



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
KREUZ-/DUFOURSTRASSE

Zürich-Seeefeld

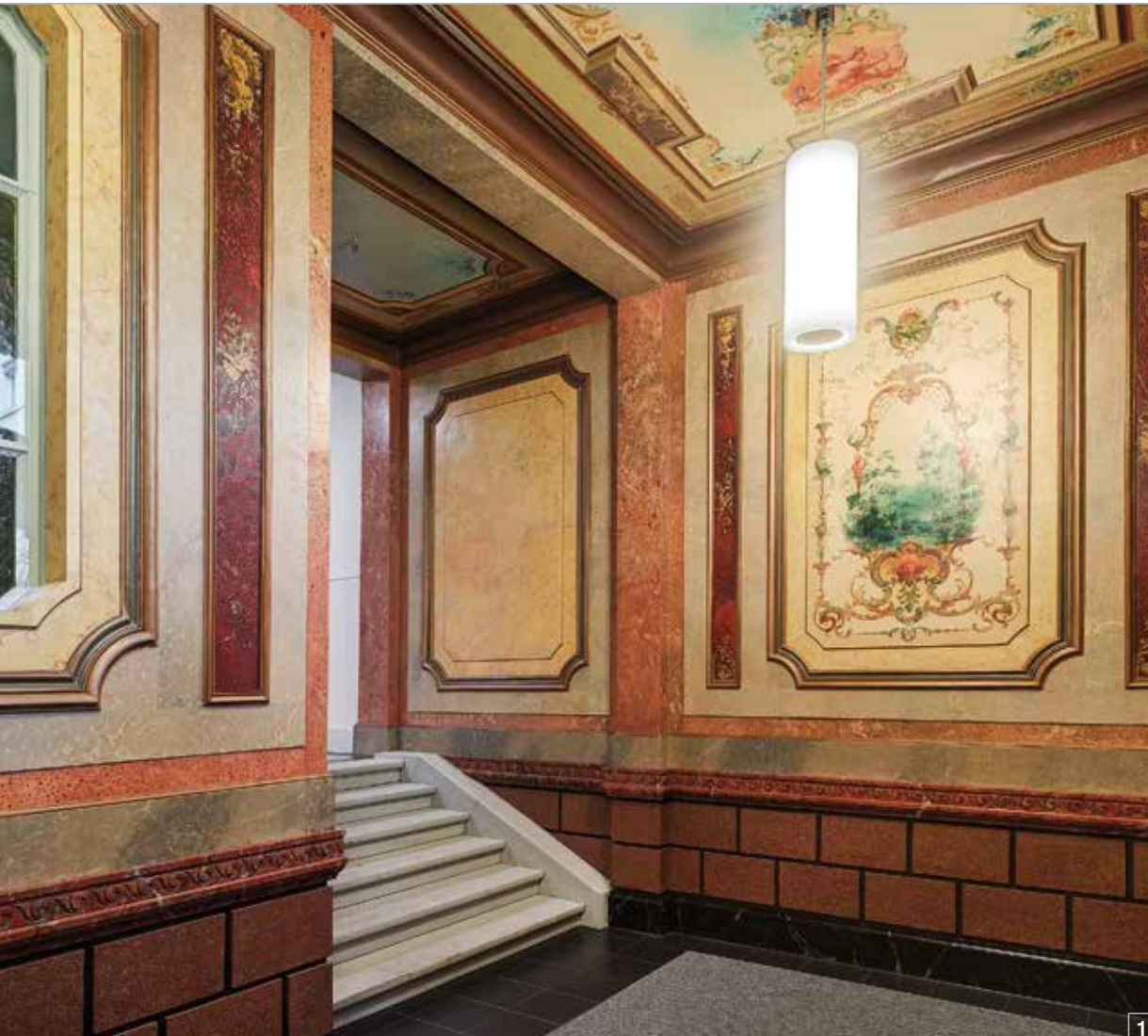
Instandsetzung

Juli 2013

Zwei Wohnhäuser aus der Gründerzeit erhalten ihre grossbürgerliche Erscheinung zurück und entsprechen haustechnisch der Gegenwart.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KREUZ- / DUFOURSTRASSE

