



Instandsetzung Quartierhof Höngg

Zürich-Höngg

Bauzeit 2017–2022

Ein Objekt von Grün Stadt Zürich

Eine sorgfältige Erneuerung für die Nutzung durch Mensch und Tier – ohne markant in den Bestand einzugreifen: diesen Anspruch erfüllt die Instandsetzung des Quartierhofs in Zürich-Höngg exemplarisch. Dabei ist ein idyllischer Ort entstanden mit einem lebhaften, tierfreundlichen Hof für die Bevölkerung.



Eine nicht alltägliche Aufgabe

Der Quartierhof besteht aus einem Wohn- und einem Ökonomiegebäude aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Es steht auf einem rund eine Hektare grossen Stück Land. Bis vor kurzem befanden sich die Bauten in sehr schlechtem Zustand. Die architektonische Aufgabe lag darin, den Bestand behutsam zu erneuern und die Anlage zur alleinigen Nutzung als Quartierhof tauglich zu machen. Der Verein «QuarTierhof Höngg» bewirtschaftet die Anlage mit grossem Erfolg im Sinne sozialer Nachhaltigkeit, hält verschiedene Tiergruppen und ist ein beliebter Erlebnisort geworden. Menschen jeden

Alters treffen sich hier und kümmern sich gut organisiert um die Pflege der Pferde, Ponys, Ziegen, Schafe, Hühner und Kaninchen. Dazu waren zeitgemässe Infrastrukturen erforderlich.

Das Büro gimnivogt architekten eth sia gmbh, Sieger in einem selektiven Planerwahlverfahren, löste diese nicht alltägliche Aufgabe kostenbewusst mit grossem Respekt für den historischen Bestand und gleichzeitig mit viel gestalterischem Geschick für die Organisation der Räumlichkeiten.

- 1 Südfassade mit Tenn und Wohnhaus
- 2 Lager über den Stallungen
- 3 Ersatzneubau Pferdestall, Blick aus dem Lager



2



3

Bauen für Tiere (und Menschen)

Die Haltung der Tiere sollte den Tierwohlprogrammen des Bundes RAUS (regelmässiger Auslauf im Freien) und BTS (besonders tierfreundliche Stallungen) entsprechen. Das erfordert Bewegungsfreiheit und eine grosszügigere Gestaltung der Ställe und Aussenräume. Diese wurden freigeräumt und gleichzeitig wieder dem historischen Bestand angenähert. Der Pferdestall war marode und zu eng; er wurde deshalb ersetzt und um einen permanenten Auslauf erweitert. Die Hühner, die bisher in einem Bauwagen untergebracht waren, erhielten einen Holzneubau. Das Wohnhaus wurde für die Nutzung durch

die Vereinsmitglieder und für ihre Besucher*innen ertüchtigt. Neben dem getäfer-ten Aufenthaltsraum wurden eine Küche und ein Hofladen eingerichtet. Im Obergeschoss ergänzen Büros und ein Sitzungszimmer die Infrastruktur. Im Untergeschoss wurden neue Toiletten eingebaut. Das Tenn wurde mit der räumlichen Erweiterung zum Heuboden als zentraler, verbindender Ort zwischen Tier und Mensch gestärkt. Ein grosses Fenster öffnet den Blick zum Garten. Die neue Stahltreppe ergänzt die Erschliessung der oberen Räume und dient zugleich als Fluchtweg. Neben Tierwohl und Denkmalpflege war der Brandschutz eine besondere Herausforderung für die Planenden.

«Unsere Intervention fügt alte und neue Teile auf eine pragmatische, selbstverständliche Art zusammen, ohne einen idealisierten Originalzustand anzustreben. Am vielschichtigen Bild, das sich daraus ergibt, schätzen wir den Verweis auf die wechselvolle Geschichte des Hofes, genauso wie den eigenständigen, poetischen Ausdruck.»

Jörg Gimmi, gimmivogt architekten eth sia gmbh, Zürich



4

Substanzerhalt, wenn immer möglich

Das Ensemble ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege verzeichnet. Reizvoll verwinkelt, erzählt es eine lebendige Geschichte stadtzürcherischer Landwirtschaft, denn es ist in den letzten fast zweihundert Jahren immer wieder an- und umgebaut worden. Die Instandsetzung legte das Historische frei, ohne die heutige Nutzung zu vernachlässigen. Wenn immer möglich entschied man sich für den Erhalt oder die Wiederverwendung der bestehenden Materialien und griff dabei auf ursprüngliche Konstruktionsweisen zurück. Völlig erneuert wurde die Gebäudetechnik. Durch Dämmungen, Erdsonden und Photovoltaik versorgt sich der Quartierhof künftig klimafreundlich.

- 4 Hofladen mit Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses
- 5 Hofladen und Aufenthaltsraum



5

Malerisches Idyll

Der Aussenraum, eine Freihaltezone, wurde entflochten, vorsichtig ausgelichtet und wo möglich entsiegelt. Dadurch kommt der Baumbestand mit den prächtigen Nussbäumen und Eichen besser zur Geltung.

