

# Klosterinsel Rheinau Neunutzung

Teilprojekt Schweizer Musikinsel Rheinau  
Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag





Klosterinsel Rheinau

Neunutzung

Teilprojekt Schweizer Musikinsel Rheinau

Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag

## Impressum

### Inhalt:

Karl-Heinz Eberle  
Hochbauamt Kanton Zürich  
Baubereich 3

Sebastian Dellinger, Carolin Mayer  
Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH  
D-86926 Greifenberg

### Fotografie:

Sebastian Dellinger, Carolin Mayer  
Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH  
D-86926 Greifenberg

### Gestaltung, Layout:

Sebastian Dellinger, Carolin Mayer  
Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH  
D-86926 Greifenberg

Sascha Schurtenberger  
Hochbauamt Kanton Zürich  
Stab

### Druck:

Speich Copy Print AG, Zürich

### Auflage:

150 Exemplare

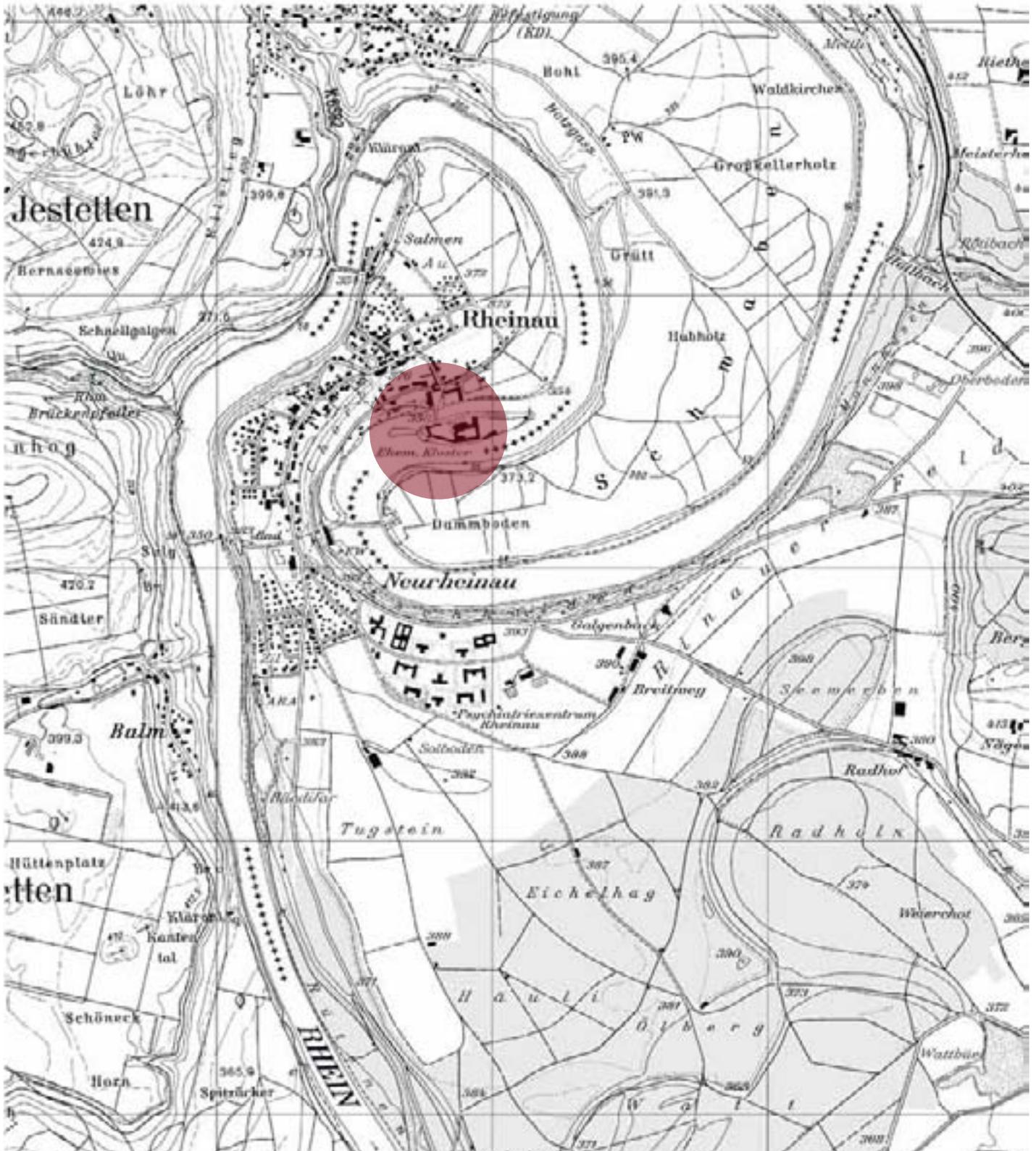
### Herausgeberin:

©2011 Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt

# Inhalt

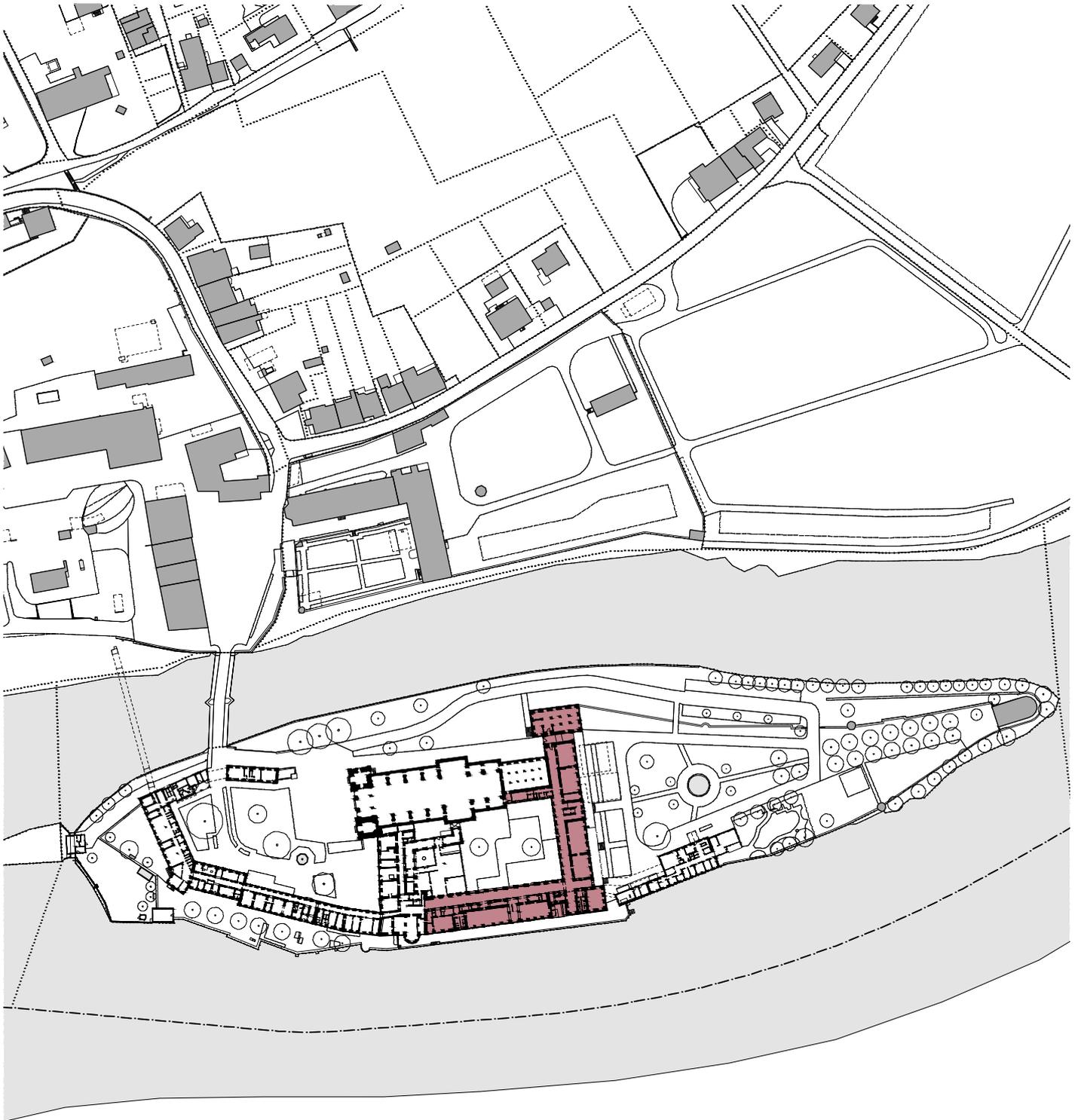
<b>Übersicht</b>	<b>4</b>
<b>Situation</b>	<b>5</b>
<b>Bauaufgabe / Konzept / Lösung</b>	<b>6</b>
<b>Pläne</b>	<b>10</b>
<b>Raumprogramm</b>	<b>18</b>
<b>Flächenzusammenstellung</b>	<b>22</b>
<b>Baubeschrieb nach BKP</b>	<b>24</b>
<b>Kostenvoranschlag</b>	<b>28</b>
<b>Projekt-Kurzinformation</b>	<b>30</b>
<b>Projektorganisation</b>	<b>32</b>

# Übersicht

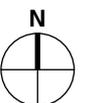


Übersichtsplan M 1:20000

# Situation



 Teilprojekt Schweizer Musikinsel Rheinau



# Baufaufgabe/Konzept/Lösung

## Ausgangslage

Im Jahre 2000 wurde der Psychiatriebetrieb in den Gebäuden der Klosterinsel Rheinau eingestellt. Seit her steht dieses Zürcher Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung leer. Verschiedene Vorschläge für eine neue Nutzung der weitläufigen und weitgehend geschützten Bauten wurden nicht weiterverfolgt, weil die Finanzierung der jeweiligen Betriebe nicht gewährleistet war. Erst mit dem Engagement der Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau (SMR) im Frühjahr 2009 änderte sich die Situation. Die Stiftung mietet vom Kanton langfristig sechs der insgesamt dreizehn Gebäudeteile und richtet darin ein Musik-Probezentrum ein, das unter ihrer Leitung betrieben wird. Die Stiftung wird mit 20 Mio. CHF ausgestattet, so dass die Einrichtung des Probezentrums und die Übernahme der Betriebsdefizite vorerst gesichert sind.

