



**Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt**

**Verwaltungsgebäude Obergericht
Florhofgasse 2, Zürich
Planerwahl im selektiven Verfahren
Kurzbericht**

10. Mai 2023

© **2023 Baudirektion Kanton Zürich, Hochbauamt**

Corinne Däscher, Projektleitung HBA, Baubereich B
Isabel Manser, Bauberaterin HBA

Projekt-Nummer Hochbauamt 13606
Verwaltungsgebäude Obergericht, Florhofgasse 2, Zürich
Gesamtinstandsetzung

10. Mai 2023
Version 1.0

**Verwaltungsgebäude Obergericht
Florhofgasse 2, Zürich
Gesamtinstandsetzung
Planerwahl im selektiven Verfahren
Kurzbericht**

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Verfahren	5
3	Präqualifikation	6
4	Planerauswahl	7
5	Würdigung	12
6	Pläne Eingaben Teilnehmende 1-5	12

1 Einleitung

Ausgangslage Das Verwaltungsgebäude an der Florhofgasse 2 wurde um 1770 gebaut. Seit Bestehen wechselten oft die Besitzer, bis 1930 der Kanton Zürich das Gebäude übernahm. Zuerst vermietete dieser das Gebäude an eine private Krankenanstalt und nach einer gründlichen Renovation 1944 zog die Oberstaatsanwaltschaft in das Gebäude ein, welche bis im Jahr 2022 Mieterin war.

Für die weitere Nutzung als Verwaltungsbau des Obergerichtes soll das Gebäude unter denkmalpflegerischen Aspekten instandgesetzt werden. Ziel ist es, rund 40 Arbeitsplätze mit den dazugehörigen Besprechungs- und Serviceräumen im Gebäude sinnvoll anzuordnen.

Auftrag Die Florhofgasse 2 ist ein Zeitzeuge des 18. Jahrhunderts und im Register der überkommunalen Schutzobjekte der kantonalen Denkmalpflege Zürich. Mit der Gesamtinstandsetzung der Anlage, welche um 1770 vermutlich unter Verantwortung des Baumeisters David Morf als herrschaftlicher Landsitz gebaut wurde, sollen nachhaltige, denkmalpflegerisch adäquate, funktionale und energetische Verbesserungen erreicht werden. Das Gebäude wurde 1978-1980 anlässlich einer Erneuerung das letzte Mal baulich angepasst. Die Fassade, das Dach, Oberflächen im Innern, die sanitären Einrichtungen und die Gebäudetechnik sind entsprechend am Ende ihres Lebenszyklus angelangt. Die anstehende Gesamtinstandsetzung umfasst folgende Generalplanerleistungen: Zustandsanalyse, Projektierung, Ausschreibung, Realisierung. Das Ziel ist eine verlängerte Lebensdauer des Gebäudes und des Gartens um weitere 30 bis 50 Jahre.

2 Verfahren

Gegenstand und Art der Submission Die Baudirektion Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt, veranstaltete im Auftrag des Obergerichts des Kantons Zürich eine Submission für die Vergabe der **Generalplanerleistungen (Zustandsanalyse, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung)** für die Gesamtinstandsetzung des Verwaltungsgebäudes Obergericht, Florhofgasse 2, 8001 Zürich.

Gesucht wurde ein Team (Generalplaner mit Subplanern) bestehend aus Fachleuten für Planerleistungen in den Bereichen Architektur (Federführung), Baumanagement und Landschaftsarchitektur mit Erfahrung von Instandsetzungen bei denkmalgeschützten Objekten des 18./19. Jahrhunderts. Der Generalplaner soll die Projektierung mit einer hohen architektonischen, denkmalpflegerischen, bautechnischen und organisatorischen Kompetenz durchführen und die Ausführung des Bauvorhabens kosten- und qualitätsbewusst sowie termingerecht realisieren.

Die weiteren Mitglieder des Generalplaners konnten fakultativ bereits während des Planerwahlverfahrens zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Mehrfachbewerbungen und Mehrfachselektionen waren ausser für die Fachbereiche Architektur und Baumanagement möglich. Im Honorarangebot der Phase 2 waren alle Planungsleistungen zu berücksichtigen.

Präqualifikation (Phase 1)	In der nicht anonymen Präqualifikationsphase wählte das Beurteilungsgremium fünf Generalplaner aus, welche anschliessend per Verfügung zur 2. Phase zugelassen wurden. Diese Verfügung wurde sämtlichen am Präqualifikationsverfahren teilnehmenden Teams zugestellt. Die Auswahl der Anbietenden erfolgte aufgrund der Eignungskriterien.
Angebot (Phase 2)	Die ausgewählten Generalplanerteams hatten zwei für die Bauaufgabe signifikante Fragestellungen zu prüfen und ihren Lösungsansatz auf konzeptioneller Ebene darzustellen. Zusätzlich war ein Honorarangebot abzugeben. Die Anbietenden erhielten detailliertere Unterlagen zur geforderten Eingabe; zur Veranschaulichung der Bauaufgabe fand eine geführte Begehung des Objektes statt. Die Teilnahme an der Begehung war obligatorisch.
Teilnahmeberechtigung	Teilnahmeberechtigt waren Architektinnen und Architekten mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, welche mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder mit einem Experten nahe verwandt sind oder mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

3 Präqualifikation

Nach der öffentlichen Ausschreibung des Planerwahlverfahrens am 2. Dezember 2022 gingen bis zum 18. Januar 2023 insgesamt 23 Bewerbungen fristgerecht beim Hochbauamt ein. An der Sitzung vom 30. Januar 2023 wurden aufgrund der in den Submissionsunterlagen festgehaltenen Eignungskriterien aus den 23 Bewerbungen die fünf nachfolgenden Generalplaner zur Teilnahme zum Angebot (2. Phase) des Planerwahlverfahrens ausgewählt.

01 Landolf Architekten GmbH

Schaffhauserstrasse 120c, 8057 Zürich

02 Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG

Staubstrasse 15, 8038 Zürich

03 EDELMANN KRELL, Dipl. Architekten ETH SIA

Giesshübelstrasse 62d, 8045 Zürich

04 Co. Architekten AG

Stauffacherstrasse 78, 3014 Bern

05 Tilla Theus und Partner AG, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA

Bionstrasse 18, 8006 Zürich

4 Planerauswahl

- Termine** Am 6. Februar 2023 wurden die detaillierten Arbeitsunterlagen den eingeladenen Teams zugestellt. Am 13. Februar fand plangemäss die obligatorische Begehung statt. Alle bis zum 17. Februar 2023 eingereichten Fragen wurden bis zum 28. Februar 2023 schriftlich beantwortet. Die Frist für den Eingang der Arbeiten im Hochbauamt war auf den 24. März 2023 festgesetzt.
- Vorprüfung** Die vom Hochbauamt durchgeführte Vorprüfung bezog sich auf formale Kriterien. Es konnte festgestellt werden, dass die Eingaben aller fünf eingeladenen Teilnehmenden rechtzeitig und vollständig beim Hochbauamt eingegangen waren. Im Wesentlichen waren sowohl die Plandarstellungen, einschliesslich der Texterläuterungen und die Honorarofferten bei sämtlichen Arbeiten vergleich- und beurteilbar.
- Der Vorprüfungsbericht wurde dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilungssitzung am 4. April 2023 abgegeben. Die mit der Vorprüfung beauftragte Stelle beantragte, sämtliche Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.
- Beurteilung** Das Beurteilungsgremium hat dem Antrag der Vorprüfung stattgegeben und hat festgehalten, dass die Entschädigung von Fr. 4'000.– (inkl. MWST) somit allen Teilnehmenden ausbezahlt werden kann. Im Anschluss an die Präsentationen der Teams werden die Eingaben gemäss den in den festgehaltenen Kriterien beurteilt und dabei zusammenfassend wie folgt beschrieben:
- Eingabe 01** Der Architekt vom Team **Landolf Architekten GmbH** präsentiert mit Unterstützung der Landschaftsarchitektin die Eingabe gut verständlich und nachvollziehbar. Das Baumanagement wird vom Architekten übernommen, was bei dieser Projektgrösse begrüsst wird. Alle gestellten Fragen wurden kompetent und detailliert beantwortet und machten die Auseinandersetzung mit dem Objekt spürbar. Die Rahmenbedingungen wurden nochmals kurz vorgestellt, das vorgeschlagene Gestaltungskonzept der Florhofgasse 2 verständlich dargestellt und gut erklärt. Die Befassung mit dem Ort war bei der Präsentation spürbar. Die wichtigsten Punkte wurden erkannt und gut analysiert. Die spezifischen Nutzeranforderungen wurden mehrmals erwähnt und aus Erfahrung als herausfordernd beschrieben.

