



# **GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus**

**Instandsetzung / Umbau  
Zürich-Altstadt mit Selnau**

**12.03.2026  
Planerwahl im selektiven Verfahren  
BKP 298.1 Generalplaner  
9322.PW / BAV-Nr. 40343  
Bericht Planerwahlgremium**

Projektleitung, Inhalt  
Lars Inderbitzin, Amt für Hochbauten  
[lars.inderbitzin@zuerich.ch](mailto:lars.inderbitzin@zuerich.ch)

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Walchestrasse 31/33  
Postfach, 8021 Zürich

[stadt-zuerich.ch/planerwahl](http://stadt-zuerich.ch/planerwahl)  
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)

# Inhalt

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Projektrahmen</b>                | <b>4</b>  |
|          | <b>Ausgangslage</b>                 | <b>6</b>  |
|          | <b>Perimeter</b>                    | <b>12</b> |
|          | <b>Aufgabe</b>                      | <b>13</b> |
|          | <b>Ziele</b>                        | <b>16</b> |
|          | <b>Kosten</b>                       | <b>16</b> |
|          | <b>Termine Projekt</b>              | <b>16</b> |
| <b>2</b> | <b>Zugang zur Aufgabe</b>           | <b>26</b> |
| <b>3</b> | <b>Bericht Planerwahlgremium</b>    | <b>28</b> |
|          | <b>Auftraggeberin und Verfahren</b> | <b>28</b> |
|          | <b>Planerwahlgremium</b>            | <b>28</b> |
|          | <b>Präqualifikation</b>             | <b>28</b> |
|          | <b>Zuschlag</b>                     | <b>28</b> |
|          | <b>Würdigung</b>                    | <b>29</b> |
|          | <b>Würdigung</b>                    | <b>30</b> |
| <b>4</b> | <b>Beiträge</b>                     | <b>31</b> |

# 1 Projektrahmen

Die Gebäude des GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus im Stadtzentrum sind sehr unterhaltsintensiv und weisen betriebliche und bauliche Mängel auf, weshalb eine Erneuerung und Modernisierung angezeigt ist. Insbesondere erfordern die maroden sanitären Installationen tiefgreifendere Massnahmen. Im Rahmen der erforderlichen Instandsetzung der Liegenschaft - die Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 30 – 40 Jahre - sollen im gleichen Zug verschiedene betriebliche und bauliche Optimierungen erfolgen, damit der Betrieb möglichst an ein zeitgemässes GFA anknüpfen kann. Die beiden Liegenschaften und Gärten sind von hohem kunst- und kulturhistorischem Wert und als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung erfasst.

Kataster-Nummer

**AA6999 / AA7135**

Objektname

**Bürgerasyl / Pfrundhaus**

Adresse

**Leonhardstrasse 16 / 18,  
8001 Zürich**

Baujahr

**1875/77 / 1840/42, 1992**

Architektur

**Emil Schmid-Kerez / Leonhard Zeugheer, Tilla Theus**

Eigentümerversretung

**Immobilien Stadt Zürich**

Fläche Grundstück

**3 172 m<sup>2</sup> / 5 796 m<sup>2</sup>**

Geschossfläche Bestand

**5 028 m<sup>2</sup> / 6 028 m<sup>2</sup>**

Bauzone

**Kernzone (Hirschengraben)**



Orthofoto mit Leonhardstrasse, Hauptbahnhof, Universität Zürich und Eidgenössische Technische Hochschule und GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus

**Auftraggeberin**

**Bauherrschaft  
Stadt Zürich**

**Eigentümerversretung  
Immobilien Stadt Zürich**

**Bauherrenvertretung/Ausloberin  
Amt für Hochbauten**

---

**Verfahren**

**Planerwahlverfahren Generalplanung  
selektives Verfahren  
Das Verfahren richtet sich nach der IVöB (11/2019) so-  
wie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO  
(06/2023) des Kantons Zürich.**

---

**Geforderte Disziplinen**

**Generalplanung, Architektur / Baumanagement, Bau-,  
Elektro-, HLKK- und Sanitäringenieurwesen**

---

**Zur Teilnahme zugelassene Teams**    **5**

---

**Zielkosten**

**Fr. 36.2 Mio. (BKP 1–9)**

---

## Ausgangslage

### Kontext

Im Zentrum von Zürich, in der städtebaulich wichtigen Übergangszone zwischen Altstadt und Zürichberg und in einem Gebiet, dass von grossmassstäblichen Universitätsbauten, Mehrfamilienhäusern aus dem 19. Jahrhundert und ausgedehnten Gartenanlagen geprägt ist, thronen die beiden Bauwerke Bürgerasyl an der Leonhardstrasse 16 und das Pfrundhaus an der Leonhardstrasse 18 in erhabener Lage über den Resten des alten St. Leonhard-Bollwerks.

Die Leonhardstrasse (Tannen- und Rämistrasse) folgt dem Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens, während anstelle der Schanzen und Bollwerke ein Kranz von öffentlichen Bauten entstanden ist. Das Pfrundhaus und das Bürgerasyl dürfen deshalb nicht als Einzelbauten, sondern als Glieder in dieser Kette betrachtet werden. Beide Bauwerke haben monumentale Ausmasse, die integrale Bestandteile eines von öffentlichen Bauten geprägten Hangbereiches über der Altstadt bilden. Durch ihre Grösse und exponierte Situation haben die Bauten an der Hanglage eine grosse Fernwirkung. Das Bürgerasyl und Pfrundhaus schliessen diese prominente Reihe im Norden an leicht tieferer Lage ab.

Die beiden langgestreckten Bauten liegen in einem mit schönem Bäumen bestandenen Garten. Die Aussicht nach Südwesten über die Limmat und die Dächer der Altstadt ist einmalig. Die beiden Gebäude sind durch die öffentlichen Verkehrsmittel optimal erschlossen. Tramstationen und die Bergstation des Polybähnchens zum Central liegen in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage mitten in der Stadt ist für ein Gesundheitszentrum für das Alter ideal günstig.

### Geschichte

Das GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus hat in der Stadt Zürich eine historische Vergangenheit, was die Nutzung als Wohnort für Bedürftige und ältere Bewohner\*innen der Stadt Zürich anbelangt und ist der älteste Standort im Portfolio der Gesundheitszentren für das Alter. Heute bieten die beiden denkmalgeschützten Gebäude Wohn- und Betreuungsplätze im Angebot "Wohnen im Alter" für 93 Bewohnende mit geringem bis mittlerem Betreuungs- und Pflegebedarf. Das GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus soll auch in Zukunft Kunden in diesem Angebotssegment ansprechen.

### Bürgerasyl

Das Altersheim Bürgerasyl, als Kennzeichen der Zürcher Wohlfahrtsarchitektur, wurde 1875–1877 von Architekt Emil Schmid-Kerez erbaut. Das Gebäude, ein imposanter Flügelbau in Neurenaissance, wurde nach dem Vorbild des Pfrundhauses errichtet.

Die Fassade spielt mit dem Materialwechsel zwischen Sandstein im Sockelbereich und Sichtbackstein in den oberen Geschossen. Es entsteht eine Gliederung der Fassade mit Sockel, Hauptgeschoss und Dachrand. Mit umlaufenden Sandsteinfriesen wird die Horizontalität der Fassade verstärkt. Diese wird beim Haupteingang gebrochen, hier tritt die Fassade, bis zum Kniestock in Sandstein, vertikal in Erscheinung. Die stehenden Fenster in klassizistischer Bauweise sind mit Gewänden aus Sandstein gefasst.

Im Mittelteil des symmetrisch aufgebauten Grundrisses befindet sich der Haupteingang mit der dazugehörigen Eingangshalle. Diese ist mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Das Haus wird über zwei repräsentative

Treppen in den Flügelbauten erschlossen. Im 1. Obergeschoss, über dem Haupteingang liegend, befindet sich der Speisesaal.

Im Zweispänner liegen gegen den ruhigen Park Appartements, zur Strassenseite die dazugehörigen Infrastrukturräume. In den Flügeln befinden sich 1-Zimmer- und 2-Zimmer-Appartements. Sechs 1-Zimmer- und zwei 2-Zimmer-Appartements liegen in der gegen Nord/Nordost und strassenseitig ausgerichteten Infrastrukturzone. In dieser befinden sich Gemeinschaftsküche, rollstuhlgängige Duschen- und Toilettenanlagen. Die Appartements sind über einen breiten und gut ausgeleuchteten Korridor erschlossen. Die bei der Renovation sorgfältig ausgewählten Materialien und eine schöne Detailierung verleihen diesem einen vornehmen und edlen Charakter. Die Appartements unterscheiden sich stark in ihrer Grösse und in ihrem Bezug zum Aussenraum. Dies ist auf die bestehende Gebäudestruktur zurückzuführen, die beim Umbau berücksichtigt wurde. Die in ihrer Orientierung unterschiedlichen Appartements sind mit einer Nasszelle mit Waschtisch und Toilette versehen. Das 2-Zimmer-Appartement ist zusätzlich mit einer Dusche ausgerüstet.

Die Lingerie befindet sich im Untergeschoss im Bürgerasyl. Sie wird, wie die Gastroküche im Pfrundhaus gemeinsam für beide Gebäude betrieben. Das Bürgerasyl besitzt keinen Aufenthaltsraum für das Personal. Der im Untergeschoss des Pfrundhauses gelegene Aufenthaltsraum ist auch für das Personal des Bürgerasyls benutzbar. Dass nicht beide Gebäude mit allen Betriebsräumen versehen sind, ergibt sich aus dem gemeinsamen Betrieb der Häuser.

## **Pfrundhaus**

Das als städtisches Armenhaus 1840 -1848 von Architekt Leonhard Zeugheer und Ingenieur Aloys Negrelli erbaute Pfrundhaus ist ein langgestreckter klassizistischer Bau mit einem Mittelrisalit und zwei Eckrisaliten. Das Gebäude wurde 1990/92 im Untergeschoss mit einem Zwischenbau versehen, welcher das Pfrundhaus mit dem nebenan liegenden Bürgerasyl verbindet.

Die Fassade spielt mit dem Materialwechsel zwischen Sandstein im Sockelbereich und verputzten Fassaden in den oberen Geschossen. Es entsteht eine Hierarchisierung der Fassade mit Sockel, Hauptgeschossen und Dachrand. Die stehenden Fenster in klassizistischer Bauweise sind mit Gewänden aus Sandstein gefasst.

Im Mittelrisalit des symmetrischen Grundrisses befindet sich im Erdgeschoss der Haupteingang mit der dazugehörigen Eingangshalle sowie dem Restaurant. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich ein Speisesaal, ein Aufenthaltsraum sowie zwei Mehrzweckräume. Im rechts vom Haupteingang liegenden Eckrisalit sind die gut nutzbaren Therapieräume untergebracht. Sie sind über eine Rampe auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Bürgerasyls gut zugänglich.

In den zweispännigen Seitentrakten sowie in den Eckrisaliten liegen die Appartements und die dazugehörigen Infrastrukturräume. Die Mehrheit der Appartements ist zur ruhigen Gartenseite ausgerichtet. Zwei Appartements pro Geschoss liegen in der gegen Nord/ Nordost und strassenseitig ausgerichteten Infrastrukturzone. In dieser befinden sich die gemeinsamen Duschen, die Gemeinschaftsküchen und die Erschliessung. Die Appartements unterscheiden sich stark

im Grundriss, was sich aus der bestehenden Gebäudestruktur ergibt, auf die beim Umbau Rücksicht genommen wurde. Sie sind je nach ihrer Nutzung unterschiedlich ausgestattet. Die Apartments der vormals Pflegeabteilung, die sich im 1. Obergeschoss befindet, sind mit einem Lavabo ausgestattet. Die im Erd- und 2. Obergeschoss sind mit einer Nasszelle mit WC und Waschtisch versehen.

Die Betriebsräume befinden sich im 1. Untergeschoss. Eine zweckmässige Anlieferung der Waren konnte mit dem Anfügen des Zwischenbaus zum Bürgerasyl erreicht werden. Das Dachgeschoss wird zum Teil als Warenlager genutzt. Der im Untergeschoss gelegene Personalraum ist zentral gelegen, aber nicht sehr attraktiv, da er wenig Tageslicht erhält.

### **Gartenanlagen**

Die Gärten des Pfrundhauses und des Bürgerasyls zeichnen sich zusammen mit den Gebäuden als Vertreter des neuen Bautyps der Spitäler und Asyle Mitte des 19. Jahrhunderts aus. Sie sind in ihrer Gestaltung hochwertige und typische Beispiele von Anstaltsgärten ihrer Zeit. Der Garten des Pfrundhauses ist entsprechend dem Charakter der Wohlfahrtskaserne einfach gehalten. Der Landschaftsgarten des Bürgerasyls weist eine hochwertige und detailreiche Gestaltung und zeigt den Übergang von der reinen Wohlfahrtsanstalt zum Kostgängerhaus für finanziell besser gestellte Bürger auf.

### **ISOS**

Die beiden Gebäude liegen im Gebiet Hochschulquartier mit Erhaltungsziel C, Aufnahmekategorie AC, von räumlicher / architektonischer und historischer Qualität und Bedeutung. Die Gebäude werden als Einzelemente mit Erhaltungsziel A, von Bedeutung

eingestuft.

### **Denkmalpflege**

Die beiden Bauten des GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus wurden 1981 mit Regierungsratsbeschluss als Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung in das «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung» aufgenommen. Die Schutzbegründung und Schutzzweck sind dem jeweiligen Inventarblatt zu entnehmen.

Die Gärten des GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus sind im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Im gartendenkmalpflegerische Gutachten aus dem Jahr 2014 wird der Garten des Pfrundhauses als konzeptionell schutzwürdig eingestuft, der Garten des Bürgerasyls zudem in seiner Detaillagegestaltung.

### **Massgebende betriebliche Anpassungen**

Die heutigen Nutzungen der Räume bleiben grossmehrheitlich erhalten. Anpassungen zur Optimierung der Betriebsabläufe sind aber notwendig. Die Wichtigsten bzgl. Eingriffstiefe werden nachfolgend kurz erläutert:

#### Appartement-Nasszellen

Zukünftig soll jedes Zimmer-Appartement mindestens mit einer hindernisfreien Nasszelle inkl. Dusche ausgestattet werden. Bei der Lösungsfindung soll eine Annäherung an die von GFA Standards geforderten 5m<sup>2</sup> gefunden werden. Zu beachten sind dabei die verbleibende Wohnfläche, die Nutzbarkeit der Nischen, die Korridorbreiten, sowie die Optimierung der Eingriffstiefe in die Struktur.

#### Gastro

Zur Optimierung der Abläufe zwischen dem Restaurant und der Produktionsküche im

Pfrundhaus soll geprüft werden, ob ein Gastrolift mit direkter Verbindung zur Produktionsküche eingebaut werden kann. Weiter werden Anpassungen der Produktionsküche inkl. Nebenräumen (bspw. Ausbau Kühlzellen, Teilersatz und Anpassungen Küchenelementen etc.) notwendig sein, sowie das Office des Restaurants Leonard ergänzt werden. Die Erkenntnisse des Gastroplaners aus der Machbarkeitsstudie sind im Vorprojekt zu verifizieren.

