

Aus der Welt von PSP Swiss Property

Nachhaltigkeit beginnt
im Kopf | Seite 4



«Zum Braunen Mutz» | Basel

**Das Traditionshaus
am Barfüsserplatz**

Seite 12



Das Einstein-Haus | Bern

**Ein Haus schreibt
Geschichte**

Seite 16



Löwenbräu-Areal | Zürich

Gut gebraut, Löwe

Seite 20



«Vorderer Sternen» | Zürich

**Best Bratwurst
in Town**

Seite 28



Löwenbräu-Areal (oben) | «Zum Braunen Mutz» (Mitte links)
«Vorderer Sternen» (Mitte rechts) | Einstein-Haus (unten)

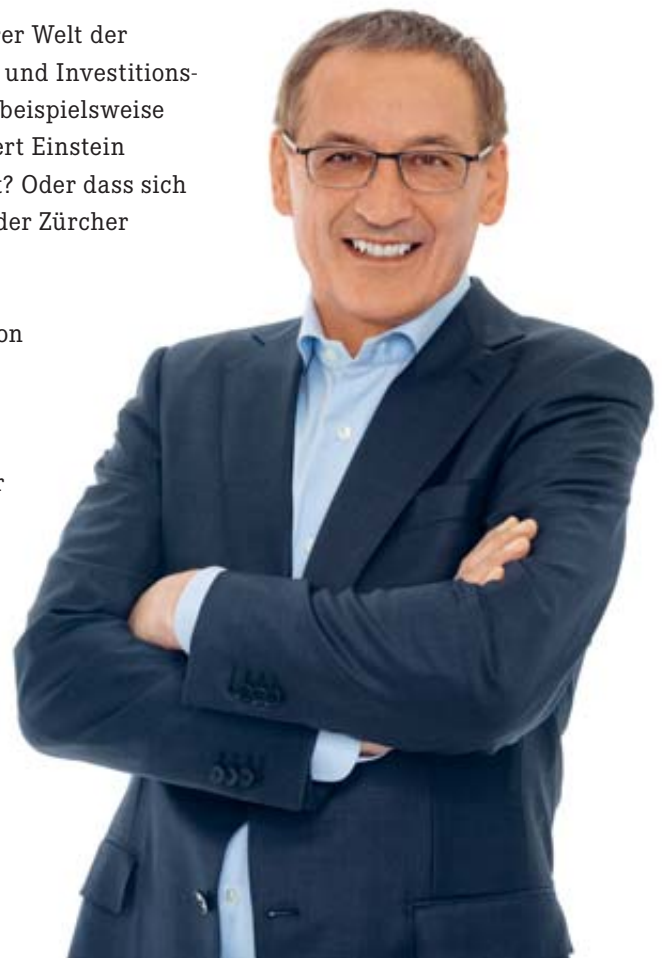
Editorial

Geschichten bewegen Menschen. Sie unterhalten, informieren und bilden Meinungen. Oft sind gerade kleine Geschichten das Salz in der Suppe im ansonsten ganz normalen Alltag.

Sie werden überrascht sein, geschätzte Leser: Auch in unserer Welt der Mietflächen, Nutzungsziffern, Marktanalysen, Finanzzahlen und Investitionsbudgets finden sich hochspannende Geschichten. Wer hätte beispielsweise gedacht, dass die weltberühmte Relativitätstheorie von Albert Einstein in einer Liegenschaft von PSP Swiss Property entstanden ist? Oder dass sich die gute alte St. Galler Bratwurst im «Vorderer Sternen» an der Zürcher Theaterstrasse warm anziehen muss?

Nehmen Sie sich kurz Zeit und tauchen Sie ein in die Welt von PSP Swiss Property. Viel Vergnügen.

Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer



Nachhaltigkeit beginnt im Kopf

Der nachhaltige Umgang mit Energie und Ressourcen sowie der Einfluss des Menschen auf das Klima sind Themen, welche die Gesellschaft seit Langem beschäftigen. Weil die Reserven an fossilen Brennstoffen immer knapper werden, steht auch die nationale Energieversorgung vor einem tief greifenden Umbruch. Ein zentrales Anliegen ist dabei die Energieeffizienz von Liegenschaften. Für PSP Swiss Property mit ihrem Kerngeschäft Immobilien wird dies mittel- und langfristig noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Im Jahr 2001 lancierte der Bund das Programm «EnergieSchweiz». Dieses basiert auf dem Energie- und CO₂-Gesetz und verkündet eine klare Botschaft: Der Weg in eine energieeffiziente Zukunft ist machbar und bringt uns allen Vorteile bezüglich Wirtschaftlichkeit, Komfort und Lebensqualität. Jedoch braucht es dazu gewisse Vorschriften, Normen und Gesetze, aber das Wichtigste sind die Massnahmen, die freiwillig und in Eigenverantwortung getroffen werden.

Dieser Appell richtete sich damals in erster Linie an die Immobilieneigentümer. Schätzungen zufolge verursachen schlecht isolierte Häuser fast die Hälfte der CO₂-Emissionen in der Schweiz, und fast 80% aller Immobilien haben energetisches Sanierungspotenzial. Deshalb fördern Bund und Kantone Gebäudesanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Doch ohne Eigeninitiative ist auch dieses Angebot nicht mehr als ein Tropfen auf den heissen Stein.

PSP Swiss Property in der Pflicht

Dass eine Immobiliengesellschaft wie PSP Swiss Property beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht steht, liegt auf der Hand. Anders als der private Hauseigentümer verfügt das Unternehmen über ein umfangreiches Immobilienportfolio, das möglichst nachhaltig bewirtschaftet werden muss. Voraussetzung dafür ist die Definition von Nachhaltigkeitszielen in

der Unternehmensausrichtung und deren erfolgreiche Umsetzung.

PSP Swiss Property hat die Bedeutung der Energieeffizienz erkannt und die notwendigen Vorkehrungen getroffen. So publiziert das Unternehmen seit 2010 im Rahmen des Geschäftsberichts einen ausführlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbericht, in welchem u.a. dargestellt wird, wie mit dem Thema Energieeffizienz umgegangen wird.

“

PSP Swiss Property betont den Willen, den «ökologischen Fussabdruck des Unternehmens so klein wie möglich zu halten», und zwar in allen Phasen der Geschäftstätigkeit: beim Erwerb oder Neubau von Immobilien, bei Renovations- und Erneuerungsinvestitionen sowie beim Betrieb der Immobilien.

”



Alfred Frommenwiler (links) und
Markus Frey (rechts) | Bautreuhand, Fachspezialisten Nachhaltigkeit
Thomas Kraft (Mitte) | Asset Management



Theo Pfeiffer (links) | Hauswartung
Loris Reggiani | Immobilienbewirtschaftung

Was heisst das konkret? Wie sehen mögliche Massnahmen in der Praxis aus? Welche wurden bereits realisiert? Und wie wird es weitergehen?

Mit gutem Beispiel voran

Was heute im Nachhaltigkeitsbericht nachzulesen ist, hat eine Vorgeschichte. Sie begann vor Jahren mit dem Entscheid der Geschäftsleitung, eine Gesamtbeurteilung des Immobilienportfolios vorzunehmen. Die Analyse sollte aufzeigen, wie die einzelnen Liegenschaften energietechnisch aufgestellt sind und welche Verbrauchs- und Emissionswerte sie ausweisen. Die Bestandsaufnahme von 162 Liegenschaften mit einer Nutzfläche von rund 1 Mio. m² legte den Grundstein für zielgerichtete Massnahmen zur Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch sowie eine Minimierung des CO₂-Ausstosses.

Die erste organisatorische Massnahme war die Ernennung von Thomas Kraft (siehe Interview) zum Verantwortlichen der ökologischen Nachhaltigkeit. Er hatte die Aufgabe, das übergeordnete Vorgehen zur Verbesserung der Umweltbilanz zu definieren und die Mitarbeitenden für das Thema zu sensibilisieren. Für die operative Umsetzung der Strategie wurde wenig später Alfred Frommenwiler engagiert, der seit Ende 2013 durch Markus Frey unterstützt wird. Sie kümmern sich um die Überwachung, Steuerung und Optimierung der gesamten Energie- und Gebäudetechnik.

