

# DaimlerChrysler Schweiz AG

## Zukunftsweisende Zusammenarbeit von Nutzer und Investor

**allreal**



## Repräsentativer Hauptsitz



Am neuen Hauptsitz in Schlieren kann DaimlerChrysler Schweiz AG sämtliche Konzernaktivitäten unter einem Dach vereinen. Im fünfstöckigen Verwaltungsgebäude stehen rund 400 Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Konferenzräume und ein Personalrestaurant zur Verfügung.



Als Bauherr investierte Allreal rund 37 Millionen Franken in Entwicklung, Planung und Realisation des auf die Bedürfnisse von DaimlerChrysler ausgerichteten Geschäftshauses. Dank professionellem Projektmanagement konnte der Bau des fünfgeschossigen Bürogebäudes mit einer Geschossfläche von 13'600 Quadratmetern in nur gerade 17 Monaten realisiert werden. DaimlerChrysler ist alleiniger Mieter der Liegenschaft.

**Modern und zweckmässig**—Der neue Hauptsitz von DaimlerChrysler erfüllt die hohen Anforderungen bezüglich Zweckmässigkeit und ansprechender Architektur, ist modern und bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern attraktive Arbeitsplätze.

# Konzentration aller Konzernaktivitäten



## Wilfried Steffen, CEO DaimlerChrysler Schweiz AG (2000 bis 2003)

Mit dem Neubau wollen wir dokumentieren, dass wir nicht nur Mercedes, sondern DaimlerChrysler mit dem gesamten europäischen Markenportfolio sind. Informelle Begegnungen von Mitarbeitern der verschiedenen Konzernbereiche finden nun viel unkomplizierter statt. Ich verspreche mir von der besser vernetzten Zusammenarbeit wichtige Impulse für unsere Geschäfte.

Die Import- und Vertriebsfunktionen der Marken Chrysler, Jeep, Maybach, Smart und Mercedes-Benz sowie die ebenfalls zum Konzern gehörenden DaimlerChrysler Services Leasing AG und die GWP Insurance Brokers waren auf fünf verschiedene Standorte verteilt. Mit der Konzentration aller Konzernaktivitäten in einem gemeinsam genutzten Verwaltungszentrum werden Kommunikation und Synergien gefördert. Zusätzlich konnte DaimlerChrysler den Flächenbedarf optimieren und die Fusion auch gebäudetechnisch vollziehen.



**Schlieren als idealer Standort**—Im Industriegebiet an der Bernstrasse in Schlieren, unweit des bisherigen Standortes gewisser Konzernfunktionen von DaimlerChrysler Schweiz, erwarb Allreal ein für den neuen Hauptsitz geeignetes Grundstück. Die rund 7'000 Quadratmeter grosse Parzelle vor den Toren Zürichs liegt in nächster Nähe zum Autobahnnetz und zum Flughafen Zürich-Kloten.

Die Verhandlungen mit der Stadtverwaltung Schlieren verliefen in jeder Beziehung beispielhaft. Das Bewilligungsverfahren konnte speditiv und ohne Verzögerungen abgewickelt werden.

## DaimlerChrysler als Mieter des eigenen Hauptsitzes



**Walter Hodel, Leiter Facility Management der DaimlerChrysler Schweiz AG** Mit der Allreal Office als Investor besaßen wir die finanzielle Sicherheit und die Allreal Generalunternehmung garantierte uns eine kompetente und zuverlässige Ausführung des Verwaltungsgebäudes. Während der kurzen Realisierungszeit erlebte ich mit dem Projektteam der Allreal und ihren Lieferanten eine partnerschaftliche und faire Zusammenarbeit – unsere Wünsche wurden stets sehr flexibel erfüllt.

Allreal kombiniert ein qualitativ hochstehendes Liegenschaftensportfolio mit der erfolgreichen Tätigkeit eines Generalunternehmers und Projektentwicklers. Als Gesamtanbieter kann Allreal das ganze Leistungsspektrum abdecken – von der Bedürfnisermittlung über die Entwicklung, Planung und Realisierung eines Projektes bis zur Integration der langfristig rentablen Liegenschaft in das eigene Portfolio.



