

Geschäftshaus Dreikönigstrasse 7, Zürich

Sanierung

Die Geschäftsliegenschaft an der Dreikönigstrasse 7 ist im Rahmen einer Gesamtanierung auf den neusten Stand der Technik zu bringen und den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Wegen der bestehenden Gebäudestruktur stellen die Energieerzeugung mit Nutzung von Seewasser, sowie die Belieferung der Geschosse mit der entsprechenden Wärme, Kälte und Luft, in Bezug auf die Gebäudetechnik eine grosse Herausforderung dar.



Highlights	
▪ Mietfläche 6'150 m2	
▪ Kälteleistung 350 kW Abdeckung mit Seewasser	
▪ Luftmenge 38'000 m3/h	
Bauherrschaft	SUVA Abteilung Immobilien 6002 Luzern
Mandat	Fachplanung, räumliche und techn. Fachkoordination GP Teamzusammenarbeit SPPA
Fachverantwortung	HLKKS Ing. inkl. GA und Fachkoordination
Planung	2018 bis 2021
Realisierung	2022 bis 2023
Kosten HLKS, CHF	4.6 Mio.



Geschichte
Das SUVA-Gebäude am linken Ufer des Schanzengrabens, gegenüber vom Hotel Baur au Lac, ist ein charakteristischer Zeitzeuge der Sechzigerjahre und von der Denkmalpflege nicht inventarisiert. Der Architekt des Geschäftshauses war Roland Rohn, welcher das Büro von Otto Rudolf Salvisberg nach dessen Tod weitergeführt hat.

Ausgangslage
Mittels einer Machbarkeitsstudie wird aufgezeigt, welches Potential die Liegenschaft aufweist und mit welcher Strategie die Liegenschaft saniert werden kann. Nach der Revitalisierung entsprechen sämtliche Mietflächen den heutigen Bedürfnissen von Dienstleistungsflächen im innerstädtischen Gebiet.

Neben der Geschäftsstelle der SUVA, welche das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss belegt, wird es in den weiteren fünf Obergeschossen attraktive, frei unterteilbare Büroflächen geben. Open Space Offices wie auch kleinteilige Büro-Zellenstrukturen sind in den klar strukturierten und flexiblen Grundrissen möglich.

Der wesentliche Eingriff erfolgt mit der Vergrösserung der heute untergeordneten Treppenanlage, welche sich auf der Seite zum Personalhaus des Baur au Lac befindet. Die neue, flussseitige Erschliessung über die Arkade bietet damit einen zweiten, attraktiven Kundenzugang. Gleichzeitig weist die durchgestreckte und grosszügige Halle im Erdgeschoss eine hohe Repräsentanz aus. Das bestehende, elegant geschwungene Treppenhaus an der Dreikönigstrasse bleibt indessen unverändert. Im Innern sorgen neue Aufzüge für eine durchgängig barrierefreie Erschliessung. Die Haustechnik wird komplett erneuert und sämtliche Geschosse erhalten voll ausgebaut Nasszellen. Die teilweise opake Aluminium-Glas-Fassade mit ihrer horizontalen Gliederung wird komplett erneuert und energetisch mit integrierter PV-Anlage auf den aktuellen technischen Stand gebracht.

Gebäudetechnik
Die komplette Gebäudetechnik wird ersetzt und nach dem heutigen Stand der Technik erstellt. Die Nutzung mit hohem Anspruch auf das Innenklima und die beschränkten Platzverhältnisse stellen eine grosse Herausforderung dar.

Die Energieerzeugung im 2. Untergeschoss wird durch das EWZ im Contracting erstellt und betrieben. Als Haupt-Energieträger wird Seewasser in Verbindung mit einer reversiblen Kältemaschine zu Heiz- und Kühlzwecken eingesetzt. Die Notversorgung wird mit einem Gaskessel sichergestellt.

Die Wärme-, Kälte- und Luftabgabe erfolgt in den Geschossen über Hybriddecken-elemente. Die Elemente übernehmen ebenfalls die Aufgabe, eine permanent angenehme Raumakustik zu schaffen. Jedes Hybridelement wird autonom angeschlossen, was jeweils eine separate Regelzone schafft und eine flexible Raumeinteilung ermöglicht. Durch eine direkte Anbindung an die Betondecke kann die Wärme im Sommer über die Nacht durch Bauteilaktivierung zusätzlich entladen werden. Die Lüftungsanlagen für die Dienstleistungsflächen und Nasszellen sind in einer neuen Zentrale auf dem Dach angeordnet. Die Verteilung/Erschliessung auf die Geschosse erfolgt über zwei Steigzonen im Bereich der Nasszellen. Die Zuluft für die Büroflächen wird mittels Heiz- und Kühlregister vorkonditioniert und auf die jeweiligen Zonen verteilt. Die Nasszellen sind auf die heutigen Bedürfnisse konzipiert und ausgelegt. Die gewählten Produkte orientieren sich in der Materialisierung und Farbabstimmung dem heutigen Standard.

Architektur aus den Sechziger-Jahren

Ausbaustandard nach den heutigen Bedürfnissen im innerstädtischen Gebiet

Energieversorgung im Contracting mit EWZ

Abgabe der Medien Wärme, Kälte, Luft und Akustik über Hybridelemente

Dach-Lüftungszentrale mit 40 m Länge