Das im Rahmen der ersten Aufgabenstellung bearbeitete Konzept besteht darin, an der Nordwestfassade die Fenster im Mezzaningeschoss in die ursprüngliche Form zurückzuführen und neu mit zwei weiteren Fenstern zu ergänzen. Auf die Terrasse wird verzichtet, das Geländer und die Pergola werden zurückgebaut. Mit diesen Massnahmen soll auch vermieden werden, dass die Frontfassade konkurrenziert wird. Um den Lichteintrag in die Büros zu verbessern, werden im Dach drei rautenförmige Dachflächenfenster angeordnet. Das Licht wird durch einen Lichtkanal in die darunterliegenden Räume geführt. Zusätzlich wird vorgeschlagen, die Zimmer an der Nordwestfassade zu einem grossen Raum zusammenzulegen, so dass die fünf Fenster zusammen wahrgenommen werden. Der Kamin in der Mitte wird als skulpturales Element belassen. An der Decke des grosszügigen Raumes spannt sich unter drei neuen Oblichtern ein Deckenhimmel in Analogie zum bestehenden Treppenhausoblicht um den Lift. Ein stimmiger und schöner Lösungsansatz, der das Licht am richtigen Ort in den Raum fliessen lässt.

Die detaillierte Auftragsanalyse mit Vergleich zum Referenzprojekt Seilergraben zeigte, dass die beiden Objekte sehr ähnliche Fragestellungen aufweisen. Das Referenzprojekt eignet sich daher gut als Vorbild. Das planerische Vorgehen wurde beschrieben und die Strategie mit dem Erhalt des kulturellen Wertes als übergeordnetes Ziel festgelegt. Konkret bedeutet dies für den Umgang mit dem Bestand, bei den Sondagen Schichten mit Qualität zu finden und wo nötig dann zu ergänzen. Besonderes Augenmerk soll auf die Gebäudetechnik gelegt werden. Die Überhitzung im Sommer und das Heizen im Winter werden dabei speziell thematisiert. Dafür wird analog zum Seilergraben ein Fensterelement mit kombiniertem Heiz-/Kühlgerät vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang soll hier ergänzend ein möglicher Dämmputz geprüft werden.

Für die Bearbeitung der Umgebung wird darauf hingewiesen, dass für den geschützten Garten und die Stützmauern vorgängig ein denkmalpflegerisches Gutachten empfohlen wird.

Der Quervergleich aller offerierten Honorarparameter ergibt hier ein Resultat im oberen Bereich.

Das Gremium bewertete das Konzept mit den Rautenfenstern als interessanten, möglichen Vorschlag. Dass der optische Dacheingriff dabei minimal bleibt, wird für gut befunden. Die daraus resultierende, vorgeschlagene Zusammenlegung der Räume müsste nutzungstechnisch geprüft werden, da seitens Nutzerschaft keine Grossraumbüros angestrebt werden. Die Aufgabenanalyse wurde sorgfältig und gut nachvollziehbar anhand des Referenzprojektes erarbeitet. Die Beschreibung und die Definierung der zu erwartenden Arbeiten während der Zustandsanalyse sind plausibel. Die gesamte Eingabe und die Lösung der Aufgaben werden vom Gremium positiv gewertet.

Eingabe 02 Für das Team **Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG** führt die präsentierende Person im Beisein des Vertreters des Baumanagements sachlich, kompetent und konzentriert, aber leider ohne den erwarteten Kontakt zum Publikum durch die umfangreiche Präsentation.

Die Herangehensweise an die gestellte Aufgabe zur Umgestaltung der Fenster im Mezzaningeschoss über die Baugeschichte, die für das Verständnis des Gebäudes wichtig ist, wird erläutert. Zwei historische Bilder illustrieren die markanten Dachveränderung eindrücklich. Aus den historischen Analysen ergeben sich aber noch keine eindeutigen Resultate. Mit zahlreichen Skizzen und Variantenstudien wird der Umgang mit dem Mezzaningeschoss und dessen Befensterung verdeutlicht. Die so gezogenen Schlüsse wie der Verzicht auf eine begehbare Veranda und die Bedeutung der Dachlinie sind für das Beurteilungsgremium nachvollziehbar und schlüssig. Eine eigentliche Begründung für die Wahl der hohen Dachgaube bleibt das Team leider schuldig. Der Vorschlag hinterlässt spätestens bei Betrachtung des Schnittes grosse Fragezeichen, würde man hinter dem Gaubenfenster doch eher einen eigenständigen Dachraum erwarten als nur eine zusätzliche Lichtquelle in zweiter Lage für das Mezzaningeschoss.

Wie zur zweiten gestellten Aufgabe erläutert wird, verzichtet das Büro in seiner Arbeitsweise bei neuen Aufgaben auf eine Checkliste, da jedes Objekt anders ist. Am Beispiel des Referenzobjektes «Villa Reiff», welches das Architekturbüro gemeinsam mit dem vorgesehenen Baumanagement umsetzte, wird neben der baugeschichtlichen Recherche anhand

von historischen Plänen und Fotos sowie denkmalpflegerischen Analysen sehr ausführlich auf die Wichtigkeit der verschiedenen Sondagen und die Erfassung der Schadensreferenzen eingegangen. Der Hinweis, dass die Schadstoffanalysen und deren allfällige Beseitigung vor einer möglichen Zwischennutzung erfolgen soll, wird vom Gremium positiv aufgenommen.

Auch für die Umgebung soll auf Nachfrage über baugeschichtliche Analysen und Recherchen zum Bestand herausgefiltert werden, was wichtig ist. Eine Sanierung der Stützmauer steht aber als partieller Zeitzeuge bereits im Fokus.

Die offerierten Honorarparameter liegen im Quervergleich im unteren bis mittleren Bereich.

Wie die Präsentierende feststellt, gibt es viele, grosse Herausforderungen, die mit enger Zusammenarbeit, viel direktem Austausch und grosser Leidenschaft für alte Bauten gelöst werden sollen. Mit der etwas introvertierten Art der Präsentation sowie der als nicht nachvollziehbares Resultat der ersten Analyse hervorgegangenen, als befremdlich eingestuftes Gaubenlösung vermag das Team trotz seiner ausgewiesenen Erfahrungen und Kompetenzen für die vorliegende Aufgabenstellung nicht genügend zu überzeugen.

Eingabe 03 **EDELMANN KRELL, Dipl. Architekten ETH SIA** präsentierte seine sorgfältige Eingabe als Team zu dritt und erläutert als erstes ihren Ansatz zur Zustandsanalyse, um dann in einem zweiten Schritt darauf basierend das Mezzaningeschoss und dessen Belichtung zu besprechen.

Ihre Erfahrung mit anderen historischen, denkmalpflegerischen Aufgaben hat gezeigt, dass die Problem- und Untersuchungsfelder immer wieder gleich sind, aber jede Antwort darauf neu und anders ist. Eine in fünf Teilbereiche aufgesplittete Zustandsanalyse dient Planern und auch Nutzern als Grundlage für die weiteren Entscheide. In der Regel wird das Haus nicht alles leisten können, umso wichtiger sind den Planern darum auch Aspekte wie die Formulierung und Lösung von Konflikten sowie eine präzise Entwurfshaltung zu zeigen. Aufgrund ihrer Erfahrung stellen sie an das Vorprojekt schon sehr hohe Anforderungen und würden deshalb die Phasengewichtung nach Ordnung SIA 102 anpassen.

