



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Brannhof

Giorgio Engeli, Leiter Portfolio Management Schweiz
Christoph Kling, Projektleiter Bau
23.06.2021



Die Geschichte der Liegenschaft: 1872 bis 1928

1872



VORGÄNGERBAUTEN AN DER BAHNHOFSTRASSE

Im 19. Jahrhundert, zur Zeit der Belle Epoque, entwickelte sich die aufstrebende Bahnhofstrasse im Zentrum Zürichs immer mehr zum Ort, an dem sich Unternehmen verschiedenster Gattungen niederliessen.

WARENHAUS BRANN

Das neue Gebäude an der Bahnhofstrasse 75 wurde nach Plänen des Architekturbüros Pflughard & Häfeli für den Kaufmann Julius Brann erbaut.

Mit imposanter Pfeilerfassade und charakteristischer Säulenstruktur orientierte es sich an den grossen Vorbildern der Warenhausarchitektur in Paris und insbesondere Berlin.



1911 1912

1927 1928

ERWEITERUNG UND AUFSTOCKUNG

Der Architekt Otto Pflughard verlängerte die Fassade um vier auf insgesamt nun sieben Fensterachsen und erhöhte den ersten Bauteil um ein weiteres Geschoss, wobei der Dachabschluss des ersten Bauteils optisch als Gesimsband beibehalten wurde.



Die geschickte Aufnahme des Fassadenbilds des ersten Bauabschnitts mit ansprechender Aufstockung besetzte der Bahnhofstrasse einen städtebaulichen Meilenstein, der die Blicke der Passanten auf sich zog.

Mit der Weiterführung des sogenannten «Messelschen Pfeilersystems», welches bereits beim ersten Bauabschnitt direkt an die Tradition der grossen Berliner Warenhäuser anknüpfte, setzte die damalige Warenhausmoderne auch in Zürich ein markantes Raumzeichen.

Die Geschichte der Liegenschaft: 1930 bis heute

NEUBAU NÄFENHAUS

Als Erweiterung wurde an der Bahnhofstrasse 79 der Neubau eines Geschäftshauses der E. Naef's Erben durch Architekt Otto Honegger erstellt.



1930

1939



REVITALISIERUNG SWISS LIFE BRANNHOF

Die vorgefunden historischen Merkmale werden freigelegt und wiederhergestellt. Die Fassade wird nach bauzeitlichem Vorbild renoviert und der ursprünglich vorhandene Lichthof wieder eingebaut.

Das Gebäude erhält den Namen seines ursprünglichen Erbauers.



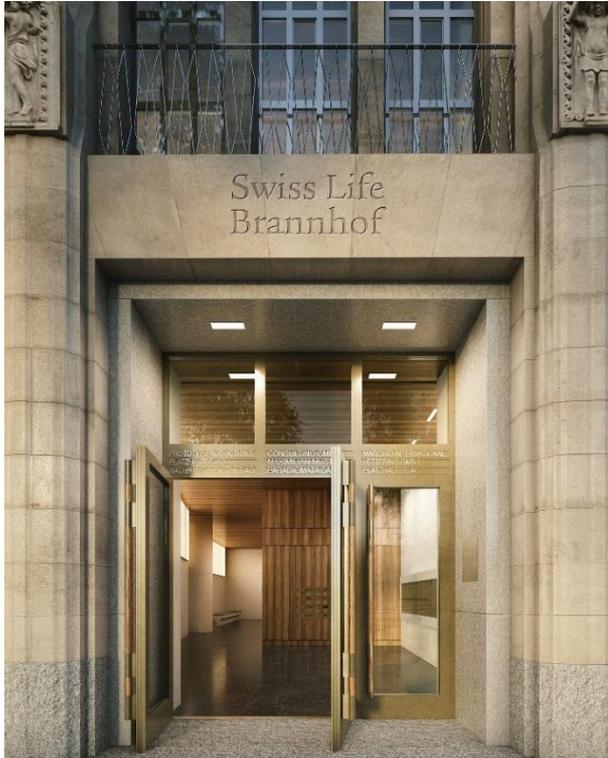
2020
2023

ÜBERNAHME OSCAR WEBER

Die Warenhauskette «Julius Brann AG» wurde mit verschiedenen Filialen und ca. 2000 Angestellten vom Unternehmer Oscar Weber übernommen. Unter dem Namen «Oscar Weber AG» erweiterte er die Warenhaustätigkeit auf die Bahnhofstrasse 79.

