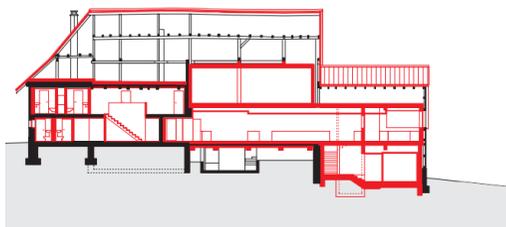


- 5 Querschnitt  
Mst 1:500
- 6 Längsschnitt  
Mst 1:500
- 7 Obergeschoss  
Mst 1:500
- 8 Erdgeschoss mit  
Umgebungsplan  
Mst 1:500



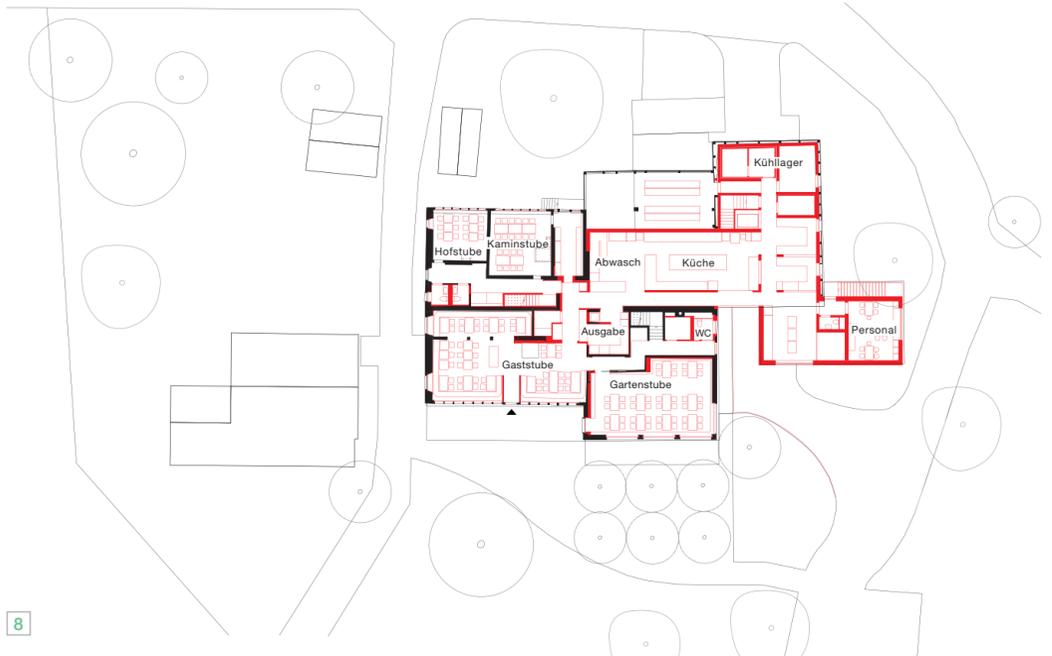
5



6



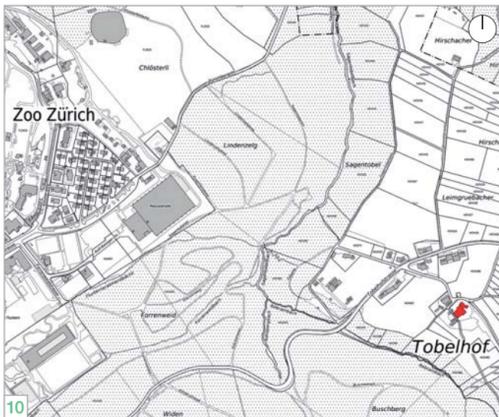
7



8



- 9 Postkarte Südansicht.  
Baugeschichtliches Archiv,  
Anfang 20. Jahrhundert
- 10 Situationsplan



