



PLANERWAHL BERICHT

Instandsetzung Corso

Zürich-Altstadt

Planerwahl Generalplaner im selektiven Verfahren
W.6917.PW / BAV 27512



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

23.10.2018

Redaktionelle Bearbeitung
Oliver Bolli

Gestaltung
blink design, Zürich

März 2017
Vorlage_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 202

INHALT

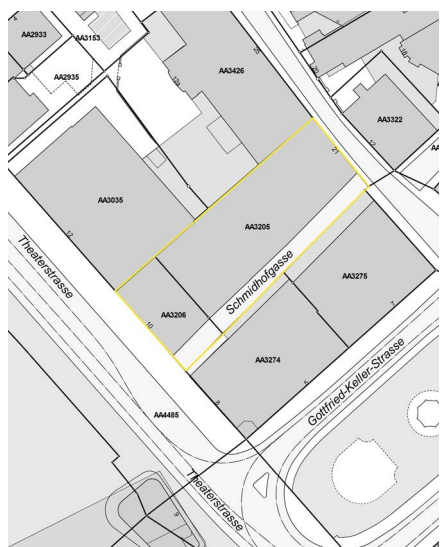
A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	4
	Aufgabe	6
	Kosten	8
	Termine Projekt	8
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	9
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM	11
	Auftraggeberin und Verfahren	11
	Planerwahlgremium	11
	Präqualifikation	13
	Zuschlag	14
	Würdigung	15
D	BEITRÄGE	19

Ausgangslage

Das Geschäftshaus «Corso» befindet sich zentral im Herzen von Zürich am rechten Zürichseeufer und orientiert sich hin zum Sechseläutenplatz. Das ursprüngliche Vereinshaus und Variété-Theater wurde als früherer Beton-Skelettbau mit üppiger neubarocker Fassade erbaut und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Im Inneren wurde das Haus 1934 umfassend erneuert, 1970 erfolgte eine weitere Renovation bei der das Erdgeschoss neu gestaltet wurde.

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich zugeteilt. 1948 erwarb die Stadt den Theatertrakt mit der Absicht, diesen während des Neubaus des Opern- und Schauspielhauses provisorisch als Ersatz zu nutzen. Der Rest der Liegenschaft wurde 1971 erworben. Seit 1977 besteht zwischen der Stadt und der Dancing Mascotte AG ein Mietverhältnis über das Restaurant «Santa Lucia Corso» im Erdgeschoss und dem Dancing «Mascotte» im 1. Obergeschoss. Im Jahr 1992 schloss die Stadt mit der KITAG Kino-Theater AG einen Mietvertrag über den ehemaligen Theatertrakt ab.

Die Stadt Zürich beabsichtigt, das Geschäftshaus umfassend instandzusetzen. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Gebäudehülle, der Zugangssituation zu den verschiedenen Nutzungen, dem heute ungenutzten Bühnentrakt, der heute unbefriedigenden Fluchtsituation und bei der komplexen Gebäudetechnik. Der genaue Umfang der Arbeiten sowie die Abgrenzung und Koordination mit den beiden Hauptmietern wird noch im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durchzuführen sein. Da wesentliche Teile der Gebäudetechnik Mieterausbauten betreffen und die Mietverträge mit den Hauptmietparteien Dancing Mascotte AG und Kitag Kino-Theater AG im Sommer 2017 vorzeitig verlängert wurden, bilden diese Parteien von Beginn an einen Teil des Projektteams. Die Planung über einzelne Gewerke wird voraussichtlich gemeinsam erfolgen und die Kosten über einen Kostenteiler geteilt werden. Neben den drei Hauptnutzungen, Kino Restaurant und Dancing sind diverse Büroflächen auf verschiedenen Etagen, eine Wohnung mit Musikzimmer und ein kleiner Laden im Gebäude untergebracht. Diese Nebennutzungen spielen eine untergeordnete Rolle.



Katasterplan 1:2000

Perimeter

Das Geschäftshaus «Corso» wurde von 1898 bis 1900 von den Architekten Stadler & Usteri erbaut. Die Architekten konzipierten einen langgestreckten Skelettbau mit Restaurant- und Gesellschaftsräumen im vorderen und einem Theater- und Festsaal im hinteren Teil. Dazwischen



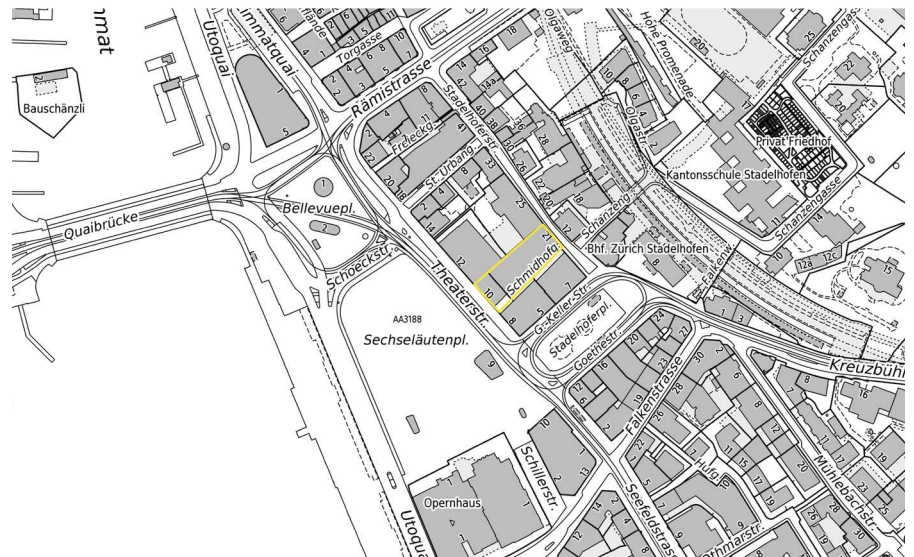
Aussenansicht 1913 (Quelle: BAZ)



Theatersaal um 1900 (Quelle: BAZ)

waren eine gedeckte Passage und ein gedeckter, zur heutigen Schmidhofgasse offener Hof angeordnet. Der opulent ausgeschmückte Theatersaal besass frei tragende Galerien, die Decke war als blauer Sternenhimmel mit ovalem Oberlicht aus farbigem Glas ausgebildet. Im Jahr 1934 bauten die Architekten Karl Knell und Ernst F. Burckhardt das Theater in modernistischer Formensprache umfassend um. Vollständig erneuert wurde der Theatersaal, die Treppenhäuser und die Foyers. Einzig die Eisenkonstruktion mit dem Fachwerk zur Aufhängung der Saaldecke blieb vom Ursprungsbau erhalten. Knell und Burckhardt konzipierten einen beispielhaften Mehrzweckraum, der mit modernster Bühnentechnik, Beleuchtungs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen und einem beweglichen Parkettboden an die komplexe Maschinerie einer Piscator-Bühne erinnert. Die bewegliche Bühne ermöglichte sowohl eine Tribühne wie auch eine flache Tanzfläche.

Obwohl das Corso zahlreiche grössere und kleinere bauliche Anpassungen erfuhr, sind die zwei bedeutendsten Bauphasen – diejenige des Neubaus um 1900 und diejenige des Umbaus um 1934 heute noch nachvollziehbar. Von besonderer architekturhistorischer Bedeutung ist dabei die Gebäudekonstruktion. Das Gebäude dokumentiert sowohl die Frühphase des Stahlskelettbaus als auch die technisch fortgeschrittene Phase zur Zeit der klassischen Moderne.



Situationsplan

Das Gebäude liegt zwischen der Theater-, der Schmidhof- und der Stadelhoferstrasse und verteilt sich auf zwei Grundstücke mit den Katasternummer AA3206 (Vorderhaus) und AA3205 (Hinterhaus). Sie liegen in der Kernzone K (Kernzonengebiet Rämistrasse) und umfassen zusammen eine Fläche von 1772 m².

Aufgabe

Die Stadt ist als Hauseigentümerin und Vermieterin zuständig für die tragende Gebäudestruktur, die Fassaden, Dächer und die Haustechnik, Heizung, Sanitär, Elektro, bis zu den Übergabestellen bei den Mieteinheiten Kitag und Dancing Mascotte AG. Bei den übrigen Mietflächen (Büro, Wohnung, Laden etc.) umfasst die Zuständigkeit der Stadt die komplette Haustechnik inklusive Lüftung und Kälte und den Ausbau im Standard «Edelrohbau». Die Mietparteien Kitag und Mascotte tragen die Kosten für ihre Ausbauten einschliesslich der für ihr Gewerbe notwendigen technischen Anlagen wie Lüftung, Kälte, Sanitäre Anlagen, Kino- und Gastrotechnik, selber.

