



Das Bauen im Bestand ist ein hochaktuelles Thema. Zum einen fordert die gegenwärtige Politik der Siedlungsentwicklung nach innen eine vertiefte Auseinandersetzung mit bestehenden Gebäuden. Zum anderen ist der Erhalt von vorhandener Bausubstanz oftmals nachhaltiger als deren Ersatz. Die Bandbreite der Herangehensweisen erläutern wir in diesem Newsletter anhand von drei Beispielen: einer Umnutzung, einer denkmalpflegerischen Sanierung und einer Restaurierung mit selektiven, klärenden Eingriffen in die bestehende Struktur.

# Upcycling

## Octavo II: Neuer Wohnraum im ehemaligen Bürogebäude

In vielen Schweizer Städten und Agglomerationen ist Wohnraum seit Jahrzehnten knapp, während zahlreiche Büro- und Gewerbeobjekte teilweise oder ganz leer stehen – ein Ungleichgewicht, das sich durch die jüngsten Erfahrungen mit Homeoffice weiter verschärfen wird. Eine entsprechende Umnutzung scheidet allerdings nicht selten an der für Wohnen nicht geeigneten baulichen Struktur der sperrigen Gebäude. Wie sich mit kreativen Ansätzen sowohl wirtschaftliche als auch räumlich aussergewöhnliche Lösungen finden lassen, zeigt das Projekt Octavo II in Zürich Neu-Oerlikon.

In diesem noch jungen Quartier, das um die Jahrtausendwende auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs Oerlikon entstand, erinnert neben einzelnen erhaltenen Fabrikbauten in erster Linie die Massstäblichkeit der Neubauten und Aussenräume an die Vergangenheit des Areals. Das gilt auch für das dreiteilige Gebäudeensemble Octavo, dessen mittleres Haus Fischer Architekten nach einem gewonnenen Wettbewerb umgebaut haben. Auf den ersten Blick widersetzen sich das unpassende

Stützenraster, die beachtliche Gebäudetiefe und die lediglich zwei Erschliessungskerne dem Vorhaben. Am Ende sind es jedoch gerade die architektonischen Antworten auf den strukturell herausfordernden Bestand, die neben den Raumhöhen von drei bis vier Metern massgeblich zum Charme der neuen Wohnungen beitragen.

Die beiden Erschliessungskerne bilden gleichwertige Eingänge an den zwei Hauptadressen des Hauses. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden mit einem internen Korridor erschlossen, während die Erdgeschosswohnungen als funktional flexible Studios einen direkten Aussenzugang erhalten. Die Aufstockung im mittleren Gebäudeteil bildet grossräumige Maisonettewohnungen mit einer vorgelegerten Pergola im Attika aus, und in den Regelgeschossen fügen sich minimale Kleinwohnungen mit einigen Kniffen just in das Büroraster ein. So entsteht im Vertikalschnitt ein spannender Mix an Wohnformen und Nutzern. Der Tiefe des Gebäudes und der Erschliessungsfigur einer Rue intérieure geschuldet, werden die bereits im Bestand vorhandenen Glasbau-

steine als Thema aufgenommen. Sie sorgen für Licht und ermöglichen eine niederschwellige visuelle Kommunikation zwischen den Mietern.

