

RLC Architektur,  
Projektentwicklung

Rheineck, Winterthur

---

# «The Circle»

## Flughafen Zürich

---



# «The Circle» Flughafen Zürich

## 66 000 Stunden für «The Circle». Voller Einsatz für das grösste Hochbauprojekt der Schweiz.

Nach über sechsjähriger Planungs- und Bauzeit öffnete das grösste Hochbauprojekt der Schweiz Anfang November 2020 seine Tore. Eine tragende Rolle bei der Entstehung des neuen Dienstleistungszentrums am Flughafen Zürich spielte RLC.

Der Circle ist ein Dienstleistungszentrum der Superlative. Er vereint auf einer Nutzfläche von 180 000 Quadratmetern – das entspricht rund 25 Fussballfeldern! – ein nahezu unbegrenztes Spektrum an Unternehmen und Einrichtungen. Zwei Hotels der Hyatt-Gruppe gehören ebenso dazu wie ein Kongresszentrum. An den Plätzen und in den Gassen dieser modernen Kleinstadt reihen sich internationale Brands und Firmen aneinander. Das Universitätsspital Zürich hat hier das grösste Ambulatorium Europas eingerichtet. Neben attraktiven Flächen für Büros und Co-working Spaces locken Geschäfte, Restaurants, Fitnesscenter und unzählige weitere Angebote. Vom Circle sind es nur ein paar Schritte bis zu den belebten Terminals am Flughafen Zürich – dem Schweizer Tor zur Welt.

2009 lancierten die beiden Investorinnen Flughafen Zürich AG und Swiss Life AG einen internationalen Architekturwettbewerb, aus dem der bekannte japanische Architekt Riken Yamamoto als Sieger hervorging. Von ihm stammt der Entwurf für den Circle, den die HRS Real Estate AG als Totalunternehmerin in der Folge umsetzte. Die Architekten von RLC erhielten den Zuschlag für die Gesamtprojektleitung Planung und – zusammen mit zwei weiteren Architekturbüros – für die Ausführungsplanung.

HRS und RLC hatten zuvor schon einige Grossprojekte gemeinsam gestemmt, so unter anderem das Einkaufszentrum Volkiland. Schliesslich arbeiten die beiden Unternehmen seit rund 50 Jahren regelmässig und erfolgreich zusammen. HRS kennt und schätzt die Qualitäten der Architekten. Die Realisation des Circle war aufgrund der Dimension natürlich eine ungewohnte Herausforderung. Beide Firmen beschritten Neuland. Umso wichtiger war es für die Totalunternehmerin, auf einen langjährigen, bewährten Partner zu setzen. RLC war imstande, sehr schnell Pläne bereitzustellen, mit denen sich arbeiten liess. Genau auf solche Faktoren kam es beim Circle an. HRS wusste: Auf RLC ist Verlass.

Das Erfolgsrezept von RLC ist einfach und überzeugend: Kundenbedürfnisse ernst nehmen, auf die Kunden eingehen, seriöse Dienstleistungen bieten. So arbeitet das Büro schon seit 60 Jahren. Letztlich bewährten sich diese Qualitäten gerade auch bei einem solchen Riesenprojekt. Noch mehr als sonst waren hier weitsichtige Entscheidungen nötig, zahlreiche Reglemente mussten berücksichtigt werden und die Investitionen waren gigantisch. Da brauchte es Vertrauen und einen kompetenten Planer, der auf die Wünsche und Bedürfnisse des Bauherrn eingeht.

RLC-Projektleiter Reto Brunner blickt auf eine spannende und herausfordernde Zeit zurück: «Unsere Mitarbeitenden haben Enormes geleistet. Ihr unermüdlicher Einsatz und ihr zäher Durchhaltewille widerspiegeln sich nun in diesem grossartigen Gebäude am Flughafen Zürich. Das macht mich sehr stolz.» RLC war mit 66 000 Arbeitsstunden am Circle beteiligt – eine Zahl, die das Vorstellungsvermögen übersteigt. Und trotz strenger, ja extrem intensiver Planungszeit sprang bis zum Schluss kein einziger Mitarbeiter ab. «Auch unter extremer Arbeitsbelastung waren unsere Leute stets hochmotiviert», betont Brunner.

Der Circle ist zweifellos ein Meilenstein in der Geschichte von RLC – aber nicht der erste. Allein die Dimension war neu. Die Aufgaben und Probleme erschienen auf den ersten Blick unendlich und unlösbar. Nur mit kontinuierlichem Abarbeiten, Beharrlichkeit, Durchhaltewillen sowie lösungsorientiertem Denken und Handeln waren sie zu bewältigen. «Organisation ist alles!», fasst Reto Brunner zusammen.

