



umnutzen & erhalten

Fachbericht Nr. 7



Der Bundesrat hat in seiner Strategie «Nachhaltige Entwicklung 2030» die Schwerpunkte für die künftige Entwicklung im Bauwesen für die Schweiz festgelegt: Nachhaltige Produktion, Klima, Energie und Biodiversität, Chancengleichheit und sozialer Zusammenhalt. Mit dem bedrohlichen Klimawandel stehen wir heute vor grossen Herausforderungen, die uns zwingen, viel bewusster mit allen unseren Ressourcen umzugehen. Es sind verantwortungsvolle Themen, die unsere vielfältigen Aufgaben im Amt für Städtebau unmittelbar betreffen. Weil die Gesellschaft als Ganzes nur bedingt handeln kann, gilt dieser Grundsatz für jede*n Einzelne*n von uns in unserem täglichen Konsumverhalten. Er gilt aber auch für uns als politisch handelnde Bürger*innen, als Baufachleute, Investor*innen oder Behörden im Bauwesen.

Das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 hat schon vor 50 Jahren eine breit abgestützte Kritik an einem einseitig verstandenen Fortschrittsglauben mit Nachdruck formuliert. Mit der Forderung des Erhalts der historischen Stadt und der wertvollsten Bauten wurde bereits damals dem ideologisch aufgeladenen Funktionalismus der klassischen Moderne widersprochen, wonach praktisch jedes Gebäude oder sogar die ganze Stadt immer wieder neu erstellt werden sollte. Heute wissen wir es besser. Bestehende Häuser bis hin zu ganzen Quartieren müssen auch bei veränderten Nutzungen nicht abgebrochen, sondern können oft transformiert und ertüchtigt werden und so die Geschichte eines Ortes weitererzählen.

Die Denkmalpflege im Amt für Städtebau erfüllt in diesem Sinne eine wichtige Aufgabe, indem sie Bauherrschaften und Architekt*innen dabei unterstützt, bestehende Häuser mit gezielten Eingriffen wieder für die nächsten Jahrzehnte fit zu machen. In der Öffentlichkeit ist diese Leistung oft nicht sichtbar und wird entsprechend kaum wahrgenommen. Vielen Leuten ist vielleicht nicht bewusst, wie wichtig die Arbeit der Denkmalpflege gerade auch im Hinblick auf die aktuellen ökologischen Anliegen ist.

Ich freue mich deshalb, dass mit unserer Publikation zum Anlass «50 Jahre Europäisches Denkmalschutzjahr» diese wichtige Arbeit dargestellt und gewürdigt werden kann. Hier wird Nachhaltigkeit konkret und erlebbar. Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre mit der neuen E-Publikation, denn sie zeigt anhand verschiedener Beispiele eindrücklich, wie wertvolle Gebäude durch kluge Eingriffe ein zweites Leben erhalten haben.

Katrin Gügler
Direktorin Amt für Städtebau



BRANNHÖJ

NESPRESSO

NESPRESSO

NESPRESSO

NESPRESSO

ARKET

ARKET

BRANNHÖJ
HOTEL



Vor gut 100 Jahren gab Le Corbusier, der wohl einflussreichste Architekt des 20. Jahrhunderts, sein folgenreiches Buch «Vers une Architecture» heraus. Darin sagte er das Ende der historischen Stadt voraus und propagierte eine von Grund auf neue Baukunst für einen neuen Menschen: Städte, Quartiere und Häuser sollten verkehrsgerecht und nach Funktionen getrennt eine ganz neue Gestalt erhalten. Ende der 1960er-Jahre wurde diese Form der Totalplanung immer lauter kritisiert, weil die Bedürfnisse der Menschen als vielfältiger, aber auch unsere Ressourcen als begrenzt erkannt worden sind. Mit dem «Europäischen Denkmalschutzjahr» wurde 1975 noch ein weiteres, bis heute wichtiges Thema ins Zentrum gestellt: «Heimat» und damit die Identität der Menschen. Dieses runde Jubiläum ist für die städtische Denkmalpflege Anlass, zurückzuschauen und zu fragen, wieweit die damaligen Themen aktuell geblieben sind, oder ob wir heute ganz andere Aufgaben zu bewältigen haben.

Mit dieser siebten E-Publikation im Amt für Städtebau geht die Denkmalpflege anhand konkreter Beispiele der Frage nach, wie baugeschichtlich wertvolle Häuser erhalten werden können. Mit dem Verwaltungsgerichtsentscheid «Manor» betreffend Umnutzung des traditionsreichen Kaufhauses an der Bahnhofstrasse wurde im August 2016 richterlich bestätigt, dass bei einem Gebäude die ursprüngliche oder bisherige Nutzung nicht denkmalgeschützt werden kann. Damit stellt sich bei Schutzobjekten regelmässig die Frage, wo allenfalls auch Grenzen einer insgesamt stimmigen Erhaltung liegen.

Gebäudeumnutzung ist keine neue Idee und wird schon lange überall sehr erfolgreich betrieben. Ich denke hier zum Beispiel an die ehemalige Brauerei Hürlimann an der Brandschenkestrasse oder an die Bullingerkirche im Hardquartier, die aktuell als provisorisches Parlamentsgebäude dient. Gibt es bezüglich Gelingen Unterschiede je nach Gebäudetyp oder dem Mass der Umnutzung – bei Wohn- und Geschäftshäusern, Kirchen bis hin zu Scheunen?

Ich wünsche Ihnen viel Freude und gewinnende Erkenntnisse bei der Lektüre dieser neuen E-Publikation der städtischen Denkmalpflege.

Stefan Gasser
Bereichsleiter Archäologie & Denkmalpflege





52



60



24

Intro

Mireille Blatter, Stefan Gasser, Martina Jenzer

- 8 Umnutzen – erfolgreiche Strategien für den Erhalt von Zürichs Baukultur**

Schwerpunkt

- 14 Projekte**

Grit Angermann, Roland Frischknecht

- 16 Das Warenhaus Brann – eine Spurensicherung**

Roland Frischknecht, Annabelle Schulte

- 24 Eine Garage als neues Zuhause**

Roland Frischknecht, Sabine Konstanzer

- 30 Vom Fernheizkraftwerk zum Student Project House**

Rolf Christen, Silvana Rageth

- 38 Geschichte des Schwesternhochhauses**

Michael Cerezo, Matthias Köhler

- 44 Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?**

Mireille Blatter, Silvana Rageth

- 52 Vom Brunnenhof zum Schulhof**

Stefan Gasser, Urs Jäggin

- 60 Wohnen in denkmalgeschütztem Bauernhaus mit Stallscheune**

Annabelle Schulte, Jasmine Wohlwend Piai

- 66 Vom Kohlenlager zum Quartierpark**

Blickwinkel

Mireille Blatter im Gespräch mit Annette Spillmann und Harald Echsle

- 74 Denkweisen und Entwurfsansätze in der Umnutzung historisch wertvoller Bauten**

Stefan Gasser

- 82 Es war einmal ...**

Silke Langenberg

- 87 Aufgaben der Zukunft**

Aktuelles

Stefan Gasser

- 91 Eine kurze Geschichte der Denkmalpflege**

- 98 Gute Beispiele für Umnutzungen**

Etcetera

- 100 Literaturverzeichnis**

- 102 Abbildungsverzeichnis**

- 104 Autor*innen**

- 105 Projekte und Architekturbüros**

- 106 Impressum**

Mireille Blatter, Stefan Gasser, Martina Jenzer

Umnutzen – erfolgreiche Strategien für den Erhalt von Zürichs Baukultur

Die Umnutzung von Gebäuden hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition. Sie war oft eine pragmatische Notwendigkeit, aber auch der Schlüssel zum Erhalt bedeutender Bauwerke. Weil Gebäude ohne Nutzung in der Regel nicht erhalten werden können, sind Veränderungen in der Nutzung keine Ausnahme, sondern eher die Regel. Was für das einzelne Gebäude gilt, trifft auch auf die Stadt als Ganzes zu: Wie wir in der E-Publikation [«tradieren & transformieren»](#) (2023) gezeigt haben, beruhen Struktur und Bausubstanz der Zürcher Altstadt zu beinahe 50 % auf einer Stadt des 16. Jahrhunderts, obwohl un-

ser heutiges Leben nur noch wenig mit den Lebensumständen vor 500 Jahren gemein hat. Gebäude können glücklicherweise über Generationen hinweg bestehen, wenn wir klug mit ihnen umgehen. Sie überdauern, indem sie immer wieder neue Funktionen übernehmen und uns offensichtlich oder subtil von einer reichen gemeinsamen Geschichte erzählen.

Umnutzungen im Zürcher Stadtbild

Mit der Reformation und der Aufhebung der Klöster ab 1523 verloren nicht nur Wallfahrtskirchen wie die Wasserkirche ihre



Fachbericht Nr. 5
«tradieren &
transformieren»



ursprüngliche Funktion, sondern auch zahlreiche Stifts- und Klostergebäude mussten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es wäre damals wohl undenkbar gewesen, diese Bauten leichtfertig abzubauen. Zu kostbar waren das Baumaterial und die in den Bauten gespeicherte Arbeitskraft. So wurde aus der Wasserkirche ein Lagerhaus und später eine Bibliothek mit barocker Ausstattung (siehe ausführlicher in «Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?», S. 44). ► **Abb. 2** Das ehemalige Kloster Oetenbach nördlich des Lindenhofs wurde im 17. Jahrhundert als Zucht- und Waisenhaus genutzt und im 19. Jahrhundert zur kantonalen Strafanstalt umgebaut. Und beim Predigerkloster wurde der Chorraum baulich abgetrennt und mit Zwischenböden versehen, um ihn zu einem Lagerraum umzufunktionieren.

Auch die Bauten des heutigen Obergerichts am Hirschengraben haben eine wechselvolle Geschichte: Die Kirche des ehemaligen Barfüsserklosters wurde nach der Reformation als Kornspeicher genutzt. Danach richtete eine Aktiengesellschaft in der ehemaligen Kirche das erste Zürcher Stadttheater ein – als Vorgänger des heutigen Opernhauses. Das sogenannte Aktientheater bot für rund 800 Personen Platz und wurde 1834 mit einer Aufführung von Mozarts «Zauberflöte» feierlich eröffnet. ► **Abb. 1** Ein weiteres Beispiel ist das grosse Zeughaus von 1487 in der Nähe des Paradeplatzes, das 1869, nach dem

1
Das Aktientheater im Barfüsserkloster,
abgebrannt 1890, 1860.

2
Die Wasserkirche wurde als Bibliothek genutzt,
1880.



2

Intro

Bau der neuen Zeughäuser an der Sihl, zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut wurde und heute das Restaurant Zeughauskeller beherbergt. Das 1765–1771 von Gaetano Matteo Pisoni erbaute Waisenhaus an der Limmat wurde kurz vor dem Ersten Weltkrieg von Gustav Gull, dem Architekten des Landesmuseums, zum Amtshaus I umgebaut. Der Hauptbahnhof, der 1865–1871 von Jakob Friedrich Wanner nach einem Entwurf von Gottfried Semper erbaut wurde, erlebte 1930 eine bedeutende Umnutzung: Da die sechs Gleise nicht mehr ausreichten, wurden diese verkürzt und die grosse Halle darüber wurde zu einem öffentlichen, überdeckten Platzraum umgewidmet. In den folgenden Jahrzehnten wurde diese jedoch mit verschiedenen Einbauten, etwa einem Kino, verstellt und konnte erst 1992 wieder von allem befreit werden. Heute ist die Bahnhofshalle der grösste gedeckte öffentliche Raum in Zürich, der wie eine Markthalle oder städtische Plätze temporär bespielt wird.

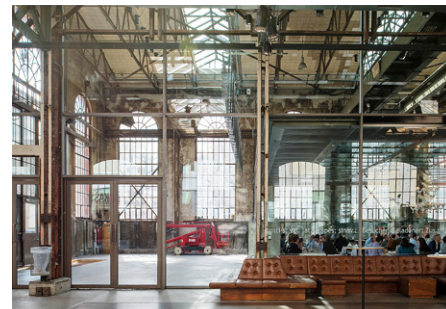
Alle diese Umnutzungen folgten zunächst vor allem ökonomischen Erwägungen. Bereits im 19. Jahrhundert gab es zwar vereinzelt Stimmen, die sich aus ideellen Gründen gegen den Abbruch historischer Bauten und Anlagen wehrten. So widersetzten sich Konservative bis 1876 gegen die Weiterführung der Bahnhofstrasse vom Paradeplatz zum See und den Abbruch des Kratzturms sowie des beliebten «Baugartens», einer kleinen Anhöhe mit idyllischem Gartenrestaurant. Aber erst im Zusammenhang mit der Altstadtanierung, die ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis nach dem Zweiten Weltkrieg zum Ziel hatte, in der Zürcher Altstadt mittels umfangreicher Abbrüche Platz für den Verkehr und bessere hygienische Verhältnisse zu schaffen, wuchs in der breiten Bevölkerung das Bewusstsein für den Wert historischer Gebäude und die Notwendigkeit ihres Erhalts. Aus dem 1946 gegründeten Büro für Altstadtanierung entstand 1958 eine städtische Denkmalpflege und Archäologie. 1975 schuf der Kanton Zürich mit dem neuen Planungs- und Baugesetz eine rechtliche Grundlage für den Denkmalschutz. Der Stadtrat setzte 1986 erstmals ein Denkmalinventar fest, das schützenswerte Gebäude bezeichnete. Damit existierte nun eine gesetzliche Grundlage, um den Erhalt von wertvollen Bauten – auch bei einem Verlust der angestammten Nutzung – verlangen zu können.

Umnutzen und erhalten aus denkmalpflegerischen Gründen

Im Zuge des Strukturwandels schlossen in den 1980er- und 1990er-Jahren viele Industriekonzerne ihre Produktionsstätten. Betroffen waren verschiedenste Industriezweige an unterschiedlichen Standorten in der Stadt, über das Löwenbräuareal im Industriequartier ► **Abb. 3** bis zur Maschinenfabrik ABB, ehemals MFO, in Oerlikon. Bedeutende Fabrikareale wurden plötzlich zu Brachen. Einige wenige Industrieareale konnten – nun mit Begleitung durch die Denkmalpflege – neu genutzt werden. So wird beispielsweise die Halle 550 der ABB



3



4



5

3 Transformation im Zusammenspiel mit Unter-
schutzstellung einzelner Bauten und Umnut-
zung des Bierbrauereibetriebs zur Kunsthalle,
Galerie sowie Laden-, Wohn- und Büronutzung
zwischen 1990 bis 2014, 2016.

4 Einstmals wurden hier Schiffe gebaut. Heute
ist das ehemalige Industriegebäude im
Trendquartier Zürich-West ein unverzichtbarer
Bestandteil des Zürcher Kulturlebens, 2025.

5 Umbau Toni-Areal zur ZHdK 2009–2014.
Die Rampe ist eines der wenigen Elemente
aus der Zeit als Produktionsstandort, 2024.

6 Die Halle 550, ehemals Maschinenfabrik
Oerlikon, ist heute ein Eventlokal, 2021.

heute als Eventhalle genutzt, wobei die ehemalige Nutzung dieses Raumes gut ablesbar geblieben ist. Seine grossen Dimensionen, die Eisenkonstruktion, die Kranbahnen und die Patina erinnern eindrücklich daran, dass hier Maschinen und elektronische Geräte produziert, montiert und in die ganze Welt verkauft wurden (siehe «Vom Fernheizkraftwerk zum Student Project House», S. 36). ► **Abb. 6**

Der digitale Wandel, die Miniaturisierung der Technik und ein verändertes Konsument*innenverhalten führten ab den 1980er Jahren zu weiteren Veränderungen in der Nutzung von Gebäuden, nun im Dienstleistungssektor: Betroffen sind zum Beispiel Bank-, Post- oder Telefongebäude. Veränderungen in der Medienwelt, etwa durch Blockbuster-Filme und Multiplexkinos, die digitale Verfügbarkeit, aber auch die Coronakrise trugen dazu bei, dass immer mehr Menschen Filme zu Hause ansehen und namhafte Studiokinos in der Stadt nach und nach schliessen müssen.

Umnutzen und erhalten aus ökologischen Überlegungen

Erhalten und neu nutzen, statt abbrechen und neu bauen, ist heute ein zentrales ökologisches Anliegen im Hinblick auf das Ziel von «Netto-Null», einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz. Gebäude speichern sehr viel «graue Energie», die bei einem Abbruch vernichtet und bei einem Neubau wieder investiert werden muss. Deshalb sollten Gebäude viel seltener abgebrochen, stattdessen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden. Solche Umbauten führen häufig zu einer weitreichenden Veränderung des Gebäudes, sodass die angestammte Nutzung und die ursprüngliche Architektur kaum mehr erkennbar sind. Ein anschauliches Beispiel für diese Art tiefgreifender Transformation ist das ehemalige Toni-Areal an der Pfingstweidstrasse, einst eine Grossmolkerei. Zwischen 2009 und 2014 wurde in der erhaltenen Struktur der neue Campus der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) errichtet. Der



6

Beschluss, Teile der Tragstruktur des bestehenden Gebäudes zu erhalten und umzufunktionieren, war ein bewusster Entscheid für einen nachhaltigen Umgang mit baulichen Ressourcen. Im Rahmen dieser Transformation gab es keinen Anspruch, die Geschichte des Ortes sichtbar zu belassen. Dass hier einst eine Molkerei betrieben wurde, ist heute nicht mehr erkennbar. Mit dem Erhalt der Grundstruktur und dem expressiven Rampenbauwerk vermittelt das Gebäude aber nach wie vor einen industriellen Charakter und zeigt exemplarisch auf, dass Erhalt und Umnutzung richtig und wichtig sein können, auch wenn einem Objekt kein expliziter denkmalpflegerischer Wert zugesprochen wird. ► **Abb. 5**

Bestehende Nutzungen aufrechterhalten

Im Gegensatz dazu ist es bei Denkmälern wichtig, dass ihre Geschichte ablesbar bleibt. Gebäude werden spezifisch für Nutzungen gebaut und erzählen deshalb von der Lebens- und Arbeitsweise der Nutzer*innen. Um den kulturellen Wert eines Baudenkmals zu bewahren, ist es daher sinnvoll, die ursprüngliche Nutzung so lange wie möglich aufrechtzuerhalten. Geht diese jedoch verloren, ist eine Umnutzung, verbunden mit grösseren baulichen Eingriffen, meist die einzige Möglichkeit, ein Denkmal langfristig zu sichern. Deshalb ist der Wunsch nachvollziehbar, mit einem wertvollen Gebäude auch seine Nutzung unter Denkmalschutz zu stellen. Doch rechtlich ist dies nicht möglich, wie der Fall «Manor» an der Bahnhofstrasse eindrucksvoll bewiesen hat. Die Eigentümerin des Gebäudes wollte die Liegenschaft neu nutzen, was das Ende des «Manor»-Flaggschiffs bedeutete. Die Warenhauskette als Mieterin wehrte sich zusammen mit dem Zürcher Heimatschutz dagegen und argumentierte, dass die Nutzung als Warenhaus untrennbar mit der Architektur des Hauses verbunden sei. Daher müsse nicht nur das Haus, sondern auch die Nutzung als Warenhaus unter Schutz gestellt werden. Das Zürcher Verwaltungsgericht entschied 2016 jedoch, dass eine Nutzung mit einer Unterschutzstellung nicht geschützt werden könne. Der Denkmalschutz betreffe nur den Erhalt des Gebäudes, wobei darauf geachtet werden müsse, dass eine neue Nutzung das denkmalgeschützte Objekt nicht in seinem Bestand gefährde.

Herausforderung passende Nutzung

Nicht jede Nutzung ist für ein denkmalgeschütztes Gebäude angemessen. Doch wo verlaufen die Grenzen für eine stimmige Umnutzung? Es gibt keine festen Regeln, die eindeutig festlegen, was denkmalverträglich ist und was nicht. Vielmehr muss für jedes Schutzobjekt individuell geprüft werden, inwieweit Veränderungen vorgenommen werden können, ohne den wertvollen Charakter des Bauwerks zu beeinträchtigen. Die Auseinandersetzung mit dem Wesen und den eigentlichen Merkmalen, die einem Haus das Attribut der «Schutzwürdigkeit» verleihen, ist wohl die entscheidendste Phase im ganzen



7

Prozess der Umnutzung. Problematisch wird es, wenn eine neue Nutzung den Verlust von schützenswerter Bausubstanz oder einer wertvollen Raumstruktur zur Folge hätte. In einem Wohnhaus mit einer kleinteiligen Struktur kann beispielsweise keine grosse Halle eingebaut werden, und ein wertvoller grosszügiger Innenraum sollte nur in Ausnahmefällen unterteilt werden. Ein gelungenes Beispiel für die Unterteilung einer wertvollen Halle ist der «Schiffbau», wo zwischen 1997 und 2000 ein Theater- und Kulturzentrum erfolgreich in eine grosse Industriehalle eingebaut wurde. ► **Abb. 4**

In diesem Abklärungsprozess kommt der Denkmalpflege eine wesentliche Rolle zu, indem sie die Umnutzungen begleitet: Sie identifiziert die charakteristischen Merkmale des Gebäudes, benennt die wichtigen baulichen Elemente, die das Gebäude auszeichnen, und legt in enger Absprache mit der Bauherrschaft den Handlungsspielraum fest, der für Veränderungen zur Verfügung steht. Mit der Festlegung eines Schutzzumfangs legt der Stadtrat, basierend auf den Abklärungen und Empfehlungen der Fachstelle, Leitplanken für eine weitere Entwicklung fest.

Wege zu erfolgreichen Umnutzungen

Die Herangehensweise, die schliesslich dazu führt, dass ein Denkmalobjekt neu genutzt werden kann, gestaltet sich sehr vielfältig. Im Falle des Areals der Brauerei Hürliemann begleitete die Denkmalpflege den Umnutzungsprozess erstmals im Rahmen eines kooperativen Verfahrens zwischen Eigentümerschaft und Stadt. Mit dem Ende des Brauereibetriebs 1997 wurde hier die Frage aufgeworfen, wie mit den Gebäuden künftig zu verfahren sei. Allseitig unbestritten waren die städtebauliche sowie die denkmalpflegerische Bedeutung dieser imposanten Anlage auf dem Moränenzug. Mit einem vorgängig definierten Schutzzumfang konnten die Rahmenbedingungen für die künftigen Nutzungen festgelegt werden. Dabei zeigte sich, dass je nach Gebäudetyp und Raumstruktur sehr

7

Umgemutetes Areal der ehemaligen Brauerei Hürliemann, 2012.

8

Die Bullingerkriche wird von Kanton und Gemeinde als provisorischer Ratssaal genutzt. Was später folgen wird, ist offen, 2023.



8

vieles möglich wurde: Die Bandbreite reicht heute von Büroräumen über Wohnungen, einem Hotel bis hin zu einem Thermalbad. ► **Abb. 7**

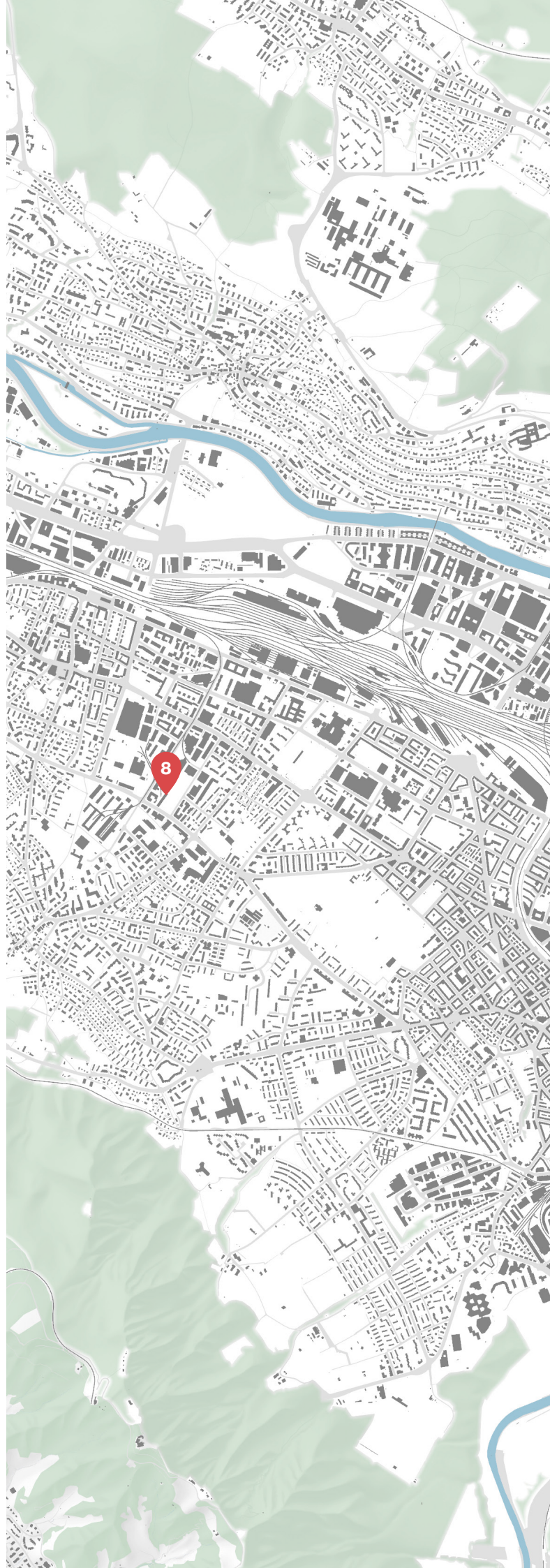
Die Reformierte Kirche der Stadt Zürich hat für den Umnutzungsprozess ihrer Bauten einen Weg gewählt, der ihr genügend Zeit einräumt, um die Transformation der nicht mehr benötigten Kirchen sehr bewusst zu vollziehen. In einem «Leitbild Immobilien» wurden diese Ziele 2022 verbindlich festgehalten. Bei der Kirche auf der Egg in Wollishofen wurde zum Beispiel eine erste erweiterte Umnutzung in ein Orgelzentrum vorgenommen. Dafür waren nur wenige bauliche Eingriffe notwendig. Aktuell finden, ergänzend zur kirchlichen Nutzung, performative Veranstaltungen statt. Mit diesem Vorgehen können wertvolle Erfahrungen gesammelt und die Akzeptanz der Mitglieder sichergestellt werden. Es wird sich zeigen, was sich bewährt oder nicht bewährt, bevor eine definitive Umnutzung vorgenommen wird. ► **Abb. 8**

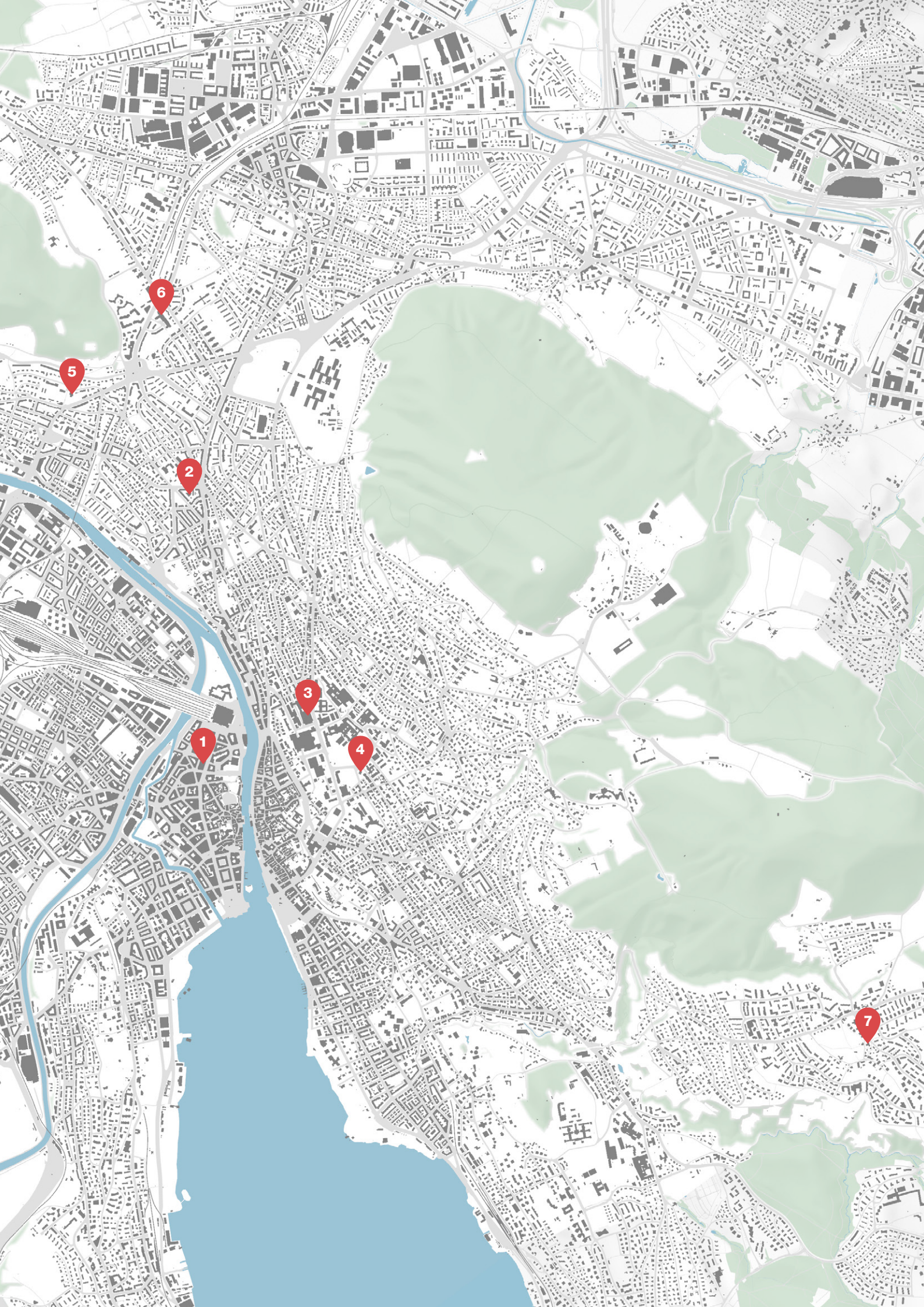
Mit der E-Publikation «umnutzen & erhalten» möchten wir Ihnen spannende Geschichten gelungener Umnutzungen von Denkmälern aufzeigen. Wir stellen Umnutzungsprojekte ganz unterschiedlicher Gebäudetypen vor: Kirchen, Garagen, Warenhäuser, Industriebauten, bäuerliche Mehrzweckbauten,

Hochhäuser und Kleinbauten. Eine grosse Vielfalt zeigt sich auch bei der Wahl der neuen Nutzung und der architektonischen Lösung, mit der diese in den Bestand integriert wird. Haben Sie sich schon einmal gefragt, wie eine Sekundar- und Musikschule in ein ehemaliges Radiostudio eingebaut werden kann? Oder welchen Beitrag eine ehemalige Kohlelagerhalle zu einem lebendigen Quartierfreiraum leisten kann? Was bedeutet es, wenn eine Schule in eine neugotische Kirche einzieht? Nicht zuletzt zeigt sich die Vielfalt auch in den Prozessen – vom Verlassen der ursprünglichen Nutzung bis hin zum Start der neuen Nutzung. Die Umnutzung von Gebäuden hat in der Stadt Zürich eine lange Tradition und wird mit Sicherheit auch in Zukunft, nicht nur bei Inventarobjekten, eine wichtige Rolle spielen. Gebäude sind immer eine wertvolle Ressource, die nicht leichtfertig zerstört werden darf. Deshalb möchten wir Bauherrschaften und Architekt*innen mit den hier präsentierten Beispielen kürzlich realisierter Umnutzungen inspirieren und animieren, die Umnutzung von Gebäuden immer als erste Option zu prüfen.

Projekte

- 1** **Warenhaus Brann**
Bahnhofstrasse 75/79,
Lintheschergasse 2–8
- 2** **Garage**
Rotbuchstrasse 9
- 3** **Fernheizkraftwerk und
Maschinenlaboratorium ETHZ**
Clausiusstrasse 2,
Sonneggstrasse 3
- 4** **Schwesternhochhaus**
Plattenstrasse 10
- 5** **Reformierte Kirche**
Wibichstrasse 43
- 6** **Radiostudio**
Brunnenhofstrasse 20/22,
Brunnenhofweg 30
- 7** **Stallscheune**
Loorenstrasse 10 und 10a
- 8** **Koch-Park und Kohlenlagerhalle**
Rautistrasse 26





6

5

2

3

4

1

7



Grit Angermann, Roland Frischknecht

Das Warenhaus Brann – eine Spurensicherung

This is not the end, my friend

Mittlerweile sind fünf Jahre vergangen, seit das Warenhaus Manor im Januar 2020 seine Türen für die Kundschaft schloss und die Umbauarbeiten in ein Geschäftshaus mit Büroflächen nach einer intensiven Planungsphase begannen. Das genussvolle Schlendern auf den weitläufigen, neonbeleuchteten Verkaufsflächen und die Erkundung des vielfältigen Warenangebots gehören damit der Vergangenheit an. ► **Abb. 3** Der Gebäudekomplex des heutigen Brannhofs befindet sich an einer der teuersten und repräsentativsten Lagen im Herzen von Zürich. Die Wiedereröffnung nach 10 Jahren Planungs- und Bauzeit zeigt, dass umgenutzte Warenhäuser eine Zukunft haben, ohne ihre Anziehungs- und Strahlkraft zu verlieren. Der neue Name «Swiss Life Brannhof» ist als Hommage an den Warenhauspionier Julius Brann und auch als Verweis auf die durch die Eigentümerin initiierten, baulichen Veränderungen zu verstehen.

Alles unter einem Dach

Historische Warenhäuser basieren auf der Idee, alle Konsum- und Luxusgüter unter einem Dach der Kundschaft zum Kauf anzubieten. Ende des 19. Jahrhunderts werden in Grossstädten wie Paris, Wien und Berlin Warenhäuser zu einem neuen, urbanen Phänomen, das sich mit einer einzigartigen Architektur im Stadtbild verankert. Warenhäuser sind aber nicht nur beeindruckende Zeugen einer vergangenen Epoche, sondern sie verkörpern durch ihren zeichenhaften Charakter eine kapitalistische Warenwelt, die es in Anlehnung an die Sakralarchitektur symbolisch zu überhöhen gilt. Der aus Preussen stammende jüdische Kaufmann Julius Brann (1875–1961) kam 1896 nach Zürich und eröffnete am Talacker 50 das erste Warenhaus der Schweiz, auf das 20 weitere Filialen in grösseren und kleineren Städten folgen sollten. Nach einem Brand im Stammhaus bezog das Kaufhaus Brann 1900 das kurz zuvor an der Bahnhofstrasse vom Architektenduo Richard Kuder und Joseph Müller in einer Stahl-Glas-Architektur erstellte «Riesen-Geschäftshaus in orientalischem, monumentalem Baustyl», wie in der Presse zu lesen war. ► **Abb. 2**

Warenhaus-Pionier Julius Brann auf Expansionskurs

Der städtebaulich markante Warenhaus-Komplex entstand jedoch nicht aus einem Guss. Er ist vielmehr das Resultat mehrerer Bauetappen im Zeitraum von 1912 bis 1929. 1910 engagierte Julius Brann die Architekten Otto Pflughard und Max Haefeli für einen Erweiterungsbau an der Bahnhofstrasse 75. Die erste Ausbauphase wurde 1912 mit dem viergeschossigen Warenhaus Brann (Bahnhofstrasse 73, Lintheschergasse 2) abgeschlossen. In den Roaring Twenties erfolgte 1927/28 der Abbruch des 1900 erstellten Stahl-/Glasbaus. Das Gebäude wurde, wieder von Pflughard und Haefeli, um vier Stützenachsen gegen Norden erweitert und fünfgeschossig mit zurückspringendem Attikageschoss ausgebildet. ► **Abb. 5** Auf den Neubau folgte schon ein Jahr darauf eine Aufstockung des viergeschossigen Baukörpers an der Ecke Bahnhof-/Uraniastrasse, sodass sich das gesamte Warenhaus Brann mit einer zurückversetzten Attika unter einem flachen Walmdach präsentierte. Das markante Gebäude hatte nun eine Grösse, die den Einbau eines von grossen Glasflächen überdachten Lichthofs mit umlaufender Galerie erlaubte, sodass natürliches Tageslicht bis ins Erdgeschoss fiel. ► **Abb. 4, Abb. 6 und Abb. 10**

Kathedrale des Konsums

Die auf einer Eisenbetonkonstruktion basierende Pfeilerarchitektur von Pflughard & Haefeli orientiert sich am deutschen Warenhaustyp, den der Berliner Architekt Alfred Messel 1897 mit dem Warenhaus Wertheim etablierte. Die kleinteiligen Fenster zwischen den gotisch aufstrebenden schmalen Betonpfeilern reichen bis zum Dachgesims und stellten den dargebotenen Waren eine sakrale Gebäudehülle bereit, deren feierliche Wirkung mit den Buntglasmalereien des Künstlers Otto Morach gesteigert wurde. ► **Abb. 1** und **Abb. 7** Hinter den Buntglasfenstern verbarg sich einst das zweiarmige Treppenhaus mit den Personenaufzügen. Die Treppenläufe zeichnen sich noch heute zwischen den vertikalen Pfeilern ab. Auch das einzige Dachkranzgesims des Eckbaus von 1912 ist heute noch als horizontales Gliederungselement ablesbar.

