

Zwischen Jugendstil und Clubszene



Hinter dem roten Vorhang werden die Räume vom 2. bis 5. Obergeschoss komplett erneuert.

Lernen, Essen, Feiern

Das Geschäftshaus Kaufleuten wurde 1915 am Pelikanplatz, der damals noch am Stadtrand lag, errichtet. Es beherbergte die Handelsschule KVZ, den grossen Kaufleutensaal, Tagungs- und Schulräume. Der Bau verschlang 680 000 Franken, ein Riesenbetrag für damalige Zeiten. Zwischen 1927 und 1929 folgte eine grosszügige Erweiterung nach den Plänen von Leuenberger & Flückiger. Der Anbau wurde im entschlackten Stil der Zwanzigerjahre erbaut, und das Kaufleuten öffnete sich allmählich einem breiteren Publikum und wurde zu einem kulturellen und gesellschaftlichen Mittelpunkt der Stadt.

In den 70er Jahren fanden Sanierungsarbeiten im Restaurant Zur Kaufleuten statt, das bis dann vorwiegend als Kantine von Schülern genutzt wurde. Die oberen Stockwerke des Verbandshauses wurden neu an



Das Kaufleuten nach der Erweiterung 1929 zwischen Talacker (links) und Pelikanstrasse.



Bilder: Marc Straumann / Katrin Ambühl

Firmen, darunter auch an die UBS, vermietet, weil das KVZ aus Platzgünden ins neue Gebäude KV Zürich Business School am Escher-Wyss-Platz umgezogen war. In den 90er-Jahren brachte der innovative Beizer Fredi Müller neues Leben ins Haus, das sich in wenigen Jahren zu einem *Place to be* gemauert hat. Zunächst für ein eng definiertes Publikum, wie die «Weltwoche» 1997 schrieb: «Das Essen ist nicht schlecht und etwas teuer. Dafür bedienen schöne Leute die ebenso schönen Damen und Herren der Geschäftswelt und lassen deren Selbstbewusstsein schwellen.» Mittlerweile hat das Kaufleuten ein breitgefächertes Veranstaltungsprogramm mit Konzerten, Lesungen, Comedy und Parties. 2006 sanierte die Zürcher Architektin Pia Schmid den Festsaal. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurden historische Elemente reaktiviert und der Saal in einem Mix von neobarocken und modernen Stilelementen eingerichtet. ■

Der Betrieb im Kaufleuten läuft auf Hochtouren, gleichzeitig werden die Büros in den oberen Etagen saniert. Weil das Gebäude einige Jahre auf dem Buckel hat und manche Elemente denkmalgeschützt sind, ist das keine leichte Aufgabe.

Von Katrin Ambühl

Wenn nachts die Baumaschinen ruhen, geht es im Festsaal umso lauter zu und her: zwei unterschiedliche Welten, die aufeinertreffen. Zum Beispiel frühmorgens, wenn die Arbeiter kommen und die Partygänger nach Hause gehen. Beispielsweise hat ein Gast auf einer Zone parkiert, die eigentlich für den Betonmischer reserviert ist. Das ist um 5.30 Uhr. Es dauert und dauert, bis der Autobesitzer gefunden ist und wegfährt. Ein Zeitverlust, der Nerven kostet und auch ins Geld geht, erzählt Werner Bühler, der Geschäftsleiter der Quartos Bau-management AG.

Erschwerte Anlieferung

Er spricht damit eine Schwierigkeit dieses Bauvorhabens an: die Logistik. Denn das Kaufleuten liegt im Herzen der Zürcher City. Es ist eng ums Gebäude, Strassen und Tramschienen liegen direkt vor der Haustür. «Bauen in der Stadt braucht eine genaue Planung der Bauinstallation, der An- und Ablieferungsabläufe und der Koordination mit den Verkehrsbetrieben und der Polizei», erklärt der Fachmann. Der Abtransport des Abbruchmaterials aus dem Gebäude gestaltet sich als schwierig. «Da sämtliche Lifte demontiert worden sind, weil die Liftschächte vergrössert werden müssen, wurde ein Fassadenlift für die Transporte montiert», führt Bühler aus. Dieser sei momentan völlig ausgelastet.

