



Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt

**Kantonsschule Küsnacht
Johanniterhaus**

Betriebliche Sofortmassnahmen Objektdokumentation

Am Bau Beteiligte

Eigentümer

Staat Zürich

Eigentümerversretung

Baudirektion Kanton Zürich
Immobilienamt, Portfoliomanagement
8090 Zürich
Eva Debatin, Portfoliomanagerin Bereitstellung

Investorenvertretung

Bildungsdirektion Kanton Zürich
Generalsekretariat, Finanzen & Bauten
Kurt Janser, Fachperson Immobilienprojekte

Nutzerversretung

Bildungsdirektion Kanton Zürich
Mittelschul- und Berufsbildungsamt
Marc Meyer, Projektleiter Bauten

Bauherrenvertretung

Baudirektion Kanton Zürich
Hochbauamt, Baubereich B
Adrian Navarro, Projektleiter
Tobias Volks, Fachprojektleiter Gebäudetechnik

Nutzer

Kantonsschule Küsnacht
Christian Grütter, Rektor

Amt für Raumentwicklung

Archäologie und Denkmalpflege
Kantonale Denkmalpflege
Christine Barz, Bauberater/in

Kantonsarchäologie
Werner Wild, Projektleiter

Generalplaner

Caretta + Gitz AG
Daniel Huber

Architekt

Bischof Föhn Architekten ETH SIA
Norbert Föhn

Bauingenieur

WaltGalmarini AG
Stéphane Braune

Elektroplanung

Marquart Elektroplanung + Beratung
Christoph Ritzmann

HLS-Planung

Gruenberg + Partner AG
Patric Baggi

Bauphysik

Heidt Bauphysik+Akustik
Dimitri Vrontzos

Brandschutzplanung

Brandschutz Kyburg
Norbert Breitler

Bühnenplanung

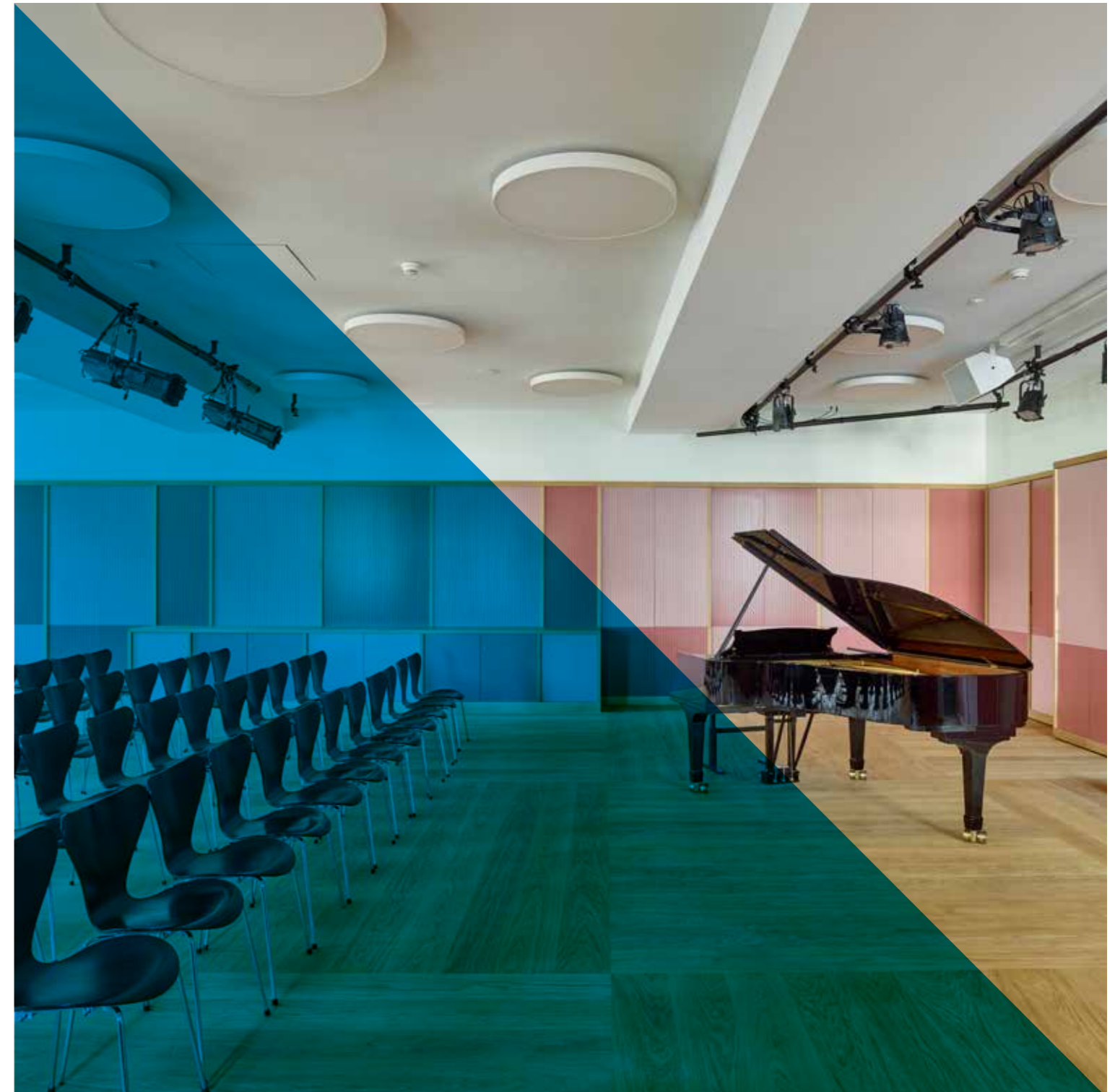
Bühnenplan Nerlich AG
Stefan Hauser

Inhalt: Adrian Navarro, Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt

Fotografie: © zimmermannfotografie, Jürg Zimmermann

Projekt-Nummer Hochbauamt: 72035

© Kanton Zürich, Hochbauamt, 2019



Projekt-Kurzinformation

Objekt

Kantonsschule Küsnacht
Johanniterhaus, Dorfstrasse 30, 8700 Küsnacht

Projekt

Betriebliche Sofortmassnahmen
Caretta + Gitz AG, Küsnacht
Bischof Föhn Architekten ETH SIA, Zürich

Kategorie

Unterricht, Bildung

Projektkurzbeschreibung

Das denkmalgeschützte Johanniterhaus aus dem 15. Jahrhundert wird energetisch, betrieblich sowie gebäude- und brandschutztechnisch instandgesetzt. In der ersten Instandsetzungsetappe «Betriebliche Sofortmassnahmen» werden neben der Instandsetzung des Singsaals die Umnutzung der ehemaligen Hauswartwohnung sowie punktuelle Massnahmen im Keller, Treppenhaus und Dachgeschoss durchgeführt.

