

## Umfassende Sanierung gemäss Gesamtkonzept

Curt M. Mayer

Der in zwei Etappen erstellte Bau ist seit über hundert Jahren mit seiner fein gegliederten neugotischen Sandsteinfassade zur Limmat hin präsent, (Bilder: Curt M. Mayer)

# Stadthaus Zürich totalsaniert

In dreieinhalbjähriger Bauzeit ist die erste umfassende Instandsetzung seit Bestehen bei fortlaufendem Betrieb durchgezogen worden. Im rund 120-jährigen Regierungssitz der Stadt Zürich stehen die vielfältigen Räumlichkeiten wieder für Repräsentationszwecke wie auch als Arbeitsplätze für 300 Mitarbeitende zur Verfügung.

In den Jahren 1883/84 baute der damalige Stadtbaumeister Arnold Geiser das erste Stadthaus im Stil der Neorenaissance. Nach der Eingemeindung 1893 war der Bau bereits zu klein und musste von Gustav Gull von 1898 bis 1901 erweitert werden. Dieser ordnete den Vorgängerbau seinem eigenen Farb- und Formenkonzept unter, das heisst, er liess den ersten Bau optisch (fast) verschwinden. Im Laufe der Jahrzehnte wurde das Stadthaus laufend den aktuellen Bedürfnissen angepasst, leider nicht immer mit der nötigen Sorgfalt, wie seitens der Denkmalpflege bedauert wird. Eine übergreifende Strategie fehlte ebenso wie ein tiefes Verständnis für die architektonische Qualität.

### Gründliche Instandsetzung

Durch den intensiven Gebrauch in den vergangenen Jahrzehnten war das Gebäude stark abgenutzt. Eine umfassende erste Instandsetzung war nach rund 120 Jahren fällig: Die Haustechnik musste komplett erneuert und alle Leitungen ersetzt werden. Auch die Dämmung der Gebäudehülle wurde verbessert.

Markantes Kernstück ist die prächtige, fünf Stockwerke hohe Eingangshalle als repräsentativer, öffentlicher Raum. Die Haupttreppe führt nun erstmals bis ins vierte Obergeschoss. Der zugemauerte ehemalige Haupteingang an der Kapelergasse ist wieder offen und behindertengerecht ausgelegt.



Oberstes Ziel der grossen Instandsetzung war die jeweils spezifische Restaurierung der beiden Gebäudeteile unter einem gestalterischen Gesamtkonzept. Diese erforderten für das Stadthaus die erkleckliche Investitionssumme von 60 Millionen Franken. Für die komplexe Aufgabe wurde in einem Planerwählverfahren das Zürcher Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano & Partner ausgewählt. Die anspruchsvolle Instandsetzung stand unter der Leitung der Denkmalpflegerin Theresia Gürtler Berger.

### Hohe architektonische Qualität

Die bestehenden Defizite konnten nun dank des umfassenden Instandsetzungsprojekts behoben werden. Dabei kamen verloren geglaubte Ausstattungsdetails zu Tage: zum Beispiel Wandbemalungen, Terrazzoböden und Wandreliefs im bisher zugebauten Geiser-Lichthof. Grosses handwerkliches Können war notwendig, um dem für Zürich einzigartigen Lichthof seine einstige Eleganz im Stil der italienischen Neorenaissance zurückzugeben. Das denkmalgeschützte Stadthaus hat einen hohen architektonischen Wert,

Neue Beleuchtung in der wiederhergestellten Haupthalle, verborgen über der Glastonne.

Der Lichthof im eleganten Stil der italienischen Neorenaissance. (Bilder: Roger Frei)

welcher durch die sorgfältige Instandsetzung erstmals vollumfänglich sichtbar geworden ist. Dadurch sind die Entstehungsgeschichte des Stadthauses und ein Stück Stadtgeschichte nun nachvollziehbar.

