



N° 06 | 2015

INSTANDSETZUNG
BECKENHOF

Zürich-Unterstrass

Erneuerung und Betriebsoptimierung

November 2015

In Zürich und Umgebung findet sich nichts Vergleichbares zum herrschaftlichen Landsitz mit barocker Prägung. Nach Anpassungen an eine neue Nutzung und energetischen Optimierungen strahlt der Beckenhof wieder im alten Glanz.

BECKENHOF

Zürich-Unterstrass



Mitte des 18. Jahrhunderts war kein Landsitz in Zürich «französischer» als der Beckenhof. Das Vorbild zeigte sich sowohl im Garten, als auch bei den inneren Raumfolgen oder dem Raumschmuck der barocken Anlage. Die Achse des später verkleinerten und umgestalteten Gartens lief vom Innenhof an der alten Landstrasse nach Schaffhausen (der heutigen Beckenhofstrasse) über das Vestibül und den Gartensaal des Haupthauses bis hinunter zum Ufer der Limmat.

Die verschiedenen Gebäude, die den heutigen Beckenhof bilden, sind allerdings nicht das Produkt einer Epoche. Um den Hof als Zentrum der Anlage gruppieren sich das querste-

hende Lehenhaus aus der Mitte des 17. Jahrhunderts, das «Kleine Herrenhaus» am Hofeingang vom Beginn des 18. Jahrhunderts und schliesslich das «Grosse Herrenhaus» von 1740 als dominierendes Gebäude. Zwei Bauten schliessen die Anlage seitlich entlang der Strasse ab: einerseits die gleichzeitig wie das Haupthaus errichtete Remise, mit einem eingezäunten Hühnerhof davor, andererseits der erst 1937 hinzugekommene Erweiterungsbau des Pestalozzianums, das den Gartenteil fasst, der noch auf die barocke Gestaltung zurückgeht und dessen Achse ein Gartenpavillon abschliesst. Im Erweiterungsbau brachte die

Stadt, die seit 1924 neue Eigentüme- rin des Beckenhofs ist, das Pestalozzianum unter, ein Institut für Pädagogik. Als Teil der Pädagogischen Hochschule zog es 2012 in einen Neubau an der Europaallee. Nun wurden die Gebäude, die im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführt sind, frei für eine neue Nutzung. Bevor man sie vermieten konnte, mussten die Räume jedoch instand gesetzt werden: Verschiedene bau- und nutzungsrechtliche Ansprüche waren umzusetzen und die Energiebilanz der Gebäude kompatibel mit der 2000-Watt-Gesellschaft zu machen.

- 1 Haus Nr. 35. Empfangshalle mit Treppenaufgang im grossen Herrenhaus. Sandsteinplatten original, Wände und Stuckdecken restauriert.

- 2 Haus Nr. 33. Restaurierter Täfer-
raum im kleinen Herrenhaus, Berner
Buchenparkett geölt. Gipsdecke mit
reproduziertem Deckenprofil.



Erweiterungsbau (Haus Nr. 29)

Die umfangreichsten Eingriffe waren beim jüngsten Gebäude nötig, dem gelben Erweiterungsbau. Restaurierte Fenster und eine Innendämmung verbessern nun den Wärmeschutz der dünnen Aussenwände, und leichte Innenwände teilen die einstigen Lehrsäle in Bürozimmer. Glasbänder im obersten Teil der Wände lassen das alte Raumgefühl erahnen und sorgen für eine gute Belichtung. Im Erdgeschoss werden die Zimmer von einem Gang auf der Strassenseite erschlossen, im Untergeschoss liegt der Gang gartenseitig. Das Terrain, auf dem der Erweiterungsbau steht, stützt zur Strasse hin eine hohe Mauer. Die einstigen Kellerfenster des Gebäudes

vergrösserte man hier neu nach unten, und senkte dafür das Erdreich hinter der Stützmauer um rund einen Meter ab. Dem so entstandenen, schönen Hof dient die Mauerkrone als Brüstung, an die sich eine neue Betonbank schmiegt, ein Trompetenbaum spendet Schatten. In der aufgefrischten Fassade blickt auch eines der zwei neuen Fenster auf die Strasse. Dahinter liegt der Eingangsraum des Gebäudes, den eine Freitreppe mit dem Garten und eine Verbindungstür mit dem Pächterhaus verbindet. Geschliffener Hartbetonboden und eine seitliche Bank aus Sandstein bilden ein schönes und angemessenes Entrée.

