die

Gesamt-dienstleister

2019

Umfassendes Dienstleistungs- und Beratungsangebot über alle Lebensphasen einer Immobilie

Jahrespublikation der immPULS GmbH, 8953 Dietikon — CHF 15

Formen wir die Zukunft

Gemeinsam Neues entwickeln

Wir sind das führende Schweizer Unternehmen für intelligentes Bauen. Zusammen mit unseren Kunden gestalten wir Lebenswelten, die den Bedürfnissen einer komplexer werdenden, vernetzten und mobilen Gesellschaft entsprechen. Wir wollen Neues bauen sowie Bestehendes aufwerten und umnutzen. Dabei behalten wir stets den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie im Blick.

losinger-marazzi.ch

LOSINGER MARAZZI

Shared **innovation**

Alle Lebensphasen einer Immobilie werden abgedeckt

Liebe Leserin, lieber Leser

Dass die Immobilienwelt so vielseitig wie ihre Nutzer ist, das wissen Sie als Insider nur zu gut. Wir sind stolz, Ihnen zum ersten Mal ein umfassendes Werk über Dienstleistungs- und Beratungsangebote von Immobilien über alle Lebensphasen in der Schweiz präsentieren zu dürfen.

«Entwicklung Schweiz hat einen Namen gewählt, der Programm ist», sagt Martin Schmid, Ständerat und Präsident des Verbandes Entwicklung Schweiz in unserem Interview. Durch den Wandel der Gesellschaft mit den Herausforderungen im Umweltbereich bestehe ein permanenter Entwicklungsbedarf in der Immobilien- und Baubranche. «Wichtig ist die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus», betont Martin Schmid.

Wir berichten ebenso über gesamtheitliche Planung in der Quartier- und Arealentwicklung, über Verdichtung und hohe Ausnützungsziffern sowie über die soziale Durchmischung und hoher Nutzungsvielfalt. Bei allen Vorhaben steht auch der frühzeitige Einbezug der Bedürfnisse zukünftiger Nutzer im Vordergrund.

Neue Stadtquartiere werden heute immer häufiger digital geplant und umgesetzt. «Bauen digital Schweiz» ist die führende Plattform für die digitale Transformation der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft. Ziel ist es, die Digitalisierung und damit eine durchgängige Kooperation aller Beteiligten über den Lebenszyklus einer Immobilie hinweg zu ermöglichen.

Sanierungen ermöglichen beim Energieverbrauch markante Verbesserungen. Die Einsparungen bleiben jedoch oft hinter den Planzielen zurück. Diesen «Performance Gap» zwischen geplantem und tatsächlich realisiertem Effizienzgewinn hat ein Forscherteam der Universität Genf untersucht. Immer zentraler wird auch das Thema «Ökosystem in der Immobilienbranche». Anhand von Trends wird eine Vision des Ökosystems der Zukunft skizziert.

Wie vielfältig die Gesamtdienstleister für Immobilien sind, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Dazu wünsche ich Ihnen viele Anregungen.

Ihr Philipp Dreyer
Chefredaktor

Impressum

Verlag
ImmPULS GmbH
Agentur für Verlag und Event
Bernstrasse 388, 8953 Dietikon
T +41 (0)44 740 31 63, F +41 (0)44 740 31 65
info@immpulsgmbh.ch
www.immpulsgmbh.ch

Verlagssekretariat
Phutsadee Phoojaphon

Verlagsleitung, Anzeigenregie, Herausgeber/Verleger
Bruno Schiegg

Anzeigen
Bruno Schiegg, Oskar Fischbach

Redaktion
Philipp Dreyer, Redaktionsbüro
Rieterstrasse 37, 8002 Zürich
p.dreyer@bluewin.ch
philipp.dreyer@immpulsgmbh.ch
T +41 (0)44 251 13 65, M +41(0)79 239 13 03

Druck
Triner AG, 6431 Schwyz

Erscheinungsweise
Jahresauflage

Publikationen
Periodika: immo!nvest, renova!nvest, wohnComfort
Jahresausgaben: immo!nvest Ticino, immo!nvest Romandie, die immobiliendienstleister, die Gesamtdienstleister