Kleine Schritte, grosse Wirkung

Alfred Frommenwiler verfolgt in seiner Arbeit einen pragmatischen Ansatz und legt grossen Wert auf die kontinuierliche Überwachung der Liegenschaften: «Die Gesamtbeurteilung unserer Immobilien war enorm wichtig. Sie hat uns für jedes Objekt eine Referenzgrösse geliefert, auf der wir aufbauen konnten. Heute verfügen wir über ein umfassendes Energie-Management-System, das es uns erlaubt, die relevanten Verbrauchswerte von unserer Zentrale aus zu überwachen. So sehen wir auf einen Blick, ob

die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen. Sollten sie von der Norm abweichen – beispielsweise bei erhöhtem Wasserverbrauch wegen eines Rohrbruchs oder wegen zu hohem Energieverbrauch – alarmiert uns das System sofort automatisch.»

Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs steigert nicht nur die Energieeffizienz; sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet dem Mieter damit einen echten Mehrwert. «Im Grunde genommen geht es auch beim Thema Nachhaltigkeit vor allem darum, dass der Mieter zufrieden ist», sagt Alfred Frommenwiler und ergänzt: «Deshalb suchen wir immer zuerst das Gespräch, um herauszufinden, welche Bedürfnisse der einzelne Mieter hat. Dann prüfen wir, ob wir diese Bedürfnisse mit der bestehenden Infrastruktur befriedigen können. Wenn nicht, entscheiden wir gemeinsam, welche technischen Anpassungen möglich oder notwendig sind.»

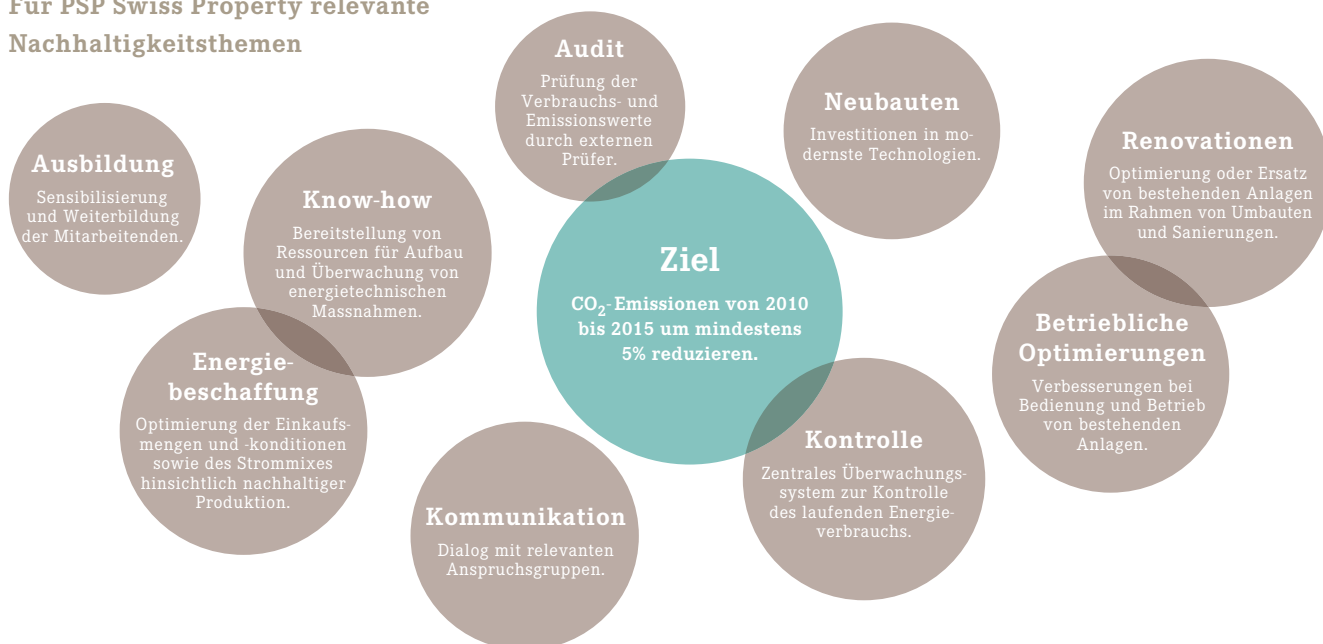
Weitere wichtige Ansprechpartner im Bereich Energieeffizienz sind die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der Immobilien. Sie setzen um, was

PSP Swiss Property als Eigentümerin vorgibt und kümmern sich direkt um die Belange der Mieter. «Wir arbeiten auch sehr gut mit unseren Hauswarten und Facility Managern vor Ort zusammen», so Alfred Frommenwiler. «Sie verfügen über grosses Know-how und können viele Probleme selbstständig lösen. Unsere Aufgabe besteht vor allem darin, unsere Erfahrung weiterzugeben und sie in Sachen Energieeffizienz zu beraten. Entscheidend ist ja, dass man die Zusammenhänge erkennt und das grosse Ganze sieht. Nur so kann man sich auch um die Details kümmern.»

Der entscheidende Faktor Mensch

PSP Swiss Property hat sich mit ihrem Nachhaltigkeitsprogramm zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen von 2010 bis 2015 um mindestens 5% zu reduzieren. Das Unternehmen ist auf Kurs, dieses Ziel zu erreichen. Alfred Frommenwiler ist überzeugt, «dass das grösste Sparpotenzial in einer optimierten Infrastruktur liegt. Einsparungen von bis zu 15% sind fast überall möglich, wenn wir uns alle nur ein bisschen energiebewusster verhalten.» zum Interview —>

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen



Ökologische Nachhaltigkeit: PSP Swiss Property auf Kurs

Interview mit Thomas Kraft, Asset Management

Herr Kraft, Sie sind bei PSP Swiss Property in Ihrer Funktion als Asset Manager auch für die ökologische Nachhaltigkeit verantwortlich. Was heisst das konkret?

Thomas Kraft Nachhaltigkeit ist ein Begriff, der in letzter Zeit arg strapaziert wurde. Als wertorientiertes Unternehmen mit einer langfristigen Perspektive ist für uns die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit selbstverständlich. Mit unserem Immobiliengeschäft bewegen wir uns aber in einem Umfeld, das zunehmend auch von nicht unmittelbar geschäftsrelevanten sozialen und ökologischen Aspekten des Nachhaltigkeitsgedankens beeinflusst wird. Zu beachten ist dabei allerdings, dass wir ausschliesslich in der Schweiz tätig sind. Demzufolge hat die soziale Dimension für uns einen anderen Stellenwert als für ein global ausgerichtetes Unternehmen. Bei einer

Immobilien-gesellschaft wie PSP Swiss Property liegt der Schwerpunkt auf der Energie- und Ressourceneffizienz. Hier setzen wir den Hebel an und wir sind überzeugt, dass dieser Ansatz auch ökonomisch honoriert wird.

Was bedeutet das für die Einheiten Asset Management und Bewirtschaftung?

Um die Ertragskraft zu sichern und den Unternehmenswert langfristig zu steigern, müssen wir umwelt- und immobilien-spezifische Entwicklungen frühzeitig erkennen und entsprechend pro-aktiv handeln. Am Anfang stehen die Sensibilisierung der Mitarbeitenden für das Thema Ökologie und – ganz wichtig – die lückenlose Erfassung der Energie- und Wasserverbräuche sämtlicher Liegenschaften. Nur so können wir im Portfolio-Management Optimierungs- und Sanierungs-massnahmen ableiten und umsetzen. Dabei ist das Asset Management für die langfristige Investitionsplanung verantwortlich und die Bewirtschaftungseinheit für die laufenden Betriebs-optimierungen.

Welche ökologischen Ziele haben Sie sich dabei gesetzt?

Im Jahr 2010 haben wir beschlossen, dass bis Ende 2015 alle unsere Immobilien entweder betrieblich optimiert oder im Rahmen der ordentlichen Investitionsplanung energietechnisch saniert werden. Dies sind rund 30 Liegenschaften pro Jahr, die wir auf den neuesten Stand bringen – mit dem Ziel, die CO₂-Emissionen in fünf Jahren um mindestens 5% zu senken. Heute kann man sagen, dass wir gut auf Kurs sind.

“

Im Jahr 2010 haben wir beschlossen, dass bis Ende 2015 alle unsere Immobilien entweder betrieblich optimiert oder im Rahmen der ordentlichen Investitionsplanung energietechnisch saniert werden.

