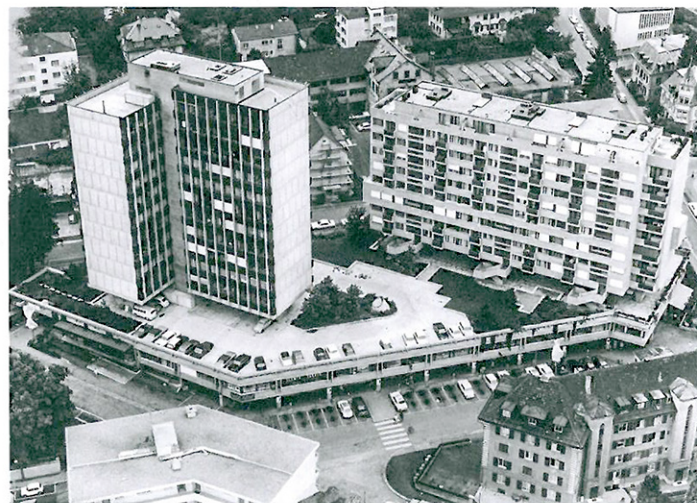




Der «Bauhof» steht am südlichen Rand der «zweiten Zürcher City» in Oerlikon.



Ein kraftvolles Ensemble der 1960er-Jahre: der «Bauhof» mit den beiden Hochbauten auf einem gemeinsamen Sockel. Foto: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

Monument der 1960er-Jahre

Der «Bauhof» in Oerlikon setzte damals ein Zeichen für eine neue Zeit. Die Sanierung respektiert die Qualitäten des Ensembles und sichert dessen Zukunft.

Text:
Werner Huber

Die «Neue Zürcher Zeitung» konnte es kaum erwarten. Schon im Herbst 1965 schrieb sie, dass der Rohbau der Überbauung «Zum Bauhof» der Vollendung entgegengehe, «so dass man sich bereits ein Bild machen kann von der Wirkung dieser Insel moderner Architektur in einer baulich noch vorstädtisch biederer Umgebung».

Architekt Werner Gantenbein entwarf den «Bauhof» mit drei unterschiedlichen, streng voneinander getrennten Nutzungen. Auf einem zweigeschossigen Sockel mit Ladengeschäften stehen auf Stützen ein elfgeschossiges Bürohaus und ein achtgeschossiges Wohnhaus, die als erste Oerliker Hochhäuser einen vertikalen Akzent setzten. Der Architekt nutzte Topografie und Geografie geschickt aus: Das ansteigende Terrain ermöglichte es, die Dachfläche des Ladensockels an der Rückseite praktisch niveaugleich an die Strasse anzuschliessen und als Terrasse auszubilden. Die beiden Hochbauten richtete Gantenbein nicht auf die Strassen aus, die das Grundstück längs flankieren, sondern drehte sie so ab, dass sie – parallel zur Schulstrasse – die Struktur des Oerliker Zentrums am Marktplatz aufnehmen und weitertragen. Bis dahin lag dieses Areal nämlich ausserhalb des Zentrums.

Die Überbauung sei das «bisher augenfälligste Resultat der Ausdehnung der Kernzone in Oerlikon», die einen neuen Schwerpunkt erhalte, schrieb die «NZZ» 1965. Das war ganz im Sinn der Stadtplaner, die hier, im Stadtkreis 11, eine zweite Zürcher City wachsen sahen. Mit dem Hotel International (1972, heute Swissôtel) und dem «Neumarkt Oerlikon» (1981) entstanden weitere hohe Akzente.

Es herrschte Hochkonjunktur, und beim «Bauhof» wurde mit der grossen Kelle angerichtet. Umso erstaunlicher ist es, dass mit dem Arzt H. Reimann-Bächtold und seiner Gattin eine private Bauherrschaft hinter dem Grossprojekt stand. Die Familie der Ehefrau besass die Liegenschaft. Schon drei Jahre nach der Fertigstellung ging die Überbauung jedoch von den Reimanns an die Pensionskasse der Swissair.

Ladenpassage mit Geburtsfehler

Im Stadtbild war diese Erweiterung des Oerliker Zentrums markant. Für die Tatsache, dass sie im Alltag funktionierte, war nicht die Architektur, sondern die Nutzung verantwortlich: Im Erdgeschoss wurde der damals grösste Supermarkt der Migros eingerichtet. Er war der Magnet, der die Kundschaft vom Oerliker Marktplatz weglockte. Vor dem Eingang zum Grossverteiler führte eine Rolltreppe nach oben in eine Ladenstrasse, an der 22 Spezialgeschäfte aufgereiht waren. Dank der Topografie war diese auch direkt von den seitlichen Strassen her erschlossen.

