

Vom Hotel Renaissance zum Bürogebäude

# Gesamtsanierung «Ambassador House», Opfikon bei Zürich



Das im Jahr 1987 erbaute Geschäftshaus «Ambassador» mit dem sich darin befindenden Hotel Renaissance war technisch und kommerziell nicht mehr aktuell und bedurfte einer Gesamtsanierung. Die optimale Lage befindet sich gleich gegenüber dem neuen Entwicklungsgebiet Glattpark in Opfikon bei Zürich. Erschlossen ist das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr durch die Glattalbahn, die Stadt Zürich und der Flughafen sind in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Die Pläne der Architekten sahen vor, das Gebäude mit beeindruckenden Dimensionen (Abmessungen 55×160 m) bis auf die Beton-Tragstruktur abzubrechen. Gewisse Gebäudeeinschnitte wurden durch zusätzliche Betondecken eliminiert und die Fassaden begradigt. Weiter wurden die Haustechnikgeschosse mit zwei markanten Glasbögen abgerissen, womit der Hochhausstatus verloren ging, was bei den Bauvorschriften gewisse Erleichterungen möglich machte. Dafür wurde der obere Kubus mit den Geschossen 3.–6. OG verlängert, sodass er über das 2. OG hinausragt und die kubische Erscheinung nochmals hervorhebt. Im Gebäudeinnern wurden Decken herausgeschnitten und zwei grosse lichtpendende Atrien sowie zwei kleinere Innenhöfe erstellt. Das Erdgeschoss und die sechs Obergeschosse bieten inskünftig 57 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in den sechs Untergeschossen befinden sich für heutige Verhältnisse komfortable 1120 Parkplätze. Energie-

tafisch wurden von der Bauherrschaft hohe Ziele definiert, soll doch «LEED Platinum» angestrebt werden. Ein Standard für nachhaltiges Bauen, der bei Sanierungen nur selten erreicht werden kann.

## Aussenfassaden EG bis 6. OG

Die gesamten Aussenfassaden der sieben Geschosse, total rund 11 000 m<sup>2</sup>, wurden als einhäutige Fensterbandelemente in einem neu entwickelten Aluminium-Profilsystem mit 90 mm Bautiefe ausgeführt. Der Betonstützenraster beträgt 8 m, die Fensterelemente weisen einen Achsraster von 2667 mm (3.–6. OG) und 4000 mm (1. und 2. OG) auf. Die Normgesosshöhe beträgt 3,05 m. Total gibt es 809 Stk. festverglaste Fensterelemente. Die 3-fach-Isolierverglasung hat innen wie aussen ein Verbundsicherheitsglas mit folgendem Aufbau: VSG 12/2 mm / SZR 16 mm / ESG 6 mm / SZR 16 mm / VSG 8/2 mm. Die technischen Werte betragen: 0,6 W/m<sup>2</sup>K / LT = 60% / g = 34% / Lichtreflexion = 12%.

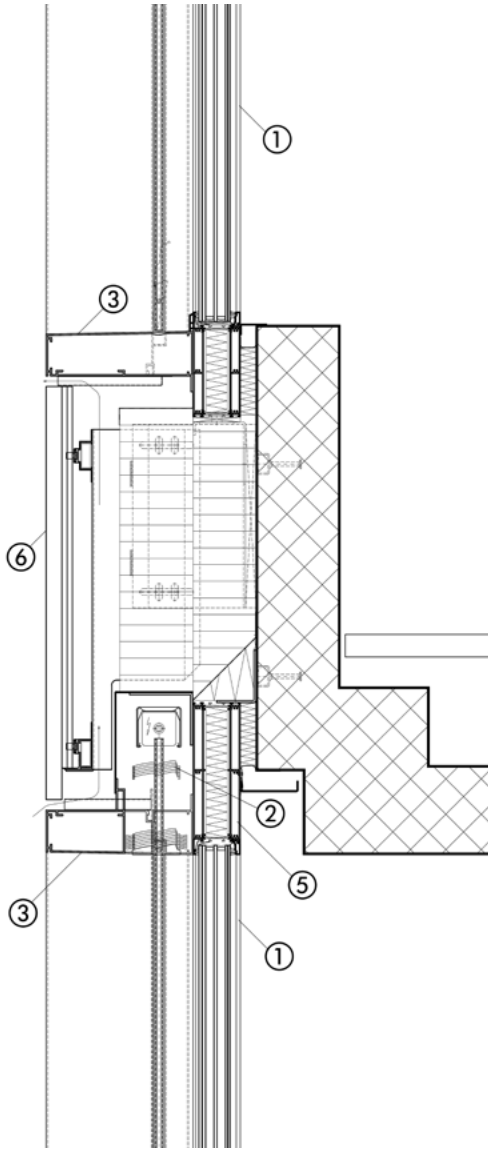
Als Zugänge für die Feuerwehr sind in zurückgesetzten Nischen total 27 Stk. Interventionsflügel mit 1,2×2,0 m grossen, nach innen öffnenden Flügeln eingebaut.