Die genaue Schnittstellenabgrenzung ist Teil der Aufgabe. Der genaue Umfang der Arbeiten und die Höhe der auf die Stadt als Hauseigentümerin entfallenden Instandsetzungskosten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau abgeschätzt werden. Das Haus weist zahlreiche betriebliche und bauliche Defizite auf. Planungs- und Erneuerungsbedarf besteht insbesondere in folgenden Bereichen:

- Klärung der Zugangssituation zu den verschiedenen Nutzungen
- Instandsetzung Gebäudehülle mit energetischer Optimierung
- Umnutzung Bühnentrakt und Garderoben (Seite Stadelhoferstrasse)
- Entflechtung der Fluchtwegssituation
- Raumeinteilungen Bürogesschosse
- Akustische Ertüchtigung, Verbesserung des Schallschutzes zwischen den Mieteinheiten Mascotte und Kino
- Instandsetzung Haustechnikinstallationen
- Behebung sämtlicher feuerpolizeilicher Mängel
- Instandsetzung Gebäudestatik
- Klärung Anlieferungs- und Entsorgungssituation

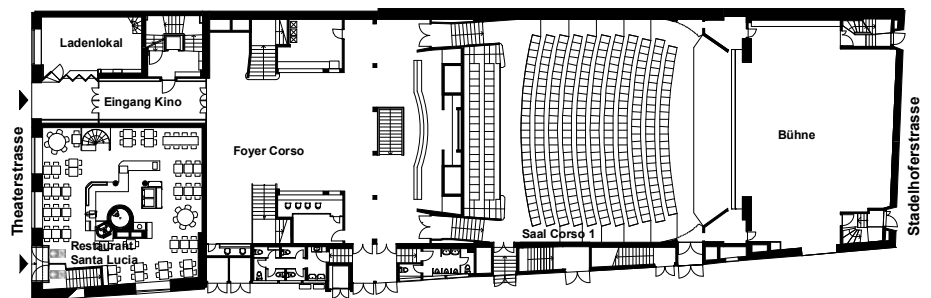
Aufgrund der wertvollen Ausstattung des Haupthauses ist ein enger Kontakt zur Denkmalpflege und Archäologie zwingend. Durch die baulichen Massnahmen soll das Ensemble für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden. Während der Instandsetzung ist der Betrieb in Kino, Restaurant und Dancing unterbrochen. In den Mieteinheiten Restaurant, Dancing und Kino werden zur gleichen Zeit auch gewisse Renovations- und Erneuerungsarbeiten ausgeführt. In welchem Umfang dies sein wird lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definieren. Für die Realisierung ist zu berücksichtigen, dass die Säle wichtige Spielorte des Zürich Filmfestivals sind. Es werden Möglichkeiten aufzuzeigen sein, wie die Säle während der Sanierung für die Zeit des Filmfestivals bespielt werden können.

Zur Ermittlung des genauen Umfangs der baulichen Massnahmen wird in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie mit einer detaillierten

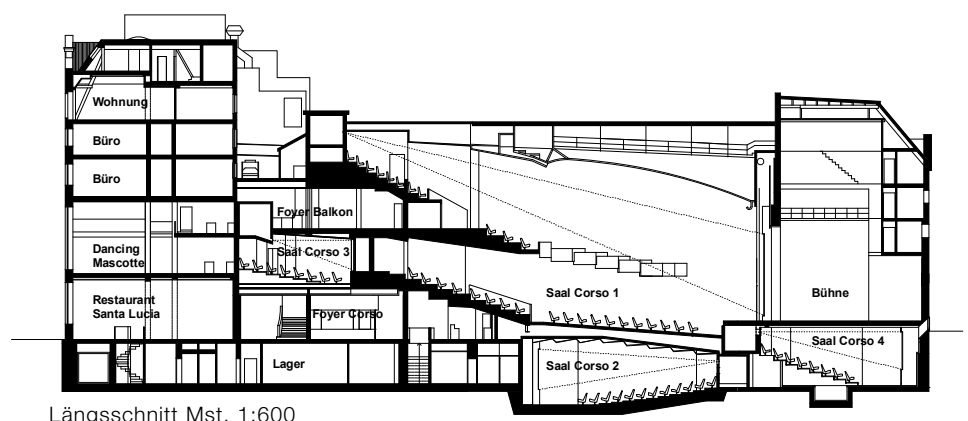
Zustandsuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Studie sollen folgende Schwerpunkte untersucht und definiert werden:

- Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für die Gesamtinstandsetzung unter Einbezug der Konzepte der Mieterschaften, Erarbeiten von 2-3 Nutzungsvorschlägen für den heute leerstehenden Bühnentrakt, Klärung der Fluchtweg- und Erschliessungssituation inkl. Neugestaltung des Eingangsbereichs, Lösung für die schalltechnischen Probleme zwischen dem Dancing Macotte und dem Kino
- genaue Schnittstellendefinition Eigentümer-/Mieteraubau
- Grobkostenschätzung bauliche Massnahmen Eigentümer und für die von der Sanierung betroffenen Bauteile oder die von den gleichen Unternehmern erstellten Bauteile der Mieterschaft
- Erstellen eines Termin- und Bauablaufplans (Grund-/Mieteraubau/ Etappierungen) unter Berücksichtigung des Zürich Film Festivals

Die Leistungen werden für die Instandsetzung des städtischen Teils ausgeschrieben und umfassen die übergeordnete Gesamtleitung für die mieterseitigen Ausbauten. Kommt es zu zusätzlichen Planungsleistungen für die Mieterausbauten, werden diese separat durch die Mieterschaft beauftragt.



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:600



Längsschnitt Mst. 1:600

Ziele

Gesellschaft

Durch die baulichen Massnahmen soll das denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude sorgfältig instandgesetzt werden. Es sind Lösungen gesucht, welche die Zeit der Schliessung möglichst kurz halten und die Spielzeiten des Zürich Filmfestivals gut berücksichtigen.

Wirtschaft

Gesucht sind wirtschaftliche Lösungsvorschläge, die dem hohen Öffentlichkeitsgrad des Hauses und der wertvollen Bausubstanz gerecht werden und durch die zu erzielenden Mieten gedeckt werden.

Umwelt

Die Gebäudehülle soll im Rahmen der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen energetisch optimiert und die Haustechnikinstallationen sollen erneuert werden. Das Projekt ist ökologisch nachhaltig zu konzeptionieren, sodass ein niedriger Energiebedarf in der Erstellung, im Betrieb und im Unterhalt garantiert wird. Es sollen erneuerbare Energieträger, bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien zum Einsatz kommen.

Kosten

Die Höhe der Instandsetzungskosten ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau bekannt und ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie noch zu ermitteln. Für die Honorarofferte werden zwecks Vergleichbarkeit Erstellungskosten von CHF 15 Mio. angenommen.

Termine Projekt

Der genaue Terminplan wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt. Das Amt für Hochbauten geht von folgendem Grobterminplan aus:

Projektierungsbeginn	November 2018
Zustandsuntersuchung/Machbarkeitsstudie mit KGS (Kostengrobschätzung)	April 2019
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Januar 2020
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	Oktober 2020
Baubewilligung und Objektkredit	Juni 2021
Baubeginn	Oktober 2021
Bezug	Juni 2023

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten war ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser bestand aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollten. Beurteilt wurden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

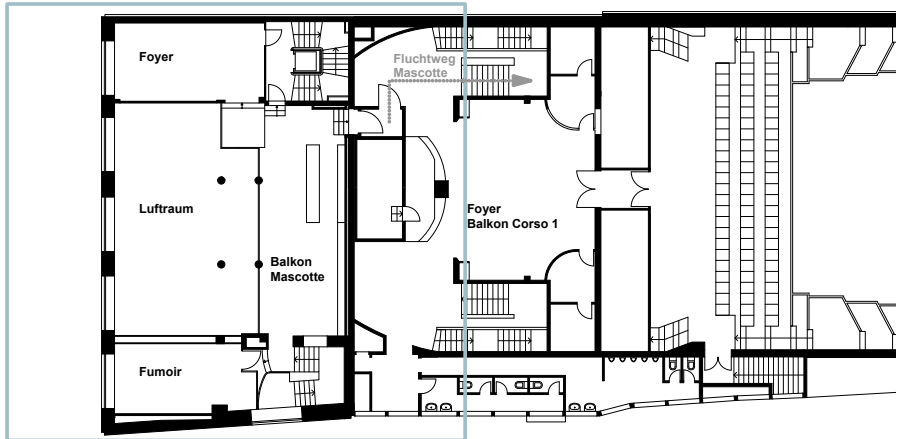
Zugang zur Aufgabe

Die früheren zahlreichen Eingriffe und Umbauten am Corso Haus erfolgten ohne Berücksichtigung eines Gesamtkonzepts. Dies äussert sich unter anderem im uneinheitlich gestalteten Eingangsbereich, der nicht zu diesem hochfrequentierten und repräsentativen Ort passt. Das Haus weist auch zahlreiche betriebliche und feuerpolizeiliche Defizite auf. Unbefriedigend sind die Fluchtwegsituation des Dancing Mascotte mit zwei Fluchtwegen, die durch das Foyer des Kinos Corso führen. Ebenfalls unbefriedigend ist der Hauptzugang zum Mascotte und zu den den Bürogeschossen. Der Schallschutz zwischen dem Mascotte und dem Kino ist unzureichend und das Restaurant Santa Lucia benötigt einen zusätzlichen Fluchtweg.

Aufgabenstellung

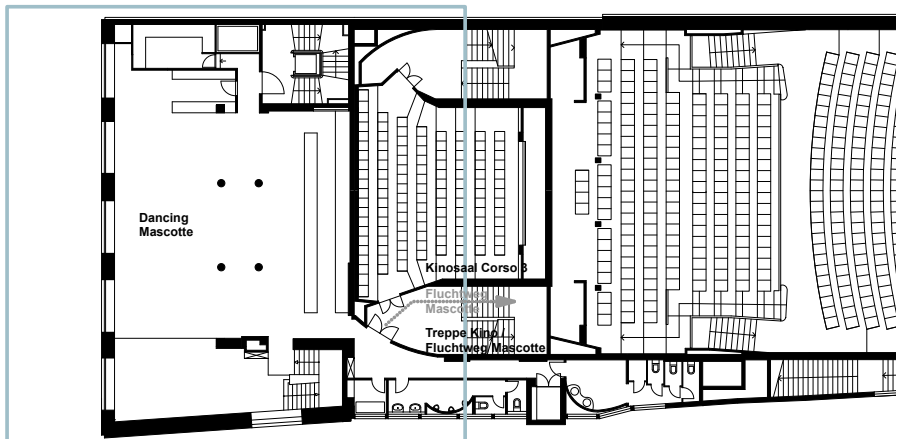
Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung besteht die Chance, durch die Neugestaltung der Eingangssituation den Auftritt des Gebäudes nach aussen neu zu definieren. Gesucht war ein Vorschlag, wie der Eingangsbereich besser gestaltet und dabei die Fluchtwegsituation besser gelöst werden kann, so dass das Kinofoyer nicht mehr tangiert wird. Denkbar war eine Lösung mit einem gemeinsamen Foyer für die Nutzungen Restaurant, Kino und Dancing. Aus Sicht der Hauptmieter war ein räumlicher Bezug der Nutzungen zueinander erwünscht, wobei die Abtrennbarkeit und der unabhängige Betrieb gewährleistet bleiben sollte. Zwischen Dancing und Restaurant sollte die Aufteilung der Nutzungen möglichst variabel bleiben, das Ladenlokal an der Theaterstrasse stand zur Disposition. Mit der Neuorganisation sollte auch der Zugang zu den Bürogeschossen verbessert werden. Bei der denkmalgeschützten Anlage waren sämtliche Eingriffe sorgfältig abzuwägen.

