

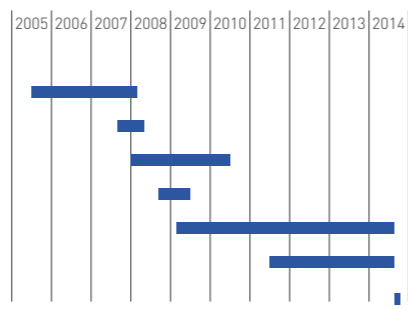
Neben Räumen für die beiden Hochschulen beheimatet das Toni-Areal verschiedene Verpflegungsmöglichkeiten und Flächen für die Sammlungen/das Museum.

Tageslicht versorgen und als Pausenzonen genutzt werden können. Auf dem um ein Geschoss aufgestockten Flachbau wurde ein Dachgarten realisiert. Darüber hinaus wurde das gesamte Gebäude mit einer neuen Fassade ausgestattet. Das Toni-Areal erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards.

Nach Abschluss der Neu- und der Umbauarbeiten übernahm Allreal das Toni-Areal in das Portfolio der Renditeliegenschaften.

Zeitplan

- Projektentwicklung
- Bewilligungsverfahren
- Projektplanung
- Vorbereitungsarbeiten
- Realisation
- Ausstattung/Bezug
- Aufnahme Schulbetrieb



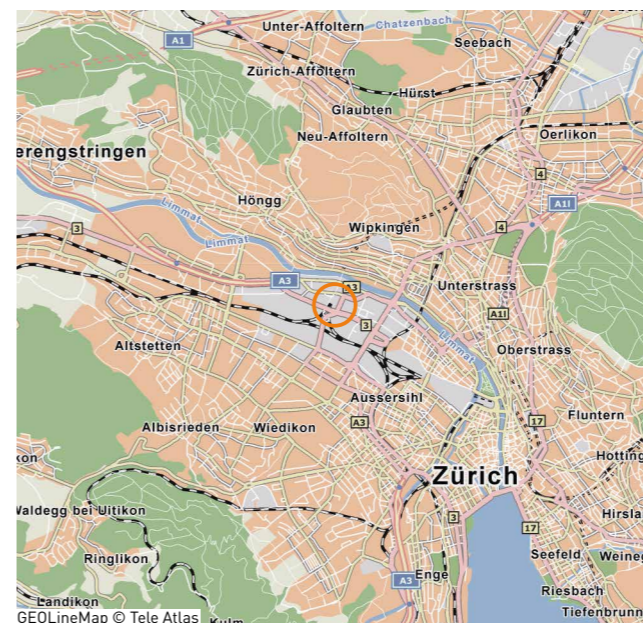
allreal

Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich, Tel 044 319 11 11, Fax 044 319 11 12, e-mail: info@allreal.ch, www.allreal.ch
15.07.2015



Bauherrschaft	Allreal Toni AG, Zürich
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Architektur	EM2N Architekten AG, Zürich
Projekt	Fachhochschulhaus für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende Flächen für Sammlungen/Museum 100 Mietwohnungen
Nutzer	Fünf Departemente der Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK), zwei Departemente der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)