In der Folge nutzten Oscar Weber, Vilan und Manor das Gebäude bis 2019 als Warenhaus.

Neuer Gebäudename «Swiss Life Brannhof»



Swiss Life
Brannhof

BAHNHOFSTRASSE 75/79

- Die Zürcher Bahnhofstrasse entwickelte sich seit Beginn des 20. Jahrhunderts zu einer der weltweit renommiertesten Einkaufsadressen.
- Zu den Pionieren dieser Zeit gehörte auch Julius Brann, der 1912 mit der heutigen Liegenschaft an der unteren Bahnhofstrasse 75 ein architektonisch prägendes Gebäude schuf, das die Weiterentwicklung der gesamten Strasse mitprägte.
- Dieses historische Erbe dient als Inspiration für den «Swiss Life Brannhof», der den Pioniergeist aus der Gründungszeit mit in die Gegenwart und Zukunft der Bahnhofstrasse Zürich nimmt.

Der «Swiss Life Brannhof» soll zum Hof der Begegnung werden



- Der Name «Swiss Life Brannhof» verweist auf die historischen Wurzeln des Gebäudes sowie auf die baulichen Veränderungen und die neue Interpretation der Nutzung des Gebäudes.
- Darin sehen wir auch unsere Rolle als Eigentümer: Swiss Life hält Immobilien sehr langfristig, investiert nachhaltig und setzt auf Nutzungskonzepte, die in Zukunft Bestand haben.
- Der «Swiss Life Brannhof» wird künftig durch einen attraktiven Nutzungsmix auf allen vier Seiten belebt und wird dadurch zu einem Hof der Begegnung.

Sanierung und Revitalisierung der Liegenschaften Bahnhofstrasse 75 und 79



- Insgesamt investiert Swiss Life in die Sanierung und Revitalisierung der beiden Liegenschaften über CHF 100 Millionen und rechnet mit einer Bauzeit von drei Jahren.
- Sämtliche Eingriffe in die Struktur des Gebäudes sollen die ursprüngliche Typologie wieder erlebbar machen.
- Die Bahnhofstrasse profitiert von der Sanierung und Revitalisierung dieser Liegenschaften sowie der Umsetzung des modernen und attraktiven Nutzungsmix.

Die Fassadengestaltung orientiert sich am historischen Erbe der Liegenschaft



Ansicht geplanter Ladeneingang



Ursprüngliche Fassadengestaltung

Der ursprüngliche Lichthof erwacht wieder zum Leben



Visualisierung neuer Lichthof



Ursprünglicher Hof Warenhaus Brann

- Durch die Sanierung kommen die ursprünglichen Licht- und Innenhöfe wieder zum Vorschein.
- Der ehemalige Lichthof wird umgedeutet zum neuen Innenhof mit 95m² Grundfläche, raumhohen Fenstern und begrünter Bodenfläche.
- Zudem werden vier historische Treppenhäuser erhalten, sämtliche originalen Fenster restauriert und die Fassade in Natur- und Kunststein saniert.

Dank einer neuen Halle wird die Bleiverglasung von Otto Morach zur Geltung gebracht



