Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 80 (1985)
Heft: 2

Artikel: Was lange währt am Augustiner...
Autor: Badilatti, Marco
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175203

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 19.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Aux Augustins: heureuse fin...

Le quartier des Augustins, à Zurich, est un îlot d'avant la Réforme, mais qui a gardé surtout ses aspects du XVII[e] et du XVIII[e] siècle. Petites demeures, boutiques, oriels peints et sculptés, forment un ensemble très pittoresque. Envers du décor: mauvaises conditions d'hygiène, risques d'incendie, arrière-cours aux annexes hétéroclites. La complexité des droits de propriété a empêché jusqu'ici toute rénovation, et la structure du quartier s'est modifiée ces dernières décennies: on y habite moins, et beaucoup de bâtiments sont utilisés de façon étrangère.

L'Union de banques suisses a acheté dans ce quartier 19 immeubles contigus, et fait connaître son projet à fin 1983: rénover l'ensemble en ménagement la substance historique dans la mesure du possible, assurer aux logements confort et sécurité, moderniser les locaux commerciaux, et surtout transformer le restaurant «Widder» en un hôtel d'une centaine de lits. Ce qui a suscité la double opposition de la «Stadtzürcherische Vereinigung für Heimatschutz» et de l'«Einwohnerverein Altstadt links von der Limmat». La première critiquait la conception des immeubles dont on ne conserve que les façades; la seconde s'opposait surtout au projet d'hôtel et lança une initiative obligeant la Commune à racheter plusieurs immeubles.

Le président de l'UBS a pris lui-même l'affaire en mains et, loin de mépriser les objections, a fait procéder à un recensement architectural approfondi, et chargé un groupe de spécialistes des rénovations d'élaborer un nouveau projet. Celui-ci a donné satisfaction au «Heimatschutz» de la ville, et indirectement au peuple, puisqu'il a repoussé l'initiative le 10 mars 1985. Les services officiels du feu et de la protec-

Jenseits der Kulissen: Hinterhof im Augustinerquartier (Bild Stähli)

L'envers du décor: arrière-cour dans le quartier des Augustins.

Was lange währt am Augustiner...

Nach langem Ringen und einem grundlegenden Umdenkprozess hat die Schweizerische Bankgesellschaft (SBG) Ende Januar das Gesuch für das wohl grösste schweizerische Umbau- und Renovationsvorhaben der letzten Zeit eingereicht. Erneuert werden sollen nicht weniger als 19 Altstadtliegenschaften im Zürcher Augustinerquartier. Die Bank hat dafür einen Rahmenkredit von 100 Millionen Franken gesprochen. Projektiert sind 30 Familienwohnungen, ein Altstadthotel sowie Räume für Gewerbe, Läden und Ateliers, wofür die Stadtzürcherische Vereinigung für Heimatschutz wichtige Impulse geliefert hat.

Das Augustinerquartier, ein Überbleibsel der vorreformatorischen Klosterzeit, hat sein heutiges Gesicht vor allem im 17. und frühen 18. Jahrhundert erhalten. Hier blühte ein vielfältiges Handwerk, das in schmalen und kleinräumigen Häusern mit gemalten und geschnitzten Erkern schaffte und wohnte. Sie sind im Laufe der Zeit zu einer malerischen Kette zusammengewachsen, die noch heute an die gewerbliche Vergangenheit des zwischen der mondänen Bahnhofstrasse und der Limmat gelegenen Stadtteiles erinnert.

Zerfallen lassen?

Doch die Idylle hat ihre Tücken! Wohl sind die Häuser nach wie vor bewohnt und wird hinter ihren Mauern gearbeitet. Im Erdgeschoss finden sich häufig Ladengeschäfte, in den oberen Stockwerken Einzelzimmer, Abstellräume, Büros. Mit Ausnahme der geschützten Fassaden ist es allerdings um die *Bausubstanz* und die hygienischen Bedingungen der meisten Häuser nicht zum besten bestellt – von den Brandschutzeinrichtungen gar nicht zu reden. Auch ist im Laufe der Zeit in den Hinterhöfen ein Konglomerat von An- und Ergänzungsbauten sowie von Kaminen entstanden, das mehr von Improvisationskunst als von städtebaulichem Gestaltungswillen zeugt. Die Räume sind eng, die Grundrisse häufig stark verwinkelt, was an die Erneuerer hohe Anforderungen stellt. Wegen der komplizierten Eigentumsverhältnisse war es bislang auch gar nicht möglich, die Augustinergasse durchgehend zu renovieren. Das alles hat dazu geführt, dass sich die Quartiersstruktur in den letzten Jahrzehnten stark veränderte, heute in dem Gebiet kaum mehr Familien wohnen und die Gebäude

zweckentfremdet benützt werden oder zerfallen. Was tun? Sanft renovieren? Auskernen? Alles neu bauen?

