

Grösstes privates Hochbauprojekt in der Schweiz

Areal Sihlcity Zürich Süd

Nach knapp vier Jahren Bauzeit öffnete am 22. März 2007 die Sihlcity in Zürich ihre Tore. Der 600-Millionen-Komplex am geschichtsträchtigen Standort integriert geschickt alte Bausubstanz und moderne Architektur. Der realisierte Stadtteil im Süden Zürichs setzt neue Massstäbe in der Umnutzung von Industriearealen, der Stadtentwicklung und der Investitionen in Immobilienprojekte. SchweizerBauJournal berichtete ausführlich über den städtebaulichen Aspekt in Ausgabe 6-2005.

Vorgeschichte

Die Entstehung von Sihlcity war nicht immer leicht und beschäftigte Projektentwickler und Totalunternehmer Karl Steiner AG sowie deren Partner und Stakeholder ab den frühen Achtzigerjahren alles in allem während 27 Jahren. Die Karl Steiner AG hatte von Anfang an die Vision, am Qualitätslabel anzuknüpfen, das die «Sihl Papier» als namhafter Produktionsbetrieb über Jahrzehnte in Zürich verkörperte. Aus diesem Industrieareal sollte ein modernes, städtebaulich neuartiges Dienstleistungszentrum werden. Mit dem

ursprünglichen Projekt Utopark wurde zunächst der Ansatz verfolgt, an dieser strategisch einmalig guten Lage in Zürich Süd eine reine Büroüberbauung mit hochmodernen Arbeitsplätzen zu realisieren, was sich jedoch als politisch nicht umsetzbar erwies.

Als sich Ende der Achtzigerjahre abzeichnete, dass das ursprüngliche Projekt nicht realisiert werden konnte, beauftragte die Steiner-Gruppe im Jahr 1999 den renommierten Architekten Theo Hotz mit der Erstellung des Masterplans. Schon anderthalb Jahre danach, im April 2001 wurde die Baueingabe eingereicht. Bereits acht Monate später lag die Baubewilligung vor. Ein allseitiger Geist von Pragmatismus und Kooperation beflügelte das Projekt von Anfang an. Das gilt auch für das Spiel zwischen alter und neuer Bausubstanz.

Es konnten gemeinsam mit der Denkmalpflege sinnvolle Schwerpunkte für das Erhaltenswerte gesetzt werden.

Realisationsphase

Die eigentliche Realisationsphase beanspruchte weniger als vier Jahre und begann im Juni 2003. Ein Jahr erforderte der Vorlauf für Abbruch, Aushub und Altlastenentsorgung. Am 15. Juni 2004 war die Grundsteinlegung. Die Baumeisterarbeiten am Gebäude wurden in weniger als zwei Jahren vollendet. Im verbleibenden Jahr starteten die Mieter ihren Ausbau, während die übrigen Arbeiten fertig gestellt wurden.

Eine derartige Leistung war letztlich nur dank dem der Steiner-Gruppe eigenen Modell des Total Services Contractors möglich: die Karl Steiner AG war die



Wo die S-Bahn eine Brücke schlägt, steht auf Pylonen das Wohn- und Geschäftshaus «Kalandersplatz 5». (Bild: Ralph Bensberg)

alleinige Schnittstelle zwischen Bauherrschaft einerseits und Planern sowie Ausführenden andererseits. Dank der Vernetzung sämtlicher für ein Projekt wie Sihlcity notwendiger Kompetenzen und der Leistung konnten die zum Teil hochkomplexen Aufgaben gelöst werden, beispielsweise die planerischen Ansprüche, die aufgrund der exponierten Verkehrslage von Sihlcity erfüllt werden mussten.

Der komplexe logistische Aufwand lässt sich mit folgenden Zahlen manifestieren: Die Nett Nutzfläche von zirka 100 000 m² entspricht etwa 15 Fussballfeldern. Während des Grundausbaus haben rund 200 Planer aus zirka 40 Büros mitgewirkt. Es wurden mehr als 15 000 Pläne erstellt

und zirka 180 Werkverträge mit rund 200 Unternehmen abgeschlossen. Während der Bauphase waren gesamthaft zirka 1800 Arbeiter auf der Baustelle beschäftigt – das heisst jeweils zirka 300 Arbeiter pro Tag gleichzeitig auf der Baustelle. Die Steiner-Gruppe war mit 15 Personen auf der Baustelle präsent, während weitere 10 Personen administrativ im Hintergrund mitwirkten.