Ein historischer Brunnentrog wurde auf Wunsch der Denkmalpflege beim Hofzugang positioniert.

Ein altes Wasserbecken aus den 1960er-Jahren wurde zum Regenwasserspeicher umgenutzt und dient der Bewässerung des Gemüsegartens.

An der Stelle des früheren Sitzplatzes entstand eine grosszügige Pergola.

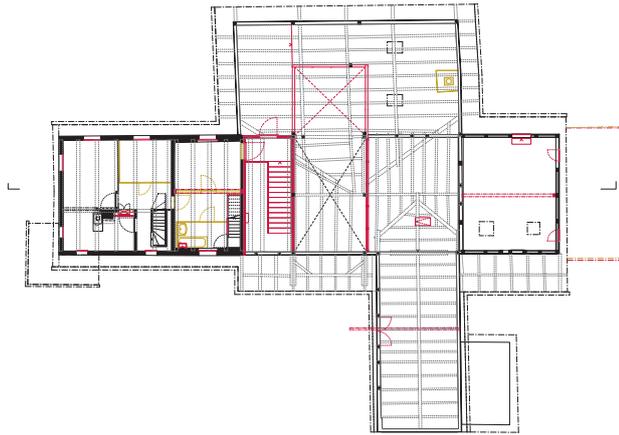
Von hier schweift der Blick über Reben auf die Stadt und ins Limmattal.

Dank einer klaren Adressierung und der neu geschaffenen öffentlichen Wegverbindung wurde der Panoramaweg zwischen Giblen- und Regensdorferstrasse vervollständigt.

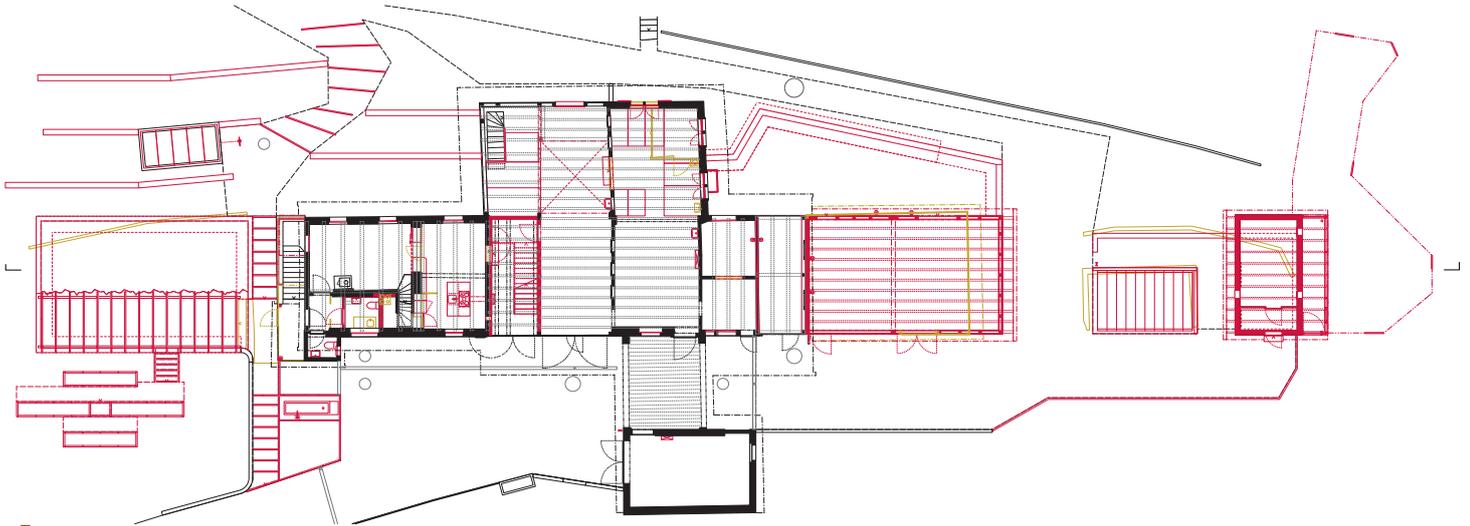
Fotos: Seraina Wirz, Zürich

Titelbild
«Das Tenn als Kernstück
des Umbaus»

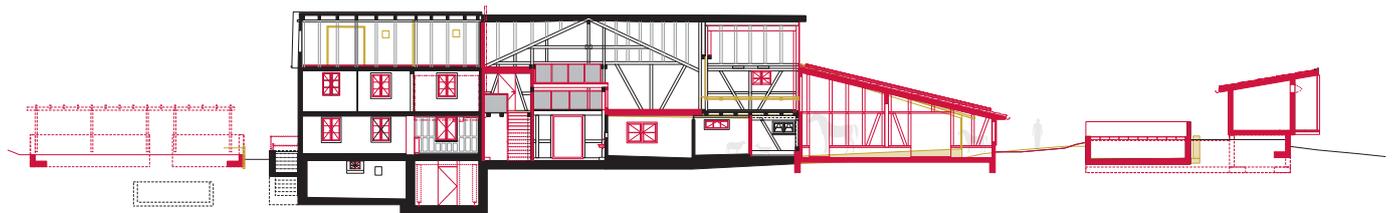
- 6** Grundriss Obergeschoss
Mst. 1:400
- 7** Grundriss Erdgeschoss
Mst. 1:400
- 8** Längsschnitt
Mst. 1:400
- 9** Situationsplan
Mst. 1:1500