”



Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz: Wie geht das eigentlich zusammen?

Das ist kein Widerspruch, im Gegenteil. Der Heizölpreis hat sich in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. CO₂-Emissionen und die Klimaveränderung werden entweder direkt oder indirekt über regulatorische Massnahmen Mehrkosten verursachen. Durch Investitionen in Sanierungsprojekte und Betriebsoptimierungen sparen unsere Mieter Heizkosten und CO₂-Abgaben. Wenn diese Kosten sinken, sind die Mieter mittelfristig auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. So generieren wir nebst dem Image-Gewinn auch eine «Ökorendite» für unsere Aktionäre.

Können Sie Beispiele für spezifische Massnahmen nennen?

Im Mittelpunkt steht – wie erwähnt – die lückenlose Erfassung der Verbräuche aller Liegenschaften. Dazu werden immer mehr Anlagen an unser zentrales automatisches Energie-Erfassungssystem angeschlossen. Dies ermöglicht dann erste Optimierungsmassnahmen. Neubauten erstellen wir im Minergie-Standard; bei Sanierungen streben wir ebenfalls diesen Standard an. Bei Heizungssanierungen versuchen wir

jeweils, zu einer CO₂-optimierten Lösung zu wechseln, und ab 2014 beziehen wir den Strom für die grossen Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, d.h. vor allem aus Wasserkraft. Daneben beschäftigen wir uns intensiv mit umweltfreundlichen Technologien. Gute Beispiele dafür sind die Klima-/Kältemaschine, welche die Abwärme konsequent nutzt, oder auch das Free-Cooling-Verfahren, das bei Aussentemperaturen ab 15° und weniger funktioniert und kalte Umgebungsluft in Wärme umwandelt. Man beachte, dass «free» in diesem Fall nicht «frei» bedeutet, sondern «kostenlos» – ein Grund mehr, sich mit dieser Technologie auseinanderzusetzen.

Langfristiges Handeln bringt es mit sich, dass nicht immer alles nach Plan verläuft. Wie gehen Sie damit um?

Natürlich steht man immer wieder vor neuen Herausforderungen, wenn man langfristige Ziele anpeilt. Insbesondere bei unseren Anlageliegenschaften sind wir oft mit Rahmenbedingungen konfrontiert, welche die Umsetzung von Energieeffizienz-Verbesserungen erschweren. Dies können z.B. Einschränkungen durch den Denkmalschutz sein,

ein Verbot, Erdsonden zu realisieren oder aber bestehende Komfortansprüche von Mietern. Mehr Energieeffizienz in Gebäuden ist ein komplexes und vielschichtiges Thema. Wir haben einen pragmatischen Weg der kleinen Schritte mit realistischen Erwartungen gewählt.

Wie können sich Ihre Stakeholder über die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit informieren?

PSP Swiss Property will nicht nur nachhaltig wirtschaften, sondern dies auch transparent und glaubwürdig kommunizieren. Deshalb ist der Nachhaltigkeitsbericht fester Bestandteil unseres Geschäftsberichts; diesen lassen wir auch durch unseren Revisor prüfen. Zudem nehmen wir regelmässig an Umfragen teil, z.B. dem «Carbon Disclosure Project (CDP)» oder dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey». Dass wir bei solchen Ratings jeweils gut abschneiden, bestärkt uns in unserer Überzeugung, dass wir auf dem richtigen Weg sind. ♦

Ausgewählte Renovationsbeispiele

Bahnhofstrasse 39, Zürich

Repräsentative Eckliegenschaft an hervorragender Passantenlage der Zürcher Bahnhofstrasse.

2013 Gesamterneuerung der HLKK-Anlage (Heizung, Lüftung, Klima, Kältetechnik) und der MSRL-Gebäudeautomation (Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik), kombinierte Wärmeerzeugung mittels Luft-/Wasser-Wärmepumpe und kondensierender Gasheizung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Investitionssumme CHF 5.6 Mio. Einsparung Wärme (Gas) p.a. ca. 80 000 kWh, entspricht ca. 15.9 t CO₂.



Hürlimann-Areal, DL1 Brandschenkestrasse 90, Zürich

Das moderne Bürogebäude ist Teil des Hürlimann-Areals mit einem Mix aus alten, denkmalgeschützten und neuen modernen Bürogebäuden. Das Gebäude ist in City-naher Lage positioniert, Tram- und S-Bahn-Stationen befinden sich in Gehdistanz.

2013 Neues Regulierungssystem der HLKK-Anlage (Heizung, Lüftung, Klima, Kältetechnik) durch ein optimiertes Leitsystem. Investitionssumme CHF 0.3 Mio. Einsparung Wärme (Gas) p.a. ca. 60 000 kWh, entspricht ca. 11.9 t CO₂.



Rue des Acacias 50/52, Genf

Bürohochhaus mit modernem Erscheinungsbild im Genfer Businessquartier Acacias-Praille-Vernets.

2013 Fassadenerneuerung, Gesamterneuerung der HLKK-Anlage (Heizung, Lüftung, Klima, Kältetechnik), u.a. neu mit Abwärmenutzung aus dem Nachbargebäude. Investitionssumme CHF 19.8 Mio. Einsparung Wärme (Gas) p.a. ca. 250 000 kWh, entspricht ca. 49.6 t CO₂.



Rue F. Bonivard 12/Rue des Alpes 11, Genf

Elegante Geschäftsliegenschaft an guter Zentrums-
lage in Genf zwischen dem Hauptbahnhof Cornavin und
dem rechten Seeufer.

2013 Komplette Innensanierung, inkl. Dämmungen
im Dachbereich und komplette Sanierung der
HLKK-Anlage (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte-
technik), u.a. neu mit Abwärmenutzung aus
der Klimatechnik sowie Wärmerückgewin-
nung aus der Lüftungsanlage. Investitionssum-
me CHF 6.9 Mio. Einsparung Wärme (Gas) p.a.
ca. 100 000 kWh, entspricht ca. 19.8 t CO₂.



Hürlimann-Areal, DL4 Brandschenkestrasse 152a, Zürich

Das moderne Bürogebäude ist Teil des Hürlimann-
Areal mit einem Mix aus alten, denkmalgeschützten
und neuen modernen Bürogebäuden. Das Gebäude
ist in City-naher Lage positioniert, Tram- und S-Bahn-
Stationen befinden sich in Gehdistanz.

2012 Umbau Kühlsystem auf CO₂-neutrale
Grundwasserkühlung. Investitionssumme
CHF 0.1 Mio. Einsparung Elektrizität p.a.
ca. 80 000 kWh, entspricht ca. 9.7 t CO₂.



Bleicherweg 10/Schanzengraben 7 und Bleicherweg 14, Zürich

Die repräsentative Liegenschaft befindet sich mitten
im Geschäftszentrum von Zürich in Nähe des
Paradeplatzes. Die Nähe zum See trägt weiter zur
Attraktivität des Standorts bei.

2009 Gesamterneuerung der HLKK-Anlage (Heizung,
Lüftung, Klima, Kältetechnik), neue Wärme-
erzeugung mittels Wärmepumpe sowie Wärme-
austausch durch Seewassernutzung. Investitions-
summe CHF 8.7 Mio. Einsparung Wärme (Gas)
p.a. ca. 150 000 kWh, entspricht ca. 29.8 t CO₂.





Das Traditionshaus am Barfüsserplatz

«Z'Basel am Barfi stooht e Mutz»: Was sich wie eine Schnitzelbank anhört, ist in Wirklichkeit eine Liebeserklärung an eines der traditionsreichsten Lokale in ganz Basel: «Zum Braunen Mutz». Die historisch wertvolle Liegenschaft am Barfüsserplatz 10 befindet sich an hervorragender Passantenlage an einem der schönsten Plätze der Stadt. Das Gebäude wurde 2004 von PSP Swiss Property erworben und 2011 komplett renoviert. Heute erstrahlt es in neuer Pracht – und ist ein Vorzeigebispiel für eine gelungene Renovation denkmalgeschützter Bausubstanz.