Erstes Projekt

Die *Schweizerische Bankgesellschaft,* welche die von der AG Rennweg-Münzplatz über Jahre hinaus schrittweise erworbenen Häuser im Augustinerquartier übernommen hatte, trat daher Ende 1983 mit einem grossangelegten Vorhaben an die Öffentlichkeit. Danach wollte das Bankhaus ihre 19 Liegenschaften im Augustinerquartier gesamthaft erneuern und dabei die historisch gewachsene Substanz bestmöglich schonen. Konkret sollte das von der Generalunternehmung *Karl Steiner AG* ausgearbeitete Renovationsprojekt

- *«einen wesentlichen Beitrag an die Wiederherstellung und Belebung dieses erhaltenswürdigen Altstadtquartiers leisten,*
- *die alte Bausubstanz in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege und den anderen zuständigen Behörden überall erhalten und renovieren, wo der Gebäudezustand dies ermöglicht,*
- *in den Häusern zeitgemässen Wohnraum schaffen nach heutigem Ausbaustandard (Installationen, Hygiene und Brandschutz),*
- *die Wiederansiedlung von Familien im Quartier begünstigen,*
- *das Restaurant «Widder» zu einem Hotel mit 97 Betten sowie einem Quartier- und Zunftsaal erweitern,*
- *Läden und gewerbliche Räume mit dem bestehenden Dienstleistungsangebot erhalten und modernisieren.»*

Einwände

Doch es sollte anders kommen. Denn gegen das auch von der städtischen Denkmalpflege gutgeheissene Projekt opponierten einerseits die *Stadtzürcherische Vereinigung für Heimatschutz* und andererseits der *«Einwohnerverein Altstadt links von der Limmat».* Während der Heimatschutz vor allem kritisierte, dass bei einzelnen Gebäuden nur die Fassaden erhalten blieben, das Innere jedoch ausgekernt würde, meldete der Anwohnerverein grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben an und reichte daher eine *«Volksinitiative zum Erwerb von Liegenschaften im Augustinerquartier»* ein. Diese wollte die Stadt veranlassen, im fraglichen Gebiet mehrere Liegenschaften zu kaufen und unter anderem die geplante Hotelnutzung im Interesse von zusätzlichem Wohnraum zu verhindern.

Umdenken

Der öffentliche Widerstand verhallte bei der Bauherrschaft nicht ungehört, ja zum Förderer des Umdenkensprozesses machte sich der Verwaltungsratspräsident der SBG, *Dr. Robert Holzach,* sogar persönlich. Im Winter 1984 wurde die innere Substanz sämtlicher Häuser von der Denkmalpflege und dem Büro für Archäologie bezüglich Herkunft, Nutzung und Architektur erfasst sowie nach ihren erhaltenswürdigen Elementen untersucht und bewertet. Aufgrund dieses Berichtes und verschiedener Gespräche mit Heimatschutzkreisen beauftragte die SBG drei versierte Renovationsarchitekten, ihr vorzuschlagen, wie die fraglichen Gebäude substanzscho-

Blick in die Augustinergasse von der Bahnhofstrasse aus (Bild Stähli)

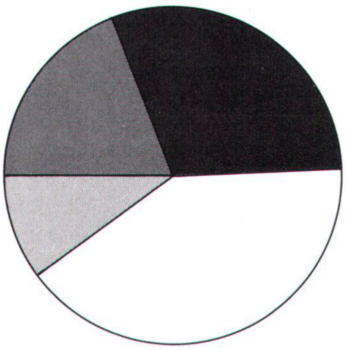
De la «Bahnhofstrasse», coup d'œil dans la petite rue des Augustins.

tion des monuments étaient, cette fois, eux aussi d'accord. La substance architecturale est maintenant beaucoup mieux respectée et les futurs habitants devront «payer» le charme de leurs logis en acceptant les plafonds bas, les escaliers étroits et l'irrégularité des pièces.

