

**Zeitschrift:** Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich

**Herausgeber:** Departement Architektur der ETH Zürich

**Band:** - (2020)

**Heft:** 37

**Artikel:** Fremde Körper, vergessene Konstellationen

**Autor:** Crignola, Lucio / Rapelli, Tobia

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-981459>

### **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:** 17.04.2026

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

# FREMDE KÖRPER, VERGESSENE KONSTELLATIONEN

## Lucio Crignola, Tobia Rapelli

Wir haben verlernt, mit Gebäuden umzugehen, die nicht komplett den heute geltenden Vorstellungen entsprechen. In der Schweiz und insbesondere in Zürich werden immer mehr junge Gebäude abgerissen und ersetzt: Bauten im Alter von 50, 40 oder sogar 30 Jahren, gut erhalten, funktionsfähig, gebaut aus hochwertigen Materialien. Bei Wohnbauten ist der Ersatzneubau bereits eine diskutierte und teilweise umstrittene Praxis. Mit Blick auf die Bürobauten hingegen ist die Thematik noch nicht in der öffentlichen Debatte angelangt.

Doch gerade jetzt kommt der Bestand an spät- und postmodernen Bürogebäuden in ein kritisches Alter, in dem die Besitzer aktiv werden müssen. Dies kann fortlaufenden Unterhalt, Sanierung, Umbau, Umnutzung oder gar Ersatz bedeuten. Die Vernichtung jungen Gebäudebestands ist eine immer häufiger gewählte Option, obwohl diese im Zeitalter des nachhaltigen Bauens ein offensichtliches Paradox darstellt.

Was diese Tendenz bedeutet, lässt sich gut anhand von drei aktuellen Beispielen veranschaulichen. Der Orion-Komplex in Zürich-West: 1989 gebaut, 30 000 Quadratmeter Nutzfläche, 2019 ersetzt. Das Mythenschloss am Mythenquai: 1987 gebaut, 20 000 Quadratmeter Nutzfläche, 2020 abgebrochen. Das Verwaltungszentrum der Zürich Versicherungsgesellschaft AG in Wiedikon: 1980 gebaut, 40 000 Quadratmeter Nutzfläche, wird voraussichtlich nächstes Jahr abgebrochen werden.

Für seine Besitzer war der Bürokomplex Orion eine «postmoderne Kiste», die man nicht mehr vollständig vermieten konnte. Die farbigen Granitplatten der Fassadenverkleidung, die gerundeten Formen, der tiefblaue Spannteppich haben keine Mieter angezogen. Der Ersatzneubau mit gleicher Nutzung konnte dagegen vor der Fertigstellung voll vermietet werden. Das neugeschaffene «Image», der Neubau als Marketingstrategie, war ein Erfolg, obwohl der neue Komplex nicht nur etwa gleich konstruiert wurde wie der alte, sondern auch seine Innenräume hinsichtlich Organisation, Dimension und Belichtung den abgebrochenen sehr ähnlich sind.

Das Mythenschloss war selbst ein Ersatzneubau, ein Hybrid aus einer charakteristischen 80er-Jahre-Metallfassade und einer Replik der abgebrochenen Fassade aus den 20er Jahren. So wird das Gebäude heute als eine architektonische «Schande der Postmoderne» gelesen, die nicht in die Reihe prestigeträchtiger Hauptsitzbauten am Mythenquai passt. Der Abriss eines dreissigjährigen Gebäudes wird damit

legitimiert, dass in den 1980ern ein sechzigjähriges Gebäude ersetzt wurde.

Das enorme Volumen des Verwaltungszentrums der Zürich Versicherungsgesellschaft steht inmitten von Wohngebäuden, halb im Gelände eingegraben. Die Kunst am Bau inszeniert den Komplex als Meteoriteneinschlag, als gewaltsames Eindringen eines fremden Körpers in ein friedliches Wohnquartier. Diese augenscheinliche Andersartigkeit wird nicht länger geschätzt, mit dem Auszug der Versicherung wird der Bau zerstört und durch quartiertypische Wohnbauten ersetzt.

