

Immobilien im **Blick**Punkt



Märkte ■ Trends ■ Bewirtschaftung ■ Objekte



**Historisches Bankgebäude:
Umbau und Sanierung der
Bahnhofstrasse 53 in Zürich**



**Holzfassade: Wohn- und
Geschäftshaus Marcau Ilanz**



**Mehr Raum für Bildung im
Kantonsspital St. Gallen**



Umbau und Sanierung einer denkmalgeschützten Liegenschaft

Neue Perspektiven für ein historisches Bankgebäude

Im Rahmen des Umbauprojektes Bahnhofstrasse 53 von Tilla Theus + Partner AG hat Priora für den Bauherr AXA die Revitalisierung des Prunkbaus in Zürich als Totalunternehmerin realisiert. Rund drei Jahre dauerte der Umbau der Liegenschaft an der bekanntesten Strasse von Zürich.

Beim Projekt handelt es sich um einen Umbau und die damit verbundene Sanierung einer denkmalgeschützten Liegenschaft. Die AXA hatte das Haus an der Bahnhofstrasse 53 im Jahr 2012 von der Credit Suisse erworben.

Probleme und deren Lösung

Die Sanierung von denkmalgeschützten Bauten stellt jeweils hohe Anforderungen an die ausführende Bauunternehmung und die Planer. Die Aufgabenstellung um-

fasste im Wesentlichen die Bauliche und energetische Modernisierung sowie statische Stabilisierung des 1925 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Die damit verbundenen Verpflichtungen sowie die innerstädtische Lage an der hochfrequentierten, autofreien Bahnhofstrasse, durch welche die Bau-Logistik erschwert wurde, führten zu einer heiklen, komplexen und zeitaufwändigen Aufgabe.

In der Ausführung wurden die Fassade der sechsstöckigen Liegenschaft mit ihrem

«historischen Gesicht» energetisch saniert sowie die ehrwürdige Schalterhalle und sogar der ursprüngliche Tresorraum wieder einem breiten Publikum geöffnet.

Grösste Sorgfalt wurde auf die Gestaltung der Zugänge, der Treppenhäuser sowie der horizontalen und vertikalen Verbindungen mit den räumlichen Ausweitungen zum Hof, den Lounges und Aufenthaltszonen verwendet.

Das 1. Untergeschoss wies mit 2,5 m eine zu geringe Raumhöhe auf. Tilla Theus senkte das Geschoss ab und erreichte eine Erhö-

■ Einem bau- und zeitgeschichtlich relevanten Gebäude wurden Funktionstüchtigkeit und Schönheit zurückgegeben. (Bilder: Luca Zanier)

