Ausstattung | 175 000 |
|---|-------------|---------|

| | | |
|---------------------------------|--|----------------|
| Total Anlagekosten BKP 9 | | 175 000 |
|---------------------------------|--|----------------|

KV-Stand: 4. November 2013 +/- 10 %, Teuerungsindex: 1. April 2013, 1060.9 Pt. (Basis 1939), Beträge inklusive 8,0 % MWSt. in Franken.

Gliederung nach BKP-Untergruppen

| BKP-Nr. | Arbeitsgattung | 3-stellig | 1-,2-stellig |
|-----------|--|-----------|------------------|
| 0 | Grundstück | | 2 200 |
| 05 | Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grundstück) | | 2 200 |
| 052 | Kanalisationsleitungen | 2 200 | |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | | 223 000 |
| 10 | Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen | | 31 000 |
| 100 | Uebergangsposition | 14 500 | |
| 101 | Bestandesaufnahmen | 10 000 | |
| 102 | Baugrunduntersuchungen | 5 000 | |
| 104 | Untersuchungen Hafner | 1 500 | |
| 11 | Räumungen, Terrainvorbereitungen | | 190 000 |
| 112 | Abbrüche | 190 000 | |
| 12 | Sicherungen, Provisorien | | 2 000 |
| 121 | Sicherung vorhandener Anlagen | 2 000 | |
| 2 | Gebäude | | 4 061 000 |
| 21 | Rohbau 1 | | 874 500 |
| 211 | Baumeisterarbeiten | 606 000 | |
| 214 | Montagebau in Holz | 98 500 | |
| 216 | Natur- und Kunststeinarbeiten | 170 000 | |
| 22 | Rohbau 2 | | 429 500 |
| 221 | Fenster, Aussentüren, Tore | 242 000 | |
| 222 | Spenglerarbeiten | 13 000 | |
| 223 | Blitzschutz | 6 500 | |
| 224 | Bedachungsarbeiten | 40 000 | |
| 225 | Spezielle Dichtungen und Dämmungen | 2 000 | |
| 226 | Fassadenputze | 50 000 | |
| 227 | Aeussere Oberflächenbehandlungen | 59 000 | |
| 228 | Aeussere Abschlüsse, Sonnenschutz | 17 000 | |
| 23 | Elektroanlagen | | 378 500 |
| 231 | Apparate Starkstrom | 27 000 | |
| 232 | Starkstrominstallationen | 75 000 | |
| 233 | Leuchten und Lampen | 135 000 | |
| 235 | Apparate Schwachstrom | 16 000 | |
| 236 | Schwachstrominstallationen | 30 000 | |
| 237 | Gebäudeautomation | 64 500 | |
| 238 | Bauprovisorien | 23 000 | |
| 239 | Uebriges | 8 000 | |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen | | 93 000 |
| 242 | Wärmeverteilung | 73 000 | |
| 244 | Lüftungsanlagen | 20 000 | |
| 25 | Sanitäranlagen | | 40 000 |
| 250 | Sanitärinstalationen | 40 000 | |
| 27 | Ausbau 1 | | 708 000 |
| 271 | Gipserarbeiten | 208 000 | |
| 272 | Metallbauarbeiten | 125 000 | |
| 273 | Schreinerarbeiten | 357 000 | |
| 274 | Brandschutzverglasungen | 8 000 | |
| 275 | Schliessanlagen | 10 000 | |

