Hausmetamorphosen

Autor(en): **Huber, Werner**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **30 (2017)**

Heft 10

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-731033

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Hausmetamorphosen

Der Wohnungsmarkt ist ausgetrocknet, doch Büroflächen gibt es zu viele. Der Umbau zu Wohnungen ist anspruchsvoll. Vier Probleme anhand vier unterschiedlicher Beispiele.

Text:
Werner Huber

Vom Zürcher Kongresshaus über das Universitätsspital bis zum Hochhaus zur Palme: Bauten von Haefeli Moser Steiger (HMS) überzeugen mit ihrer detaillierten Bearbeitung vom Groben bis ins Detail. So auch der Verbandssitz des damaligen Arbeitgeberverbands schweizerischer Maschinen- und Metallindustrieller (heute Swissmem), den HMS 1967 am Kirchenweg in Zürich-Riesbach erstellten. Schon das Äussere des in zwei Baukörper gegliederten Hauses mit seiner sorgfältig gestalteten Fassade und seinem selbstverständlich unter und in das Haus führenden Zugang signalisiert, dass es nicht einfach ein Bürohaus unter vielen ist. Das Innere bestätigt das: Eine weit ausladende Treppenlandschaft lädt zum Begehen ein, und in den Korridoren der Obergeschosse sind die Wände zu den Büros ein mit Schränken ausgefachtes Stützengitter, bei dem Glasbausteinstreifen einen Bezug zu den dahinterliegenden Büros schaffen.

Riesbach: das Baudenkmal

2010 kaufte die Immobilienagentur von Urs Ledermann die Liegenschaft. Der untere, grössere Teil des Gebäudes sollte zu einem Wohnhaus mit Mietwohnungen umgebaut werden, der obere Teil sollte Bürohaus bleiben. Der Ort ist für Wohnungen prädestiniert, denn auf der Rückseite blickt das Haus in den Park der 1970 in einer Nacht- und Nebelaktion abgebrochenen Villa Seeburg.

Nach einem Wettbewerb auf Einladung konnte Tilla Theus das HMS-Gebäude umbauen. Wer heute auf das Haus zukommt, stellt zunächst keinen Unterschied fest. Nach wie vor prägt das mit geschosshohen Fensterelementen ausgefachte Betonskelett die beiden Gebäudeteile. Erst wer ein Foto des ursprünglichen Zustands zur Hand nimmt, stellt fest, dass die Brüstungselemente fehlen – Wohnungen brauchen eben keine Brüstungskanäle. Augenscheinlicher ist die Veränderung auf der Rückseite, wo die Architektin eine Loggiaschicht vor die Fassade gestellt hat, die aus dem einstigen Bürohaus auch äusserlich ein Wohnhaus macht.

Im Innern war die Aufgabe komplexer, denn das HMS-Gebäude war kein Nullachtfünfzehn-Bürohaus. Die Korridore waren nicht blosse Erschliessungsgänge, sondern verlängerte Arme der repräsentativen Treppen. Dieser Charakter blieb nach Absprache mit der Denkmalpflege auf zwei Geschossen erhalten. Die Korridore wurden zu Rues intérieures, die die gestalterische Kontinuität von der Fassade über den Zugang, die Eingangshalle, das Treppenhaus und die Korridore bis ins Innerste des Gebäudes bewahren. Dabei hat sich die Architektin mit den Materialien und den Farben am Original orientiert, wenn auch die Brandschutzvorschriften den Erhalt der originalen Einbauschränke verhinderten. Hinter den Wohnungstüren bricht diese Kontinuität ab. Obschon Tilla Theus dort ihre Handschrift stärker spielen liess, orientierte sie sich am ursprünglichen Konzept von HMS. Doch während der Ausführung wurde aus den geplanten Mietwohnungen Eigentum. Die individuellen Wünsche der Käufer liessen sich mit dem Haus mal mehr, mal weniger in Einklang bringen. Nach wie vor transportieren aber die Stützenreihen ehemaliger Korridorwände oder markante Unterzüge an den Decken den HMS-Geist bis ins Innerste der Wohnungen.