Events
ImmoTable

GEMEINSAM VORSPRUNG GESTALTEN

Als einer der führenden Entwickler, Total- und Generalunternehmer der Schweiz realisieren wir alle Arten von Projekten – von Büro-, Industrie- oder Wohnbauten bis zu komplexen Laborbauten, Sportarenen und ganzen Stadtarealen. So auch das innovative Projekt Vulcano in Zürich Altstetten. Wir bedanken uns bei der Bauherrschaft und allen beteiligten Partnern für die konstruktive und transparente Zusammenarbeit und wünschen allen Bewohnern unzählige schöne Stunden in ihrem neuen Zuhause.

steiner.ch/vulcano

STEINER

Verband Entwicklung Schweiz

Durch den Wandel in der Gesellschaft mit den verschiedenen Herausforderungen besteht ein permanenter Entwicklungsbedarf in der Immobilien- und Baubranche, sagt Martin Schmid, Ständerat und Präsident des Branchenverbandes Entwicklung Schweiz, im Interview. — **SEITE 6**

«Glasi»: Ein neues Stadtquartier, digital geplant

Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entsteht ein neues Stadtquartier. Realisiert werden rund 560 Wohnungen und über 20'000 Quadratmeter Gewerbefläche. Der Baustart ist auf Frühling 2019 vorgesehen. — **SEITE 13**

Das höchste Wohngebäude im Kanton Bern

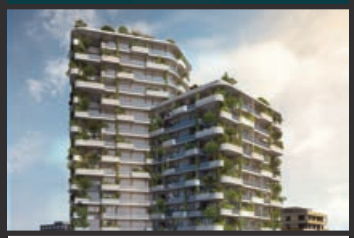
Der Bäre Tower mit seinen 33 Stockwerken soll das neue Wahrzeichen im Osten Berns werden. Das Hochhaus in Ostermundigen wird mit seiner Höhe von 100,5 Metern fast so hoch wie das Berner Münster. — **SEITE 18**

Pilatus Arena in Kriens

Auf dem Areal Mattenhof II in Kriens entsteht eine moderne Sport- und Eventhalle für 4'000 Zuschauer. Finanziert wird sie unter anderem über zwei dazugehörige Wohngebäude. — **SEITE 24**

Vernetzte Dienstleistungen im Ökosystem

Es gilt nicht, die Steine für das Immobilienhaus der Zukunft völlig neu zu erfinden. Die Kunst und Königsdisziplin ist vielmehr, das alte Wissen in neue Ideen einfliessen zu lassen, sagt Andreas Ingold, CEO der Livit AG. — **SEITE 32**



Das erste Gartenhochhaus der Schweiz

Leuchtturmprojekt des Areals ist das 70 Meter hohe Gartenhochhaus Aglaya mit hochwertigen Eigentumswohnungen, die über begrünte Aussenräume verfügen werden. Diese springen in unregelmässiger Anordnung wie Schubladen hervor. Das grüne Hochhaus ist auch ein BIM-Vorzeigeprojekt. — **SEITE 50**

Die digitale Transformation

BIM ist für die meisten Unternehmen, die sich mit der Bau- und Immobilienwirtschaft befassen, ein Begriff. Die Herausforderung liegt darin, hinter Schlagworten wie Digitale Transformation und BIM zu schauen und die Veränderungen anzugehen, um die gesamte Branche gemeinsam voranzutreiben. — **SEITE 57**

Titelbild

Visualisierung mit BIM. Quelle: Siemens Schweiz AG

Martin Schmid, Präsident des Verbandes Entwicklung Schweiz

«Entwicklung Schweiz hat einen Namen gewählt, der Programm ist»

Martin Schmid ist Ständerat und Präsident des Verbandes Entwicklung Schweiz. Durch den Wandel der Gesellschaft mit den Herausforderungen im Umweltbereich, den sich rasant verändernden Technologien und den dadurch bedingten regulatorischen Anpassungen besteht ein permanenter Entwicklungsbedarf in der Immobilien- und Baubranche. Der Verband bündelt dieses wertvolle Know-how und trägt gewonnene neue Erkenntnisse weiter, arbeitet an der Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen und fungiert als Netzwerk in und über die Branche hinaus.