Eingebettet zwischen Altstadt und Ausgehviertel, in unmittelbarer Nähe von Theater und Schauspielhaus, liegt der Barfüsserplatz im Herzen von Grossbasel. Hier pulsiert das Leben rot-blau, wenn der FCB seine Meistertitel feiert; und wenn die «drey scheenschte Dääg» des Jahres anbrechen und die Fasnachtscliquen durch die Gassen ziehen, gibt es erst recht kein Halten mehr. Dann trifft sich ganz Basel im «Braunen Mutz» zu einer Mehlsuppe und einem kräftigen Bier, um sich kurz darauf wieder frisch gestärkt ins Getümmel zu stürzen. Dass das Restaurantpersonal dabei ganz schön auf Trab gehalten wird, bestätigt Gastgeber Daniel Siegenthaler: «Fasnacht ist für uns schlaflose Zone. Wenn ich mich in den drei Nächten mal für zwei Stunden aufs Ohr legen kann, fühle ich mich richtig ausgeruht.»

Blick zurück

Die Basler Fasnacht geht auf das 14. Jahrhundert zurück, und in der Wahrnehmung der Restschweiz ist die Dominanz des FC Basel fast ebenso alt. Älter ist eigentlich nur der Barfüsser selbst, der erstmals im 10. und 11. Jahrhundert erwähnt wird. Zu seinem Namen kam der Platz im 13. Jahrhundert, als sich der Bettelorden der Franziskaner hier niederliess. Die armen Brüder waren dafür bekannt, dass sie keine Schuhe trugen – und immer barfuss unterwegs waren.

Der Barfüsser hat im Lauf der Jahrhunderte viel gesehen und viel erlebt, seinen Charme aber hat er immer bewahrt. Anfangs war er ein Friedhof für einfache Leute,

dann machte er als bedeutender Handels- und Marktplatz von sich reden. Holz und Kohle wurden hier gehandelt, später Obst und Gemüse. In guter Erinnerung ist auch der Sau- und Schweinemarkt geblieben, der dem Platz den Übernamen «Seibi» – gleichnamig mit einer traditionsreichen Fasnachtsclique – eintrug. Heute sorgt der beliebte Wochenmarkt für einen willkommenen Farbtupfer.

Haus mit Geschichte

Der «Braune Mutz» befindet sich in der historischen Häuserzeile direkt zu Füssen der Leonhardskirche, die im 12. Jahrhundert dem Chorherrenstift der Augustiner gehörte. Die Häuserzeile besteht aus dem Haus «Zum Kleinen Kienberg», dem Haus «Zur Schwarzen Kugel», dem Haus «Zum Strauss» und schliesslich dem Haus «Zum Braunen Mutz». Dieses erbt seinen Namen von einem kleineren Gebäude, das zuvor auf dem Areal gestanden hatte.

Hier muss es im 15. Jahrhundert hoch zu und hergegangen sein, beherbergte das Haus doch eine Badestube, die nicht über jeden Zweifel erhaben war. Das muntere Treiben hinter verschlossenen Türen provozierte das Chorherrenstift auf dem Hügel jedenfalls derart stark, dass es die Liegenschaft 1511 kurzerhand kaufte und das anrühige Etablissement für immer schloss.

Die heutige Liegenschaft wurde 1914 erbaut und von Anfang an als Restaurant geführt. Seither gehört der «Braune Mutz» zu den bekanntesten und charaktervollsten Gaststätten am Rheinknie – erst recht nach dem Umbau 2011. Er war dringend nötig geworden, weil sich das

denkmalgeschützte Haus in einem schlechten Zustand befand. Die sanitären Anlagen waren veraltet, die Haustechnik renovationsbedürftig, Küche und Restaurant verstaubt. Und da auch der Pachtvertrag mit dem damaligen Wirt auslief, entschloss sich PSP Swiss Property zu einer Komplettsanierung.

Einvernehmliche Lösung

In enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Burckhardt + Partner und den Bauingenieuren von Ulmann I Kunz entwickelten die Verantwortlichen ein Projekt, das den Erwartungen von Stadt und Bevölkerung voll und ganz entsprach. Die denkmalgeschützte Fassade erhielt ein vorsichtiges Facelifting, im Innern jedoch ging es richtig zur Sache. Pierre-André Hodel, der damalige Bautreuhänder, erinnert sich: «Im Mutz blieb praktisch kein Stein auf dem anderen. Heizung, Lüftung, die elektrischen und sanitären Anlagen wurden total erneuert, ebenso die Fenster, Böden und das Dach. Das Cachet des Restaurants blieb dagegen erhalten. So wurde beispielsweise das alte Täfer abgeschraubt, aufgefrischt und nach der Renovation wieder komplett montiert.»

Wie es sich für ein Basler Traditionslokal gehört, begann der Umbau unmittelbar nach der Fasnacht 2010 und sollte vor der Fasnacht 2011 beendet sein. «Kein Problem», erinnert sich Pierre-André Hodel, «wenn alles nach Plan gelaufen wäre. Doch als die Bauphase begann, zeigte sich, dass in früheren Zeiten gepfuscht wurde, dass sich die Balken bogen. So mussten wir erst einmal die Statik des Hauses in den Griff bekommen, was viel Zeit, Geld und Nerven kostete.» Geklappt hat es trotzdem: «Ich kann meinem damaligen Team nur danken, dass wir schliesslich doch noch eine Punktlandung hingelegt haben. Die Arbeit im Team und die Einsatzbereitschaft jedes Einzelnen waren vorbildlich.»

Eine Basler Institution

Die Blutauffrischung hat dem «Braunen Mutz» gut getan. Zwei zweistöckige Wohnungen und ein Büroschoss in den oberen Etagen ersetzen die bisherigen

“

Im Mutz lässt es sich aushalten. Eine Traditionskneipe, die überhaupt nicht verstaubt wirkt und ein Bier serviert, das sich wirklich gut trinken lässt.

”

Einzelzimmer, und das Restaurant ist fein herausgeputzt worden. Das Herzstück ist nach wie vor die grosszügige Bierhalle, wo Menschen aller Schichten und Generationen zusammenfinden und zufrieden vor ihrem Bier sitzen. Gleich nebenan, in der ehemaligen Mutzenstube, befindet sich die gemütliche Bar, und der besonders anspruchsvolle Gast kommt im Restaurant im ersten Stock auf seine Rechnung.

Der «Braune Mutz» ist auch nach der umfassenden Renovation beliebt wie eh und je. Eine Basler Institution, die ein Gast einmal mit viel Understatement folgendermassen umschrieben hat: «Im Mutz lässt es sich aushalten. Eine Traditionskneipe, die überhaupt nicht verstaubt wirkt und ein Bier serviert, das sich wirklich gut trinken lässt. Beeindruckend sind vor allem der sehr schnelle Service und die bunte Mischung des Publikums. Der «Braune Mutz» hat das gewisse Etwas, die Atmosphäre, die ein Treffpunkt von und seit Generationen haben muss. Bis demnächst!» ♦

Der «Mutz» in Zahlen

Baujahr	1914
Renovationsjahre	1997/2006/2011
Total vermietbare Fläche	1 177 m ²
Nutzungsart	29% Büro 45% Gastronomie 26% Wohnen
Investitionssumme Renovation	CHF 5.4 Mio.



Ein Haus schreibt Geschichte

Bern, Kramgasse 49. Ein Haus an bester Lage in der Berner Altstadt, ein schlanker, tiefer Bau mit Innenhof, ein typisches Berner Altstadtgebäude mit Gewölbekeller, 2004 von PSP Swiss Property erworben. Hier, im zweiten Stock, lebte von 1903 bis 1905 das Jahrhundertgenie Albert Einstein, der Begründer der Relativitätstheorie, die unsere Vorstellungen von Raum und Zeit komplett auf den Kopf gestellt hat. Ein brillanter Denker mit zerzaustem Haar, listigen Augen und hellem Geist, der mit spitzer Feder die Zauberformel $E = mc^2$ aufs Papier kritzelte: Sieht so wissenschaftliche Arbeit aus?

Die Antwort kann nur «Jein» lauten. Denn Einstein liess sich zeit seines Lebens nie in ein Schema pressen und war alles – ausser gewöhnlich. Ein Schnell- und Querdenker, voller Fantasie und Inspiration, witzig und charmant, zerstreut und entrückt, aber auch sprunghaft und ungeduldig. So forderte er einmal einen Studenten auf, ihm die drahtlose Telegraphie zu erklären, ohne dabei Fachausdrücke zu gebrauchen. Die Antwort lieferte er dem verdutzten jungen Mann gleich selbst: «Stellen Sie sich einen Dackel vor, der von New York bis London reicht. Wenn Sie ihn in New York in den Schwanz zwicken, dann jault er in London. Genau so funktioniert auch die drahtlose Telegraphie, nur ohne Dackel!»