Le projet d'hôtel, auquel sera ajoutée une salle de réunion pour le quartier, continue cependant à soulever de l'opposition. Pris sur huit immeubles donnant sur trois rues, on lui reproche de sacrifier des possibilités de logement à une construction de prestige pour la banque. Le «Heimatschutz» de la ville souhaite encore certaines améliorations. L'UBS a bien voulu demander la collaboration d'un spécialiste supplémentaire, mais ne renoncera pas à son hôtel. Elle escompte recevoir son autorisation de construire cet été, et commencer les travaux au printemps 1986. Elle est convaincue d'avoir trouvé – pour ce projet de rénovation qui est le plus important de Suisse depuis longtemps – une solution d'avenir, mûrement étudiée. Du point de vue du «Heimatschutz», on en tombe d'accord.

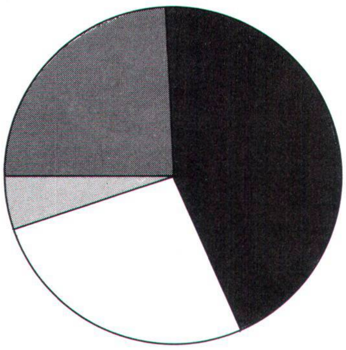
Projekt Altstadt-Renovation «Augustiner»

Heutige Nutzung



Kleinwohnungen: und Einzelzimmer	3685.1 m²
Familienwohnungen:	2256.0 m²
Bürofläche:	1410.0 m²
Gewerblich genutzt:	4603.1 m²
Brutto-Geschossfläche:	11954.2 m²

Neue Nutzung



Kleinwohnungen: und Hotelnutzung	5251.5 m²
Familienwohnungen:	2966.9 m²
Bürofläche:	525.0 m²
Gewerblich genutzt:	3210.8 m²
Brutto-Geschossfläche:	11954.2 m²

Vom Münzplatz in die Widdergasse, deren linke Häuserfront umgebaut werden soll (Bild Stähli)
La «Widder-Gasse» vue de la «Münzplatz»; les façades de gauche doivent être transformées.

nender erneuert werden könnten. Ihre bis im Herbst 1984 eingegangenen Entwürfe überzeugten die Bank und bilden nun die Grundlage des neuen Baugesuches. Die überarbeiteten Pläne haben aber auch den Stadtzürcher Heimatschutz befriedigt und indirekt die Zustimmung des Souveräns gefunden, der am 10. März 1985 die vom Anwohnerverein lancierte Volksinitiative mit Zweidrittelsmehrheit verwarf. Einen *Lernprozess* durchlaufen haben ebenfalls die *Denkmalpflege* und die *Feuerpolizei* der Stadt Zürich, die zunächst gegensätzliche Standpunkte vertraten, diese aber im Verlaufe der Projektüberarbeitung auszubügeln verstanden.

Familienfreundlich

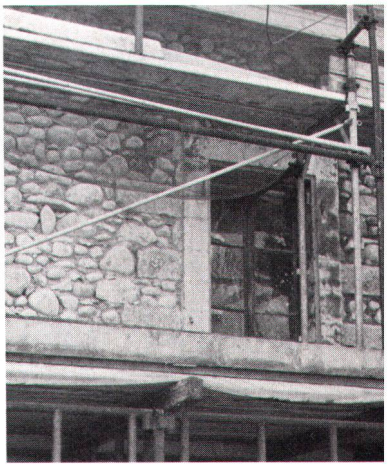
Obwohl in seinen konzeptionellen Grundzügen unverändert, weicht das neue Projekt von seinem Vorgänger nicht unwesentlich ab. Es umfasst die sanfte, also substanzerhaltende und individuell gestaltete Renovation von 19 Altstadtliegenschaften. Anstelle von bisher lediglich 19 Familienwohnungen und über 60 Einzelzimmern sollen neu *30 renovierte Familienwohnungen* entstehen sowie, baulich bedingt, einige Kleinwohnungen. Alle werden über ein eigenes WC/Bad und über eine Küche verfügen. Damit werden in der Zürcher Altstadt zusätzliche Wohnungen geschaffen, die die SBG preisgünstig unter dem eigentlichen Marktwert vermieten will. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Bank, rund *einen Drittel der gesamten Investitionssumme* sofort abzuschreiben. Die Wohnlichkeit der gewachsenen Strukturen wird voll ausgenützt und nur dort die Bausubstanz verändert, wo dies aus sanitären Gründen oder wegen des Brandschutzes unerlässlich ist. Gegenüber dem ersten Projekt bleiben beispielsweise alte Treppenhäuser erhalten, vorhandene Fenster werden besser genutzt oder durch geschickt angeordnete Oberlichter ergänzt. In einem Fall wird der verfügbare Raum schmaler Häuser im Maisonette-Stil vertikal erschlossen, oder es werden die *Hofbauten* neu konzipiert, um als Ateliers und Werkstätten dienen zu können. Den Charme des Originalen werden die künftigen Bewohner allerdings mit einigen Konzessionen (niedrige Zimmer, verwinkelte Grundrisse, engere Zugänge) «bezahlen» müssen.