Architektonische Einheit

Die Eigentümer der nördlich an das Brann-Gebäude anschliessenden Gevierte, die Gebrüder Noerr und die Erbgemeinschaft Naef-Michel, nahmen die Planung ihrer Grundstücke ohne Zutun von Julius Brann an die Hand. Das 1930/31 nach Plänen von Otto Honegger erbaute Naefen-Haus (Bahnhofstrasse 79/Lintheschergasse 8) wurde mit identischen Pfeilerintervallen architektonisch auf das Warenhaus Brann abgestimmt. Die Fassadenverkleidung besteht aus einer Sandsteinimitation, die eine optische Anbindung erreicht. Zudem fassen umlaufende Gesimsbänder und ein einheitliches Walmdach die stilistisch unterschiedlichen Gebäudeteile zu einer optischen Einheit zusammen. Das gleichzeitig erbaute Noerr-Haus der Architekten Schürch & Merkli an der Bahnhofstrasse 77 übernimmt die Formensprache des Naefen-Hauses. ► **Abb. 8**

Zu verdanken ist dies dem Stadtbaumeister Hermann Herter, der die gestalterisch behutsame Abstimmung auf das Warenhaus Brann initiierte. Der Gebäudekomplex dominiert nicht nur den Kreuzungsbereich von Bahnhof-/Uraniastrasse, sondern bildet nordseitig auch eine wichtige Platzfront gegen die Pestalozzi-Anlage. Neben den Warenhäusern Jelmoli, St. Annahof und EPA, gehört das Gebäudeensemble zu den architekturhis-

◀ 1

Brannhof, Fassadenansicht Lintheschergasse mit den bauzeitlichen Glasmalereien von Otto Morach, nach der Sanierung. Auf dem Treppenhausturm die Lichtinstallation vom Künstler David Renggli, 2024.

2

Warenhaus Brann (rechts), eröffnet am 18. April 1900, Architekten Kuder & Müller, 1910.

3

Im Manor, kurz vor der Schliessung Ende Januar 2020.

4

Warenhaus Brann, Lichthof mit umlaufenden Galerien, 1930er-Jahre.



torisch bedeutendsten Werken der damals noch jungen Baugattung.

Antisemitismus, Flucht und Verlust

Den nationalsozialistisch gesinnten Frontisten und dem krisengeplagten Gewerbe boten jüdische Warenhausbesitzer in den 1930er-Jahren eine ideale Projektionsfläche für antisemitische Anfeindungen. Julius Branns Warenhäuser wurden mit antisemitischen Parolen wie «Kauft nicht bei Juden» verklebt. Ein 1933 auf Notrecht gründender dringlicher Bundesbeschluss verbot weitere Eröffnungen und Ausbau von Warenhäusern. Die antisemitische Stossrichtung dieses Gesetzes bestärkten Julius Brann und seine Frau Frida in der Absicht, die Schweiz zu verlassen. Brann verkaufte seinen Konzern unter Marktwert an den damaligen Verwaltungsratspräsidenten Oscar Weber. Nach einer zehntägigen Schifffahrt traf das Ehepaar Brann am 12. Dezember 1939 in New York ein. Branns Lebenswerk war verloren – es wurde ab 1941 unter dem Namen Oscar Weber weitergeführt.

Neuer Lichthof als Ausgangspunkt

So komplex wie die Baugeschichte des Warenhauses ist, so konsistent blieb die Nutzung bis zur Gesamtanierung 2020. Neben den Bereichen Kultur und Wohnen hat sich die Umnutzung von Warenhäusern zu Bürogebäuden wie etwa beim EPA-Warenhaus bestens bewährt. Die frei unterteilbaren Geschossflächen und die grossen Fenster bieten ideale Voraussetzungen für eine Büronutzung. Da eine ausschliessliche Nutzung als Bürogebäude an der Bahnhofstrasse sich ökonomisch nicht gerechnet hätte und dieser innenstädtischen Lage auch nicht gerecht geworden wäre, entschied sich die Swiss Life, auf drei Geschossen (inkl. Untergeschoss) mit Läden und Gastronomie ein Einkaufserlebnis zu bieten und lediglich das 2. bis 5. Obergeschoss als Büro- und Dienstleistungsflächen auszubauen. Früh wurden vom Zürcher Architekturbüro SPPA unterschiedliche Szenarien in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege zur Implementierung der neuen Struktur entwickelt. Ermöglicht wurde dieses Konzept durch das Öffnen der Geschossdecken im Bereich des ursprünglichen Lichthofs, der für die Frühphase der Warenhausarchitektur typisch war. Mit dieser Massnahme konnte die Belichtungssituation in den Büros entscheidend verbessert werden.

► Abb.10

Bestand als Ressource

Bis zum Abschluss der Gesamtanierung waren im Verlauf der 10-jährigen Planungs- und Bauzeit ab 2012 zahlreiche Herausforderungen zu lösen, um die Transformation des Warenhauses umzusetzen. 2014 erfolgte nach dem Rückbau der Mieterbauten eine umfassende Bestandesaufnahme. Aufgrund der städtebaulich prägenden Architektur und der sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung wurde der Gebäude-



3



4

Schwerpunkt

komplex im Einvernehmen mit der Swiss Life unter Denkmalschutz gestellt. Gegen die Unterschutzstellung und den Bauentscheid reichten die Warenhauskette Manor als Mieterin und der Zürcher Heimatschutz 2014 zusammen einen Rekurs ein. Sie argumentierten, dass die Nutzung als Warenhaus eng mit den herausragenden baukünstlerischen Qualitäten des Gebäudes verwoben und somit auch zu schützen sei. Gestützt auf ähnlich gelagerte Bundesgerichtsentscheide kamen das Baurekursgericht des Kantons Zürich und das Verwaltungsgericht 2016 zum Schluss, dass die Nutzung als Warenhaus nicht unter Denkmalschutz gestellt werden könne, weil dafür eine Rechtsgrundlage fehle.

Grossbaustelle

Die Baustelle beeindruckte nicht nur durch ihre Grösse, sondern auch durch die Vielzahl der über die gesamte Bauzeit ausgeführten Arbeiten. Es wurden gleichzeitig Decken abgebrochen, Fassaden und Fenster saniert, Treppenhäuser restauriert sowie Fledermausgauben und das Naturschieferdach erstellt. Der synchrone Fortgang aller Arbeiten sorgte dafür, dass jeder Baustellenrundgang zu einem neuen Abenteuer wurde. Zahlreiche Bauteile mussten begutachtet werden und in einem gemeinsamen Abstimmungsprozess wurde das weitere Vorgehen festgelegt. So wurde bei einem ersten weitläufigem Rundgang entlang der Fassaden das Schadensbild ermittelt. Erfreulicherweise war die Fassade nicht so stark beschädigt, sodass Fachfirmen die professionelle Sanierung übernehmen konnten. Das in den 1970er-Jahren angebaute Vordach, das nicht zur ursprünglichen Architektur passte, wurde abgebrochen und die Schaufenster wurden in voller Grösse wiederhergestellt. Das Ziergeländer über dem Erdgeschoss wurde aufwendig mit viel Liebe zum Detail rekonstruiert und bildet einen markanten Blickfang an der Sandsteinfassade. ► **Abb. 9**

Erhalt der Fenster

Da sämtliche bauzeitlichen Fenster in den Obergeschossen die visuelle Identität des Gebäudes stärken und zum Erhalt des kulturellen Erbes beitragen, wurden sie in den Schutzzumfang aufgenommen und durch neue Isolierverglasungen oder eine innere Raumschicht an die modernen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und Schallschutz angepasst. Sie wurden mit viel Sachverstand und Handwerkskunst restauriert und ertüchtigt, ohne die Authentizität des Gebäudes zu beeinträchtigen.

1960 war die zweiarmige Haupttreppe an der Lintheschergasse dem Einbau von Rolltreppen zum Opfer gefallen. Die Buntglasfenster des Künstlers Otto Morach wurden dadurch verdeckt, blieben aber erhalten. Die Restaurierung der 10 000 Bleiglasscheiben durch die Glasmalerei Christen Regensdorf widerspiegelt das hohe kunsthandwerkliche Niveau bei gleichzeitiger sorgfältiger Planung. Die geschosshohen Fenster wurden nach einer Bestandaufnahme in mehreren Arbeitsschrit-



5



6



7



8

ten demontiert, alle Scheiben mit Holzspänen und Handbürste gereinigt und, wo nötig, neu verbleit. Die polychromen Glasmalereien im expressionistischen Stil präsentieren sich im neuen fünfgeschossigen Kundentreppenhaus an der Lintheschergasse im alten Glanz und bieten durch die LED-Ilumination bei Nacht ein eindrückliches Erlebnis. ► **Abb. 1**

Treppenhäuser im Fokus

Bei allen Treppenhäusern wurde eine sorgfältige Bestandsaufnahme vorgenommen, die Materialien und das Zustandsbild analysiert, um einen geeigneten Ansatz für die Restaurierung zu entwickeln und den Charakter der ursprünglichen Gestaltung zu bewahren. Sämtliche geschützten Treppenhäuser stammen aus der Bauzeit und widerspiegeln in ihrer unterschiedlichen Gestaltung ihre ursprüngliche Funktion. Gefragt waren Kreativität und ein gutes Verständnis für differenzierte Lösungen. Gleichzeitig mussten die Anforderungen an einen hindernisfreien Zugang und moderne Sicherheitsbestimmungen berücksichtigt werden.

Kunst und Bau

Unter dem Titel «Gestern, Heute, Morgen» lud die Swiss Life zu einem Wettbewerb für künstlerische Beiträge im Bereich der Treppenhäuser ein. Der programmatische Verweis auf die verschiedenen Zeitebenen verdeutlicht, wie stark die Liegenschaft

5

Warenhaus Brann mit Erweiterungsbau von 1927/28 als Ersatz für den Ursprungsbau von 1900, Architekten Pflughard & Haefeli, 1927.

6

Warenhaus Brann mit Aufstockung von 1928/29, Architekten Pflughard & Haefeli, 1930.

7

Warenhaus Brann, Treppenaufgang mit Glasmalereien von Otto Morach, 1930er-Jahre.

8

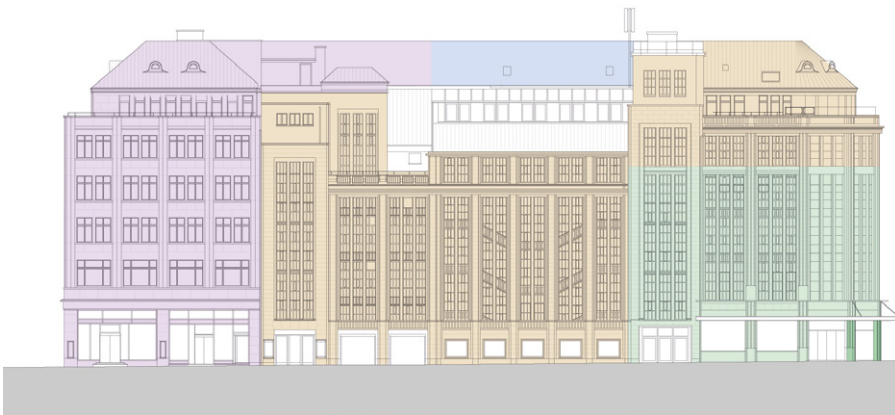
Geschäftshäuser Noerr und Naef, Ansicht von Nordosten, 1932.

9

Warenhaus Brann, Schaufenster mit darüberliegenden Ziergittern, 2025.



Schwerpunkt



10

Oben: Ansicht Bahnhofstrasse 75–79, darunter Uraniastrasse. Nachgezeichneter Bauphasenplan mit allen Erweiterungsetappen. Unten: Die pinke Umrandung zeigt schematisch den neuen Lichthof ab dem 2. Obergeschoss, 2025.

- 1910/12
- 1927/28
- 1928/29
- 1930/31

dem historischen Wandel unterworfen war und welche tragende Rolle der Kunst dabei zukam. Die langfristige Sicherung bauzeitlicher Ausstattungselemente und das stilvolle Anknüpfen an das baukulturelle Erbe gehörten zu dieser Strategie. Die Künstlerin Shirana Shahbazi entschied sich, die teils beschädigte oder vollständig fehlende historische Baukeramik in den Treppenhäusern durch bunte Wandfliesen zu ergänzen und zeitgenössische Motive wie Emojis einzustreuen. Die kräftigen Farbglasuren der neuen Keramikplatten stehen in einem maximalen Kontrast zu den Grau- und Grüntönen der historischen Kacheln. Die Farbpalette lehnt sich an die polychromen Buntglasfenster von Otto Morach an. Die abrupten Farb- und Motivwechsel lassen eine innere Spannung entstehen, die durch die von Shahbazi als «Lückenbüsser» bezeichneten

neuen Kacheln nicht aufgelöst wird, sondern als ein dem Bauwerk inhärentes Verhältnis von Beständigkeit und Wandel thematisiert wird. ► **Abb. 11**

Der Künstler David Renggli schuf am südwestlichen Treppenhaustrum die Lichtinstallation «Live» aus Neon, bei der sich sechs Bilder überlagern und abwechselnd ein Huhn und ein Ei zeigen. Am südöstlichen Treppenhaustrum erklingt einmal täglich zu einem zufällig ausgewählten Zeitpunkt ein Glockenspiel aus sechs bronzenen Glocken. Zu hören ist der weltbekannte Song «Stairway to Heaven» der britischen Rockband Led Zeppelin, der nicht nur auf die Aufstockung der Treppenhaustrume anspielt, sondern die vorbeieilenden Passanten zum Verweilen einlädt und persönliche Geschichten, Bilder und Erinnerungen evozieren soll. ► **Abb. 1**



11



FREE
FALLING
↓
EASY
DOWN

ZÜRICH

ROTHMACHSTRASSE 3

Roland Frischknecht, Annabelle Schulte

Eine Garage als neues Zuhause

Architektur als Bedeutungsträger des Automobil-Booms

Unweit des geschäftigen Schaffhauserplatzes, wo zahlreiche Tram- und Buslinien den Hauptverkehrsachsen folgen und die Innenstadt mit Zürich-Nord verbinden, versteckt sich umgeben von imposanten Blockrandbauten ein Gebäude von beeindruckender Grösse und Gestaltung. ► **Abb. 1** und **Abb. 2** Der Blick von der Rotbuchstrasse auf die streng gerasterten Fensterbänder, das markante Vordach und die schwungvolle Rampe lassen erahnen, dass es sich um ein Gebäude mit besonderer Nutzung handelt. 1951 nach Plänen des Architekten Giovanni Zamboni erbaut, diente der Bau mehr als 70 Jahre als Garage und Tankstelle. Zeitweise befand sich dort die stadtwid einzige Bezugsquelle für die Luxusportwagen von Aston Martin. Für Zürich gilt das Garagengebäude als Pionierbau des aufkommenden Automobilismus.

Referenzen an Fließbandproduktion und Verkehrsfluss

Trotz der versteckten Hoflage gelang es dem Architekten, der nahezu zeitgleich mit dem Hôtel du Théâtre und dem Kino Alba (unter Schutz seit 1999) an städtebaulich exponierter Lage beim Central einen markanten Eckbau schuf, eine ortsbaulich wirksame Architekturform zu erzeugen. Der tief eingezogene Hauptzugang zur Garage unter dem weit auskragenden Vordach, der die heranrollenden Autos wie ein weit geöffneter Rachen aufnimmt, liegt in der Blickachse der Rotbuchstrasse. ► **Abb. 5** Das über die Gebäudeecke und die Fassadenrundung gezogene Bandfester korrespondiert mit den schwungvollen Fahrampfen, die sich in der Tiefe des Hofraums dem Blick des Betrachtenden entziehen. Die Inszenierung des Verkehrsflusses der ein- und ausfahrenden Autos ergibt eine einheitliche Architekturform, die in der schmalen Achse der Hofeinfahrt zum Blickfang wird und auf die stromlinienförmig gerundeten Bauten am Schaffhauserplatz anspielt. Oder anders ausgedrückt: Ohne die Rampen gelangten die Autos nicht auf die Parkdecks der Garage und ohne das Auto hätte das Gebäude nicht jene schwungvoll bewegte Form erhalten, die

seine typologische und baukünstlerische Bedeutung ausmacht. Entsprechend folgt die Form des Gebäudes nicht mehr nur der Funktion, sondern wird selbst zum Bedeutungsträger.

► **Abb. 1**

Das äussert sich auch in der bildhaften Wirkung der durchlaufenden, hochrechteckigen Betonrahmenfenster, die assoziativ an die Fließbandproduktion der Autoindustrie denken lässt, die Henry Ford bereits 1913/14 in seinen Betrieben einführte. In dieser Hinsicht gilt die in Biel 1935/36 von Rudolf Steiger und Carl Hubacher erbaute Montagehalle des Autoherstellers General Motors als architekturhistorisch bedeutender Fabrikbau der Automobilindustrie. Gerundete Fassaden finden sich bereits in den Garagenbauten des Neuen Bauens. Zu nennen sind die Schlotterbeck-Garage in Basel (1927/28, abgebrochen) oder auch die Garage des Nations in Genf (1935/36) von Maurice Braillard und Robert Maillart. In Zürich gilt die zeitgleich mit der Garage an der Rotbuchstrasse 1951 fertiggestellte Schlotterbeck-Garage (Badenerstrasse 415, unter Schutz seit 2003) als einziges Vergleichsobjekt der frühen Nachkriegsmoderne, das mit einem markanten Rampenturm und einem Werkstattgebäude eine städtebauliche Blickfangwirkung erzeugt. Im Unterschied zur hofgelegenen Garage vereint die Grossgarage eine Reparaturwerkstätte, eine Parkgarage und eine Tankstelle in einem zweiteiligen Gebäudekomplex. Die bei der kleineren Garage fehlende Verkaufshalle wurde durch eine Wohn-Attika kompensiert. Bei beiden Garagen sind die Fensterbänder mittels Betonsprossen unterteilt.

Dynamik und Euphorie des Automobilzeitalters

Die eingezogene Rückwand unter dem auskragenden Schutzdach erinnert an die 1927 in Davos erbaute Busgarage von Rudolf Gaberel, die eine optimal abgewinkelte Ein- und Ausfahrt ermöglicht. Zu erwähnen ist zudem das von Haefeli, Moser, Steiger erbaute Hochhaus Zur Palme (1959–1964, im Inventar), dessen Sockelbau mit einer zur Doppelhelix geformten, offenen Spiralrampe als Parkdeck dient. ► **Abb. 6** Die ehemalige Garage, wo Autos der Marke Ford verkauft und repariert wurden, ist ein früher sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher



2



◀ 1

Die Rampen verzahnen das Gebäude und die Umgebung miteinander und sind integraler Bestandteil des Schutzobjektes, 2025.

2

Mächtige Verkehrsachsen prägen das Quartier. Während sie die Bebauungsstruktur nordöstlich des Schaffhauserplatzes offener darstellt, sind südwestlich des Verkehrsknotenpunktes Blockrandstrukturen vorherrschend. Das Garagegebäude leitet sich unmittelbar aus der zur Hofeinfahrt abgewinkelten Grundstückform ab und verankert das Gebäude im Hof der Blockrandbebauung, Luftaufnahme von 1955.

3

Die kleinteilige Grundrissstruktur wurde von HILDEBRAND STUDIOS um die zentrale Pilzstütze gruppiert, 2025.

Zeuge einer von der Automobileuphorie geprägten Nachkriegszeit. In den frühen 1950er-Jahren verkörpert sie eine berühmte Automarke, die wie viele andere auch an wichtigsten Ausfallachsen der Stadt Zürich ihre Niederlassungen eröffnete. Die versteckte Lage im Hof einer Blockrandbebauung verleiht der vom Automobil inspirierten Form der Garage ein Alleinstellungsmerkmal, das dem Hofgebäude zugleich zu einer städtebaulich wirksamen Stellung verhilft.

Von der Garage zum Wohnhaus

2022 wurde die Liegenschaft als wichtiger und früher Zeuge der Garagen- und Parkhausarchitektur im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft unter Schutz gestellt. Zuvor hatte das Architekturbüro Artisa Architektur AG, Zug, in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege ein Umbauprojekt erarbeitet, das im Bereich der Einstellhallen eine Wohnnutzung mit sogenannten «City Pop Apartments» vorsah. ► **Abb. 3** Dabei handelt es sich um möblierte Kleinstwohnungen, die ab einer Aufenthaltsdauer von vier Wochen ähnlich einem Hotelzimmer gebucht werden können. Die Metamorphose des Baus verdeutlicht die schrittweise Zurückdrängung der Autos aus europäischen Stadtzentren und reagiert auf die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Die Integration der kleinräumlichen Strukturen stellte die Planer vor diverse Herausforderungen. Zum einen galt es, die niedrigen Raumhöhen der Einstellhallen mit dem Ausbau nicht so weit zu reduzieren, dass eine Wohnnutzung aus baurechtlichen Gründen verunmöglicht wird. Zum anderen erwies sich die horizontale Leitungserschliessung der Wohneinheiten als schwierig. Dieses Problem konnte mit einem minimal dimensionierten Hohlboden, in dem die Leitungen auf der bestehenden Betondecke gezogen wurden, gelöst werden. Durch die punktuelle Abhängung der Decken im Erschliessungsbereich der Wohneinheiten konnte im Wohnraum die grösstmögliche Raumhöhe erhalten werden.



4



5



6

4

Durch die zentrale Pilzstütze war eine stützenfreie Konzeption der Parkgeschosse möglich, 2023.

5

Der Garagenbau kontrastiert in seiner strengen und doch schwungvollen Gestaltung den umgebenden Blockrand, der mehrheitlich in den 1920er-Jahren entstand, 2025.

6

Hochhaus «Zur Palme» der Architekten Haefeli Moser Steiger, freitragende, doppelte Spiralarmppe als Auffahrt zur Parkterrasse, um 1965.

Schwerpunkt

Um das geschützte äussere Fassadenbild nicht zu beeinträchtigen, wurde innenseitig eine 12 cm starke Dämmung angebracht und hinter den Betonrippenfenstern eine zweite Fenschicht eingebaut. Die Wohneinheiten wurden um die zentrale Pilzstütze gruppiert, sodass das markante Element weiterhin den Ankerpunkt des Gebäudes bildet und im zentralen Erschliessungsbereich sichtbar bleibt. ► **Abb. 4** Die Fensterbänder mit den Betonsprossen wurden ertüchtigt und dort wiederhergestellt, wo die Substanz bei vorangegangenen Umbauten verlorengegangen war. Die bestehenden Zufahrtsrampen, die integraler Bestandteil der prägnanten Gebäudeform sind, dienen den neuen Bewohner*innen als Vertikaler-schliessung. Das geschützte Treppenhaus zu den Attika-Wohnungen im Bereich der Nordfassade, das in Gestaltung und Ausdruck den Zeitgeist der 1950er-Jahre widerspiegelt und die rohe Formensprache der Einstellhallen kontrastiert, wurde instandgesetzt. Die bauzeitlichen Holzfenster im Attikageschoss wurden mit einer Isolierverglasung im Bereich des Innendop-pels bauphysikalisch ertüchtigt, sodass die äussere Vergla-sung mit dem bauzeitlichen Ziehglas erhalten bleiben konnte. Während die unteren Geschosse eine Sichtbetonfassade auf-weisen, zeigt sich die Attika, die bereits zur Erstellungszeit drei Wohnungen aufwies, verputzt. Im Lauf der Jahre waren alle Flächen mit Dispersionsfarben überstrichen worden. Aus

7

Wie beim Garagengebäude an der Rotbuchstrasse ist auch die bauzeitliche Erscheinung der Schlotterbeck-Garage von den seriellen Betonrippenfenstern geprägt, 1959.

8

Die als Zylinder in Erscheinung tretende Aufstockung setzt einen städtebaulichen Akzent. Die Befensterung lehnt sich in Teilen am Ausdruck des Ursprungsbaus an, 2025.



7

der Farbschichtenanalyse konnte nicht abschliessend geklärt werden, ob die Betonfassaden zur Bauzeit ungestrichen waren. Jedoch bezog man sich beim Wiederanstrich auf die graubeige Tonalität, welche die erste mineralische Farbschicht aufgewiesen hatte. Die filigranen Betonsprossen wurden gegenüber der Wand farblich leicht abgesetzt und betonen den seriellen Ausdruck zusätzlich. Als anspruchsvoll erwies sich auch der Umgang mit den einfach verkitteten Verglasungen in den Betonsprossen. Aufgrund der zusätzlichen inneren Fensterschicht mussten diese einen Luftwechsel im Fensterzwischenraum ermöglichen, um Kondensat durch die neu beheizten Innenräume zu verhindern. Durch Lüftungsschlitze im Bereich der äusseren Einfachverglasung gelang es, den bauphysikalischen Anforderungen gerecht zu werden und dennoch das bauzeitliche Erscheinungsbild im Grundsatz zu erhalten.

Urbane Metamorphosen

Ein ganz anders gelagertes Beispiel, wie Garagen zu Wohnbauten umgenutzt werden und Quartiere nachhaltig verändern werden können, zeigt die Transformation der ehemaligen Schlotterbeck-Garage an Zürichs «Auto Row». Das Gebäude der C. Schlotterbeck Automobile AG, die sich auf Citroëns spezialisiert hatte, wurde ebenfalls Anfang der

1950er-Jahre erstellt (Architekten: Hans Rudolf und Peter Suter) und gehört zu den ersten Grossgaragen der Nachkriegszeit. ► **Abb. 7** Bereits in den 1960er-Jahren waren die ursprünglich eingeschossige Werkhalle und der strassenseitig gerundete Verkaufsraum um zwei Geschosse aufgestockt worden. Auf nunmehr zwei Spiralrampen schraubten sich die Automobile nach oben. Seine heutige Form erhielt der Baukörper mit dem Umbau der Architekten Giuliani Hönger von 2014 bis 2017, welche die 2002 begonnene Umnutzung vollendete. Der geschützte Rampen- und Werkstattbau blieb erhalten (unter Schutz seit 2003). Darüber ragen mehr als 100 Wohnungen und Gewerberäume empor. Die Architekten stockten das Rampengebäude zu einem zylindrischen Turm auf und öffneten alle Wohnungen zum Licht. ► **Abb. 8** Im Werkstattgebäude führten 35 m Bautiefe, unterschiedliche Etagenhöhen und ein markantes Tragwerk zu unterschiedlichen Wohnungstypen. Während bei der Schlotterbeck-Garage die Entwurfsidee des Weiterbaus zu einem neuen städtebaulichen Akzent im Quartier führte, blieb die Kubatur beim Garagengebäude an der Rotbuchstrasse unverändert. Die neue Nutzung erschliesst sich erst auf den zweiten Blick. Damit gelang es nicht nur, das markante Äussere des Schutzobjektes selbst, sondern auch seine besondere Stellung innerhalb des Blockrandes zu bewahren.





↑
Ebene
H

E
F/H

Roland Frischknecht, Sabine Konstanzer

Vom Fernheizkraftwerk zum Student Project House

Das Maschinenlaboratorium der ETH Zürich wurde in mehreren Bauetappen zwischen 1930 und 1940 von Otto Rudolf Salvisberg als Erweiterung und Ersatz des zu klein gewordenen Vorgängerbaus von Benjamin Recordon aus dem Jahr 1900 erbaut. ► **Abb. 3** Der Gebäudekomplex ist in der Verlängerung des ETH-Hauptgebäudes auf der Hochschulterrasse über der Zürcher Altstadt situiert. Die Anlage besteht an der Clausiusstrasse aus dem Fernheizkraftwerk mit Kohlebunker und Hochkamin, dem Textillabor mit Werkstätten und einem Verbindungsbau zum Nachbargebäude sowie aus dem Lehrgebäude, das zur Sonneggstrasse orientiert ist. Die zwischen diesen Gebäudeteilen aufgespannte Fläche wird vollständig von der Maschinenhalle besetzt. Trotz intensiver Nutzung blieb die ursprüngliche Bausubstanz weitgehend erhalten. Zu den offenkundigsten baulichen Veränderungen zählen die Aufstockung des Lehrgebäudes von Alfred Roth 1946–1948, der Verbindungsbau zum benachbarten Naturwissenschaftlichen Institut an der Clausiusstrasse von Ernst Zietzschmann 1951–1954 sowie der Erweiterungsbau zur Tannenstrasse von Charles-Edouard Geisendorf zwischen 1970 und 1972 (nicht im kommunalen Inventar aufgeführt). ► **Abb. 2**

«Stilbildende Erscheinungsform» – ein Schlüsselwerk der Moderne

Salvisberg schuf an der städtebaulich markanten Lage einen Gebäudekomplex von herausragenden Qualitäten, der eine Neuorientierung in Fragen der angemessenen Repräsentation und Monumentalwirkung von Hochschulbauten vollzieht und einen Forschungs- und Lehrbetrieb mit einer industriell betriebenen Energiezentrale kombiniert. Mit dem Fernheizkraftwerk erhielt Zürich in den 1930er-Jahren auf dem Hochschulplateau den wohl wichtigsten profanen städtebaulichen Vertikalakzent. Das dominierende Bauvolumen aus der skulpturalen Einheit von Kamin und Kühlturm steht im Dialog mit der Kuppel des von Gottfried Semper erbauten Hauptgebäudes der ETH Zürich und verhilft der Stadtkrone Zürichs zu einem kraftvollen Ausdruck, von dem sich 1932 auch der Maler Pablo Picasso beeindruckt zeigte. Auf einer Schifffahrt auf

dem Zürichsee bezeichnete er den Turm als «schönes und reines Signum der Landschaft» und bedauerte, «dass es noch keine Ansichtskarten gäbe mit dieser starken vertikalen Fermete, dem Ausdruck einer starken Zeit». Das neuartige Wahrzeichen über der Stadt repräsentiert zugleich einen neuen Bautyp in der Hochschularchitektur, das zu einem national bedeutenden Schlüsselwerk der gemässigten Moderne avancierte, indem es einer historischen Fassadenarchitektur und rein technischen Zweckarchitektur gleichsam eine Absage erteilt. Die Hochschulanlage fand in der Anwendung von äusserst fortschrittlichen Bautechniken im Stahl- und Eisenbetonbau internationale Beachtung, die vom hohen ingenieurtechnischen Wissensstand in der Schweiz zeugt. Der vermeintlich schlichten Formensprache liegt eine komplexe Komposition aus Raum, Material, Farbe und Licht zugrunde, die den Gebäudekomplex zu einem Gesamtkunstwerk macht. Das kommt etwa in der räumlichen Durchdringung und der konstruktiven Verflechtung von Maschinenhalle und Lehrgebäude deutlich zum Ausdruck: Die oberen Geschosse des Lehrgebäudes kragen über die Maschinenhalle hinaus und ruhen auf deren Binderkonstruktion; notabene die erste vollständig geschweisste Stahlkonstruktion in der Schweiz. Grosse Fensteröffnungen mit integrierten Sitzbänken im Korridor des Lehrgebäudes gewähren einen direkten Einblick in den Forschungsalltag und versinnbildlichen die enge Verknüpfung von Forschung und Lehre. ► **Abb. 4** und **Abb. 5** Die zwischen dem Lehrgebäude und der Heizzentrale situierte Maschinenhalle mit einer Fläche von gut 30 × 60 m kann als eigentliches Herzstück der Gesamtanlage bezeichnet werden. Typologisch folgt die aus einem Haupt- und Nebenschiff bestehende Maschinenhalle der traditionellen Fabrikhallenarchitektur. Das imposante Glasprismendach über dem Hauptschiff sorgt nicht nur für eine lichtdurchflutete Raumatmosphäre, sondern lässt von der Halle aus den angrenzenden Gebäudetrakten durch zahlreiche Wandöffnungen in den Binnenmauern indirektes Tageslicht zukommen.

Die konstruktiv gewagte, kühne Raffinesse des ETH-Maschinenlaboratorium bestätigt Salvisbergs Auffassung, wonach es

Schwerpunkt

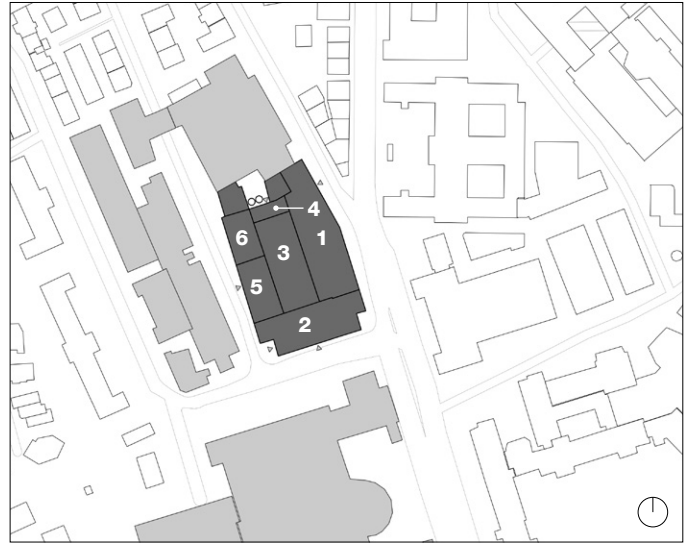
◀ 1

Innenraum mit Empore und von der Decke hängend einer der bauzeitlichen trichterförmigen Kohlesilos, Student Project House, 2025.

2

Situation, Grundriss mit den wesentlichen Bauteilen, 2023.

- 1 Maschinenlabor 1
- 2 Maschinenlabor 2
- 3 Maschinenlabor-Halle
- 4 Maschinenlabor Nord
- 5 Maschinenlabor West
- 6 Fernheizkraftwerk



2

3

ETH-Maschinenlaboratorium mit Kühlturm, Fernheizkraftwerk mit Hochkamin, Kesselhaus und Textillabor und der Kuppel des ETH-Hauptgebäudes im Hintergrund, um 1935.

4

Maschinenhalle, Innenansicht mit geschweisster Stahlkonstruktion und Fensteröffnungen zum Lehrgebäude (links) und zum Labortrakt (rechts), um 1935.

5

Sitzbank im Korridor des Lehrgebäudes mit Blick in die Maschinenhalle, Skizze von Otto Rudolf Salvisberg, 1934.



3

«irrig» sei, «anzunehmen, dass durch neue Baustoffe, neue Techniken und Bauweisen sich von selbst ein bestimmter Formausdruck ergeben könne oder gar ergeben müsse. Die geistige Einstellung unserer Zeit fordert aber, dass man sich dieser Mittel bedient, um zu stilbildender Erscheinungsform zu gelangen.»

Voraussetzungen für das Sanierungs- und Umnutzungskonzept

Das Lehrgebäude (ML-1) und das Laborgebäude (ML-2) wurden in den Jahren 1990 bzw. 2006 einer ersten Gesamtsanierung unterzogen. Der Startschuss für die Umnutzung und die notwendig gewordene Teilsanierung des gesamten Gebäudekomplexes steht in Verbindung mit der 2005 erfolgten Stilllegung der Heizkessel im Fernheizkraftwerk. Die Umstellung auf eine klimafreundliche Wärme- und Energieerzeugung, weg von Kohle und Öl, hin zur Fernwärme, wurde sprichwörtlich zur Initialzündung für das Umnutzungs- und Sanierungsprojekt.

Der ständig steigende Flächenbedarf der ETH zugunsten der wachsenden Hochschule liegt in der Natur von Forschungseinrichtungen. Die ETH beschloss, dass die zentrale Maschinenhalle mit dem Glasprismendach für die Entwicklung der Robotik genutzt und von den bestehenden Forschungseinrichtungen befreit werden soll. Dieser Entscheid bot die Möglichkeit, den gesamten Gebäudekomplex zu sanieren und um weitere Nutzflächen zu vergrössern, wodurch Forschung und Lehre künftig an diesem Standort gesichert sind.

Im Rahmen des Projekts «ML/FHK Sanierung und Erweiterung» wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städ-

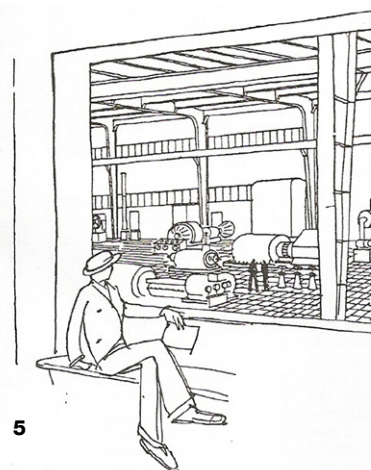
tebau, Fachbereich Denkmalpflege, sowie ausgewiesenen Expert*innen für Bauten von Otto Rudolf Salvisberg ein denkmalpflegerisches Konzept erarbeitet, um die nutzungsbedingten und technischen Anforderungen unter Berücksichtigung des Baudenkmals umzusetzen. Aufgrund der hohen städtebaulichen, technik- und wirtschaftsgeschichtlichen, typologischen sowie baukünstlerischen Bedeutung des ETH-Maschinenlaboratoriums als wichtiger Zeuge der Moderne von internationaler Ausstrahlung beschloss der Stadtrat im Einvernehmen mit der ETH Zürich 2016 eine Unterschutzstellung. Anhand von drei unterschiedlich strengen Schutzkategorien konnte die historisch wertvolle Bausubstanz an den Fassaden und in allen Räumen sowie die Charakteristik des Gebäudekomplexes erhalten werden.

