



# THE CIRCLE

## ZÜRICH-FLUGHAFEN – ZH

**BAUHERRSCHAFT**  
Flughafen Zürich AG  
The Circle 16  
8058 Zürich

Swiss Life AG  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zürich

**TOTALUNTERNEHMER**  
HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

**ARCHITEKT**  
Riken Yamamoto & Field Shop  
JP - 221-0843 Yokohama

**ARCHITEKT  
AUSFÜHRUNG**  
Fischer Architekten AG  
Binzstrasse 23  
8045 Zürich

RDR Architectes SA  
Avenue Édouard Dapples 54  
1006 Lausanne

RLC Architekten AG  
Thalerstrasse 10  
9424 Rheineck

**BAUINGENIEUR**  
Ingenieurgesellschaft Circle  
c/o Ribl + Blum AG  
Konsumhof 3 / Postfach  
8590 Romanshorn

**HAUSTECHNIK**  
Amstein + Walthert AG  
Andreasstrasse 5  
8050 Zürich

**LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
Studio Vulkan  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zürich

**LAGE DES BAUOBJEKTS**  
The Circle 01-69  
8058 Zürich-Flughafen

Planung 2010 – 2015  
Ausführung 2016 – 2020/21

In der Schweiz produziert



### DIENSTLEISTUNGSKOMPLEX

**GESCHICHTE/LAGE** > Die Terminals des Flughafens Zürich entstanden ab den 1950er-Jahren auf dem Gemeindegebiet von Kloten, am südöstlichen Rand der ausgedehnten Ebene mit dem Pistenfeld. Die Passagier- und Betriebsgebäude wurden den Butzenbüel angelegt. Diese Moräne schliesst einen Hügelzug ab, welcher in die Ebene hineinragt. Zwischen den Gebäuden und dem Hügel entstand eine grosszügige Vorfahrt und eine neue Durchgangsstrasse. Mit der Entwicklung durch die Jahrzehnte wurde die Vorfahrt mit einem Autobahnanschluss und diversen, mehrgeschossigen Parkhäusern ergänzt. Im Jahr 2008 konnte eine Tramtrasse eröffnet werden, die im Verlauf der ursprünglichen Durchgangsstrasse folgt. Sie optimiert mit Tram-Linien in die Stadt Zürich und ins mittlere Glatttal die ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

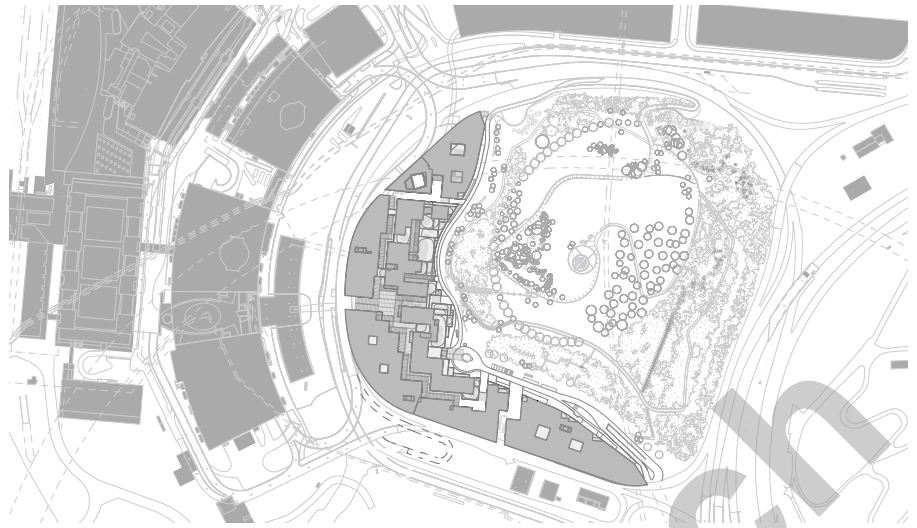
The Circle befindet sich zwischen der Vorfahrt des Flughafens und dem unbebauten Butzenbüel, der eine Freihaltezone ist. Er belegt ein sichelförmiges Areal, das sich um die westliche und südliche Basis dieses Hügels legt und trennt die Freihaltezone von den Strassen- und Platzräumen vor den Terminals, den Parkhäusern, den Haltestellen des öffentlichen Regionalverkehrs und der Eingangshalle für die Reisenden. Zuvor standen auf dem Areal zwei weitere Parkhäuser und verschiedene kleinere Nebengebäude.

Ab den ersten Jahren des Jahrhunderts plante die Flughafen Zürich AG mit The Circle ein ausserordentliches Entwicklungsprojekt, das die besonderen Potenziale des Flughafenstandortes für den Flughafen und die Region Zürich wirtschaftlich nutzbar macht. Ziel war es, das bestehende



Angebot mit einem hochwertigen und innovativen Dienstleistungsangebot zu ergänzen und dem Flughafen Zürich ein zukunftsweisendes Profil im internationalen Wettbewerb zu verschaffen. Von 2009 bis 2010 wurde für das Projekt ein selektives, mehrstufiges Wettbewerbsverfahren mit Präselektion durchgeführt. Der siegreiche Entwurf «Divers(c)ity» von Riken Yamamoto & Field Shop wurde in der Folge ausgeführt. HRS Real Estate AG hat The Circle als Totalunternehmer mit der vollen Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie realisiert.