## Architektonisches und denkmalpflegerisches Konzept

Die im November 2010 abgeschlossene Sanierung sollte bei fortlaufendem Betrieb über Etappierungen einen «flächeneffizienten, optimal genutzten Verwaltungsbau» schaffen. Die Haus- und Bürotechnik sowie die Infrastruktur mussten erneuert beziehungsweise optimiert, die Sicherheitsbestimmungen für Brandschutz und Schliesstechnik bis hin zur behindertengerechten Zugänglichkeit erfüllt werden. Gefordert war zudem eine «einheitliche architektonische Handschrift, die unter Beachtung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen die Bausubstanz in ihrem Wert erhält» beziehungsweise nach langer Zeit wieder sichtbar macht. Die ursprüng-

liche räumliche Disposition bis hin zu den zeitgenössischen Ausstattungselementen der beiden Häuser sollten folgerichtig eng miteinander verknüpft und wieder lesbar gemacht werden. Bewusst wurde der Geiser-Bau dem Stadthaus Gulls als eigenständiger Bau gegenübergestellt, wie die Denkmalpflegerin betont. Der Lichthof wurde freigeräumt. Anhand der Befunde wurden dessen Wandverkleidungen rekonstruiert, der Eingang von der Kappelergasse her geöffnet. Treppe und Brüstung hatten sich erhalten, die Pilaster wurden ergänzt, eine historische französische Leuchte erworben, die Eingangstüre aber modern ausgeführt. Die Dekorationsbemalung in den Korridoren und im Treppenhaus wurde nach Befunden neu gefasst. Nur ergänzt und aufgefrischt werden mussten die noch erhaltenen Ausstattungselemente wie Türrahmungen oder die bemalten Renaissancedecken in den Räumen. Durch diese Umbaumaassnahmen setzt sich nach über 110 Jahren Geisers Neorenaissancebau aussen und innen wieder von Gulls romantischen Heimatstilbau ab.

## Anspruchsvolle Innensanierung

Der Befund der Innenausstattung im Gullischen Stadthaus ergab nach den Feststellungen von Denkmalpflegerin Gürtler Berger: pigmentierte Lasuren, Beizen und Lacke auf den Hölzern zu den in beiger Leimfarbe gestrichenen Wänden. Die grossflächigen Neufassungen mussten zum Bedauern der Denkmalpflege mit vergüteten Farbmaterialien erfolgen. Korridore sowie die Halle wurden je nach Ausgangslage aufgefrischt, restauriert, ergänzt, neu gefasst oder rekonstruiert. Im Eingangsoktogon ist zum Beispiel die spätgotisch inspirierte Rankenbemalung im Gewölbe freigelegt worden, ebenso der originale Sandsteinboden. In der Halle sind die bemalten Brüstungsfelder der Zünfte und die beiden Stadtansichten an den Stirnwänden unter der Glastonne gereinigt und soweit erforderlich retuschiert worden. In der Glastonne wurden einzelne der Falconniergegläser ersetzt. Neu sichert ein eng an der Gewölbung geführtes Netz gegen den eher unwahrscheinlichen Fall des «Glasschlags». Die wuchtigen Leuchter der Siebzigerjahre



Die technischen Erneuerungen im Musiksaal wurden geschickt hinter der kunstvollen Brüstung versteckt. (Bild: Roger Frei)

sind aus der Tonne verschwunden. Nach dem Vorbild der originalen Wandleuchten erhellen neugestaltete Leuchten die Halle über die umlaufenden Galerien. Verborgен über der Glastonne und noch unter dem Glassatteldach erbringen neue Strahler die erforderliche Grundbeleuchtung der Halle.

## Angepasste Eingriffe in Bestand

Die neuen Einbauten wie zum Beispiel das Stadtbüro im Erdgeschoss der Halle, die Cafeteria im Dach, aber auch die Weiterführung der Gullschen Treppe ins Dachgeschoss oder die erforderlichen

Brandschutztüren in den Korridoren wurden bewusst in einer neuen und einheitlichen Architektursprache in den Bestand beider Häuser gesetzt.

