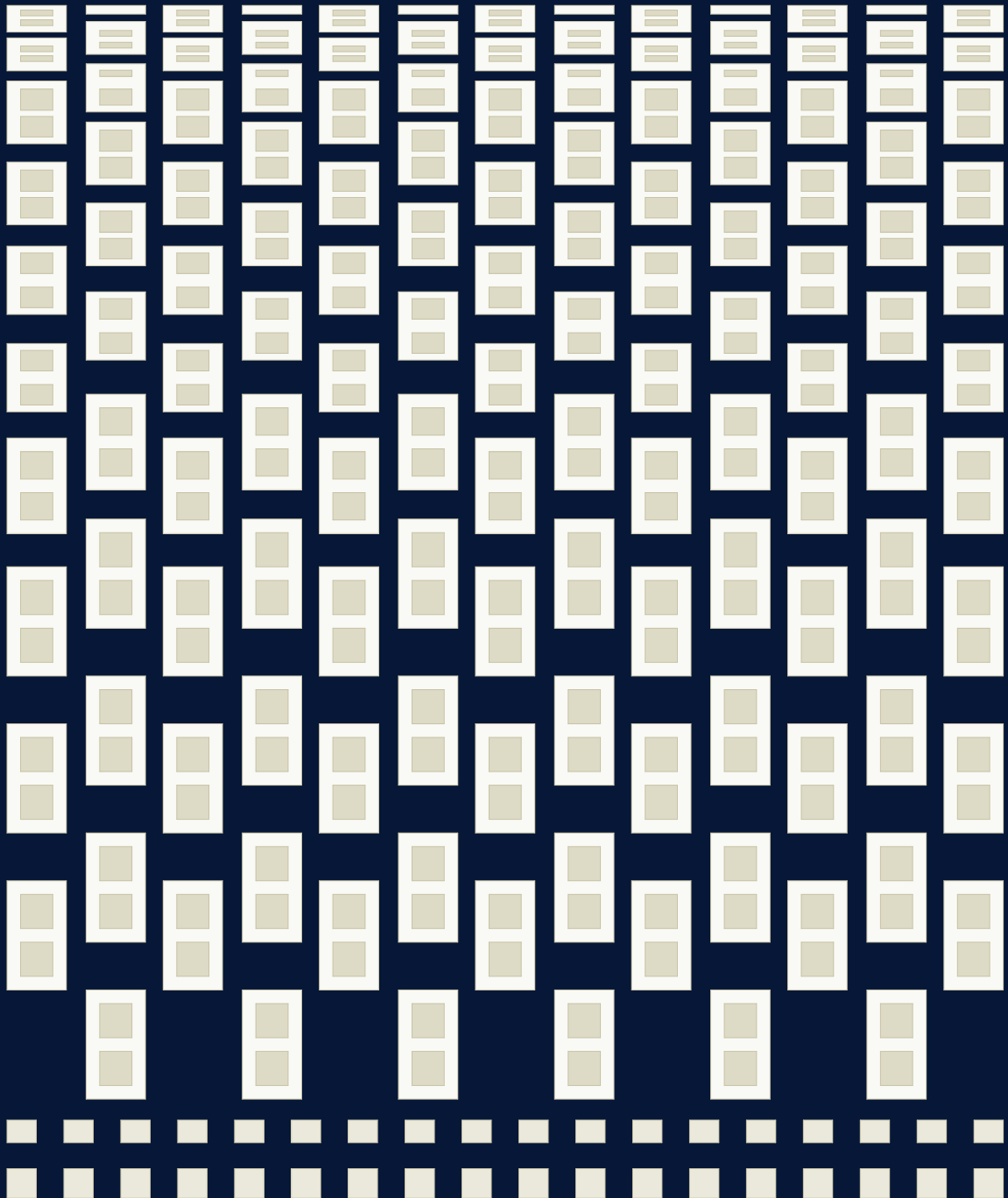


# „Geniehospiz im Mythental“

## Villa Reiff 1906

Umbau und Gesamtinstandsetzung  
eines kommunalen Schutzobjekts



Herausgegeben von Rita Schiess, Cristina Tropeano, Hauke Möller  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG Zürich



# „Geniehospiz im Mythental“

## Villa Reiff 1906

Umbau und Gesamtinstandsetzung  
eines kommunalen Schutzobjekts



Wohn- und Geschäftshaus, Photo Moser 29.04.1906, Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich

Herausgegeben von Rita Schiess, Cristina Tropeano, Hauke Möller  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG Zürich





# Inhaltsverzeichnis

7	<b>Zitat</b> Hermann Czech
8 - 25	<b>„Geniehospiz in Mythental“</b> Geschichte und Projektentwicklung
26	<b>Zitat</b> Markus Grob
29	<b>Villa Reiff 2021</b>
30 - 43	Bilder
45 - 57	Pläne
59	<b>Zitat</b> Hermann Czech
61 - 67	<b>Umbauprozess</b>
69	Verlieren und Gewinnen, Rita Schiess
71 - 111	<b>vorher nacher</b>
113 - 127	<b>Exkurse</b>
114	Fenster
116	Beschläge
118	Griffe
120	Schmuck
122	Gitter und Geländer
124	Relief
126	Skulpturen
128 - 133	<b>Landschaftsarchitektur</b> Marceline Hauri
135 - 141	<b>Übersichtspläne</b>
136	Bestandespläne 2018
138	Bestand und Neu 2021
140	Endzustand und Wohneinheiten
142	<b>Projektbeteiligte / Impressum</b>



« Der Umbau ist ein  
architektur-  
theoretisch  
wichtiges Thema,  
vielleicht das  
zentrale überhaupt,  
weil im Grunde  
alles Umbau ist. »

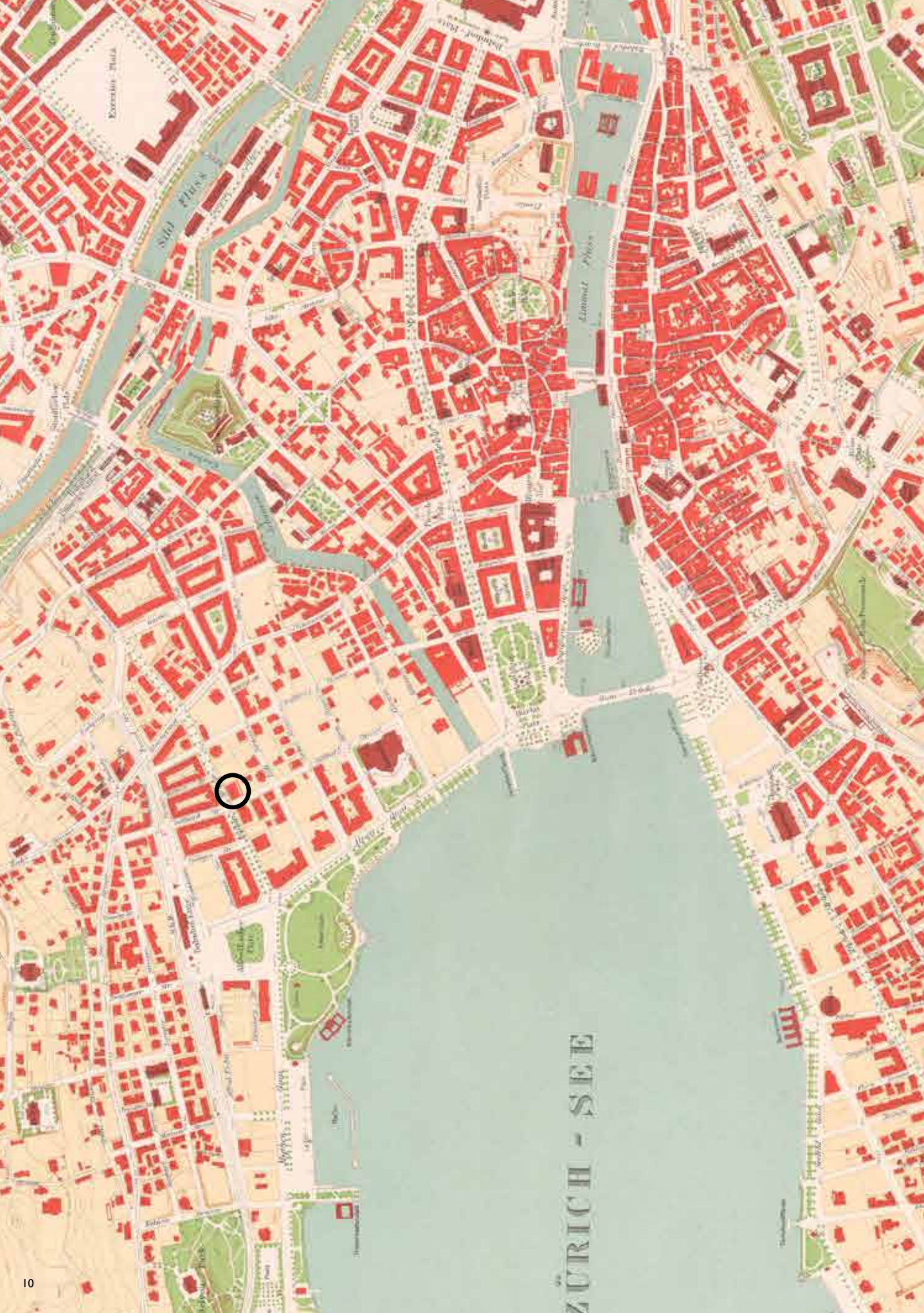
Hermann Czech

Aus „Wohnbau und Althaus“, 1985, wiedergegeben im Sammelband *Zur Abwechslung*, Wien 1996, S. 106



1971, Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich

**„Genieospiz im Mythental“**



ZÜRICH - SEE



## „Genieospiz im Mythental“

Als „Genieospiz im Mythental“ bezeichnet Thomas Mann 1928 im Gästebuch des Ehepaars Reiff die stattlich vornehme Jugendstilvilla in Zürich Enge. Er verweist damit auf die kulturelle Rolle des Hauses, das sich damals an der Mythenstrasse, der heutigen Genferstrasse, befand<sup>1</sup>.

Der Schweizer Seidenstoffindustrielle und Kunstmäzen, Hermann Reiff-Frank (1856 - 1938), und seine Frau, die deutsche Pianistin und Komponistin, Lily Reiff-Sertorius (1866 - 1958) - ein Schülerin von Franz Liszt - führten über Jahrzehnte einen weit bekannten Künstlersalon nach dem Vorbild der Pariser Salons des 19. Jahrhunderts und hielten mit dem sogenannten „Mittwoch - Club“ wöchentliche Empfänge für Freunde und Gäste ab, an denen zahlreiche Berühmtheiten aus Kunst, Musik und Literatur wie Thomas Mann, Richard Strauss, Else Lasker - Schüler und Carl Zuckmayer teilnahmen<sup>2</sup>.

Thomas Mann verewigte das kinderlose Ehepaar in seinem Roman Doktor Faustus und beschrieb die besondere Atmosphäre im Hause Reiff mit dem Kommen und Gehen der Freunde und Gäste bei ihrem Aufenthalt in Zürich<sup>3</sup>.

## Entstehung

Mit dem Entwurf des Hauses beauftragte Hermann Reiff-Frank 1904 den damals fast sechzigjährigen Architekten Julius Kunkler (1845 - 1923), einen Schüler Gottfried Sempers, der als „Villenarchitekt“ bekannt war und der kurz zuvor den von ihm fertiggestellten Hauptsitz der Zürich - Versicherung unweit der Genferstrasse am Mythenquai zu seinen wichtigsten Werken zählen durfte.

Das Grundstück lag in der nordöstlichen Ecke an der Kreuzung Mythen - und Gotthardstrasse im damals neuen Stadtquartier Enge. Infolge der Eingemeindung von 1893, der neuen linksufrigen Eisenbahnlinie und des neuen Alpenquais - heute General Guisanquai – hatte das Quartier einen enormen Aufschwung erlebt und sich zum herrschaftlichen Wohnquartier für die Mittel- und Oberschicht entwickelt.

Hier entwarf Kunkler das freistehende Gebäude in einem wuchtig - behäbigen Jugendstil, das dem Bauherrn gleichzeitig als Handels- und Wohnhaus zu dienen hatte. Im Erdgeschoss, das als Hochparterre ausgebildet ist, und im Souterrain lagen die Präsentationsräume, Kontore und Lager. In den zwei Obergeschossen befanden sich grosszügige und repräsentative Wohn- und Schlafräume und die zwei Dachgeschosse beherbergten Gäste-, Personal- und Serviceräume sowie ein Künstleratelier und den Fechtraum des Bauherrn.

Nach dem zweiten Weltkrieg erwarb das Parfum- und Kosmetikunternehmen Osswald unter Boris Dreiding das Gebäude und nutzte es über zwei Generationen als Wohn-, Handels- und Produktionsstätte. Im Jahr 2000 verkaufte die Familie

Dreiding das Haus an die SwissRe, welche es weitere zwanzig Jahre zu Büro Zwecken vermietete. Im Zuge der Neuorganisation des Hauptsitzes am Mythenquai sah sich die SwissRe gezwungen, im näheren Umkreis Realersatz für die Wohnungen des Mythenschlosses zu suchen, das den geplanten Neubauten weichen sollte.

Diese Suche sollte sich als grosses Glück für das baukünstlerisch einmalige und kulturell wichtige Gebäude entpuppen, war sein Zustand doch desolat und seine Zukunft daher ungewiss.



Wohn- und Geschäftshaus, Photo F. Ruef-Hirt um 1910, Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich

## Zeitzeuge

Das über einem asymmetrischen Grundriss errichtete dreigeschossige Gebäude mit Hochparterre, beziehungsweise Souterraingeschoss, wird von einem monumentalen, naturschiefergedeckten Mansarddach abgeschlossen.

Die qualitätsvollen Sandsteinfassaden aus Quadern sind reich mit plastischem Schmuck versehen, dessen Reliefs teilweise vergoldet waren. An allen Fassaden gibt es vom Zürcher Bildhauer Adolf Meyer (1867 - 1940) gut erhaltene Tierskulpturen, allegorische und figurative Reliefs und fantasievolle Jugendstilornamente zu entdecken. Die zu 90ig Prozent original erhaltenen Fenster aus hochwertigen Hölzern zeigen die grosse Form- und Typenvielfalt des Jugendstils und besitzen eine grosse handwerkliche Qualität.

Aufgrund der einmaligen Gebäudetypologie, der mehrheitlich robusten Originalsubstanz, der ausserordentlichen baukünstlerischen Qualitäten sowie der literatur- und wirtschaftshistorischen Bedeutung ist das Gebäude ein adäquater und gut erhaltener Zeuge des Jugendstils zu Beginn des 20. Jahrhunderts und wurde daher als schutzwürdig eingestuft.



