

FM Drehscheibe Projekt UBS Grünenhof

Totalsanierung Grünenhof und Neubau Delphin

21. Januar 2009 / A. Moser

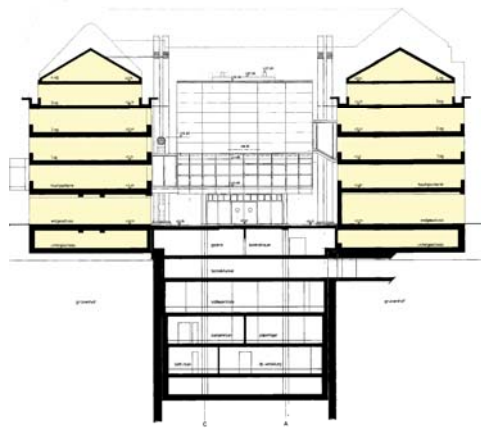
Übersicht Präsentation

- ◆ Situationsplan Grünenhof
- ◆ Ausgangslage
- ◆ Zielsetzung
- ◆ Verfahren
- ◆ Eckdaten
- ◆ Phase 1: Sanierung
- ◆ Phase 2: Ersatzneubau

Ausgangslage

Sanierungsbedarf

- ◆ Auflagen der Feuerpolizei
- ◆ Bauphysikalische Mängel
- ◆ Undichte Fenster / Dächer
- ◆ Sanierungsbedürftige Aufzüge
- ◆ Statisches Konzept ungenügend, nicht erdbebensicher
- ◆ Haustechnik sanierungsbedürftig
- ◆ Eingeschränkte Nutzungsflexibilität



Zielsetzung

Attraktive Arbeitsplätze im Zentrum der Stadt

- ◆ Nachhaltige Rendite sicherstellen
- ◆ Erstellen von attraktiven Arbeitsplätzen
- ◆ Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität
- ◆ Hohe Flexibilität durch einheitliche Geschosshöhen → horizontal und vertikal nutzbar
- ◆ Einhaltung aktueller Erdbebennormen
- ◆ Erhaltung GH Ost- und West mit Kino (inventarisiert / geschützt)
- ◆ Ladenlokale im EG bleiben erhalten
- ◆ Realisierung der Ausnutzungsreserve



Verfahren

Zweistufiges Verfahren

Stufe 1: Machbarkeitsstudie

- ◆ 7 Teilnehmer auf Einladung
- ◆ Resultate:
Kostenschätzung +/- 20%
Neubau Gebäude Delphin ist wirtschaftlicher als Sanierung

Stufe 2: TU-Wettbewerb

- ◆ 2 Teilnehmer
- ◆ Resultate:
Projekt mit verbindlicher Kostenpauschale
Grünenhof Ost / West / Süd bleiben erhalten
Haus Delphin wird ersetzt
Realisierung von Ausnutzungsreserve

Einbezug der Stadt:

Amt für Städtebau, Denkmalpflege und Feuerpolizei in Jury vertreten

Eckdaten

Grünenhof & Delphin

Baubeginn Sanierung	Okt. 2007
Vollendung Sanierung	Feb. 2009
Baubeginn Haus Delphin	März 2009
Vollendung Haus Delphin	Juni 2010
Bauvolumen	63'800 m ³
Grundstücksfläche	3'934 m ²
Geschossfläche	12'600 m ²
Ladenfläche	1'200 m ²
Belegung max.	900 Arbeitsplätze
Investitionssumme	CHF 56.5 Mio.



Phase 1: Okt. 2007 – Feb. 2009

Sanierung Grünenhof Süd, West und Ost

- ◆ Die Gebäudeteile Grünenhof Süd, West und Ost werden unter Beizug der Denkmalpflege sorgfältig saniert und unter Schutz gestellt.
- ◆ Die Gebäudehülle wird gedämmt, das Dach wird erneuert und die Fenster ersetzt.



- ◆ Im Inneren entstehen moderne flexibel nutzbare Büroräumlichkeiten
- ◆ Die gesamte Gebäudetechnik wird neu konzipiert und saniert.

Phase 2: März 2009 – Juni 2010

Rück- und Neubau Haus Delphin



- ◆ Der denkmalpflegerische Wert des "Delphin" wurde in der Vergangenheit durch diverse Umbauten stark gemindert, weshalb das Gebäude durch einen hochwertigen Neubau ersetzt werden darf.

- ◆ Der neue Delphin setzt einen markanten Eckakzent und gliedert sich gleichzeitig subtil in den bestehenden Blockrand ein.



Kontaktinformation

- ◆ Angelo Moser
Project Management
41-44-236 34 36
angelo.moser@ubs.com

- ◆ Internet:
www.gruenenhof.ch

www.ubs.com

