



Die Visualisierung zeigt, wie das neue alte Dolder bei seiner Eröffnung im Frühjahr 2008 aussehen wird.

(Bild: zvg)

Dolder Grand, Zürich

Zurück in die Zukunft

Das Dolder Grand in Zürich soll wieder zu den führenden internationalen Luxushotels gehören. Tradition und Moderne sind die Eckpunkte des Um- und Ausbauprojekts, dessen Umsetzung über 400 Mio. Franken kosten wird – deutlich mehr als ursprünglich geplant. Ein Lagebericht aus dem Dolder-Grand-Hauptquartier und von der Baustelle.

Von Luca Rehsche

Das öffentliche Interesse an der Baustelle auf dem Adlisberg ob Zürich ist gross. Nicht nur sind die angebotenen Führungen jeweils weit im Voraus ausgebucht, auch die Tagespresse berichtete öfters über den Um- und Ausbau des Dolder Grand. Von den Mehrkosten im dreistelligen Millionenbereich über ein vermeintliches zusätzliches Konferenzgebäude bis zur Gestaltung der Balkonbrüstung griffen die Medien verschiedenste Aspekte auf. Auch das «baublatt» berichtete bereits mehrmals über das sehr ambi-

tiöse Bauprojekt in Zürich, etwa mit einem Beschrieb des Energiekonzepts (siehe Nr. 69, 2005). Wie die Arbeiten seither verlaufen und welche weiteren Projekte tatsächlich geplant sind, wollte der Autor vor Ort erfahren.

Kosten massiv gestiegen

Die Rolle des Direktors eines Hauses, das zu den exklusivsten der Welt gehören möchte, scheint auf den ersten Blick nicht zu Thomas Schmid zu passen. Unkompliziert und freundlich empfängt er Besuch

in den Büroräumlichkeiten beim Römerhof, wo sich die Geschäftsleitung vorübergehend eingemietet hat. Schmid nimmt sich Zeit, die Philosophie des neuen Dolder Grand zu erläutern und auch auf kritische Fragen einzugehen. Ja, die Kosten des Bauprojekts seien von 240 auf 420 Mio. Franken sehr stark angestiegen. Und nein, es sei kein zusätzliches Konferenzgebäude für 100 Mio. geplant. Es bestehe lediglich ein separates Projekt für einen Neubau mit zwei Apartments und einer Galerie. Weitere Details dazu

möchte Schmid noch nicht verraten. Etwas zögerlich erfolgt die Antwort auf die Frage, ob es sich denn lohnen kann, so viel Geld in den Umbau eines Hotels zu investieren: «Die betriebswirtschaftliche Rentabilität hängt natürlich davon ab, wie langfristig man die Sache betrachtet – wir werden uns aber tatsächlich anstrengen müssen.» Schmid fügt an, der Bauherr Urs Schwarzenbach sehe das Projekt auch als eine Investition in die Immobilie, einen bleibenden Wert also. Die massive Kostensteigerung ist laut Hotel-Direktor auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Zum einen habe das Projekt verschiedene Modifikationen erfahren. Sowohl bezüglich der erstellten Nutzfläche als auch der Qualität des Ausbaus seien Erweiterungen vorgenommen bzw. Verbesserungen erzielt worden. Ein Beispiel stellt der Spa-Bereich dar, welcher nun auf einer Fläche von 4000 m² eingerichtet wird, dies entspricht einer Verdoppelung der ursprünglich geplanten Grösse. Das nun um-

gesetzte Projekt kann deshalb nicht eins zu eins mit dem anfänglich geplanten verglichen werden.