Die ehemalige Heizzentrale wird zum «Makerspace»

Mit der Unterschutzstellung war der Grundstein für eine Gesamtsanierung gelegt. Allerdings ermöglichte erst der private Gestaltungsplan «ETH Maschinenlabor und Fernheizkraftwerk», der auch den Gebäudetrakt an der Tannenstrasse 7 einschliesst und 2017 Rechtsgültigkeit erlangte, die Realisierung der geplanten Baumassnahmen zur Umnutzung und Ausnutzungserhöhung. Das Architekturbüro Itten+Brechbühl AG wurde für die Erarbeitung des Konzepts und im Anschluss auch für die Planung und Ausführung des Gesamtprojekts beauftragt. Besonders die Umnutzung des ehemaligen Fernheizkraftwerks in ein Student Project House stellt eine exemplarische Umwandlung dar. ► **Abb. 1** Das Student Project House, das erst in den 2010er-Jahren als Lehr- und Arbeitswerkstät-



4

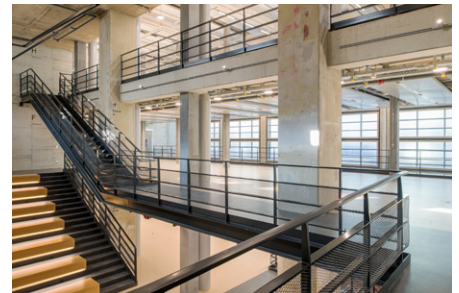


5

Schwerpunkt

te an der ETH entwickelt wird, erhält einen idealen Rahmen im ehemaligen Industriebau für zukünftiges Experimentieren. Zur Erbauungszeit bestimmten die Abmessungen der Heizkessel und der Kohlesilos das gebaute Volumen. Das ehemalige «Kesselhaus» ist als heller Raum mit feingerasterter Glasfassade ausgebildet, die durch Betonsprossen unterteilt wird. Die Aussenmauern, die Stützenstruktur und das Dach sind in Sichtbeton ausgeführt. Über dem Kesselhaus zog sich ehemals das geschlossene «Bunkerhaus» mit den Kohlesilos in die Höhe. Von den raumgreifenden trichterförmigen Kohlesilos sind heute noch zwei von ursprünglich sechs Silos vorhanden. Kühlturm und Hochkamin sind nebeneinander nordöstlich des Kesselhauses angeordnet. Noch immer sind diese beiden vertikalen Elemente in der sich wandelnden Umgebung ein starkes Zeichen mit Fernwirkung. ► **Abb. 1** und **Abb. 7**

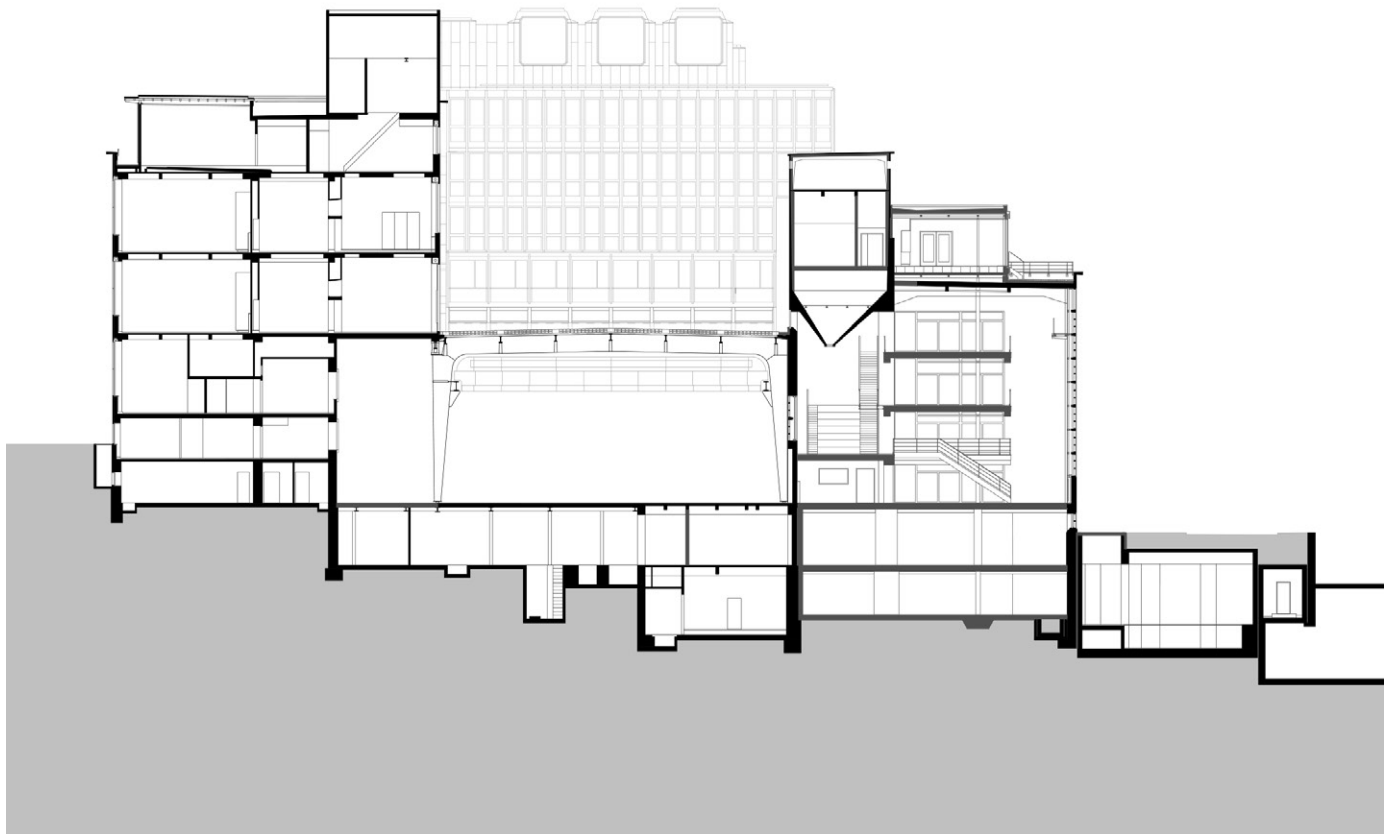
Anstelle der ehemaligen Heizkessel treten neue Geschossebenen aus Sichtbeton, die in die bestehende Tragstruktur und mit respektablem Abstand gegenüber der gläsernen Hauptfassade eingefügt sind. Die so gewonnenen neuen Flächen bieten Raum für Werkstätten, Arbeitszonen, Präsentations- und Aufenthaltsflächen. Neben den neu gewonnenen Hauptnutzflächen müssen Nebenräume, ein Fluchttreppenhaus und



6



7



8

6
Blick in den Erschliessungsbereich und die neu eingezogenen Galerien, 2021.

7
Blick in den Luftraum zwischen Galerien und Fassade. Die einfach verglaste Betonrasterfassade wurde innen durch eine neue Fenster-ebene ergänzt, 2025.

8
Student Project House, Querschnitt, 2020.

Schwerpunkt

eine Aufzugsanlage erstellt werden. Auf dem Dach des ehemaligen Fernheizkraftwerks bietet ein neues Bauvolumen die Möglichkeit für ruhige Büroarbeitsplätze und Sitzungszimmer sowie eine Terrasse als Aussenraum. ► **Abb. 6**

Den Planern gelingt es, durch die bewusste Zurückhaltung der architektonischen Ausformulierung, die neuen Elemente in die Umgebung des ehemaligen Industriebaus gekonnt einzufügen. Die Spuren der industriellen Nutzung bleiben, wo möglich, erhalten. An den Sichtbetonwänden finden sich bauzeitliche technische Installationen sowie die Spuren von verschiedenen Umbauphasen. In Anlehnung an den zerstörten Bodenbelag im Eingangsniveau schafft ein neuer Belag aus Keramikplatten eine optische Verbindung zur Maschinenhalle. Neu ist es den Studierenden überlassen, diesen «Makerspace» zu einem kreativen Ort für die Realisierung ihrer Projekte werden zu lassen. So konnten im Fernheizkraftwerk, dessen ursprüngliche Funktion entfallen war, neue Flächen für eine zeitgerechte Nutzung gewonnen werden. ► **Abb. 8**

Die Lichtkathedrale im Herzen der Anlage

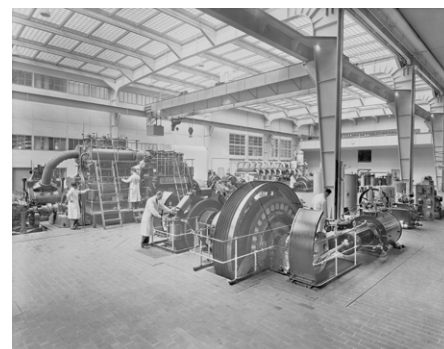
Ein weiterer wichtiger Baustein des Gesamtprojekts ist die Wiederherstellung der lichtdurchfluteten Maschinenhalle im Zentrum der Anlage. Es galt hierbei, den Charakter der Maschinenhalle als Experimentierforum zu bewahren, die mit den anderen Funktionseinheiten in den umliegenden Gebäuden von Lehre

und Forschung kommuniziert. Wo in den 1930er-Jahren an schweren Maschinenständen geforscht wurde, ein Wind- und ein Wasserkanal einen wichtigen Forschungsbeitrag auf den Gebieten der Aerodynamik und Hydraulik leisteten, wird künftig die Robotik-Forschung die freigewordenen Industrieflächen in Besitz nehmen. ► **Abb. 10** Bei der baulichen Umsetzung zur Rekonstruktion des Glasprismendachs, einem Flachdach mit einer in Beton gegossenen Rasterstruktur, in die Glasbausteine eingesetzt wurden, sorgten die aktuellen bauphysikalischen und technischen Anforderungen für grosse Herausforderungen. Die bauzeitlich lediglich als Halbschale ausgeführte Glasprismendecke war vermutlich nach nur wenigen Jahren undicht geworden und bereits in den 1940er-Jahren mit Bitumenbahnen abgedeckt worden. ► **Abb. 9** und **Abb. 11** Letztlich sorgten der Verzicht auf Raumabschlüsse innerhalb der Halle und die Rekonstruktion des Glasdaches für eine Wiederherstellung des damaligen Raumerlebnisses, wodurch Salvisbergs wegweisendes Hochschulkonzept einer räumlichen und architektonischen Durchdringung von Lehre, Forschung und Industrie in der ursprünglichen Klarheit wiederhergestellt werden konnte.

Ein typologisch andersartiger Industriebau, der 2020 unter Denkmalschutz gestellt, umgenutzt und teilsaniert wurde, ist die Halle 550 in Oerlikon. Die ehemalige Produktionshalle der 1876 gegründeten Maschinenfabrik Oerlikon (MFO), die später in den Besitz der ABB überging, entstand ab 1896/1901 in



zahlreichen Erweiterungsetappen und wurde 2020 im Baurecht durch die Genossenschaft Migros Zürich übernommen und zu einer Eventhalle umgenutzt. ► **S.11, Abb.6** Auch bei dieser Industriehalle war seinerzeit der Einfall von Tageslicht eine wesentliche Voraussetzung für die Produktion von Maschinenteilen und Anlagen der Elektrotechnik, die weit über die Landesgrenzen hinaus verkauft wurden und den Aufstieg der MFO zu einem weltweit führenden Elektrokonzern begründeten. So zeichnete etwa die MFO für den Bau und Betrieb der elektrischen Strassenbahn vom Central nach Oerlikon und Seebach verantwortlich. Im Gegensatz zur ETH-Maschinenhalle wurden die verschiedenen Fabrikationshallen sowohl über traditionelle Sheddächer als auch über Oberlichtbandfenster beleuchtet. Bei der Instandsetzung der Werkhallen mussten besonders diese Dach- und Fassadenelemente sowohl energetisch als auch schallschutztechnisch ertüchtigt werden. Im Rahmen der Projektierung gelang es, den ursprünglichen Raumeindruck und die Lichtwirkung zu bewahren, sodass diese baulichen Zeugen der Industriekultur in Oerlikon künftigen Nutzungen zu einer unverwechselbaren Identität verhelfen können.



10

9

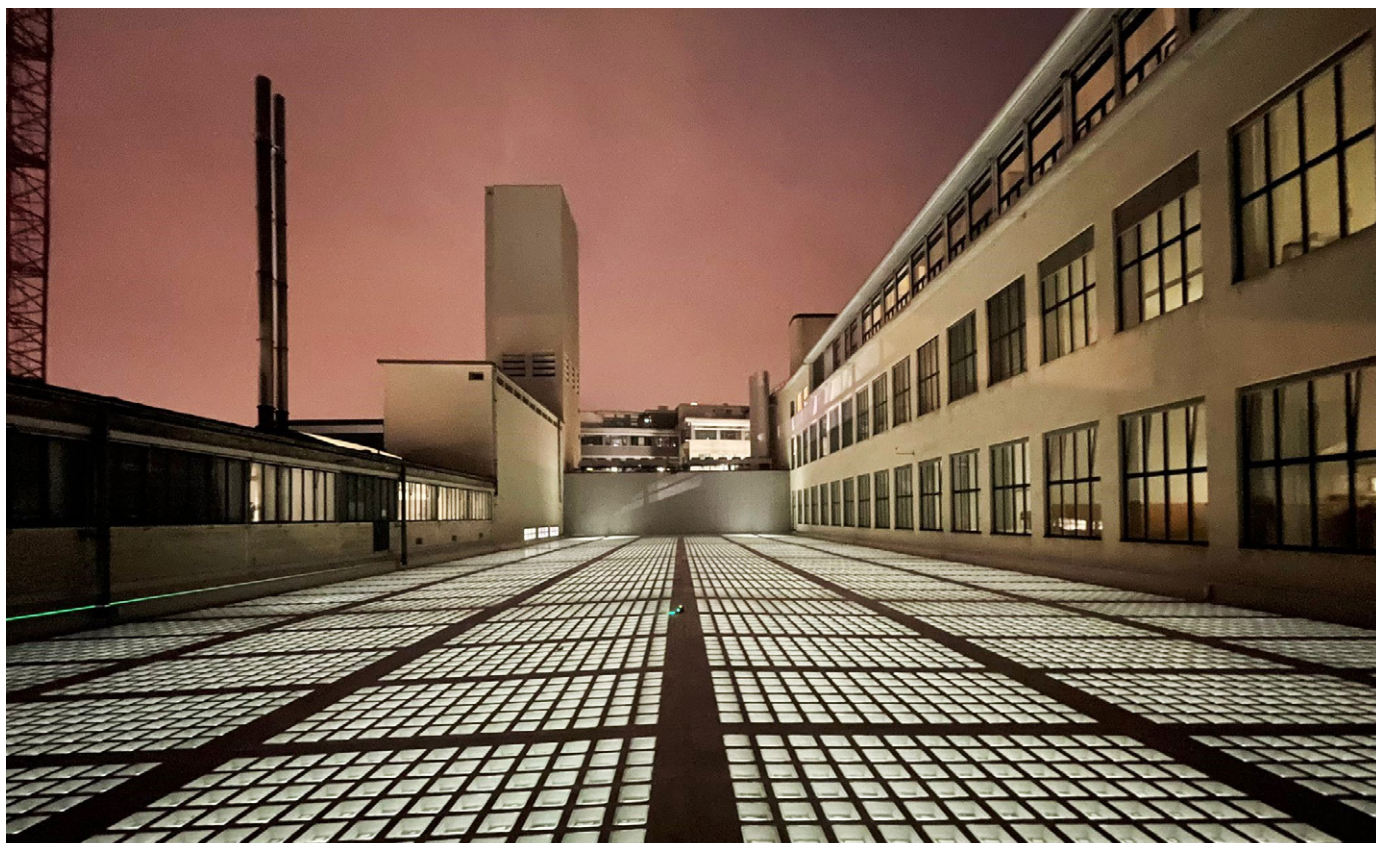
Maschinenhalle mit Blick aus der ehemaligen Leitwarte und Untersicht auf die rekonstruierte Glasprismendecke, 2023.

10

Maschinenhalle mit Glasprismendecke und geschweisster Stahlkonstruktion, 3-Zylinder-Kolbendampfmaschine von Sulzer-Escher-Wyss von 1899 und Grossmotorenanlage, Blickrichtung Fernheizkraftwerk, um 1935, zukünftig als Forschungsinsel für Robotik-Technik genutzt.

11

Dachaufsicht, Blickrichtung Kesselhaus, 2023.



11



Rolf Christen, Silvana Rageth

Geschichte des Schwesternhochhauses

An der Ecke Freie-/Gloria-/Plattenstrasse und in unmittelbarer Nähe zum Zürcher Hochschulquartier erhebt sich das ehemalige Personalhochhaus des Universitätsspitals Zürich, das 1959 vom renommierten Architekten Jakob Zweifel erstellt worden ist. ► **Abb. 1** Als eines der frühen Wohnhochhäuser der Stadt stellt das elegante und klar strukturierte Gebäude einen wichtigen Beitrag zur nachkriegszeitlichen Moderne dar. Architektonisch präsentieren sich die Sichtbetonfassaden mit einer markanten, bänderartigen Strukturierung, welche die Vertikalität des Gebäudes zusätzlich unterstreicht und die repetitive Stapelung der Personalzimmer schon von aussen erkennen lässt.

Entstanden ist das Hochhaus in Zusammenhang mit dem grundlegenden Ausbau der Spitalanlage in den 1940er- und 1950er-Jahren durch Häfeli Moser Steiger Architekten. Im sogenannten Schwesternhochhaus sollte der wachsende Bedarf an Wohnraum für das zusätzliche Pflegepersonal auf insgesamt 19 Geschossen gedeckt werden. Seine Entstehung widerspiegelt damit den nachkriegszeitlichen Strukturwandel im Pflegeberuf und die gleichzeitige Professionalisierung desselben.

Ganz im Zeichen dieser Zeit war es Jakob Zweifel ein Anliegen, einen funktionalistischen Bau zu erstellen, der für die Bewohnenden zugleich Räume für soziale Interaktionen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. ► **Abb. 2** und **Abb. 3** Der Grundriss folgt dabei in allen Wohngeschossen einer klaren, dreibündigen Gliederung. Entlang der Längsfassaden sind die Einzelzimmer für das Personal angeordnet. Erschlossen werden diese über zwei lange, parallel angelegte Korridore. Die mittlere Achse zwischen den beiden Korridoren ist den gemeinschaftlichen Bereichen vorbehalten wie dem Treppenhaus und den Badezimmern, den Arbeits- und Aufenthaltsräumen. Insbesondere Letztere stellen ein Herzstück in Zweifels Architektur dar. Die Aufenthaltsräume sind zu den beiden Schmalseiten orientiert und werden über eindruckliche Panoramafenster grosszügig belichtet. Durch ihre wechselweise ein- oder doppelgeschossige Ausbildung verbinden sie die einzelnen Stockwerke miteinander und folgen dabei ganz den Prinzipien von Le Corbusiers «Unité d'Habitation».

Die Personalzimmer, die ursprünglich eher klein und schmal ausgebildet waren, hat man bereits 1993 in Übereinstimmung mit den veränderten sozialen Verhältnissen vergrössert und mit eigenen Nasszellen versehen. Das dreiteilige Grundrissprinzip hat sich gleichwohl bis heute bewährt und ist entsprechend erhalten geblieben. ► **Abb. 5**

Umnutzung zum Bürogebäude

Seit Jahren sind die Zimmer nicht mehr bewohnt. Die Nachfrage nach den Einzelzimmerwohnungen schwand so stark, dass trotz wiederholter Bestrebungen keine Mieter- oder Käuferchaft gefunden werden konnte. Auch wenn die kleinen Einzelzimmer zu Appartements mit doppelter Fläche umgebaut wurden, wollte niemand die immer noch über 100 Kleinstwohnungen übernehmen, sanieren und weitervermieten. Erst mit der in der Ausbildung von Pflegepersonal tätigen Careum-Stiftung konnte eine Mieterin gefunden werden, womit das Haus auch zukünftig den Pflegeberufen erhalten bleibt. Die Stiftung braucht das Hochhaus aber nicht für eine Wohnnutzung, sondern für den neuen Standort der Hauptverwaltung, also als Bürogebäude. Eine zurückhaltende Pinselsanierung der Wohneinheiten war damit vom Tisch.

Aus dieser massgeblichen Umnutzung folgt einerseits, dass die Räume umgewidmet werden, aber auch dass fast doppelt so viele Personen das Gebäude nutzen werden. Diese neuen Anforderungen führen zwangsläufig zu tiefgreifenderen Umbauten als bei einer einfachen Sanierung. Eine Anpassung des Baus mit sicherheitstechnischen Massnahmen der vorhandenen Gebäudeteile wurde somit unumgänglich. Das Hochhaus muss eine moderne Büroinfrastruktur bieten, ohne den ebenfalls höheren Anspruch an Aufenthalts- und Feuersicherheit sowie Arbeitshygiene zu vernachlässigen und neu auch die höhere Personenbelegung ermöglichen. Damit die Mitarbeitenden ihren künftigen Arbeitsplatz möglichst schnell und reibungslos erreichen, braucht das Hochhaus nicht nur grössere Lifte, sondern auch einen zusätzlichen Aufzug. Der bestehende Schacht muss vergrössert werden, er ist aber gleichzeitig als tragender Kern massgeblich für die Statik verantwortlich. Zur Stabilisie-

Schwerpunkt

1

Das Schwesternhochhaus an der Plattenstrasse 10, 1963.

2

Aufenthaltsraum mit seiner bauzeitlichen Ausstattung, undatiert.

3

Personalzimmer in seiner ursprünglichen Gestaltung, undatiert.

4

Das Stahlskelett übernimmt während der Bauphase über die ganze Gebäudehöhe die tragende Wirkung des Liftturms, der vergrössert werden muss, 2024.

5

Vergleich des bauzeitlichen Grundrisses mit dem angepassten Grundriss: Oben angepasster Grundriss für Büronutzung, unten der originale Wohngrundriss, 2025.



3



2

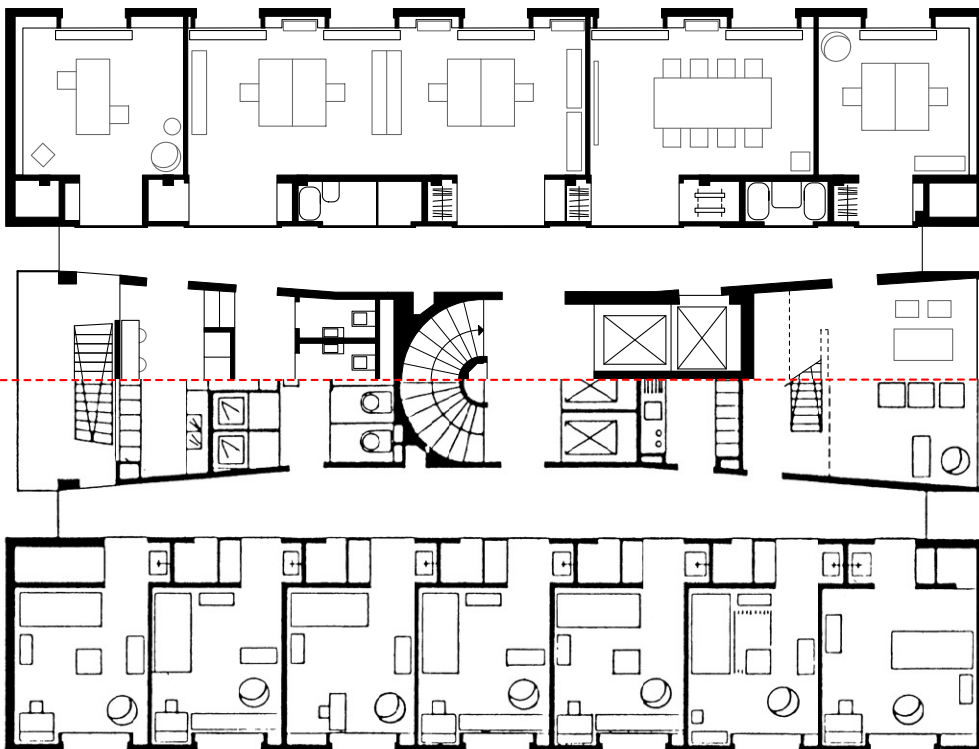
rung des Hochhauses wurde deshalb über alle Geschosse ein Stahlskelett eingebaut, das während der Umbauphase den Kern und damit das ganze Gebäude abstützt. ► **Abb. 4** Dieser massive Eingriff in die tragende Substanz ist in der Gesamtabwägung zugunsten des langfristigen Erhalts und der Um- und Weiternutzung begründet.

Um das Gebäude für die Verwaltung der Careum-Stiftung auch sicherheitstechnisch auf den heutigen Stand zu bringen, braucht es einerseits ein neues Brandschutzkonzept, aber auch praktische Anpassungen am Gebäude. Glücklicherweise bleibt dabei viel originale Substanz erhalten, da der neue Fluchtweg nur über eine Korridorseite und über die bestehende Aussentreppe an der Nordseite gelöst werden kann. Die dennoch notwendigen Anpassungen durch Absturzsicherungen und brandhemmende Elemente werden ganz gezielt am Bestand und im Charakter des Bestands durchgeführt.

Die kleinteilige Zimmerstruktur konnte zugunsten der grösseren Raumdimensionen für die Büronutzung aufgelöst werden, da die Trennwände statisch nicht tragend waren. Die Zimmertiefe im Bestand passte hingegen auch für die neue Büronutzung. Nicht zuletzt verlangt ein modernes, energetisch ertüchtigtes Bürogebäude eine deutlich höhere Aufenthaltshygiene als ein fast 70 Jahre altes Appartementhaus. Neu soll eine umfassende Lüftung in den Bestand integriert werden. Glücklicherweise



4



5

Schwerpunkt

sind die vier flankierenden Fassadenwangen an der Nord- und Südfassade über alle Geschosse fensterlos. Die Vertikalverteilung sämtlicher Leitungen findet neu deshalb dort statt, ohne viel Platzverlust und ohne sichtbar zu sein. Die Verteilung innerhalb der Geschosse wird durch eine neue Zwischenraumschicht ermöglicht, die auch die neue Büroinfrastruktur wie Fokusräume, Garderoben oder Kopiernischen aufnimmt. ► **Abb. 5**

Um möglichst viel Substanz und Charakter des ausgeklügelten Grundrisses und der qualitätvollen Ausstattung behalten zu können, wurde im Lauf der Projektentwicklung die Lösung gefunden, sämtliche neuen technischen Anforderungen in die Zwischenraumschicht zwischen Korridor und Zimmer zu verschieben. Die persönlichen Schränke und Lavabo-Nischen der früheren Personalzimmer werden im modernen Büro nicht benötigt.

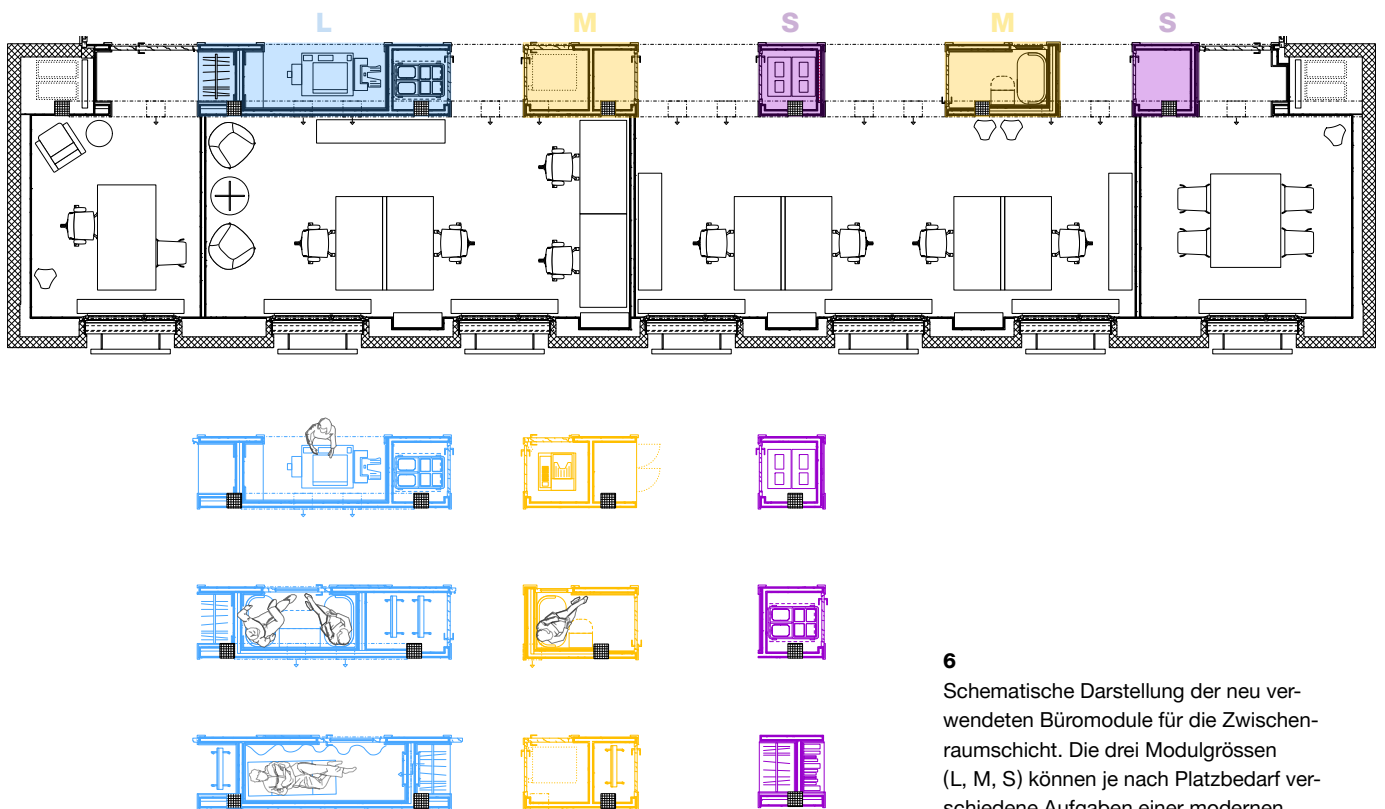
Dank der sorgfältig ausgearbeiteten Umnutzung kann sogar die von Jakob Zweifel gestaltete, rhythmische Ansicht der äusseren Zimmertürverkleidungen bestehen bleiben, dahinter verbirgt sich dann die geschickt modular angeordnete Büroinfrastruktur. Auch die Grundrissstruktur innerhalb der Geschosse sowie die grosszügigen Gemeinschaftsräume und vieles von der originalen Ausstattung werden ungeschmälert erhalten bleiben. ► **Abb. 6** und **Abb. 7**

Umbauen und erhalten im Beton-Hochhaus

Schon zu Beginn der Sanierung des Personalhochhauses wurde mit dem eingehenden Studium des Bestands schnell offen-

sichtlich, dass zur Bauzeit deutlich weniger strenge Baunormen zu erfüllen waren. Mit dem Umbau müssen die heutigen Ansprüche an Erdbebensicherheit, Brandschutz, Windlasten und Absturzsicherheit erfüllt werden. Während die statischen Verbesserungen im Bereich des Lifts und der raumfassenden Korridorschicht (Zwischenraumschicht) gelöst werden können, müssen zahlreiche Ausstattungselemente an die heutigen Sicherheitsstandards angepasst werden. Diese Anpassung an heutige Normen bedeuten zusammen mit dem Ersatz des Liftkerns und der Zwischenraumschicht die beiden grössten Eingriffe in die Substanz.

Ob die doch beträchtliche Eingriffstiefe am Personalhochhaus gerechtfertigt ist, zeigt ein Vergleich mit einem anderen Beispiel: Das Hochhaus in Stahlbeton, das Hotel International, später Swissôtel, wurde im Auftrag der Karl Steiner AG an der Schulstrasse 44 in Zürich-Oerlikon von den Architekten Fred A. Widmer und Bernhard Weckemann erbaut (1969–1972). Das damals höchste Gebäude in Zürich weist eine verwandte Bausubstanz zum Schwesternhochhaus auf und wurde 2016 unter Schutz gestellt. Der markante Bau umfasste zur Bauzeit im Sockelbau ein Einkaufszentrum und im Hochhaus eine Hotelnutzung mit Restaurant und Hallenbad im Dachbereich. Nach der abgeschlossenen Sanierung durch Züst Gübeli Zambetti wird an dieser zentralen Lage am Bahnhof der Hotelbetrieb reduziert zugunsten einer Umnutzung des riesigen Volumens ab dem 13. Geschoss in kleinere Wohnungen und Lofts. Im



6

Schematische Darstellung der neu verwendeten Büromodule für die Zwischenraumschicht. Die drei Modulgrössen (L, M, S) können je nach Platzbedarf verschiedene Aufgaben einer modernen Büronutzung aufnehmen, 2025.

Sockel bleiben die Läden und Restaurants sowie die ans Hotel angeschlossenen Tagungsräume bestehen und werden mit einer begrünten öffentlichen Terrasse im 1. Stock aufgewertet. ► **Abb. 8** Analog zum Hochhaus an der Plattenstrasse 10 ist der Grundriss dreibündig organisiert. Die statische Ertüchtigung bezüglich Erdbeben wird ebenfalls über den Kern ausgeführt, womit eine paarweise Zusammenlegung der Räume an der Fassade möglich wurde; grössere Räume wären aufgrund der tragenden Zimmerwände nicht möglich gewesen. Die kürzeren Sanierungsperioden des Hotels führten aber zu viel mehr Verlusten an originaler Ausstattung.

Bei der Arbeit in der denkmalpflegerischen Bauberatung erkennt man schnell, dass jedes Projekt individuell betrachtet werden muss. Gebäude können ähnlich aussehen oder ein vergleichbares Alter haben. Bei genauerer Betrachtung aber wird klar, dass sie in der Regel unterschiedlich organisiert sind, ihre Statik anders aufgebaut ist und eine unterschiedliche Nutzung den Zustand der Ausstattung verändert hat. Weiter kommen bei einer umfassenden Sanierung die Ansprüche der neuen Nutzenden sowie die heutigen Bauvorschriften hinzu. Der Vergleich der beiden Beton-Hochhäuser zeigt, dass eines seine ursprüngliche Ausstattung zwar mehrheitlich verloren hat, seine statische Grundstruktur aber erhalten konnte, während im anderen die originale Ausstattung erhalten werden konnte, die neuen Anforderungen aber nur auf Kosten der Kernsubstanz gelöst werden konnten.



8

7

Die neue Büroausstattung in der Zwischenschicht harmonisiert mit der übernommenen Materialität: Holzgewände, verputzte Wände, Linolfussboden in der ursprünglichen Farbe, sanierte Einbausekretäre, 2025.

8

Das Swissôtel nach der Sanierung, 2025.



7



Michael Cerezo, Matthias Köhler

Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?

In der jüngeren Vergangenheit hält das andernorts bereits prä-sentere Thema der Kirchenumnutzungen auch in Zürich Ein-zug. 2022 wurde die Bullingerkirche für die Nutzung als Rat-hausprovisorium angepasst und aktuell erfolgt eine Umnutzung der reformierten Kirche Wipkingen, die ab 2026 als Erweite-rung der benachbarten Schule Waidhalde einer neuen Bestim-mung zugeführt wird. Die beiden Projekte stehen exemplarisch für eine Entwicklung, die sich in Zukunft noch verstärken wird: Einerseits werden Kirchen immer weniger für ihren ursprüng-lichen Zweck genutzt, andererseits besteht der Wunsch, die Gebäude zu erhalten und weiterhin gemeinschaftlich nutzen zu können.

Unbestritten ist, dass vielen Kirchenbauten nach wie vor eine grosse Bedeutung zukommt. In den Quartieren bilden sie iden-titätsstiftende Merkmale, zudem handelt es sich oft um bau-künstlerisch herausragende Werke ihrer Epoche. Die meisten sind daher auch denkmalpflegerisch von Bedeutung. Die Um-nutzung geschützter oder inventarisierter Sakralbauten stellt die Denkmalpflege vor besondere Herausforderungen. Es gilt, sowohl den materiellen als auch den immateriellen Qualitäten Sorge zu tragen und einen angemessenen Umgang mit dem sensiblen Bestand und seiner Umgebung zu finden. Gleichzei-tig soll Neues ermöglicht werden.

Ausgehend von der Kirche Wipkingen, soll im folgenden Bei-trag das breite Spektrum von Umnutzungsmöglichkeiten auf-gezeigt werden.

Die Kirche Wipkingen

Die reformierte Kirche Wipkingen ist eine typische Vertreterin des Kirchenbaus der vorletzten Jahrhundertwende. Seit dem späten 19. Jahrhundert wurden in den stark wachsenden neu-ten Stadtquartieren zahlreiche Gotteshäuser erbaut. Besonders beliebt waren Bauplätze mit repräsentativer Ausstrahlung wie an Hangkanten und auf Hügeln. Eigens angelegte Weg- und Treppensysteme dienten der Erschliessung und gleichzeitig der Inszenierung der stolzen Quartierkirchen. Eindrückliche Bei-spiele dieses Typs sind die Kirchen Enge, Wiedikon, Hottingen und Wipkingen. Letztere wurde 1908/09 nach Plänen von

Jacques Kehrler (1854–1908) erbaut; für die Bauvollendung war Charles Conrad verantwortlich. Zur Zeit der Planung und Fertigstellung lag sie in nahezu unbebautem Gebiet zwischen Rebbergen und bildete am Hang oberhalb der noch wenig be-fahrenen Rosengartenstrasse eine von Weitem sichtbare Land-marke. ► **Abb. 2**

Die neue Kirche ersetzte die alte Dorfkirche nahe der Limmat, gegenüber der 1872 erstellten Wipkingerbrücke. Für das im-mer städtischer werdende Wipkingen war diese zu klein ge-worden und stand dem wachsenden Verkehr im Weg. 1902 entschied man sich für den Projektvorschlag des Zürcher Ar-chitekten Jacques Kehrler. Mit Verzögerung begann 1908 der Bau, im Oktober 1909 konnte der Sakralbau geweiht werden. Die Kirche Wipkingen wurde in neugotischem Stil gestaltet und in zeittypischer Art mit Bruchsteinplatten verkleidet (schottisches Mauerwerk). Das Schiff ist nach Norden ausge-richtet, sodass die repräsentative Eingangsfassade mit Spitz-bogenportalen und Freitreppe nach Süden zum ehemaligen alten Quartierkern und zur Stadt zeigt. Der Grundriss ist kreuzförmig mit polygonalem Chor und kurzen Querhausar-men. Sowohl die Grundrissform wie auch die Innendispositi-on orientieren sich am sogenannten Wiesbadener Programm. Die ab 1891 verbreitete Leitidee legte für den protestanti-schen Kirchenbau grundlegende Prinzipien fest. Zu den zen-tralen Forderungen gehörte, den Kirchenraum auf die spezi-fischen Bedürfnisse der reformierten Liturgie abzustimmen und eine aktive Teilnahme der Gläubigen zu fördern. Anders als im katholischen Kirchenbau, wo der Chor als liturgisch herausragende Zone vom restlichen Kirchenraum abgesetzt war, galt es, die Kirche als zusammenhängende Einheit zu gestalten. Altar bzw. Abendmahlstisch, Kanzel und Orgel soll-ten sichtbar und in organischer Weise miteinander verbun-den sein. Nicht eine vordefinierte Formensprache bestimm-te den Kirchenbau, sondern der liturgische Ablauf sowie die Vorstellung einer vereinten Glaubensgemeinschaft unter ei-nem Dach.