INTERVIEW — Philipp Dreyer
BILD — zVg

Herr Schmid, warum braucht es einen Verband Entwicklung Schweiz?
Durch den Wandel der Gesellschaft mit den Herausforderungen im Umweltbereich, den sich rasant verändernden Technologien und den dadurch bedingten regulatorischen Anpassungen besteht ein permanenter Entwicklungsbedarf in der Immobilien- und Baubranche. Die übergeordnete Sichtweise der Gesamtleister und Entwickler ist dabei besonders wichtig, da sie über die Erfahrung über den gesamten Prozess und die ganze Lebensdauer von – vor allem auch komplexen – Bauobjekten verfügen. Sie können ihre Kompetenzen von der Entwicklung, über die Planung und Realisierung, über den Betrieb – ein häufig unterschätztes Thema – bis hin zum Rückbau von Objekten einbringen. Aus dieser Gesamtsicht können sie optimierte Lösungen und Innovationen schaffen. Der Verband bündelt dieses wertvolle Know-how und trägt gewonnene neue Erkenntnisse weiter, arbeitet an der Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen und fungiert als Netzwerk in und über die Branche hinaus.

Der Verband Entwicklung Schweiz steht für eine lebenswerte Schweiz. Was bedeutet für Sie eine lebenswerte Schweiz?
Die Menschen, die schlussendlich in den Gebäuden wohnen und arbeiten und um die Objekte herum in einer möglichst lebenswerten Umgebung sich aufhalten, werden bei den Quartier- und Arealentwicklungen als Nutzer ins Zentrum gestellt. Das heisst, dass der Betrieb und die Nutzung verstärkt in den Fokus rücken und eine Gesamtoptimierung über alle involvierten Anspruchsgruppen und Rahmenbedingungen stattfindet und nicht einfach eine Minimierung der Baukosten bei der Erstellung betrachtet wird. Eine Betrachtung allein auf die Investitionskosten ist so oder so falsch. Denn die Baukosten machen auf den gesamten Lebenszyklus von Objekten betrachtet nur einen Teil aus, viel wesentlicher ist die Betrachtung der Nutzung. Das bedeutet zudem, dass nebst regulatorischen Vorgaben zum Beispiel auch Mobilitätsfragen, eine soziale Durchmischung, Wohn- und Freiräume, Freizeitbedürfnisse und Verhaltensweisen der Nutzer mitberücksichtigt werden. Nur so kann die Siedlungsentwicklung nach innen qualitätsvoll umgesetzt werden. Nur was den Nutzern der Objekte entspricht, wo sie sich wohlfühlen und wo sie gerne leben, ist auch nachhaltig investiert. Wir sollten das bauen, worauf auch unsere Enkel noch stolz sind!

Die Mitglieder von Entwicklung Schweiz übernehmen Verantwortung für die Lebens- und Wohnqualität in unserem Land. Können Sie das etwas näher erläutern?

Vieles habe ich gerade eben erläutert. Wirklich wichtig ist die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus. Wenn auf dieser Basis eine Optimierung angestrebt wird und der Fokus sich nicht wie das heute meist der Fall ist alleine auf die Baukosten reduziert, kann eine auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse qualitative Entwicklung des Raumes stattfinden. Oder anders ausgedrückt: wir wollen eine umfassende Nachhaltigkeit anstreben und jeweils das beste Projekt entwickeln, planen und realisieren. Oft wird im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit vor allem der ökologische Faktor hervorgehoben und wahrgenommen. Es gehören aber auch die soziale und die wirtschaftliche Komponente dazu. Die Relevanz dieser beiden Komponenten darf nicht unterschätzt werden. Sind diese Komponenten im Gleichgewicht, sind alle drei Voraussetzungen erfüllt, bedeutet das, dass ein Projekt gut auf die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen und nicht zuletzt eben auch auf jene der Nutzer abgestimmt ist und so über längere Zeit genutzt wird. Eine lösungsorientierte Arbeit, die auch Platz für Innovation zulässt, ist hierbei besonders wichtig.

