

## Kleinod auf dem Zürichberg

Prof. Max W. Twerenbold, Prisca Brosi

# The Dolder Grand in Zürich

Exklusiv und edel, aber nicht protzig, das ist auf den Punkt gebracht die Umschreibung des am 3. April 2008 eröffneten City Resorts, das sich gemäss Managing Director Thomas Schmid in der Spitzengruppe der internationalen Luxushotellerie positionieren wird.

1899 wurde das Hotel von Architekt Jacques Gross für 1,6 Millionen Franken gebaut, finanziert von Heinrich Hürliemann. Das Haupthaus hatte ursprünglich klare Linien, war zentrisch-symmetrisch

konstruiert. In den Dreissigerjahren geriet dieses Konzept ins Wanken, indem ein Trakt mit Personalzimmern angebaut und der Südeingang nach Norden verlegt wurde. Einige Jahrzehnte später kam der westlich gelegene Erweiterungsbau mit zusätzlichen Hotelzimmern dazu. Dadurch entstand ein aus heutiger Sicht doch recht wirres Gebilde mit Folgen für die Logistik und den Zugang.

### Neues Gesamtprojekt

Das neue Gesamtprojekt von Foster and Partners stellt das Hauptgebäude wieder ins Zentrum und bewahrt somit die Kern-Identität des Dolder. Alle nach 1899 errichteten asymmetrischen Erweiterungsbauten mussten weichen. Zusätzlich wollte man die Restaurants in der Südlage beibehalten und den Haupteingang wieder von Norden nach Süden verlegen, wie im ursprünglichen Baukonzept von 1899. Daraus entstand die erste Visualisierung mit einer Auffahrt, die zum Eingang führt. Darunter liegt das Garden Restaurant. Mit diesen Änderungen ergab sich aber die Not-

wendigkeit, die eliminierten Hotelzimmer zu kompensieren. Ein Erweiterungsbau in «organischer» Form, welche das bestehende Gebäude umschmiegt, war die Lösung. Zwei neue Flügel, Spa Wing und Golf Wing, schmiegen sich an das Hauptgebäude und verbinden die Vergangenheit mit der Zukunft. Den nördlichen Berührungspunkt im Zentrum zwischen Alt- und Neubau markiert der ovale Ballsaal.

### Stararchitekt erwünscht

Wie kam die Verbindung zu Stararchitekt Norman Foster zustande: Urs E. Schwarzenbach hatte in St. Moritz ein Haus restauriert. Daneben plante er ein Appartementhaus zu bauen, wofür er einen Architekturwettbewerb ausschrieb. In der Folge wandte sich Norman Foster an ihn, da er ein Appartement in St. Moritz suchte. Urs E. Schwarzenbach reagierte rasch, und schlug dem Architekten vor sich am Wettbewerb zu beteiligen. In der Folge entstand dann die berühmt gewordene Chesa Futura, worin Norman Foster nun selbst eine Wohnung besitzt.

