

Transformation Geschäftshäuser Brandschenkestrasse 24/30

Romero Schaeffe Partner Architekten AG Zweierstrasse 105 8003 Zürich

Zwei Geschäftshäuser im Zürcher Selnauquartier wurden gemäss den Anforderungen an heutige moderne Bürobauteile umfassend erneuert, wobei der hochwertige Mieterausbau mit Büros, Konferenzzentrum und Cafeteria integral mit dem Grundausbau geplant und ausgeführt wurde.



Bestand, Aufnahme 2011



Situation

Bauherrschaft
 Bauherrenvertretung
 Mieterausbau

Bauzeit
 Bauzusage
 Bauzusage

Generalplaner:
 Architektur

Baumanager
 Bauingenieur
 HLK/SGA-Ingenieur
 Elektro-Ingenieur
 Bauphysik
 Fassadenplanung
 Landschaftsarchitektur
 Brandschutz
 Lichtplanung
 Gebäudesimulation
 Raumakustik
 Farbkonzept
 Signaltechnik
 Fotografie

AXA Versicherungen AG Winterthur
 Drees & Sommer, Zürich
 Lenz & Staehelin, Zürich

Mai 2014 - Mai 2017
 Grundausbau 66 Mio. (BKP 1-9)
 Mieterausbau 12 Mio. (BKP 1-9)

Romero & Schaeffe Architekten AG, Zürich
 (heute Romero Schaeffe Partner Architekten AG)

Alto AG, Zürich
 Dr. Schwartz Consulting AG, Zug
 RMB Engineering AG, Zürich
 R+B Engineering AG, Zürich
 Bauphysik Meier AG, Dällikon
 Mebatex AG, Baden
 Kienastand GmbH, Rümlang
 Basler & Hofmann AG, Zürich
 Reflexion AG, Zürich
 Lemon Consult AG, Zürich
 Applied Acoustics GmbH, Gelterkinden
 Jean Pfaff, Ventallo, Spanien
 Sabina Giesli, Studio für Gestaltung, Schaffhausen
 Karin Gauch, Fabien Schwartz

Ausgangslage
 Zwei Geschäftshäuser im Zürcher Selnauquartier, die in den 1950er bzw. 1980er Jahren erstellt wurden, sollen an heutige Anforderungen angepasst werden. Da die höhere Ausnutzung dank der Bestandesgarantie sowie die Nachhaltigkeit für den Erhalt der Tragstruktur sprechen, erfolgt ein Rückbau auf den Rohbau und eine Bereinigung der Kernbereiche. Die für die Neupositionierung wichtige Adressbildung wird durch die Setzung eines neuen Eingangs und Treppenhauses gestärkt.

Entwurfidee
 Der architektonische Ausdruck der neuen Strassenfassaden unterstützt den städtebaulichen Charakter des Ortes. Diese sind aus Glas und Aluminium bündig konstruiert und in Ausbildung und Ausdruck städtisch, während die Hoffassaden verputzt und einfacher gestaltet sind. Die horizontale Bänderung, rhythmisiert durch vertikale Lüftungselemente, lässt die ursprüngliche Gliederung des Bestandes an der Brandschenkestrasse 24 erkennen. Unterschiedlich stark gerundete Ecken stärken die Position des Gebäudes im Kontext und führen im Zusammenspiel mit der Staffelung zu einem schrittweisen Übergang zur Brandschenkestrasse 30. Im Zusammenhang mit der Adressbildung und mit Rücksicht auf die Massstäblichkeit des angrenzenden Quartiers erhält dieses Gebäude einen eigenständigen Ausdruck. Die Fassadengliederung ist vertikal und entspricht dem Takt der Gebäudestruktur, wobei die Materialisierung die gleichen Elemente aufweist wie der Kopfbau.