Nach Sanierung altlastenfrei

Das Areal der ehemaligen Sihl Papier AG ist nach umfassenden Sanierungsarbeiten aus dem Kataster für Altlastenverdachtsflächen des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL)

entlassen worden. Die auf dem Areal identifizierten Schadstoffe stammten sowohl aus den Produktionsprozessen der ehemaligen Papierfabrik als auch aus früheren Bauaktivitäten. Unter den Gebäuden waren seinerzeit Abbruchmaterialien in mehreren Metern tiefen Schichten deponiert worden. Das abgetragene Material war zum Teil mit Öl (z.B. Maschinenöl) und Teer verunreinigt. Vereinzelt wurden Quecksilber und andere Schwermetalle sowie PCB (z.B. aus Trafostationen) und Nitrit nachgewiesen. Die noch stehenden, ursprünglichen Gebäude wurden dekontaminiert und die belasteten Überzüge aus Zement und Holzzement aus den Bodenplatten entfernt.

Neu auch mit dem 5er-Tram nach Sihlcity

Allein in Sihlcity werden pro Tag rund 20 000 Besucher prognostiziert. Um den individuellen Verkehr Richtung Zürich-Süd in Grenzen zu halten und von Beginn an optimale Anfahrtsbedingungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu garantieren, fährt die Tramlinie 5 neu weiter – ab Bahnhof Enge bis nach Laubegg, via Haltestelle «Utoobrücke». Diese ist eines der «Tore» zu Sihlcity, das bereits bisher und auch weiterhin durch die Tramlinie 13 und die Trolleybuslinie 33 bedient wird. Die Fahrt Bellevue–Sihlcity dauert rund 10 Minuten.

Damit Besucher, die mit Tram oder Bus anreisen, nicht schwer tragen müssen, bietet Sihlcity zusammen mit der Stiftung Zürliwerk einen Lieferservice an: Für fünf Franken bringen Leute aus dem ergänzenden Arbeitsmarkt oder mit einer leichten Behinderung die Einkäufe mit einem Elektrobike nach Hause, vorerst nur auf Stadtgebiet.



Freuten sich anlässlich der Medienorientierung vom 21. März 2007 über das realisierte Projekt, v.l.n.r.: Andreas Türler, Stadtrat Stadt Zürich, Conradin Stiffler, Projektleiter Miteigentümergeinschaft Sihlcity, Markus Graf, Investorenvertreter Credit Suisse und Swiss Prime Site AG, Peter K. Steiner, Präsident des Verwaltungsrates der Karl Steiner AG, Dieter Bosshard, Centerleiter Sihlcity, Wincasa. (Bilder: Rudolf Bolliger)



Die beauftragten Spezialunternehmen baggerten rund 88000 t Altlasten aus. Rund 10000 t wurden nach einfacher Vorbehandlung zu Beton verarbeitet. 12000 t lieferte die Firma Eberhard ins Zementwerk der Holcim AG in Siggenthal. 43000 t gingen zur Reinigung in die Bodenwaschanlage in Rümlang, bevor sie zu Baumaterial verarbeitet wurden. Nur 23000 t mussten in eine Deponie abgeführt werden.