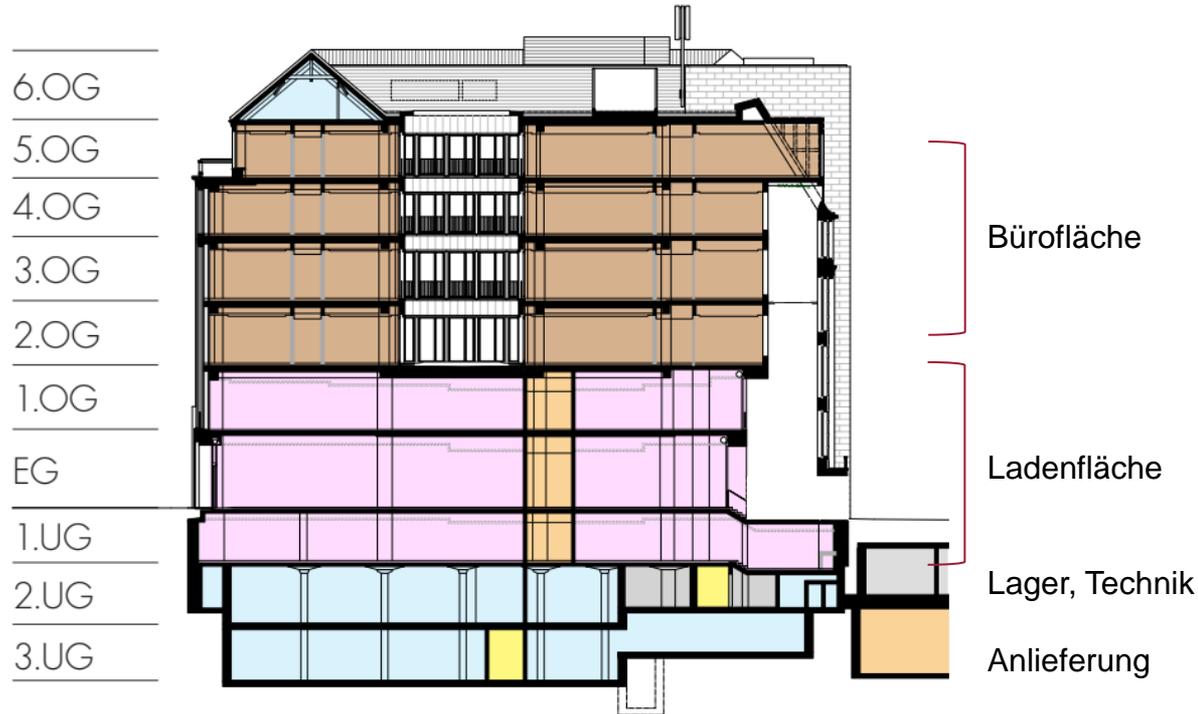
Denkmalpflege in der Übersicht: Schutzvertrag regelt den Erhalt historischer Bauteile



■ Denkmalgeschützt ■ Neubau ■ Abbruch

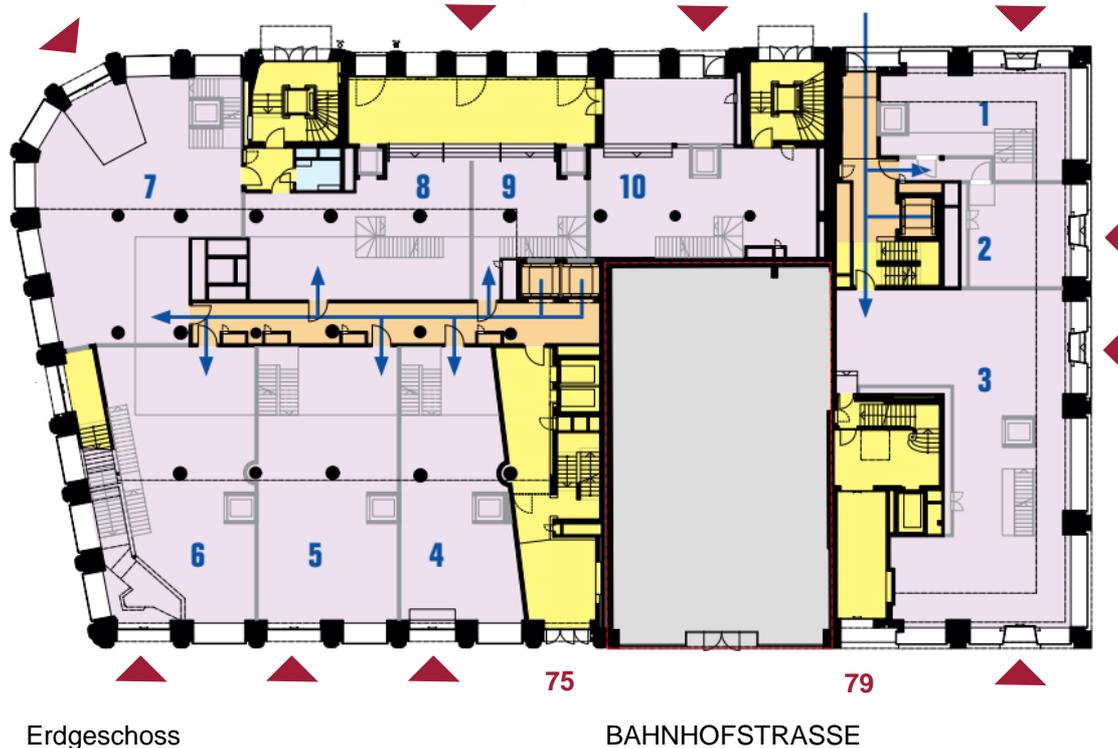
- Die Fassade in Kunst- und Naturstein wird nach denkmalpflegerischen Aspekten restauriert.
- Die vorhandenen historischen Holzfenster werden saniert.
- 438 Glasmalereien von Otto Morach werden restauriert.
- Die Sanierung erfolgt in enger Absprache mit dem Denkmalschutz und unter Einhaltung der entsprechenden Auflagen.

Attraktives neues Nutzungskonzept für den «Swiss Life Brannhof»



- Revitalisierung der Liegenschaften mit einem Mix aus Läden, Gastronomie und Büroflächen für eine attraktive, vielfältige Bahnhofstrasse.
- Wir orientieren uns am Pioniergeist der Gründungszeit, nähern das Gebäude mit der Sanierung wieder an das ursprüngliche Erscheinungsbild an und setzen ein Nutzungskonzept um, das den Bedürfnissen künftiger Mieter optimal entspricht.

Untergeschoss bis erstes Obergeschoss: Läden & Gastronomie



- Neue, flexibel nutzbare Ladenflächen werden sich über drei Ebenen bis in das erste Obergeschoss erstrecken.
- Sie beleben das Gebäude auf allen vier Seiten und schaffen Orte für Inspiration, Erlebnis und Austausch.
- Ladenfläche insgesamt: rund 4'600 m².
- Geplant ist ein vielfältiger Mix aus unterschiedlichen Retail- und Gastronomieangeboten.
- Die Flächen sind unterteilbar in bis zu 10 Einheiten.

Ab dem zweiten Obergeschoss: Büro- & Dienstleistungsflächen



2.- 5. Obergeschoss

BAHNHOFSTRASSE

- Ab dem zweiten Obergeschoss entstehen moderne Arbeitsplätze an zentraler Lage in der Zürcher Innenstadt.
- Die Büroflächen sind flexibel einteilbar, von Zellenstruktur bis zu Open Space.
- Bürofläche insgesamt: rund 5'600 m².
- Die Flächen sind unterteilbar in bis zu 16 Mieteinheiten.
- Erschlossen sind die Büroflächen von der Bahnhofstrasse und der Lintheschergasse.