In Absprache mit der Stiftung SMR als Ankermieter wurde von der Baudirektion ein Nutzungsmix für die gesamte Liegenschaft erarbeitet. So sollen weitere Gebäudeteile durch die Kantonalen Hauswirtschaftskurse belegt werden. Auf längere Sicht sind ferner ein Museum in den wertvollen Abt-Gemächern sowie eine Sommer-Gastronomie geplant. Die anfänglich vorgesehenen Synergien zwischen den Nutzern erwiesen sich jedoch aufgrund der Komplexität des Projektes als nicht realisierbar. Wegen der klaren Trennung der verschiedenen Nutzungen und der geringen Eingriffstiefe kann das Projekt des Musik-Probezentrums zu einem früheren Zeitpunkt realisiert werden. Das Teilprojekt SMR wird deshalb als eigenständige Vorlage vorgezogen. Damit muss zum einen der mit der Stiftung vereinbarte Eröffnungstermin nur geringfügig verschoben werden. Zum anderen dient das SMR-Projekt auch als «Pilot» für die umfassende und komplexe Renovation der übrigen Klosteranlage.

Die neue Nutzung SMR wird mit möglichst geringfügigen Eingriffen in die bestehende Bausubstanz integriert. Die Krankenzimmer bzw. vormaligen Klosterzellen werden in Gästezimmer umgewandelt, aus den verschiedenen Sälen und denkmalpflegerisch wertvollen Zimmern werden Proberäume. Beim Projekt SMR handelt es sich im Wesentlichen um eine haustechnische Erneuerung und Ergänzung in den Bereichen Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektroanlagen. Gleichzeitig werden die Bauten den gesetzlichen Vorschriften der Feuer- und Baupolizei sowie den Vorgaben der Behindertenkonferenz angepasst.

## Ort und Baugeschichte

Die Klosterinsel Rheinau liegt eingebettet in der Doppelschleife des Rheins und wird über eine Brücke vom Klosterplatz erschlossen.

Die Baugeschichte der Klosterinsel geht zurück bis ins Jahr 778. Die noch erhaltenen Gebäude des ehemaligen Klosters stammen aber zum grössten Teil aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Die barocke Grundstruktur der Gebäude ist in den Konventflügeln weitgehend erhalten und erkennbar. Die teils stuckierten Gewölbedecken, die aufwändig gestalteten Holzdecken in den Haupträumen, die grosszügigen Treppenhäuser, die Zellen-Strukturen in den Obergeschossen und nicht zuletzt der Kreuzgang mit den Gewölben erzeugen auch heute ein eindrückliches klösterliches Ambiente.

Nach der Aufhebung des Klosters bezog im Jahr 1867 die Psychiatrische Klinik des Kantons die Klosterinsel.

Die Klostergebäude wurden der neuen Nutzung angepasst, und anstelle der St. Felix- und Regula-Kirche sowie einiger Ökonomiegebäuden wurde durch J. K. Wolff ein neuer Klinikbau errichtet. Im 20. Jahrhundert wurden verschiedene neue Gebäude errichtet und teilweise wieder entfernt. Im Kreuzgarten wurde ein grösserer Zweckbau (UG und EG) für die Klinikküche erstellt.

Die originale Bausubstanz der ehemaligen Klausur besteht aus Bruchsteinmauerwerk und Fachwerkwänden; die Neu- und Umbauten der Klinikzeit wurden in Ziegel oder Beton realisiert.

Die heutige Erscheinung der Innenräume ist von der letzten grossen Umbauphase 1979-1983 geprägt. Die meisten Böden und Decken der Obergeschosse stammen aus dieser Zeit. Zudem sind nun viele bauzeitliche Decken- und Wandoberflächen der ehemaligen Klostergebäude hinter Gipskartonplatten oder neuen Verputzen verborgen. Die Fenster sind in den 1960er- bis 1980er-Jahren zum grössten Teil ersetzt worden.

Nicht von der Neunutzung oder irgendwelchen baulichen Massnahmen betroffen sind das Pförtnerhaus, die Klosterkirche, die Spitzkirche am östlichen Ende der Insel und das «Haus der Stille», das von den Schwestern der spirituellen Weggemeinschaft Kloster Maria die Reine bewohnt wird.

## Denkmalpflege

Die ehemaligen Kloster- und Klinikgebäude der Klosterinsel Rheinau sind als Kulturobjekt von höchster Einstufung im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Gemäss §204 des Planungs- und Baugesetzes ist der Kanton Zürich als Bauherrschaft zu besonderer Rücksicht im Umgang mit den bestehenden Gebäuden verpflichtet. In den Untersuchungsberichten der kantonalen Denkmalpflege wird die Bausubstanz der Klosterinsel Rheinau differenziert bewertet.

Alle Massnahmen zu Instandhaltung, Erneuerung und Ergänzung erfolgen nach denkmalpflegerischen Grundsätzen und werden der Würde und Geschichte des Ortes gerecht. Zu dieser Geschichte gehört auch die Psychiatrische Klinik und die von ihr seit Mitte des 19. Jahrhunderts vorgenommenen Eingriffe. Aus denkmalpflegerischen, aber auch aus ökonomischen Gründen gilt der Grundsatz, dass sich die Nutzung der Baustruktur anzupassen hat. Alle baulichen Massnahmen werden in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege geplant und ausgeführt.



Historischer Stich Klosterinsel Rheinau um 1790, Johann Jacob Aschmann (1747 - 1809)

## Bauliches Konzept

Die Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau nutzt den Bereich der ehemaligen Klausur, d.h. den Süd- und Ostflügel des Konvents.

Das in sich abgeschlossene Probezentrum orientiert sich um den eingeschlossenen Kreuzgarten und erhält so die notwendige Ruhe und Intimität. Die Klinikküche im Kreuzgarten wird abgebrochen, und die Fassade rekonstruiert. Die Kreuzgangzone südlich der Sakristei wird von den Einbauten aus der Klinikzeit befreit. Auf diese Weise wird der Blick auf den Kreuzgarten geöffnet, und der Kreuzgang kann wieder seine Gesamtwirkung entfalten. Die räumliche Großzügigkeit des ehemaligen Klosters wird so bewahrt und die Rationalität des Grundrisses sogar wieder verdeutlicht.

Die neue Nutzung ordnet sich in die bestehende Gebäudestruktur und zum Teil sogar in die frühere Funktion der Räume ein. Die Gästezimmer werden fast gänzlich in die bestehende Raumstruktur der ehemaligen Klinik-Zimmer integriert. Alle Zimmer werden mit einer eigenen Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo) ausgestattet. Diese Nasszellen-Module werden den unterschiedlichen Raumproportionen und insbesondere den verschiedenen Türpositionen im Baubestand angepasst.

Die alten Klostersäle bzw. die Aufenthaltsräume der Klinik werden hauptsächlich als Proberäume benützt. Die Bausubstanz dieser Räume, insbesondere die Stuck-besetzten Gewölbedecken und Holzkassettendecken, wird nicht angetastet. Ein neues Beleuchtungskonzept verbindet die grosszügigen Gangzonen aller Geschosse.

Insgesamt beschränken sich die baulichen Eingriffe auf das notwendige Minimum. Die Umbauten der 1980er-Jahre einschliesslich zahlreicher Oberflächen werden belassen.

Der Zustand baugeschichtlich und denkmalpflegerisch bedeutender Elemente wird gesichert, aber es findet keine bauhistorische Restaurierung statt. Die neuen Zwischenwände werden aus ökonomischen Gründen als Leichtbauwände realisiert.

Die bestehenden Fenster werden soweit nötig saniert. Der Boden im Kreuzgang wird belassen, ebenso die bestehenden Holzböden der Korridore und der Proberäume, die abgeschliffen und geölt werden. Die Bodenbeläge der Gästezimmer werden erneuert.

## Organisation

Das Probezentrum Schweizer Musikinsel Rheinau ist ein nichtkommerzieller Hotelbetrieb mit 16 unterschiedlichen Proberäumen. Als Eingang, Rezeption, Lobby und Aufenthaltsraum dient das Kopfgebäude des Ostflügels (Gebäude 13) im Norden der Anlage, das von der Zugangsbrücke auf die Insel gut sichtbar ist. Die ehemalige Durchfahrt dient auch als überdachte Anlieferung für Musikinstrumente. Die Rezeption wird aus betrieblichen Gründen mit der im 1. Obergeschoss liegenden Lounge über eine neue Wendeltreppe verbunden.

Über den Kreuzgang im Erdgeschoss erreicht man die meisten Proberäume, Service-Räume sowie den Speisesaal, der im historischen Refektorium untergebracht ist. Diesem ist eine bereits bestehende Aufbereitungsküche angegliedert, die von SMR mit neuen Geräten bestückt wird.

Das 1. und 2. Obergeschoss werden durch die beiden bestehenden barocken Treppenhäuser sowie durch zwei Aufzüge erschlossen, die in die bestehenden Liftschächte eingebaut werden. In diesen Obergeschossen stehen insgesamt 64 Gästezimmer zur Verfügung, die in der grossen Mehrzahl als Doppelzimmer ausgestattet werden. Die Möblierung dieser Zimmer erfolgt durch die Stiftung SMR.