Remise (Haus Nr. 37)

Auch im Haus am anderen Ende der Anlage waren stärkere Eingriffe nötig. Das Obergeschoss der Remise hatte man in den 1930er Jahren zur Bibliothek umgebaut. Nun musste es, zusammen mit wenigen Räumen des Erdgeschosses, für eine Büro- oder andere Nutzung aufgeteilt werden. Das passierte mit ähnlichen Mitteln wie beim Erweiterungsbau: Auch hier sind die neuen Wände zum Gang aus gestrichenem Tannenholz, und Fensterbänder unter der Decke sorgen für Transparenz. Die Türrahmen sind aus ungestrichener Eiche, die Böden mit Linoleum belegt. Der schon seit den 1950er Jahren bestehende Kindergarten im Erdgeschoss ergänzte man

3 Haus Nr. 37. Hauptraum: Kindergarten mit flexibler Raumaufteilung.

4 Haus Nr. 29. Umbau Lehrsäle in Büroräume durch Einbau holzbeplankter Leichtbauwände.



um einen Gruppenraum, dämmte dafür Wände, restaurierte Fenster und erneuerte Leitungen. Er nutzt den ehemaligen Hühnerhof mit restauriertem und auf heutige Sicherheitsnormen umgebauten Zaun als Spielbereich.

Grosses Herrenhaus (Haus Nr. 35)

Alle Dächer des Ensembles dämmte man und deckte sie neu. Das Innere Glas wurde wie bei allen restaurierten Fenstern durch eine Isolierverglasung ersetzt. Am zentralen Gebäude des Beckenhofs waren nur vergleichsweise kleine Eingriffe nötig. Das «Grosse Herrenhaus» hatte man bereits in den 1980er Jahren restauriert. Ausser einigen neuen Parkettböden und

einer erneuerten Treppe in den grossen, offenen Dachraum mussten nur die Böden abgeschliffen sowie Decken und Wände neu gestrichen werden.

Kleines Herrenhaus und Lehenhaus (Häuser Nr. 33 und 31)

Das Lehenhaus ist das älteste Gebäude des Ensembles, und auch das mit den meisten Umbauten. Um den Wärmeschutz zu erhöhen, dämmte man die meisten Räume innen und nur beim Risalit trug man einen dünnen, äusseren Dämmputz auf. Einige Innentreppen sind nun erneuert und der zentrale Vorraum wiederhergestellt, von dem aus man auf jeder Etage die Räume betritt. Um die

Täferwände zu erhalten, dämmte man das Kleine Herrenhaus vollständig aussen mit Dämmputz.

Ansonsten beschränkten sich die Arbeiten in den beiden Häusern auf das Entfernen jüngerer Einbauten und das Auffrischen vorhandener Holzböden, Decken und Wände. Dabei stiess man auf der Baustelle immer wieder auf Unbekanntes, wie zum Beispiel auf alte Täferwände. Die legte man sorgfältig frei und ergänzte wo nötig: neue Parkettböden, neue Decken und an manchen Stellen eine innere Wärmedämmung. So präsentiert sich heute das Innere der Beckenhof-Häuser als eine zurückhaltende Collage aus allen Zeiten.

- 5 Haus Nr. 35. Cafeteria im Gartensaal des grossen Herrenhauses mit zweifarbigen Sandsteinplatten, restaurierten Wänden und Decken.