Aussen auf jedem Fensterrahmen ist eine Aluminiumzarge mit 295 mm Bautiefe montiert. Diese farblos eloxierten Neuprofile sind auf Gehung geschnitten, was optisch einem hellen und umlaufenden Bilderrahmen gleichkommt. Das Lichtmass der äusseren Zarge entspricht dem Lichtmass der inneren Isolierverglasung

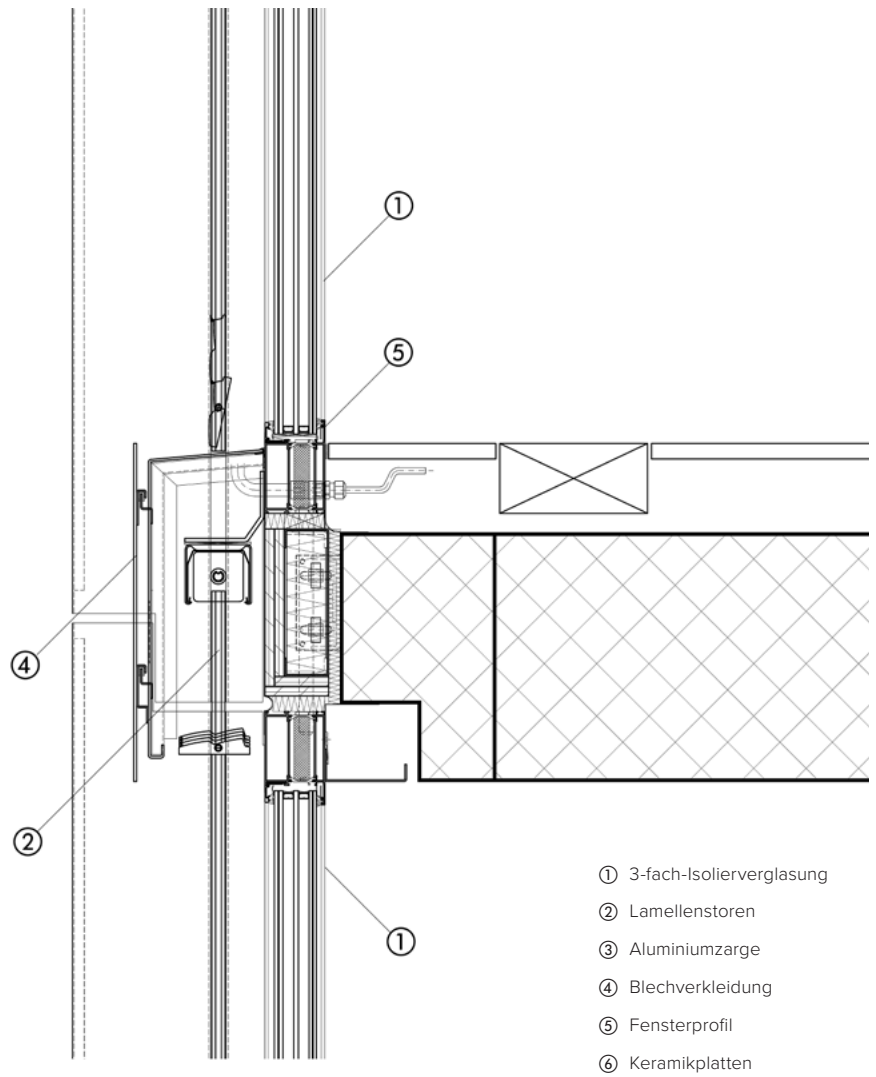
## Autoren

Maurizio Mazzoleni  
Pascal Schwarz  
Fahrni Fassadensysteme AG  
Lyss

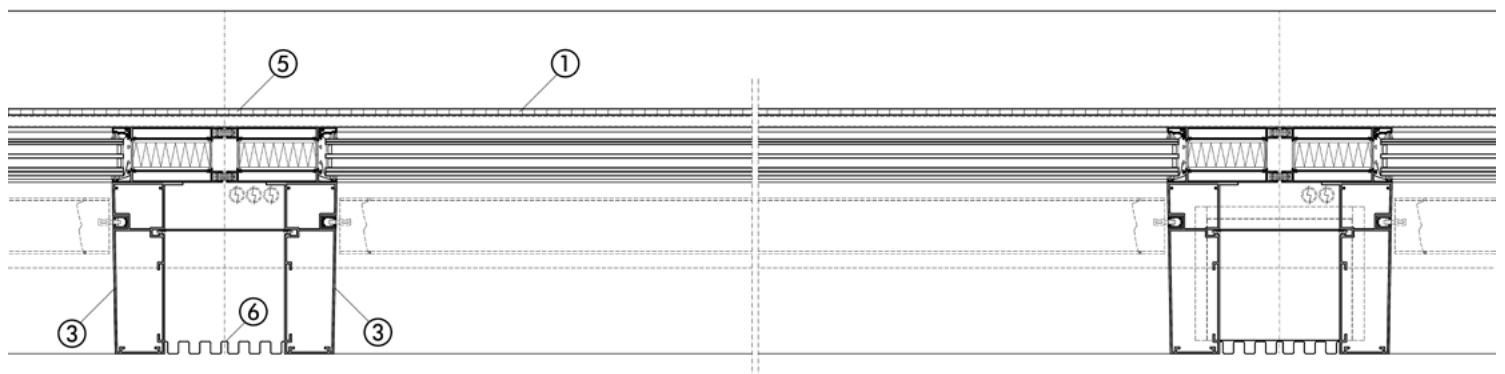
Vertikalschnitt Aussenfassade 3.–6. OG



Vertikalschnitt Aussenfassade Atrium 4. OG



Horizontalschnitt Aussenfassade 3.–6. OG



und den inneren Betonkanten der Decke und der Brüstung. Um einen späteren Glaswechsel zu ermöglichen, mussten im Innenbereich oben und unten Schattenfugen ausgebildet werden, die ein Entfernen der inneren Glasleisten möglich machen. Ausserdem wurde die obere Schattenfuge in der Dimension so ausgebildet, dass je nach späterem Mieterwunsch auch noch ein innerer Blendschutz montiert werden kann.