Im 2. Obergeschoss befinden sich neben weiteren Gästezimmern die beiden grössten Proberäume des Zentrums. Die mit einer historischen Stuckdecke ausgestattete ehemalige Bibliothek wird im bestehenden Zustand belassen. Der Musiksaal, als Herzstück der SMR, wird akustisch optimiert. Die Dachgeschosse werden mit Ausnahme einer neuen Wohnung für die zukünftige Leitung des Hauses sowie einiger Technikräume nicht genutzt. Das Untergeschoss wird nur punktuell für die Haustechnik genutzt.

Für die Gäste des Musikzentrums sieht das Projekt die Errichtung von rund 60 einfachen Parkplätzen im Gebiet «Chorb» in der Nähe des Klosterplatzes vor.

## Akustik

Die akustischen Abklärungen zeigen, dass in den von der Stiftung genutzten Räumlichkeiten ein Musikzentrum betrieben werden kann. Bauliche Verbesserungen der Gebäudesubstanz wie z. B. neue Decken

oder Wände können dank gewissen Einschränkungen der Nutzung vermieden werden. Hingegen werden im Zuge von brandschutztechnischen Massnahmen die Türen der Proberäume durch Akustiktüren ersetzt.

Im Musiksaal werden die bestehenden Einbauten (Empore, WC, Stuhllager, Bühne) entfernt, damit das nötige Raumvolumen für ein Orchester mit rund 100-110 Mitwirkenden erreicht wird. Aus dem gleichen Grund wird auch die Decke erhöht und neu gedämmt. Lichtdurchlässige, raumhohe und akustisch wirksame Vorhänge ermöglichen eine variable Akustik und schaffen gleichzeitig einen Blendschutz. Die Nachhallzeiten in den Proberäumen werden mittels fester und mobiler Absorptionselementen reduziert. Die akustischen Wand- und Heizkörperverkleidungen sind Teil des Bauprojekts, die mobilen Akustikelemente sowie die Vorhänge und Teppiche sind Teil der Einrichtung und werden von der Stiftung übernommen.

In den Gängen wird dem starken Trittschall durch einen aufgelegten Läufer begegnet. Der lange Nachhall wird auch hier durch eine akustisch wirksame Heizkörperverkleidung reduziert, was einen Ersatz oder Anstrich der alten Radiatoren überflüssig macht. In den Zimmern wird der Trittschall durch einen neuen, akustisch optimierten Bodenbelag gedämmt.

## **Haustechnik**

### **Lüftungsanlagen**

Der Musiksaal, die Nasszellen, die Aufbereitungsküche und die Service-Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Sämtliche Lüftungsanlagen werden nach dem Stand der Technik mit Wärmerückgewinnung und energieeffizienten Ventilatoren ausgerüstet. Die Monoblocks werden im 1. und 2. Dachgeschoss platziert. Die Luftverteilung erfolgt in den abgehängten Decken der Nasszellenschicht und in den Nebenräumen.

### **Heizungsanlagen**

Die Heizenergie für die Klosterinsel Rheinau wird ab der bestehenden Heizzentrale im Handwerkerzentrum auf dem Festland über eine Fernleitung zu den drei bestehenden Heizungsunterstationen geführt. Die Installationen der Heizungsverteilung können bis auf den Ersatz der Umwälzpumpen und MSR-Anla-

gen weiter verwendet werden. Gussradiatoren werden durch Stahlradiatoren ersetzt und sämtliche Heizkörperventile ausgetauscht.

### **Sanitärinstallationen**

Die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorgung werden möglichst wieder verwendet. Sämtliche Sanitärapparate der WC-Anlagen, Garderoben und Service-Räume werden ersetzt, die Leitungsführung angepasst. Nicht mehr benötigte Sanitäreanlagen und Apparate werden rückgebaut. Die Anschlüsse der Aufbereitungsküche werden ergänzt. In den Obergeschossen wird je Zimmer eine eigene Nasszelle mit Dusche, WC und Waschtisch eingebaut. Das Leitungstrasse wird in der neuen Nasszellenschicht im Eingangsbereich der Gästezimmer geführt. Die Sanitärinstallationen für die Ver- und Entsorgung werden entsprechend den neuen Anforderungen angepasst.

### **Elektroanlagen**

Sämtliche bestehenden Elektroinstallationen einschliesslich der Beleuchtung müssen ersetzt werden, da sie den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügen. Bestehende, funktionstüchtige Beleuchtungskörper werden weiter verwendet. Bei Stromausfall gewährleistet eine zentrale Notlichtanlage die Fluchtwegbeleuchtung. Zur Erfüllung der sicherheitstechnischen Anforderungen sind neue Schwachstrominstallationen notwendig: Videoüberwachung, Türsprechanlagen, Zutrittskontrollsystem und Brandmeldeanlage mit Brandfallsteuerung. Die Installationen in den Gästezimmern werden möglichst in die neuen Nasszelleneinbauten integriert.

### **Brandschutz**

In Zusammenarbeit mit der Feuerpolizei und der Denkmalpflege konnten spezifische Lösungen für die Bestandsgebäude gefunden werden. Die Grundanforderung an die Brandabschnittsbildung ist (R)EI60. Die bestehenden Aufbauten der Wände und Decken werden von der Feuerpolizei zum grössten Teil akzeptiert und entsprechend belassen. Ein Ersatz sämtlicher Innentüren und Brandabschnittselemente mit VKF-Zertifizierung EI30 ist notwendig. Zusätzlich werden brandabschnittsbildende Verglasungen im Kreuzgang errichtet. Einige Türen werden in Fluchtwegrichtung umgeschlagen. Der gesamte von SMR genutzte Bereich wird gemäss den Anforderungen der VKF mit einer Brandmelder-Vollüberwachung ausgerüstet. Der Musiksaal wird auf Grund der möglichen Belegung mit über 100 Personen mit einer natürlichen Entrauchung versehen.