Daneben ergaben sich aber auch bauliche Schwierigkeiten, die insbesondere bei der Renovation des 1899 erstellten Hauptgebäudes auftraten und die Arbeiten deutlich verteuerten. Der Zustand des vom Architekten Jacques Gros gestalteten Märchenschlosses erwies sich als deutlich schlechter als erwartet. Umfangreiche Vorkehrungen zur Sicherung der Stabilität mussten getroffen werden. Ein weiterer wichtiger Punkt, bei dem die Baukosten unterschätzt wurden, ergab sich im Bereich des Denkmalschutzes. Strikte Vorgaben bezüglich der Umsetzung von Renovations- und Wiederherstellungsarbeiten verteuerten diese deutlich. Direktor Schmid vermag diesem Aspekt aber auch Positives abzugewinnen, sei doch aufgrund der strikten Anforderungen des Denkmalschutzes eine authentische Wirkung gesichert.

Radikaler Entwurf

Statt über die Mehrkosten spricht Thomas Schmid lieber vom Projekt selber. Der aktuelle Umbau des Dolder Grand stellt die grösste bauliche Veränderung in der Geschichte des traditionsreichen Gasthauses dar. Der Entwurf des britischen Star-Architekten Norman Foster basiert auf der Erhaltung und Restauration des historischen Kerns der Anlage, dem 1899 erbauten Hauptgebäude. Sämtliche in den 1920er- und 60er-Jahren erstellten Zusatzgebäude wurden abgerissen, um Platz zu schaffen für die beiden neuen Gebäudeflügel namens «Spa-Wing» und «Golf-Wing». Der Haupteingang wird wieder zur Vorderseite verlegt. Dieser befand sich vorher wenig repräsentativ auf der Rückseite des Gebäudes. Um den Restaurati-

Ernst Basler + Partner AG

Ingenieur-, Planungs-
und Beratungsunternehmen

Telefon +41 44 395 16 16
Mühlebachstrasse 11 | CH-8032 Zürich
www.ebp.ch

26651



Die Rundungen der geschwungenen neuen Flügel kontrastieren mit den spitzen und kantigen Formen des Hauptgebäudes.



 **Hasler Müggler Quinter AG**
Ingenieure, Geometer, Planer
und Webpublisher www.hmq.ch
HMQ 8706 Meilen ZH 044 925 50 00
7430 Thusis GR 081 650 05 05

18913





Blick auf die Rückseite des Dolder Grand. Die runde Kuppel gehört zum neuen Ballsaal, der direkt vom Haupteingang aus über die historische Steinhalle erreichbar ist.

ons-Bereich an der Südfassade unterbringen zu können, erfolgt die Zufahrt zum Haupteingang nun über eine Rampe. Die darunter liegenden Räume bieten durch grossflächige Glasfronten einen weiten Ausblick über die Stadt und den Zürichsee. Damit erfüllte man zwei Bedürfnisse: eine repräsentative Ankunft und einen Gastrobereich mit Aussicht. Wert legt Schmid auf das durchdachte Gesamtkonzept, welches sich durch alle Aspekte des Um- und Ausbaus hindurchziehe. Die Dualität von Tradition und Moderne bezeichnet er als Eckpfeiler des architektonischen Konzepts. Am deutlichsten manifestiert

sich die Verbindung von Geschichte und Moderne in den zwei neuen Gebäudeflügeln, die in geschwungenem Bogen das historische Hauptgebäude umfassen. Bei den Neubauten liessen sich die Architekten vom Bestehenden inspirieren. Die etwas abgesetzte oberste Etage zum Beispiel stellt eine Anspielung auf die Türme des Schlosses dar. Die geschwungene Form der neuen Flügel soll dagegen den Kontrast zu den Ecken und Kanten des denkmalgeschützten Hauptgebäudes akzentuieren. Auch die charakteristische Balkonbrüstung, die unter Passanten für Gesprächsstoff sorgt, hat durchaus ihre Be-

deutung. Die so genannten Screens bestehen aus Aluminium-Dickblech und halten die unterschiedlichen Gebäudeteile optisch zusammen. Während die hellbeige Farbe einen Bezug zum Hauptgebäude herstellt, basiert die mit Wasserstrahl herausgeschnittene Struktur auf einer Fotografie des umliegenden Waldes. Die Balkon- und Fassadenbrüstung steht damit für die Schnittstelle zwischen Stadt und Natur, an der sich das Dolder Grand befindet. Diese Betonung der Lage entspricht der angestrebten Positionierung des Hotels: Als City Resort nahe beim Stadtzentrum und doch abgelegen genug, um den Gästen eine Rückzugsmöglichkeit, Ruhe sowie ein umfangreiches Freizeitangebot bieten zu können.