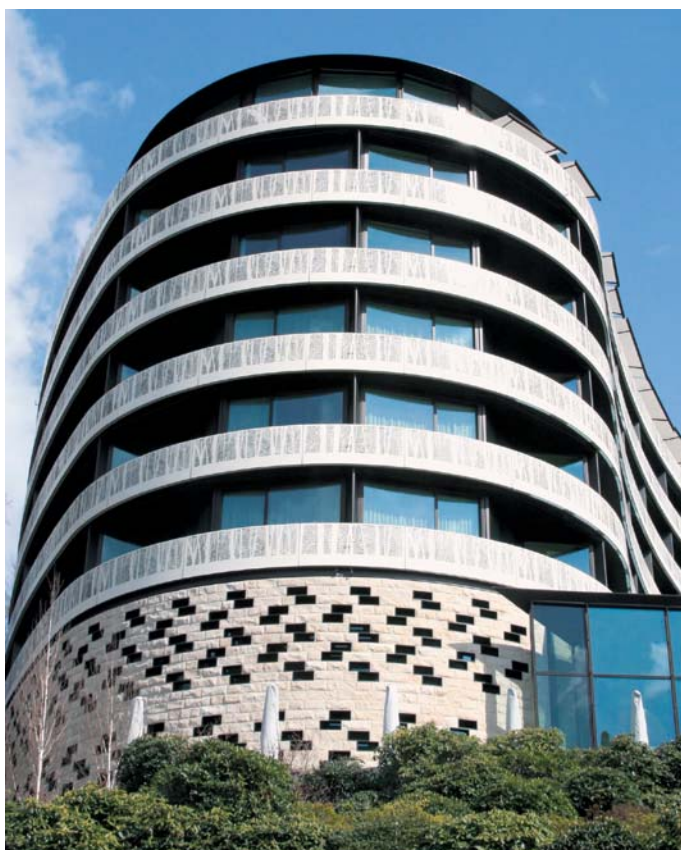


Oben: Der Golf-Flügel.  
Unten links: Der Spa-Flügel  
mit Licht-Luken im Sockel.  
(Bilder: Josef Zimmermann)  
Unten rechts: Aussenbereich  
des «Garden Restaurant».  
(Bild: René Dürr)

Für das Projekt «Dolder» gelangte der Bauherr mit dem fertigen Projekt eines Schweizer Architekturbüros an die Behörden der Stadt Zürich, doch der heutige Stadtpräsident Elmar Ledergerber wünschte als Architekten fürs Dolder eine internationale Kapazität. Einen Wettbewerb auszuschreiben, kam aus Zeitgründen nicht in Frage. Also sagte Urs E. Schwarzenbach zum Stadtprä-

sidenten, dass eventuell Norman Foster, welcher damals die Chesa Futura in St. Moritz baute, infrage käme. Als Foster im Helikopter aus dem Engadin nach Zürich flog und das Dolder einsam aus dem Nebel herausragte, war auch er begeistert. Es war sein erstes Hotel und dadurch eine tolle Referenz. Mittlerweile hat er 20 oder 30 Hotels gezeichnet.

Für die Innenarchitektur wurde anfangs 2004 ein weltweiter Wettbewerb ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielten die international tätigen United Designers. Eigentlich wollte Foster den ganzen Auftrag und begann schon Türgriffe und Wasserhähne zu gestalten. Es brauchte aber jemanden mit Erfahrung in der Luxushotellerie, der auch die Funktionalität berücksichtigt.



Oben: Der Spa-Flügel von der Kurhausstrasse her. Die Zufahrt zum Hotel erfolgt auf dem Dach des «Garden-Restaurant».  
 (Bild: Josef Zimmermann)  
 Unten links: Blick auf den Ballsaal.  
 Unten rechts: Fassadendetails.  
 (Bilder: René Dürr)

Fürs Spa wurde die Amerikanerin Sylvia Sepielli engagiert. Die Päpstin unter den Spa-Designern konnte die Wünsche der Bauherrschaft, welche nicht einfach irgendein Spa wollte, mit einem Konzept, geprägt von europäischen und japanischen Einflüssen, gekonnt umsetzen.

## Gesamtleitung und Ausführung

Norman Fosters Ingenieure waren alles deutsche Partner, die Bauherrschaft wollte aber hiesige Firmen, die Sachkenntnisse der Schweizer Vorschriften hatten. So kam das Ingenieurbüro Basler+Partner an Bord, verantwortlich für Statik, Haustechnik und Elektro. Mit der Gesamtleitung und Ausführung des in jeder Hinsicht ambitionierten Projektes wurden Itten+Brechbühl, Architekten und Generalplaner, beauftragt. Ihre Erfahrung, die sie schon beim Bau des Airside Center, Flughafen Zürich, in Gemeinschaft mit Nicolas Grimshaw, Ernst Basler+Partner und Ove Arup einbringen konnte sowie das architektonische Know-how waren schliesslich ausschlaggebend für die Vergabe des Projektes an Itten+Brechbühl. Als Erstauftrag erfolgte im Jahr 2003 die Bauleitung inklusive Kosten- und Terminmanagement. Im selben Jahr erfolgte auch der Auftrag für die Gesamtleitung. 2004 folgte schliesslich auch der Auftrag für die Ausführungsplanung. Sowohl Foster and Partners mit 5 Mitarbeitern als auch United Designers mit 2 Mitarbeitern bezogen am Bürostandort von Itten+Brechbühl eigene Räumlichkeiten. Durch den ständigen, direkten Kontakt zur Crew von Itten+Brechbühl konnten Problemlösungen beschleunigt und die Entscheidungsfindung erleichtert werden.