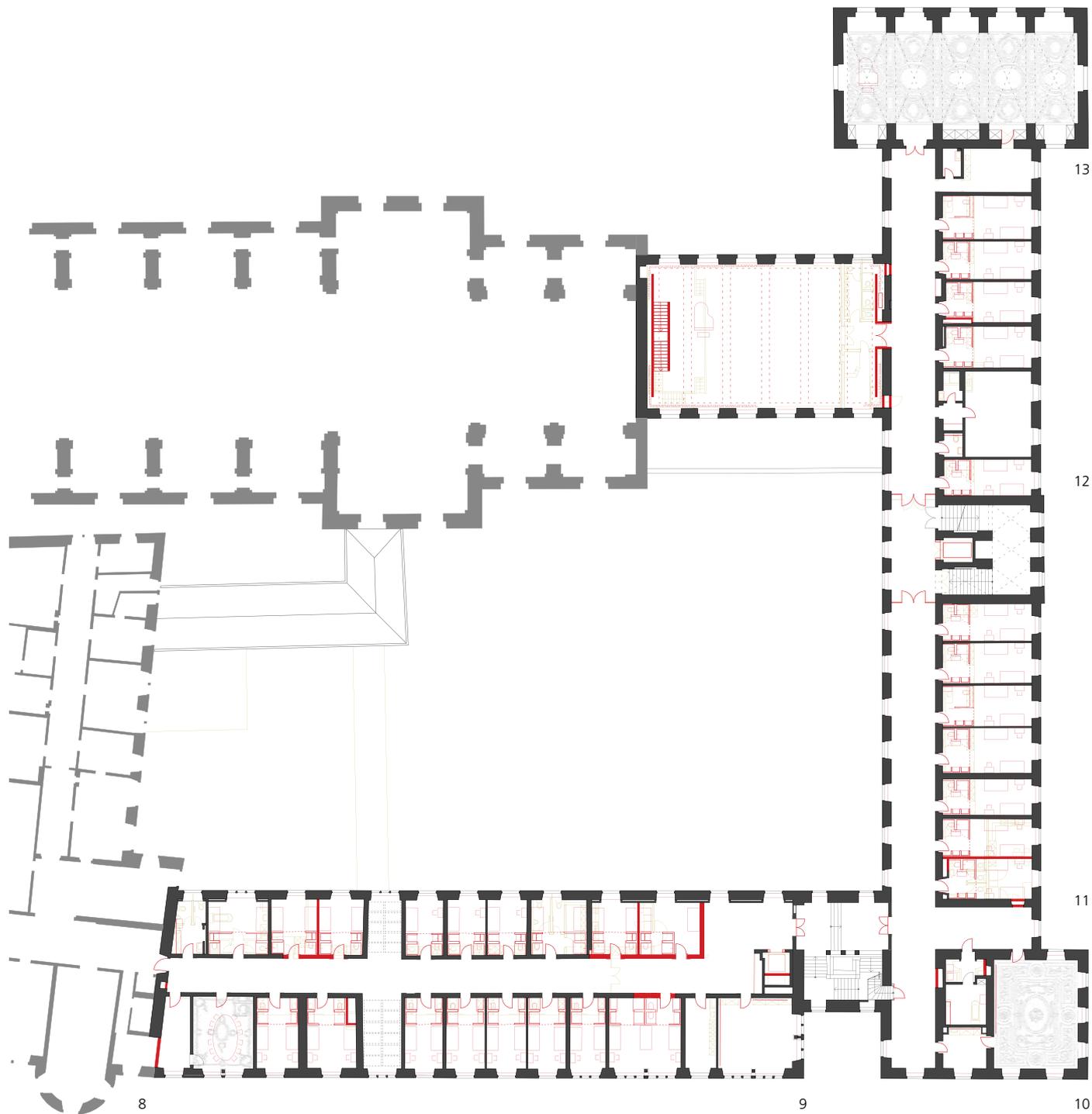
# Pläne

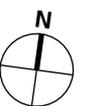
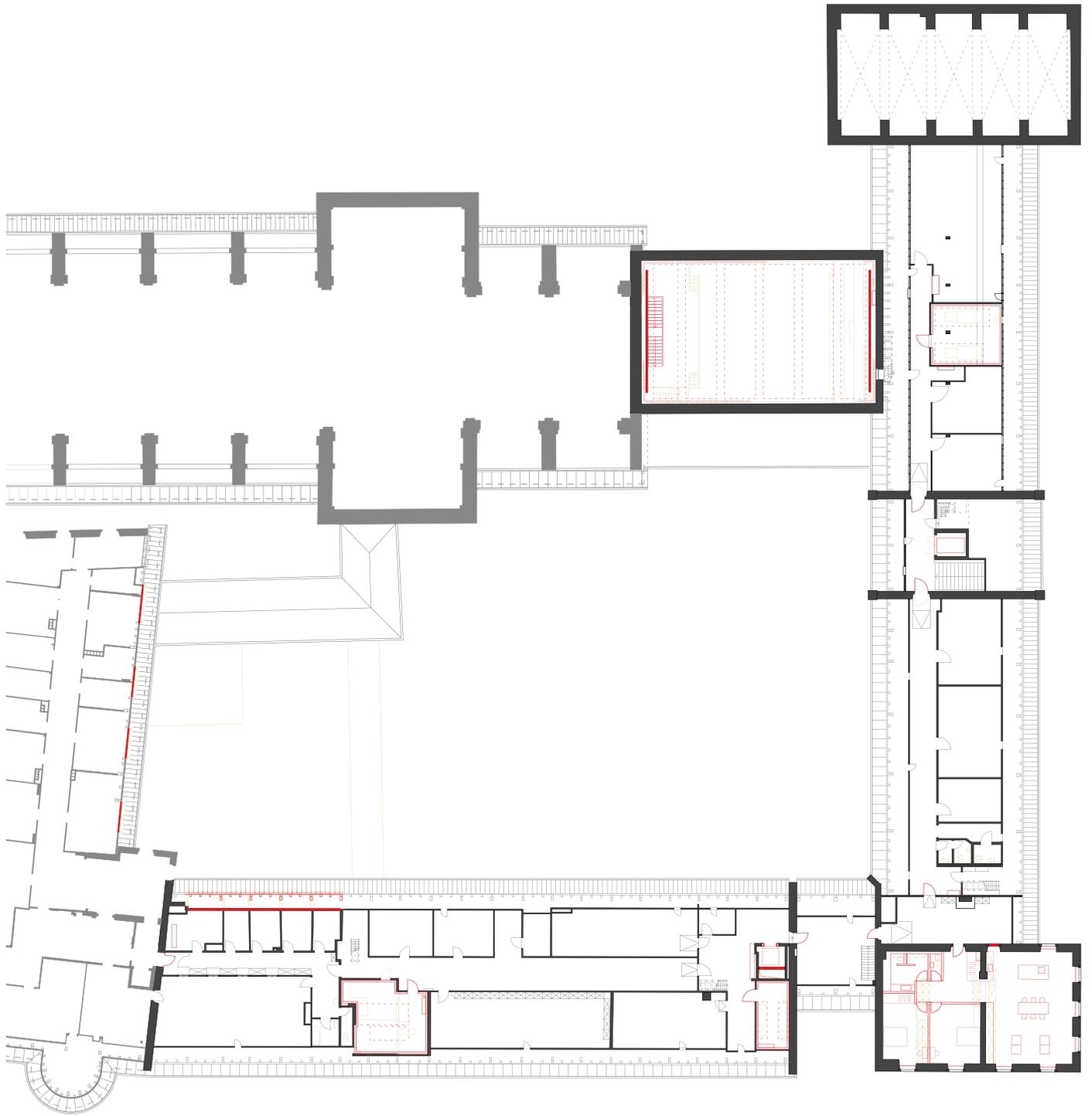