Mehr zum Projekt: [www.rlc.ch](http://www.rlc.ch)

## Chronik

- 2008** Projekteröffnung durch die Flughafen Zürich AG. Definition des Projektnamens und Positionierung des Brands: «The Circle at Zurich Airport».
- 2009 / 10** Lancierung des Architekturwettbewerbs, aus dem das Projekt «Divers(c)ity» von Riken Yamamoto & Field Shop, Japan, als Sieger hervorgeht. Auslösung der Vorstudie erfolgt.
- 2012 / 13** Die Baubewilligung wird im April 2012 rechtskräftig. Gründung einer Miteigentümerschaft mit Swiss Life als Finanzierungspartner.
- 2014** Die geforderte Vorvermietungsquote wird durch Vertragsabschlüsse mit dem Universitätsspital Zürich, der Flughafen Zürich AG, der Swatch Group und anderen Brand-House-Partnern erreicht.
- 2015** Die HRS Real Estate AG erhält den Zuschlag für die Totalunternehmerleistung. RLC stellt den Gesamtprojektleiter Planung und ist mit zwei weiteren Architekturbüros für die Ausführungsplanung verantwortlich. Beginn der Aushubarbeiten.
- 2016–18** Abschluss Tiefbauarbeiten und Grundsteinlegung (2017). Weitere Vertragsabschlüsse mit Mietern, darunter Jelmoli, Abraxas und Raiffeisen.
- 2019** Aufrichtfeier in der Convention Hall. Der Circle erhält das Minergie-Zertifikat.
- 2020** Aufgrund der Coronakrise entstehen leichte Verzögerungen bei der baulichen Fertigstellung. Im Mai zieht die Flughafen Zürich AG als erste Mieterin ein. Am 5. November wird der Circle offiziell eröffnet.
- 2021** Zertifizierung mit dem internationalen Nachhaltigkeitslabel Leed Platinum. Das Hyatt Regency mit Convention Center, das Hyatt Place Hotel sowie weitere Gastronomie- und Retailgeschäfte werden eröffnet. RLC schliesst die Projektarbeiten für den Circle nach gut sechs Jahren ab.



**Frau Kull, letzten November konnte HRS als Totalunternehmerin den Circle, das grösste Hochbauprojekt der Schweiz, nach über sechs-jähriger Planungs- und Bauzeit abschliessen. Wie fühlt sich das an?**

**Was war ausschlaggebend, dass Sie RLC für die Aus-führungplanung ins Boot geholt und dem Architekturbüro auch die Gesamtprojektleitung für die Planung übertragen haben?**



**«RLC war für HRS die richtige Wahl.»**  
 Rebecca Kull, COO und Inhaberin  
 HRS Real Estate AG

**Rebecca Kull,** Jahrgang 1971, ist diplomierte Architektin ETH SIA. Sie arbeitet seit 2009 für HRS, seit 2010 ist sie COO, Inhaberin und Mitglied des Verwaltungsrates. Aktuelle Projekte von Rebecca Kull sind beispielsweise das Polizei- und Justizzentrum (PJZ) in Zürich, der Flughafen Gent und das Stadionprojekt Swiss Life Arena in Zürich.

**Was haben Sie an der Zusammenarbeit mit RLC besonders geschätzt?**

In erster Linie die sehr professionelle, unkomplizierte und konstruktive Arbeitsweise. Wir kannten RLC ja aus unserer langjährigen Zusammenarbeit und wussten im Voraus, dass wir auf dieses Architekturbüro bauen konnten. Mit CEO und Projektleiter Reto Brunner hatten wir eine ausserordentlich versierte und starke Persönlichkeit als Hauptansprechpartner. Das vereinfachte vieles und schweisste das Planteam zusammen. Wir schätzten seine präzise und fundierte Arbeitsweise. Bei diesem Riesenprojekt mussten unzählige Anforderungen, Wünsche, Parteien, Menschen und Rahmenbedingungen zusammenspielen. Das war enorm anspruchsvoll. Die Rahmenbedingungen und Aufgaben kann man sich ja nicht aussuchen. Umso wichtiger ist es, dass im eigenen Team Teamgeist herrscht, denn dort kann man sich die Partner schon eher aussuchen. RLC war für HRS in jeder Beziehung die richtige Wahl.