| BKP-Nr. | Arbeitsgattung | 3-stellig | 1-,2-stellig |
|-----------------------------------|---|-----------|------------------|
| 28 | Ausbau 2 | | 491 000 |
| 281 | Bodenbeläge | 109 800 | |
| 282 | Wandbeläge, Wandbekleidungen | 79 500 | |
| 284 | Hafnerarbeiten | 13 200 | |
| 285 | Innere Oberflächenbehandlungen | 263 500 | |
| 286 | Bauaustrocknung | 10 000 | |
| 287 | Baureinigung | 15 000 | |
| 29 | Honorare | | 1 046 500 |
| 291 | Architekt | 730 000 | |
| 292 | Bauingenieur | 53 000 | |
| 293 | Elektroingenieur | 69 000 | |
| 294 | Heizung-, Lüftung.-Sanitär und MSRL-Ingenieur | 67 500 | |
| 296 | Spezialisten | 127 000 | |
| 3 | Betriebseinrichtungen | | 45 000 |
| 37 | Ausbau 1 | | 45 000 |
| 379 | Einbau behindertengerechtes WC Nebengebäude | 45 000 | |
| 4 | Umgebung | | 81 000 |
| 42 | Gartenanlagen | | 81 000 |
| 421 | Gärtnerarbeiten | 46 000 | |
| 425 | Pflästerungen | 35 000 | |
| 5 | Baunebenkosten und Uebergangskonten | | 1 168 800 |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | | 40 000 |
| 511 | Bewilligungen, Baugespann (Gebühren) | 25 000 | |
| 512 | Anschlussgebühren | 15 000 | |
| 52 | Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation | | 64 300 |
| 521 | Muster, Materialprüfungen | 10 000 | |
| 522 | Modelle | 5 000 | |
| 524 | Vervielfältigungen, Plankopien | 40 300 | |
| 525 | Dokumentation | 6 000 | |
| 529 | Fotos | 3 000 | |
| 53 | Versicherungen | | 4 000 |
| 531 | Bauzeitversicherungen | 4 000 | |
| 56 | Uebrige Baunebenkosten | | 8 500 |
| 566 | Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung | 5 000 | |
| 568 | Baureklame | 3 500 | |
| 6 | Reserve | | 371 000 |
| 61 | Reserven BKP 2 und 4 mit Honoraren ca. 9 % | | 371 000 |
| Total Anlagekosten BKP 1–6 | | | 4 900 000 |

| BKP-Nr. | Arbeitsgattung | 3-stellig | 1-,2-stellig |
|---------------------------------|-------------------------|-----------|----------------|
| 9 | Ausstattung | | 175 000 |
| 90 | Möbel | | 96 000 |
| 93 | Geräte, Apparate | | 79 000 |
| 930 | Audio- und Videoanlagen | 30 000 | |
| 931 | Kommunikationssysteme | 45 000 | |
| 949 | Beschilderung | 4 000 | |
| Total Anlagekosten BKP 9 | | | 175 000 |

Projekt-Kurzinformation



Universität Zürich, KUM, Pavillon «Stockargut» Instandsetzung und Erneuerung

Standort

Künstlergasse 15A, 8001 Zürich

Gesamtleiter/in

Nik biedermaier architekt, 8032 Zürich

Termine

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Planungsbeginn | Juli 2012 |
| Genehmigung Objektkredit (Soll) | Februar 2014 |
| Baubeginn (Soll) | Mai 2014 |
| Fertigstellung/Bezug (Soll) | Mai 2015 |

Kennzahlen

Flächen und Volumenkenzahlen

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----|
| Nutzfläche/Geschossfläche | % | 69 |
| Verkehrsfläche/Hauptnutzfläche | % | 3 |
| Gebäudehülle/Gebäudevolumen | m ² /m ³ | |

Kostenkennzahlen

Ausgangswerte

| | | |
|--------------------|--------------------|--------|
| BKP 2+3/HNF | CHF/m ² | 18 249 |
| BKP 2+3/GF | CHF/m ² | 9 776 |
| BKP 2+3/GV SIA 416 | CHF/m ³ | 2 530 |
| BKP 1–9/GV SIA 416 | CHF/m ³ | 3 126 |

