



Bild: Beat Bühler

Ästhetik der Strenge

Sanierung und Umbau des Zürcher Geschäftshaus Kirchenweg von Haefeli Moser Steiger durch die Architektin Tilla Theus

Am Rande des Seeburgparks im Zürcher Seefeldquartier steht ein typisches Bürogebäude der Nachkriegsmoderne: Flachgedeckte Quader bilden eine spannungsvolle Komposition, streng gerasterte Fassaden vermitteln ein Bild seriöser Arbeitswelt. Die Architektur des Geschäftskomplexes stammt von Haefeli Moser Steiger, die vom Kongresshaus über das Kantonsspital bis zum Hochhaus zur Palme zahlreiche ikonische Bauten in Zürich realisiert haben. Erste Skizzen der Liegenschaft am Kirchenweg gehen auf die späten 1950er Jahre zurück, die eigentlichen Pläne stammen aus den Jahren 1962/63.

Die Eisenbeton-Skelettbauweise mit den unterzugslosen Plattendecken erlaubte eine weitgehend freie innere Aufteilung der Geschosse und damit hohe Flexibilität für die Büronutzung. Das Gebäude mit seinem Fassadenraster als prägnantes Merkmal gliedert sich in zwei Haupttrakte, die im ersten Obergeschoss miteinander verbunden sind. Grund der Zweiteilung ist die für die Wohnzone am Kirchenweg geltende Vorschrift von maximal 60 Metern Gebäudelänge. Dank einer speziellen Vereinbarung mit den Nachbarn und der Zustimmung der Behörden war es möglich, ein viertes Normalgeschoss einzuplanen. An

der Mühlebachstrasse schliesslich wurde im rechten Winkel zu den beiden Haupttrakten ein pavillonartiger Saal angegliedert, der aus Rücksicht auf den alten Baumbestand nur zweigeschossig ausgeführt ist. Baubeginn war im Januar 1964, der Innenausbau dauerte bis 1967.

Sanierung und Nutzungsänderung

Bis 2012 diente der «Kirchenweg» als repräsentativer Verwaltungssitz der Swissmem, des Verbandes der Schweizer Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie. Im Jahr 2010 ergab sich für die Ledermann Immobilien AG die Gelegenheit, den markanten Gebäudekomplex zu erwerben. Im Hinblick auf eine grundlegende Sanierung und die geplante Umnutzung zum Wohngebäude beschloss die neue Besitzerin gemeinsam mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich, das Bauwerk unter Schutz zu stellen. Der Schutzzumfang wurde in einem Vertrag festgelegt: Beim Gebäudeteil Kirchenweg 2 und 4, der neu dem Wohnen dienen sollte, wurden dabei weitreichendere Umbaumaassnahmen ermöglicht als

beim Abschnitt Kirchenweg 8, wo die Büronutzung bestehen blieb.

Aus einem Architekturwettbewerb für die Renovation und den Umbau ging das Büro der Zürcher Architektin Tilla Theus als Siegerin hervor. Zwischen 2015 und 2017 sanierte sie die Liegenschaft von Grund auf und realisierte in den Gebäudeteilen am Kirchenweg hochwertige Eigentumswohnungen. Exklusive Residenzen wie die Villa Bleuler oder die Villa Patumbah prägen auch rundum seit dem 19. Jahrhundert das Seefeldquartier. Manche dieser architekturhistorisch wertvollen Gebäude wurden allerdings abgebrochen – beispielsweise die Villa Seeburg, von deren einst herrschaftlicher Grandezza nur noch ein Gartenzaun mit schmiedeeisernen Toren, ein verzierter Springbrunnen oder eine U-förmig angelegte Pergola im Seeburgpark zwischen Zollikerstrasse und Mühlebachstrasse übriggeblieben sind.

Selbst für eine herausragende Architektin mit grosser Erfahrung im Weiterbauen historischer Gebäude wie Tilla Theus erwies



Bild: Beat Bühler



Bild: Beat Bühler

sich die Sanierung und der Umbau des klassisch modernen Geschäftshauses von Haefeli Moser Steiger allerdings als Knacknuss. Dies lag unter anderem am Grundriss, der so aufgebaut war, dass hinter den beiden Hauptfassaden jeweils eine Raumschicht mit Büros angebracht war, gefolgt von je einem Korridor sowie einer Mittelzone mit Nebenräumen. Weil nach dem kantonalen Bau- und Planungsgesetz keine Wohnung mit mehr als einem Zimmer gegen Norden ausgerichtet sein darf, konnten die Wohnungen somit nicht entlang der Korridore aufgereiht werden.