**Was bleibt Ihnen beim Circle besonders in Erinnerung?**

Die Grösse, die Komplexität und die Einzigartigkeit des Projekts. Auch HRS hatte noch nie ein Bauvorhaben in dieser Dimension realisiert. Überdies versetzten uns in der Endphase die Pandemie-Vorschriften in eine Lage, die für alle ebenfalls völlig neu war – und die das ohnehin schon sportliche Bauprogramm zusätzlich erschwerten. Wir mussten neue Wege gehen und standen auf der Baustelle innert Kürze einer völlig unerwarteten Situation gegenüber. Das bedeutete unter anderem Terminpläne umstellen und Lieferungen anpassen. Und bei allem durften wir die Fertigstellung nicht aus den Augen verlieren. Ohne ein starkes Team wären solche Herausforderungen niemals zu bewältigen gewesen. Wir danken daher RLC sowie allen anderen beteiligten Planern und Subunternehmern für ihren unermüdlichen und grossen Einsatz.

**Gibt es noch etwas Besonderes, das Sie an dieser Stelle erwähnen möchten?**

HRS hat ein eigenes stringentes Management. Mein Mann Martin und ich betreuen das Projekt «The Circle» auf oberster Stufe als Eigentümer. Wir sind überzeugt: Probleme sollen gelöst und nicht auf die lange Bank geschoben werden. Ein partnerschaftlicher Umgang mit sämtlichen Beteiligten ist uns sehr wichtig! Diese Werte leben wir stets vor und ich glaube, dass unser Partner RLC diese Mentalität mit uns teilt.

Das fühlt sich sehr gut an. Wir konnten die Ideen und Wünsche von Bauherrschaft und Architekt zu einem überwiegenden Teil genau umsetzen. Getrübt wurde dieser grosse Moment allerdings durch die herrschenden Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie. Sie haben eine Gesameröffnung mit einem Paukenschlag verhindert. Dennoch wünschen wir der Bauherrschaft eine gute und erfolgreiche Zukunft mit diesem einmaligen und herausragenden Bauwerk. Ich persönlich finde, dass hier ein toller und einladender Ort entstanden ist, wo sich Menschen aus aller Welt begegnen und gerne aufhalten.

Der Respekt vor der Umsetzung einer Planung durch im Ausland ansässige Architekten war gross. Wir haben uns deshalb für eine Zusammenarbeit mit lokalen Partnern entschieden. Mitentscheidend war, dass die Planung SIA-konform erfolgen sowie den heute in der Schweiz gültigen und gängigen Standards und Normen entsprechen musste. Das alles konnte RLC bieten.



**«Wir wollen auf dem bestehenden Fundament weiterbauen, denn was RLC in den 60 Jahren ihres Wirkens erreicht hat, ist gewaltig.»**  
 Michael Gnädinger und  
 Reto Brunner, die neuen  
 CEOs von RLC

Zeitgleich mit der Fertigstellung des Circle wurde auch die Nachfolgeregelung innerhalb der RLC Gruppe eingeleitet. Reto Brunner und Michael Gnädinger werden mittelfristig als dritte Generation die Leitung des Architekturbüros übernehmen. Auf der operativen Ebene ist dies bereits geschehen: Brunner führt das Unternehmen in Rheineck und Gnädinger am Standort Winterthur. Die beiden CEOs haben aber nicht vor, alles auf den Kopf zu stellen. «Wir wollen auf dem bestehenden Fundament weiterbauen, denn was RLC in den 60 Jahren ihres Wirkens erreicht hat, ist gewaltig», sagt Michael Gnädinger. Das neue Duo an der Spitze von RLC will die beiden Standorte künftig stärker zusammenwachsen lassen. «Das schafft mehr Synergien», ist Reto Brunner überzeugt.

Die zweite Generation behält noch die strategische Führung. Aber die neuen CEOs bringen auch hier bereits ihre Ansichten und Absichten ein. Die bisherige Führungsscrew um Stephan Rausch und Titus Ladner lässt sie dabei gewähren und steht ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Das sind gute Vorzeichen für eine reibungslose Stabübergabe.

Drei Schwerpunkte werden die Arbeit der künftigen RLC-Leitung prägen: Erstens wollen Reto Brunner und Michael Gnädinger bei der fortschreitenden Digitalisierung im Bauwesen vorne mit dabei sein. Dabei gilt es, zwischen kurz- und langfristigen Trends zu unterscheiden, denn die Investitionen in die ICT sind in der Regel sehr hoch. Zweitens werden die beiden CEOs die Mitarbeitenden in ihrer beruflichen Weiterentwicklung weiter fördern und vermehrt in die Entscheidungsfindung wie auch in die Verantwortung einbeziehen. Drittens soll der Kundennutzen weiterhin im Mittelpunkt stehen. Mit dieser Qualität will RLC auch künftig interessante Aufträge akquirieren und für bestehende wie neue Kunden einen Mehrwert generieren.



J



Tram  
Tramway

Universitäts  
Spital Zürich