Projekt

Universität Zürich, KUM, Pavillon «Stockargut»
Instandsetzung und Erneuerung

Kategorie

Bildung

Projektkurzbeschreibung

Das Stockargut gehört zu den frühen stadtnahen Landsitzen in Zürich, die neben Obstgarten und Rebberg über einen mit speziellem Aufwand gestalteten Ziergarten verfügten. Um 1740 ist die Gartenanlage mit einem Gartenpavillon ergänzt worden, der als Orangerie und sommerlicher Festsaal diente. Das barocke Orangerie-Gebäude mit dem phantastisch gestalteten, achteckigen Mittelsaal ist auf dem Gebiet des Kantons Zürich typologisch und baukünstlerisch einmalig. Der Gartenpavillon ist vor mehr als 30 Jahren letztmals saniert worden. Die Gebäudesubstanz und der aufwändige Bauschmuck benötigen im Sinne der langfristigen Erhaltung dringend eine grundlegende Instandstellung.

Nutzungsbeschreibung

Die instand gestellten Räumlichkeiten werden als Besprechungsplattform zur Ergänzung des Rektorates an der Künstlergasse 15 genutzt. Im Unter- und Dachgeschoss besteht zusätzlich die Möglichkeit, periodisch benötigte Arbeitsplätze einzurichten.

Architektur

Für die beabsichtigte polyvalente Nutzung werden möglichst grosse, flexibel und unabhängig voneinander nutzbare Räume im Pavillon eingerichtet, und betrieblich benötigter Stauraum geschaffen. Dies geschieht im respektvollem Umgang mit der historisch wertvollen Bausubstanz und im Einklang mit dem Schutzzumfang des Gebäudes.

Im Wesentlichen werden die Oberflächen und Sockelelemente der gesamten Gebäudehülle saniert, das Sockelbauwerk mit Hilfe von Drainageleitungen entfeuchtet, und die Entwässerung der Beläge um den Pavillon verbessert. Im Innenraum konzentrieren sich komplexe Restaurierungsarbeiten auf die achteckige Mittelhalle mit dem barocken Deckengemälde und den reichen Stuckapplikationen an Decke und Wänden. Neue Auskleidungen der angrenzenden Räumlichkeiten ordnen sich der Vorgabe dieses Vorbildraumes unter.

Statik

Die Raumanordnung respektiert die Typologie der Tragstruktur des Pavillons. Deshalb ist die Grundstruktur der tragenden Elemente deckungsgleich und bleibt vollständig bestehen. Sie wird durch gezielte Massnahmen an den Holzbalkendecken zwecks Erreichung einer verbesserten Erdbebensicherheit verstärkt. Morsche und wurmstichige Holzbauteile des Dachtragwerkes werden ersetzt oder verstärkt. Im Untergeschoss wird eine neue Bodenplatte mit integrierten Technikanälen erstellt und Unterfangungen der Fundamente unter dem Ostflügel für einen Technikraum ausgeführt. Auch Stahlträgerdecken mit Korrosionsmerkmalen im Erdgeschoss werden durch Betondecken ersetzt. Aussen wird die schiefe Stützmauer am Vorplatz erneuert, und im Zusammenhang mit der Terrassensanierung die WC-Anlage erweitert.

Haustechnik

Die gebäudetechnischen Anlagen und Installationen müssen gesamthaft erneuert werden. Stark- und Schwachstromanlagen werden ersetzt, und den heutigen Normen angepasst. Zusammen mit den Drainagearbeiten werden neue Fundamente der eingelegt. Heizungs- und Sanitäranlagen werden komplett erneuert. Ab dem Gebäudeeintritt der Fernwärme wird die gesamte Wärmeverteilung im Gebäude neu geführt. Als Verbesserung der Behaglichkeit – vor allem in der Mittelhalle – werden zusätzlich zu den Heizkörpern für die beheizten Räume Fussbodenheizungen vorgesehen. Im Untergeschoss werden die Räume mit einer einfachen Lüftungsanlage versorgt, um den Luftwechsel der vorgesehenen Belegung zu gewährleisten und um Restfeuchte in den Räumen wegzuführen. WC-Räume werden über Fenster belüftet.