Viele der erforderlichen technischen Erneuerungen, darunter die Be- und Entlüftung der öffentlich relevanten Räume wie im Musiksaal und Trauzimmer, wurden versteckt geführt. Es wurde versucht, Eingriffe und -bauten für die komplexen Bereiche wie Sicherheit und Brandschutz gestalterisch zu integrieren oder optisch zurückzunehmen. Neben technischen und funktionellen Anforderungen, manchmal auch widersprüchlichen behördlichen Auflagen bis hin zu ökologisch vertret-

barem Materialeinsatz, war vor allem die Logistik eines mehrjährigen etappierten Bauablaufs unter Aufrechterhaltung des Betriebs angesichts der Grösse und des Volumens der beiden Gebäude und der Komplexität einer lebendigen Stadtverwaltung eine grosse Herausforderung. Dem am meisten frequentierten Amtshaus trägt neu ein «Stadtbüro» als erste und offen gestaltete Anlaufstelle in der Schalterhalle Rechnung. Für die Denkmalpflege ist dies laut Gürtler Berger ein schwerer Eingriff: Die bisher umlaufende geschlossene Schalterfront ist über fünf Bögen für das «Stadtbüro» neugestaltet beziehungsweise geöffnet worden. Die

auch hier...

## Heinz Aebi

- Bauleitungen
- Baumanagement

8044 Zürich      044 261 13 56

[aebibauleitung.ch](http://aebibauleitung.ch)



## Brun del Re Terrazzo AG Zürich

Terrazzobeläge / Waschbeton  
Terrazzo-Designkreationen  
Kunststeinfabrikation  
Schleifarbeiten  
Reparaturen / Bauservice

Huebwisstrasse 12  
8117 Fällanden

Telefon 044 431 42 71  
Fax 044 451 08 51

[www.terrazzoag.ch](http://www.terrazzoag.ch)

**Marcel Wyder**  
Elektroplanung GmbH

## Ausführung der Elektrotechnischen-Planung

Marcel Wyder Elektroplanung GmbH  
Asylstrasse 74  
8032 Zürich

Tel 044 383 71 71  
Mail [wyder@wyder.com](mailto:wyder@wyder.com)  
Web [www.wyder.com](http://www.wyder.com)

Die kunstvollen Terrazzoböden mit den Mosaikkunstabildern wurden von Brun del Re Terrazzo AG fachmännisch restauriert. (Bilder: www.terrazzoag.ch)

Neu wurde ein «Stadtbüro» als erste und offen gestaltete Anlaufstelle in der Schaltherhalle realisiert. (Bild: Roger Frei)

## Bauherrschaft

Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung  
vertreten durch Amt für Hochbauten  
Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich

## Architektur

Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG  
Mainaustrasse 35, 8008 Zürich, www.pstarch.ch