#### Büro und Empfang

Die periphere Lage einzelner Büroräume der Verwaltung über beide Gebäude und Geschosse hinweg, soll durch eine klare Verortung bereinigt werden. Weiter soll die Sichtbarkeit und Anschliessung des Empfangs erhöht werden.

#### Lingerie

Das Waschen und die Aufbereitung der Wäsche erfolgt in der betriebseigenen Lingerie (Wäsche der Bewohner\*innen, Betriebswäsche), dies soll so erhalten bleiben. Die Lingerie mit ihren zugehörigen Bereichen befindet sich zentral im UG Haus Bürgerasyl direkt am Betriebskorridor. Sie hat einen eigenen Trockenraum. Die unzureichende Trennung zwischen Schmutz- und Sauberbereich soll optimiert werden.

#### Freiraum

Das Grundstück ist im Inventar der städtischen Gartendenkmalpflege und gleichzeitig als kantonales Schutzobjekt ausgewiesen. Die Gesamtanlage weist grösstenteils einen guten Erhaltungszustand auf. Die Bereiche um die Gebäude sind in einem guten Zustand und die Wege-, Platz-, Rasen- und teils auch die Pflanzflächen werden gut unterhalten. Auch aus Sicht Stadtnatur und Hitzeminderung ist das Areal bereits als gut einzustufen. Es sind nur sanfte Optimierungen vorzu-

sehen (zusätzliche Bäume, Förderung Biodiversität, Optimierung Vorzonen, Anpassung Parkplatzbereich etc.).

#### **Option**

##### 1-Zimmer-Appartements

Gemäss den heutigen Anforderungen und Standards für Gesundheitszentren für das Alter sollen zukünftig möglichst nur noch 1-Zimmer-Appartements angeboten werden. Entsprechend soll im Vorprojekt geprüft werden, wie die heutigen 2-Zimmer-Appartements möglichst ohne Verlust der Belegungszahl und dem Verbauen der Korridorfenster in 1-Zimmer-Appartements umgebaut werden könnten. Ein allfälliger Verlust der Belegungsanzahl soll möglichst über die Reorganisation der Büroflächen und Rückbau der Gemeinschaftsbäder aufgefangen werden.

#### **Umgang mit historischer Bausubstanz**

In Folge neuen betrieblichen Bedürfnissen der beiden Gebäude Bürgerasyl und Pfrundhaus, die die beiden Altbauten nicht mehr zu erfüllen vermochten, erfolgte 1990-92 die Gesamtinstandsetzung und Umbau beider Gebäude. 1986 wurden die Eingriffe durch die Einschätzung der Kantonalen Denkmalpflege Kommission KDK (KDK Gutachten 1986-02) gutgeheissen. Die Liegenschaften wurden komplett innensaniert, die gesamte Haustechnikanlage erneuert, die Bewohnenzimmer (ausser Pflegestation) mit Nasszellen (1-Zimmer-Appartement mit WC / Lavabo und 2-Zimmer-Appartement zus. Dusche) ausgestattet und die Fassaden vollumfänglich renoviert. Zudem wurden die beiden Bauten mittels neuem Verbindungsbau unterirdisch verbunden und somit rollstuhlgängig erschlossen. Bei der Renovation wurden in wesentlichen Punkten auf die Struktur und Substanz der Altbauten eingegangen, sowie historische Raumfolgen wieder hergestellt.

Heute darf dieser Zeitschicht eine hohe architektonischen Qualität attestiert werden.

Eine kleinere Teilinstandsetzung wurde erst kürzlich umgesetzt (2018), indem verschiedene Instandhaltungsmassnahmen ausgeführt wurden (bspw. Gemeinschaftsküchen, Gebäudeautomation, Lüftung, Beleuchtung etc.).

Heute nun stehen den beiden über 100-jährigen Gebäuden, die in der Vergangenheit bereits viele Veränderungen und Anpassungen erfahren haben, wieder notwendige bauliche und betriebliche Anpassungen an, die für die Nutzungskontinuität, demnach Aufrechterhaltung des Standorts als Gesundheitszentrum für das Alter zwingend erforderlich sind. Im Vergleich zum Vorgehen bei der Gesamtinstandsetzung und Umbau von 1990-92 ist die Ausgangslage aber anders. Im Gegensatz zu damals, wo der Eingriff eine Reduktion der Anzahl Bewohnenden zur Folge hatte, ist die Anzahl heute möglichst zu erhalten. Im denkmalpflegerischen Sinne hat die Nutzungskontinuität des GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus höchste Priorität. Demnach sind bauliche Eingriffe zur Optimierung des Standards und garantieren des Betriebsstandorts von Seiten Denkmalpflege möglich. Trotzdem sollen die erforderlichen baulichen Anpassungen sorgsam abgewogen werden und mit den denkmalpflegerischen Aspekten vereinbar sein. Es liegen bisher keine Bauphasenpläne, Bindungspläne oder Raumbücher vor. Diese werden im weiteren Planungsverlauf erarbeitet. Die Eingriffe sollen aber auf die Struktur und Substanz der Altbauten eingehen und neue Elemente gebündelt werden.

### **Etappiierung**

Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen ist für die Instandsetzung geplant, den

Standort nicht komplett zu schliessen und die Instandsetzung der Gebäude etappiert vorzunehmen. Mit Einbezug betrieblicher Überlegungen soll die Massnahme mit dem Haus Pfrundhaus als erste Etappe gestartet werden. Nach Fertigstellung Pfrundhaus werden Bewohnende und Betrieb aus dem Bürgerasyl in das Pfrundhaus umziehen und das Haus Bürgerasyl wird in einer zweiten Instandsetzungsetappe instandgesetzt. Für einzelne betriebliche Anforderungen sind kleinere Provisorien vorgesehen, wobei es die Standortfrage aufgrund der geschützten Garten mitzubüberücksichtigen gilt. Die Projektierung erfordert ein hohes Mass an Koordinationsplanung.

### **Vorabklärung Machbarkeitsstudie**

Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens wurde AHB intern eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2024 erarbeitet. Die Studie hatte unter anderem die Ermittlung der Gebäudezustände und erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen, sowie deren Kostenermittlung zum Ziel. Weiter wurden Varianten zur Eingriffstiefe der Instandsetzung und betrieblichen Optimierungsmassnahmen gegenübergestellt. Die Planerwahl stützt sich auf die Variante Maxi und hält sich die Option 1-Zimmer-Appartements für den weiteren Projektierungsverlauf offen. Die Machbarkeitsstudie wurde in Zusammenarbeit mit einem externen Fachplanerteam, unterstützt durch die AHB internen Fachstellen, und im Dialog mit der Kantonalen Denkmalpflege KDP erarbeitet. Die zuständigen städtischen Bewilligungsbehörden wurden begrüsst.



## Perimeter

Das Bürgerasyl an der Leonhardstrasse 16 liegt auf dem Grundstück AA6999. Das Grundstück weist eine Fläche von 3 172 m<sup>2</sup> aus und liegt in der Kernzone (Hirschengraben). Das Pfrundhaus an der Leonhardstrasse 18 liegt auf dem Grundstück AA7135. Das Grundstück weist eine Fläche von 5 796 m<sup>2</sup> aus und liegt ebenfalls in der Kernzone (Hirschengraben).

Die beiden Grundstücke liegen angrenzend zur Leonhardstrasse und in direkter Nähe zur Universität Zürich und Eidgenössischen Technischen Hochschule mit der Polybahn als Anschlusspunkt des öffentlichen Verkehrs in direkter Verbindung zum Central und dem Hauptbahnhof Zürich.

Gemäss Teilplan Hitzeminderung liegt der Perimeter im Massnahmengebiet 1. Hier sind Verbesserungen der bioklimatischen Situation am Tag und in der Nacht notwendig. Die Gebäude liegen am Rande des Betrachtungsperimeters des Teilplan Entlastungssystem. Aktuell ist bereits ein grosser Teil der Aussenraumflächen unversiegelt. Wenige Flächen können noch entsiegelt werden. Gemäss Fachplanung Stadtbäume ist auf dem Grundstück die erforderliche Kronenfläche von 30% erreicht. Der Perimeter liegt gemäss Teilplan Kaltluftsystem nicht im Einwirkungsbereich eines Kaltluftsystems.



### Grundstücksdaten

Kataster-Nr.: AA6999 / AA7135

Fläche: 3172 m<sup>2</sup> / 5796 m<sup>2</sup>

Zone (BZO 2016): Kernzone (Hirschgraben)

Strasse Leonhardstrasse 16 + 18, 8001 Zürich

## Aufgabe

Das Amt für Hochbauten (AHB) führt ein Planerwahlverfahren durch, um das am besten geeignete Planungsteam zu bestimmen. Das Gebäude soll für einen weiteren Lebenszyklus von 30 - 40 Jahren instandgesetzt werden. Im Rahmen der Instandsetzung sollen die Gebäude betrieblich optimiert und punktuell insbesondere im Bereich der Appartement-Nasszellen umgebaut werden.

Bei der Instandsetzung sollen möglichst alle notwendigen baulichen und betrieblichen Anforderungen an ein zeitgemässes GFA realisiert werden können. Der Eingriff richtet sich an das Betriebs- und Gastrokonzept und den Raumstandards GFA und soll in Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege KDP erfolgen. Gemäss Meilenschritte 23 sollen Vorgaben zur klimaneutralen Stadt, intelligenten Ressourcennutzung, gesundem städtischen Umfeld und vernetzter Stadtnatur berücksichtigt werden. Immer wo möglich sind intakte Bauteile zu erhalten.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Instandsetzungsmassnahmen umrissen. Von diesen ausgehend sind im Vorprojekt folgende Massnahmen näher zu prüfen und zu präzisieren.

Vorgesehene Instandsetzungsmassnahmen:

### Gebäudehülle

- Komplettersatz Aussenputz (Pfrundhaus)
- örtliche Ertüchtigungen und Reprofilierungen Sandsteinfassaden
- Fensterservice und örtlich -ersatz
- Automatisierung Sonnenschutz und Ergänzung Sonnenschutz (Pfrundhaus), Abstimmung mit erhöhten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz
- Komplettersatz Spenglerarbeiten

- Teilersatz Dachziegel
- Optimierungen Dämmperimeter (Estrichboden, Innenwände zu unbeheizten Zonen, Wände Untergeschoss zu Erdreich/unbeheizt, Ausflocken Innentäfer)

### Statik

- lokale Ertüchtigung Dachsparren
- Eine Überprüfung der Erdbebbensicherheit beider Gebäude ist durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Massnahmen zur Ertüchtigung sind aufzuzeigen. Für die Beurteilung des Tragverhaltens sind entsprechende Bauwerksuntersuchungen bzw. Sondierungen erforderlich.
- lokale Ertüchtigung Feuchtigkeitsstellen Keller

### Ausbau

- Umbau zu hindernisfreien Nasszellen
- Anpassungen Büroräumlichkeiten und Empfang
- Optimierung zu 1-Zimmer-Appartements
- lokale Ertüchtigung Dichtigkeit (Dach)
- Ertüchtigung Innenfenster / -türen inkl. Türprotokoll
- Ertüchtigung Bodenbeläge
- Ertüchtigung Oberflächen, Einbauten und Brandschutzverkleidungen
- Signaletikkonzept

### Gebäudetechnik

- Komplettersatz Elektro
- Ergänzung Stromanschlüsse Aussenraum
- übergreifendes Konzept Beleuchtung
- übergreifendes Konzept Sicherheitsanlagen
- Wasser- und Rohrpoben Wärmeverteilung und notwendige Anpassung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Komplettersatz Warmwasseraufbereitung
- Komplettersatz Sanitärversorgungsleitungen
- Komplettersatz Dämmungen
- lokale Ertüchtigung Kanalisation

- Bereitstellung lokaler Kühlinseln
- Bedarfsklärung Umfang und Realisierung Notstromversorgung

### **Nutzungsspezifische Anlagen**

- Reorganisation, Geräteergänzungen und Teilersatz Gastroküche
- Komplettersatz und Erweiterung Kälteanlagen Gastroküche
- Komplettersatz Böden Gastroküche
- Einbau Gastrolift
- Reorganisation und Umbau Lingerie

### **Umgebung**

- Baumbestand, Grünflächenanteil und Biodiversität lokal erweitern
- Erweiterung Beleuchtung und Stromanschlüsse
- Ergänzung Ausstattung
- Reorganisation Parkplätze MIV und Veloabstellplätze
- Prüfen Umsetzung Fassadenbegrünung



## Ziele

### Gesellschaft

- Optimierung der betrieblichen und baulichen Standards und hohe betriebliche Funktionalität (Hindernisfreiheit)
- sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz
- Verbesserung der Quartiereinbindung

### Wirtschaft

- niedrige Instandsetzungskosten sowie kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- Nutzungssicherung für die nächsten 30 - 40 Jahren

### Umwelt

- Optimale Umsetzung der städtischen Meilenstritte 23
- Minimierung der Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb als Beitrag zur Umsetzung der Netto-Null-Ziele
- Erhalt von möglichst vielen Bauteilen
- Einsatz von bauökologisch schlüssigen Konstruktionssystemen und Materialien
- lokale Eingriffe in der Freiraumgestaltung, die einen Beitrag zur Förderung der Stadtnatur und Hitzeminderung leistet

## Kosten

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von 36.2 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/-25 %, exklusive Kreditreserven, inkl. MWST, Preisstand 1. April 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise ) zu erwarten.

## Termine Projekt

Die Termine sind wie folgt geplant (Änderungen vorbehalten):

Projektierungsbeginn:

**Mai 2026**

Baubeginn:

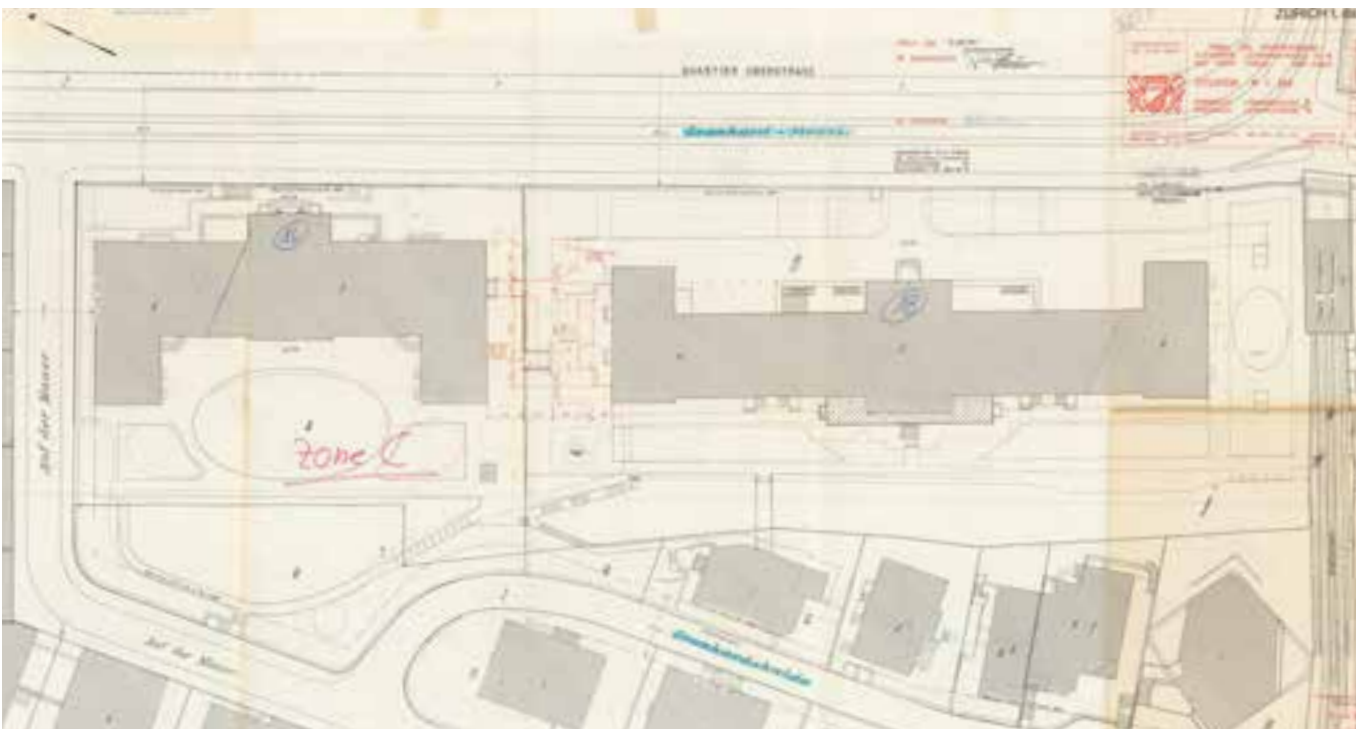
**April 2030**

Bezug:

**Juni 2033**



Historische Aufnahme von 1880, Stadtfassaden (ETH, Pfundhaus, Bürgerasyl) als Glieder der öffentlichen Bauten am ehemaligen Stadtgraben



Katasterplan Baueingabe 1987, Umbau und Gesamtanierung GFA Bürgerasyl-Pfundhaus mit neuem Zwischenbau

# Bürgerasyl



1



2



3



4



5



6



7



8

1  
Gartenanlage

2  
Südfassade

3  
Eingangshalle

4  
Treppenhaus

5  
Oberlicht

6  
Lingerie (UG)

7  
Betriebskorridor (UG)

8  
Dachstock

9  
Speisesaal

10  
Korridor

11 / 12  
2-Zimmer-Appartement

13 / 14  
1-Zimmer-Appartement



9



10



11



12



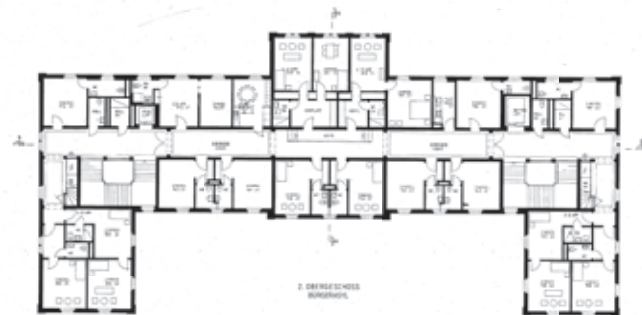
13



14



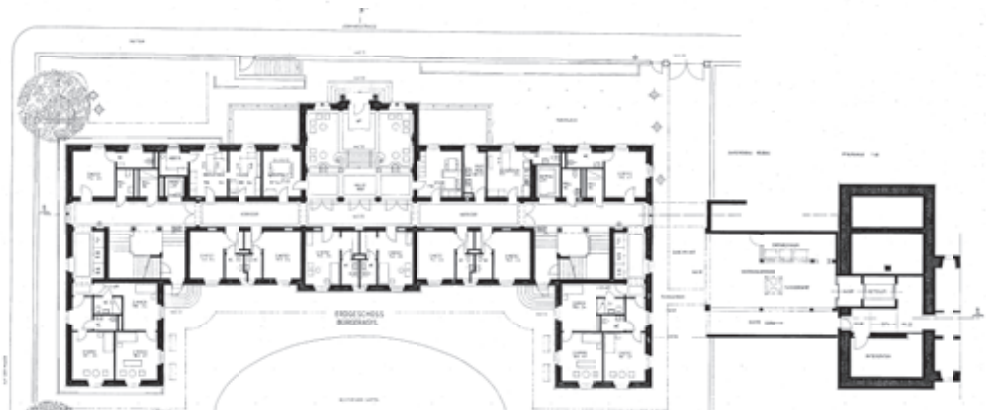
Dachgeschoss



2. Obergeschoss



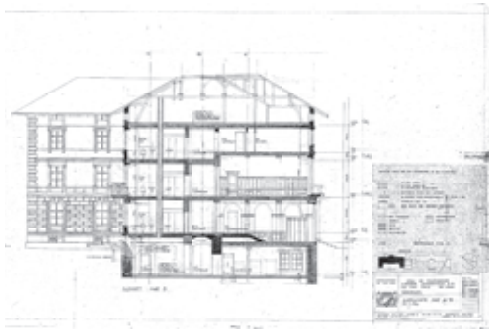
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



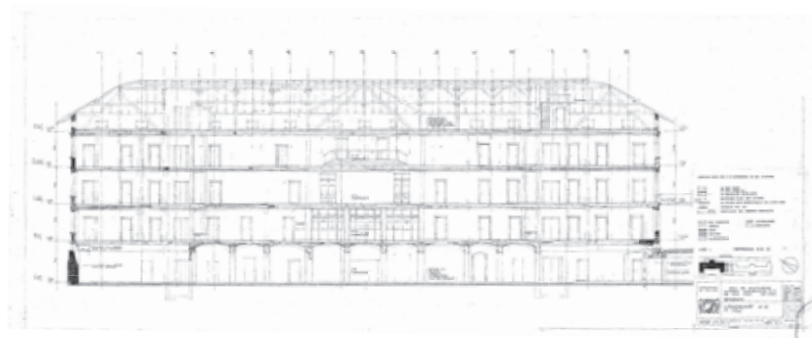
1. Untergeschoss



Querschnitt Risalit



Querschnitt Flügelbau



Längsschnitt



Nordostfassade



Südostfassade

# Pfrundhaus



1



2



3



4



5



6



7



8

- 1 Nordfassade
- 2 Gartenanlage mit Terrasse
- 3 Eingangshalle
- 4 Treppenhaus

- 5 Korridor
- 6 Lagerraum (UG)
- 7 Gastroküche
- 8 Dachstock

- 9 Restaurant
- 10 Speisesaal
- 11 Mehrzweckraum
- 12 2-Zimmer-Appartement



9



10



11



12



13



14



15

13-15  
1-Zimmer-Appartement



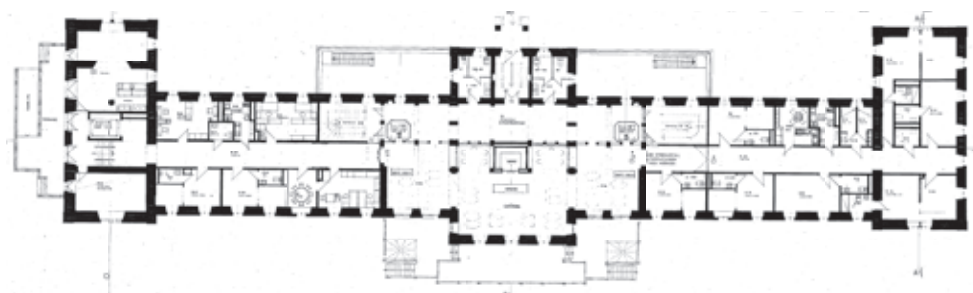
Dachgeschoss



2. Obergeschoss



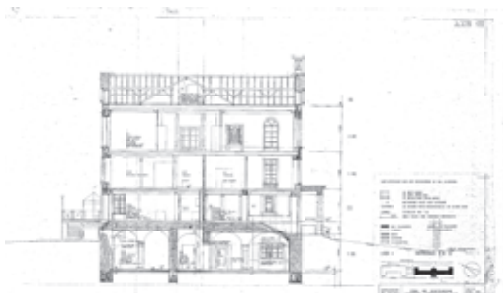
1. Obergeschoss



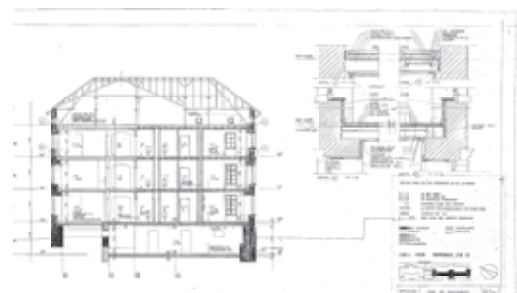
Erdgeschoss



1. Untergeschoss



Querschnitt Risalit



Querschnitt Flügelbau



Längsschnitt



Nordostfassade



Südwestfassade

## 2 Zugang zur Aufgabe

### Allgemein

Der Zugang zur Aufgabe besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, die den entwerferischen Umgang mit dem denkmalpflegerischen geschützten Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt anhand der in Kapitel 2 genannten qualitativen Zuschlagskriterien.

### Zugang zur Aufgabe

Zeigen Sie auf zwei A3-Seiten anhand des 1. Obergeschosses im Pfrundhaus auf, wie die 1-Zimmer-Appartements zur Südseite mit einer hindernisfreien Nasszelle mit Dusche, ausgebaut werden können. Bei der Lösungsfindung soll eine Annäherung an die von GFA Standards geforderten 5m<sup>2</sup> gefunden werden. Dabei zu beachten ist der verbleibende Wohnbereich gemäss Standard von mind. 19-24m<sup>2</sup>, dessen Qualität und Nutzbarkeit, sowie eine optimierte, möglichst geringe Eingriffstiefe in die Struktur. In Ausnahmefällen, wo mit baulicher Abhängigkeit zur Bestandsstruktur die 19m<sup>2</sup> nicht erreicht werden, können diese unterschritten werden. Die Möblierbarkeit und notwendigen Bewegungsflächen in den Appartements müssen aber nachgewiesen sein. Die technische Umsetzung und Disposition der Steigschächte sollen konzeptionell mitberücksichtigt werden. Dabei gilt es zusätzlich einen Raumbedarf für Zu- und Abluft der Bewohnerzimmer zu inkludieren.

### Ausstattung 1-Zimmer-Appartement

- Zimmergrösse Bewohner mind. 19-24m<sup>2</sup> inkl. Einbauschränk mit 2x 60x60cm Elementen, zusätzlich 1x 60x60cm für kleinen Kühlschrank mit Gefrierfach und Arbeitsfläche und 1x Garderobe möglichst im Eingangsbereich, kann offen sein
- hindernisfreie Nasszelle (WC / Lavabo / Dusche), gemäss Merkblatt 011 der Schweizer Fachstelle für hindernisfreie Architektur "Duschräume mit WC", Mindestanforderung Typen A1 oder A2.

Die minimalen lichten Korridorbreiten betragen 2.00m.

### Erkenntnisse aus Machbarkeitsstudie

Beim Eingriff geht man von einem Komplettumbau der Nasszelle insbesondere aufgrund des Komplettersatz der Installationen (inkl. Kalt-/Warmwasserleitungen) aus. Dies bringt zusätzliche Umsetzungsfreiheit und einen einheitlichen Stand der Technik nach der Umsetzung. Der Teilerhalt der Apparate wird angestrebt.

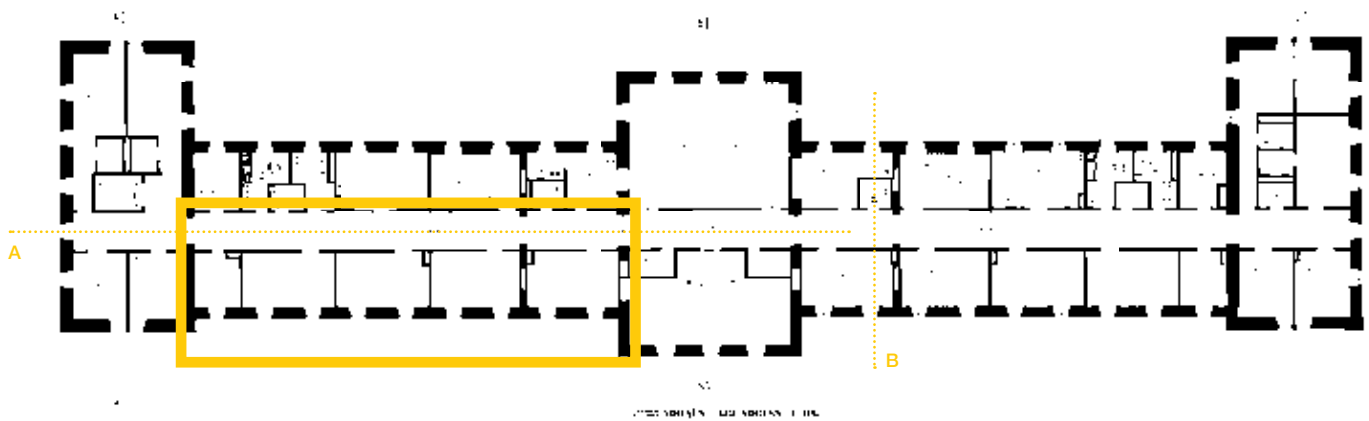
### Umgang mit historischer Bausubstanz

Die erforderlichen baulichen Anpassungen zum Erreichen der Nutzungskontinuität, sollen möglichst sorgsam abgewogen werden und mit den denkmalpflegerischen Aspekten vereinbar sein. Die Eingriffe sollen auf die Struktur und Substanz der Altbauten möglichst eingehen und neue Elemente gebündelt werden. Grössere Eingriffe müssen begründet werden und bestehende räumliche Qualitäten wie Gestalt, Gliederung etc., als auch betriebliche Qualitäten wie Übersichtlichkeit, Unterhalt, Bewegungsradien etc. nicht negativ beeinflussen.

Der Zeitschnitt "Gesamtinstandsetzung und Umbau von 1990-92" wird eine hohe architektonische Qualität attestiert, ist jedoch nicht schützenswert. In dem Zusammenhang ist auch ein gebrauchstauglicher Umgang mit den bestehenden Nischen, die bereits heute aufgrund der grösseren Betten nicht mehr als Schlafbereich genutzt werden können, gesucht.

### Abgabe

Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen die spezifischen Anforderungen bestmöglichst umsetzen. Für die Darstellung können Fotos, Visualisierungen, Texte, Skizzen, Diagramme, Pläne usw. in geeignetem Massstab verwendet werden.



1. Obergeschoss Pfrundhaus mit Bearbeitungsperimeter in gelb



A Längs- und B Querschnitt Pfrundhaus mit Bearbeitungsperimeter in gelb

# 3 Bericht Planerwahlgremium

## Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat ein selektives Planerwahlverfahrens nach den Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros / Planerteams / Generalplaneungsteams durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgte durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amts für Hochbauten.

## Planerwahlgremium

- Thomas Seiler, Architekt (Vorsitz) Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Simon Kreis, Architekt Projektleiterin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Cornelia Schmidt, Architektin Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Lukas Walpen, Architekt Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Thomas Bodenmann Immobilien Stadt Zürich
- Marco Würfl Gesundheitszentren für das Alter
- André Barthel Kantonale Denkmalpflege

### Expert\*innen

Jean-Paul Hartung  
Fachstelle Bauingenieurwesen, Amt für Hochbauten  
Stefan Fehlmann  
Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten  
Ian Jenkinson  
Fachstelle Bauökonomie, Amt für Hochbauten  
Marcel Nufer  
Fachstelle Umweltgerechtes Bauen, Amt für

Hochbauten

### Projektleitung

Lars Inderbitzin, Architekt  
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

## Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «GFA Bürgerasyl-Pfrundhaus, Instandsetzung / Umbau, Generalplanerleistungen» erfolgte am 25. Juli 2025. 32 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 25. August 2025 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 16. September 2025 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 25. Juli 2025 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 32 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- MSA Meletta Strebel Architekten AG  
Florastrasse 54, 8008 Zürich
- Aebi & Vincent Architekten SIA AG  
Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
- ARGE EDELMANN KRELL Architekten -  
Righetti Partner Group  
Giesshübelstrasse 62d, 8045 Zürich
- Staufer & Hasler Architekten AG  
Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
- GLVDR Generalplaner AG  
Weststrasse 182, 8003 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

## Würdigung

Die gestellte Aufgabe steht im Spannungsfeld zwischen denkmalpflegerischen Ansprüchen und heutigen Nutzungsanforderungen. Einerseits soll möglichst viel der geschützten Bausubstanz erhalten werden und andererseits sollen aber eine angemessene Nutzfläche und eine hindernisfreie Nasszelle pro Zimmer angeboten werden können.

Die fünf Teams lösen die Aufgabe mit unterschiedlichen Herangehensweisen und unterschiedlichen Eingriffstiefen.

Zwei Eingaben schlagen vor, für zusätzlichen Platzgewinn im Zimmerbereich für die Nasszellen teilweise Flächen des Korridors zu beanspruchen. Aus denkmalpflegerischer Sicht haben die Korridorräume eine grosse Bedeutung. Zudem stellen die Korridorwände die wichtigsten Elemente der inneren Tragstruktur dar. Eingriffe sind hier deshalb nur denkbar, falls funktionale Probleme nicht anders gelöst werden könnten oder ein grosser Mehrwert entstehen würde. Auch die Eigentümer- und Nutzervertretung sieht eine Verengung der Korridorräume kritisch. Den durch die höhere Eingriffstiefe erhöhten Kosten stehen funktionale Verschlechterungen im Korridorbereich gegenüber (Platzverlust, geringere Übersichtlichkeit, erschwerte Bewegung entlang der Wände, schwierigere Reinigung).

Das Team Gäumann Lüdi van der Ropp ordnet jedem Zimmer im Betrachtungsperimeter eine Nasszelle zu, die an vier Stellen jeweils ca. 50 cm in den Korridorbereich gerückt wird. Da gleichzeitig die Zimmertüren verschoben und verbreitert werden ist von einem Komplettersatz der Korridorwand auszugehen. Zusätzlich nachteilig ist die versetzte Zuordnung der Nasszellen, die zwar eine gute Eingangssituation für die Zimmer

schaftt, aber dazu führt, dass die Nasszelle im Mittelrisalit im Bereich Speisesaal zu den Zimmern geschlagen werden muss und dort fehlt. Das resultierende kleine Zimmer im Bereich des Eckrisaliten wird als betrieblich sehr ungünstig beurteilt.

Auch das Team Aebi & Vincent beansprucht Korridorfläche, jedoch nur an zwei Stellen, da in der Raumtiefe jeweils zwei Nasszellen zusammengefasst und zwischen die Fenster gesetzt werden. Die Wandstücke zwischen den Fenstern sind für den Anschluss dieser Doppelnasszellen allerdings sehr knapp. So greifen die Sanitärkörper in die konischen Leibungsnischen ein. Die erforderlichen Innenraummasse und die nötigen Wandstärken lassen eine Verschlankung nicht zu. Eine wesentliche Entschärfung dieser architektonisch problematischen Stelle wird nicht möglich sein.

Insgesamt schaffen es diese beiden Vorschläge nicht, mit den Einschränkungen des Korridorraums alle Probleme der Aufgabenstellung optimal zu lösen.

Meletta Strebel Architekten beschränken die Eingriffe auf die Zimmerschicht. Die Korridorzone behält ihre bisherigen Dimensionen. Die neue Nasszelle wird an die Korridorwand eines zweiachsigen Zimmers gesetzt. Die raumseitige Ecke wird 45° abgekröpft und nimmt die Türe auf. Daraus resultiert eine Form, die sich architektonisch nur sehr schwer in den Kontext integrieren lässt. Zudem bietet dieses Konzept nicht für alle Situationen im Bearbeitungsbereich eine Lösung. Es werden darum zwei Varianten vorgeschlagen: Einmal mit fünf Zimmern auf den neun Fensterachsen, neben drei Zimmern vom oben beschriebenen Grundtypus A zwei (zu) kleine Zimmer Typ B. Als Alternative vier Zimmer auf derselben Fläche, wobei neben zwei Zimmern vom Typ A in der Mitte zwei

grössere Zimmer Typ C eingeführt werden. Insgesamt fehlt es dem Beitrag an Entschiedenheit und konzeptioneller Klarheit.

Das Team Edelmann Krell entscheidet sich klar für zweiachsige Zimmer mit zwei wechselseitigen Nasszellen auf einer Fensterachse dazwischen. Es arbeitet diesen Ansatz konstruktiv und gestalterisch sehr detailliert durch. Die zweiachsigen Zimmer werden in Reminiszenz an die ursprünglich einachsige Einteilung durch eine Holzschiebewand in zwei Kompartimente (Wohnen/Schlafen) gegliedert. Den grossen architektonischen Qualitäten steht ein grosser Platzbedarf gegenüber. Pro Zimmer mit Nasszelle werden zweieinhalb Fensterachsen benötigt. Das führt dazu, dass der neunachsige Bearbeitungsbereich nicht für vier Zimmer ausreicht. Die massive Tragwand des Eckrisaliten muss durchbrochen werden, um dem Randzimmer das fehlende Kompartiment anbieten zu können. Das bedeutet einen schmerzlichen Eingriff in die Grundstruktur des Gebäudes. Zudem wird in der Gesamtbilanz der höhere Flächenbedarf für die Zimmer durch Abstriche bei anderen Nutzungen kompensiert werden müssen.

Im Beitrag von Staufer & Hasler nimmt die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Bewohnenden einen grossen Platz ein. Auf dieser Basis entwickeln sie einen Zimmertyp der mit zwei Fensterachsen auskommt. Die Nasszelle wird als polyvalentes, sorgfältig gestaltetes Möbelstück formuliert, das mittig an einer Seitenwand sitzt. Korridorseitig entsteht so eine Entrézone, wo auch der Garderobenschrank Platz findet, und fassadenseitig bleibt für die Belichtung des Raumes das zweite Fenster frei. Der Trick, der dies ermöglicht, besteht darin, dass das Nasszellenmöbel nur den WC- und Duschbereich umfasst. Die Lavabozone wird als mehrfach nutzbarer Bereich optisch dem

Wohnraum zugeordnet und nur bei Bedarf mit einer Schiebetüre abgetrennt. So können mit einem schlanken Einbaukörper die für die Hindernisfreiheit geforderten Bewegungsflächen garantiert werden.

Auch wenn noch funktionales Verbesserungspotential besteht, wird dieser Lösungsansatz am besten bewertet. Das Planerwahlgremium ist überzeugt von der Sensibilität und der konzeptionellen Raffinesse dieses Beitrags, der beweist, dass mit geringsten Eingriffen in die Bausubstanz und beschränktem Platzverbrauch die im Programm geforderten Ansprüche erfüllt werden können.

Das Planerwahlgremium dankt allen Teilnehmenden für die wertvollen Beiträge und gratuliert dem Siegerteam zum Erfolg.

## 4 Beiträge

# Was wäre Dir wichtig?

«Fast alle möchten am liebsten so lange wie möglich zuhause wohnen. Solltest Du doch eines Tages ins Altersheim übersiedeln müssen, was wäre Dir wichtig?». Das haben wir ältere Bekannte aus unserem Umfeld gefragt. Diese Antworten haben uns geholfen:

«Gebäude und Anlage sind traumhaft – bitte stehen lassen!»

Beit, 73. und Kai, 79

«Ein Konzept, das nicht an ein Spital erinnert. Vielleicht ein Versammlungszimmer für Vorträge, Filme, Aktivitäten? Und im Garten einen Teich mit ein paar Enten.»

Irene, 89

«Ein offenes Haus, wo man Gäste empfangen darf. Ein Debattierzimmer! Und Fenster zum Öffnen.»

Robi, 80

«Wir möchten auf jeden Fall je ein Zimmer. Und eine grosszügige, helle Atmosphäre, eher wie ein gemütliches Hotel mit Möglichkeit zur Begegnung, aber auch für Rückzug.»

Susanna und Hanspeter, 170 (ohne Altersangabe)

«Viel Tageslicht, warme Farben und eine gemütliche Einrichtung wären mir wichtig, um mich wohlfühlen.»

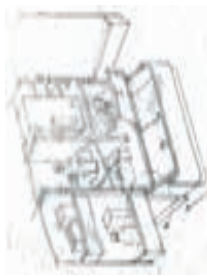
Magdalena, 64

«Der soziale Rahmen soll gefördert werden (Bühne, Musik, Malen) und ich möchte gerne einen Ort zum Beobachten haben, um zu sehen, wie sich das Leben abspielt.»

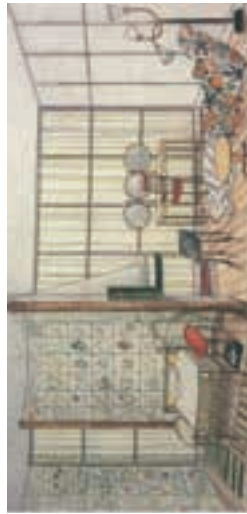
Lukas, 61



Exemplar Pfundhaus (gebaut 1940 durch L. Zwahlen) und Bürgensyl (gebaut 1974 durch E. Schmid-Kretz) umgebaut und saniert durch Tilla Theus, 1990.



Die talislike-Raumchen mit Auszugschubläde auf Rollen für Des talislike Fensteranlage mit einer Einbaueinheit der oberen Schürke, Tritstufe



Josef Frank, Entwurfszeichnung für einen Ausstellungsraum zum Thema Wohnlichkeit (1939).

Blatt 1 - Glückliches Haus

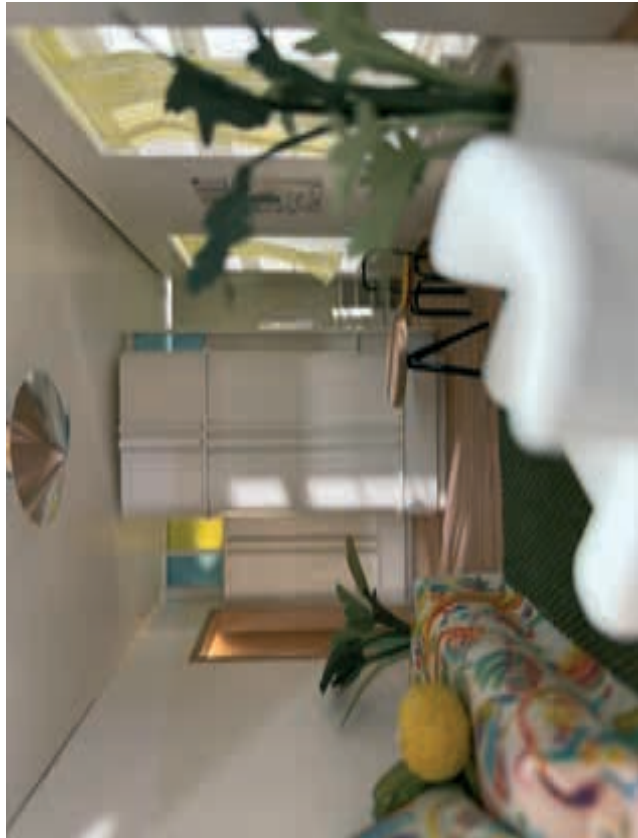


Ein weiches Möbel scheint dem Raum neue Möglichkeiten der Nutzung.

Im offenen Zustand bleiben Raum und Fassadenfront durchlässig.

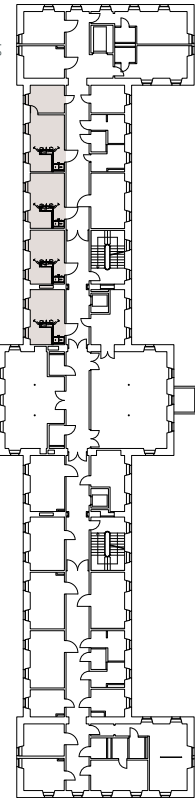
«Die Renovation des Pfundhauses hat mir erneut bestätigt, wie stark die Kreativität des Architekten sich der Strenge unterordnen muss, um im Vergleich von Alt und Neu Moden des Augenblicks oder der Nostalgie zu vermeiden. Das richtige Mass steckt wohl in der Sensibilität für die Geschichte von gestern und heute und für Kultur.»

Tilla Theus, (1990), Sanierung des Zürcher Altersheims Pfundhaus, SZ, 108 (42).



«Das Haus ist glücklich – es gilt, das in den Bewohnern weiterzugeben» Modellfotografie des umgestalteten Apartments

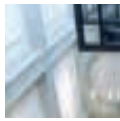
Grundriss Pfundhaus Ma. 1:500 mit drei achtungsgemeiner



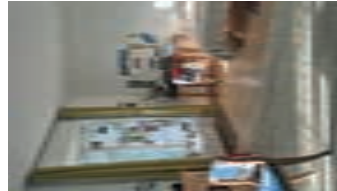
Pfundhaus mit vorgelegtem Garten und Weiblich, Grafik BAZ (1980).



Jugendstillemente im Pfundhaus. Raster mit Füllung, farbige Gläser, klare geometrische Formen (2023).



Der Umbau von Tilla Theus nimmt Elemente der historischen Formsprache (s. oben) auf und interpretiert diese neu (1990).



Bestehende Qualitäten: Höhe, helle und wohlproportionierte Räume mit Aussicht auf den Garten und über die Stadt Zürich. Die grosszügige Zimmergrösse ermöglicht eine individuelle Gestaltung und Möblierung (2023).

# Was sollte Dein Zimmer können?

«Was würdest Du Dir für Dein eigenes Zimmer wünschen, was wäre dort wichtig für Dich?» ...fragten wir weiter.

«20 Quadratmeter könnten genügen, falls es Einbauschränke gibt. Und Wände mit guter Lärmsollierung. Ev. eine Wand für Bilder oder ein Büchergestell. Und eine kleine Teeküche? Wir wünschen uns eine helle Atmosphäre: lebhaft, aber sanft.»

Beat, 73, und Katl, 79

«Eine Garderobe mit Schuhregal, ein kleiner Kühlschrank oder die Möglichkeit, diesen zu platzieren. Und Aufhängevorrichtungen für Bilder – wie schafft man das ohne Nägel?»

Irene, 89

«Ein bequemes Bett, ein guter Sessel zum Lesen und ausreichend Stauraum für persönliche Dinge sind für mich essenziell.»

Hans, 90

«Möglichkeit für die eigene Gestaltung – nichts Überflüssiges – einfach und klar.»

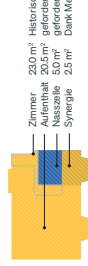
Susanna und Hanspeter, ü70 (ohne Altersangabe)

«Ich wünsche mir eine Sitzzecke, um Besuch zu empfangen, sowie eine kleine Teeküche platziert in einem Schrank.»

Magdalena, 64

«Ein Blick ins Grüne und Pflanzen im Zimmer zu haben, würde mir helfen, mich entspannt und ausgeglichen zu fühlen.»

Lukas, 61



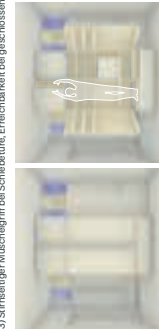
**Suffizienz:** Das Möbel unterteilt den Raum so, dass Wohnbereich und Nasszelle möglichst großzügig ausgelegt sind und voneinander profitieren (mehr Raum, mehr Tageslicht).



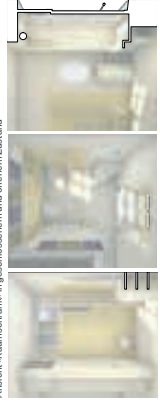
Detail skizzen Haaptk. Umgariffbarkeit & Formgebung

1) Griffliste Schränke gut umgreifbar, fester Halt & Stütze im Alltag

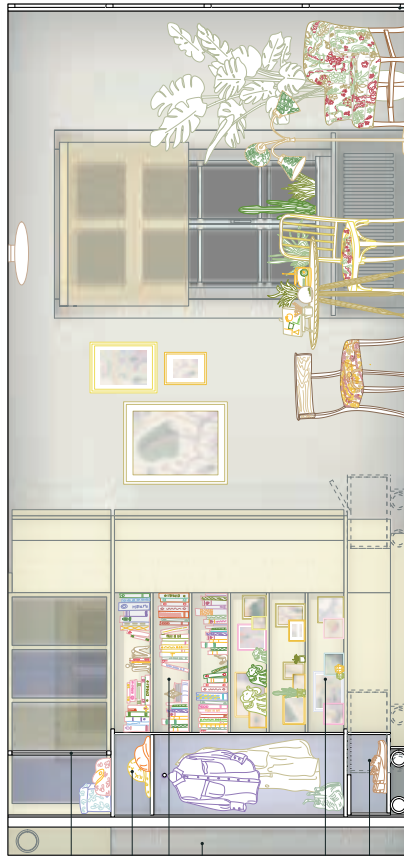
2) Beidseitiger Griff bei Schiebetüre für bessere Erreichbarkeit in den Ecken



**Ansicht-Raumschranke** in geschlossenem und offenem Zustand



Das Bad als Rückzugsort mit Aussicht erfüllt die massgebenden SIA-Normen inkl. technischer Ausstattung, Normgrössen, Griffe und Halterungen



Tageslicht dringt durch die farbigen Glasfelder. Die Farbkombinationen wechseln je nach Zimmer. Nachts verwandelt eine rückwärtige Leuchte die Felder in eine Laterne. —

flexiblen Materialisierung:  
essen schlicht und einfach,  
an vielseitig und farbig mit  
flexibler Ausstattung –

Ober: Regal mit  
Aufstellmöglichkeiten  
für Bücher

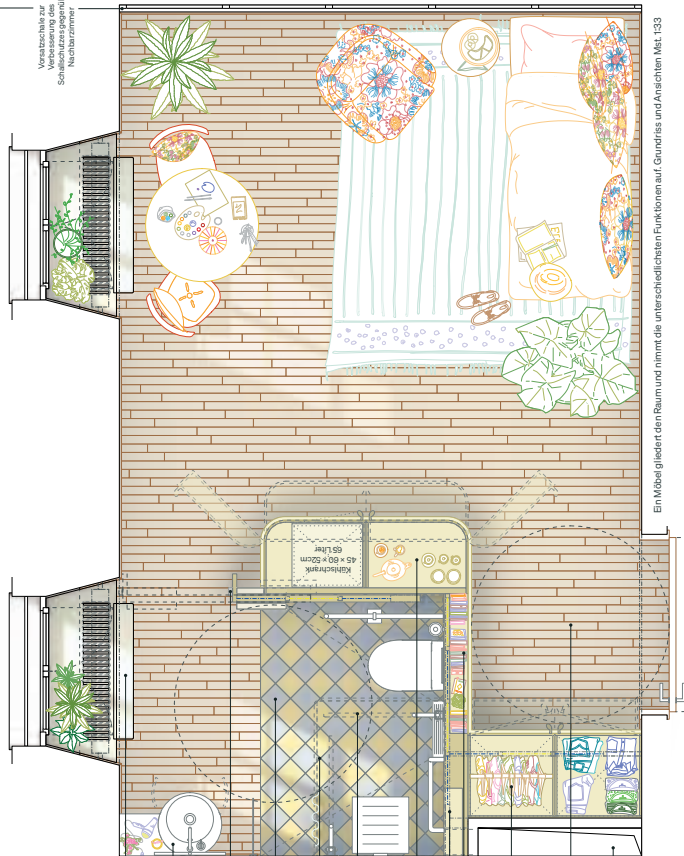
stehender Schacht ergänzen  
mit Zu-/ Abluft, Anordnung  
Tellerventile in neuem  
Schrankelement. Unterputz

GIS-Installationswand, Leitungsführung Brünnele in  
Leitungsführung Brünnele in  
Leitungsführung Brünnele in

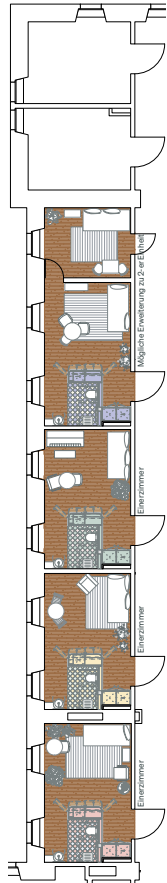
Unten: Ablagen für Bilder und Ninos

stapeln und

stehen zur Erreichbarkeit der Oberschränke



Ein Möbel gliedert den Raum und nimmt die unterschiedlichsten Funktionen auf. Grundriss und Ansichten Mst. 133



Das Farbkonzept sieht für jedes Zimmer eine individuelle Kombination an farbigem Steinzeug und Glasfeldern vor. Grundrissausschnitt Pfundhaus Mst. 1:200



Josef Frank: Differenziertes Innen- und Aussenleben, Sekretär aus Wien (1935).

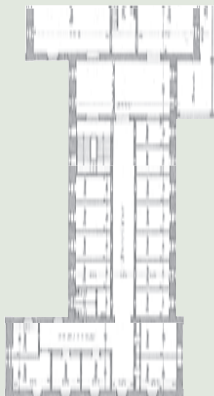


tsvollste Architektur, bestens erhalten und gut und beschauliche Atmosphären in Traumhäusern! Was will man mehr? Die Häuser sind glücklich, sie leben und Pflegenden rundum glücklich zu machen, heißt der Wiener Transformationspezialist stes an diesen Entscheidungsketten. Czachs Forderung nach „Mehrfraktionieren“: Jedes Element kann vieles gleichzeitig. „Nische, zum Bad, zum Raum, zum Objekt, das man umbaut: zum Haus, seiner Geschichte, seinen Pflegenden und vor allem zu seinen Bewohner:innen.“

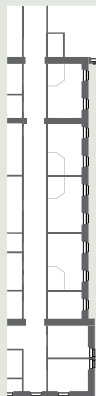
## Zuschlag

# Planerwahlverfahren Instandsetzung GFA Bügerasyl-Pfrundhaus

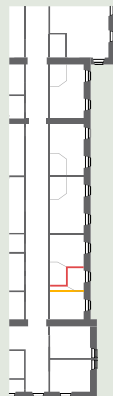
Dezember 2025



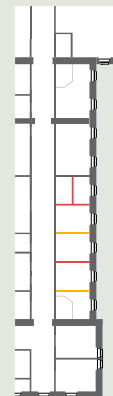
Historische Raumeinteilung 1921



1 Raumeinteilung mit Erhalt des historischen Zimmers (entspricht der heutigen Zimmereinteilung)



2 Raumeinteilung mit 5 Zimmern



3 Raumeinteilung mit 4 Zimmern

Drei Raumeinteilungsstrategien:

**1 Kleinster Eingriff** – Einbau von Nasszellen in die vier bestehenden Zimmer und Erhalt des kleinen Zimmers als Zeitzeuge aus der Entstehungszeit des Hauses (Mögliches Gästezimmer, Schaltzimmer zum Bewohnerzimmer, disponibel etc.).

**2 Maximale Anzahl Bewohnerzimmer (Erhalt der Belegungszahl)** – Fünf Zimmer, wobei zwei davon von den Flächenstandards abweichen.

**3 Grösster Komfort mit Zimmerreduktion** – Die vier Zimmer entsprechen annähernd den Flächenstandards.



## Herangehensweise und Denkmalschutz

Das Pfrundhaus wurde 1840 bis 1842 nach den Plänen des bedeutenden klassizistischen Architekten Leonhard Zeugheer erbaut. Es entstand ein stattliches palastartiges Haus mit Mitteltisalit und Eckrisaliten. Der Umbau in den 90er Jahren wahrte die Struktur des Bestandes und fügte neue Elemente rücksichtsvoll hinzu. Heute, wie auch zur Entstehungszeit waren die Gemeinschaftsräume auf die Gebäudemitte fokussiert. Gemäss historischem Plan befanden sich im ersten Obergeschoss neben dem Mitteltisalit mit Speise- und Lese-Saal auch ein Arbeits- und Gesellschafts-Saal. Im übrigen Seitenflügel und im Eckrisaliten waren die Zimmer untergebracht, jeweils eine Fensterachse gross.



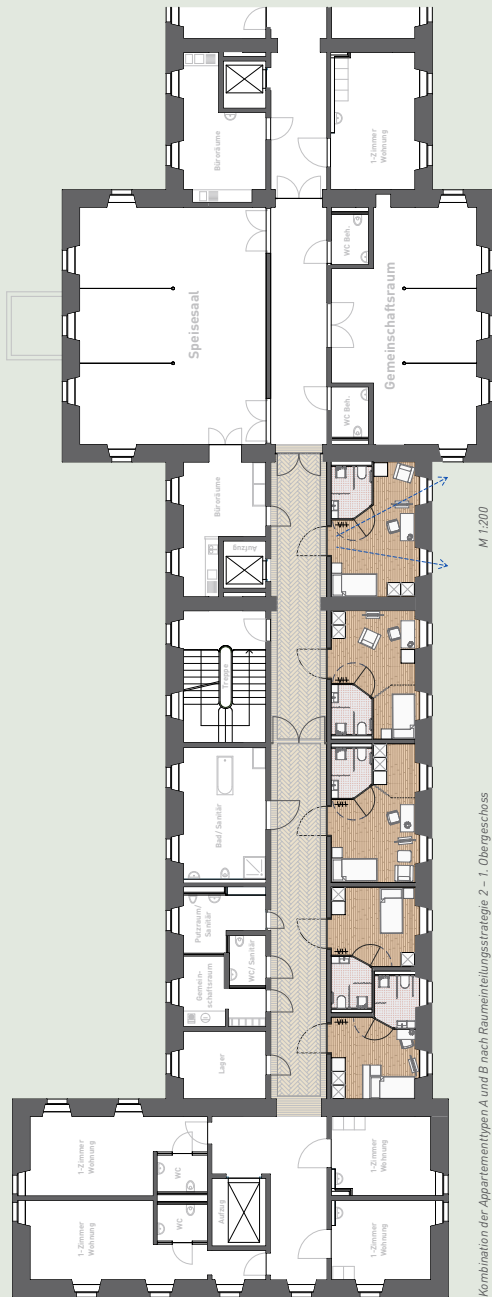
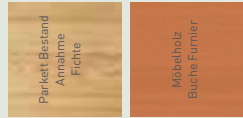
Bei den Umbaumasnahmen in den 90er Jahren wurden die Säle neben dem Mitteltisalit zu Appartements umgebaut und je zwei Zimmer zu einem zusammengefasst, wobei pro Flügel ein kleines Zimmer übrig blieb. Das Raster wurde dabei gewahrt.

Auch mit der Modernisierung der Appartements nach heutigen Standards soll die Struktur und der Gang als Rückgrat in seiner ursprünglichen Prägung erhalten bleiben oder bereinigt werden. Mit dem Einflügen von Nasszellen soll die Belegungszahl möglichst erhalten bleiben. Dabei sollen die GFA-Standards so weit als machbar erreicht werden. Wir schlagen einen Apartment-Grundtyp vor, welcher je nach Strategie der Bauherrenschaft mit kleinen oder grossen Appartements ergänzt wird.



## Materialisierung und Farbkonzept

Die Gestaltung der neuen Elemente (Nasszellen) leiten sich von einer genauen Betrachtung des Bestandes ab. Farbuntersuchungen werden aufzeigen, was der Farbkanon des Pfrundhauses in der Entstehungszeit war. Vermutlich wurde schon auf solche Untersuchungen in den Umbaumasnahmen von 1992 Rücksicht genommen und darauf aufgebaut. Aus David Hays Farbsystem "Nomenclature" von 1840 finden wir zu den historischen Farben die passende Ergänzung für die Neubauteile.



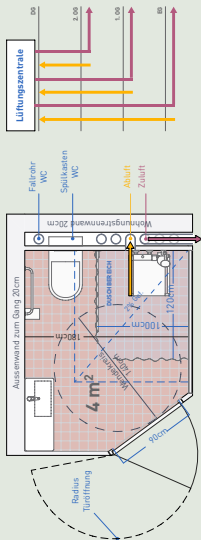
Kombination der Apartmenttypen A und B nach Raumeinteilungsstrategie 2 – 1. Obergeschoss



## Nasszellen und Technik

Die Nasszellen sind komplett rollstuhlgängig ausgestaltet. Die Sanitärapparate sollen, wenn möglich, wiederverwendet werden.

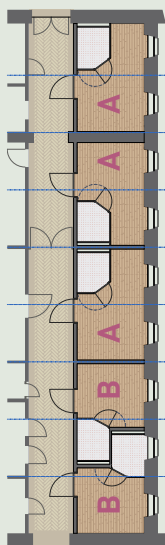
In der Schachtwand wird sämtliche Technik und die kontrollierte Lüftung der Zimmer geführt. Durch vertikale Installationsschächte mit einer Lüftungsentrale im Dach kann die Anzahl der Leitungen reduziert und auf heruntergehängte Decken verzichtet werden (Reduktion graue Energie und Denkmalschutz). Die Zuluft wird ab Schachtsenwand über einen zugfreien Einlass ins Zimmer geführt und über die Nasszelle über denselben Schacht wieder abgesogen.



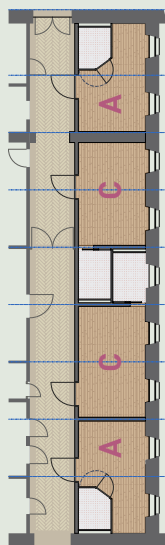
Badezimmer Typ A

M 1:50

Lüftung Schachtschema



Variante einer Konfiguration mit 5 Wohnungen

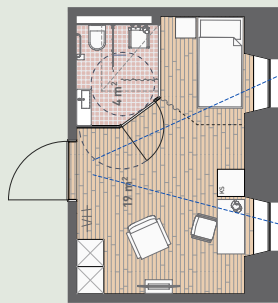


Variante einer Konfiguration mit 4 Wohnungen

## Appartementtypen

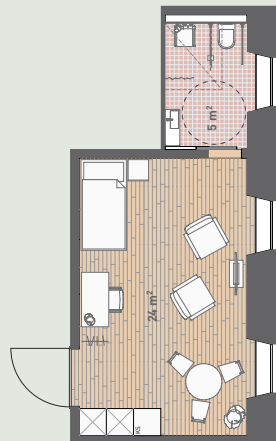
Aufgrund der schwierigen Vereinbarkeit von Platzanforderungen und Belegungszahl entschieden wir uns, drei Appartementtypen zu entwickeln, die je nach Strategie der Bauherrschaft für die Projektierung eingesetzt werden können. Alle Appartementtypen erfüllen hierbei eine altseilige Funktionalität, bieten grösstmögliche Freiheit bei der Möblierung und nehmen Rücksicht auf die bestehende Struktur des Gebäudes. Dabei stellt der Appartementtyp A das Grundmodul dar, welches sich aus dem historischen Achtsmass ergibt. Dieser wird mit Typ B ergänzt, wenn der Erhalt der Belegungszahl höher gewichtet wird.

Appartementtyp C ergänzt Typ A, wenn die Raumstandards ideal erfüllt sein müssen.

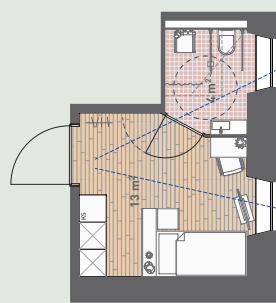


## Appartementtyp A übernimmt das

Thema der Nische von 1992, löst diese jedoch auf und schafft so grosszügig wirkende, fließende Räume mit mehr Bewegungsfreiheit. Bei Bedarf kann die Nische mit einem Vorhang abgetrennt werden. Der Nasszellenkörper hebt sich farblich von der historischen Raumstruktur ab.



**Appartementtyp C** entspricht den heutigen Zimmern, da die Nasszellen eine eigene Fensterachse besitzen. Die Flächenanforderungen sind optimal erfüllt.

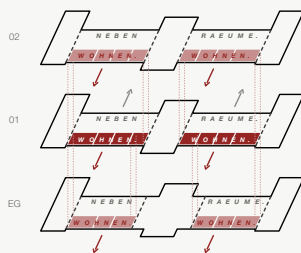


## Appartementtyp B ist der kleinste

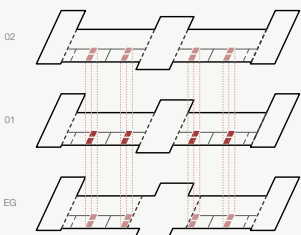
Appartementtyp. Die Raumform und die Wandfarbe der Nasszelle erzeugen auch bei wenig Fläche ein grosszügiges Raumgefühl und die Möblierbarkeit bleibt vielfältig.



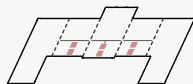
*Die Bewohner haben ihr Zimmer als Lebensmittelpunkt; es soll ein solches sein, dass die Qualität besitzt sich ihnen anzupassen – nicht umgekehrt.*



Ausrichtung der Wohnungen zum Garten, im Pfrundhaus



Einschub Nasszellen, im Pfrundhaus



Einschub Nasszellen, Potential im Bürgerasyl

### Konzept

An privilegierter Lage im Zentrum von Zürich, thronen Pfrundhaus und Bürgerasyl über den Resten des alten St. Leonard-Bollwerks. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude bieten heute 93 Bewohnern, mit geringem bis mittlerem Betreuungs- und Pflegebedarf, ein würdiges zu Hause. Anfangs der 90er Jahre erfolgte eine umfassende Gesamtinstandsetzung beider Gebäude, welcher auch heute noch eine hohe architektonische Qualität in der Umsetzung attestiert wird. Fast vier Jahrzehnte später bedürfen die beiden Gebäude einer erneuten Sanierung mit dem Ziel eine hohe Wohnqualität anbieten zu können sowie bauliche und betriebliche Anforderungen auf den aktuellen Standard zu bringen.

Unser Konzept beruht auf der Auseinandersetzung mit dem Ort und dem respektvollen Umgang mit der Bausubstanz. Am Beispiel der Organisation der Bewohnerzimmer zeigen wir exemplarisch auf, wie durch präzise Eingriffe nur ein absolutes Minimum der Bausubstanz verloren gehen muss, ohne die Grundsätze der Strukturen beider Häuser zu verlieren. Die bestehende Trennwand zwischen zwei Zimmern wird jeweils «aufgedickt», der Korridor in diesem Bereich punktuell auf 2 Meter verschmälert und so Raum für zwei neue Nasszellen geschaffen.

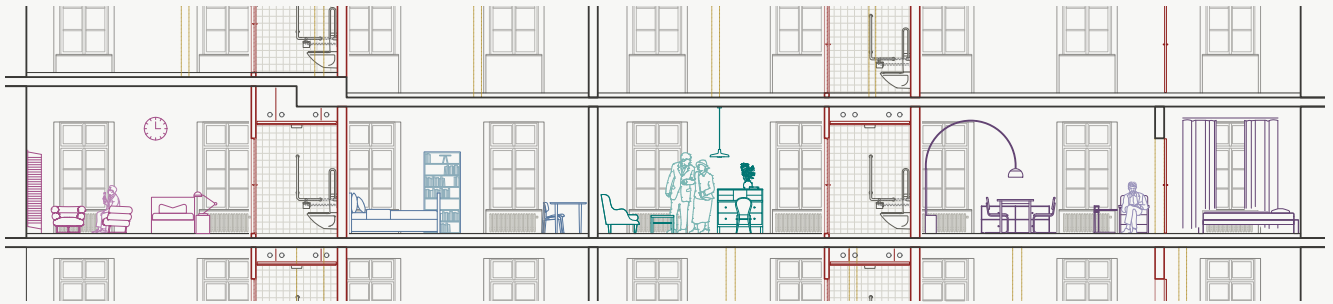
Dabei bleiben die Qualitäten der Zimmer erhalten: das historische Ambiente, die stattliche Raumhöhe, zwei sich zum Garten und zur Stadt hin öffnende grosse Fenster, ein rechteckiger flexibel möblierbarer Raum, grosszügige Türen zum Korridor. Statt der geforderten festen Einbauten – Kleider-

schränk, Garderobe und Kühlschrank mit kleiner Arbeitsfläche, welche aus unserer Sicht die flexible Nutzung der Zimmer stark einschränken würden – schlagen wir vor, den Bewohnern drei mobile Module, als kleine stille Werkzeuge, zur Verfügung zu stellen.

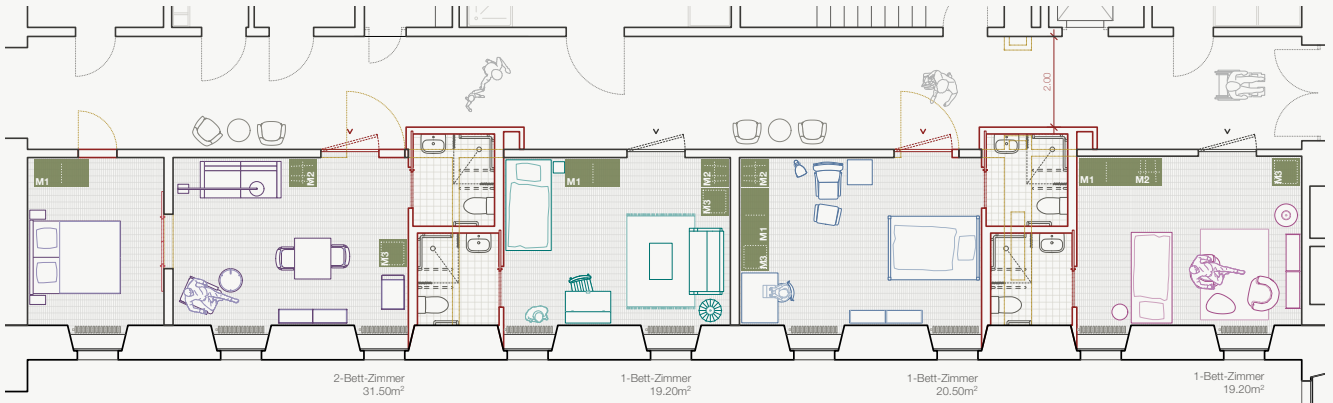
Der Wohnraum bleibt offen und vielseitig nutzbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten das eigene Bett und die eigenen Möbel zusammen mit den drei Modulen zu kombinieren, um so das tägliche Leben nach persönlichem Empfinden ordnen zu können und auf einfache Weise den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Zusammen mit den persönlichen Gegenständen kreieren die Bewohner individuell ihre eigene Geschichte.

Die grosszügigen Korridore sind Orte, wo man sich trifft, aufeinander wartet oder die einfach als erweiterter Wohnbereich genutzt werden. Die Länge der Korridore wird durch den Einschub der Nasszellen rhythmisiert und so Nischen für Sitzgelegenheiten geschaffen.

Die Nasszellen sind aus nachhaltigen Baumaterialien gebaut. Eine Leichtbaukonstruktion aus Holz mit mineralischer Schalldämmung und hochwertiger Beplankung aus Gipsfaserplatten. Die Installationen sind in jeweils einer verbreiterten Wand zur zentralen Steigleitung geführt. Die Eingriffe in der Holzbalkendecke sind auf ein Minimum beschränkt, adaptiert mit Massnahmen zur Ertüchtigung des Schall- und Brandschutzes. Die in den Nasszellen heruntergehängten Decken dienen als erweiterter



Längsschnitt M 1:100



Grundriss M 1:100

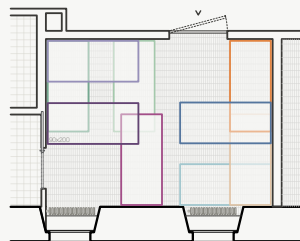


horizontaler Installationsraum, wie beispielsweise für Zu- und Fortluft. Wertige Ausbaumaterialien leisten einen Beitrag zur Langlebigkeit und Nachhaltigkeit. Ein möglichst hoher Anteil der vorhandenen Apparate wird weiterverwendet und wo nicht möglich gleichwertiger Ersatz, beispielsweise in Bauteilbörsen, gesucht. Der Einbau der schwellenlosen Nasszellen und bodenebenen Duschbereichen, bedarf konstruktiv auf Grund der Höhe ab Balkenlage einer bestens abgestimmten Planung.

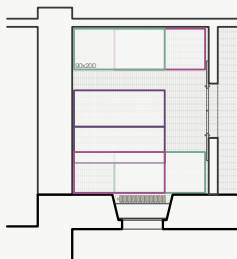
Das nördliche Bewohnerzimmer wird um einen zusätzlichen Raum zur kleinen 2-Zimmer Wohnung erweitert. Ein Zimmer zum Schlafen, um eigenen Gästen die Übernachtung zu ermöglichen oder als unabhängiges, vom Korridor aus erschlossenes, Zimmer für die Gäste aller Bewohner.

Das Prinzip des für die im 1. Obergeschoss des Pfrundhauses vorgeschlagene Organisation der Zimmer mit Nasszellen lässt sich auch im darunterliegenden Erdgeschoss wie im darüberliegenden Obergeschoss realisieren. Die damit verbundene Neuorganisation der Geschosse strukturiert diese Wohnungen zum Garten hin mit Sicht auf die Stadt, Nebenräume und Büros zur Seite der Leonhardstrasse mit Sicht in den Stadtraum.

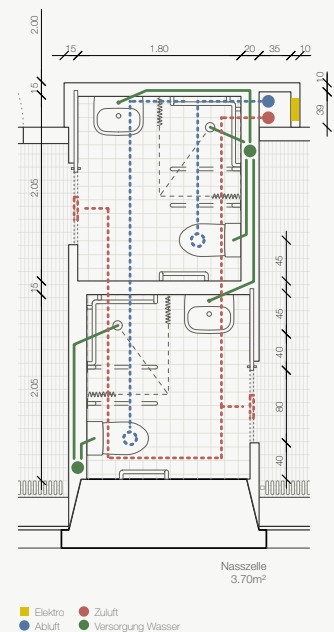
Das wirtschaftlich interessante Prinzip ist im gleichen Mass auch im Bürgerasyl anwendbar - insgesamt ein leiser, aber wirkungsvoller Eingriff, der den Gebäuden gerecht wird und seinen Bewohnern hohe Qualität und Freiheit schenkt.



9 Möglichkeiten ein Bett zu stellen  
M 1:100



4 Möglichkeiten 2 Betten zu stellen  
M 1:100



Grundriss Nasszelle Typ A-2  
M 1:50

Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) Bürgerasyl - Pfundhaus Planerwahl im selektiven Verfahren  
ZUGANG ZUR AUFGABE

Struktur und Habitus

Weithin sichtbar thront das Ensemble aus Bürgerasyl und Pfundhaus in einer Reihe mit den stolzen Hauptgebäuden von ETH und Universität über der Zürcher Altstadt.