Kampf um Hotel

Noch nicht abgeschlossen ist die Auseinandersetzung um das in das Gesamtkonzept integrierte *Altstadthotel «Widder»*. Dieses umfasst die Gebäude vom Rennweg 1–7, die Widdergasse 4 und 6 sowie die Augustinergasse 24 und 28. Die vorhandenen Liegenschaften sollen unter grösstmöglicher Schonung ihrer historischen Substanz miteinander verbunden werden zu einem Hotel mit 57 Zimmern und rund 100 Betten. Neben den ungewohnten Grundrissen bleiben alle bereichernden Ausstattungsdetails erhalten, so insbesondere die Stukkaturen und getäfelten Wände. Um dem Bedürfnis nach einem gesellschaftlichen Zentrum in diesem Stadtteil nachzukommen, soll das Gasthaus übrigens auch mit einem *Quartiersaal* ausgestattet werden. Die Gegner des Hotelprojektes machen geltend, dass mit diesem Wohnfläche verlorengehe, während die Bank und die Baubehörden die Hotelzimmer als vertretbare Wohnnutzung verstehen. Die Stadtzürcherische Vereinigung für Heimatschutz teilt diesen Standpunkt, wünscht jedoch, dass das Projekt noch verfeinert werde. Um dem nachzukommen, wird die SBG zusätzlich einen aussenstehenden Fachberater für Altstadtarchitektur beiziehen, will aber im übrigen an der Hotelidee festhalten.

Wie geht es weiter?

Obwohl alles vorgekehrt scheint, um das Augustiner-Projekt einem glücklichen Ende zuzuführen, dürfte bis zum Beginn der Renovationsarbeiten noch einige Zeit verstreichen. Die Bauherrschaft rechnet, bis im Sommer 1985 die *Baubewilligung* zu erhalten. Frühestens auf Frühjahr 1986 sollen die Liegenschaften etappenweise geleert und alsdann den Handwerkern geöffnet werden. So oder so ist die SBG überzeugt, «mit dem vorliegenden Renovationskonzept eine ausgereifte und zukunftsweisende Lösung für ihre Liegenschaften im Augustinerquartier gefunden zu haben.» Aus heimatschützerischer Sicht muss man ihr beipflichten. *Marco Badilatti*



Die Häuser an der Ecke Rennweg/ Widdergasse werden in ein Hotel mit Quartiersaal umgewandelt (Bild Stähli)
A l'angle du «Rennweg» et de la «Widder-Gasse», les maisons seront transformées en un hôtel, avec salle de réunion pour le quartier.

Fassaden und Verputze

Die Fassade, der sichtbarste Teil eines Hauses, schützt nicht nur das Hausinnere, sondern erfüllt auch dekorative Funktionen. Je nach Gegend und Zeit wurden dafür unterschiedliche Materialien verwendet: Steine, Terrakotta, Holz usw. Neue Technologien haben mit dem Einsatz von Zement und Beton weitere Möglichkeiten erschlossen und alte Baumethoden verändert. Daneben haben es auch viele Maurer verlernt, bei Renovationen auf die Unregelmässigkeiten und Besonderheiten von Steinmauern und