

**Objekt**  
Stadthaus Zürich, Stadthausquai 17, 8001 Zürich

**Termine**  
Präqualifikation März 2000  
Stadtratsbeschluss Oktober 2006  
Baubeginn Etappe I Mai 2007  
Baubeginn Etappe II Januar 2009  
Bezug Etappe I Dezember 2008  
Bezug Etappe II Juli bis November 2010

**Raumprogramm**  
Stadtbüro / Information, Stadtkasse, Schalterhallen, 120 Büroräume, 7 Sitzungszimmer, 1 Konferenzraum, 1 Schulungsraum, Stadtratsaal, Trauzimmer, Musiksaal, Cafeteria, 4 Teeküchen, Lager-, Archiv- und Technikräume, Provisorien für die Bauzeit (ca. 150 APL in externen Gebäuden)

**Projektorganisation**  
Eigentümerin Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung  
Vertreten durch Amt für Hochbauten, Ueli Lindt, Jeannette Maurer, Lea Zimmermann  
Architektur Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich  
Bauleitung ARGE Baumanagement Stadthaus Zürich  
Bauingenieure Synaxis AG, Zürich  
Elektroingenieure Marcel Wyder Elektroplanung GmbH, Zürich  
HLKS-Ingenieure Ernst Basler + Partner, Zürich  
Bauphysik Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen  
Akustik Gandet Akustik, Baden  
Beleuchtungsplanung Neue Werkstatt GmbH, Winterthur  
Signaletikplanung Atelier Markus Bruggisser, Zürich  
Küchenplanung Klaus Architekten, Mettmenstetten  
Sicherheits- und Schliessplanung Opo Oeschger AG, Kloten

**Titelbild:** Neue Beleuchtung in der alten Halle

**Grundmengen nach SIA 416, SN 504 416**

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	3 290
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	2 170
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	1 120
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m <sup>2</sup>	1 120
Arbeitsplätze	FE		290
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	57 820
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	14 290
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	5 180

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

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	3 300 000.-
2 Gebäude	CHF	47 150 000.-
3 Betriebseinrichtungen	CHF	810 000.-
4 Umgebung	CHF	75 000.-
5 Nebenkosten	CHF	2 500 000.-
9 Ausstattung / Kunst und Bau	CHF	5 665 000.-
Erstellungskosten Total	CHF	59 500 000.-

**Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.**

21 Rohbau 1	CHF	6 170 000.-
22 Rohbau 2	CHF	6 950 000.-
23 Elektroanlagen	CHF	5 000 000.-
24 HLK-Anlagen	CHF	2 980 000.-
25 Sanitäranlagen	CHF	650 000.-
26 Transportkosten	CHF	500 000.-
27 Ausbau 1	CHF	9 300 000.-
28 Ausbau 2	CHF	7 600 000.-
29 Honorare	CHF	8 000 000.-
Gebäudekosten Total	CHF	47 150 000.-

**Kostenkennwerte inkl. MwSt.**

BKP 1-9		
Erstellungskosten / Gebäudevolumen	CHF / m <sup>3</sup>	1 029.-
Erstellungskosten / Geschossfläche	CHF / m <sup>2</sup>	4 164.-
Erstellungskosten / Hauptnutzfläche	CHF / m <sup>2</sup>	11 486.-
Erstellungskosten / Arbeitsplatz	CHF	205 172.-
BKP 2		
Gebäudekosten / Gebäudevolumen	CHF / m <sup>3</sup>	815.-
Gebäudekosten / Geschossfläche	CHF / m <sup>2</sup>	3 300.-
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	CHF / m <sup>2</sup>	9 102.-
Gebäudekosten / Arbeitsplatz	CHF	162 586.-

**Kostenstand**

Kostenstand	April 2008
Kostenprognose per	Oktober 2010



Zürich-Altstadt

Gesamtinstandsetzung

November 2010

Das Stadthaus neben dem Fraumünster ist nach Jahrzehnten der Einzelmassnahmen erstmals gründlich und mit einem Gesamtkonzept im Hintergrund erneuert worden. Dabei konnten die ursprüngliche Struktur und Raumstimmung wiederhergestellt werden, gleichzeitig wurde die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt.