**KONZEPT/ARCHITEKTUR** > Die Überbauung tritt als kompakte Einheit in Erscheinung. Nach Süden und Westen, zur Flughafenvorfahrt zeigt sie sich als homogenes Volumen, das der Arealgrenze folgt. Der geschlossene Viadukt des Parkhausrings folgt ihr im westlichen Teil wie eine Stadtmauer, mit einem breiten, torähnlichen Durchgang gegenüber des Flughafenportals. Dahinter steigt eine konvex gekrümmte Fassade in einer gleichmässigen Schräge auf. Sie neigt sich in den Verkehrsraum. Über eine Länge von rund 625 Metern wird diese von einem regelmässigen Fensterraster gegliederte Gebäudehülle nur von drei Durchgängen unterbrochen. Die Traufhöhe bleibt konstant.



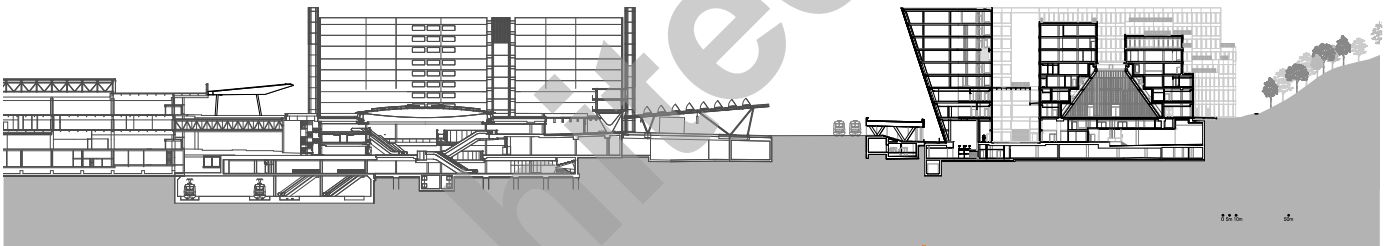
Situation





Hinter der zehngeschossigen Front gliedert sich der Komplex in kleinere, auf einem weitgehend orthogonalen Raster beruhende Teilbereiche, die zum Naturraum des Butzenbühl in der Höhe abgestuft sind. Sie erinnern an die Kleinteiligkeit einer historischen Altstadt. Und wie Altstadtgassen ziehen sich durch die kompakte Baumasse verwinkelte öffentliche Wege, die mit einem Glasdach gedeckt sind. Sie führen über kleine Plätze, Rampen und Treppen zu verschiedenen Hausadressen und schliesslich zum intimen Aussenraum The Park im leicht höher liegenden rückwärtigen Bereich, der den ganzen Butzenbühl umfasst. Eine kleine Standseilbahn steigt durch die Parklandschaft auf und ermöglicht den schwellenfreien Zugang der Hügelkuppe.

Die Überbauung beherbergt einen attraktiven Mix aus verschiedenen Nutzungen, die untereinander Synergien schaffen: zwei Hotels der Hyatt Gruppe mit Convention Center, internationale Brands und Firmen, ein medizinisches Kompetenzzentrum, effizient nutzbare Büroflächen und eine Vielzahl weiterer Angebote aus den Bereichen Kunst, Kultur, Gastronomie, Unterhaltung, Bildung und Retail. Der Zugang erfolgt primär von der Flughafenzufahrt her,



