

Bahnhofstrasse 3 8001 Zürich

Bericht des Beurteilungsgremiums

Genossenschaft zum Baugarten
Fraumünsterstrasse 19
8001 Zürich

Datum
27. Juli 2015



ImmoStrat

H&P Urs Hürner & Partner
Architekturbüro AG

Pr. ESS 2015/4

Impressum

Datum

27. Juli 2015

definitiv

Verfasst von

MEF, Hü

Jurybericht

ImmoStrat GmbH
Mühlebachstrasse 23
CH-8008 Zürich
T +41 79 407 13 34

H&P Urs Hümer & Partner
Architekturbüro AG
Heinrichstrasse 267
CH-8805 Zürich
T +41 44 446 57 57

Verteller

Jury
Experten
Teilnehmer
Projektteam

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Einleitung | 1 |
| 2. | Teilnehmende Generalplanerteams | 2 |
| 3. | Verfahren | 2 |
| 3.1 | Präsentation der Generalplanerteams | 2 |
| 3.2 | Versand der Unterlagen | 2 |
| 3.3 | Schriftliche Fragestellung | 2 |
| 3.4 | Eingabe der Unterlagen Studienauftrag | 2 |
| 3.5 | Vorprüfung | 2 |
| 4. | Schlussfolgerungen | 3 |
| 4.1 | „therapieren des Gebäudes von 1930“ | 3 |
| 4.2 | „architektonisch/städtebauliche Transformation ins 21. Jahrhundert“ | 3 |
| 4.3 | Empfehlungen | 6 |
| 5. | Genehmigung | 6 |
| 6. | Resultatdarstellung | 7 |
| 6.1 | Studio Märkli, Zürich | 7 |
| 6.2 | Baumschlager Eberle, Zürich | 10 |
| 6.3 | Projekt Boltshauser Architekten, Zürich | 12 |
| 6.4 | Edelaar Mosayebi Inderblitzin Architekten, Zürich | 14 |
| 6.5 | Loeliger Strub Architekten, Zürich | 16 |

Richtet sich das nachfolgende Programm an Personen, so wird einfachheitshalber nur die männliche Form verwendet. Gemeint sind aber immer sowohl Personen weiblichen wie männlichen Geschlechts.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht dokumentiert das Vorgehen und die Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums.

Da es sich bei der Veranstalterin um eine private Unternehmung handelt, untersteht sie bei der Durchführung dieses Studienauftrags nicht den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens. Ihr Entscheid bzw. derjenige des Beurteilungsgremiums ist nicht anfechtbar.

Vorgehen

Das Konkurrenzverfahren wurde in Anlehnung an SIA 143 als Studienauftrag mit Folgeauftrag, Präqualifikation der Teams, Besichtigung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3, 8001 Zürich und schriftlicher Fragerunde durchgeführt. Der Studienauftrag wurde nicht anonym durchgeführt.

Die qualitative Prüfung und Beurteilung erfolgte im Rahmen der Jurierung am 3. und 7. Juli 2015.

Zur Beurteilung der eingegangenen Vorschläge setzte die Auftraggeberin folgendes Preisgericht ein:

Fachpreisrichter

Fachpreisrichter

- Marie-Claude Bétrix, Bétrix & Consolacio Architekten, Zürich
- Markus Peter, Melli Peter Architekten, Zürich
- Peter Ess, Architekt, Zürich (Moderation)

Sachpreisrichter

Sachpreisrichter

- Hans G. Syz, Genossenschaft zum Baugarten, Zürich
- Christopher Oechsle, Genossenschaft zum Baugarten, Zürich

Experten

Experten

- Stefan Lüthi, Bauökonomie
- Konrad Landolt, Vermarktung
- Grit Angermann, Denkmalpflege der Stadt Zürich

Verfahrensbegleitung

Verfahrensbegleitung

ImmoStrat GmbH, Mühlebachstrasse 23, 8008 Zürich

- Dr. Markus Egloff, Leitung und allgemeine Vorprüfung

H&P Urs Hürner & Partner Architekturbüro AG, Heinrichstrasse 267, 8005 Zürich

- Urs Hürner, allgemeine Vorprüfung

2. Teilnehmende Generalplanerteams

Teilnehmer

Zum Studienauftrag wurden folgende Generalplanerteams eingeladen:

- Baumschlager Eberle, Zürich
- Boltshauser Architekten, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
- Loeliger Strub Architekten GmbH, Zürich
- Studio Märkli, Zürich

Alle eingeladenen Büros haben eine Arbeit eingereicht.

3. Verfahren

3.1 Präsentation der Generalplanerteams

Die Präsentation der Generalplanerteams erfolgte am 10. März 2015 bei Maerki & Baumann Co AG, Dreikönigstrasse 6, 8002 Zürich.

3.2 Versand der Unterlagen

Die Abgabe der Studienunterlagen erfolgte elektronisch am 12. März 2015 durch ImmoStrat GmbH. Die Modellgrundlagen konnten im Anschluss an die Besichtigung der Liegenschaft vom 17. März 2015 bei der Genossenschaft zum Baugarten durch die Teams abgeholt werden.

3.3 Schriftliche Fragestellung

Fragen zum Studienauftrag konnten die Teilnehmer schriftlich bis zum 27. März 2015 per E-Mail an H&P Urs Hürner & Partner richten. Es gingen 51 Fragen ein. Die Fragen und Antworten wurden 7. April 2015 anonymisiert allen teilnehmenden Teams als verbindliche Ergänzung zum Programm des Studienauftrages per E-Mail zugestellt.

3.4 Eingabe der Unterlagen Studienauftrag

Die Eingabe der Unterlagen und Modelle durch die Generalplanerteams erfolgte am 8. Juni 2015 bei der Genossenschaft zum Baugarten und wurde von allen Teilnehmern fristgerecht eingehalten.

3.5 Vorprüfung

Die Resultate der Prüfung der Projekte und der Vergleich der Projekthalte mit den Rahmenbedingungen des Programms unter Berücksichtigung der Fragebeantwortung wurden zuhanden des Beurteilungsgremiums in einem wertungsfreien Vorprüfungsbericht schriftlich festgehalten.