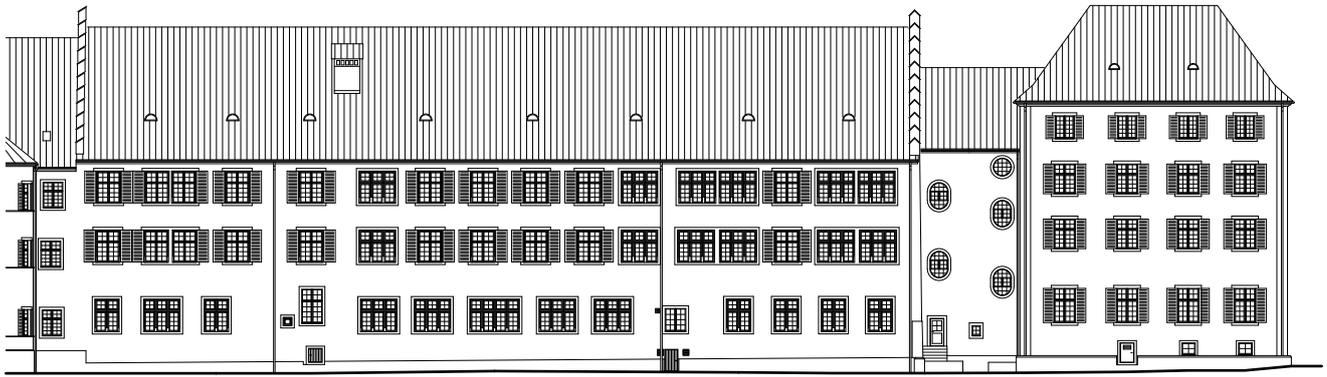


Grundriss 1.Obergeschoss M 1:500





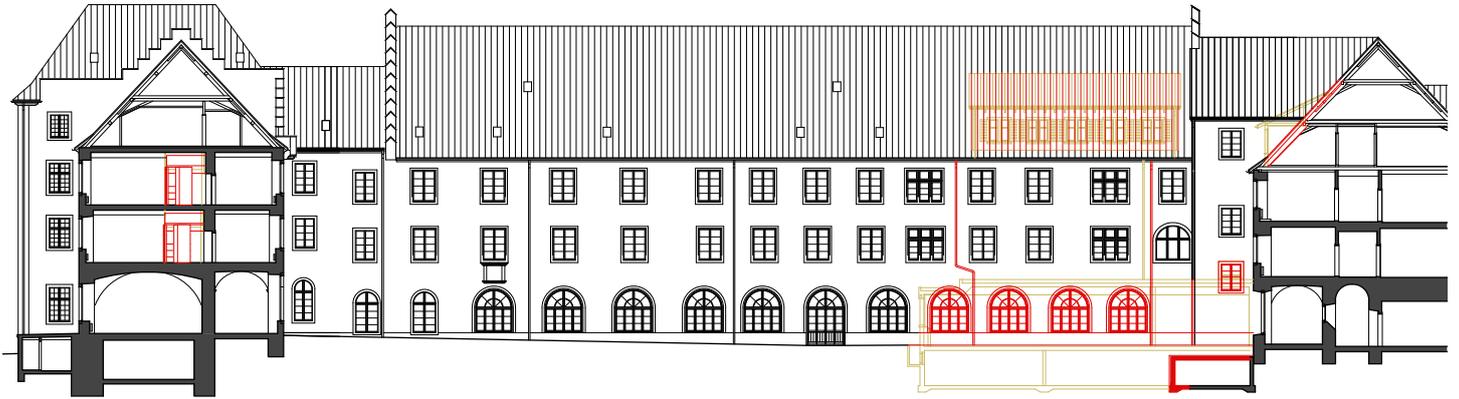




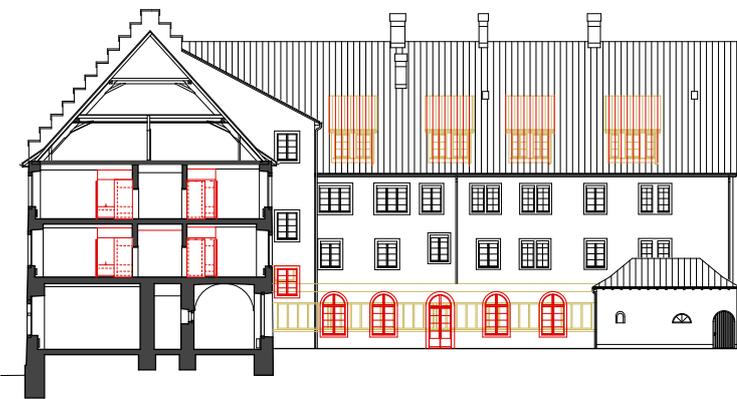
Fassade Süd M 1:500



Kreuzgarten 2010



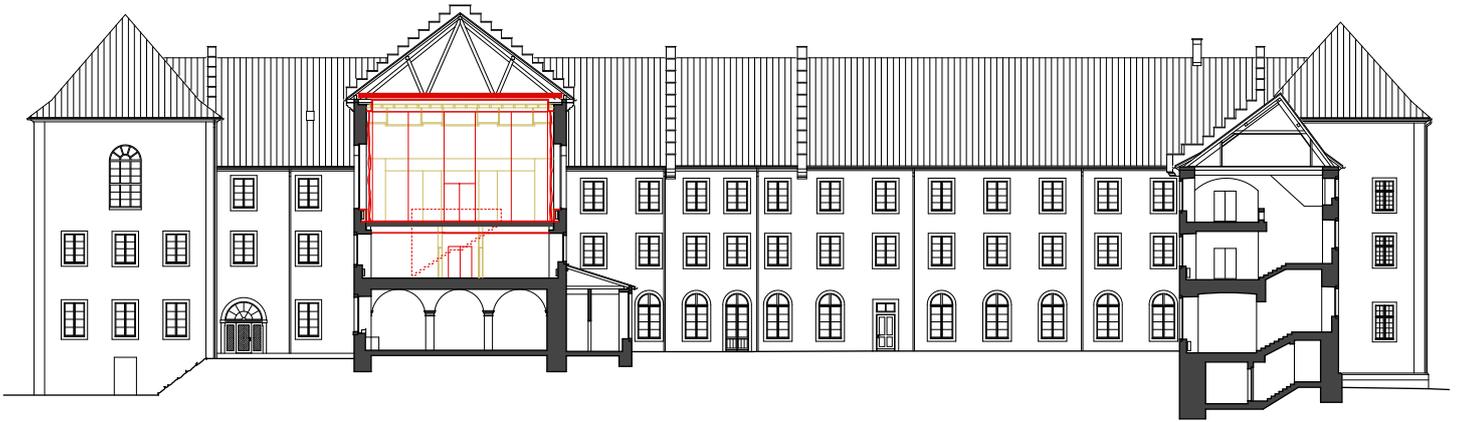
Fassade Nord Kreuzgarten M 1:500



Fassade Ost Kreuzgarten M 1:500



Fassade Ost M 1:500

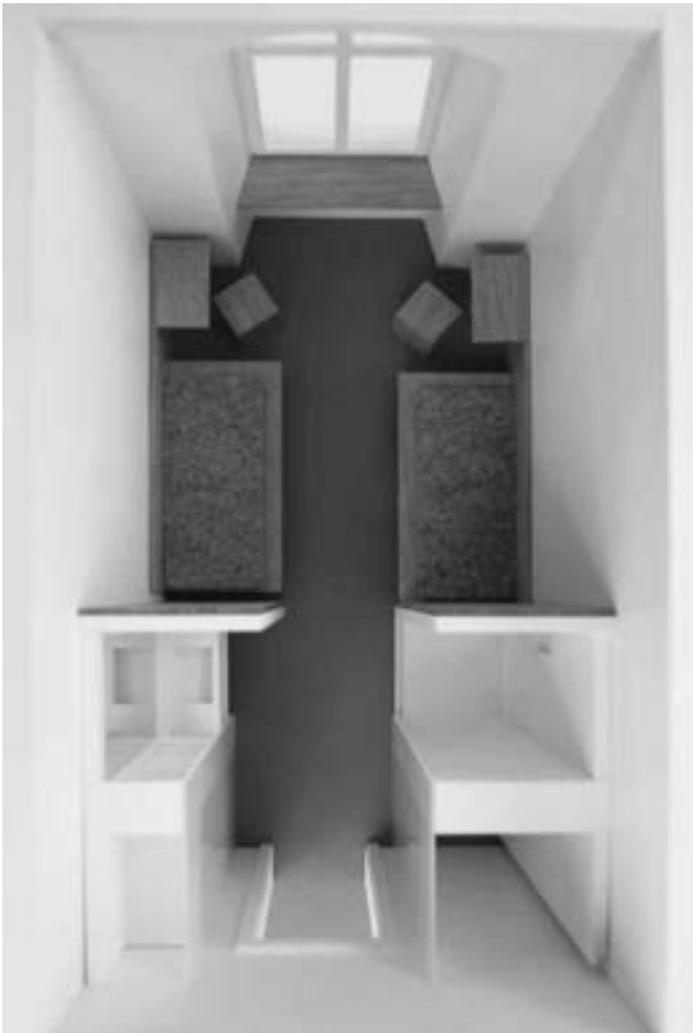


Fassade West Zugang M 1:500

Fassade West Kreuzgarten M 1:500



Modellfoto Musiksaal



Modellfotos Musterzimmer Typ 1 (Geb. 8/9)

# Raumprogramm

## Erdgeschoss

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )
<b>9 Proberäume</b>			<b>582</b>		
8A09	Proberaum		53		
9A03	Proberaum		85		
10A02	Proberaum		65		
11A02	Proberaum		105		
11A03	Proberaum		76		
12A08	Proberaum		74		
12A09	Proberaum		80		
12A10	Einzelproberaum		22		
8A12	Einzelproberaum		22		
<b>öffentliche Räume / Verpflegung</b>			<b>311</b>	<b>61</b>	
8A03	Speiseraum		122		
13A01	Rezeption		189		
8A10	Getränke-Automaten			1	
8A11	Getränke-Automaten			2	
8A02	Abwaschen			15	
9A04	Aufbereitungsküche			43	
<b>Service-Räume</b>			<b>35</b>	<b>88</b>	
8A04	Putzraum			6	
8A05	Garderobe Frauen			10	
8A06	WC Frauen			9	
8A07	WC Männer			10	
8A08	Garderobe Männer			16	
9A02	Lager			11	
10A04	WC Damen		13		
10A05	WC Herren		19		
10A07	WC Beh.		3		
12A07	Reserve SMR			26	
<b>Verkehrsflächen</b>					<b>758</b>
8A01	Kreuzgang				180
8A01.1	Korridor				7
9A00	Treppenhaus				22
9A01	Kreuzgang				119
10A01	Korridor				43
10A06	Korridor Süd				39
11A00	Treppenhaus				52
11A01	Kreuzgang				132
12A01	Kreuzgang				93
12A01.1	Kreuzgang Nord				23
12A01.2	Ehem. Durchfahrt				48

## 1. Obergeschoss

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )
<b>4 Einzelzimmer</b>		<b>4</b>	<b>65</b>		
8B09	Einzelzimmer	1	16		
8B10	Einzelzimmer	1	15		
8B11	Einzelzimmer	1	17		
9B04	Einzelzimmer	1	17		
<b>30 Doppelzimmer</b>		<b>59</b>	<b>697</b>		
8B05	Doppelzimmer	2	24		
8B07	Doppelzimmer	2	22		
8B08	Doppelzimmer	2	14		
8B12	Doppelzimmer	2	19		
8B15	Doppelzimmer	2	19		
8B16	Doppelzimmer	2	20		
8B17	Doppelzimmer	2	21		
8B18	Doppelzimmer	2	19		
8B19	Doppelzimmer	2	20		
8B20	Doppelzimmer	2	23		
8B21	Doppelzimmer	2	21		
8B22	Doppelzimmer	2	31		
8B23	Einzelzimmer (3. Bett zu 8B22)	1	15		
9B06	Doppelzimmer	2	18		
9B07	Doppelzimmer	2	24		
11B02	Doppelzimmer	2	27		
11B03	Doppelzimmer	2	25		
11B04	Doppelzimmer	2	25		
11B05	Doppelzimmer	2	26		
11B06	Doppelzimmer	2	24		
11B07	Doppelzimmer	2	24		
11B08	Doppelzimmer	2	25		
12B09	Doppelzimmer	2	30		
12B10	Doppelzimmer	2	27		
12B11	Doppelzimmer	2	26		
12B12	Doppelzimmer	2	24		
12B13	Doppelzimmer	2	26		
12B14	Doppelzimmer	2	29		
12B15	Doppelzimmer	2	21		
12B16	Doppelzimmer	2	28		
<b>1 6-Bettzimmer</b>		<b>6</b>	<b>38</b>		
9B05	6 Bettzimmer	6	38		
<b>2 Proberäume</b>			<b>55</b>		
9B03	Proberaum		41		
10B07	Einzelproberaum		14		

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )
<b>öffentliche Räume / Verpflegung</b>			<b>307</b>	<b>61</b>	
10B04	Getränke-Automaten			7	
12B03	Orchesterfoyer 1		30		
12B04	Orchesterfoyer 2		30		
12B06	Aufenthalt		43		
12B07	Orchesterbüro		19		
13B02.2	Teeküche			29	
13B03	Lounge		116		
13B01	Vorraum Lounge			25	
10B03	Reserve		69		
<b>Service-Räume</b>				<b>84</b>	
8B02	Putzraum			13	
10B05	Putz/Lingerie			12	
12B02	WC Frauen			17	
12B08	WC Männer			16	
13B02	Personal			26	
<b>Verkehrsflächen</b>					<b>753</b>
8B01	Korridor				151
9B00	Treppenhaus				56
9B01	Korridor				97
10B01	Korridor				83
11B00	Treppenhaus				79
11B01	Korridor				96
12B00	Treppenhaus				34
12B01	Korridor				118
12B01.2	Fluchtkorridor				39

## 2. Obergeschoss

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )
<b>4 Einzelzimmer</b>			<b>4</b>	<b>72</b>	
8C09	Einzelzimmer	1	16		
8C10	Einzelzimmer	1	16		
8C11	Einzelzimmer	1	16		
12C15	Einzelzimmer	1	24		
<b>24 Doppelzimmer</b>			<b>48</b>	<b>558</b>	
8C05	Doppelzimmer	2	24		
8C07	Doppelzimmer	2	14		
8C08	Doppelzimmer	2	22		
8C12	Doppelzimmer	2	20		
8C15	Doppelzimmer	2	19		
8C16	Doppelzimmer	2	20		
8C17	Doppelzimmer	2	21		
8C18	Doppelzimmer	2	21		
8C19	Doppelzimmer	2	20		
8C20	Doppelzimmer	2	24		
8C21	Doppelzimmer	2	22		
9C06	Doppelzimmer	2	18		
9C07	Doppelzimmer	2	24		

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m²)	NNF (m²)	VF (m²)
11C02	Doppelzimmer	2	25		
11C03	Doppelzimmer	2	27		
11C04	Doppelzimmer	2	27		
11C05	Doppelzimmer	2	30		
11C06	Doppelzimmer	2	24		
11C07	Doppelzimmer	2	25		
11C08	Doppelzimmer	2	25		
12C08	Doppelzimmer	2	28		
12C09	Doppelzimmer	2	25		
12C10	Doppelzimmer	2	26		
12C11	Doppelzimmer	2	27		

#### 1 6-Bettzimmer

9C05	6 Bettzimmer	6	39		
------	--------------	---	----	--	--

#### 5 Proberäume

9C03	Proberaum		42		
10C03	Proberaum		71		
10C07	Einzelproberaum		14		
12C03	Musiksaal		253		
13C02	Eh. Bibliothek/Grosser Probesaal		205		

#### öffentliche Räume / Verpflegung

8C22	Konferenzraum		33		
8C23	Reserve/Lager Konferenz		15		
9C04	Reserve		16		
10C04	Getränke-Automaten			7	

#### Service-Räume

8C02	Putzraum			13	
10C05	Putz/Lingerie			12	
12C06	Putzraum			4	
12C12	Putzraum/Lager			4	
12C13	Stauraum			42	
12C14	WC Beh.			4	