Erwartet wurden Pläne, Innenraumansichten und eine Aussenansicht des Haupteingangs. Aussagen konnten auch Anhand von Fotos, Skizzen, Collagen, Text und Diagrammen gemacht werden.



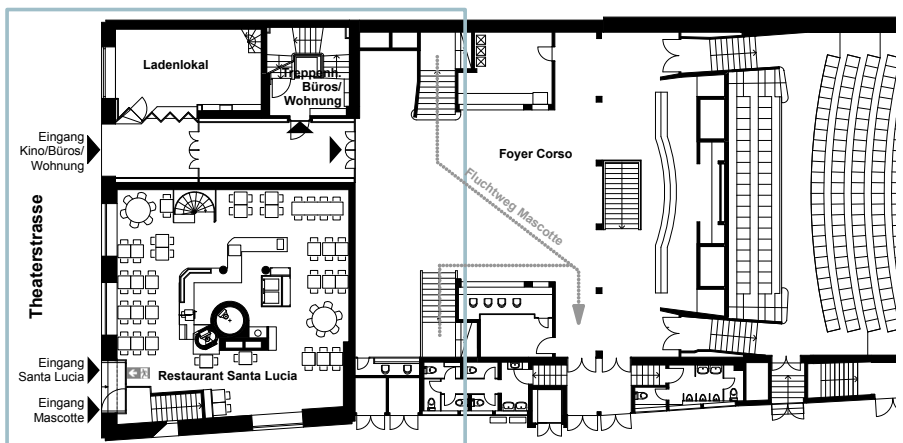
Perimeter Zugang zur Aufgabe

Ausschnitt 2. Obergeschoss



Perimeter Zugang zur Aufgabe

Ausschnitt 1. Obergeschoss



Perimeter Zugang zur Aufgabe

Ausschnitt Erdgeschoss

C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Generalplaner zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «Instandsetzung Corso» eingeladen.

Es wurden Generalplaner / Planerteams gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Die Bewertung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Ursula Müller, Architektin (Vorsitz)
Leiterin Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Sven Ricman, Architekt
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Bianca Wildrich, Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Benjamin Theiler, Architekt
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Thomas Sacchi
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich
- Michael Behrisch
Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

Vertretung Mieterschaft

- Grégoire Schnegg
Mietervertretung Kitag Kino-Theater AG
- Rudi Bindella jun.
Mietervertretung Gastronomie Santa Lucia
- Christoph Bürge
Mietervertretung Dancing Mascotte

Experten

- Claudia Neun
Archäologie & Denkmalpflege, Amt für Städtebau
- Philipp Hubler
Fachstelle Ingenieurwesen, Amt für Hochbauten

Projektleitung

- Oliver Bolli, Architekt
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Susanne Pfeifer (stv. Projektleitung), Architektin
Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Instandsetzung Corso» erfolgte am 11. Mai 2018. 37 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 06. Juni 2018 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 03. Juli 2018 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 03. April 2018 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 37 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Generalplanung / Architektur
SPPA Architekten AG, Sihlramtstrasse 10, 8001 Zürich
mit
Demmel Bauleitungen + Beratungen, Zürich
Synaxis AG, Zürich
Marquart Elektroplanung + Beratung AG, Zürich
RMB Engineering AG, Zürich
Josef Kolb AG, Winterthur

- Generalplanung / Baumanagement
Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Architektur
Tilla Theus und Partner AG
mit
Forster & Linsi AG, Pfäffikon
Beratende Ingenieure Scherler AG, Zürich
Gruenberg + Partner AG, Zürich
CONTI Swiss AG, Zürich

- Generalplanung / Architektur
Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Feldstr. 24, 8004 Zürich
mit
Schnetzler Puskas Ingenieure AG, Zürich
PLANWERKSTATT RÜEGG AG, Otelfingen
Beag Engineering AG, Winterthur
Basler & Hofmann AG, Zürich

- Generalplanung
Ruggero Tropeano Architekten, Am Wasser 24, 8049 Zürich
Architektur / Baumanagement
ARGE Tropeano AG / Diethelm & Spillmann / Hügi Architekten
mit
Dr. Deuring + Oehninger AG, Winterthur
Wyder Elektroplanung GmbH, Zürich
EBP Schweiz AG, Zürich
AFC Air Flow Consulting AG, Zürich

- Generalplanung / Architektur
Bosshard Vaquer Architekten Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
mit
Takt Baumanagement AG, Zürich
Ferrari Gartmann AG, Chur
Bürgin & Keller Management & Engineering AG, Adliswil
eicher+pauli AG, Zürich
Basler & Hofmann AG, Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 02. Oktober 2018. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 06. Juni 2018 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Planerteam am besten erfüllt:

- Generalplanung / Architektur
Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Feldstr. 24, 8004 Zürich
mit
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich
PLANWERKSTATT RÜEGG AG, Otelfingen
Beag Engineering AG, Winterthur
Basler & Hofmann AG, Zürich

Würdigung

Die komplexe Aufgabenstellung wurde von allen Teams sehr sorgfältig und umfassend bearbeitet und zeigt eine grosse Varianz in der Herangehensweise und Gestaltung.

Der Vorschlag von SPPA Architekten unternahm den Versuch, mit geringer Eingriffstiefe die Eingänge der drei Nutzungen Restaurant, Kino und Club in einem Hauptgang am heutigen Ort zu bündeln. Der doppelgeschossige Auftakt erzeugt Aufmerksamkeit, hingegen wirkt die heute bereits beengte Eingangssituation durch den zusätzlichen Besucherstrom in den Club wie ein Nadelöhr. Die neue Wendeltreppe direkt hinter der repräsentativen Hauptfassade wird nicht nur aus betrieblicher Sicht sondern auch aus denkmalpflegerischer und architektonischer Betrachtung als deutlich ungenügend beurteilt. Eine durchdachte Verschränkung der Nutzungen (v.a. auch Restaurant und Club) wird nicht erreicht, dafür ermöglicht die neue Fluchtwegsituation eine höhere Maximalbelegung des Clubs.

Der Vorschlag von Thilla Theus und Partner AG / Allreal erprobt den Befreiungsschlag für ein prominent ausgedehntes doppelgeschossiges Restaurant zum Platz. Mit sehr grosser Eingriffstiefe und mit wenig Rücksicht auf bestehende Strukturen wird nur eine vermeintliche Grosszügigkeit im Restaurant erzeugt, denn die Sichtbeziehung zur Galerie mit den Toiletten, Garderoben und Zugang zum Club erscheint dem Beurteilungsgremium unattraktiv. Die Adressbildung des Kinokomplexes ist mit den tangential durch das Restaurant führenden Zugängen verunklärt, ermöglicht aber eine räumliche Verbindung von Kinoerlebnis mit dem Restaurant. Das Fluchtwegkonzept ist passend gelöst.

Der Vorschlag der ARGE Tropeano AG / Diethelm & Spillmann / Hügi Architekten zeigt grosse Qualitäten mit einer sorgfältigen und treffenden Analyse des Gebäudekomplexes im Stadtkontext und referenziert auf die Qualitäten zur Erstellungszeit von 1900 sowie zum grossen Umbau von 1934. Die Verknüpfung mit dem Stadtraum und der räumlichen Stärkung zu allen Seiten wird als mutiger und radikaler Vorschlag gelobt. Betrieblich und ökonomisch überzeugt der Vorschlag etwas weniger. Die unabhängige Nutzung von Kino und Club scheint nicht gegeben und die doppelte Infrastruktur für die Kinosäle ist aufwändig, auch wenn die Vielfalt der verschiedenen betrieblichen Zustände im Vorschlag ästiniert wird. In Anbetracht der bestehenden langjährigen Mietverträge scheint die ökonomische Komponente aufgrund der grossen öffentlichen Flächen des Vestibüls und Stadtfoyers unrealistisch.

Der Vorschlag von Bosshard Vaquer Architekten überzeugt betreffend klarer und selbstverständlicher Eingangsaufteilung der drei Nutzungen, ihrer Ausstrahlung zum öffentlichen Raum und mit der damit verbundenen geringen Eingriffstiefe. Mit der stimmigen Anordnung und Gestaltung der kleinen Eckbar zur Seitengasse wird auf den Zustand von 1934 referenziert. Auch der seitliche Eingang zum Club passt gut zum Ort und der Nutzung. Hingegen wirkt das Restaurant durch das eingestellte Raumvolumen mit Pizzaofen und Erschliessung des Clubs etwas beengt und betrieblich weniger flexibel. Die Erschliessungsfigur in den Club ist aus betrieblich-logistischer Sicht zu verwinkelt und beengt und überformt die ursprünglich grosszügige Raumfolge im Restaurant.

Der Vorschlag von Zach + Zünd Architekten zeigt eine sorgfältige und sehr strukturierte Auseinandersetzung mit dem Bestand, seiner Geschichte und seinem Potential. Die selbstverständlich und einfach wirkende Weiterentwicklung überrascht das Beurteilungsgremium und die Hauptmieter, welche ihre funktionalen und betrieblichen Überlegungen räumlich gut umgesetzt sehen. Das Potential des doppelgeschossigen Kinofoyers als Verbindungsraum wird gezeigt, muss aber nicht zwingend für das Gelingen der Projektidee umgesetzt werden. Das Fluchtwegkonzept ermöglicht eine neue Maximalbelegung des Clubs und ist passend gelöst. Die Raumfolgen wirken grosszügig, verbindend und unterschiedlich koppelbar. Die architektonische Weiterentwicklung entspricht der Geschichte und trifft das richtige Flair des Corso.

Einstimmig entscheidet sich das Beurteilungsgremium für den Vorschlag von Zach + Zünd Architekten und dem ganzen Planungsteam und dankt allen Teams für ihr hohes Engagement und die breit gefächerten Vorgehensvorschläge.