Bei einem derartigen Grossprojekt ist die Anwesenheit vor Ort unabdingbar. Auch die besten technischen Hilfsmittel

## Die Architekturgeschichte

1899 wurde das «Dolder Grand Hotel & Curhaus» eröffnet. Gastronomieunternehmer Heinrich Hürlimann, der bereits das Dolder Waldhaus als Ausflugslokal führte, hatte vom Basler Architekten Jacques Gross ein Grand Hotel im damals beliebten Schweizer Holzbaustil planen lassen. Das Haus bot 220 Gästen Platz und war mit Telefon, Telegraf sowie Etagenbädern ausgestattet. In den Zwanzigerjahren stellte das Hotel von Saison- auf Ganzjahresbetrieb um, und es wurden erstmals grössere bauliche Veränderungen vorgenommen: Das Hauptgebäude wurde um einen Personaltrakt erweitert und der Haupteingang von der Vorder- auf die Rückseite des Hauses verlegt. An dessen Stelle entstand ein halbrundes Restaurant, die «Rotonde», mit grossen Aussichtsfenstern und Aussenterrasse. Anfang der Sechzigerjahre kam ein moderner Anbau mit 60 zusätzlichen Zimmern hinzu. Der ursprünglich symmetrische geplante Bau von Jacques Gross ging damit verloren. Auf erfolgreiche Jahre folgten wechselhafte Zeiten, bis gegen Ende der Neunzigerjahre ab-

zusehen war, dass umfangreiche Investitionen getätigt werden mussten, um dem Traditionshaus weiterhin einen Platz in der Topklasse der internationalen Luxushotellerie zu erhalten.

Im Jahr 2001 übernahm Unternehmer Urs E. Schwarzenbach die Aktienmehrheit, sicherte damit die Finanzierung und gestaltete dieses Ziel von da an als Präsident des Verwaltungsrats massgeblich mit. Noch im gleichen Jahr wurde Lord Foster von Foster and Partners London nach Zürich eingeladen. Nach intensiver Recherche im Archiv des Dolder Grand schlug der international bekannte Architekt vor, alle nach 1899 errichteten Gebäude zu entfernen, das historische Hauptgebäude zu restaurieren, und die Fassade vollständig in den Ursprungszustand von 1899 zurückzuführen. Dem Bedürfnis nach Gastronomie mit Aussicht entsprachen sie durch die Erweiterung um ein verglastes Gartengeschoss. Damit der Hotelbetrieb mit ähnlicher Zimmerzahl und grösseren Grundrissen operieren könne, legten sie zwei geschwungene Flügel um den Hauptbau, Spa Wing und Golf Wing.



Oben: Der Zugang zum Hotel mit grosser, effektvoller Ausladung und befahrbarem Nebelbecken.

(Bild: Beat Kreienbühl)

Unten: Die restaurierte Steinhalle mit nachgebildetem Bianco Carrara Terrazzo-Boden.

(Bilder: René Dürr)

wie Videokonferenzen und Mail-Verkehr können die regelmässige Zusammenkunft der Beteiligten nicht ersetzen.

Während der Planung, baulichen Umsetzung bis hin zur Inbetriebnahme wurden wöchentliche Bauherrensitzungen mit Fanzun AG als Bauherrenvertretung, Hotelmanager Thomas Schmid, der Gesamtleitung von Itten + Brechbühl und je nach Thematik mit Urs E. Schwarzenbach, Foster and Partners, United Designern sowie allen Ingenieuren und Spezialisten abgehalten. In diesem Gremium wurde der Abgleich Bauherrschaft/Planer und somit die Umsetzung der Qualitätsanfor-

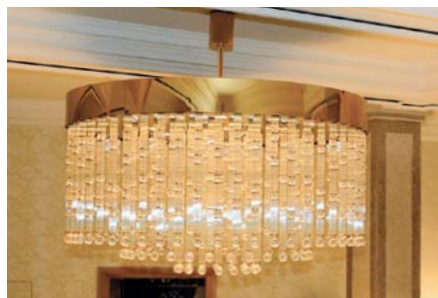
derungen des Gesamtprojektes sichergestellt.

