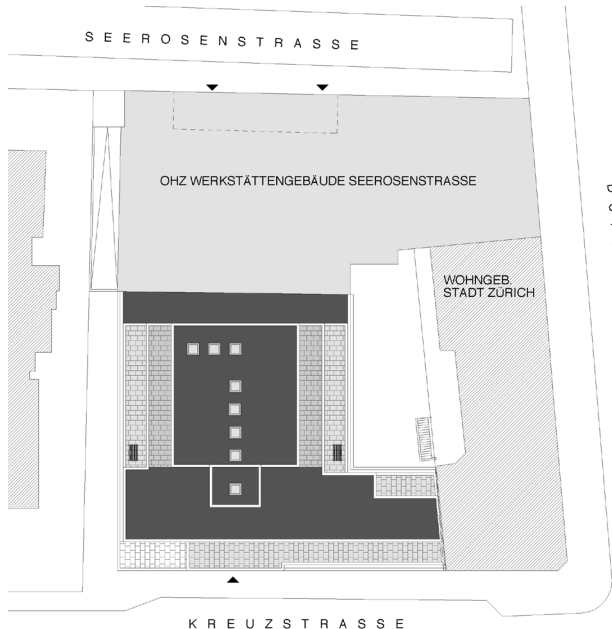
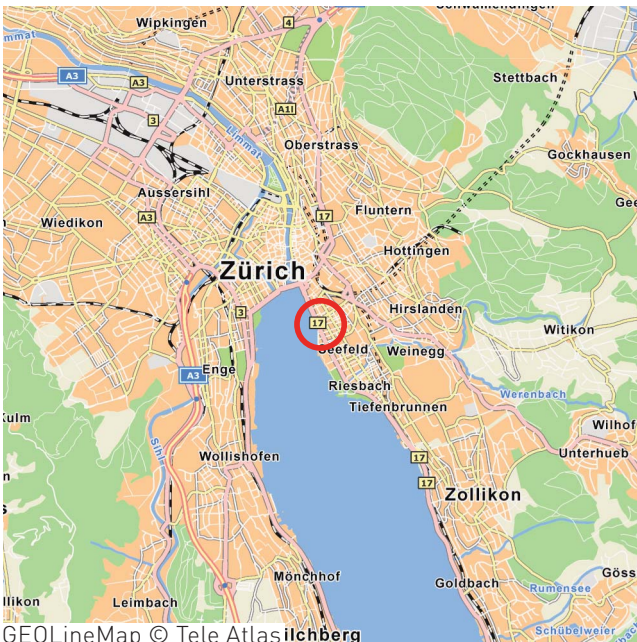




Bauherrschaft	
- Erweiterungsbau	Opernhaus Zürich AG
- Bürogebäude:	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Totalunternehmer	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Projektentwicklung	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Nutzer Erweiterungsbau	Opernhaus Zürich AG
Nutzer Bürogebäude	Vermietung an Dritte
Architekt	Werner Rafflenbeul, Zürich
Projekt	
- Erweiterungsbau an bestehendes Werkstattegebäude des Opernhauses sowie ein sechsgeschossiges Bürogebäude	
- Unterniveaugarage mit 19 Abstellplätzen	

Grundstücksfläche	Erweiterungsbau/Bürogebäude	1'250m <sup>2</sup>
Raumangebot		
- Erweiterungsbau (Opernhaus)		2'200 m <sup>2</sup>
- Bürogebäude (Fremdvermietung)		1'558 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	total	22'122 m <sup>3</sup>
Bausumme	Gesamtprojekt	rund CHF 20 Mio.
Termine	Baubeginn	Dezember 2004
	Aufrichte	12. Mai 2006
	Übergabe	8. November 2006







An der Kreuzstrasse in Zürich realisiert Allreal als Totalunternehmer für die Opernhaus Zürich AG einen mehrgeschossigen Erweiterungsbaus des bestehenden Werkstättengebäudes. Kernstück des Erweiterungsbaus bildet die zehn Meter hohe Montagehalle, die mit dem Werkstättengebäude verbunden wird. Zum Nutzungskonzept gehören zudem ein Malsaal, Probe- und Requisitenräume, Garderoben sowie Büroräume. Durch den Erweiterungsbaus kann das Opernhaus die Zahl der bisher an verschiedenen Standorten zugemieteten Flächen reduzieren und die internen Abläufe vereinfachen. Auf demselben Grundstück erstellt Allreal als Investor im Baurecht einen Bürotrakt mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zur Fremdvermietung.



### Aufgabenstellung

- Weiterentwicklung eines bestehenden Projektes
- Einholen der Baubewilligung
- Realisation des Projektes zu einem Pauschalpreis, unter Einhaltung von Terminen und Qualität.
- Erstellen des Bürotraktes im Baurecht
- Vornahme der Erstvermietung des Bürotraktes
- Bei der Baulogistik Berücksichtigung der engen Platzverhältnisse

### Ausführung

- Abbruch einer bestehenden Liegenschaft
- Baugrubensicherung mit Pfählen und Bohrpfahlwand. Errichtung von Jettingsäulen für den Rückfluss von Grundwasser
- Realisation des Erweiterungsbaus und eines Geschäftshauses mit flexibel nutzbaren Büroräumen
- Bereitstellen der technischen Infrastruktur für den Ausbau durch die Mieter
- Zwölf Meter breiter Durchbruch zwischen bestehendem und neu geplantem Malsaal im 3. und 4. Obergeschoss
- Vorgehängte, hinterlüftete Fassade mit Kastenfenstern und einer Verkleidung aus grossformatigen Sandsteinplatten
- Thermoaktive Betondecken im Bürogebäude
- Kondensierender Gasheizkessel für die Wärmeversorgung im Bürotrakt