D BEITRÄGE





Auftritt
Das Vorderhaus des Corso an der Theaterstrasse bildet die Visitenkarte des Ensembles. Mit seiner reichen Stuckdekoration von 1900 und der Fomiersprache von 1934 ist es ein Identifikationsort in Zürich. Die Fassade wird sorgfältig von Installationen befreit und restauriert, der Haupteingang Passage Corso mit original Fallreep-Vordach wieder gestärkt. In der klaren Struktur entwickeln sich die Grundrisse offen und werden die heutigen Mängel und Chancen für die Zukunft. Dabei transparent als Angebot und Chance für die Zukunft. Dabei werden die heutigen Mängel und Schwächen wie räumlich und optisch beeinträchtigte Eingangssituationen oder veränderte Fluchtwegeanforderungen zu neuen Stärken aufgewertet.

Passage
Die Erschliessung des Corso ist keine echte Passage im Sinne des Bauypus Passage gemäss J.F. Geist. Sie ist weder glasüberdeckt noch ist sie ein transitorischer Raum. Sie verbindet jedoch attraktive öffentliche Nutzungen mit hoher Frequenz. Das Freilegen der Struktur schafft neu Transparenz und räumliche Grosszügigkeit. Raum- und Sichtbezüge erweitern das Potential der Nutzungskonzepte, ermöglichen Synergien und erhöhen dabei das Sicherheitsgefühl.

Die Lichtdecke prägt die hohe, luftige Erscheinung. Die Materialisierung und Feabigkeit antwortet auf die Pracht von 1900, nimmt subtil Elemente des Kinos von 1934 auf und ist konzeptionell mit den Betreibern weiterentwickelbar. Sämtliche Nutzungen funktionieren auch separat und unabhängig. So schaffen z.B. Vorhänge differenzierte Formen der Öffnung und Schliessung. Die Kinobar wird zum Schaufenster des Kinos ohne Beeinträchtigung der historischen Fassade. Ein nutzungsgetrennt schaltbarer neuer Lift macht das Haus schwellenlos für alle.

Club / Restaurant Mascotte
Transparenz und Öffnung stärken auch hier die Einheit. Ein gemeinsamer Eingangsraum mit grosszügiger Treppe und zusätzlichem Seiteneingang löst die heutige Zugangs- und Garderobenproblematik und bietet die Chance für eine freie Beispielbarkeit der drei Ebenen. Die Nutzungen Club und Restaurant können flexibel und kreativ zusammenspielen und sich ergänzen. Der 2. Zugang des Restaurants schafft die willkommene Verbindung zum Kino, zu Veranstaltungen, zum Film Festival.

Kulturhaus Corso

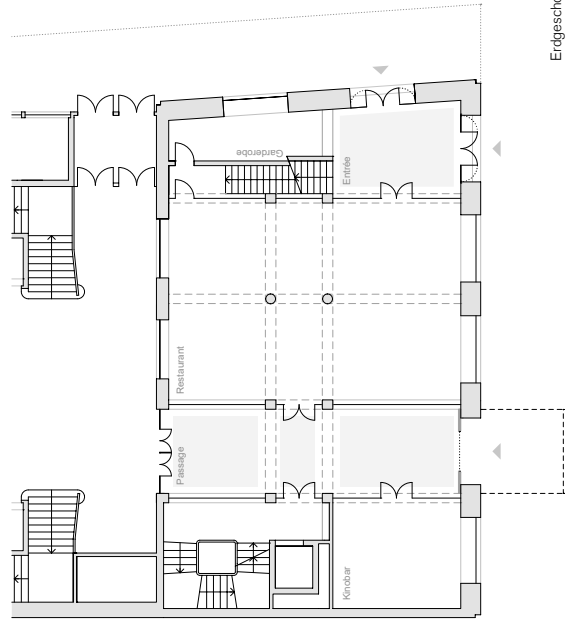
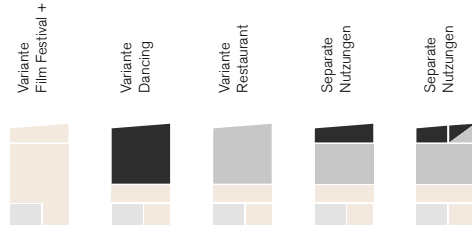
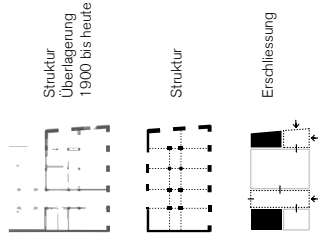
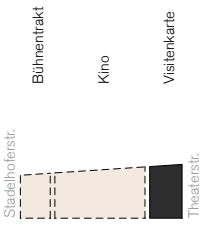
CORSO

das Kulturhaus am Sechseläutenplatz / Bellevue

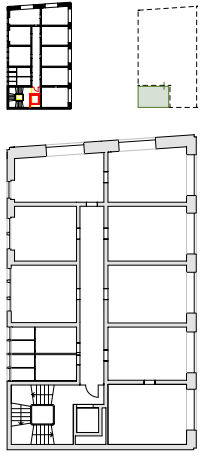
Das Corso steht für eine lange Kulturtradition, die überzeugend in die Zukunft geführt werden kann. Der Name „Corso“ suggeriert Grosstadt, Weitoffenheit, Spektakel.

Die Nutzungen Kino, Club, Restaurant und Büros bieten die Chance für übergreifende Öffnung und inspirierende Synergien - ein Kulturhaus, nicht nur zur Zeit des Filmfestivals. Dabei bleibt die Möglichkeit der Eigenständigkeit und Separierung der Nutzungen jederzeit sicher-gestellt.

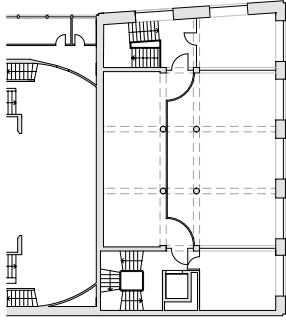
Die Konzeption des Corso von 1900 wurde 1934 congenial weiter-geschrieben - jeweils als hervorragender Zeuge seiner Zeit. Dies ist Vorbild und Ansporn für die Planung 2018. Respekt gegenüber dem denkmalpflegerischen Schutzobjekt, sensible Weiterentwicklung mit grosser Funktionalität und hoher gestalterischer Qualität, Inspiration für Neues, lebendige Zukunft in prominenter Lage.



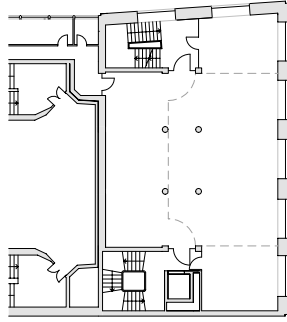
⊙ Erdgeschoss 1:200



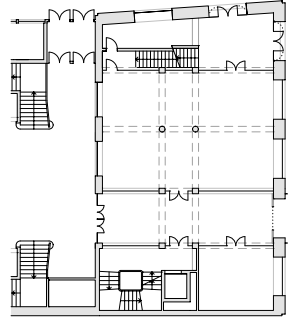
3.OG



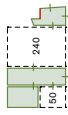
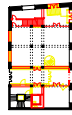
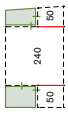
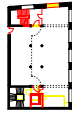
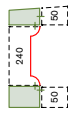
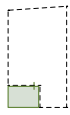
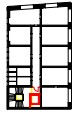
2.OG



1.OG



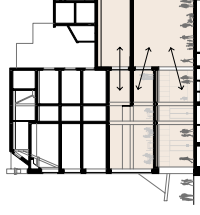
EG



Brandschutzkonzept



Nachweis
Klare Abtrennbarkeit, unabhängiger
Betrieb und separate Entfluchtung



Potential
Räumlicher Bezug, Öffnung,
Transparenz
Grosszügiger, hoher Foyerraum



Foyerraum um 1934, BAZ

Brandschutz

Das Fluchtwegkonzept funktioniert vollständig innerhalb des Vorderhauses und ermöglicht die Optimierung der Besucheranzahl auf insgesamt max. 920 Personen für Club und Restaurant. Die Personenbelegung im Club wird durch die Treppenbreite 2 x 1,20 m und die Notausgangsbreiten von 1,20 m vorgegeben. Um die maximale Personenanzahl zu erhöhen wird der Club in verschiedene Brandabschnitte unterteilt. Die Haupträume des 1.OG und 2.OG werden dank Brandschutzvorhängen bzw. Brandschutzglas des Fumoir getrennt und sind jeweils mit zwei Fluchtwegen versehen. In den Räumen die nur über einen Notausgang verfügen wird die Personenbelegung auf 50 Personen limitiert. Diese Fluchtwegausbildung ist auch mit bestehender Treppe möglich. Mit der Personenbelegung <300 Pers./Brandabschnitt entfällt die Notwendigkeit einer Entrauchungsanlage. Lediglich für die Fluchttreppenhäuser muss eine RWA von 0,5 m² vorgeesehen werden.

Statik

Bei der ursprünglichen Tragstruktur handelt es sich um eine ausgefallene und verkleidete Stalkonstruktion, die sich an den zeitgenössischen amerikanischen Hochhausbauten orientierte. Gemäss den vorhandenen Bauwerksdokumentationen wurde die horizontale Aussteifung über die Rärmenwirkung der Stalkonstruktion gelöst. Die Erdbenensteifigkeit ist zumindest in Querrichtung des Gebäudes mit erheblicher Wahrscheinlichkeit ungenügend und muss erhöht werden. Die statischen Massnahmen gemäss dem Projektvorschlag für den Kopfbau konzentrieren sich auf eine Reorganisation der Treppen und des Liftes, im Erdgeschoss werden zur Klärung der räumlichen Situation die vermutlich selbsttragenden Innenwände aufgelöst. Die Erdbenenrüttelung erfolgt mit dem neuen Liftschacht sowie den Wandabschnitten zwischen Kino und Restaurant, die neu betoniert und im Untergeschoss eingespannt werden.