Für Spezialtransporte stellt Quartos einen grossen Kran an der Nüscherstrasse auf. Nicht nur die Logistik ist ein Problem, sondern auch die Tatsache, dass der Umbau bei laufendem Restaurant- und Clubbetrieb erfolgt. «Laute Abbrucharbeiten können wir nur morgens bis 9.30 Uhr ausführen, und zwischen 11.30 und 14 Uhr gilt absolutes Lärmverbot», sagt Bühler. →



Bei einem früheren Umbau wurden die Oberlichter zugemauert. Diese werden nun wieder freigelegt und mit LEDs hinterleuchtet.

Das Geschäftshaus Kaufleuten hat seit der Entstehung einige Eingriffe und Sanierungen hinter sich (siehe «Lernen, Essen, Feiern» auf Seite 14). Die jetzige Renovation kostet den Besitzer, den Kaufmännischen Verband Zürich KVZ, rund 20 Millionen Franken. Dabei wird der Innenausbau vom ersten bis zum fünften Obergeschoss komplett erneuert. Nach dem Umbau wird das Haus mehr als 6000 Quadratmeter Büroflächen beherbergen, was gut 500 Arbeitsplätzen entspricht. Das ist eine Verdoppelung der Arbeitsfläche. Die Büros werden dem heutigen Standard angepasst, sowohl hinsichtlich der Architektur als auch der Haustechnik. Auf der anderen Seite sollten möglichst viele Elemente des denkmalgeschützten Hauses erhalten bleiben. Und genau dieses Spannungsfeld zwischen Technik und Denkmalpflege ist die grosse Herausforderung.

Farbschichten als Zeitzeugen

Wie unmittelbar Hightech auf Historisches treffen kann, illustrieren zwei Beispiele: Die 80-jährigen Jugendstil-Leuchter im Entrée bleiben erhalten, werden neu aber mit modernsten LED-Leuchtmitteln bestückt. Die Glasoberlichter an den Türen, die im Laufe der Jahrzehnte irgendwann zugemauert wurden, werden wieder freigelegt und ebenfalls mit LED hinterleuchtet (siehe grosses Bild oben). «Die Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses bedeutet, dass man als Architekt primär das Gebäude sprechen lässt und seine Konzepte darauf aufbaut», sagt der Architekt Andreas Ramseier. Sein Büro ist verantwortlich für die Innerarchitektur (siehe auch «Nachgefragt»). Ein Restaurator, der das Gebäude im Vorfeld untersucht hatte, fand viele Hinweise auf die ursprüngliche Gestaltung des Hauses. Sein Bericht diente als Grundlage für das Raumgestaltungskonzept. Bis zu sieben Farbschichten und



Spuren von alten Wandmalereien kamen zum Vorschein. Das Konzept von Ramseier Associates lehnt sich an die Farbgebung des Originalbaus an und reaktiviert verschiedene Elemente, wie die Relieftüren oder die erwähnten Oberlichter.

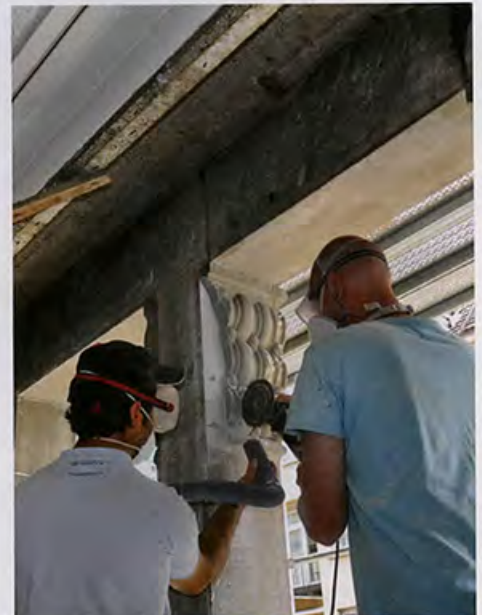
100 Jahre alte Leitungen

Historischen Elementen werden aber auch zeitgemässe Architekturelemente, zum Beispiel ein

Glaslift, hinzugefügt. Eine weitere Herausforderung war die Haustechnik, die komplett ausgetauscht werden musste. «Die Ablaufleitungen waren teilweise fast 100 Jahre alt», erzählt Bühler und ergänzt: «Wegen des dicken Eisengusses haben sie überhaupt so lange gehalten.» Pläne waren zwar vorhanden, aber die Details betreffend Haustechnik fehlten. Dies war gerade auch bei der Heizung ein Problem. «Das alte



Beim Abbruch war Vorsicht geboten wegen zum Teil schadstoffbelasteter Materialien.