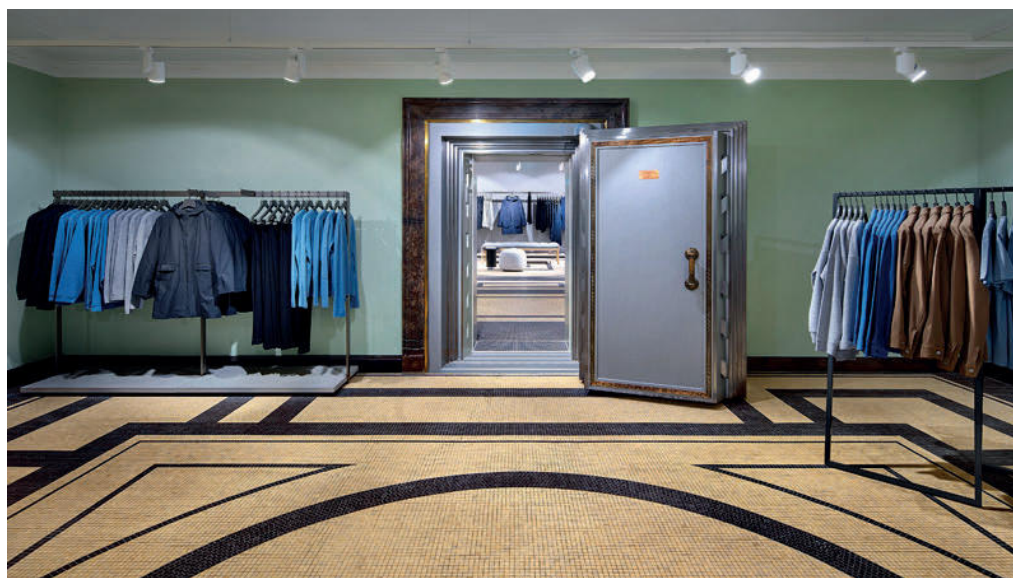
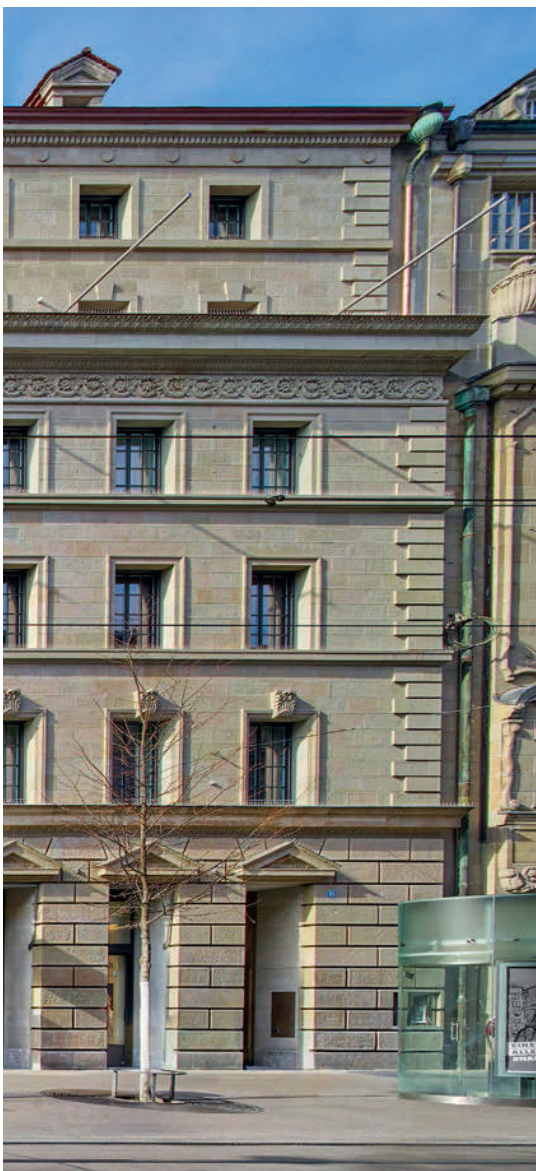


hung auf komfortable 3,6 m. Das ging zwar zulasten des 2. Untergeschosses, erlaubte aber dort noch immer und sehr zweckmässig den Bau der Leitungsverteilzone. Zudem wurde vorausschauend Raum ausgespart, um bei künftigen Bedarf vom Erdgeschoss her über Treppen oder Lift bequem ins 1. Untergeschoss zu gelangen.

Das Erdgeschoss und neu das erste Untergeschoss dienen der Ladennutzung, während die Obergeschosse für Büros konzipiert sind. Ein besonderes Augenmerk gilt dem Konferenzbereich im zweiten Obergeschoss. Die dort notwendige Erdbebenwand versteckt ihren Zweck, weil sie sich als räumliche Skulptur präsentiert, gewissermassen als «Kunst im Bau».

Vielfältiger Nutzungs-Mix

Das Gebäude konnte planmässig im November 2017 eröffnet werden. Die nach dem Abschluss des Umbaus zurückkehrenden Mieter wurden in die Planung einbezogen. Insgesamt wurde eine Fläche von rund 9000 m² geschaffen, davon ein Drittel für Verkauf und Gastronomie im Erd- und Untergeschoss. Im 1. bis 6. Obergeschoss befinden sich Büroflächen. Mit Visilab und Massimo Dutti kehrten zwei bisherige Mieter in die Bahnhofstrasse 53



■ In den sorgfältig sanierten Räumlichkeiten haben sich renommierte Ladengeschäfte niedergelassen.

zurück. Für sie wurden in den letzten Jahren Übergangslösungen gefunden. In der ehemaligen Bankschalterhalle und dem Tresorraum eröffnete die Kleidermarke COS ihren Flagship Store. Dank einer Verbindung im Untergeschoss konnte Coop City seine Lebensmittelabteilung vom bestehenden Warenhaus St. Annahof an der Bahnhofstrasse vergrössern. Gemein-

sam mit dem Weingut Ornellaia empfängt die Bindella Gruppe Gäste in ihrem neuen Restaurant an der Pelikanstrasse. Die Läden konnten bereits Ende Herbst 2017 eröffnen, das Restaurant im Frühling 2018. Die Wirtschaftskanzlei Niederer Kraft & Frey konnte im Frühjahr 2018 mit rund 170 Mitarbeitenden die oberen Etagen des Gebäudes beziehen.