6



7



8





9

Objekt

Quartierhof Höngg
Regensdorferstrasse 189, 8049 Zürich

Projektorganisation

| | |
|----------------------------|--|
| Bauherrschaft | Stadt Zürich |
| Eigentümerversretung | Grün Stadt Zürich Monika Isler |
| Bauherrenvertretung | Amt für Hochbauten Rita Herzog |
| Architektur und Bauleitung | gimmivogt achitekten eth sia gmbh, Zürich |
| Bauingenieurwesen | Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Zürich |
| Elektro-Ingenieurwesen | Boess + Partner AG, Zürich |
| HLKS-Ingenieurwesen | Willi Werner Engineering GmbH, Zürich |
| Bauphysik | BWS Bauphysik AG, Winterthur |

Termine

| | |
|--------------------|---------------|
| Planerwahl | Juni 2017 |
| Stadtratsbeschluss | Oktober 2019 |
| Baubeginn | November 2020 |
| Bezug | März 2022 |

Raumprogramm

Hofladen mit Küche und Aufenthalt, Büros, Stallungen

Grundmengen nach SIA 416 (2003), SN 504 416

| | | |
|------------------------------|----------------|--------|
| Grundstücksfläche | m ² | 10 881 |
| Gebäudegrundfläche | m ² | 375 |
| Umgebungsfläche | m ² | 10 506 |
| Bearbeitete Umgebungsfläche | m ² | 4 086 |
| Gebäudevolumen | m ³ | 2 688 |
| Geschossfläche | m ² | 888 |
| Hauptnutzfläche (SIA d 0165) | m ² | 589 |

Erstellungskosten BKP 1–9 inkl. MwSt.

| | | | |
|---|-----------------------|-----|-----------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | CHF | 21 000 |
| 2 | Gebäude | CHF | 2 495 000 |
| 4 | Umgebung | CHF | 354 000 |
| 5 | Nebenkosten | CHF | 305 000 |

Erstellungskosten BKP 1–9 CHF 3 175 000

(ohne Provisorien und Altlasten)

| | | | |
|---|--|-----|--------|
| 1 | Provisorien (Gebäude) (inkl. Honorare) | CHF | 59 000 |
|---|--|-----|--------|

Erstellungskosten BKP 1–9 CHF 3 234 000

(inkl. Provisorien und Altlasten)

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

| | | | |
|----|--------------------------|-----|---------|
| 21 | Rohbau 1 | CHF | 690 000 |
| 22 | Rohbau 2 | CHF | 409 000 |
| 23 | Elektroanlagen | CHF | 218 000 |
| 24 | Wärmeerzeugung | CHF | 112 000 |
| 25 | Sanitäranlagen | CHF | 147 000 |
| | Kücheneinrichtung | CHF | 40 000 |
| 27 | Ausbau 1 | CHF | 202 000 |
| 28 | Ausbau 2 | CHF | 54 000 |
| 29 | Honorare (nur für BKP 2) | CHF | 623 000 |

Gebäudekosten CHF 2 495 000

Kostenkennwerte BKP 1–9 inkl. MwSt.

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------|
| Erstellungskosten/Gebäudevolumen | CHF/m ³ | 1 181 |
| Erstellungskosten/Geschossfläche | CHF/m ² | 3 575 |
| Erstellungskosten/Hauptnutzfläche | CHF/m ² | 5 390 |

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.

| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------|
| Gebäudekosten/Gebäudevolumen | CHF/m ³ | 928 |
| Gebäudekosten/Geschossfläche | CHF/m ² | 2 810 |
| Gebäudekosten/Hauptnutzfläche | CHF/m ² | 4 236 |

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|--------|
| Energiebezugsfläche | m ² | 132 |
| Heizwärmebedarf | kWh/m ² a | 5.6 |
| Wärmebedarf Warmwasser | kWh/m ² a | 1.04 |
| Wärmeerzeugung | Wärmepumpe | |
| | Erdsonden | |
| Photovoltaikanlage (PVA) | Indach und Aufdach | |
| Durchschnittlicher Jahresertrag PVA | kWp | 25 000 |

Kostenstand

| | |
|--------------------|------------|
| Kostenstand | 01.04.2021 |
| Datum der Prognose | 30.03.2023 |

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
stadt-zuerich.ch/hochbau
Instagram @zuerichbaut
Nr. 10/2023

Weitere
Informationen
zum Projekt:

