

# Die Mühle Tiefenbrunnen in Zürich : Kulturzentrum dank Privatinitiative

Autor(en): **Wehrli, Fritz / Wehrli, Brigit**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **85 (1990)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-175447>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

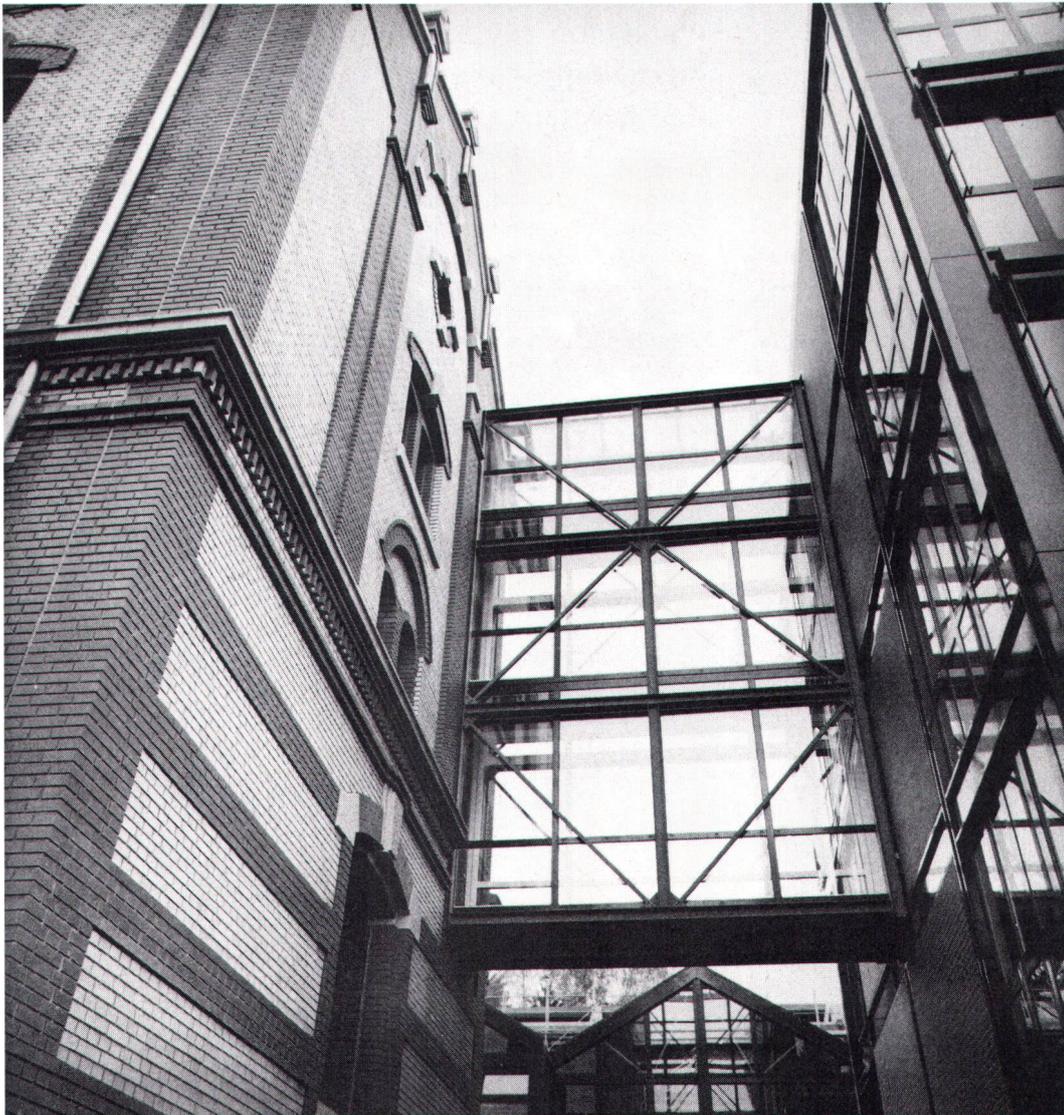
## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Mühle Tiefenbrunnen in Zürich

# Kulturzentrum dank Privatinitiative

Die Gebrüder Wehrli AG hat Ende 1983 ihren Mühlebetrieb in Zürich-Tiefenbrunnen stillgelegt und die Produktion in den Kanton Luzern verlegt. Den Eigentümern war von Anfang an klar, dass das verlassene Areal nicht abgerissen, sondern umgebaut und neuen Nutzungen zugeführt werden sollte. Im folgenden fassen sie den lehrreichen Weg zusammen, den es bis zum erfolgreichen Neubeginn zurückzulegen galt.



Verbindungstrakt zwischen Alt- und Neubau in der Mühle Tiefenbrunnen (Bild Mühlerama).  
*Jonction entre un ancien et un nouveau bâtiment du moulin de Tiefenbrunnen.*

Die Mühle Tiefenbrunnen wurde 1889/90 als *Brauerei* mit aufwendigen Repräsentationsfassaden in Sichtbackstein erbaut. Das im sogenannten «Schlösschenstil» gestaltete Äussere ist typisch für die Bauten der Belle Époque. 1913 wurde das Hauptgebäude zur *Mühle* umgebaut und das zweite grosse Gebäude als Kühlhaus eingerichtet. Die übrigen Gebäude enthielten Lager, Büros, Wohnungen und Pferdestallungen. Die Mühle Tiefenbrunnen war bis zu ihrer Stilllegung 1983 eines der letzten Beispiele der vertikalen Gruppenantriebsmechanik, die bis zur Einführung des Einzelelektroantriebes in den meisten Fabriken üblich war. Sie ist noch heute im Mühle-museum zu besichtigen.

## Nutzungskonzept

Die Gebäude der Mühle Tiefenbrunnen standen als Industriebauten aus dem letzten Jahrhundert auf der Liste der *schutzwürdigen Bauten* der Stadt Zürich. Auf Anregung der Eigentümer einigte man sich mit der Stadt über eine weitgehende Unterschutzstellung der Liegenschaft. So sind der Hauptbau integral und das Kühlhausgebäude in seiner äusseren Erscheinung geschützt, da sie wichtige Zeugen einer wirtschaftlichen und baugeschichtlichen Epoche darstellen. Indirekt erstreckt sich der Schutz auch auf das quergestellte Verwaltungs- und Wohngebäude und vor allem auf die in ihrer Art einmalige Hofsituation. Die Eigentümer haben sich darüber hinaus entschlossen, zusätzliche alte Bausubstanz (Stallgebäude und Südostfassade des Mühlegebäudes) zu erhalten. Bei den Überlegungen über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft stand von Anfang an fest, dass das Ziel nicht eine kurzfristige Billigvermietung der alten Räumlichkeiten, sondern ein *wert-erhaltender Umbau* für langfristige neue Nutzungen sein sollte. Obwohl es nie primär darum ging, eine möglichst

hohe Rendite zu erreichen, mussten dennoch neben ideellen Zielvorstellungen auch wirtschaftliche Randbedingungen in die Überlegungen einfließen. Daneben waren für das Nutzungskonzept folgende Aspekte bestimmend: die denkmalpflegerischen Auflagen, die Attraktivität des Gesamtkomplexes und damit verbunden das öffentliche Interesse an der Erhaltung wertvoller Bausubstanz, die Nachfrage nach Wohn-, Arbeits- und Unterhaltungsmöglichkeiten in einer originellen Umgebung und gleichzeitig die besondere innere Struktur der Altbauten. Ferner die ausgezeichnete Erschliessung durch den privaten und vor allem auch durch den öffentlichen Verkehr sowie die einzigartige Lage zwischen See und der Parkzone am Fuss des Burg-  
hölzlihügels und am Rande eines belebten Innenstadtkwartiers.

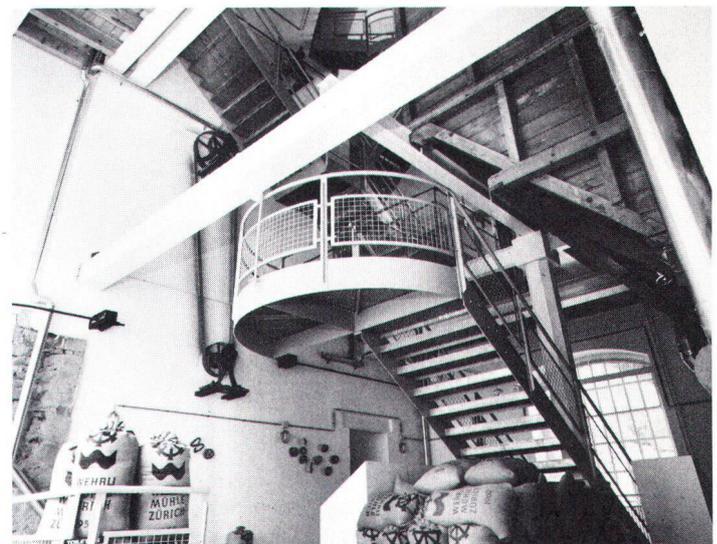
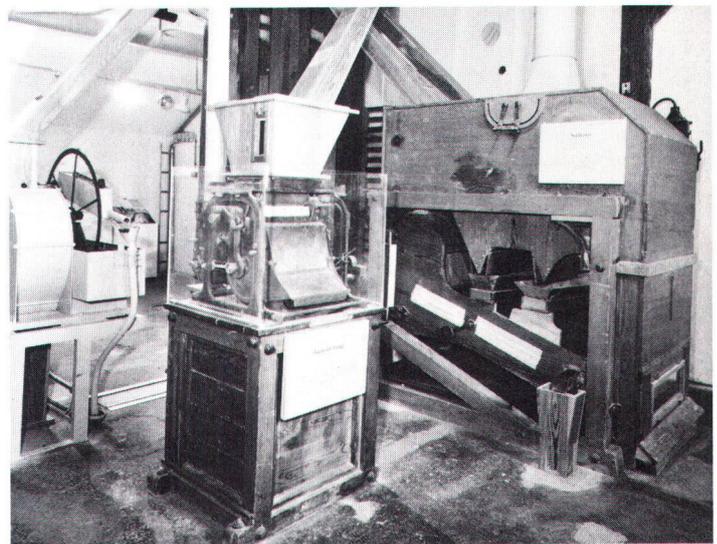
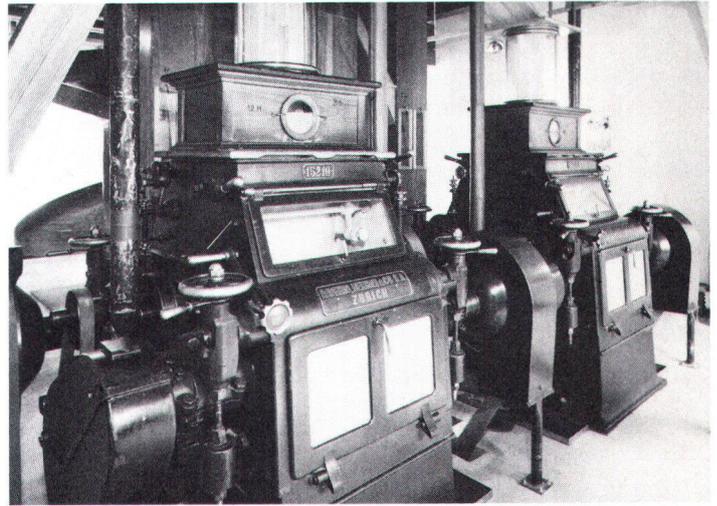
Ziel der Eigentümer war es, möglichst viel und vielfältiges Leben in die Mühle Tiefenbrunnen zu bringen, ein kleines neues Quartier entstehen zu lassen. Das Nutzungskonzept lässt sich mit folgenden drei Leitlinien umschreiben: Nutzungsvielfalt und Durchmischung, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, hoher Anteil öffentlicher und kulturbezogener Nutzungen.

## Projekt und Realisierung

Diese Zielsetzung bildete die Grundlage für das *Bauprojekt*. Dem Architekten wurde der Auftrag erteilt, Räume zu schaffen, in denen sich ein solches Nutzungskonzept verwirklichen liesse. Insbesondere wurde konkret vorgegeben, am heutigen Standort ein Restaurant und im Hauptgebäude ein Mühlenmuseum einzurichten, das Erdgeschoss des Kühlhausgebäudes unter anderem für ein Theater zu nutzen, Räume für Galerien und für Läden zu schaffen. Wohnungen, Büros und Ateliers sollten das Nutzungsangebot vervollständigen.

