



WIRTSCHAFT  
**ZIEGELHÜTTE**

Zürich-Schwamendingen

Gesamtinstandsetzung

März 2012

Die Ziegelhütte ist über die Grenzen von Schwamendingen hinaus als Restaurant mit langer Tradition bekannt. Die Hügellage inmitten der Natur und doch nahe der Stadt lädt zur Erholung ein. Das Restaurant mit Gartenwirtschaft und Trinkhalle ist nach gründlicher Renovation und mit neuem Pächter wieder ein beliebtes Ausflugsziel.

# WIRTSCHAFT ZIEGELHÜTTE

Zürich-Schwamendingen



Der Name Ziegelhütte erinnert an die ehemalige Ziegelbrennerei aus dem 16. Jahrhundert, die dem Zürcher Grossmünster gehörte. Bis 1873 wurden hier in handwerklicher Art Dachziegel gebrannt. Seither ist die Ziegelhütte eine Gastwirtschaft, die oberhalb des Quartiers Schwamendingen inmitten von Wiesen und Äckern gelegen ist und eine weite Sicht ins Glatttal bietet. Das Hauptgebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert; 1908 wurde für den Sommerbetrieb die grosse Trinkhalle in einfacher Holzständerkonstruktion erstellt. Seit 1971 gehört die Ziegelhütte der Stadt Zürich. Beim tiefgreifenden Umbau 1974 wurde im Inneren die ursprüngliche

räumliche Dreiteiligkeit von Wohnhaus, Scheune und Stall nahezu aufgelöst, um grössere Gasträume zu schaffen. Diese einstige Einteilung zeigt der Architekt Dimitri Kaden heute wieder an der Nord-Westfassade mit einer Holzschalung im Bereich der ehemaligen Scheune. Die in die Holzlattung eingeschnittenen Ornamente mit Bierkelchmotiven belichten die dahinterliegende Halle, die Farbgebung in einem lasierten Grauton harmonisiert mit der dezent rosafarbenen Putzfassade des ehemaligen Wohnteils. Die sienarote Farbe der Fensterläden erinnert an die Ziegel, die hier einst gebrannt wurden. Bei allen baulichen Massnahmen wurde Wert darauf gelegt, dass die Ziegel-

hütte ihren Charakter als Quartierwirtschaft und Ausflugsbeiz behält.

Zu den grössten Eingriffen zählen die Erneuerung der Gebäudetechnik und Kücheneinrichtungen, die wärmetechnische Verbesserung der Gebäudehülle sowie betriebliche Anpassungen und vor allem die Neugestaltung der Gasträume. Die energieeffiziente Technik lässt niedrige Betriebskosten erwarten. Die Abwärme der Kälteanlage wird für die Vorwärmung des Brauchwarmwassers verwendet. Geheizt wird mit der Wärmeenergie von 12 Erdsonden, die südwestlich des Haupthauses in die Erde gebohrt wurden. Im Erdgeschoss wurde der Boden der Gasträume



um 30 cm auf sein ursprüngliches Niveau angehoben, dadurch wird ein ebenerdiger Zugang von draussen wieder wie ursprünglich möglich. Der verbreiterte Durchgang zwischen den beiden Gaststuben und das verkleinerte Buffet ergeben einen harmonischen Raumeindruck. Mitten in der Gaststube wurde ein alter Kachelofen neu eingebaut, direkt daneben sitzt man am Stammtisch. Zu den hellen Decken und Wänden der Gaststube passt das Massivholzparkett aus Räuchereiche. Die Gemütlichkeit wird durch die rundumlaufende Sitzbank aus Eiche, entlang der Wände und des Ofens betont. Nebenan wurde die historische «Buurestube» mit 40 Plätzen kaum

verändert, die vertraute Raumstimmung mit den dunklen Hölzern wurde lediglich aufgefrischt.