Zu Beginn der Jurysitzung wurde der Vorprüfungsbericht dem Beurteilungsgremium abgegeben und durch die Verfahrensbegeleitung erläutert.

4. Schlussfolgerungen

Die mit diesem Studienauftrag von der Genossenschaft zum Baugarten gestellte Aufgabe, das aus dem Jahre 1880 stammende Geschäftshaus umfassend zu sanieren, erscheint auf den ersten Blick als klare und eindeutige Aufgabenstellung. Es geht in allererster Linie um die energetische Sanierung der Gebäudehülle und den Ersatz der Gebäudetechnik. Dadurch ergibt sich die Gelegenheit, mit den Zug um Zug eingebrachten Einbauten aufzuräumen und aus dem Haus wieder ein repräsentatives, zeitgemässes Geschäftshaus zu machen.

Es ist selbstredend, dass die Genossenschaft zum Baugarten nicht nur das kommerzielle Nutzungspotenzial im Auge hat, sondern dass sie als traditionsbewusste und kultivierte Gebäudeeigentümerin auch den Anspruch hat, mit dem unbestrittenen massen denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude sorgfältig umzugehen.

Auf den zweiten Blick zeigt sich, dass die Frage, welche sich der Bauherrschaft stellt wesentlich komplexer ist, und dass fundamentale Fragen zur Weiterentwicklung des Gebäudes Bahnhofstrasse 3 im Raum stehen. Im Wesentlichen geht es um die Frage, wie die 1880 gebaute und 1930 in ein sachlich nüchternes Geschäftshaus umgestaltete Börse 2015 weiterentwickelt werden soll.

Es stehen sich zwei Handlungsoptionen gegenüber:

4.1 „therapieren des Gebäudes von 1930“

Gemäss den „klassischen“ denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen (wie im Programm aufgeführt) und im Rahmen der Profilerhaltung der Kernzone Bahnhofstrasse soll das Gebäude von 1930, ohne massgeblichen Substanzverlust, entrümpelt und in einen zeitgemässen bautechnischen Zustand überführt werden.

4.2 „architektonisch/städtebauliche Transformation ins 21. Jahrhundert“

Ausgehend vom historischen Börsengebäude von 1880 und der Transformation von 1930 in ein Geschäftshaus, soll das Gebäude durch eine zweite Transformation ins 21. Jahrhundert überführt werden. Dabei sollen die bisherige Entwicklungsgeschichte, die vorhandene Bausubstanz, sowie der heutige städtebauliche Kontext wegleitend sein.

Die denkmalpflegerische Betrachtung liegt gleichgewichtig auf der architekturhistorischen Transformation des Gebäudes und des Ortes, also nicht alleine auf der engeren denkmalpflegerischen Betrachtungsweise der Unveränderbarkeit des Zustandes von 1930.

Handlungsoptionen

Vorgeschichte/Diskussion

Die Bauherrschaft hat sich – in Kenntnis der baurechtlichen Ausgangslage und dem bevorstehenden anspruchsvollen Weg zur Umsetzung – qualifiziert dafür entschieden, mit diesem Studienauftrag das Potenzial „architektonisch/städtebauliche Transformation“ auszuloten und daher die Aufgabe gestellt, anstelle des heutigen Dachgeschosses einen zweigeschossigen, attraktiven, neuen Dachaufbau zu entwerfen.

Patrick Grnür, Direktor des Amtes für Städtebau, hat mit Brief vom 02.07.2015 an die Bauherrschaft und das Beurteilungsgremium, vor der Jurierung nochmals auf die baurechtliche Ausgangslage hingewiesen und dargelegt, dass ein anspruchsvoller, mit gewissen Risiken behafteter Verfahrensablauf bevorsteht, wenn sich die Bauherrschaft für die Variante „architektonisch/städtebauliche Transformation“ entscheidet.

In der Diskussion der Projekte hat das Beurteilungsgremium nebst den andern Aspekten auch diese Handlungsoptionen ausgelotet. Es ging um die Frage, ob ein Projektvorschlag – losgelöst von einer Neugestaltung der Dachgeschosse – interessante Gestaltungsvorschläge für das Gebäude aufzeigen kann.

Im Wesentlichen wurden folgende Themen diskutiert:

Attikageschosse

- Alle Teams haben sich intensiv mit dem Zeitgeist und der Architekturhaltung zum Zeitpunkt der Entstehung und der Neufassung beschäftigt, und daraus schlüssige Strategien für die Weiterentwicklung abgeleitet.
- Verblüffend übereinstimmend waren die Analysen von Proportionen und der Tektonik der Fassaden.
- Vielfältig sind jedoch die daraus hergeleiteten Projektvorstellungen.
- Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass weniger die Frage eines zeitgemässen oder historisierenden Architekturvorschlages ausschlaggebend ist, sondern ob eine konsequente Gesamterscheinung des daraus hervorgehenden Gebäudes erreicht wird.
- Beim Projektvorschlag vom Studio Märkli ist das Beurteilungsgremium der Auffassung, dass dieser nur Sinn macht, wenn sich die Bauherrschaft für den Weg einer architektonisch/städtebaulichen Neufassung entscheidet. Die andern Projektvorschläge bewegen sich näher am Bestand.

Eingriffstiefe

- Das Projekt von Baumschlager Eberle macht den Vorschlag, auf die zusätzliche Unterkellerung und damit auch auf die zusätzlichen Parkplätze gemäss Vorstudien zu verzichten. Die Überprüfung dieses Vorschlages zeigte, dass dadurch die Eingriffstiefe massgeblich geringer wird, erhebliche Kosten eingespart werden können und gleichzeitig weniger bestehende Bausubstanz verloren geht.
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft diese Güterabwägung – losgelöst vom gewählten Projekt – nochmals vorzunehmen.