> ***«Wirklich wichtig ist die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus.»***

Die Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für Ihre Mitglieder sehen Sie als zentrale Verbandsaufgabe an. Was heisst das konkret?
Für den Bereich der Regulierung, Vorschriften und Normen heisst das, dass wir technologieneutrale sowie ziel- statt normorientierte Vorschiften anstreben. Möglichst grosse Freiräume für Innovationen in der Entwicklung sind für die Realisierung von zeitgemässen Objekten, die alle Ansprüche erfüllen können, wichtig. Neuen Lösungen und Ideen unserer Mitglieder sollten weniger Steine in den Weg gelegt werden – im Gegenteil, es braucht Vorzeigeobjekte und mutige Bauherren, die Neues zulassen. Es braucht gesetzgeberische Freiräume für Innovationen!

Ganz zu Beginn habe ich die breite Erfahrung und die vielseitigen Kompetenzen unserer Mitgliedsunternehmen erwähnt: es ist wichtig, dass diese Unternehmen möglichst früh im Prozess in die Entwicklung und Planung eines Bauprojektes miteinbezogen werden. Denn so können über alle Bauphasen und über den gesamten Lebenszyklus von Objekten betrachtet, optimierte und nachhaltige Lösungen entstehen. Gerade bei komplexen Projekten ist das besonders wichtig. Aus diesem Grund setzen wir im Rahmen der Prozesse und Ausschreibungen auf den Gesamtleistungswettbewerb. In diesem Verfahren hat auch eine hohe Qualität in der Entwicklung und Planung ihren Platz. Der Bundesrat und nun auch das Parlament haben mit der Revision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen diesen Paradigmenwechsel aufgenommen, so dass nicht alleine der niedrigste Preis ausschlaggebend sein soll für die Auswahl des besten Projektes. Noch wichtiger als die gesetzgeberische Anpassung ist jedoch, dass dieser Paradigmenwechsel den Weg vom Papier in die gängige Praxis findet und der dafür nötige Kulturwandel bei den Vergabebehörden und ihren Beratern auch stattfindet.

Entwicklung Schweiz zählt zurzeit 17 Mitgliedsfirmen, die ein Auftragsvolumen von über 12 Milliarden Franken bewältigen. Warum sind zum Beispiel PSP, SPS und Allreal nicht Mitglied?
Wir sind bestrebt, mit unseren Leistungen permanent weitere Mitglieder zu gewinnen. Mit Allreal sind wir in Kontakt, auch wenn sie noch nicht Mitglied sind. Ganz klar würden wir eine Mitgliedschaft sehr begrüssen und werden weiterhin an diesem Ziel arbeiten.

Generell sind die Voraussetzungen an ein Unternehmen für eine Mitgliedschaft bezüglich der Kernkompetenzen und Erfahrungen klar definiert. Ein Mitglied von Entwicklung Schweiz muss zwingend langjährige Erfahrung und Referenzprojekte in der Entwicklung von Projekten bzw. in der Gesamtleistungserbringung für Dritte nachweisen können. Diese Bedingungen sind in den Statuten enthalten. Das erklärt, weshalb Unternehmen wie SPS und PSP aufgrund dieser selbst gewählten Einschränkungen nicht zu unserem Mitgliederkreis zählen können.

Im Sinne einer Weiterentwicklung haben wir jedoch den Verband seit 2018 für assoziierte Partner geöffnet, um solche interessanten Unternehmungen und Partner noch näher an uns zu binden. Nur ein Jahr später zählen wir bereits fünfzehn

assoziierte Partnerunternehmen aus verschiedenen weiteren Branchenkreisen. Das Interesse an unseren Zielen ist also durchaus vorhanden, was uns motiviert, unsere Tätigkeiten weiterzuführen. Die Mitwirkung und Zusammenarbeit mit unseren assoziierten Partnern erlaubt eine umfassendere Betrachtung der Themen, erhöht die Wirkung unserer Arbeit und erweitert unser Netzwerk.