Angesichts der komplexen Struktur waren im Haus 24 Steigzonen nötig. Dabei kam den Planern entgegen, dass jede zweite der vielen Stützen ein ‹Fake› war: Wie schon zuvor sind sie nun vollgepackt mit Leitungen. An-

spruchsvoll war die Dämmung der filigranen Betonkonstruktion mit ihren von aussen nach innen durchgehenden Unterzügen. Um die Wirkung nicht zu beeinträchtigen, hat man innen eine nur gerade zwei Zentimeter dicke Flankendämmung angebracht, die mit präzisen ‹Tabuplänen› vor Bohr- und Nagellöchern geschützt werden muss.

«Haefeli Moser Steiger haben in der Detaillierung eine äusserst hohe Präzision erreicht. Sie ist so komplex, dass sie die heutigen Handwerker anfänglich schlicht überfordert hat», sagt Tilla Theus zum Umgang mit dem Werk ihrer Vorgänger. Aber auch sie ist eine Architektin, die für ihre intensive Auseinandersetzung mit dem Detail bekannt ist. Das HMS-Haus war bei ihr in guten Händen.

St. Gallen: der tiefe Grundriss

Denkmalqualitäten attestiert man dem Bürohaus an der Gartenstrasse in der Innenstadt von St.Gallen nicht. Die Elementfassade aus sandgestrahltem Beton und die Fensterrahmen mit gerundeten Glaskanten machen aus dem 1980 erstellten Gebäude den Prototyp einer rationellen Investorenarchitektur. Der Umbau in ein Wohnhaus wäre eine Gelegenheit gewesen, mit einer neuen Fassade den Achtzigerjahre-Groove auszumerzen. Bollhalder Eberle Architekten haben das Gegenteil gemacht: Sie haben den Faden der Achtziger weitergesponnen. «Es verschwinden immer mehr Bauten aus dieser Zeit, dabei haben sie auch ihre Qualitäten», meint der Architekt Christian Walser. Wer das Fugenbild, die Geländer oder die Fenster betrachtet, entdeckt Details, die zwar nicht von architektonischer Virtuosität zeugen, aber zeigen, dass sich vor bald vierzig Jahren jemand Gedanken zur Gestaltung gemacht hat. Technisch war die Fassade weitgehend im Schuss.

Beim Umbau war die Eindringtiefe nicht überall gleich. Nur aus drei Büroetagen wurden Wohngeschosse, im Erdgeschoss und im ersten Stock blieb die Büro- und Gewerbenutzung erhalten. Die Praxen im obersten Geschoss waren sogar während der Bauzeit in Betrieb. Für die Architekten war der tiefe Grundriss mit dem dicken Kern die grösste Herausforderung; der Wunsch der Bauherrschaft nach Kleinwohnungen verschärfte diese noch. Sie machten aus der Not eine Tugend und richteten im Kern einen Waschsalon, Trocken- und Abstellräume ein. Darum herum läuft der Korridor, der die Wohnungen erschliesst. Diese betritt man, wie in einem Hotel, durch den Bereich mit Entrée, Bad und Reduit, die kein Tageslicht benötigen. Um den für eine kleinteilige Wohnnutzung ungünstigen Fassadenraster zu überspielen, sind die Zimmertrennwände von der Fassade zurückversetzt, wodurch auch die kleinen Wohnungen grosszügig wirken. Vier grössere Wohnungen sind in einer hofseitigen Aufstockung eingerichtet. Darüber gibt es als Ersatz für die fehlenden Balkone eine für alle Bewohnerinnen und Bewohner offene Dachterrasse.

In den Wohnungen ist der Beton von Decken und Stützen, wo möglich, sichtbar geblieben, am Boden liegt ein etwas rustikal anmutender Parkett. Mit einer schwarzen Decke, weissen Wänden und einem zweifarbigen Bodenbelag sind die Kontraste im Eingangsbereich und in den Korridoren grösser. Die grobkörnigen Kunststeinplatten, die breiten Gänge mit den vielen Türen, aber auch der Eingangsbereich erinnern an ein ‹Apartment House› der Sechzigerjahre, was ganz gut passt: Während zwei, drei Jahrzehnten war dieser Haustypus mit Kleinwohnungen in den grossen Städten beliebt.

«Wir haben dem Haus nun eine Zukunft für mindestens weitere zwanzig Jahre gegeben. Dann kann die nächste Generation mit einem frischen Blick entscheiden, ob die Achtzigerjahre wirklich erhaltenswert sind», meint der Architekt Christian Walser.