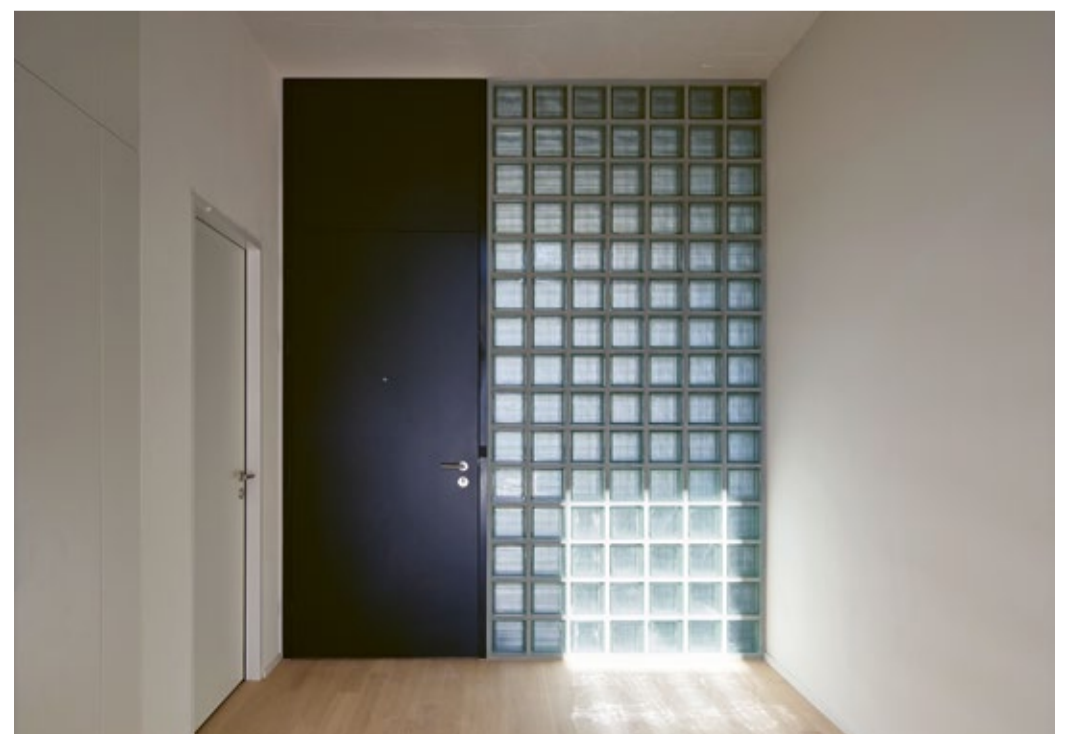
Dass Octavo II als Bürogebäude schon nach zwanzig Jahren ausgedient haben sollte, konnte um die Jahrhundertwende niemand vorhersehen. Umso wichtiger ist bei Neubauten eine strukturelle Klarheit, die künftige Wandlungen und neue Nutzungen zulässt – auch wenn noch völlig offen ist, wie diese dereinst aussehen werden.

### Facts

- Auftragsart: Gesamtleistungswettbewerb, 1.Preis
- Bauherrschaft: Credit Suisse
- Aufgabe: Umbau Bürogebäude zu Wohnnutzung
- Bearbeitungszeit: 2018–2020

### Projektbeteiligte

- TU: GENU Partner AG
- Bauingenieur: Ruggli & Partner AG
- Haustechnik: Schoch Reibenschuh AG
- Elektro: Erdin Elektroplanung GmbH
- Bauphysik/Brandschutz: Gartenmann Engineering AG
- Fotos: Gerry Amstutz



# Geschäftshaus Schader: Denkmalpflegerische Sanierung

Das prominente Geschäftshaus am General-Guisan-Quai in Zürich wurde zwischen 1969 und 1973 vom renommierten Basler Architekten Jacques Schader als Schweizer Hauptsitz von IBM errichtet. Das Gebäude, das sich heute im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung befindet, ist in seiner architektonischen Ausgestaltung charakteristisch für die Nachkriegsmoderne. Dank der Höhenstaffelung, volumetrischen Vor- und Rücksprüngen sowie differenziert ausformulierten Risaliten an der Südostseite gliedert es sich respektvoll zwischen seine beiden gründerzeitlichen Nachbarbauten, das Weisse und das Rote Schloss, ein.

Mit attraktiven Geschossgrößen und einer effizienten Struktur entspricht das Geschäftshaus auch heute noch den Anforderungen an moderne Büroräume. Die Substanz aus der Entstehungszeit wurde jedoch in den 1990er-Jahren durch Umbauten verunklärt oder zerstört. Während es aus Sicht der Denkmalpflege bei der aktuellen Sanierung insbesondere die Fassade und die Gartenanlagen zu er-

halten gilt, richtet der siegreiche Entwurf das Augenmerk auch im Inneren auf die Rückführung der Raumstruktur und der Oberflächen zum bauzeitlichen Zustand. Die Eingangshalle bildet weiterhin die Hauptadresse und räumliche Visitenkarte für das selbstbewusste Geschäftshaus. Der Zugangsbereich erfährt eine moderate Erweiterung und wird in das grosszügige Erschliessungssystem des Eingangsgeschosses eingebunden. Wichtigstes gestalterisches Element im Innenraum ist die Einführung eines mehrgeschossigen Atriums – welches Jacques Schader seinerzeit selbst entworfen, aber nicht zur Umsetzung gebracht hatte – als Fokus und Zentrum des offenen Erdgeschossgrundrisses.

Über einen neuen, sekundären Eingang werden die Atriumgeschosse an die Tödistrasse angebunden. Der Bereich zwischen den Eingängen lässt Raum für eine Nutzung mit Strassenbezug, etwa ein Café, was die Transparenz des Erdgeschosses weiter ausbaut. Eine Aufwertung der Aussenanlagen erhöht zudem die Präsenz im Strassenraum und schafft für die Besucher eine einladende Ankunftssitu-

ation. Neben dieser bisher fehlenden Öffentlichkeit steigert die Eleganz der neuen Materialisierung mit Naturstein und Holz die Attraktivität der Adresse.