Das Wunderjahr 1905

Als Einstein 1903 im Haus mit dem historischen Namen «Unterer Junker» einzog, tat er dies, weil er eine Stelle als technischer Experte dritter Klasse beim Berner Patentamt gefunden hatte. Mit dem bescheidenen Lohn hielt er sich, seine Frau Mileva Maric und seinen 1904 geborenen Sohn Hans Albert finanziell über Wasser, seine Leidenschaft jedoch war die Wissenschaft. Zeit dafür muss er genug gehabt haben, denn das Jahr 1905 ging als «Annus Mirabilis» in die Geschichte der Physik ein. In diesem Jahr nämlich veröffentlichte Einstein, im zarten Alter von erst 26 Jahren, vier bahnbrechende Arbeiten, zu denen der deutsche Physiker und Philosoph Carl Friedrich von Weizsäcker später schrieb:

“

1905 – eine Explosion von Genie. Vier Publikationen über verschiedene Themen, deren jedes, wie man heute sagt, nobelpreiswürdig ist: die spezielle Relativitätstheorie, die Lichtquantenhypothese, die Bestätigung des molekularen Aufbaus der Materie durch die «Brownsche Bewegung», die quantentheoretische Erklärung der spezifischen Wärme fester Körper.

”

Das Einstein-Haus in Zahlen

Baujahr	Entstanden in der Gründerzeit der Berner Altstadt
Renovationsjahre	2011/2013
Total vermietbare Fläche	792 m ²
Nutzungsart	37% Büro/Museum 33% Gastronomie 30% Wohnen
Investitionssumme Renovation Gastronomiebetrieb	CHF 1.6 Mio.





Was Einstein sonst noch gesagt hat

«Zwei Dinge sind unendlich, das Universum und die menschliche Dummheit. Beim Universum bin ich mir aber noch nicht ganz sicher.»

«Phantasie ist wichtiger als Wissen, denn Wissen ist begrenzt.»

«Am Anfang gehören alle Gedanken der Liebe. Später gehört alle Liebe den Gedanken.»

Einstein-Haus

So kommt es, dass der «Untere Junker» heute «Einstein-Haus» heisst und seit 1979 ein Museum beherbergt, das von Jürg Rub geleitet wird. Seine Bilanz fällt durchwegs positiv aus: «Unsere Ausstellung am Originalschauplatz erfreut sich zunehmender Beliebtheit, die Besucherzahlen zeigen steil nach oben. Bis 2004 hatten wir jährlich rund 10 000 Gäste, heute sind es bereits 40 000.» Entscheidend für diesen Boom war das Einstein-Jahr 2005, als die ehemalige Wohnung und das Treppenhaus aufgefrischt und eine zusätzliche Wohnung im 3. Stock als Informationslokal eingerichtet wurden. Weitere Einblicke in das Leben des Genies vermittelt das Bernische Historische Museum, wo auf rund 1 000 m² 550 Originalobjekte und Reproduktionen, 70 Filme und zahlreiche Animationen gezeigt werden.

Einstein Kaffee & Rauchsalon

Abgesehen von der medialen Aufmerksamkeit rund um die Person Einsteins blieb es lange still um das denkmalgeschützte Haus an der Kramgasse 49. Das Brauereilokal im Erdgeschoss fristete ein tristes Dasein, es war düster und renovationsbedürftig, kurz ein Sanierungsfall. Bis der Filmproduzent Lukas Leuenberger zusammen mit einer Gruppe von Berner Honoratioren auf die Idee kam, das Brauereilokal in ein Café Einstein zu verwandeln und zu einem Treffpunkt für ganz Bern zu machen.

Für PSP Swiss Property war diese Initiative ein willkommener Anlass, um eine Gesamtsanierung des Gastronomielokals ins Auge zu fassen. Sie blieb damit ihrer Strategie treu, gezielt in ausgewählte Liegenschaften zu investieren. Gleichzeitig profilierte sie sich als verlässlicher Partner und Investor für den gesamten Innenausbau und bewies viel Fingerspitzengefühl für die Wünsche und Anliegen der Berner Bevölkerung.

2011 wurde das Lokal bis auf die Grundmauern zurückgebaut und gleichsam in den Originalzustand zurückversetzt. Das Interieur erstrahlt heute in neuem Glanz und ist eine perfekte Kulisse für das viel besuchte

«Einstein Kaffee & Rauchsalon», das 2013 den «Best of Swiss Gastro»-Award für das beste Café der Schweiz erhielt. Ein inspirierender Ort, der den Esprit europäischer Kaffeehauskultur aufleben lässt und ganz entspannt daran erinnert, dass das Glück eine relative Grösse ist, die sich nicht immer festhalten lässt. Tobias Eastus, der heutige Geschäftsführer, kann dies nur bestätigen: «In unserem Lokal sind alle Menschen willkommen: Feinschmecker und Geniesser, Tagträumer und Nachtschwärmer – aber auch unsere flüchtigen Besucher, die uns vor allem deshalb schätzen, weil sie das Einstein-Kaffee als schönste Passage zwischen Kramgasse und Münster-gasse betrachten.» ◇





Gut gebraut, Löwe

Die Geschichte des Löwenbräu-Areals in Zürich ist ein gutes Beispiel für die erfolgreiche Umnutzung eines Industrieareals in ein lebendiges Wohn-, Arbeits- und Kulturzentrum. Die Vision, eine ehrwürdige Bierbrauerei in ein Forum für Kunst zu verwandeln und die alten Fabrikräume mit neuem Leben zu erfüllen, legte den Grundstein zu einem Grossprojekt von städtebaulicher und gesellschaftspolitischer Bedeutung.

Der Stadtteil Kreis 5 in Zürich schaut auf bewegte Zeiten zurück. Es war dort, wo die «Büezer» (Arbeiter) in einfachen Verhältnissen lebten, weit weg von See und Bergen, dafür umso näher bei den Fabriken und Produktionswerkstätten, wo sie Tag für Tag einstempelten, die Hemdsärmel hochkrempeelten und für wenig Geld ihre Arbeit verrichteten. Der kleine Arbeiter mit seinen Sorgen und Nöten war es denn auch, der dem Industriequartier sein Gesicht gab. Das «Föifi» (Kreis 5) bedeutete Fließband, Akkord und Schweiss – und wurde zum Sinnbild einer rauen Gegenwelt zu den blank polierten Fassaden der prachtvollen Bahnhofstrasse.

Die Krise als Chance

In den Achtzigerjahren begann dieses Selbstverständnis allerdings zu bröckeln. Es kamen Drogen, Prostitution, Kriminalität – und plötzlich war der Kreis 5 für Zürcher Verhältnisse so etwas wie der Vorhof zur Hölle. Die Krise der Schwerindustrie tat ein Übriges: Der Produktionsstandort Schweiz verlor zunehmend an Bedeutung, was nicht nur die Maschinenfabrik Escher Wyss, die Maag Zahnräder AG und viele andere industrielle Betriebe in die Knie zwang, sondern auch die Brauerei Löwenbräu.

Das einzig Gute an dieser Entwicklung waren die vielen Fabrikareale, die plötzlich leer standen und ab Mitte der Neunzigerjahre zu aussergewöhnlichen Wohn-, Büro- und Kulturräumen umgenutzt wurden. Die alten, imposanten Backsteingebäude wurden so zu Wegberei-

tern einer dynamischen Stadtentwicklung, die Zürich-West innert kurzer Zeit in ein farbenfrohes, pulsierendes, multikulturelles Quartier verwandelt hat. Der Umbau der Schiffbauhalle in eine Erlebniswelt mit mehreren Theaterbühnen, einem Jazz- und Musikclub, Gastronomiebetrieben und Wohnungen ist nur ein Beispiel unter vielen, die den Boom im «Föifi» erst möglich gemacht haben.