Stärkung des Ensembles

Das gewachsene Ensemble des Beckenhofs erscheint heute fast wieder so harmonisch, wie vor fast 300 Jahren: Die Dächer der Häuser deckt eine schön gescheckte Mischung alter und neuer Biberschwanzziegel. Die Aussenleuchten, von den Architekten mit der Neuen Werkstatt entwickelt, halten sich dezent im Hintergrund. Die Rolle der einzelnen Häuser in diesem Ensemble unterstreicht die Wahl leicht unterschiedlicher Farbtöne: Der Erweiterungsbau aus den 1930er Jahren behält sein charakteristisches Ockergelb, ist vom eigentlichen Hof aus aber nicht zu sehen. Als stattliches Zentrum strahlt das «Grosse Herrenhaus» weiss, die

anderen Häuser treten mit ihrem mal helleren, mal dunkleren Beige-Ton etwas zurück. Das historische Pflaster des Innenhofes musste für Erdarbeiten vollständig demontiert werden. In der Neupflasterung nach historischem Vorbild sorgt ein integrierter Weg aus ebenen Steinen für einen verbesserten Zugang der Gehbehinderten. Dank der besseren Wärmedämmung konnte auf eine Heizungsanlage mit tieferen Vorlauftemperaturen und einem hohen Anteil erneuerbarer Energie aus Erdsonden und Wärmepumpe gewechselt werden.

Mit der Instandsetzung hat der Beckenhof seine einstige Würde wie-

dererlangt. Ein grosses Ingenieurbüro hat alle Gebäude von der Stadt Zürich gemietet und darf nun in diesem herrschaftlichen Rahmen arbeiten.

Text: Axel Simon, Zürich
Fotos: Roman Keller, Zürich

6, 7, 8 Haus Nr. 37:
 Ökonomiegebäude, 1740. Kindergarten im Erdgeschoss, Büroräumlichkeiten im Obergeschoss.

12, 13, 14 Haus Nr. 33:
 Grebelhaus (kleines Herrenhaus), 1720. Salon mit ovalem Gemälde-spiegel. Restauriertes Täferzimmer.

18, 19, 20 Haus Nr. 29:
 Anbau ans Lehenhaus, Saalbau 1930. Eingangsräum mit neuer Fensteröffnung, Büroräumlichkeiten mit Oblicht.

