

BÜROLEERSTAND TRIFFT WOHNUNGS- KNAPPHEIT

Das Zürcher Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti transformiert ein Bürogebäude in ein urbanes Wohnlabor.

TEXT – ANDREA ESCHBACH*



Sichtbetondecken und Gussasphalthöden tragen die Spuren der Vornutzung bewusst zur Schau.
BILDER: ROGER FREI

► NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN

Der Wandel der Arbeitswelt hinterlässt Spuren im Stadtbild. Klassische Bürogebäude verlieren an Nachfrage, während gleichzeitig der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig wächst. Für die Immobilienwirtschaft rückt damit eine Strategie in den Fokus, die lange als Ausnahme galt: die Umnutzung bestehender Bürohäuser. Sie verspricht nicht nur ökologischen Mehrwert durch den Erhalt grauer Energie, sondern auch ökonomisches Potenzial durch neue Nutzungsmischungen und eine langfristige Stabilisierung von Bestandsliegenschaften.

Ein exemplarisches Projekt dieser Entwicklung steht im Zürcher Norden: The Brick 80. Das ehemalige Bürogebäude aus

den 1980er-Jahren wurde von Züst Gübeli Gambetti Architekten in ein vielschichtiges Wohn- und Arbeitshaus transformiert – ohne seine Herkunft zu verleugnen und ohne den Bestand radikal umzuschreiben. Ganz in der Nähe des Fernsehstudios von SRG SSR idée suisse gelegen, rechts flankiert von der Megastruktur einer Pensionskasse, ist der in die Jahre gekommene Büroriese Zeuge der lange nur monofunktionalen Stadtentwicklung Leutschenbachs. Das ehemalige Industrieareal ist eines der grossen Entwicklungsgebiete Zürichs. Hier wird gebaut, soweit das Auge reicht. Seit geraumer Zeit künden ein neuer Park sowie die zwei benachbarten Wohntürme The Metropolitans von der Vision einer «Stadt der kurzen Wege», in der Wohnen und Arbeiten verschmelzen.



Die Fassade wurde sanft aufgefrischt.

EIN BÜROGEBÄUDE WIRD STADTBAUSTEIN

«Das Projekt The Brick 80 hat eine lange Geschichte hinter sich, während wir uns intensiv mit dem Gebäude und seiner Struktur auseinandergesetzt haben», erklärt Martin Wenger, Mitglied der Geschäftsleitung bei Züst Gübeli Gambetti. Zum Projektstart 2019 war das Haus eine Multi-Tenant-Liegenschaft, später hat es

Das Ziel der Architekten:
Mit möglichst geringer
Eingriffstiefe eine Wohn-
nutzung umsetzen.



der Bauherr den anderen Beteiligten abgekauft.» Im Zuge dessen wurden verschiedene Szenarien durchgespielt: von der Mischnutzung mit Wohnungen und Büros über eine Ergänzung als Seniorenresidenz oder gar vom Abriss und Ersatzneubau. «Wir fragten uns: Was tun mit Bürohäusern, deren Struktur eigentlich gut ist, die aber für den Markt nicht mehr funktionieren?», erklärt Wenger. «Bei The Brick war klar: Die vorhandene Substanz ist wertvoll – räumlich wie konstruktiv.» So wurde schlussendlich eine Wohnnutzung mit möglichst geringer Eingriffstiefe umgesetzt.

BESTAND ALS RESSOURCE

Die architektonische Haltung ist geprägt vom Respekt gegenüber dem Bestand. Tragwerk, Geschosshöhen und Fassaden bleiben weitgehend erhalten. Setzungen,

Unebenheiten und Gebrauchsspuren werden als Teil der Geschichte akzeptiert. Ein pragmatischer Umgang: Der Bestand wird nicht überformt, sondern weitergeschrieben. «Anstatt alles aufwendig zu nivellieren, haben wir Böden entwickelt, die sich anpassen können. So entsteht mit einem relativ einfachen Aufbau ein gutes Resultat», erklärt Wenger. «Technisch war dies eine grosse Herausforderung, gestalterisch eher eine Konsequenz.» Sichtbare Installationen, robuste Materialien und eine zurückhaltende Materialisierung verleihen dem Gebäude eine rohe, aber zugleich wohnliche Atmosphäre. «Der roughie Industrial Look ist gewollt», sagt Wenger. «Wir haben ihn sogar durch Materialisierung und Farbgebung akzentuiert.»

Die Stirnseiten des Gebäudes blieben vier Gewerberäumen vorbehalten. Der ▶



Genau genommen

ist dies bei der Fassade mit Folien:

- + geringste Driftkoeffizienten
- + A1 – Brand nicht
- + minimiert den wahrgenommenen Lärm