Als Übergang zur eigentlichen Aufgabenstellung 1 ziehen sie aus ihren aufgeführten Schwerpunktthemen, die im Rahmen einer Gesamtinstandsetzung analysiert werden, das Fenster heraus. Zu diesem verfügen sie, wie sie erläutern, im Büro über einen grosse Expertise, da es auch zu diesem Punkt nicht nur eine Lösung für alles gibt. Die Umgestaltung der Fenster des Mezzaningeschosses lasse sich aus den historischen Bestandesfassaden problemlos ableiten. Vielmehr sind aus ihrer Sicht die dahinterliegenden Raumnutzungen und deren künftiger Tageslichtbedarf als erstes zu klären, denn die historisch abgeleiteten Flächen allein reichen dafür deutlich nicht. Mit zwei beispielhaft herausgearbeiteten Varianten von Dachgauben, die sich auf der Achse der aus der Analyse hervorgegangenen drei Mezzanin Fenster auf der Nordwestfassade befinden, lassen sich die Tageslichtanforderungen mehrheitlich erfüllen. Die akribische Auseinandersetzung wird positiv gewürdigt und die Haltung, den Ansatz zuerst im Umgang mit der Nutzung zu suchen, ist sehr interessant, könnte aber für den Prozess mit den Benutzern zu aufwendig sein. Die zugunsten von ausreichendem Tageslicht vorgeschlagenen drei Gauben vermögen leider weder aussen noch im Innenraum zu überzeugen.

In der Umgebung beabsichtigen sie analog vorzugehen. Auch diese kann erst nach einer detaillierten Grundlagensammlung bearbeitet werden.

Im Quervergleich liegen die offerierten Honorarparameter im mittleren Bereich.

Die Architekten bringen neben ihrer spürbaren, grossen Freude an historischen Objekten, die sich auch in der professionellen Herangehensweise an die gestellten Aufgaben, der fundierten Präsentation und den schönen Referenzen zeigt, zum Ausdruck, dass sie hier vor neuen baulichen Eingriffen im Dach eine Auseinandersetzung mit der Nutzung bevorzugen. Während das Beurteilungsgremium diese Herangehensweise positiv zur Kenntnis nahm, vermochte das Resultat der Analyse zur Befensterung im Mezzanin nicht richtig zu gefallen.

Eingabe 04 **Co. Architekten AG**, die hier auch die Baumanagementaufgaben übernehmen, führten zügig und überzeugend durch ihre Eingabe. Das Büro wurde bei der Präsentation durch zwei Mitglieder vertreten, die einen möglichen und adäquaten Lösungsansatz präsentierten, welcher den Anforderungen gerecht wird. In der Konzeptidee werden die bestehenden Qualitäten der Florhofgasse 2 gestärkt und additive Elemente zurückgebaut. Das Vorgehen wurde anhand des Referenzprojektes klar und verständlich dargestellt. Die gestellten Fragen wurden kompetent, interdisziplinär ergänzend und vollständig beantwortet und waren für das Gremium gut nachvollziehbar.

Die Planer setzten bei der Aufgabenbearbeitung nach ausführlicher Analyse auf die Rückführung der Fenster im Mezzaningeschoss und den Rückbau der Terrasse. So werden die Fenster auf den Zustand von 1846 zurückgeführt und der Terrassenausgang sowie das Geländer mit der Pergola zurückgebaut. Die durch die Verkleinerung der Fenster zusätzlich benötigte Belichtung der Büros wird über Dachoblichter gewährleistet. Geplant sind für die ausreichende zenitale Belichtung der Arbeitsplätze Glasziegel in rautenförmiger Anordnung, mit darunterliegendem, offenbarem Dachflächenfenster. Die Dachsilhouette kann so gewahrt werden und die Eindeckung mit Biberschwanzziegeln wird minimal beeinträchtigt.

Die Aufgabenanalyse wurde anhand des gut vergleichbaren Referenzprojektes AmRhynHus in Luzern stringent aufgezeigt und bebildert. So ergeben sich bei der Florhofgasse 2 zum Referenzprojekt sehr ähnliche Fragestellungen wie zum Beispiel die Oberflächenbehandlung, hindernisfreies Bauen oder die Thematik der energetischen Ertüchtigung. Die EDV-Erschliessung wurde als besondere Herausforderung erkannt. In Form einer Auslegeordnung wurde das Vorgehen der Zustandsanalyse des heutigen Objektes und das notwendige «Wissen um das Original» gut übersichtlich dargestellt und die einzelnen Arbeiten benannt. Die einzelnen Schritte werden weiter in einen zeitlichen Ablauf gesetzt, der bis zum Vorprojekt führt.

Zur Freiraumgestaltung wurden leider bisher weder Gedanken gemacht noch eine Haltung definiert.

Das Resultat des Quervergleiches der offerierten Honorarparameter befindet sich hier im unteren Bereich.

Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass die zwei gestellten Aufgaben insgesamt sehr breit, tief und damit vollständig bearbeitet wurden. Die Auseinandersetzung mit dem

Gebäude und dessen geschichtlichem Hintergrund hat vertieft stattgefunden. Die Lösung der Aufgabenstellung mit dem Einsatz von Glasziegeln erscheint dem Beurteilungsgremium als angemessen. Es ist zu klären, wie die Innenansicht gelöst wird. Die Rückführung der Terrasse auf ein Dach wird als positiv gewertet. Die Arbeiten und das Vorgehen der Zustandsanalyse sind gut dargestellt und einfach nachvollziehbar. Die zu erwartenden Arbeiten mit den zu behandelnden Themenfeldern sind benannt. Die Eingabe sowie die Bearbeitung der gestellten Aufgaben sind schlüssig, vollständig und realistisch und eine Weiterbearbeitung auf dieser Basis erscheint dem Beurteilungsgremium zielführend.

Eingabe 05 **Tilla Theus und Partner AG, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA** wurde bei der Präsentation durch mehrere Mitglieder vertreten, wobei Frau Theus persönlich den Lead übernahm und professionell, spannend sowie jederzeit mit grossem Bezug zum Rechberg ins Thema einführte, bevor sie das Wort auch an die anderen Beteiligten weitergab.

Genauso wie beim Vorbild, dem Referenzobjekt Rechberg, soll der Florhof sensibel aus dem 18. Jahrhundert in die heutige Zeit transformiert werden. So will das Team im Rahmen der ersten Aufgabenstellung die Perlenkette der kleinen Fenster im Mezzaningeschoss mit vier Fenstern wiederherstellen sowie den Zahnfries ergänzen. Eher für Irritation und Unverständnis sorgte im Beurteilungsgremium die vorgeschlagene Tapetetür zur Aufrechterhaltung der Terrasse. Dass im Dachgeschoss mittels einer freigelegten Galerie Flächenreserven erschlossen werden sollen, wird kontrovers beurteilt, da man den Eindruck hat, dass das Dach für diese Geste eher zu klein ist. Die vorgeschlagenen Felder mit kupfergefassten Glasziegeln bringen gut zusätzliches Tageslicht in die Räume. Sie sind eher im ländlichen Kontext bekannt, sind aber durchaus gut vorstellbar und werden als erprobt und bewährt eingeschätzt.

Wie erwähnt wird die Vorgehensweise «Rechberg» zum Vorbild genommen und zahlreiche Themen von dort kurz aufgenommen. Die Zustandsanalyse verläuft stufenweise und nur wo nötig erfolgen weitere Vertiefungen. Nach Klärung von Kosten, Terminen und einer Nutzungsanalyse können die Zielwerte definiert werden, die dann im Verlauf der Konzepterarbeitung schrittweise weiter optimiert werden. Diese Ausführungen zur gestellten Aufgabe sind sehr knapp und allgemein gehalten.

Der Stellenwert des Gartens mit seinen verschiedenen Bereichen wird betont und der Freiraum soll explizit auch in die Nutzungsbetrachtungen beispielsweise in der Form von «Ausenzimmern» einfließen.