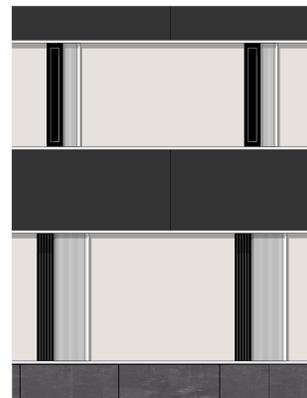
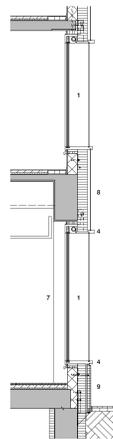
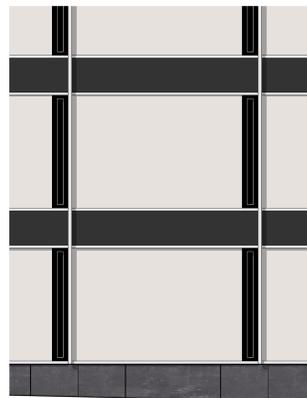
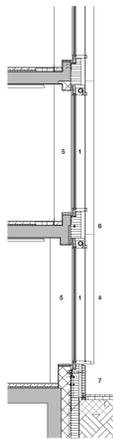
Im Gebäudennern wird auf eine Strukturereinigung verzichtet, vorhandene Stützen werden geschickt in den Mieterausbau für eine Anwaltskanzlei integriert. Im EG und im 1. OG befinden sich, um den neu gestalteten Innenhof angeordnet, ein Konferenzbereich mit Empfang, Sitzungsraum, Auditorium und Cateringküche. In den Obergeschossen liegen die Büros. Im Dachgeschoss befinden sich die Cafeteria, ein Besprechungsraum sowie Terrassen, die Ausblick über Zürichs Dächer bieten.

Projekterklärung
 In der Strassenfassade werden zwei Materialien verwendet, welche zum elegant anmutenden Ausdruck beitragen. Schwarze Glasbrüstungen, die im Kontrast zu den Kastenfensern stehen, sind durch farblos anodisierte Aluminiumprofile horizontal und vertikal strukturiert. Bei der Brandschenkestrasse 24 sind die tragenden Stützen mit

einem kannelierten gerundeten Profil verkleidet. Durch die Asymmetrie, die durch die gegenüberliegende Eckverglasung entsteht, wird die Horizontalität zusätzlich betont. Weiter zurückliegende Flächen sind schwarz anodisiert und verdeutlichen die Plastizität. Die Profilierungen verstärken durch ihre Schattenwirkung die jeweilige Ausrichtung der Fassaden. Den Abschluss zum Trottoir bildet der Sockel aus schwarz eingefärbtem Kunststein. Das Farbkonzept der Hoffassaden geht auf die Grossform des Gebäudekomplexes Brandschenkestrasse 24/30 im Kontext der Kleinmassstäblichkeit der angrenzenden Wohnhäuser ein. Das bestehende Dach- und Technikgeschoss kann weder bautechnisch noch in seiner Struktur erhalten bleiben. Der Ersatzbau ist mit seiner einheitlichen Gestaltung ein wichtiges verbindendes Element. Der Innenausbau erfolgt mit sorgfältig aufeinander abgestimmten Materialien, um den Räumen eine spezifische Atmosphäre zu verleihen und die unterschiedlichen Nutzungsbereiche differenziert auszugestalten. Die Formensprache der Gebäudehülle mit ihren runden Ecken wird im Innern weitergeführt, um die fließenden Raumabfolgen zu akzentuieren.

Realisierung
 Während des Planungsprozesses konnte die Eigentümerin einen Hauptmieter gewinnen. Aufgrund des damit verbundenen neuen Raumprogrammes sowie der technischen Randbedingungen, welche den Grundausbau tangierten, entschloss sich dieser, seinen Mieterausbau mit dem gleichen Generalplanerteam zu realisieren. Die neue Ausgangslage führte zu einer herausfordernden Aufgabe, war aber für alle Projektbeteiligten zugleich eine Chance, mit der integralen Planung des Grund- und Mieterausbaus ein spannendes Projekt entwickeln zu können. Mit der Bauvollendung bestätigte sich die Erkenntnis, dass beim Bauen im Bestand mit einer vorhandenen Struktur aus Sachverständigen interessante, gute und auch innovative Lösungen entstehen können.

Besonderheiten
 Während die Glasbrüstungen konventionell hinterlüftet und gedämmt sind, handelt es sich bei den Kastenfensern um eine «Closed Cavity». Bei dieser Konstruktion hält die äussere Prallscheibe Lärm und Schmutz fern und dient zudem als Windschutz. Da im Zwischenraum, der den Sonnenschutz enthält, nur gefilterte und kondensatfreie Luft zugeführt wird, ist eine Reinigung nicht nötig.