Erstellungskosten

- Die Darlegung der verschiedenen Ingenieurkonzepte zeigte, dass nicht in erster Linie die Frage der gewählten Lösung über die zu erwartenden Kosten entscheidet sondern, dass die Erstellung des zusätzlichen Untergeschosses als solche eine hohe Investition auslöst, welche unabhängig vom Vorgehenskonzept, in etwa ähnlich hoch sein wird.
- Ebenso wurde erkannt, dass die Neufassung der Dachgeschosse vergleichbare Erstellungskosten generieren.
- Auch die Flächenverhältnisse von Geschossfläche zu Hauptnutzfläche differieren zwischen den verschiedenen Projekten nur um etwa 5%.
- Die Unterschiede der Erstellungskosten zwischen den verschiedenen Projekten erwiesen sich daher als kein massgebliches Entscheidungskriterium.

Absenken Erdgeschoss

- Intensiv und kontrovers wurde die Frage der Absenkung des Erdgeschosses diskutiert. Unbestritten war, dass beim Verzicht auf ein zusätzliches Untergeschoss die Belassung des Erdgeschosses auf der heutigen Höhe aus konstruktiven Gründen zwingend ist.
- Unbestritten ist aber auch, dass mit dem zusätzlichen Untergeschoss die Verlegung des Erdgeschosses auf die Ebene Bahnhofstrasse kostenmässig unbedeutend wird. Dem Hinweis, dass die noble, höhere Lage des Erdgeschosses für Häuser aus der Zeit um 1880 ein spezifisches Merkmal waren, wurde entgegengehalten, dass dies für die ursprüngliche Nutzung als Börsensaal seine Richtigkeit hatte, diese Begründung seit der Umnutzung als Geschäftshaus aber nicht mehr stichhaltig sei.
- Die Denkmalpflege hält aus grundsätzlichen Gründen an der höheren Lage fest.
- Demgegenüber wird mit der Absenkung die unmittelbare Verzahnung zur Bahnhofstrasse erst ermöglicht.

- Zudem können alle Anforderung des hindernisfreien Zugangs uneingeschränkt erfüllt werden, ohne die bekannten unschönen Nebeneffekte wie Treppenlifte oder Zugänge für behinderte Personen über Nebeneingänge, etc.

Marktfähigkeit

- In den Bürogeschossen wurden Erschliessungskonzepte vorgeschlagen, welche ganz unterschiedliche Flexibilitäten aufweisen. Es zeigte sich, dass mit geringfügigen Massnahmen alle Projekte auf eine gute Marktfähigkeit gebracht werden können.
- Erhebliche Qualitätsunterschiede wiesen jedoch die Hauszugänge und die Erschliessung auf den Geschossen auf. An dieser Lage, mit diesen Mietpreisen erwartet ein Mieter, dass seine Büros über einen qualitätsvollen Zugang mit attraktivem Ambiente und nicht über ein liebloses Treppenhaus erschlossen werden.
- Bei den Retailflächen waren grosse Unterschiede im Vermarktungspotenzial festzustellen. Einzelne Projekte sind praktisch nur auf ein „Shop in Shop-Konzept“ oder auf wenige, eher grosse Läden und weniger auf die Vermietung von Einzelläden ausgelegt. Es zeigte sich aber auch, dass die grösstmögliche Aufteilung in kleine Einzelgeschäfte die Erlebbarkeit des Raumgefüges stark einschränkt.
- Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die Flexibilität zwar ein wichtiges Anliegen für die langfristige Marktfähigkeit dieser Retailflächen ist, dass in Abwägung zur Erlebbarkeit des Gebäudes jedoch gewisse Einschränkungen hingenommen werden müssen.

Erkenntnisse

Es zeigte sich, dass die mit dem Studienauftrag gestellt Frage, wie eine zweigeschossige Aufstockung und damit eine „architektonisch/städtebauliche Transformation ins 21. Jahrhundert“ aussehen könnte qualitativ und umfassend ausgelotet werden konnte. Die Teams zeigen ganz unterschiedliche architektonische Transformationsvorschläge auf. Es konnten aber auch Unterschiede im „Mut“, im Spannungsfeld zwischen radikal kompromisslos bis moderat angepasst an den Bestand festgestellt werden.

Für die Eingriffe im Hauptbau wurde ebenfalls ein grosses Lösungsspektrum vorgelegt, welches die Bauherrschaft dazu anregt, einige Setzungen nochmals kritisch zu reflektieren und gegebenenfalls neu zu entscheiden.

Das Beurteilungsgremium ist aufgrund der vorliegenden Projekte zur Erkenntnis gelangt, dass die Möglichkeit der zweigeschossigen Aufstockung eine grosse Chance eröffnet an der oberen Bahnhofstrasse eine städtebauliche Klärung herbeizuführen.

Das bestehende Gebäude hat nicht die Präsenz um mit dem umgebenden Bestand wie Nationalbank, Kantonalbank und dem Haus Bahnhofstrasse 1 auf Augenhöhe zu bestehen. Mit einer Transformation kann das Gebäude eine neue Prägnanz entfalten. Dadurch wird der Stadtraum zum Bürkliplatz präziser abgeschlossen, und das Haus Bahnhofstrasse 1 endlich ins Kopfensemble eingebunden.

Voraussetzung ist jedoch, dass ein Projekt ausgehend vom historischen Bestand eine präzise und stringente architektonische Konzeption aufweist.

Wahl

Aufgrund dieser Erkenntnis hat das Beurteilungsgremium in der Entscheidungsfindung in erster Linie auf diesen Aspekt fokussiert und kommt zu Schluss, dass das Team vom Studio Märkli ein überzeugendes Projekt eingereicht hat.

Dank

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den Teams für die intensive Auseinandersetzung mit dieser anspruchsvollen Aufgabe und die qualitätsvollen, ganz unterschiedlichen Projekte die eingereicht wurden. Sie führten zu einer engagierten und höchst interessanten Diskussion im Spannungsfeld von Architektur, Städtebau und Denkmalpflege, die bereits jetzt bei der Bauherrschaft zu neuen Denkanstössen geführt hat.