Komplexer Bauverlauf

Die Ausführungen von Thomas Schmid veranschaulichen, wie vielfältige architektonische und betriebliche Aspekte in die gestalterische Ausformulierung des Projekts eingeflossen sind. Für die Gesamtleitung der baulichen Umsetzung zeichnete das Architekturbüro Itten + Brechbühl, Zürich. Keine einfache Aufgabe, wie ein

Gespräch auf der Baustelle mit dem Gesamtleiter Realisierung, Kuno Zimmermann, zeigt. Als erste Schwierigkeit erwähnt Zimmermann erwartungsgemäss die Sanierungsarbeiten am Schlossgebäude, dessen Zustand sich als deutlich schlechter erwiesen hatte als erwartet. Die Massnahmen zur Sicherung der Gebäudestabilität waren umfangreich: Nach der Entfernung aller nichttragender Bauteile wurden zunächst Mikrobohrpfähle in den Boden eingelassen. Darauf wuchs im Inneren ein Stahlskelett in die Höhe, welches die ganze Last des Gebäudes provisorisch aufnehmen musste. So konnte man den Altbau auskernern und unter dem ausgeräumten Haus eine neue Bodenplatte betonieren. Zudem war die Anbringung einer armierten Spritzbetonwand auf der Innenseite der Gemäuer erforderlich, um dem Bauwerk seine Standfestigkeit zurückzugeben. Erhalten blieben vom alten Schloss die Aussenwände, Teile des Dachs, der Mittelteil mit Steinhalle, Haupttreppe und vorgelagerten Zimmern sowie zwei Sei-

BETEILIGTE

- Bauherrschaft**
Dolder Hotel AG, Zürich
- Architekt**
Foster and Partners, London
- Ausführung**
Itten + Brechbühl AG, Zürich
- Innenarchitekt**
United Designers Europe Ltd., London
- Wellness-Berater**
SPAd Inc., USA
- Landschaftsarchitekt**
Vetsch Nipkow Partner, Zürich
- Tragwerkplaner/ Fachplaner HLKSE**
Ernst Basler + Partner AG, Zürich



Vom Haupteingang aus gelangt man in die Steinhalle, welche originalgetreu saniert und wiederhergestellt wird. (Bilder: re)

tentreppen. Überraschungen und neue Erkenntnisse traten in dieser Bauphase immer wieder zutage, worauf es flexibel und schnell zu reagieren galt. Zur Sicherheit wurden die ganzen Arbeiten von einer automatischen Überwachungsanlage kontrolliert, die mit mehreren Messpunkten allfällige Bewegungen aufzeigte.

Der Mehraufwand im Bereich der Gebäudesanierung hat nicht nur die Kosten in die Höhe getrieben, sondern auch zu Verzögerungen geführt. Die Einhaltung des Terminplanes sei deshalb eine Herausforderung für alle Beteiligten, erklärt der Chefbauleiter, denn die zeitlichen Vorgaben seien von Anfang an eng gesteckt gewesen. Erwähnenswert ist diesbezüglich auch die spezielle Formgebung der Gästezimmer. Durch die Rundung der neuen Flügel sind die hier angeordneten Zimmer nie ganz identisch, womit der zeitsparende Wiederholungseffekt beim Ausbau sehr gering ausfällt. Zudem kommen besondere und edle Materialien zum Einsatz, deren Verarbeitung die Handwerker nicht unbedingt gewohnt sind.

