

Am Bau Beteiligte

Baudirektion Kanton Zürich Hochbauamt

Dr. Matthias Haag, Kantonsbaumeister
Werner Arnold, Abteilungsleiter Baubereich 2
Dr. Beat Wüthrich, Abteilungsleiter Stab
Bruno Schulthess, Ressortleiter, Gesamtprojektleiter
Albert Bamert, Projektleiter Mietersausstattung
Silvia Beyer, Projektleiterin Gastro
Michael Kunz, Fachprojektleiter
Peter Fugazza, Fachprojektleiter
Bruno Juen, Fachprojektleiter

Immobilienamt

Thomas Maurer, Amtschef
Peter Sibold, Adjunkt
Giorgio Engeli, Abteilungsleiter
Alain Siegenthaler, Portfolio Manager

Bildungsdirektion Kanton Zürich Generalsekretariat

Wolfgang Annighöfer, Chef Finanzen & Bauten
Kurt Janser, Fachperson Immobilienprojekte

Zürcher Hochschule der Künste

Departemente Darstellende Künste und Film, Design,
Kulturanalysen und Vermittlung, Kunst und Medien, Musik
Prof. Dr. Thomas D. Meier, Rektor
Matthias Schwarz, Verwaltungsdirektor
Alessandra Zanotelli, Leiterin FM, Nutzervertreterin
Marco Castellano, Leiter Raum Bau, Nutzervertreter

Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Departemente Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie
Prof. Dr. Jean-Marc Piveteau, Rektor
Reto Schnellmann, Verwaltungsdirektor
Bruno Doswald, Standortleiter FM Zürich, Nutzervertreter

Support

Sandra Mischke, Ernst Basler + Partner
Hans-Rudolf Grolimund, Vialia AG Baumanagement

Spezialisten

Hans-Jörg Huber Planungsbüro für Theater- & Lichttechnik
Chevalier Françoise Planungsbüro; Bibliotheksberaterin
Marquart Elektroplanung + Beratung AG
tpc-Technology and Production Center AG; AV-Planung
Ergoconcept Engineering GmbH; AV-Planung
Creative Gastro Concept & Design AG
Annette Douglas Textiles AG
bölsterli hitz GmbH; Design Spezialausstattung
Andreas Saxer Designwork; Design Spezialausstattung
Kistler & Spehar GmbH; Design Spezialausstattung
pom + Consulting AG; FM-Planer Nutzer
artTransport GmbH; Umzugsplanung

Qualitätssicherung

Conarenco AG, Adrian Humbel; QS-Leitung
Marquart AG; Elektro, Beleuchtung, Sicherheit
PGMM Schweiz AG/Denkgebäude AG; HLKS
boxler consult; Gebäudeautomation
applied acoustics GmbH; Akustik

Eigentümer, Vermieter

Allreal Toni AG
Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung Allreal
Alain Paratte, Leiter Immobilien

Totalunternehmer

Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Hans Ulrich Dambach, Gesamtprojektleiter Toni-Areal
Tossan Souchon, Leitung Realisation
Daniel Dorrhauer, Projektleiter Qualitätsmanagement
Pascal Petschen, Projektleiter Planung
Josef Kaps, Projektleiter Planung

Architektur und Gesamtleitung

EM2N | MATHIAS MÜLLER | DANIEL NIGGLI
ARCHITEKTEN AG | ETH | SIA | BSA
Christof Zollinger, Gesamtprojektleiter
Björn Rimner, Stv. Gesamtprojektleiter
Enis Basartangil, Projektleiter Rohbau, Museum, Gastro
Jochen Kremer, Projektleiter Fassade
Nils Heffungs, Projektleiter Ausbau