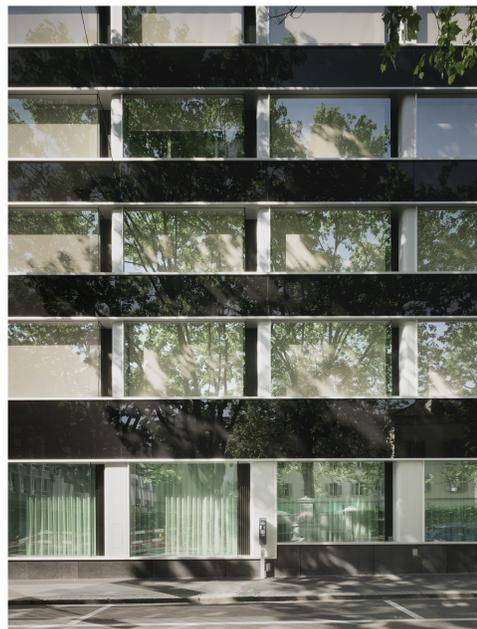
- Kastenfenster als CCF-Element / Aluminium-Profile, farblos anodisiert 30 V / Kunststoff, textile Sonnenschutzrollläden / Prallscheibe, einflächigverglast
- Lüftungsgitter, Aluminium schwarz
- Lüftungsgitter, Aluminium farblos
- Strangensprofiel, Aluminium farblos
- Bestehende Stütze
- Brüstungsglas, VSG schwarz
- Kantenschutzblech

- Kastenfenster als CCF-Element / Aluminium-Profile, farblos anodisiert 30 V / Kunststoff, textile Sonnenschutzrollläden / Prallscheibe, einflächigverglast
- Lüftungsgitter, Aluminium schwarz
- Lüftungsgitter, Aluminium farblos
- Strangensprofiel, Aluminium farblos
- Strangensprofiel, Aluminium vertikal strukturiert
- Bestehende Stütze
- Brüstungsglas, VSG schwarz
- Kantenschutzblech

- Kastenfenster als CCF-Element / Aluminium-Profile, farblos anodisiert 30 V / Kunststoff, textile Sonnenschutzrollläden / Prallscheibe, einflächigverglast
- Lüftungsgitter, Aluminium schwarz
- Lüftungsgitter, Aluminium farblos
- Strangensprofiel, Aluminium farblos
- Strangensprofiel, Aluminium vertikal strukturiert
- Bestehende Stütze
- Brüstungsglas, VSG schwarz
- Kantenschutzblech



Staffelung und Übergang an der Brandschenkestrasse



Strassenfassade aus Glas und Aluminium mit rhythmisierenden Lüftungsfügel



Hofsituation mit verputzten einfacheren Fassaden



Eingangshalle mit neuem Haupttreppenhaus



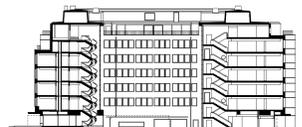
Strassenfassade Brandschenkestrasse 30 und 24



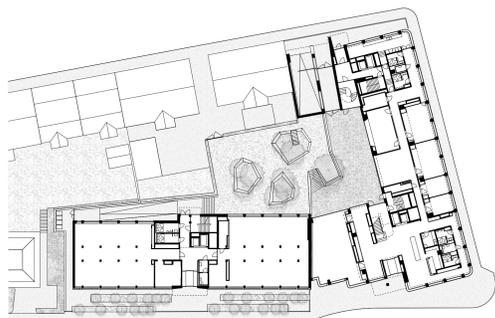
Strassenfassade Flossergasse



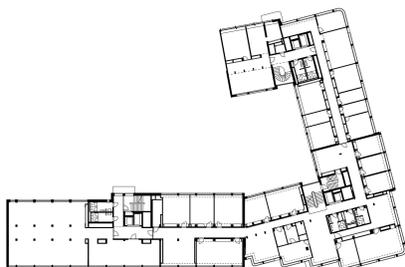
Strassenfassade Gerechtigkeitsgasse



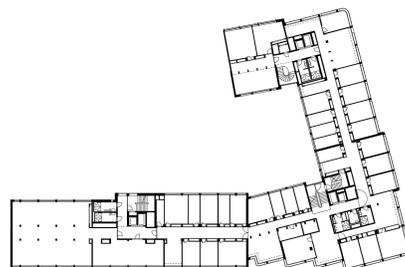
Querschnitt durch den Hof



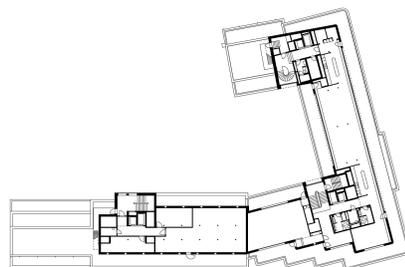
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Eingang Brandschenkestrasse 30



Auditorium im Konferenzbereich



Foyer Sitzungsraum



Sitzungsraum



Neuer Haupteingang Brandschenkestrasse 24



Hofsituation mit verputzten einfacheren Fassaden



Pool Sekretariat



Eckbüro mit Fenstern als „Closed Cavity“ und Lüftungsfügel



Neues Haupttreppenhaus



Aufenthalt / Cafeteria im Dachgeschoss