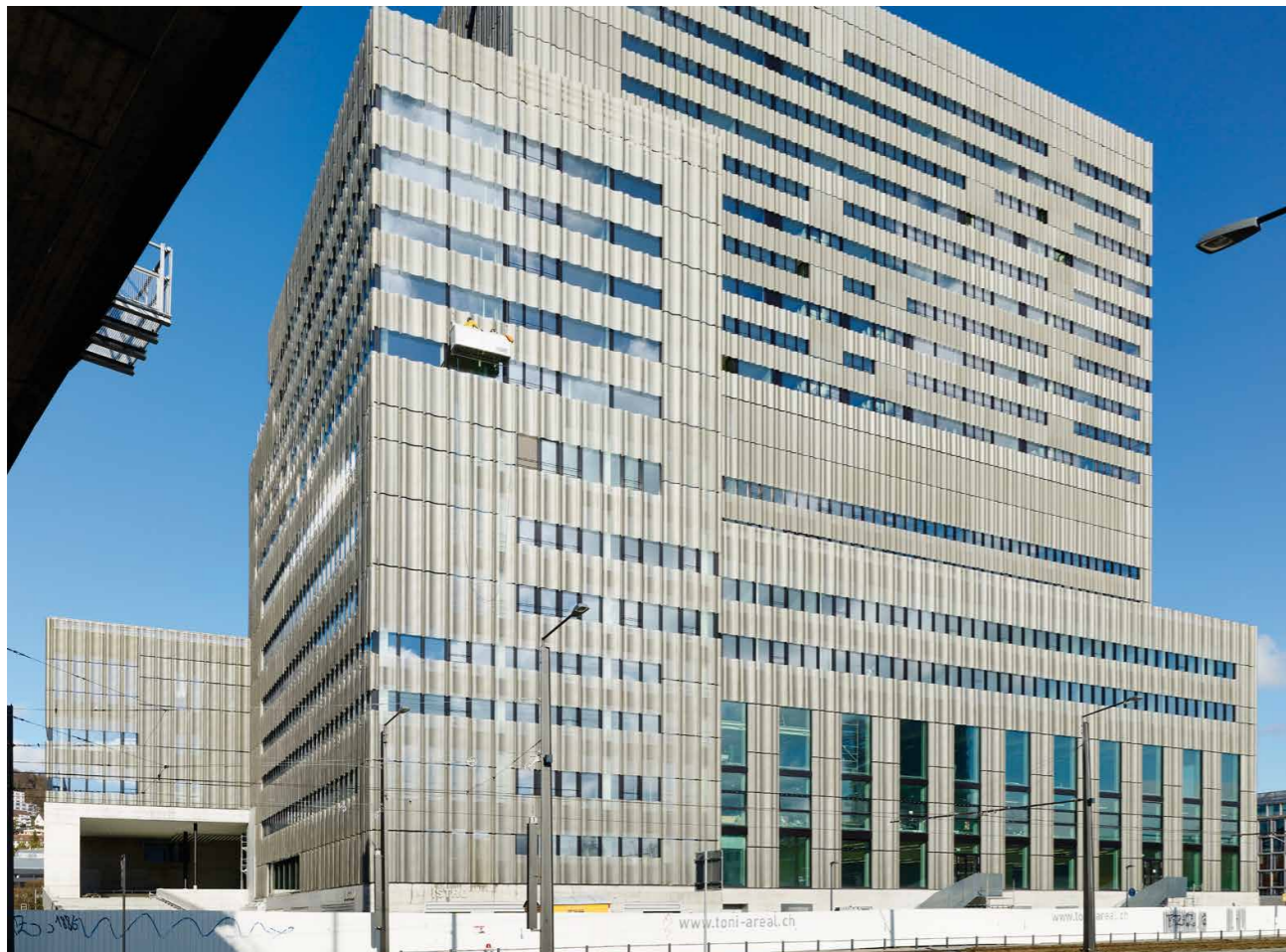
Grundstücksfläche	24 477 m ²	
Nutzfläche	87 000 m ²	
davon	Fachhochschule inklusive	
	Verpflegungsmöglichkeiten	71 000 m ²
	Sammlungen/Museum	6 000 m ²
	Wohnen	10 000 m ²
Gebäudevolumen	491 000 m ³	
Investitionssumme	> CHF 500 Mio.	
Vorbereitungsarbeiten/Baubeginn	Ende 2008/Anfang 2009	
Bezug Wohnungen	ab April 2014	
Bezug durch Hochschulen	ab April 2014	
Aufnahme Schulbetrieb	September 2014	



Fünf grosse Lichthöfe wurden im Flachbau ausgeschnitten, so dass die innenliegenden Räume mit Tageslicht versorgt werden.

allreal

Fachhochschul-Campus mit zusätzlicher Nutzung **Toni-Areal in Zürich-West**
www.toni-areal.ch



Der 22-geschossige Hochbau an der Pfingstweidstrasse wurde um zehn Geschosse aufgestockt.

Ausgangslage

Nach einer Bauzeit von fünf Jahren wurde 1977 auf dem vormals als Sportplatz genutzten Grundstück an der Pfingstweidstrasse der grösste Milchverarbeitungsbetrieb Europas eröffnet. In der Toni-Molkerei in Zürich-West verarbeiteten rund 350 Mitarbeitende täglich bis zu 1 Million Kilo Milch. 1999 wurde der Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt. 2005 erwarb die Zürcher Kantonalbank (ZKB) die Liegenschaft aus der Liquidationsmasse von Swiss Dairy Food.

Die Analyse des Komplexes zeigte zweierlei: Erstens, dass der vollständige Rückbau weder ökonomisch noch ökologisch noch städtebaulich sinnvoll wäre. Zweitens, dass die grossräumlichen Strukturen und die hohen Traglasten eine Vielzahl verschiedener Nutzungen ermöglichen.

Eine vom Kanton Zürich in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie ergab, dass das Gebäude Toni-Areal geeignet ist für eine Hochschulnutzung. Der Regierungsrat des Kantons Zürich entschied sich – in Koordination mit den Schulleitungen und dem Fachhochschulrat – im Juni 2005 für das Toni-Areal als Standort für die Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) sowie für die beiden Departemente «Angewandte Psychologie» und «Soziale Arbeit» der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW).