Ökologie / Energetische Massnahmen

Im Zuge der Instandsetzung werden auch die Räume im Pavillon unter Berücksichtigung der Bedeutung des Denkmals energetisch optimiert. Die behördlichen Vorschriften müssen nicht eingehalten werden. Trotzdem ist mit den getroffenen Massnahmen eine Reduktion des Heizenergiebedarfs um rund 50% zu erwarten. Erreicht wird dies durch den gezielten Einsatz von hochleistungsfähigen Dämmmaterialien an inneren Oberflächen, in Heizkörpernischen und durch den teilweisen Ersatz von Fenstern. Zusätzlich werden Boden- und Decken sowie Dachräume innerhalb von bestehenden Konstruktionen gedämmt.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Grundstück | m² |
| bearbeitete Umgebungsfläche, BUF | – |

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Gebäudevolumen | nach SIA 416 GV |
|-----------------------|-----------------|

| | | | |
|--------------------------------|-----|----------------------|-----|
| Flächendaten SIA D 0165 | | m² | |
| Geschossfläche | GF | 420 | 100 |
| Hauptnutzfläche | HNF | 225 | 53 |
| Nebennutzfläche | NNF | 67 | 16 |
| Verkehrsfläche | VF | 7 | 2 |
| Funktionsfläche | FF | 25 | 6 |
| Konstruktionsfläche (Rest) | KF | 98 | 23 |

Ausgangswerte/Indexstand

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Baukostenindex ZH (Basis 1988) | per 2013-04 |
| Baupreisindex CH (Basis 1998) | per 2013-04 |

| | | | |
|-----------------------|-------|------------|-----|
| Kostendaten | | CHF | |
| Grundstück | BKP 0 | 2 200 | 0 |
| Baukosten (BKP 1–9) | BauK | 5 075 000 | 100 |
| Vorbereitungsarbeiten | BKP 1 | 223 000 | 4 |
| Gebäude | BKP 2 | 4 061 000 | 80 |
| Betriebseinrichtungen | BKP 3 | 45 000 | 1 |
| Umgebung | BKP 4 | 81 000 | 2 |
| Baunebenkosten | BKP 5 | 116 800 | 2 |
| Reserve | BKP 6 | 371 000 | 7 |
| Ausstattung | BKP 9 | 175 000 | 3 |

Energiedaten SIA 380/1

| | | | |
|---------------------------|--------|-------------------|---|
| Energiekennzahl | E | MJ/m ² | – |
| Energiebezugsfläche (EBF) | AE | m ² | – |
| Gebäudehüllzahl | Ath/AE | | – |



Projektorganisation

Eigentümer

Staat Zürich

Eigentümerversretung

Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt
Abteilung Steuerung und Portfoliomanagement
8090 Zürich
Alain Siegenthaler, Portfoliomanager

Bauherr

Bildungsdirektion
Finanzen
8090 Zürich
Renzo Andreani

Bauherrenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich
Hochbauamt
Baubereich 2
8090 Zürich
Sonja Kaplan, Projektleiterin
Paolo Larocca, Fachprojektleiter

Nutzer

Universität Zürich
Abteilung Bauten und Investitionen
8033 Zürich
Kurt Scherbaum

Denkmalpflege

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Archäologie und Denkmalpflege
8600 Dübendorf
Roger Strub

Architekt / Gesamtleitung

Nik biedermann architekt
8032 Zürich
Nik Biedermann
NikiTselika

Bauleitung

Sarcelle AG
8134 Adliswil
Oskar Berger

Fachplanung

Synaxis AG Zürich (Statik)
Bauingenieure SIA/usic
8050 Zürich
Lilian Frischknecht

Schmidiger + Rosasco AG (Elektroplanung)
Ingenieure für Eektroplanung
8050 Zürich
Markus Bissig

ahochn (HLKS-Planung, HT-Koordination)
Interdisziplinäre Ingenieure
8600 Dübendorf
Markus Spörri

Bauphysik Meier AG (Bauphysik)
8108 Dällikon
Peter Gossweiler

BWS Labor AG
8408 Winterthur
Bernhard Nydegger

Ars Artis AG
8700 Küsnacht
Christian Marty