## Anmerkungen

1

Thomas Mann

Eintragung vom 7. November 1928 im Gästebuch der Villa Reiff

2

Lily Reiff-Sertorius

Zentralbibliothek Zürich/Musikabteilung/Sammlung Musikhandschriften /

Sammlung Lily Reiff-Sertorius

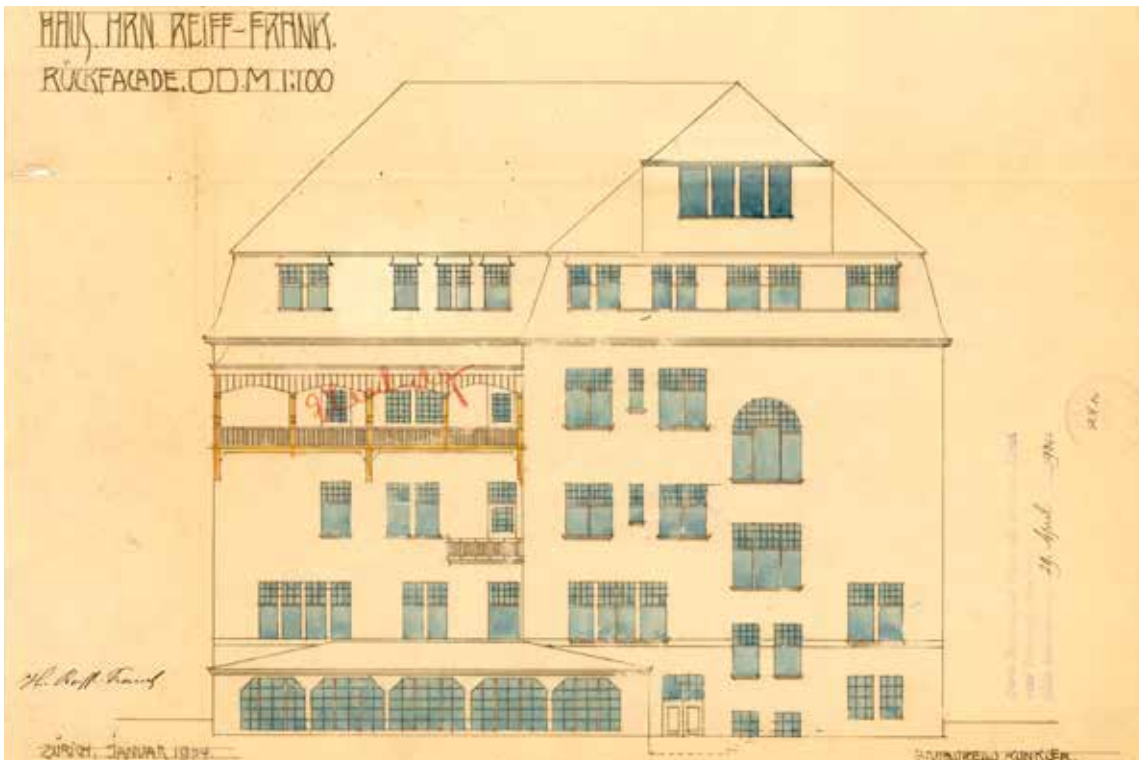
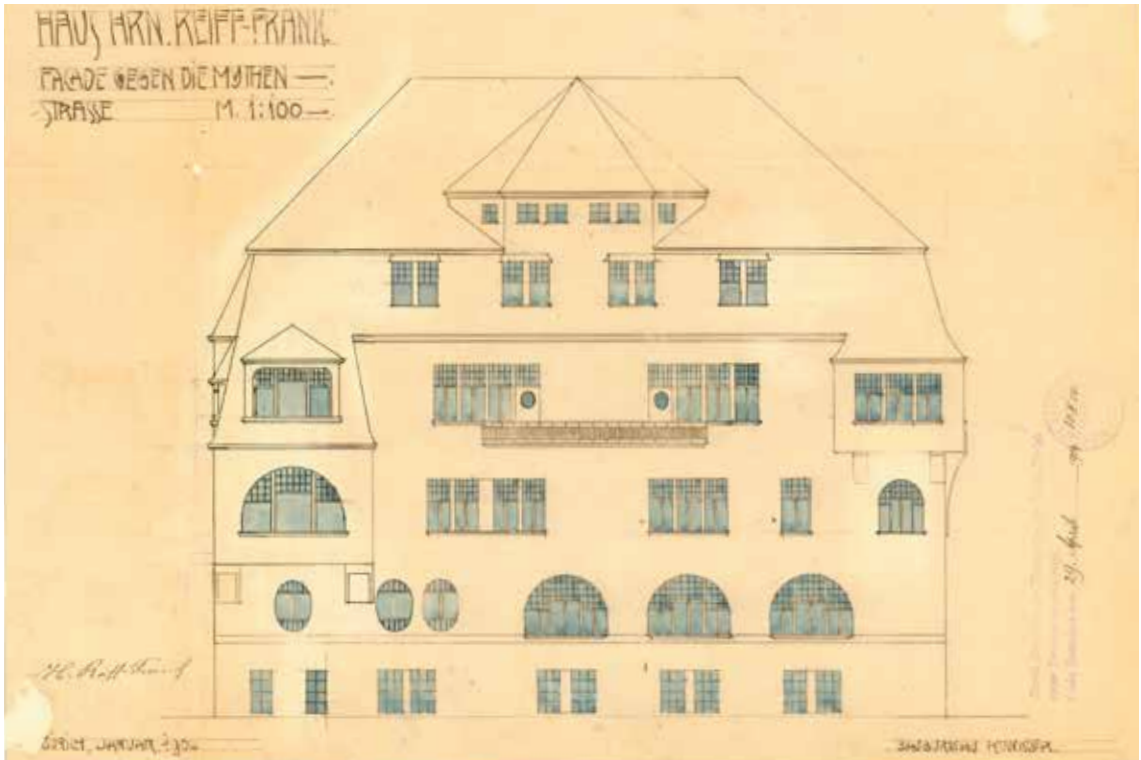
<https://docplayer.org/35441532-Sammlung-von-musikhandschriften-von-lily-reiff-sertorius-aus-dem-nachlass-adele-zipkes-bloch.html>

3

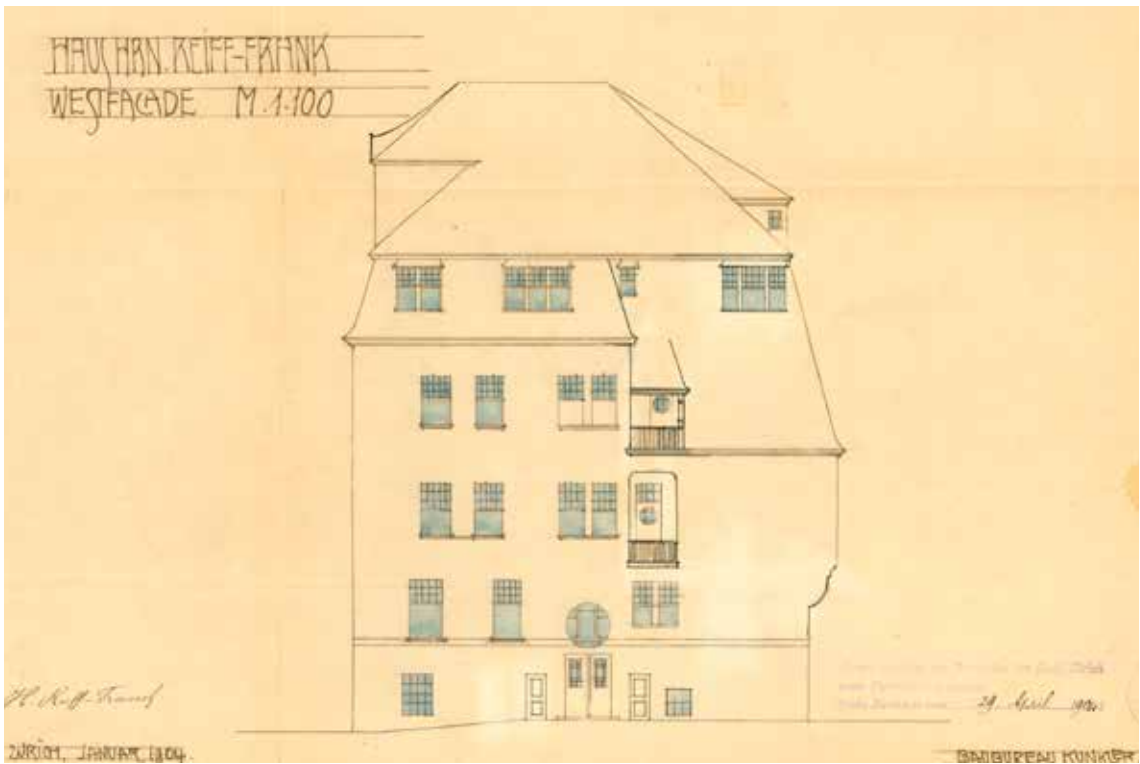
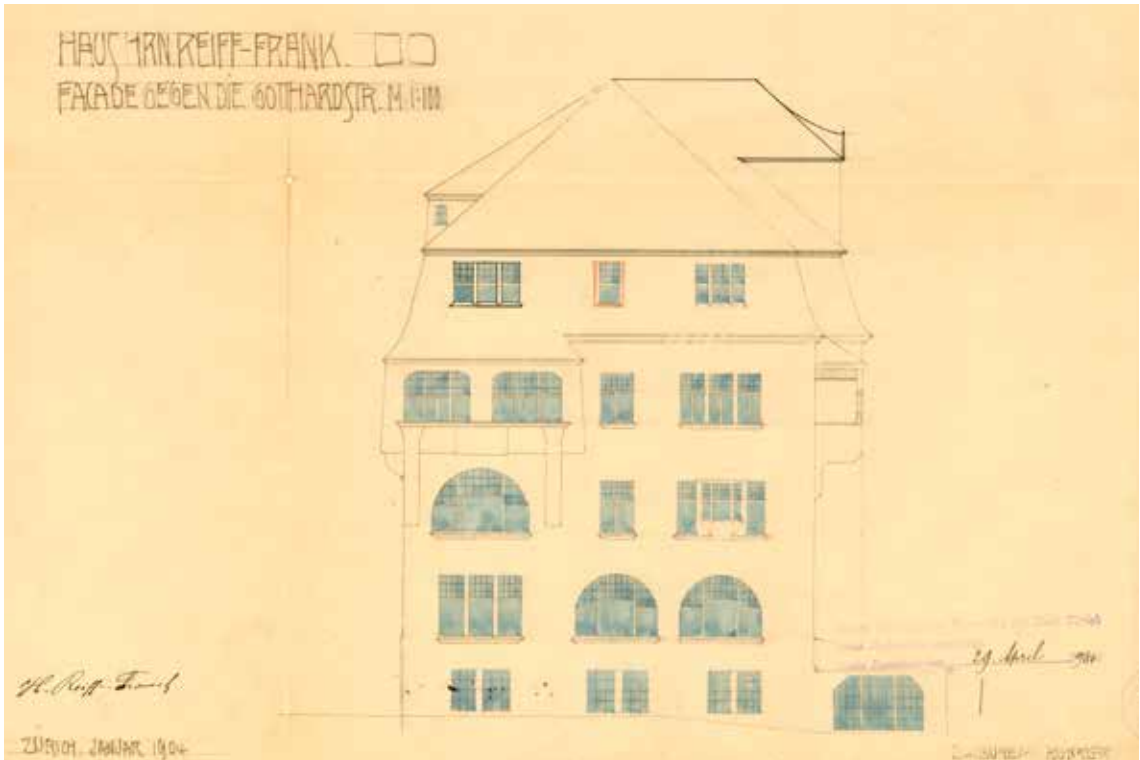
Thomas Mann

Doktor Faustus Das Leben des deutschen Tonsetzers Adrian Leverkühn, erzählt von einem Freunde. Roman Erstausgabe 1947 im Bermann-Fischer Verlag, Stockholm / 34.Kap.(VI,554 ff)

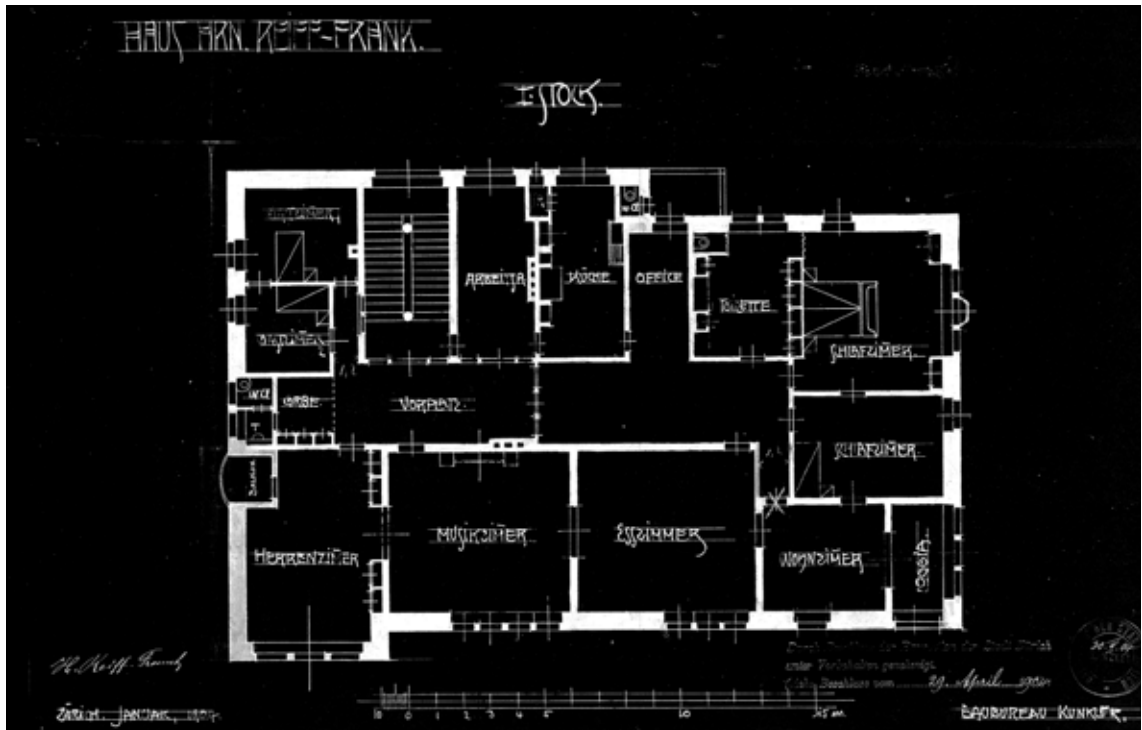
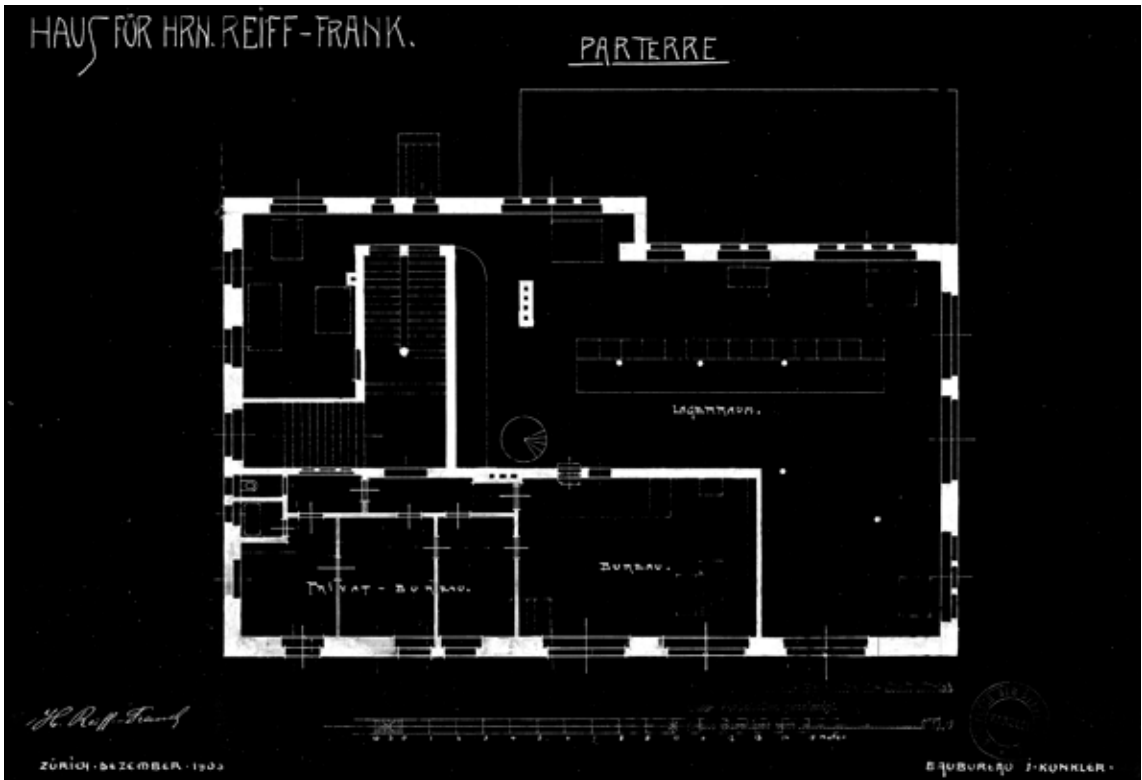
„Es war das in der Mythenstrasse, nahe dem See gelegene Heim des Herrn und der Frau Reiff, eines reichen, kinderlosen und kunstfreundlichen, schon betagten Ehepaars, das sich von jeher ein Vergnügen daraus machte, durchreisenden Künstlern von Rang ein gepflegtes Asyl zu bieten und sie gesellschaftlich zu unterhalten. Der Mann, ein von den Geschäften ausruhender ehemaliger Seiden-Industrieller und Schweizer von alt-demokratischem Schrot und Korn, hatte ein Glasauge, das seinen bärtigen Zügen eine gewisse Starrheit verlieh, - ein täuschender Eindruck, denn er war einem liberalen Frohsinn zugetan und liebte nichts mehr, als mit Damen des Theaters, Heroinen oder Soubretten, in seinem Salon zu scharmutzieren. Auch liess er sich bei seinen Empfängen zuweilen nicht übel auf dem Cello hören, pianistisch begleitet von seiner Frau, die aus dem Reiche stammte und einst dem Gesang obgelegen hatte. Sie ermangelte seines Humors, stellte aber eine energisch-wirtliche Bürgerin vor, welche in dem Gefallen daran, den Ruhm zu beherbergen und den sorglosen Geist des Virtuositums in ihren Räumen walten zu lassen, mit ihrem Gatten durchaus übereinstimmte. In ihrem Boudoir war ein ganzer Tisch mit den Widmungsphotographien europäischer Zelebritäten bedeckt, die sich der Reiff'schen Gastlichkeit dankbar verschuldet nannten.“