In Zürich entstanden nach 1890 mehrere reformierte Kirchen nach diesem Prinzip: 1892–1894 die Kirche Enge, 1895/96 die



◀ 1

Citykirche Offener St. Jakob Zürich,
Tanzveranstaltung Ecstatic Dance, 2024.

2

Reformierte Kirche Wipkingen kurz nach
Fertigstellung, um 1910.

3

Zwischennutzung des Vereins Klimastreikräume bei der Eröffnung, Kirchenbänke und liturgisches Mobiliar sind zur Seite geräumt, 2020.

2

Kirche Bühl in Wiedikon, 1902–1905 die Kreuzkirche in Hottlingen und 1906–1908 die Kirche in Oerlikon, das damals noch eine selbstständige Gemeinde war. Auch Jacques Kehler betrieb sich bei der Kirche Wipkingen auf das Wiesbadener Programm, indem er den Kirchenraum mit kreuzförmigem Grundriss ganz auf die Lage von Taufstein, Kanzel und Orgel ausrichtete. Zusammen mit den oben genannten Kirchen ist die Kirche Wipkingen ein wichtiges Beispiel für protestantische Gotteshäuser aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg und deren herausragende Bedeutung im Stadtbild.

Schulgeläut statt Glockenklang

2019 fand in der Kirche Wipkingen der letzte Gottesdienst statt. Nach dem Beschluss, die Kirche in ihrer Nutzung aufzuheben, ist die reformierte Kirchgemeinde umgehend eine Zwischennutzung angegangen: Der gesamte Kirchenraum wurde dem im Rahmen der Klimajugend entstandenen Verein Klimastreikräume überlassen. Ziel war, die Kirche zu einem offenen Treffpunkt für Menschen werden zu lassen, die sich mit Klimafragen und damit dem Bewahren der Schöpfung auseinandersetzen. Baulich veränderte sich in der Kirche nichts, durch das Wegräumen des Kirchenmobiliars wurde der Raum jedoch augenscheinlich zu einem Vereinslokal umgewandelt.

► Abb. 3

Während dieser Zwischennutzung haben die Kirchgemeinde und die für die Schulen zuständige städtische Immobilienverwaltung die Machbarkeit von Nutzungen aus der direkt be-

nachbarten Schule Waidhalde im Kirchenraum geprüft, um dort fremd genutzte Klassenzimmer wieder als solche freizuspielen. Auf diesen Grundlagen begann das Architekturbüro Nägele Twerenbold, verschiedene Einbauvarianten planerisch zu überprüfen. Vorgegeben war einerseits eine Nutzbarkeit ohne zusätzliche Fenster, und andererseits für den bei einer dauernden Warmnutzung sehr hohen Heizbedarf eine gute Lösung zu finden. Geprüft wurden dabei Szenarien zwischen einer reduzierten Nutzung mit grossem Aufenthaltsraum (Betreuung) und dem Einbau von drei nicht dem ständigen Aufenthalt dienenden Unterrichtsräumen (Gruppenräume) sowie einer maximalen Nutzung mit zusätzlich einem Mehrzwecksaal, einer Bibliothek und einem Informatikraum. In allen Varianten blieb das Unterweisungszimmer für den Mittagstisch reserviert. Auch eine Nutzung für den Sportunterricht wurde geprüft, jedoch aufgrund der Nichteignung als vollwertige Turnhalle bald wieder verworfen.

Aus der Machbarkeitsstudie resultierte der Vorschlag, die Emporenöffnung mit einem durchsichtigen, wärmedämmenden Membrandach zu schliessen, sodass nur das Erdgeschoss geheizt werden muss und der Grossteil des Raumvolumens lediglich temperiert bleibt. Das Erdgeschoss konnte so voll genutzt werden und im Emporengeschoss wurden je nach Szenario zusätzliche Nutzungseinheiten als Haus-in-Haus-Konstruktion als möglich betrachtet. Dem Erhalt auch der vertikalen Sichtachsen schrieb man dabei grosse Bedeutung zu.

► Abb. 8

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde das aus der Machbarkeitsstudie als möglich betrachtete erhöhte Raumprogramm mit zusätzlichem Mehrzwecksaal und Bibliothek fixiert und ein Konzeptwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt von Vécsey*Schmidt Architekt*innen stach heraus, da es trotz des grossen Raumprogramms die gesamte Warmnutzung im Erdgeschoss unterbringt und statt Warmnutzungseinbauten im Emporengeschoss dieses als frei bespielbare, temperierte Halle offen lässt. So sind zwar Durchblicke in die vertikale Raumdimension nicht mehr möglich, der geschickte Einbau erlaubt aber weiterhin, das Erdgeschoss in seiner ursprünglichen Konzeption als Kirchenraum zu verstehen und im freien Emporengeschoss den oberen Teil des Kirchenraums erleb- und benutzbar zu halten. ► **Abb. 9** und **Abb. 10**

Vom Gotteshaus zur neuen Bestimmung: Kirchenumnutzungen im Wandel der Zeit

Ein weiteres und überaus prominentes Beispiel einer aktuellen Kirchenumnutzung in der Stadt Zürich ist die Bullingerkirche, die seit 2023 als Rathausprovisorium dient. Beim Umbau 2022 durch Ernst Niklaus Fausch Partner AG waren nur geringfügige Anpassungen nötig. Mit wenigen, dafür präzisen Eingriffen wurde der Kirchenbaukomplex auf die neue Nutzung abgestimmt. Da die



Schwerpunkt

Umnutzung zum Ratssaal keine erheblichen strukturellen und räumlichen Änderungen nach sich zog, blieb der eindrückliche Kirchenraum von 1956 nahezu unverändert erhalten und behielt seine sakrale Ausstrahlung. Baugebundene Ausstattung wie Kreuzifix, Altar und Kirchenbestuhlung wurden ausgebaut und eingelagert. Mit einem neuen zentralen Leuchter und verschiedenen, auch die Raumakustik verbessernden Filzelementen konnte im ehemaligen Kirchenraum subtil eine für die neue Nutzung passende Raumwirkung erzielt werden. Mit geringfügigen Eingriffen konnten die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden. Die Erweiterung dreier Fenster an der Ostfassade zu Fenstertüren sowie eine neue Aussentreppe ermöglichten eine bessere Nutzung des Aussenbereichs. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe und der reversiblen Einbauten wäre eine erneute Nutzung als Kirche zu einem späteren Zeitpunkt ohne grössere Anpassungen wieder möglich.

Trotz ihrer scheinbaren Aktualität sind Kirchenumnutzungen in der Stadt Zürich keineswegs eine Neuheit. Wie bereits in der Einleitung dieses Fachberichts erwähnt, wurden in der Vergangenheit viele Kirchen umgenutzt, wenn auch aus anderen Gründen als heute. Im Zuge der Reformation ab 1523 mussten zahlreiche Kirchen, Klöster und Kapellen auf Stadtgebiet



4



5

4
Stadtbibliothek in der Wasserkirche, mit barocken Galeriebauten von 1717 (Blick nach Süden), um 1880.

5
Zustand der Wasserkirche nach der Wiederherstellung des gotischen Raumeindrucks (Blick nach Süden), 1961.

6
In den Chor der Predigerkirche Zürich 1919 eingebaute Betonböden für die Bibliotheksnutzung, 1995.

aufgegeben werden. Die Bauten wurden abgebrochen, umgenutzt oder beispielsweise als Lagerhäuser oder Theater zweckentfremdet. So erging es zeitweise auch den Klosterkirchen der Prediger, Augustiner, Barfüsser und Oetenbach.

Das wohl bekannteste Beispiel einer frühen Umnutzung ist die 1479–1487 im spätgotischen Stil errichtete Wasserkirche. Beim reformatorischen Bildersturm 1524 wurden alle «Bilder oder Götzen» entfernt und in der Folge auch die Ausstattung zerstört. Danach diente der profanierte Sakralbau zunächst als Lagerhaus. 1634 nahm darin die Bürgerbibliothek mit Kunstkammer ihren Betrieb auf – es war die erste öffentliche Stadtbibliothek und zugleich das erste städtische Museum. Die Nutzung als Stadtbibliothek dauerte bis zur Eröffnung der Zentralbibliothek 1917, ehe die Wasserkirche 1927 und 1939–1943 umgebaut und regotisiert, also stilistisch wieder dem Ursprungszustand angenähert wurde. Seither dient sie wieder als Gotteshaus und erfüllt daneben noch andere Funktionen als Raum für Konzerte, Lesungen, Ausstellungen und festliche Anlässe.

Auch die ehemaligen Klosterkirchen der Augustiner und Prediger wurden in nachreformatorischer Zeit wieder zu Kirchen umgenutzt. Die älteren Umnutzungen verdeutlichen vor allem eines: Wie unsensibel oder – je nach Lesart – pragmatisch da-



Schwerpunkt

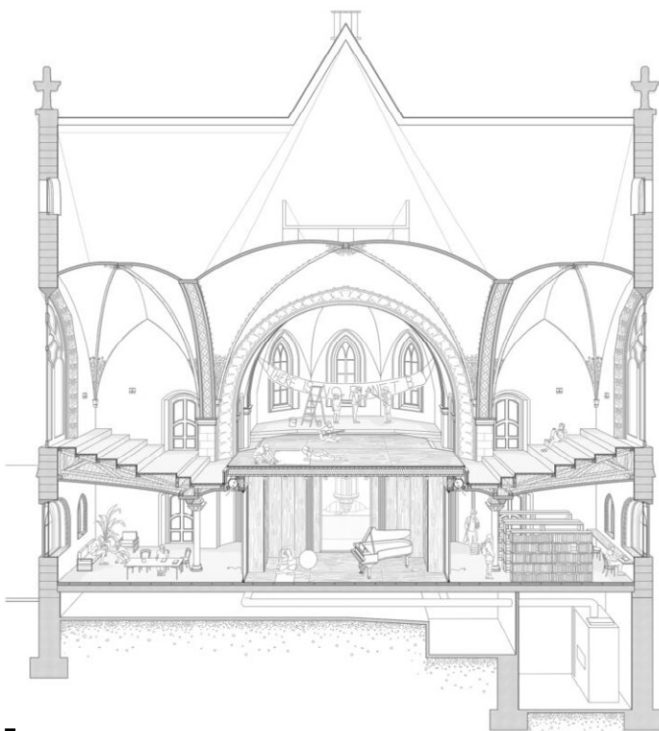
mals mit dem historischen Bestand umgegangen wurde, insbesondere mit Elementen späterer Bauphasen. So ging bei der Wasserkirche noch in den 1940er-Jahren viel wertvolle Substanz verloren. Zur Wiederherstellung des spätgotischen Raumeindrucks wurde die wertvolle barocke Innenausstattung mit Galerien von 1717 vollständig entfernt. Damit wurde eine der frühesten und bedeutendsten Galeriebibliotheken im schweizerischen bis süddeutschen Raum unwiederbringlich zerstört. Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein fanden Umnutzungen bisweilen mit einer Eingriffstiefe statt, die aus heutiger Sicht eher befremdlich wirkt und im Widerspruch zur gängigen Denkmalpflegepraxis steht. ► **Abb. 4** und **Abb. 5**

Betrachtungen zur Eingriffstiefe bei Kirchenumnutzungen

Vergleicht man aktuelle Kirchenumnutzungen, lassen sich Kategorien mit unterschiedlicher Eingriffstiefe ausmachen:

1. Im einfachsten Fall findet kein Umbau statt. Der bestehende Raum erlaubt in der Regel verschiedene temporäre Umnutzungen, wie es in vielen Kirchen mit Konzertaufführungen oder Veranstaltungen praktiziert wird. ► **Abb. 1** Wird die Kirchennutzung dauerhaft aufgegeben, entstehen meist kleine Einbauten wie Stuhllager, eine Kaffeebar ► **Abb. 11** oder raumtrennende Vitri- nen, dank denen je nach Konzept eine vielschichtige oder spezifische Nutzung möglich wird.

2. Ist der Nutzungsdruck grösser, werden häufig im Rahmen von Haus-im-Haus-Konzepten abtrennbare Räumlichkeiten eingebaut. Dabei wird der Kirchenraum zwar grundlegend verändert, Innen- und Aussenwände bleiben jedoch unbeeinträchtigt.



7



8



9



10

7

Perspektivische Schnittansicht aus dem Siegerprojekt von Vécsey*Schmidt Architekt*innen, Wettbewerb Kirche Wipkingen 2023.

8

Visualisierung aus der Machbarkeitsstudie von Nägele Twerenbold Architekten. Eine in die Emporenöffnung gesetzte Membran schafft eine thermische Trennung bei gleichzeitig gegebenem Durchblick. Weiter sind Haus-in-Haus-Einbauten im Emporengeschoss denkbar, 2022.

9

Visualisierung aus dem Siegerprojekt von Vécsey*Schmidt Architekt*innen, Wettbewerb Kirche Wipkingen 2023. Blick in den oberen Freiraum, der additiv genutzt werden kann, jedoch lediglich temperiert ist.

10

Visualisierung aus dem Siegerprojekt von Vécsey*Schmidt Architekt*innen, Wettbewerb Kirche Wipkingen 2023. Blick in die hineingestellte Holzbox, die als Veranstaltungssaal dient und die Resträume in Nutzungseinheiten gliedert. Die Türen können grosszügig geöffnet werden.

11

Einbau einer Kaffeebar, zurückhaltende Kaffeehausbestuhlung und Wärmestrahler in der zu einem offenen Kulturraum umgewandelten Stadtkirche Grote Sint-Laurenskerk in Alkmaar (NL), 2017

**11**

tigt. Meist sind langfristige Nutzungsabsichten vorhanden, eine spätere Wiederherstellbarkeit und eine im umgebauten Zustand vorhandene Lesbarkeit des ursprünglichen Raums sind jedoch ebenfalls beabsichtigt. ► **Abb. 7**

3. Am tiefgreifendsten ist eine Umnutzung mit strukturellem Umbau. Oft geht dies mit einem Verkauf ins Privateigentum einher und man geht nicht mehr von einer potenziellen Rückführung aus. Die architektonische Grundstruktur wird zwar weitergeführt, mit neuen Zugängen, zusätzlichen Fenstern und massiven Ein- und Umbauten wird das Kirchenbauwerk aber gestalterisch freier umgeformt. Beispielhaft stehen hierfür aktuelle Wohn- oder Museumseinbauten, aber auch historische Gefängnisse oder Lagerhauseinbauten. ► **Abb. 6**

Bemerkenswert ist, dass die Haus-in-Haus-Konzepte trotz ihres reversiblen Charakters meist doch zu tiefgreifenden Veränderungen führen. So zeigt sich am Beispiel der Kirche Wipkingen, dass die durch den Einbau ausgelöste konsequente Anwendung aktueller Baustandards den Umbau stärker charakterisiert, als dies das Bild des einfach hineingestellten Einbaus vordergründig vermuten lässt. So müssen auch ausserhalb der neuen raumbildenden Holzbox stellenweise Böden und Wände für eine versteckte Haustechnik geöffnet, Geländer sicherheitstechnisch angepasst, Schwellen eliminiert, ein neuer Lift hineingestellt, Raum für zusätzliche Nasszellen gefunden, Dämmungen an Böden und Wänden vorgesetzt, eine moderne Ausleuchtung eingebaut, historische Türen brandschutztechnisch umgerüstet, einzelne Fenstergläser ersetzt und neue Innenfester vorgesetzt werden. Das Gelingen einer Umnutzung ist immer abhängig vom Nutzungsdruck und dem daraus resultierenden Raumprogramm, aber auch von der Sorgfalt der planenden Architekturteams. Bei der Umnutzung der Kirche Wipkingen ist es ein Glücksfall, dass die Architekt*innen sich mit viel Engagement und Neugier auf diese heikle Gratwanderung eingelassen haben, um möglichst gute Räume für Schüler*innen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig möglichst viel vom wertvollen historischen Kirchenbau zu erhalten.



Mireille Blatter, Silvana Rageth

Vom Brunnenhof zum Schulhof

«Hallo, Radio Zürich!»

Die Geschichte des Radios in der Schweiz ist von viel Pioniergeist geprägt. Begonnen hat alles in den 1920er-Jahren, wobei sich kaum verlässlich nachzeichnen lässt, wo die erste Radio-sendung tatsächlich ausgestrahlt wurde. Mit einer Erstübertragung 1922 zählt Lausanne sicherlich zu den frühesten Ausstrahlungsorten in der Schweiz. Zwei Jahre später wurde die «Radio-Genossenschaft in Zürich» gegründet. Mit ihrer Ansage «Hallo, Radio Zürich!» war diese am 23. August 1924 zum ersten Mal in der Deutschschweiz auf Sendung. Die ersten Sendungen werden aus dem Amtshaus IV ausgestrahlt. ► **Abb. 2** Der Zusammenschluss mehrerer Lokalsender zur Schweizerischen Rundfunkgesellschaft SRG markiert 1931 einen weiteren bedeutenden Schritt in der Radiogeschichte der Schweiz.

Bereits kurz darauf konnte das Radiostudio «Brunnenhof» in Zürich in Betrieb genommen werden. Mit einer Bauzeit in den Jahren 1932/33 war es das erste speziell für Radiozwecke erstellte Gebäude in der Schweiz. In technischer Hinsicht war der Bau bezüglich Raumorganisation und Schalltechnik seiner Zeit weit voraus. Bis heute gilt er als Pionierleistung in der Schweizer Radiogeschichte und als Grundstein für Zürichs Aufstieg zur Radio- und Fernsehmetropole.

Die Baukommission suchte damals sowohl das Grundstück als auch den Architekten nach klar definierten Kriterien aus. Gewählt wurde ein Gelände in Unterstrass, nahe der Grenze zu Oerlikon. Ausschlaggebend für diese eher periphere Standortwahl war der günstige Preis des Baulands, wodurch grosszügige Landreserven für spätere Erweiterungen miterworben werden konnten. Für den Bau wurde der als innovativ geltende Avantgarde-Architekt Otto Dürr beauftragt.

Namensgeber für das am Brunnenhofweg/Brunnenstrasse gelegene ehemalige Radiostudio ist ein Brunnen, der bereits 1817 am heutigen Brunnenhofweg und in direkter Nachbarschaft zum Wohnhaus «Zum fallenden Brunnenhof» mit Stallung erbaut worden war.

Ganz am südöstlichen Ende des Grundstücks gelegen, widerspiegelt das Gebäude die hohen Ansprüche der damaligen Zeit. Das Bauprogramm verlangte eine funktionale Anordnung

von drei Aufnahmestudios rund um einen zentralen Verstärkerraum als Herzstück des Organismus. Zugleich sollten Sichtkontakte sowohl zwischen den Studios als auch zum Verstärkerraum möglich sein. Besonders die akustischen Eigenschaften der Studios wurden schon damals von vielen Fachleuten gelobt. Zur Optimierung der Tonqualität wurden die Aufnahmen in den Radiostudios live übertragen, darüber hinaus dienten die Studios auch für Tonband- und Plattenaufnahmen. Musiklegenden wie Josephine Baker oder Lionel Richie haben in diesen Studios Tonaufnahmen realisiert.

Durch die kluge Raumkonstellation und Kompaktheit liess der Entwurf von Otto Dürr die grösstmögliche Grundstücksfläche für eine westliche Erweiterung frei. Die rasche Entwicklung des Radios erforderte dies schon 1937. Der angebaute Gebäudeflügel wurde ebenfalls von Dürr nach modernen Prinzipien realisiert. Im Gegensatz zum orthogonalen und streng konzipierten Bau von 1932/33 zeichnet sich die zweite Bauetappe durch ein Flachdach und einen erlebbaren Schwung in der Fassadenführung aus. Das Herzstück dieser Erweiterung ist das Studio 1, dessen Orchesterrückwand vom renommierten Schweizer Künstler Oscar Lüthy gestaltet wurde. Es gilt als erstes kubistisch inspiriertes und nichtfiguratives Monumentalwandbild der Schweiz. Den Haupteingang setzte Dürr als Abschluss des Vestibüls in die neue Südwestfassade. Ein überhöhter Turm und ein ausladendes Vordach verliehen dem neuen Eingang einen kräftigen Akzent. Die weitgehend ungegliederte Stirnfassade gegen Westen gewährte dabei erneut die Option zum Weiterbauen. ► **Abb. 3** Eine zusätzliche Gebäudeerweiterung folgte in den 1960er-Jahren. Unter der Leitung des Architekten Willy Roost (vormaliger Bauleiter von Otto Dürr) und dem bekannten Künstler Max Bill wurde das Ensemble um ein markantes Hochhaus ergänzt. Neu eingerichtet wurden hier Büros, Senderäume und ein Hörspielstudio, wobei fünf Obergeschosse der Hochhaus-scheibe aufgrund finanzieller Engpässe der Rundfunkgesellschaft über 15 Jahre an die Gewerbeschule vermietet wurden.

Das achtgeschossige Scheibenhochhaus, das abgesehen von seiner Höhe auch durch seine zur Hofwiesenstrasse abgerückte Schrägstellung aus der Nachbarschaft herausragt, bildet bis



2



◀ 1

Studio 1 mit dem Monumentalbild von Oscar Lüthy. Der Erhalt der freitragenden Kreuzrostdecke aus Stahlbeton stellte eine weitere Herausforderung dar, da sie aus raumakustischen Gründen mit asbesthaltigem Spritzputz versehen war. Die Tragfähigkeit dieser in der Schweiz erstmals in solcher Dimension erstellten Decke wurde mit Belastungsproben nachgewiesen, 2025.

2

Konzertaufnahme im vormaligen Studio der Radiogesellschaft Zürich, um 1925.

3

Die Radio-, Fernseh- und Filmwelt fand ihre Referenzen in der Industriearchitektur und im Neuen Bauen als Sinnbild für den gesellschaftlichen und technischen Fortschritt, 1945.

heute eine prägnante städtebauliche Dominante. Architektonisch wie städtebaulich zeigt sich der Bau von den Einflüssen der Nachkriegsmoderne beeinflusst. Über einen zweigeschossigen Verbindungsbau verwoben Roost und Bill die einzelnen Bauetappen zu einer klaren volumetrischen Komposition. Das Fassadenbild ist von einer wirkungsvollen Vertikalstruktur mit zweigeschossig tragenden Fassadenstützen geprägt, die durch ihr fertiges Rahmenwerk die geschosshohen Aluminiumausfachungen aufnehmen. Beim Hochhaus wird die Struktur seitlich von Fassadenpartien aus vorgefertigten Betonelementen gerahmt. Dahinter liegen die Erschliessungsbereiche und Sanitäranlagen. Während an der Gebäudehülle Altes und Neues teilweise unmittelbar nebeneinander aufeinandertrifft, überschneiden sich die Nahtstellen im Inneren. ▶ **Abb. 4**

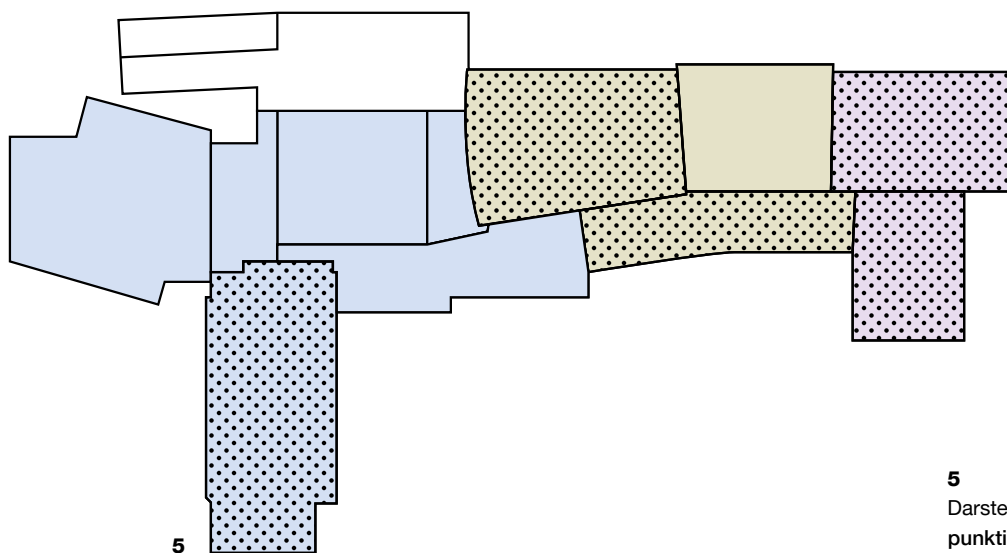
Mit der 2022 geplanten räumlichen Zusammenlegung von Radio und Fernsehen im neuen Fernsehstudio Leutschenbach wurde die im Denkmalinventar aufgeführte Liegenschaft an der Brunnenhofstrasse 20 und 22 sowie am Brunnenhofweg 30 frei. Die Grundeigentümerin, die Regionalgesellschaft Zürich Schaffhausen, übergab nach einer öffentlichen Ausschreibung das Areal der Stadt Zürich im Baurecht. Die Stadt entschied sich aufgrund einer Quartier- und Perimeteranalyse bezüglich steigender Schüler*innenzahlen, sich für das Baurecht zu bewerben und das Radiostudio zu einer Schulanlage für die Sekundarstufe und für die Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) umzubauen. Die zentrale Lage im Quartier Unterstrass und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sprachen für den Standort. Gleichzeitig ermöglicht das Gebäude eine sinnvolle Umnutzung mit moderatem baulichem Aufwand. Da die bestehende Bausubstanz erhalten bleibt, ist die Umnutzung zudem eine emissionsarme Alternative zu einem Neubau. Heute steht fast das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz. Vom Schutz ausgenommen sind u.a. die zweigeschossigen Verbindungsbauten von Willy Roost und Max Bill. ▶ **Abb. 5**



3



4



5

5
Darstellung der verschiedenen Bauetappen, punktiert die geschützten Gebäudeteile, StrB 1996/2005, 2025.

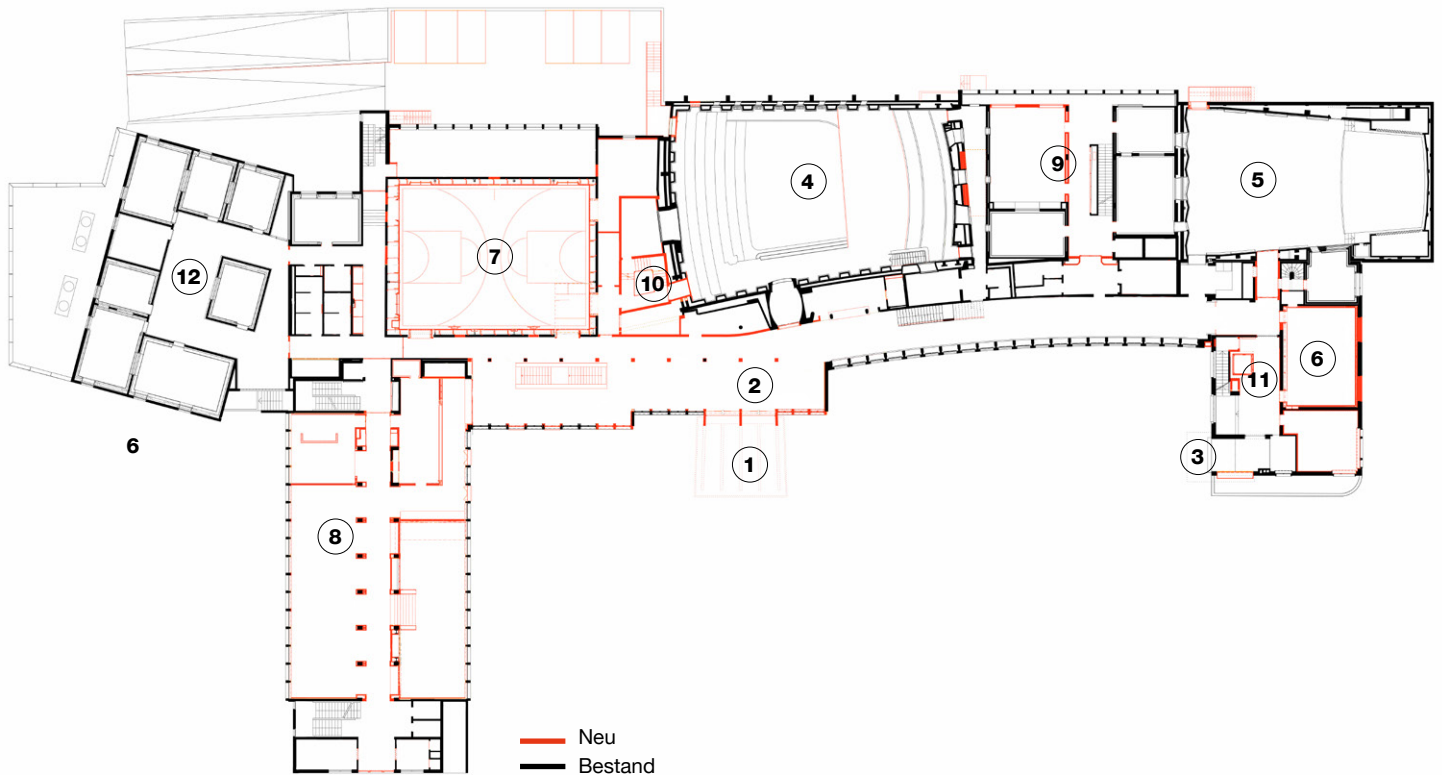
Etappe 1, 1932–1933
Otto Dürr, Brunnenhofstrasse 20

Etappe 2, 1936–1937
Otto Dürr, Brunnenhofstrasse 22

Etappe 3, 1967–1970
Max Bill und Willy Roost, Brunnenhofweg 30

4
Von rechts nach links: Bauetappen I und II von Otto Dürr, Bauetappe III von Willy Roost und Max Bill, Luftbild, 12. August 1969.

Schwerpunkt



6 Erdgeschossplan, 2025.

- ① Haupteingang
- ② Foyer und Erschliessungszone, neue Verbindungstreppe UG-1. OG
- ③ Eingang Musikzentrum, bauzeitlicher Eingang 1. Etappe Dürr
- ④ Studio 1
- ⑤ Studio 2
- ⑥ Tanz- und Vortragssaal
- ⑦ Interimnutzung Mehrzweck- und Bewegungsraum
- ⑧ Mensa mit Bezug Aussenraum
- ⑨ Musikzimmer und Übungsräume (vormals NISKO)
- ⑩ Neues Nottreppenhaus
- ⑪ Neuer Lift
- ⑫ Der vormalige Sendetrakt wird der geplanten Erweiterung der Sekundarschule weichen, Realisierung Neubau 2027-2029

7
Blick auf die Südostfassade der Hochhaus-scheibe mit dem um drei Fensterachsen verschobenen neuen Schuleingang mit ausladendem Vordach (rechts im Bild), 2025.

Erfolgsfaktoren der Umnutzung

Nicht jede Bautypologie ist gleich gut zur Umnutzung prädestiniert wie ein generisch konzipiertes Bürogebäude. Im Gegensatz zu flexibel als Skelettbau erstellten Bürogebäuden weisen Radiostudios geräumige und kaum unterteilte Tonstudios samt umfassenden Akustik- und Schallschutzmassnahmen auf. Aufgrund dieser spezifischen Raumbedingungen ist die Umnutzung eines Radiostudios in der Regel mit grösseren Eingriffen verbunden. Dennoch zeigt sich, dass auch ein Radiostudio mit moderaten Massnahmen dauerhaft umgenutzt werden kann, wenn das Gebäude in seinem Wesen verstanden und die neue Nutzung auf dessen spezifische Eigenschaften abgestimmt ist. Beim Radiostudio Brunnenhof haben mehrere Machbarkeitsstudien und eine sorgfältige Bestandsanalyse dazu beigetragen, dass die Stadt das Ensemble im Baurecht mit der Absicht erwarb, eine weitgehend auf den Bestand zugeschnittene neue Nutzung zu implementieren. Eine weitere gute Voraussetzung war, dass dem Gebäude in Struktur und Erschliessung das Thema des Weiterbaus bereits in die DNA eingeschrieben war. Entstanden ist das Projekt im Auftrag von Immobilien Stadt Zürich auf der Grundlage eines 2019 durch die Grundeigentümerin Regionalgenossenschaft Zürich-Schaffhausen durchgeführten Planerwahlverfahrens, bei dem das Konzept von spillmann echsle architekten zu überzeugen vermochte. Ihr Entwurf berücksichtigt den denkmalgeschützten Bestand und ermöglicht es, das Radiostudio in seinem ursprünglichen Geist weiterzuentwickeln. Dank dem Weiterbauen im Bestand

werden im Vergleich zur Erstellung eines Neubaus rund 70% Treibhausgasemissionen eingespart. Das Projekt folgt den Prinzipien einer ressourcenschonenden Weiternutzung und Verdichtung und entspricht ganz dem heute so dringend verlangten Umdenken, wonach auf unnötigen Abbruch verzichtet werden sollte. So kann die Stadt auf dem Areal nun in einem ersten Schritt die Musikschule und die aktuellen Schulraumbedürfnisse der Sekundarschule realisieren. Mit dem Rückbau des vormaligen Sendetraktes wird Raum geschaffen, um in einer künftigen Etappe für den prognostizierten Schulraum einen Erweiterungsbau zur Hofwiesenstrasse zu ermöglichen. Sobald der künftige Neubau samt Doppelturnhalle erstellt sein wird, kann der Bewegungsraum (aktuelle Zwischennutzung) als grosszügiger Aufenthaltsraum und Foyer der gesamten Schulanlage genutzt werden.

Verschränken und verschleifen

Die Umnutzung als Musikschule ist für das Radiostudio ein Glücksfall, da sich das neue Raumprogramm mit den unterschiedlichen Übungs- und Vortragsräumen ohne grosse Eingriffe in die bestehende Struktur von Otto Dürr einfügen lässt. Die Hochhausscheibe wiederum zeichnet sich bereits heute durch ihre Flexibilität aus, da sie ursprünglich für Büro- wie Schulnut-

zung ausgelegt war. Das Projekt von spillmann echsle schafft es, diese beiden Nutzungen wie massgeschneidert in die Bestandsstruktur zu integrieren, und wertet dabei die Erschliessungsstruktur neu auf. Durch ein klug platziertes Nottreppenhaus zwischen dem Studio 1 und dem Bewegungsraum und einem neuen Lift im bestehenden Treppenauge des Dürr-Baus von 1932/33 können alle nachträglich eingebauten Brandschutztüren zurückgebaut und die repräsentativen Korridore der Dürr- und Roost/Bill-Gebäude wieder durchgängig erlebbar gemacht werden. ► **Abb. 6, Abb. 8** und **S. 77, Abb. 2a** und **2b**

Der schmale, pragmatische Haupteingang der Etappe III von Bill und Roost wird um drei Fensterachsen in Richtung neues Schulhausfoyer versetzt und in Anlehnung an den Eingang von Dürr mit einem ausladenden, vorgespannten Betonvordach nobilitiert, das die grosse Schüler*innenschar der 15 Sekundarklassen empfängt. Gestalterisch greifen die Architekten zur Strategie des Verschleifens, ergänzen die Fehlstellen der Fassade in der Architektursprache von Bill und rekonstruieren sogar die 1990er-Jahre Fenster um drei neue Fensterachsen. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Fenster im ganzen Gebäudekomplex erst nach Erreichen ihres Lebensalters in der nächsten Sanierungsrunde 2035 in Anlehnung an die bauzeitliche Gliederung ersetzt werden sollen. ► **Abb. 6** und **Abb. 7**





8

Rückführung

Ein herausragendes Beispiel für die baukünstlerische Bedeutung der ersten Etappe von Otto Dürr ist das ehemalige zweigeschossige Studio, das später zugebaut und unterteilt wurde. Angesichts der Nutzung als Musikschule bot sich die Rückführung und räumliche Wiederherstellung desselben zu einem Tanz- und Vortragssaal an. Die nachträglich eingezogene Decke wurde wieder entfernt, für Büroräume geschaffene Fassadenöffnungen wurden geschlossen und die Guckfenster als visuelle Verbindung zwischen Gang und Tanzsaal wiederhergestellt. Das prägnante Oberlichtband im Tanzsaal konnte in seiner ursprünglichen Materialität und Gliederung rekonstruiert werden und dient als «Pilotfenster» für den künftigen Ersatz aller Fenster aus den 1990er-Jahren. ► **S. 80, Abb. 5**

Komplexer gestalteten sich die Entscheidungen im Umgang mit dem Studio 1, dem Herzstück des ehemaligen Radiostudios. Der Raum beeindruckt bis heute durch seine besondere Akustik und Gestaltung und wird durch das Wandbild von Oscar Lüthy geprägt. In den 1960er-Jahren hatte Max Bill den Raum rund um das Bild farblich in grün und rot expressiv neu gefasst. Die Abwägung bestand nun darin, entweder Bills raumfassende Farbgestaltung beizubehalten oder zur ursprünglichen Inszenierung des Monumentalbildes mit silberner Rahmung der Bühne zurückzukehren. Nach gründlicher

Untersuchung, Diskussion und Bewertung der Optionen entschied man sich schliesslich für das Freilegen und Wiederherstellen der Originalfassung. Die Befunde der Sondagen zeigten, dass zur Bauzeit eine Blattmetallauflage in Aluminium auf einer hellen Ölfarbgrundierung aufgebracht worden war. Die originale Blattmetalloberfläche konnte nach dem Abnehmen der Überfassung von Bill durch sorgfältige Reinigung wiederhergestellt werden. ► **Abb. 1**

Reuse und Zwischennutzung

Das ehemalige Studio 7 von Willy Roost und Max Bill wurde im Lauf der Jahre durch SRF in ein mehrgeschossiges Tonarchiv in Stahlbauweise umgebaut. Diese stählerne Raumstruktur wird nun im Obergeschoss zurückgebaut, im Erdgeschoss ertüchtigt und interimistisch zu einem Mehrzweck- und Bewegungsraum umgenutzt. ► **Abb. 6** und **Abb. 10** Nach der Erstellung des Erweiterungsbaus wird es als Aula und erweitertes Foyer zur Verfügung stehen. Eine weitere Form von «reuse» betrifft die Tonstudios (vormals Neuer Informations- und Sendekomplex, NISKO, genannt) zwischen Studio 1 und Studio 2, die in den 1990er-Jahren durch neue Tonstudioeinbauten ersetzt wurden: Sie haben ihren Lebenszyklus noch nicht erreicht und werden deshalb in ihrem jetzigen Bestand als Unterrichtszimmer und Übungsräume für die Musikschule weitergenutzt.