Architektonisches Konzept

Bei Sihlcity wurde bewusst auf die Typologie des klassischen Einkaufszentrums mit «Nutzungen unter einem Dach» zugunsten eines offenen Stadtraums mit Abfolgen von Gassen und Plätzen verzichtet. Vorhandene Bauten, die sinnvoll und wirtschaftlich weitergenutzt werden können, blieben erhalten, wurden sorgfältig saniert und mit Neubauten zu einem urbanen Quartier verwoben. Die 12 m Gebäudehöhe der Altbauten sind als «Sockel» definiert, neue Volumenschichten sich darüber und daneben bis

zu einer neuen Gesamthöhe von 25 m auf. Diverse Auskragungen, dazu ein Fassadenkonzept mit horizontal verlaufenden Betonbändern und dazwischenliegenden Membranen aus Glas oder Metallgewebe betonen die Thematik des Schichtens und Stapelns. Die Materialität der Hüllen mit lasiertem und rohem Beton, mit von schwarzem oder grauem Stahl umrahmtem Glas und Netzen aus Chromnickelstahl versucht die Stimmigkeit der ehemaligen Industrieanlage festzuhalten und kontrastiert mit der Eleganz der Oberflächen vieler Innenbauten.

Der nördliche Utoplatz

Der dreieckige Utoplatz mit seinen Kopfweiden bildet den nördlichen Auftakt zu Sihlcity. Das ehemalige Verwaltungsgebäude, das Papierlager und das Kalenderhaus – drei Bauten aus den späten Fünfzigern – prägen den Ort. Das Verwaltungsgebäude mit seiner geknickten Fassade, der kräftig profilierten Rasterfassade und dem Attikageschoss mit klassisch

wirkender Säulenstellung wurde bereits früher verkauft und renoviert, gehört aber stadträumlich zum Ensemble. Das ehemalige Kalenderhaus am Utoplatz folgt leicht gekrümmt dem Verlauf der Giesshübelstrasse. Die Fassade mit Brüstungsbändern aus hell lasiertem Beton und liegender Befensterung aus Glasbausteinen gibt dem Industriebau seine starke Identität. Die drei räumlich imposanten Geschosse mit massiven Betonstützen werden mit Rolltreppen erschlossen und beherbergen nun die erste Filiale des Modehauses Peek & Cloppenburg in der Schweiz. Auf dem Kalenderbau liegt neu ein filigraner, transparenter Stahl- und Glaskubus mit Räumen, die in ihrer Stimmigkeit eher an Manufakturen als an Büroräume erinnern. Belichtet werden die tiefen Räume zusätzlich über Innenhöfe, die auch als offener Pausenraum zur Verfügung stehen.

Der Kalenderplatz als Herzstück

Die Kalandergasse, ein Gassenraum von hoher urbaner Dichte, führt entlang von



Das Multiplexkino mit zehn Kinosaälen. Die beweglichen Sitzobjekte richten sich bei Nichtbenützung einem Grashalm ähnlich wieder auf. (Bilder: Rudolf Bolliger)

Kleinläden zum weiten Kalandersplatz, dem aussenräumlichen Herzstück von Sihlcity. In der Mitte steht das ehemalige Ausrüstgebäude mit dem 60 m hohen Hochkamin, ein Betonskelettbau von 1886 und 1912 mit zeittypischer Backsteinfassade und filigranen Eisensprossenfenstern. In den Obergeschossen des «Papiersaals» finden kulturelle Anlässe statt. Der Papiersaal bietet eine ungewöhnliche und einzigartige Location, die viel Spielraum offen lässt und geprägt ist vom industriellen Charakter und urbaner Romantik. Im Erdgeschoss ist, wie in allen Bauten rund um den Kalandersplatz, ein Restaurant mit Aussenbestuhlung. Ein Treppenabgang mit einem an Pariser Metrostationen erinnernden Dach führt hinunter zur Haltestelle des öffentlichen Busses. Angelegt in einer unterirdischen Welt, erhält sie ihre Stimmigkeit durch leuchtende Plakatwände, dunkle Umgebungsflächen und gelb gestrichene Böden.

Der Autobahnviadukt über der Sihl wird als ortsprägendes Element in das städtebauliche Konzept mit einbezogen. Ein lang gezogenes Bauvolumen im Mass-

stab und in der Dynamik von Fluss und Strasse schmiegt sich dem Uferverlauf an und überbrückt den Kalandersplatz. Dieser weitet sich darunter aus bis ans Wasser hinunter.

