

## Erste Etappe der Entwicklung des Welti-Furrer Areals

Prisca Baechinger

■ Das LEED Gold-zertifizierte Gebäude mit seiner Natursteinfassade prägt das Gesicht des neuen Areals um den Primetower massgeblich mit. (Bild: Max Dudler Architekten AG)

# Prime 2 – repräsentative Adresse

Die Welti-Furrer Immobilien AG hat am Ort ihres Betriebsgeländes, an der Pfingstweidstrasse in Zürich, den Neubau Prime 2 realisiert. Der attraktive Neubau mit einer Geschossfläche von rund 21 200 m<sup>2</sup> ist als Bürogebäude konzipiert.

Direkt neben dem imposanten Prime Tower wurde mit Prime 2 ein siebengeschossiges Bürogebäude erstellt. Für die Büronutzung stehen die Obergeschosse, für Retail- und Gastroangebote die repräsentativen Erdgeschossflächen zur Verfügung.

Inmitten von Zürich garantiert die Lage von Prime 2 eine hervorragende Visibilität und beste Verbindungen in alle Richtungen. Prime 2 ist umgeben von unzähligen Freizeit-, Shopping- und Gastronomieangeboten, die deutlich zur Attraktivität des neuen Bürogebäudes beitragen. Aufgrund des attraktiven Angebots waren 2019 bereits alle Flächen vermietet.

### Anspruchsvolle Umsetzung

Eine spezielle Herausforderung bei diesem Projekt war die seitens Bauherrschaft beabsichtigten Gebäude- bzw. Mieterausbau-Zertifizierungen für LEED in Gold.

Bevor mit dem Rückbau der bestehenden Bauten begonnen werden konnte, mussten zudem die Bauschadstoffe der Gebäu-

de entfernt werden. Rund 50 000 m<sup>3</sup> Rückbauvolumen für das Bauprojekt Prime 2 wurden fachgerecht entsorgt. Insgesamt fielen rund 15 000 t mit Kohlenwasserstoffen und Bauschutt verschmutztes Aushubmaterial an.

Während der gesamten Bauphase musste die benachbarte Maaghalle, welche bekannt ist für Musical- und Konzertaufführungen, wirkungsvoll gegen Lärm geschützt werden. Mittels Ampelplan, mit knappen Zeitfenstern, mussten sämtliche lärm- und erschütterungsintensiven Arbeiten ausgeführt werden. Nichtsdestotrotz konnte der Grundausbau mit Ausbau der Nasszellen, Treppenhäusern und Tiefgarage in 18 Monaten fertiggestellt werden.

### Flexibel konzipierte Büroflächen

Insgesamt rund 18 000 m<sup>2</sup> repräsentative Büroflächen bieten Raum für Unternehmen mit grossen Zielen und ebensolchen Ansprüchen. Die flexiblen Flächen verfügen über einen hohen Ausbaustandard

und bieten Platz für bis zu 270 Arbeitsplätze pro Geschoss. Die hellen, offenen Räume von rund 3000 m<sup>2</sup> pro Etage sind von den Mietern flexibel gestaltbar. Auch lassen sich viertel Etagen als Mieteinheiten umsetzen. Je nach Anforderung können offene Bürozonen für Open-Space-Büros ebenso leicht realisiert werden wie geschlossene Einzelbüros für konzentriertes Arbeiten. Im Untergeschoss wurden Lagerflächen und Autoparkplätze realisiert, dazu kommen Aussenparkplätze.

Mit dem Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen Deloitte wird ein repräsentativer Ankermieter seinen Hauptsitz in Prime 2 verlegen.

### Retail und Gastro

Mit 3000 m<sup>2</sup> an Verkaufs- und Gastronomieflächen bietet Prime 2 im Erdgeschoss die ganze Vielzahl von Möglichkeiten an einer absoluten Top-Adresse. Die Mieterschaft profitiert dabei nicht nur von einem modernen und hochwertigen Ausbau son-

dern auch vom benachbarten Bahnhof Hardbrücke – einem der höchst frequentierten Bahnhöfe der Schweiz. Mit Coop als Ankermieter der Erdgeschossfläche wird das Angebot des Standortes für die Büromieter optimal ergänzt.

### Architektonisches Konzept

Das Weltri-Furrer Areal in Zürich-West ist Teil eines ehemaligen Industriegeländes, das derzeit in ein modernes Stadtquartier transformiert wird. Im Mittelpunkt des Entwurfs für Prime 2 stehen städtebauliche Gedanken. Die Etablierung eines freistehenden, von allen Seiten zugänglichen Hofhauses als Teil einer Reihe eng stehender Solitäre wirkt bewusst an der Fassung öffentlicher Räume und der Kreation städtischer Atmosphären mit.