«Haben Sie eigentlich die Ladenstrasse im «Bauhof» schon entdeckt?», fragte ein Inserat ein Jahr nach der Eröffnung. Die Frage war nicht rhetorisch gemeint, denn die Geschäfte dort oben kamen nie richtig auf Touren. Für die schwache Frequenz waren zwei Fehler verantwortlich: Die direkten Zugänge führten von der einen Seitenstrasse zur anderen, vom Nichts nach nirgendwo. Und die Rolltreppe war zwar bequem, doch fehlte im oberen Geschoss ein Geschäft, das die Kundschaft hinaufgelockt hätte. Der Magnet kam erst mit Pick & Pay, der das alkoholfreie Migros-Sortiment ergänzte. Wein und Bier gab es gleich am oberen Ende der Rolltreppe, den weiter entfernten liegenden Geschäften brachte das nichts. Der

hintere Teil der Passage starb langsam ab. «Die meisten Ladenlokale stehen leer», konstatierte die «NZZ» schon 1979. Zwei Jahre später zog die Migros in den neu eröffneten «Neumarkt Oerlikon». Sie baute die Filiale im «Bauhof» zu einem Do-it-Markt um und gab einen Teil der Fläche an Pick & Pay ab. «Im Obergeschoss des Bauhofs sieht es trostlos aus», meldete die «NZZ». Das ging noch eine Weile so, bis die Eigentümerin die Ladenstrasse kappte und die Flächen neu als Gewerbeflächen und Büros vermietete.

Sanierung in Etappen

Nach vierzig Jahren stand beim «Bauhof» die erste gründliche Erneuerung an. 2006 sanierten WSS Architekten die Gebäudehüllen der beiden Hochbauten und die Bäder und Küchen im Wohnhaus. An zwei Stellen legten sie zwei kleine Wohnungen zu einer grösseren zusammen. Beim Bürohochhaus wurde auch die Erschliessung erneuert, und die bislang offen geführte Fluchttreppe (einst mit geheizten Stufen) wurde verglast. Der Sockelbau blieb aber vorerst unangetastet; hier hatte die Anlagestiftung Turidomus als Nachfolgeorganisation der früheren Swissair-Pensionskasse Grösseres vor. Sie lud 2006 vier Büros zu einem Studienauftrag ein, den Pool Architekten gewannen. Kern ihres Vorschlags war ein Glaszylinder, der im Bereich des bisherigen Aufgangs beide Ladengeschosse durchdringt und über die Dachterrasse hinaus emporragt. Doch weil alle Flächen vermietet waren, gab es keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Darüber hinaus tauchte die Frage auf, ob sich die grosse Investition lohne.

2011 beschloss die Anlagestiftung, den Sockelbau zu sanieren, das Projekt von Pool Architekten jedoch zu reduzieren. So konnten Kosten gespart und die Eingriffe am Werk Gantenbeins minimiert werden. Dafür bildeten WSS Architekten und Pool Architekten eine Arbeitsgemeinschaft. Die sichtbarste Veränderung ist die Erdgeschossfassade: Die Kolonnade wurde aufgehoben, die Fassade ist in die Stützebene vorgerückt. Unterschiedlich grosse Ladenflächen sollen für einen Mietermix sorgen. Statt der einstigen Rolltreppe führt eine normale Treppe nach oben – nicht mehr in eine Ladenpassage, sondern in die Eingangshalle der Büro- und Gewerbeflächen.

Bei der Sanierung haben die Architekten eng mit der Denkmalpflege zusammengearbeitet, denn das Gebäude ist seit 2013 inventarisiert. Seine besonderen Qualitäten sind die plastisch ausgebildete Betonfassade, aber auch die entsprechend den Hochhäusern um 45 Grad abgedrehten Stützen mit flachen Pilzen. Diese blieben ebenso erhalten wie die Holzfenster des oberen Geschosses. Sie wurden neu verglast und frisch gestrichen. Auch bei der Sanierung der Decke über dem Sockelbau liessen sich die Landschaftsarchitekten Berchtold Lenzin vom ursprünglichen Zustand leiten. Zwar musste man den ganzen Dachaufbau bis auf die Betonplatte abräumen und neu abdichten, doch jetzt entspricht die neue Gestaltung weitgehend wieder dem Original aus der Mitte der 1960er-Jahre.

Für die Zukunft gesichert

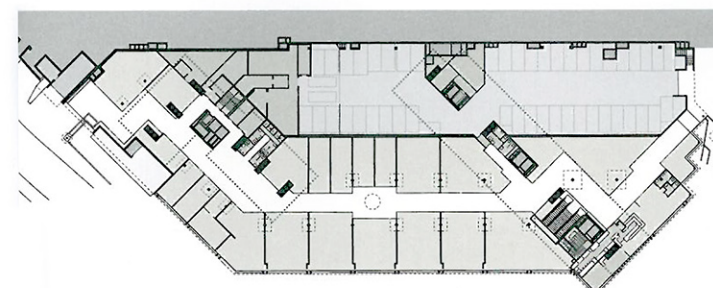
In den letzten Jahren stand das «alte» Oerliker Zentrum etwas im Schatten von Neu-Oerlikon jenseits der Gleise, wo innerhalb kurzer Zeit aus einem Industriequartier ein Wohnquartier wurde. Der grosszügige Ausbau der Unterführungen unter dem Bahnhof ist ein Zeichen für die gewachsene Bedeutung des neuen Stadtteils. Inzwischen ist die Qualität des historischen Oerliker Zentrums wieder in den Vordergrund gerückt. Die grossen, kantigen Bauten der Hochkonjunktur erleben heute, nach gut vierzig Jahren, eine Renaissance.