Wohn- und Geschäftshaus «Kalandersplatz 5»

Wo sich Giesshübel- und Allmendstrasse treffen und gleichzeitig die S-Bahn eine Brücke schlägt, steht auf Pylonen das Wohn- und Geschäftshaus «Kalandersplatz 5». Zusammen mit dem benachbarten hellblauen Bürohaus jenseits der Giesshübelstrasse bildet es eine stadträumliche Einengung am Übergang zum historisch gewachsenen Stadtquartier. Über den vier Bürogeschossen sind 16 mittelgrosse Duplexwohnungen untergebracht, die sich durch fließende Grundrisse und offene Badezonen auszeichnen. Die Fassadengestaltung nimmt mit horizontalen Betonelementen an den Deckenstirnen und den dazwischen liegenden Flächen aus schwarzen Metallrahmen und Glas das Thema des Schichtens wieder auf. Im Kontrast dazu

stehen die vertikalen Betonscheiben an der Westseite. Sie definieren einen minimalen Aussenraum der Wohnungen und geben dem Baublock einen oberen Abschluss.

An dieser Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs befindet sich auch die im Rahmen des Doppelspurausbaus neu gestaltete Haltestelle der S-Bahn. Grosszügige Rampenanlagen schaffen einen übersichtlichen Durchgang unter den Gleisen hindurch und ein räumlich spannendes Entrée zu Sihlcity.

Einkaufsmall

Der trichterförmige rote Malleingang verführt die Menschen auf dem Kalandersplatz zum Eintritt in die Einkaufsmall. In der aus der Typologie der Pariser Warenhäuser des 19. Jahrhunderts entwickelten Mall reihen sich Läden um ovale Atrien. Die geschossweise Versetzung der Deckendurchbrüche erschliesst die drei Einaufsebenen attraktiv, vernetzt sie untereinander und bringt zusätzliches natürliches Licht auf die Verkaufsebenen. Aufweitungen und Ein-



Blick in die Kalandergasse. Ausgerichtet gegen den Kaladerplatz befindet sich das Hotel Four Points by Sheraton. (Bilder: Ralph Bensberg)
Auf dem Kalanderbau liegt neu ein filigraner, transparenter Stahl- und Glaskubus. (Bilder: Rudolf Bolliger)

engungen verleihen der lang gezogenen Mall eine räumliche Spannung und eine starke Identität. Dazu tragen auch die wenigen Gestaltungsvorgaben für die Ladenfronten bei. Diese sind prägnant, schmälern aber den individuellen Auftritt einzelner Läden nicht.

Als «promenade architecturale» windet sich die Stahltreppe durch die Deckenöffnungen des mittleren Atriums hindurch und erschliesst zwei zusätzliche Geschosse. In ihnen stehen Flächen für weitere Läden und Büros zur Verfügung.

Die Materialisierung mit dunklen Böden und massiven Brüstungen aus Terrazzo steht bewusst im Kontrast zur bunten Ladenwelt. Sie weist eine gewisse Eleganz und Exklusivität auf, die durch unterschiedliche Lichtstimmungen noch gesteigert werden kann. Der Einkaufskomplex weist ein durchgehend transparentes Erdgeschoss auf, welches Durchblicke in die Räume ausserhalb der Mall erlaubt. Die oberen Einkaufsebenen sind als Blackbox konzipiert. Sie können, wo gewünscht, mit einzelnen Öffnungen belichtet werden. Ein feines Netz aus Chromstahl umhüllt die Paneelfassade mit ihren Öffnungen, Notzugängen und Leuchtreklamen und bindet sie zu einer gestalterischen Einheit zusammen.

Auf dem Dach umzäunen Paneele mit Gussglasabdeckungen Lüftungszentralen und technische Aufbauten. Sie bilden zusammen mit dem Begrünungskonzept eine ruhige fünfte Fassade.

Hotel Four Points by Sheraton

Im ehemaligen Papierlager – Baujahr 1950, an der Kalandergasse 1, wurde

das Viersterne-Hotel Four Points by Sheraton realisiert. Das Lagergebäude mit hell gestrichener Betonfassade und schmalen Fensterbändern auf Deckenhöhe ist Teil der Hotelanlage. Im Innern bleibt der einfache Betonskelettbau mit seinen voutenförmigen Stützensubstruktionen örtlich sichtbar. Neue liegende, fassadenbündige Rechteckfenster mit Lüftungsklappen bringen zusätzliches Licht und Sichtbeziehungen in die Hotelzimmer, die Fassadenstatik bestimmte deren Grösse und Lage.