Altstetten: die lärmige Strasse

Mit Baujahr 1969 ist das Bürohaus der Migros-Pensionskasse an der Badenerstrasse in Zürich-Altstetten eine Generation älter als der Waschbetonblock in St. Gallen. An der Einmündung der Bachmattstrasse setzt der achtgeschossige Turm einen Akzent und markiert die Grenze des Altstetter Zentrums, an der Querstrasse vermittelt ein niedriger Baukörper zum Quartier. Die Fassade mit vertikalen Betonscheiben und horizontalen Waschbetonbrüstungen war zwar gut proportioniert, doch letztlich Dutzendware. Und auch technisch war sie am Ende: Gerade mal eine dünne Korkeinlage gab es zwischen den massiven Betonbrüstungen und den davorgehängten Elementen.

Heute ist die Überbauung in ein dunkelgrünes Blechkleid gehüllt. Die Gliederung in Fenster- und Brüstungsbänder ist erhalten geblieben und zieht sich nun auch über die einstigen vertikalen Betonscheiben. Hier wird aus den Fenstern ein fein gefältelter Vorhang aus Blechpaneelen. Je nach Lichteinfall hat das Haus einen unterschiedlichen Charakter. Ist es trüb, erscheint es als dunkler, geradezu drohender Monolith, scheint die Sonne drauf, fangen die blechernen Vorhangbänder an zu schimmern, und das Gebäude wird zu einem oszillierenden Objekt.

Der knapp bemessene, für heutige Büroanforderungen zu schlanke Hochhausgrundriss war ein gutes Argument, das Gebäude zu einem Wohnhaus umzubauen. Die stark befahrene, lärmige Badenerstrasse wäre ein Grund gewesen, das nicht zu tun. Tatsächlich war der Lärm der grösste Knackpunkt für die Architekten, denn Lüften gegen die Hauptstrasse liessen die Vorschriften nicht zu. Die Architekten lösten dieses Problem mit schmalen Loggien an der ruhigeren Seitenstrasse, wo man die Fenster öffnen und lärmschutzkonform frische Luft in die Wohnung lassen kann. Die Brisanz des Lärmproblems zeigt sich in zwei Eckwohnungen der beiden unteren Geschosse: Dort mussten die schmalen Loggien ganz nach hinten rücken, um die Wohnungen lärmschutzkonform zu machen.

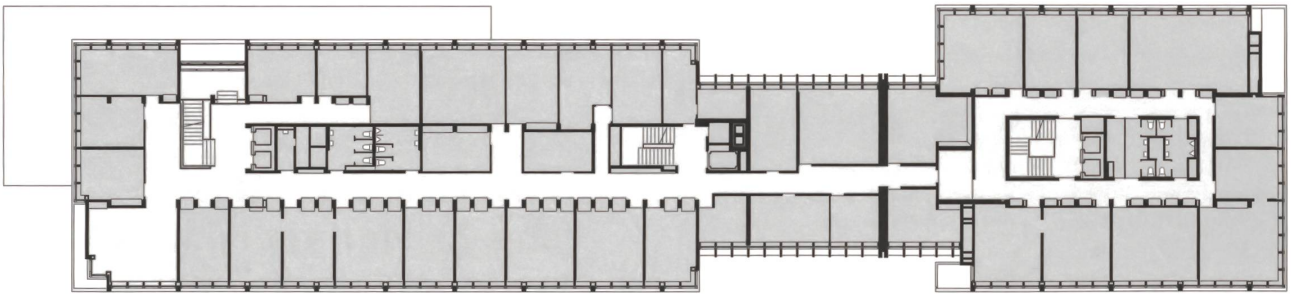
> «Wir geben dem Haus eine Zukunft für mindestens weitere zwanzig Jahre.»
>
> **Christian Walser, Architekt**

Im niedrigen Gebäude an der Bachmattstrasse war nicht der Lärm, sondern die Erschliessung das Problem. Um ein zusätzliches Treppenhaus zu vermeiden, machten die Architekten aus einem der früheren Bürokorridore einen Erschliessungsgang, der zu den zweigeschossigen Wohnungen führt. Dieser Gebäudeteil erhielt ein zusätzliches Attikageschoss, was nicht nur die Wohnfläche erhöhte, sondern die Überbauung in die Umgebung einbindet. Hofseitig blicken die Wohnungen auf das grosse, nun begrünte Dach des einstigen Ladengeschosses, das bis an die Grundstücksgrenze stösst.