Gemäss Niels Hochuli, Gesamtleiter Planung, wurden alle 173 Zimmer und alle öffentlichen Bereiche minutiös bis ins Detail zusammen mit der Bauherrschaft und den Designern funktional entwickelt und materialisiert. Dabei bestand die grosse Herausforderung in der Planungsphase darin, für die laufend optimierten Vorschläge der Designer jeweils innert kürzester Zeit Kosten- und Terminkonsequenzen aufzuzeigen und Materialien auf ihre qualitative Eignung im Bezug auf Reinigung und Unterhalt zu prüfen.

In der Vorbereitung der Ausführung lag eines der Hauptaugenmerke auf der Baustellenlogistik. Die Baustelle durfte nur von der Dübendorfer-Seite her angefahren werden, um die Wohnquartiere auf der Seeseite nicht zu belasten. Ein zweiter Schwerpunkt lag in der Losbildung für die Ausschreibung. So wurden zum Beispiel die Zimmer Neubau, die Zimmer Hauptbau, der Ballsaal und so weiter zu Teilpaketen inklusive allen für den Ausbau erforderlichen Arbeitsgattungen zusammengefasst und an einen Unternehmer im Sinne eines GU-Auftrages vergeben.



Die Steinhalle wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege historisch korrekt renoviert. Die Reception im Lobby-Bereich unterlag nicht den Auflagen der Denkmalpflege und ist ein neuer Bauteil. (Bilder: René Dürr)



## Der Bauablauf im Zeitraffer

Im Sommer 2004 wurde das ehemalige Dolder Grand Hotel geschlossen. Alle nach 1899 errichteten Annexbauten wurden abgerissen, und bereits im August 2004 erfolgte der Spatenstich. Am 4. Februar 2005 wurde im Beisein zahlreicher Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben der Grundstein gelegt. Dieser birgt in seinem Inneren die Baupläne von Jacques Gross und Foster und Partners, je einen Artikel der NZZ vom 7. Mai 1899 und des Tages Anzeigers vom 13. Mai 1899 sowie einen alten Zimmerschlüssel. Die Grundsteinkiste ist heute im Boden der Steinhalle Gartengeschoss eingelegt, für den Gast sichtbar. Im Früh-

jahr 2005 wurden auch die 70 Erdsonden 150 Meter tief in die Erde versenkt. Nach der Grundsteinlegung wurden rund um das historische Hauptgebäude die Neubauten errichtet, der ganze Hauptbau zudem neu unterfangen und Platz für zwei zusätzliche Untergeschosse geschaffen. Innerhalb eines halben Jahres wurden rund um den historischen Hauptbau über 110000 m<sup>3</sup> Material ausgehoben, um die nötige Tiefe für die neuen Gebäude zu erreichen. Die denkmalgeschützte Fassade wurde dabei aufwändig mit einem Stahlkorsett abgestützt. Erhalten blieben vom alten Schloss die Aussenwände, Teile des Daches, der Mittelteil mit Steinhalle, Haupttreppe, Hauptturm, je drei überei-

inander liegende historische Zimmer im Ost- und Westflügel sowie die beiden Seitentürme und zwei Seitentreppe. Komplex war bereits das Zeichnen und Vermessen der Pläne im Büro, das Umsetzen auf der Baustelle mit der nötigen Präzision stellte Bauleiter und Polier vor neue Hürden. Also haben die Ingenieure das ganze Bauwerk auf dem Landeskoordinatennetz aufgebaut. Im Abstand von zwei Metern, bei komplexen Teilen auch von nur einem halben Meter, übertrugen die Geometer die Punkte aus den Plänen auf die Baustelle. SchweizerBauJournal berichtete über die komplexen Anforderungen und Lösungsfindungen während der Bau-

phase, insbesondere auch in Bezug auf die Denkmalpflege in Ausgabe 6-2007. Der gesamte Rohbau wurde im Februar 2006 abgeschlossen.