In der Eingangshalle und im Treppenhaus zum Obergeschoss wurde der alte Klinkerboden aus den 1970er Jahren belassen. Zu dieser Zeit wurde das «Säli» mit rund 100 Plätzen im ersten Obergeschoss des Scheunenteils eingebaut. Das zusätzliche Fensterband des Saals veränderte die Struktur der nördlichen Giebfassade massgeblich. Auch hier wurde das Ambiente bis hin zu den gläsernen Deckenleuchten nur aufgefrischt, jedoch wurde eine neue Lüftung in die Decke integriert und im Nebenraum die Vorbereitungsküche modernisiert.

In der ehemaligen Wirtswohnung im Obergeschoss wurden Räumlichkeiten für Personal und Betrieb eingerichtet, diese funktionale Änderung schafft einen ruhigeren Wohnbereich im ausgebauten Dachgeschoss. Eine neue Treppe führt hoch zur Wirtswohnung, in der teilweise die altertümlichen Riegelwände zu sehen sind und der Charme des Altbaus vorherrscht. Man wohnt zwar ganz modern, aber eben unterm Dach der vor mehr als zweihundert Jahren erbauten Ziegelhütte. Vom grosszügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche unterm Dachstuhl hat man durch die drei in die Giebfassade gesetzten französischen Fenster einen herrlichen Weitblick.

### 3 Kegelbahn

### 4 Wirtwohnung mit Dachgeschoss und Galerie



3 4

Die sanft renovierte Trinkhalle, die man über den Biergarten mit seinen Kastanienbäumen erreicht, kann im Sommer als Veranstaltungsraum mit rund 300 Plätzen vielseitig genutzt werden. Die Halle hat wieder mehr Tageslicht, und im Dachgebälk hängen grüne Stall-Pendelleuchten. An der Längsseite öffnet sich die Halle durch die neue Schiebewand aus rot gestrichenen Holz-Panelen über eine Aussentreppe zum vorgelagerten Biergarten, in dem unter schönen Kastanienbäumen und Platanen bis zu 400 Gäste Platz finden. Für das Schwamendinger Quartierleben spielt die Trinkhalle eine bedeutende Rolle. Das gemalte Bühnenbild der Schwamendinger Oper aus den 1930er Jah-

ren wurde restauriert und schmückt den Bühnenraum. Vis-à-vis gibt es für die Halle ein Selbstbedienungs-Buffet, im Biergarten versorgt der Sommerkiosk mit Grill die Gäste. Im Sockelgeschoss stehen im weitläufigen Raum mit Rundsäulen ganzjährig drei Kegelbahnen in einer neuen Raumfassung und mit Bar zur Verfügung.

Die Ziegelhütte samt ihrem baumbestandenen Umschwung ist nach der geglückten Renovation wieder ein einladender Ort zum Entdecken und Wohlfühlen.

Text: Ina Hirschbiel Schmid  
Fotos: Roman Keller



**Termine**

Planerwahl	Oktober 2009
Stadtratsbeschluss	September 2010
Baubeginn	Januar 2011
Bezug	März 2012

**Raumprogramm**

Gaststuben, Säli, Wirtewohnung, Technik und Lagerräume, Terrasse, Trinkhalle, Kegelbahn, Biergarten mit Kiosk, Stellplätze, Spielplatz

**Grundmengen** nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	5912
Gebäudegrundfläche	m <sup>2</sup>	791
Umgebungsfläche	m <sup>2</sup>	5121
Bearbeitete Umgebungsfläche	m <sup>2</sup>	5121
Gebäudevolumen	m <sup>3</sup>	7836
Geschossfläche	m <sup>2</sup>	2135
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m <sup>2</sup>	1292

**Erstellungskosten BKP 1-5 / 1-9** inkl. MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	201 232
2	Gebäude	CHF	7 508 873
4	Umgebung	CHF	198 500
5	Nebenkosten	CHF	688 530
9	Ausstattung / Kunst und Bau	CHF	439 327
	<b>Erstellungskosten total</b>	<b>CHF</b>	<b>9 036 463</b>