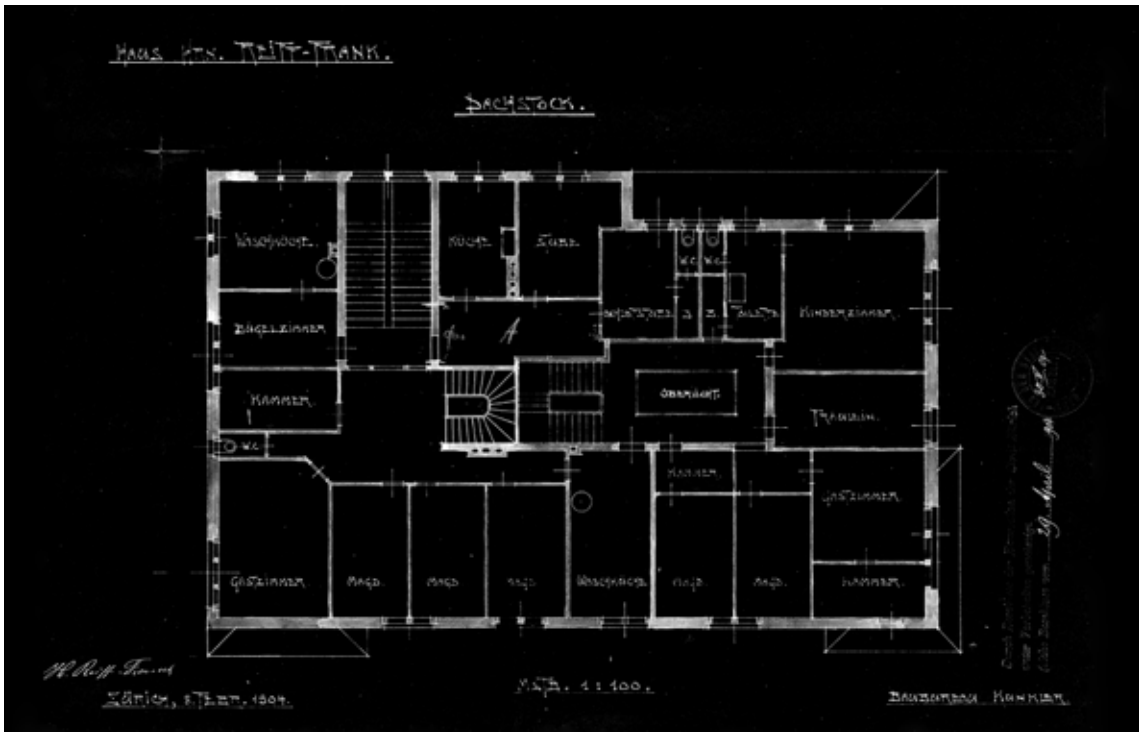
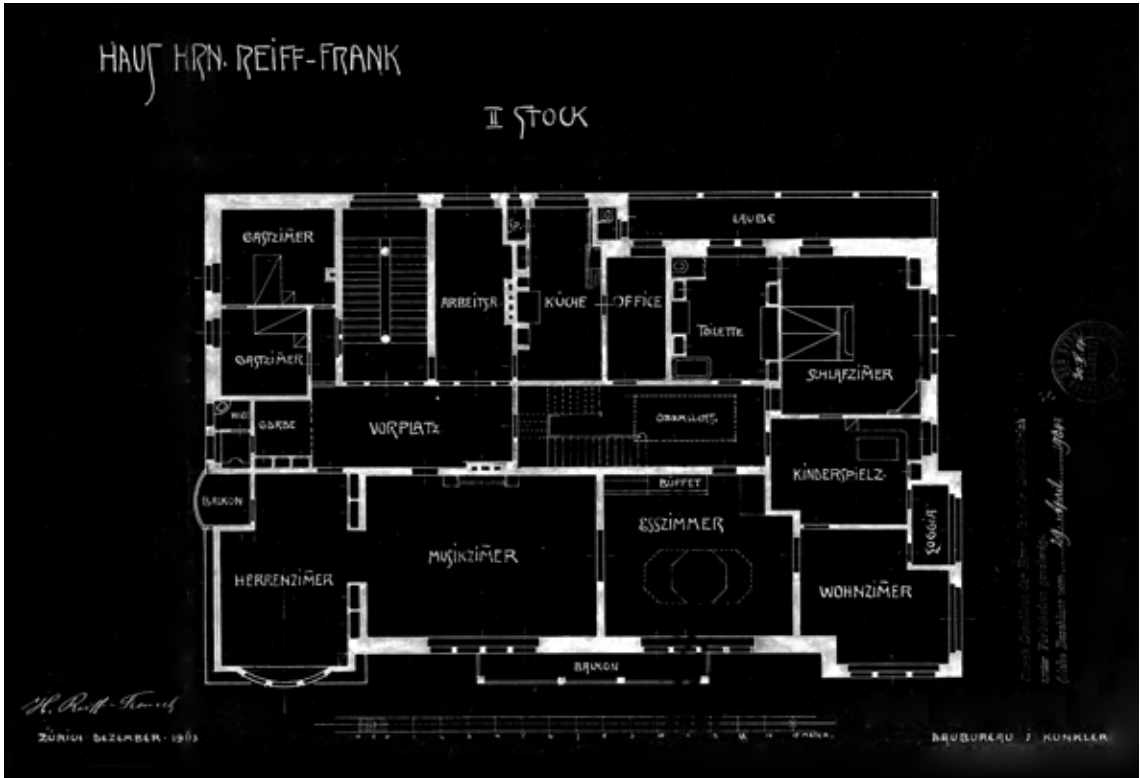
Auszug Baueingabe 1903/04  
 Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich



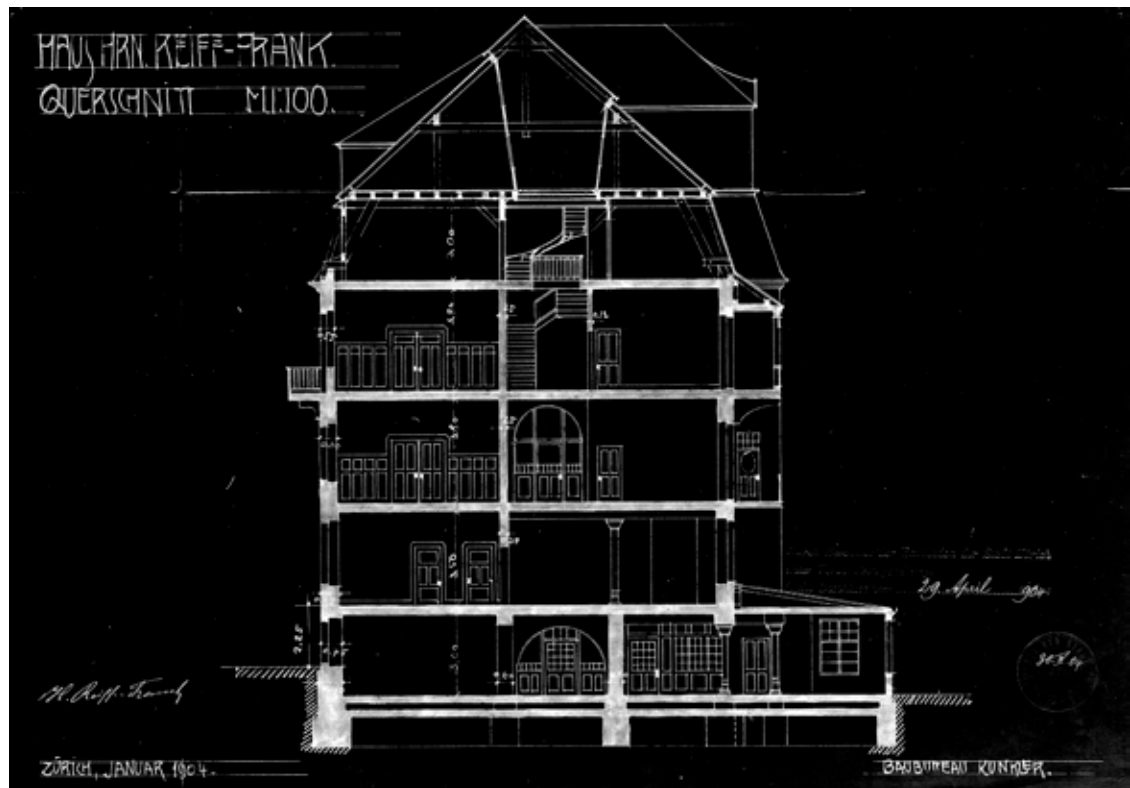
Auszug Baueingabe 1903/04  
 Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich



Auszug Baueingabe 1903/04  
 Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich



Auszug Baueingabe 1903/04  
Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich



Auszug Baueingabe 1903/04  
Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich



24

Informational sign on the wall

31124

316 951

41204







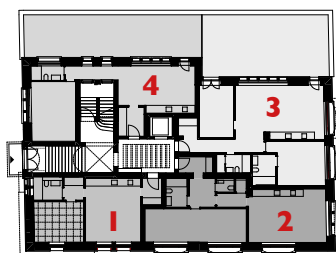
## Machbarkeit

Vorerst galt es konzeptionell zu prüfen, inwieweit sich das zwischenzeitlich unter kommunalen Denkmalschutz gestellte Haus überhaupt für heutige Wohn- und Marktbedürfnisse entwickeln lässt und ob dabei die denkmalpflegerischen, architektonischen und wirtschaftlichen Ansprüche in Einklang gebracht werden können.

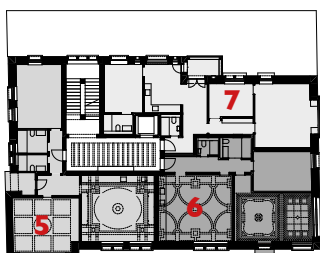
Dabei war die Erschliessung aller Wohnungen mit einem behindertengängigen Lift eine „conditio sine qua non“. Dies erforderte eine vertiefte konzeptionelle Grundrissstudie hinsichtlich der Geschossunterteilung, der Wohnungstypologien und -flächen, deren Erschliessung und der optimalen Lage des neuen Lifts. Letztendlich führte die Studie zu einer realistischen und denkmalpflegerisch verträglichen Lösung. So wurde die treppennahe Hälfte des breiten Korridors in eine allgemein zugängliche, repräsentative Halle, wo der Lift und die Wohnungszugänge liegen, umfunktioniert, die andere Korridorhälfte wurde den neuen Wohnungen zugeschlagen.

Die klare Grundstruktur, die hohen und flächenmässig grosszügigen Räume, die zahlreichen und vielfältigen Fenster, die verschiedenen Bezugselemente zum Aussenraum wie Erker, Balkone, Loggien, Lauben und Terrassen sowie die überdurchschnittlichen baukünstlerischen Qualitäten entsprechen der Zielvorgabe nach möglichst attraktiven Wohnungen. Es liess sich ein Umstrukturierungskonzept plausibilisieren, das fünfzehn attraktive Stadtwohnungen in Aussicht stellte, die der Lagequalität entsprechend konzipiert im höheren Preissegment angesiedelt waren.

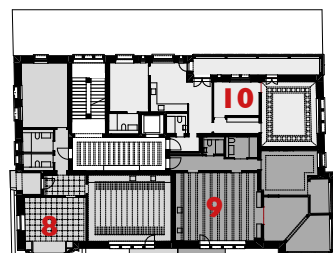
### Übersicht Grundrisse mit 15 neuen Wohneinheiten



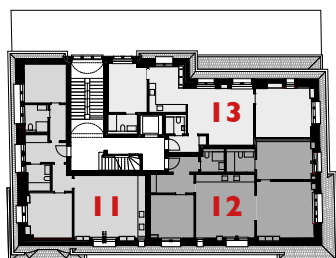
Parterre



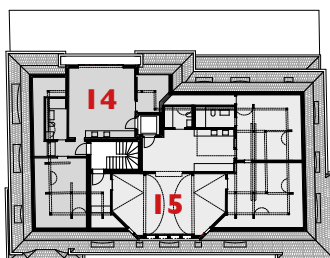
1. Obergeschoss



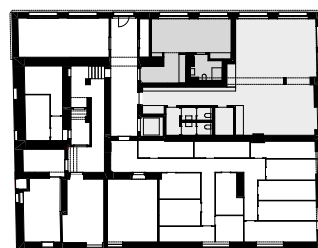
2. Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Untergeschoss

## Planen

Fast 120 Jahre nach seiner Erstellung sollte das Haus erstmals einer Gesamtinstandsetzung unterzogen und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Gleichzeitig wurde der gewerbliche Teil auf das Souterrain reduziert, da dieses sich nur beschränkt zum Wohnen eignete. Der Lift aus den 50er Jahren, der das Treppenhaus und das Kunstatelier stark beeinträchtigte, wie auch die meist grobschlächtigen Eingriffe aus den 1980er-Jahren wurden allesamt rückgängig gemacht.

Wie die Fassaden ist das Treppenhaus ebenfalls aus Sandstein und reich an Jugendstilornamenten. Grosse Bleiglasfenster mit geometrischer Gliederung und farbigen Gläsern, tiefblaue und grüne Wandkeramik, Tierdarstellungen in Mosaik an den Kapitellen und die Originalleuchten werden zur inneren Schmuck- und Erlebniswelt für alle Bewohner. Die besondere Aura des Treppenhauses setzt sich in den neuen Vorhallen der Wohnungen fort wie auch im entsprechend hochwertig materialisierten Lift, der alle Wohnungen bequem und hindernisfrei bedient.

Das hochräumige Erdgeschoss, wo sich einst die Geschäftsräume der Seiden- und Parfumbrikanten befanden, liess sich in vier attraktive Wohnungen umgestalten, wobei das Schrägdach des eingeschossigen Anbaus entlang der Ostfassade sich in grosse Wohnterrassen verwandelt liess. Hier bilden die zwei Zugänge auf die neuen Terrassen und ein zusätzliches Fenster die einzigen Eingriffe in die hochwertige Sandsteinfassade. Eine der Erdgeschosswohnungen besitzt drei der imposanten, strassenseitigen Spitzbogenfenster, welche in Kombination mit der wiedergewonnenen Raumhöhe eine ausdrucksstarke Identität erzeugen.