Nutzungskurzbeschreibung

Die Kantonsschule Küsnacht führt ein Gymnasium mit neusprachlichem und musikischem Profil. Der Singsaal dient als zentraler Veranstaltungsort und ist der grösste Raum des Johanniterhauses. Das Raumprogramm des Schulgebäudes bleibt weitestgehend erhalten. Die einzigen Änderungen betreffen den Einbau einer Lüftungszentrale sowie die Umnutzung der ehemaligen Hauswartwohnung in Klassen-, Büro- und Besprechungsräume.

Architektur

Die baulichen Massnahmen nehmen Bezug auf die Bauschicht des Gebäudes und gehen sorgsam mit der denkmalgeschützten Bausubstanz um. Der Singsaal erhält in Anlehnung an historische Täfer eine rundumlaufende Wandverkleidung mit gestrichenen Holzplatten, in welche Innendämmung, Einbauschränke sowie die gelochten Luftauslässe der Saallüftung integriert sind. Der Singsaal wird bauphysikalisch und raumakustisch instandgesetzt und erhält eine neue Bühnentechnik für

Konzert- und Theatervorführungen. Die bestehenden Wandtäfer in den Schulräumen werden in Anlehnung an die ursprüngliche Farbgebung in sanften Farbtönen gestrichen. Die Holzböden bleiben erhalten und unter die bestehenden Schilfdecken werden Akustikfelder montiert.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik wird nicht im gesamten Gebäude erneuert, sondern ausschliesslich im Bereich des Singsaals, der eine mechanische Lüftung erhält. Für den Monoblock der neuen Belüftung wird eine neue Lüftungszentrale unterhalb des Singsaals erstellt.

Energie, Nachhaltigkeit

Die Behaglichkeit und Energiebilanz des Singsaals werden durch Dämmmassnahmen an den Wänden und im Fussboden sowie durch eine energetische Ertüchtigung der Eingangstüre verbessert. Die eingesetzten Materialien folgen den Vorgaben für Minergie Eco.

Brandschutz

Sämtliche Auflagen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich wie Verbesserungen an Flucht- und Notausgangssituationen, Innentüren und Brandschutzverkleidungen werden mit den Instandsetzungsmassnahmen bereinigt. Mit der Erstellung eines zweiten Fluchtwegs kann die Personenbelegung des Singsaals auf 200 Personen erhöht werden.