Als qualitativ erstklassiges Anlageobjekt verfügt der Hauptsitz von DaimlerChrysler bei einer guten Rendite über eine hohe Wertbeständigkeit. Dank der durchdachten und flexiblen Gebäudestruktur können ein Gebäudeflügel oder einzelne Stockwerke jederzeit veränderten Bedürfnissen angepasst werden.

Als Mieter ihres Hauptsitzes kann sich die DaimlerChrysler Schweiz AG auf die Kernkompetenz als Automobil-Importeur konzentrieren und muss ihr Kapital nicht an eine Immobilie binden.

Dieses Modell ermöglicht dem Unternehmen, flexibel auf veränderte Geschäftsbedingungen oder Platzbedürfnisse zu reagieren.

## 17 Monate von der Baueingabe bis zum Bezug



### Bruno Bettoni, Vorsitzender der Geschäftsleitung Allreal-Gruppe

Um Projektdefinition, Landkauf, Projektentwicklung, Bewilligungsverfahren, Ausführungsplanung und Realisierung in weniger als 24 Monaten durchziehen zu können, kombinierten wir amerikanisches Arbeitstempo mit deutscher Gründlichkeit und schweizerischer Präzision. Dank der überdurchschnittlichen Leistungsbereitschaft der Behörden, Sub-Unternehmer, Lieferanten und Mitarbeiter haben wir es geschafft, den ehrgeizigen Zeitplan ohne Einschränkung einzuhalten.

Die Ausführungszeit, in welcher das Projekt realisiert wurde, war sehr kurz. Die Baueingabe erfolgte am 30. Mai 2001 und bereits Anfang Oktober 2001 begann Allreal mit der Realisierung. Der bereits zu Baubeginn festgesetzte Umzugstermin vom 28. Februar 2003 konnte exakt eingehalten werden.

**Gegenseitiges Vertrauen**—Das strikte Projektmanagement von Allreal, motivierte Mitarbeiter und ein gut eingespieltes Team ermöglichten den Bau des Gebäudes in nur 17 Monaten. Im Durchschnitt arbeiteten 60 Bauhandwerker von 40 Unternehmen auf der Baustelle, was eine professionelle und präzise Koordination von Terminen und auszuführenden Arbeiten erforderte.





Viele Entscheidungen konnten erst vor Ort sofort gefällt werden: Ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis war dazu ebenso notwendig wie eine eingespielte Zusammenarbeit zwischen dem Verantwortlichen von DaimlerChrysler und dem Projektteam von Allreal.

Als alleiniger Nutzer spielte DaimlerChrysler bei der kontinuierlichen Optimierung des Projektes eine aktive Rolle.

Dank der engen Zusammenarbeit von Investor und Mieter und den kurzen Entscheidungswegen konnten Anpassungen – zum Beispiel die Integration des Beratungs-Centers für die Luxusmarke Maybach – bei der Ausführung kurzfristig und ohne Auswirkungen auf den Terminplan realisiert werden.

## Repräsentatives Treppenhaus als architektonische Herzstück



**Gebäudestruktur unterstützt Geschäftsprozesse**—Das grosszügig bemessene, spiralförmige Treppenhaus verbindet die drei Gebäudeflügel. Der y-förmige Grundriss des Gebäudes ermöglicht eine logische und sinnvolle Platzierung aller Abteilungen und kurze Wege zwischen den verschiedenen Bereichen.



Die Auf- und Zuteilung der Büroräume unterstützt die Geschäftsprozesse, Synergien können besser genutzt und die Kommunikation massiv verbessert werden. Neben dem Treppenhaus dienen auch das Personalrestaurant und die Pausenräume als Treffpunkte.

**Licht und Transparenz**—Die Idee der Kommunikation und Transparenz zieht sich durch das ganze Gebäude. Durch die Glaskuppel und die vom Treppenhaus mit raumhohen Glaswänden abgetrennten Büros und Sitzungszimmer erhält dieses viel Tageslicht. Die geschlossenen – ebenfalls mit grosszügig bemessenen Glaswänden versehenen – Einzelbüros und Besprechungszimmer in den drei Gebäudeflügeln ermöglichen eine übersichtliche wie logische Gliederung der verschiedenen Abteilungen und Bereiche.