In den zwei Obergeschossen erlauben die hohen und grossflächigen Räume der ehemals grossbürgerlichen Wohnung, - wie die Musik - und Speisesalons, die Damen-, Herren- und Schlafzimmer,- jeweils den räumlichen Akzent einer kleineren Wohnung zu bilden, wo Wohnen - Küche - Essen neu konzipiert, zusammengelegt und konzentriert werden.

Im Mansardgeschoss, wo die Aussenwände vorwiegend mit sorgfältig restaurierten historischen Wandschränken bestückt sind, entstanden anmutige Wohnungen mit schönen Ausblicken in Nachbarschaft und Stadt.

Im zweiten Dachgeschoss sollten der getäfelte Fehtraum einerseits und der Atelierraum mit seinem imposantem Fenster andererseits Mittelpunkt je einer Wohnung werden. Die Schlafzimmer und Bäder liessen sich im anschliessenden ehemaligen Dachboden einpflanzen, wo die originalen schwungvollen Ochsenaugenfenster - typische Stilelemente des Jugendstils - für speziellen Lichteinfall und Ausblicke sorgen.

Von der historischen Bausubstanz wurde einzig eine interne belichtete Servicetreppe zwischen den Dachgeschossen als nicht zukunftsfähig gewertet.

Das grossflächige Dachfenster belichtet nun die Küche der neuen „Fechtraum“-Wohnung.

Hinter Täfer, Schränken und Fenstereinfassungen versteckt wurde grossflächig und mit vielen Einzelmassnahmen eine umfassende energetische Aufwertung verfolgt, ohne dabei die historische Bausubstanz und das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

Dem erhöhten Standard und dem gewünschten Komfort der Wohnungen entsprechend wurde eine kontrollierte Lüftung implementiert, was in der Detailplanung architektonisch wie technisch höchsten Anforderungen entsprach.

Die Umgebung des Hauses wurde neu konfiguriert und entsprechend aufgewertet. Die strassenseitigen, ursprünglichen Vorgärten, die in den 60er Jahren zu Parkplätzen umfunktioniert wurden, sind grösstenteils rekonstruiert, sodass das Gebäude nach Jahrzehnten wieder in die historische städtebauliche Typologie des Quartiers eingebunden wird.

Entlang der Gotthardstrasse bildet eine geometrisch zugeschnittene Amberbaumallee einen Filter vor den Fenstern der Südfassade, was nicht nur das Gesamtbild aufwertet, sondern auch klimatische Vorteile und zusätzliche Privatheit schafft.

Die Aussenräume gegenüber den Nachbarliegenschaften wurden ebenfalls differenziert gestaltet, gegen Osten mit einer Baumallee, gegen Norden mit einer zusätzlichen Hecke. Die fast ausgewachsenen und farbenreichen Amberbäume, die geometrisch unter Schnitt gehalten werden, sorgten von Anfang an für eine kultivierte und heitere Anmutung von Ort und Haus.

## **Umbauen**

Wider Erwarten zeigten sich am Bau statische Mängel der Obergeschossdecken, die für 1906 pioniermässig aus Eisenbeton unterdimensioniert waren. So mussten tiefgreifende Eingriffe erfolgen. Neben einzelnen Originalgipsdecken wurden opulente Gipsdecken, die bereits in den 80er Jahren durch die Mieterschaft zerstört und rekonstruiert worden waren, erneut rekonstruiert.

Die Haustechnik musste sehr differenziert entwickelt werden, sodass ein langfristiger Erhalt der historischen Bausubstanz gewährleistet werden kann. Gleichzeitig galt es auch die hohen Anforderung zur Vermeidung von Schallübertragung innerhalb und zwischen den Wohnungen zu gewährleisten.

Hochwertige historische Parkette, Terrazzoböden, Stuckaturen, Täferungen und Einbauschränke wurden dank versierten Handwerkern sorgfältig restauriert. Die neue innere Farbigkeit basiert auf den vom Restaurator freigelegten

Originalfarben, die eine breite Palette von Grün-, Grau- und Ockertönen ergaben. Das zweigeschossige schwungvolle Mansardwalmdach, das zwischenzeitlich mit schieferähnlichen Faserzementplatten eingedeckt wurde, erhielt die handwerklich kunstvolle originale Naturschiefer-Eindeckung und damit einen wichtigen Teil seiner Authentizität zurück.

## **Zukunft**

Auch mit der Aufteilung der Geschosse in mehrere Wohneinheiten ist der Geist der Belle Époque in den auf heutige Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnungen erlebbar geblieben. Die Dimensionen der repräsentativen Räume blieben samt der wesentlichen Originalausstattung erhalten. Die hohen baukünstlerischen Qualitäten konnten somit bewahrt und für einen neuen Lebenszyklus weiterentwickelt werden. Die Vollvermietung auf den Fertigstellungstermin hin zeigt deutlich, dass ein unkonventionelles, eigenständiges und hochwertiges Wohnumfeld einem aktuellen Bedürfnis durchaus entspricht.



um 1971, Baugeschichtliches Archiv Stadt Zürich

„Statt eines einleuchtenden Vorbildes, auf das sich alle einigen können, wie bei Neubauvorhaben, muss das Umbauen eine andere tragende und vermittelnde Ebene finden, in deren Anspielungszusammenhang alle die einzelnen und weit auseinanderliegenden Handlungen einzubetten sind. Zunächst der Intuition

überlassen,  
dem vorsprachlichen Sehen  
von Zusammenhängen also,  
muss angesichts der  
vielen Beteiligten und  
unterschiedlichen Beiträge  
schliesslich auch eine Sprache  
dafür gefunden werden.  
Die Frage ist,  
was den das sein könnte,  
was das Umbauen,  
das Entwerfen von Umbauten  
innerlich zusammenhält.“

Markus Grob

Aus: «Chronotopie», «Ein Haus für die Stadt, Umbau und Renovation Stadthaus Zürich» / nzz Verlag 2012





# **Villa Reiff 2021**



Ansicht Genferstrasse









Haupteingang







2. Obergeschoss, Halle (ehem. interne Treppe)







I. Dachgeschoss, Treppenhaus Abschluss





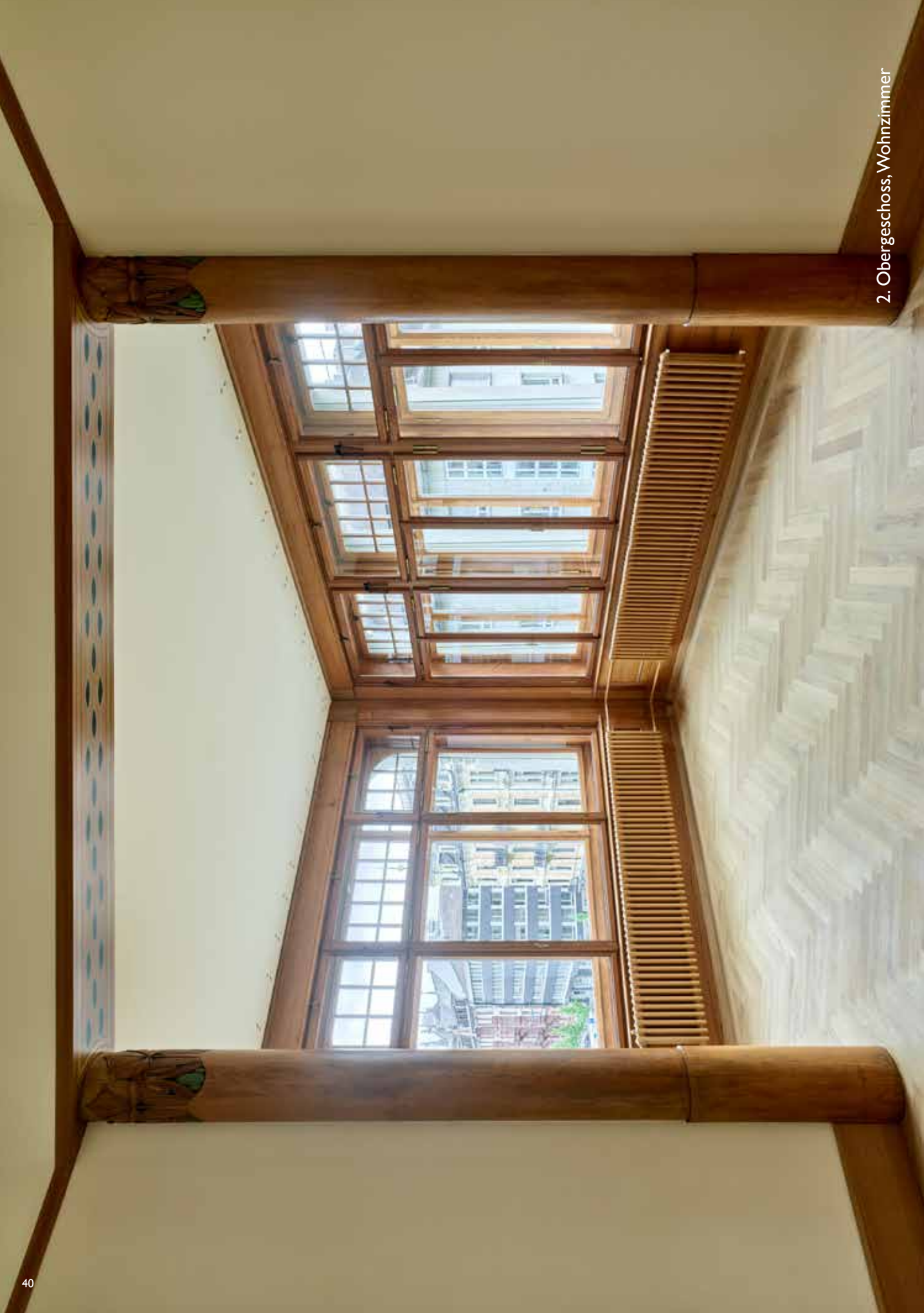


Parterre, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Lagerraum)