9

Zwischenraum und Interpretation

Die Typologie der Hochhausscheibe als Skelettkonstruktion mit Mittelkorridor eignet sich ideal für die Umnutzung zu einer Schule. Im Entwurf von spillmann echsle wird das Thema der gläsernen Sichtverbindungen zwischen den Innenräumen, wie sie als Guckfenster in Radiostudios vorkommen, als verbindendes Element und für eine erlebbare Gebäudetiefe aufgegriffen. Die Fenster schaffen Blickbezüge zwischen den Klassenzimmern und den Korridoren sowie zwischen der Eingangshalle und dem Mehrzwecksaal. Es entstehen Offenheit und erlebbare Koexistenz zwischen den Nutzungen für einen kommunikativen Schulbetrieb. ► **Abb. 11** In den geschützten Bereichen wird die bauzeitliche Tonalität und Materialität der 1970er-Jahre wieder hervorgeholt. In den neu gestalteten Korridorzonen wird, gestützt auf Sondagen und Recherchen, die bauzeitliche Erscheinung und Materialität zeitgemäss interpretiert, wie beispielsweise beim Terrazzoboden im Foyer und in der neuen Mensa.

Das Ensemble Brunnenhof wird dank sorgfältiger Nutzungsanalysen im Vorfeld, differenzierter Handhabung individueller Umbaustراتيجien und enger Zusammenarbeit zwischen Behörden, Bauberatung Denkmalpflege, Architekt*innen und Fachspezialist*innen ein Vorzeigebispiel für den Erhalt und den nachhaltigen Umgang mit bedeutenden und geschützten Bauten.

8

Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Blick vom Roost/Bill- zum Dürr-Bau mit dem ergänzten Holzboden in Wenge/Panga Panga und der bauzeitlichen einläufigen Treppe ins 1. Obergeschoss samt den freigelegten und teils ergänzten Friesen in den bauzeitlichen Gipsdecken, 2025.

9

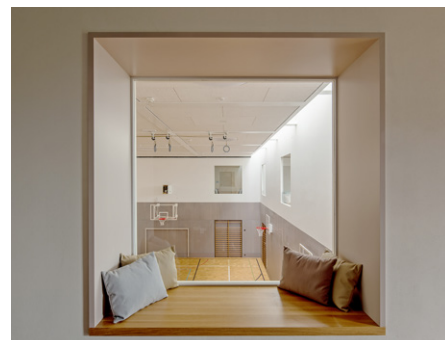
Neugestaltete Eingangshalle der Schule mit neuer Verbindungstreppe ins 1. Obergeschoss und Blickkontakt in den Bewegungsraum. Im Foyer werden die originalen Wandbilder von Max Bill neu platziert (vormals im Mensabereich), 2025.

10

Guckfenster Foyer im 1. Obergeschoss mit Blick in den Mehrzweck- und Bewegungsraum, 2025.

11

Neue Klassenzimmer mit Wandschrankschicht in Anlehnung an den Ausbau von Max Bill, ergänzt mit Guckfenstern zur höheren Transparenz, Belichtung der Korridorzone und Erlebbarkeit der Raumtiefen, 2025.



10



11



Stefan Gasser, Urs Jäggin

Wohnen in denkmalgeschütztem Bauernhaus mit Stallscheune

Der abgeschlossene Umbau des ehemaligen Bauernhauses an der Loorenstrasse 10 in Witikon schaffte es, das traditionelle Bild eines massiven Wohnteils und der verbretterten Scheunenteile zu bewahren und gleichzeitig attraktive neue Wohnungen anzubieten. Gemäss dem Bauherrn Herr Jordi hätten sich bei diesem Umbau die Mühen gelohnt, auch wenn der planerische und finanzielle Aufwand nicht unterschätzt werden dürfe. Ein Neubau wäre finanziell günstiger gewesen als dieser Umbau im geschützten Bestand, auch weil viele Details einfacher hätten gestaltet werden können. Die künftigen Bewohner*innen werden dafür aber mit dem einmaligen Charme eines ehemals bäuerlichen Wohngebäudes in einem malerischen Quartier belohnt.

Witikon vor langer Zeit

Das bereits 946 erstmals erwähnte und ab 1358 unter Zürcher Herrschaft stehende Bauerndorf Witikon ist aus zwei Ortskernen entstanden: Das Unterdorf an der heutigen Witikonstrasse und das Oberdorf, das sich am Fuss des Kirchengügels gruppiert. Bis heute ist die alte reformierte Kirche mit dem markanten Dachreiter das Wahrzeichen im alten Dorfteil und ein Merkpunkt in der Landschaft geblieben. Bereits 1928 stellte der Kanton die Wiesen und Obstgärten am Kirchhügel unter Schutz. Nach der Eingemeindung von 1934 erweiterte die Stadt mit weiteren Landankäufen diese Grünzone, sodass man auch heute noch über die niedrige Friedhofmauer hinweg weit ins Land hinausblicken kann.

Einige der grossen Bauernhäuser in Witikon gehen im Kern ins 16. Jahrhundert zurück. Sie wurden damals als sogenannte Bohlenständerbauten ganz aus Holz erbaut. Die Konstruktion dieser Häuser fasste Wohnteil, Tenn und Stall unter einem riesigen Ziegeldach zusammen. Über der Stube, dem einzigen heizbaren Raum und den darüberliegenden Schlafkammern, diente der Dachraum als Speicher für Getreide und andere Feldfrüchte. Heute noch kann dieser Bauernhaustyp sehr schön im Ortsmuseum Höngg studiert werden. Zu einem Mehrzweckbauernhaus gehörten oft auch kleinere Nebengebäude wie ein Trottgebäude oder ein Waschhaus. Jeder Hof hatte An-

teil an mehreren Wirtschaftszweigen: Acker-, Obst- und je nach Lage auch Rebbau; auch ein Garten und eine Flachspünt dürften zu jedem Hof gehört haben. Für das Vieh gab es Weiden und Wald. Letzterer lieferte auch das Bau- und Brennholz. Viele dieser Mehrzweckbauernhäuser wurden im Lauf der Zeit unterteilt oder erweitert. Fach- und Mauerwerk ersetzten die Bohlenwände; Tenn, Stall, Heuboden und das als Lagerraum genutzte Dachgeschoss wurden zu Wohnraum umgewandelt: Aus einem Bauernhaus wurde eine Zeile von Reihenhäusern, ein sogenannter Flarz. Diese Transformation ist seit dem 17. Jahrhundert im Gange, in stadtnahen Dörfern, wie zum Beispiel Hottingen, akzentuierter, in stadtfernen, wie Witikon, etwas weniger und vor allem verzögert. ► **Abb. 5**

Emotionaler Mehrwert statt maximaler Ausnutzung

Jede Scheune in der Stadt, die ihren Standort bis heute behauptet hat, steht unter hohem Rechtfertigungsdruck. Die Stadt Zürich hat mit dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgezeigt, welche dieser Scheunen als Denkmäler einer vergangenen Epoche zu erhalten sind. Hier an der Loorenstrasse wird dieses Gebäude aber nicht nur über das Denkmalinventar, sondern auch im Sinne des Ortsbildschutzes in der Bau- und Zonenordnung (BZO) planungsrechtlich als «ländliche Kernzone» geschützt.

In der Stadt Zürich gibt es eine grosse Zahl historischer und aktueller Beispiele dafür, wie eine ehemalige Scheune sinnvoll und angemessen für andere Zwecke umgenutzt werden kann. Scheunen sind Bauten, die immer sehr sparsam mit minimalem Materialaufwand eine möglichst grosse vor Regen und Wind geschützte Lagerfläche umschliessen. Das heisst aber auch, dass eine andere Nutzung oft tiefgreifende Ertüchtigungen im Sinne der Statik, des Brandschutzes oder der Wärmedämmung erforderlich machen.

Viele in den letzten Jahren realisierte Beispiele zeigen, wie mit dem ursprünglichen äusseren Bild, den speziellen Innenräumen und der überlieferten Bausubstanz umgegangen werden kann. Damit eine Scheune weiterhin ein Zeuge aus einer vergangenen, dörflichen Zeit bleiben kann, muss meistens vom



2

Prinzip der maximalen Ausnutzung und Rendite abgewichen werden. Der Verzicht auf die volle Ausnutzung wird aber oft durch den emotionalen Wert entschädigt, den das Gebäude für die Besitzer*innen und die Nachbarschaft darstellt. So jedenfalls lautete die mehrheitliche Einschätzung der Eigentümerschaften von umgenutzten Scheunen, die das Amt für Städtebau vor 20 Jahren im Rahmen ihrer Publikation von 2004, [☑ «Umgenutzte Scheunen»](#), über ihre Erfahrungen mit dem ausgeführten Umbau befragte.

Geschichte der Loorenstrasse 10

Das Mehrzweckbauernhaus im Spickel Looren-/Trichtenhausenstrasse entstand in mehreren Bauetappen ab dem frühen 19. Jahrhundert. Die Quellenlage ist teils widersprüchlich, die plausibelste Bauabfolge ist folgende: 1823/24 wurde eine Stall-scheune mit Tenn erbaut. Eine Fachwerkwand schloss das Tenn nach Osten ab. Die Scheune stand da, wo heute das Wohnhaus steht. 1848/49 wurde die Scheune auf der Ostseite verlängert. Das Tenn – in der Mitte der beiden Teile gelegen – könnte so von beiden Scheunenteilen aus benutzt worden sein. 1874/75 wurde die 1823/24 erbaute Scheune zum Wohnhaus umgebaut. Dabei blieben die Dachkonstruktion und das Tenn erhalten. Dies belegt die dendrochronologische Datierung mehrerer Balken aus dem Dachstuhl über dem Wohnhaus bzw. dem Tenn. Durch

**Publikation
«Umgenutzte
Scheunen»**



◀ 1

Der Kachelofen von 1929 im alten Wohnteil heizt nach wie vor die Wohnstube, 2025

2

Ansicht gegen Nordosten auf das Bauernhaus mit anschliessendem Tenn und quer dazu der ausgebauten Scheune, 2025.

diesen Umbau wurde das Gebäude zu einem typischen Mehrzweckbauernhaus: Wohnhaus, Tenn und Stallscheune in einer Reihe.

Nach einem eher provisorischen Scheunenausbau mit Schleppläusern auf beiden Seiten um 1910 wurde in den 1920er-Jahren unter dem nördlichen Dach ein Pferdestall und anstelle des südlichen Schleppläusers eine zusätzliche Scheune mit Kuhstall quer zum bestehenden Gebäude erstellt. Der Stall in dieser Scheune war längs angeordnet, gut belichtet, die Wände waren aus Backstein und nicht, wie früher, aus Holz. Das Mist- und Gülle-Management wurde verbessert. Sammelgruben wurden angelegt. Das Futtertenn war breit und befahrbar. Der Ausbau entsprach der damaligen Entwicklung im landwirtschaftlichen Bauwesen, der bessere hygienische Verhältnisse, mehr Licht und Luft für Mensch und Tier auf den Höfen forderte. Vom Stall an aufwärts wurde nach wie vor in Holz gebaut. Hier stellte sich das Hygieneproblem nicht, hier waren keine Tiere, sondern deren Futter untergebracht. Über dem Stall wurden üblicherweise das Heu für die Winterfütterung gelagert und das Stroh, allenfalls auch Brennholz. ► **Abb. 4**

Mit einem sogenannten Ständergerüst aus Holz lassen sich grosse «leere» Räume erstellen, die gut bewirtschaftet werden können. Einen Beitrag zur bequemeren Bewirtschaftung leistete auch die Hocheinfahrt, über die das Heu direkt in den Heuraum gefahren und dort abgeladen werden konnte. Trotzdem forderte die fortschreitende Rationalisierung auch bei dieser Scheune Opfer an der bestehenden Konstruktion: Bis zum aktuellen Umbau wurden für Hebekräne oder Heugebläse mehrfach Anpassungen gemacht und die Zimmermannskonstruktion geschwächt. In einem schneereichen Winter sei gemäss Herr Jordi sogar ein Teil des Daches auf der Südseite eingebrochen.

Unterschutzstellung und Sanierung

Der heutige Besitzer des ehemaligen Bauernhauses ist ein Nachkomme von Hermann Krebsler-Lang, der den Hof 1926 vom damaligen Gemeindepräsidenten Emil Weber überneh-



4



5

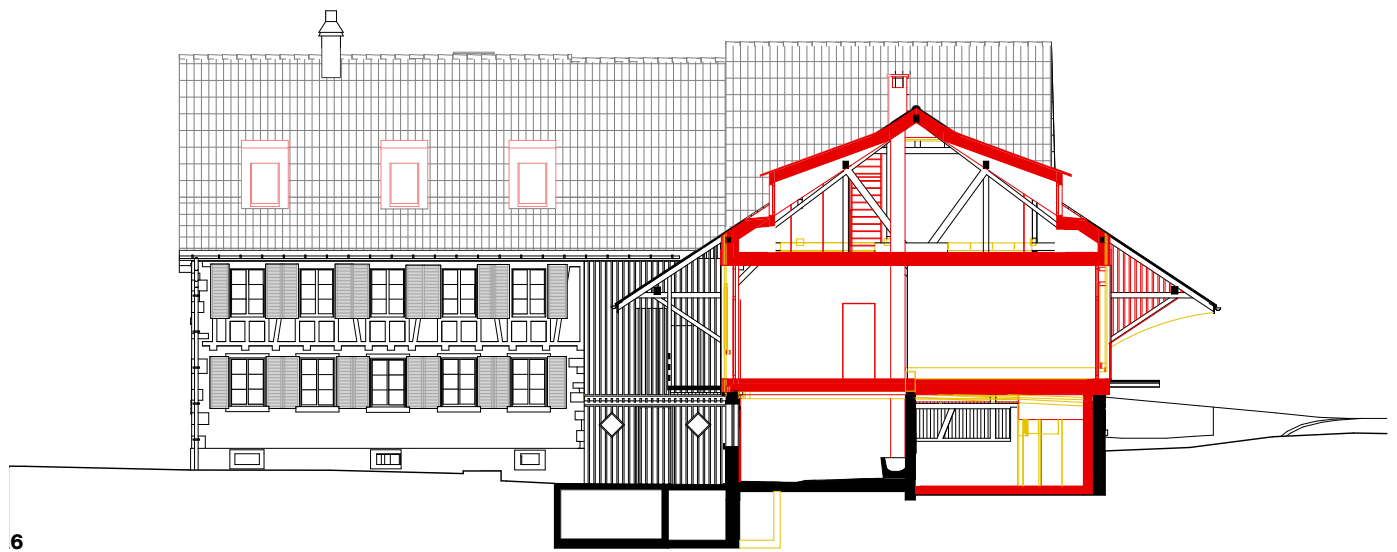


3

3 Bauernfamilie vor dem Haus, undatiertes historische Foto (nach 1921).

4 Noch fehlt die Scheune im Süden, ältestes Foto, vor 1920.

5 Oberdorf Witikon mit der Scheune an der Loorenstrasse 10 (Bildmitte), Blick gegen Westen, 1946.



6
Projektplan Ansicht/Querschnitt.

7
Projektplan Grundriss 1. OG.

8
Blick aus der Loggia der Dachwohnung in
Richtung Südwesten, 2025.

9
Treppen- und Lifterschliessung im vormaligen
Tenn, 2025.



8

men konnte. ► **Abb. 3** Der landwirtschaftliche Betrieb mit Getreideanbau und Milchwirtschaft wurde 1989 aufgegeben. Herr Jordi erinnert sich an seine Kindheit, als im Wohnhaus seine Eltern, zwei Geschwister, im oberen Geschoss seine Grosseltern mit eigenem kleinem Kachelofen und im unbeheizten Dachgeschoss zwei Knechte gelebt haben. Im Stall standen zehn Kühe und im nordseitigen Anbau ein Freiburger Pferd. Herr Jordi erzählte uns, wie er als 14-jähriger nach der Schule mit dem Traktor, der schlechte Bremsen hatte, mit der Kornernte zur Mühle Tiefenbrunnen hinuntergefahren sei.

2022 konnte die Liegenschaft im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Stadt und Eigentümerschaft mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag unter Denkmalschutz gestellt werden. Diese formelle Klärung der Schutzwürdigkeit war im Sinne der Baugesetze eine wichtige Voraussetzung, um den tiefgreifenden Umbau bewilligen zu können. Im Rahmen der Gesamtsanierung wurden das Wohnhaus sowie die Scheunenteile umfassend saniert, statisch ertüchtigt und wärmedämmte. Im Wohnhaus wurden teilweise Innendämmungen angebracht und der Scheunenteil wurde gemäss Projektleiter Jürg Niedermann mit Isoflock zwischen den neuen Tragwänden und der äusseren Holzverbretterung nach heutigen Standards gedämmt. ► **Abb. 8** Auch die Dachflächen wurden durchgehend zwischen den Sparren gedämmt, sodass die dünnen Dachränder nur minimal verändert werden mussten. Geheizt werden die Wohnungen künftig mit vier 200m tief reichenden Erdsonden und einer Wärmepumpe.



9

Aus dem sorgfältig restaurierten Wohnteil mit der getäfelten Stube und grossem Kachelofen ist auf zwei Geschossen eine grosszügige Familienwohnung entstanden. In der Scheune hat das Architekturbüro Vera Gloor AG drei hochwertige Wohnungen mit allem Komfort geplant und umgesetzt. ► **Abb. 1, Abb. 7, Abb. 8** und **Abb. 9** Jeder Wohnung in diesem Gebäudeteil ist eine Loggia oder eine Laube als individueller Aussenraum zugeordnet. Wo früher das befahrbare Futtertenn lag, können künftig fünf Autos parkiert und Velos abgestellt werden. Der ehemalige Stall mit den erhaltenen Futtertrögen kann von allen Bewohner*innen als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Der Scheunenausbau ist als Haus im Haus konzipiert: Das Dach steht weiterhin auf der äusseren Holzkonstruktion, die neuen Beton-Geschossdecken stehen, um Dämmstärke zurückgesetzt, auf eigenen Mauerwerksscheiben. Zur Belichtung der obersten Geschosse wurde die Dachlandschaft mit Lukarnen ergänzt: Beim alten Wohnhaus sind sie angelehnt an die Fassadegliederung kleinteilig und stehend, beim Scheunenteil im Sinne der grossflächigen Wirkung der mächtigen Dachflächen langezogen und flach. Die neue Erschliessung der Wohnungen zwischen Wohnhaus und Stallscheune erfolgt über ein neues Treppenhaus samt Lift, das als Stahlkonstruktion in der ehemaligen Remise eingebaut ist. Die Remise mit dem grossen Tenntor war vor dem Anbau der 1920er-Jahre das Scheunentenn, das damals auch vertikaler Verteilraum für Heu und Stroh gewesen ist – ein sehr stimmiger Ort also, um nach dem Umbau die neuen Wohnnutzung zu erschliessen.

► **Abb. 9**



Annabelle Schulte, Jasmine Wohlwend Piai

Vom Kohlenlager zum Quartierpark

Lebendige Quartierentwicklung

Das Koch-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzi, das sich in den letzten 120 Jahren von einem Randgebiet zwischen den ehemals selbstständigen Gemeinden Altstetten, Albisrieden und Aussersihl zu einem dicht besiedelten, vielfältig genutzten Stadtteil gewandelt hat. Prägende Bauten waren grosse Industrie- und Gewerbebetriebe wie die Motorenfabrik Arbenz an der Flüelastrasse, das Zollfreilager an der Flurstrasse oder der städtische Schlachthof nördlich des Stadions Letzigrund. Heute zeichnet sich das urbane Mischgebiet durch das Nebeneinander von Alt und Neu aus. Das Unternehmen H. Koch Kohlen Zürich wurde 1875 gegründet. Als Grosshandel für Holz- und Kohlen an der Militärstrasse 52 situiert, expandierte die Firma ab 1926 auf das Industriegebiet in Albisrieden nahe der Ausfallsachse Badenerstrasse. Die Kohlenlagerhalle an der Rautistrasse 26 war das erste von zahlreichen Schuppen- und Lagergebäuden, die zwischen den 1920er- und 1950er-Jahren auf dem Areal errichtet wurden. Als reiner Zweckbau zur Lagerung von Kohlen wurde das Gebäude im Lauf der Jahre mehrfach in seiner Länge verändert und reagierte so unmittelbar und baulich auf die Quartierentwicklung. Sah die Baubewilligung 1926 noch zwei längs aneinandergereihte Kohlenlagerhallen mit dazwischenliegender, im Plan von 1913 verankerten Quartierstrasse (spätere Rautistrasse) vor, kam 1927 zunächst nur der nördliche Bau mit einer Länge von mehr als 60m mit Rundholzbalken zur Ausführung. Kurze Zeit später wurde dieser wiederum um 30m verlängert (nachträglich bewilligt) und erhielt mit provisorischer Bewilligung einen weiteren Teil in Kantholz. Damit erreichte die Halle eine eindrucksvolle Gesamtlänge von 142 m und reichte bis zur heutigen Spiserstrasse. ► **Abb. 2** Wegen des Baus der Rautistrasse 1957 musste der südliche Hallenteil wieder rückgebaut werden. Kompensatorisch wurde die Halle durch teilweises Versetzen des abgebrochenen Teils in Richtung Norden aber wiederum verlängert. Der verbliebene Hallenteil jenseits der Spiserstrasse wurde um 1980 abgerissen.

Als einer der wenigen erhaltenen Zeuginnen aus der Entstehungszeit des Industriegebiets Albisrieden kommt der Kohlen-

lagerhalle mit den noch vorhandenen Industriegleisen eine quartiergeschichtliche Bedeutung zu. Mit ihrer eindrucksvollen Länge veranschaulicht die Halle zudem die zentrale Bedeutung der Kohle als Energieträger, die vor allem für die Eisenbahn und die Industrie, aber auch zum Heizen der Wohnhäuser unentbehrlich war. Bis zum Ersten Weltkrieg hatte der Kohlenimport laufend zugenommen, bevor er in den 1920er-Jahren – hauptsächlich aufgrund der Elektrifizierung – wieder zurückging und 1926 seinen vorübergehenden Tiefpunkt erreichte. Möglicherweise erfolgte die Expansion der Firma H. Koch Kohlen AG nach Albisrieden somit auch als Rückzug aus dem dicht bebauten und teureren Kreis 4. Ab dem Zweiten Weltkrieg passte sich das Energieunternehmen dem veränderten Bedarf an und vertrieb fortan hauptsächlich Heizöl. Die Erweiterungsbauten der Nachkriegszeit auf dem Areal zeigen die Entwicklung der Firma weg vom industriell-gewerblichen Charakter des staubigen Kohlengeschäfts hin zu einem dienstleistenden Handelsbetrieb. Damit widerspiegelt sich auf dem Koch-Areal die Deindustrialisierung, die vor allem seit den 1970er-Jahren viele dieser Gebiete prägt. ► **Abb. 3**

Ab 2026 wird auf dem weitläufigen Areal gewohnt, gearbeitet und flaniert. Das neue Koch-Areal wurde nach nachhaltigen Grundsätzen und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft geplant und wird rund 325 gemeinnützige Wohnungen sowie zahlreiche Gewerbeflächen umfassen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die Genossenschaft Kraftwerk 1 und die Immobilienentwicklerin Senn, die sich als Team für die Entwicklung des Areals beworben hatten, haben das Land im Baurecht von der Stadt Zürich übernommen. Grün Stadt Zürich realisiert den Park mit der Kohlenlagerhalle als Ankerpunkt. Letzterer bietet den nötigen Freiraum für dieses mit mehreren Baukörpern dicht bebaute Areal sowie das gesamte Letziquartier. Die Bauten – darunter ein Wohnhochhaus der ABZ – sind das Resultat eines 2019 abgeschlossenen Architekturwettbewerbs. ► **Abb. 4** Diesen hatten für die Teilprojekte Enzmann Fischer und Partner mit Skala Landschaftsarchitektur (Hochhaus), Studio Trachsler Hoffmann mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten (Kraftwerk 1), ARGE Käferstein & Meister Architekten AG / Ekinçi Architekten



2

GmbH mit KOLB Landschaftsarchitektur (Gewerbehaus) sowie Krebs und Herde Landschaftsarchitekten mit PARK ARCH (Kohlenlagerhalle mit Park) für sich entschieden. Der Baustart erfolgte 2023 nach intensiver Planung, einer Volksabstimmung, einer BZO-Teilrevision und auf Basis eines Gestaltungsplans. Als im Februar 2023 das Grundstück durch die Polizei geräumt wurde, damit die Bauarbeiten beginnen konnten, titelte die NZZ: «Die letzte grosse Besetzung ist Geschichte». Tatsächlich war das Koch-Areal auch ein nicht unerhebliches Kapitel der jüngsten Zürcher Städtebau- und Gesellschaftskritik und sorgte immer wieder für politischen Wirbel. 2013 hatte die Stadt das 30 000 m² grosse Grundstück für 70 Mio. Franken von der UBS übernommen. Bereits damals bewohnten zwischen 100 und 150 Personen die seit Längerem leer stehenden Gebäude. Das Areal wurde zu einem Ort der Kreativität, frei von wirtschaftlichen Zwängen und kommerziellem Druck für die Nutzer*innen, die dort lebten oder feierten. Andere störten sich am Partylärm oder der Toleranz gegenüber der Besetzung ganz grundsätzlich. Davon geprägt waren auch die Abklärungen der Denkmalpflege, zumal aufgrund der angespannten Situation über lange Zeit hin keine offiziellen Begehungen des Areals möglich waren. Mit den Plänen der Stadt Zürich, das ehemalige Industrieareal zu einem lebendigen Wohn- und Gewerbequartier umzunutzen, kam die Frage auf, wie mit den Bestandsbauten umzugehen sei. Aus den Untersuchungen resultierte die Erkenntnis, dass der unscheinbar wirkende, langgezogene Ständerbau an der Rautstrasse 26 ein «konstruktionsgeschichtliches High-

light» darstellt. Die kühne Ingenieursmeisterleistung – ohne auf bis zum Boden reichende Windverbände – war mit zimmermannsmässigen Mitteln umgesetzt worden. Die Verwendung von Rundhölzern bei einem Gebäude dieser Grösse ist baupologisch in der Schweiz ohne Vergleich. ► **Abb. 5** Und so empfahl die Denkmalpflegekommission 2016 dem Stadtrat klar den Erhalt der Kohlenlagerhalle und eine Inventaraufnahme. Mit der Aufnahme in das Inventar 2017 und der Verankerung des Erhalts der Halle im Wettbewerb zum gesamten Koch-Areal konnte das Fortbestehen der historischen Zeugin gesichert werden.

Nach Fertigstellung des Areals wird der Quartierpark die grüne Mitte des Areals bilden. Die Kohlenlagerhalle fungiert darin als öffentlicher Platz, gedeckter Freiraum und Identitätsträger.

Die Geschichte wird fortgeschrieben

Die Eröffnung des «Jardin Sauvage» erfolgte im Sommer 2025. Die Umnutzung ist das Ergebnis einer Zusammenarbeit des Architekturbüros PARK ARCH, dem Ingenieurbüro von Dr. Neven Kostic und den Landschaftsarchitekt*innen von Krebs und Herde und wurde eng von der städtischen Denkmalpflege begleitet. Durch die Weiterführung der Kaltnutzung als Witterungsschutz, die Befreiung der Halle von Einbauten aus dem Jahrzehnt der alternativen Nutzung von 2013 bis 2023 und die Belichtung mit Glasziegeln gelang es, die eindrückliche Holzkonstruktion wieder ganzheitlich sichtbar zu machen

◀ 1

Die diagonalen Zugstangen setzen sich farblich bewusst vom historischen Tragwerk ab, 2024.

2

Blick auf das Industriegebiet Albisrieden, im Hintergrund rechts die Rundholzhalle um 1942, vor der nordseitigen Verlängerung. In Erscheinung treten die Dachreiter auf dem mit Ziegeln gedeckten Satteldach. Die Traufseiten sind offen gehalten, damit der Kohlestaub entweichen kann.

3

Das Koch-Areal mit Verwaltungsgebäude Flurstrasse 54 und den beiden Lagerhallen Rauti- strasse 22 und 26. Nach dem Kauf des Areals durch die Stadt Zürich wurde die Kohlenlager- halle im Rahmen einer Gebrauchsleihe ab 2013 hauptsächlich zu Wohn- und kulturellen Zwe- cken genutzt, 2016.

und einen hohen Gebrauchswert für Veranstaltungen und All- tagsnutzungen durch die Quartierbevölkerung zu ermöglichen. Im teilweise ersetzten nördlichen Hallenteil finden die Auffüh- rungen des Zirkus Chnopf statt. Dieser war bereits vor der Um- nutzung auf dem Areal einquartiert. Ganz im Sinne des prag- matischen Weiterbauens wurde der nördliche Kopfbau so an die Bedürfnisse der Nutzer*innen angepasst.

Die über die Dachfläche hinausragende Mauer aus Zement- steinen wurde als Abschluss der historischen Halle belassen. Der neue Durchlass in der Trennmauer referenziert mit seiner Dreiecksform sowohl auf die diagonalen Zugstangen als auch die Diagonalstützen im Neubau. Der Hallenboden im Bereich der historischen Rundholzhalle wurde wieder freigelegt und in die zukünftige Nutzung eingebunden. Dies führte zu einer mar- kanten Aufwertung der schützenswerten Halle. Dasselbe gilt für die Industrie Gleise, die verfüllt wurden. Künftig dienen die historischen Fahrwege der barrierefreien Erschliessung des Areals. ► **Abb. 6** Die Instandsetzung und die statische Ertüch- tigung des Tragwerks erfolgten auf sensible und reversible Art und Weise mittels diagonaler Zugstangen. Durch die farbliche Akzentuierung der neuen Elemente sind diese klar als Ergän- zung zu erkennen. Der markante Schriftzug auf dem Dach wur- de instand gestellt und kann wieder beleuchtet werden.



Schwerpunkt

Durch das Ineinandergreifen von Bestand und neuer Nutzung ging das Schutzobjekt auf dem Koch-Areal gestärkt aus der Transformation hervor. Der ehemals eingezäunte und äusserst pragmatisch erstellte Nutzbau erinnert nun als Teil einer öffentlichen Parkanlage an die industrielle und gewerbliche Vergangenheit im Grenzgebiet von Albisrieden und Altstetten.

Und kalt bleibt kalt ...

Neues Leben konnte 2023 auf ähnliche Weise nach über 35 Jahren Leerstand auch dem Musikpavillon Sihlhölzli eingehaucht werden. Hier gestaltete sich die Nutzungsfindung aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Manessestrasse und der Kaltnutzung des Gebäudes zunächst schwierig. Zum einen sollte der skulpturale und offene Charakter der muschelartigen Stahlbetonkonstruktion nicht durch bauliche Massnahmen verunklärt werden. Zum anderen bestand der Anspruch, die neue Nutzung dieser gewissermassen als Freilichtkonzertbühne konzipierten Kleinbaute als wichtigen Teil des «Volksparcs Sihlhölzli» wieder mit dem Ort in Einklang zu bringen. Und so lässt man heute statt Musik die Muskeln spielen. Mit der Transformation zum «Züri Fit» wurden die Gebäudehülle instandgesetzt, die bauzeitlichen Zugangstüren und Geländer aufgefrischt, der Beton saniert und Reparaturen an

4

Der Situationsplan aus der Projektdokumentation von 2023 zeigt die vier Baufelder.

5

Die erste Baueingabe wurde von Ingenieur M. Scheifele signiert, für die Eingabe von 1928 zeichnete der Bauingenieur Gustav Thurnherr aus Zollikon verantwortlich.

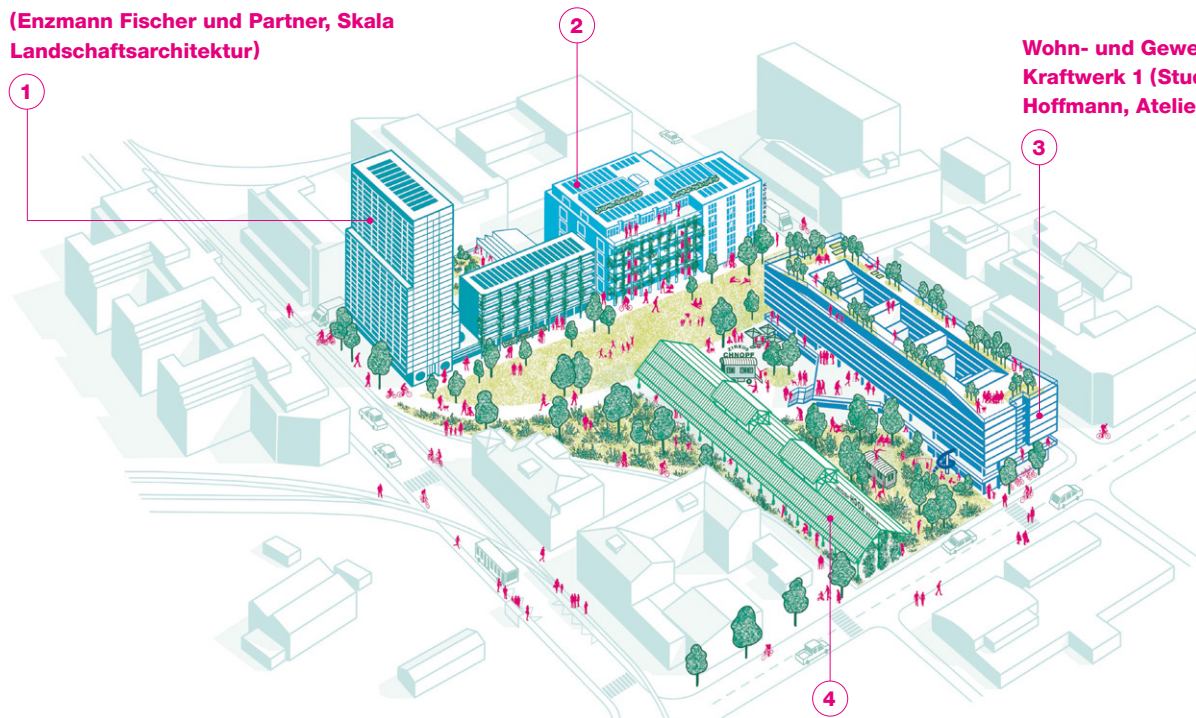
6

Das Projekt wurde von PARK ARCH, dem Ingenieurbüro von Dr. Neven Kostic und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten gemeinschaftlich erarbeitet. Das gelungene Zusammenspiel aus Landschaft und Gebäude macht den «Jardin Sauvage» zu einem besonderen Ort, 2024.

