



Neubau Hochhaus Prime Tower, Zürich

Auftragnehmer:	Perolini Baumanagement AG
Bauherrschaft:	SPS Immobilien AG, Olten und Credit Suisse AG, Real Estate Management, Zürich
Projektdauer:	2007-2011 Realisierung, 2011-2013 Betriebsoptimierung
Baukosten:	ca. CHF 250 Mio.
Energiestandard:	LEED Gold, Minergie, greenproperty
Funktion Thomas Valda:	Stellvertretender Projektleiter Bauherr bei Perolini Baumanagement AG

Neubau Hochhaus Prime Tower, Zürich

Projektbeschreibung

Der 126 m hohe Prime Tower Zürich gehört mit seinen 40'000 m² Dienstleistungsfläche, einer Bar im Erdgeschoss, einem öffentlichen Restaurant mit Bar und einer Lounge im Dachgeschoss zu den höchsten Gebäuden der Schweiz. Nach einer mehrjährigen Planungsphase, die durch die Bauherrschaft geleitet und im Jahr 2007 mit der Vollendung der Totalunternehmer-Submission abgeschlossen wird, erfolgt im Dezember 2007 die Vergabe und Unterzeichnung des Totalunternehmer-Werkvertrages. Die SPS Immobilien AG beauftragt die ARGE Prime Tower, den Prime Tower sowie die beiden Annexgebäude «Cubus» und «Diagonal» innerhalb von rund vier Jahren zu erstellen. Mit den hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung, der Einhaltung der Vorschriften zur Evakuierung und Brandschutz, sowie die Umsetzung von drei Nachhaltigkeitszertifikaten gilt der Prime Tower bis heute als Leuchtturmprojekt. Die Glaselementfassade mit sich gegen aussen öffnenden Fensterelementen sowie automatischem Sonnenschutz, ergibt je nach Tageszeit eine unterschiedliche Fassadenansicht, bzw. Struktur der Oberfläche. Bei der Planung der Gebäudehülle im Kontext des Gesamtgebäudes werden anhand von 3D-Modellen

verschiedene Szenarien des Betriebs durchgespielt, um damit die Betriebssicherheit, beispielsweise im Brandfall oder bei verschiedenen Wettersituationen, zu simulieren. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse kann die Detailplanung der Anforderungen an Brandabschlüsse, RWA-Anlagen und Belüftungsanlagen festgelegt werden.

Baubeschrieb

Die bestehenden Gebäude der ehemaligen Fahrradfabrik werden bis auf das Denkmalgeschützte Gebäude «Diagonal» zurückgebaut, sowie das Erdreich von Altlasten saniert. Der Neubau des Hochhauses Prime Tower weist über die gesamte Gebäudehöhe drei aussteifende Treppenkerne sowie Stützen im Fassadenbereich auf. Der Hochbau wurde auf einer rund 2 m starken Bodenplatte errichtet, die wiederum mit bis zu 40 m langen Pfählen im Grund abgestützt wird. Nach Erstellung des Grundausbaus (GAB) folgen die individuellen Mieterausbauten (MAB) der rund 20 Mieter in den 36 Geschossen. Seine zentralen Lage im urbanen Umfeld, enge Platzverhältnisse sowie ein straffer Zeitplan erforderten eine komplexe sowie effiziente Baulogistik. In der rund zwei Jahre andauernden Betriebsoptimierungsphase erfolgt die Verfeinerung der ineinander



greifenden Steuerungs- und Kontrollsysteme. Mit über hunderttausend Datenpunkten hat der Prime Tower ein weitreichendes und fortschrittliches Leitsystem, das eine punktgenaue und übergeordnete Steuerung sämtlicher relevanter Sicherheits-, Gebäudetechnik- und Fenstersysteme ermöglicht. Das Annexgebäude «Diagonal», muss aufgrund seiner industriellen Vergangenheit aufwändig von Altlasten saniert werden. Heute sind im ehrwürdigen Altbau drei Galerien und ein Restaurant untergebracht. Im Neubau des Annexgebäudes «Cubus» sind Archive, ein Fitnesscenter sowie ein Lebensmittelladen angesiedelt. Bei der Realisierung des Gesamtprojektes müssen keine nennenswerten Zwischenfälle hingenommen werden.

Spezielle Anforderungen

- Hochhausbau im städtischen Umfeld
- Umsetzung des Nachhaltigkeitszertifikates LEED Gold
- Mieterausbauten während Grundausbau
- Komplexe Baulogistik
- hoher Automationsgrad der Gebäudetechnik

Leistungsbeschreibung

Bauherrentreuhandmandat für die Realisierungsphase sowie Betriebsoptimierung.