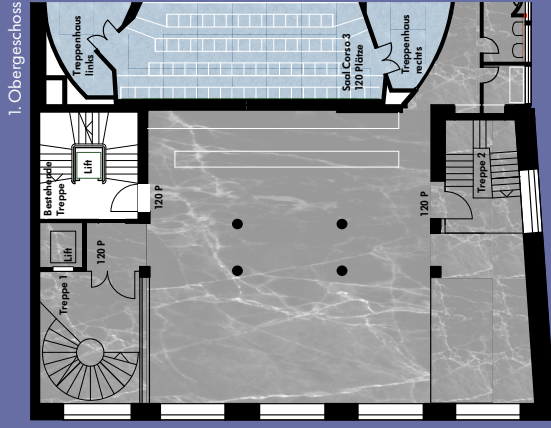
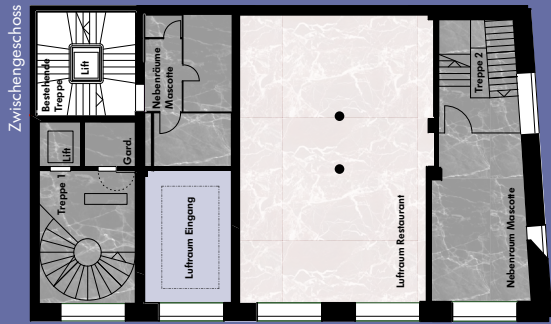
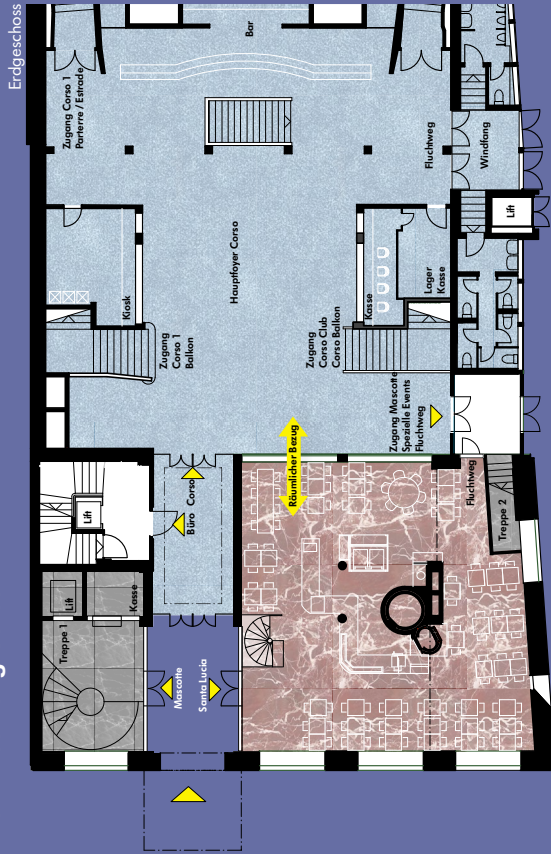
Schallschutz

Das grundsätzlich hohe Schalldämmmass von 85dB zwischen Club und Kino3 kann für den Tieffrequenzbereich der Bässe technisch nur äusserst aufwendig, teuer und ohne Garantie auf 100dB erhöht werden. Betriebliche Lösungen oder gemeinsame Nutzungsstrategien sind hier erfolgversprechender. Ein neuer grosszügiger hoher Foyerraum wäre geeignet im Sinne des Kulturhauses den Charakter und die Atmosphäre des Kinos zu steigern. Raum und Qualität statt Quantität (Ersatz bei Bedarf im Bühnenturm z.B. als «Gestaltelle Miniplex» s. Houdinikino)

Gebäudelehnik

Die Versorgungskonzepte, der über die letzten Jahrzehnte gewachsenen Infrastruktur, müssen grundsätzlich überdacht werden. Neue Erschliessungszonen, die sich an die Verkehrswege anlehnen, ermöglichen eine flexible Zugänglichkeit der Steigzonen für Nachmittalationen, ohne dass grosse Eingriffe in den einzelnen Nutzungen erforderlich werden.

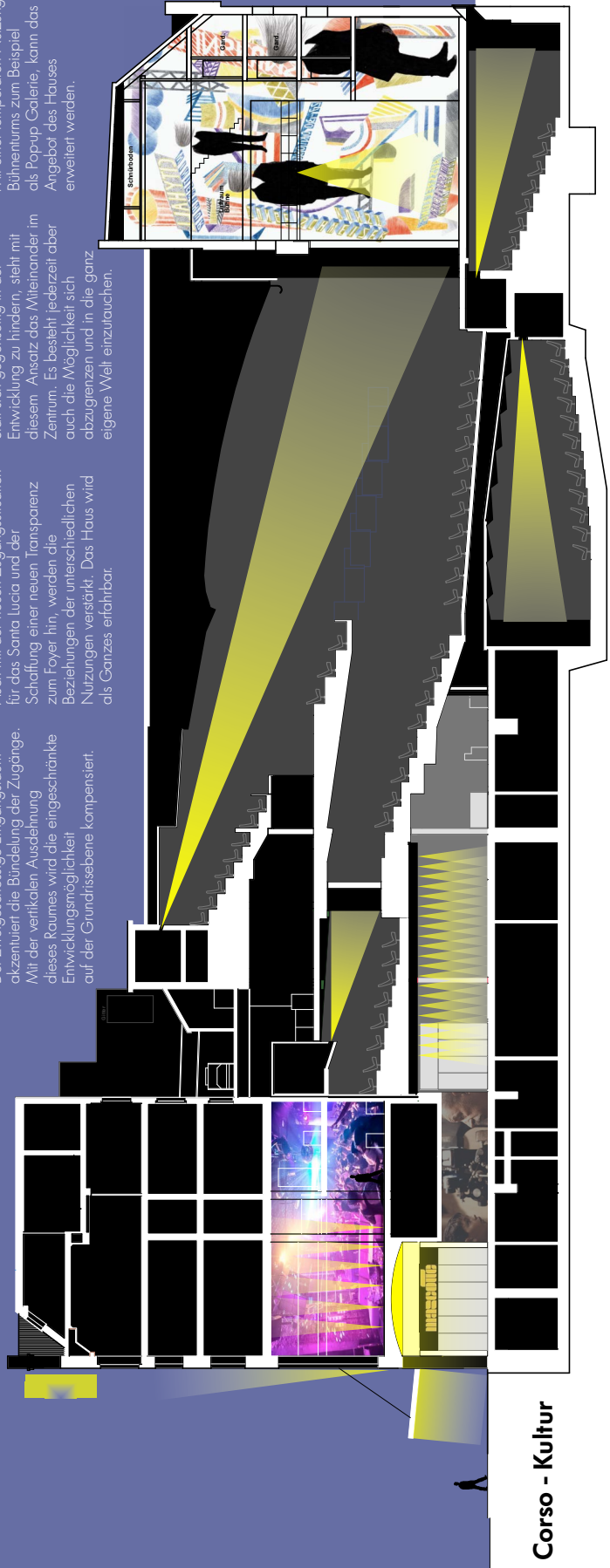
Instandsetzung Corso



Der zweigeschossige Eingangsraum akzentuiert die Bündelung der Zugänge. Mit der vertikalen Ausdehnung dieses Raumes wird die eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit auf der Grundrissebene kompensiert.

Auch mit der neuen Zugangssituation für das Saal Lucia und der Schaffung einer neuen Transparenz zum Foyer hin, werden die Beziehungen der unterschiedlichen Nutzungen verstärkt. Das Haus wird als Ganzes erfahrbar.

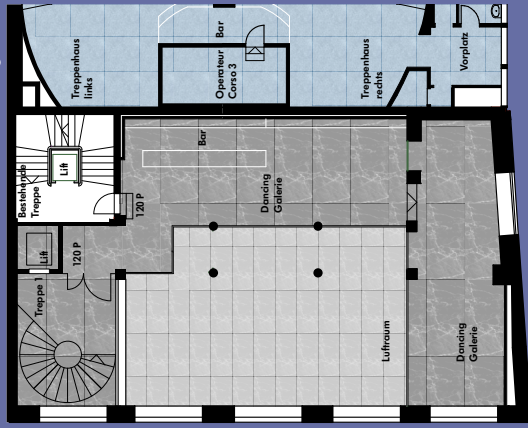
Mit einer temporären Nutzung des Bühnenumzugs zum Beispiel als Pop-up Galerie, kann das kulturelle Angebot des Hauses erweitert werden.



Corso - Kultur

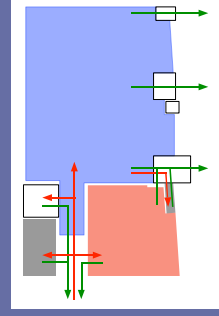
Instandsetzung Corso

2. Obergeschoss



Der neue Zugang ins Mascotte wird dem repräsentativen Anspruch des Dancings gerecht. Gleichzeitig kann mit der neu gesetzten Treppe die Fluchwegsituation erheblich verbessert werden. Auf die unbefriedigende Entfluchtung in die benachbarte Kinonutzung kann daher verzichtet werden.

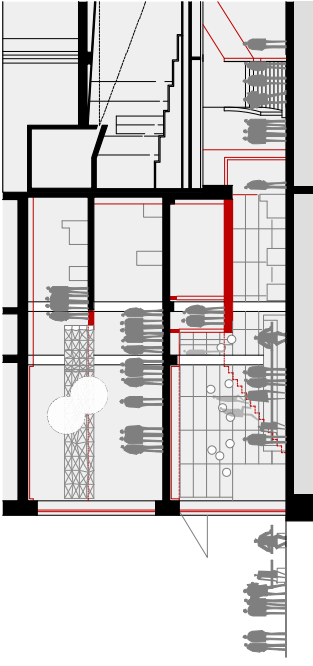
Mit der zweiten neuen Treppe können bei speziellen Anlässen wie dem Filmfestival, die Räumlichkeiten des Mascottes auch an das Kinofoyer angeschlossen werden. Dies stärkt die zentrale Funktion des Foyers. Gleichzeitig wird mit dieser Treppe die Möglichkeit geschaffen, das Hauptgeschoss des Dancings mit noch mehr Gästen zu bespielen. Anstelle der heute zulässigen 240 Personen kann dieses Geschoss 360 Besuchern Platz bieten. Total dürfen sich somit 600 Personen im Mascotte aufhalten.