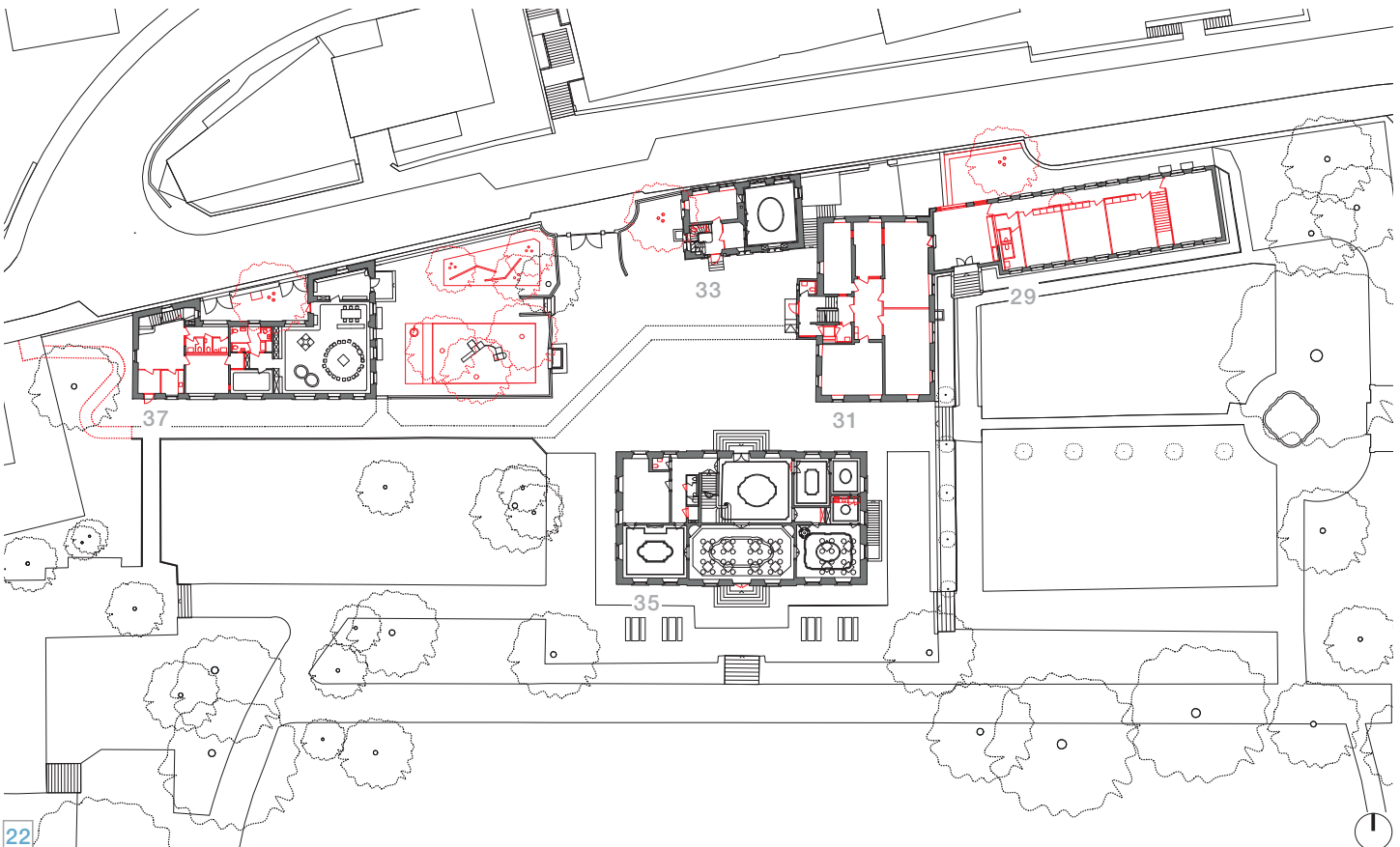
9, 10, 11 Haus Nr. 35:
 Grosses Herrenhaus, 1740. Ehemaliges Turmofenzimmer. Neuer Treppenaufgang zum Dach.

15, 16, 17 Haus Nr. 31:
 Lehenhaus (Pächterhaus), 17. Jh., das älteste Haus der Anlage. Ehemaliges Waschwäuschen.