Die Eingangshalle, das Restaurant sowie die Küche liegen im Gebäudeteil der ehemaligen Papierfabrik, die Lounge, die meisten Zimmer und die Bar liegen im Neubau, der Verlängerung des Lagerhauses. Das Bandfensterthema und die Materialisierung wurden weiterge-

zogen. Alt- und Neubau verschmelzen dabei zu einem eigenständigen Bauvolumen, bei dem der industrielle Charakter spürbar bleibt.

Das Hotel verfügt über 132 Zimmer, zwei grosse und vier kleine Säle mit Tageslicht und Klimatisierung für Tagungen und Meetings mit insgesamt 198 Plätzen, ein Restaurant mit Terrasse auf der ehemaligen Sägezahnrampe, eine Bar sowie direkten Zugang zum Fitness- und Wellnessbereich. Die 132 modernen Zimmer bieten Annehmlichkeiten wie Klimaanlage, Flachbildfernseher, abrufbare Filme, drahtlosen Internetanschluss und vieles mehr. Die verschiedenen Zimmerarten gliedern sich in 113 Doppelzimmer, drei Deluxe-Zimmer, vier Suiten, acht Juniorsuiten und vier Zimmer mit behindertengerechtem Zugang. Das In-



Der über 60 Meter hohe Kamin – Baujahr 1912 als Wahrzeichen. Alt und Neu in sinnvoller Kombination. (Bilder: Rudolf Bolliger)

nendekor des Hotels repräsentiert ein warmes und wohnliches Haus, das vom Standort mitgeprägt ist.

Bei der Infrastruktur werden Synergien genutzt, vornehmlich in der Zusammenarbeit mit dem Anbieter des Gesundheitsbereichs: Vom Hotel Four Points gelangt der Gast im Bademantel in den rund 2500 m² grossen Fitness- und Wellnessbereich im Dachgeschoss. Hier genießt der Gast das gesamte Angebot, ohne dass er die Anzahl Anbieter dahinter bemerkt.

Asia Spa – Wellness über den Dächern von Sihlcity

Im Brückenbauwerk über dem Kalenderplatz ist der zweigeschossige Wellnessbereich (Eröffnung am 07.07.07)

untergebracht, der zusammen mit der nördlich angrenzenden Konferenzzone über das Hotel erschlossen wird. Der Besucher findet nebst einem ergonomisch gestalteten Gerätepark eine gemischte Saunazone, bestehend aus fünf verschiedenen Saunen und Dampfbädern, mit eigenem Klima und je eigener Gestaltung. Angenehme, grosszügig gestaltete Ruheoasen sowie Dusch- und Beautyecken tragen zu einem entspannenden Saunaerlebnis bei. Für die Frauen gibt es zusätzlich einen separaten Saunabereich.

Eine Besonderheit sind die aus der japanischen Badetradition stammenden Onsenpools. «Onsen» bedeutet heisse Quelle und ist für die Japaner Erholung, Stärkung, Unterhaltung und Krankheitsvorbeugung in einem. Diese Philosophie

macht sich Asia Spa zu eigen. In zwei verschiedenen «Onsen» kann sich der Gast vom Alltag erholen. Ein einmaliges Entspannungserlebnis bietet der Meditationspool: Meditative Unterwasserklänge und surrealistische Projektionen an Decke und Wänden verschaffen das Erlebnis des totalen Loslassens von Körper und Geist.

