



Die neue Offenheit

HAUPTSITZE Glasfassaden, öffentliche Empfangshallen und Cafés:
Bei der Neugestaltung ihrer Zentralen setzen Zürcher Weltkonzerne
auf Transparenz und Umweltfreundlichkeit.

von **MAREN MEYER**



«NEUER NEUBAU»

Mit den besten Energiestandards lassen sich pro Swiss-Re-Mitarbeiter 80 Prozent der Energiekosten einsparen.

Swiss Re

Standort: Mythenquai 50, Zürich

Projektbeginn: 2007

Bauende: September 2017

Architekten: Diener & Diener, Basel

Nutzfläche: 21.500 Quadratmeter

Gebäudehöhe: 25 Meter

Mitarbeitende im neuen Gebäude: 1200
(im vorherigen Gebäude: 450)

Kosten: 220 Millionen Franken BKP2
(Baukostenplan für das Gebäude)

Neuerung: Arbeitsplatzkonzept: not assigned,
Fotovoltaikanlagen auf dem Dach

«**ALTER NEUBAU**» Ende der sechziger Jahre entstand das Swiss-Re-Gebäude in Zürich, das sich schnell als veraltet entpuppte.



Inmitten der Häuserzeilen am Zürcher Mythenquai verändert sich etwas. Stetig wie eine Efeu-ranke wächst zwischen den herrschaftlichen Bauten bei der Hausnummer 50 ein Gerüst in die Höhe. Bis zum Januar 2013 stand hier noch ein futuristisch anmutendes Bürogebäude des Rückversicherers Swiss Re: braun und kantig – Sechziger-Jahre-Chic. Doch der «Neubau», wie er genannt wurde, war den Anforderungen der neuen Zeit nicht gewachsen. Er war zu starr, neue Energiestandards liessen sich nicht umsetzen, er musste weichen. An seiner Stelle entsteht nun ein neuer Neubau: Swiss Re Next.

Veränderung lässt sich in Zürich an vielen Orten beobachten. Besonders Banken und Grosskonzerne scheinen seit einigen Jahren in Baulaune zu sein: 2015 vollendete die Zürcher Kantonalbank für rund 200 Millionen Franken den Umbau ihres Hauptsitzes an der Bahnhofstrasse, ein paar Häuser weiter zieht die UBS nach – der Hauptsitz wird saniert und umgebaut; am See zwischen den Quartieren Enge und Wollishofen, am Mythenquai, leisten sich die Swiss Re und die Zurich Insurance Group ein Rennen um den repräsentativeren Neubau.

Gläserne Transparenz

Ist das Gerüst um den Swiss-Re-Hauptsitz im Sommer 2017 abgebaut, steht an seiner Stelle ein gläserner, 25 Meter hoher Quader, die Fassade gewellt wie die Oberfläche des gegen-überliegenden Sees. Eine Idee der Basler Architekten Diener & Diener, die den Wettbewerb unter zwölf ausgewählten Büros für sich entschieden. Denn hinter der Glasfassade steckt Konzept: «Mit der Hülle aus Wellglas gewinnt das Gebäude einen facettenreichen Ausdruck. Licht und Landschaft scheinen sich in dieser gläsernen Haut zu materialisieren», sagt Architekt Roger Diener. Insgesamt wiegen die 914 Glaswellen 377 Tonnen.

Als Gesamtprojektleiter begleitet Christof Keller die Planung und Ausführung: von der Anfangsidee 2007, das bisherige Gebäude zu ersetzen, über den Architekturwettbewerb 2008 bis zum Baubeginn 2013. Ist der Bau dereinst fertig, werden den Mitarbeitenden vier offene Geschoss-flächen als Grossraumbüros dienen. «Wir führen das Kon- ►



ALT UND NEU An der Zürcher Alfred-Escher-Strasse treffen historische und moderne Fassaden aufeinander.