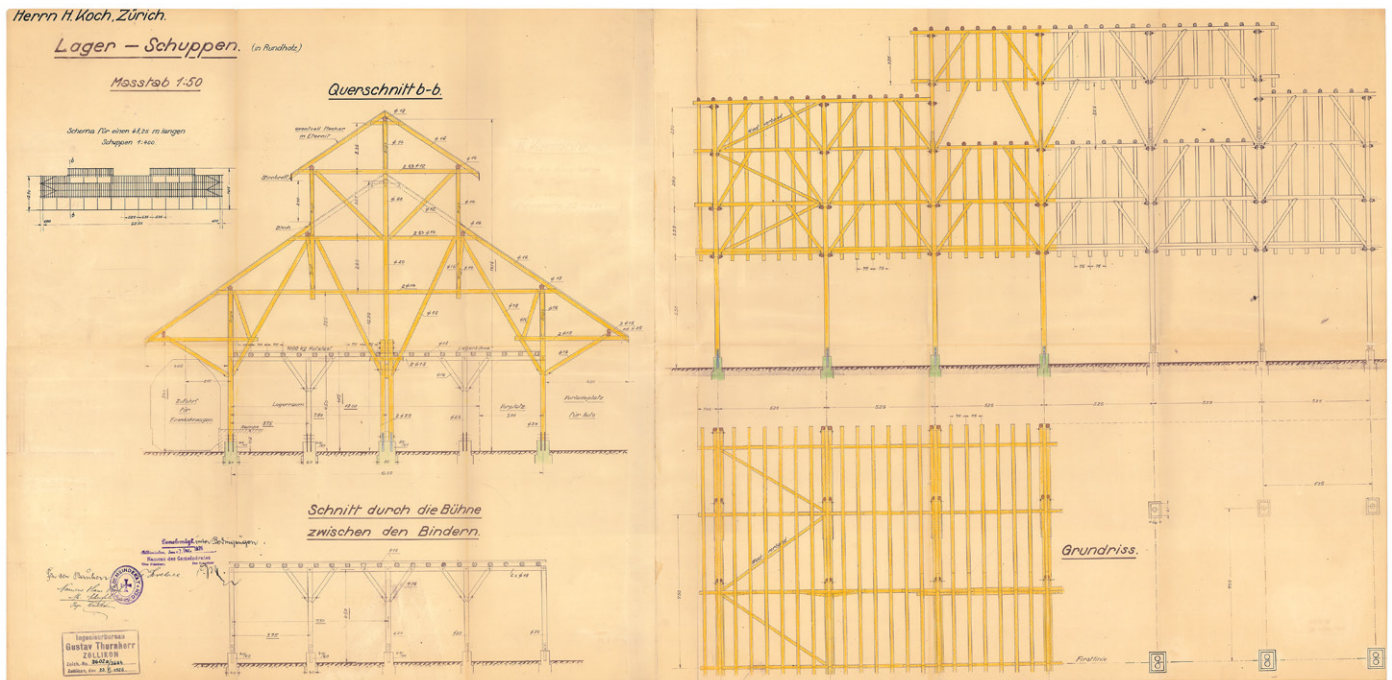
**Wohn- und Gewerbebau der ABZ
(Enzmann Fischer und Partner, Skala
Landschaftsarchitektur)**

**Gewerbehaus «MACH» von Senn
(ARGE Käferstein & Meister
Architekten AG / Ekinci Architekten
GmbH, KOLB Landschaftsarchitektur
GmbH)**

**Wohn- und Gewerbebau von
Kraftwerk 1 (Studio Trachsler
Hoffmann, Atelier Loidl)**



**Quartierpark und Kohlenlagerhalle
von Grün Stadt Zürich (Krebs und Herde
mit PARK ARCH und Dr. Neven Kostic)**



5



6



7

der inneren Holzverschalung vorgenommen. Die historische Musikbühne im Erdgeschoss, welche die letzten Jahre lediglich als Lagerfläche diente und mit Gitterzäunen abgeschlossen war, wurde mithilfe eines Holzpodests auf einer Stahlunterkonstruktion mit Kraftgeräten reversibel ausgebaut. ► **Abb. 7** Der Einbau ist komplett von einer Fallschutzschicht aus rotorangenem Gummigranulat überzogen.

Die Anordnung und Farbigkeit der Sportgeräte erfolgte in Anlehnung an ein Blasorchester. Für deren Aufspielen vor Publikum war der Pavillon ursprünglich vermutlich auf Wunsch der Quartierbevölkerung erbaut worden. Er war Teil des sogenannten «Volksparcs Sihlhölzli», der neben dem grossen Turnhallengebäude, dem Sportplatz mit Wiese und einer 400-Meter-Laufbahn auch Promenadenwege, einen Spielplatz und einen Kiosk umfasst. Die Bevölkerung erhielt damit 1930/31 im Zusammenhang mit dem gewaltigen städtebaulichen Eingriff, den die Tieferlegung der linksufrigen Zürichseelinie ab 1918 mit sich gebracht hatte, einen grossen Freiraum für Sport und Freizeit zurück. Dies, nachdem der alte Naturpark Sihlhölzli im Zuge der gross angelegten Umbauten für die Bahninfrastruktur, der auch die Umlegung der Sihl beinhaltete, hatte weichen müssen. Hier konnte nun wieder flaniert, trainiert und musiziert werden. Die Pläne für den Pavillon in Form der akustisch wirksamen und ingenieurstech-

nisch bemerkenswerten Muschel stammten von Stadtbaumeister Hermann Herter und Ingenieur Robert Maillart, die zudem einen Akustiker beizogen.

Die Reaktivierung des zwischenzeitlich lange ungenutzten Pavillons entspricht dem Grundgedanken dieses «Volksparcs» und seiner Entstehungszeit: Solche seit dem beginnenden 20. Jahrhundert entstandenen Anlagen setzten sich mit einem hohen Nutzwert bewusst ab von repräsentativen, aber wenig «brauchbaren» Parkanlagen des 19. Jahrhunderts. Vielmehr sollten hier unter Erhaltung von möglichst viel Grünraum und ganz im Sinne der sozialdemokratischen Stadtergiebung unter Emil Klöti «für alle Kreise des Volkes» vielfältige Arten von Freizeitaktivitäten möglich sein.

Eine weitere, eher unkonventionelle Umnutzung wurde 2024 im Kreis 4 an der Langstrasse 30 realisiert. Hier kann in einem ehemaligen öffentlichen Pissoir neu Kunst bestaunt werden. Das 1958 errichtete Kleinstobjekt am Rande des Kanzleiareals diente bis vor einigen Jahren noch seinem ursprünglichen Zweck, wird aber heute als WC-Anlage nicht weiter betrieben. Der nahe gelegene Helvetiaplatz und das Volkshaus gelten als bedeutendste Orte für Kundgebungen politisch aktiver Männer vor Einführung des Stimm- und Wahlrechts für Frauen. Diesen Männern diente die als Typenbauerte erstellte Betonarchitektur als Austritt während der Ver-

7

Die Umnutzung des Musikpavillons zur Calisthenics-Anlage erfolgte durch Camponovo Baumgartner Architekten, 2024.

8

Die Eröffnung des neuen Kunstraums «fontein» mit der Lichtinstallation «Le mouvement végétatif» der Zürcher Künstlerin Victorine Müller erfolgte am 22. November 2024. Das als Verein organisierte Kunsthaus Aussersihl setzt sich seit fast 20 Jahren für konstruktiven Aktivismus in der Zürcher Kunstszene ein, 2024.



8

sammlungen. Mit der Umwidmung zu einer Mikro-Galerie kann die öffentliche Nutzung beibehalten werden. Und im urbanen Gemenge des Langstrassenquartiers ist sie nun auch für Frauen zugänglich. ► **Abb. 8**

Drei ganz unterschiedliche Bauten, deren Gemeinsamkeit in ihrer Entstehungszeit im 20. Jahrhundert sowie in ihrer ursprünglichen, aber auch heutigen Kaltnutzung liegt, konnten so je einer neuen, an heutige Bedürfnisse angepasste Nutzung zugeführt werden. Wo früher Kohlen geschaufelt und verladen wurden, spielen heute Kinder, erholt sich die Quartierbevölkerung und zeigen Artist*innen ihr Können. Wo einst Gesänge und Trompetenklänge das Publikum erfreuten, steht heute der Individualsport im Zentrum und eine ehemalige Herrentoilette ist heute Kunstort für alle. So bezeugen die Kohlenlagerhalle, der Musikpavillon und das Toilettenhäuschen weiterhin ihre ursprüngliche Nutzung. Gleichzeitig zeigen sie Aspekte der veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen während der vergangenen 100 Jahre auf.

Mireille Blatter im Gespräch mit Annette Spillmann und Harald Echsle

Denkweisen und Entwurfsansätze in der Umnutzung historisch wertvoller Bauten

Das Radiostudio Brunnenhof in Zürich ist ein Denkmal von kommunaler Bedeutung, obwohl die Institution Radio für die Mediengeschichte des 20. Jahrhunderts eine gesamtschweizerische Bedeutung hat. Annette Spillmann und Harald Echsle, ihr habt mit eurem Team die Umnutzung des Radiostudios – der Auftrag resultierte aus einem Planerwahlverfahren – projektiert und umgesetzt. Was ist für euch das Charakteristische dieses Gebäudes?

Das Radiostudio Brunnenhof ist in der Pionierzeit des Schweizer Radios in den 1930er-Jahren als erstes spezifisches Radiogebäude der Schweiz entstanden. Die grossen Studiosäle, die Otto Dürr innerhalb einer Zeitspanne von nur sieben Jahren zwischen 1932/33 und 1937 in zwei Bauetappen realisieren konnte, sind für die damalige Zeit hoch innovativ ausgestaltet und raumakustisch hervorragend ausgestattet worden. Die innere Raumorganisation mit entlang eines Korridors aufgereihten Studiosälen prägt die Struktur des Sockelgeschosses.

Die dritte Bauetappe des Gebäudeensembles, ein im Stil der Nachkriegsmoderne realisierter und mit einer einfachen, flexiblen Stützenstruktur ausformulierter Hochbau von 1967, verantworteten Max Bill, der international bekannte Schweizer Künstler und Architekt, sowie Willy Roost als ehemaliger Mitarbeiter von Otto Dürr. Das heute unter Schutz stehende Hochhaus, damals entworfen als reiner Büro- und Gewerbeschulbau, eignete sich in Struktur und Raster ideal zur Aufnahme des geforderten Raumprogramms einer Sekundarschule.

Dieses in insgesamt drei Bauetappen entstandene Gebäudeensemble stellt ein historisch und architektonisch bedeutsames Beispiel einer Strategie des «Weiterbauens» dar.

Was war für euch an dieser Aufgabe der Umnutzung des Radiostudios einzigartig oder überraschend?

Zu Beginn der Planung war für uns die Entdeckung des ersten relativ kleinen Studiosaals eine unerwartete Überraschung. Dürr selbst, wie wir vermuten, hatte diesen speziellen zweigeschossigen Raum nach nur wenigen Betriebsjahren im Zuge einer Nachverdichtung mit einer Zwischendecke unterteilt. Of-

fensichtlich entwickelte sich das Radio damals sehr schnell und es gab einen grossen Raumbedarf. Mit dieser baulichen Massnahme ging ein architektonisch reichhaltiger Studiosaal verloren.

Im Rahmen der nun möglichen Rekonstruktion und Instandsetzung konnte der Saal als Tanz- und Bewegungsraum für die Musik- und Sekundarschule reaktiviert werden. ► **Abb. 5**

Wie seid ihr mit den Umgestaltungen in der Vergangenheit umgegangen?

Im Zuge weiterer Sondagen – die Baustelle hatte bereits gestartet – entdeckten wir im Frühjahr 2024 im grossen Saal des Studio 1 unter der späteren Farbfassung von Max Bill ganz unerwartet eine silberne Blattmetallauflage der beiden Seitenwände, die das monumentale, prachtvolle Wandgemälde «Farben-Symphonie» des Kunstmalers Oscar Lüthy fassen. Dieses Kunstwerk war zu jener Zeit das grösste Wandbild in einem Schweizer Gebäude. Die kostbare Blattaufgabe wurde im Rahmen der Neugestaltung 1967 überstrichen. In einem intensiven Prozess mit der Denkmalpflege wurde entschieden, die erste und damit bauzeitliche Fassung dieses einzigartigen Studiosaales von Otto Dürr wieder herzustellen. Die wenigen Eingriffe von Bill und Roost, die zugunsten einer Wiederherstellung früherer Zeitschichten von Dürr entfernt worden sind, wurden dabei sorgfältig dokumentiert.

Eine Herausforderung war der Erhalt der freitragenden Kreuzeckrostdecke aus Stahlbeton über dem Studio 1, die aus akustischen Gründen ursprünglich mit asbesthaltigem Spritzputz beschichtet war. Die Tragfähigkeit dieser in der Schweiz erstmals in solch grossem Ausmass erstellten unterzuglosen Decke wurde zunächst mit Belastungsproben nachgewiesen. Mittels aufwendiger Computermodelle konnte für die Umnutzung schliesslich die Tragsicherheit dieser Rippendecke durch den Bauingenieur rechnerisch nachgewiesen werden, was ihren Erhalt und weiteren Gebrauch ermöglicht hat.

Ein weiteres Beispiel im Umgang mit einer Umgestaltung in der Vergangenheit ist das für die Nutzung wichtige ausladende Vordach des Hauptzuganges, das als baulich neues Element zwar



Harald Echsle und Annette Spillmann im Schulhaus Brunnenhof, 2025.

wahrnehmbar ist, jedoch in seiner Gestalt Bezug nimmt auf das bauzeitliche Vordach von Otto Dürr an ehemals gleicher Stelle, das dem Erweiterungsbau von Bill und Roost weichen musste. Dieses Vordach führt in die Eingangshalle, deren räumliche Grosszügigkeit durch den Rückbau eines Fluchttreppenhauses möglich wurde. Mittels der Setzung einer neuen einläufigen Treppenanlage konnten die Geschosse in diesem zentralen Bereich zusammengebunden werden.

Wie seid ihr mit den einstigen Radiostudios aus den 1970er-Jahren umgegangen?

1973 wurden als letzte Bausteine durch Bill und Roost das Studio 6 und 7 im Zwischentrakt der Flachbauten sowie eine Tiefgarage eingebaut. Leider fielen beide Studios mit ihrer reichen Farbvielfalt 1992 dem Raumbedarf eines mehrgeschossigen Tonarchivs zum Opfer. Durch den Rückbau dieses Tonarchivs fand nun im Rahmen der Umnutzung an dessen Stelle der geforderte Bewegungsraum mit wiederhergestelltem, doppelgeschossigem Luftraum seinen Platz. Im 1. Obergeschoss konnte das wiederkehrende Motiv innerer Sichtverbindungen und Einblicke in die Studioräume aufgegriffen werden. Grosse Innenfenster umfassen diesen Grossraum und schaffen aussergewöhnliche Raumbezüge.

Ganz generell: Was steht bei einem Auftrag der Umnutzung eines historisch wertvollen Gebäudes am Anfang eurer Arbeit?

Am Anfang eines jeden Prozesses – unabhängig ob Umnutzung, Instandsetzung oder Restaurierung – steht eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gebäude selbst sowie eine sorgfältige Recherchearbeit historischer Unterlagen im Vordergrund. So konnten wir beispielsweise im Archiv von SRF viele Originalpläne von Dürr und Bill sichern, scannen und dem Planungsteam zur Verfügung stellen. Mittels bauzeitlicher Planunterlagen und weiterer Dokumente erfolgt eine sorgfältige baugeschichtliche Aufarbeitung, in der Transformationen eines Bauwerks erkenn- und Vorhandenes begreifbar werden.

Wie geht ihr dann vor?

Auch am Bauwerk selbst gilt es, mittels tiefgreifender Analysen das Vorhandene einzuordnen. Auf substanzieller Ebene ist es unverzichtbar, frühzeitig Sondagen vorzunehmen, um sich der Konstruktion und Materialverwendung zu vergewissern. Erst mit diesem Verständnis können die Erkenntnisse gewonnen werden, mit denen sich angemessene, adäquate Interventionen bestimmen lassen.

Wichtig ist das Nachvollziehen und Begreifen der verschiedenen Beweggründe für die Eingriffe, die im Lauf der Zeit erfolgt sind. Räume, die aufgrund pragmatischer Überlegungen, wie zum Beispiel aus Platzgründen, verbaut wurden, können dann unter Umständen wieder herausgeschält werden. Nach der in-

tensiven Analysearbeit werden notwendige Eingriffe wie Brandschutzanforderungen oder strukturelle Bereinigungen möglichst gezielt, präzise und angemessen vorgenommen.

Wie erkennt ihr, dass eine Umnutzung erfolgreich war?

Gradmesser einer geglückten Umnutzung ist ein selbstverständliches Ineinandergreifen und Verflechten der historischen Bausubstanz mit den Nutzungsanforderungen, den funktionalen Anforderungen an den Gebrauchswert sowie der Erfüllung der heutigen Regelwerke und Normen. Eine Umnutzung glückt, wenn sich das neue Raumprogramm wie selbstverständlich in den Bestand übertragen und einfügen lässt und die neuen funktionalen Zusammenhänge über den einzelnen Raum hinaus eine Stringenz und Richtigkeit erhalten. Eine angemessene Nutzung trägt dabei massgeblich zum Schutz und Erhalt eines historischen Bauwerks bei.

Was war in eurer bisherigen Tätigkeit die anspruchsvollste Umnutzung und worin bestand die besondere Herausforderung?

Eine anspruchsvolle Umnutzung ist zum Beispiel die Transformation der historischen Militärkaserne Zürich in ein Bildungszentrum für Erwachsene mit öffentlicher Sockelnutzung. Die 1876 nach Plänen von Johann Jakob Müller fertiggestellte Militärkaserne ist ein bedeutendes Baudenkmal von nationaler Bedeutung. Im Kern bleibt die künftige Nutzung ja eine Ausbildungsstätte für junge Erwachsene. Dabei fügen sich die Schulräume mit einer Selbstverständlichkeit in die ehemaligen Schlafsäle der Rekruten, Soldaten, Unteroffiziere und Offiziere ein.

Nach Fertigstellung werden täglich rund 1000 Personen das Gebäude nutzen. Dies hat unter anderem Auswirkungen auf den zu erreichenden Erfüllungsgrad der notwendigen Erdbebenertüchtigungen, die bei einem Bauwerk aus dieser Epoche, erbaut aus einem Bruchsteinmauerwerk mit Gewölbe- und Holzbalkendecken, mit umfangreichen statischen Eingriffen einhergeht. Gleichzeitig ist die Gebäudetechnik mittels kontrollierter Raumlüftung und -kühlung gemäss heutiger Anforderungen normgerecht an eine Schulnutzung einzufügen und anzupassen.

Gibt es aus eurer Sicht auch Grenzen einer dem Denkmalerbe angemessenen, fachlich vertretbaren Umwidmung eines Gebäudes?

Das Ziel sollte sein, Projektdefinitionen so zu formulieren, dass Eingriffe in die historische Substanz mit möglichst minimalen Mitteln erfolgen können. Für den Erhalt der historischen Gefüge und Raumwirkungen sollten sich die zu ergänzenden technischen Installationen möglichst unsichtbar in die vorhandene Struktur einbetten, was eine grosse Herausforderung darstellt. Technische, den heutigen Normen Rechnung tragende Nach-

rüstungen müssen selbstverständlich erfolgen, damit das Schutzobjekt genutzt und in die Zukunft überführt werden kann. Bei einem Baudenkmal sind Elemente, die dieses Denkmal ausmachen, primär zu erhalten. Deshalb ist zu Beginn mit grossem Bedacht zu prüfen, welche Nutzung und welche Komfortansprüche in die jeweilige Struktur passen.

Bei der Umnutzung des Brunnenhofs bestand die gebäude-technische Herausforderung in der Kombination neuer und bestehender Hautechnikanlagen, die zur Erfüllung der städtischen Anforderungen an eine Schule aufgerüstet werden mussten. Auch die bauakustische Ertüchtigung der vielen Musikunterrichtszimmer im Trakt 1 musste mit grösster Sorgfalt und unter Erhalt und Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz erfolgen.

Im Umgang mit schutzwürdiger Bausubstanz gilt aus denkmalpflegerischer Sicht immer der Grundsatz, dass der kleinste Eingriff mit der geringsten Beeinträchtigung der schutzwürdigen Bausubstanz die beste Lösung ist. Könnt ihr ein Beispiel nennen, bei dem ihr euch als Architekt*innen gegen diesen Grundsatz entschieden habt?

Aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit aller Geschosse musste im Brunnenhof im Trakt 1 angrenzend an das repräsentative Treppenhaus ein Lift eingebaut werden. Diesen Eingriff wollten wir möglichst unsichtbar in eine angrenzende Raumschicht integrieren, was sich als nicht umsetzbar erwies, da der Korridor vom 1. in das 2. Obergeschoss verspringt. Gleichzeitig konnte das angrenzende ehemalige Studio 1 unter keinen Umständen durch einen Lifteinbau tangiert werden. So blieb einzig die Möglichkeit, ein neues grosses Treppenauge auszubilden, in dem die Nachrüstbarkeit eines Liftes möglich wurde. Dieser Entscheid wurde in engem Dialog mit der Denkmalpflege entwickelt und die Ausgestaltung des Eingriffs anschliessend in entsprechender Zusammenarbeit projiziert.

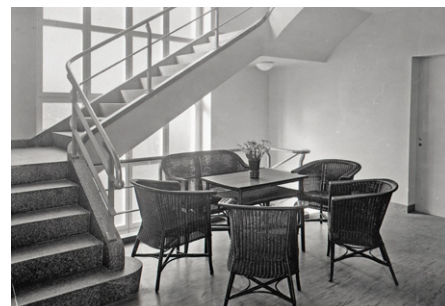
► **Abb. 2a** und **2b**

Wie habt ihr den Eingriff begründet?

Er konnte mit bauzeitlichen Referenzbeispielen plausibilisiert und hergeleitet werden. Parallel dazu stellten wir uns immer wieder die Frage, wie Otto Dürr selbst an unserer Stelle gehandelt hätte.

Beim Entwurf der Militärkaserne Zürich hatte der Heimatschutz im Gegensatz zur kantonalen Denkmalpflege den vorgeschlagenen Dachaufbau auf dem Mittelteil kritisiert. Warum war es euch wichtig, die Transformation am Baudenkmal sichtbar zu machen?

Inwieweit die Transformation eines Baudenkmals sichtbar werden darf oder sogar soll, ist stets aufs Neue hinsichtlich der spezifischen Umstände abzuwägen und zu beantworten.



2a



2b

2a-b

Situation Treppe vor dem Einbau des Liftes, ca. 1932. Für den Einbau des neuen Liftes wurden die Treppenläufe und Podeste so angepasst, dass er sich mit dem Bestand verschränkt und erst auf den zweiten Blick als nachträgliche Ergänzung wahrgenommen wird, 2025.



3

Der aus dem Mittelrisalit wachsende, stadtseitig hinter dem Zinnenkranz verborgene Dachaufbau wird von einer metallenen Filterstruktur umhüllt und nimmt einen Dialog mit der freigelegten, historisch filigranen Metallstruktur auf. Er tritt parkseitig als neues Element in Erscheinung und setzt damit nach aussen das Zeichen einer Reaktivierung des Baudenkmals, das mit der Nutzung des Bildungszentrums für Erwachsene (BiZE) und damit einem Bildungsauftrag in die Zukunft wirkt. Funktional und räumlich führt er über eine grosse mittige Verglasung Zenitallicht in die innere Tiefe des Turmes, wo über vier Geschosse ein Atrium ausgebildet wird. In diesem neuen Raumgefäss, dem eigentlichen Herzstück des BiZE, entwickelt sich ein grosser, offener Working Space. Die obersten beiden Geschosse dieses vertikalen Lichthofs, die mittels einer Wendeltreppe direkt miteinander verbunden sind, verschmelzen zu einer Mediothek. Der Eingriff erfolgt unter geringem Substanzverlust, ist additiv und damit in letzter Konsequenz rückbaubar. ► **Abb. 3**

Oftmals müssen heutzutage aus technischen und energetischen Gründen Gebäudeteile aufgerüstet oder gar ersetzt werden: In der Praxis stossen Theorie und Lehre an Grenzen. Können Sie mir ein Beispiel nennen, bei welchem eine solche Abwägung

gemacht wurde und der grosse Verlust der Bausubstanz schliesslich erklärt werden konnte?

Beispielhaft zeigt sich diese Problematik bei hoch beanspruchten sekundären Bauteilen wie Fenster, Türen oder Dachungen, die für den Ausdruck und die Einordnung der Bauteile enorm wichtig sind. Für historische Holzfenster, wie sie sich zum Beispiel in der Militärkaserne Zürich noch finden, gibt es bewährte Methoden für die energetische Ertüchtigung unter Erhalt grosser Teile der Substanz. Die historischen Gläser werden dabei durch neue mit möglichst gleicher Anmutung ersetzt oder im Verbund mit neuen Gläsern verklebt. Dieser Teilverlust stellt einen Kompromiss zwischen energetischer Verbesserung und dem Erhalt der historischen Bausubstanz dar. Sind historische Fenster nicht mehr vorhanden, werden diese mittels möglichst originalgetreuer Rekonstruktionen und unter Einhaltung heutiger energetischer Anforderungen erneuert.

Beim Brunnenhof hätten die heutigen Fenster, die erst vor knapp 20 Jahren eingebaut wurden, durch solche originalgetreuen Rekonstruktionen ersetzt werden können. Die Lebensdauer dieser Bauteile ist aber noch nicht erreicht, weshalb eine denkmalpflegerische Gesamtanierung der Hülle mit nur ganz wenigen punktuellen Ausnahmen aus diesem Auftrag ausgeklammert worden ist.

«Repair» und «reuse» haben bekanntlich in der Disziplin der Denkmalpflege eine lange Tradition. Bauteile werden möglichst instand gestellt und nicht ausgewechselt. Eine wertvolle Ausstattung wird im Objekt transloziert oder eingelagert, aber nicht weggeworfen. Gibt es aus eurer Sicht trotzdem noch Neuland und neue Ansätze der Weiter- und Wiederverwendung von Bauteilen oder Häusern?

«Repair» und «reuse» sind hochaktuelle Themen. Wir haben uns erstmals 2005 in Zusammenhang mit dem Entwurf des Flagship-Stores für die Firma FREITAG intensiv mit dem Thema «reuse» und Rekontextualisierung, der Überführung von Objekten oder Bauteilen in einen neuen Zusammenhang, auseinandergesetzt. Dieses als Provisorium konzipierte Bauwerk besteht aus ursprünglich 17, heute nach einer Erweiterung aus insgesamt 19 gebrauchten Überseecontainern, die mittels Entfernen von Seitenwänden und Einsetzens authentischer Verbindungen Bausteine für einen Ladenraum und somit einen engen Bezug zu den FREITAG-Taschen selbst schaffen. ► **Abb. 4**

Der Rückbau und die Wiederverwendung sind bei der Erstellung eines Gebäudes bereits mitzudenken. Dies bedingt die Verwendung von leicht wieder voneinander trennbaren Konstruktionen. Verbundstoffe sind zu vermeiden. Umnutzung und Wiederverwendung als Strategie hat auch im nicht denkmalgeschützten Kontext heute mehr denn je eine grosse Relevanz. Im Zusammengang mit dem Suffizienzgedanken und vor dem Hintergrund der CO₂-Diskussion wachsen die Sensibilität und das Bewusstsein für die Dringlichkeit. Dabei gilt es, die Qualitäten des Vorhandenen zu erkennen und Bestehendes mittels Um- oder Weiternutzung, eines An- oder Aufbaus oder innerer Verdichtung gebrauchstauglich zu bewahren.

Wie sieht es aus mit dem Handlungsbedarf in anderen Bereichen als eurer eigenen Arbeit?

Parallel dazu sollte die Politik bei den Baugesetzen ansetzen. Oft stösst man bei übernutzten Gebäuden an Grenzen, sodass diese aufgrund der aktuellen Baugesetze, die der Realität hinterherhinken, nicht selbstverständlich in einen weiteren Lebenszyklus überführt werden können. Es existieren zwar Bestandsgarantien für Bauten und das Nachdämmen von Bestandsgebäuden als Massnahme einer energetischen Erhöhung ist möglich, aber eine nachhaltige neue Gebäudehaut mit einer langlebigen hinterlüfteten Konstruktion, die auf 60 Jahre ausgelegt wäre, ist bei einem Bestandsbau, der auf einer Baulinie liegt, in der Praxis zum Beispiel noch immer nicht selbstverständlich umsetzbar. Das Baugesetz lässt nämlich für ein energetisches Nachrüsten der Gebäudehülle nach wie vor leider nur den konstruktiven Aufbau einer Kompaktfassade zu. Anpassungsbedarf besteht auch beim Dämmnachweis, der heute immer noch statisch und nicht dynamisch erfolgt. Eine dynamische Berechnungsmethode, bei der der gesamte Le-

3

Die Visualisierung zeigt die Militärkaserne mit dem in Glas überdachten Atrium, 2020.

4

FREITAG Flagship-Store, Geroldstrasse 21, Zürich. Beispiel eines frühen und experimentellen «reuse»-Projekts, 2025.



4

Blickwinkel

benszyklus erfasst und der Durchschnittswert eruiert wird, würde neuartige Baumaterialien und Lösungen zulassen, die der statischen Messung, bei der in jeder Einheit des Messzyklus das Energiegesetz erfüllt werden muss, nicht standhalten können. Diese Praxis besteht, obwohl die Energieerzeugung immer nachhaltiger und zukunftsgerichteter wird.

Gleiches gilt für die baurechtliche Handhabung der Lärmproblematik. Es ist widersinnig, im Stadtraum an jedem Fenster die Lärmverordnungen einhalten zu müssen. Die Gesetze hinken der Realität hinterher. Sie sind hinsichtlich Nachhaltigkeit zu starr formuliert und erschweren oder verunmöglichen Umnutzungen und zwingen die Eigentümerschaften unter Umständen zu ressourcenintensiveren Ersatzneubauten.

Welche Wünsche und dringenden Themen könnt ihr dazu formulieren?

Es ist wichtig, unter den bestehenden Gebäuden wertvolle Zeitzeugen frühzeitig zu erkennen, zu sichern und unter Schutz zu stellen, auch wenn sie unternutzt sind, was oft der Fall ist. Damit Zeitzeugen im gegenseitigen Einvernehmen erhalten werden können, wäre es wichtig, für die Eigentümerschaften einen Modus der finanziellen Kompensation zu finden. Analog zur Mehrwertabgabe bei einer Mehrnutzung sollte bei Nutzungseinschränkungen aufgrund Unterschutzstellung eine Entschädigung erfolgen. Bei Nutzungseinschränkungen gibt es auch andere Wege der Kompensation, so hat zum Beispiel bei der Halle 550 ein Nutzungstransfer stattgefunden, was sich als absolut sinnvoll erweist. Falls dies nicht möglich ist, könnte der durch eine Unterschutzstellung bedingte finanzielle Aufwand bei Sanierung und Umbau eines Schutzobjekts durch Steuererleichterungen oder ähnliche Finanzinstrumente kompensiert werden.

Wie schon gesagt, müssten die Baugesetze an die heutigen Umstände angepasst werden: Ein aktuelles Beispiel aus unserer Praxis hinsichtlich nicht nachhaltiger Vorschriften ist das Bauprovisorium aus Containern für den Umbau des Nordtrakts Hauptbahnhof Zürich. Dieses muss gemäss Auflage neubauartig und damit für nur eine Heizperiode aufwendig mittels Wärmepumpe beheizt werden. Im Weiteren ist das Dach des Provisoriums zu begrünen. Diese unverhältnismässigen Auflagen verursachen unnötige CO₂-Emissionen sowie graue Energie und erhöhen die Baukosten. Sie sollten dringend vereinfacht werden, sodass daraus resultierende Ersparnisse dem Substanzerhalt zugutekommen können.

Oft stellt sich die Frage des Absetzens und der Lesbarkeit von «Alt und Neu» versus das Verschränken von «Alt und Neu». Was sagt ihr dazu?

Zuallererst wird die zu bewahrende historische Substanz repariert und instandgesetzt. Für den Erhalt der räumlichen Qualitäten soll die Ergänzung der notwendigen technischen Installationen möglichst selbstverständlich und damit in gewisser



5

Weise unsichtbar erfolgen. Räumliche oder strukturelle Eingriffe oder räumliche Erweiterungen zugunsten von neuen Nutzungen sind in der Regel klar erkennbar, additiv und somit reversibel. Verdeutlichen lässt sich dies am Beispiel der Eingriffe bei der ABB-Halle 550 in Zürich-Oerlikon. Diese Halle ist ein Konglomerat aus mehreren zwischen 1900 und 1930 erbauten Industriehallen, das zwischen 2017 und 2020 zu einem für Kulturanlässe nutzbaren Raum klimatisch, lüftungs- und brandschutztechnisch ertüchtigt werden konnte. Im Halleninneren wurde in Anlehnung an den Bestand weitergebaut und damit wurden die neuen Eingriffe, wie der Einbau eines ausenklimatischen Innenhofs und einer erhöhten Galerie, aber auch die neuen haus- und brandschutztechnischen Installationen, gestalterisch verwischt. An der Stelle, an der die Halle zugunsten des 2002 eröffneten MFO-Parks eingekürzt wurde, wurde eine eindeutig als neu erkennbare, zeitgenössische, gläserne Fassadestruktur ausgebildet.

Wie steht ihr als Architekt*innen zu den vielen Abbrüchen, die zurzeit in Zürich zu beobachten sind?

Es gibt in der Tat noch immer viele Ersatzneubauten aufgrund von Aufzonungen, Nutzungsdruck und Nachverdichtung von Quartieren. Gerade in jüngerer Zeit begegnen uns aber vermehrt Wettbewerbsausschreibungen, die nicht primär auf einen Bestandsabbruch fokussieren, sondern ein grosses Potenzial im Erhalt und im Weiterbauen mit dem Bestand oder mit der Struktur des Bestandes sehen. Insbesondere bei Umnutzungen von Büros zu Wohnen und ebenfalls bei baurechtlich übernutzten Bestandsbauten, bei denen wertvoller Raum CO₂-schonend erhalten bleibt. Solche Projekte realisieren wir gerade in Zürich an der Forchstrasse nahe der Tramhaltestelle Burgwies oder auch an der Zypressenstrasse. Die bestehenden primären Betonstrukturen dieser Bürobauten werden dabei integriert, aufgestockt und erweitert sowie bei beiden Beispielen gestalterisch wie konstruktiv mit einer neuen dauerhaften Fassade versehen.

5

Rückbau der kurz nach der Erstellung eingezogenen Decke mit Büroteilungen in den ursprünglichen zweigeschossigen Tanzsaal, mit dem wiederhergestellten grossen Oberlichtfenster, 2025.

Annette Spillmann

Annette Spillmann studierte Filmwissenschaft und Soziologie an der Universität Zürich sowie Architektur an der ETH Zürich und an der Columbia University in New York. Sie diplomierte 2000 an der ETH Zürich am Lehrstuhl von Adrian Meyer. Berufserfahrung sammelte sie u.a. bei Bétrix & Consolascio in Erlenbach und Pfister Schiess Tropeano in Zürich. 2002 gründete sie mit Harald Echsle spillmann echsle architekten. 2005–2007 lehrte sie als Assistentin an der Fachhochschule FHNW in Muttenz. Seit 2008 ist sie als Gastkritikerin an verschiedenen Hochschulen sowie in diversen Jurygremien tätig.

Harald Echsle

Harald Echsle studierte Biologie und Humanmedizin an der Universität Zürich sowie Architektur an der Frank Lloyd Wright School of Architecture in Wisconsin und an der ETH Zürich. Er diplomierte 1997 an der ETH Zürich am Lehrstuhl von Alexander Henz. Berufserfahrung sammelte er u.a. bei Bétrix & Consolascio in Erlenbach und arbeitete 1997–2001 als Projektleiter der Sporthalle Zug. 2002 gründete er mit Annette Spillmann spillmann echsle architekten. Seit 2008 ist er als Gastkritiker an verschiedenen Hochschulen sowie in diversen Jurygremien tätig.

Wie geht ihr damit um, wenn ein eigenes Werk, wie die notabene als Provisorium sorgfältig geplante Tonhalle Maag, zerstört wird?

Den Rückbau der Tonhalle Maag bedauern wir natürlich. Der hölzerne Konzertsaal war als Interimsspielstätte für das Orchester während der Restaurierungs- und Instandstellungsarbeiten des Kongresshauses und der Tonhalle errichtet worden, also waren Rückbau- und Trennbarkeit der einzelnen Elemente im Projekt von Anfang an im Planungsprozess eingeschrieben. Aber er wäre durchaus in der Lage gewesen, seiner Aufgabe als Provisorium auch über einen deutlich längeren Zeitraum gerecht zu werden. Uns schmerzt genauso der im Maag-Areal geplante Abbruch der 1968 erbauten Industriehalle zugunsten von Kleinwohnungen. Wertvoller Kulturraum, der eine Stadt prägt, geht verloren. Die Hallen bergen ein Stück kollektive Industriegeschichte von Zürich, bezeugen aber auch den mit der Deindustrialisierung verbundenen Wandel. Dieses eingeschriebene Stück Stadtgeschichte wird mit ihrem Abbruch unwiederbringlich verloren gehen.

Und zum Schluss noch eine ganz allgemeine Frage zu eurer Arbeit: Was interessiert euch mehr, einen Neubau zu planen oder ein bestehendes Gebäude umzubauen?

Bei Umbauten interessiert uns, uns mit dem Bestand bekannt und vertraut zu machen, uns hineinzudenken, ihn zu begreifen, Strategien zu entwickeln und ihn unter Bewahrung seiner Qualitäten in die Zukunft zu führen. Der Dialog mit dem Bestehenden und den spezifischen Charakteristika des Ortes reizt uns auf gleiche Weise bei Neubauten, weshalb wir besonders Projekte in komplexen urbanen Situationen schätzen, wie beispielsweise die Überbauung beim Bahnhof Tiefenbrunnen, die an dieser Stelle der Stadtgrenze die wichtige Funktion einer identitätsstiftenden Landmarke einnimmt.

Ebenfalls liesse sich unsere Vorliebe für experimentelle und ephemere Bauten im Kern als Interesse an einem Dialog mit der Geschichte von Orten beschreiben, nicht nur hinsichtlich räumlicher Gegebenheiten, sondern auch mit der vierten Dimension der Zeit und dem mit ihr verbundenen Wandel der Dinge.

Stefan Gasser

Es war einmal ...

Gebäude bleiben und die Nutzungen der Bauten ändern sich – ein normaler und alltäglicher Vorgang in der Stadt. Gebäude überleben oft nicht nur die Bewohner*innen, sondern überdauern meist auch den ursprünglichen Zweck, für den sie errichtet worden sind.

Eine Gebäudenutzung kann nicht denkmalgeschützt werden, wohl aber ein Firmenlogo, wenn es ausserordentlich qualitativ gestaltet ist oder als Erinnerung an eine frühere Nutzung für ein Gemeinwesen besonders wertvoll ist.

1

Jelmoli

Das Warenhaus Jelmoli an der Seidengasse 1, Sihlstrasse 4 und 6, Uraniastrasse 25 schloss Ende Februar 2025 endgültig seine Tore, nachdem die Jelmoli Holding 2009 von Swiss Prime Site übernommen worden war. Der Schriftzug am markanten, in den 1930er-Jahren erbauten Turm mit den anschliessenden gerundeten Fassaden und den endlosen Bandfenstern wird aber auch nach der Umnutzung an eine lange Kaufhaus-tradition an vielen Standorten in der Schweiz erinnern.