Spezialisierte Handwerker wurden für die Restauration von Steinornamenten beigezogen.



Aus den ehemals kleinen Büros werden grosszügige Räume, die zukünftige Mieter flexibel unterteilen können.



Heizsystem ist eine Schwerkraftheizung. Ohne Pläne ist es extrem schwierig, die oberen Stockwerke zu demontieren und gleichzeitig die Gastrobetriebe im Erdgeschoss zu beheizen», erläutert Bühler. Deshalb musste viel aufgespitzt werden, um zu schauen, was sich tatsächlich hinter Wänden und Mauern versteckt. Ein weiteres Problem war die Statik. «Die bestehenden Decken sind Betonrippen- und Tonhourdisdecken, nur

ein kleiner Teil über dem UG und EG sind Betondecken», sagt Bühler. Im riesigen Saal gibt es zudem keinen einzigen Stützpfeiler.

Innere Verstärkung

«Die Erdbebensicherheit und die geforderten Nutzlasten konnten nicht mehr gewährleistet werden. Das heisst, das ganze Gebäude musste innen verstärkt werden.» Auch die tragenden

Wände in den oberen Geschossen wurden ergänzt mit armierten Wänden. Die meisten nicht-tragenden Wände werden entfernt, wodurch die Räume eine neue Grosszügigkeit erhalten und von den Mietern flexibel eingerichtet werden können. Bis Mitte 2013 dauert der Mieterausbau voraussichtlich noch. Dann wird im neuen alten Kaufleuten nicht nur getanzt und gesungen, sondern auch gearbeitet. ■

NACHGEFRAGT

Was finden Sie spannend an diesem Projekt?

Den Kontrast zwischen Alt und Neu.

Wie lautet der Kernansatz Ihres innenarchitektonischen Ansatzes?

Das Alte zu rekonstruieren und das Neue kontrastreich, zeitkonform und in denkmalpflegerischer Hinsicht adäquat zu integrieren.

Welches waren die Hauptanliegen der Denkmalpflege, und wie wurden diese umgesetzt?

Die vorhandene historische Bausubstanz nach Möglichkeit so zu erhalten, wie sie ist. Wir planen zum Beispiel ein Referenzgeschoss mit originalen Oberlichtern, mit Lichthoffenstern



Andreas Ramseier ist Architekt, Innenarchitekt und CEO der Ramseier & Associates Ltd. in Zürich.

und bestehenden Wandmalereien, die alle dem Originalzustand entsprechen. Hinzu kommen moderne, zeitgemässe Kontrastierungen wie ein volltransparenter Glasaufzug oder ein High-tech-Beleuchtungskonzept.

Ein Thema war das Öffnen der Räume – warum?

... BEI ANDREAS RAMSEIER

Der Grundausbau ermöglicht den Mietern, sich ihren Anforderungen entsprechend einzurichten. Zunächst wird die Haustechnik, wie erwähnt, modernisiert. Weiter werden Vorkehrungen im Bereich der Bauphysik, zum Beispiel neue Fenster, bessere Isolation und Ähnliches, getroffen. Schliesslich erlaubt die flexible Architektur sowohl Einzel- als auch Grossraumbüros.

Worauf basiert das Farbkonzept?

Das gesamte Gebäude wurde durch einen qualifizierten, von der Denkmalpflege empfohlenen Restaurator vollumfänglich analysiert. Die entsprechenden Resultate dienen der finalen Farbfindung, die in enger Zusammenarbeit zwischen Denkmalpflege und Architekt sorgfältig evaluiert wurde. (ka)