Das Problem der tiefen Grundrisse löste die Architektin, indem sie alternierend in jedem zweiten Stock auf den Korridor verzichtete und die Wohnungen auf die gegenüberliegende Fassadenseite durchlaufen liess. Weil zwei Treppenhäuser vorhanden waren, konnten gleichwohl in jedem

Stockwerk je zwei Wohnungen direkt erschlossen werden. Dieses Konzept ergab spannende Grundrissvarianten: Manche Wohnungen verfügen über Eckfenster oder Säulen, andere über Nischen, die zu einer unkonventionellen Möblierung einladen. Auf der Südseite in Richtung Seeburgpark schuf die Architektin grosszügige Aussenräume, indem sie der Fassade neue Betonelemente vorlagerte, die sich an der Formensprache aus den 1960er Jahren orientieren.

Funktionalität als Show

Haefeli Moser Steiger gelten als äusserst konstruktionsbewusste Architekten. Während des Umbaus zeigte sich jedoch rasch, dass am Kirchenweg die Form keineswegs konsequent der Funktion folgte – die Ästhetik der Strenge war weitgehend vorge-täuscht: Die Stützen an den Fassaden er-

wiesen sich grösstenteils als Blendwerk aus Gips, aber auch im Innern war nur jede zweite Betonstütze tragend. Die übrigen Säulen bestanden ebenfalls aus Gips und dienten für Leitungsführungen.

Die über den ganzen Grundriss verteilten, für zeitgemässe Wohnnutzung knapp bemessenen Steigzonen schränkten die architektonische Gestaltungsfreiheit zusätzlich ein. Die ausgefeilte Haustechnik musste in die «falschen» vertikalen Stützen integriert werden, was für 23 Wohnungen nicht weniger als 24 Steigzonen über alle Geschosse ergab. Zudem war eine freie Führung der Ablaufleitungen aus akustischen und statischen Gründen unmöglich. Entsprechend wurde die ganze Planung dreidimensional aufgebaut, um die komplexe technische Struktur in den Griff zu bekommen.

Beispielhaftes Weiterbauen

Im geschützten Gebäude mussten alle Umbaumassnahmen besonders sorgfältig geplant und mit der Denkmalpflege abgesprochen werden. So befanden sich beispielsweise in den Erschliessungsgängen der ehemaligen Büros eingebaute Doppelschränke, die sowohl vom Korridor als auch von den Büros aus genutzt werden konnten. Aus Gründen des Brandschutzes sind Schränke aus Holz in Fluchtkorridoren heute nicht mehr erlaubt. Deshalb wurden die Einbauschränke bis auf eine Ausnahme so rekonstruiert, dass sie den feuerpolizeilichen Auflagen genügen. Sie lassen sich nur noch aus dem Wohnungsinnern öffnen und enthalten Waschmaschinen, Tumbler oder Stauraum für Garderoben und Schuhschränke.

Alles in allem ist es laut Denkmalpflege gelungen, die Raumstimmung, die Materialisierung und die Farbigkeit im Inneren zu erhalten oder zumindest erfolgreich in die Gegenwart zu übersetzen. Das Projekt Kirchenweg wird als beispielhaft für eine ge-

lungene Umnutzung und Sanierung eines Bürogebäudes aus den 1960er und 1970er Jahren gewürdigt.

Kunst am Bau

Mehr noch als die im Jahr 2014 abgeschlossene Sanierung des Kinos «Razzia» und des angegliederten Ersatzneubaus der Villa Mainau nimmt der Kirchenweg im Portfolio von Ledermann Immobilien eine besondere Stellung ein. Das Spätwerk von Haeffeli Moser Steiger ist ihr bisher grösstes eigenfinanziertes Entwicklungsprojekt.

Unterstrichen wird diese Bedeutung durch eine subtile Auswahl von Kunst am Bau: Wichtige Werke von Schweizer Künstlern, die bereits das Bürogebäude geschmückt hatten, wurden nach dem Umbau und der Sanierung wieder platziert – insbesondere die monumentale Skulptur von Robert Müller (1920–2003) auf dem Vorplatz, aber auch plastische Werke von Katharina Sallenbach (1920–2013) und Franz Fischer (1900–1980) im Treppenhaus. Auf Vorschlag einer Kunstkommission wurden weitere Werke von Gegenwartskünstlern angekauft, darunter von Beat Zoderer, Fabian Marti und David Renggli. Als Dauerleihgaben unterstreichen die Skulpturen und Reliefs die Wertschätzung des Bauherrn für das ikonische Gebäude aus den 1960er Jahren und für das baukünstlerische Erbe der Stadt Zürich. Urs Steiner



LEDERMANN

FACTS & FIGURES

Projekt: Kirchenweg

Standort: 8008 Zürich

Bauherr: Ledermann Immobilien AG

Architektin: Tilla Theus und Partner AG

Baumanagement: Allreal Generalunternehmung AG

Bauzeit: 2014 – 2016

www.ledermann.com