Der Jelmoli in der Zürcher City war ein gehobenes Warenhaus, das als erstes und letztes einer bedeutenden Kette von 1899 bis 2025 Bestand hatte. Das Unternehmen geht zurück auf Giovanni Pietro Guglielmoli, der 1833 nach Zürich kam und sich fortan Johann Peter Jelmoli nannte. Das vertraute Firmenlogo wird zusammen mit der markanten Architektur von Otto Pflughard erhalten bleiben.



1



2

2

Credit Suisse

Das Hauptgebäude der Schweizerischen Kreditanstalt am Paradeplatz 8, an der Bahnhofstrasse 25 und 27 und Bären-gasse 5 und 9 wurde 1873–1877 vom Architekten Jakob Friedrich Wanner im Auftrag von Alfred Escher für seine damals 50 Mitarbeiter*innen erbaut. Die SKA in Zürich war ein wichtiger Player, wenn es um die Finanzierung grosser Projekte in der jungen Industrienation ging. Zusammen mit dem Gebäude der Schweizerischen Bankgesellschaft (UBS) von Roland

Rohn steht dieser Bau ikonografisch für den internationalen Bankenplatz Zürich. Die Schalterhalle von 1900 ist nach wie vor das Herz des Komplexes und seit 2000 als halböffentlicher Raum mit Läden und Restaurants umgenutzt.

1997 wurde die SKA in die Credit Suisse (CS) integriert. Im Gegensatz zur UBS überstand diese Grossbank die Finanzkrise 2008 ohne staatliche Unterstützung. Mehrere Finanzskandale mit Verlusten in Milliardenhöhe und strategische Fehlentscheidungen brachten die CS in den Folgejahren aber ins Schlingern. Nach der notfallmässigen Übernahme durch die UBS im März 2023 erinnern heute nur noch die geschützten Fassadengitter mit den goldenen Initialen an die 150-jährige wechselvolle Geschichte.

3

Sihlpost

Das Postgebäude an der Kasernenstrasse 95 und 97, Sihlpostgasse 2 und Europaplatz 1a löste 1930 als eines der modernsten Europas die Fraumünsterpost als Hauptpost ab. Adolf und Heinrich Bräm hatten den mächtigen sechsgeschossigen Bau mit dem markanten Erschliessungsturm und den allseitig umlaufenden Fensterreihen entworfen. Einziger Bauschmuck bilden die figürlichen Mosaiken an den Haupteingängen. Nach der Auslagerung des Paketversands nach Mülligen entstand 1992 auf der Rückseite ein Neubau für ein Briefzentrum, das wegen der Neuorganisation der Versandlogistik aber bereits ab 2008 nicht mehr genutzt wurde.

In der Sihlpost am Eingang zur Europaallee gibt es zwar noch eine Poststelle, sie nimmt aber nur noch wenig Platz im Erdgeschoss in Anspruch. Daneben sind Läden und Restaurants eingerichtet worden; in den Obergeschossen befinden sich Büro- und Schulungsräume. Die grosse Uhr und das typische gelbe Logo der 1930er-Jahre zeugen als stolze Symbole am Turm bis heute von diesem wichtigen Service-Public-Standort.

4

Kohlenlagerhalle

Das Koch-Areal zwischen Altstetten und Albisrieden wandelt sich gerade von einem Randgebiet zu einem dicht besiedelten, vielfältig genutzten Stadtteil mit 350 bezahlbaren Wohnungen sowie Werkstätten, Läden, Gastronomie und Kulturräumen. Die Stadt Zürich hat das Areal 2013 von der UBS zu diesem Zweck erworben. Nach einer mehrjährigen Besetzung entstand hier ein neuer Quartierpark, in dem der ehemaligen Kohlenlagerhalle an der Rautistrasse 26 als gedecktem Aussenraum eine wichtige neue Funktion zukommt.

Das Gebäude war 1927 eines der ersten von zahlreichen Schuppen- und Lagerbauten, die auf dem Areal erstellt wurden. Die kühne, teilweise mit Rundhölzern erstellte Hallenkonstruktion haben PARK ARCH 2024 mit einem filigranen Stahlbau verlängert. An die vielfältige industrielle Vergangenheit im Quartier wird die Leuchtschrift auf dem Dach auch in Zukunft erinnern (S. 66–73).

Reklame
und Aussen-
werbung
im Stadtbild



3



4

5

Bally-Haus

Das Geschäftshaus an der Bahnhofstrasse 66 war einst das Flaggschiff des 1851 von Carl Franz Bally im Kanton Solothurn gegründeten Schuhherstellers. Der Bally-Konzern beschäftigte um 1950 rund 15 000 Menschen in der Schweiz, Frankreich, Österreich, Grossbritannien, Südafrika und den USA, mit eigenen Gerbereien in Südamerika bis hin zu Immobilien- und Handelsunternehmen.

Die neuartige Architektur von Haefeli Moser Steiger an prominenter Lage machte das Gebäude mit den fünf Kugeln seit 1968 zu einem eigentlichen Wahrzeichen. Mehrfach gestaffelte Betonscheiben bilden eine exponierte Gebäudeecke, die als Teil der geschützten Fassade auch das auffällige Logo rahmte. Mit dem Niedergang der Firma sind bekannte Namen wie Werner K. Rey oder die Oerlikon Bührle verbunden.

Nach einem tiefgreifenden Umbau mit neuer Nutzung werben die fünf denkmalgeschützten Kugeln, entworfen von Gérard Miedinger, heute nicht mehr für das Schuhunternehmen, sondern bilden im Tagesrhythmus wechselnde Begriffe, die oft einen Bezug zu aktuellen Themen haben.



5

6

Bianchi

Giuseppe Bianchi konnte 1889 die Liegenschaft Marktgasse 3 erwerben, die damals direkt hinter dem alten Schlachthaus und der Fleischhalle an der Limmat lag. Im Laden wurden zuerst vor allem Zitrusfrüchte und italienische Wurstwaren angeboten. Sein Sohn Nino erweiterte das Geschäft mit dem Kauf des Hauses von David Sprüngli an der Marktgasse 5, der bereits 1859 mit seiner Konditorei an den aufstrebenden Paradeplatz umgezogen war. Eduard Bianchi in der dritten Generation führte Hauslieferungen ein und gilt als Pionier für den Verkauf von lebenden Forellen und Karpfen. Zu diesem Zweck setzte er ein Floss auf der Limmat ein.

Eine grundsätzliche Neuausrichtung, weg vom lokalen Detail und hin zum Grosshandel, machte 1993 den Umzug nach Zuzikon notwendig. Das Ladengeschäft wurde 1998 endgültig geschlossen. Heute verkauft die US-Marke «Burton» im historischen Gebäude an der Marktgasse unter anderem Snowboards. Der geschützte Schriftzug über dem Eingang erinnert aber bis heute an eine ausserordentliche Firmengeschichte mitten in der Altstadt.



6

7

Kaufhaus Ober

Das 82 Meter lange Gebäude an der Gessnerallee 1, 3 und 5 bei der Sihlbrücke hat der Architekt Otto Dürr zwischen 1932 bis 1934 für den Textilkaufmann Robert Ober erstellt. Es bildet mit dem gläsernen Reklameturm und den schmalen Buchstaben des Grafikers Ernst Keller in der Nacht, gleich einer Himmelstreppe, einen markanten Akzent. Lichtelemente als Ge-



7

staltungsmittel waren seit der Zürcher Lichtwoche im Herbst 1932 ein neues und höchst aktuelles Thema in der Architektur. Nach mehreren Umbauten schloss das Warenhaus 1995 seine Türen und wurde zu einem Bürogebäude umgenutzt. Den Glasturm mit der bekrönenden Leuchtschrift hat der Stadtrat als wichtige historische Installation zusammen mit dem Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Seit 2012 ist im Komplex an der Gessnerallee auch das «Swiss Casino Zürich» angesiedelt, das auf der zur Sihl gelegenen Seite und beim Eingang vergleichsweise bescheiden für sich wirbt.

8

Löwenbräu

Als «Actienbrauerei» nahm 1898 die spätere Löwenbräu AG an der Limmatstrasse 250–270 ihren Betrieb mit der Bierherstellung auf. Die Bauten wurden laufend den Produktionsbedingungen angepasst, wobei das stählerne Malz- und Kohlensilo mit den weissen, bombierten Metalllettern auf dunklem Hintergrund bald zum Wahrzeichen im Quartier wurde. Es war 1936 von Paul Truninger entworfen und in den nahen Escher-Wyss-Hallen vorgefertigt worden.

Nach der Einstellung des Braubetriebs 1988 wurden die Bauten dank gezielter Zwischennutzungen mit der Zeit zu einem Ort der Kunst. Das von Gigon Guyer Architekten 2005–2014 realisierte Projekt verdichtet und kombiniert denkmalpflegerischen Erhalt mit neuen Bauten für Wohnen und Arbeiten. Unter dem Titel «Löwenbräukunst» haben heute mehrere Museen und Galerien der Gegenwartskunst im denkmalgeschützten Gebäude ihr Domizil gefunden. Im Betonsockel, der ursprünglich technischen Anlagen Platz bot, ist heute ein Restaurant untergebracht.

9

Kino Radium

Das Gebäude mit der markanten Fassadenmalerei an der Mühlegasse 5 im Niederdorf erinnert bis heute daran, dass hier in der Stummfilmzeit 1907 das erste stationäre Lichtspieltheater in Zürich eröffnet worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt befand sich dort ein Pferdestall der Müllersfamilie Wehrli, in deren Besitz das Gebäude von 1772 bis 1909 war. Den Wehrli gehörte auch eine wasserbetriebene Kornmühle am oberen Mühlesteig in der Limmat, die erst 1943 abgebrochen wurde.

Im Stadtraum fällt das Gebäude auf, seit der Künstler Emil Morf 1928 die Fassade mit einer bunten Malerei gestaltet hatte. Sein Werk gilt als wertvolles Zeugnis der Farbenbewegung der 1920er-Jahre. Der Kinobetrieb beendete seine wechselvolle Karriere 2008, zuletzt als Sexkino. Bei der anschliessenden Sanierung wurden, gut versteckt, originale Filmplakate aus der Zeit vor 1920 gefunden, die als historische Sensation gelten.



8



9

10

Corso

Das Gebäude an der Theaterstrasse 10 wurde 1898–1900 von den Architekten Hermann Stadler und Emil Usteri neun Jahre nach der Eröffnung des Opernhauses schräg gegenüber erbaut. Der plastische Schmuck zeugt bis heute von einer glamourösen Vergangenheit, die ein Varieté-Theater, ein Restaurant, Ladenlokale, Wohn- und Büroräume und sogar einen Billard- und einen Fechtsaal umfasste. Das Corso wurde so rasch zu einem wichtigen Treffpunkt in Zürich. Bekrönt wird die Fassade bis heute von fünf leuchtenden, im Halbkreis jonglierender Buchstaben, die Max Bill 1934 gestaltete.

Seit einem tiefgreifenden Umbau im gleichen Jahr, bei der das nicht nur für Zürich einmalige Jugendstil-Theater zerstört wurde, wird der Saal heute nur noch als Kino genutzt. Im ersten Stock führte der Club «Mascotte» nach wechselhaftem Auf und Ab die Tradition des Hauses bis im Sommer 2025 weiter.

11

Bananenhaus

Ab 1900 wurde dank neuartigen Kühlschiffen der Bananentransport auch über längere Seestrecken möglich. Zusammen mit dem Handelsunternehmen Elders & Fyffes, dem bis heute grössten Importeur dieser tropischen Frucht in Europa, organisierte der Engländer Stephen Taylor ab 1921 den Handel in der Schweiz. Der Architekt Jakob Geiger realisierte 1926 das Gebäude für die Westindische Bananenzentrale Taylors an der Ausstellungsstrasse 100, an dem bis heute ein markanter vertikaler Schriftzug von vielfältigen kolonialen Verstrickungen zeugt. Angeliefert wurden die unreifen Bananen damals per Bahn. Im Gebäudeinnern konnte der Reifungsprozess je nach Nachfrage klimatisch reguliert werden.

Seit 1939 beherbergte das Gebäude auch Räume der Gewerbeschule der Stadt Zürich. Ab 1944 reduzierte man die Geschäftsräumlichkeiten auf das Untergeschoss, bis 1987 die Nachfolgefirma endgültig wegzog. Heute haben in diesem Haus zusammen mit der Gewerbeschule verschiedene Büro- und Gewerbebetriebe und das Maxim Theater ihren Sitz.

12

Clipper

Das Gastronomie- und Geschäftshaus an der Lagerstrasse 1 mit dem Wandbild von Alois Carigiet im Obergeschoss des Restaurants ist städtebaulich und baukünstlerisch ein wertvolles Baudenkmal.

Roland Rohn und Werner Stücheli bauten 1950/51 dieses für die frühe Nachkriegszeit typische Gebäude mit fliegendem Dachrand, akzentuierendem Erker beim Haupteingang und auskragendem 1. Obergeschoss. Die Beschriftung mit der zeit-typischen Leuchtschrift gehört zum geschützten Gebäude wie das transparente Erdgeschoss, die Brüstungsbänder und die schlichten Metallfenster.



10



11



12

Silke Langenberg

Aufgaben der Zukunft

Für eine Institution, deren gesetzlicher Auftrag die langfristige Erhaltung von Kulturgut ist, stellt die Schnelligkeit, mit der sich die gebaute Umwelt, die von ihr zu erfüllenden Anforderungen wie auch die gesellschaftlichen Bedürfnisse und Ansprüche wandeln, eine Herausforderung dar. Als solche sieht sich die Denkmalpflege mit verschiedenen «systemimmanenten Konflikten» konfrontiert, die sowohl ihr eigenes Anliegen des behutsamen Umgangs mit historischer Bausubstanz betreffen als auch die Erhaltung von Objekten, die grundsätzlich auf Ver-

änderung angelegt oder sogar für einen vollständigen Rückbau vorgesehen sind.

Bei der Inventarisierung und Ausweisung von Baudenkmalern ist bislang initiativ ausgewählt worden, was schützenswert ist und besondere Pflege braucht. ► **Abb. 1** Hierzu hatte man ein Zeitfenster von 20 bis 30 Jahren, was auch angemessen erschien, um die Bauten mit der nötigen Distanz objektiv zu bewerten. Durch die Beschleunigung der Erneuerungszyklen kommt die Denkmalpflege jedoch kaum noch hinterher. Viele





2

◀ 1

Abwägung zwischen Erhalt und Verdichtung. Werkstatt- und Speditionsgebäude der ehemaligen Maag Zahnräder AG neben dem Sockel des Prime Towers, 2024.

2

Migros-Hochhaus am Limmatplatz. Nachinventarisiert 2014 als wichtiges Zeugnis der frühen 1980er-Jahre, 2025.

Objekte sind bereits verschwunden oder vollständig überformt, bevor sie überhaupt in ihr Blickfeld gelangen.

Obwohl angesichts des Klimawandels bei den Architekturschaffenden ein verstärktes Bewusstsein für den nachhaltigen Umgang mit vorhandenen Ressourcen festzustellen ist, wird in der Praxis noch immer zu viel Substanz leichtfertig aufgegeben. Die Denkmalpflege kann Abbrüche nur verhindern, wenn ein Objekt mit dem historischen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder gesellschaftlichen Wertekanon gesetzliche Schutzkriterien erfüllt. Nachhaltigkeit gehört indes nicht dazu. ▶ **Abb. 2**

Der Bestand ist schon immer umgebaut worden. «Bauen ist weiterbauen» schrieb schon Lucius Burkhardt. Viele Objekte – insbesondere der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – sind konzeptionell bereits dafür vorgesehen, an veränderte Anforderungen angepasst zu werden. Dieses Potenzial könnte genutzt werden, anstatt es durch Abbrüche zu vergeuden. Allein die Denkmalpflege gerät unter Umständen in einen Zwiespalt, wenn es zwischen der Erhaltung von Originalsubstanz und dem vielen Objekten innewohnenden Konzept der Veränderbarkeit abzuwägen gilt. Denn die Unterschutzstellung kann den Umbau eines ursprünglich flexibel geplanten Gebäudes be- oder sogar verhindern. Die mit Erhaltung und Pflege betrauten Ämter



3a



3b

3a-b

Bestände im ehemaligen Industriegebiet im Kreis 5, die Transformationsprozesse durchlaufen haben, 2025.

arbeiten hier bereits aktiv an Lösungsfindungen. In Zürich beispielsweise hat die Denkmalpflege in Anlehnung an die Praxis der Gartendenkmalpflege neben dem substanziellen Schutz auch die Möglichkeit eines «konzeptionellen/strukturellen» Schutzes definiert. Dieser könnte auch bei flexiblen Bauten zur Anwendung kommen, auch wenn solche Objekte in dem Dokument nicht explizit adressiert sind.

Denkt man dieses Dilemma jedoch weiter und nimmt auch aktuelle Projekte im Bereich des zirkulären Bauens in den Blick, wird offensichtlich, dass noch einiges auf die Denkmalpflege zukommt: Wie kann und soll sie Bauten langfristig schützen und erhalten, wenn diese dazu geplant und konstruiert wurden, vollständig in ihre Einzelteile zerlegt in den baulichen Kreislauf zurückzufließen? Für das Inventar bleiben dann am Ende nur Dokumentationen und digitale QR-Codes auf im Bestand neu verbauten Spolien. Es ist zu diskutieren, ob das intrinsische Potenzial zur Veränderung solcher Objekte nicht als «Transformationswert» in den Wertekanon aufzunehmen wäre und inwieweit dieser neue Wertbegriff auch für schnellen Anpassungszyklen und besonderen Sicherheitsanforderungen



4

4

Trittligasse in der Altstadt,
Kreis 1, 2022.

unterliegende Infrastrukturbauten gelten kann. Wesentlich ist dabei jedoch nicht allein eine adäquate denkmalfachliche Beurteilung, sondern insbesondere die Ermöglichung eines an langfristiger Werterhaltung orientierten, konservatorisch begleiteten Weiterbaus – auch aus ökologischen Gründen.

► **Abb. 3a** und **3b**

Die einfachsten Konzepte zur Erhaltung von Originalsubstanz sind kontinuierlicher Unterhalt und Reparatur. In der Denkmalpflege seit jeher unumstritten und immer wieder als nachhaltigster Ansatz im Umgang mit dem Bestand postuliert, ist die Reparatur mittlerweile in den Fokus der Architekturschaffenden gerückt. Derzeit erscheint sie allgegenwärtig. Immer mehr Publikationen und Ausstellungen tragen das Thema auch in die breitere Öffentlichkeit, wie «Repair Revolution» in Zürich, «The Great Repair» in Berlin und Paris oder auch «Open for Maintenance – Wegen Umbau geöffnet» als deutscher Beitrag auf der Architekturbieniale in Venedig 2023. Es ist zu hoffen, dass der aktuelle Trend anhält und sich auch in der Baupraxis niederschlägt – insbesondere aufgrund des Engagements der jungen Generation von Architekturstudierenden, die sich vermehrt dem Neubau verweigern und mehr für das bereits Gebaute interessieren.

Die Methoden der Denkmalpflege sind geeignet, auch auf den nicht geschützten Bestand angewendet zu werden. Der Spielraum an Möglichkeiten ist hier einfach grösser. Leider wird die Disziplin aber noch immer nicht als wesentliche Partnerin wahrgenommen und gilt gemeinhin nicht unbedingt als fortschrittlich – obwohl sie es ist. Ihre Theorien, Leitsätze und langfristigen Konzepte können helfen, die gebaute Umwelt auch jenseits der Schutzobjekte nachhaltig weiterzuentwickeln und weiterzubauen. Die Aufgaben der Zukunft liegen im Bereich der Pflege. ► **Abb. 4** Keine Disziplin im Bauwesen hat damit mehr Erfahrung.

Stefan Gasser

Eine kurze Geschichte der Denkmalpflege



Urbane Räume waren immer auch ein Labor unterschiedlicher städtebaulicher Visionen. Dabei war die Frage, wie mit der historischen Stadt umgegangen werden soll, ein zentrales Thema: Warum sollen ausgewählte Gebäude als Zeugnisse der Vergangenheit erhalten werden? Wie verlief die Entwicklung, ausgehend vom Wunsch der Erhaltung weniger Kirchen und Bürgerhäuser, über das Bestreben bauliche Zeugnisse als Ausdruck vielfältigster Lebens- und Arbeitsformen zu bewahren, bis hin zur denkmalpflegerischen Arbeit im Umfeld eines partizipativen und ganzheitlich verstandenen Städtebaus? Der nachfolgende Essay möchte zum aktuellen Jubiläum des Europäischen Denkmalschutzjahrs 1975 – in aller Kürze – der Geschichte der Denkmalpflege nachgehen und aufzeigen, wie eng sie stets mit gesellschaftlichen Entwicklungen und dem jeweiligen Zeitgeist verflochten war.

Das «Europäische Denkmalschutzjahr» von 1975 und seine lange Vorgeschichte

An einem internationalen Kongress in Venedig wurde 1964 eine für die Denkmalpflege richtungsweisende Charta verabschiedet. Diese beginnt mit folgenden Worten: «Als lebendige Zeugnisse jahrhundertelanger Traditionen der Völker vermitteln die Denkmäler der Gegenwart eine geistige Botschaft der Vergangenheit. Die Menschheit, die sich der universellen Geltung menschlicher Werte mehr und mehr bewusst wird, sieht in den Denkmälern ein gemeinsames Erbe und fühlt sich kommenden Generationen gegenüber für ihre Bewahrung gemeinsam verantwortlich. Sie hat die Verpflichtung, ihnen die Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben.» Diese bis heute massgebende Charta war 1975 die fachliche Basis für das «Europäische Jahr für Heimatschutz und Denkmalpflege». Auch in der Schweiz bildete das prominent gefeierte Gedenkjahr einen Meilenstein in einer wechselvollen Geschichte, die mindestens bis ins vorletzte Jahrhundert zurückreicht.

Denkmalschutz als öffentliches Anliegen entstand im Zuge der industriellen Revolution, die von technischen und sozialen Umwälzungen begleitet wurde: der Eisenbahnbau, die Entstehung von Grossstädten mit der Herausbildung eines Proletariats, bis

hin zu den vielfältigen kolonialen Verstrickungen – um nur ein paar Stichworte zu nennen. Gesellschaftliche Spannungen schufen als kulturellen Gegenentwurf in ganz Europa eine romantisch verklärte Sicht auf die «gute alte Zeit». Der Historismus in der Architektur mit seiner bewussten Bezugnahme auf Baustile der Vergangenheit, aber auch die neue wissenschaftliche Disziplin «Denkmalpflege» waren im 19. Jahrhundert akademische Antworten auf eine allgemeine Verunsicherung im Zuge dieser ersten, alle Lebensbereiche umfassenden Globalisierung.

In Preussen forderte der Architekt Karl Friedrich Schinkel 1815 in einem Memorandum die Erhaltung nationaler Baudenkmäler. Im Hinblick auf die Zerstörungen in den Napoleonischen Kriegen schrieb er: «[...] wenn jetzt nicht ganz allgemeine und durchgreifende Massregeln angewendet werden, so werden wir in kurzer Zeit unheimlich, nackt und kahl wie eine neue Colonie in einem früher nicht bewohnten Lande dastehen.» König Friedrich Wilhelm IV. griff 1843 das Anliegen Schinkels auf und ernannte Ferdinand von Quast zum ersten Staatskonservator von Preussen. In Frankreich wurde 1837 eine staatliche «Commission supérieure des Monuments historiques» geschaffen. Der Architekt Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc trug mit seiner tiefen Bauforschung Mitte des 19. Jahrhunderts viel zum Verständnis mittelalterlicher Bauten bei. Er war als vielseitiger Gutachter am französischen Nationaldenkmal, der Kathedrale Notre-Dame de Paris, aber auch zum Beispiel an der Kathedrale von Lausanne tätig. So wie er versuchten damals viele Architekten, Baudenkmäler in einen idealisierten Ursprungszustand zurückzuführen. In Deutschland und Österreich setzten sich ab 1900 die Kunsthistoriker Georg Dehio und Alois Riegl mit dem Wahlspruch «konservieren statt restaurieren» gegen diese verbreitete Praxis der Rekonstruktion und für den authentischen Erhalt wichtiger nationaler Baudenkmäler ein und begründeten damit eine bis heute geltende denkmalpflegerische Praxis.

Die Anfänge der Denkmalpflege in der Schweiz

Wie für alle europäischen Staaten war auch für die junge Schweiz ab 1848 die Begründung eines kollektiven natio-

nenen Mythos, mit der gezielten Erhaltung historischer Baudenkmäler, ein patriotisches Anliegen. Das föderalistische Regierungssystem mit der ständigen Sorge der Kantone, dass sie Befugnisse an den Bund abgeben müssen, war die Hauptursache, warum die Schweiz erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine bescheidene staatliche Denkmalpflege aufbauen konnte.

Johann Rudolf Rahn, Professor für Architektur- und Kunstgeschichte an der Universität Zürich, schuf mit seiner «Geschichte der bildenden Künste der Schweiz» eine erste nationale Denkmaltopografie. Auf seine Anregung hin wurde 1880 ein «Verein zur Erhaltung vaterländischer Denkmäler» gegründet. 1886 beschlossen die eidgenössischen Räte eine finanzielle Beteiligung des Bundes an den Bestrebungen zur «Erhaltung und Erwerbung vaterländischer Alterthümer». Die Denkmalpflege gehört damit zu den ältesten Kulturförderungsmaßnahmen im jungen Bundesstaat. Dieser Verein mit dem heutigen Namen «Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte» (GSK) publiziert ab 1927 die Buchreihe «Die Kunstdenkmäler der Schweiz». Ab den späten 1960er-Jahren erstellte sie auch das «Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850–1920» (INSA). Dieses Inventar dokumentiert die rasante Entwicklung von 40 grösseren Schweizer Städten und förderte die Wertschätzung für die Bauten des Historismus, der Reformarchitektur, des Neoklassizismus und des Neuen Bauens.

Mit dem zunehmenden Interesse an der Alltags- und Populärkultur gerieten neue Bautypen in den Fokus der wissenschaftlichen Forschung. Die 1896 gegründete Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde publiziert zum Beispiel zwischen

1944 und 2019 in insgesamt 39 Bänden die wichtigsten bürgerlichen Bauten der Schweiz.

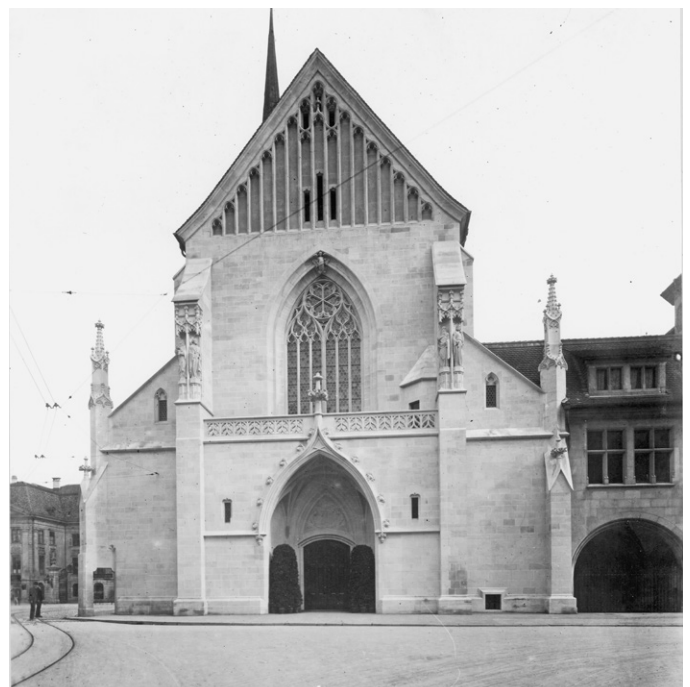
Regelmässige Streitereien darüber, wie Baudenkmäler restauriert werden sollen, veranlasste den Bundesrat schliesslich, eine «Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege» (EKD) zu ernennen. Als die neunköpfige Kommission 1915 ihre Arbeit aufnahm, waren ihre Aufgaben noch kaum mit den heutigen vergleichbar. Kantonale Fachstellen für Archäologie und Denkmalpflege gab es mit Ausnahme von Neuenburg und der Waadt noch keine. Deshalb mussten die Kommissionsmitglieder oft selbst die Leitung der durch Bundeshilfe unterstützten Arbeiten vor Ort übernehmen. Heute kümmert sich die EKD kaum mehr um Restaurierungen, denn die Kulturhoheit und damit auch die Archäologie und die Denkmalpflege sind verfassungsmässige Aufgaben der Kantone. Die EKD kann aber von Kantonen und Gemeinden für die Beratung beigezogen werden. Zum 100-jährigen Jubiläum publiziert die EKD «Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz», die einen angemessenen Umgang mit Denkmälern detailliert darstellen. ► **Abb. 1a–b**

Städtebau und Ortsbildschutz 1900–1945

Baustile wie die Neugotik oder die Neurenaissance kamen bei der Gestaltung von Neubauten ab 1900 zunehmend in die Kritik, und mit der bewussten Hinwendung zu vorindustriellen, lokalen Bauformen mit hochwertigen Materialien und traditionellem Handwerk wurde nun ein regionaler Reformstil propagiert, der heute in der Schweiz als «Heimatstil» bekannt ist. Aus dieser Bewegung heraus ist 1905 unter dem Namen «Schweizer Heimatschutz» eine Dachorganisation für kantonale Vereine entstanden, die sich bis heute erfolgreich gegen die Zerstö-



1a



1b



2

1a-b

Westfassade des Fraumünsters in Zürich 1910 (links) und 1912 nach der sehr freien «Restaurierung» durch ETH-Professor Gustav Gull (rechts). Diskussionen darüber, ob eine solche «schöpferische Denkmalpflege» grundsätzlich richtig sei, führten schliesslich zur Bildung einer «Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege».

2

Erfolgreiche Plakatkampagne zum «Europäischen Jahr für Heimatschutz und Denkmalpflege» 1975 in Deutschland. Bereits vor 50 Jahren wurde im Sinne einer sehr breit verstandenen Denkmalpflege Kritik laut gegenüber der «Abrisswut» und den damaligen Flächensanierungen.

rung von einzelnen Baudenkmalern bis hin zu Gebäudegruppen im Sinne von Ortsbildern wehren. Bis zur Etablierung kantonalen und kommunalen Fachstellen war der Heimatschutz in vielen Kantonen die eigentliche Denkmalpflege.

Wie in Paris ab 1853 unter dem Präfekten Georges-Eugène Haussmann, so wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts Städtebau fast überall in Europa nicht mehr als kontinuierliche Weiterentwicklung bestehender Quartiere verstanden, sondern als hoheitliche Stadtplanung aus der Feder weniger Architekt*innen. In Zürich zeigten Stadtplaner im Rahmen eines grossen, internationalen Wettbewerbs ihre Vorstellungen einer neuen modernen Grossstadt. Führende Architekt*innen in Europa gründeten 1928 die «Congrès internationaux d'Architecture Moderne» (CIAM). Sie forderten die Aufteilung der Stadt in einzelne Gebiete für Wohnen, Arbeit, Erholung und Verkehr. Bestehende Städte sollten baulich entflechtet werden und nur die grossen mittelalterlichen Kirchen und altherwürdigen Rathäuser blieben bei diesem rigorosen Planungsansatz verschont.

Der Gründungspräsident der CIAM und ETH-Professor Karl Moser schlug in diesem Sinne 1933 in einer Studie vor, die Zürcher Altstadt abzurechnen und durch ein modernes Stadtquartier zu ersetzen. Dass die Altstadt heute weitgehend erhalten geblieben ist, verdanken wir dem damaligen Widerstand verschiedener privater Vereinigungen und der Intervention des Kantons. Erst die Schaffung einer städti-



3

schen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie besiegelte 1958 einen umfassenden Paradigmenwechsel im Umgang mit der Altstadt (siehe □ «tradieren & transformieren», Fachbericht Nr. 5, Seite 8–17).

Ungebremstes Wachstum und wachsendes Unbehagen

Die Nachkriegszeit war in der Schweiz eine Phase des Wachstums. Die Bevölkerungszahl stieg massiv und gleichzeitig hat sich auch der Wohnflächenbedarf pro Person seit 1950 bis heute fast verdoppelt. Städte wuchsen zusammen mit ihren Agglomerationen weit in die Landschaft hinaus. Bis zur Etablierung einer Orts-, Regional- und Landesplanung wurden in der Schweiz in der Folge für den Wohnungsbau überall und ohne übergeordnetes Konzept bisher unversehrte Landschaften überbaut. Die Schattenseiten des ungebremsten Wachstums wurden zusehends sichtbar. In den 1960er-Jahren lösten sich im Städtebau viele vermeintliche Gewissheiten auf. Kampfschriften wie «Bauen als Umweltzerstörung»

3

Nach dem Vorbild in Berlin wurde 1919 der Bebauungsplan Wettbewerb «Gross-Zürich» juriert. Gesamtplan mit farbig angelegten Bauzonen und neuem Strassennetz; auch die Altstadt sollte komplett neu gebaut werden. Dieser Beitrag von Konrad Hippenmeier und Albert Bodmer gewann gleich platziert mit dem Projekt von Hermann Herter, dem späteren langjährigen Stadtbaumeister. Hippenmeier wurde anschliessend zum Chef des Bebauungs- und Quartierplanbüros der Stadt Zürich berufen.

4a-b

Die City-Studie des Architekten Hans Litz, Mitglied der Zürcher Arbeitsgruppe für Städtebau, untersuchte 1962 verschiedene Varianten einer Tabula rasa und Neuüberbauung des Langstrassen- und Kasernenquartiers in Zürich (links). Luftbild der gleichen Situation heute (rechts).

(1973) des Schweizer Architekten Rolf Keller oder «Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden» (1965) des deutschen Arztes und Kunsthistorikers Alexander Mitscherlich haben die städtebaulichen Diskussionen verändert. Mitscherlich formulierte es so: «Es geht um einen im Wortsinn fatalen, einen schicksalsbildenden Zirkel: Menschen schaffen sich in den Städten einen Lebensraum, aber auch ein Ausdrucksfeld mit Tausenden von Facetten, doch rückläufig schafft diese Stadtgestalt am sozialen Charakter der Bewohner mit.»

Dabei ging es nicht primär um den denkmalpflegerischen Schutz von Gebäuden, sondern um einen politischen Kampf gegen Umweltzerstörung, verfehlte Verkehrspolitik, Spekulation und den Verlust des vertrauten Lebensraums. In vielen europäischen Städten gab es Demonstrationen gegen Wohnungsnot bis hin zu illegalen Hausbesetzungen. Das «Europäische Jahr für Heimatschutz und Denkmalpflege» 1975 nahm bereits vor 50 Jahren die Kritik gegenüber der «Abrisswut» und den Flächensanierungen im Sinne einer sehr breit verstandenen Denkmalpflege auf. Als positive Gegenbilder zur Stadt der Moderne mit ihrer Funktionstrennung dienten nun historische Stadtkerne und Blockrandquartiere des späten 19. Jahrhunderts mit ihrer grossen baulichen Dichte und ihrer breiteren funktionalen und sozialen Durchmischung.

► **Abb. 2, Abb. 3 und Abb.4a–b**

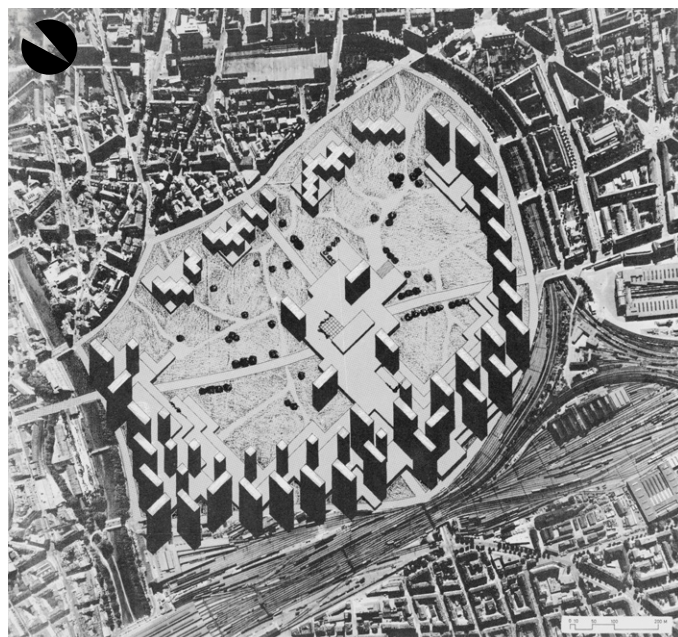
Denkmalgesetze und die Ausweitung des Denkmalbegriffs

In der Schweiz konnte nach längerem Ringen die Bundesverfassung um zwei neue Grundsatzartikel ergänzt werden: 1962 zum «Natur- und Heimatschutz» und 1969 über die «Raumpla-

nung». Mit den nachfolgenden Bundesgesetzen erhielten auch die Anliegen des Denkmalschutzes eine gesetzliche Grundlage. Auf dem Gebiet der Raumplanung waren in der Folge die Gemeinden verpflichtet, flächendeckend Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen für Landschafts- und Ortsbilder (Kernzonen) auszuscheiden. Das Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das auf diese gesetzlichen Grundlagen zurückgeht, gibt einen Überblick über wertvolle Einzelbauten und wichtige städtebauliche Strukturen.

Im Kanton Zürich ermöglichte das Planungs- und Baugesetz von 1975, bei überwiegenen öffentlichen Interessen ein Baudenkmal auch gegen den Willen der Eigentümerschaft formell unter Denkmalschutz zu stellen. In der Praxis wurden und werden in Zürich Inventarobjekte aber fast immer im gegenseitigen Einvernehmen mittels verwaltungsrechtlicher Verträge unter Denkmalschutz gestellt. Im gleichen Baugesetz wurden die Gemeinden verpflichtet, behördenverbindliche Denkmalinventare zu erstellen. Darin sollten «Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zubehör von solchen» erfasst werden, «die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen».