BEGEGNUNGEN Der Weg zu den Fahrstühlen, dem Restaurant oder dem Auditorium führt durch die Halle.

«Zürich»

Standort: Mythenquai 2, Zürich

Projektbeginn: 2010

Bauende: 2020

Architekten: Architekturbüro Krischanitz ZT GmbH, Wien und Zürich

Nutzfläche: 30 500 Quadratmeter

Gebäudehöhe: 25 Meter

Mitarbeitende im neuen Gebäude: maximal 1300

Kosten: laut BKP2 im dreistelligen Millionenbereich; dazu 8,35 Millionen Franken Abgabe an die Stadt

Neuerung: Das neue Café darf von der Öffentlichkeit genutzt werden, ein Auditorium für Veranstaltungen gemietet werden, Heizung und Kühlung durch Seewasser

UNTER DENKMALSCHUTZ

Das Hauptgebäude der «Zürich»-Versicherung wurde 1899 erbaut.



Der Versicherer steht auf bedeutendem Boden: Im Seeschlamm liegen prähistorische Pfahlbauten aus dem Neolithikum.

► zept des Non-assigned Workplace ein», sagt Keller und meint damit die freie Platzwahl für die Mitarbeitenden in den zugewiesenen Teamzonen. Denn nach gründlicher Evaluation stellte sich heraus, dass die Arbeitsplätze heute im Durchschnitt zu weniger als 50 Prozent genutzt werden. Das neue Bürokonzept sieht 800 Arbeitsplätze für rund 1200 Angestellte vor. «Wir wollen organisch wachsen. Dazu holen wir Mitarbeitende von unserem Standort in Adliswil an den Mythenquai», sagt Keller. Das neue Arbeitsplatzkonzept soll die Kommunikation und die Zusammenarbeit vereinfachen. Einzelbüros fallen weg, die Besprechungsräume sind aus Glas. Während der Neubauarbeiten wurden die Angestellten umquartiert: Neben den Gebäuden in Adliswil dienen das Escher- und das Lavaterhaus in der Alfred-Escher-Strasse als vorübergehende Unterkünfte.

Den Neubau lässt sich die Swiss Re 220 Millionen Franken kosten – Abbruch des vorherigen Gebäudes nicht eingerechnet. Bei einer Nutzfläche von 21 500 Quadratmetern liegen die Kosten laut Immobilienexperten weit über dem gängigen Quadratmeterpreis für ein Bürogebäude. Dieser bewege sich in der Regel zwischen 3500 und 7500 Franken. Man könne davon ausgehen, dass es sich hier um ein sehr komplexes und aufwendiges Projekt handle. Mario Del Puppo, Geschäftsführer und Inhaber des Zentrums für Bauökonomie und Immobilienbewertung, sieht das genauso. «Wenn es um einen neuen Hauptsitz geht, herrschen andere Standards, denn man positioniert sich nach aussen hin und macht eine Aussage.» Dazu kämen die höch-

ten Energie- und Umweltstandards zum Tragen. Die Lage habe hingegen keine Auswirkungen auf die Kosten.