■ Subtil erneuertes, repräsentatives Sitzungszimmer im 2. Obergeschoss. (Bild: Luca Zanier)

Historische Substanz erhalten

In Abstimmung mit der Denkmalpflege starteten 2014 die Umbauten und Renovationen. Während dreier Jahre wurde eines der Wahrzeichen der Stadt Zürich einer Revitalisierung unterzogen. Die Architektin Tilla Theus hat es mit viel Umsicht und in Abstimmung mit der kommunalen Denkmalpflege renoviert. Der ursprüngliche

Charakter des Gebäudes als Bank wurde erhalten, die Schalterhalle und der Tresorraum bilden nach wie vor markante Punkte im Haus.

Die architektonische Bilanz ist insgesamt blendend. Einem bau- und zeitgeschichtlich relevanten Gebäude wurden Funktionstüchtigkeit und Schönheit zurückgegeben. ■ pb

Bauherrschaft

AXA c/o AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42, 8050 Zürich, www.axa.ch

Totalunternehmung

Priora AG Generalunternehmung, Balz-Zimmermann-Strasse 7, 8302 Kloten, Tel. 043 495 90 00
teamzh.gu@priora.ch, www.eiffage.ch

Architektur

Tilla Theus und Partner AG, Dipl. Arch ETH/BSA/SIA
Bionstrasse 18, 8006 Zürich, Tel. 044 368 10 10
info@tillatheus.ch, www.tillatheus.ch

Ingenieure

Bauingenieur:

WaltGalmarini AG, Dipl. ETH SIA USIC, Drahtzugstrasse 18
8008 Zürich, Tel. 043 222 66 66, Fax 043 222 66 67
info@waltgalmarini.ch, www.waltgalmarini.ch

Elektroingenieur:

Thomas Lüem Partner AG, Bernstrasse 390, 8953 Dietikon
Tel. 044 744 94 94, info@tlp.ch, www.tlp.ch

HLKS-Planer:

3-Plan Haustechnik AG, Albert-Einstein-Strasse 15
8404 Winterthur, Tel. 052 234 70 70, winterthur@3-plan.ch
www.3-plan.ch

Akustik & Bauphysik:

Wichser Akustik & Bauphysik AG, Schaffhauserstrasse 550
8052 Zürich, Tel. 043 299 66 33, Fax 043 299 66 44
info@wichser.ch, www.wichser.ch

Geologe:

Dr. Heinrich Jäckli AG, 8048 Zürich

Brandschutzplanung:

BDS Security Design AG, 3006 Bern

Inserenten

WaltGalmarini AG, Zürich
Wichser Akustik + Bauphysik AG, Zürich



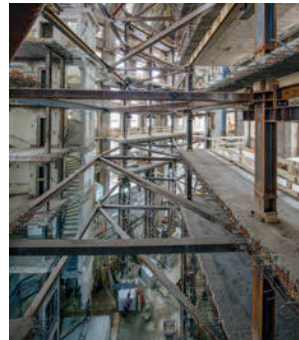
Wichser Akustik Bauphysik

Wichser
Akustik & Bauphysik AG

Studien, Beratungen
Messungen, Expertisen
ISO-zertifiziert 9001

Schaffhauserstr. 550
CH-8052 Zürich
Telefon 043 299 66 33
Telefax 043 299 66 44
E-Mail: info@wichser.ch
www.wichser.ch

Kompetenz in der Ertüchtigung denkmalgeschützter Bauwerke



Bahnhofstrasse 53 Zürich



Schule Riedenhalde Zürich



Hallenstadion Zürich



Markthalle Basel

Wg waltgalmarini

WaltGalmarini AG | Dipl. Ing. ETH SIA USIC
Drahtzugstrasse 18 | 8008 Zürich | 043 222 66 66
info@waltgalmarini.ch | www.waltgalmarini.ch