In der Stadt Zürich wurde 1986 erstmals ein Denkmalinventar festgesetzt und seither regelmässig erweitert. Die kontinuierliche Ausweitung des Denkmalbegriffs und die Berücksichtigung aller Gebäudetypen, Objektgruppen und Ensembles aus allen Epochen macht die Arbeit der Denkmalpflege immer anspruchsvoller. Erhaltungswürdig sind nicht mehr nur die grossen Monumente, sondern im Sinne einer



4a



4b

umfassenden Erinnerungskultur auch bescheidene bauliche Zeugnisse von Minderheiten und Randgruppen. Es ist deshalb anspruchsvoll, bei dieser Fülle an Themen eine repräsentative Auswahl der «wichtigen Zeugen» zu treffen. Das ist aber unerlässlich, denn gewinnendes Erinnern verlangt, wie es Vittorio Magnago Lampugnani in seinem Essayband zu Stadt, Architektur und Design «Die Modernität des Dauerhaften» (1995) zu Recht gefordert hat, immer auch ein systematisches Erfassen, Bewerten und gezieltes Auswählen. Nicht jede typische Siedlung der 1950er-Jahre und nicht jedes gut erhaltene Wohnhaus kann einer vergleichenden Begutachtung standhalten. Für die Arbeit der Denkmalpflege ist deshalb ein kritischer und differenzierter Blick auf den gesamten Gebäudebestand wichtig, denn erst im Vergleich kann eine fundierte Einschätzung der Bedeutung von Objekten vorgenommen werden.

Neue Themen: Verdichtung und Klimaschutz

Das 2014 revidierte Raumplanungsgesetz verlangt eine gezielte Innenentwicklung zum Schutz der unverbauten Landschaft. An zentralen Lagen wird damit gleichzeitig oft auch der Gebäudeersatz mit hohen Neubaumieten und die daraus resultierende Gentrifizierung gefördert. Für die Stadt Zürich

5

Ganz unterschiedliche Baudenkmäler schaffen zum Beispiel am Helvetiaplatz gesellschaftliche und kulturelle Verbundenheit für alle, 2017.

6

Heimlich und in aller Eile liessen die Eigentümer*innen im Sommer 1970 die prächtige Villa Seeburg im Seefeld abreißen, obwohl sie als hochwertiges Baudenkmal galt. Dies löste öffentliche Proteststürme aus, was der Idee eines griffigen Denkmalschutzes zusätzlich Auftrieb gab. Mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz von 1975 konnten nun auch Bauten gegen den Willen einer Eigentümerschaft unter Denkmalschutz gestellt werden.



5

gelten von Gemeinde und Kanton festgesetzte Richtpläne, die unter anderem eine bauliche Verdichtung an gut erschlossenen Lagen einfordern. Mit der «inneren Verdichtung» geraten so auch denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude und Quartiere vermehrt unter Druck. Auf der anderen Seite steht das vom Bundesrat für die Stadt Zürich erst 2016 festgesetzte ISOS, das Erhaltungsanweisungen für 75% des Siedlungsgebiets macht und ungeachtet aller übrigen Denkmalinventare auch grossflächig Abbrüche ausschliesst. So wird es wegen der vielen, sich teilweise widersprechenden Grundlagen für Behörden immer anspruchsvoller, eine Interessenabwägung zwischen Erhalt und baulicher Entwicklung zu machen, die vor den Gerichten Bestand hat. Dieser Umstand fällt auch auf die Denkmalpflege zurück, weil es mit den unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen und der zunehmenden Anzahl an Gesetzen und Normen immer schwieriger wird, zusammen mit Bauherrschaften tragfähige Lösungen zu entwickeln.

Die dramatische Klimaerwärmung verlangt den Verzicht fossiler Energiequellen auch beim Bauen. Wichtig ist aber, nicht nur den CO₂-Ausstoss im Betrieb von Gebäuden, sondern auch den grossen Anteil bei der Erstellung von Neubauten zu reduzieren. Wenn die «graue Energie» für Abbruch, Aushub und Erstellung eines Gebäudes mitgerechnet wird, müssen künftig vermehrt Sanierungen und Umnutzung von Bestandsbauten im Vordergrund stehen. Die ambitionierten Klimaziele der Stadt Zürich können nur erreicht werden, wenn wir uns wieder auf den Grundsatz «Reduce – Reuse – Recycle» zurückbesinnen. Das heisst, unsere Ansprüche einschränken, dort wo es sinnvoll ist Gebäude erhalten und energetisch erdächtigen und Gebäudeteile wiederverwenden. Diese von der Denkmalpflege schon lange propagierten Grundsätze waren bis weit ins 20. Jahrhundert beim Bauen eine Selbstverständlichkeit. Der Erhalt eines Gebäudes kann zudem auch für die Bewahrung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur im Quartier wünschenswert sein. Die heute oft gehörte politische Forderung des Erhalts von Gebäuden kommt so den denkmalpflegerischen Anliegen entgegen. Um in die Zuständigkeit der Denkmalpflege zu fallen, muss ein Gebäude aber die im Baugesetz definierten Kriterien für ein Schutzobjekt erfüllen. Deshalb muss sich die Denkmalpflege – bei allem Verständnis für diese Themen – immer wieder fachlich abgrenzen, damit sie ihrem Kernauftrag treu bleiben kann.

Fazit und Ausblick – Denkmalpflege geht uns alle an

Wie in allen urbanen Zentren ist auch in der Stadt Zürich die denkmalpflegerische Arbeit derart umfassend geworden, dass sie weit über die am Anfang des 20. Jahrhunderts formulierten Ansätze hinausreicht. Dies bietet viele Chancen, denkmalpflegerische Anliegen in den unterschiedlichsten Bereichen und Phasen raumplanerischer und städtebaulicher Verwaltungspraxis einzubringen und eine ökologisch, sozial



6

und baukulturell nachhaltige Siedlungsentwicklung aktiv mitzugestalten.

Die Pflege des baukulturellen Erbes und der Erhalt wertvoller Baudenkmäler und Freiräume sind als Ziel in der breiten Bevölkerung kaum umstritten. Auch auf politischer Ebene ist diese Haltung erkennbar. Mit der «Erklärung von Davos» haben sich die Kulturminister*innen Europas 2018 zu einem nachhaltigen Städtebau bekannt. Ein wichtiger Aspekt dieser Deklaration ist das Ziel einer breiten politischen Partizipation und die Teilhabe der gesamten Bevölkerung am Kulturerbe. Baudenkmäler sind aber keine musealen Objekte, sondern lebendige Orte für Menschen. Die sorgfältige Pflege und eine angemessene Weiternutzung können nur gemeinsam geplant und realisiert werden, indem wir Spielräume für den Erhalt und die Weiterentwicklung wertvoller Gebäude aushandeln. Die Fachpersonen der Denkmalpflege liefern mit ihrer Expertise die Basis für diesen Prozess, an dessen Ende wertvolle bauliche Zeugen für die Nachwelt erhalten und weiter genutzt werden. Es sind diese vertrauten Bauten und Quartiere, die unsere Verbundenheit mit dem Ort und den sozialen Zusammenhalt fördern und letztendlich auch unsere Lebensqualität entscheidend mitprägen. **Abb.5**

Gute Beispiele für Umnutzungen

Neben den acht in dieser Publikation mit Text und Bild dargestellten Beispielen sind auf der Website der Stadt Zürich weitere sehenswerte Um- und Weiternutzungen zu finden. Mit den «guten Beispielen» aus der Beratungspraxis der städtischen Denkmalpflege wird die erfolgreiche Zusammenarbeit von Bauherrschaften, Architekturbüros und der Denk-

malpflege bei Umbauten und Renovationen von ganz unterschiedlichen Baudenkmalern dokumentiert. Die Beispiele berichten von der Arbeit der Denkmalpflege und dürfen gerne als Vorbilder und Inspirationsquellen für den Erhalt und die Umnutzung historischer Bauten dienen.



Halle 550

Die Umnutzung einer Industriebaute zu einem Kulturbetrieb lässt sich an der Halle 550 zeigen. Diese Halle an der Birchstrasse 150 erinnert an die weltbekannte Maschinenfabrik Oerlikon, die als wichtiger Produktions- und Montageort von elektrotechnischen Geräten und Maschinen von Ende des 19. bis Mitte des 20. Jahrhunderts Bestand hatte. Durch präzise bauliche Eingriffe wurde die Halle 550 den heutigen sicherheitstechnischen Anforderungen angepasst, um die Nutzung als öffentliches Veranstaltungsort in mitten von Büro- und Wohngebäuden zu ermöglichen. Mit der neuen Glasfassade und den grossen Hubtoren zum MFO-Park erhielt das Gebäude eine einladende Hauptfront mit öffentlichem Charakter. Die erhaltenen betrieblichen Ausstattungen wie Laufkatzen und Kurbeln bilden eine authentische Industriekulisse für unterschiedliche, auch grössere Anlässe.



Swissôtel

Das 1972 als Hotel International realisierte Hochhaus an der Schulstrasse 44 (siehe auch «Geschichte des Schwesternhochhauses», S. 38–43) steht bis heute für den städtebaulichen Aufbruch der Nachkriegszeit, gleichsam als Landmarke zwischen Bahnhof und Marktplatz Oerlikon. Mit seinen massiven Betonunterzügen, Konsolen und Stützen verkörpert es den Stil des sogenannten Brutalismus. Mit rund 350 Zimmern und einem Kongresssaal gehörte es einst zu den grössten Hotels in Zürich. Nach knapp 50 Jahren Betrieb sank die Auslastung des Hotels zunehmend. Dank der abgeschlossenen Umnutzung wird das Scheibenhochhaus heute wieder besser ausgenützt. Im Sinne einer inneren Verdichtung konnte es mit neuen Nutzungen angereichert werden und die Sockelnutzung wurde aufgewertet. Ab dem 13. Geschoss wurden statt der Hotelzimmer neu ganze Wohneinheiten eingebaut. In reduziertem Umfang blieben der Hotelbetrieb und die Mischnutzung im Sockel mit Konferenzräumen, Restaurant und Verkaufsflächen bestehen.



Bullingerkirche

Beispiele für Kirchenbauten, die zumindest vorübergehend eine profane Nutzung aufnehmen, gibt es viele. In Zürich steht dafür mit der reformierten Kirche Wipkingen (siehe «Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?», S. 44–60) auch die reformierte Bullingerkirche an der Bullingerstrasse 8 im Hard-Quartier. Während der mehrjährigen Sanierungsarbeiten des eigentlichen Rathauses an der Limmat findet hier der Ratsbetrieb statt. Seit dem 20. Februar 2023 tagen Kantons- und Gemeinderat im umgebauten Kirchenschiff, während Cafeteria und Foyer den Besucher*innen zur Verfügung stehen. Die für die neue Nutzung nötigen baulichen Anpassungen wurden so geplant, dass sie alle reversibel sind und der ursprüngliche Zustand ohne Substanzverlust wieder hergestellt werden kann.

Weitere
gute Beispiele
für
Umnutzungen



Alte Trotte

Ähnlich wie beim Beispiel der Scheu-
nenummung in Witikon (siehe «Wohnen
in denkmalgeschützter Stallscheune»,
S. 60–65) weist die Alte Trotte an der Nord-
strasse 331 in Wipkingen eine lange
Geschichte der allmählichen Umnutzung
eines einst rein für bäuerliche Zwecke
errichteten Baus zu einem Wohnhaus auf.
Die sogenannte Lehentrotte ist ein Relikt
der einstigen dörflichen Siedlung.
Ihre Nutzung als Trotte wurde spätestens
1879 aufgegeben und die Weinpresse ab-
getragen. Das Gebäude wurde zu einem
Bauernhaus umgenutzt. In der zweiten
Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte der
Ausbau der Liegenschaft zu einem städti-
schen Wohnhaus und heute leistet sie,
nach ihrer umfassenden Instandsetzung,
als neues Zuhause einer Gross-Wohnge-
meinschaft einen Beitrag zum gemeinnüt-
zigen Wohnen der Stadt Zürich.
Ein weiteres Beispiel, das zeigt wie wichtig
die Wahl des Programms ist, damit bei
der Umnutzung die baulichen Eingriffe
denkmalverträglich bleiben.



Stadthalle

Viele Zeitschichten unterschiedlichster
Nutzungen sind in der ehemaligen Stadt-
halle an der Morgartenstrasse 5a im
Werd-Quartier heute wieder erlebbar. Zur
Zeit ihrer Errichtung 1906 galt sie als das
grösste Versammlungslokal Zürichs und
genoss eine hohe soziale und gesellschaft-
liche Bedeutung. Mit dem Bau des Kon-
gresshauses am See und der Eröffnung
des Hallenstadions in Oerlikon 1939 fanden
jedoch immer weniger Konzerte, Theater
und sportliche Veranstaltungen in der
Stadthalle statt. 1949 wurde sie schliess-
lich tiefgreifend verändert und zu einer
Autogarage umgenutzt.
Das Umbauprojekt von 2019 zu Büroräum-
lichkeiten respektiert die vielschichtige
Geschichte der Stadthalle, indem es die
massiven Geschossdecken der Autogara-
ge teilweise erhält und mit neuen Decken-
durchbrüchen die ursprünglichen Wand-
malereien wieder freilegt. Die neu entstan-
denen Büros für Schweiz Tourismus wer-
den durch Oberlichter der ehemaligen
Stadthalle belichtet.



Mattensteg

Um Platz für eine breitere Brücke zu schaf-
fen, die für schwere Unterhaltsfahrzeuge
des Platzspitzwehrs genutzt werden kann,
wurde der Mattensteg vom Sihlquai zum
Platzspitz 2025 als Denkmal der Brücken-
bau- und Industriegeschichte abgebaut,
sorgfältig konserviert und 80 Meter
flussaufwärts wieder detailgetreu aufge-
baut. An diesem Standort stand bereits an
der Landesausstellung von 1883 eine tem-
poräre Brücke. Heute bereichert er von
Neuem das Wegenetz zwischen Industrie-
quartier und Platzspitzpark.
Als durchgehender Fachwerkträger aus
Eisen wirkt er wie eine verkleinerte Version
der grossen Eisenbahnbrücken in dieser
Zeit, die heute fast alle durch moderne
Konstruktionen ersetzt worden sind. Wie
bei der ehemaligen Kohlelagerhalle auf
dem Koch-Areal, ist der Mattensteg ein
weiteres Beispiel dafür, wie ältere Infra-
struktur- und Zweckbauten den Stadtraum
bereichern und die Vernetzung fördern
können.

Literaturverzeichnis

Seite 8–13

Umnutzen – erfolgreiche Strategien für den Erhalt von Zürichs Baukultur

Regine Abegg: Von den mittelalterlichen Klöstern zur Stadtverwaltung. Fraumünsterabtei und Oetenbachkloster, hg. vom Baugeschichtlichen Archiv der Stadt Zürich BAZ. Zürich 2009.

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 6: Stadtzentrum, Altstadt/City, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2008. ☐

Melchior Fischli: Geplante Altstadt. Zürich, 1920–1960. In: 176. Mitteilungen der Antiquarischen Gesellschaft in Zürich, Bd. 79. Zürich 2012, S. 119–175.

Stefan Gasser, Beat Haas: Umgenuzte Scheunen. Eine Beispielsammlung, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich, Dezember 2004. ☐

Werner Huber: Architekturführer Zürich. Gebäude, Freiraum, Infrastruktur. Zürich 2020.

Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA), 1850–1920. Bd. 10: Winterthur, Zürich, Zug, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GKS. Zürich 1992.

Gabi Meier Mohamed: Das Franziskanerkloster in Zürich und seine baugeschichtliche Entwicklung bis zum Gerichtsgebäude, Monographien der Kantonsarchäologie Zürich, Bd. 44. Zürich/Egg 2014.

tradieren & transformieren, Fachbericht Nr. 5, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2023. ☐

Dölf Wild: Vor 50 Jahren ein Politikum. Die Gründung der Stadtzürcher Archäologie und Denkmalpflege. In: Archäologie und Denkmalpflege 2006–2008, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Zürich 2008, S. 8–15.

Seite 16–23

Das Warenhaus Brann – eine Spurensicherung

Bauwesen in Zürich. In: Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung, Bd. 15 (1899), Heft 29, S. 575.

Angela Bhend: Triumph der Moderne. Jüdische Gründer von Warenhäusern in der Schweiz, 1890–1945. Zürich 2022.

Ottavio Clavot: Siedlungs- und Baudenkmal im Kanton Zürich. Ein kulturgeschichtlicher Wegweiser, hg. von der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich. Stäfa 1993, S. 242.

Erweiterungsbau des Warenhauses Brann und Umbau des Pfauentheaters in Zürich. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 99/100 (1932), Heft 17, S. 218–220.

Festschrift zur Feier des fünfzigjährigen Bestehens des Eidg. Polytechnikums, Bd. 2. Zürich 1905, S. 414–415.

Melchior Fischli: Architektur belebt das Geschäft. Ein kleiner Rundgang durch die Architekturgeschichte des Warenhauses in der Schweiz. In: Kunst + Architektur in der Schweiz, Bd. 75 (2024), Heft 2, S. 4–15.

Werner Huber, Adi Kälin, Angela Bhend: Brannhof. Geschichte und Wandel der Bahnhofstrasse 75/79 in Zürich. Zürich 2024.

Silke Langenberg, Katharina Ilmberger: In jeder Stadt (k)ein Warenhaus. In: Strukturwandel – Denkmalwandel. Umbau, Umnutzung, Umdeutung. Jahrestagung 2015, Arbeitskreise Theorie und Lehre der Denkmalpflege, Birgit Franz und Ingrid Scheuermann (Hg.). Dortmund 2016, S. 73–81.

Tages-Anzeiger für Stadt und Kanton Zürich, Nr. 88, 14. April 1900.

Seite 24–29

Eine Garage als neues Zuhause

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 7: Unterstrass, Wipkingen, Höngg, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2009, S. 49. ☐

Werner Huber: Architekturführer Zürich. Gebäude, Freiraum, Infrastruktur. Zürich 2020, S. 381.

Kunst + Architektur in der Schweiz, Bd. 71 (2020), Heft 2, Thema «Architektur und Automobil»

Wohn- und Gewerbehaus Schlotterbeck, stadt-zuerich.ch, Ausgezeichnete Bauten 2016–2020. ☐

Seite 30–37

Vom Fernheizkraftwerk zum Student Project House

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 1: Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen, Seebach, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2002, S. 40–42. ☐

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 8: Oberstrass, Fluntern, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2010, S. 33. ☐

Das Maschinenlaboratorium der Eidg. Techn. Hochschule Zürich, hg. von der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich. Zürich 1935.

Der Turm des Maschinen-Laboratoriums der E.T.H. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 99 (1932), Heft 17, S. 222.

Die Aufstockung des Lehrgebäudes des Maschinen-Laboratoriums der E.T.H. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 66 (1948), Heft 51, S. 708.

Die maschinelle Ausrüstung des neuen Maschinenlaboratoriums der E.T.H. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 105/106 (1935), Heft 1, S. 141–156.

Erweiterung der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich. In: Moderne Bauformen, Bd. 35 (1936) Heft 2, S. 88–104.

Fernheizwerk für die Eidg. Technische Hochschule. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 93/94 (1929), Heft 4, S. 46–47.

Fernheizkraftwerk und Maschinenlaboratorium der Eidg. Technischen Hochschule Zürich. In: Das Werk, Bd. 22 (1935), Heft 6, S. 221 (Abb.), Heft 8, S. 269–288.

Otti Gmür: Maschinenlabor und Fernheizwerk ETH 1930–1935. In: Kunstgewerbemuseum Zürich (Hg.), um 1930 in zürich. neues denken neues wohnen neues bauen. Zürich 1977, S. 215–223.

Theresia Gürtler Berger: Salvisbergs Maschinenlaboratorium und Fernheizkraftwerk der ETH Zürich – Aspekte zur Sanierung. In: Kunst + Architektur in der Schweiz, Bd. 51 (2000), Heft 3, Rubrik «Denkmalpflege», S. 79–80.

Theresia Gürtler Berger: Otto Rudolf Salvisberg. Seine Schweizer Bauten. Dissertation, ETH Zürich 2010.

Werner Huber: Architekturführer Zürich. Gebäude, Freiraum, Infrastruktur. Zürich 2020, S. 674–675.

L. Karner: Die Stahlkonstruktion der Maschinenhalle im neuen Maschinenlaboratorium der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Zürich. In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 101/102 (1933), Heft 21, S. 252–255.

Claude Lichtenstein: Maschinenlaboratorium und Fernheizkraftwerk der ETH Zürich 1930–1934. In: Dreissiger Jahre Schweiz. Ein Jahrzehnt im Widerspruch, Ausstellungskatalog Kunsthaus Zürich. Zürich 1981, S. 166–171.

Claude Lichtenstein (Hg.): O. R. Salvisberg – die andere Moderne. Werkkatalog und Biographie. 1. Ausgabe 1985. 2. überarb. und erw. Aufl., Zürich 1995.

Max Meier: Die bauliche Gestaltung des erneuerten Maschinenlaboratoriums, Teil 1 von «Umbau und Erweiterung des Maschinenlaboratoriums der E.T.H.». In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 103/104 (1934), Heft 1, S. 2–9.

Werner Oechslin (Hg.): Hochschulstadt Zürich. Bauten für die ETH 1855–2005. Zürich 2005.

Otto Rudolf Salvisberg: Technik und Formausdruck im Bauen. In: Technische Rundschau, Bd. 25 (1933), Heft 51, S. 1–4.

So baut man eine Stadt: Neu-Oerlikon, Beilage zu Hochparterre, Nr. 6–7, 2005.

P.E. Soutter: Konstruktives, Teil 2 von «Umbau und Erweiterung des Maschinenlaboratoriums der E.T.H. mit Fernheizkraftwerk». In: Schweizerische Bauzeitung, Bd. 103/104 (1934), Heft 2, S. 17–21.

Hanns Welti: Picasso auf dem Zürichsee. In: Neue Zürcher Zeitung, 14. September 1932.

Werk – Archithese, Bd. 64 (1977), Nr. 10: Otto R. Salvisberg 1882–1940.

Seite 38–43

Geschichte des Schwesternhochhauses

Walter Zschokke: Personalhaus Universitätsspital, Zürich-Fluntern. In: Walter Zschokke, Michael Hanak (Hg.): Nachkriegsmoderne Schweiz. Architektur von Werner Frey, Franz Füeg, Jacques Schader, Jakob Zweifel. Basel/Boston/Berlin 2001, S. 178–185.

J. Z. [Jakob Zweifel]: Schwesternhochhaus zum Kantonsspital Zürich. In: Werk, Bd. 47 (1960), Heft 1, S. 19–24.

Jakob Zweifel, Architekt. Schweizer Moderne der zweiten Generation, mit einer Einführung von Jürgen Joedicke und Textbeiträgen von Martin Schlappner. Baden 1996, bes. S. 46–53.

Seite 44–51

Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?

Archiv Denkmalpflege Stadt Zürich.

Christine Barraud Wiener, Peter Jezler: Die Stadt Zürich I. Stadt vor der Mauer, mittelalterliche Befestigung und Limmatraum, Die Kunstdenkmäler des Kantons Zürich Bd. 1, hg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK. Neue Ausgabe, Basel 1999, «Wasserkirche» S. 204–251.

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 7: Unterstrass, Wipkingen, Höngg, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2009, S. 112 [↗](#)

<https://www.schweizerkirchenbautag.unibe.ch/>, [↗](#)
Datenbank Kirchenumnutzungen

<http://www.zukunft-kirchen-raeume.de/> [↗](#)

Reformierte Kirche Zürich: Kirchenkreis Neun. Strategie 2022–2030, PDF der Kurzfassung [↗](#)

Reformierte Kirchen der Stadt Zürich. Spezialinventar, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege. Zürich 2006, S. 130–132.

Virtuelle Tour durch die Grote Sint-Laurenskerk Alkmaar, <https://grotekerk-alkmaar.nl/tour/> [↗](#)

Seite 52–59

Vom Brunnenhof zum Schulhof

Archiv Denkmalpflege Stadt Zürich.

Erweiterungsbau des Radio-Studio Zürich: Architekten Otto Dürr, Mitarbeiter Rud. Joss, Zürich. In: Schweizerische Bauzeitung 115/116 (1940), Heft 18, S. 203–212.

Edzard Schade: «Hallo, Radio Zürich!» In: Neue Zürcher Zeitung, 16.9.2024.

spillmann echsle architekten ag: Projektdokumentation Bauprojekt, Schulanlage Brunnenhof, Zürich-Unterstrass, hg. von Amt für Hochbauten. Zürich, 31. März 2022.

Seite 60–65

Wohnen in denkmalgeschütztem Bauernhaus mit Stallscheune

Baukultur in Zürich. Schutzwürdige Bauten und gute Architektur der letzten Jahre, Bd. 9: Hottingen, Witikon, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2013, S.151,180. [↗](#)

Umgenutzte Scheunen. Eine Beispielsammlung, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Archäologie und Denkmalpflege. Zürich 2004, S.17 [↗](#)

Seite 66–73

Vom Kohlenlager zum Quartierpark

Archiv Denkmalpflege Stadt Zürich.

Das künftige Sihlhölzli. In: Illustrierte Handwerker-Zeitung, Bd. 43 (1927), Heft 33, S. 369.

<https://www.kunsthauseausersihl.ch/> [↗](#)

Neubauten und Quartierpark Koch-Areal. Zürich-Albisrieden/Altstetten. Bericht des Preisgerichts: hg. vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Zürich, Mai 2019.

Nils Pfändler, Fabian Baumgartner: Die letzte grosse Besetzung ist Geschichte. In: Neue Zürcher Zeitung, 17. Februar 2023, S. 13.

Paul Schmid-Ammann: Emil Klöti, Stadtpräsident von Zürich. Ein schweizerischer Staatsmann. Zürich 1965, S. 142–145.

Seite 87–90

Aufgaben der Zukunft

Philippe Koch, Andreas Jud (Hg.): Bauen ist Weiterbauen. Lucius Burckhardts Auseinandersetzung mit Architektur. Zürich 2021.

Silke Langenberg, Hans-Rudolf Meier: Systemimmanente Konflikte. In: Reallabor Nachkriegsmoderne. Zum Umgang mit jüngeren Denkmälern, hg. von Olaf Gisbertz, Mark Escherich u.a. Berlin 2023, S. 18–28.

Silke Langenberg, Stefan Wuelfert: Bewahren ist fortschrittlich. In: Schweizer Architektur Jahrbuch 2023, hg. vom S AM Schweizerisches Architekturmuseum und werk, bauen + wohnen im Auftrag der Stiftung Architektur Schweiz SAS. Zürich 2023, S. 175–195.

Transformationswert der gebauten Umwelt, Internationales Symposium vom 30.–31. Januar 2025 an der ETH Zürich als gemeinsame Veranstaltung des Leibniz-Forschungs-Verbunds «Wert der Vergangenheit» und der ETH-Professur für Konstruktionserbe und Denkmalpflege.

Seite 91–97

Eine kurze Geschichte der Denkmalpflege

Charta von Venedig. Zweiter internationaler Kongress der Architekten und Techniker in der Denkmalpflege. Venedig 1964, verabschiedet von ICOMOS 1965. [↗](#)

Jean-Daniel Gross: Ächtung und Rehabilitation des Historismus in Zürich. Der Wandel in der Rezeption historischer Architektur von 1960 bis 1980 in der Stadt Zürich und seine Bedeutung aus Sicht der Denkmalpflege. Dissertation ETH Zürich, Nr. 16543, 2006.

Norbert Huse (Hg.): Denkmalpflege. Deutsche Texte aus drei Jahrhunderten. München 1984 (3. Aufl. 2006), «Karl Friedrich Schinkel» S. 64–83, hier S. 64 Georg Dehio: «Denkmalschutz und Denkmalpflege im 19. Jahrhundert (1905)» S. 139–145, hier S. 139.

Rolf Keller: Bauen als Umweltzerstörung. Alarmbilder einer Un-Architektur der Gegenwart. Zürich 1973.

Albert Knöpfli: Schweizerische Denkmalpflege. Geschichte und Doktrinen, Schweizerisches Institut für Kunstwissenschaft, Beiträge zur Geschichte der Kunstwissenschaft Bd. 1. Zürich 1972, S. 25, 45.

Kulturministerkonferenz Davos: Eine hohe Baukultur für Europa, Erklärung von Davos 2018. [↗](#)

Daniel Kurz: Die Disziplinierung der Stadt. Moderner Städtebau in Zürich 1900–1940, Zürich 2008.

Vittorio Magnago Lampugnani: Die Modernität des Dauerhaften. Essays zu Stadt, Architektur und Design. Berlin 1995, S. 119.

Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, hg. von der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege. Zürich 2007.

Alexander Mitscherlich: Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main 1965, S. 9.

Georg Mörsch: Aufgeklärter Widerstand. Das Denkmal als Frage und Aufgabe. Basel 1989

Schweizer Heimatschutz, Verdichten braucht Qualität, Positionspapier. Zürich 2011. [↗](#)

tradieren & transformieren, Fachbericht Nr. 5, hg. vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau. Zürich 2023. [↗](#)

Marion Wohleben: Konservieren oder Restaurieren? Zur Diskussion über Aufgaben, Ziele und Probleme der Denkmalpflege um die Jahrhundertwende, Zürich 1989

Abbildungsverzeichnis

Cover

Foto AfS

Seite 2

Foto AfS

Seite 4

Foto AfS

Seite 6/7

Alle Fotos AfS

Seite 8–13

Umnutzen – erfolgreiche Strategien für den Erhalt von Zürichs Baukultur

Abb. 1 BAZ

Abb. 2 BAZ

Abb. 3 Foto AfS

Abb. 4 Foto AfS

Abb. 5 Foto AfS

Abb. 6 Foto AfS

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Foto AfS

Seite 16–23

Das Warenhaus Brann – eine Spurensicherung

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto Adolf Moser, BAZ

Abb. 3 Foto AfS

Abb. 4 Foto BAZ

Abb. 5 Foto BAZ

Abb. 6 Foto BAZ

Abb. 7 Foto BAZ

Abb. 8 Foto Wolf Bender's Erben, BAZ

Abb. 9 Foto AfS

Abb. 10 Pläne AfS, SPPA Architekten AG

Abb. 11 Foto AfS

Seite 24–29

Eine Garage als neues Zuhause

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Abb. 3 Plan HILDEBRAND STUDIOS AG

Abb. 4 Foto AfS

Abb. 5 Foto AfS

Abb. 6 Foto Max Hellstein, BAZ

Abb. 7 Foto BAZ

Abb. 8 Foto AfS

Seite 30–37

Vom Fernheizkraftwerk zum Student Project House

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Plan Bild Grafik, AfS

Abb. 3 Foto ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Abb. 4 Foto ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Abb. 5 Illustration aus: Neue Zürcher Zeitung, 16. Mai 1934, Mittagsausgabe Nr. 876, Blatt 6; wiederabgedruckt u.a. in: S. v. Moos [Stanislaus von Moos]: «Architektur auf den zweiten Blick oder:

Salvisberg heute». In: Werk – Archithese, Bd. 64 (1977), Heft 10, S. 4; Lichtenstein 1981, S. 169 (Vorlage)

Abb. 6 Foto AfS

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Plan Itten+Brechbühl AG

Abb. 9 Foto AfS

Abb.10 Foto ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Abb.11 Foto AfS

Seite 38–43

Geschichte des Schwesternhochhauses

Abb. 1 Foto BAZ

Abb. 2 Foto gta Archiv/ETH Zürich (Nachlass Fritz Maurer)

Abb. 3 Foto gta Archiv/ETH Zürich (Nachlass Jakob Zweifel)

Abb. 4 Foto AfS

Abb. 5 Pläne Nina Stauffer, Bhend & Schlauri Architekten

Abb. 6 Pläne Nina Stauffer, Bhend & Schlauri Architekten

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Foto AfS

Seite 44–51

Wie weiter mit unseren Kirchenbauten?

Abb. 1 Foto Rahel Zuber

Abb. 2 Foto BAZ

Abb. 3 Foto Gion Pfander

Abb. 4 Foto BAZ

Abb. 5 Foto BAZ

Abb. 6 Foto BAZ

Abb. 7 Visualisierung Vécsey*Schmidt Architekt*innen

Abb. 8 Visualisierung Nägele Twerenbold Architekten

Abb. 9 Visualisierung Vécsey*Schmidt Architekt*innen

Abb.10 Visualisierung Vécsey*Schmidt Architekt*innen

Abb.11 OPERA Amsterdam

Seite 52–59

Vom Brunnenhof zum Schulhof

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto Photopress-Archiv/Keystone

Abb. 3 Foto BAZ

Abb. 4 ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

Abb. 5 Plan AfS

Abb. 6 Plan spillmann echsle architekten ag

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Foto AfS

Abb. 9 Foto AfS

Abb. 10 Foto AfS

Abb. 11 Foto AfS

Seite 60–65

Wohnen in denkmalgeschütztem Bauernhaus mit Stallscheune

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto BAZ

Abb. 3 Foto BAZ

Abb. 4 Foto BAZ

Abb. 5 Plan Architekturbüro Vera Gloor AG

Abb. 6 Plan Architekturbüro Vera Gloor AG

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Foto AfS

Seite 66–73

Vom Kohlenlager zum Quartierpark

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto BAZ

Abb. 3 Foto AfS

Abb. 4 Janine Wiget Illustration & Graphic Design, Zürich

Abb. 5 Plan Amt für Baubewilligungen

Abb. 6 Foto AfS

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Beat Schnidrig, AHB

Seite 74–81

Denkweisen und Entwurfsansätze in der Umnutzung historisch wertvoller Bauten

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2a Foto BAZ

Abb. 2b Foto AfS

Abb. 3 Visualisierung spillmann echsle architekten ag

Abb. 4 Foto AfS

Abb. 5 Foto AfS

Seite 82–86

Es war einmal ...

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto AfS

Abb. 3 Foto AfS

Abb. 4 Foto AfS

Abb. 5 Foto AfS

Abb. 6 Foto AfS

Abb. 7 Foto AfS

Abb. 8 Foto AfS

Abb. 9 Foto AfS

Abb. 10 Foto AfS

Abb. 11 Foto AfS

Abb. 12 Foto AfS

Seite 87–90

Aufgaben der Zukunft

Abb. 1 Foto AfS

Abb. 2 Foto AfS

Abb. 3a Foto AfS

Abb. 3b Foto AfS

Abb. 4 Foto AfS

Seite 91–97

Eine kurze Geschichte der Denkmalpflege

Abb. 1a–b Fotos BAZ

Abb. 2 Archiv J. Kirschbaum

Abb. 3 Plan BAZ

Abb. 4a Plan BAZ

Abb. 4b Luftbild map AfS

Abb. 5 Foto AfS

Abb. 6 Foto BAZ

Seite 98–99

Gute Beispiele für Umnutzungen

alle Fotos AfS

Seite 107

Foto AfS

Abkürzungen zum Abbildungsverzeichnis

Afs

Amt für Städtebau, Zürich

AHB

Amt für Hochbauten, Zürich

BAZ

Baugeschichtliches Archiv Zürich

gta Archiv / ETH

Institut für Geschichte und Theorie der Architektur,
Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

Autor*innen

Amt für Städtebau

Grit Angermann

Projektleiterin Bauberatung Denkmalpflege

Mireille Blatter

Leiterin Bauberatung Denkmalpflege

Michael Cerezo

Projektleiter Inventarisierung Denkmalpflege

Rolf Christen

Projektleiter Bauberatung Denkmalpflege

Roland Frischknecht

Projektleiter Inventarisierung Denkmalpflege

Stefan Gasser

Bereichsleiter Archäologie & Denkmalpflege

Katrin Gügler

Direktorin

Urs Jäggin

Projektleiter Archäologie

Martina Jenzer

Leiterin Inventarisierung

Matthias Köhler

Projektleiter Bauberatung Denkmalpflege

Sabine Konstanzer

Projektleiterin Bauberatung Denkmalpflege

Bernard Liechti

Leiter Reklamebewilligungen

Silvana Rageth

Projektleiterin Inventarisierung Denkmalpflege

Annabelle Schulte

Projektleiterin Bauberatung Denkmalpflege

Jasmine Wohlwend Piai

Projektleiterin Inventarisierung Denkmalpflege

ETH Zürich

Silke Langenberg

Professorin ETH-Z für Konstruktionserbe und Denkmalpflege

Projekte und Architekturbüros

Warenhaus Brann

SPPA Architekten AG, Zürich
2020–2023

Garage

Artisa Architektur AG, Zug
2023–2025

Fernheizkraftwerk

Itten+Brechbühl AG, Zürich (Architektonische Gesamtleitung und Bauleitung)
2018–2023

Schwesternhochhaus

Bhend & Schlauri Architekten, Zürich
2021–2025

Reformierte Kirche

Vécsey*Schmidt Architekt*innen, Basel
2023–2026

Radiostudio

spillmann echsle architekten ag, Zürich
2020–2025

Stallscheune

Architekturbüro Vera Gloor AG, Zürich
2023–2025

Koch-Park und Kohlenlagerhalle

Landschaftsarchitektur, Gesamtleitung, Generalplaner:
Krebs und Herde, Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
Architektur:
PARK ARCH ETH SIA BSA AG, Zürich
Tragwerk:
Dr. Neven Kostic GmbH, Zürich
2018–2026

Etcetera

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Projektteam

Mireille Blatter, AfS
Stefan Gasser, AfS
Martina Jenzer, AfS

Lektorat

Mireille Blatter, AfS
Monique Zumbrunn, Zürich

Fotografie

Juliet Haller, AfS

Pläne

Sanja Koch, AfS

Gestaltung

Chantal Speiser, AfS
Karin Weisener, AfS

Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: + 41 44 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/afs

Zürich, September 2025



