



Aussensicht des geplanten «Swiss Life Brannhof» – die Eröffnung ist auf Sommer 2023 geplant (Architektur: SPPA, Bild: Maaars, Zürich).

# Das historische Erbe herausschälen

Text: Werner Aebi // Fotos: zvg

**Seit rund einem Jahr laufen die Bauarbeiten für die Sanierung der beiden Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 75 und 79 in Zürich. Mit anspruchsvollen und sorgfältigen Eingriffen erhalten viele historische Gebäudeteile eine Renaissance. Ein attraktives Nutzungskonzept wird ab 2023 einen lebendigen Treffpunkt zum Arbeiten, Erleben und Verweilen anbieten.**

Die Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 75 und 79 in Zürich sind in einer bewegten Geschichte eingebunden. So entwickelte sich die Zürcher Bahnhofstrasse vom Beginn des 20. Jahrhunderts an zu einer der weltweit renommiertesten Flanier-, Geschäfts- und Einkaufsadressen.

Zu den Pionieren dieser Zeit gehörte auch Julius Brann, der 1912 mit der heutigen Liegenschaft an der unteren Bahnhofstrasse 75 ein architektonisch prägendes Gebäude schuf und mit seinem Warenhaus die Weiterentwicklung der gesamten Einkaufs-

und Geschäftsmeile mitprägte. Dieses historische Erbe dient als Inspiration für den neu konzipierten «Swiss Life Brannhof», der den Pioniergeist aus der Gründungszeit mit in die Gegenwart und die Zukunft der Bahnhofstrasse Zürich nimmt.

Das markante Gebäude mit Adresse Bahnhofstrasse 75 in Zürich wurde nach den Plänen des Architekturbüros Pflughard & Häfeli für den Kaufmann Julius Brann von 1911 bis 1912 erbaut. Die imposante Pfeilerfassade mit charakteristischer Säulenstruktur orientierte sich an den grossen ▶



Als Vorgeschmack auf den wiederbelebten Glanz der Liegenschaften werden die Eingerüstungen in den nächsten Monaten mit dem künftigen Erscheinungsbild abgedeckt (Foto Renato Polentarutti).

Vorbildern der Warenhausarchitektur in Paris und insbesondere Berlin.

In den Jahren 1927/1928 verlängerte Architekt Otto Pflughard die Fassade um vier auf insgesamt sieben Fensterachsen und erhöhte den ersten Bauteil um ein weiteres Geschoss, wobei der Dachabschluss des ersten Bauteils optisch als Gesimsband beibehalten wurde.

Die geschickte Aufnahme des Fassadenbilds des ersten Bauabschnitts mit ansprechender Aufstockung bescherte der Bahnhofstrasse einen städtebaulichen Meilenstein, der die Blicke der Passanten auf sich zog.

1930 entstand als Erweiterung der Neubau eines Geschäftshauses der E. Naef's Erben durch den Architekt Otto Honegger. Man schrieb das Jahr 1939, als die Warenhauskette Julius Brann AG mitsamt diverser Filialen und etwa 2000 Angestellten vom Unternehmer Oscar Weber übernommen wurde. Unter dem Namen Oscar Weber AG dehnte er die Warenhaustätigkeit auf die Bahnhofstrasse 79 aus.

Aktuell, von 2020 bis 2023 erlebt dieser Gebäudekomplex eine Revitalisierung. Dazu werden die historischen Merkmale freigelegt und wiederhergestellt, die Fassade wird renoviert und der ursprüngliche Lichthof kommt in die Renaissance. Das Gebäude erhält dazu den Namen seines ursprünglichen Erbauers – der «Swiss Life Brannhof» entsteht.

#### **Nutzungsmix mit Retail, Gastro und Büros**

Insgesamt investiert die Swiss Life als Eigentümerin und Bauherrin über 100 Millionen Franken in die Sanierung und Revitalisierung der beiden Liegenschaften an der Bahnhofstrasse 75 und 79. Die Attraktivität des ehemaligen Lichthofs wird als gebäudehoher Innenraum mit 95 Quadratmeter Grundfläche wiederbelebt. Dies mit raumhohen Fenstern und einer begrünten Bodenfläche. Zudem werden vier historische Treppenhäuser erhalten, sämtliche origina-

len Fenster restauriert und die Natur- und Kunststeinfassaden saniert.