4.3 Empfehlungen

- Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft, mit dem Projekt vom Studio Märkli den Weg der zweigeschossigen Aufstockung und damit einer „architektonisch/städtebaulichen Transformation ins 21. Jahrhundert“ – trotz dem aufgezeigten anspruchsvollen und risikoreichen Weg – weiter zu verfolgen.
- Das Studio Märkli soll mit dem Auftrag für die Weiterentwicklung des Projektes als Grundlage für einen Gestaltungsplan betraut werden.
- Das Beurteilungsgremium erklärt sich bereit, die Bauherrschaft auf diesem Weg über den Studienauftrag hinaus zu unterstützen.
- Sollte sich der eingeschlagene Weg als nicht umsetzbar erweisen oder entscheidet die Bauherrschaft aus anderen Gründen die Strategie „therapieren des Gebäudes von 1930“ im Rahmen der Kernzone Bahnhofstrasse weiterzuverfolgen, berät das Beurteilungsgremium die Bauherrschaft neu und macht eine Empfehlung über das weitere Vorgehen.

5. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht geprüft und gutgeheissen, was die Mitglieder mit den nachfolgenden Unterschriften bestätigen.

Zürich, 27.07.2015

Marie-Claude Bétrix

Markus Peter

Peter Ess

Christopher Oechsle

Hans G. Syz

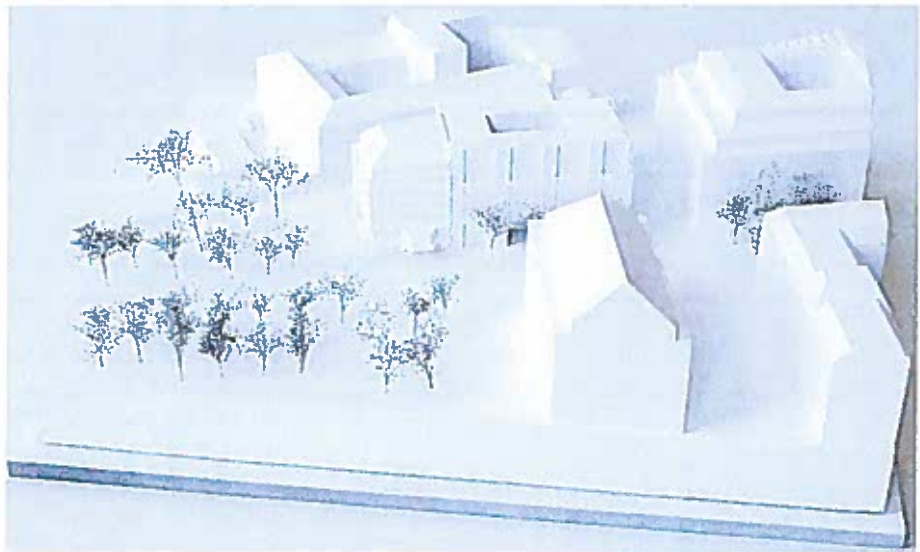


6. Resultatdarstellung

Im Folgenden werden die fünf Projekte mit Beurteilungstext vorgestellt. Das zur weiteren Bearbeitung empfohlene Projekt vom Studio Märkli wird zuerst dargestellt. Alle weiteren Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge.

6.1 Studio Märkli, Zürich

Der Auftakt des Entwurfes ist unerwartet und brillant zugleich. Der neue Baukörper an der Bahnhofstrasse 3 ist vollkommen aus seinen eigenen Proportionen abgeleitet, ernst und würdevoll.



Das Erdgeschoss blosse Rustica; an den Obergeschossen Lisenen zu zweien gruppiert und die Attika aus Mauerkronen, fein horizontal reliefiert.

Alles ist durch die Masslinien der Proportionen erschaffen ohne durch Details gestört zu werden. Die innere Ordnung ruht nur auf den Verhältnissen der Stockwerke – ersten unter sich, und zweiten zu den Öffnungen, den Fenstern und Portiken als die einzigen Ausdrucksmittel. Also keine Haltung in der die Profillinien der Nachbarbauten die Höhe beschränken, vielmehr beziehen sich die Masse des Baukörpers auf den Stadtraum, der an der Stelle der Bahnhofstrasse zu weiten beginnt und zusammen mit dem grossen Freiraum der Stadthausanlage sich zu den Quais hin öffnet.

Mit der Nationalbank formt der neue Palast den Blick zurück vom See zur Stadt, die gegenwärtige Unbezogenheit des Nachbarschaftsgebäudes an der Bahnhofstrasse 1 ist durch die Erhöhung aufgehoben und verleiht diesem im Stadtgefüge einen Halt.

An der Ecke Börsen- Talstrasse ist für die Kuppel der Rotunde schroff ein Mauerwinkel ausgeformt, ein Effekt der durch die durchgehende Fassadenhöhe provoziert ist, ohne aber Mass und stadträumliche Massstäblichkeit aufeinander zu beziehen.

Nicht mehr die Rustica des Postamtes und deren starker Kontrast mit den gekuppelten Säulen des Hauptstockwerkes, auf das bei der alten Börse alles angekommen ist, sondern das Dienstleistungsgebäude von Witmer und Senn mit den Gesetzen der Gesimse bildet den Ausgangspunkt der Transformation. Das bestehende Hauptgesims für den ganzen Palast wandelt sich in ein Gurtgesims für das einzelne Stockwerk.

Die Gliederung des zwei zu eins wird zusammengefasst und der damalige Eingriff, den Saal Raum durch Geschosse zu gliedern, zur Mittelpartie der neuen Gestalt. Im Erdgeschoss wird aufgrund der Teilung die Plastizität der Säulen freigelegt und in der Erhöhung weicht die Fassade zurück. Sie bildet Nischen aus, die mit den Säulenportiken eine neue Tiefengliederung und den entscheidenden Kontrast des Hell und Dunkel hervorbringen. Das Motiv des dreiteiligen Aufbaus und der Zentrierung wird an der Börsenstrasse differenziert wiederholt. Die beiden angrenzenden Mauerfelder sind mit Kalkputz ausgeführt, mit Pilaster aus Naturstein gefasst und brillant als Eckausbildung formuliert.

Der Flächen- und Nutzungsbedarf des Gebäudes beansprucht im Erdgeschoss und Mezzanin flexibel nutzbare Retailflächen vorzusehen, eine Nutzung wie sie schon Papst Julius II an der berühmten Renaissancestrasse, der Via dei Banchi für die Juwelierläden und Florentiner Bankhäuser vorgesehen hatte, die aber Öffnungen und Zugänge in das Bossenwerk des Sockels provozierte.

