

# Inside Bahnhofstrasse 53

Interview mit Tilla Theus, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Zürich,  
und Andreas F. Vögeli, Partner, Niederer Kraft & Frey AG

Die Baustelle um das ehemalige «Volksbankgebäude» an der Bahnhofstrasse 53 in Zürich ist nicht zu übersehen. Im Sinne eines Primeurs erfahren Sie hier exklusiv von Architektin Tilla Theus und von der Hauptmieterin Niederer Kraft & Frey AG, wie es im Inneren aussieht und was Sie im Frühling 2018 im Herzen von Zürich-City alles erwarten wird.



▲  
Blick auf das renovierte Gebäude an der Bahnhofstrasse 53.

Sehr geehrte Frau Theus, wie sind Sie mit dem Voranschreiten der Arbeiten an der Bahnhofstrasse 53 zufrieden?

Ich bin sowohl zufrieden als auch erleichtert und dankbar, weil es sich um ein sehr komplexes Projekt handelt, bei dem sich zudem überraschende Erkenntnisse als Herausforderungen erwiesen. Ich denke an die beim Neubau 1926 ingenieurmässig falsch geplante und falsch ausgeführte Verknüpfung der Decken mit den Fassaden.

Beim Gebäude, dem alten «Volksbankgebäude», dürfte der Denkmalschutz bei der Renovation eine wichtige Rolle spielen. Was können Sie uns hierzu erzählen?

Für mich ist die Denkmalpflege eine respektierte Partnerin, die als «Anwältin des originalen Zustandes» eine wichtige Aufgabe erfüllt. Aus dieser Haltung heraus gelingen überzeugende Lösungen im beidseitigen Interesse. Zumal mich schwierige Probleme ganz besonders anspornen, innovative Wege und Auswege zu entdecken. Dazu bot der strenge Schutzvertrag, den wir übernehmen mussten, reichlich Anlass.

Welche Kernelemente des alten Gebäudes bleiben erhalten?

Die Schalterhalle, der Tresorraum und das Verwaltungsratszimmer wurden nach allen Regeln der Kunst renoviert. Halle und Tresorraum werden von COS als Verkaufsflächen genutzt und sind mithin, was mich ausgesprochen freut, öffentlich zugänglich. Das Gebäudevolumen mit den das Gesamtbild verunklarenden Dach-Aufbauten und Zusatz-Anbauten bauten wir auf den originalen Zustand zurück. Sämtliche Fenster versahen wir mit den Original-Teilen und -Sprössungen.

Welche besonderen modernen Elemente haben Sie sich einfallen lassen?

Für die Retail-Grundfläche konnte ich zusätzlich 2100 m<sup>2</sup> generieren. Die Räume im Untergeschoss wurden auf komfortable Mass von 4,20 m erhöht. Es gibt mehr Zugänge. Für mich ein Bijou ist die aufwendig zu errichtende Erdbeben-

wand geworden. Sie dient nicht nur ihrem unmittelbaren Zweck, sondern gewann eine skulpturale Qualität. Die Ingenieurkunst wurde zur Kunst am Bau.

Wie sieht die Projektarbeit zwischen Architektin, Bauherr und den zukünftigen Mietern aus?

Die enge Zusammenarbeit ist Voraussetzung für den Erfolg. Es gilt, nutzerseitige Anforderungen, architektonische Möglichkeiten sowie finanzielle und zeitliche Rahmenbedingungen optimal aufeinander abzustimmen. Das bedingt den laufenden und offenen Austausch zwischen den Partnern. Für die Bahnhofstrasse 53 klappte die Kooperation hervorragend.

Der Hauptmieterin der Bahnhofstrasse 53 wird die Niederer Kraft & Frey AG sein. Ist das Ihr erstes «Justizprojekt»?

Einmal abgesehen davon, dass die Dichte des Baurechts aus jedem Gebäude ein «Justizprojekt» werden lässt, baute ich für die polizeiliche Nutzung in Zürich die Rathauswache um und in Chur das Kloster Nikolai.



▲  
Tilla Theus, Tilla Theus und Partner AG.

Sehr geehrter Herr Vögeli, Sie haben kürzlich die Baustelle an der Bahnhofstrasse 53 besucht. Wie ist der Projektstand?

Der Umbau ist eine grosse Sache. Erste Arbeiten am Gebäude haben bereits im Jahr 2014 begonnen. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten kommen gut voran. Wir von NKF sind froh, dass der Vermieter die Verantwortung für den Umbau und unseren Mieterausbau trägt. Die Zusammenarbeit mit dem Projektteam und der Architektin Tilla Theus ist hervorragend. Der Zeitplan wird eingehalten, so dass wir im März 2018 in unsere neuen Büroräume einziehen können.

Sagte sich Ihre Anwaltskanzlei «einmal Bahnhofstrasse, immer Bahnhofstrasse», oder gab es Standortalternativen?