**Objekt**  
Restaurant Alter Tobelhof Tobelhofstrasse 236, 8044 Zürich

**Projektorganisation**  
Eigentümerin Stadt Zürich, Liegenschaftsverwaltung, Martin Scheidegger  
Vertreten durch Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Susanne Pfeifer, Ruth Wigger  
Gesamtleitung ARGE Tobelhof (phalt Architekten AG / Jaeger Baumanagement AG)  
Architektur phalt Architekten AG, Zürich  
Bauleitung Jaeger Baumanagement AG, Zürich  
Landschaftsarchitektur Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Bauingenieure / Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Zürich  
Brandschutzplaner Zürich  
Elektroingenieure Walter Salm, Meier & Partner AG, Zürich  
HLKS-Ingenieure Willii Werner Engineering GmbH, Zürich  
Bauphysik BWS Bauphysik AG, Winterthur  
Gastroplanung GaPlan GmbH, Würenlingen

**Termine**  
Planerwahl Juni 2012  
Stadtratsbeschluss Februar 2015  
Baubeginn Mai 2015  
Bezug November 2016

**Titelbild:** Südansicht mit Aussen-  
terrasse und Neubau

**Raumprogramm**  
Vier Gaststuben (170 Plätze) mit Nebenräumen, Gewerkeküche mit Lagerräumen und Kühlzellen, Wäscherei, Personalräume mit Nebenräumen, Technikräume, Gartenwirtschaft (160 Plätze), Spielplatz

**Grundmengen** nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	m <sup>2</sup>	7 343
Gebäudegrundfläche	m <sup>2</sup>	716
Umgebungsfläche	m <sup>2</sup>	6 627
Bearbeitete Umgebungsfläche	m <sup>2</sup>	6 269
Funktionale Einheiten	FE	1
Gebäudevolumen	m <sup>3</sup>	6 618
Geschossfläche	m <sup>2</sup>	2 296
Hauptnutzfläche (SIA d 0165)	m <sup>2</sup>	808

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

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	500 000
2 Gebäude	CHF	8 070 000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	655 000
4 Umgebung	CHF	645 000
5 Nebenkosten	CHF	1 196 000
9 Ausstattung	CHF	274 000
<b>Erstellungskosten BKP 1-9</b>	<b>CHF</b>	<b>11 340 000</b>
0 Grundstück / Altlast	CHF	337 000
Erstellungskosten inkl. Altlast	CHF	11 677 000

**Gebäudekosten BKP 2** inkl. MwSt.

20 Baugrube	CHF	15 000
21 Rohbau 1	CHF	1 165 000
22 Rohbau 2	CHF	642 000
23 Elektroanlagen	CHF	520 000
24 Wärmeerzeugung (Erdsonden)	CHF	290 000
Wärmeverteilung (inkl. Dämmung)	CHF	556 000
Lüftungs- und Kälteanlagen	CHF	824 000
25 Sanitäreanlagen	CHF	400 000
26 Transportanlagen	CHF	87 000
27 Ausbau 1	CHF	978 000
28 Ausbau 2	CHF	618 000
29 Honorare (nur für BKP 2)	CHF	1 975 000
<b>Gebäudekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>8 070 000</b>

**Kostenkennwerte** inkl. MwSt.

**BKP 1-9**

Erstellungskosten / Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	1 714
Erstellungskosten / Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	4 939
Erstellungskosten / Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	14 035
Erstellungskosten / FE	CHF	11 340 000

**BKP 2**

Gebäudekosten / Gebäudevolumen	CHF/m <sup>3</sup>	1 219
Gebäudekosten / Geschossfläche	CHF/m <sup>2</sup>	3 515
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	CHF/m <sup>2</sup>	9 988
Gebäudekosten / FE	CHF	8 070 000

**Energiekennwerte** nach SIA 380/1 SN 520380/1

Energiebezugsfläche Umbau+Neubau	m <sup>2</sup>	1 079
Gebäudehüllzahl Umbau+Neubau		1.75
Heizwärmebedarf	kWh/m <sup>2</sup> a	52
Wärmebedarf Warmwasser	kWh/m <sup>2</sup> a	15
Gewichtete Energiekennzahl Minergie	kWh/m <sup>2</sup> a	43
Elektrizitätsbedarf Beleuchtung	kWh/m <sup>2</sup> a	9
Wärmeerzeugung	Erdsondenwärmepumpe	