Das vorliegende Projekt folgt streng den Symmetrien des Aufrisses, eliminiert das Postament, bildet drei Säulenvorhallen aus, deren mittlere ein Durchgang zum Hof bildet und alle Erschliessungen aufnimmt, zudem den Zugang zum Restaurant im Bereich zwischen Hof und Rotunde beinhaltet. Diese Disposition des Plans bewirkt ein krasses Ungleichgewicht der Ladenflächen zwischen Erdgeschoss und Mezzanin. Die Obergeschosse, welche Büroeinheiten unterschiedlicher Grösse zulassen, sind von der Bahnhofstrasse aus erschlossen. Die zentrierende Distribution und Erhabenheit des säulenbegleitenden Durchgangs in ein Atrium lässt allerdings einen gedeckten Zugang zu Hallen und Vestibüls der Treppenhäuser vermissen.

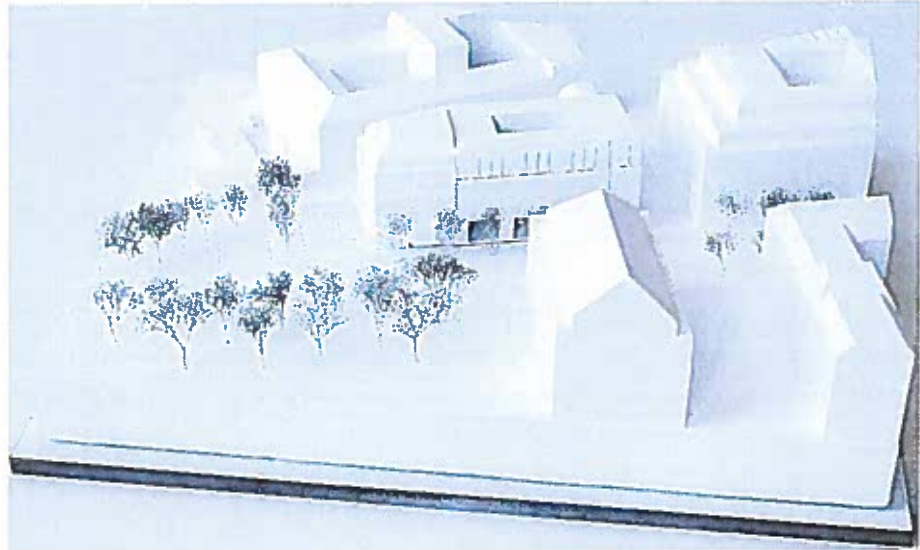
Der Eingriff in das Tragwerk – eine immense Transformation die kaum einen Stein auf dem andern lässt – setzt tellurische Kräfte frei. Die gesamte Gebäudefläche soll ab der Mezzanindecke auf eine neue Fundamentfläche aus Jettingwänden und Mikropfählen im zweiten Untergeschoss gesetzt werden. Diese komplette Auskernung wird durch eine neue Abfangkonstruktion aus riesigen Stahlträgern aufgenommen und als innere neue Tragkonstruktion ausgebildet. Sie nimmt mit der grossen Spannweite die Achsmasse und Gliederung des Bestandes auf, ohne aber ihre Eingriffstiefe wirklich zu plausibilisieren. In den weiteren Schritten bedarf es der Sorgfalt, der Kunst des Abwägens um nicht zuletzt jenseits der Magie der Gestalten dem Bestand und der Nutzung ihr Recht einzuräumen.

Die Souveränität der Geste, die die alte Börse und das bestehende Bürohaus zu einem neuen Stadtbaustein des 21. Jahrhunderts formt, demontiert zugleich eine wiedergefundene Sprache und Ausdruckskraft im anspruchsvollen Akt des Weiterbauens an diesem architektonischen Erbe.



6.2 Baumschlagler Eberle, Zürich

Der Entwurf beginnt, akribisch und fundamental, mit der Analyse der Grundstruktur und der aus dem neuen Programm provozierten Eingriffstiefe. Alle Überlegungen dienen der Prüfung der Tragfähigkeit des Bestandes, seiner Belastbarkeit, seiner Weiterverwendbarkeit und radikalisieren schlussendlich diese Problemstellung in der Hinterfragung einer Unterbauung durch ein neues Parkierungsgeschoss. Das Stapelparksystem im kleinen Lichthof mit zehn Plätzen für Limousinen erinnert nicht nur an die Paternoster in den amerikanischen Städten, sondern ebenso an den vitalen Pragmatismus dieser Kultur.



Der Umbau der alten Börse in ein Bank- und Geschäftshaus hat neben der Schalterhalle mit Glasdach und Lichthof die neue Betonskelettstruktur hinterlassen, die ziemlich genau die Masse des alten Börsensaals abzeichnen lassen.

Diese Struktur dient den Retail- und Gastronomieflächen, die sich wie im weltberühmten Herrenanzuggeschäft Goldman & Salatsch am Michaelerplatz in Wien von Adolf Loos über Souterrain, Parterre, Mezzanin, Mezzanigalerie ausdehnt und die dominante Gliederung im Gebäudeschnitt von erhöhtem Erdgeschoss und darüber liegenden Bürogeschossen souverän aufnehmen. Die Vertikalverbindung in den Läden entsteht mittels Treppen, welche durch Mezzaingalerien den Kunden unbewusst zu einem Betreten des Obergeschosses einladen sollten. Alle Ladenlokale sind von der Bahnhofstrasse erschlossen und in deren Krepis – damit bezeichnen die Archäologen den Säulenunterbau – auch seitlich noch Stufen eingefügt werden können. Dem Restaurant ist noch das Eckrundell zugeschlagen, in dem anstelle des ehemaligen Börsenringes mit derselben kreisförmigen Geometrie eine Bar gelegt ist.

Für die repräsentative Haupteinschliessung der Obergeschosse wird das Vestibül an der Börsenstrasse wiederhergestellt. Darin folgte Alfred Müller seinem Meister Gottfried Semper in der „allgemeine Distribution des Planes“ für repräsentative Gebäude, wie vorexerziert am Hauptgebäude des Polytechnikums, ein „höchst notwendigen geräumigen Vestibulum (einer salles des pas perus)“ aufzunehmen hatte.