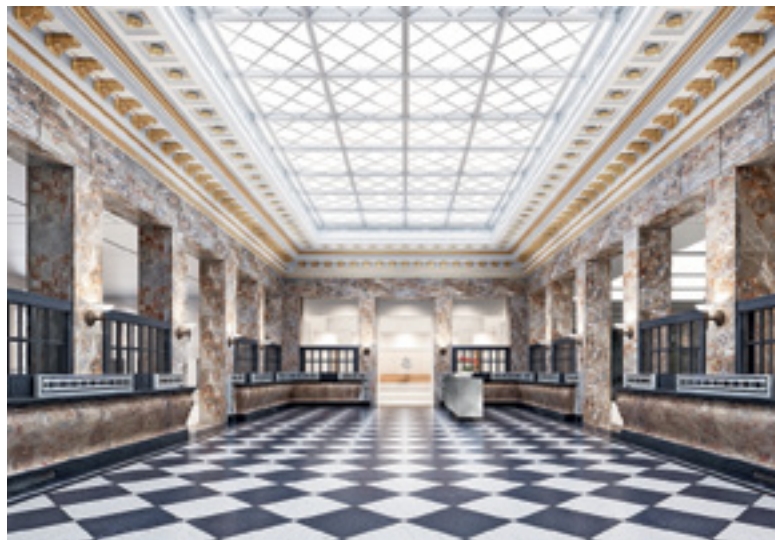
Wenn es um die Veränderung des Stadtbilds geht, ist der Mythenquai eine besonders sensible Lage, weiss Stefan Kurath. Der Architekt und Co-Leiter des Instituts Urban Landscape der ZHAW in Winterthur ist mit Städtebau vertraut. «Bei Swiss Re Next wurde ein guter Weg gefunden, das Stadtbild zeitgemäss zu verändern», sagt er. Bereits 1969 habe mit dem nun abgebrochenen Gebäude von Architekt Werner Stücheli bei der Swiss Re Aufbruchstimmung geherrscht. Der Bau sei damals ein Stück zeitgenössische Architektur gewesen, der wenig Rücksicht auf die Umgebung genommen habe. Heute habe man wieder eine gute Lösung gefunden, sich in die bestehenden Bauten einzugliedern. Die Wellen der Glasfassade interpretierten das Monolithische der Nachbarhäuser geschickt. In der Glasfassade vermutet Kurath gleichzeitig die Strategie des Versicherers, eine Aussage zum Thema der eigenen Transparenz zu machen. Dies bestätigt Swiss-Re-Next-Architekt Roger Diener: «Die Arbeitskultur der Swiss Re findet in der spezifischen Transparenz und in der Offenheit der Hülle ihren Ausdruck.»

Prähistorische Pfahlbauten

Mit einem ähnlichen Konzept steht ein paar Häuser weiter die Zurich Insurance Group seit 2010 mit dem Projekt Quai Zurich in den Startlöchern. Das Ziel: Mehr Platz schaffen für eine Arbeitsplatsumgebung für rund 1300 Mitarbeitende. Derzeit ragen noch lange Stangen in den Himmel und markieren das, was laut Planungsstand 2020 ein Neubau aus Glas und Stein sein wird. Gegen Ende 2016 werden die ersten Gebäude abgebrochen und der Grundstein für den Neubau gelegt. Anfangs hatte die «Zürich» mit mehreren Auflagen zu kämpfen, was auch den Planungs- und Bauprozess in die Länge zog. Wie bei der Swiss Re sind die Gebäude grösstenteils denkmalgeschützt, dürfen weder abgebrochen noch äusserlich verändert werden.

Zudem steht der Versicherer auf bedeutendem Boden: Im Seeschlamm liegen prähistorische Pfahlbauten aus dem Neolithikum – es darf nur ein Stockwerk in die Tiefe gebaut werden. Wegen des instabilen Grunds – das Seebecken am Mythenquai wurde Ende des 19. Jahrhunderts aufgeschüttet – stehen zudem alle Gebäude auf Pfählen, allein das Hauptgebäude der Swiss Re auf mehr als 8000. Über eineinhalb Jahre zogen sich die Verhandlungen mit dem Heimatschutz hin. Statt in die Tiefe wird nun verdichtet und in die Höhe gebaut. Auf die geplanten 20 werden 5 Meter aufgestockt. Doch die Extrameter kosten: Grundstück und Immobilien gehören zwar dem Versicherer, doch die Stadt hat ein Mitspracherecht, wenn es um Neu- und Umbauten geht. Für den Mehrwertausgleich zahlt die «Zürich» 8,35 Millionen Franken, mit denen das Seebecken um den Hafen Enge aufgewertet wird. Eine ähnliche Abgabe zahlt auch die Swiss Re. Eine gesetzliche Regelung, an denen sich die Extrakosten festlegen liessen, gibt es für den Kanton Zürich noch nicht. «Wir mussten und wollten uns mit der Stadt einigen, um bauen zu können», sagt Hans-Peter Bissegger, Projektleiter der «Zürich». Auch der Versicherer gibt sich transparent und plant ein Café zur öffentlichen Nutzung sowie ein Auditorium, das für Anlässe gemietet werden kann.