Mit seinem palastartigen Grundriss und der prominenten Lage auf dem ehemaligen St. Leonhard-Bollwerk gehört die ehemalige Pfundanstalt somit zu den prägnantesten Gebäuden des historischen Stadtkörpers. Struktur und Proportion von Grundrissen und Fassaden der Zimmertrakte widerspiegeln hingegen das genügsame Raumbedürfnis der Entstehungszeit. Die dazu gemeinschaftlichen Bereiche waren hierzu kontrastierend geprägt von grosszügigen und komfortabel ausgestatteten Räumen.

Sich wandelnde Bedürfnisse, Steigerung der Bedeutung Individueller Autonomie

Während die öffentlichen Bereiche stets genug Raum für eine Anpassung an die sich wandelnden Bedürfnisse boten, konnten die seriell angeordneten einachsigen Individualzimmer dem wachsenden Flächen- und Installationsbedarf nicht mehr entsprechen und wurden in der letzten Umbaustappe (Milla Theus, 1990) zu grösseren Einheiten miteinander verbunden und teilweise zu betrieblich erforderlichen Dienst- und Servicräumen umgenutzt. Wesentlicher Eingriff war der Einbau von Sanitärzellen in die Individualräume und die damit verbundene Anordnung einer Bettnische als geschickte und atmosphärisch wirksame Massnahme zur Aufrechterhaltung der zellenartigen Grundstruktur.

Heute stellt sich einmal mehr die Frage nach einer Vergrösserung der Individualbereiche. Zusätzlich soll konsequent der Standard einer Ausstattung mit nach barrierefreien Sanitärzellen mit Dusche umgesetzt werden.

Strukturelle Voraussetzungen und ganzheitliche Betrachtung

Der Suche nach der räumlichen Lösung geht eine strukturelle Betrachtung der geschützten Gebäudesubstanz voraus. Diese legt nahe, dass sämtliche Zimmertrennwände innerhalb der von dicken Mauerwerkswänden umgrenzten Hauptkompartimente nichttragend ausgeführt wurden und der Lastabtrag der Deckenträger über die Aussen- und Korridorwände erfolgte. Die Unterlagen der letzten Umbaustappe legen nahe, dass keine flächigen Deckenertüchtigungen erfolgten, sondern lediglich ein (schwimmender) Unterlagsboden auf den Blindboden aufgebracht wurde.

Der aktuelle Massnahmenumfang umfasst eine statische, geschossübergreifende Gesamtbetrachtung und die Evaluation von Massnahmen zur Erhöhung der Erdbbensicherheit. Hierbei steht die vermutlich mangelnde Diaphragmawirkung der Holzbalkendecken im Vordergrund. Durch eine flächige, z.B. unterseitige Aussteifung der Holzbalkendecken mit einer Massivholzplatte könnte, verbunden mit je einer durch-

gehenden Aussteifungswand je Kompartiment eine wesentliche, auf die Zimmerschichten beschränkte Ertüchtigung des Tragwerks erfolgen. Die Deckenertüchtigung erfolgt im besten Fall je Kompartiment vollständig und unterbruchsfrei, was das Konzept einer kompletten Neuorganisation der Zimmerschichten mit initiiert. Vertikale Installationschächte verlaufen hierbei optimiert in den Balkenzwischenräumen und ermöglichen einen wesentlichen Erhalt der Balkenlage. Als vielversprechende Annahme für die Verortung dient eine Positionierung lateral zu den Pfeilerachsen.

Multifunktionale Zellenstruktur

Die neue Raumaufteilung verfolgt den Anspruch, im Wechsel von hochinstallierten, 1-achsigen Infrastruktur- und geräumigen, 2-achsigen Zimmerbereichen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen bestmöglich entsprechen zu können. Das Grundmodul soll hierbei sowohl einer Zimmer- als auch einer Service-nutzung optimal gerecht werden.

Hiermit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die Verlagerung der selbständigen Körperpflege in die Individualbereiche auch die strassenseitigen Raumschichten einer Nutzungsanpassung unterliegen werden.

Regelhafter Duktus als strukturelle Entsprechung

Das „Aufräumen“ der Zimmerschichten verleiht der Grundstruktur wieder die verloren gegangene Stringenz der ursprünglichen Konzeption, ohne hierbei einschränkend für eine nutzungsoptimierte Ausprägung der einzelnen Raumeinheiten zu sein. Gleichzeitig ermöglicht die hochoptimierte Anordnung der normgerechten Sanitärzellen eine maximale Anzahl von Standardzimmern.

Eingriffstiefe und baugeschichtliche Lesbarkeit

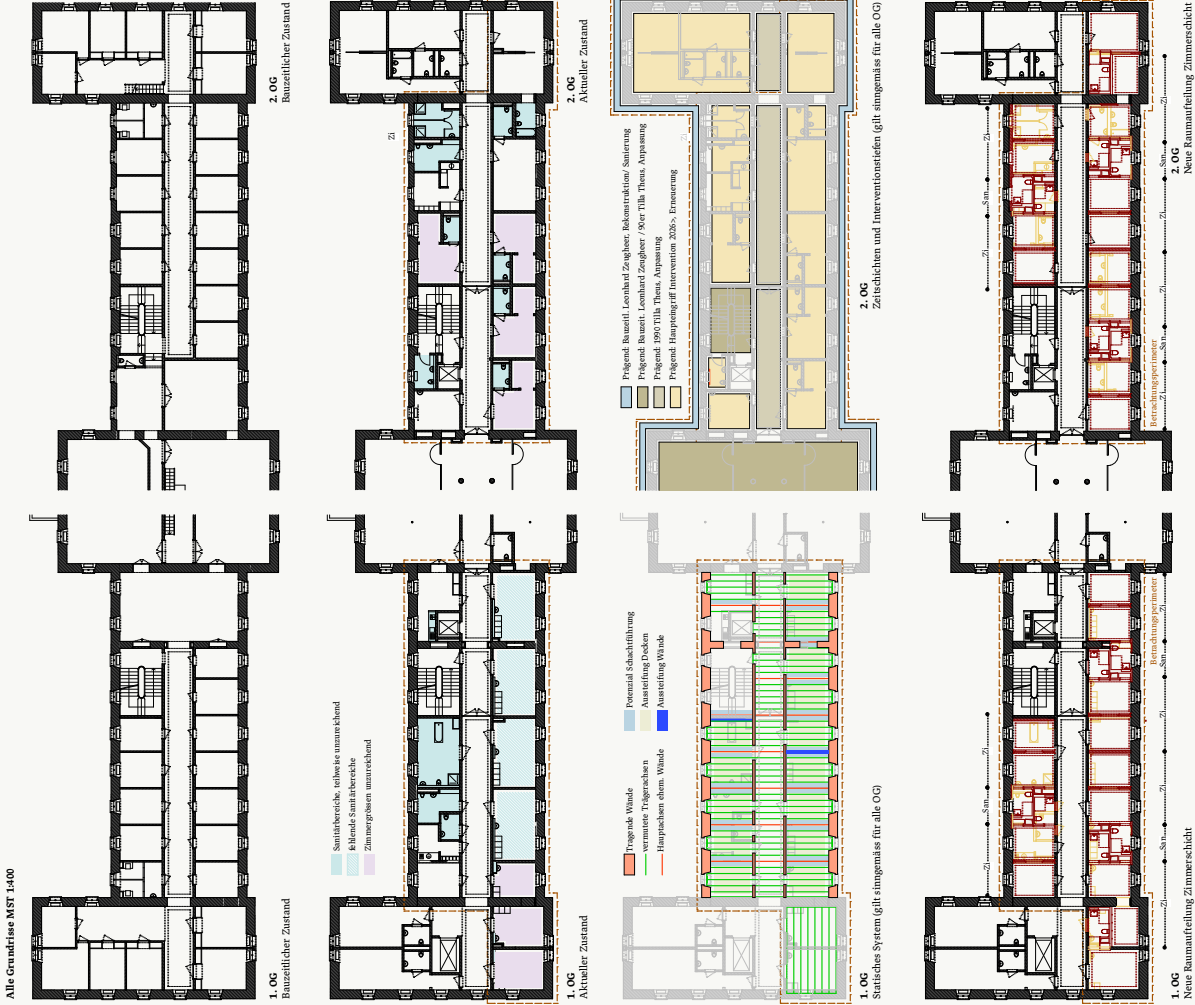
Die entschiedene Bündelung der Massnahmenbereiche

- räumliche Optimierung
- statische Ertüchtigung
- technische Erneuerung
- strukturelle Klärung

auf die Zimmerschichten ermöglicht es, den verschiedenen Baupochen eine bereichsweise prägende Rolle zuzuweisen und die Lesbarkeit der jeweils zeitgebundenen Intervention zu ermöglichen.

Der Ursprungsbau von Leonhard Zeugheer wird durch die wieder eingeführte Entsprechung zur ursprünglichen, Raumlagerung gestärkt und mit der rekonstituierenden Sanierung bauzeitlicher Elemente in einen neuen Lebensabschnitt geführt.

Gleichzeitig ermöglichen die vorgeschlagenen Massnahmen, den kraftvollen Eingriff von Tilla Theus in Korridoren und öffentlichen Bereichen weiterhin als wesentliche Zeitschicht der Entstehungsgeschichte des Pfundhauses wahrnehmen zu können.



## Gesundheitszentrum für das Alter (GEA) Bürgerasyl - Pfundhaus Planerwahl im selektiven Verfahren ZUGANG ZUR AUFGABE

2/2

### Hochoptimierte Infrastruktureinheit

Die hochoptimierte Infrastruktureinheit basiert auf der Kombination zweier normierter A2-Sanitärereinheiten innerhalb einer Raumaufteilung. Für die geometrische Machbarkeit (Addition von zwei Mindestbreiten der Sanitärzellen) erfolgt eine Optimierung durch eine leistungsfähige Ausbildung der zwischen den Einheiten liegenden Trennwand, die laterale Anordnung der Steigzonen und ein Rückbau bzw. optimierten Ersatz der fassadenseitigen Innendämmung. Die Anordnung der Steigzonen erlaubt eine etagerungsreine Führung über alle Geschosse und die Neuinstallation einer kontrollierten Wohnraumlüftung für die Zimmer.

Bei Servicenutzung der Zimmereinheit z.B. als Coffeekiosk oder Pflegebad kann ein direkter Leitungsanschluss über eine Vorsatzschale erfolgen. Die Korridorwand bleibt frei von Steigzonen, sodass die direkte Zugänglichkeit für eine öffentliche Sanitärnutzung möglich bleibt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung wird unterhalb der Aussteifungsplatten der Geschossdecken in ringförmigen Friesen geführt.

Sämtliche neue Installationen verlaufen systemgetrennt und bleiben zugänglich.

### Eine Wohnung im Kleinen

Der letzte selbständige Umgang in eine Einzimmersituation wird in seiner Notwendigkeit oft als Verlust von Lebensqualität und Status empfunden. In der

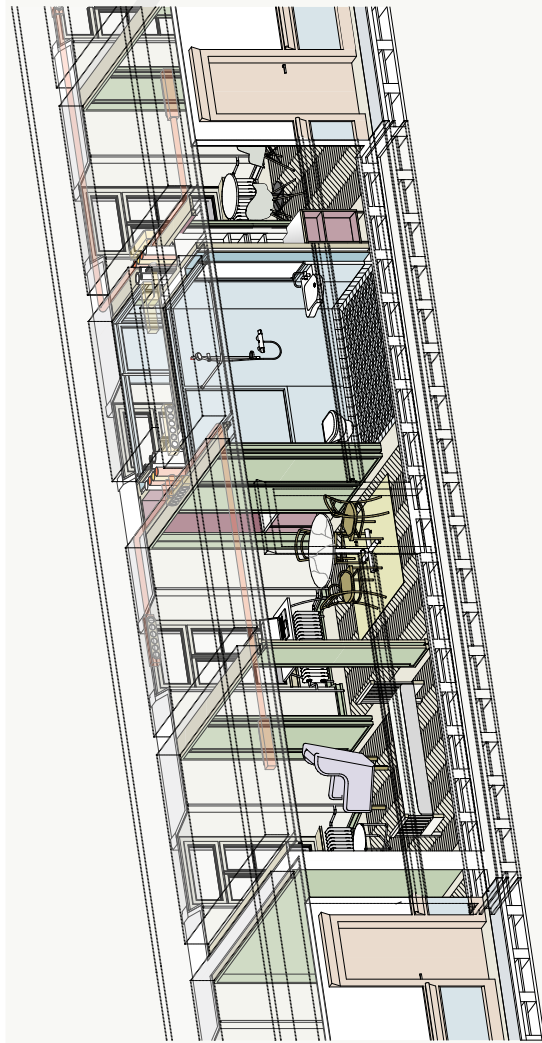
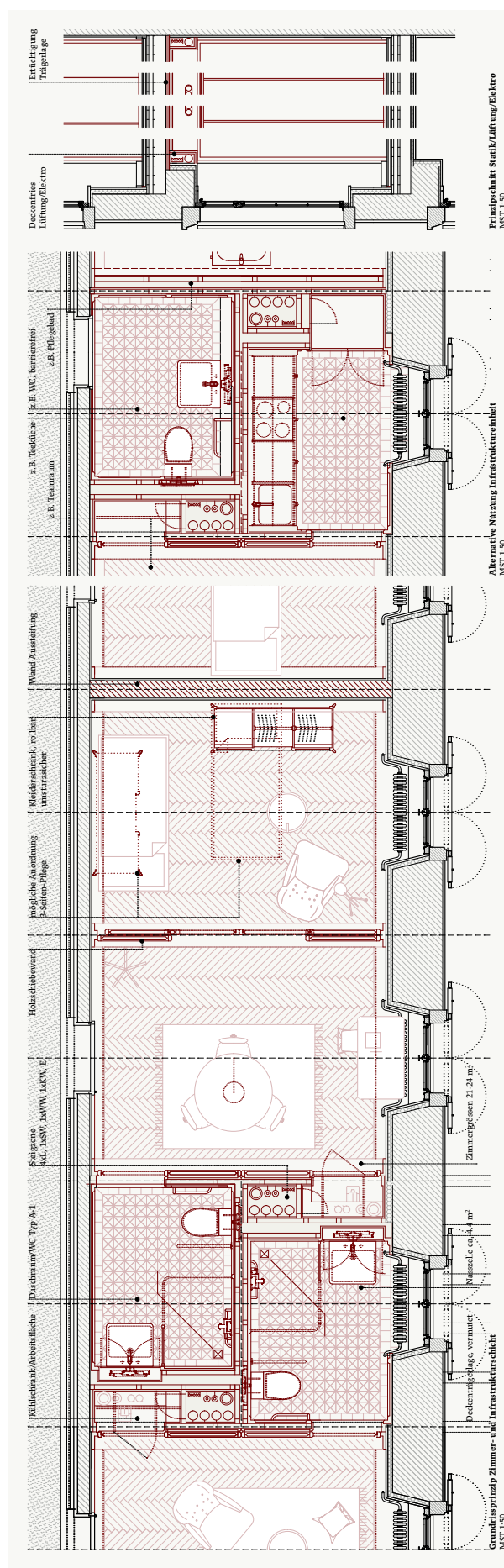


Schaubild Zimmer- und Infrastrukturschnitt  
MST 1:50

### Konstruktiv einfach, atmosphärisch zugewandt

Sämtliche Einbauten werden nichttragend im konstruktiven Holzbau errichtet. Die Oberflächen sind deckend gestrichen und auch langfristig sanierungsfähig und anpassbar. Die Detaillierung ist in Bezugnahme zum Zeugnischen Bestand tektonisch logisch und sichtbar gefügt. Bei aller Kompaktheit soll eine dem Bewohner zugewandte Raumausrüstung von hoher haptischer Qualität entstehen - als dritte prägende Zeitschicht des historischen Pfundhauses.