Querschnitt



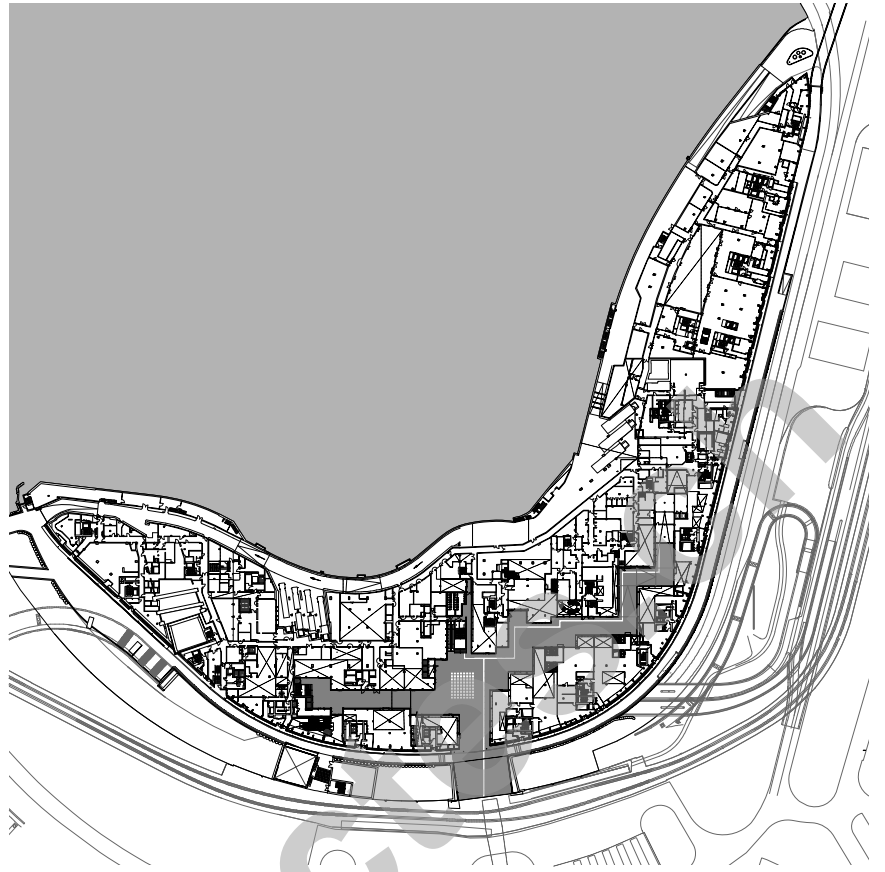


eine Einstellhalle im Untergeschoss ist in die Gesamterschliessung des Flughafens integriert. Der motorisierte Zubringerverkehr in den rückwärtigen Bereich erfolgt vom südöstlichen Ende des Gebäudes her. Erschlossen ist von hier das Universitätsspital (USZ) am Flughafen Zürich, das grösste Ambulatorium Europas, das verteilt auf fünf Stockwerke täglich 1500 bis 1800 Patienten universitäre medizinische Kompetenz an einem gut erreichbaren Ort bietet. Das Angebot reicht vom Zahnarzt über die Radiologie bis zur Lichttherapie. Die topmoderne Infrastruktur macht den Einsatz neuester Medizintechnik wie Linearbeschleuniger, MRI, Röntgen und Skelettszintigraphie möglich.

An der rückwärtigen Zufahrt befindet sich auch das Fünfsterhotel Hyatt Regency mit 255 Zimmern/Suiten, einem Restaurant, einer Bar, einem Spa-Fitness-Bereich und weiteren Angebotsflächen. Von diesem Hotel wird auch die in drei Sektionen unterteilbare, 1 292 Quadratmeter grosse, über das Dach mit Tageslicht versorgte Convention Hall betreut. Am nördlichen Ende des Komplexes ist das zweite Hotel der internationalen Kette angesiedelt, das beschwingte, ausserhalb der Sternekategorie vermarktete Hyatt Place mit 300 Zimmern, Restaurant, Bar und diversen Angebotsflächen.

Das USZ-Ambulatorium und die beiden Hotels wurden ebenfalls von HRS Real Estate AG als Totalunternehmer mit der vollen Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie realisiert.





Situation







**ENERGIEEFFIZIENZ / NACHHALTIGKEIT** > The Circle steht für eine verdichtete Bauweise mit nur 30 000 m<sup>2</sup> Bodennutzung. Die Versorgung mit Wärme und Kälte erfolgt über das Erdreich, das mittels Energiepfählen als Speicher genutzt wird. Eine weitere natürliche Energiequelle bildet die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudeareals. Der Bedarf an Energie und Wasser wird durch Rückgewinnung stark reduziert. Der Gebäudekomplex wird nach Minergie® zertifiziert – es wird das grösste jemals von Minergie® zertifizierte Gebäude sein. Ausserdem wird The Circle nach LEED Platinum zertifiziert.

LEED steht für Leadership Energy and Environmental Design und repräsentiert Nachhaltigkeitsstandards, die vom US Green Building Council entwickelt wurden. Er berücksichtigt sieben Kriterien: nachhaltiges Bauen, Wassereinsparung, Energie und Atmosphäre, Material und Ressourcen, Komfort und Raumqualität, Lage und Erschliessung sowie Innovation. Für The Circle wird das LEED System in der Variante «Core & Shell» umgesetzt. LEED Core & Shell zertifiziert den Grundausbau und überträgt darüber hinaus ausgewählte Nachhaltigkeitsanforderungen auf die Mieterschaft.



#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	ca. 1 Mia.
Kubatur	1 000 000 m <sup>3</sup>
Grundstücksfläche	44 000 m <sup>2</sup>
- gemäss Baubewilligung	37 000 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	256 000 m <sup>2</sup>
Geschosse	
- Oberirdisch	10
- Unterirdisch	2
Parkplätze	
- Oberirdisch	15
- Unterirdisch	517
USZ The Circle	
- Kosten Grund- und Mieterausbau (CHF)	145 Mio.
- Geschossfläche	11 500 m <sup>2</sup>
The Circle Hyatt Regency	
- Gesamtkosten (CHF)	93 Mio.
- Volumen	165 000 m <sup>3</sup>
- Geschossfläche	44 000 m <sup>2</sup>
The Circle Hyatt Place	
- Gesamtkosten (CHF)	87 Mio.
- Volumen	105 750 m <sup>3</sup>
- Geschossfläche	29 860 m <sup>2</sup>

