

# Bahnhofstrasse/Schweizergasse, Zürich

## Fassadenrestaurierung und Umnutzung eines historischen Gebäudes

allreal



## Beteiligte

### Bauherrschaft

Real Estate AG, Zürich (vormals Hürlimann Immobilien AG)

### Generalunternehmung

Allreal Generalunternehmung AG

8050 Zürich

Tel 01 - 319 11 11

Fax 01 - 319 11 12

E-mail: info@allreal.ch

www.allreal.ch

### Architekt

Architekturbüro Peter Fässler, dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich

Resedastrasse 25, 8008 Zürich

Tel 043 - 499 10 99

Fax 043 - 499 10 88

E-mail: pfaessler@faessler-architekt.ch

www.faessler-architekt.ch

### Restaurierung

Arnet & Co., Natur und Kunststeine, Zürich

## Projektdaten

Projekt	Aussen:	Fassadensanierung mit Rekonstruktion des Charakters der Bauzeit von 1870 und 1878	
	Innen:	Erneuerung und Totalumbau Neue Nutzung durch Verkauf und Büros	
Termine	Baubeginn	3.7.2000	
	Mieterausbau	ab Mai 2001	
	Bauübergabe	1.7.2001	
	Inbetriebnahme	19.9.2001	
Gebäudeinhalt		13'000 m <sup>3</sup>	
	Bruttogeschossfläche	Verkauf	1'500 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	700 m <sup>2</sup>
		Erschliessung	300 m <sup>2</sup>
Baukosten		11 Mio.	

# Totalsanierung mit neuer Nutzung



Nach der Restaurierung präsentieren sich die Gebäude an der Schweizergasse 2/4 in altem Glanz.

Die Eckliegenschaft Bahnhofstrasse/Schweizergasse ist einer der wenigen übriggebliebenen Zeugen aus den Anfangszeiten der Bahnhofstrasse. Das Gebäude dokumentiert grossstädtische Baukultur, die Stadtgenieur Arnold Bürkli hier verwirklicht haben wollte. Die im spätklassizistischen Baustil erstellte Liegenschaft machte in den 130 Jahren ihres Bestehens manche bauliche Veränderung durch, die den ursprünglich vornehmen Charakter kaum mehr erahnen liess. Auch das Innere vermochte den heutigen Ansprüchen nicht mehr zu genügen und legte eine vollständige Erneuerung nahe.

## Restaurierung der Fassade

Bei der Sanierung zeigte die Bauherin, die Real Estate AG, besonderes Engagement. Die beiden in den Jahren 1870 und 1878 erbauten Gebäude wiesen wenig ursprüngliche Stilelemente auf. Da das Gebäude formell nicht unter Denkmalschutz gestellt wurde, erliess die städtische Denkmalpflege keine verbindlichen Vorschriften, sondern nur Richtlinien für die Sanierung.

Dennoch entschloss sich die Liegenschaftsbesitzerin aus einer langfristigen Optik zu einer weitgehenden Wiederherstellung des ursprünglichen Fassadenzustandes. Da sich die bestehenden kleinmassstäblichen Grundrisse für die neue Laden- und Büronutzung schlecht eigneten, wurde das Innere total erneuert und mit hohem Ausbaustandard umgestaltet.

Da die Originalpläne der Aussenfassaden von 1870 und 1878 nicht mehr existieren, arbeitete das mit der Sanierung beauftragte Architekturbüro Peter Fässler eng mit der städtischen Denkmalpflege zusammen. Als Generalunternehmerin war die Allreal verantwortlich für die Fassadenrenovation und den Grundausbau im Innern. Für den Innenausbau standen den neuen Mietern, Coop Vitality und Ochsner Sport, vom ersten Untergeschoss bis zum dritten Obergeschoss rund 1'500 Quadratmeter Verkaufsfläche, einem Treuhand- und einem Reisebüro im vierten Geschoss und im Dachgeschoss total 700 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung.