Der Quervergleich ergibt bei diesem Team offerierte Honorarparameter im oberen Bereich.

Mit Herzblut und viel Erfahrung wird beabsichtigt, das Gebäude an der Florhofgasse 2 wieder zu der Kraft zu machen, die es einmal hatte. Etwas, das dem Team mit seinen unbestrittenen Qualitäten zweifellos gelingen kann. Das Gremium hat den Eindruck, dass eine professionelle, allgemeine Auseinandersetzung stattfand und eine breite Palette von Themen betrachtet wurden, dass aber zu vieles aus dem Rechberg abgeleitet ist und leider verzichtet wurde, genauer auf das zu bearbeitende Gebäude einzugehen. Dies erweckt den Eindruck, dass vieles möglich ist, das Resultat bleibt so aber zu wenig spezifisch und ein eigentliches Konzept ist zu wenig ersichtlich.

Abschliessende Wertung Nach einer eingehenden und vergleichenden Wertung aller Aspekte der eingegangenen Vorschläge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe des Generalplanerteams **Co. Architekten AG, Bern** den in den Submissionsunterlagen formulierten Anforderungen am überzeugendsten zu entsprechen vermag und die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt. Der abschliessende Kontrollrundgang bestätigt die Ausgewogenheit der vorangegangenen Beurteilung.

5 Würdigung

Basierend auf der Gesamtbewertung der fünf Eingaben empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig, den Generalplaner **Co. Architekten AG, Bern** mit der Zustandsanalyse, Projektierung und Realisierung der Gesamtinstandsetzung «Verwaltungsgebäude Obergericht, Florhofgasse 2, Zürich» zu beauftragen. Erfreut nimmt es die hohe Qualität der eingereichten Vorschläge zur Kenntnis und dankt allen teilnehmenden Teams für die engagierte Arbeit.

Der Verlauf und das Resultat bestätigen, dass das gewählte Verfahren für diese Bauaufgabe richtig und angemessen gewählt wurde. Die auf der Basis einer sorgfältigen Präqualifikation zugelassenen fünf Teams weisen alle sowohl in konzeptioneller als auch bautechnischer Hinsicht eine hohe Kompetenz auf. Die Gesamtinstandsetzung «Verwaltungsgebäude Obergericht, Florhofgasse 2, Zürich» ist eine herausfordernde Bauaufgabe, bei welcher unter anderem die Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen sowie der unterschiedlichen Anforderungen von Nutzer, Denkmalschutz und Brandschutz berücksichtigt werden müssen. Die Eingaben haben es dem Beurteilungsgremium erlaubt, die verschiedenen Lösungsansätze differenziert zu vergleichen und zu beurteilen.

Das Gremium ist der Auffassung, mit seiner Auswahl von **Co. Architekten AG, Bern** den am besten geeigneten Partner für die vorliegende Aufgabe und für die Erreichung der durch die Veranstalterin gesteckten Ziele gewählt zu haben.

Zürich, den 10. Mai 2023



David Vogt, dipl. Architekt ETH SIA, stv. Kantonsbaumeister
Vorsitzender des Beurteilungsgremiums

Stimmberechtigte Mitglieder des Beurteilungsgremiums David Vogt, stv. Kantonsbaumeister, Hochbauamt (Vorsitz)
Thomas Vogel, stv. Generalsekretär, Obergericht
Roger Strub, stv. Abteilungsleiter, kant. Denkmalpflege, Amt für Raumentwicklung
David Merz, Beer Merz Architekt:innen SIA BSA

Expertinnen, Experten Laura Kopps, Co-Teamleiterin Baubereich B, Hochbauamt
Corinne Däscher, Projektleiterin Baubereich B, Hochbauamt
Volker Suschke, Co-Teamleiter Baubereich B, Hochbauamt
Rhea Lesniak, Leiterin Fachstelle Wettbewerbe, Hochbauamt
Isabel Manser, Bauberaterin, Hochbauamt

6 Pläne Eingabe Teilnehmende 1 bis 5

Eingabe 01 Team **Landolf Architekten GmbH, Zürich**

Verwaltungsgebäude Obergericht, Florhofgasse 2, Zürich - Gesamtinstandsetzung
Landolf Architekten, Schaffhauserstrasse 120, 8057 Zürich

Umgestaltung Fenster Mezzaningeschoss an der Nordwestfassade

Ein bestehendes, aber mit zunehmender Gebäudemasse, Ein-Gebäudekonzept, das sich differenziert auf die unterschiedlichen Ansichten der Umgebung anpasst. Nach ausserhalb hin orientiert, erzeugt die Schrägstellung der Südostfassade im Innern spannende räumliche Eigenheiten. Der ausserhalb hin orientierte Mezzaningeschoss mit der kassettierten Unterseite und dem Fries mit Zierprofilen prägen den Ausdruck des Gebäudes.

Eingriffe im Mezzaningeschoss sind von uns im Zusammenhang mit dem Dach und dessen Ausgestaltung zu betrachten, wie durch umgangenen wird, ist für uns die Geschichte des Hauses von grosser Bedeutung.

Gebäudehistorie

Mitte des 19ten Jahrhunderts räumte sich durch Landolf Zehrfelder auf einem Vorgängerbau, dessen Fassade und das Dach noch streng klassizistisch gehalten. Wie auf Fotos aus dem Baugeschichtlichen Archiv deutlich zu sehen, waren die Mezzaninfenster ausser zu den darunterliegenden Hauptetagen angeordnet. Die Fassade sowie der Portikus im Erdgeschoss wurden erst im frühen 20ten Jahrhundert ausgeführt. Entgegen dem Inventarblatt stammt dieser prägnante Eingriff wohl von Carl Weigler.

Umgestaltung

Die 1978/80 ausgeführten fremden, dreiblgigen Fenster im Oberformen und das Unterziehen vom Fries hat die Fassade stark verunklart. Mit unserem Vorschlag orientieren wir uns an der Gliederung von Leonhard Zehrfelder.

Die Nordwestfassade besitzt ursprünglich drei axial über den Obergeschossfenster gesetzte Mezzaninfenster. Diese wurden überbaut und mit zwei zusätzlichen Fenstern ergänzt, was zu einer Störung der Mittelachse des Mezzaningeschosses und des durchlaufenden Daches wieder unverstellt in Erscheinung treten kann. Ergänzend werden die in Gestaltung abgesetzte Oberlichter in der Dachschräge eingegliedert, welche dem Innenraum Konkurrenz bieten. Die Überdeck-Skizze zeigt die Situation der zwei Fassaden mit klar definierter Hierarchie. Mit dieser Strategie kann auch die Nordostfassade wieder geordnet werden, sodass das Mezzaningeschoss wieder zu einer Einheit wird.

Der nach aussen zurückgehende Eingriff wird im Innenraum beibehalten. Wir schlagen vor, die zwei skulpturalen Elemente beibehalten wird. Die tief liegenden Fenster, welche vom Abstrahl aus die Sicht ins Freie gewähren, werden mit drei prägnanten Oberlichtern ergänzt und ergeben so den geforderten Achsa an der Fassade. Der 'Dachhimmel' wird demit aufgenommen, schafft eine grosszügige Atmosphäre und einen Akzentraum mit eigenem Charakter.

Umgebung

Zusammen mit dem Gebäude werden die Nutzungen voneinander definiert und die schützenswerten Elemente festgelegt. Ziel ist es, mit dem Bestand schonend umzugehen, schützenswerte Bereiche zu pflegen und wo nötig bereichern und nachträglich integriert zu werden. So weit wie möglich originalen Charakter und Qualitätswerten und geschützten Elemente der unterschiedlichen Zeiten zu einem Ganzen zu führen.

Gebäude mit barockem Mauerwerk und barockem Dachstuhl
Gebäude mit Walmdach ohne unterwärtigen Keller und Portikus. Zustand nach Umbau von 1859. Entwurf von Carl Weigler (1907/05).