In den seitlichen Profilen der Aussenzarge sind Storrinnen vorhanden, damit der äussere Sonnenschutz ohne optisch störende Führungsprofile durchgehend geführt ist. Die 90 mm breiten Lamellenstoren sind samt Endschiene im Farbton RAL 9006 Weissaluminium ausgeführt.

Die in der Umbauphase ergänzten Betonbrüstungen wurden alle mit Einlegeschielen versehen. Die darauf montierte durchlaufende Unterkonstruktion, auf welche die Fensterbänder montiert wurden, diente ebenfalls der Lastaufnahme der schweren Keramikplatten im Brüstungsbereich. Die vertikal gerippten Keramikplatten mit 800 mm Höhe im horizontalen Bereich sind mittels eines ausgeklügelten Edelstahl-Clip-System fixiert worden, welche auch ein späteres Auswechseln einer Einzelplatte ermöglichen, ohne andere Platten demontieren zu müssen. Jede der total 4125 Keramikplatten hat ein Gewicht von 34 kg und ist viermal fixiert. Der dunkle Ton wurde zweimal gebrannt und mit einer speziellen, auf Wunsch des Architekten nicht ganz deckenden, leicht perlmuttschimmernden Glasur überzogen. Diese dunklen Keramikflächen bringen die hellen Aluminiumzargen der Fenster nochmals speziell zur Geltung, insbesondere bei wechselndem Wetter, wenn die Keramik ihren Schimmer teilweise verändert.

