

# Sanierung Gebäude U Werkstadt Areal Zürich

Das frisch sanierte Gebäude U bietet Raum für Atelieregemeinschaften, einen Kunstraum und die Schweizer Baumuster-Centrale und bereichert damit die «Werkstadt Zürich» als Ort für Wissenstransfer, Begegnung und Produktion. Das zwischen 1907 und 1911 an der Hohlstrasse in Zürich Altstetten errichtete Bade- und Speisehaus der damaligen SBB-Werkstätten stellt ein bedeutendes Zeugnis der Industrie- und Sozialgeschichte Zürichs dar und ist als Teil des Ensembles geschützt. Das zweigeteilte sogenannte Wohlfahrtshaus umfasste im Kopfbau die Verwalterwohnung, Bedienstetenzimmer und eine Grossküche, während der langgestreckte Flachdachbau den Speisesaal für die Werkstätigen beherbergte. Im Souterrain befand sich ein Wasch- und Badebereich für Mitarbeitende und deren Angehörige – eine wertvolle Einrichtung zu einer Zeit, in der private Bäder noch selten waren.

Grundlage für die Umnutzung bildete eine 2019 durch die Eigentümerin, die SBB Immobilien AG, beim baubüro in situ in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie mit einem darauf aufbauenden Vorprojekt. Erste bauliche Eingriffe ermöglichten bereits eine Zwischennutzung im Hochparterre, wodurch das Gebäudes frühzeitig aktiviert wurde. Zwischen 2024 und 2025 erfolgte die sorgfältige Sanierung des Gebäudes. Dabei lag der Fokus darauf, die originale Bausubstanz zu erhalten und zugleich Spuren ablesbar zu machen, die von den Veränderungen der vergangenen 100 Jahre zeugen.

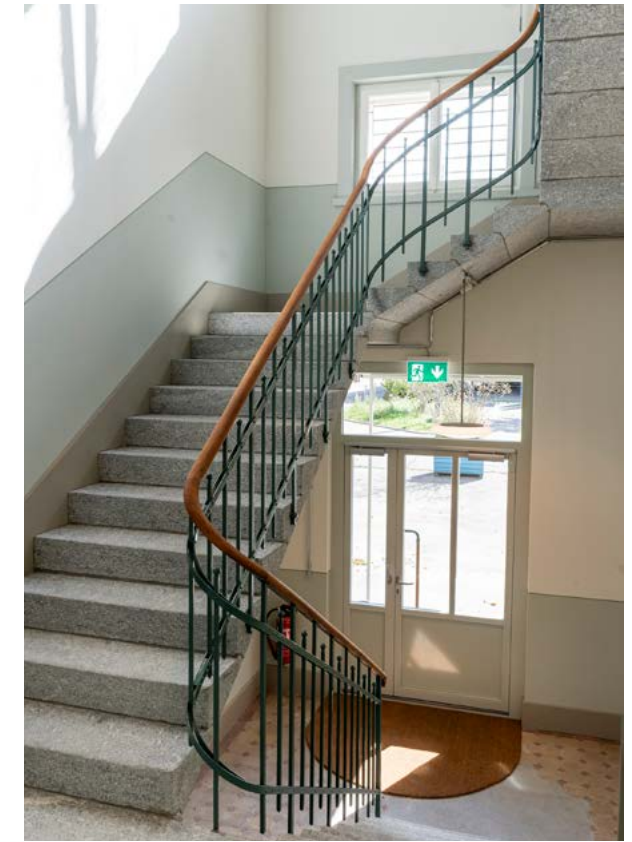
Im Speisesaal wurden die historischen Gusseisenstützen und das vorhandene Brusttäfeler freigelegt und ergänzt. Überraschenderweise kam unter mehreren Linoleumschichten der ursprüngliche Holzzementboden in Fischgratmuster zum Vorschein, der gereinigt und stellenweise ausgebessert wurde, sodass im Raum seine Ausstattung von 1911 wieder erfahrbar wird. Der Waschsaal blieb weitgehend im Originalzustand, erhielt jedoch durch neue Farbe und ein modernes Lichtkonzept eine Auffrischung. Im Kopfbau wurden das Treppenhaus, die Wohnung und die Mansardenzimmer neu gestrichen, schadhafte Bodenbeläge geflickt und Türen ersetzt. Zu den Sanierungsmassnahmen gehörten auch die Innendämmung der Aussenwände, die Verbesserung des Trittschallschutzes, die Teilerneuerung von Sanitär- und Kanalisationsleitungen, Brandschutzmassnahmen sowie die Instandsetzung tragender Strukturen. Defekte Fenster wurden ersetzt, die historischen Fenster in Abstimmung mit der Denkmalpflege punktuell saniert. Auch die Fassade wurde aufgefrischt: Das Holzwerk wurde ausgebessert und in hellem Grünton gestrichen, die Fenster mit grünen Stoffausstellmarkisen versehen und die Eingänge neu gestaltet.

Die sorgfältige Sanierung und behutsamen Transformation des ehemaligen Bade- und Speisehauses macht die über hundertjährige Geschichte des Gebäudes nun wieder ablesbar.

Projektbezeichnung intern:	59212_U_Sanierung
Projektstandort:	Hohlstrasse 420, 8048 Zürich
Massnahme und Nutzung:	Sanierung & Umnutzung eines ehem. Industriegebäudes
Fertigstellung:	2025
Auftraggeber:in:	SBB Immobilien AG
Architektur:	baubüro in situ: Mélanie Burgmeier, Tobias Mocka, Carmen Schlatter, Jan Vogler
Stadtentwicklung:	Denkstätt sàrl: Sebastian Güttinger
Fachplanung für das Bauen im Kreislauf:	Zirkular GmbH: Mario Aeberli, Pascal Hentschel, Leonard Schönfelder
Tragwerksplanung:	Flückiger + Bosshard AG
Sanitärplanung:	Russo Haustechnik-Planung GmbH, Winterthur
Elektroplanung:	Mosimann + Partner AG, Zürich
HLKS Planung:	Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein
Bildnachweis:	1: Martin Zeller, 4: Tim Kurz, 2-3, 5-7: Pascal Consiglio



1



2



3



4



5



6



7

- 1 Ansicht von Seite Hohlstrasse auf das Gebäude U.
- 2 Die bestehenden Treppenläufe wurden sandgestrahlt, der Original-Plattenboden im Eingang freigelegt.
- 3 Den Wert des Bestandes zeigen: Boden, Säulen sowie Deckenträger des ehem. Speisesaals freigelegt, saniert und wo nötig energetisch ertüchtigt.
- 4 Im Bauprozess: Säulen vor der Asbestsanierung, Fensterersatz nur wo nötig.
- 5 Wo möglich wurde der Originalboden hervorgeholt, repariert und imprägniert. Türen konnten gebäudeintern an anderer Stelle wiedereingebaut werden.
- 6 Sämtliche Sanitärapparate und -armaturen sowie Platten konnten gebäudeintern wiederverwendet werden.
- 7 Der ehem. Waschaum im UG wurde erhalten.