BAZ 06564
1788 - 1793
Autoschnitt Mühlstein



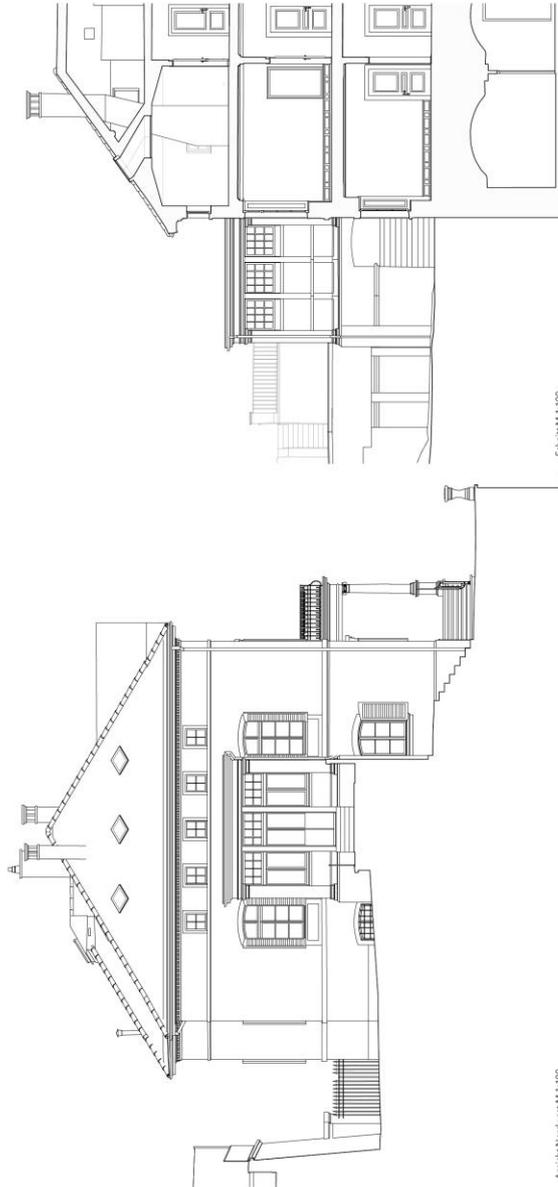
BAZ 079803
Fotoauschnitt ca. 1870
Blick von Obere Zährle



BAZ 079762
Fotoauschnitt 1910 (7)
Blick von Florhofgasse 50



BAZ 068603
Fotoauschnitt 1922
Blick von Florhofgasse



Schneid M 1:100

Ansicht Nordwest M 1:100

Stark überformte Perkenanlage, reduziert durch Konservatorium Veranda (?)



Stadtplan Stadt Zürich 1913



Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864



Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864



Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864

Offenen Vorgarten mit jungem Eibe und zueinander Begrünung



Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864

Die gewachsene Begrünung verändert die Proportionen des Vorgartens.



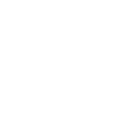
Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864

Mit Eibe überwachsene Mauer und Fugend.



Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864

Schwerig proportionierte Veranda mit Terrasse.

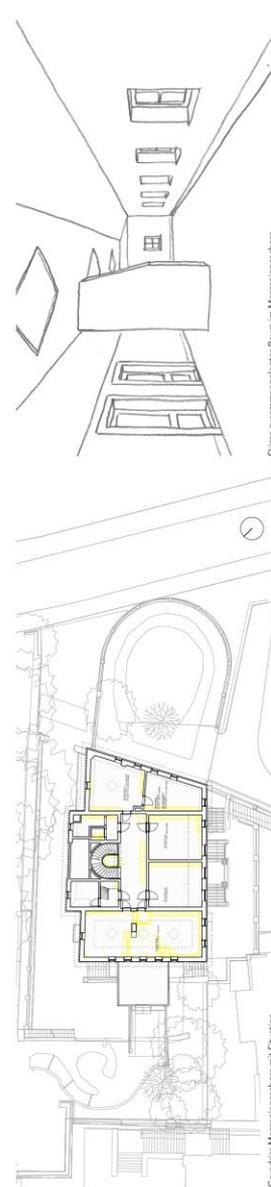


Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864

Die seitlichen Zimmer im Mezzaningeschoss wirken geduldet. Auch die vergrosserten Fenster der 70er Jahre wirken fremd. Das Potential der Räume wird nicht ausgeschöpft.

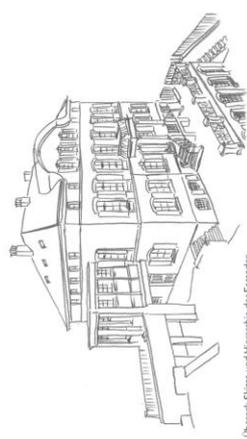


Stadtplan Stadt Zürich 1859 - 1864



Skizze zusammengelegter Raum im Mezzaningeschoss

Grundriss Mezzaningeschoss mit Situation



Obere Skizze und Hierarchie der Fassaden

Eingabe 03 Team **EDELMAUN KRELL**, Dipl. Architekten ETH SIA, Zürich



EDELMAUN KRELL
Architekten ETH SIA

Wahl der Berechnungsmöglichkeit und Definition der Vergleichsmöglichkeit bei der Bewertung der Entwurfsverfahren

3. Grundrissstruktur

Akzeptanz der vorhandenen, räumlichen Grundstruktur (insbesondere Eingriffsbereiche) (Stützstruktur, Metallstützstruktur)

Erhaltung und Stärkung der Einbettung von Grundstruktur: Fassade und Außen

Spezifizierung der Ideologien/Entwicklungsansätze und Nutzungsdifferenzierung der spezifischen Struktur des Schanzschloß

4. Inneneinbettung Fassaden

Sorgfältige, farblich, material- und handwerklich-rechte Sanierung unter der Pyramide maximaler Integration ergonomischer/erlebnisbezogener Aspekte (insbesondere Fenster) (nicht nur funktionelle Oberflächenvermutungen (Bepflanzungen/Vergrünungen etc.))

Deckungsprofile und nachträgliche Sanierung der Gebäudeteile im Sinne der Integration der Grundstruktur

Fenster: Prüfung Erhalt/Erhaltung/Restaurierung auf Basis Einbettungsmatrix aus der Zustandsanalyse

Einzelne Fenster: Erhalt, Ergänzung, Austausch, Sanierung

Konzepte der Abschleifung im Terrassenbereich unter Verwendung von Rückbau- und Neuanbauarbeiten: technische Sanierung, Streifenbau, Fugen, Korrosionsschutz etc.

Minimierung der Eingriffstiefe, Kostenkonzepte

Einzelne Fenster: Erhalt, Ergänzung, Austausch, Sanierung

Konzepte der Abschleifung im Terrassenbereich unter Verwendung von Rückbau- und Neuanbauarbeiten: technische Sanierung, Streifenbau, Fugen, Korrosionsschutz etc.

Minimierung der Eingriffstiefe, Kostenkonzepte

Einzelne Fenster: Erhalt, Ergänzung, Austausch, Sanierung

Konzepte der Abschleifung im Terrassenbereich unter Verwendung von Rückbau- und Neuanbauarbeiten: technische Sanierung, Streifenbau, Fugen, Korrosionsschutz etc.

7. Brandschutz

Erneuerung Dächer

6. Innenausbau

Erneuerung Dächer

6. Innenausbau

Erneuerung Dächer

6. Innenausbau

Erneuerung Dächer

6. Innenausbau

8. Hindernisfreie Bauweise + Lift

9. Gebäudetechnik

9. Gebäudetechnik

8. Hindernisfreie Bauweise + Lift

9. Gebäudetechnik

1. Vergleich Obergeschoss - Hans zum Lindengarten

der einzelne Problemlöser sein kann, zeigt sich in Vergleichen, bei denen Hans zum Kell in der Gestaltung, bei der Hans zum Kell in der Gestaltung, bei der Hans zum Kell in der Gestaltung...

2. Zustandanalyse

Die Zustandanalyse muss das Gebäude in allen Teilen erörtern und über die Baubereiche und Phasen in der Analyse...