Nachhaltigkeit ist bei der Sanierung ein wichtiges Kriterium



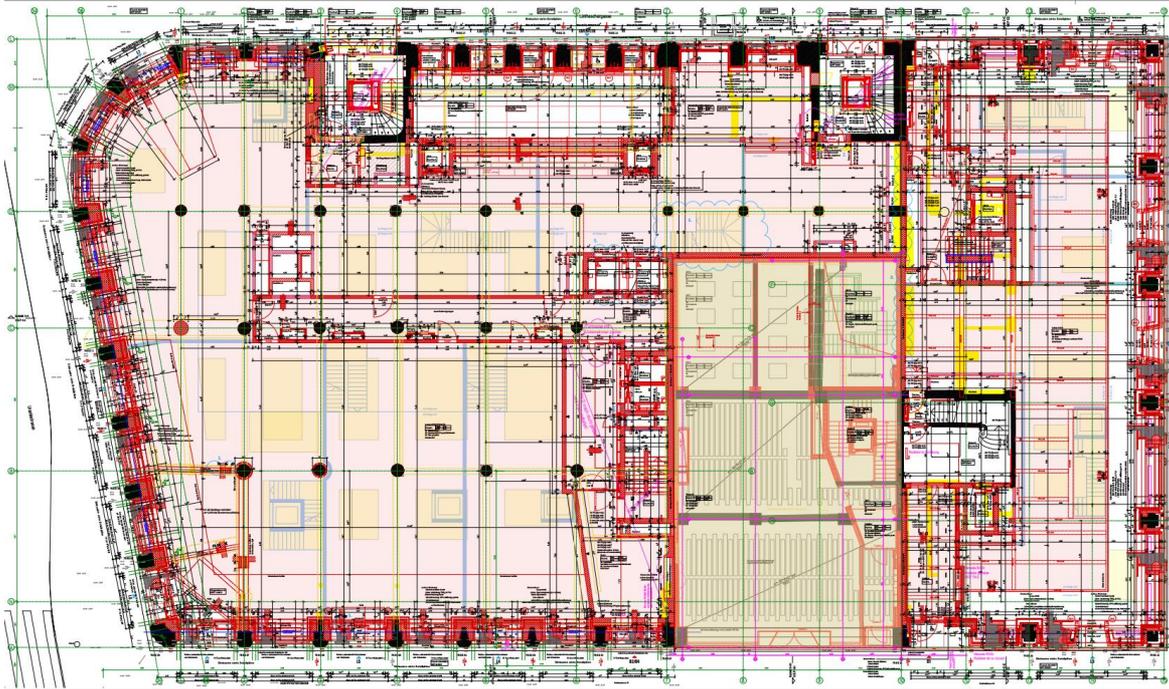
Kältemaschine



Thermodynamische
Wärmepumpe / Kältemaschine

- Die langfristige Verbesserung der Energieeffizienz ist bei der Sanierung der beiden Liegenschaften ein zentraler Aspekt. Das Energiekonzept nutzt künftig die Synergien zwischen Kälteerzeugung und Heizbedarf.
- Die Gebäudehülle wird energetisch saniert, denkmalgeschützte Elemente erhalten, es entsteht eine neue thermische Innenschicht und der Sonnenschutz wird automatisiert.
- Nach der Fertigstellung wird eine Zertifizierung mit dem international anerkannten Label «DGNB Silber» angestrebt.

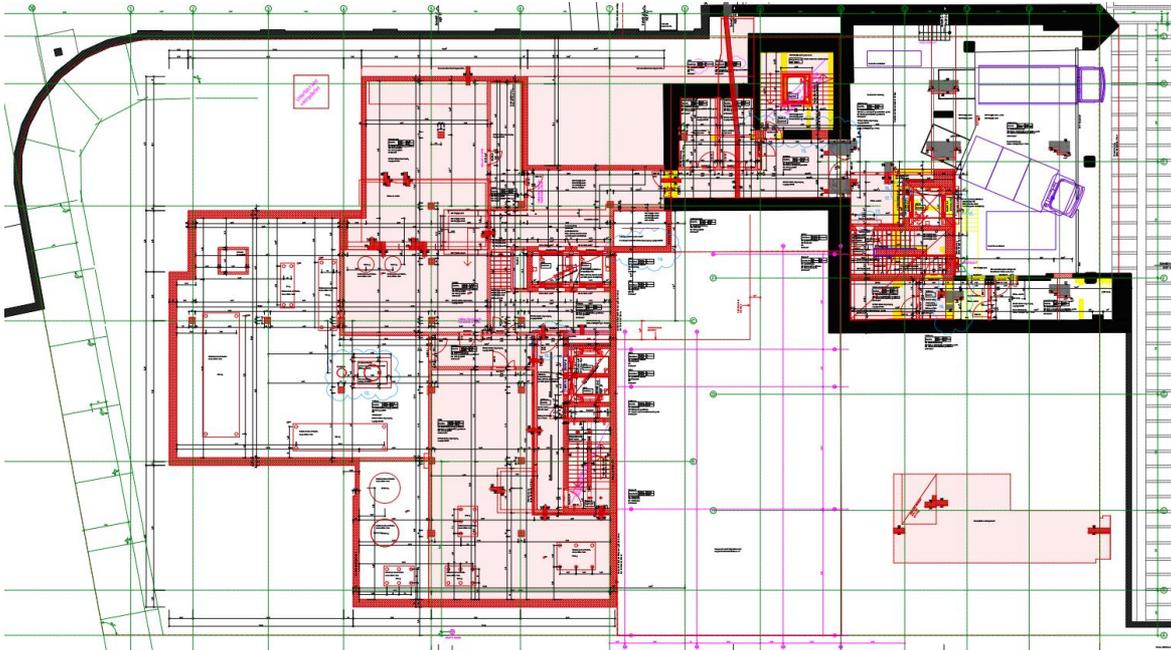
Hochbau- und Bestandesarbeiten zum langfristigen Erhalt der Liegenschaften