**Kostenstand**

Kostenstand	Datum
Kostenstand	01.04.2016
Datum der Prognose	31.01.2017

Herausgeberin: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten | Redaktion: Franziska Martin, Anette Höller (AHB) | Layout: Lada Blazevic (AHB)  
Gestaltungskonzept: blink design, Zürich | Druck: LITHOP Electronic Media AG, Zürich | Auflage: 500 Exemplare gedruckt auf Munken Lynx, FSC  
Bezugsquelle: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8021 Zürich, www.stadt-zuerich.ch | Zürich, März 2017



N° 01 | 2017

RESTAURANT  
ALTER TOBELHOF

Zürich-Hottingen

Gesamtinstandsetzung und Ersatzneubau November 2016

Über mehr als fünf Jahrhunderte ist der «Alte Tobelhof» mit seinen fünf Gebäuden zu einem Weiler gewachsen. Die umfassende Instandsetzung ermöglicht nun einen reibungslosen Betrieb des beliebten Ausflugsrestaurants mit Aussicht auf das Glattal.

# RESTAURANT ALTER TOBELHOF

Zürich-Hottingen

1 Gartenstube mit Blick auf die Aussenterrasse

2 Personalumkleiden im Obergeschoss

3 Gaststube mit Eingangsbereich

4 Treppenhaus



Zürich sieht sich gerne als Grossstadt, gar als Metropole. In der Tat finden sich einige vibrierende Orte, die nur selten zur Ruhe kommen. Genauso ist allerdings nicht zu übersehen, dass die Stadt und die Agglomeration Zürich in eine grüne Landschaft weicher Hügelketten eingebettet sind. Wald und Wiesen sind ganz nah, kaum jemand hat es weit bis zum nächsten Feldweg. Auch der Weiler «Alter Tobelhof» am nördlichen Ausläufer des Adlisbergs gehört unverkennbar dazu. Er wurde im Zuge der Eingemeindung Hottingens 1893 in das Stadtgebiet eingegliedert, blieb jedoch bis heute in seinem bäuerlichen Charakter erhalten. Seit Ende der 1950er Jahre ist der Tobelhof ein beliebtes Ausflugs-

ziel mit grossartiger Aussicht auf die vielfältige Stadt-Landschaft des Glattals: Man blickt auf Wälder und Hügel, aber eben auch auf Wohngebiete, Gewerbeparks und Hochhäuser, während vom Flughafen Kloten aus die Flugzeuge in den Himmel steigen. Der «Alte Tobelhof» ist mit seinen angrenzenden Bauten – wie manches landwirtschaftliche Gut in den vergangenen Jahrhunderten – stetig gewachsen. Die erste Erwähnung geht auf das Jahr 1315 zurück – also zur Zeit der Schlacht am Morgarten – und seither wurde immer weitergebaut, am meisten und gründlichsten im 20. Jahrhundert. Wohnhaus, Stall, Scheune, Mosterei und Garage sind im Laufe der Zeit zu einem grossen Konglomerat verschmolzen, das von

einer kompliziert geformten Dachfläche bedeckt ist. Gut erhaltene Bausubstanz aus mehreren Jahrhunderten steckt in diesem Bau und es verwundert deshalb nicht, dass die ganze Anlage integral unter Schutz steht. Ein solcher in Würde gealterter Hof hat seinen eigenen Charme, aber auch seine Unzulänglichkeiten; vor allem, wenn er als stark frequentiertes Speiseraum integral unter Schutz steht. Ein solcher in Würde gealterter Hof hat seinen eigenen Charme, aber auch seine Unzulänglichkeiten; vor allem, wenn er als stark frequentiertes Speiseraum integral unter Schutz steht. Ein solcher in Würde gealterter Hof hat seinen eigenen Charme, aber auch seine Unzulänglichkeiten; vor allem, wenn er als stark frequentiertes Speiseraum integral unter Schutz steht.