## Erschliessung, Raumkonzept

Die Gäste fahren nun wieder direkt beim Haupteingang an der Südseite unter das grosse, ausladende Vordach. Nach dem Eintritt durch das Hotelportal in die historische Steinhalle, die wieder

als symmetrisches Zentrum des Hauses wirkt, führt der Weg geradeaus in den Ballsaal und auf einen geschwungenen Gang, der die drei Gebäudeteile Golf Wing, Hauptbau und Spa Wing miteinander verbindet. Das Gourmetrestaurant «The Restaurant» mit 65 Sitzplätzen ist im Westflügel des Hauptbaus untergebracht. Treppen verbinden die Steinhalle mit der neuen, unteren Steinhalle im Gartengeschoss. Von hier aus erreicht man das «Garden Restaurant»

mit 137 Sitzplätzen und die Bankett-räumlichkeiten, die Garden Salons. Für Veranstaltungen jeglicher Art können Ballsaal und Garden Salons genutzt werden, für kleinere Seminare oder Sitzungen stehen fünf Breakout-Räume sowie die beiden Libraries im Hauptbau zur Verfügung. Alle Räume verfügen über die notwendigen technischen Einrichtungen. Die Zimmer und Suiten verteilen sich fast zu gleichen Teilen auf die drei Gebäude.

## Vision in Realität umgesetzt



Niels Hochuli, Itten+Brechtbühl AG, Gesamtleiter Planung Dolder, beantwortete Fragen von Prisca Brosi für «Schweizer BauJournal».

*Wie lange dauerte die gesamte Planung des Hotel Dolder, und wie viele Leute waren insgesamt mit diesen Planungsarbeiten beschäftigt?*

Die Projektidee entstand 2001. Erste Konzepte und Planungen wurden 2002 in Angriff genommen und 2003 ausgereift. Im Jahre 2004 wurde die Baubewilligung erteilt und mit den Bauarbeiten begonnen, welche am 18. März 2008 ihren Abschluss fanden.

Wir können nicht genau bestimmen, wie viele Leute in allen Teams involviert waren, schätzen aber, dass über alle Gewerke mit allen Spezialisten rund 300 bis 400 Planer auf allen Stufen tätig waren.

*Welche Bauabschnitte gestalteten sich eher schwierig und welche heiklen Bauphasen werden allenfalls noch erwartet?*

Die Bauarbeiten im und um den bestehenden Hauptbau herum stellten die grössten Herausforderungen dar. Ein Grossteil der Statik wurde auf ein Stahlgerüst übertragen und die Fassaden mit Stahlkonstruktionen stabilisiert. Trotz zahlreicher Sondierungen zeigte sich erst bei den Abbrucharbeiten, dass die Substanz des alten Mauerwerks in wesentlich schlechterem Zustand war, als angenommen. Dies führte zu einer Vielzahl von Spezialmassnahmen, welche vor Ort schnell und punktgenau eingeleitet werden mussten. Zudem wurden neue Untergeschosse eingebaut. Die notwendigen Unterfangungen erhöhten den Schwierigkeitsgrad zusätzlich.

Als zweiten Punkt können wir die Planung und Ausführung der einzelnen Zimmer aufführen. Die enorme technische Ausrüstung und Installation musste in die wenigen zur Verfügung stehenden Wände, Schächte und Hohlräume – für den Gast unsichtbar und nicht hör- oder

spürbar, für den Unterhalt jedoch zugänglich – integriert und millimetergenau geplant werden. Mittels vorgezogenen Zimmern konnten die ausführenden Unternehmer die Machbarkeit testen, bevor dann in Serie gebaut wurde.

Als dritter Punkt sind die technischen Inbetriebnahmen zu erwähnen. Die Einregulierung und Programmierung der immensen technischen Einrichtungen stellte für Planer und Unternehmer eine grosse Herausforderung dar.