# Wiederherstellung des Zustandes von 1870 und 1878



Bestand    Abbruch    Neu

## Zustand bei Renovationsbeginn

Reiche Balkongitter, Fensterverdachungen, Dachgesimse und das rustikale Quadermauerwerk des Erdgeschosses prägten den Baustil der Jahrhundertwende.

Die bei zahlreichen Umbauten vorgenommenen Vereinfachungen (Purifizierungen) der Stilelemente, aber auch die neueren, unpassenden

Farbgebungen und Reklamen liessen den vornehmen Charakter der Gebäude kaum mehr erahnen.

Im Innern dominierte lange Zeit der Art-Deco-Stil der 1920er Jahre: Ornamentale Stuckarbeiten an den Decken, das Treppenhaus mit Marmorausstattung.

Die Grundrisse für Wohn- und Restaurantnutzung vor der Renovation eigneten sich schlecht für die zukünftig grossflächige Laden- und Büronutzung. Die Holzbalkendecken erfuhr aus den verschiedenen Bauzeiten Eingriffe und Verstärkungen. Die Treppenhäuser und Aufzüge waren für die zeitgemässe Bedürfnisse ungeeignet.



# Rekonstruktion des spätklassizistischen Baustils



Das Foto von 1869, aufgenommen kurz vor Bauvollendung, diente als Vorlage für die Fassaden-Rekonstruktion von 2001.

## Klassische Steinhauerprofile

Um den vornehmen Zustand des spätklassizistischen Baustils der Jahre 1870 und 1878 wieder herstellen zu können, mussten Fotos aus der Bauzeit gesichtet werden. Die zu rekonstruierenden Bank- und Gurtprofilierungen entsprachen klassischen Steinhauerprofilen, wie sie an Liegenschaften der Bahnhofstrasse immer wieder abzulesen sind.

Die Dekoration der Fenstereinfassungen hingegen gab dem Haus einen eigenen und speziellen Charakter. Die Reichhaltigkeit dieser Profilierungen und Ornamentik musste aus den zur Verfügung stehenden Fotos abgelesen und interpretiert werden. Für diese Arbeiten wurde ein Künstler aus Prag zugezogen.

Der originale Bestand der Erdgeschossbossen, versehen mit einer steinhauerischen Bearbeitung, konnten aufgrund von Aufschlüssen unter dem alten Putz abgelesen werden.

Beim Verputzen der Erdgeschoss-Fassade (vermutlich in den 30er Jahren) wurde jedoch die originale Substanz an der Sichtfläche weitgehend zerstört. Die alten Bossenquader mussten zehn Zentimeter zurückgespitzt und neu verkleidet werden.

## Balkone mit Natursteingeländer

Auch die Fenstereinteilung im Erdgeschoss sowie in der 1. Etage konnte teilweise wieder hergestellt und Fensterverdachungen sowie Sims- und Balkonkonsolen angefügt werden. Die neuen Fenster mussten mit der richtigen Sprossierung, profilierter Kämpfer- und Schlagleistenausbildung ausgestattet werden. Die neuen Balkone erhielten anstelle der Eisengeländer ein Kunststeingeländer. Schwierig gestaltete sich die Rekonstruktion der fehlenden Verdachungen. Die Interpretation des einzig brauchbare Fotos führte zu zwei Varianten. Bauherrschaft und Bauleitung entschieden sich schliesslich

für das Blumenbouquet. Spezielle Beachtung erforderten die äusseren Spenglerarbeiten, insbesondere an den Dachlukarnen sowie die stilistisch richtige Farbgebung der verputzten Flächen und Fensterrahmen.







# Anspruchsvoller Innenausbau



Grosszügige Büroräume im Dachgeschoss.



Die Wendeltreppe als zentrale Erschliessung.