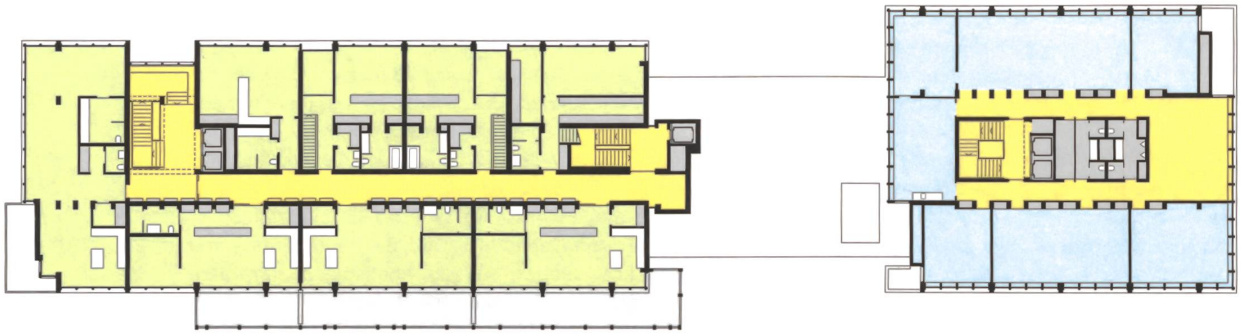
Mit Ausnahme einiger Wandscheiben, die das Haus erdbebensicher machen, sind die neuen Wände als Leichtbau erstellt – grössere zusätzliche Lasten hätte das knapp bemessene statische System nicht erlaubt. Auch bei der Leitungsführung konnten die Planer nicht wie gewohnt vorgehen, denn die Leitungen in die Decke einzulegen, ging ebenso wenig wie in der Raummitte eine Lampenstelle vorzusehen. «Bei solch einem Umbau muss man komplett umdenken», blickt Architekt Oliver Kalt zurück. →

Zürich-Riesbach: das Baudenkmal
Beim Gebäude von Haefeli Moser Steiger konnte man nicht einfach die Büroflächen leeren und mit Wohnungen füllen, sondern man musste auf die feingliedrige Stützenstruktur Rücksicht nehmen.
Adresse: **Kirchenweg 2, 4, 8, Zürich**
Neubau Bürohaus: **1967**
Umbau zu Wohnhaus: **2016**
Bauherrschaft Umbau: **Ledermann Immobilien, Zürich**
Architektur: **Tilla Theus und Partner, Zürich**
Generalplaner: **Allreal, Zürich**
Bauingenieure:
Urech Bärtschi Maurer, Zürich
Landschaftsarchitektur: **Vogt, Zürich**
Kosten: **Fr. 37,9 Mio.**

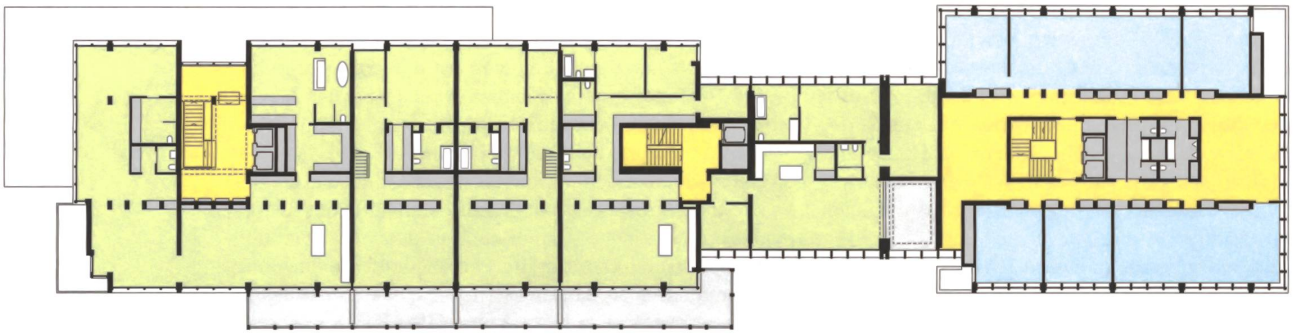
Die für Haefeli Moser Steiger typische Struktur prägt auch die Wohnungen im einstigen Bürohaus in Zürich-Riesbach, hier im Erdgeschoss. Fotos: Luca Zanier



Ebene C vor dem Umbau.