Das Löwenbräu im Zeitraffer

Dabei spielt das Löwenbräu-Areal eine zentrale Rolle. Auf dem Areal der ehemaligen Brauerei ist etwas entstanden, das alles bietet, was urbanes Leben ausmacht. Wohnen, Arbeit und Kultur finden auf engem Raum zu einem Ensemble zusammen, das Alt und Neugeschicht miteinander verbindet und den Zeitgeist mit der Aura der Geschichte umgibt. Noch heute lässt das Gelände erahnen, wie früher die Fuhrwerke mit Bierfässern beladen wurden, und wer die Ohren spitzt, hört noch immer das Wiehern der alten Zugpferde, die sich wohl oder übel in ihr Schicksal fügten und die schwere Last ins Rollen brachten.

Die Brauerei Löwenbräu ging 1890 aus der Fusion der Brauerei Felsenkeller mit der Brauerei Feldbach hervor und siedelte sich 1897 unter dem Namen «Aktien-Brauerei Zürich» im Industriequartier an. Hier errichtete sie eine neue Betriebsstätte mit Gleisanschluss, und diesen Bau liess sie sich etwas kosten. Allein das Brauereihauptgebäude in Backstein verschlang rund

2 Millionen Franken – ein stolzer Betrag, wenn man bedenkt, dass ein halber Liter Bier um 1900 für gerade mal 20 Rappen zu haben war.

In den folgenden Jahren baute die Brauerei ihre Kapazitäten nach und nach aus und produzierte 1911 bereits 76 000 Hektoliter Bier. Doch dann kam der Erste Weltkrieg und der Umsatz brach um 26% ein. Um die Produktion wieder auszulasten, entschied sich die Aktienbrauerei Zürich für eine Vorwärtsstrategie und kaufte gezielt kleinere Brauereien auf, die sie unter einem gemeinsamen Dach vereinte. 1925 übernahm sie schliesslich die Kleinbrauerei Löwenbräu in Dietikon und änderte ihren eigenen Namen in «Löwenbräu Zürich AG».

Die Firma war jetzt gut aufgestellt, und die Umsatzkurve zeigte steil nach oben. Betrug der Bierabsatz 1920 noch 47 000 Hektoliter, stieg die produzierte Menge bis 1930 auf 121 000 und bis Ende der Sechzigerjahre auf 150 000 Hektoliter. Damit war der Höhepunkt erreicht, und schon bald begann sich das Glück zu wenden. Daran änderte sich auch nichts, als Löwenbräu 1979 mit dem Export von «Swiss Beer» in die USA begann, denn schon wenig später kam das Aus. 1984 wurde Löwenbräu von der Brauerei Hürlimann übernommen und musste den Betrieb aufgrund von Überkapazitäten im Schweizer Biermarkt sowie internationalem Konkurrenzkampf 1988 definitiv einstellen.

Raum für neue Ideen

Mit der Schliessung der Brauerei ging eine Ära zu Ende, und niemand hatte eine Ahnung, was aus dem Areal werden sollte. Eine Zeit der Ungewissheit brach an, die Raum für neue Gedanken schuf und zum idealen Nährboden für kreative Ideen wurde. Treibende Kraft in dieser Diskussion war die zeitgenössische Kunstszene, die mit dem Löwenbräu-Areal Grosses vorhatte: Etwas Neues sollte hier entstehen, etwas Einmaliges mit weltweiter Ausstrahlung, ein Gewinn für die Stadt und ihr Kulturleben.

Und so begann die Vision eines Zentrums für zeitgenössische Kunst nach und nach Form anzunehmen.



Im Mittelpunkt stand der Gedanke, institutionelle und kommerzielle Kunst an einem Ort zusammenzuführen und so eine neue Form von Kunstvermittlung zu schaffen: hier die öffentlichen Ausstellungen und Projekte, dort die Kunstprogramme der renommierten Galerien – und mittendrin ein Publikum, das in jeder Hinsicht auf seine Rechnung kommt.

Die Zürcher Kunstszene ist längst im Löwenbräu angekommen. Die Kunsthalle Zürich, das Migros Museum für Gegenwartskunst und die Daros Collection haben – um ein paar Beispiele zu nennen – gemeinsam mit den Galerien Hauser & Wirth, Peter Kilchmann, Eva Presen-

huber und Bob van Orsouw ein Universum geschaffen, das in der Kunstwelt weltweit Beachtung genießt.

Aufwertung eines ganzen Quartiers

Als sich die damalige Arealeigentümerin REG Real Estate Group 2003 dazu entschied, das Löwenbräu neu zu konzipieren, war die Kunst- und Kulturszene aus dem Areal nicht mehr wegzudenken. Das Projekt, das unter dieser Prämisse entworfen wurde, sah eine Gesamtüberbauung mit diversifizierter Nutzung vor, die eine optimale Durchmischung von Kunst, Wohnen, Büros und Dienstleistungen zum Ziel hatte und das

Löwenbräu zu einem lebendigen Treffpunkt im Herzen der Stadt machen sollte.

Ein wichtiger Aspekt war dabei der denkmalpflegerische Erhalt der alten Bausubstanz, die ein bedeutendes Kapitel der Stadtgeschichte markiert und die Identität des ehemaligen Industriequartiers sichtbar macht. Gleichzeitig sollte aber auch die Chance genutzt werden, das Areal auf die Zukunft auszurichten und etwas gänzlich Neues zu schaffen.

In enger Zusammenarbeit mit der Architektengemeinschaft Gigon/Guyer und dem Atelier WW erarbeitete PSP Swiss Property, welche mittlerweile die REG



Real Estate Group übernommen hatte, ab 2004 einen Gestaltungsplan, der den Vorstellungen von Denkmalpflege und Stadtplanungsamt der Stadt Zürich entsprach und 2005 durch den Zürcher Gemeinderat genehmigt wurde. Dieser sah nicht nur eine Erweiterung des Kunstzentrums rund um die denkmalgeschützten Bauten entlang der Limmatstrasse vor, sondern auch die Erstellung eines Wohnturms und eines Büroneubaus. Die Baueingabe erfolgte 2007; 2010 fuhren die Bagger auf, und Anfang 2014 war der Bau fertiggestellt.

Architektonische Höhenflüge

Blickfang des Löwenbräu-Areals sind die drei kühnen Neubauten, die sich farblich unterscheiden und die multifunktionale Nutzung des Areals symbolisieren: der weisse Neubau als Erweiterung der Kunstnutzungen, der rote Neubau als attraktiver Raum für Büronutzung und der schwarze, 70 Meter hohe Wohnturm als herausragendes Wahrzeichen des Areals.

Insgesamt 58 luxuriöse Wohnungen mit Raumhöhen von 2.60 Meter haben in diesem imposanten Baukörper Platz gefunden, der sich in einen Hofteil und einen Hochhausteil gliedert. Das Besondere daran ist, dass der Wohnturm nur zu einem Teil auf festem Unter-

grund steht, da der andere Teil mehrere Meter über das alte Hauptgebäude hinausragt.

Ein Projekt mit Zukunft

Das neue Löwenbräu-Areal ist ein architektonisches Statement, das die Aufbruchstimmung im Kreis 5 exemplarisch zum Ausdruck bringt. Das Projekt zeigt, dass es auch in Zürich möglich ist, grosse Ideen zu realisieren, wenn man von Anfang an den Dialog mit allen Interessengruppen sucht.

Das Resultat darf sich sehen lassen. Entstanden ist ein aussergewöhnlicher Melting Pot. Das Leben hält Einzug, wo zuvor die Sudkessel dampften, und das Miteinander von Menschen, Themen und Tätigkeiten erzeugt eine Intensität, die sich jeden Tag neu erfindet. ◇

Textquellen

Eine ausführliche Darstellung des Areals zeigt das Themenheft «Löwenbräu-Areal» der Zeitschrift Hochparterre vom Januar 2014. Das Heft war unter anderem auch Quelle für diesen Beitrag.





“

Wo Industrie und Kunst, Handwerk und Ausgang zusammenkommen.

”

Stimmen aus dem Löwenbräu-Areal

Karin Müller, bis Ende 2013 Geschäftsführerin/Chefredaktorin Radio 24

Was hat Radio 24 dazu bewogen, ins Löwenbräu-Areal umzuziehen?