#### Verkehrsflächen

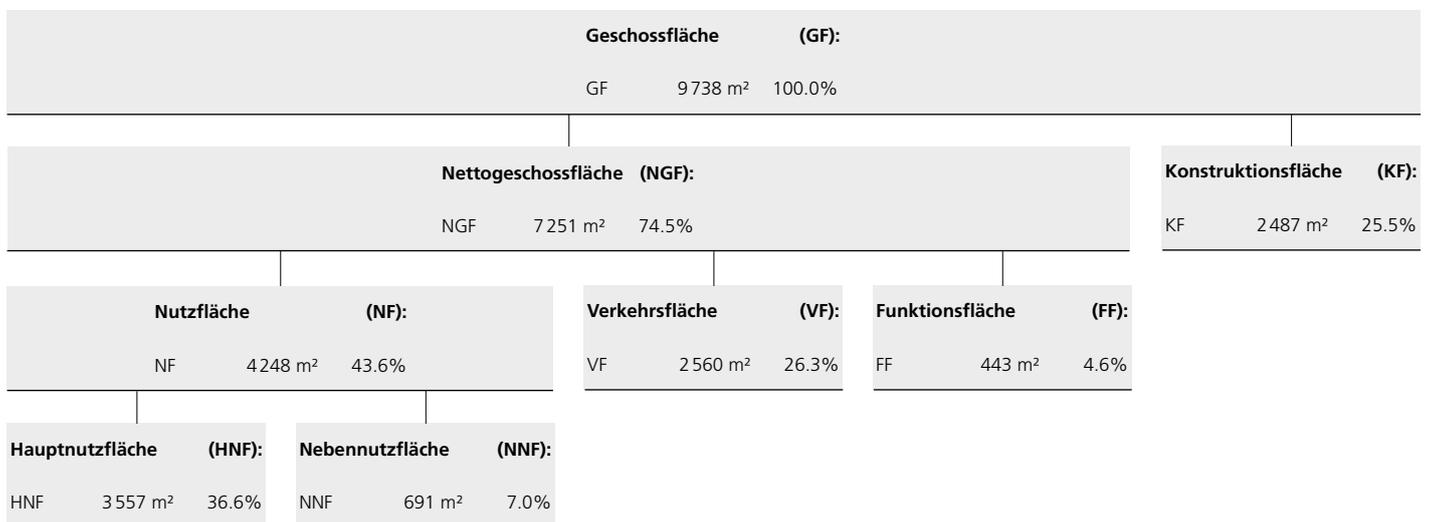
8C01	Korridor				154
9C00	Treppenhaus				55
9C01	Korridor				71
10C01	Korridor				84
11C00	Treppenhaus				87
11C01	Korridor				102
12C01	Korridor				121
12C07	Fluchtweg 13C02				25

#### 1. Dachgeschoss

Raum Nr.	Nutzung	Bettenanzahl	HNF (m²)	NNF (m²)	VF (m²)
9D00	TH/Korridor				39
10D01	Vorraum Wohnung				46
10D02	Wohnung Techn.Leiter		149		

# Flächenzusammenstellung

	Nutzfläche (NF)		Nettogeschossfläche (NGF)			Geschossfläche (GF)		GF (m <sup>2</sup> )
	HNF (m <sup>2</sup> )	NNF (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )	VF (m <sup>2</sup> )	FF (m <sup>2</sup> )	NGF (m <sup>2</sup> )	KF (m <sup>2</sup> )	
Untergeschoss		311	311	265	418	994	551	1 545
Erdgeschoss	928	149	1 077	758	6	1 841	872	2 713
1.Obergeschoss	1 162	145	1 307	753	10	2 070	548	2 618
2.Obergeschoss	1 318	86	1 404	699	9	2 112	467	2 579
Dachgeschoss	149		149	85		234	49	283
<b>Total</b>	<b>3 557</b>	<b>691</b>	<b>4 248</b>	<b>2 560</b>	<b>443</b>	<b>7 251</b>	<b>2 487</b>	<b>9 738</b>
%-Anteil	36.6	7.0	43.6	26.3	4.6	74.5	25.5	100.0



- 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



Modellfotos Musterzimmer Typ 2 (Geb.11/12)

# Baubeschrieb nach BKP

## **1 Vorbereitungsarbeiten**

### **10 Bestandaufnahmen, Sondierungen**

- 101 Bestandaufnahmen
  - Sondierungen der Bausubstanz Wände, Decken
  - Aufnahmen bestehender Werkleitungen
  - Sondierung Zustand Sanitärleitungen
  - Archäologische Aufnahmen und Baubegleitung

### **11 Räumungen, Terrainvorbereitungen**

- 112 Abbrüche
  - Untergeschoss und Erdgeschoss ehem. Klinikküche
  - Dachgauben Abtrakt und Südflügel
  - Bodenbeläge, teils inkl. Unterbau
  - Gipsdecken
  - Türblätter, Holzfenster im Bereich Abbruch
  - Küche
  - Glaselemente Korridor (Asbestsanierung)
  - IFTanlagen
- 113 Demontagen
  - Holzeinbauten Gästezimmer, Waschtische, Apparte und Spiegel
  - defekte Sanitärleitungen und Apparate
  - elektrischen Installations- und Anlageteile wie Beleuchtungskörper, Schalter, Steckdosen, Verteiltafeln, Kabel und Drähte Stark- und Schwachstrom.
  - Lüftungsanlagen inkl. Kanäle und Lüftungsgitter

### **12 Sicherungen, Provisorien**

- 121 Sicherungen vorhandener Anlagen
  - Schutzmassnahmen Denkmalpflege für historische Holzkassettendecken,
  - Stuckdecken, hist. Türeinfassungen
- 122 Provisorien
  - Installationen Sanitär, Installation Wasser
  - Staubwände zum Schutz von bestehenden Böden und Wänden

### **13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung**

- 131 Gemeinsame Baustelleneinrichtung
  - Zufahrt Baustelle in Kreuzgarten, An- und Abtransport Gerüste, Baumaterial, Abbrüche
  - Wasserprovisorien während Bauzeit

## **15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen**

- Anpassen der Zuleitungen Wasser im Erdreich
- Anpassungen Versorgungsleitungen
- Untergeschoss
- Prüfung bestehender Installationen Ver- und Entsorgung

## **2 Gebäude**

### **20 Baugrube**

- 201 Installation für Aushub und Hinterfüllung Abbruch ehem. Küche
- Hinterfüllung nach Abbruch Küche Kreuzgarten

### **21 Rohbau 1**

- 211 Baumeisterarbeiten
  - Baustelleneinrichtung:
    - Material- und Mannschaftscontainer, WC-Anlagen, Bauwände, Abschränkungen, Bauwasser und Baustrom, Geräte An-Abtransport
  - Gerüste:
    - Gerüste Fassaden Kreuzgarten und Stufengiebel, Rollgerüste und Arbeitsgerüste innerhalb der Gebäude
  - Beton- u. Stahlbetonarbeiten:
    - Durchbruch Baustellenzufahrt, Erstellung Leitungskeller, Durchbrüche und Kernbohrungen für Haustechnik, Verstärkung Stahlträger Lüftungszentralen DG, Stahlträger Treppe Musiksaal, Träger Decke Musiksaal, Auflager Treppe Rezeption
  - Maurerarbeiten:
    - Durchbrüche zumauern, Schlitz- und Spitzarbeiten, Instandsetzungsarbeiten bestehender Sondierungslöcher, ergänzende Leistungen Haustechnikinstallationen
- 214 Montagebau in Holz
  - Dachdurchdringungen Entlüftungen, RWA Musiksaal
  - Instandsetzungsarbeiten Dach
- 216 Natur- und Kunststeinarbeiten
  - kleinere Instandsetzungsarbeiten Sandstein

## **22 Rohbau 2**

- 221 Fenster, Aussentüren, Tore  
Reparatur/Unterhalt bestehender Holzfenster, Kitt teils ergänzen/erneuern, streichen  
Elektr. Türöffner bestehendes Eingangstor Geb.12/13 und Anlieferung Geb.10  
Holzfenster neu Bereich Abbruch Küche (Abtrakt, Südflügel)
- 222 Spenglerarbeiten  
Spenglerarbeiten an Dachdurchdringungen  
Instandstellen Anschlüsse
- 224 Bedachungen  
Flachdach neuer Leitungskeller inkl. Ausstiegslücke in Kreuzgarten  
Steildach ergänzen nach Rückbau Dachgauben  
Reparaturen und Anpassungsarbeiten an Dachdurchdringungen
- 225 Dichtungen und Dämmungen  
Fugendichtungen und Ausflockungen von Schächten  
Brandabschottungen Haustechnischer Anlagen
- 227 Äussere Oberflächenbehandlungen  
Ausbesserungen Fassadenputze  
Äussere Malerarbeiten Fassaden Kreuzgarten, Stufengiebel  
Malerarbeiten Fenster und Aussentüren
- 228 Äussere Abschlüsse  
bestehende Storenanlagen Instandstellen  
bestehende Fensterläden Instandstellen

## **23 Elektroanlagen**

- 231 Apparate Starkstrom  
Ersatz Haupt- und Unterverteileranlagen, Sicherungen, Schaltgeräte und Steuerelemente  
Notlichtanlage für Flucht- und Sicherheitsbeleuchtung
- 232 Starkstrominstallationen  
Anpassungsarbeiten für Anschluss an neue Hauptverteilung, Erschliessungstrasse horizontal und vertikal, Hauptzuleitung zu Unterverteilungen,  
Sockelkanäle inkl. Erschliessungsrohre ab Kabeltrasse in Gästezimmern,  
Leitungsinstallation mit Leuchtenmontage, Schaltern, Steckdosen,  
Installationen für Küchengeräte, Liftanlagen, Arbeitsplätze, elektrische Türen, Motorisierung Vorhang Musiksaal und Haustechnische Anlagen