Ebene D: Der einstige Bürokorridor erschliesst Geschoss- und Maisonettewohnungen.



Ebene C: Die Treppenhäuser erschliessen Geschosswohnungen. Im Gebäudeteil rechts sind weiterhin Büros untergebracht.

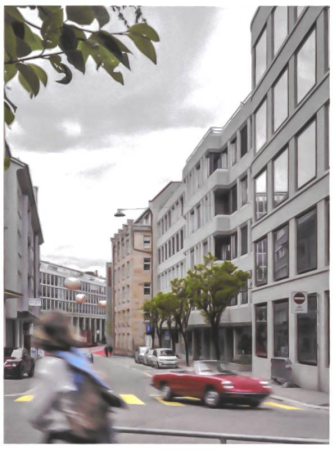
0 5 10 m

Vor bald fünfzig Jahren leistete sich der Arbeitgeberverband schweizerischer Maschinen- und Metallindustrieller eine repräsentative Eingangshalle mit einer ausladenden Treppenlandschaft. Diese empfängt nun – dem Ort und Wohnstandard entsprechend – die Bewohnerinnen und Besucher des Wohnhauses.

Die Strassenseite der beiden Baukörper vor dem Umbau. Sie blieb bis auf die Brüstungselemente unverändert.

Gegen den Park erhielt das Haus eine Balkonschicht. Sie macht aus dem Büro- ein Wohnhaus.

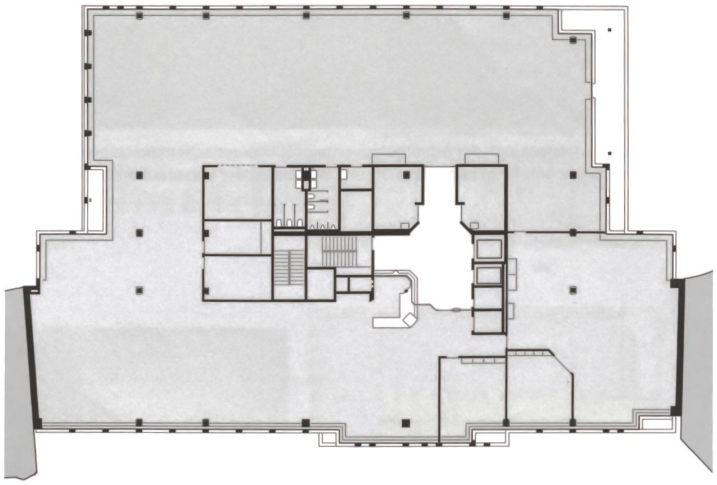
St. Gallen: der tiefe Grundriss
Die grossflächige Struktur des Bürohauses liess den Architekten zwar freie Hand bei der Gestaltung der neuen Grundrisse, wobei die grosse Gebäudetiefe zu einem Knackpunkt wurde.
Adresse: **Gartenstrasse 8, St. Gallen**
Neubau Bürohaus: **1980**
Umbau zu Wohnhaus: **2016**
Bauherrschaft Umbau:
Agwar, Niederteufen, vertreten durch Mettler2invest, St. Gallen
Architektur: **Bollhalder Eberle Architektur, St. Gallen und Zürich**
Baumanagement: **Mettler2invest, St. Gallen**
Bauingenieure: **SJB Kempter Fitze, St. Gallen**
Kosten: **Fr. 10,5 Mio.**



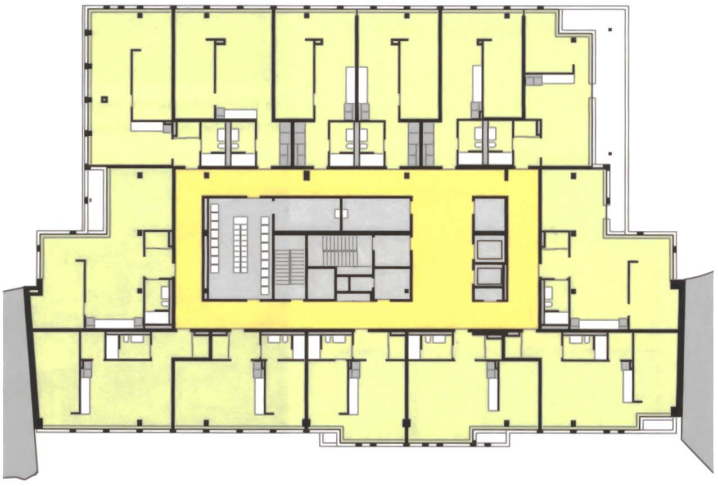
Die Fassade blieb unverändert bestehen, nur im Erdgeschoss ist sie neu.