Die beiden, wegen der Unterteilbarkeit, geforderten Erschliessungen verharren allerdings in ihren historisch entwickelten Gegensätzen. Die Erhabene des 19. Jahrhunderts und das Mauseloch an der Bahnhofstrasse mit der durch die Enge notwendigen Okkupation der ersten Öffnung des danebenliegenden Säulenfeldes. In allen darüber liegenden Büro- Geschossen zeichnen sich diese Erschliessungen ab. Der restliche

Plan weist noch eine hinten liegende Installationsschicht auf und demonstriert ansonsten die freie Teilbarkeit. Die Struktur des Obergeschosses ist in der Erweiterung konstruiert mit einem Stahlträgerrost, ausgefacht mit Vollholzdecken und tragendem Beton. Dieser technische Pragmatismus – er entspringt weniger Amerika als vielmehr dem Vorarlberg – vereint gekonnt die Leichtigkeit des Tragwerks mit der Präzision und Schnelligkeit des Bauablaufs und der Montage.

Die von den Verfassern berechtigt kritisierte Unmassstäblichkeit, insbesondere gegenüber der Nationalbank und dem Gebäude der Zürcher Kantonalbank, wird durch den Nachweis höherer Traufkanten belegt und durch einen neuen Aufbau entlang der Bahnhof- und Börsenstrasse in ein neues Gleichgewicht gesetzt. Das Volumen tritt im Strassenraum der Talstrasse zurück und stabilisiert ein neues Gleichgewicht in den Stadträumen, nicht zuletzt wegen der Kuppel - Silhouette der Rotonde. Der architektonische Ausdruck folgt – zumindest vordergründig – der Regel eines Mansardendaches, indem er die dieser Dachform genuine Knicklinie ausgemessen die Profillinien der Nachbarbauten ein nivelliert. Die Raffiniertheit manifestiert sich in den axial angeordneten doppelgeschossigen Mansardenfenstern und der minimalen Zurückknickung von wenigen Graden der oberen Dachfläche. Doch verbleibt sie in ihrem Doppelcharakter Dach und Aufstockung zu sein, ohne durch ihre geknickte Geometrie mit den Fassaden der Nachbarbauten zusammenzukommen.

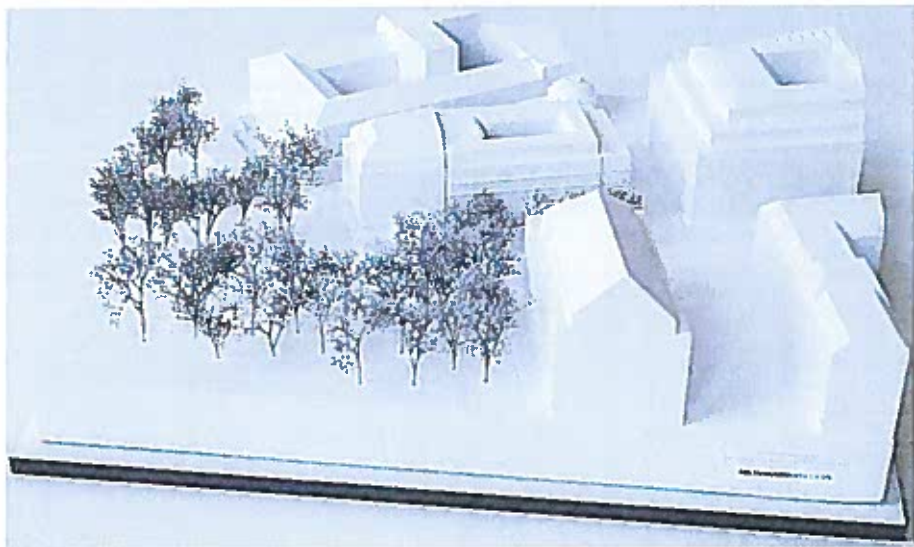
Der schwierige Umgang mit einem Denkmal muss, jenseits des physischen Materials, einen Umgang der Weiterentwicklung mit dem dominierenden architektonischen Erbe unserer Stadt suchen.



6.3 Projekt Boltshauser Architekten, Zürich

Die Stärke dieses Vorschlages ist nicht auf Anhieb erkennlich. Man muss sie im Herzen des Gebäudes suchen, von dort aus steigt sie räumlich und plastisch in drei perfekt abgestimmten Sequenzen auf. Der Innenhof von 1930 wird auf allen Ebenen zum Kernstück, in den Sockelgeschossen als prächtiger Saal, in dem mittleren Teil als aufgewerteter Innenhof, im Dachbereich durch seine gewölbte Form, welche die Lichtführung gegen unten reibungslos einleitet.

Grundrisse und Schnitte strahlen die wohlthuende, selbstsichere Art der Verfasser im Umgang mit der komplexen historischen Bausubstanz aus. Gekonnt und subtil wird hier mit der heutigen Gestalt der alten Börse, die über zwei schlagende Hauptkapitel entstanden ist, operiert. Im Gegenteil zum oberflächlichen Zitieren der Postmoderne wird hier der Dialog mit dem Bestand und seiner Geschichte anhand eines klassischen, möglichst zeitlosen, architektonischen Repertoires gesucht und vorgeschlagen.



Nach aussen, insbesondere zum See und zum Bürkliplatz fehlt eine klare Idee, welche eine neue städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Bestand und seinem ursprünglich monumentalen Solitärbau ergreifen würde.

Die hier ausgedrückte Horizontalität, die auch den Turmaufbau umfasst, ist nicht überzeugend, da sie weder der aktuellen Bausubstanz inhärent, noch bei dem unmittelbaren Nachbargebäude oder der Kantonalbank zu finden ist.

Die beiden Dachgeschosse, die als Weiterspinnen der bestehenden Fassaden beschrieben sind, wirken trotz der Bündigkeit des ersten Dachgeschosses mit der Hauptfassade auf Seite Bahnhofstrasse wie unterworfenen Rücksprünge. An dieser Lage wirken sie zu trivial. Im Gegensatz zum aufgehobenen Herzen des Gebäudes schaffen es die Eingriffe im Aussenbereich nicht prägend genug zu wirken, gerne würde man die Vertikalität, die den Kern des Gebäudes prägt, hier wieder finden.