Karin Müller Wir haben einen Raum gesucht, in dem unsere integrierte Produktions- und Sendegestaltung analog den Workflows Raum haben sollte. Dann war uns wichtig, im Zürcher Kreis 5 zu bleiben. Radio 24 ist ein urbanes Zürcher Radio in einem der interessantesten Quartiere der Stadt, wo Industrie und Kunst, Handwerk und Ausgang zusammenkommen. Das passt

zu einem Radio, das die unterschiedlichsten Inhalte für die Hörer interessant, relevant, überzeugend gestalten möchte. Und dann ist es so, dass wir nicht in einen Bürokomplex ziehen wollten, weil wir auch eine Stage, eine Bühne im Eingangsbereich von Radio 24 haben. Das heisst, wir haben Bands hier, Publikum, Showbiz.

Was macht den Reiz des Löwenbräu-Areals für Sie als Mieter aus?

Ein Areal mit Tradition und Geschichte. Die Mischung geht auf. Wohnen und arbeiten. Kultur geniessen und Lebensgefühl teilen. ◇

Die Stadt Zürich und das Löwenbräu-Areal



Interview mit Corinne Mauch, Stadtpräsidentin Stadt Zürich, und Norbert Müller, Leiter Projektstab, Stadtrat

Wie bewertet die Stadt Zürich die städtebauliche Bedeutung des Löwenbräu-Areals?

Corinne Mauch Das Löwenbräu-Areal war schon immer ein Impulsgeber in Zürich-West: Damals als Backsteingebäude der Bierzunft im Industriequartier, heute als markantes Kunst-, Wohn- und Geschäftsgebäude, das Tradition und Moderne verbindet. Der aufragende schwarze Wohnturm, die dezente weisse Erweiterung im Kunstteil und der auffällige rote Bürobus bilden ein faszinierendes Zusammenspiel, besonders wenn dann auch noch die farbigen Keramikplatten im Sonnenlicht funkeln. Den Architektinnen und Architekten

ist ein Wurf gelungen, oder wie man auf Neudeutsch sagen würde: eine «Landmark».

Was hat das Löwenbräu-Areal dem Kunstbetrieb zu bieten?

Norbert Müller Löwenbräukunst zeigt Moderne Kunst und macht sie erlebbar! Die Mieterschaft besteht aus zwei Museen, fünf Galerien, zwei Kunstverlagen und einem Boardinghouse mit Mentoren-Programm. Das Zusammenspiel dieser Institutionen und Galerien ist das Besondere am Löwenbräu: Die Vermischung von «jungen Wilden» und etablierten Playern führt zur Vernetzung verschiedenster Akteure der Kreativszene und zu gegenseitiger Befruchtung. Daneben soll auch das Verständnis für und die Vermittlung von moderner Kunst gefördert werden.

Wie beurteilen Sie die bewusste Durchmischung von Gewerbe, Wohnen und Kultur?

Corinne Mauch Das ist eine wertvolle Eigenheit des Projekts, die es so spannend macht. Eine gute Durchmischung und breite Nutzung ist eines der Hauptanliegen der Stadt Zürich im Bereich der Stadtplanung. Dies ist auf dem Löwenbräu-Areal gelungen, und zusätzlich konnte die Kunstnutzung langfristig gesichert werden.

Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit mit PSP Swiss Property in der Planungs-, Projektierungs- und Realisationsphase?

Corinne Mauch Die Durchführung von Planung und Realisierung durfte ich vertrauensvoll in die fähigen Hände meiner Mitarbeitenden legen. Das

“

Eine gute Durchmischung und breite Nutzung ist eines der Hauptanliegen der Stadt Zürich im Bereich der Stadtplanung. Dies ist auf dem Löwenbräu-Areal gelungen, und zusätzlich konnte die Kunstnutzung langfristig gesichert werden.

”

Ergebnis zeigt, dass Partnerschaft von einem Erfolg gekrönt ist. Die Realisierung herausragender städtebaulicher Projekte bei strategisch bedeutenden Liegenschaften kann nur mit einer guten Zusammenarbeit erreicht werden.

In welchem Ausmass hat der Kulturstandort «Löwenbräu-Areal» Einfluss auf das (internationale) Renommee der Zürcher Kunstszene?

Norbert Müller Zürich ist eine Kulturstadt und hat einen hervorragenden Ruf im Bereich der zeitgenössischen Kunst. Das Löwenbräu-Areal hat eine Strahlkraft weit über die Landesgrenzen hinaus und damit eine hohe kulturpolitische Bedeutung: Löwenbräukunst hat wesentlich zur Festigung dieses Rufs als Kulturstandort beigetragen.

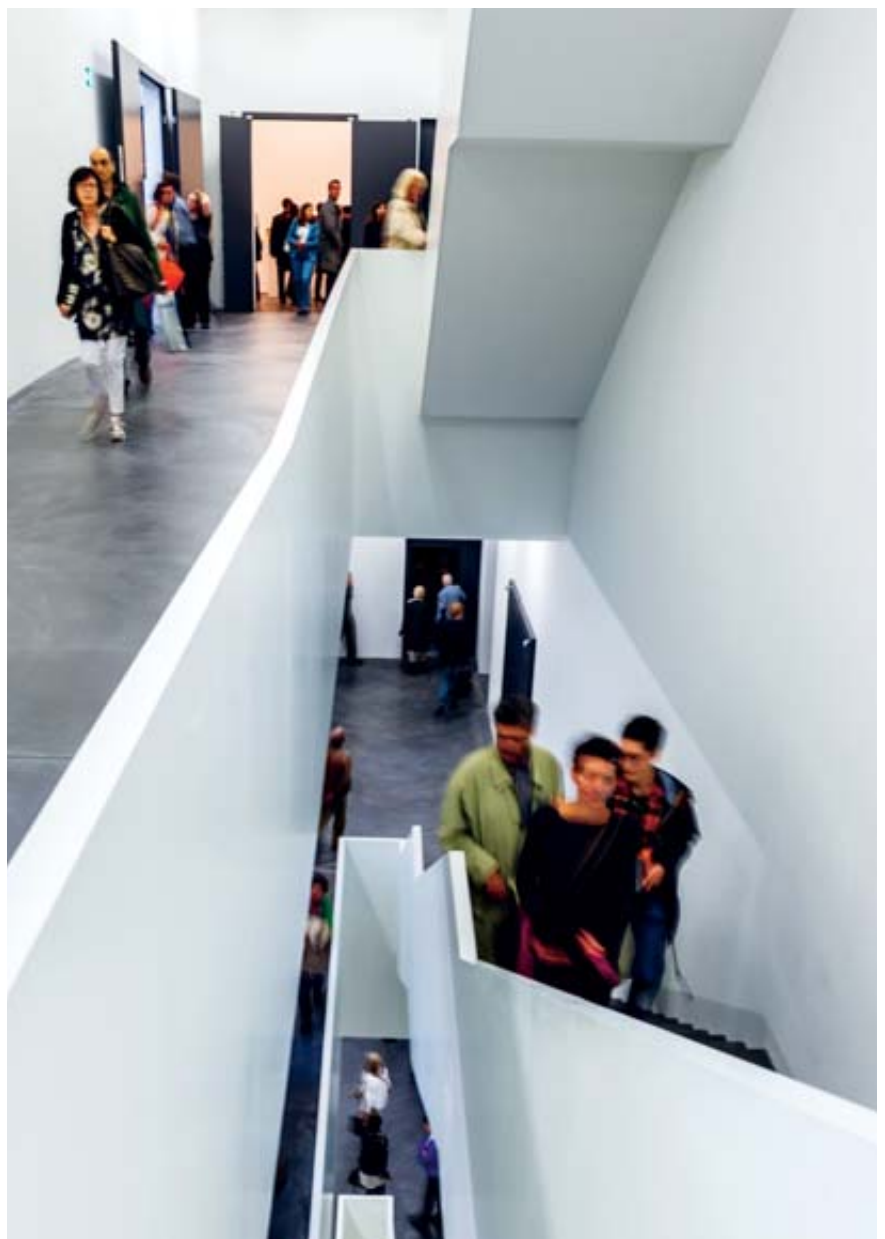
Welche Wahrnehmung haben Sie von Zürich-West?