- 233 Leuchten und Lampen  
Neue Leuchten an bestehenden Anschlussstellen in Verkehrsflächen und einigen Proberäumen,  
Neuinstallation/Aufrüstung bestehender Leuchten Proberäume, neue Leuchten in Gästezimmern
- 235 Apparate Schwachstrom  
Türsprechanlage mit Türöffner und Kamera bei Hauptzugang und Anlieferung,  
Brandmeldeanlage für Vollschutz, Anlage- teile für elektronisch angesteuerte Türen und RWA-Anlagen
- 236 Schwachstrominstallationen  
Installationen für Hauptverteiler Telefon und EDV, Sonnerie, Brandmeldeanlage, gesicherte Türen und RWA
- 237 Gebäudeautomation  
Gebäudeautomation für Haustechnische Anlagen
- 238 Bauprovisorium  
Erstellen von Bauprovisorien inkl. Beleuchtung
- 239 Uebrig  
Sicherheitsnachweise, integrale Tests, Abnahmen

## **24 HLK-Anlagen**

- 243 Wärmeverteilung  
Anpassungsarbeiten bestehender Installationen, De- und Remontage bestehender Heizkörper, Ersatz Gussradiatoren durch Stahlradiatoren, Ersatz Heizkörperventile, Luftherhitzer der Lüftungsanlagen
- 244 Lüftungsanlagen  
Neue Lüftungsanlagen für Musiksaal, Küche, Nasszellen Gästezimmer, sowie gefangende Räume und WC-Anlagen; Fortluft über Dach

## **25 Sanitäranlagen**

- 250 Anpassungen an bestehende Installationen  
Verbindung von bestehenden und neuen Leitungen
- 251 Allgemeine Sanitärapparate  
Ersatz bestehender Apparate WC-Anlagen und Garderoben, neue Apparate in Nasszellen Gästezimmer (DU, WC, Waschtisch)
- 253 Ver- u. Entsorgungsapparate  
Warmwasseraufbereitung und Heizband, Versetzen und Neuinstallation von Feuerlöschposten, Schlauchrollen und Hahnen

- 254 Sanitärleitungen  
Ersatz allfällig defekter Kaltwasserleitungen ab Hauptventil bis zu Steigzone EG,  
Ersatz allfällig defekter Warmwasserleitungen ab Warmwasserzentrale bis Steigzone EG, neue Kalt- und Warmwassertrasses, neue Anschlussleitungen zu Entnahmestellen
- 255 Dämmungen Sanitär
- 256 Installationselemente  
Vorwandsysteme für WC-Anlagen
- 258 Kücheneinrichtungen  
Einbau Küche Hauswartwohnung
- 26 Transportanlagen**
- 261 Aufzüge  
Ersatz bestehender Liftanlagen durch zwei neue, rollstuhlgängige Liftanlagen
- 27 Ausbau 1**
- 271 Gipserarbeiten  
Sanierung Stuckdecke ehem. Bibliothek  
Ausbesserungsarbeiten auf bestehenden Innenwänden, Verputzarbeiten auf neuen Innenwänden, Gipsständerwände Unterteilung Orchesterfoyer und Gästezimmer neu (EI60), Verputzarbeiten Gipsdecken
- 272 Metallbauarbeiten  
Allgemeine Metallbauarbeiten:  
Ersatz Treppe Aufgang Hauswartwohnung, Einläufige Treppe neu Musiksaal inkl. Geländer, Wendeltreppe neu Rezeption inkl. Geländer, Absturzsicherung Fenster  
Innere Verglasungen aus Metall:  
Glasabschlüsse Brandabschnitte Korridore
- 273 Schreinerarbeiten  
Innentüren aus Holz:  
Aufrüstung historischer Türeinfassungen auf geforderten Brandschutz, Ersatz Türblätter profiliert gem. Brandschutzanforderungen, teils Akustiktüren, Automatisieren von Eingangstüren (Behindertengerecht und Schliesssystem)  
Allgemeine Schreinerarbeiten:  
Heizkörperverkleidungen, Fenstersimse und Vorhangschienen in Gästezimmer und Proberäumen
- Einbau Nasszellen Gästezimmer inkl. Waschtischelementen, Dusch-/WC Nischen inkl. Schiebetüren, Schrankanlagen inkl. Schiebetüren, Trennwand zu Zimmer inkl. Schiebetüren  
Einbauten Wohnung technischer Leiter  
Trennwände WC-Anlagen  
Akustikwände Musiksaal, Heizkörperverkleidung, Vorhangschiene
- 275 Schliessanlagen  
Mechanische Zylinder
- 276 Innere Abschlüsse  
Fliegengitter in Gästezimmern und Proberäumen
- 28 Ausbau 2**
- 281 Bodenbeläge  
Unterlagsboden neu in Bereich Nasszellen und Umbauten zu Gästezimmern  
Bodenbeläge aus Linoleum:  
Erneuerung der Bodenbeläge in den Gästezimmern und Orchesterfoyer  
Bodenbeläge aus Holz:  
Bestehende Parkettböden schleifen und ölen, Holzboden neu Musiksaal  
Betonboden geschliffen:  
bestehenden Betonboden Rezeption und Lounge schleifen  
Teppichboden:  
aufgelegter Läufer in Kreuzgang und Korridore Obergeschoss, Teppich verlegt in einzelnen Proberäumen  
Plattenbeläge in WC-Anlagen und Nebenräumen
- 282 Wandbeläge, Wandverkleidungen  
Wandbekleidungen Keramik/Platten in WC-Anlagen und Nebenräumen  
Wandbekleidungen Austik/Absorptionsfläche in Proberäumen
- 283 Deckenbekleidungen  
Akustikdecke in Musiksaal  
Reparaturen und Anpassungsarbeiten der bestehenden Decken, neue Gipsdecken EI60

- 285 Innere Oberflächenbehandlungen  
Innere Malerarbeiten:  
Wände, Decken und Türen streichen  
Neue Farbfassung Holzdecken Korridore OG  
Heizkörper Bestand streichen Gäste-  
zimmer (nicht streichen an Orten mit  
Heizkörperverkleidung)
- 286 Bauaustrocknung
- 287 Baureinigung  
Grundreinigung/Schlussreinigung, sowie  
Zwischenreinigungen

## **29 Honorare**

- 291 Architekt  
Baumanagement
- 292 Bauingenieur
- 293 Elektroingenieur
- 294 HLKK-Ingenieur
- 295 Sanitäringenieur
- 296 Spezialisten  
Bauphysiker  
Akustiker  
Lichtplaner
- 297 MSRL- und Brandschutz  
Brandschutzexperte  
MSRL Technik  
Koordination Haustechnik

## **4 Umgebung**

### **42 Gartenanlagen**

- 421 Gärtnerarbeiten  
Instandstellung Freiflächen Kreuzgarten,  
Anlegen Freifläche nach Rückbau Küche, Kopf-  
steinpflaster neu Eingangsbereich Durchfahrt  
Erstellung 60 Parkplätze

### **44 Installationen**

- Elektroanlagen Aussennutzfläche

## **5 Baunebenkosten**

### **51 Bewilligungen, Gebühren**

### **52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen**

### **53 Versicherungen**

### **56 Uebrige Baunebenkosten**

## **6 Reserve**

- 611 Projektreserve für Unvorhergesehenes 10% von  
BKP 1-4, 9

## **9 Ausstattung**

### **92 Textilien**

- Akustikvorhänge Musiksaal

### **94 Kleininventar**

- Signaletik

### **98 Künstlerischer Schmuck**

- Kunst am Bau 0,75% BKP 2+4

# Kostenvoranschlag

## Übersicht

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	KV-Betrag
1	Vorbereitungsarbeiten	2 586 500
2	Gebäude	21 248 500
4	Umgebung	871 500
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	810 500
6	Reserve	2 607 000
9	Ausstattung	376 000

**Total Anlagekosten** **28 500 000**

KV-Stand: 09.12.2011, Teuerungsindex: 1059.8, 01.04.2011 (Basis 1939), Kostengenauigkeit +/- 10%, Beträge CHF inkl. MwSt. 8%

## Gliederung nach BKP-Untergruppen

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	3-stellig	1-,2-stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>2 586 500</b>
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>		<b>233 500</b>
101	Bestandesaufnahmen	233 500	
<b>11</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>		<b>1 075 000</b>
112	Abbrüche	689 000	
113	Demontagen	386 000	
<b>12</b>	<b>Sicherungen, Provisorien</b>		<b>326 000</b>
121	Sicherung vorhandener Anlagen	270 000	
122	Provisorien	56 000	
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>		<b>505 000</b>
130	Übergangsposition	505 000	
<b>19</b>	<b>Honorare</b>		<b>447 000</b>
191	Architekt	447 000	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>21 248 500</b>
<b>20</b>	<b>Baugrube</b>		<b>145 500</b>
201	Baugrubenaushub	145 500	
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		<b>1 236 500</b>
211	Baumeisterarbeiten	1 093 000	
214	Montagebau in Holz	92 500	
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	51 000	
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		<b>1 135 500</b>
221	Fenster, Aussentüren, Tore	327 000	
222	Spenglerarbeiten	86 500	
224	Bedachungsarbeiten	211 500	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	162 000	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	287 000	
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	61 500	
<b>23</b>	<b>Elektroanlagen</b>		<b>3 372 000</b>
231	Apparate Starkstrom	696 500	
232	Starkstrominstallationen	1 083 000	
233	Leuchten und Lampen	667 500	
235	Apparate Schwachstrom	193 500	
236	Schwachstrominstallationen	217 000	
237	Gebäudeautomation	304 000	
238	Bauprovisorien	32 500	
239	Übriges	178 000	
<b>24</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage</b>		<b>1 204 500</b>
243	Wärmeverteilung	350 000	