21+22 Ansicht und Gesamtgrundriss Erdgeschoss aller Gebäude.
 Mst 1:750



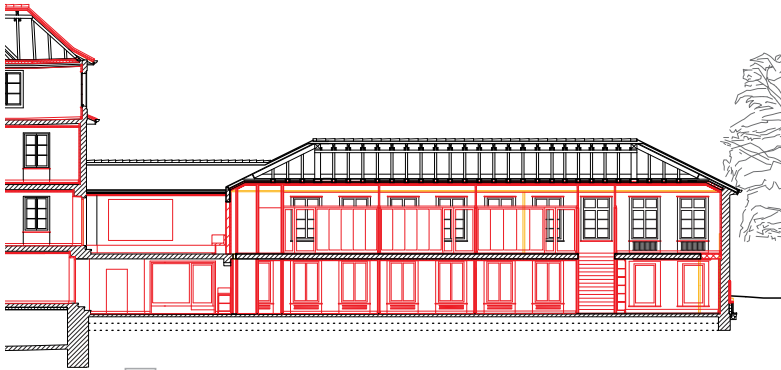
21



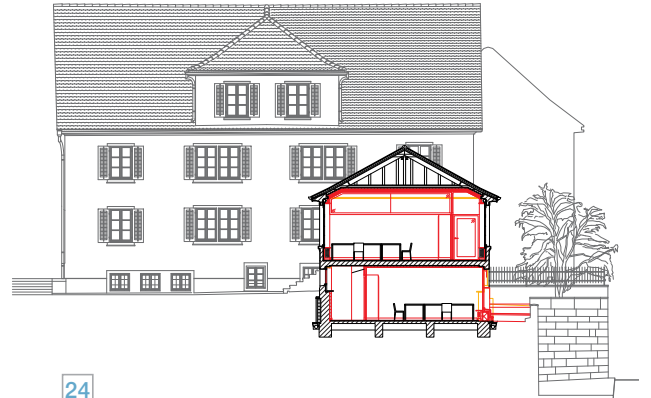
22

23+24 Haus Nr. 29:
Längs- und Querschnitt.
Mst 1:350

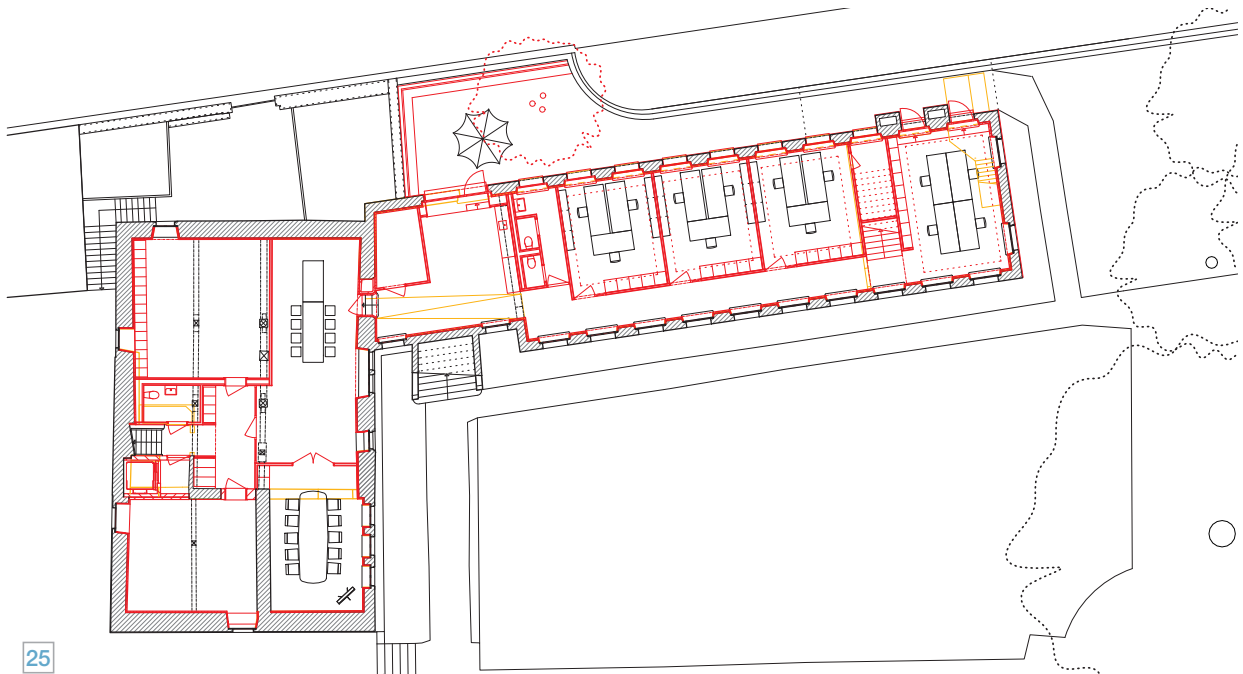
25+26 Untergeschoss und
Erdgeschoss.
Mst 1:350