Werkplan Grundriss Erdgeschoss

- Ca. 5'500 m³ Beton und ca. 650t Stahl als Armierung für den Beton werden verbaut.
- Erneuerung und Verstärkung einzelner Decken für heutige Nutzlasten.
- Auch bezüglich Erdbebensicherheit und technischer Anlagen wird das Gebäude auf den heutigen Stand der Anforderungen gebracht.
- Ca. 60 % des Tragwerks bleiben erhalten.
- Planungsleitung: Hans Peter Häberli, SPPA Architekten

Tiefbauarbeiten für die verbesserte Anlieferung und Erstellung notwendiger Technikflächen



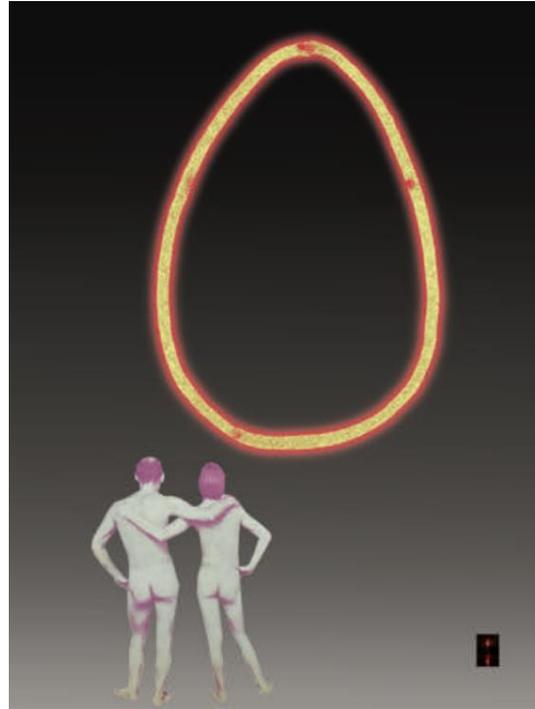
Grundriss 3. Untergeschoss

- Ca 2/3 der Bahnhofstrasse 75 werden mit einem 3. Untergeschoss unterkellert.
- 248 Bohrpfähle sind dazu notwendig.
- 15 Abfangtürme halten die bestehenden Stützen während den Arbeiten.
- Mit der Erweiterung der bestehenden Anlieferung werden die Warenflüsse zu den Laden- und Büroflächen gewährleistet.
- Bau- und Gesamtleitung: B+P Baurealisation AG

Kunst am Bau im Aussenraum



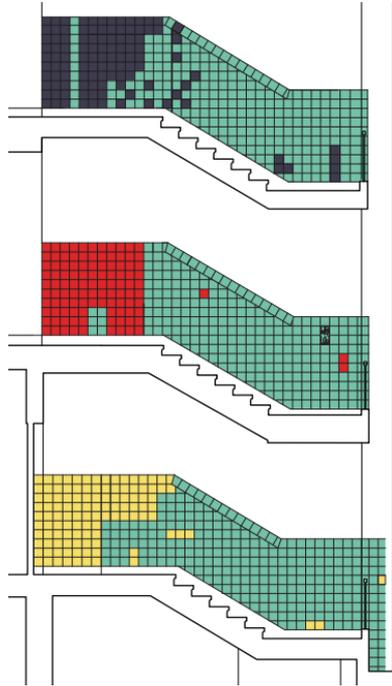
Treppenturm mit Installation «Live»



Poster des Künstlers zum Projekt

- Via Wettbewerbsausschreibung hat Swiss Life zwei Künstler für die «Kunst am Bau» ausgewählt.
- Der Zürcher Künstler David Renggli wird seine Kunst im Aussenraum sichtbar machen.
- Seine Arbeit «Live» stellt er an der Fassade der Treppenhäuser an der Lintheschergasse aus – grafisch mit Neonröhren und klanglich mit einem Glockenspiel umgesetzt.
- Die Kunst von David Renggli ist ab September 2023 am Bau sichtbar.