Wir haben die Standortfrage innerhalb der Kanzlei während vieler Jahre intensiv geprüft und diskutiert. Vor einigen Jahren hatten wir ein bereits recht weit fortgeschrittenes Projekt mit der Sihlpost. Es bestand seit Langem der Wunsch, unsere heute fünf Standorte an einem einzigen Standort im Zentrum der Stadt zu vereinen. Dies ist uns nun gelungen. Es freut uns natürlich sehr, dass wir unsere Büros weiterhin mitten in der Stadt, und erst recht noch an der Bahnhofstrasse haben können. Auch die Mitarbeiter schätzen die hervorragende Lage sehr.

In der Sihlpost ist ja nun Google eingezogen. Was hat Sie dazu bewogen, den Standort Sihlpost nicht mehr weiter zu verfolgen?

Es waren verschiedene Gründe, die unter anderem auch mit kommerziellen Überlegungen und den Nutzungsmöglichkeiten in der Sihlpost zusammenhängen. Wir sind nun sehr froh, einen für eine Anwaltskanzlei auch von der Raumeinteilung her geradezu idealen Standort gefunden zu haben. Das Gebäude an der Bahnhofstrasse 53 hat auf alle Seiten hin (auch gegen den Innenhof) Fenster, sodass die Büros viel Licht haben.

Welche Art von Bürogestaltung dürfen die Mitarbeitenden erwarten? Werden Einzelbüros bestehen bleiben oder rückt man näher zusammen?

Es wird natürlich sehr moderne Büros geben, mit allen notwendigen Annehmlichkeiten. Weil es sich aber um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, wird das Gebäude eine gute Mischung aus Moderne und Tradition haben. Genau wie dies unserer Kanzlei auch der Fall ist. Wir werden am neuen Standort alle Mitarbeiter unter einem Dach haben, was uns selbstverständlich näher zusammenrückt. Insgesamt werden wir aber deutlich mehr Platz haben als in den fünf Gebäuden, in welchen wir heute sind. Der neue Standort wird zwei fantastische Terrassen mit Ausblick auf die Stadt und den Uetliberg haben. Zudem werden auf den Stockwerken auch Lounge-Zonen für unsere Mitarbeiter eingerichtet.

Das heisst, den Mitarbeitenden bleiben Erfahrungen der neueren Arbeitswelt wie «Shared Office Space» oder morgendlicher Wettlauf um freie Tische mit Sicherheit erspart?

Wir werden weiterhin grundsätzlich auf Einzelbüros setzen. Selbstverständlich wird es – wie bereits heute – für junge Juristinnen und Juristen – auch gemeinsame Büros geben. Nach



▲ Andreas F. Vögeli, Partner, Niederer Kraft & Frey.



▲ Visual Treppenhaus mit Eingangsbereich Niederer Kraft & Frey.



▲ V.l.n.r.: Dominik Arioli, Simon Haus (AXA), Andreas F. Vögeli, Christian Roth, Regula Wirth, Stefan Klein, Marcel Amrein (Niederer Kraft & Frey).



#### ▲ Visual Vestibül.

unserer Erfahrung kommt dies insbesondere auch dem Know-how-Austausch entgegen und erleichtert die Einarbeitung in das Kanzleileben.

Bei der Bahnhofstrasse 53 handelt es sich, wie gewisse demografische Altersgruppen unserer Leserschaft wissen, um das alte «Volksbankgebäude». Wie gehen Sie mit der Geschichte und Tradition dieses Gebäudes um?

Wie erwähnt wird das Gebäude von der Vermieterin rundum erneuert. Bei dieser Erneuerung ist aber die Geschichte des Gebäudes – auch aufgrund der denkmalgeschützten Bereiche – sehr wichtig. Historische Bauelemente bleiben erhalten oder werden originalgetreu wieder hergestellt. Das Gebäude wird nach der Renovation die ursprüngliche Ausstrahlungskraft haben. Wir freuen uns sehr, vom «Eidgenoss» in ein weiteres geschichtsträchtiges Gebäude umzuziehen.

Welcher Senior Partner hat sich den ehemaligen Tresorraum der Bank als sein Büro gesichert? Oder wird das der Standort der Bibliothek sein?

Der ehemalige Tresorraum gehört nicht zu den Mieträumlichkeiten von NKF. Wir freuen uns aber, dass im Untergeschoss neben Massimo Dutti auch COS (Collection of Style), die Luxusmarke von H&M, in die neue Lokalität einziehen wird. Zudem werden auch Visilab und ein neues Bindella Restaurant (mit Bezug zum Weingut Ornellaia) als unsere Mitmieter an der Bahnhofstrasse 53 zu finden sein.

*Sehr geehrte Frau Theus, sehr geehrter Herr Vögeli, herzlichen Dank für dieses spannende Gespräch! Wir hoffen, dass Sie LAWS-TYLE zum Grand Opening im Jahr 2018 einladen werden.*

#### ▼ Visual Lounge Niederer Kraft & Frey.