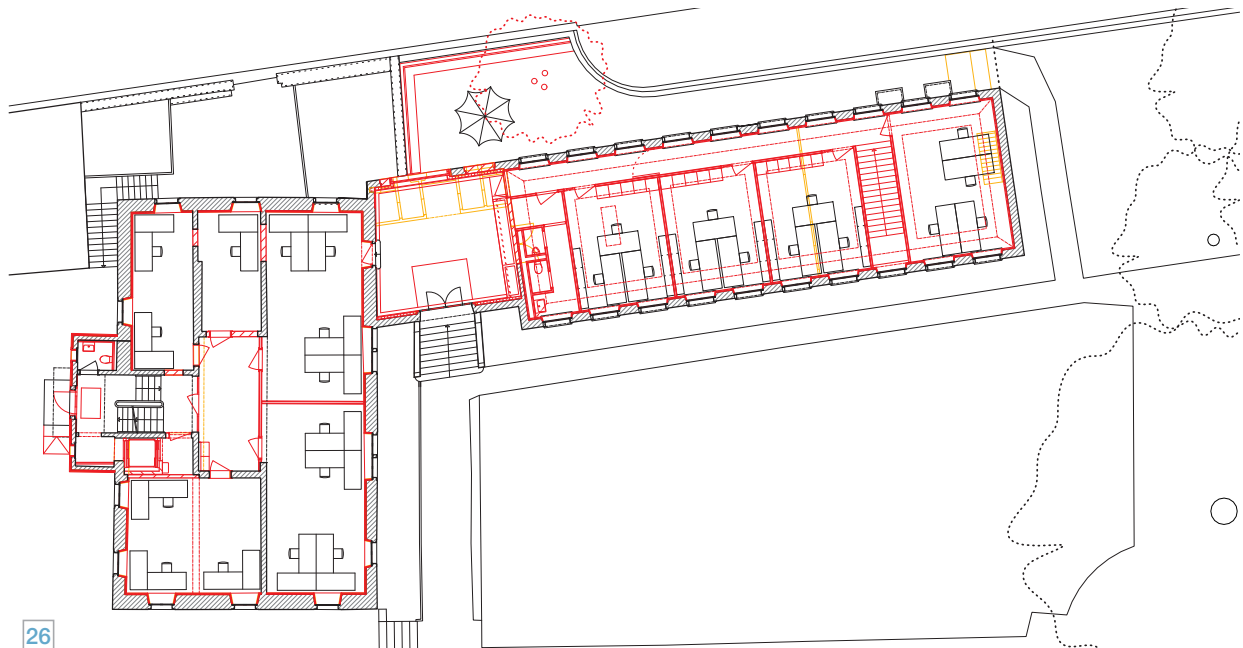
23



24



25



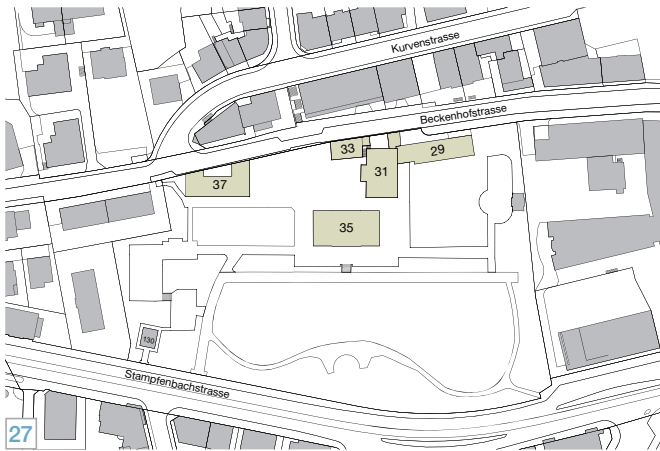
26

27 Situationsplan

28 Beckenhof, Haus Nr. 35.

Foto: Baugeschichtliches
Archiv, 1924.

Titelbild: Blick von der Becken-
hofstrasse auf das
Gebäudeensemble.