In welcher Form profitieren Unternehmen von einer Mitgliedschaft oder assoziierten Partnerschaft bei Entwicklung Schweiz?
Neben den bereits ausgeführten Punkten, gilt es noch den Zugang zu unseren Anlässen und Netzwerken zu erwähnen. Nicht zu unterschätzen sind zudem die Einflussmöglichkeiten von Entwicklung Schweiz und den gewichtigen Mitgliedern. Eine lösungsorientierte Mitwirkung und eine gezielte Einflussnahme in der Branche und in der Politik sind relevante Erfolgskomponenten. Die bewusst kleine Geschäftsstelle bewerkstelligt diese Arbeiten im Hintergrund – fokussiert, agil und effizient. Das kann in gewissen Situationen einen wesentlichen Unterschied zu grösseren Organisationen ausmachen.

Raumplanung und Verdichtung in der Quartier- und Arealentwicklung sind wichtige Themen von Entwicklung Schweiz. Wo liegen die grössten Herausforderungen in den nächsten Jahren?
Es ist wichtig zu verstehen, dass es für die gesamte Branche – nein, eigentlich das ganze Land – von grosser Bedeutung ist, die Themen Raumplanung und Verdichtung mit neuen Ansätzen voranzubringen. Das hat sich auch im Abstimmungskampf zur Zersiedelungsinitiative gezeigt. Die Siedlungsentwicklung nach innen muss durchgängig eine höhere Akzeptanz erhalten. Das kann erreicht werden mit dem zuvor geschilderten Vorgehen: Nutzer einbeziehen, alle Ansprüche berücksichtigen, den ganzen Lebenszyklus von Objekten betrachten und die Objekte und Räume ganzheitlich wahrnehmen. Aber auch die Planungsinstrumente müssen generell neu überdacht werden. Die Grundsatzfrage steht im Raum, ob eine zeitgemässe Raumplanung basierend auf den heutigen Instrumenten und Regulierung überhaupt realisierbar ist, oder ob es nicht neue Ansätze braucht. Auf jeden Fall brauchen wir unbedingt generell mehr Mut und Offenheit für Neues. Dabei muss zum Beispiel die Frage geklärt werden, wie viel Schutz von Bestehendem gewollt und nötig ist und wo man diese Offenheit für neue Lösungen, Technologien und Formen zulassen will. Widersprüchliche Interessen müssen abgewogen und möglichst «aufgehoben» werden. Wir haben uns bereits zu sehr eingegrenzt, das ist nicht die richtige Richtung. ISOS und Denkmalpflege sind heute intensiv diskutierte politische Themen. Denn ohne den nötigen Spielraum und neue Ideen und Lösungsansätze wird es zunehmend schwieriger, alle unterschiedlichen Ansprüche und Vorgaben (Energieverbrauch, Ressourcenschonung, Lärmreduktion, Sicherheitsvorgaben, Anbindung und Mobilität, Freiraum und Freizeitangebote, Schattenwurf und Bauabstände etc. etc. etc.) berücksichtigen zu können.

> ***«Wir sind für das ganze Land von grosser Bedeutung.»***

Im Weiteren wird die Digitalisierung für die Branche ein wichtiger Treiber und ein wichtiges Instrument sein, um Prozesse, Rollen und Aufgaben neu definieren zu können, aber auch die Herausforderungen und die zunehmende Komplexität bewältigen zu können. Die Branche benötigt neue Ansätze und mehr politische Gestaltungsfreiheit, um wieder innovativer und produktiver zu werden.