## Abbruchpläne kurzfristig geändert

Wie oftmals bei der Sanierung von Altliegenschaften, mussten die Baupläne kurzfristig geändert werden. Ursprünglich war vorgesehen, das Dach abzudecken und den bestehenden Dachstuhl stehen zu lassen. Dieser präsentierte sich dann aber in einem so schlechten Zustand, dass das ganze Dach entfernt werden musste. Dadurch konnte allerdings der Umschlag teilweise über das offene Dach vorgenommen werden. Auch der Abbruchbagger wurde über das Dach hineingebracht.

Der Nachteil eines offenen Daches ist aber ebenso offensichtlich: Just zu dem Zeitpunkt, als die Betonarbeiten für die Decken vorgenommen wurden, setzte eine starke Regenphase ein.

## Statische Massnahmen

Aus statischen Gründen änderte die Bauleitung den Ablaufplan und nahm den Ausbruch etappenweise vor. Nach dem Entfernen der bestehenden Fundament- und Bodenplatten und der Absicherung durch Stahl-

träger wurden in der Liegenschaft Bahnhofstrasse die Anschlussarbeiten für die neue Kanalisation, die Fundamentunterfangungen und die Liftunterfahrt vorgenommen. Der Abbruch der benachbarten Liegenschaft an der Schweizergasse begann im Gegensatz zum ursprünglichen Plan erst, nachdem die Bodenplatten und die Decke im 2. Obergeschoss der Bahnhofstrasse eingezogen waren.

Mit dem Einbau der neuen Geschosse konnte die wohl schwierigste Bauphase abgeschlossen werden, stellte doch die fragwürdige Qualität der 130 Jahre alten Fassaden die Bauleitung vor grosse Probleme. Um die Mauerwerke zu stützen, mussten im Innenhof vorübergehend alle Fenster zugemauert werden.

Um das Untergeschoss für Lager und Verkauf zur Verfügung zu stellen, wurde die ganze Haustechnik im Dachgeschoss installiert.

Neu eingebaut wurden drei Aufzüge sowie eine Wendeltreppe aus Metall, die, am obersten Geschoss befestigt, durch alle fünf Ladengeschosse

führt. Bevor der Bau für den Mieterausbau übergeben werden konnte, erhielt das Parterre neue Schaufensteranlagen und zwei gläserne Eingangstüren.

# Bauglogistik als Herausforderung



Abbruch auf engstem Raum.



Anspruchsvolle Arbeiten unter gefährlichen Bedingungen.

Der Umbau war für die verantwortliche Generalunternehmung Allreal eine grosse Herausforderung. Die knappen Terminvorgaben und die Bauglogistik erforderten besondere Beachtung. Abstellflächen im Freien gab es kaum. Umschlag und Entsorgung erfolgten auf einem schmalen Streifen hinter der Bauwand. Als sehr anspruchsvoll erwies sich auch die statische Situation.

Der Umbau war wegen der exponierten Passantenlage nicht nur gefährlich, es mussten auch täglich mehrere Mulden Abbruchmaterial entsorgt werden. Dazu kam die Neugier der Passanten. Um diese zu stillen,

erstellte die Allreal eine Informationswand, die grossen Anklang fand.

Spezielle Vorarbeiten benötigte die Rekonstruktion der ursprünglichen Fassadenelemente. Diese erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Architekten, der für Restaurierungsarbeiten spezialisierten Firma Arnet & Co. und der Denkmalpflege. Zuerst wurde definiert, welches Baustil wieder hergestellt werden sollte. Wegen der vielen Renovationen und der fehlenden Pläne stellte dies keine einfache Aufgabe dar. Der Architekt sah sich immer wieder im Dilemma zwischen Alt und Neu. Insbesondere im Inneren des Gebäudes mussten wegen der modernen Nutzung viele Kompromisse gefunden werden.

Trotz der schwierigen Bauglogistik konnte das vereinbarte Kostendach eingehalten und die sanierte Liegenschaft bereits 11 Monate nach Baubeginn den künftigen Mietern zur Inneneinrichtung übergeben werden. Dank der restaurierten Fassade und der spannenden Symbiose von Alt und Neu wird das Eckhaus das Stadtbild um den Zürcher Hauptbahnhof weiterhin prägen.