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

21	Rohbau 1	CHF	926 176
22	Rohbau 2	CHF	549 952
23	Elektroanlagen	CHF	505 000
24	HLK-Anlagen	CHF	1 437 864
25	Sanitäranlagen	CHF	961 000
26	Transportanlagen	CHF	63 000
27	Ausbau 1	CHF	727 853
28	Ausbau 2	CHF	611 929
29	Honorare	CHF	1 726 100
	<b>Gebäudekosten total</b>	<b>CHF</b>	<b>7 508 875</b>

**Kostenkennwerte** inkl. MwSt.

Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	1 153
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	4 233
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	6 994
Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	958
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3 517
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	5 812

**Energiekennwerte** nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	1 190
Gebäudehüllzahl		1.43
Heizwärmebedarf	kWh/m <sup>2</sup> a	85
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m <sup>2</sup> a	6
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m <sup>2</sup> a	59.6
Wärmeerzeugung Heizung	Erdsondenwärmepumpe	
Wärmeerzeugung Warmwasser	85% Erdsondenwärmepumpe, 15% Abwärmennutzung	

**Kostenstand**

Prognose	Datum	1.4.2012
----------	-------	----------

**Objekt**

Wirtschaft Ziegelhütte  
Eigentümerin  
vertreten durch  
Hüttenkopfstrasse 68/70, 8051 Zürich  
Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung  
Amt für Hochbauten, Susanne Pfeifer

**Projektorganisation**

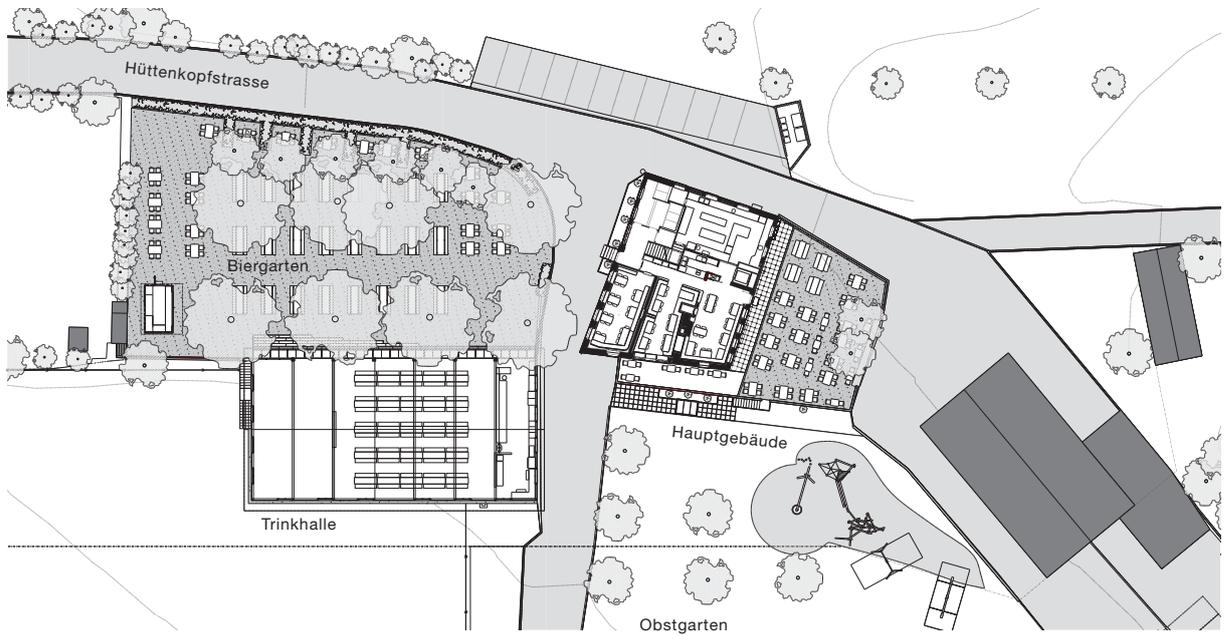
Architektur  
Landschaftsarchitektur  
Bauleitung / GU / TU  
Bauingenieure  
Elektroingenieure  
HLKS-Ingenieure  
Bauphysik  
KADEN ARCHITEKTEN, Zürich  
KADEN ARCHITEKTEN, Zürich  
Junod Epper GmbH Bauagentur, Zürich  
Henauer Gugler AG, Zürich  
SSE Engineering AG, Zürich  
klimawandler GmbH, Zürich  
Mühlebach Partner AG, Wiesendangen