Multiplexkino Arena Filmcity

An der Nordseite schliesst der Kinokomplex den Kalenderplatz ab. Die zehn Kinosäle aus rohem Beton scheinen über dem transparenten Erdgeschoss zu schweben. Ihre schräg verlaufenden Untersichten inszenieren einen über zwei Geschosse hinweg gespannten Foyerraum mit theatralischer Treppenanlage. Alle Kinosäle mit rund 2200 Sitzplätzen sind ausgestattet mit grossen Leinwänden, breiten Polstersitzen, einer optimalen Sicht von jedem Platz und grosser Beinfreiheit. Neben Sesseln verfügen die Kinosäle auch über Logen mit je zwei Sitzplätzen. Die Logen sind weder vom Operateur noch vom restlichen Publikum einsehbar. Ein Kühlschrankschrank – ein licht- und geräuschloses Modell – enthält allerlei Getränke und Snacks. Ein Saal bietet zudem so genanntes 5-D-Kino: Zu sehen sind 3-D-Filme, die dazu aber noch fühlbar und riechbar sind. Die Kinostühle bewegen sich, kleine Düsen sondern Gerüche oder Wasserspritzer ab. Die gezeigten Filme dauern jeweils zwanzig bis dreissig Minuten. Die moderne Soundanlage, abgestimmtes Licht, Rollstuhlplätze und die Bar mit Lounge garantieren ein grandioses Kinoerlebnis.



Einblicke in die Mall. Die geschossweise Versetzung der Deckendurchbrüche erschliesst die drei Einkaufsebenen attraktiv, vernetzt sie untereinander und bringt zusätzliches natürliches Licht auf die Verkaufsebenen. (Bilder: Rudolf Bolliger)

Sihlcity Kirche

Ein Raum der Stille erwartet die Besucher beim Hochkamin. Die Eingangstüre mit den Symbolen der fünf Weltreligionen führt zum Vorraum, durch den die Kapelle diskret betreten und verlassen werden kann. Die Kapelle mit achtzehn Stühlen dient als Raum der Stille und für kleine Andachten. Das Glasfenster

wurde eigens vom bekannten Künstler Hans Erni gestaltet. Es verleiht zusammen mit der grossen brennenden Kerze dem Raum eine besondere besinnliche Stimmung. Ein kleiner Gemeinschafts- und Kaffeeraum sowie zwei Gesprächszimmer für die Seelsorger der ökumenischen Sihlcity-Kirche und ihre Vertretungen runden das Angebot ab.

Mustergültige Dachbegrünung

Sihlcity gehört mit einer Dachfläche von 2,1 Hektaren zu den grössten begrünten Gebäuden in in der Stadt Zürich. Die Sihlcity-Gebäude beanspruchen einen Grossteil der Arealflächen, konkret wurden unter anderem Baumhecken und Magerwiesen überbaut, die im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Stadt Zürich aufgelistet sind. Für diese Schutzobjekte musste Ersatz geschaffen werden. Auf dem Sihlcity-Dach wurden deshalb unter anderem im Zeitraum von Frühjahr bis Winter 2006 230 Pflänzchen des gelben Schmetterlingsblütlers Echter Wundklee, 100 Weidenröschen und 15 Stück Hufeisenklee gepflanzt, die Ansaat des zuletzt

aufgebrachten Substrats erfolgte im Frühjahr 2007. Diese Arten stehen alle auf der Liste der förderungswürdigen Pflanzenarten. Aufgezogen wurden die Pflänzchen in der Hochschule Wädenswil.

Auf den Dächern von Sihlcity sollen trotz ausführlicher Planung auch Überraschungen möglich sein. Darum wurde auf etlichen Flächen (bedeckt mit Kiessand, Mergel, Ziegelbruch und Sand) gar nichts angepflanzt. Dort soll sich entwickeln können, was der Wind anweht oder die Vögel fallen lassen. Grosse Wasserretentionsbecken, Stützmauern aus Steinkörben und üppige Bepflanzungen an der Arealgrenze sind weitere Teile eines Massnahmenpakets zur Nachhaltigkeit von Sihlcity.