## Moderne Haustechnik spart Energie und Kosten



**Eva Durband, TED Architekten Tobias & Eva Durband** Das Kosten-Nutzen Verhältnis steht bei der Projektierung eines Verwaltungsgebäudes immer im Vordergrund. Die Budgetvorgaben von Allreal ermöglichten eine gezielte und effektive Planung. Dank des y-förmigen Grundrisses konnten wir Kosten einsparen und das Grundstück besser ausnutzen. Mit stetem Blick auf das Budget wurde auch für die Materialisierung der Fassade und der Innenräume die qualitativ beste Lösung gefunden.

Eine spezielle Zu- und Abluftanlage sorgt für ein behagliches Raumklima: durch Rohrschlangen in der Betondecke fließt – je nach gewünschter Temperatur – warmes oder kaltes Wasser. Während der Arbeitszeit wird das Gebäude fast gänzlich von der Wärme, welche die im Haus anwesenden Personen sowie die elektrischen und elektronischen Geräte abgeben, beheizt. Der haushälterische Umgang mit der Energie reduziert den Energieverbrauch und senkt somit die Energiekosten massiv.

**Nachhaltige Bauweise**—Allreal realisierte auch bei diesem Projekt moderne und innovative Technologien, um den Energieverbrauch zu senken und Abnützungen am und im Gebäude zu reduzieren. So besteht zum Beispiel die silberfarbene Metallfassade aus industrialisierten Fertigelementen von bester Qualität und erweisenermassen langer Lebensdauer.



**Grossraumbüros mit Ambiente**—Die frei unterteilbaren Grossraumbüros sind für grössere und kleinere Abteilungen nutzbar und können ohne grossen Aufwand veränderten Bedürfnissen angepasst werden. Mit Glaswänden versehene Büros unterschiedlicher Grösse und ein durchdachtes Bepflanzungskonzept ermöglichen eine flexible und prozessorientierte Raumaufteilung. Verschiedene bauliche und innenarchitektonische Massnahmen garantieren ruhiges Arbeiten in einem qualitativ hochstehendem Umfeld und einem angenehmen Ambiente.

Arbeits-tische, Stühle und Beleuchtung konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus einem von DaimlerChrysler evaluierten Sortiment selber auswählen. Dank der Einrichtung zentraler Drucker- und Fotokopierstellen konnte die Zahl der benötigten Geräte drastisch reduziert werden.

# Daten und Fakten

<b>Projektentwicklung</b>	Allreal Projektentwicklung, Zürich	
<b>Bauherrschaft</b>	Allreal Office AG, Zürich	
<b>Totalunternehmer</b>	Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich	
<b>Nutzer</b>	DaimlerChrysler Schweiz AG, Schlieren	
<b>Architekt</b>	TED Architekten, Tobias & Eva Durband, Zürich	
<b>Projekt</b>	Verwaltungsgebäude mit 5 Vollgeschossen für rund 400 Arbeitsplätze Tiefgarage mit 100 Parkplätzen	
<b>Raumprogramm</b>	Grundstücksfläche	7 090 m <sup>2</sup>
	Geschossfläche	13 600 m <sup>2</sup>
	Gebäudeinhalt	53 800 m <sup>3</sup>
<b>Baukosten</b>	(ohne Land)	CHF 37 Mio.
<b>Termine</b>	Baugesuch	30. Mai 2001
	Baubewilligung	22. August 2001
	Baubeginn	8. Oktober 2001
	Aufrichte	31. Mai 2002
	Übergabe	19. Februar 2003

## Impressum

Konzeption und Redaktion:  
Allreal, Unternehmenskommunikation, Zürich  
Text: Brigitte Müller, Zürich  
Fotos: Axel Linge, Zürich (Gebäude),  
T + T Fotografie, Zollikon (Portraits)  
Ralph Bensberg, Zürich (Flugfoto)  
Gestaltung und Produktion:  
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich  
Prepress: Visiolink AG, Zürich  
Press: Printlink AG, Wetzikon



Allreal Generalunternehmung AG  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich  
Tel 01 319 11 11, Fax 01 319 11 12  
E-Mail: [info@allreal.ch](mailto:info@allreal.ch)  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**allreal**

**schafft Werte**