*Gab es während den bisherigen Bauphasen auch so etwas wie eigentliche Überraschungs- oder Glücks-Momente?*

Jedes entwickelte und gelungene Detail freut uns. Die hohe Präzision in der Ausführung erfüllt uns mit einem gewissen Stolz. Jeder Bereich hat aufgrund der Entscheidungsfindung, Planung und Ausführung seine Geschichte respektive erzählt eine Anekdote. Das fertige Hotel nun abends mit erleuchteten Fassaden und Türmen vor den Lichtern der Stadt zu betrachten, löst schon spezielle Gefühle aus. Da ist wirklich etwas Einmaliges entstanden.

*Wird sich das Hotel Dolder nach Ihrer Meinung zu einem neuen Markenzeichen der Stadt Zürich entwickeln?*

Unbedingt. Wir sind überzeugt, dass sich das Dolder über die Landesgrenzen hinaus zu einem Markenzeichen entwickeln wird. Die Kombination von Tradition und Moderne ist an sich schon einzigartig. Wer dann einmal die Aussicht auf Stadt, See und Berge von den Terrassen und Zimmern aus erlebt hat, wird vom Dolder Grand einfach begeistert sein.

*Welche markanten Änderungen sind für den Passanten im Vergleich zum alten Hotel Dolder künftig direkt augenfällig?*

Markant und gleichzeitig einer der Kernpunkte des Entwurfs von Foster ist die Verschiebung des Haupteingangs und der Hauptvorfahrt zurück an ihren ursprünglichen Standort, der Südfassade.

Unübersehbar sind natürlich die beiden neuen Hotelflügel, die den historischen Hauptbau «umarmen», ihn aber gleichzeitig auch ins Zentrum rücken.

Schlussendlich ist die gesamte Erscheinung der Anlage natürlich wesentlich frischer und einladender. Dazu leistet auch die gelungene Um-

gebungsgestaltung einen wesentlichen Beitrag.

*Wie viele Maschinen (Bagger, Kräne und dergleichen) befanden sich in Spitzenzeiten auf der Grossbaustelle und wie viele Leute waren dabei im Einsatz?*

In der Rohbauphase waren zu Spitzenzeiten 160 Arbeiter auf der Baustelle. Gearbeitet wurde mit 8 Last- und 2 Betonkränen und eigenem Betonwerk. Im Ausbau steigerte sich die Arbeiterzahl auf 600.

*Welche Aufgabenstellung war für Sie besonders aussergewöhnlich?*

Die Bestellung und Koordination der gesamten Innenausstattung von über 150 verschiedenen Designern und Lieferanten war ein besonderes Highlight für Itten+Brechtbühl.

In der Regel ist mit der Bauvollendung die Aufgabe für uns abgeschlossen, und das Objekt wird der Bauherrschaft übergeben. Beim Dolder wurde dieser komplette Bereich ebenfalls durch uns abgewickelt. Auswahl und Beschaffung verschiedenster Innenausstattungsgegenstände – vom Ménage auf den Restaurant-Tischen über Teelicher, Tischtücher, Vorhänge, Reinigungsutensilien wie Besen, aber auch Arbeitskleidung erfolgte zwar durch den Betrieb, muss jedoch vorgängig durch uns im Kostenvorschlag erfasst werden.

Die Auflistung all dieser Einzelpositionen mit Preisangaben, Lieferantenadressen, Bestellauslösung, Anlieferung, Montage, bis hin zur Zahlungsabwicklung und so weiter umfasst rund 13000 einzelne Positionen. Die Abwicklung dieser Aufgabe hat uns gefordert aber auch unheimlich viel Freude bereitet.

*Was kann der Gesetzgeber machen, um das Bauen in Zukunft einfacher zu realisieren?*

Grundsätzlich dürfen wir uns beim Bau des Dolders nicht über gesetzliche Hindernisse beklagen, im Gegenteil. Die Behörden von Stadt und Kanton haben uns sehr unterstützt, und gemeinsam wurden stets konstruktiv Lösungen erarbeitet.

Allgemein betrachtet, wünschen wir uns immer wieder gesamtschweizerische Brand-schutzrichtlinien. Dass es in allen Kantonen anders brennt – und da sprechen wir wohl auch vielen Kollegen aus dem Herzen – macht die Aufgabe für uns Planer nicht einfacher ...