I. Obergeschoss, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Musikzimmer)







2. Obergeschoss, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Musikzimmer)



2. Dachgeschoss, Wohnzimmer (ehem. Fochtraum)



2. Dachgeschoss, Küche (ehem. Oblicht interne Treppe)

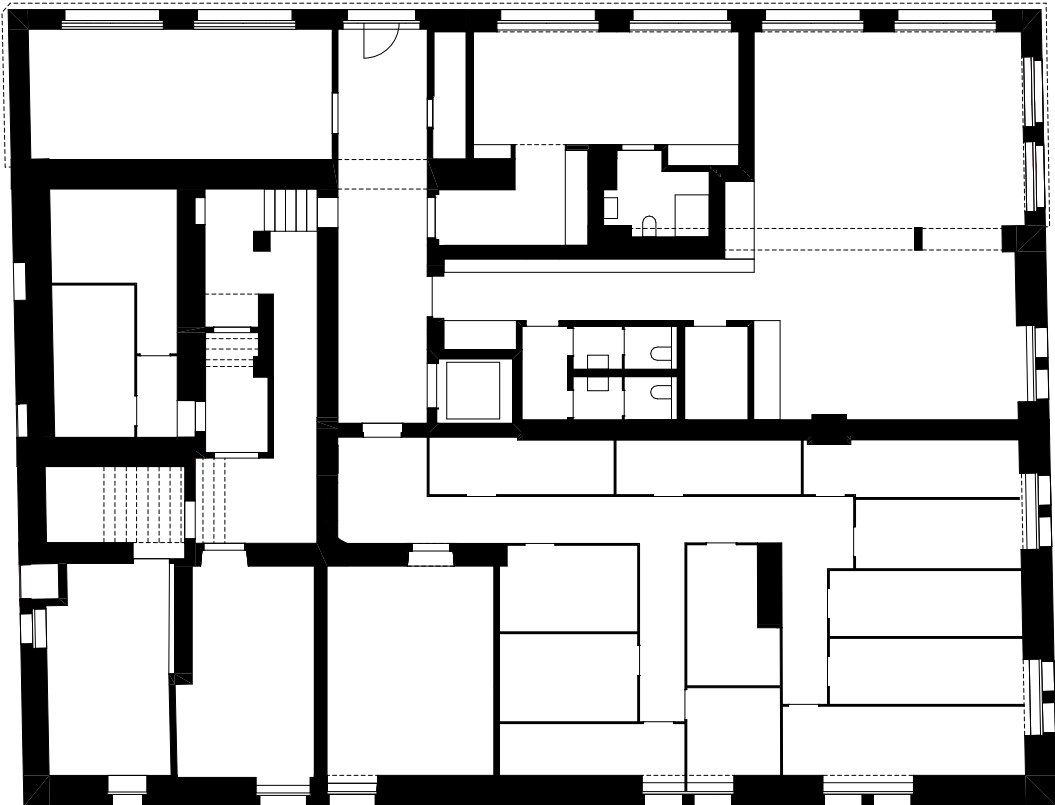




# Pläne 2021

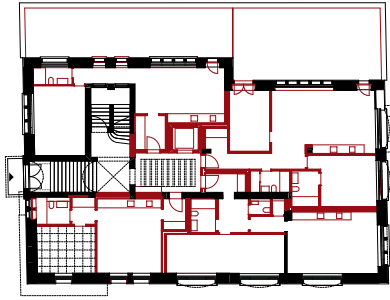


Bestand und Neu

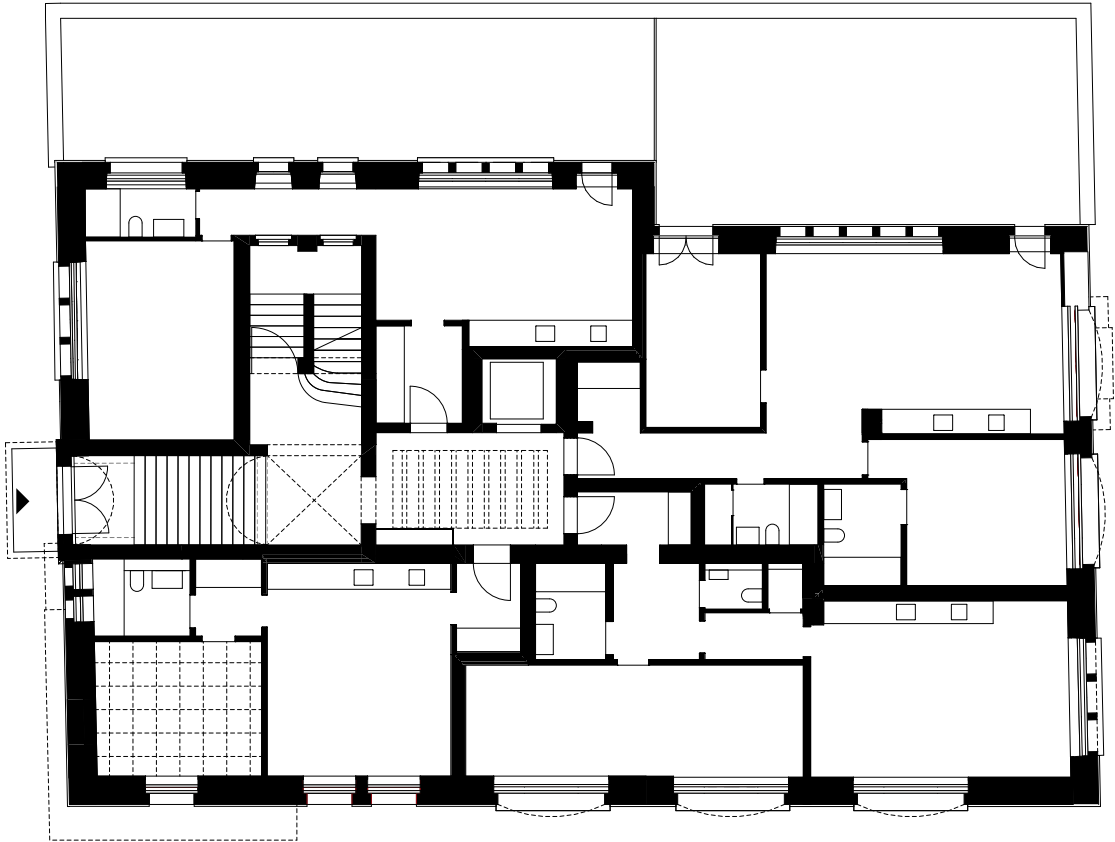


0 0.5 1 2 5 m

Souterrain

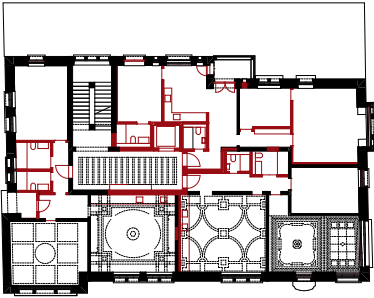


Bestand und Neu

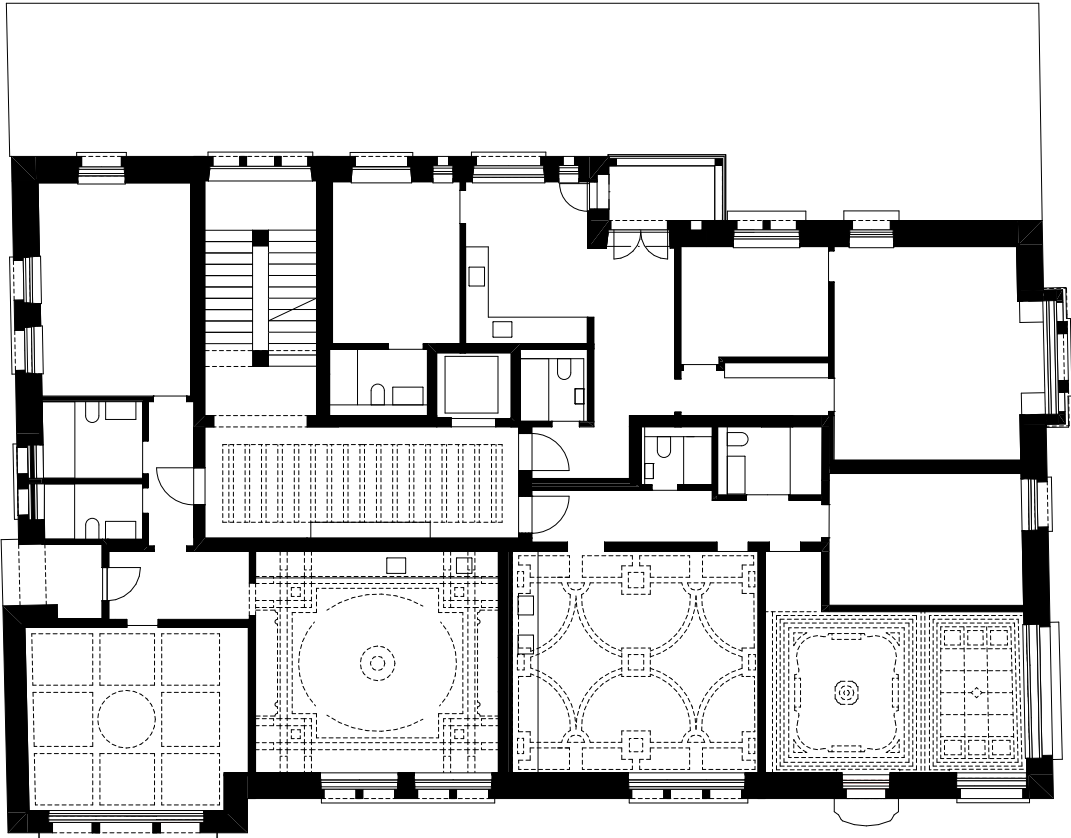


0 0.5 1 2 5 m

Parterre

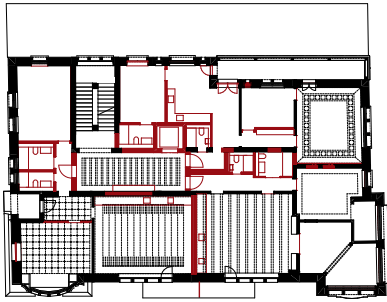


Bestand und Neu

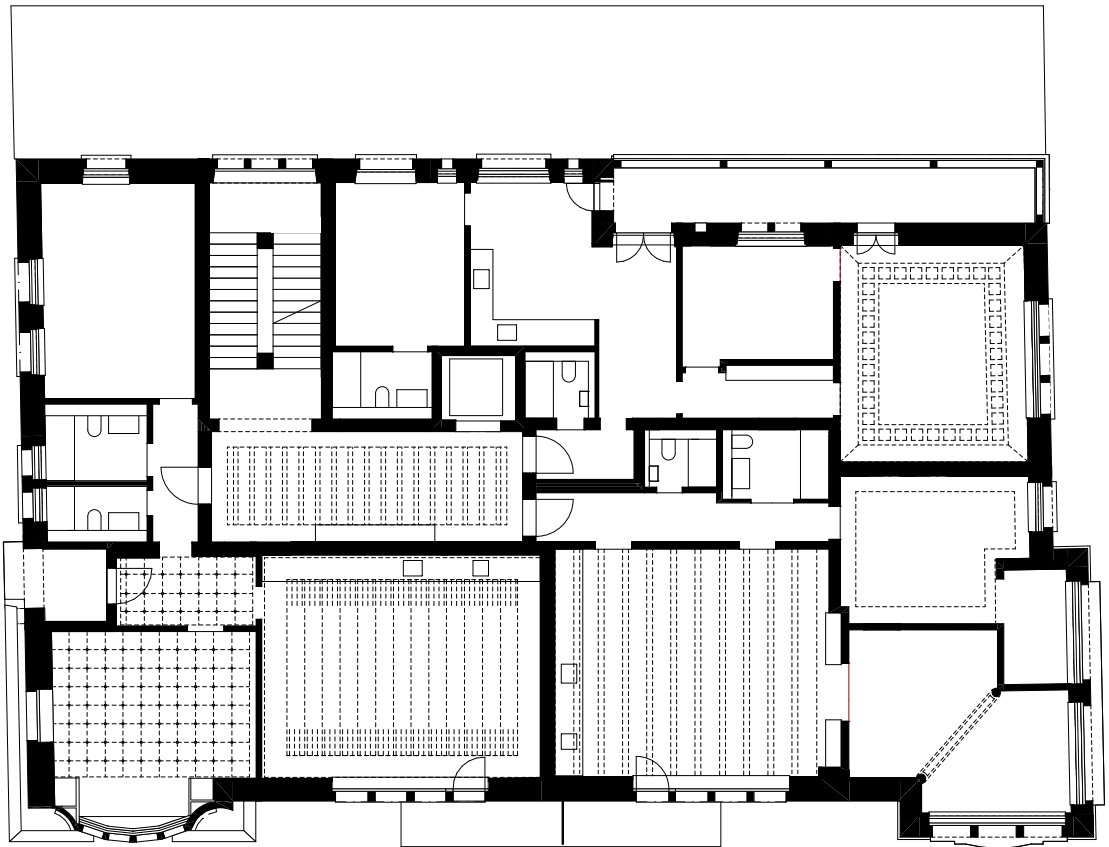


0 0.5 1 2 5 m

I. Obergeschoss

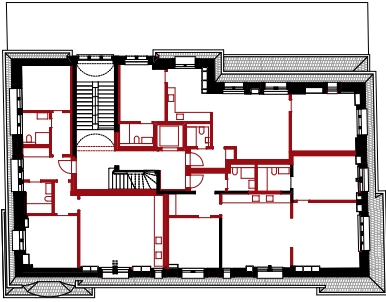


Bestand und Neu

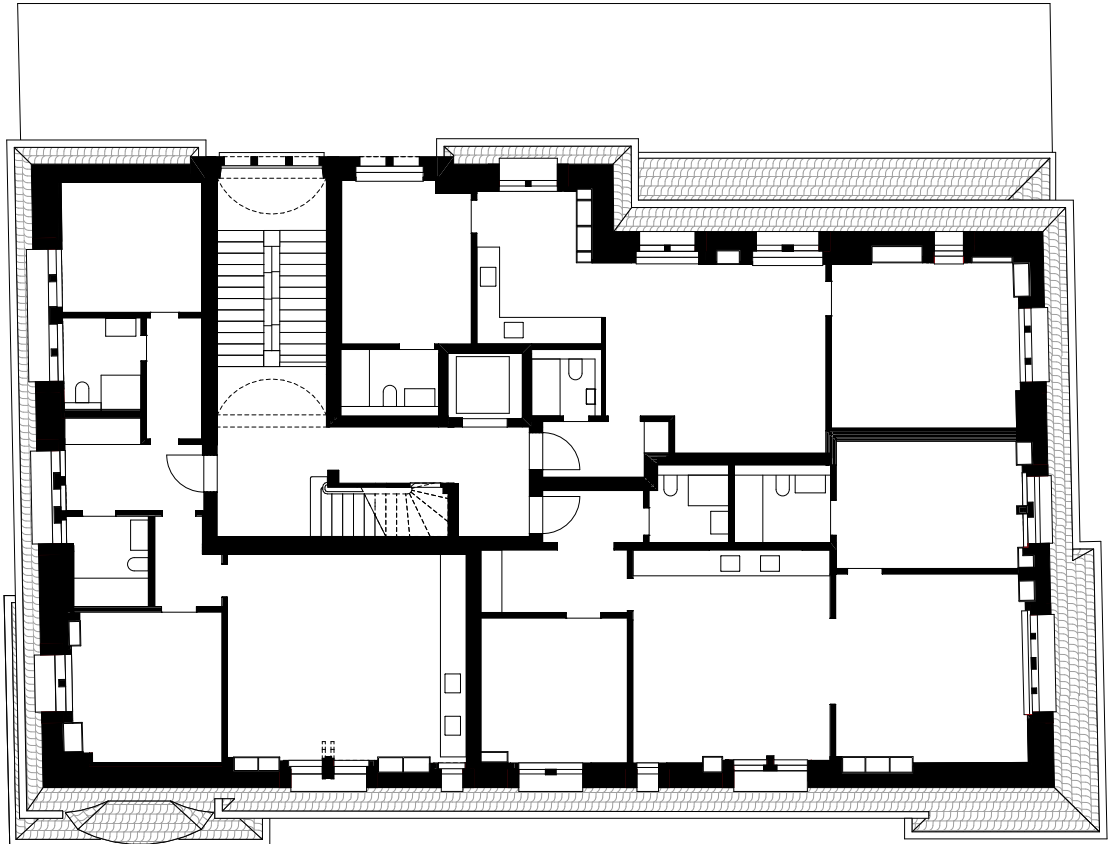


0 0.5 1 2 5 m

2. Obergeschoss



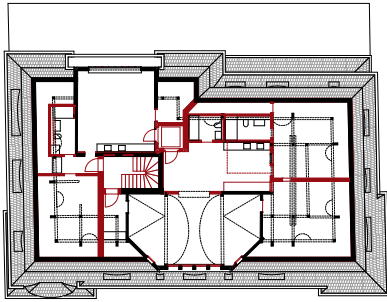
Bestand und Neu



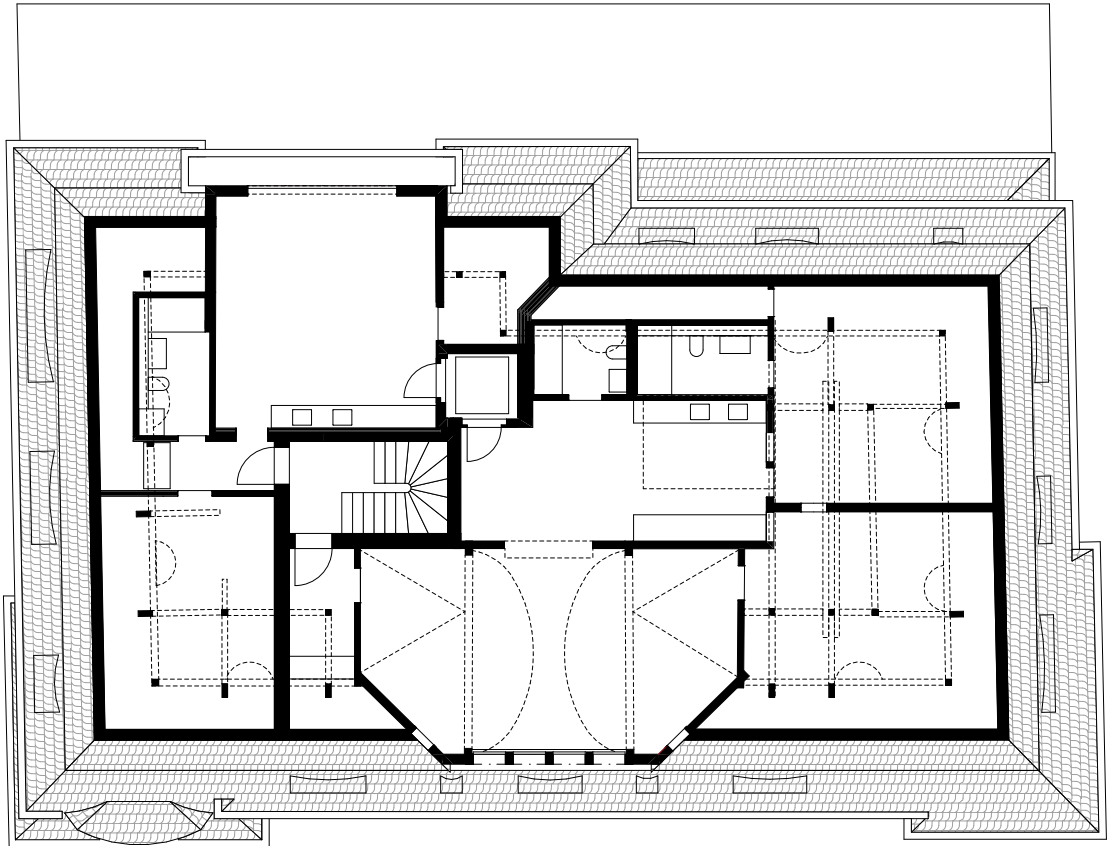
0 0.5 1 2 5 m

I. Dachgeschoss





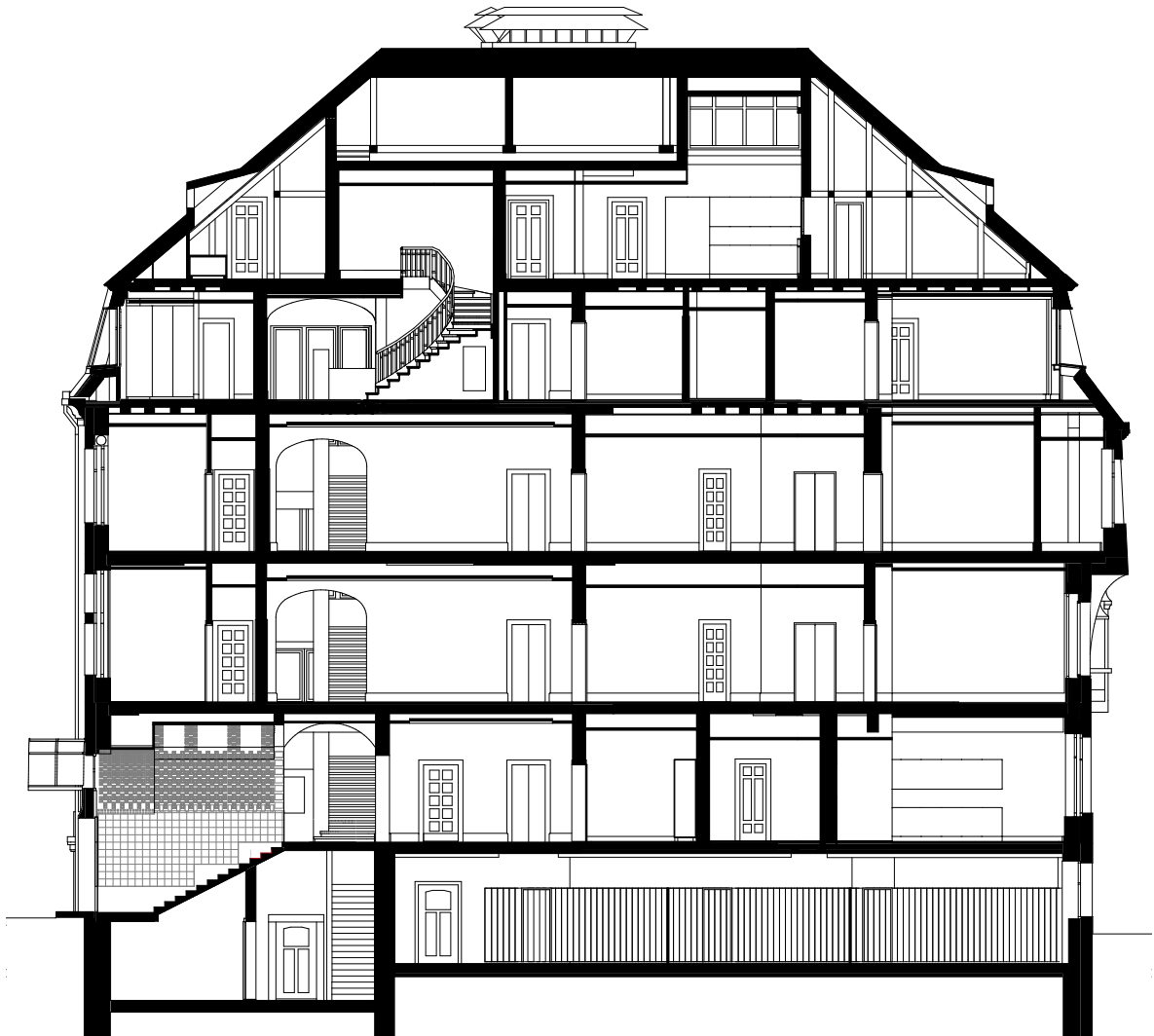
Bestand und Neu



2. Dachgeschoss



Bestand und Neu



0 0.5 1 2 5m

Längsschnitt



Bestand und Neu



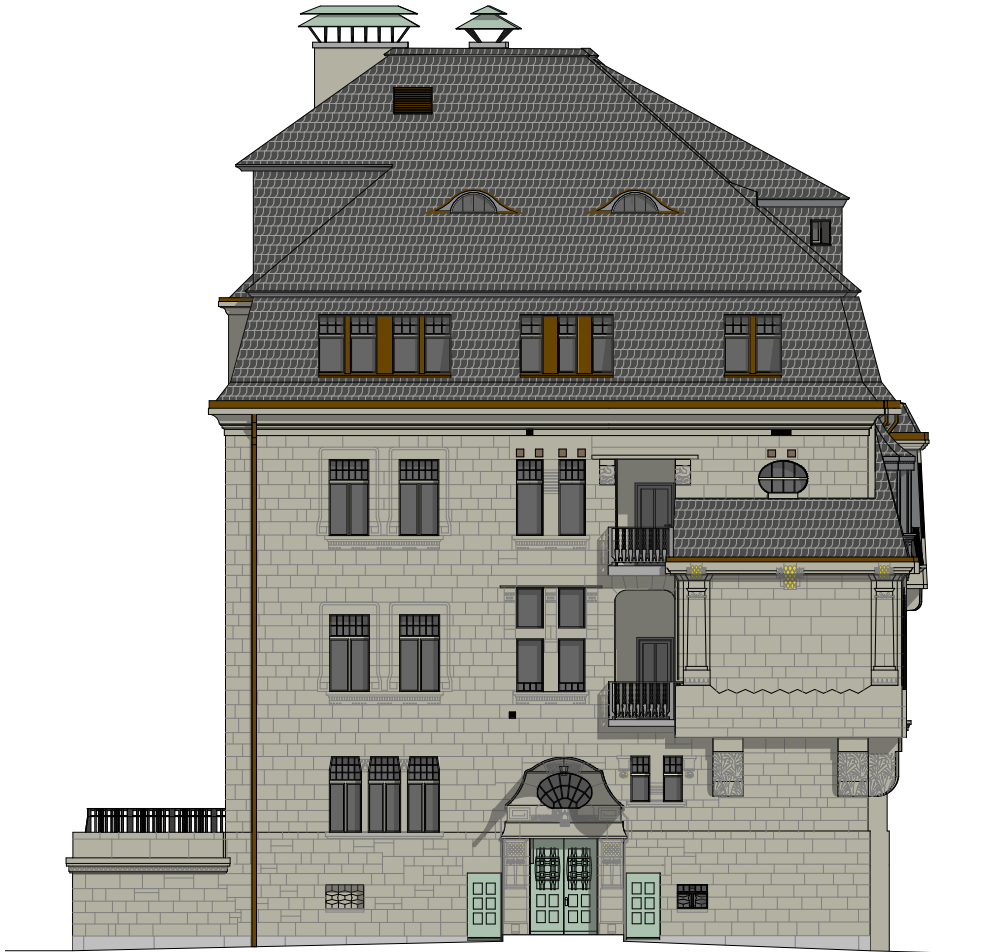
0 0.5 1 2 5 m

Querschnitt



Westfassade

0 0.5 1 2 5 m



Nordfassade



0 0.5 1 2 5m

Ostfassade



0 0.5 1 2 5m

Südfassade





« Macht man sich einmal bewusst, dass jeder Entwurfsprozess eine Entscheidungsreihe darstellt, in der spätere Entscheidungen von früheren determiniert sind, so macht es keinen wesentlichen Unterschied, ob die früheren Entscheidungen eigene oder fremde waren. Jeder Entwurfsvorgang beinhaltet Festlegungen, die von nachfolgenden Gedanken entweder akzeptiert oder umgestossen werden müssen.»



# Umbauprozess



Parterre 2018, Büros (ehem. Lagerraum)







I. Obergeschoss 2018 Büro (ehem. Wohnzimmer und Loggia)





2. Obergeschoss 2018, Büro (ehem. Herrenzimmer)







I. Dachgeschoss 2018, Büros (ehem. interne Treppe)













## Verlieren und gewinnen

Wer sich als Bauherr entscheidet, sein Haus einer umfassenden Renovation zu unterziehen, in deren Verlauf die gesamte Haustechnik erneuert wird und grundlegende Veränderungen zu erfolgen haben, dem widerfahren während dem Planungs- und Bauprozess verschiedene Gefühls- und Gemütszustände.

Ohne die Aussicht auf einen Gewinn - sei dieser räumlich, atmosphärisch, funktionell, materiell oder finanziell - lässt sich kaum jemand auf den Planungsprozess eines Umbaus ein, erfordert dieser doch viel an Zeit und ist kostspielig.

Mit Baubeginn erfahren diese positiven Gefühle eine Umkehrung. Die Empfindung des Verlierens tritt an ihre Stelle. Wurde bisher fiktiv aufgebaut, verbessert und erwartet, muss nun zuerst konkret zerstört werden. Bekanntes und Vertrautes verschwindet in schnellem Tempo. Der Entscheid für die Transformation des Hauses ist irreversibel geworden.