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	3-stellig	1-,2-stellig
244	Lüftungsanlagen	854 500	
<b>25</b>	<b>Sanitäranlagen</b>		<b>1 506 000</b>
250	Übergangsposition	97 000	
251	Allgemeine Sanitärapparate	323 000	
252	Spezielle Sanitärapparate	63 500	
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	72 500	
254	Sanitärleitungen	533 500	
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	151 000	
256	Sanitärinstallationselemente	229 000	
258	Kücheneinrichtungen	36 500	
<b>26</b>	<b>Transportanlagen</b>		<b>286 000</b>
261	Aufzüge	286 000	
<b>27</b>	<b>Ausbau 1</b>		<b>4 859 000</b>
271	Gipsarbeiten	956 000	
272	Metallbauarbeiten	507 500	
273	Schreinerarbeiten	3 285 000	
275	Schliessanlagen	30 500	
276	Innere Abschlüsse	80 000	
<b>28</b>	<b>Ausbau 2</b>		<b>3 084 000</b>
281	Bodenbeläge	1 094 000	
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	298 000	
283	Deckenbekleidungen	682 500	
285	Innere Oberflächenbehandlungen	814 000	
286	Bauaustrocknung	11 000	
287	Baureinigung	184 500	
<b>29</b>	<b>Honorare</b>		<b>4 419 500</b>
291	Architekt	4 419 500	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>871 500</b>
<b>42</b>	<b>Gartenanlagen</b>		<b>625 500</b>
421	Gärtnerarbeiten	625 500	
<b>44</b>	<b>Installationen</b>		<b>97 000</b>
443	Elektroanlagen	97 000	
<b>49</b>	<b>Honorare</b>		<b>149 000</b>
491	Architekt	149 000	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>		<b>810 500</b>
<b>51</b>	<b>Bewilligungen, Gebühren</b>		<b>345 500</b>
<b>52</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</b>		<b>232 000</b>
<b>53</b>	<b>Versicherungen</b>		<b>116 500</b>
<b>56</b>	<b>Übrige Baunebenkosten</b>		<b>116 500</b>
<b>6</b>	<b>Reserve</b>		<b>2 607 000</b>
<b>60</b>	Projektreserve für Unvorhergesehenes ca. 10% von BKP 1-4, 9		<b>2 607 000</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>376 000</b>
<b>92</b>	<b>Textilien</b>		<b>83 000</b>
<b>94</b>	<b>Kleininventar</b>		<b>54 000</b>
<b>98</b>	<b>Künstlerischer Schmuck</b> Kunst am Bau 0,75% BKP 2+4, jedoch min. 200 000		<b>200 000</b>
<b>99</b>	<b>Honorare</b>		<b>39 000</b>
<b>Total Anlagekosten</b>			<b>28 500 000</b>

# Projekt-Kurzinformation



## Neunutzung Klosterinsel Rheinau, Schweizer Musikinsel Rheinau

### Standort

Klosterinsel Rheinau, 8462 Rheinau

### Gesamtleiter/in

Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH, D-Greifenberg

### Termine

Planungsbeginn	März 2010
Baubeginn (Soll)	Oktober 2012
Fertigstellung (Soll)	Dezember 2013
Bezug (Soll)	Februar 2014

### Kennzahlen

#### Flächen und Volumenkenzahlen

Nutzfläche/Geschossfläche	%	43.6
Verkehrsfläche/Hauptnutzfläche	%	71.9
Gebäudehülle/Gebäudevolumen	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	–

#### Kostenkennzahlen

Kostenkennzahlen		Ausgangswerte	
BKP 2+3/HNF		CHF/m <sup>2</sup>	5 974
BKP 2+3/GF		CHF/m <sup>2</sup>	2 182
BKP 2+3/GV	SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>	–
BKP 1–9/GV	SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>	–

### Projekt

Kosterinsel Rheinau, Teilprojekt SMR

### Kategorie

Kultus: Kirchen und Klöster

### Baufaufgabe

Das national bedeutende Kulturdenkmal Klosterinsel Rheinau steht seit der Aufgabe des Klinikbetriebs vor 11 Jahren leer. Die Stiftung «Schweizer Musikinsel Rheinau» übernimmt als Mieterin einen Teil der Gebäude, um ein Probezentrum für Musik einzurichten und zu leiten. Die Räumlichkeiten werden deshalb instand gestellt und mit Nasszellen ergänzt. Diese Veränderungen sowie neue Vorschriften bedingen haustechnische Eingriffe in den Bereichen Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro. Die neue Nutzung passt sich in hohem Mass der bestehenden Bausubstanz an. Alle baulichen Massnahmen erfolgen nach denkmalpflegerischen Grundsätzen.

### Nutzung

Das Probezentrum der Stiftung «Schweizer Musikinsel Rheinau» ist ein günstiges Hotel mit Proberäumen für Orchester und Musikgruppen. Angeboten werden 64 Zimmer mit insgesamt 130 Betten und 16 Proberäume. Im renovierten Musiksaal kann ein Symphonieorchester mit ca. 110 Personen proben. Verpflegt werden die Gäste im alten Refektorium des Klosters. Die angelieferten Gerichte werden in einer kleinen, modernen Aufbereitungsküche regeneriert. Eingang, Rezeption sowie Aufenthaltsräume werden im Kopfgebäude des Ostflügels (Gebäude 13) im Norden der Anlage untergebracht.

## Architektur

Die Grosszügigkeit des ehemaligen Klosters wird bewahrt, und der Kreuzgang und Kreuzgarten werden von störenden Einbauten befreit. Die neuen Nasszellen für die Gästezimmer ordnen sich in die bisherige Struktur der Klosterzellen bzw. Klinikräume ein. In den Proberäumen dominiert die historische Bausubstanz der Gewölbedecken und Holzkassetendecken. Einzig der Musiksaal neueren Datums wird ausgeräumt und erneuert, um ein grosses Orchester aufnehmen zu können. Akustikelemente werden zum einen vor die Wände und Heizkörper gesetzt, zum anderen als mobile Paravents verwendet. Neue Materialien und das Beleuchtungskonzept verbinden die wenigen Eingriffe im Bestand.

## Projektdaten

<b>Flächendaten SIA D 0165</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Geschossfläche	GF	9738	100
Gästezimmer	HNF1	1469	15.1
Gemeinschaftsräume	HNF1	682	7.0
Wohnung	HNF1	149	1.5
Proberäume	HNF5	1222	12.5
Hauptnutzfläche (HNF 1–5)	HNF	3557	36.6
Nebennutzfläche	NNF	691	7.0
Verkehrsfläche	VF	2560	26.3
Funktionsfläche	FF	443	4.6
Konstruktionsfläche	KF	2487	25.5

## Nutzungseinheiten

Anzahl Proberäume	Stk	16
Anzahl Zimmer	Stk	64
Anzahl Betten	Stk	127

## Ausgangswerte/Indexstand

Baukostenindex ZH (Basis 1988)	per 2011-04	140.1
Baupreisindex CH (Basis 1998)	per 2011-04	125.6

<b>Kostendaten</b>		<b>CHF</b>	<b>%</b>
Investitionskosten (BKP 0–9)	IK	28 500 000	100.0
Grundstück	BKP 0	0	0.0
Baukosten (BKP 1–9)	BauK	28 500 000	100.0
Vorbereitungsarbeiten	BKP 1	2 586 500	9.1
Gebäude	BKP 2	21 248 500	74.6
Betriebseinrichtungen	BKP 3	0	0.0
Umgebung	BKP 4	871 500	3.1
Baunebenkosten	BKP 5	810 500	2.8
Reserve	BKP 6	2 607 000	9.1
Ausstattung	BKP 9	376 000	1.3

# Projektorganisation

## **Eigentümer**

Staat Zürich

## **Eigentümerversretung**

Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt  
Abteilung Steuerung und Portfoliomanagement  
8001 Zürich  
Jörg Stoll, Portfoliomanager

## **Bauherr**

Baudirektion Kanton Zürich

## **Bauherrenvertretung**

Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt  
Baubereich 3  
8006 Zürich  
Karl-Heinz Eberle, Projektleiter  
Hansruedi Moos, Fachprojektleiter

## **Nutzerversretung**

Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau  
Kugelgasse 22  
8708 Männedorf  
Rahel Blocher, Vizepräsidentin  
Thomas Held, Geschäftsführer

## **Denkmalpflege**

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung  
Kantonale Denkmalpflege  
8600 Dübendorf  
Roger Strub, Bauberater

## **Architekt und Gesamtleitung**

Bembé Dellinger  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Im Schloss  
D-86926 Greifenberg  
Sebastian Dellinger, Carolin Mayer

## **Baukosten und Bauleitung**

Caretta + Weidmann  
Baumanagement AG  
Langgrütstrasse 112  
8047 Zürich  
Nicolas Dassler

## **Fachplanung**

Dr. Lüchinger + Meyer (Fachplaner Statik)  
Bauingenieure AG  
Limmatstrasse 275  
8005 Zürich  
Marcel Gromann

GODE AG Zürich (Fachplaner Elektro)  
Buckhauserstrasse 11  
8048 Zürich  
Gianni Tarzia

Müller + Pletscher AG (Fachplaner Heizung/Lüftung)  
Paulstrasse 8  
8400 Winterthur  
Andreas Müller, Martin Pletscher

Ingenieurbüro Bösch AG (Fachplaner Sanitär)  
Zürcherstrasse 42  
8103 Unterengstringen  
Phillip Bader

Akustik (Fachplaner Akustik)  
Kahle Acoustics  
188 avenue Molière  
B-1050 Brüssel  
Eckhard Kahle

Reflexion AG (Lichtplanung)  
Hardsturmstrasse 123  
8005 Zürich  
Thomas Mika, Luciano Marcassa

AFC Air Flow Consulting AG (Fachplaner Brandschutz)  
Weinbergstrasse 72  
8006 Zürich  
Dr. Alois Schälin, Christian Aumayer