Termine

| | |
|----------------------|---------------|
| Machbarkeitsstudie | August 2011 |
| Planerwahl | Juni 2012 |
| Projektierungskredit | Februar 2012 |
| Objektkredit | Dezember 2012 |
| Baubeginn | März 2014 |
| Bezug | Juli 2015 |

Raumprogramm

Beckenhofstrasse 29-35: Büros
Beckenhofstrasse 37: Kindergarten und Büros
(Untervermietet als private Krippe)

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

| | | |
|------------------------------|----------------|--------|
| Grundstücksfläche | m ² | 2 860 |
| Gebäudegrundfläche | m ² | 1 199 |
| Umgebungsfläche | m ² | 1 661 |
| Bearbeitete Umgebungsfläche | m ² | 1 661 |
| Gebäudevolumen | m ³ | 12 916 |
| Geschossfläche | m ² | 3 736 |
| Hauptnutzfläche (SIA d 0165) | m ² | 2 036 |

Erstellungskosten BKP 1-9 inkl. MwSt.

| | | |
|-------------------------|-----|------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | CHF | 427 000 |
| 2 Gebäude | CHF | 13 135 000 |
| 4 Umgebung | CHF | 1 062 000 |
| 5 Nebenkosten | CHF | 1 118 000 |
| 9 Ausstattung | CHF | 38 000 |
| Erstellungskosten total | CHF | 15 780 000 |

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

| | | |
|-----------------------------|-----|------------|
| 21 Rohbau 1 | CHF | 2 390 000 |
| 22 Rohbau 2 | CHF | 1 931 000 |
| 23 Elektroanlagen | CHF | 1 072 000 |
| 24 HLK-Anlagen | CHF | 1 000 000 |
| 25 Sanitäranlagen | CHF | 367 000 |
| 26 Transportanlagen | CHF | 50 000 |
| 27 Ausbau 1 | CHF | 2 563 000 |
| 28 Ausbau 2 | CHF | 995 000 |
| 29 Honorare (nur für BKP 2) | CHF | 2 766 000 |
| Gebäudekosten total | CHF | 13 134 000 |

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------|
| Erstellungskosten / Gebäudevolumen | CHF/m ³ | 1 222 |
| Erstellungskosten / Geschossfläche | CHF/m ² | 4 224 |
| Erstellungskosten / Hauptnutzfläche | CHF/m ² | 7 750 |
| Gebäudekosten / Gebäudevolumen | CHF/m ³ | 1 017 |
| Gebäudekosten / Geschossfläche | CHF/m ² | 3 516 |
| Gebäudekosten / Hauptnutzfläche | CHF/m ² | 6 451 |

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

| | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Energiebezugsfläche | m ² | 3 044 |
| Gebäudehüllzahl | | 1.50 |
| Heizwärmebedarf | kWh/m ² a | 74.2 |
| Wärmebedarf Warmwasser | kWh/m ² a | 54.8 |
| Wärmeerzeugung: | | Erdsonden, Wärmepumpen, Gaskessel |

Kostenstand

| | |
|--------------------|-----------|
| Datum | |
| Kostenstand | 1.4.2015 |
| Datum der Prognose | 1.10.2015 |

Objekt

| | |
|-----------------|--|
| Beckenhof | Beckenhofstrasse 29 - 37, 8006 Zürich |
| Eigentümerin | Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, Sara Burkhalter Immobilien Stadt Zürich, Claudia Schlegel |
| vertreten durch | Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Paul Ebnöter, Marcel Mathis |

Projektorganisation

| | |
|------------------------|---|
| Architektur | Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich |
| Landschaftsarchitektur | Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich |
| Bauleitung | Jaeger Baumanagement AG, Zürich |
| Bauingenieure | Ingenieurbureau Heierli AG, Zürich |
| Elektroingenieure | Meyer+Partner AG, Stäfa |
| HLKS-Ingenieure | BSP-Energie GmbH, Zürich |
| Bauphysik | BWS Bauphysik AG, Winterthur |
| Denkmalpflege | Baudirektion Kanton Zürich, Kantonale Denkmalpflege, Lukas Knörr |