3. Material

4. Konstruktiv und technisch

5. Raumstruktur

6. Komplexität

7. Material

8. Konstruktiv und technisch

9. Raumstruktur

10. Komplexität

11. Material

12. Konstruktiv und technisch

13. Raumstruktur

14. Komplexität

15. Material

16. Konstruktiv und technisch

17. Raumstruktur

18. Komplexität

19. Material

20. Konstruktiv und technisch

21. Raumstruktur

22. Komplexität

23. Material

24. Konstruktiv und technisch

25. Raumstruktur

26. Komplexität

27. Material

28. Konstruktiv und technisch

29. Raumstruktur

30. Komplexität

31. Material

32. Konstruktiv und technisch

33. Raumstruktur

34. Komplexität

35. Material

36. Konstruktiv und technisch

37. Raumstruktur

38. Komplexität

39. Material

40. Konstruktiv und technisch

41. Raumstruktur

42. Komplexität

43. Material

44. Konstruktiv und technisch

45. Raumstruktur

46. Komplexität

47. Material

48. Konstruktiv und technisch

49. Raumstruktur

50. Komplexität

51. Material

52. Konstruktiv und technisch

53. Raumstruktur

54. Komplexität

55. Material

56. Konstruktiv und technisch

57. Raumstruktur

58. Komplexität

59. Material

60. Konstruktiv und technisch

61. Raumstruktur

62. Komplexität

63. Material

64. Konstruktiv und technisch

65. Raumstruktur

66. Komplexität

67. Material

68. Konstruktiv und technisch

69. Raumstruktur

70. Komplexität

71. Material

72. Konstruktiv und technisch

73. Raumstruktur

74. Komplexität

75. Material

76. Konstruktiv und technisch

77. Raumstruktur

78. Komplexität

79. Material

80. Konstruktiv und technisch

81. Raumstruktur

82. Komplexität

83. Material

84. Konstruktiv und technisch

85. Raumstruktur

86. Komplexität

87. Material

88. Konstruktiv und technisch

89. Raumstruktur

90. Komplexität

91. Material

92. Konstruktiv und technisch

93. Raumstruktur

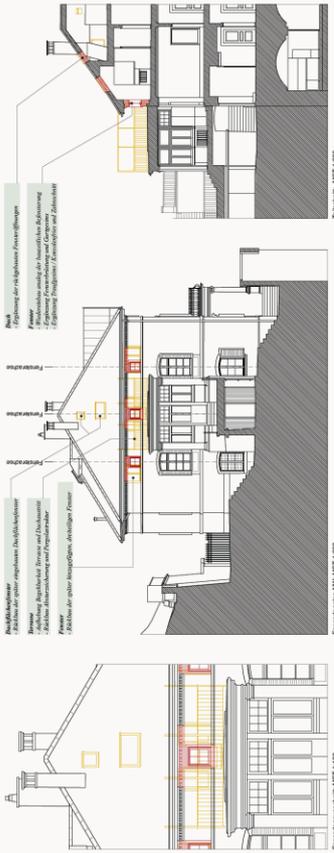
94. Komplexität

95. Material

2 VERWALTUNGSGEBÄUDE OBERGRICHT, FLORHOFGASSE 2, 8001 ZÜRICH

Planerwahl im selektiven Verfahren

Einleitung zur Aufgabenstellung



Ausgangslage

-> Die Umgestaltung der Fassade des Mezzaninengeschosses in der Nachbarfassade stellt nicht primär eine gestalterische Aufgabe dar. Die Rahmenbedingungen der historischen Befestigung auf der Nordwestfassade lassen sich aus den Bestandfassaden ableiten, die Profilierungen des Konsolfrieses/Zahnlichts und des Gurgelins sind aufgrund der Befundsituation vor Ort masslich nachvollziehbar und damit gut zu ergänzen.

-> Es besteht sich vielmehr um die Frage der Dachformen und mituntergestrichlichen Begleitung der Räume, die unter dem Gesichtspunkt der arbeitsergünstigen Rahmenbedingungen betrachtet werden müssen. Unter dieser Voraussetzung sollten die zwei Räume an der Nordwestfassade nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr muss eine ganzheitliche Analyse der Arbeitssituation im gesamten 3. Obergeschoss erfolgen.

Zu klärende Fragenstellungen

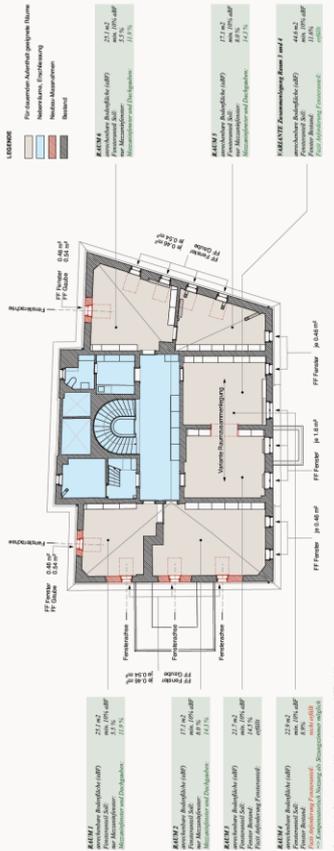
-> Sollen die Räume im Mezzaninengeschoss (3. OG) weiterhin als dauerhafte Arbeitsplätze genutzt werden? Sog. ggü. Nebenräumen (Bürozimmer, Lager etc.) freibleibbar?

-> Können einzelne Räume ggf. kompensatorisch als Sitzungsraum oder mittels Rotationsbelegung im Teilzeitbetrieb genutzt werden?

-> Es ist evident, dass die Fläche der neuen Fenster allein für eine angemessene Tageslicht- und Sichtverhältnisse (Sichtschutz) nicht ausreicht, es stellt sich die Frage, welchen Massnahmen eine bewilligungsfähige, natürliche Belichtung gewährleistet werden kann, wobei ein Rückbau der neuzeitlichen, vermutlich im Rahmen der letzten Umbauarbeiten (um 1978) eingebauten Dachfenster die Situation noch verschärft.

EDELMANN KRELL Architekten ETH-BA

Analyse der Rahmenbedingungen



Normative Vorgaben

-> Zur normenrechtlichen Ausgangslage für die natürliche Belichtung: 1. Von stattdigen Arbeitsplätzen sind nicht weniger als 10% mit einer natürlichen Belichtung nach AGVS und im Mehrblatt Arbeitsplatzrichtl im Freie des 0322 (dat. Dezember 2020) definiert.

-> Arbeitsräume mit Tageslicht können sowohl Fassadenfenster als auch andere Öffnungen wie z.B. Dachfenster, aber auch die Möglichkeit der Rotationsbelegung der Arbeitsplätze betragen. Es besteht die Möglichkeit, kompensatorische Massnahmen vorzunehmen (alternative Nutzungsbegleitung, Rotations-/Teilzeitnutzung).

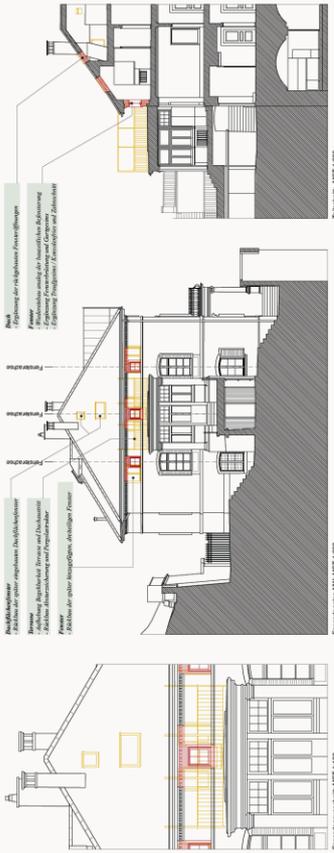
Analyse:

-> Die rechnerische Überprüfung der aktuell als Arbeitsräume genutzten Flächen zeigt, dass die natürlichen Belichtungsbedingungen der vorhandenen Fenster bis auf Raum 3 nicht uneingeschränkt beachtet sind. Eine Bestimmung als ständige Arbeitsplätze ist nur durch die Vergrößerung der Fensterflächen möglich.