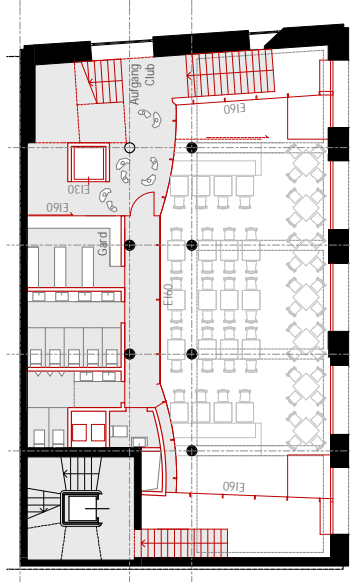
- Corso
- Mascotte
- Santa Lucia
- Allgemeine Erschliessung
- Zugang
- Fluchweg

September 2018

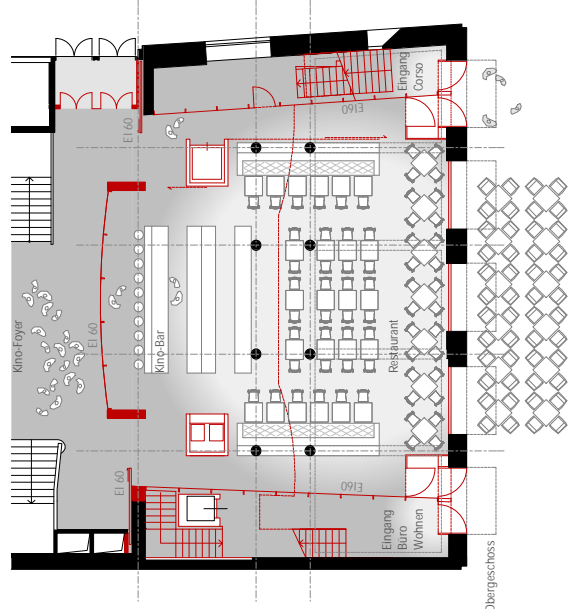




Querschnitt Club/Restaurant



Grundriss 1. Obergeschoss (Galerie)



Grundriss 1. Obergeschoss

Corso Zürich

Situation

Der Kino-Durchgang mit Zugang zu den Büroräumen verlor die Bedeutung seiner Lage durch den Verlust des offenen Hofes.

Die beiden seitlichen Eingänge stärken die symmetrisch aufgebaute Fassade. Die drei Mittelfenstertüren verknüpfen Restaurant und Aussenplätze.

Schalltechnische Lösung

Restaurant, Mascotte und Kino sind klar zu trennen. Die WC-Anlagen bilden einen eigenen Bereich im Zwischengeschoss. Die Kinobar im Restaurant erhält eine Verglasung zum Kinofoyer und Schiebefronten.

Zugangssituation

Das Restaurant ist Treffpunkt und Drehscheibe.

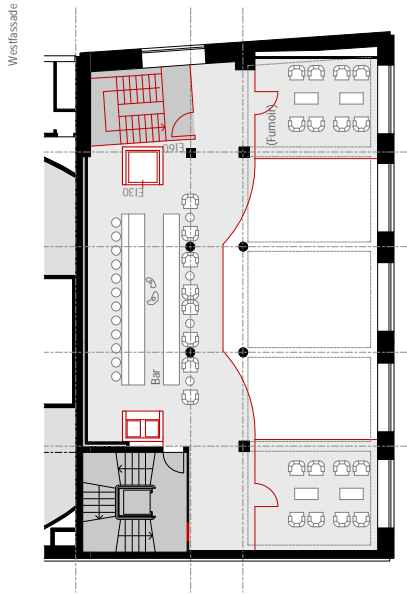
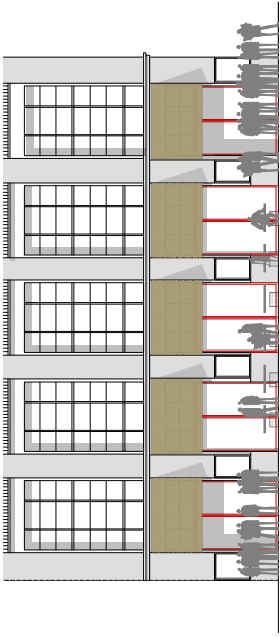
Die Besucher des Restaurants, Kinos und Mascottes können bei beiden seitlichen Eingängen den Zugang zum Restaurant und den seitlichen Durchgang zum Kino nutzen sowie zusätzlich den durch eine E1 60-Verglasung räumlich verbundenen und feuerpolizeilich getrennten Aufgang zum Mascotte. Die Besucher profitieren vom grosszügig geöffneten und über die ganze Hausbreite reichenden Raum.

Zum Mascotte führen die beiden Treppen. Im Zwischengeschoss liegen an verglasten und darum einseharen Bereichen die Garderoben und WC-Zugänge. Die Transparenz verhindert das Gefühl der Beengung.

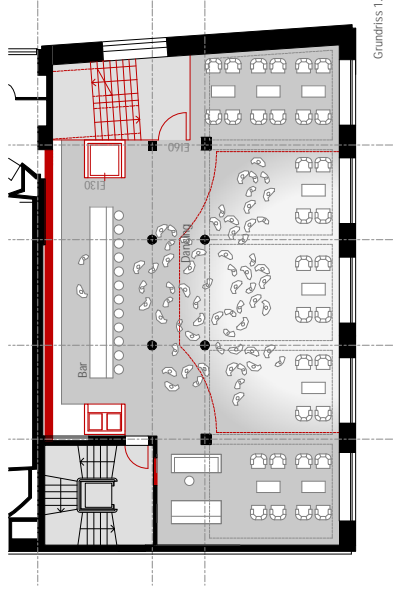
(Feuerpolizeiliche Vorbesprechungen erfolgten mit den Herren Risi und von Aesch von der Stadt Zürich.)

Verfassende

Thilla Theus und Partner AG / Allreal Generalunternehmung AG



Grundriss 1. Obergeschoss (Galerie)



Grundriss 1. Obergeschoss



Restaurant

Der überhohe Raum, der sich optisch über die ganze Hausselle ausweitet, wird durch die beiden seitlichen Aufgänge und dem im Zwischengeschoss liegende Durchgang zu den Garderoben geprägt.

Die teils verspiegelten Verglasungselemente ermöglichen ohne Forcierung Ein- und Ausblicke und das Beobachten des Kommens und Gehens.

Zahlreiche kleine und abgependelte Lichtpunkte gliedern die Raumhöhe. Sitzbänke mit dahinterliegenden Tablarren erlauben den Kinobesuchern bequem die Konsumation und das Warten.

Kinofoyer

Der rückliegende Glas-Erker im Kinofoyer ermöglicht eine Kinobar mit Blick ins Restaurant, auf den Sechschläutenplatz und ins Foyer. Grosse Schiebetüren öffnen und schliessen diesen Bereich ab.

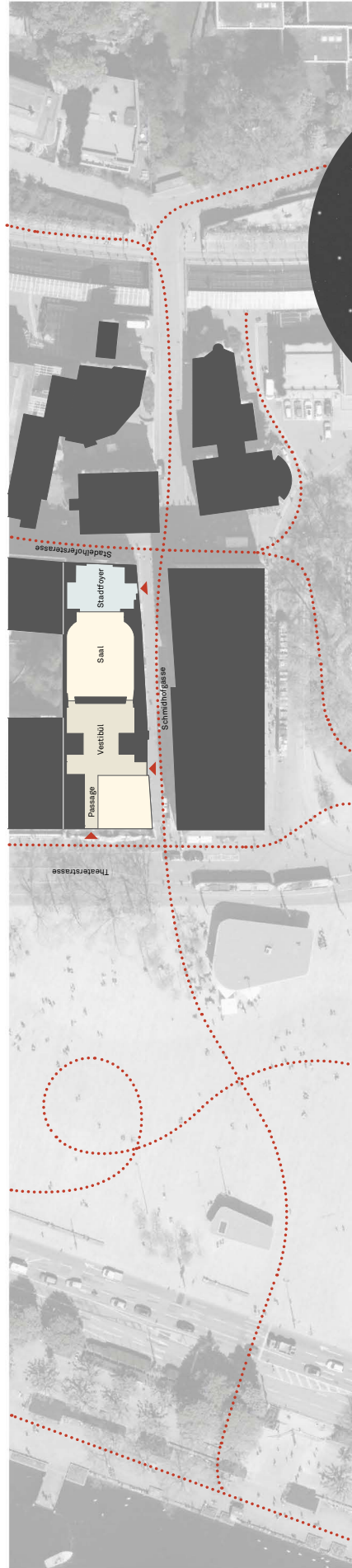
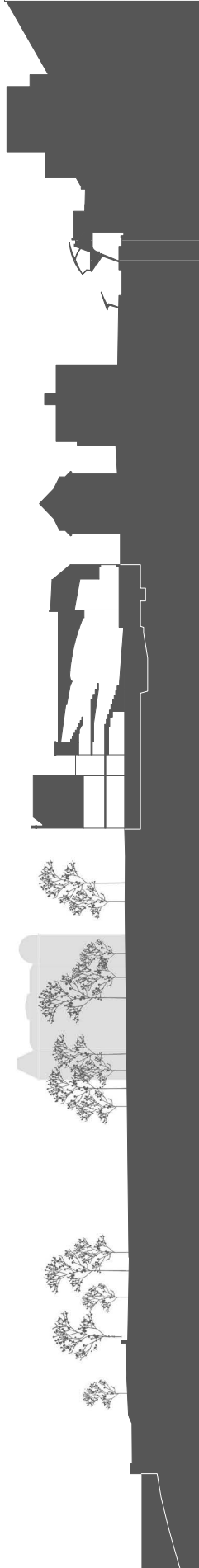
Mascotte

Im Mascotte sollen keine Einbauten die verschiedenen Moblierungsvarianten einschränken. Die Galerie wirkt mit verspiegelten, klaren und gefrosteten Gläsern in geknickt und gefalteten Elementen transparent und doch gefasst. Geknickte Kugellampen sowie gefaltete, bunt gefasste und abgependelte Gläser formen sich zu Leuchtwandern und gewährleisten die notwendige Flexibilität für die Raumstimmung, auch durch Farben.