Als zentrales Instrument bei der nachhaltigen Erneuerung zieht der Verband vermehrt Ersatzneubauten in Erwägung. Subventionen und Reglementierungen seien nicht die richtige Lösung. Warum?
Wie bereits erwähnt, müssen in einer Gesamtbetrachtung auch die Nachnutzung bzw. ein Rückbau einbezogen werden. Bedürfnisse sind dauernd in Bewegung, die Welt dreht und entwickelt sich ständig weiter. Gebäude sind aus mehreren Gründen sehr robust gebaut und können über mehrere Jahrzehnte genutzt werden. Jedoch ist es vermessen zu denken, wir seien heute in der Lage, alle Bedürfnisse über die nächsten 50 Jahre antizipieren zu können. Aus diesem Grund müssen wir andere Nachnutzungen zulassen. In der Nutzungsplanung flexibler werden. Oder wir müssen unseren jahrelangen Mindset ändern und verstehen, dass Gebäude teilweise nur für 10-20 Jahre gebaut und dann für neue Bedürfnisse in künftigen Zeiten wieder abgerissen und ersetzt werden sollten. Ein

Ersatzneubau ist oft effizienter realisierbar unter Berücksichtigung der unterschiedlichsten Anspruchsgruppen und Vorgaben als ein bestehender Bau, bei dem zusätzlich zu den bereits vielseitigen Ansprüchen auch noch die bestehenden Strukturen mitberücksichtigt werden müssen. Eine Total-Renovation bzw. ein Total-Umbau sind vielfach komplexer und aufwändiger zu bewerkstelligen als ein Neubau am selben Ort. Hinzu kommt wieder die Thematik des gesamten Lebenszyklus: die Entwicklungs- und Baukosten sind in aller Regel nur ein kleiner Teil im Vergleich zu den Kosten der nachgelagerten langen Betriebsphase.

Zusätzliche neue und detailliertere Regulierungen haben dabei selten geholfen, sondern in der Regel den unternehmerischen Freiraum unserer Mitglieder weiter beschränkt und schlussendlich Lösungen und Innovation eher erschwert als gefördert. Aber darüber haben wir gerade schon gesprochen.

In welchen Bereichen gibt es politischen Handlungsbedarf?
In der Grundsatzfrage, ob die heutige Regulierung die geforderte, zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen und eine gesamtheitliche Betrachtungsweise überhaupt zulässt, und das gilt für die Stufen Gemeinde, Kanton und Bund.

Entwicklung Schweiz macht sich auch Gedanken über die wichtigsten Stossrichtungen einer Best Practice, woraus zwölf Schwerpunkte entstanden sind. Welches sind die wichtigsten Schwerpunkte?
Das hängt vom konkreten Projekt ab. Jede Stossrichtung ist wichtig, deshalb wurden sie so in die Best Practice aufgenommen. Aber je nach Nutzung und Standort eines Objektes, erhalten die einen oder anderen Punkte etwas mehr oder weniger Gewicht. Zentral ist aber der Ansatz von Best Practice an sich: wir ziehen praxistaugliche Musterdokumente und -vorlagen neuen starren Gesetzen und Normen vor.

Eine für unsere Mitglieder zentrale Voraussetzung für die Entwicklung, Planung und Realisierung von besten Projekten – was damit gemeint ist, habe ich bereits erläutert – ist sicher die Zusammenarbeit mit den Bauherren sowie die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit den weiteren in das Projekt involvierten Leistungserbringern. Hierbei gilt es Anreize so zu setzen, dass die Arbeiten mit höchster Motivation getätigt und in jedem Bereich Optimierungen gesucht werden. Im Extremfall bedeutet dies, dass Erfolge geteilt, aber auch Risiken gemeinsam getragen und keine unverhältnismässigen Garantien und Fristen verlangt werden – und das immer über alle Ebenen hinweg betrachtet. Das setzt eine enge Zusammenarbeit, einen respektvollen Umgang, viel Dialog und grosses gegenseitiges Vertrauen in die Kompetenzen und die Erfahrung voraus. Positive Anreize motivieren. Strafen, gegenseitige Anschuldigungen und rechtliche Verfahren bewirken das Gegenteil.