-> Mit der Einblendung von zusätzlichen Dachöffnungen im Bereich der Seiten- und Rückfassade können die Vorgaben zur natürlichen Belichtung bis auf den Raum 4 erfüllt werden. Dieser Bereich ist als Sitzungsraum zu definieren, da dieser eine geringere Beleuchtungsstärke benötigt, was durch die Schaffung von Einflussschlitzen in Form einer grosszügigen Wandöffnung mit dem Raum 3 verbunden, sodass der rechnerische Nachweis über das Flächenotol beider Räume geführt werden kann.

3

Variante 1 - Walmdachgauben



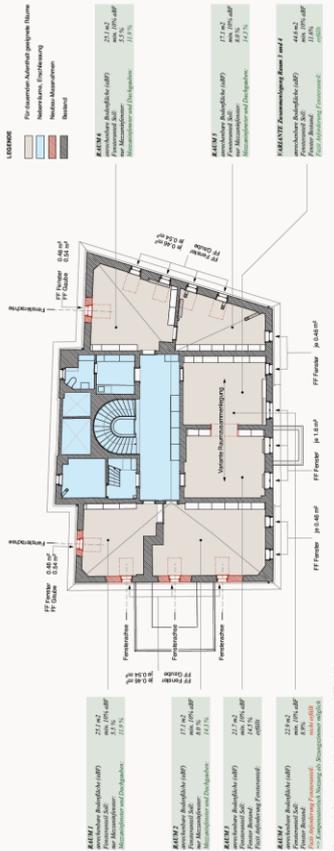
Zusätzliche Belichtung über Dachgauben

-> Das Gebäude zeichnet sich durch eine geschossweise differenzierte, spezifische Befestigung aus. Es bietet sich an, im Bereich des ersten Dachgeschosses durch die Einführung von zusätzlichen Dachgauben, die mit dem bestehenden Dachstuhl verbunden sind, die natürliche Belichtung zu verbessern. Der Eingriff in die wertvolle Originalsubstanz bleibt überschaubar; eine Reversibilität ist auch in Zukunft gegeben.

-> Die formale Ausbildung der Gauben ist in enger Abstimmung mit der Denkmalspflege festzulegen. Es wurden beispielhaft zwei Varianten ausgearbeitet: Die erste Variante operiert in Anlehnung an die Gestaltung der historischen Dachgauben, die zweite Variante ist eine zeitliche Originalsubstanz. In der zweiten Variante sind in Anlehnung an den eleganten Rundgiebel auf der Hauptfassade und die ursprünglich bunteckige Konzeption des Gebäudes (David Meier, 1870), Rundgauben vorgesehen.

4

Variante 2 - Rundgauben



Massnahmenbereich Rückbau

Ausbau der dreifachigen Fenster
-> Demontage Leihungsverkleidungen und Brüstungsbrücken innen
-> Abbau der seitlichen Leihungsverkleidungen aussen
-> Sicherung der angrenzenden Gestirne und Freisprosse

Massnahmenbereich Neubau

Neueinbau neuer Holzfenster Mezzaninergeschoss
-> Ergänzung Aussenwanz / Verkleinerung Fenstereinfassungen
-> Einbau von Holzfenstern mit Holzbohlen
-> Neueinbau Holzfenster; Profilierung analog best. Fenster

Dach Loggia Nordwest

Ergänzung Dachabdeckung und Dachabdeckung aus Blech

Dachgaube

Neueinbau Dachgaube; Ausführung in Holzbohlenweise, gedämmt
-> Ergänzung Anschluss Unterdach, Ziegeldeckung etc.
-> Holzfenster mit Spaltenstellung

Fassadenarchitektur, MET 1.100

Eingabe 04 Team **Co. Architekten AG, Bern**

CO.
Foto: -Verwaltungsgebäude, Übergangsbereich, Fluchtorgasse 2, Zürich - Gesamtmindeststrang
Planerwahl im schichtweisen Verfahren, 2. Phase (folgende)

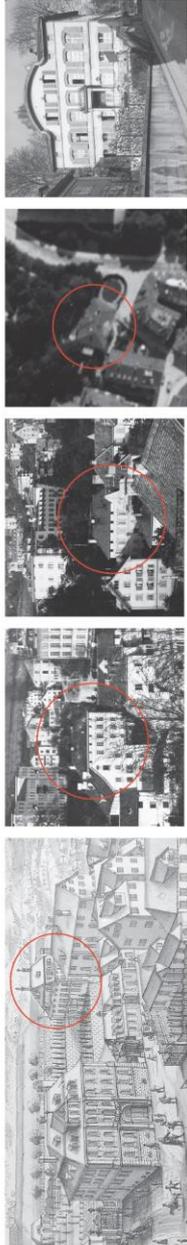
Der heutige Ausdruck des barocken Gebäudes wird weitgehend durch die klassizistische Regelmässigkeit und Klarheit des Umbaus von 1846 bestimmt. Für die anstehende Instandsetzung dient uns der **Klassizismus als Referenz**:

Rückbauen - Störende, spätere Umbauten und Ergänzungen werden rückgebaut. Vorbild für den Rückbau ist die von Leonard Zeugheer klassizistische Überformung und Ausstattung. Es erfolgt kein Rückbau in den Barock. **Anbauten und Ausstattungen aus dem 20. Jahrhundert werden kritisch hinterfragt und wo störend rückgebaut.**

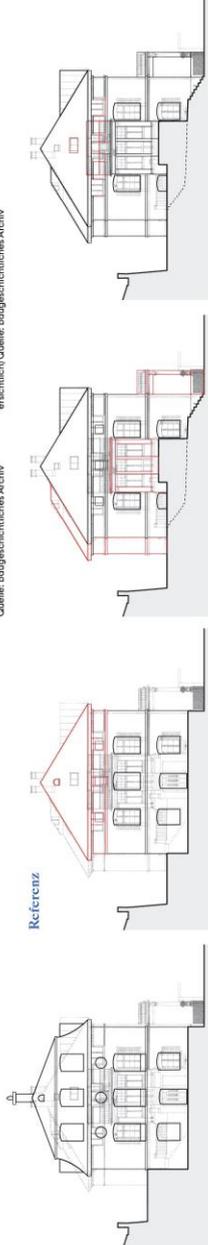
Neu Bauen - Neue Elemente sind klar als solche zu erkennen. Die Regelmässigkeit und Klarheit des Klassizismus ist dafür Ausgangslage. Neue Elemente sind immer Neuintepretationen die sich an den Kennzeichen des Klassizismus orientieren aber nicht historisierend sind.

Integrieren - Interventionen aus Anforderungen an Haustechnik, Sicherheit, Brandschutz und baurechtliche Anforderungen wie Hindernisfreiheit und Beleuchtung zeichnen sich durch die gleiche formal zurückhaltende dekorative Durchgestaltung wie der Bestand aus.