Zwei Parkhausspindeln

Zwei skulpturale Betonspindeln und ein fünfgeschossiges Atelierhaus, vereint unter einem weit ausladenden Dach, markieren den südlichen Abschluss von Sihlcity. Das Volumen übernimmt den Massstab der angrenzenden weiten Allmend und steht als Landmark an der Einfallsachse Zürich Süd. Die Leichtbaufassade des Atelierhauses wird geprägt durch die geschossweise Versetzung schmaler Lüftungsflügel aus schwarzem Metall im wechselseitigen Spiel mit den grossflächigen Glasscheiben. Das Parkhaus mit 850 Stellplätzen ist von der Allmendstrasse her einsehbar. Sein architektonischer Ausdruck folgt der gestalterischen Grundidee des Schichtens und Stapelns. Leuchtende Firmennamen auf den Rändern der Parkdecks sind Teil eines umfassenden Werbe- und Lichtkonzeptes für das ganze Areal. Die Allmendstrasse weitet sich auf, eine mittig abgesenkte Rampe führt in die Einfahrt ins Parkhaus mit separierter Park-and-ride-Anlage und in die unterirdische



Zwei skulpturale Betonspindeln und ein fünfgeschossiges Atelierhaus, vereint unter einem weit ausladenden Dach, markieren den südlichen Abschluss von Sihlcity. (Bild: Ralph Bensberg)



1886 – wurde in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege ein Erschliessungs-, Sanierungs- und Brandschutzkonzept für die 2900 m² erarbeitet und umgesetzt. Die bestehenden Fenster, die den sieben Meter hohen Raum mit Sonnenlicht durchfluten, wurden wiederhergestellt und durch eine zweite, innere Verglasung ergänzt. Die Haustechnik wurde auf ein Minimum reduziert, Nutzungszonen klar definiert sowie Fluchtwege erweitert.

Der Innenausbau wurde vom Zermatter Künstler Heinz Julen konzipiert. Das freistehende Gebäude wurde in seiner Art sehr original gehalten. Eine Besonderheit in der Rüsterei sind die computergesteuerten, senkbaren Tische, die auch als Hochtische eingesetzt werden können. Der Küchenbrigade kann man in der verglast transparenten und erhöhten Küche beim Kochen zuschauen. Im Sommer soll dann die Terrasse mit Bar und Lounge eine Oase der Entspannung werden.

Eckdaten Sihlcity

Erstellung	30.6.2003 bis 22.3.2007
Investitionsvolumen	600 Mio. Fr.
Mietertrag pro Jahr	46 Mio. Fr.
Flächen	
Grundstücksfläche	41 990 m ²
Mietfläche total (ohne Parking)	97 000 m ²
Mietfläche Verkauf	41 000 m ²
Mietfläche Dienstleistung	24 000 m ²
Mietfläche Kultur, Kino, Hotel	19 000 m ²
Mietfläche Gastronomie, Fitness/Wellness, Wohnungen, Lager	13 000 m ²
Arbeitsplätze in Sihlcity	2300
Besucher pro Tag (Durchschnitt)	20 000
Parkplätze	850, davon 50 P&R

Miteigentümergeinschaft Sihlcity

Die Miteigentümergeinschaft Sihlcity, Zürich, setzt sich zusammen aus der börsenkotierten Swiss Prime Site und fünf Immobilienanlagegefässen, welche durch die Credit Suisse bewirtschaftet werden:

- Swiss Prime Site AG (Anteil 24,2%), Immobilieninvestmentgesellschaft.
- Credit Suisse 1a Immo PK (Anteil 25%), Immobilienfonds für registrierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie (Pensionskassen).
- CSA Real Estate Switzerland (Anteil 16,5%), Immobiliengruppe der Credit Suisse Anlagengestiftung für Vorsorgeeinrichtungen.
- Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (Anteil 12,9%), Geschäftsimmobiliensfonds für Retail- und institutionelle Anleger.
- Credit Suisse Real Estate Fund Siat (Anteil 11,6%), Wohnimmobilienfonds für Retail- und institutionelle Anleger.
- Credit Suisse Real Estate Fund Property Plus (Anteil 9,8%), Projektrealisierungsfonds für institutionelle Anleger mit professioneller Tresorerie.