Der ganze Raum ist dunkel vorstellbar mit kapitonierten, schallschluckenden und strapazierfähigen Ledervänden. Wände und Böden könnten dunkel sein, die Decke mit den Tragbalken und -pfeilern silbern glänzend und die Bartheken in leuchtendem Rot.

Schiebewände im Erdgeschoss trennen den Mascotte-Lift in der Nacht vom Restaurant.

Das Corso – ein Stadtraum



Das Corso, seine Bedeutung im Stadtkörper und Würdigung

Das Corso-Theater, 1900 von H. Stadler und E. Usteri erbaut, befindet sich auf dem ehemaligen herrschaftlichen Gartengrundstück des Hauses zum „Sonnenhof“, welches heute das Schweizerische Sozialarchiv beherbergt und in die Stadelhofer Passage überleitet.

Um 1900 wurde das Corso als Variété-Theater geplant. «Der harmlosen Freude geweiht» (SBZ 35/36, 1900), war es als Lückenfüller zwischen Torhalle und Stadttheater gedacht und sollte mit seinem grossen Saal, verschiedenen Veranstaltungsorten Platz bieten. Schon damals gelangte man von der Theaterstrasse aus über eine gedeckte Passage in das alles verbindende Vestibül, welches mit seinen darüberliegenden Foyers als Schmittstelle zwischen Vorderhaus (Kaffee, Restaurant, Billard) und dem Hinterbau mit einem 1000 Personen fassenden Saal fungierte. Der Zugang zu dem dem Vestibül vorgelagerten Hof mit Biergarten erfolgte über die Seitengasse, heute Schmidhofgasse. Die Fassadengestaltung auf der Längsseite des langgestreckten Baus war als Schauffassade konzipiert.

Schauffassade und Biergarten an der Schmidhofgasse

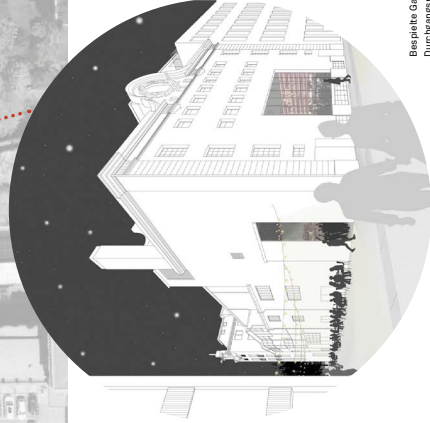
Bei der Umgestaltung 1934, in der Epoche des Neuen Bauens, wurde dieses Grundkonzept der Erschliessung beibehalten. Das Vestibül war weiterhin über die Passage von der Theaterstrasse als auch von der Schmidhofgasse erreichbar. Weiterhin führten links und rechts zwei grosse Treppentürme in die oberen Foyers. In der schweizerischen Bauzeitung von 1934 wird vor allem der kritische Umgang der Architekten Karl Knehl und Ernst F. Burckhardt mit der neuen Sachlichkeit gelobt. Zum einen gehen sie respektvoll mit dem baukünstlerischen Erbe des Vorderhauses um und betreiben «sogar ein Stück Heimatschutz». Zum anderen haben sie «tatsächlich ein Theater geschaffen, das abwechslungsreiche, fesselnde Räume gruppiert [...] ohne historisches Klischee, aber auch ohne «moderne Manier». Als Mittel, wie das erreicht wird, wird die Einfachheit als Grundprinzip herausgestellt.

Zukünftiger Umgang mit dem geschichtsträchtigen Bau

Das Corso bot mit seinen grosszügigen Erschliessungsräumen und seiner zweiseitigen Öffnung schon immer Räume mit halboffenem Charakter an, die die Bevölkerung vom See her in das Gebäude hineinziehen. Heute ist dieses An-

Das Erschliessungskonzept mit Passage und Vestibül wurde 1934 beibehalten.

Respektvoller Umgang mit dem baukünstlerischen Erbe des Vorderhauses und Einfachheit als Grundprinzip



Beispiele Gasse statt blosser Durchgangsraum

Halboffener Charakter mit Sogwirkung

gebod durch eine zu starke funktionelle Trennung und Übernutzung kaum noch gegeben. Eine Situation, die diesem Bau nicht gerecht wird und die, durch eine räumliche Klärung und Bereinigung korrigiert werden kann. Das Gebäude sollte der Stadtbevölkerung zurückgegeben werden und reiht sich auch heute in Bauweisen wie die Tomhalle, Oper, Kunsthaus und Theater ein. Mit seinen Erdgeschossnutzungen ist das Corso eine räumliche Erweiterung, die von den Bürklialagen über den Sechselektplatz bis in die Stadelhofer Passage führt. Um diesen Gedanken zu stärken, wäre eine dreiseitige Erschließung von Theatergasse, Schmidhofgasse und Stadelhoferstrasse wünschenswert, weil es so zu einer allseitigen Belebung des öffentlichen Raumes kommen kann. Zu dieser Klärung braucht es einen Befreiungsschlag, der die großzügigen Foyers durch die Eliminierung störender Elemente wieder herstellt.

Wir schlagen daher die Auflösung oder Umplatzierung des Corso 3 im 1. Obergeschoss vor. Durch diese Massnahme kann sowohl der Brandschutz gelöst, als auch das räumliche Grundkonzept des Corso wieder hergestellt werden. Das Vestibül mit den darüberliegenden Foyers in weiteren zwei Geschossen bil-

Brandschutzkonzept

Grundrisstisch zu allen Foyers sind Teil des Treppenhauses mögliche Brandlasten (Garderoben, Koffertische, Büros, etc.) in der Regel durch die Brandlasten des Büros im 1. Obergeschoss wieder zum Foyer mit Brandschutzabschlüssen zu den Treppen sind die Fluchtwegprobleme gelöst.



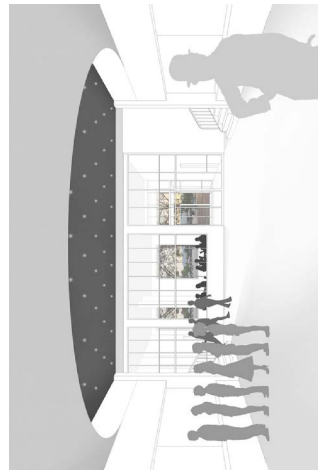
2. Obergeschoss
Foyer (teilgrün) nur von Balkon Corso 3 genutzt, aber in offener Verbindung zu 1. OG. Bei Nutzungsgang im 1. Obergeschoss erfolgt Abtrennung zudem Treppen mit Feuerbrandschutzschleusen.



1. Obergeschoss
Foyer (hellgrün) bei Parallelbetrieb von Mascotte und Corso 1 (sA) keine Brandlasten zulässig, da Fluchtweg aus Mascotte über Foyer führt. Flucht aus Estrade von Corso 1 wie bisher via Parkett.



Erdgeschoss
Vestibül und Stadtfoyers sind Teile des Treppenhauses. Allfällige Brandlasten wie Garderobe, Kaffeemaschine, etc. werden brandfallgetrennt abgetrennt.



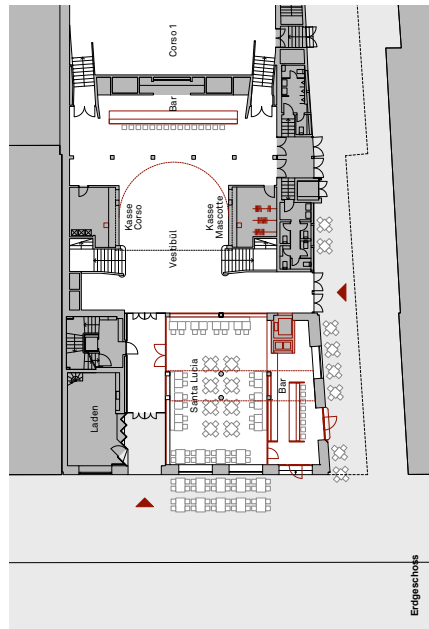
Mit Blick auf den Sechselektplatz: Das Vestibül wieder als Dreh- und Angelpunkt für alle Nutzungen im Hause.

det Zäsur und Klammer zwischen Vorder- und Hinterhaus zugleich. Die Räume können sowohl getrennt als auch gemeinsam genutzt werden, was funktionale Synergien, vor allem auch für Grossveranstaltungen, zulässt. In diesem Sinne kann der grosse Saal als Herzstück auch wieder multifunktional gedacht werden. Um die Funktion des Corso und seine Bedeutung zu stärken, würden wir belibigt machen, die Nutzung des Bühnenraums in diesem Sinne weiterzudenken.

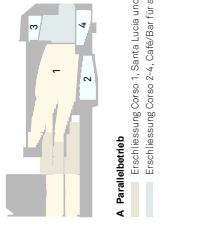
Die Erschließung der beiden Kinos im Untergeschoss (Corso 2 und 4) würden wir neu von einem sogenannten Stadtfoyer im Bühnenraum vorschlagen. Durch diese Massnahme könnte man sich von der Erschließung über das Vestibül mit langen, unattraktiven Untergeschossengängen befreien und hätte so auch mehr Raum für zukünftige Technik geschaffen. Unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes des Bühnenhauses liesse sich mit einem geeigneten Konzept sogar der vierte Kinosaal wieder neu denken, eventuell im oberen Bühnenraum mit Blick auf die ehemaligen Seitführungen.