Das Amt für Hochbauten schrieb für die Stadt Zürich als Eigentümerin des «Alten Tobelhof» ein Planerwahlverfahren aus, um über Vorschläge für den Ersatzneubau der ehemaligen Mosterei das für diese Aufgabe geeignetste Architektenteam zu finden. Die siegreiche «ARGE Tobelhof», unter Führung des Architekturbüros Phalt, nahm die bereits vorab ausgearbeitete Machbarkeitsstudie auf und näherte sich den «Problemzonen» des «Alten Tobelhofs». Mit wenigen, an den richtigen Stellen gesetzten Durchbrüchen zwischen den aneinanderggebauten

Hausteilen schafften sie einen neuen, durchgängigen Servicekorridor, der alle peripher gelegenen Betriebsräume erschliesst: Eine wichtige Korrektur, mit dem die funktionalen Defizite behoben werden konnten. Überschneidungen zwischen Service- und Gastbereichen gibt es jetzt keine mehr, ebenso wurde der Arbeits- vom Gastbereich klar getrennt. Die Gastro-Küche, die mitsamt ihren Nebenräumen erneuert und neu strukturiert wurde, ist nun übersichtlich und entspricht den funktionalen Anforderungen sowie den gesetzlichen Vorschriften. Der Ersatzneubau gehört ebenfalls zum rückwärtigen Bereich. Er bietet unter anderem dem Personal einen angenehmen Aufenthaltsraum mit einem grossen Panorama-Fenster,

aus dem man weit ins Glattal blicken kann. Hinzu kommen ein kleines Büro, Platz für die Vorbereitung und im Keller die Wäscherei. (Eine Besonderheit: Das Restaurant «Alter Tobelhof» wäscht Tischtücher und Kochschürzen noch im eigenen Haus.) Obwohl der Neubau im Verhältnis zum gesamten Komplex klein ist, besetzt er eine wichtige Stelle an der Nordostseite und trägt viel zur neuen, frischeren Erscheinung der Gebäudegruppe bei. Die Architekten ersetzten damit nicht nur die «Alte Mosterei», sondern nutzten die Gelegenheit, gleich in dessen näherer Umgebung das verschachtelte Bauvolumen des grossen Gebäudekomplexes zu klären. In seinem architektonischen Ausdruck ist er klar als Anbau zu erkennen; das

einfache Satteldach gliedert sich in die bestehende Dachlandschaft ein, die Holzfassade nimmt die traditionellen Merkmale wie unregelmässig verteilte Deckleisten auf. Sogar der Betonsockel bezieht sich mit der Bretter-schalung auf die einfache Bauweise der bäuerlichen Architektur. Die Besucherinnen und Besucher des «Alten Tobelhof» werden die Veränderungen der insgesamt vier Gasträume unterschiedlich wahrnehmen: Am tiefsten wurde bei der ehemaligen «Gelben Stube» eingegriffen, sie wurde zudem mit dem Ausblick auf die Landschaft aufgewertet und heisst heute «Gartenstube». Die «Hofstube», die «Kaminstube» und die «Gaststube» wurden aufgefrischt, gleichzeitig konnte ihr ursprünglicher Charme erhalten werden.

Die gemütliche Stimmung, für die das Lokal so bekannt ist, ist weiterhin vorhanden. Notabene dank dem Fingerspitzengefühl des gesamten Planungsteams, das sich besonders bei der Ausstattung der «Gaststube» stark am Vorhandenen orientierte. Die umfangreichen neuen Installationen der Gebäudetechnik, ohne die ein Betrieb in dieser Grösse heute nicht mehr auskommt, sind für den Gast nahezu unsichtbar: So sind die Zuluft- und Abluftstellen der Lüftung sowie die Wärmeabgabesysteme diskret in den Kachelöfen der «Hofstube» und der «Kaminstube», unter den Sitzbänken in der «Gaststube» oder hinter dem Holztäfer in der «Gartenstube» verborgen. Für die Erzeugung der im Winter wohligen Wärme sorgt eine öko-

logische Erdsondenwärmepumpe. Unterhalb des Parkplatzes sind hierfür elf Sonden mit einer Bohrtiefe von rund 300 Metern installiert, die dem Erreich Wärme entziehen und diese der elektrisch betriebenen Wärmepumpe zur weiteren Temperaturerhöhung zuführen. Die technischen Anlagen zur Erzeugung von Wärme, zur Luftförderung sowie die Kühleinrichtungen füllen zahlreiche Räume im Keller und unter dem Dach. Von aussen ist der Tobelhof also noch immer der Gleiche, ergänzt durch einen bescheidenen Anbau. Innen ist hingegen das 21. Jahrhundert eingezogen – man merkt es einfach erst auf den zweiten Blick.

Text: Caspar Schärer, Zürich  
Fotos: Roger Frei, Zürich