Die parallelen Abläufe mit bis zu 400 Arbeitern auf der Grossbaustelle unter engen Terminvorgaben und ebenso engen Platzverhältnissen zu koordinieren, rechtzeitig Entscheide seitens des Bauherrn einzufordern und gleichzeitig die Unternehmer zu schnellerem Arbeiten aufzufordern, stellte die Planer vor eine komplexe Aufgabe. «Etwas darf man dabei aber nicht vergessen», fügt Kuno Zimmermann an, «nach der Übergabe des Bauwerks zählt für die Nutzer nicht mehr primär die Einhaltung von Kosten und Terminen, sondern vor allem die Qualität des Endprodukts.» Und der Anspruch ist beim Dolder Grand klar vorgegeben: Er muss Weltklasse sein.

Ernst Basler+Partner AG

Energieeffizient und nachhaltig



Das Dolder Grand wird zu den zehn besten Häusern der Welt zählen. Hierbei soll eine Synthese entstehen, die Geschichte und Tradition respektiert und sich gleichmassen der Zukunft stellt. Das bedeutet höchsten Komfort und Luxus, verbunden mit dem Einsatz

neuester Technologien und minimiertem Energieverbrauch. Das von Ernst Basler + Partner AG erarbeitete Energiekonzept stützt sich dabei einerseits auf den Einsatz hocheffizienter Klimatechnik im Gastbereich und andererseits auf die saisonale Speicherung von Wärme-

und Kühlenergie in einem unter dem Hotel mittels Erdsonden erschlossenem Erdwärmespeicher von 400 000 m³. Der Erdwärmespeicher dient im Sommer als Kühl- und im Winter als Heizquelle, während bei gleichzeitigem Kälte- und Wärmebedarf die Energieverschiebung direkt zwischen den Verbrauchern stattfindet. So werden nur die Wärme- und Kühlpitzen mit hochwertiger Primärenergie gedeckt, woraus ein Endenergieverbrauch resultiert, der bei rund 1/3 des Bedarfes von vergleichbaren Objekten liegen wird.

Die Bauherrschaft hat mit der Wahl dieses Konzeptes gezeigt, dass auch im höchsten Luxussegment den Aspekten Energieeffizienz und Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden kann und ist so auch ökologisch für die Zukunft gerüstet.

www.ebp.ch
Telefon 044 395 16 16

HMQ Hasler Müggler Quinter AG

Digitale Architektur- und Bauvermessung

Die HMQ Hasler Müggler Quinter AG war bei der Sanierung des Dolder Grand Hotels als Geometer verantwortlich für sämtliche vermessungstechnischen Aufgaben, von der Planung bis zur Vollendung – seit der ersten digitalen Bestandeserfassung im Sinne der Bauaufnahme bis hin zur Visualisierung mit modernstem 3-D-Laserscanning.

Ein Überblick der angewandten Verfahren:

- 3-D-Fixpunktnetz als Projektierungs-, Absteckungs- und Kontrollgrundlage
- DGM (digitales Geländemodell) des gesamten Projektperimeters
- Digitale Architektur- und Gebäudevermessung für Grund-

risse, Fassaden, Schnitte, Ansichten, Dachlandschaft und Detaildarstellungen mittels digitaler Orthofotos (massstäblich entzerrte Digitalfotos)

- 3-D-Darstellungen und Visualisierung der Aussenhülle des historischen Altbaus und der charakteristischen Stein-

halle im Innern, mit Lasertachymetern und modernen 3-D-Laserscannern

- Bauabsteckung für Baugruben, Rohbau und Detailausführung
- Baukontrollen
- Deformationsmessungen an den Lage- und Höhenfixpunkten, der Altbaukonstruktion und der Baugrubensicherung.

www.hmqq.ch
Telefon 044 925 50 00