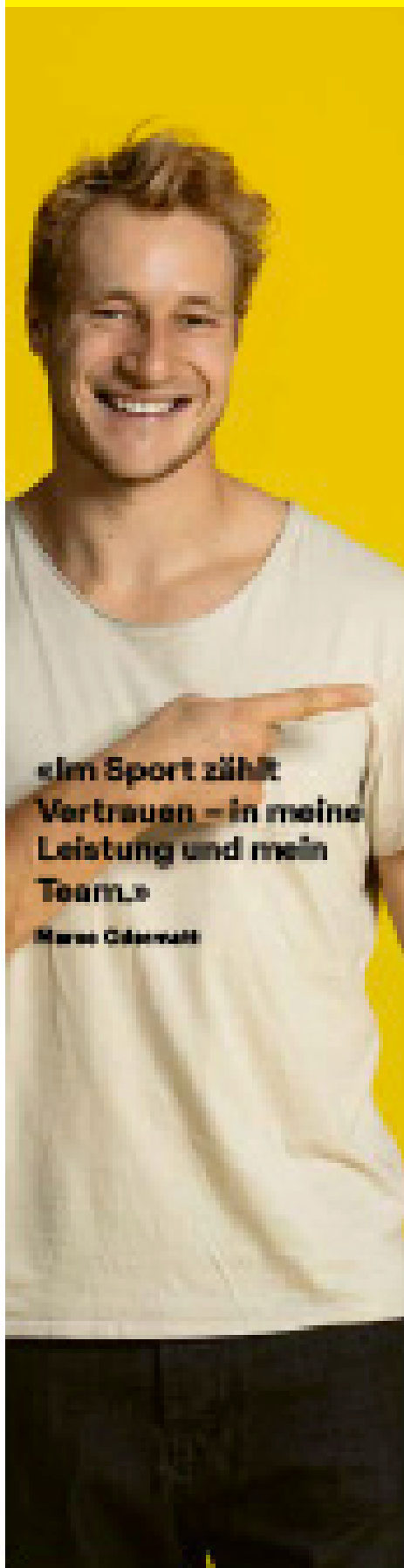
© OM FACIT PRO.

Das Naturale bei der Fassade.

Herstellerangabe



Neue Wege



«Im Sport zählt
Vertrauen – in meine
Leistung und mein
Team!»

Marcel Odenwirth



Der Industrial Look ist gewollt und wurde durch die Materialisierung und Farbgebung noch akzentuiert. BILDER: ROGER FREI

Eingang fungiert nicht als repräsentative Geste, sondern als räumlicher Übergang zwischen Stadt und Wohnen. Seitlich führen zweigeteilte Eingänge in die fast 4 Meter hohe Empfangshalle. Ihre Raumdramaturgie weist den Weg an Sitznischen und Briefkästen vorbei zur «Wasch-Kathedrale» und einer Gemeinschaftsküche. Ein Gussasphaltboden trifft dabei auf Ziegelsteine und grün übermalte Zementsteine. Räumlich wie funktional werden hier Orte des Austauschs geschaffen, die der Vereinzelung von Singlehaushalten entgegenwirken. «Die Korridore waren ursprünglich rein funktional», sagt Wenger. «Heute sind sie im Erdgeschoss Aufenthaltsräume. Wir haben Nischen geschaffen, Sitzgelegenheiten integriert, Bereiche, in denen man sich kurz aufhalten oder begegnen kann. Unser Ziel war, aus anonymen Erschließungsflächen Orte mit Mehrwert zu machen – ohne zusätzliche Fläche zu bauen.»

ORTE DES AUSTAUSCHS

The Brick bietet auf einer Grundstücksfläche von rund 4700 qm Platz für über 100 Wohnungen unterschiedlicher Typologien sowie Atelier- und Gemeinschaftsflächen. Im Parterre befinden sich ein Dutzend kleine, direkt vom öffentlichen Raum zugängliche Atelierwohnungen. Eingestellte Raumboxen strukturieren die Flächen und definieren Nasszellen, Stauraum oder Rückzugsbereiche, ohne den loftar-

tigen Charakter der ehemaligen Büroflächen aufzulösen. Die Wohnungen bleiben wandelbar und lassen individuelle Nutzungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu. Nasszelle und Küche sind kompakt gebündelt, der Wohn- und Schlafbereich bleibt offen. Die Technik bleibt sichtbar, die Leitungen liegen offen über Putz.

In den oberen fünf Geschossen gibt es rund 90 klassische Loftwohnungen mit knapp drei Metern Raumhöhe, die dank



Sichtbare Installationen und robuste Materialien verleihen den Räumen eine rohe, aber zugleich wohnliche Atmosphäre.

Einblick in zwei der
100 Wohnungen in
The Brick 80 in
möbliertem Zustand.
BILDER: ROLAND
BERNATH



UMNUTZUNG ALS STRATEGISCHE CHANCE

Die Fassade erfuhr eine sanfte Auffrischung: Die Fenster blieben erhalten, die Bleche wurden neu gestrichen, die Storen geflickt, wo nötig. «Das Farbkonzept wurde zusammen mit dem Winterthurer Künstler Thomas Rutherford entwickelt und mit der Stadt intensiv diskutiert. Am Ende haben wir uns für ein kräftiges Spektrum entschieden – mit Rosa-, Lila- und Rottönen. Die Farben übersetzen die innere Vielfalt nach aussen», so Wenger. Eine Seite der Fassade wird begrünt, ein von der Stadt Zürich gefördertes Konzept.

The Brick 80 steht exemplarisch für eine neue Haltung im Umgang mit bestehenden Büroimmobilien. Die Umnutzung wird hier nicht als Kompromiss verstanden, sondern als strategische Chance. Für die Immobilienwirtschaft sendet das Projekt eine klare Botschaft: Zukunftsfähige Stadtentwicklung entsteht dort, wo Bestehendes klug weitergedacht wird. ■



*ANDREA ESCHBACH

Die Autorin ist Journalistin, spezialisiert auf die Themen Wohnen und Raum, Design und Architektur (www.andrea-eschbach.com).

Making energy smarter



«Für Verwaltungen
zählt Vertrauen –
in transparente
Abrechnungen und
smarte Systeme.»

Nik Perle

Neovao macht Gebäude
effizienter. Mit Monitoring,
20% $\pm$ 20% und Lade-
infrastrukturen, die
Zukunft schaffen.

neovao.ch