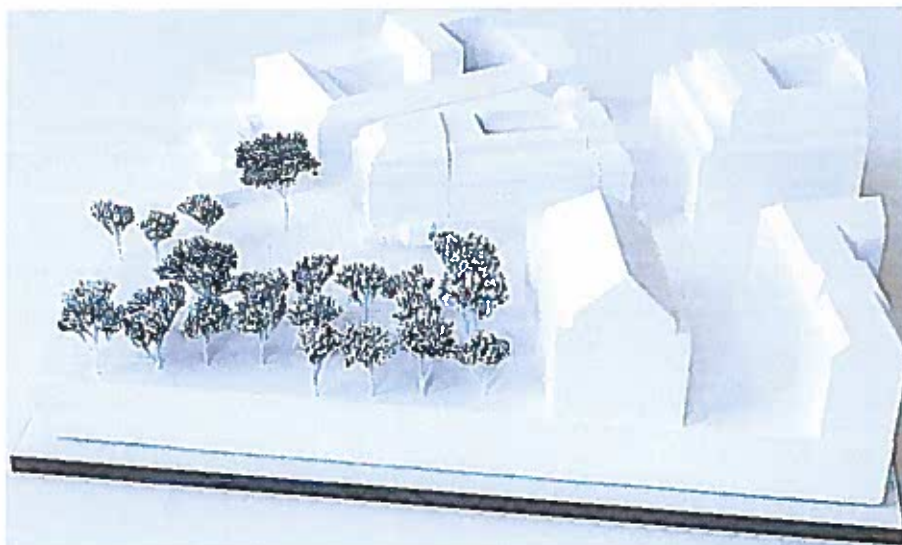
Die Erschliessung der verschiedenen Teile des Programmes ist generell gut gelöst. Das zweigeschossige „feudale“ Restaurant, das nur durch die vorgelagerte Bar erschlossen ist, schmälert die Flexibilität der Grundrisse des Erdgeschosses und des Mezzanins und wirkt sich nachteilig auf die Form und Grösse der vermietbaren Flächen aus. Positiv ist aber, dass sich die Bar auf Seite Bahnhofstrasse öffnet und dort eine Bestuhlung möglich macht. In den Bürogeschossen ist die Flexibilität in der Unterteilbarkeit der Büroflächen vorhanden.

In der Aufstockung sind zweigeschossige Büros, Maisonnetten-Wohnungen und/oder Ateliers konzipiert, die auf zwei Strassenseiten mit grosszügigen Terrassenflächen ausgedehnt sind. Bemerkenswert ist die Erhaltung des Treppenhauses an der Talstrasse.



6.4 Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich

Aufbauend auf den bestehenden Fassaden und der heutigen Traufhöhe wird das zweigeschossige Attika als neues Dachvolumen konzipiert. Die Rondellen Kuppel wird respektiert und gut in die neue Dachlandschaft eingebunden. Die markante Balustrade bleibt ebenfalls erhalten. Die Wölbeform mit dem Ansatz als Tonnendach und dem senkrecht aufstrebende oberen Geschoss schafft eine eigenständige neue Dachlandschaft, welche an die attraktiven Atelieraufbauten in der Wiener Innenstadt erinnert. Das Glasdach weckt leise Erinnerungen an den ehemaligen Börsensaal, ist jedoch klar als nutzbares Gebäudevolumen lesbar. Es bietet sowohl als Bürolandschaft aber insbesondere zum atelier-mässigen Wohnen an der Bahnhofstrasse ein besonderes Ambiente. Der Vorschlag wirkt verblüffend selbstverständlich und leistet einen guten Beitrag zur Diskussion der architektonisch/städtebaulichen Weiterentwicklung.



Die Absenkung des Erdgeschosses auf das Niveau der Bahnhofstrasse unterstützt die gewünschte Vernetzung mit dem Strassenraum und unterstützt die Zugänglichkeit und flexible Nutzung der Erdgeschossflächen. Die Absenkung ist – im Zusammenhang mit den baulichen Eingriffen für das zusätzliche Untergeschoss – eine finanziell tragbare Massnahme. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist dieser Eingriff weniger erwünscht, da die leicht erhöhte Lage des Erdgeschosses als typisches Merkmal des ursprünglichen Gebäudes 1880 gilt.

Die Erschliessung der Obergeschosse erfolgt über sparsame, in der Grösse aber qualitativ gestaltete Eingangsbereiche. Die Rückverlegung der Treppe an der Bahnhofstrasse führt zu einer Klärung der unschönen Situation mit der Treppe im Schaufensterbereich. Sie ermöglicht zudem, die an sich beehrtere Adresse „Bahnhofstrasse 3“ auf eine vergleichbare Raumqualität anzuheben wie der Eingang an der Börsenstrasse. Zudem ergibt sich daraus eine grössere Nutzungsfreiheit auf allen Geschossen. Die vielfältige Unterteilbarkeit der Bürogeschosse ergibt eine gute Voraussetzung für die Vermietbarkeit.

Die vorgeschlagene Organisation der Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im Mezzanin lässt wenig Spielraum offen um das ehemalige Raumgefüge des Börsensaals erkennbar zu machen. Der freie Innenhof ist erst ab dem Bürogeschoss erkennbar. Durch den Verzicht auf eine starke Unterteilung der Mietflächen, kann mit einer zentralen Treppe das Potenzial dieses Raumerlebnisses erschlossen werden. Dadurch wird jedoch der Freiheitsgrad der Vermarktung etwas eingeschränkt.