Dass die Zerstörungen gezielt und nicht zufällig sind, kann der Laie nicht immer erkennen, er muss sich auf die Richtigkeit des Zerstörens verlassen. Der Architekt ist zum Chirurgen geworden und es gilt negative Gefühle der Verunsicherung, der Angst und des Zweifels auszuhalten.

Sind die technischen Anlagen einmal eingebaut und offene Wände und Deckendurchbrüche beginnen sich wieder zu schliessen, kommt der Moment der Wende und der Bauherr erfährt Entspannung.

Mit zunehmendem Aufbau und neuen Raumerfahrungen verblassen die Zweifel ob den Zerstörungen und die konstruktive Verwandlung der Physis beginnt sich positiv auszuwirken. Nun vermengt sich das Neue mit der Erinnerung, die Unterschiede und Übergänge werden zunehmend verschwommener und lösen sich mit dem Baufortschritt immer mehr auf.

Der Zustand des Hauses vor Baubeginn gerät in Vergessenheit, man weiss zwar, dass es anders, aber nicht mehr genau, wie es wirklich war. Und doch steht das Haus da, ist konkret und zugleich verwandelt; der Umbauprozess hinterlässt das sonderbare Gefühl, nicht wirklich stattgefunden zu haben.

Rita Schiess



**vorher nachher**





Ansicht Genferstrasse 2018





Ansicht Genferstrasse 2021





Ansicht Gotthardstrasse 2018





Ansicht Gotthardstrasse 2021





Ansicht: Flachdach über Büroräume Souterrain 2018





















I. Dachgeschoss 2021, Erschliessung Wohnungen (ehem. Personalräume Haushalt)







I. Dachgeschoss 2021, Erschliessung Wohnungen (ehem. Personalräume Haushalt / Treppe zum 2. Dachgeschoss)

















Parterre 2021, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Kontor)













2. Obergeschoss 202 I, Schlafzimmer (ehem. Herrenzimmer)















2. Obergeschoss, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Esszimmer)











I. Dachgeschoss 202 I, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Personalzimmer)









I. Dachgeschoss 2021, Schlafzimmer (ehem. Kinderzimmer)





2. Dachgeschoss 202 I, Wohn-/Essraum / Küche (ehem. Künstleratelier)









2. Dachgeschoss 202 I, Wohn-/ Esszimmer (ehem: Fehtraum)







2. Dachgeschoss 202 I, Schlafzimmer (ehem. Estrich)





## **Exkurse**

Fenster

Beschläge

Griffe

Schmuck

Gitter

Geländer

Relief

Skulpturen

2. DG



1. DG



2. OG



1. OG



Parterre























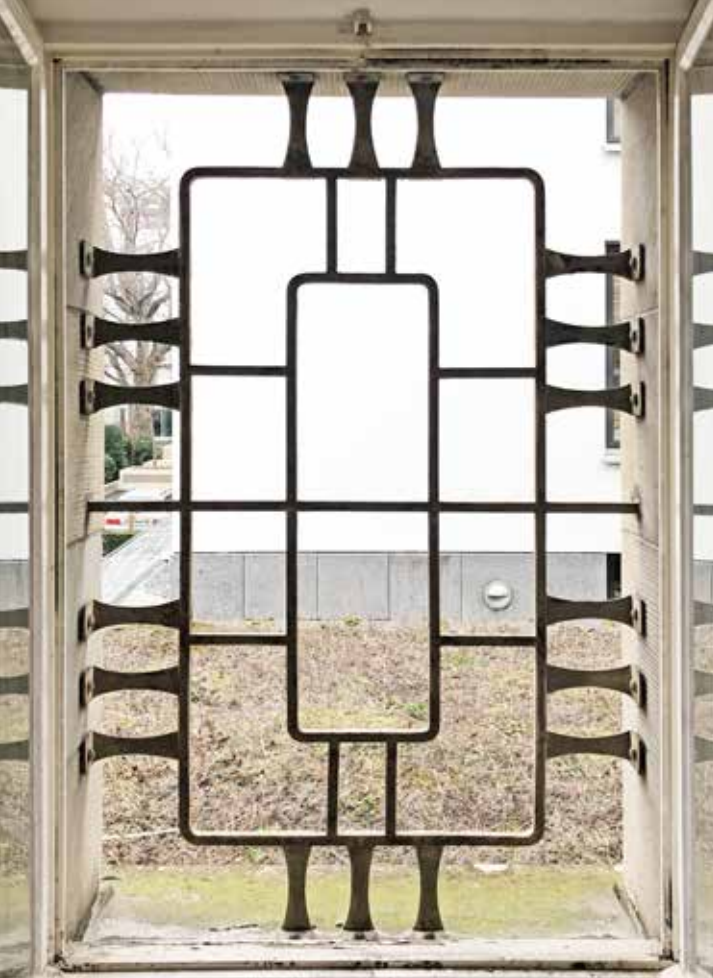




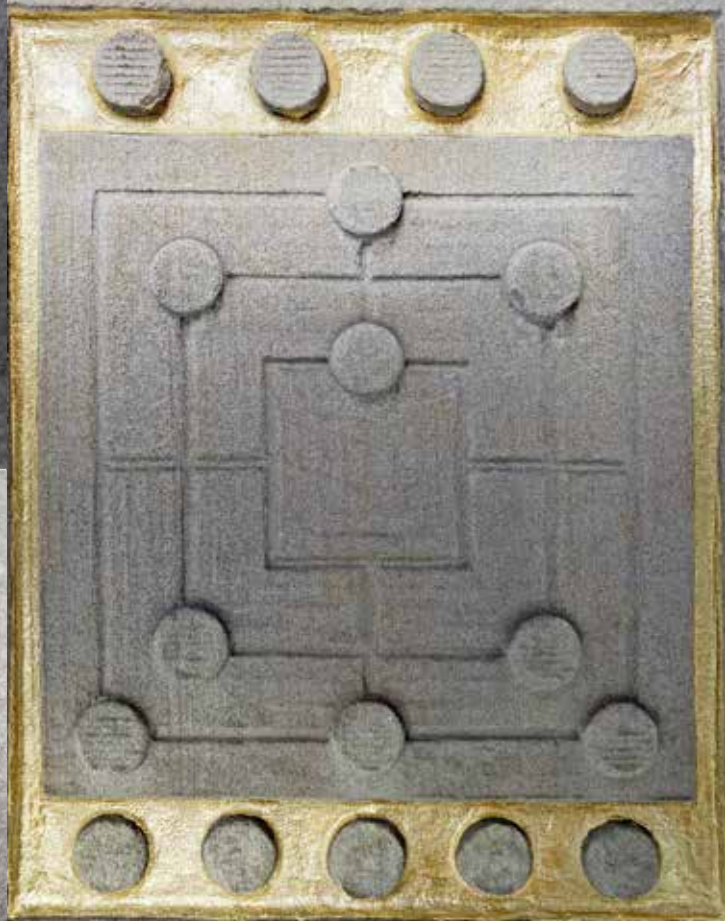


















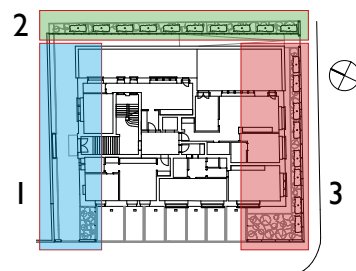








# **Grünräume 2021**



Bereiche 1,2 & 3 Schema



## Bereich I Haupteingang

Durch die Rückgewinnung der historischen Vorgartenzone hat sich das Gartentor wieder in Richtung Strasse verschoben, sodass der Raum zwischen Haus und Nachbarliegenschaft verlängert wurde. Eine neue Hecke, die sich vor die Grundstücksgrenze und vor die bestehende Hecke der Nachbarliegenschaft stellt, fasst und begrünt über die ganze Länge den Zugangsweg. Gleichzeitig umschließt sie die neue Briefkastenanlage, die gegenüber dem Hauseingang zu liegen kommt. Der neue Bodenbelag verschönert den Zugang zusätzlich.