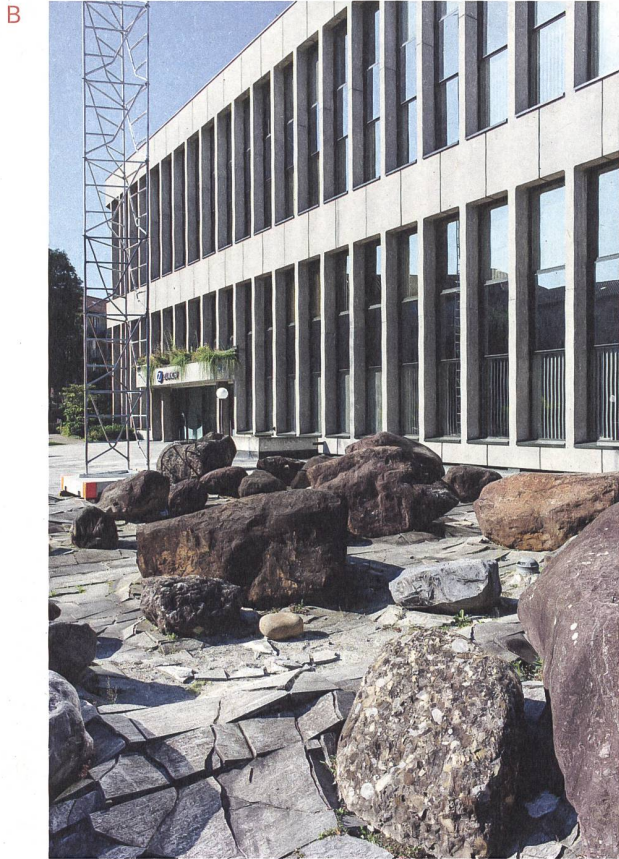
Diese objektspezifischen Gründe sind für die Abrisse selten allein ausschlaggebend. Meistens sind sie Teil eines komplexen Ineinandewirkens von Mechanismen, die sich grob in vier Punkte fassen lassen. Erstens fand in den letzten Jahren eine Verschiebung der gefragten Bürostandorte statt. Ein Grossteil der Büroflächen in Zürich liegt in Clustern ausserhalb des Stadtzentrums, während sich die Nachfrage heute auf zentralere Gebiete mit städtischen Qualitäten und besserer Erreichbarkeit mit dem ÖV konzentriert. Zweitens haben sich die Arbeitsweisen in den vergangenen Jahren stark verändert und zu neuen räumlichen Ansprüchen geführt: Home-Office, Desk-Sharing und Co-Working bedeuten nicht nur geringeren Flächenbedarf in konventionellen Bürogebäuden, sondern auch neue Bedürfnisse hinsichtlich Organisation und Technologie. Drittens ist die baurechtliche Situation ein Hindernis für die Entwicklung des Bestandes. Oftmals verhindert die Zonenordnung die Anpassung der Nutzung an die Nachfrage. Bauliche Vorschriften machen Veränderungen und Sanierungen zusätzlich teuer und unattraktiv im Vergleich zum Neubau und bevorteilen somit den Ersatz gegenüber der Entwicklung des Bestandes. Viertens spielen verschiedene Mechanismen des Immobilienmarktes mit. Nach den gängigen Bewertungsmethoden, die sich auf zukünftige Mieterträge beziehen, haben ältere Bürogebäude trotz guter baulicher Qualitäten schnell einen niedrigen Wert, wenn sie teilweise leer stehen. Dies lässt Neubauten auf dem Papier schnell ökonomisch sinnvoll erscheinen. Gepaart mit hohem Investitionsdruck auf dem Immobilienmarkt wegen des niedrigen Zinsniveaus und der hohen Menge an vorhandenem Kapital bei institutionellen Anlegern führt dies oftmals zu Ersatzneubau.

Dass wir momentan nicht in der Lage sind mit bestehenden Bürobauten intelligent umzugehen, wird besonders relevant, wenn man nicht einzelne Gebäude, sondern

A



A Bürogebäude Kühne & Nagel, Glattbrugg, 2019. Foto: Autoren



B Bürogebäude Zürich Versicherung mit «Meteoriten»,  
Zürich-Wiedikon, 2020. Foto: Autoren



C Ehemaliges Bürogebäude McKinsey, Glattbrugg,  
2019. Foto: Autoren

die Cluster betrachtet, die sich zwischen den 1970er und den 2000er Jahren ausgebreitet haben und durchgehend von solchen Strukturen geprägt sind. Die Entstehung solcher Bürosatelliten markiert die einschneidendste Entwicklung des Schweizer Städtebaus während dieser Zeitperiode. Überall schossen – bedingt durch die endgültige Transformation der Schweiz in eine Dienstleistungsgesellschaft infolge der Ölkrise – auf weiträumigen leeren Stücken Land in der Peripherie der Städte solche Büroparks aus dem Boden. Grosskonzerne errichteten internationale Sitze oder markante Backoffices, um ihre neue Stärke und Modernität zu demonstrieren. Die Angestellten, die im Zuge der Stadtfucht in hoher Zahl in die Agglomeration gezogen waren, schätzten es, mit dem Auto direkt und komfortabel in die Tiefgaragen der Bürotempel pendeln zu können. Heute aber, zwanzig Jahre später, haben diese Gebiete ihre ehemalige Beliebtheit verloren und sind geprägt von signifikanten Leerständen und einer unsicheren Zukunft.