Wie eine Insel wird das Gebäude von einem Kontinuum lebendiger Aussenräume umspült. Die Kombination von Stein und grossformatigen Glasflächen verleiht dem Gebäude einen kraftvollen und grossstädtischen Ausdruck. Durch den monolithisch gefügten, dunklen Naturstein erscheint der Baukörper wie aus



■ Mit 3000 m<sup>2</sup> an Verkaufs- und Gastronomieflächen bietet Prime 2 im Erdgeschoss die ganze Vielzahl von Möglichkeiten an einer absoluten Top-Adresse.

■ Das Architekturkonzept des Prime 2 umfasst den bewussten Umgang mit hochwertigen Materialien. (Bilder: Max Dudler Architekten AG)





■ Grossflächige, raumhohe Fenster bringen viel Tageslicht ins Innere. (Bilder: Max Dudler Architekten AG)

einem Guss und erhält besondere Wertigkeit. Die zurückgesetzten Fenster und die tiefen Steinlaibungen sorgen für die ausformulierte Plastizität der Fassade, in der die Fenster «wie aus dem Stein gehöhlt» wirken.

Das überhöhte Sockelgeschoss setzt, akzentuiert durch unterschiedlich ausgebildete Zugänge, die öffentliche Nutzung von den darüber liegenden Flächen ab, die sich durch die neutrale Formgebung des Baus

für unterschiedliche Nutzungen eignen. Das Architekturkonzept des Prime 2 umfasst den bewussten Umgang mit hochwertigen Materialien genauso wie den Einsatz moderner Gebäudetechnologien. So sorgt die intelligent abgestimmte Kombination der Natursteinfassade mit individueller Klimatisierung, Sonnenschutz und natürlicher Frischluftzufuhr für ein ausgeglichenes, angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. ■

### Bauherrschaft

Welti-Furrer Immobilien AG, Pfingstweidstrasse 31  
8005 Zürich, Tel. 044 444 11 11, [www.welti-furrer.ch](http://www.welti-furrer.ch)

### Architektur / Generalplaner

Max Dudler Architekten AG, Färberstrasse 6  
8008 Zürich, Tel. 044 454 30 60, [www.maxdudler.de](http://www.maxdudler.de)

### Baumanagement / Controlling

Ghisleni Partner AG, Lessingstrasse 3, 8002 Zürich  
Tel. 044 380 00 01, [info@ghisleni.ch](mailto:info@ghisleni.ch), [www.ghisleni.ch](http://www.ghisleni.ch)

### Ingenieure

*Elektroengineering:*

HKG Engineering AG Schlieren, Rütistrasse 22  
8956 Schlieren, Tel. 058 360 66 00, [info@hkg.ch](mailto:info@hkg.ch)  
[www.hkg.ch](http://www.hkg.ch)

*Sanitäringenieur:*

tib Technik im Bau AG, Rothenring 22, 6015 Luzern  
Tel. 041 375 01 50, [info@tib.ch](mailto:info@tib.ch), [www.tib.ch](http://www.tib.ch)

*Bauphysik / Akustik:*

Kopitsis Bauphysik AG, Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen, Tel. 056 201 44 44, Fax 056 201 44 40  
[info@kopitsis.com](mailto:info@kopitsis.com), [www.kopitsis.com](http://www.kopitsis.com)

*Baugrunduntersuchung, Fachbauleitung Asbestsanie-  
rung, Altlasten und Hydrogeologie:*

FRIEDLIPARTNER AG, Geotechnik, Altlasten Umwelt  
Nansenstrasse 5, 8050 Zürich, Tel. +41 44 315 10 10  
Fax +41 44 315 10 11, [info@friedlipartner.ch](mailto:info@friedlipartner.ch)  
[www.friedlipartner.ch](http://www.friedlipartner.ch)

*HLK-Ingenieur:*

Aicher, De Martin, Zweng AG, 8045 Zürich

*Bauingenieur:*

Synaxis AG, 8050 Zürich

### Inserenten

Ghisleni Partner AG, Zürich  
Lippuner EMT AG, Grabs

■ Grosszügiger, zweigeschossiger Eingangsbereich an der Pfingstweidstrasse.



«Herzlichen  
Dank für  
den Auftrag.»

#### Lösungen, die ineinandergreifen.

Engineering, Klima, Lüftung, Heizung, Kälte, Thermodecken,  
Sanitär, Gebäudeautomation, Blech, Metall, Photovoltaik, New  
Energies und Services – alles aus einer Hand. [www.lippuner-emt.com](http://www.lippuner-emt.com)

**Lippuner**

Wir sind das Herz und Hirn  
hinter Ihrem erfolgreichen Bauprojekt.

ghisleni.

Ghisleni Partner AG  
[www.ghisleni.ch](http://www.ghisleni.ch)