# STADTHAUS ZÜRICH

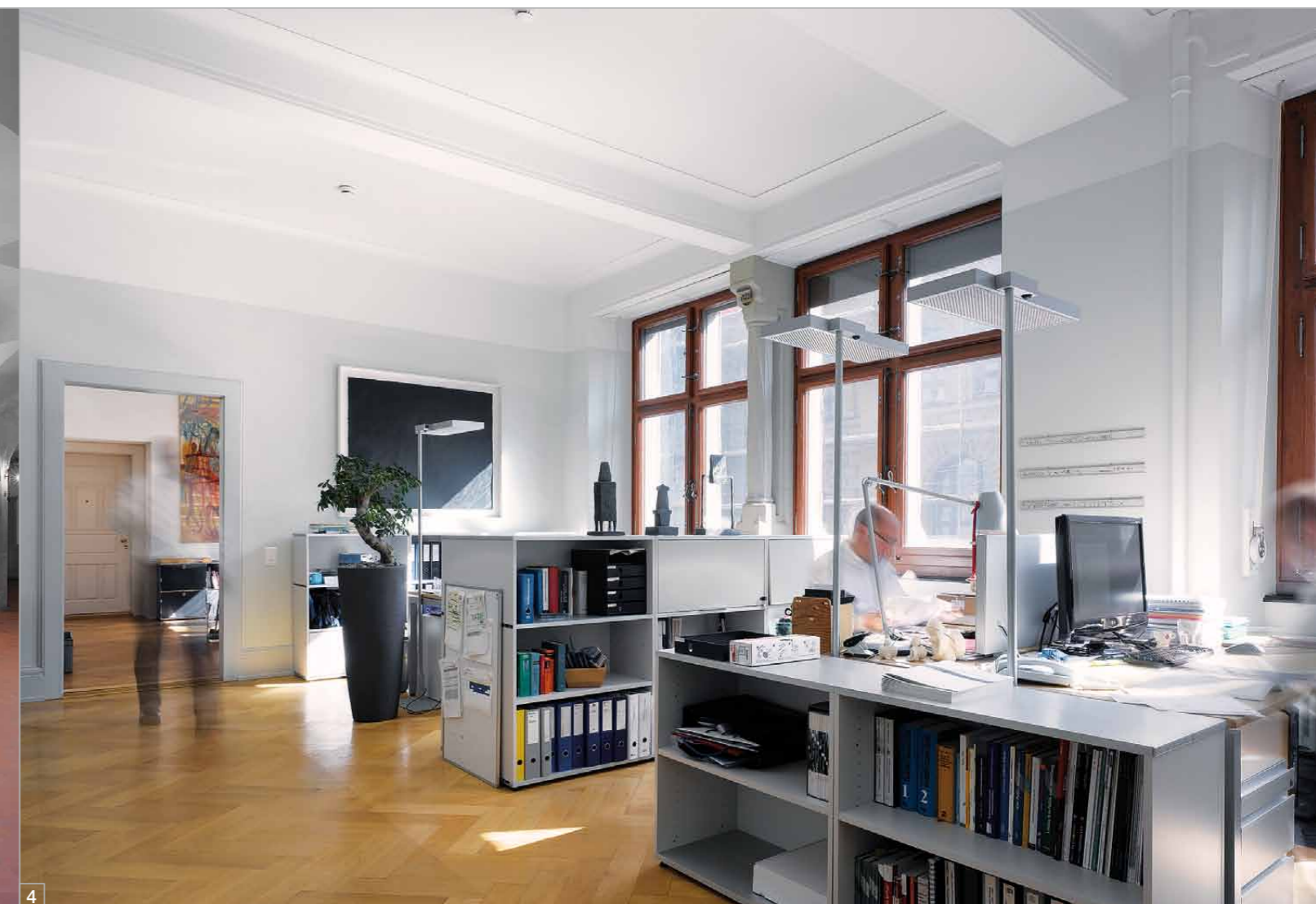
Zürich-Altstadt

1 Wieder hergestellt: Der Lichthof im Geiserbau

2 Der Musiksaal: Viel moderne Technik verbirgt sich hinter dem Stuck.

3 Das neue Stadtbüro ist erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger.

4 Helle Arbeitsplätze im Gruppenbüro



Es gibt nur wenige Bauten in der Stadt Zürich, auf welche die Bezeichnung «öffentliches Gebäude» so präzise zutrifft wie auf das Stadthaus. Hier findet der Service public statt, an den Schaltern des neuen «Stadtbüros», des Personenmeldeamtes und der Stadtkasse – oder im würdigen Trauzimmer im ersten Obergeschoss. Das Stadthaus steht für Repräsentation der Verwaltung und gleichzeitig für Bürgernähe, es hat sich aber in den vergangenen Jahrzehnten erheblich abgenutzt und wirkte zum Teil sogar etwas vernachlässigt. Ein erster Teil des Hauses wurde 1883/84 vom damaligen Stadtbaumeister Arnold Geiser an der Ecke Kappelergasse und

Fraumünsterstrasse im Stil der Neurenaissance erstellt. Die Eingemeindung 1893 erforderte einen unverzüglichen Ausbau, den Gustav Gull von 1898 bis 1901 durchführte. Mit dieser grossen Erweiterung erreichte das Stadthaus den Limmatraum und ist dort seit über hundert Jahren mit seiner fein gegliederten neugotischen Fassade präsent.