Dank einer neuen Halle in der Eingangspartie werden die grossflächigen farbigen Bleiverglasungen von Otto Morach zur Geltung gebracht. Dazu erhalten die 438 Glasmalereien von Otto Morach eine Restauration.

Auch die vorhandenen historischen Holzfenster werden saniert. Die Sanierung erfolgt in enger Absprache mit dem Denkmalschutz. Ein besonderer Schutzvertrag regelt den Erhalt der historischen Bauteile. ►





## Der neue Brannhof – Vermessungsarbeiten

Die Gossweiler Ingenieure AG, mit Standorten im Glattal, im Zürcher Unter- und Oberland sowie im Raum Winterthur und Pfannenstiel, ist für sämtliche vermessungstechnischen Arbeiten bei der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Brannhof zuständig. Zu ihren Dienstleistungen zählt unter anderem die komplette Gebäudeaufnahme in 3D mittels Laser-scanning. Daraus entstehen Pläne vom Rohbau als Planungsgrundlage für den Architekten. Ein exaktes Fixpunktnetz dient während der ganzen Bauphase zur Orientierung und Ausrichtung sämtlicher Abriss- und Bauarbeiten. Referenzpunkte wie Achsen, Grenzen und Wände werden präzise in den Bau übertragen. Meterrisse fixieren die Referenzhöhe für die Baumeisterarbeiten, für die Installation von Fenstern, für den Lifteinbau und später für den Innenausbau. Geodätische Überwachungsmessungen am Tragwerk und Erschütterungsmessungen im Untergeschoss sorgen im Inneren und ausserhalb des Gebäudes für die Sicherheit der Baustelle.

Geplant sind rund 4600 Quadratmeter Ladenfläche mit einem vielfältigen Mix aus Retail- und Gastronomieangeboten, die Flächen werden unterteilbar sein, in bis zu zehn Einheiten. Ab dem zweiten Obergeschoss sind rund 5600 Quadratmeter Büroflächen vorgesehen. Auch diese Flächen werden unterteilbar sein, in bis zu 16 Mieteinheiten. Die Büroflächen sind von der Bahnhofstrasse und der Lintheschergasse her erschlossen.

### Sanierung für die Nachhaltigkeit

Die langfristige Verbesserung der Energieeffizienz ist bei der Sanierung der beiden

Liegenschaften ein zentraler Aspekt. Das Energiekonzept nutzt künftig die Synergien zwischen Kälteerzeugung und Heizbedarf. Die Gebäudehülle wird energetisch saniert, denkmalgeschützte Elemente bleiben erhalten, es entsteht eine neue thermische Innenschicht und der Sonnenschutz wird automatisiert. Nach der Fertigstellung wird eine Zertifizierung mit dem international anerkannten Label «DGNB Silber» angestrebt.

Rund 5500 Kubikmeter Beton und etwa 650 Tonnen Bewehrungsstahl kommen dabei zum Einsatz, dies für das Erneuern und Verstärken einzelner Decken für zeit-

gemässe Nutzlasten und für die Erdbebensicherheit. Auch die technischen Anlagen werden auf den heutigen Stand gebracht, etwa 60 Prozent des Tragwerks bleiben erhalten. Diese Planungsleitung hat Hans Peter Häberli der SPPA Architekten übernommen.

Etwa zwei Drittel der Bahnhofstrasse 75 werden mit einem dritten Untergeschoss unterkellert. Dies erfordert 248 Bohrpfähle. 15 Abfangtürme halten die bestehenden Stützen während den Arbeiten. Mit der Erweiterung der bestehenden Anlieferung werden die Warenflüsse zu den Laden- und Büroflächen gewährleistet sein. Die Bau- und Gesamtleitung dieser Tiefbauarbeiten übernimmt die B+P Baurealisation AG.

Via Wettbewerbsausschreibung hat die Bauherrin Swiss Life zwei Künstler für die «Kunst am Bau» ausgewählt. Demnach wird der Zürcher Künstler David Renggli seine Kunst im Aussenraum sichtbar machen, die Künstlerin Shirana Shabazi aus Teheran zeichnet sich für die Kunst im Innenraum verantwortlich. ■

[swisslife-am.com/](http://swisslife-am.com/)