Längsschnitt

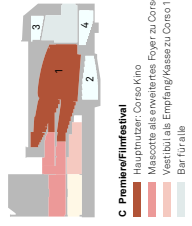


Erdgeschoss



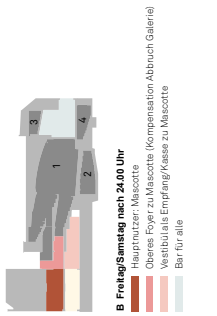
A Parallellobbie

Erschließung Corso 1, Santa Lucia und Mascotte
Erschließung Corso 2-4, Café/Bar für alle



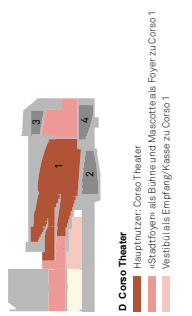
C Premiere/Intermediärlobby

Mascotte als eventuelles Foyer zu Corso 1
Vestibül als Empfang/Kasse zu Corso 1
Bar für alle



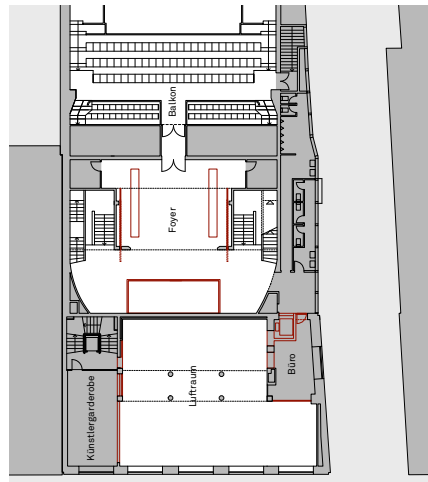
B Freitag/Samstag nach 20.00 Uhr

Hauptnutzer: Mascotte
Oberes Foyer zu Mascotte (Kompensation Abbruch Galerie)
Vestibül als Empfang/Kasse zu Mascotte
Bar für alle

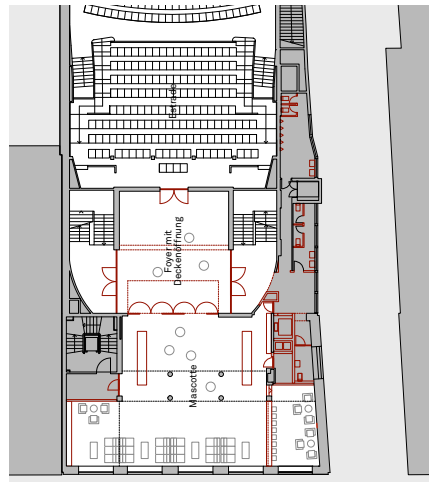


D Corso Theater

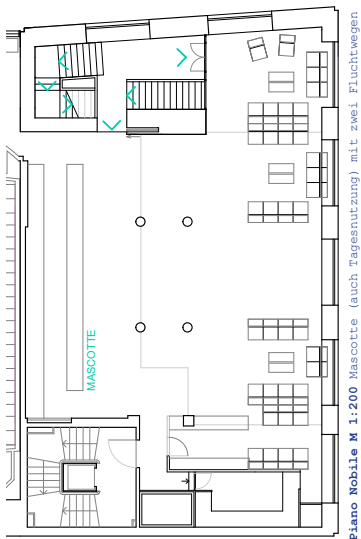
Mascotte als Corso Kino
Stadtfoyer als Bühne und Mascotte als Foyer zu Corso 1
Vestibül als Empfang/Kasse zu Corso 1
Bar für alle



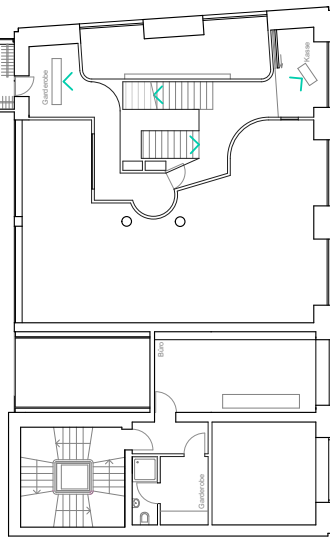
2. Obergeschoss



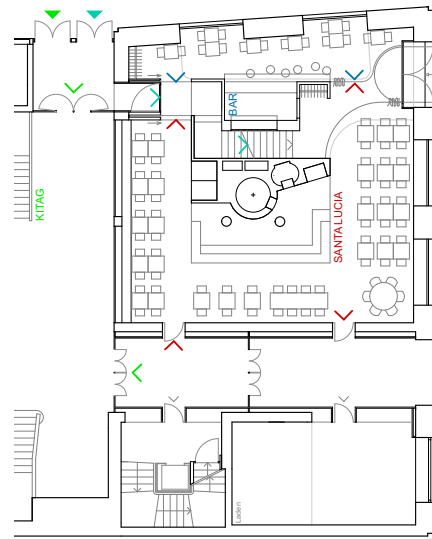
1. Obergeschoss



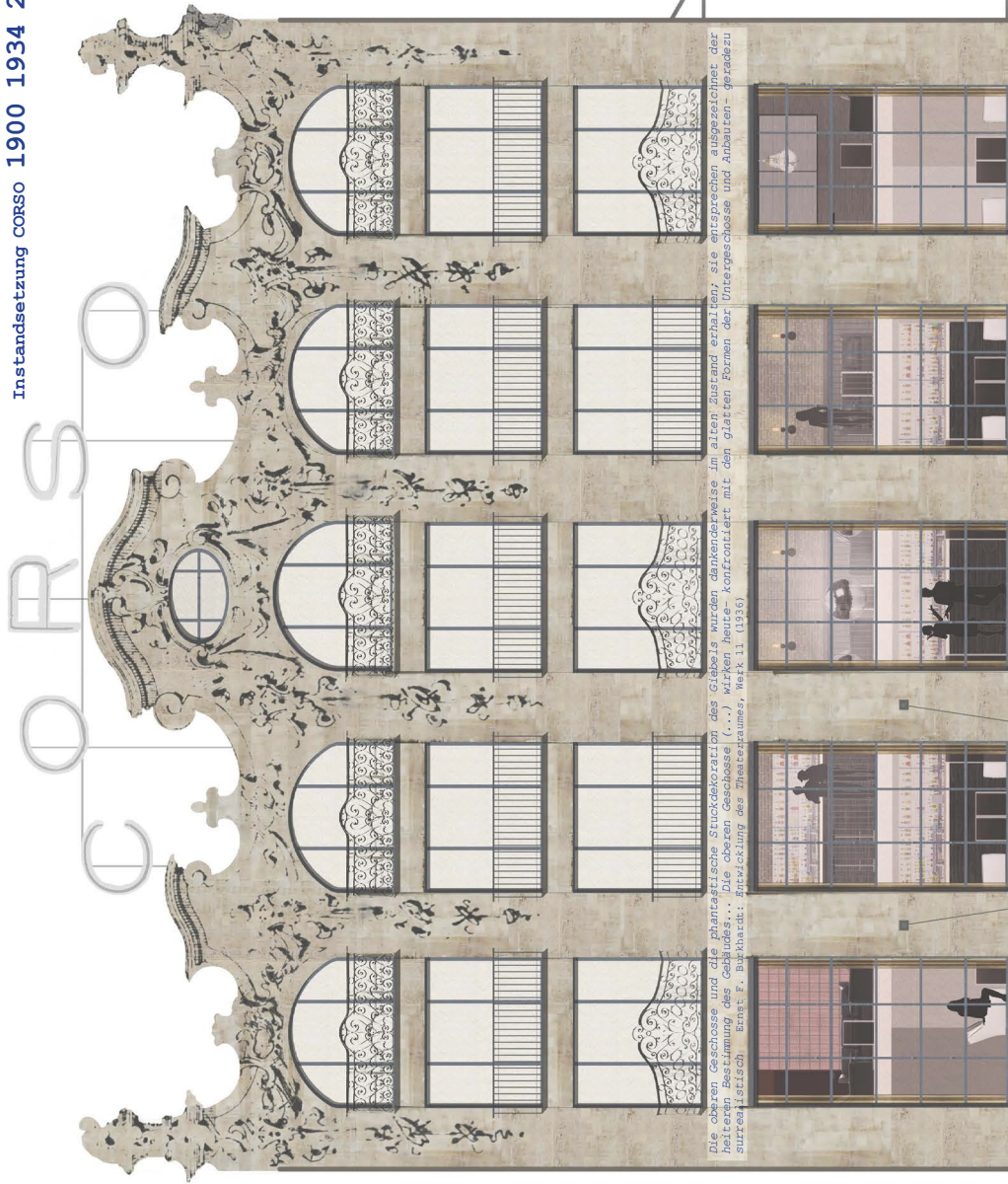
Piano Nobile M 1:200 Mascotte (auch Tagesnutzung) mit zwei Fluchtwegen



Zwischengeschoss M 1:200 Korridore für's Schlangensteinen zu Garderobe und Kasse Mascotte- diese sind von zweiter Fluchtwegtreppe abschottbar und haben innere Fenster zum Santa Lucia, Künstler und Büro an Haupttreppe



Erdgeschoss M 1:200 Santa Lucia mit zentralem Pizzofen und zweiter Fluchtwegtreppe an der Nahtstelle zu Bar und Mascotte (auch Tagesnutzung), Öffnungszecharios dank brandfallgesteuerter Schiebetüren, möglicher interner Abgang zu Toiletten



Die oberen Geschosse und die phantastische Stiegekonstruktion des Gebäudes wurden dankensweise im alten Zustand erhalten; sie entsprechen insbesondere der besten Bestimmung des Gebäudes. Die oberen Geschosse (...) wirken heute -kontinuität mit den glatten Formen der Untergeschosse und Anbauten- geradezu surrealistisch. Ernst F. Bubhard: Entwicklung des Theaterhauses, Merk 11 (1936)

MASCOTTE

Licht
 Signaletik
 analog 1934
 für eine
 attraktive
 Passage



Kino Corso Passage
 innerer Fassaden-
 Eingänge und Zügelänge



SANTA LUCIA



MASCOTTE
 Corso Bar
 Auftrakt
 für
 Restaurant
 Nightclub