## Ausgangslage

Die Sanierung des historisch bedeutenden Ensembles Bürgerasyl-Pfrundhaus erfordert eine sorgfältig ausbalancierte Balance zwischen denkmalpflegerischer Verantwortung, heutigen betrieblichen Anforderungen und dem Anspruch an eine zeitgemässe, vielschichtige Pflegeumgebung. Das Projekt ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Disziplinen, die in der Zeit der Grundrissarbeiten erhalten bleiben soll. Gleichzeitig bedarf es einer präzisen Auseinandersetzung mit der Gebäudestruktur sowie ihrer Fähigkeit, sich behutsam weiterentwickeln zu lassen. Während die Eingriffe an der Gebäudehülle klar von denkmalpflegerischen Parametern geleitet werden und – abgesehen von punktuellen Anpassungen wie dem automatisierten Sonnenschutz – eine geringe Eingriffstiefe aufweisen, zeigt sich im Inneren ein differenziertes Bild. Die gemeinschaftlichen Räume besitzen eine dem Haus angemessene Aufenthaltsqualität von hoher ästhetischer Würde, deren Charakter gewahrt wird. Weitläufiger greifen die Transformationen in die Zimmertrakte ein, wo die Integration individueller Nasszellen sowie erhöhte Anforderungen an Haustechnik und Betrieb einen tieferen strukturellen Eingriff erfordern. Die Anpassungen aus der Gesamtrenovierung der 1990er-Jahre bilden hierbei einen belastbaren Bezugsrahmen, auf dem das Projekt aufbauen kann.

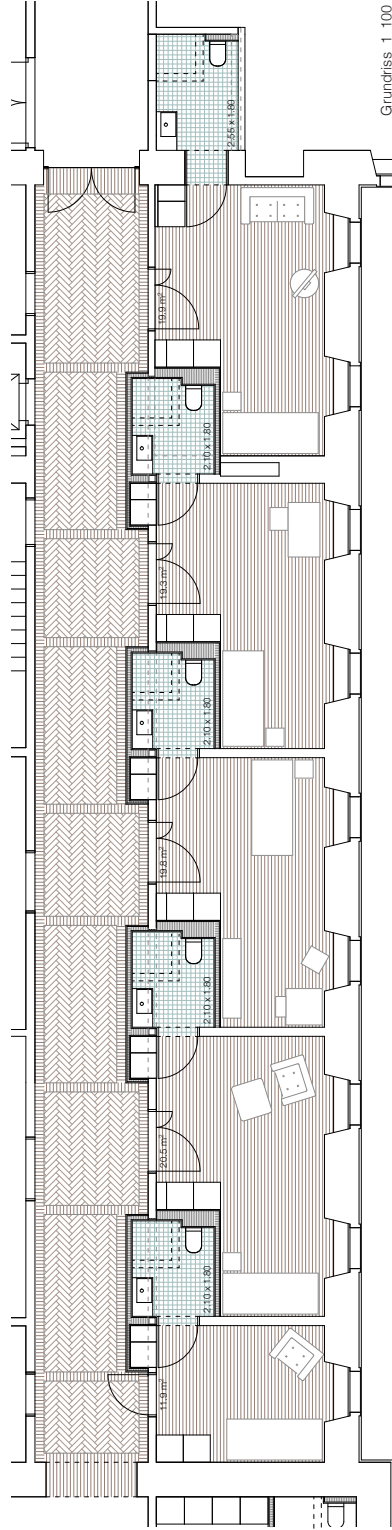
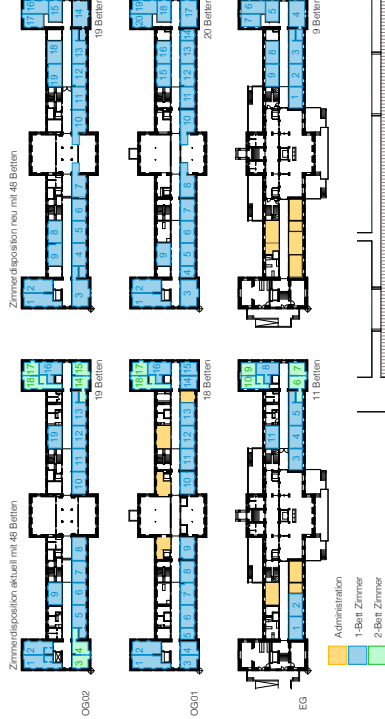
## Projektklides

Ziel ist es, eine ästhetische und organisatorische Lösung zu entwickeln, die den Anforderungen einer zeitgemässen Alterspflege gerecht wird und zugleich den historischen Charakter des Hauses stärkt. Im Mittelpunkt steht das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner – verstanden als abgestimmtes Gefüge aus privatem Rückzug, wohnlicher Atmosphäre und funktional klaren, effizienten Abläufen.

Die Zimmer werden als Orte persönlicher Identität und Geborgenheit konzipiert. Die durch die Lage der Nasszellen entstehende, wohlproportionierte L-Form der Zimmerheit ermöglicht vielfältige Möblierungsvarianten und schafft eine natürliche Gliederung des Raums. Die beidseitig mögliche Positionierung des Bettes gewährleistet optimale Zugänglichkeit für die Pflege und erlaubt individuelle Anordnungen trotz hoher Platzanforderungen. Die Nasszellen selbst sind präzise, funktional und ohne überflüssige Verschönerungen, auf den alltäglichen Gebrauch ausgerichtetes Instrumente. Dass das Badezimmer jeweils im Bereich des Nachbarzimmers liegt, mag auf den ersten Blick ungewohnt erscheinen, ermöglicht jedoch eine äusserst kompakte Organisation der Eingangssituation und sämtlicher Bewegungsräume von Schrank- und Raumtüren. Dadurch wird der verfügbare Zimmerraum maximiert. Die notwendige akustische Entkopplung zwischen den Zimmern und zum Korridor kam in den vorgeschlagenen Leichtbauwandbauten problemlos integriert werden.

## Bettenzahl

Mit der gartensseitigen Organisation der Zimmer im Haupttrakt, der Reorganisation der Risalle sowie der Möglichkeit, auch zur Leonhardstrasse hin Zimmer anzuordnen, gelingt es, die aktuell vorhandene Bettenzahl zu erhalten. Zwar können nicht überall die geforderten Zimmergrössen von 19 m<sup>2</sup> erreicht werden, doch entsteht ein differenziertes Spektrum an Raumtypen, das unterschiedliche Qualitäten hinsichtlich Ausrichtung und Dimension bietet und der zukünftigen Bewirtschaftung des Hauses wertvolle Flexibilität verleiht.



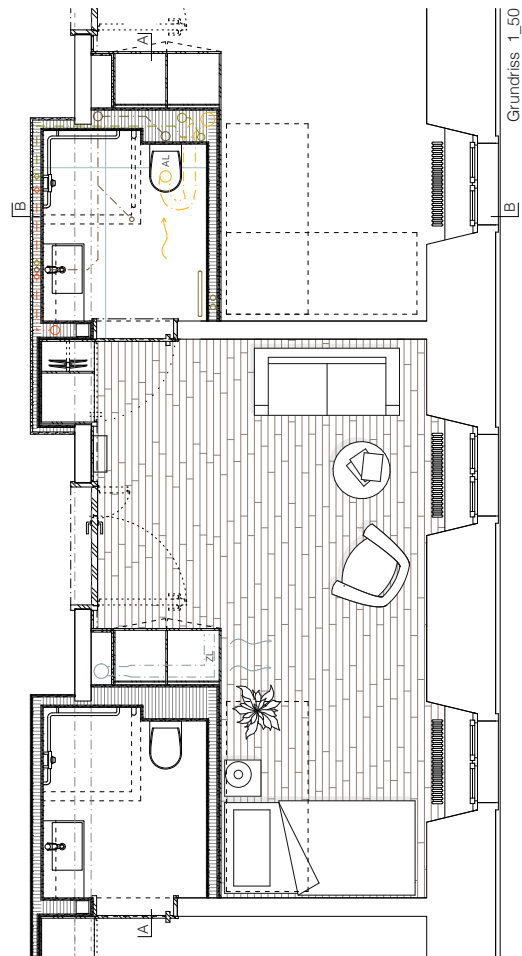
Instandsetzung GFA  
Bürgerasyl-Pfrundhaus

### Umsetzung

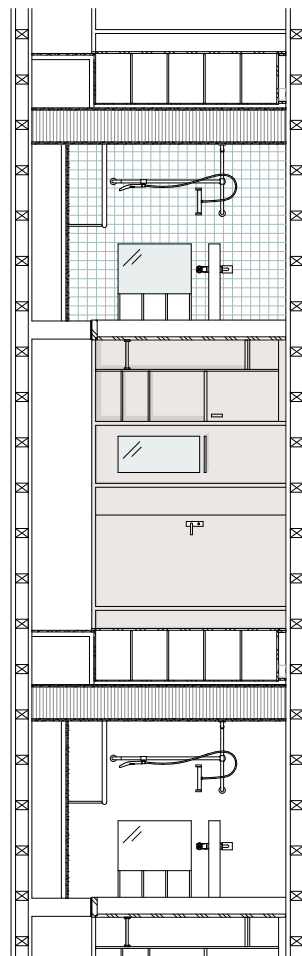
Die strukturellen Anpassungen umfassen präzise gesetzte Wanddurchbrüche zu Korridor und Nachbarzimmern sowie erforderliche Untergründungen. Die Lage der Nasszellen wird so optimiert, dass die bestehende Tragstruktur – insbesondere die Risalwände – weitgehend unangestreift bleibt. Die Zimmer werden vertikal voneinander getrennt, sodass sie nicht überlappend genutzt werden können. Die Luft- und Frischluft wird samt der Abfuhr des Sockels der Einausstriche in den Raum eingeleitet, die Abfuhr erfolgt über die Decke der Nasszellen, Radiatoren und technische Einbauten werden mit Sorgfalt in das Raumgefüge integriert. Übergeordnet gilt: Wo immer möglich wird vorhandenes Material weiterverwendet – Böden, Türen, Wandoberflächen und Handläufe werden instandgesetzt oder aufgefrischt, sofern dies der technische Standard zulässt. Die Beleuchtung hingegen muss aufgrund normativer Anforderungen erneuert werden.

### Haustechnik und Brandschutz

Die Bewohnerzimmer erhalten eine kontrollierte, zugfreie Lüftung. Die Anlagen im Dachgeschoss versorgen die Zimmer über schlanke, vertikale Steigzonen in den Schrankbereichen. Eine doppelte Filterung sowie Wärme- und Feuchterückgewinnung stellen eine hohe Lüftungsrate sicher und machen eine zusätzliche Raumüberbeheizung überflüssig. Die Bad- und Duschbereiche werden über separate Rückzüge, in den Nasszellen ergänzt durch Badheizkörper. Optimierte Energieflüsse, hohe Rückgewinnungsgrade und die effiziente Nutzung des Fernwärmeschlusses ermöglichen einen zertifizierbaren Baustandard. Die Wasserversorgung der Nasszellen erfolgt über getrennte Steigzonen, wodurch thermische Beeinträchtigungen des Kaltwassers vermieden werden. Absperrungen werden mittels Unterputzventilen ausgeführt, ohne zusätzliche Revisionsöffnungen. Eine zentrale Fällfällung übernimmt die Abwasserführung, die schwebelose Dusche wird über eine L-förmige Rinne zuverlässig entwässert und gewährleistet Hygiene, Schallschutz und Nutzerfreundlichkeit. Jede Wohneinheit bildet einen eigenen Brandschnitt (E160/RE160). Neue Bauteile werden konsequent mit Wänden E160 und Stützen R60 ausgeführt und fügen sich in das bestehende Sicherheits- und Betriebskonzept ein.



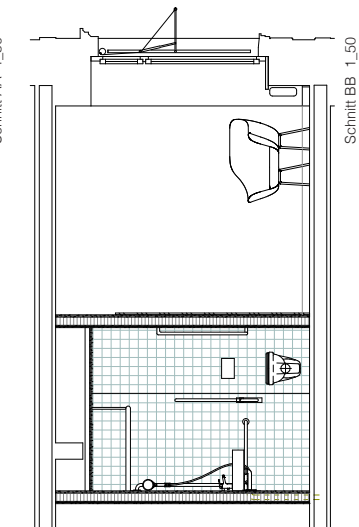
Grundriss 1\_50



Schnitt AA 1\_50

### Atmosphäre

Die Integration der neuen Nasszellen führt zu einer Reduktion der bestehenden Korridorbreiten, fasst den Erschließungsraum jedoch zugleich neu. Eingeschobene Volumen und präzise gesetzte Rücksprünge gliedern die Länge der Flure, stiften Orientierung und formulieren klar adressierte Zimmerzugänge. Das Bodenbild aus Fries und Füllung wird aus der letzten Sanierung übernommen und behutsam an die veränderte räumliche Situation angepasst, wodurch eine ruhige, harmonische Wohnführung entsteht. Bestehende Handläufe und Türen werden sorgsam weiterentwickelt und ergänzt, sodass sie die Sicherheit und die atmosphärische Qualität der Räume stärken. Die Beleuchtung wird erneuert, wenn aber die Nähe zu den historischen Bauteilen und die gleichzeitige heutige lichttechnische Anforderung berücksichtigt werden. In den Zimmern prägen luminierte Holzoberflächen entlang der korridorseitigen Wände das Raumgefühl. Die einheitliche Gestaltung von Türen, Blenden und Schrankfronten erzeugt Grosszügigkeit und Ruhe. Fassaden- und Trennwände erhalten einen fein strukturierten mineralischen Abrieb, der die historische Materialität des Hauses aufnimmt und weiterführt. Der Parkettboden wird, wo immer möglich, erhalten, ergänzt oder wiederverwendet und trägt damit wesentlich zur bewährten Stimmung der Räume bei. Der Sonnenschutz erfolgt mittels funktionelementer Rollläden, welche die Erscheinung der historischen Fassade nicht beeinträchtigen.



Schnitt BB 1\_50



Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Lindenhofstrasse 21  
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11  
[stadt-zuerich.ch/planerwahl](https://stadt-zuerich.ch/planerwahl)  
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)