Wie im ersten und zweiten Obergeschoss wurden im Erdgeschoss 92 Stk. möglichst grossfeldrige Elemente von 4,55 m Breite geplant. Mit einer Elementhöhe von 3,4 m stellten diese Dimensionen hohe Anforderungen an die über 1000 kg schweren 3-fach-Isolierverglasungen. Die Unterkonstruktion musste statisch verstärkt werden, um der enormen Kräfte Herr zu werden. Total 140 Felder ergaben eine Glasfläche von rund 2000 m<sup>2</sup>. Zwei grosse Windfänge mit Schiebetüranlagen auf der Südwest- und der Südostfassade dienen als Haupteingänge.



#### Anlieferung

Auf der bahnseitigen Nordwestfassade erfolgte eine neue Einteilung der bestehenden Anlieferung mit Rampe im 1. Obergeschoss. Die rund vier Meter zurückversetzte Fassadenfront mit einer Länge von 110 m und Höhe von 3,20 m erhielt eine neue 4-mm-Aluminiumblechverkleidung samt integrierten zusätzlichen 28 Stk. Türen in EI30/60-Anforderung. Um die Scharfkantigkeit beizubehalten, wurden die Verkleidungsbleche ringsum gesägt und nicht gekantet. Die Oberflächenbehandlung des gesamten Anlieferungsbereichs ist schwarz matt eloxiert und hebt sich damit von der hellen Aussenfassade ab.

#### Atrien

Die zwei Atrien mit den Abmessungen 15×31 m verlaufen vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss und sind über dem 2. Obergeschoss mit einer Dachverglasung geschlossen.

1 Gesamtansicht  
Thurgauerstrasse

2 Kopffassade Chatzenbach

Fotos  
Fahri Fassadensysteme AG

#### Horizontalschnitt Aussenfassade Atrium 4. OG





3 Atrium mit Dachverglasung

4 Ansicht Alpenstrasse



## Bautafel

### Bauherrschaft:

Interswiss Immobilien AG, Zug  
c/o Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich  
Balintra AG / Immoship AG  
c/o UBS Fund Management (Schweiz) AG, Basel

**Architektur:** Stücheli  
Architekten AG, Zürich

**Totalunternehmer:** Halter AG,  
Gesamtleistungen, Zürich

**Fassadenplaner:** Atelier P3 AG,  
Zürich (Ausführung)

### Ausführung Fassaden:

Fahrni Fassadensysteme AG,  
Lyss

In den Aussenbereichen über der Dachverglasung beinhaltet die Fassade insgesamt 584 Stk. Fensterelemente mit den Abmessungen 1,33×2,80 m. Die Verglasung besteht auch hier aus einer 3-fach-Isolierverglasung mit innerem und äusserem Verbundsicherheitsglas mit den Werten:  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  /  $LT = 71\%$  /  $g = 47\%$  / Lichtreflexion = 14%. Durchgehende äussere vertikale Lisenen aus neuen Strangpressprofilen weisen ebenfalls entsprechende Storennuten für den Sonnenschutz auf. Im Deckenbereich zwischen den Lisenen befindet sich der Storenkasten aus 3-mm-Aluminiumblechen. Auch bei den Storenkästen wurde die Scharfkantigkeit beibehalten und daher die gekanteten Bleche mit vorgehängten gefrästen 4-mm-Aluminiumblechen, in SSG-Verfahren aufgeklebt, kaschiert.

Im Innenbereich, unter der Dachverglasung, vom ersten bis zum zweiten Obergeschoss, gibt es total 536 Stk. Fensterelemente mit 2-fach-Isolierverglasung ( $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  /  $LT = 78\%$  /  $g = 51\%$ ).

Die sehr schmalen festverglasten Elemente weisen eine Breite von nur 667 mm auf und sind 3,2 m hoch. Insgesamt 8 Stk. integrierte RDA-Flügel stellen das Brandschutzkonzept sicher.