Fachplaner

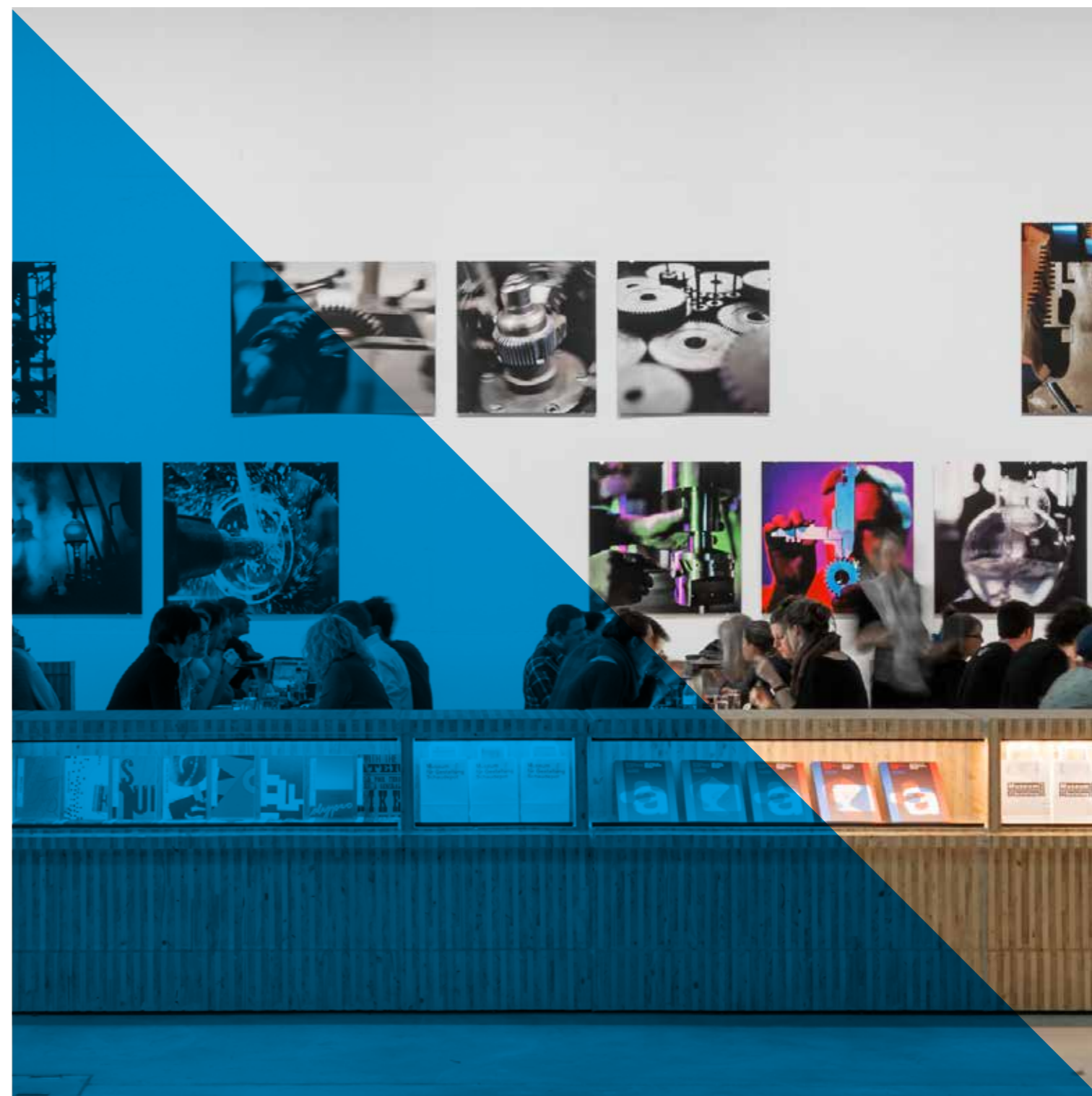
Portmann Planung GmbH und Büro 349 GmbH; HLKK-Planer
GRP-Ingenieure; Sanitärplaner
Bürgin & Keller AG; Elektro- und Beleuchtungsplaner
Walt + Galmarini AG; Bauingenieur
Wichser Akustik & Bauphysik AG
gkp Fassadentechnik ag
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
applied acoustics GmbH; Akustik Spezialräume
Bringolf Irion Vögeli GmbH und HI; Signaletikplaner
Gruner AG; Brandschutzplaner
ISP und Partner AG; Gebäudeautomationsplaner
Dr. Heinrich Jäckli AG; Geologe
realities:united; Licht-Medien-Informationskonzept
Vogt & Partner; Lichtgestaltende Ingenieure
RESO Partners AG; FM-Planer Eigentümer



Kanton Zürich
Baudirektion
Hochbauamt

ZHdK, Zürcher Hochschule der Künste
Toni-Areal

Ausstattung und Spezialausbau Objektdokumentation



Projekt-Kurzinformation

Objekt

Toni-Areal
Pfungstweidstrasse 96, 8005 Zürich

Projekt

Toni-Areal
Ausstattung und Spezialausbau

Kategorie

Unterricht, Bildung

Projektkurzbeschreibung

Die ehemalige Toni-Molkerei an der Pfingstweidstrasse konnte durch die Umnutzung in ein Fachhochschulgebäude als städtebauliches Monument im Industriequartier erhalten bleiben. Neu nimmt das riesige Gebäude neben 100 Mietwohnungen alle Departemente der Zürcher Hochschule der Künste ZHdK und zwei Departemente der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW auf. Das Gebäude befindet sich im Besitz der Allreal Toni AG, der Kanton mietet es für die Fachhochschulnutzung. Der Mieterausbau wurde gemäss den Anforderungen der Nutzer durch Allreal vorfinanziert und wird über den Mietzins amortisiert. Der bauliche Anteil der Mieterausstattung (Spezialausbau) wie zum Beispiel Kommunikationsverkabelung und Ergänzungen zur Haustechnik wurde vom Kanton beim GU in Auftrag gegeben, die Ausstattung mit Mobilien durch den Kanton direkt beschafft.