Das prominenteste Zürcher Beispiel liegt entlang der Thurgauerstrasse, wo sich auf ehemaligen Industrie- und Landwirtschaftsflächen ein ausgedehntes Büroquartier entwickelt hat. Es entstanden Bürobauten spät- und postmodernen Typs mit damals selten gesehenen Ausmassen von oft mehr als 20 000 Quadratmetern Mietfläche. Das Gebiet an der Nordumfahrung zwischen Stadt und Flughafen war optimal für den Autoverkehr erschlossen und wurde schnell zu einem prestigeträchtigen Standort für grosse Unternehmen wie General Motors, McKinsey oder Credit Suisse. Heute sind fast alle der bekannten Firmen verschwunden, umgezogen in neue Bauten im Stadtzentrum oder an wichtigen Bahnhöfen in der Agglomeration. So findet sich nun entlang der Thurgauerstrasse etwa einen Fünftel des gesamten Büro-Leerstandes der Region Zürich.<sup>(1)</sup>

Die heutigen Probleme sollten aber nicht davon ablenken, dass diese Bürocluster wie die einige Dekaden älteren Industrieareale Ausdruck und Abbild der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen ihrer Zeit sind. Ein Vergleich mit den ehemaligen Industriebauten und -arealen ist aufschlussreich. Auch diese wurden, nachdem die Industriebetriebe ausgezogen waren, lange genauso geringgeschätzt und viele mussten Neubauten weichen. Nach einer Weile aber begannen neue Nutzer sich diese Gebäude anzueignen und zeigten deren Potential auf. Heute sind diese Räume sehr gefragt, nur gibt es davon nicht mehr viele. Bürogebäude weisen einige der an Industriebauten so geschätzten architektonischen Charakteristiken auf, etwa die grosszügigen Raumhöhen, die flexible

Raumstruktur, die massive, robuste Bauweise und in vielen Fällen luftige Atrien oder Hallen. Einer Nutzung und Aneignung stehen allerdings oftmals ästhetische Vorurteile im Weg. Doch um ein Gebäude objektiv zu beurteilen und über seinen Fortbestand zu entscheiden, bräuchte man wohl eine Distanz von mehreren Jahrzehnten. Denn mit dem vorschnellen Abbruch werden nicht nur Gebäude vernichtet, deren Qualitäten vielleicht noch nicht offensichtlich sind, sondern auch das enorme Potential der Räume, die im Moment zur Verfügung stehen würden.

Die Angebotsfläche in Bürobauten in der Region Zürich beträgt heute etwa 580 000 Quadratmeter.<sup>(2)</sup> Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand infolge der Corona-Pandemie nochmals stark zunehmen wird, weil diese nicht nur zu einer Abschwächung der Konjunktur führt, sondern auch die Transformation hin zu digitalen Arbeitsräumen einen deutlichen Schritt voranbringen wird. Wie der Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, könnte diese Transformation nun wiederum einen gesamten Gebäudetyp weitgehend überflüssig machen. So entsteht eine seltsame Situation in einer Stadt, in der einerseits eine starke Nachfrage nach diversen Wohn- und Arbeitsräumen herrscht und andererseits eine enorme Fläche brachliegt, weil niemand so richtig weiss, wie man diese für den zukünftigen Bedarf attraktiv gestaltet.

Diese leeren Bürogebäude und -quartiere stehen nun als gebaute Räume mit unbestimmtem Entwicklungspotential, als «Bürobrachen», zur Verfügung. Ihre speziellen Eigenschaften sollte man als Chance sehen, um einzigartige Räume zu schaffen und damit weiten Teilen der Aussenquartiere unserer Stadt einen neuen Charakter zu geben. So könnten diese Gebiete die Geschichte der jüngeren Stadtentwicklung weiter erzählen und den Kreislauf der sich alle 30 Jahre wiederholenden Tabula rasa durchbrechen. Durch einen innovativen und intelligenten Umgang mit den bestehenden Gebäuden kann man Räume entwerfen, die in einem Ersatzneubau nicht denkbar wären. Sie bieten mit ihren riesigen Atrien, ihren weiten Dachterrassen, ihren tiefen Innenhöfen, ihren endlosen Bürogeschossen, ihren rhythmischen Fassaden die Gelegenheit, für alle möglichen Nutzungen andere und spezielle Orte zu schaffen. Wir sollten die Möglichkeit nutzen, diese fremden Körper endlich mit unserer Stadt verwachsen zu lassen, indem wir ihre Andersartigkeit als Potential verstehen.

---

Lucio Crignola und Tobia Rapelli, geboren 1992 und 1993, haben 2019 ihr Architekturstudium an der ETH Zürich mit einer freien Master-Arbeit zur Um- und Weiternutzung von Bürobauten an der Thurgauerstrasse in Zürich abgeschlossen. In ihrem Architekturbüro CRRA Studio arbeiten sie an Umbauten in verschiedenen Massstäben und forschen weiter an der Problematik der spät- und postmodernen Bürogebäude.