## Ingenieure

*Kostenplanung, Bauleitung:*

**ARGE Baumanagement Stadthaus Zürich**

Bauleitungen und Baumanagement

Krähbühlstrasse 114, 8044 Zürich

mail@aebibauleitung.ch, www.aebibauleitung.ch

*Bauphysik:*

**Kopitsis Bauphysik AG**, dipl. Bauphysiker

Zentralstrasse 52A, 5610 Wohlen

Tel. 056 201 44 50, Fax 056 201 44 40

info@kopitsis.com, www.kopitsis.com

*Elektroingenieur:*

**Marcel Wyder Elektroplanung GmbH**, Asylstrasse 74

8032 Zürich, Tel. 044 383 71 71, Fax 044 422 86 42

wyder@wyder.com, www.wyder.com

*Bauingenieur:*

Synaxis AG, 8050 Zürich

*HLKS-Ingenieure:*

Ernst Basler + Partner, 8032 Zürich

*Akustik:*

Gandet Akustik, 5400 Baden

*Beleuchtungsplanung:*

Neue Werkstatt GmbH, 8400 Winterthur

*Signaletikplanung:*

Atelier Markus Bruggisser, 8002 Zürich

*Küchenplanung:*

Klaus Architekten, 8932 Mettmenstetten

*Sicherheits- und Schliessplanung:*

Opo Oeschger AG, 8302 Kloten

## Inserenten

ARGE Baumanagement, Zürich

Brun del Re Terrazzo AG, Fällanden

Marcel Wyder, Zürich



Architekten nutzten die Gelegenheit, strukturelle Schwächen und Mängel aus der Bauzeit zu beheben, insbesondere die Erschliessung der oberen Stockwerke. Dabei konnte die Fortsetzung der Haupttreppe ins vierte Obergeschoss jetzt verwirklicht werden. Der neue Treppenlauf besteht aus Flachstahl und ist als neues Element erkennbar, integriert sich aber dennoch selbstverständlich in das Raumgefüge des Treppenhauses.

Ausser dem Stadtratssaal, der bereits vor einigen Jahren durch Arthur Rüegg und Silvio Schmed renoviert, aber auch neu möbliert und «technisiert» wurde, waren Trauzimmer und Musiksaal nun technisch, vor allem in der Lüftung, zu optimieren. In beiden Räumen fand sich ein Pasticchio aus originaler Gullischer Ausstattung mit neueren Elementen. Das Sanierungs- und Gestaltungskonzept nimmt dies wieder auf.

## Handwerklich hochstehende Innengestaltung

Die spätgotisch inspirierten Flachschnitzereien der Wand- und Deckentäfer des Trauzimmers macht ein dunkler, rötlich pigmentierter Lack wieder lesbar. Tape-

ten schliessen die bisher zergliederten Täferflächen zu einem Raumgefüge. Moderne Möblierung und Beleuchtung auf einer Teppichinsel besetzen die Mitte. Das florale Muster des originalen Linoleums bestimmte die Formen und Farben des modernen Teppichs.

1898 liess Gull aus dem Musiksaal des Fraumünsterklosters Stuckteile und Leinwandbilder der Muldendecke, unter der 1766 Mozart in Zürich aufspielte, bergen. Er translozierte sie – leicht «zurechtgestreckt» – in seinen neuen Musiksaal im Stadthaus. Zum dritten Mal hat dieser Saal nun sein Innenleben erneuert: die Be- und Entlüftung machte den Einbau einer umlaufenden Brüstung samt Türen erforderlich. Nur die wiederverwendeten Deckenelemente aus dem frühen 18. Jahrhundert hatten bisher Bestand.

## Moderne Haustechnik

Auch das Energiekonzept wurde im Zuge der Erneuerung des Stadthaus angepasst. Das ewz versorgt heute das Stadthaus klimaschonend mit Wärme und Kälte, indem es in der Energiezentrale in der benachbarten Liegenschaft Zürcher Seewasser als Energiequelle nutzt. Im Stadthaus wie in weiteren Objekten, die dem Energieverbund Fraumünster angeschlossen sind, konnte so auf eine eigene Energieerzeugungsanlage verzichtet werden. Dank einer geschickten Koordination war es möglich, das Stadthaus an den neu geschaffenen Seewasser-Wärmeverbund des ewz anzuschliessen – gleichzeitig mit dem benachbarten Fräimünster, der Fräimünsterpost und den Geschäftshäusern Bellevue und Metropolis. Alles in allem lässt sich damit der Ausstoss von jährlich mehr als 500 t CO<sub>2</sub> vermeiden, davon allein 280 t im Stadthaus. Diese umweltfreundliche Energieversorgung trägt zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft bei, zu denen sich die Stadt Zürich in der Gemeindeordnung verpflichtet hat. ■