Mit den Sanierungen sichert die Anlagestiftung Turidomus nicht nur die Zukunft des «Bauhofs» für die nächsten Jahrzehnte, sondern zollt auch den Leistungen der Moderne Respekt. Der «Bauhof» zeigt nämlich exemplarisch, dass in der Hochkonjunktur nicht einfach mehr, grösser und schneller gebaut wurde, sondern dass auch Gebäude mit Qualitäten entstanden. Sie sind heute vielerorts gefährdet. Umso erfreulicher, dass hier Werner Gantenbeins Architektur erhalten bleibt. Auch wirtschaftlich scheint die Rechnung aufzugehen: Der bisherige Mieter Interdiscount kehrt an seinen Standort zurück, ein Aldi-Supermarkt und eine Alnatura-Filiale werden die Rolle der Magneten übernehmen. «Z'Örlike gits alles»: Der erneuerte «Bauhof» trägt dazu bei, dass der Slogan der 1970er-Jahre seine Gültigkeit behält. ●

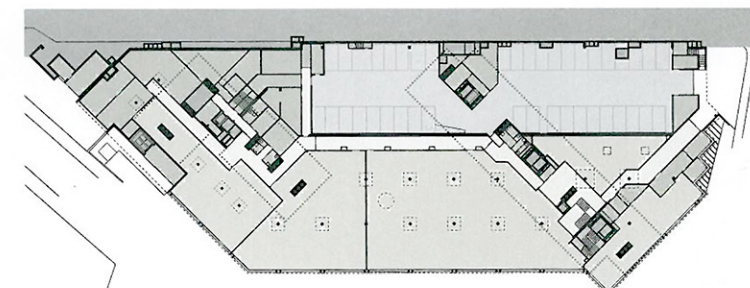
Sanierung Überbauung «Zum Bauhof», 2015
Baumackerstrasse 35, Gubelstrasse 28-36, Schulstrasse 3, Zürich-Oerlikon
Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, vertreten durch Pensimo Management
Architektur: Werner Gantenbein (ursprüngliches Gebäude, 1967); WSS Architekten, Zürich (Pascal Döbeli, Sanierung Hochbauten); Pool Architekten, Zürich (David Leuthold, Sanierung Sockelbau)
Generalplaner: WSS Architekten, Zürich
Totalunternehmer: Corti Total Services, Zürich
Landschaftsarchitektur: Berchtold Lenzin
Landschaftsarchitekten, Zürich
Signalistik: Bringolf Irion
Vögel Visualisierung, Zürich
Investitionsvolumen: Fr. 16,8 Mio. (nur Sockel)



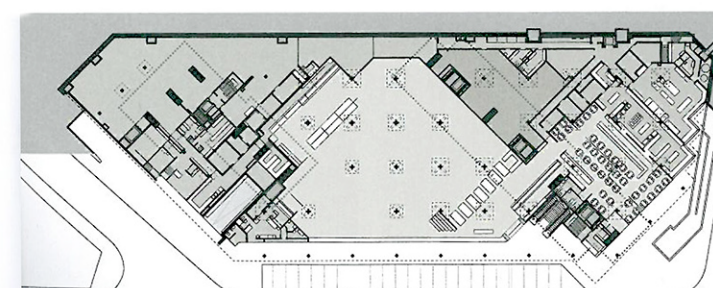
Landschaftsbild zum «Bauhof», siehe Umschlagfoto.



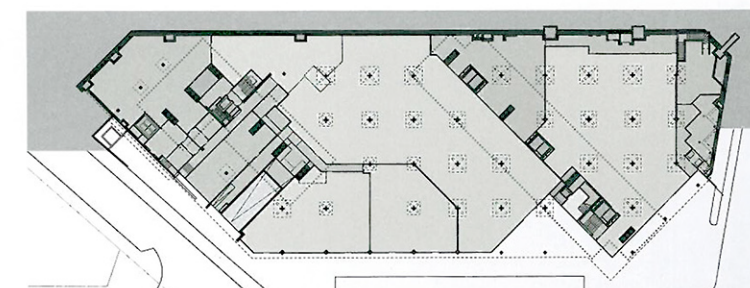
Oberes Sockelgeschoss 1966: Die Ladenpassage kam nie auf Touren.



Oberes Sockelgeschoss 2016: Statt der Ladenpassage gibt es Gewerbe- und Büroflächen.



Unteres Sockelgeschoss 1966: Der grösste Migros-Markt Zürichs mit einer grossen Imbissecke.



Unteres Sockelgeschoss 2016: Die Ladenfläche ist auf mehrere Mieter aufgeteilt.

0 15 30 m