## Höfe

Zwei kleinere Höfe von jeweils 7×15 m, vom 3. bis 6. Obergeschoss laufend, spenden zudem weiteres Licht in den Etagen. In den oben offenen Innenhöfen wurden total 294 Stk. EI30-Elemente montiert. Die Abmessungen der Elemente betragen hier wie in den oberen Bereichen der Atrien 1,33×2,80 m. Die Konstruktion ist optisch identisch mit den Atriumfassaden, Ausnahme bildet die EI30-Brandschutzanforderung an Unterkonstruktion, Alu-Profilsystem und 3-fach-Isolierverglasung.

## Dachverglasung

Das Glasdach ist zwischen dem zweiten und dritten Obergeschoss als isolierte Sonderkonstruktion in Aluminium auf Stahlträgern geplant worden. Die Glasfelder weisen Abmessungen von 1,33×2,66 m auf und sind wie Shedächer einseitig mit einem Gefälle von 8,7% geneigt. Zwischen den Feldern verläuft eine Edelstahl-Wasserrinne,

die auf eine wärmedämmte Stahlunterkonstruktion fixiert wurde. Die aufwendige Dachkonstruktion wurde seitlich mit Aluminiumblech verkleidet, damit ein einheitliches Erscheinungsbild ohne unterschiedliche Materialisierung erreicht werden konnte. Die Verglasung besteht aus einem Dreifachisolierglas samt emaillierten Stufen auf den Breitseiten mit  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$  /  $LT = 35\%$  /  $g = 19\%$ . Die Absturzsicherheit der für Wartungszwecke begehbaren Gläser wird mittels eines raumseitigen Verbundsicherheitsglases (VSG) aus TGV im dreifachen Isolierglas sichergestellt.

Die 930 m<sup>2</sup> der beiden Dachverglasungen wurden mit zweimal 10 Stk. Lüftungsflügeln versehen. Je zwei Motoren mit 400 mm Hub ergeben einen freien Lüftungsquerschnitt von 1,1 m<sup>2</sup> pro Lüftungsflügel. Die Verglasung der Lüftungsflügel besteht aus einem 2-fach-Isolierglas mit emaillierten Stufen und einem  $U_g$ -Wert von 1,1 W/m<sup>2</sup>K.

## Dachaufbauten

Drei Dachaufbauten mit beeindruckenden 4000 m<sup>2</sup> Fassadenflächen wurden mit konventionellen Trapezblechen Montana SP45 (Voll-Lochung) im Farbton RAL 9006 Weissaluminium verkleidet. Insgesamt 7 Türen und 15 Serviceöffnungen stellen die Zugänge zu den Technikräumen sicher.

## Nutzer

In der Startzeit des Umbaus 2015, und noch bis zur Fertigstellung Ende 2017, herrschte, wie allgemein bekannt ist, ein grosses Überangebot an Geschäftsflächen im Grossraum Zürich. Trotz dieser Situation entschied sich die Bauherrschaft zum Totalumbau. Dank des nachhaltigen Konzepts sowie der flexiblen Raumgestaltung ist es gelungen, mit dem Telekommunikationsanbieter Sunrise einen Ankermieter zu finden. Mit weiteren Mietern, wie zum Beispiel Spaces, einem internationalen Anbieter für Gemeinschaftsbüros, ist nun kurz nach Fertigstellung bereits die Hälfte der Mietflächen vergeben, womit die weitsichtige Strategie der Investoren nicht zuletzt der hohen Qualität des Gebäudes wegen aufgegangen ist. ◆

## Zahlen/Fakten

### Geschosszahl:

6 Untergeschosse  
7 Obergeschosse

**Mietfläche gesamt:** 57000 m<sup>2</sup>

**Bürofläche:** 38000 m<sup>2</sup>

**Restaurant/Läden:** 7000 m<sup>2</sup>

**Logistik/Lager:** 12000 m<sup>2</sup>

**Gesamtvolumen:** 200000 m<sup>3</sup>

**Auto-Parkplätze:** 1120 Stk.

**Velo-Parkplätze:** 300 Stk.

**Bausumme:** CHF 140 Millionen