Zürich-Seefeld



Die Instandsetzung eines Altbaus bringt fast immer Überraschungen mit sich. Bei der Liegenschaft Dufourstrasse 36/Kreuzstrasse 11 im Seefeld stellte sich eine dieser Überraschungen als wahres Schmuckstück heraus: Hinter einer Vormauerung mit Keramikplatten im Eingangsbereich entdeckte man bei Sondierungen Malereien aus der Gründerzeit. Restauratoren erkennen darin die Zeit und den Stil der nahe gelegenen Villa Patumbah; die musikalischen Motive könnten jedoch auch auf den Bühnenmaler des Opernhauses schliessen lassen. Ohne weiter zu spekulieren, wurden die Malereien in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und den externen

Restauratoren aufgefrischt. Dort, wo die Fresken durch frühere Deckenaufhängungen und anderen Einbauten nicht mehr erhalten sind, wurden Decken und Wände in den Grundtönen der Wandmalereien gestrichen. Eine unschöne Überraschung hingegen war, dass keramische Platten direkt auf die hölzerne Treppe montiert worden sind. Dies hat die Substanz so angegriffen, dass sämtliche Treppenstufen vollständig neu aufgebaut werden mussten.

Die Stadt Zürich vermietet die instand gesetzte Liegenschaft dem Opernhaus, das die 14 Wohnungen mehrheitlich Gastkünstlern und -künstlerinnen zur Verfügung stellt, die für

eine Saison in Zürich auf der Bühne stehen. Im Erdgeschoss bezieht das Opernhaus selbst einige Büroräumlichkeiten. Nun werden die temporären Bewohnerinnen und Bewohner der stattlichen Liegenschaft hinter den Werkstätten des Opernhauses wieder von harfenspielenden Engeln begrüsst, wenn sie nach einem Arbeitstag im Opernhaus über die knarrenden Treppenstufen aus Holz in ihre Wohnung zurückkehren.

Die beiden Wohnhäuser wurden im Jahre 1892 erstellt und blieben in ihrer Substanz bis zum heutigen Umbau praktisch unverändert. Ausgenommen sind die Grundleitungen der Kanalisation, die in einem sehr

- 1 Eingangsbereich mit Wandmale-
reien an der Dufoustrasse 36
- 2 Blick auf das Treppenhaus in
den oberen Geschossen,
Kreuzstrasse 11



schlechten Zustand und deshalb zu ersetzen waren. 1943 wurden im Zuge der seither grössten Massnahmen die Grundrisse in allen Geschossen angepasst, die Male-
reien sowie das Treppenhaus mit Keramikplatten verkleidet und aus den grossen, herrschaftlichen Etagenwohnungen entstanden zwei «normale» Mietwohnungen pro Geschoss. Später erfolgten der Einbau von Schallschutzfenstern, die Erneuerung von Kanalisations-
anschlüssen, die Fassaden- und Dachrenovation sowie der Ausbau der Dachgeschosse zu grossen Wohneinheiten.

Nach einer Analyse des Bestands in Form einer umfassenden Machbar-
keitsstudie entschloss man sich für eine Instandsetzung der beiden Lie-
genschaften. Erklärtes Ziel war dabei, die Wohnhäuser während mindestens 25 bis 30 Jahren auf einem sehr gu-
ten Standard zu halten. Meletta Stre-
bel Architekten konnten das darauf-
hin veranstaltete Planerwahlverfahren für sich entscheiden. Ausschlagge-
bend für den Zuschlag war unter anderem ihr Vorschlag für die Gestal-
tung der Hoffassade mit den spezi-
ellen Balkonen. In der Ausführungs-
phase wurde für die Gestaltung der Farbberater Jean Pfaff hinzu gezo-
gen. Verschiedenfarbige Fensterein-
fassungen aus Metall und grosszü-

gige Balkone, die an geflochtene Körbe erinnern, prägen nun den auf-
gewerteten Innenhof, den die Bewoh-
nerinnen und Bewohner mit den Werkstätten des Opernhauses teilen.

Was neben der fröhlichen Farbigkeit auffällt, wenn man im Innenhof ist, ist die Schräge der Liegenschaft zum Nachbarhaus. Typisch für eine Lie-
genschaft im Seefeld, setzte sich das Haus über die Jahre seewärts auf der ganzen Haushöhe bis zu 24 Zentime-
ter. Diese Absenkung und Neigung ist auch im Innern der Wohnungen sichtbar.