2018



2021

## **Bereich 2 Nebeneingang Souterrain**

Die engräumige Zone zum östlichen Bürogebäude sollte nicht nur neue Bedürfnisse befriedigen, sondern insgesamt aufgewertet werden. Erstens musste die Behindertenzugänglichkeit für das ganze Haus, das ein Hochparterre-Typus ist, über den Souterrain-Nebeneingang sichergestellt werden, was neu via die Gotthardstrasse machbar war. Zweitens galt es den kleinen Fussweg entlang dem Bürogebäude zu wahren. Drittens sollten eine schöne Begrünung und viertens ein Sichtschutz für die unteren Wohnungen und Terrassen von Anfang an geschaffen werden. Die hochgewachsenen Amberbäume konnten glücklicherweise erworben werden und als grüne Wand eingepflanzt übertreffen sie mit ihren bunten Herbstfarben sämtliche Erwartungen.

## Grünräume 2021



Aussicht neue Baumallee Südfassade /  
Gotthardstrasse



### **Bereich 3 Ecke Genfer-/Gotthardstrasse**

Die Wiederherstellung der Vorgärten und Einfriedigungen sowie die Begrünung entlang der Gotthard- und der Genferstrasse schaffen viele neue Qualitäten und unterstützen insgesamt die Zweckmässigkeit des Gebäudes, das wieder dem Wohnen dient. Entlang der Gotthardstrasse wirken die unter geometrischem Schnitt gehaltenen Amberbäume einerseits als Strassenbegleiter und andererseits als grüne Filterwand für die Wohnungen gegenüber dem nahen Bürogebäude. Am Boden sind Pflanzen eingebracht, die während vielen Wochen einen wechselnden und sehr ästhetischen Blument Teppich entfalten. Entlang der Genferstrasse, wo sich noch wenige Parkplätze befinden, sorgen die Lindenbäume auf öffentlichem Grund für eine adäquate Atmosphäre.





**Blütenstauden und Bodendecker**

- Amo / Alchemilla mollis
- Aja / Anemone japonica 'Honorine Jobert'
- Ahu / Anemone hupehensis 'Ouverture'
- Epu / Echinacea purpurea 'Coconut Lime'
- Eam / Euphorbia amygdaloides 'Purpurea'
- Gca / Geranium x cantabrigiense 'Biokovo'
- Gsa / Geranium sanguineum 'Apfelblüte'
- Gri / Geum rivale
- Lni / Luzula nivea
- Ovu / Origanum vulgare
- Pru / Phlomis russeliana
- Sgr / Symphytum grandiflorum
- Tco / Tiarella cordifolia
- Vmi / Vinca minor 'Atropurpurea'

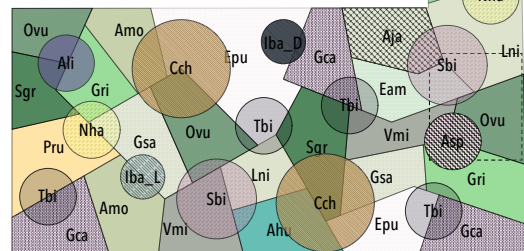
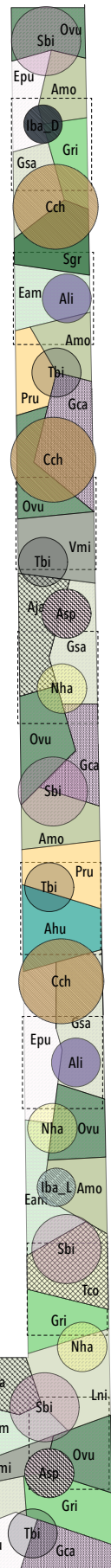
**Zwiebelpflanzen (Frühjahr)**

- Cch / Crocus chrysanthus 'Snowbunting'
- Nha / Narcissus hawera
- Sbi / Scilla bifolia 'Rosea'
- Tbi / Tulipa biflora

**Zwiebeln- und Knollenpflanzen (Sommer)**

- Ali / Anthericum liliago
- Asp / Allium sphaerocephalon
- Iba\_L / Iris barbata-elatior 'Lugano'
- Iba\_D / Iris barbata-elatior 'Dark Triumph'

**Legende**



Bereich 3, Beispiel Bepflanzungskonzept

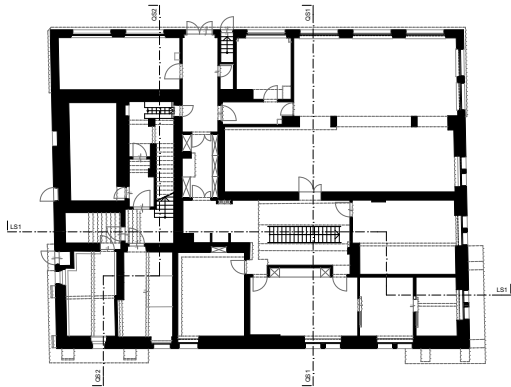




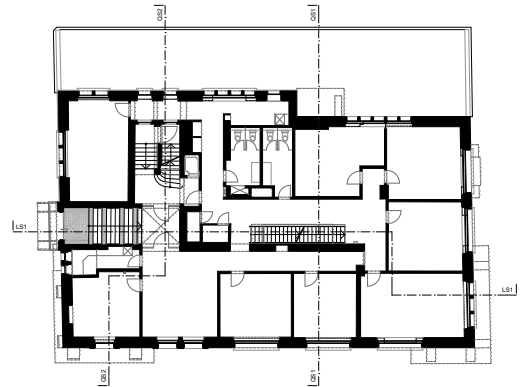


# Übersichtspläne

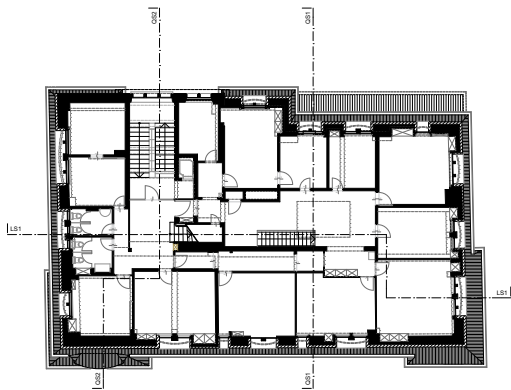
# Übersicht Bestandespläne 2018



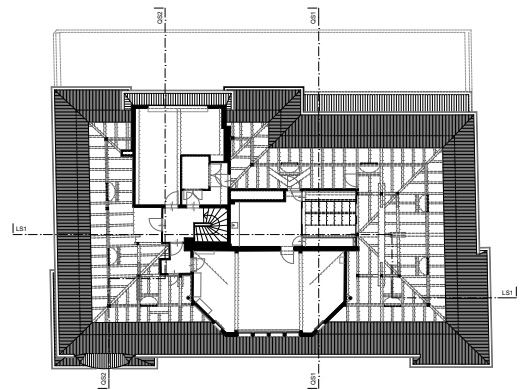
SOUTERRAIN



PARTERRE



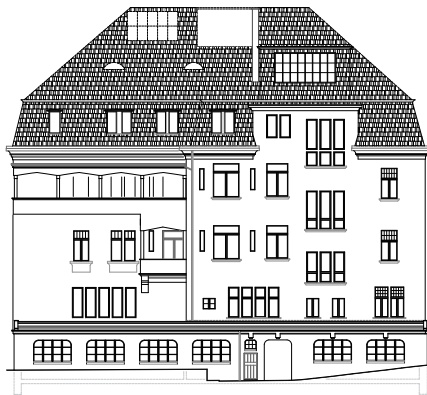
DACHGESCHOSS (1. Dachgeschoss)



KEHLBODEN (2. Dachgeschoss)



WESTFASSADE

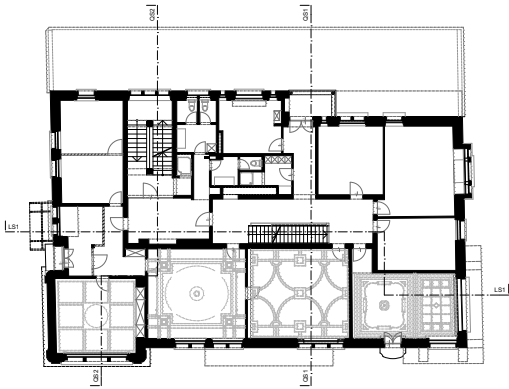


OSTFASSADE

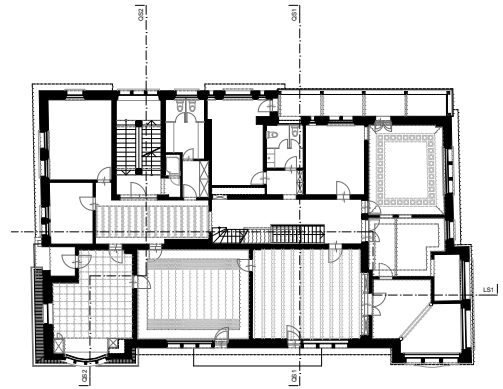


SÜDFASSADE

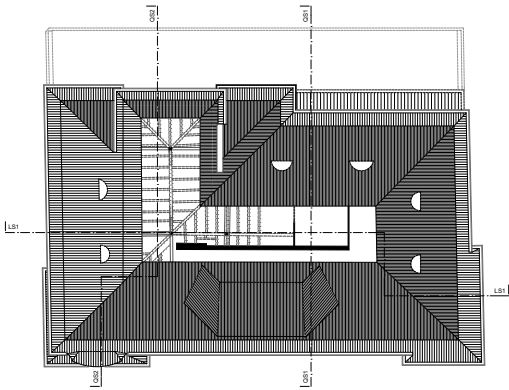




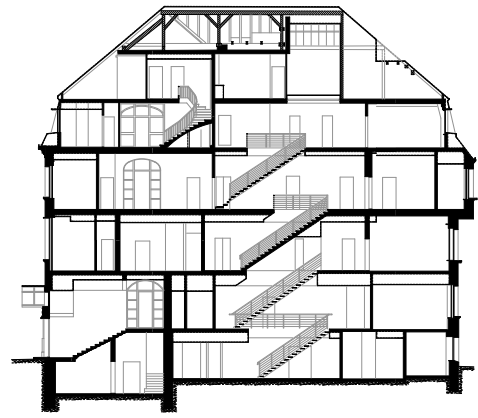
1.OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



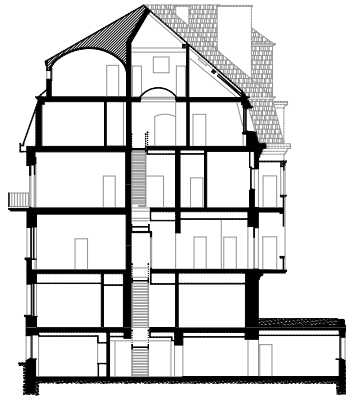
SPITZBODEN



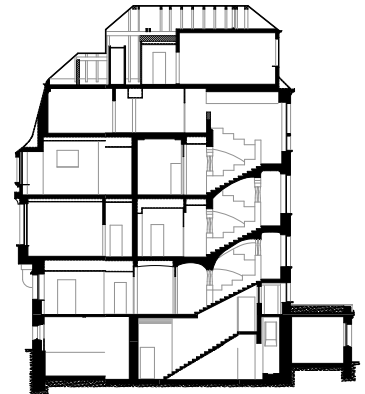
SCHNITT LS1



NORDFASSADE

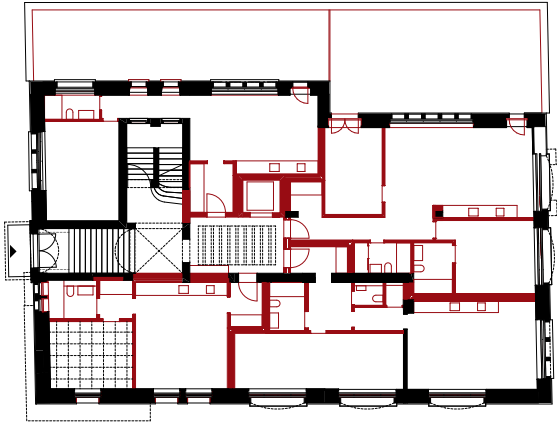


SCHNITT QS1

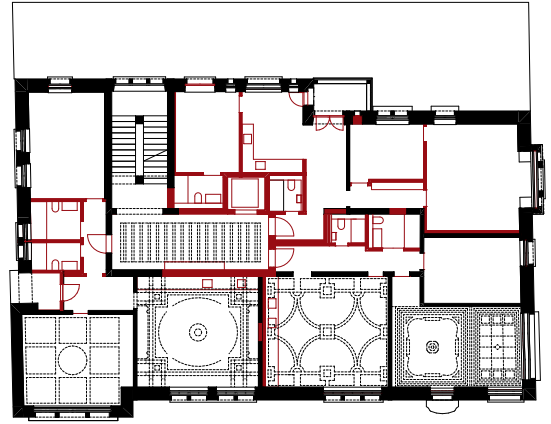


SCHNITT QS2

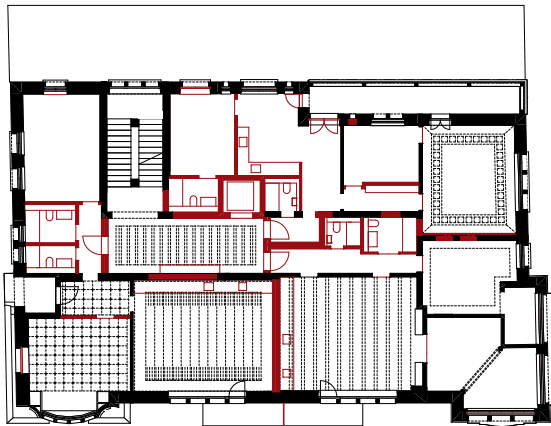
# Übersicht Bestand und Neu



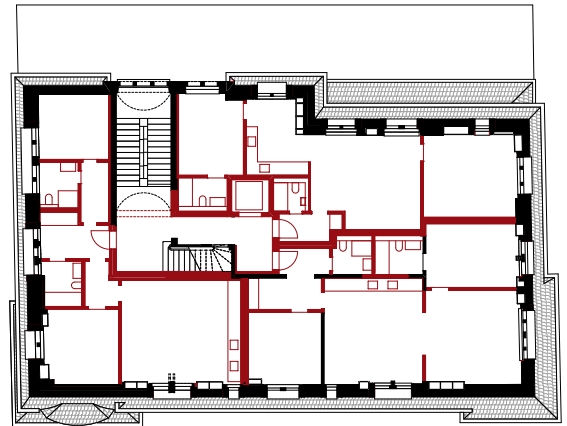
Parterre



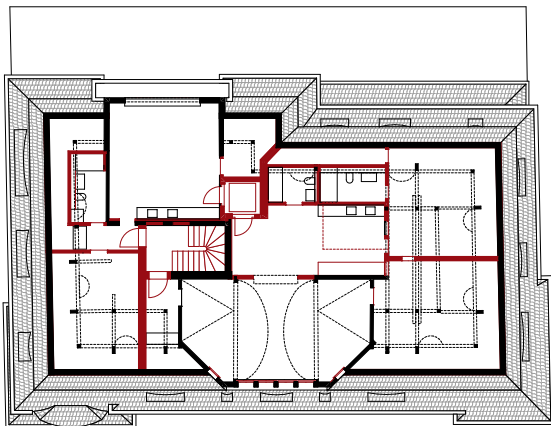
I. Obergeschoss



2. Obergeschoss



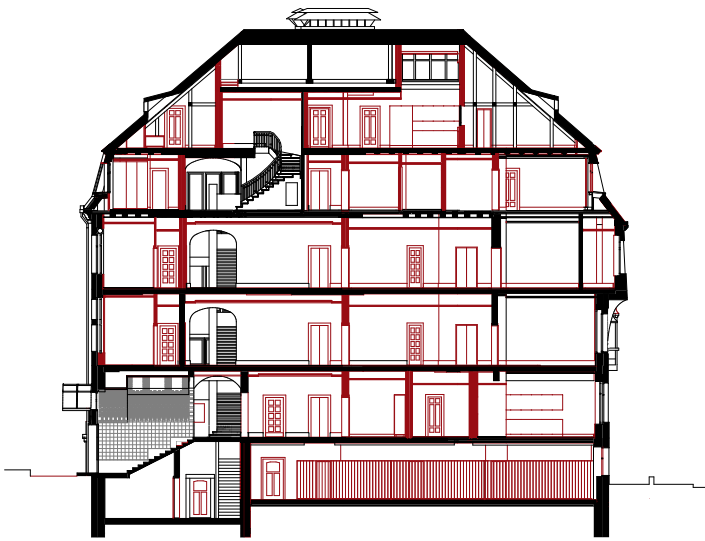
I. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