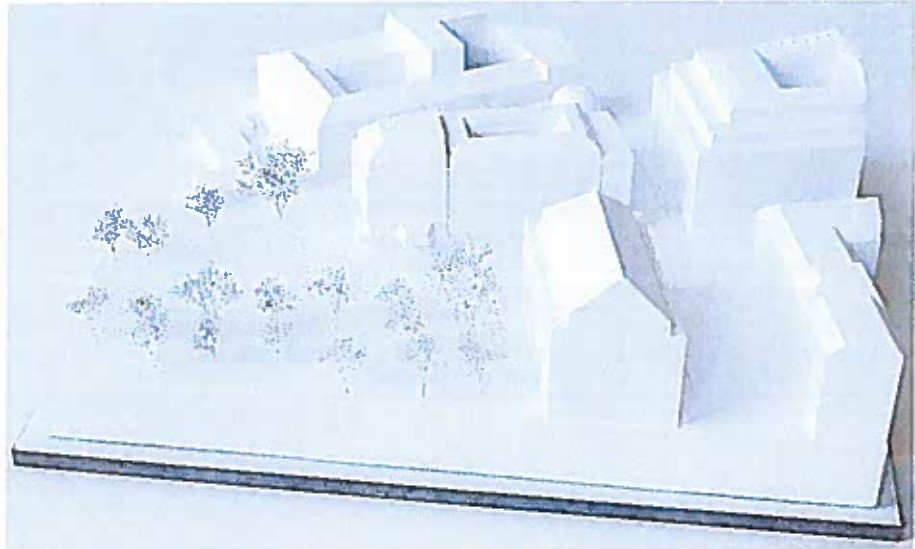
Das vorgeschlagene Restaurant ist gut ins Raumgefüge eingebunden. Die Grösse wird aber kritisch beurteilt. Es fehlt leider auch die Möglichkeit für Aussenplätze. Die Überlegung, dass Restaurants nicht an den teuersten Lagen innerhalb des Gebäudes positioniert werden können ist jedoch richtig. Die Organisation von Erschliessung und Parkierung ist auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie schlüssig und zweckmässig organisiert.

Insgesamt überzeugt der Beitrag durch die nahezu uneingeschränkte Akzeptanz des heutigen Gebäudes bis zur Traufe und den Balustraden und die spektakuläre zweigeschossige Dachlandschaft, welche in Zürich eine neue Dimension eröffnet. Sie wirkt – trotz der respektablen Dimensionen – irgendwie selbstverständlich. Durch verschiedene kleine, aber präzise Massnahmen wird einiges zur Klärung der Struktur im Gebäudeinnern vorgeschlagen.



6.5 Loeliger Strub Architekten, Zürich

Eine sorgfältige Analyse der städtebaulichen Situation und der Geschichte der ersten Börse Zürichs bis heute dient als Grundstein / Einleitung / Basis für die Projektstrategie der Verfasser in Bezug auf die heutige Ausgangslage. Allzu nüchtern wird der aktuelle architektonische Zustand bei dieser einmaligen Gelegenheit empfunden, nachdem dieser in den dreissiger Jahren einer tiefgründigen Purifizierung unterworfen wurde. Weiter als den hybriden Charakter, den das ursprüngliche Monument heute charakterisiert und den die Verfasser weiter stärken wollen, gilt es für sie das Potential der Reminiszenzen aus der Gründerzeit auszuloten.



Das Anstreben einer neuen Klarheit dominiert das Projekt innen und aussen. Nach aussen mit klar ablesbarem Sockel, Mittelbau und Dachgeschoss; im Inneren mit klar ablesbaren Gebäudetrakten.

Mit der Aufstockung bekommt das Gebäude einen neuen Abschluss, der kranzartig das Gebäude rundum betont. Der Haupttrakt auf der Seite Bürkliplatz wird zusätzlich mit einem grossen, gewölbten Dach herausgehoben, das an jenes von 1880 sehnlich erinnert. Durch ihren Rhythmus und ihre Gestalt bilden die Dachgeschosse eine neue kontrastierende Verzierung als Auftakt zum arrondierten Walmdach. Die von den Verfassern als „Komplettierung des Haupttraktes auf dem Bürkliplatz“ deklarierte Absicht bleibt aber leider zu losgelöst vom Ganzen, um den erwünschten Dialog mit dem Bestand zu schaffen.

Die präsentierte historische Analyse des Gebäudes in seinen bisher zwei wichtigsten Momenten ist mit dem Projektergebnis nicht kongruent. Die Fassade von 1880 besteht aus einer vertikal geprägten, verzahnten Komposition, die die Anzahl und Lesbarkeit der Geschosse mit einem *ordre géant* variiert, was den ursprünglichen Solitärcharakter des Gebäudes betonte. Die Absicht, die vertikale Gliederung von 1880 mittels Aufstockung wieder herzustellen, steht hier aber klar im Widerspruch mit der markanten Horizontalität des oben beschriebenen dekorativen Dachkranzes.

Die Verkleinerung des Innenhofes um eine Achse, (von 4 zu 3 Doppelfensterachsen) schafft geräumigere Möglichkeiten für die Grundrisse, sowie eine klare Organisation der Geschosse in bediente und bedienende Räume. Somit sitzt der Innenhof im Längsschnitt perfekt in der Mitte des ursprünglichen Börsensaals, der jetzt mit einer Nachahmung des grossen Daches von 1880 den Haupttrakt abschliesst. Zusammen mit den platzsparenden vertikalen Erschliessungen ergibt sich aber eine Typologie, die diesem

palastartigen Bau nicht ganz würdig ist, sogar etwas banal wirkt. Auf den beiden Dachgeschossen sind Wohnungen verteilt. Diejenigen im ersten Dachgeschoss sind qualitativ besser gelungen als diejenigen im zweiten Dachgeschoss, die allzu tief liegende Fenster aufweisen.

Die neue Erschliessungs-Typologie weist im ersten Blick Vorteile auf, die in den jeweiligen Geschossen aber keine markanten Vorteile zeigen. Im Erdgeschoss sind Retailflächen mit einläufigen Treppen die zum Mezzanin und ins 1. Untergeschoss führen seriell zur Bahnhofstrasse angeordnet. Anstelle des Restaurants wird eine Bar im zweigeschossigen Turm mit separatem Fumoir und separatem Eingang vorgeschlagen, die leider keine Aussenfläche anbietet. Der Haupteingang mit grosszügiger Eingangshalle befindet sich wie im ursprünglichen Bau an der Börsenstrasse, der Nebeneingang bleibt an der Bahnhostrasse.