Im Verlauf der Jahrzehnte und besonders seit 1950 ist das Innere des Stadthauses laufend den Bedürfnissen angepasst worden, leider nicht immer mit der gebotenen Sorgfalt. Eine übergreifende Strategie fehlte ebenso wie ein tiefes Verständnis für die architektonische Qualität der bei-

den Bauten. Diese Defizite konnten nun in einem umfassenden Sanierungs- und Umbauprojekt behoben werden. Auslöser dafür waren der fällige, altersbedingte Unterhaltsbedarf, in Kombination mit verschiedenen neuen gesetzlichen Anforderungen an Brandschutz und Sicherheit.

Für die komplexe Aufgabe wurde in einem Planerwahlverfahren das Zürcher Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano & Partner ausgewählt. Oberstes Ziel der grossen Instandsetzung war die jeweils spezifische Restauration der beiden Teile Geiser und Gull unter einem gestalterischen Gesamtkonzept. Diese Vorgabe

musste in Einklang gebracht werden mit der Forderung nach einer Steigerung der Anzahl Arbeitsplätze von 240 auf rund 300 und dem Wunsch, das Erdgeschoss mit der prächtigen, über fünf Geschosse reichenden Halle als repräsentativen öffentlichen Raum so einladend wie möglich zu gestalten. Alle Eingriffe mussten den hohen baukünstlerischen Wert des Stadthauses berücksichtigen, das im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt ist.

Für den Umbau erwies sich die schon von Geiser und Gull modern angelegte Grundstruktur als entscheidender Vorteil. «Modern» be-

deutet in diesem Zusammenhang eine effiziente Raumaufteilung mit relativ grossen Gruppenbüros. Die ursprünglich grossen Büroräume wurden bis in die 1990er Jahre immer weiter unterteilt – jetzt konnten die nachträglich eingebauten Zwischenwände ohne grössere Probleme wieder entfernt werden. Die Architekten befreiten das Stadthaus so von einer erheblichen Menge an zusätzlicher Bausubstanz, die sich im Verlaufe eines Jahrhunderts darin angesammelt hatte. Gleichzeitig nutzten sie die Gelegenheit, strukturelle Schwächen und Mängel aus der Bauzeit zu beheben. Dies betrifft insbesondere die Erschliessung der oberen Stockwerke: Die von Gustav

Gull ursprünglich geplante, dann aber vermutlich aus Kostengründen nicht realisierte Fortsetzung der Haupttreppe ins vierte Obergeschoss konnte jetzt endlich verwirklicht werden. Der neue Treppenlauf besteht aus Flachstahl und ist als neues Element erkennbar, integriert sich aber dennoch selbstverständlich in das Raumgefüge des Treppenhauses.

Die der Öffentlichkeit zugängliche Halle des Stadthauses erfuhr im Zuge der Gesamtinstandsetzung eine spezielle Aufwertung. Bürgerinnen und Bürger sollen speditiv Auskunft erhalten und zielgerichtet die gewünschten Schalter oder Räume auffinden können. Das neue, direkt

in der Achse des Haupteingangs gelegene «Stadtbüro» übernimmt dabei die Funktion der ersten Anlaufstelle. Von dort aus erreicht man über die Haupttreppe oder einen neuen Lift die oberen Geschosse. Neben der verbesserten Funktionalität und Wegführung präsentiert sich die Halle auch in einer anderen Raumstimmung. Alle Oberflächen wurden aufgefrischt und die ursprünglichen, in der Nachkriegszeit verwischten Farbkontraste wieder hergestellt. Für spürbar mehr Licht in der Halle sorgen schlichte, runde Leuchten, die mit einem von Gull inspirierten Blumenmotiv bedruckt sind. Bei Bedarf kann eine zusätzliche Ausstellungsbeleuchtung an

den Wänden montiert werden. Wie immer bei einem derartigen Umbau hat sich auch hinter den Kulissen, unsichtbar für Besucherinnen und Besucher, sehr viel verändert. Die Haustechnik wurde komplett erneuert, alle Leitungen ersetzt und eine Lüftungsanlage für den Musiksaal und das Trauzimmer installiert. Auch energetisch wurde das Stadthaus saniert. Die Dämmung der Gebäudehülle konnte örtlich verbessert werden, vor allem aber wird das Stadthaus jetzt CO<sub>2</sub>-neutral mit Wärme und Kälte versorgt: Dank einer geschickten Koordination war es möglich, das Stadthaus an den neu geschaffenen Seewasser-Wärmeverbund des ewz anzuschliessen –

gleichzeitig mit dem benachbarten Fraumünster, der Fraumünsterpost und den Geschäftshäusern Bellevue und Metropol. Damit lässt sich der Ausstoss von jährlich mehr als 500 Tonnen CO<sub>2</sub> vermeiden.

Text: Caspar Schärer  
Fotos: Roger Frei