In den Korridoren sind die Unregelmässigkeiten der Statik ablesbar.

Im ehemaligen Bürohaus in St. Gallen versprühen die Fensterrahmen den Charme des Baujahres 1980, die Betondecke lässt eher an die Sechziger- oder Siebzigerjahre denken. Fotos: Lukas Murer



2. Obergeschoss vor dem Umbau.



2. Obergeschoss: Der Korridorring erschliesst die Wohnungen.

Altstetten: die lärmige Strasse
Die Lärmbelastung an der vielbefahrenen Badenerstrasse ist so gross, dass die Wohnungen nur gegen die Seitenstrasse gelüftet werden können. Gläserne Loggien machen das möglich.
Adresse: **Bachmattstrasse 59, Zürich**
Neubau Bürohaus: **1969**
Umbau zu Wohnhaus: **2017**
Bauherrschaft Umbau: **Migros-Pensionskasse, Schlieren**
Architektur: **ERP Architekten, Baden**
Totalunternehmer: **Halter, Zürich**
Landschaftsarchitektur: **Gersbach, Zürich**
Kosten: **Fr. 14 Mio.**

Die Loggien bieten den Hochhauswohnungen in Zürich-Altstetten einen Aussenraum, vor allem aber ermöglichen sie es, die Wohnungen lärmschutzkonform zu lüften. Fotos: Ariel Huber

2. Obergeschoss vor dem Umbau.

3. Obergeschoss

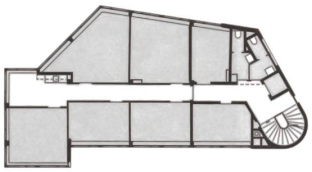
2. Obergeschoss mit Erschliessungskorridor im Seitenflügel.

0 5 10 m

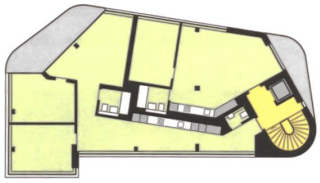
Das Bürohaus mit Bandfenstern, Betonscheiben und abgetrepptem Erdgeschoss. Foto: BAZ

Das Blechkleid wechselt je nach Licht sein Gesicht. Das schräge Erdgeschoss bindet das Haus in die Stadt ein.

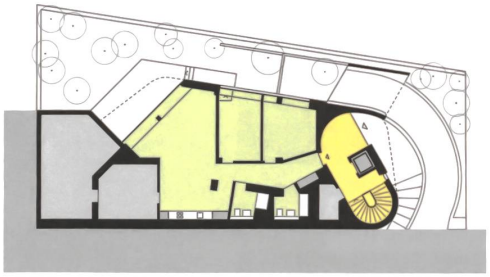
Oberstrass: die azentrische Erschliessung
Zwar hatte schon das Bürohaus die Dimensionen eines Wohnhauses, doch weil Treppe und Lift an der einen Ecke angeordnet sind, mussten die Architekten einige Wohnungen besonders lang machen.
Adresse: **Sonneggstrasse 63, Zürich**
Neubau Bürohaus: **1971**
Umbau zu Wohnhaus: **2016**
Bauherrschaft Umbau: **Erbengemeinschaft**
Architektur:
Ken Architekten, Zürich und Baden
Bauingenieure:
Urech Bärtschi Maurer, Zürich
Landschaftsarchitektur: **Gersbach, Zürich**
Kosten: **Fr. 3 Mio.**



2. Obergeschoss vor dem Umbau.



2. Obergeschoss



Eingangsgeschoss 0 5 10 m

Im umgebauten Bürohaus in Zürich-Oberstrass steht das dunkelrote Treppenhaus – mit originalem Boden und Geländer – in Kontrast zur hellen Fassade und den hellen Wohnungen. Fotos: Hannes Henz

Das geplante Café im Erdgeschoss gab es nie, die Attikawohnung auch nicht. Foto: Erwin Küenzi

Mit dem Umbau ist das Haus eleganter geworden, hat die wesentlichen Merkmale jedoch behalten.