5 Situationsplan 1:800

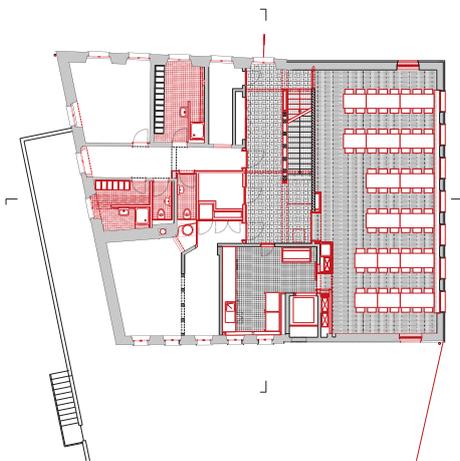
7 Trinkhalle:  
Grundriss UG (Kegelbahn)  
1:400

6+8 Hauptgebäude:  
Grundriss EG und OG  
1:400

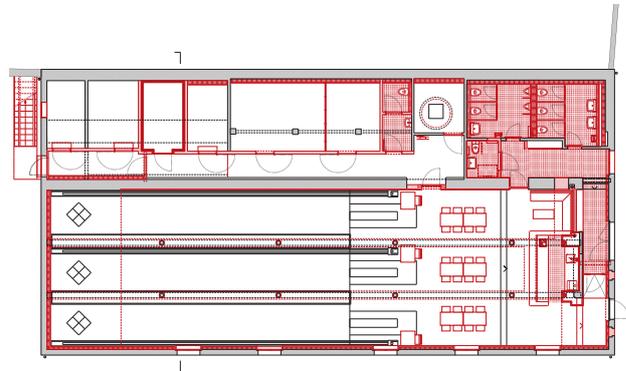
9 Hauptgebäude:  
Längsschnitt 1:400



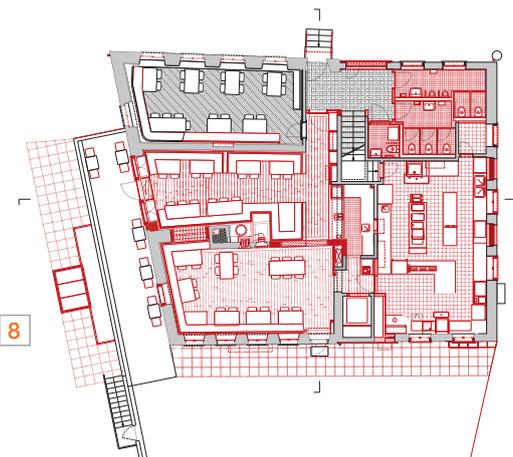
5



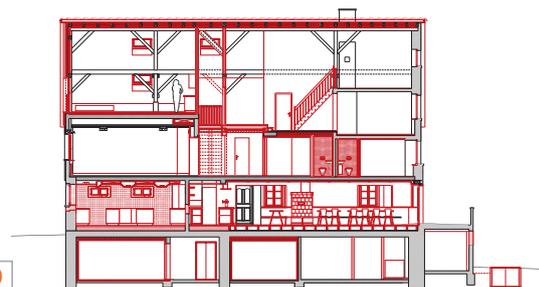
6



7



8



9