



Instandsetzung Kinderhaus Entlisberg

**Zürich-Wollishofen
2018 – 2020**

Ein Objekt der Immobilien Stadt Zürich

Dank der Instandsetzung ist die denkmalgeschützte Anlage wieder fit für die Zukunft. Zugleich wurde der historische Charakter des Gebäudes gestärkt. Raumprägend ist das Treppenhaus: Von früheren Einbauten befreit, ist es wieder in seinem ursprünglichen Zustand als verbindende Mitte erlebbar. Neue Materialien und Farben bringen Alt und Neu in einen harmonischen Einklang.



1

Sorgfältig erneuert

Das Kinderhaus Entlisberg wurde 1911 vom ehemaligen Stadtbaumeister Friedrich Wilhelm Fissler als «Waisenhaus Butzen» erbaut. Das Gebäude und die umgebende Gartenanlage stehen unter Denkmalschutz. 2013 wurde die Anlage mit einem schmalen, eingeschossigen Neubau ergänzt.

Das Hauptgebäude wurde letztmals 1985 erneuert. Der bauliche Zustand des Gebäudes machte eine umfassende Instandsetzung notwendig. Dank dieser konnten betriebliche Optimierungen umgesetzt und aktuelle behördliche, gesetzliche und energetische Anforderungen erfüllt werden.

Um einen zeitgemässen Betrieb zu ermöglichen, wurde die Raumaufteilung verbessert und hindernisfrei gestaltet.

Nebst der Fassaden- und Dachsanierung mit neuen, gedämmten Dachgauben wurden auch die Fenster energetisch optimiert und restauriert. Zusammen mit der Innenwärmehämmung und der Endsonden-Wärmepumpe konnte so der Energieverbrauch um rund 60% reduziert werden.

Der heutige Betrieb des Sozialdepartements umfasst unter anderem Säuglings-, Kleinkinder- und Hortgruppen, Schicht- und Entlastungsbetreuung sowie Kriseninterventionsplätze.

- 1 Eingangshalle im 1. Obergeschoss
- 2 Betreuungsraum (Spielhalle) mit hindernisfreier Erschliessung
- 3 Mehrzwecksaal



2



3

Räumliche Qualitäten wiederhergestellt
 Im Zuge der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen konnten auch störende Einbauten aus früheren Umbaujahren entfernt werden. Dadurch konnten die ursprünglichen räumlich-architektonischen Qualitäten wieder herausgeschält werden. Neben der Wiederherstellung der räumlichen Grosszügigkeit in den zentralen, am Treppenhaus liegenden Hallen wurde auch die ehemalige Spielhalle (vgl. Bild 2) ausgeräumt. Nach Entfernung der Einbauten und Öffnung zugemauerter Fensterbögen bildet diese mit dem Aussenraum nun optisch wieder eine Einheit. Eine einfache Rampe ermöglicht zudem die hindernisfreie Erschliessung.



4

4 Haupttreppe mit Blick zu den Eingangshallen

5 Das Dachgeschoss wurde für zusätzliche Betreuungsräume ausgebaut.



5



6

Material und Farben im Einklang

In Treppenhaus, Gängen und zentralen Hallen wurden die ursprünglichen robusten Materialien repariert oder wiederhergestellt. Die roten Klinkerböden, die in Grüntönen gestrichenen Jutetapeten, die golden lasierten neuen Einbauten und die mineralisch verputzten hellen Wände sind sorgfältig aufeinander abgestimmt und nehmen Bezug auf die ursprüngliche Farbgebung. Innerhalb der Betreuungsräume ist die Materialwahl etwas einfacher. Die Böden sind vorwiegend mit strapazierbarem Linoleum belegt. Die Materialien und sanften Farben bringen Alt und Neu in einen harmonischen Einklang.

Ausgebautes und gedämmtes Dach

Das Dach des Westflügels musste umfassend instand gesetzt und gedämmt werden. Die in den 1970er-Jahren hinzugefügten, ungedämmten Dachlukarnen konnten durch kleinere, gedämmte Dachgauben ersetzt werden. Im Innern werden sie durch den freigelegten, kräftigen Holz-Dachstuhl optisch gegliedert. Der so entstandene überhohe Raum lässt den Blick bis in den Giebel schweifen. Die Dachuntersichten sind mit grossformatigen Holzplatten verkleidet. Der Boden ist, analog allen Betreuungsräumen, mit Linoleum belegt.

«Der wichtigste Eingriff der Instandsetzung war die räumliche «Befreiung» der zentralen Hallen auf allen Geschossen durch den Rückbau der über die Jahre dazugekommenen, kleinräumigen Strukturen. Die am Treppenhaus liegenden Hallen sind durch ihre wiedergewonnene Grosszügigkeit nun wieder Treffpunkt aller Kinder, Eltern und Betreuenden und erleichtern die Orientierung im grossen und weitläufigen Haus.»

Gianluca De Pedrini vom Architekturbüro bernath+widmer De Pedrini.



Energetisch und technisch optimiert
Innenwärmedämmung, energetisch verbesserte Fenster und eine neue Erdsonden-Wärmepumpe reduzieren den Energieverbrauch des Gebäudes markant. Überall sind stromsparende LED-Leuchten im Einsatz. Alle Sanitärinstallationen und die Warmwasseraufbereitung wurden erneuert. Die Produktionsküche wurde ausgebaut: Hier können bis zu 400 Mahlzeiten pro Tag aufbereitet werden. Die benötigten Kühlräume wurden im Kellergeschoss untergebracht. Der Clou: Die aus der Kälteproduktion entstehende Abwärme wird für die Brauchwassererwärmung genutzt.

Fotos: Lukas Murer

6 Betreuungsraum im 2. Obergeschoss

7 Küche im Betreuungsbereich



12



13

Gangbereich Erdgeschoss

- 12 Bauphase: Die abgehängten Decken werden zurückgebaut und die Oberflächen abgetragen.
- 13 Fertigstellung: Der freigelegte, gereinigte und ergänzte Klinkerboden, die farblich abgesetzte Jutetapete und die neuen, kugelförmigen LED-Leuchten unterstützen den historischen Raumcharakter.



14



15



16



17

Eingangshalle 1. Obergeschoss

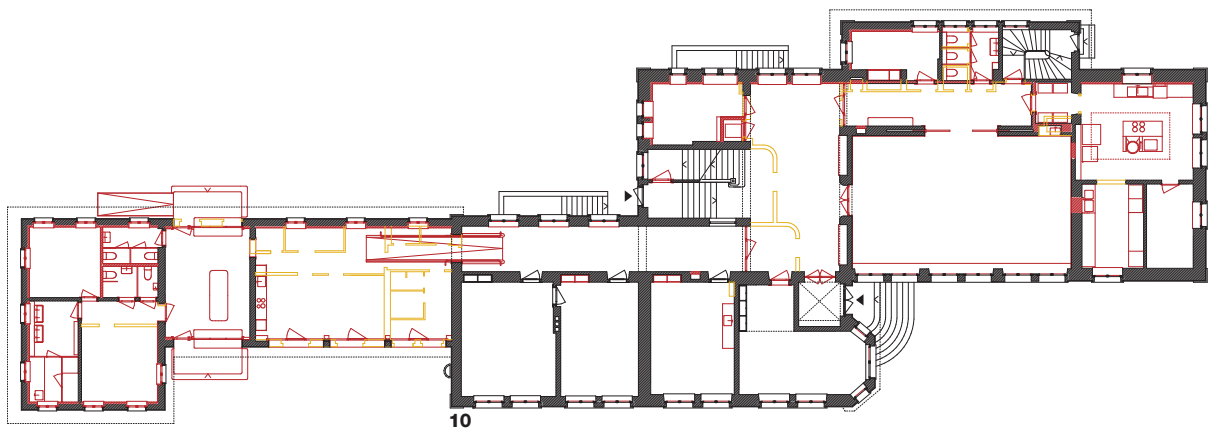
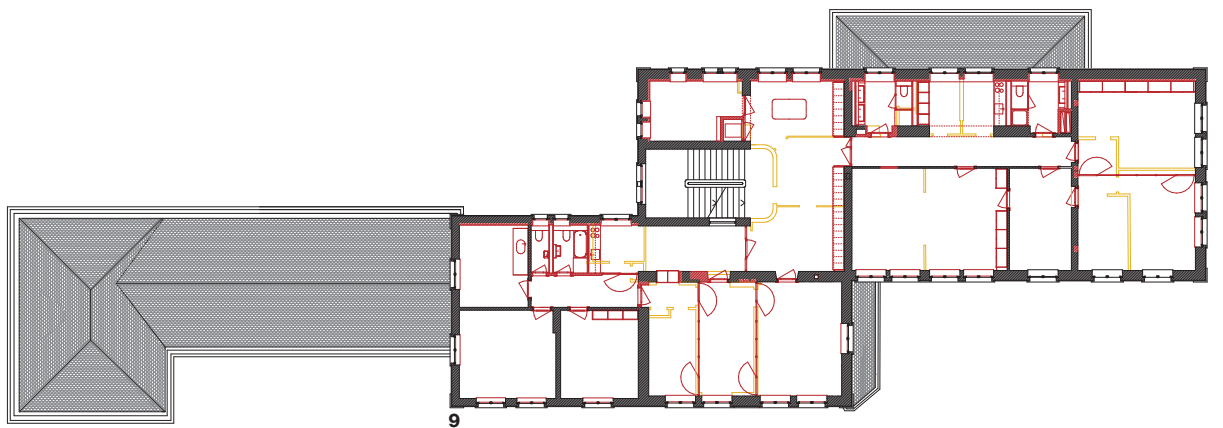
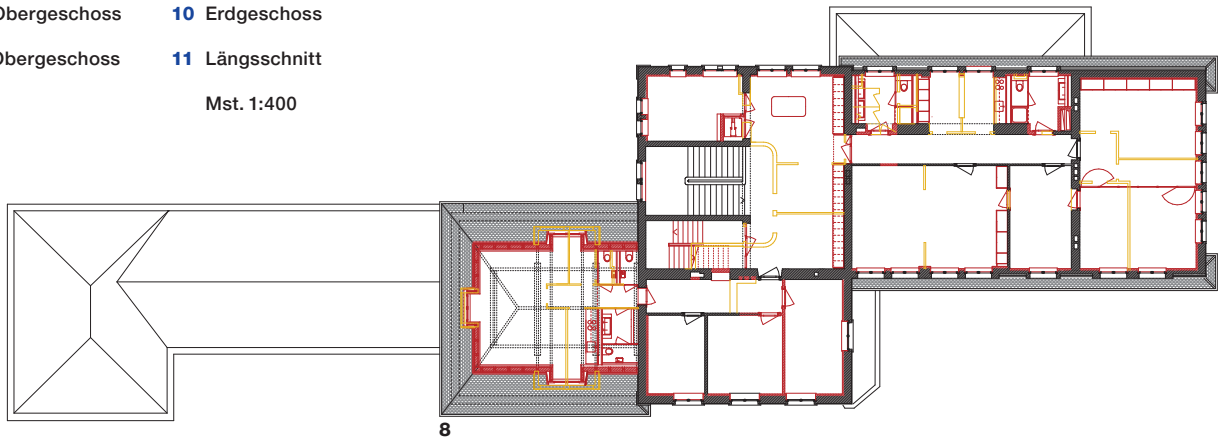
- 14 Bauphase: Sichtbare Spuren entfernter Einbauten aus den 1970er- und 1980er-Jahren
- 15 Fertigstellung: Wiederherstellung des grosszügigen Raumeindrucks der das Haus verbindenden Hallen. Im bestehenden Klinkerboden wurden die entstandenen Lücken nahtlos ergänzt.

Einblick in eine bauliche Verwandlung
 Innenwände, Decken und Böden waren alt und abgenutzt, behördliche Auflagen waren nicht erfüllt, und energetisch bestand Handlungsbedarf. Zudem gingen durch frühere Umbauten innenräumliche Qualitäten verloren. Während der Instandsetzung wurde die Raumaufteilung optimiert, wurden störende Einbauten entfernt, zugemauerte Bögen wieder geöffnet und Verbindungstüren wiederhergestellt. Sämtliche Oberflächen wurden erneuert, der bauzeitliche Klinkerboden in den Treppenhäusern freigelegt, gereinigt und ergänzt. Die originalen Fenster wurden restauriert und energetisch verbessert, und die Wände von innen gedämmt.

Küchenbereich 1. und 2. Obergeschoss

- 16 Bauphase: Rückbau bis auf den Rohbau: Entfernen von Einbauten, Öffnen ursprünglicher Bögen, Vorbereiten technischer Anschlüsse.
- 17 Fertigstellung: zweizeiliger Küchenbereich mit neuen Oberflächen und innengeämmter Aussenwand

- 8 2. Obergeschoss 10 Erdgeschoss
 - 9 1. Obergeschoss 11 Längsschnitt
- Mst. 1:400





18

Objekt

Kinderhaus Entlisberg
Butzenstrasse 49, 8038 Zürich

Projektorganisation

Bauherrschaft	Stadt Zürich
Eigentümerversretung	Immobilien Stadt Zürich Melanie Furigo
Bauherrenvertretung	Amt für Hochbauten Fabian Oesch, Marcel Kaess, Massimo Ravidà
Architektur und Bauleitung	bernath+widmer De Pedrini Architekten AG, Zürich
Bauingenieure	SJB Kempter Fitze AG, Frauenfeld
Elektroingenieure	ELARA Engineering AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	Haerter & Partner AG, Zürich
Bauphysik	BWS Bauphysik AG, Winterthur

Termine

Planerwahl	Dezember 2015
Gemeinderatsbeschluss	Januar 2016
Baubeginn	August 2018
Bezug	März 2020

Raumprogramm

Kindertagesstätte (111 Plätze), Übernachtungs- und Wochenendbetreuung für Kinder inkl. Kriseninterventionsplätze für Vorschulkinder, städtische Anlaufstelle für Kinderbetreuung, offener Bereich mit Familientreff, Bewegungsraum, Räume für private Spielgruppen, Aussenspielplatz

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/hochbau
instagram @zuerichbaut
Nr. 8/2021

Weitere
Informationen
zum Projekt:



Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504 416

Grundstücksfläche	m ²	10 038
Gebäudegrundfläche	m ²	725
Umgebungsfläche	m ²	9 313
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	2 500
Gebäudevolumen	m ³	10 155
Geschossfläche	m ²	3 052
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	1 246

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	200 000
2	Gebäude	CHF	11 100 000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	420 000
4	Umgebung	CHF	630 000
5	Nebenkosten	CHF	1 190 000
9	Ausstattung	CHF	480 000

Erstellungskosten BKP 1–9 CHF **14 020 000**
(ohne Provisorien und Altlasten)

1	Provisorien (Gebäude)	CHF	1 010 000
---	-----------------------	-----	-----------

Erstellungskosten BKP 1–9 CHF **15 030 000**
(inkl. Provisorien und Altlasten)

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21	Rohbau 1	CHF	1 850 000
22	Rohbau 2	CHF	1 410 000
23	Elektroanlagen	CHF	700 000
24	Wärmeerzeugung	CHF	160 000
	Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	390 000
	Lüftungsanlage	CHF	100 000
25	Sanitäranlagen	CHF	430 000
26	Transportanlagen	CHF	30 000
27	Ausbau 1	CHF	2 400 000
28	Ausbau 2	CHF	1 490 000
29	Honorare (nur für BKP 2)	CHF	2 140 000

Gebäudekosten CHF **11 100 000**

Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 381
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	4 594
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	11 252

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	1 093
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	3 637
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	8 909

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m ²	2 347
Gebäudehüllzahl		1.22
Heizwärmebedarf	kWh/m ² a	49.4
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m ² a	7.7
Elektrizitätsbedarf Beleuchtung	kWh/m ² a	8.8
Wärmeerzeugung	Erdsonden	
	Wärmepumpe	

Kostenstand

Kostenstand	01.04.2019
Datum der Prognose	01.08.2020

Titelbild

Ansicht von Süden auf das in standgesetzte Kinderhaus Entlisberg

18 Situationsplan, Mst. 1:3000