Für die Investoren verspricht Sihlcity zu einem ausserordentlichen Erfolg zu werden, resultieren doch Mieteinnahmen von 46 Millionen Franken pro Jahr – zirka 80 Einkaufsläden sind nebst 13 Gastrobetrieben, Hotel, Kino, Kulturhaus, Diskothek, Gesundheits-/Wellnessbereich und 16 Stadtwohnungen in Sihlcity angesiedelt. Sihlcity bietet zirka 2300 Arbeitsplätze und erwartet täglich zirka 20 000 BesucherInnen. ■

Bauherrschaft

Miteigentümergeinschaft Sihlcity, Zürich
p. Adr. Credit Suisse, Giesshübelstrasse 40
8070 Zürich, Tel.044 333 60 19, www.sihlcity.ch

Projektentwicklung und Totalunternehmung

Karl Steiner AG, Hagenholzstrasse 60
8050 Zürich, Tel. 044 305 22 11, www.steiner.ch

Architektur

Theo Hotz AG, Münchhaldenstrasse 21
8034 Zürich, Tel. 044 422 47 33, www.theohotz.ch

Ingenieure

Bauphysiker/Akustiker:

Kopitsis Bauphysik AG, M. Sc. Dipl. Bauphysiker
Zentralstrasse 52a, 5610 Wohlen
Tel. 056 201 44 44, Fax 056 201 44 40
info@kopitsis.com, www.kopitsis.com

Gesamtkoordination HAT:

ADZ Aicher, De Martin, Zweng AG
Würzenbachstrasse 56, 6006 Luzern
Tel. 041 375 00 75, Fax 041 735 70 50, www.adz.ch

Ingenieure Energietechnik +

Gebäudeautomation:

KIWI Systemingenieure und Berater AG
Im Schörli 5, 8600 Dübendorf, Tel. 044 802 11 77
Fax 044 802 11 88, www.kiwi.ch

Elektroplanung:

Thomas Lüem Partner AG, Elektroingenieure
Blegistrasse 3, 6340 Baar, Tel. 041 763 32 80
Fax 041 763 32 88, info@tlp.ch, www.tlp.ch

Sanitärplaner:

GRP Ingenieure, Räfelstrasse 25, 8045 Zürich
Tel. 044 485 44 44, Fax 044 485 44 45
info@grp-ing.ch, www.grp-ing.ch

Brandschutz:

Gruner AG, Ingenieure und Planer
Gellertstrasse 55, Postfach, 4020 Basel
Tel. 061 317 61 61, Fax 061 312 40 09
www.gruner.ch

Lichtplanung:

Reflexion AG, Hardturmstrasse 123, 8005 Zürich
Tel. 044 355 51 11, Fax 044 355 51 10
mail@reflexion.ch, www.reflexion.ch

Fachplaner Fassade + Brandschutzanlagen:

HMP Haug Metallbau Planung AG
Rüdigerstrasse 17, 8045 Zürich, Tel. 044 202 36 23
Fax 044 202 36 26, hmp_ag@active.ch

Hochbau-Ingenieurgesellschaft:

Omega Mall: Basler & Hofmann AG, 8029 Zürich
Sigma: Elektrowatt Infra AG, 8037 Zürich
Zeta, Lambda, Epsilon, Hotel: Henauer Gugler AG, 8021 Zürich

Gebäudetechnik-Ingenieur:

PZM Polke Ziege von Moos AG, 8032 Zürich

Fassadenplanung:

Stäger Nägeli AG, 8053 Zürich

Landschaftsarchitekt:

Raderschall, 8706 Meilen

Inserenten

ADT Sensormatic AG, Steinhausen
ADZ Aicher, De Martin, Zweng AG, Luzern
Atel Gebäudetechnik AG, Uster
Blanc Betonbohren-Betontrennen, Au-Wädenswil
Compagnoni Elektro AG, Zürich
Eberhard Bau AG, Kloten
Estermann Gipsunternehmen AG, Zofingen
Gisler Hanspeter, Wädenswil
GRP Ingenieure, Zürich
KIWI Systemingenieure + Berater AG, Dübendorf
Lippuner Energie- und Metallbautechnik AG, Grabs
Lüem Thomas Partner AG, Baar
Movanorm AG, Vaduz