Die Wohnräume sind allesamt mit Parkettböden versehen: Altes Tafel-

- 3 Wohnzimmer einer
2-Zimmer-Wohnung an der
Dufourstrasse 36

- 4 Wohnküche einer 3.5-Zimmer-
Wohnung an der Dufourstrasse 36



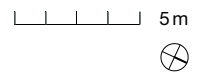
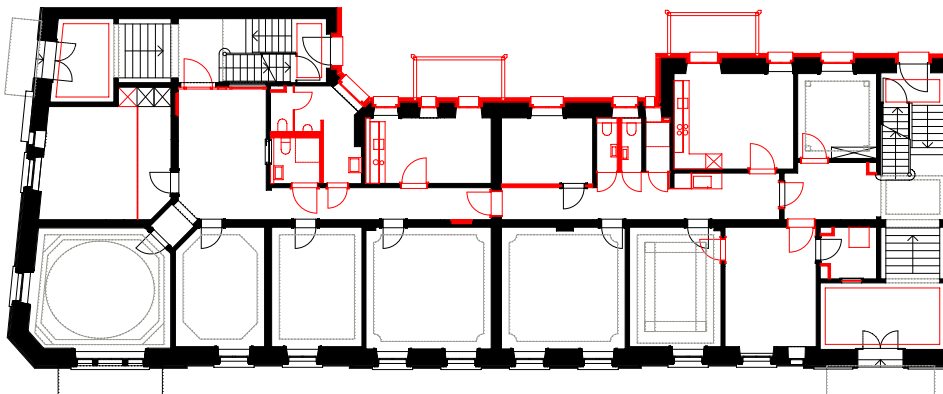
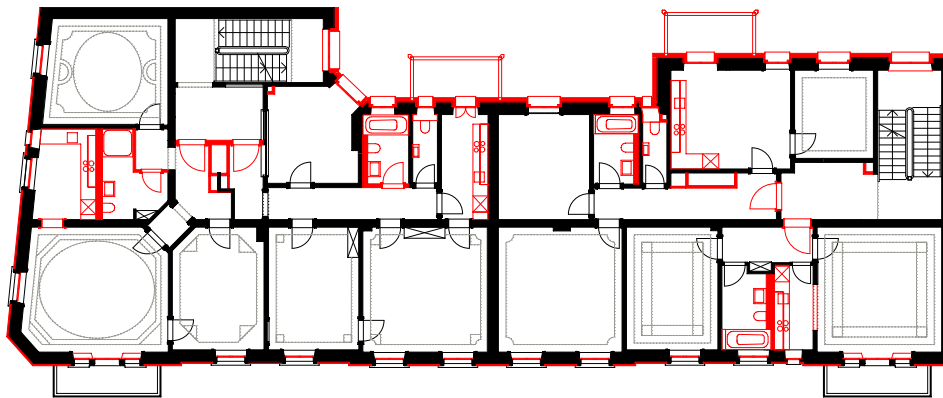
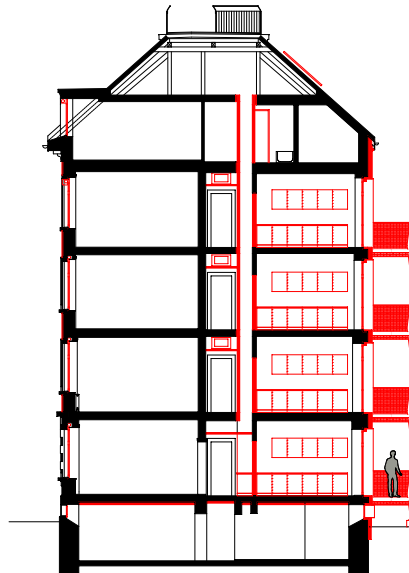
parkett wurde abgeschliffen und wo der Originalboden nicht mehr vorhanden war, ersetzte man ihn durch solides Riemenparkett aus Eiche. Die verschiedenen Stukkaturen an den Decken wurden – ebenso wie der ursprüngliche Terrazzobelag – restauriert. Zudem ist es gelungen, die meisten der alten gusseisernen Radiatoren aufzufrischen und wieder zu montieren. Aus Gründen einer optimierten Flächennutzung wurden Küche und Bad in den Wohnungen teilweise getauscht, teilweise an einem ganz anderen Ort im Grundriss untergebracht. So hat beispielsweise ein Raum in einer Wohnung im dritten Stock einen Terrazzobelag, obwohl er nicht mehr als Nasszelle oder Küche

genutzt wird. Dies veranschaulicht die Haltung von Meletta Strebel Architekten, keine ursprüngliche Substanz, sofern sie noch gebrauchstauglich ist, zu zerstören, sondern subtil mit dem Vorhandenen umzugehen.