Unter den gegebenen geologischen und historischen Rahmenbedingungen war die Planung für Architekt Adolf Krischanitz eine Herausforderung. «Die Neubauten sollen die alten ►



► Gebäude zum Klingen bringen», sagt er. Steht der Neubau erst, wird er sich u-förmig zwischen die Altbauten schmiegen. Die unterschiedlichen Materialien werden in direktem Zusammenhang zueinander stehen. Aus diesem Grund sieht Architekt Kurath bei der «Zürich» einen ähnlichen Anspruch wie bei der Swiss Re. «Das Neue soll sich einpassen, ohne sich historisierend anzubiedern.» Zudem findet er beide Bauten angenehm zurückhaltend und dennoch eigenständig – eine Schweizer Eigenschaft, sagt er. «Ausserhalb der Schweiz hätte man wahrscheinlich versucht, etwas Expressiveres zu bauen.» Die Baukosten bei Zurich Insurance Group und Swiss Re verorten Experten auf ähnlichem Niveau. Die Mitarbeitenden ziehen während der Arbeiten nach Oerlikon und Wiedikon.

Öffentliches Café

An der Pelikanstrasse, in unmittelbarer Nähe zu Paradeplatz und Bahnhofstrasse, befindet sich seit Herbst 2015 bis Ende 2018 die vorübergehende Geschäftsstelle der UBS. Während dieser Zeit wird der 1916 erbaute und 1953 erweiterte Hauptsitz an der Bahnhofstrasse saniert und modernisiert. Ein notwendiger Schritt: «Durch den Umstand, dass in den letzten 100 Jahren über 40 Eingriffe durchgeführt wurden, fehlt heute ein

NEUER GLANZ Insgesamt wird das Erdgeschoss offener. Der Eingang heute (S. 59) und nach der Renovation (o.).

UBS

Standort: Bahnhofstrasse 45, Zürich

Projektbeginn: Herbst 2015

Bauende: Herbst 2018

Architekten: EM2N Architekten

Nutzfläche: 10 202 Quadratmeter

Gebäudehöhe: 25,5 Meter

Mitarbeitende am Hauptsitz: 200

Kosten: keine Schätzung möglich

Neuerung: 920 Quadratmeter Retailfläche inklusive eines öffentlich zugänglichen Cafés, LEED-Platinum-Zertifizierung des Gebäudes

HISTORISCHE FASSADE

Aus Denkmalschutzgründen sucht die UBS einen engen Dialog mit der Stadt Zürich.



Der Umbau war nötig: Seit 1916 erfuhr das Gebäude 40 Eingriffe. Heute fehlt ein einheitliches Konzept.

einheitliches Konzept. Zudem muss die Haus- und Gebäude-technik erneuert werden», sagt Daniel Leone, Leiter der UBS-Immobilienabteilung für Europa. Diese Gelegenheit nutzt die Bank nun für eine Totalsanierung durch den Generalunternehmer Implenia unter der gestalterischen Leitung des Zürcher Architektenbüros EM2N. Das Konzept: Mit dem Umbau möchte die UBS ihren Hauptsitz stärker auf die zukünftigen Bedürfnisse und Erwartungen ihrer Kunden ausrichten. Das Gebäude soll besser in den städtischen Raum integriert und der Öffentlichkeit zugänglicher gemacht werden: Dafür wird das Branch-Format, das neue Geschäftsstellenkonzept, umgesetzt und eine Öffnung der Ladengeschäfte vorgenommen. Zudem soll die «Hauptsitzfunktion verdeutlicht und die gesamte Wegführung einfacher und transparenter gestaltet werden», sagt Björn Rimmer, Associate und Projektleiter bei EM2N. Ausgangspunkt für das Projekt sei die bestehende Architektur mit der prägenden Fassade und den historischen Räumen. Denkmalschutz wird auch bei der UBS grossgeschrieben: Die historische Fassade sowie einige Räume, wie die in Marmor gekleidete Schalterhalle, sind geschützt und dürfen nicht oder kaum verändert werden. Neben einem Neubau finden die Sanierungsarbeiten daher vor allem innen statt – immer im engen Dialog mit der Stadt.