Im Herbst 1983 wurde, unter Verzicht auf einen Wettbewerb, der Auftrag für die Projektierung direkt an *Pierre Zoelly*, Architekt AIA BSA SIA, vergeben. Mit dem Architekten wurde ein Generalplanervertrag abgeschlossen, in dem sowohl die von ihm selbst vorgegebenen Kosten und Termine sowie die «Philosophie» des Projektes in einem Architekturprotokoll festgehalten wurde. Dieses enthielt die in enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Architekt entwickelten Grundprinzipien des Umbaus hinsichtlich Ausbaustandard, formaler Gestaltung und Materialien. Der bewusst einfach und industriell gehaltene Ausbau der verschiedenen Gebäude erfolgte in einer Art «autogener Architektur» (*Pierre Zoelly*), in der Bauherrschaft und Mieter ihre besonderen Anforderungen laufend einbringen konnten. Dieses partizipative Vorgehen führte auf der einen Seite zu Mehraufwand an Zeit und Kosten, hatte aber auf der anderen Seite den Vorteil, dass nicht am Nutzer vorbeigeplant wurde, sondern sinnvolle, nutzungs-gerechte Räume entstanden.

Das Projekt wurde im Herbst 1984 ohne Einsprachen bewilligt. Im Frühling 1985 konnte mit dem Bau begonnen werden, wobei die Ausführung der Neubauteile einem *Generalunternehmer* und der Umbau der Altbauten dem *Generalplaner* anvertraut wurden. Nach einer Bauzeit von 19 Monaten konnten dann ab Sommer 1986 die ersten Mieter ihre Räumlichkeiten bereits beziehen. Die Bauausführung war durch verschiedene Schwierigkeiten gekennzeichnet. So konnte zum Beispiel das Nutzungskonzept nur dank einer weitgehenden rollenden Planung verwirklicht werden, wurde die Planungs- und Realisierungszeit zu optimistisch beurteilt, die Komplexität des Gesamtprojektes lange Zeit von praktisch allen beteiligten Fachleuten unter-



*Etappen aus dem Rundgang durch das Mühlenmuseum. Oben die Walzenstühle, Mitte die Getreidewaage, unten Treppengalerie als Zugang zu den einzelnen Abteilungen (Bilder Mühlerama). Étapes d'un circuit dans le musée de la meunerie. En haut, les meules; au milieu, la balance à céréales; en bas, escalier métallique donnant accès aux différents locaux.*

Le moulin de Tiefenbrunnen, à Zurich

## Centre culturel dû à l'initiative privée

La S.A. Wehrli & Frères a cessé à fin 1983 l'exploitation de son moulin de Zurich-Tiefenbrunnen et transféré sa production dans le canton de Lucerne. Ses propriétaires ont estimé d'emblée que les bâtiments ne devaient pas être démolis, mais transformés et affectés à d'autres buts.

A l'origine (1890), une *brasserie* édifée dans le style château de la Belle Epoque, avec brique apparente. En 1913, transformation en *moulin*, avec entrepôt frigorifique et autres dépendances (écuries, bureaux, etc.). Sur l'initiative des propriétaires, la Ville de Zurich avait classé cet ensemble comme particulièrement représentatif de cette époque industrielle et architecturale.

Quand on a réfléchi à la nouvelle affectation, on a écarté l'idée d'une location immédiate à bon marché, pour retenir celle d'une transformation approfondie et assurant des utilisations intéressantes à longue échéance. La question de la rentabilité économique ne pouvait certes pas être négligée, mais ne devait pas avoir la priorité. Principes retenus: la diversité des affectations, l'importance donnée à la culture. Et il fut décidé d'associer étroitement les futurs locataires à la réalisation, afin de répondre exactement à leurs vœux. Les premiers d'entre eux se sont installés en 1986. La complexité des travaux, sous-estimée par tout le monde, a abouti à une dépense globale (transformations et bâtiments neufs) d'une quarantaine de millions de francs.

On trouve maintenant au «moulin» de Tiefenbrunnen: 20 logements pour une soixantaine de locataires; le musée de la meunerie («Mühlerama»),

dépendant d'une Fondation et qui attire beaucoup de public; un restaurant, le «Canard bleu», aux mains d'une société par actions; le «Miller's Studio», destiné au théâtre, à la musique et autres manifestations, S.A. également, qui associe la vie culturelle et les locations commerciales (défilés de mode, banquets, etc.); l'Ecole suisse de ballet; un centre de jazz et de «fitness»; une salle d'exposition, des boutiques, des ateliers et des bureaux.

On constate aujourd'hui que la conception d'ensemble était judicieuse, et que la combinaison de plusieurs affectations, l'accent étant mis sur la culture, répondait à un besoin. Le nombre des visiteurs, dans tous les secteurs, donne à penser que le succès sera durable. Les très différentes utilisations des locaux se fécondent mutuellement: il eût été erroné de renoncer à tel ou tel projet en raison de ses risques financiers propres.

