



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Hochbauamt

# Wohnhaus Grosseegg

## Instandsetzung Brand 2020

### Objektdokumentation



# Projekt-Kurzinformation

## Objekt

Wohnhaus Grossegg  
Grossegg 1, 8496 Steg im Tösstal

## Projekt

Instandsetzung nach Brand 2020

## Kategorie

Wohnhaus

## Höchstgelegener Landwirtschaftlicher Betrieb des Kantons Zürich

Der Siedlungshof Grossegg ist ein weit abgelegener landwirtschaftlich genutzter Hof am steilen, westseitigen Abhang unterhalb des Schnebelhorns auf 1000 m.ü.M. Die Gebäude der Grossegg liegen in der kantonalen Landwirtschaftszone. Das gesamte Gebiet befindet sich im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung. Die Häderli-Kartei nennt als Baujahr für das Kleinbauernhaus mit Scheune das Jahr 1857. Der Hof situiert sich auf einer schmalen Hangterrasse und besteht heute aus drei hangparallel ausgerichteten Gebäuden. Der Siedlungshof Grossegg ist ein im Tösstal typischer Hof, welche in dieser Art mehrheitlich als sogenannte Rodungshöfe entstanden sind. Die Gebäude der Siedlung Grossegg repräsentieren in charakteristischer Art den Wandel einer starken Naturlandschaft zu einer zunehmend – aber noch heute sparsam besiedelten Kulturlandschaft. Das Gebäude ist mit seiner ursprünglichen Bauform und Volumen selbsterklärend in die Landschaft gesetzt. Auch die späteren Entwicklungen dieser Bauten bis hin zu den heute bestehenden, erweiterten und neuen Gebäuden sind dieser Typologie mit der prägenden Firstlinie und den differenziert gestalteten Volumen weitgehend gefolgt.

## Brandereignis

Am 26. August 2020 hat ein Brand, welcher im ostseitigen Teil der südseitigen Giebelfassade entstand die gesamte Giebelfassade und Teile der Dachkonstruktionen über dem Wohnhausteil zerstört. Das Gebäude wurde als mögliches Inventarobjekt deklariert, in einem notariell beglaubigtem Schutzvertrag wurde der Kachelofen, die Ofenwand sowie die Bohlenwand zum Stall als explizit schützenswerte Bauteile erwähnt.

## Ersatzneubau

Die Baudirektion als Bauherrschaft entschied sich nach eingehendem Variantenstudium für einen Teil-Ersatzneubau. Die im Schutzvertrag erwähnten Elemente wurden sorgfältig restauriert und im Ersatzneubau integriert. Der Gebäudegrundriss sowie die Firstlinie bleiben bestehen. Die Geschosshöhen werden angepasst indem die Erdgeschoss Bodenplatte um ca. 20cm auf das Niveau des Ökonomieteils abgesenkt wird, der Boden des Obergeschosses auf das Niveau des Ökonomieteil angehoben und der Boden im Dachgeschoss wird um ca. 40cm angehoben. Der Wohnteil ist neu schwellenlos mit dem Ökonomieteil verbunden. Durch diese Massnahmen ergeben sich akzeptable Raumhöhen im Wohnteil. Dank dem architektonischen Konzept wird die Wesenhaftigkeit des Hofes in seinem Charakter erhalten.



Stube mit restauriertem Kachelofen und originaler Bohlenwand

<b>Volumendaten (SIA 416)</b>		<b>Total m³</b>	
GV	Gebäudevolumen		

  

<b>Flächendaten (SIA 416)</b>		<b>Total</b>	<b>%</b>
GSF		-	-
GF		103	100.0
HNF1		-	-
HNF2		-	-
HNF3		-	-
HNF4		-	-
HNF5		-	-
HNF6		-	-
HNF		82	79.6
NNF		-	-
VF		-	-
FF		-	-
KF		21	20.4

  

<b>Bauberechnung</b>		<b>Total Fr.</b>	<b>%</b>
BKP 0-9	Investitionskosten	778'160	100.0
BKP 1-9	Baukosten	778'160	
BKP 1-8	Baukosten ohne Ausstattung	778'160	100.0
BKP 0	Grundstück	-	-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	47'368.65	6.1
BKP 2	Gebäude	708'788.00	91.1
BKP 3	Betriebseinrichtungen	-	-
BKP 4	Umgebung	8'830.30	1.1
BKP 5	Baunebenk. und Übergangsk.	13'173.05	1.7
BKP 6	Reserve	-	-
BKP 7	Nachrüstung Aussentreppe	-	-
BKP 8	Reserve	-	-
BKP 9	Ausstattung	-	-

  

<b>Gebäudekosten BKP 2</b>			
BKP 20	Baugrube	-	-
BKP 21	Rohbau 1	299'772.60	38.5
BKP 22	Rohbau 2	57'944.05	7.4
BKP 23	Elektroanlagen	25'840.00	3.3
BKP 24	HLKK-Anlagen	32'389.65	4.2
BKP 25	Sanitäranlagen	47'507.05	6.1
BKP 26	Transportanlagen	-	-
BKP 27	Ausbau 1	8'185.20	1.1
BKP 28	Ausbau 2	90'820.80	11.7
BKP 29	Honorare BKP 2	146'328.65	18.8

  

Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW, Basis Juni 1939 = 100) April 2020: 1045.6

  

<b>Kostenkennzahlen</b>		<b>Fr./Einheit</b>	<b>Total Fr.</b>
BKP 2+3/HNF		Fr./m²	8'644
BKP 2+3/GF		Fr./m²	6'881
BKP 2+3/GV		Fr./m²	-
BKP 1-9/HNF		Fr./m²	9'490
BKP 1-9/GF		Fr./m²	7'555
BKP 1-9/GV		Fr./m²	-

  

<b>Energiedaten (SIA 380/1 und 180/4)</b>		<b>Einheit</b>	
Heizwärmebedarf (Qh)		MJ/m²a	153.0
Energiebezugsfläche (EBF; AE)		m²	102
Gebäudehüllfläche (Ath)		m²	192.3
Gebäudehüllzahl (Ath/AE)		-	1.88

  

<b>Termine</b>		
Brandereignis		August 2020
Abschluss Auswahlverfahren		Oktober 2020
Baubeginn (Soll)		Oktober 2021
Fertigstellung, Bezug (Soll)		Mai 2022;

# Am Bau Beteiligte

## **Eigentümer**

Staat Zürich

## **Eigentümerversretung**

Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt, Portfoliomanagement  
Felix Gisler

## **Besteller**

Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt, Entwicklung & Controlling  
Corinna Gliss

## **Bauherrenvertretung**

Baudirektion Kanton Zürich  
Hochbauamt, Baubereich A  
David Lopez, Teamleitung  
Alma Johansson, Projektleitung

## **Nutzervertretung**

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Landschaft und Natur  
Patrick Dias, Finanzen, Controlling & Infrastruktur  
Abteilung Wald / Staatswald und Ausbildung  
Christian Zollinger, Stab & Ausbildung

## **Facilitymanagement**

Baudirektion Kanton Zürich  
Immobilienamt, FM Projekte  
Jan Betram

## **Architektur und Gesamtleitung**

raumfindung architekten, Rapperswil  
Beat Loosli, Gesamtleitung  
Fabian Burkhalter, Projektleitung  
Paul Schurter, Bauleitung

## **Bauingenieur**

Bauingenieurbüro H. Kägi AG, Bauma

## **Beratung Holzbauingenieur**

Pirmin Jung Ingenieure AG, Sargans

## **Bauphysik**

BB&A Buri Bauphysik AG, Volketswil