Wie Zurich Insurance Group und Swiss Re schreibt sich auch die UBS mehr Transparenz und Offenheit auf die Fahne. Letztere kann bald gelebt werden: an der Bahnhofstrasse im neuen öffentlichen Café der Grossbank. ■

Im Baufieber

Über die Kantonsgrenzen Zürichs hinaus sind Grosskonzerne in Baulaune – auch in Bern und Basel wird auf- und umgerüstet.

Schweizerische Nationalbank: In Bern, am Bundesplatz Nummer eins, baut die SNB ihren Hauptsitz um. Die Fassade ist seit Anfang 2015 verhüllt, die Sanierungen sind im Gang. Rund drei Jahre sollen die Arbeiten andauern, die Mitarbeitenden werden während dieser Zeit umquartiert. Laut Nationalbank bestehen ein «baulicher Instandsetzungsbedarf und veränderte Nutzungsbedingungen». Ebenso werden das Kaiserhaus an der Marktstrasse und die Gebäude an der Amtshausgasse saniert. Da die Gebäude Bestandteil des Unesco-Weltkulturerbes sind, steht die SNB während der Sanierungsarbeiten in engem Kontakt mit dem Denkmalschutz.

Schweizerische Post: Seit 2015 verlegt die Post ihren Konzernhauptsitz von der Berner Schönbühl in das WankdorfCity-Quartier. Baubeginn für den Neubau war Mai 2012, Fertigstellung Herbst 2014. Bis Ende 2016 sollen alle 1950 Post-Mitarbeitenden umgezogen sein. Gearbeitet wird nach dem Prinzip des Desk Sharings, feste Arbeitsplätze fallen weg. Nur Post-Chefin Susanne Ruoff hat ihr eigenes Büro im siebten Stock. Rund 185 Millionen Franken kostete der Bau des Zürcher Ateliers WW Architekten. Die Mietfläche der Post beläuft sich auf 33 700 Quadratmeter. Investorin und Eigentümerin ist die Immobilieninvestmentgesellschaft Swiss Prime Site.

SBB: Ebenfalls im Berner WankdorfCity-Quartier haben die SBB 2014 ihren neuen Hauptsitz an der Hilfikerstrasse eröffnet. Die Bauarbeiten dauerten vom Frühjahr 2012 bis zum Sommer 2013. In den Neubau investierte die Bahngesellschaft rund 190 Millionen Franken, ausgestattet ist er mit dem Minergie-P-Standard. Insgesamt arbeiten 1800 Angestellte nach dem Prinzip des Desk Sharings – selbst SBB-CEO Andreas Meyer muss auf ein Büro verzichten.

Roche: In Basel hat der Pharmakonzern Roche mit seinem Bau 1 genannten Turm das höchste Gebäude der Schweiz errichtet. Mit 178 Metern überragt es den Zürcher Prime Tower um 52 Meter. Unter den Architekten Herzog & de Meuron begann der Bau der 41-stöckigen Roche-Zentrale im März 2012 und fand seine Vollendung im Frühjahr 2015. Der 550-Millionen-Franken-Turm bietet Platz für 2000 Mitarbeitende. Und das grosse Bauen geht weiter: Der geplante Bau 2 soll 205 Meter hoch werden und 2021 bezugsfertig sein. Insgesamt investiert Roche drei Milliarden Franken in den Standort Basel.