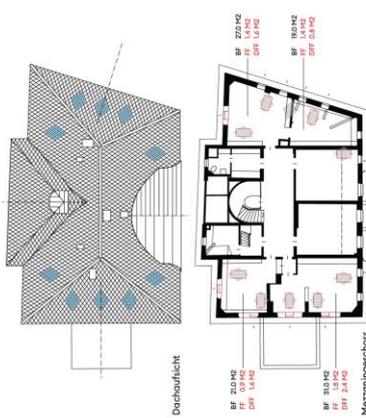
Umgestaltung Fenster Mezzaningeschoss an der Nordwestfassade



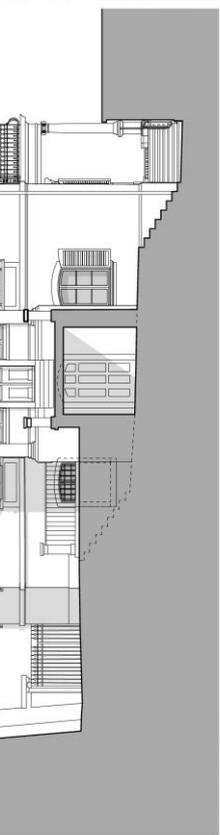
1772: Vermutet wird eine gewisse zeichnerische Freiheit in der Formulierung / Platzierung des geschwungenen Giebelfeldes. Haus zum Riechberg, Jakob Hofmann, dat. 1772 Quelle: baugeschichtliches Archiv
1870 Quelle: baugeschichtliches Archiv
ca. 1910 (wohl kurz vor dem Umbau 1907) Quelle: baugeschichtliches Archiv
1918 Obergebel, Portikus, Veranda ersichtlich Quelle: baugeschichtliches Archiv
dat. 1972 Quelle: baugeschichtliches Archiv



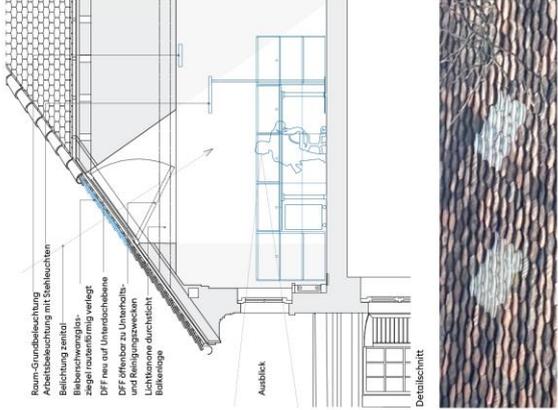
1846: klassizistische Überformung des Daches, Ausformulierung des Mezzaningeschosses, Aufgliederung des geschwungenen Giebelfeldes in Mezzaningeschoss, Aufhängiges Giebelfeld verschwindet.
1907 - historisierende Zuglängen: Veranda, Portikus, Giebelfeld, Giebelfeld, wozüglich dem Stich von J. Hofmann nachempfunden
1940 bis 1946 - verunklärnde Zuglängen: Vergrößerung der Mezzaningeschoss, Terrassenausgang über Veranda mit Geländer und Pergola



Die Fenster des Mezzaningeschosses rückgeführt. Der Ausgang auf die Terrasse über der Veranda wird allgeleigt. Die Anforderungen bezüglich der Belichtung über das Dach wird erfüllt. Je nach Raum im 3.OG wird dazu eine Dachflächenbefeuchtung von 12 unterschiedliche Ansätze wurden in Betracht gezogen:
 • Platzierung von Dachflächenfenster
 • Belichtung über gläsernen Dachritzer
 • DFF hinter „Glasziegeldelem“



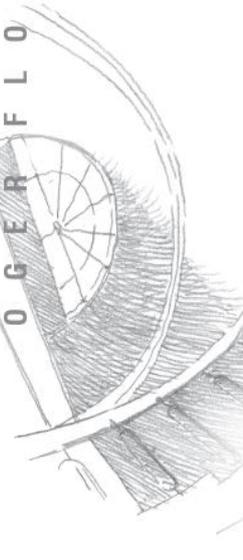
Nordwestfassade Mt. 1:100



Beispiel einer Glasziegeldeckung

- Engen Kosten- und Terminrahmen einhalten**
- Konsequenz die Mechanismen der Emulatoren im Blick behalten.
 - Regelmäßige Kommunikation und Einbeziehung einhalten.
 - Kostensenken regelmässig bewerten.
 - Zielsetzung in Zwischenschritten bis zur Ausführung regelmässig überprüfen und nachvollziehen.
 - Kleinteiliger für Lichtsicherung frühzeitig klar definieren und festlegen.
 - Kleinteiliger und Zwischenschritte konsequent überarbeiten.
- Effiziente Bauteilherstellung vorantreiben**
- Eigenes platzzentriertes Augenmerk schenken.
- Nachhaltigkeit erreichen**
- Maximaler Substanzschutz und sanfter Sanierung im Sinne der Nachhaltigkeit.
 - Sanfte, deckungsgerechte energetische Sanierung zur Verbesserung der Energiebilanz.
 - Einbau von denkmalgerechter und bauteilologischer Materialien (gen. Mingerle-ECO).
 - Umsetzung handwerklicher Detaillierung zur Unterstützung der langfristigen Weiternutzung.

- Konzept Freiraum**
- Das Objekt liegt am Fusse einer Schanzanlage, am Rande einer für Zürich typischen Siedlung. Die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes, wurden später in eine landschaftliche Gestaltung transformiert und im 20. Jahrh. teilweise durch den Neubau des Konservatoriums zerstört.
- Behutsame Sanierung und Weiterentwicklung der Umgebung**
- Vorhandenen Mauern, Belege, Brunnen, Stulpturen schonen und sanieren.
 - Gärten im Oberen als repräsentative Gärten erhalten, sanieren und mit einer zeitgemässen Gestaltung weiterentwickeln.
 - Gärten im Weseren als Erweiterung des Wintergartens zu einem mit Hecken gefassten Wohngarten mit Stützplatz gestaltet.
 - Belege säubern wie ruher dem Gebäude als „Aussenzimmer“ zuzuordnen.
 - Gärten im Unteren als repräsentative Gärten erhalten und weiterentwickeln.
 - Ha-Ha's ausblenden.
 - Außenhaltbareeren auf höher gelegener Ebene richtet sich wie ehemalige Barockgärten auf das Zentrum der Stadt aus.



- Komfort trotz einfacher Installationen – wie im «Reichberg»**
- Hausinterne Ausstattung mit «Aufgussmäss.
 - Isolationskonzepte mit geringer Eingriffstiefe für Kofen-Nutzeneffizienz.
 - Heizkörperlösungen mit Bedienungsmöglichkeit «überall» - Möglichkeit zum Einbau von Heizkörpern in verschiedenen Räumen.
 - Lüftungsgänge nur punktuell für Stützgeräume / Inliegenden Räume vorzusehen.
 - Fensterdichtung im Konzept berücksichtigen.
 - Freisicht für aktive Kühlung und Nachtluftschichtung nutzen.
- Substanzschonender Brandschutz – wie im «Reichberg»**
- Durch Brandproben Brandschutzkonzept mit Befähigungsgestellen erarbeiten.
 - Konzept abgestimmt auf bauliche Substanz und Nutzschaff.
 - Durch Brandproben Brandschutzkonzept (R65) der bestehenden Decke nachweisen.
 - Bestehende Türen EI 30 aufziehen und sichere Fluchzone in Korridoren ausbauen.
- Alternative Einrichtungen für Kosteneffizienz: Abschluss Treppenhaus R60.**
- Motivierende Gestaltung – wie im Bürogeschoss «Reichberg»**
- Ursprüngliche Farben mit Farbschichten nachweisen und bewerten.
 - Einbau von Holzoberflächen als heilige Eingriffe anpassen und in Naueben & Himmelsrichtung abstimmen.

- Zustandsanalyse**
- Vorgehen**
- Für ein kostenreduziertes Vorgehen sollen die Untersuchungen und Sondierungen stufenweise in geplante Phasen «Grunduntersuchung» und «Vertiefung» gegliedert werden.
- Historische Untersuchungen**
- Historische Untersuchungen auf möglichen Altlasten.
- Erdbereichsicherheit und Statik**
- Historische Untersuchungen, Sondierungen zur Aufklärung von Fundamenten, Treppen und Decken; Planuntersuchen und vertikale Untersuchung von Decken, EG und der hangseitigen Wände UG und EG; zur Vermeidung von Schäden an Stützelementen, Deckenaufleger von oben untersuchen.
- Stützmauer**
- Planuntersuchen, Probebohrungen und Untersuchung der Schalenversuchen (Geometrie, Geologie und Hydrologie) nach Erdbeben.
- Deckenkonstruktion**
- Prüfung und planerische Erfassung; Sichtkontrolle auf Schäden.
- Dokumentation**
- Dokumentation der Recherchen, Untersuchungen und Befunde als Grundlage für die Konzeptentwicklung.
- Zieleffekt**
- Zur Umsetzung der Zustandsuntersuchungen sind ca. 6 Wochen anzunehmen.