Archäologie

Der Singsaal steht auf einem Bereich des mittelalterlichen Friedhofs von Küsnacht, der die Dorfkirche umschloss. Aufgrund der unterirdischen Lüftungsanlage wurde eine Rettungsgrabung der Kantonsarchäologie durchgeführt. Insgesamt wurden 60 Gräber freigelegt, die zum grössten Teil Nordwest-Südost-orientiert waren. Es zeigt sich, dass das Areal vom 9. bis ins 11. Jahrhundert als Friedhof gedient hatte.



Klassenzimmer, 2. Obergeschoss

Volumendaten (SIA416)		Johanniterhaus	Hauwartwhg.	Provisorium	Total m³
		Instandsetzung	Umnutzung	Miete	
GV	Gebäudevolumen	3 780	556	-	4 336

Flächendaten (SIA 416)					Total m²	%
GSF	Grundstücksfläche	-	-	-	-	-
GF	Geschossfläche	1 195	188	-	1 383	100.0
HNF1	Wohnen	-	-	-	-	-
HNF2	Büro	-	-	51	51	3.7
HNF3	Produktion	-	-	-	-	-
HNF4	Verkauf, Lager	-	-	-	-	-
HNF5	Bildung, Kultur	258	65	-	323	23.4
HNF6	Heilen	-	-	-	-	-
HNF	Hauptnutzfläche (HNF 1-6)	258	116	-	374	27.0
NNF	Nebennutzfläche	357	-	-	357	25.8
VF	Verkehrsfläche	292	35	-	327	23.6
FF	Funktionsfläche	29	-	-	29	4.6
KF	Konstruktionsfläche	225	37	-	262	18.9

Bauberechnung Fr. inkl. MWST		90.6%	8.1%	1.2%	Total	%
BKP 0-9	Investitionskosten	3 031 717	272 480	40 947	3 345 144	100.0
BKP 1-9	Baukosten	3 031 716	272 480	40 947	3 345 144	100.0
BKP 1-8	Baukosten o. Ausstattung	2 933 355	240 222	40 947	3 214 524	96.1

BKP 0	Grundstück	-	-	-	-	-
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	348 406	4 195	-	352 601	10.5
BKP 2	Gebäude	2 395 979	224 817	-	2 620 796	78.3
BKP 3	Betriebseinrichtungen	117 341	11 210	-	128 551	3.8
BKP 4	Umgebung	8 623	-	-	8 623	0.3
BKP 5	Baunebenk. und Übergangsk.	63 005	-	-	63 005	1.9
BKP 6	Reserve	-	-	-	-	-
BKP 7	Med. Apparate u. Anlagen (SKP)	-	-	40 947	40 947	1.2
BKP 8	Med. Einricht. u. Ausstatt. (SKP)	-	-	-	-	-
BKP 9	Ausstattung, inkl. Kunst am Bau	98 362	32 258	-	130 620	3.9

Gebäudekosten BKP 2

BKP 20	Baugrube	7 749	-	-	7 749	0.2
BKP 21	Rohbau 1	433 834	8 000	-	441 834	13.2
BKP 22	Rohbau 2	79 332	1 500	-	80 832	2.4
BKP 23	Elektroanlagen	198 594	35 000	-	233 594	7.0
BKP 24	HLKK-Anlagen	190 529	-	-	190 529	5.7
BKP 25	Sanitäranlagen	66 961	2 000	-	68 961	2.1
BKP 26	Transportanlagen	-	-	-	-	-
BKP 27	Ausbau 1	518 279	65 000	-	583 279	17.4
BKP 28	Ausbau 2	131 622	40 000	-	171 622	5.1
BKP 29	Honorare BKP 2	768 879	73 317	-	842 196	25.2

Zürcher Index der Wohnbaupreise (ZIW, Basis Juni 1939 = 100) April 2017: 1034.5

Kostenkennzahlen	Fr./Einheit				
BKP 2+3/HNF	Fr./m²	9 742	2 035	-	7 351
BKP 2+3/GF	Fr./m²	2 103	1 255	-	1 988
BKP 2+3/GV	Fr./m³	665	425	-	634
BKP 1-9/HNF	Fr./m²	11 751	2 349	-	8 944
BKP 1-9/GF	Fr./m²	2 537	1 449	-	2 419
BKP 1-9/GV	Fr./m³	802	490	-	771

Energiedaten (SIA 380/1 und 180/4)	Fr./Einheit				
Heizwärmebedarf (Qh)	MJ/m²a	-	-	-	332.1
Energiebezugsfläche (EBF; AE)	m²	238	178	-	2 785
Gebäudehüllfläche (Ath)	m²	-	-	-	3 125
Gebäudehüllzahl	-	-	-	-	1.12
Energiekennzahl Minergie	kWh/m²a	-	-	-	-

Termine

Abschluss Auswahlverfahren	1. Juli 2016
Planungsbeginn	1. September 2016
Baubeginn	16. Juli 2018
Fertigstellung, Bezug	6. Mai 2019