Corinne Mauch Zürich-West ist ein starker Impulsgeber für die Stadt und hat in den letzten Jahren eine äusserst dynamische Entwicklung erlebt. Begonnen hat es mit der Umnutzung und Umwandlung des ehemaligen Schiffbauareals vom Industriebetrieb in einen Kultur-, Wohn- und Dienstleistungskomplex. Mit dem Prime Tower, der in einem spannenden Wechselspiel mit dem Löwenbräu Black Tower steht, und den neu entstandenen Wohn- und Gewerbebauten hat sich der Kreis 5 als spannendstes und dynamischstes Quartier weiterentwickelt. Dass das Löwenbräukunst-Areal 1996 am Anfang dieser Entwicklung stand und nun langfristig erhalten werden kann, ist eine tolle Erfolgsgeschichte. ◇

“

Löwenbräukunst zeigt Moderne Kunst und macht sie erlebbar! Die Mieterschaft besteht aus zwei Museen, fünf Galerien, zwei Kunstverlagen und einem Boardinghouse mit Mentoren-Programm.

”



Best Bratwurst in Town

«Habe eigentlich gar keinen Hunger gehabt, aber die lange Schlange sah einfach viel versprechend aus. Hat sich gelohnt!», sagt ein Passant, und eine Kennerin doppelt nach: «Die Wurst fand ich ausserordentlich lecker! Angenehme Konsistenz, schön gebräunt, nicht angebrannt und sehr saftig.» Und dann das «Goldbürli» (ein Brötchen)! Und der scharfe Senf! Was braucht es mehr, um zufrieden zu sein?

Es geht eben nichts über den «Vorderen Sternen». Jeder kennt ihn, alle waren schon mal da, und die meisten hatten bereits das Vergnügen, in die beste Bratwurst der Stadt zu beissen. Schön, dass es den Sternen-Grill gibt in Zürich.

PSP Swiss Property hatte die Liegenschaft an der Theaterstrasse 22 in Zürich 2004 übernommen – im Wissen, dass schon bald grössere Investitionen notwendig sein würden. Eine echte Herausforderung, denn wer Hand anlegt an eine bewährte Zürcher Institution, steht unter kritischer Beobachtung.

Renovation oder Neubau?

Entsprechend sorgfältig ging PSP Swiss Property ans Werk und gab 2005 eine erste Studie in Auftrag, um verschiedene Möglichkeiten zu prüfen. Eine davon war die Variante «sanfte Renovation mit Erweiterung», die von der Stadt jedoch aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wurde und PSP Swiss Property zu einer Neubeurteilung der Situation veranlasste. Dies vor allem aufgrund einer weiteren Prüfung der Liegenschaft, die aufzeigte, dass das Gebäude bautechnisch nicht mehr den gültigen Bauvorschriften entsprach.

Da sich der Plan einer umfassenden Sanierung bald einmal als unwirtschaftlich erwies, entschied sich PSP Swiss Property nach sorgfältigem Abwägen für die Variante «Neubau»: Aus dem einfachen Zweckbau, der

“

Die heutige Infrastruktur hat uns das Leben in vielerlei Hinsicht vereinfacht. Jetzt können wir uns wieder auf unser Kerngeschäft konzentrieren, zumal die Zusammenarbeit mit PSP Swiss Property absolut professionell ist.

”

im letzten Jahrhundert laufend verändert und umgebaut wurde, sollte ein sechsgeschossiger Neubau mit edler Fassade aus Stein werden. Dass die Realisation des Neubaus an dieser prominenten Lage eine logistische Knacknuss sein würde, war von vornherein klar. So galt es beispielsweise, täglich 450 Trams und 13 500 Autos ohne nennenswerte Verzögerungen an der Baustelle vorbei zu schleusen.

Eine Idee nimmt Form an

Noch wichtiger aber war, die verschiedenen Interessengruppen schon in der Projektphase an einen Tisch zu bringen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Zuerst musste die kantonale Denkmalpflegekommission grünes Licht für einen Neubau geben. Dann war die



Reihe an der Baukommission, die dem sensiblen Eingriff am Bellevue zustimmte und es so ermöglichte, dass das Grillzelt durch einen vergrösserten Neubau ersetzt werden konnte. Und «last but not least» war es die enge Zusammenarbeit von PSP Swiss Property mit dem Amt für Städtebau, den SAM Architekten und Atelier Zürich sowie den Innenarchitektinnen von Belgrill, die den «Vorderen Sternen» zu einem wahren Bijou werden liessen.

Zuhause im Sternen-Grill

Nach Abschluss der intensiven Bauphase, die im Sommer 2011 begann und bis im Frühjahr 2013 dauerte, erstrahlt die legendäre Liegenschaft «Vorderer Sternen» in neuem Glanz. Sie fügt sich nahtlos in die bestehende Blockrandbebauung ein, ist aber weiterhin ein prägender Baustein der räumlichen Entwicklung des Bellevue-Platzes. Das Erdgeschoss und der 1. Stock sind der Gastronomie erhalten geblieben, im 2. bis 4. Obergeschoss stehen Büroflächen zur Verfügung. Die grosse Dachterrasse bietet eine grandiose Aussicht auf Seebecken und Berge. Die verwendeten Materialien schliesslich verleihen dem Haus Noblesse und Präzision: Die Fassaden sind mit Travertin verkleidet, die Fensterrahmen, Beschläge und Geländer aus Messing gefertigt.

Herzstück der Liegenschaft ist und bleibt aber der Sternen-Grill, der seit 1962 von der Familie Rosenberger bewirtschaftet wird. Thomas Rosenberger, der die Belgrill gemeinsam mit seinem Bruder Peter in zweiter Generation leitet, blickt zurück: «Wir haben uns immer dafür stark gemacht, dass der Sternen-Grill möglichst original erhalten bleibt. Während der Bauphase mussten wir in ein Provisorium auf der Sechseläutenwiese umziehen. Jetzt sind wir froh, dass wir unsere Gäste wieder am angestammten Ort bedienen können.»

Wer den Sternen-Grill heute besucht, fühlt sich sofort wie Zuhause, denn im Erdgeschoss ist optisch alles beim Alten geblieben – vom Grill über den Getränkeausschank bis hin zu den Schiefertafeln, die das Angebot in grossen Lettern verkünden. Ganz anders der

1. Stock, der nicht wiederzuerkennen ist. Das ehemalige Speiselokal «Sterne Föifi» hat sich in einen offenen Raum mit langen Holztischen verwandelt, die zum Verweilen einladen. Die Sternen-Bratwurst gibt's übrigens auch hier – und wer will, kann sich selber eine Karaffe Leitungswasser holen.

Ausgezeichnete Architektur

Die Liegenschaft zum «Vorderen Sternen» ist nicht nur ein Beispiel für einen besonders gelungenen Neubau an sensibler Lage, sondern auch Ausdruck der Strategie von PSP Swiss Property, die eigenen Immobilien gezielt zu optimieren und damit langfristig Mehrwert zu schaffen. Dazu Thomas Rosenberger: «Die heutige Infrastruktur hat uns das Leben in vielerlei Hinsicht vereinfacht. Jetzt können wir uns wieder auf unser Kerngeschäft konzentrieren, zumal die Zusammenarbeit mit PSP Swiss Property absolut professionell ist.»



Dass der «Vordere Sternen» auch aus architektonischer Sicht ein starkes Zeichen setzt, beweist der Wettbewerb «Best Architects», der jedes Jahr die besten Bauten im deutschsprachigen Raum auszeichnet und dem Haus am Bellevue in der Kategorie «Büro- und Verwaltungsbauten» die Goldmedaille verlieh.

Und das alles für einen Neubau, der rund um einen Grill herum gebaut wurde. Denn so oft das Projekt auch immer verändert, angepasst und neu beurteilt wurde: Um die Wurst ging es dabei immer. ◇



Der «Vordere Sternen» in Zahlen

Baujahr	2013
Total vermietbare Fläche	979 m ²
Nutzungsart	53% Büro 47% Gastronomie
Investitionssumme Neubau	CHF 9.5 Mio.





Impressum

Herausgeberin
Konzept, Gestaltung
Fotos

PSP Swiss Property AG, Zug
LST Schenker AG, Luzern
Thomas Zwysig, Zürich
Urs Pichler, Adliswil

Text und Übersetzung

Martin Stehli, Thalwil
Dr. Norbert Bernhard,
Schaffhausen
Dr. Manuela Daetwyler
Zanda, Pieterlen

Druck

Druckerei Kyburz AG,
Dielsdorf



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info