Dass die Eingriffstiefe der Instandsetzung dennoch sehr gross war, bemerkt man unter anderem an den abgehängten Decken in jedem Flur der Wohnungen und der Büros im Erdgeschoss. Hier sind die Lüftungsröhre der kontrollierten Lüftung untergebracht, die zusammen mit einer solaren Warmwasseraufbereitungsanlage den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Auch statische Massnahmen erfolgten,

jedoch in einer Weise, dass nach dem Umbau nichts davon zu spüren ist. Eine Steckdose in einer Aussenwand kommt nun nach der Instandsetzung als selbstverständlich daher, bedeutete aber einen grossem Aufwand während der Bauzeit, da man die Aussenwand aufgrund der Erdbbensicherheit nicht tangieren durfte und deshalb über Umwege montieren musste. Auch das ist typisch für die Instandsetzung eines Altbaus: Die grössten Anstrengungen sind danach kaum sichtbar.

Text: Jenny Keller
Fotos: Roger Frei



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

Grundstücksfläche	m ²	522
Gebäudegrundfläche	m ²	457
Umgebungsfläche	m ²	65
Bearbeitete Umgebungsfläche	m ²	65
Ausnutzungsziffer AZ	BGF/GSF	
Funktionale Einheiten	FE	16.0
Gebäudevolumen	m ³	8 924
Geschossfläche	m ²	3 013
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m ²	1 558

Erstellungskosten BKP 1-5 inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	130 000
2 Gebäude	CHF	6 690 000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	300 000
4 Umgebung	CHF	25 000
5 Nebenkosten	CHF	1 000 000
Erstellungskosten BKP 1-5 (ohne Provisorien)	CHF	8 375 000
Erstellungskosten BKP 0-5 (inkl. Altlast, Erschliessung & Provisorien)	CHF	8 375 000

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	CHF	1 300 000
22 Rohbau 2	CHF	880 000
23 Elektroanlagen	CHF	375 000
24 Wärmezeugung		
Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	190 000
Lüftungsanlage	CHF	360 000
25 Sanitäranlagen	CHF	340 000
Sanitäranlagen: Solar (Warmwasser)	CHF	40 000
Kücheneinrichtung	CHF	205 000
27 Ausbau 1	CHF	920 000
28 Ausbau 2	CHF	930 000
29 Honorare (nur für BKP 2)	CHF	1 380 000
Gebäudekosten total	CHF	6 920 000

Objekt

Wohn- und Geschäftshaus Kreuz-/Dufourstrasse
Kreuzstrasse 11/Dufourstrasse 36, 8008 Zürich

Projektorganisation

Eigentümerin vertreten durch	Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung Amt für Hochbauten, Volker Götz, Marcel Mathis, Ciro de Santis
Architektur	Meletta Strebler Architekten AG, Zürich
Bauingenieure	Dr. J. Grob und Partner AG, Winterthur
Elektroingenieure	Walter Salm, Meier & Partner AG, Zürich
HLKS-Ingenieure	RMB Engineering AG, Zürich
Sanitär	Frei + Partner, Baden
Bauphysik	Braune Roth AG, Binz
Farbkonzepte Fassade	Jean Pfaff, Ventalló-Girona (ES)

Termine

Wettbewerb	1. Mai 2009
Baubeginn	1. April 2012
Bezug	1. Juli 2013

Raumprogramm

14 Wohnungen	2 bis 7.5-Zimmer
Büroräume	gesamtes Erdgeschoss

Kostenkennwerte inkl. MwSt.

BKP 1-5		
Erstellungskosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	938
Erstellungskosten/Geschossfläche	CHF/m ²	2 780
Erstellungskosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	5 375
Erstellungskosten/FE	CHF	523 438

BKP 2

Gebäudekosten/Gebäudevolumen	CHF/m ³	775
Gebäudekosten/Geschossfläche	CHF/m ²	2 297
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche	CHF/m ²	4 442
Gebäudekosten/FE	CHF	432 500

Energiekennwerte nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche	m ²	2 280
Gebäudehüllzahl		0.89
Heizwärmebedarf	kWh/m ² a	27
Wärmezeugung		Gaskessel

Kostenstand

Indexstand		01.04.2013
Datum der Prognose		01.02.2014