



SonntagsZeitung
8021 Zürich
044/ 248 40 40
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 177'411
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 63
Fläche: 72'368 mm²

Geschützt wurde hier nur die Wurst

Am Zürcher Bellevue ist ein altes Gebäude durch einen Neubau ersetzt worden – er fügt sich ideal in den städtebaulich sensiblen Ort ein



Zürcher Bellevue: Der Neubau betont die Ecksituation

FOTOS: ROGER FREI, MARTIN GÜGGISBERG



SonntagsZeitung
8021 Zürich
044/ 248 40 40
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 177'411
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 63
Fläche: 72'368 mm²

VON MARIUS LEUTENEGGER

Die Bratwurst vom Sternen-Grill beim Bellevue soll Gerüchten zufolge die beste der Stadt Zürich sein. Unbestritten ist ihre enorme Beliebtheit. Für die Fans der legendären Wurst scheint alles wie immer zu sein. Doch das Gebäude, das ausser dem Grill im Parterre auch das Restaurant im oberen Geschoss beheimatet, ist brandneu. Die Geschichte des Neubaus begann 2004. Damals fusionierte der Liegenschaftsbereich von Feldschlösschen Hürlimann mit der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property. Zum Portfolio gehörten neben grossen Brauereiarealen auch einige Häuser an Toplagen – darunter der Vorderer Sternen am Bellevue. «Der Wert der alten Liegenschaft beruhte vor allem auf dem Standort», sagt der Architekt und Betriebswirtschaftler Christoph Sättler, der bei PSP für den Vorderen Sternen als Bauherr zuständig ist. «Architektonisch war das um 1800 entstandene Gebäude unbedeutend.»

Der Stadtraum war wichtiger als das Gebäude selbst

Seit rund 50 Jahren hat die Wirtfamilie Rosenberger den Vorderen Sternen gepachtet. Sie erfand auch den Sternen-Grill an der Südseite. Als PSP das Gebäude übernahm, waren die oberen Stockwerke von den Wirten als Büro und mit Nebennutzungen belegt – Zimmer für Angestellte oder die betriebseigene Wäscherei. «Das war an dieser Lage nicht

wirtschaftlich», sagt Christoph Sättler. Handlungsbedarf bestand für PSP auch aus baulicher Sicht. «Aufgrund der aktuellen Vorschriften liess sich im alten Gebäude künftig kein Restaurant mehr betreiben», so der Bauherr. Was also tun? Das Restaurant samt Grill schliessen und das alte Gebäude anders nutzen – oder an dieser städtebaulich sensiblen Lage einen Neubau für das Restaurant erstellen? Die Denkmalpflegekommission sah sich die Sache an, und deren Vorsteherin, die damalige Zürcher Stadträtin Kathrin Martelli, befand: «Das Einzige, was hier geschützt werden muss, ist die Bratwurst!» Doch die prominente Lage machte das Neubauprojekt anspruchsvoll; die behördlichen Auflagen waren zahlreich und änderten sich zuweilen auch. In einem Punkt waren sich alle einig: Man wollte ein Haus, das sich gut in seine Umgebung einfügt.

Der Stadtraum sei hier wichtiger als das Gebäude selbst, sagt Sättler – und verweist auf das Beispiel südländischer Plätze, wo die Wirkung nicht von den einzelnen Gebäuden hervorgerufen werde. «Gebäude, die in solchen Situationen auf sich aufmerksam machen, stören eher.» Die von PSP mit dem Neubau beauftragten SAM Architekten aus Zürich orientierten sich deshalb am Bestehenden; so wurden zum Beispiel die Fensterrhythmen der umliegenden Häuser übernommen, überall findet man Zitate von benachbarten Häusern. Der neue Bau ist wie sein Vorgänger eher schlicht ge-

halten, seine Materialisierung ist aber hochwertiger. «Ähnlich, aber besser» – das entspricht auch der Entwicklung des Bellevue, das immer mehr vom Verkehrsknotenpunkt zum Treffpunkt wird. Der rund zehn Millionen Franken teure Neubau des Vorderen Sternen hat die städtebauliche Situation weiter verbessert: Das Gebäude betont jetzt die Ecksituation und wertet eine bislang eher vernachlässigte Seitengasse auf.

Unten zwei Stockwerke Restaurantbetrieb, oben Büros

Christoph Sättler weiss: «Bei einem solchen Projekt geht es immer darum, die Balance zu wahren – zwischen Bestehendem und aktuellen Anforderungen, aber auch zwischen den Interessen der Öffentlichkeit, der Bauherren und der Nutzenden.» Die ersten beiden Stockwerke sind jetzt auf die Bedürfnisse des Restaurationsbetriebs ausgerichtet, in den drei darüber liegenden Stockwerken gibt es insgesamt 450 Quadratmeter Büroraum. Die verschiedenen Nutzungen sind streng getrennt, zu den Büros führt ein eigenes Treppenhaus. Weil das Angebot an Büroflächen in Zürich momentan gross ist, stehen die drei Büroetagen leer. Sättler macht das aber nicht nervös. «Wir werden gute Mieter finden, denn diese Büros befinden sich an einer hochfrequentierten und repräsentativen Lage.» Und ausserdem bekommt man hier gleich vor der Bürotür die beste – zumindest bestverkaufte – Bratwurst von Zürich.



SonntagsZeitung
8021 Zürich
044/ 248 40 40
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 177'411
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 63
Fläche: 72'368 mm²



Vorderer Sternen: Restaurant und Büros sind streng getrennt

Hochwertige Areale mitten in der Stadt

Im Jahr 2000 trennte sich Feldschlösschen Schweiz von seiner Getränkepartie – nach 160-jähriger Tätigkeit im Brauereigeschäft – und konzentrierte sich ganz auf seine Immobilien. Vier Jahre später fusionierte das Unternehmen mit der PSP Swiss Property. Damit kam die Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zug zu einer ganzen Reihe hochwertiger Entwicklungsareale an besten Lagen: das Hürlimann- und das Löwenbräu-Areal in Zürich, das Gurten-Areal in Bern, die Cardinal-Areale in Rheinfelden und Wädenswil sowie das Areal Paradiso in Lugano. PSP nutzt diese Areale nun nach und nach und entwickelt sie zu neuen Quartieren mit Wohnen, Arbeiten und Kultur.