Kunst am Bau im Innenraum



Schnitt Treppenhaus



Bestehende Motive

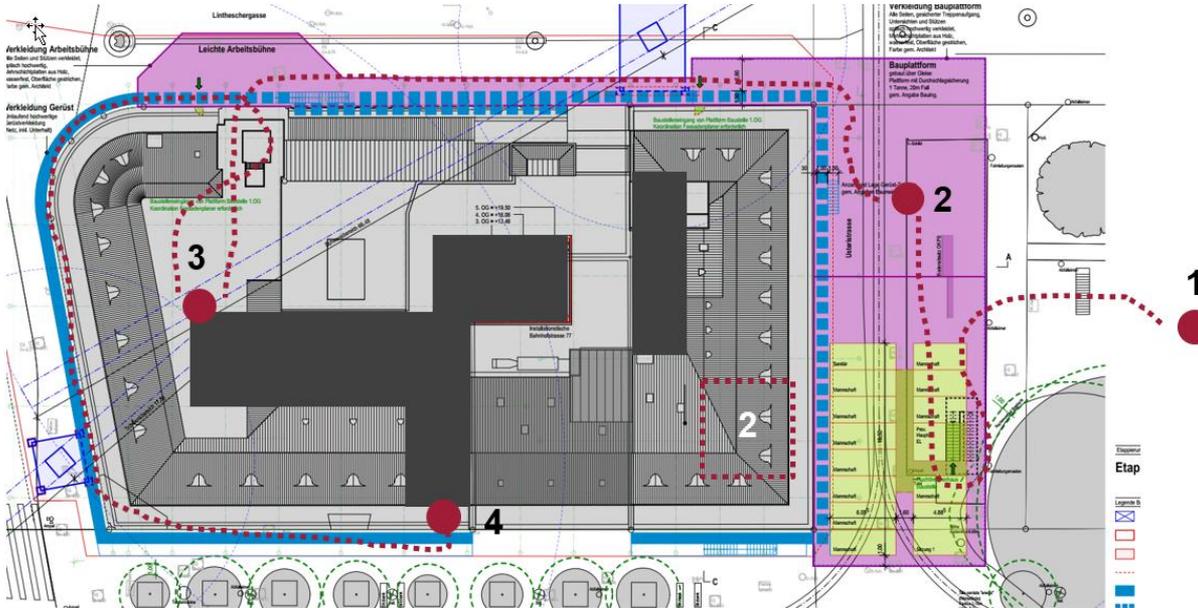


Ergänzungen



- Die Künstlerin Shirana Shabazi aus Teheran zeichnet sich für die Kunst im Innenraum verantwortlich.
- Sie befasst sich in ihren Kunstwerken mit den Lücken in der historischen Baukeramik der Treppenhäuser.
- Diese ergänzt und erneuert sie mit Farben und Motiven auf spielerische Weise.
- Ihre Arbeiten sind ebenfalls ab September 2023 sichtbar.

Baustellenführung: Route und Sicherheitshinweise



1. Treffpunkt / Auftakt Anlass
 2. Bauplatzform / Startpunkt Führung
 3. Einsicht Baustelle BAN 75
 4. Vogelperspektive vom Gerüst in die Höfe
- Sicherheit auf der Baustelle:
 - Vorab Helm, Veste und Sicherheitsschuhe anziehen
 - Vorsichtig gehen, um Stolpergefahren zu vermeiden
 - Gerüsttreppen sind speziell um Punkt 4 schmal zu erreichen
 - Schwindelfreiheit nötig

Kontakt für weitere Informationen



Swiss Life AG, Medienstelle,
General-Guisan-Quai 40,
Postfach, 8022 Zürich

Telefon: +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

*Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihren
Besuch auf der Baustelle!*