→ **Oberstrass: die azentrische Erschliessung**

Der Ruhm Werner Stüchelis ist zwar nicht so gross wie der von Haefeli Moser Steiger, doch auch er hat im Zürcher Architektenolymp Platz genommen. Das Bürohaus, das er 1971 an der Sonneggstrasse in Zürich-Oberstrass erstellte, ist eines der späten Werke mit seiner Handschrift. Der Erker reagiert auf die einmündenden Strassen, der abgerundete Treppenturm verankert das Gebäude im abfallenden Terrain, der Sichtbeton und die Bandfenster sind typische Attribute der Zeit. Das Gebäude hat drei Untergeschosse, an zwei Seiten ist der Grenzabstand zu knapp, das Attikageschoss ist näher an die Kante gerückt, als es heute möglich wäre. Die Bauherrschaft wollte das Grundstück eben maximal ausnützen, als sie das geerbte Wohn- durch ein Büro- und Gewerbehaus ersetzte.

Als nach vierzig Jahren eine Sanierung anstand, war der Schritt zur Umnutzung nicht weit. Zwar prüften Ken Architekten, ob sie einen Neubau errichten sollten, umso mehr, als heute ein zusätzliches Vollgeschoss möglich wäre. Allerdings hätte man das Gebäude an der einen Seite verkürzen müssen, und die zweigeschossige Unterkellerung hätte man kaum aus dem Boden nehmen können. Zudem habe die Aufgabe gereizt, sagt Architekt Lorenz Peter: «Die Ausgangslage versprach spezielle Wohnungen, und wir versprachen uns einen grösseren Mehrwert, als wenn wir einen Neubau erstellt hätten.»

Die geringe Grundfläche schien eine gute Voraussetzung für einen Umbau des Bürohauses in ein Wohnhaus. Allerdings war die Erschliessung büroflächenfreundlich in der einen Ecke des Gebäudes platziert, was den Einbau von zwei Wohnungen pro Geschoss erschwerte. Die Architekten lösten das geschickt: Sie legten die grössere Wohnung L-förmig um die kleinere und schufen so am Rücken des Hauses einen langgestreckten Raum, der sich ausweitet und gleichzeitig Korridor, Küche und Essraum ist. Die lange Wand mit der Küche ist das neue Rückgrat des Hauses. Sie trennt die beiden Wohnungen voneinander und macht den Altbau erdbebensicher. Ganz vorne, um die Ecke, liegt der Wohnraum mit Aussicht über die Stadt und einem Balkon, den man an der Ecke elegant dem Gebäude anfügen konnte.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und die Attikawohnung sind nach einem ähnlichen Muster gestrickt. Eine weitere Wohnung gibt es dort, wo man sie nicht erwarten würde: im einstigen ersten Untergeschoss. Sie hat ein langes Fenster mit Blick ins Grüne und einen direkten Ausgang in den Garten. Das Geschoss heisst nun Eingangsgeschoss, denn man gelangt nicht mehr direkt von der Strasse ins Haus, sondern schreitet auf einem Weg entlang der Einfahrtsrampe ein Geschoss tiefer zur Haustür.

Beim Umbau hatten die Architekten zwar Respekt vor Stüchelis Werk, vor Ehrfurcht erstarrt sind sie aber nicht – zu Recht, hat doch das Spätwerk nicht die Kraft früherer Bauten. So hüllten Ken Architekten die Betonfassade in eine Aussendämmung und schlugen auch die neuen Fenster aussen an die bestehenden Brüstungen an. Dadurch erhielt die Fassade im Innern mit Fenster, Brüstung und Stütze eine räumliche Tiefe, die durch die leicht unterschiedlichen Farbtöne verstärkt wird. Der mit einer vertikalen Rillenstruktur versehene Fassadenputz erinnert an die frühere Sichtbetonoberfläche.

Der Umbau eines Bürohauses in ein Wohnhaus ist ein Bruch. Hier jedoch schafft er gleich auf zwei Ebenen Kontinuität: Nach wie vor gehört das Haus einem Zweig der gleichen Familie, die vor fünfzig Jahren den Altbau erbte und dann Stüchelis Neubau erstellte, und heute wohnen im umgebauten Haus wieder Mitglieder dieser Familie – wie schon im längst abgebrochenen alten Haus. ●