Pour le moment, les recettes des locations équilibrent tout juste les intérêts des sommes investies. Mais on peut prévoir que les premières pourront à la longue augmenter. L'expérience montre pour le moment que la réalisation par l'initiative privée d'un projet aussi vaste et aussi risqué ne peut réussir que si les particuliers renoncent à donner la priorité à une rentabilité maximale.

schätzt, das Vorhaben durch die öffentliche Hand in der Regel erst nach Vorliegen vollendeter Tatsachen unterstützt und wirkten die teilweise sehr engen Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei – auch gegen die Interessen der Denkmalpflege – beeinträchtigend und kostentreibend. Die Gesamtkosten für die Um- und Neubauten bezifferten sich auf rund 40 Mio. Franken, wobei die Finanzierung ausschliesslich auf privates Risiko erfolgte.

### Die Mühle heute

In der Mühle Tiefenbrunnen haben sich folgende *Nutzungen* etabliert: 20 Wohneinheiten mit rund 60 Bewohnern, das Mühlemuseum (Mühlerama), ein Restaurant, eine Aktionshalle für Theater, Musik und Veranstaltungen verschiedener Art (Miller's Studio), die Schweizerische Ballett-Berufsschule, eine Musikschule, ein Jazztanz- und Fitnesszentrum, eine Kunsthalle, Galerien, Läden, Ateliers und Büros. Die Bauherrschaft hat neben dem Gesamtprojekt drei *Teilprojekte* selber initiiert, teilweise finanziert und ist auch heute noch massgeblich daran beteiligt:

- am *Mühlerama*, als dessen Trägerschaft eine Stiftung fungiert und das heute ein lebendiges Museum voller Aktivitäten und mit grossem Publikumszuspruch darstellt;
- am *Miller's Studio*, getragen von einer Aktiengesellschaft mit fünf privaten Gründern und rund 200 Gönneraktionären, das als Kombination von kulturellem Betrieb und kommerziellen Vermietungen (Modeschauen, Pressekonferenzen, Bankette usw.) selbsttragend arbeitet und auf rege Nachfrage für Anlässe aller Art stösst;
- am *Restaurant «Blaue Ente»*, bei dem es sich um eine kommerzielle Investition handelt, deren Trägerschaft eine Aktiengesellschaft ist.

### Gesamtbeurteilung

Schon heute steht fest, dass das Gesamtkonzept der Umnutzung der Mühle Tiefenbrunnen richtig ist. Die positive Aufnahme in der Öffentlichkeit und das Ausmass an Publizität zeigen, dass die realisierte Kombination verschiedener Nutzungen mit einem hohen Anteil an Kultur in einer speziellen architektonischen Umgebung auch in der Stadt Zürich einem Bedürfnis entspricht. Die *Besucherfrequenz* in allen Bereichen lassen annehmen, dass der Erfolg kaum kurzfristiger Natur ist. Die verschiedenen Nutzungen befruchten sich gegenseitig; es wäre deshalb falsch gewesen, aus Kostengründen auf das eine oder andere risikoreiche Projekt zu verzichten.

Die Mühle Tiefenbrunnen weist einen hohen Anteil an «risikoreichen», vorwiegend kulturellen Nutzungen auf, die alle durch die Bauherrschaft direkt oder indirekt mitfinanziert wurden. Die Differenz zwischen Verzinsung der Gesamtinvestition und effektiven Mieteinnahmen hat kurz- und mittelfristig zu einer Null-Rendite geführt. Längerfristig ist das Projekt jedoch auch wirtschaftlich positiv zu beurteilen: die heutigen Vermietungsmöglichkeiten zeigen, dass sich längerfristig höhere *Mietzinsen* erreichen lassen. Zudem hat die Umnutzung der Gebäude zu einer wesentlichen Aufwertung der Liegenschaft geführt.

Die Befriedigung der Bauherrschaft liegt vor allem in der Überzeugung, langfristig eine interessante, in erster Linie aber auch sinnvolle Lösung mit der Umnutzung der Mühle Tiefenbrunnen gefunden zu haben. Die Realisierung eines komplexen und risikoreichen Projektes durch Private ist nur möglich durch einen Verzicht der Eigentümer auf die Optimierung der Rendite und durch eine *konsequente Identifikation* der Bauherrschaft mit dem Gesamtprojekt und all seinen Teilbereichen.

Fritz und Brigit Wehrli\*