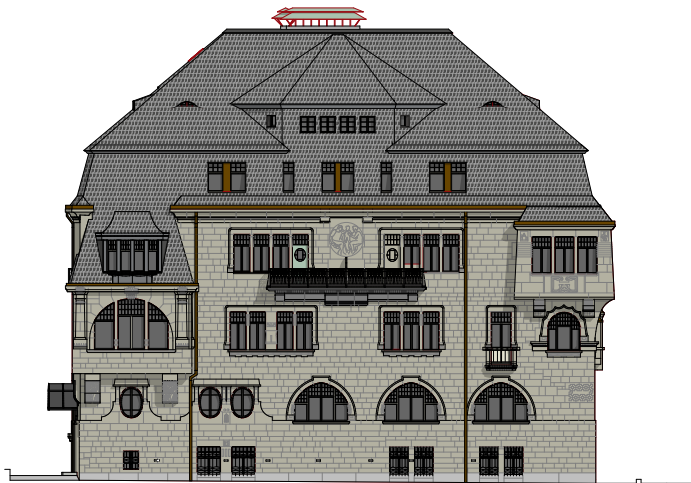
Souterrain



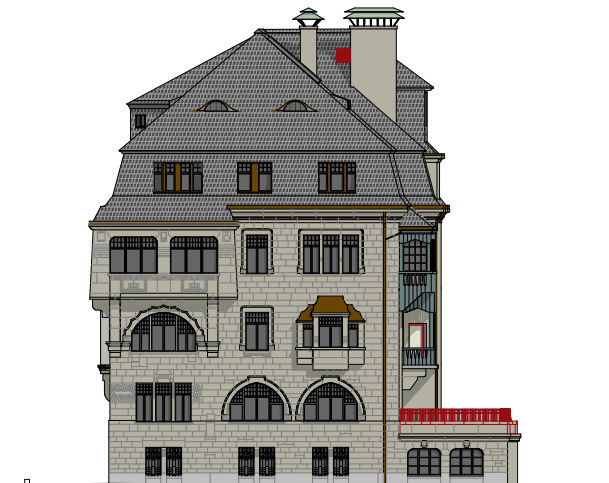
Längsschnitt



Querschnitt



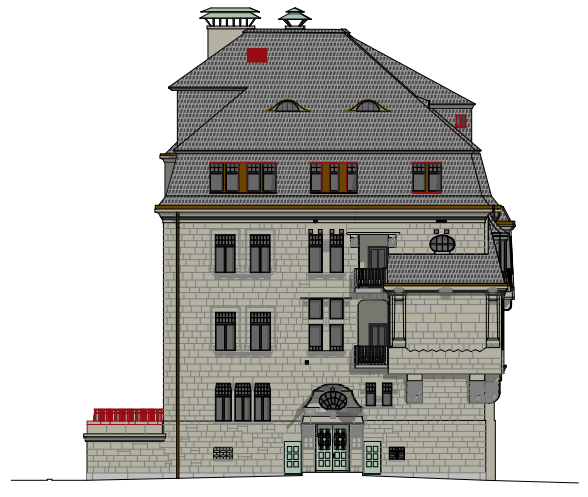
Westfassade



Südfassade



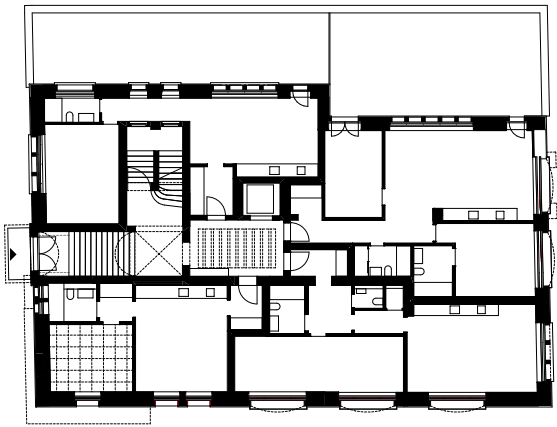
Ostfassade



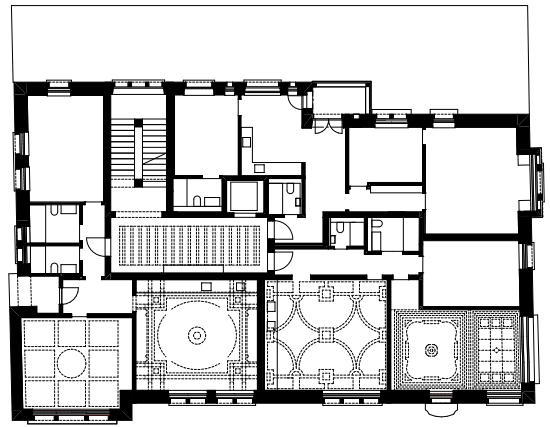
Nordfassade



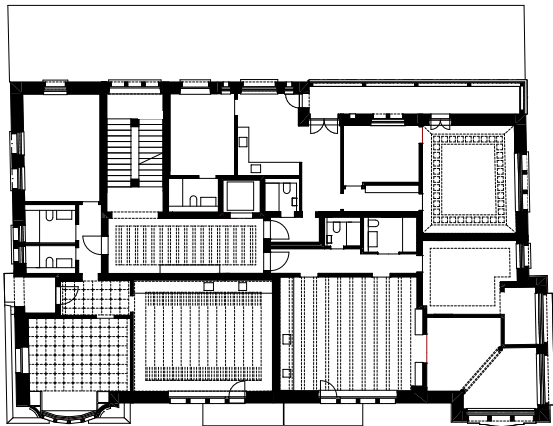
# Übersicht Grundrisse nach dem Umbau



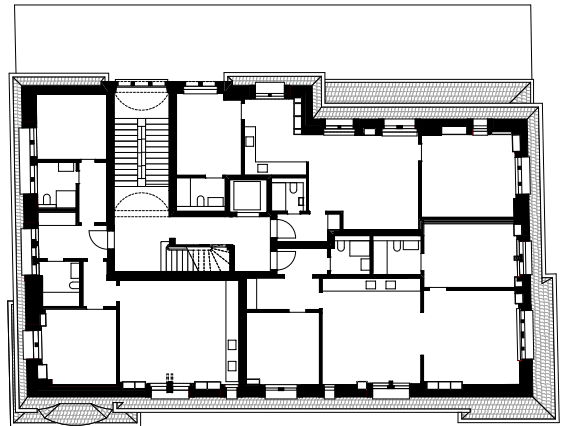
Parterre



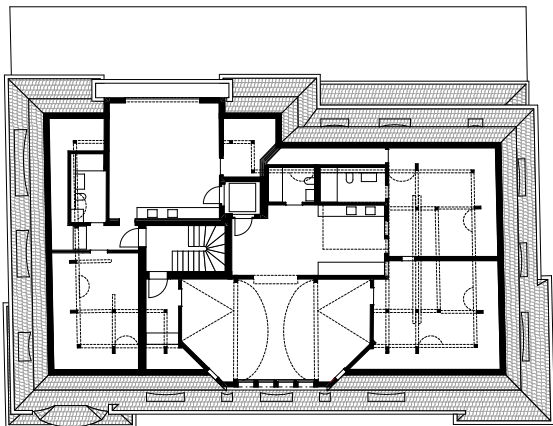
I. Obergeschoss



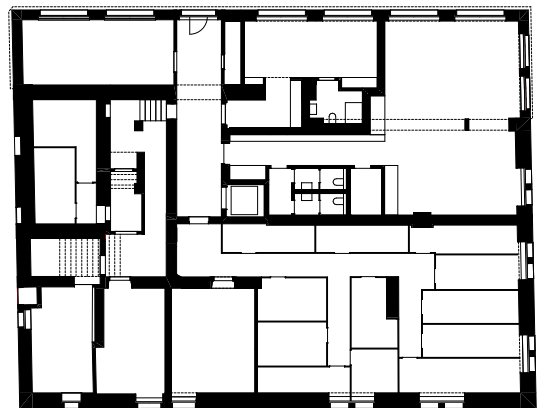
2. Obergeschoss



I. Dachgeschoss

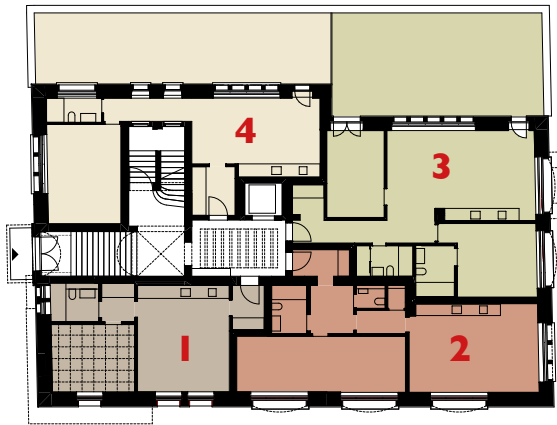


2. Dachgeschoss

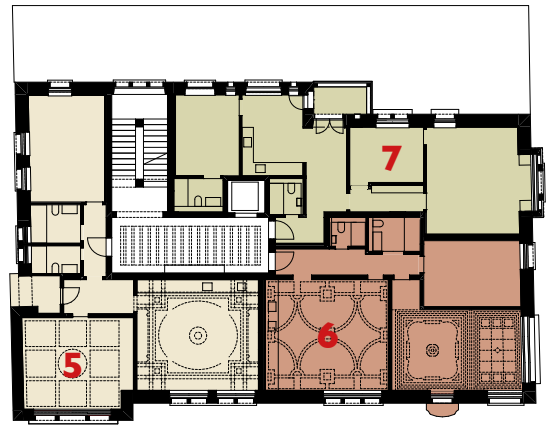


Souterrain

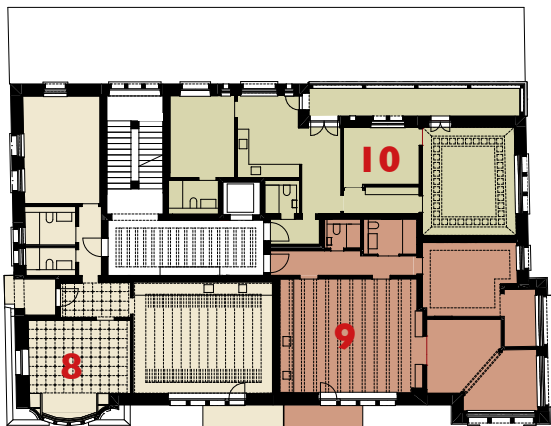
# Übersicht Grundrisse nach dem Umbau - Wohneinheiten mit Wohnungsspiegel



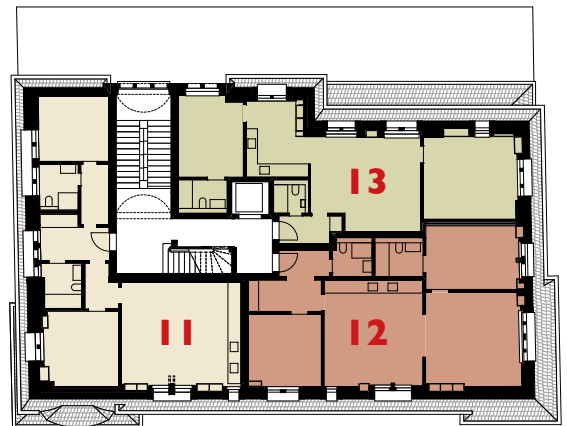
Parterre, Whg 1-4



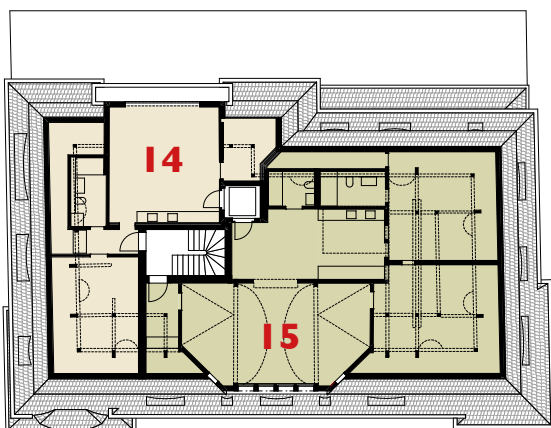
1. Obergeschoss, Whg 5-7



2. Obergeschoss, Whg 8-10



1. Dachgeschoss, Whg 11-13



2. Dachgeschoss, Whg 14+15



Souterrain, Neben-/Büro/Gästeräume

Zi	4 x 2,5				6 x 3,5						5 x 4				
Nu	1	2	4	14	3	5	6	8	9	11	7	10	12	13	15
m <sup>2</sup>	55	81	63	93	90,5	110	105,5	112	108	90	97,5	97	105,5	90	173

## **AUFTRAGGEBER**

Swiss Re Investments AG Zürich  
Rolf Keller, Remo Kessler, Yann Kerbrat Projektleitung  
[www.swissre.com](http://www.swissre.com)

## **PLANER**

Architektur + Gesamtkonzept  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG Zürich, Gesamtplanung  
Rita Schiess Gesamtleitung, Vojtěch Žilka Projektleitung  
[www.pstarch.ch](http://www.pstarch.ch)

Landschaftsarchitektur  
planetage gmbh Zürich  
Marceline Hauri  
[www.planetage.ch](http://www.planetage.ch)

Baumanagement / Bauleitung  
Demmel & Partner Baumanagement AG Zürich  
Reinhold Stukator, Corinne Senn  
[www.demmelbauleitungen.ch](http://www.demmelbauleitungen.ch)

Statik  
Federer & Partner Bauingenieure AG Zürich  
Andreas Federer, Domenico D'Errico  
[www.federer-partner.ch](http://www.federer-partner.ch)

Elektroplanung  
DA Eltec AG Frick  
Dominik Schmid  
[www.da-eltec.ch](http://www.da-eltec.ch)

Haustechnik  
Amstein + Walthert AG Zürich / Niederlassung Frauenfeld  
Werner Krüsi, Tobias Fäh  
[www.amstein-walthert.ch](http://www.amstein-walthert.ch)

Bauphysik  
Kopitsis Bauphysik AG Wohlen  
Harald Rogg, Verena Wüst  
[www.kopitsis.com](http://www.kopitsis.com)

Restaurierung  
Stöckli AG Stans  
Wendel Odermatt, Lorenz Stöckli, Jenny Schwarz  
[www.stoekli-ag-stans.ch/](http://www.stoekli-ag-stans.ch/)

Vermarktung  
Partner Real Estate AG Zürich  
Urs Küng  
[www.partnerrealestate.ch](http://www.partnerrealestate.ch)

## **IMPRESSUM**

Herausgeber  
© 2022 Rita Schiess, Cristina Tropeano, Hauke Möller  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Staubstrasse 15, 8038 Zürich

Konzept & Gestaltung  
Rita Schiess, Eleanna Akrita

Umschlag  
Wandrelief Treppenhaus Haupteingang

Druck  
Cavelti AG, Wilerstrasse 73, 9201 Gossau

## **BILDNACHWEIS**

Denkmalpflege Stadt Zürich: Seiten 28, 37, 115-123  
Jürg Zimmermann: Seiten 30-36, 38-43, 62-65, 68, 72-111, 114-115, 122-123, 126-128, 130-132  
Pfister Schiess Tropeano: Seiten 60, 66-67, 112, 116-119, 122-125, 143





PST Team Baustellenbesichtigung von Villa Reiff im Juni 2020