Nutzungskurzbeschreibung

Neben den Seminarräumen und Hörsälen gehören zum Raumprogramm Verwaltungs- und Büroarbeitsplätze, Studierendenarbeitsplätze und spezifische Schuleinrichtungen für sämtliche Lehrgänge, zudem Verpflegungsorte wie eine Mensa, ein Café und mehrere dezentrale Teeküchen für die Studierenden und Dozierenden. Durch das breite Angebot an Lehrgängen der

beiden Schulen sind verschiedenste Sonderräume notwendig: Konzertsäle, Musik- und Ballettübungsräume, Film- und Tonstudios, Probebühnen und Werkstätten für die Bearbeitung verschiedener Materialien.

Architektur

Das aus einem Studienauftrag als Sieger hervorgegangene Projekt von EM2N setzt das Thema «Die Stadt als Haus, das Haus als Stadt» gekonnt um. Eine breite «Kaskade» mit «Plätzen» und Treppen durchzieht als Orientierungshilfe und Treffpunkt wie ein breiter Boulevard das ganze Gebäude. Grundsätzlich wurde ein einfacher Ausbaustandard mit Leichtbauwänden, so weit als möglich offenen Installationen und Hartbetonböden gewählt. Davon heben sich die «Perlen» genannten Sonderräume in gehobener Materialisierung und Farbigkeit ab. Die aussergewöhnliche Gebäudetiefe und -länge wurde mittels fünf neu eingeschnittenen Lichthöfen gegliedert, was die Orientierung im Gebäude zusätzlich erleichtert und die natürliche Belichtung der innenliegenden Räume ermöglicht. Die Gebäudehülle wurde komplett erneuert und umgibt das gesamte, zum Teil aufgestockte Gebäude.

Tragkonstruktion

Bestehende Tragkonstruktion wurden durch die Vermieterin gemäss heutigen Normen ertüchtigt.

Haustechnik

Im Rahmen des Mietvertrags und im Laufe des Planungsprozesses wurden zu Handen der Vermieterin Anforderungen an die Haustechnik formuliert. Die Themen reichen von freien Kapazitäten in den Trassen, der Anzahl notwendiger Anschlüsse, Kühlleistungen, Arealüberwachung, Zutrittskontrolle, Luftwechselraten bis zu Liftsteuerungen.

Energie/Ökologie

Das gesamte Toni-Areal ist Minergie-zertifiziert.



Kafi Z



Elektronischer Konzertsaal

Volumendaten (SIA416)

		Total m ³
GV	Gebäudevolumen	

Flächendaten (SIA 416)

		Total m ²	%
GSF	Grundstücksfläche		
GF	Geschossfläche	90 490	100
HNF1	Wohnen		
HNF2	Büro		
HNF3	Produktion		
HNF4	Verkauf, Lager	2 640	3
HNF5	Bildung, Kultur	82 321	91
HNF6	Heilen		
HNF	Hauptnutzfläche (HNF 1–6)	84 961	94
NNF	Nebennutzfläche		
VF	Verkehrsfläche		
FF	Funktionsfläche	5 529	6
KF	Konstruktionsfläche (Restfläche)		

Abrechnung

		Total CHF	%
BKP 0–9	Anlagekosten	83 058 000	100
BKP 1–8	Erstellungskosten	34 398 000	41
BKP 9	Ausstattung	48 660 000	59

BKP 0	Grundstück		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		
BKP 2	Gebäude		
BKP 3	Betriebseinrichtungen	2 225 000	3
BKP 4	Umgebung		
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	268 000	0
BKP 6	Reserve		
BKP 7	Provisorium		
BKP 8	Reserve	31 905 000	38
BKP 9	Ausstattung	48 660 000	59
SAB, Spezialausbau Baukostenindex ZH per April 2011 (Basis 1939)		1059.8 Pt.	

Kostenkennzahlen

		Total CHF
BKP 2+3/HNF	CHF/m ²	27
BKP 2+3/GF	CHF/m ²	25
BKP 2+3/GV	CHF/m ³	
BKP 1–9/GV	CHF/m ³	

Energiedaten (SIA 380/1 und 180/4)

Qh	Heizwärmebedarf	MJ/m ² a
EBF; AE	Energiebezugsfläche	m ²
Ath	Gebäudehüllfläche	m ²
Ath/AE	Gebäudehüllzahl	
Energiekennzahl Minergie		kWh/m ² a

Termine

Gestaltungsplan	2003
Machbarkeitsstudie	2005–06
Eingabe Baugesuch	2007
Kreditbewilligung durch den Regierungsrat	2008
Baubeginn	2009
Bezug	2014

Nutzungseinheiten

-