Die ZHdK und die ZHAW waren in Zürich in über 40 – für Ausbildungszwecke oft wenig geeigneten – Liegenschaften

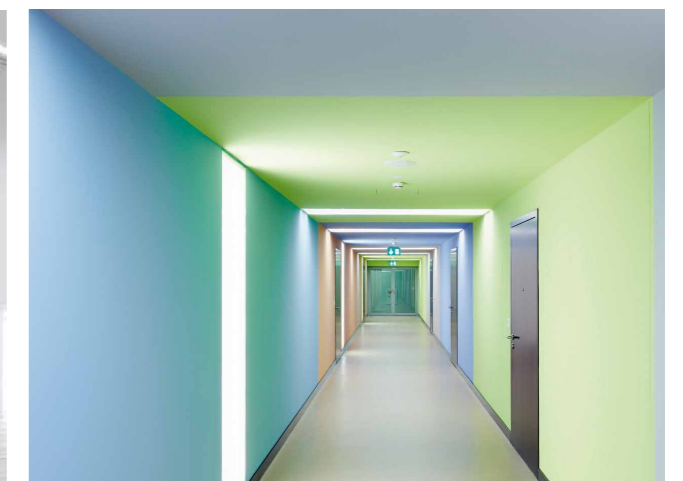
untergebracht. Die Umnutzung des Toni-Areals ermöglichte die erwünschte räumliche Konzentration an einem Standort.

Projektentwicklung

Nach dem Standortentscheid des Regierungsrats wurde ein vom Kanton und von der Stadt Zürich begleiteter Studienauftrag durchgeführt. Von den sieben für die Umnutzung und Erweiterung des Toni-Areals eingereichten Projekten empfahl die Jury das des Architekturbüros EM2N zur Weiterbearbeitung. In enger Zusammenarbeit und im ständigen Austausch mit Vertretern der Hochschulen, der Stadt und des Kantons Zürich entwickelten die Architekten und Planer das Projekt so weit, dass die Baueingabe im Herbst 2007 eingereicht werden konnte. Der im Hinblick auf die neue Nutzung der Liegenschaft geänderte Gestaltungsplan wurde Ende Oktober 2007 rechtskräftig.

Am 30. Januar 2008 genehmigte der Zürcher Regierungsrat einen Mietvertrag über 20 Jahre (mit Option auf Verlängerung um mehrmals fünf Jahre) für die von den Hochschulen belegten Flächen. Am 29. September 2008 bewilligte der Kantonsrat den Kredit für den Mieterausbau.

Allreal erwarb die Liegenschaft 2007 von der ZKB. Nach der Eigentumsübertragung, Ende 2008, übernahm Allreal die Verantwortung für Planung und Realisation des anspruchsvollen Um- und Neubauvorhabens sowie sämtliche mit dem Kanton Zürich und den Hochschulen abgeschlossenen Verträge.



Projekt

Das Um- und Neubauvorhaben auf dem 24477 Quadratmeter grossen Grundstück umfasste ein teilweise öffentlich zugängliches siebengeschossiges Hauptgebäude mit einem Dachpark, einen 75 Meter hohen 22-geschossigen Hochbau mit rund 100 Mietwohnungen sowie die bestehende, neu der Fussgängererschliessung dienende Rampe auf der Nordseite der Liegenschaft.

Die gesamte Nutzfläche beträgt 87 000 Quadratmeter; davon belegen die Hochschulen (inklusive Sammlungen Museum) rund 77 000 Quadratmeter. Die restliche Mietfläche entfällt auf die Mietwohnungen (inklusive der Erschliessung).

Für Fussgänger ist das Gebäude mit je einer Tramlinie an der Pfingstweid- und an der Hardturmstrasse bestens er-

schlossen. Im Erd- und im Untergeschoss der Liegenschaft stehen 230 Parkplätze zur Verfügung.

Auf dem Toni-Areal verfügen seit September 2014 rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende der Zürcher Hochschule der Künste und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften über eine zeitgemässe und bedürfnisgerechte Infrastruktur. Dies trägt dazu bei, dass der Bildungsstandort Zürich seine im internationalen Vergleich ausgezeichnete Position behaupten kann.

Realisation

Der an die Pfingstweidstrasse grenzende Hochbau wurde mit einem Anbau ergänzt und um zehn Geschosse aufgestockt. Im bestehenden Flachbau wurden fünf grosse Lichthöfe ausgeschnitten, welche die innenliegenden Räume mit