

# Bauzustandsanalyse mit Vorgehenskonzept General-Guisan- Quai 40

Emch+Berger wurde als externe Baufachstelle beauftragt, für die Swiss Life Asset Management AG eine Bauzustandsanalyse mit Vorgehensplanung zu erstellen, welche in mehreren Phasen und in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin erarbeitet wurde.

Die Liegenschaft General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich wird als Betriebsliegenschaft der Swiss Life (Generalagentur) betrieben. Das Objekt ist in vier Haupttrakte (HG 1-4) unterteilt.

Die Liegenschaft (d.h. die Trakte HG 1 und HG 4) wurde im Jahr 1937-1939 erstellt. Sie wurde anschliessend im Jahr 1963 mit dem Trakt HG 2 und im Jahr 1975 mit dem Trakt HG 3 erweitert. Die Trakte HG 1 und HG 4 wurden 1994 bis 1997 gesamthaft saniert. In den Jahren 2004-2006 wurden ebenfalls die Trakte HG 2 und HG 3 erneuert. Seither sind laufend Investitionen in Unterhalt, Betrieb und in Anpassungen der Büroflächen investiert worden. Die Büroflächen im 5. OG des HG 3 und HG 4 sind 2022 gesamthaft als Open Space Office erneuert worden. Auf Grund des umfangreichen Denkmalschutzes des Gebäudes und dem Bestreben auch weitere Büroflächen als Open Office Konzept auszubauen, hat sich die Auftraggeberin dazu entschieden, eine externe Analyse der Liegenschaft durchzuführen. Konkret wurde der gesamte Zustand der Liegenschaft erfasst und vier Handlungsoptionen untersucht. Eine besondere Herausforderung war, dass das Gebäude aus vier heterogenen Trakten besteht und grösstenteils unter Denkmalschutz steht. Die Fassade gegen das Seeufer (General-Guisan-Quai) ist sogar von internationaler Bedeutung. Das Ergebnis unserer Analyse dient der Auftraggeberin dazu, die optimale Objektstrategie abzuleiten und bildet zudem die Basis für allfällige weitere Planungen und Projektumsetzungen.

**Ort**

Zürich

**Kunde**

Swiss Life Asset Management AG

**Zeitraum:** 2023**Bauherr**

Swiss Life

**Erbrachte Leistungen**

- Bauzustandsanalyse
- Koordination Zustandsanalyse Tragwerk (Emch+Berger AG Zürich)
- Koordination Potenzialanalyse (Caruso St John Architects AG)
- Ausarbeitung von detaillierten Handlungsoptionen
- Erstellung eines detaillierten Gesamtberichtes

**Charakteristische Angaben**

- Geschossfläche (GF): ca. 32'592 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 6'286 m<sup>2</sup>
- 2 UGs, EG, 5 OGs