Die Fassade wird einer Gesamt-sanierung unterzogen. Die Aussenverkleidung aus Aluminium wird demon- tiert, gereinigt, eloxiert und wieder eingebaut, beschädigte Fassadenele- mente werden wo nötig durch neue ersetzt. Darüber hinaus werden sämt- liche haustechnischen Anlagen erneu- ert und das Gebäude mit den Labels LEED Gold und Minergie zertifiziert.

## Facts

- Auftragsart: Studienauftrag auf Einladung, 1.Preis
- Bauherrschaft: Zürich Versicherungs- Gesellschaft AG
- Aufgabe: Konzept zur Sanierung und Revita- lisierung des ehemaligen IBM-Hauptsitzes
- Bearbeitungszeit: 2017–2021 (Phase 31–41)

## Projektbeteiligte

- TU (ab Phase 51): Porr Suisse AG
- Bauingenieur: Synaxis AG
- Haustechnik: Wintec Engineering AG
- Elektro: Thomas Lüem Partner AG
- Fassadenplanung: Andrea Compagno
- Bauphysik: Basler & Hofmann AG
- Brandschutz: Conti Swiss AG
- Foto: Nachlass Jacques Schader, GTA-Archiv, ETH Zürich



# Jenatschstrasse: Restaurierung mit klärenden Eingriffen



Im Zürcher Enge-Quartier haben Fischer Architekten einem Wohn- und Geschäftshaus aus den 1930er-Jahren mit einer sanften Sanierung und selektiven Grundrissanpassungen zu seinen ursprünglichen Qualitäten zurückver- holen. Das Gebäude liegt in einer ruhi- gen Seitenstrasse in unmittelbarer Nähe des Seebeckens und der beiden Hauptverkehrsachsen Alfred-Escher-

Strasse und General-Guisan-Quai. Als Teil einer Blockrandbebauung weist es den typischen Charakter der klassi- schen Frühmoderne auf, wenngleich die Substanz im Laufe der Jahrzehnte durch zahlreiche Eingriffe beeinträch- tigt und verdeckt wurde.

Neben wenigen Maisonettewoh- nungen in den obersten Geschossen bestehen die gut dreissig Einheiten

aus Kleinwohnungen. Zusätzlich befin- det sich im Erdgeschoss eine Gewer- befläche. Feine Grundrissverschiebun- gen orientieren sich einerseits an der früheren Einteilung, andererseits an heutigen Bedürfnissen. Insbesondere die räumliche Beziehung der Wohnun- gen zum Laubengang wurde gänzlich neu interpretiert: Statt in einen engen Korridor führt die Wohnungstür direkt in die neu geschaffene, offene Wohn- küche. Daneben wurden einzelne vor- handene Grosswohnungen in kleinere Einheiten aufgeteilt und teilweise mit kleinen Balkonen ausgestattet.

Zusätzlich zu den Küchen wurden auch die Nasszellen komplett ersetzt. Im Übrigen konzentrierten sich die Eingriffe auf ein sensibles Heraus- schälen des Vorhandenen. Besonderes Augenmerk galt den Charakteristiken aus der Entstehungszeit des Gebäu- des, etwa dem sorgfältig gestalteten Treppenhaus mit dem typischen Auf- zug, wo es trotz feuerpolizeilichen Massnahmen gelang, formale gestal- terische Elemente zu erhalten. In den Wohnräumen wurden zumeist die ori- ginalen Holzböden geschliffen und geölt, Oberflächen ausgebessert und neu gestrichen.

## Facts

- Auftragsart: Machbarkeitsstudie
- Bauherrschaft: UTO Real Estate Management AG
- Aufgabe: Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses aus den 1930er-Jahren
- Bearbeitungszeit: 2018–2020

## Projektbeteiligte

- Bauingenieur: Tragwerkstatt GmbH
- Haustechnik: Schoch Reibenschuh AG
- Elektro: Schmidiger + Rosasco AG
- Bauphysik: Kopitsis Bauphysik AG
- Foto: Seraina Wirz

## Impressum

Herausgeber: Fischer Architekten AG  
Binzstrasse 23 / 8045 Zürich  
T +41 (0)44 317 51 51  
F +41 (0)44 317 51 52  
info@fischer-architekten.ch  
www.fischer-architekten.ch

Leitung: Christian Leuner  
Redaktion: Regula Sigg  
Druck: Druckerei Odermatt, Dallenwil