Wie stark kann Entwicklung Schweiz die nötigen Rahmenbedingungen (in Bundesbern) beeinflussen und mitgestalten? Respektive: Wie verschafft sich der Verband Gehör?
Nicht zu unterschätzen für diese Arbeit sind das persönliche Netzwerk, ein respektvoller Umgang und eine inhaltlich glaubwürdige Arbeit. Partikularinteressen oder oberflächliche Gespräche sind bei dieser Aufgabe nicht angezeigt. Es braucht im Gegenteil breit und sachlich abgestützte Argumente, die anhand von Beispielen aus der Praxis veranschaulicht und einfach erklärt werden können. Diese müssen aber auch in die politischen Gremien getragen werden. Hier sehen Sie wieder den Link zu den Best Practice. Es ist wichtig, der Politik mitzuteilen, was in der Praxis funktioniert und was nicht und weshalb. So betrachtet ist diese Arbeit eine Art Übersetzungs- und Vermittlungsaufgabe. Der Verband transportiert die Erfahrungen, Erkenntnisse und das breite Wissen seiner Mitglieder hinaus in die Branche, in die Wirtschaft, in die Politik und an Behörden. Eine persönliche Akzeptanz der oder des Vermittlerin/Vermittlers ist dabei ebenfalls nicht zu unterschätzen. Gespräche auf Augenhöhe und gegenseitiger Respekt sind eine wichtige Voraussetzung. Zudem kann ich als Ständerat Wissen einbringen, wie die Politik funktioniert und damit die Gräben zwischen Wirtschaft, Politik und Verbandsarbeit kleiner werden lassen.

Entwicklung Schweiz ist am jüngst gegründeten Unternehmen WORKcontrol SUISSE AG beteiligt und hat die strategische Führung inne. Was ist der Zweck des Unternehmens, und welche Rolle spielt dabei der Verband?
WORKcontrol ist eine gemeinsame Initiative von acht Unternehmen in Zusammenarbeit mit Entwicklung Schweiz und dem Systempartner vipKIS. Das übergeordnete Ziel ist eine gemeinsame Um-

setzung der gesetzlich vorgegebenen Solidarhaftung von Erstunternehmen. Dank einem zentralen Datensystem können die Arbeitsbedingungen und die Einhaltung der Mindestlöhne im Baugewerbe effizienter und effektiver überprüft werden.

Das Entsendegesetz verpflichtet Erstunternehmen seit 2013 zur Überprüfung der von ihnen beauftragten Subunternehmen. Die Einholung und Kontrolle der nötigen Dokumentation ist für alle Beteiligten (Erst- und Subunternehmen) aufwändig und hat zu unglaublich vielen individuellen Lösungen und Doppelspurigkeiten im gesamten Baugewerbe geführt. Das ist ein Zustand, der ein enormes Optimierungspotenzial verspricht: die Umsetzung kann gemeinsam besser und viel kostengünstiger gelöst werden, weshalb wir die WORKcontrol SUISSE AG aus grosser Überzeugung gegründet haben. Die elektronische zentrale Lösung verbessert den bestehenden Prozess deutlich. Die WORKcontrol SUISSE AG ist erfolgreich gestartet und wird im Jahr 2019 auf allen neuen Baustellen der involvierten Erstunternehmen eingeführt. Das zentrale System mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten entlastet die Projektleiter auf den Baustellen, und die Unternehmen können sich wieder auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Wichtig ist, dass das System für beiderseits beteiligte Unternehmen, also auch für die Subunternehmen einen Mehrwert bietet. Die Lösung wird von den Subunternehmen schon heute ebenfalls positiv aufgenommen, weil es ihnen pro Jahr unzählige wiederkehrende Deklarationen an die verschiedenen auftraggebenden Erstunternehmen ersparen wird. Das System verspricht somit viel höhere Effizienz auf allen Ebenen und zusätzlich auch Wirkung in der Manifestation von fairen Arbeitsbedingungen.

Gerne erwähne ich an dieser Stelle, dass das Gesamtsystem der WORKcontrol SUISSE AG zur Umsetzung des Entsendegesetzes und der Solidarhaftung allen interessierten Erst- und Subunternehmen sowie interessierten Kreisen offensteht – also auch Behörden und Bauherren.

Herr Schmid, wem möchten Sie zum Schluss noch etwas mit auf den Weg geben, was ist Ihnen ein ganz besonderes Anliegen?
Entwicklung Schweiz hat einen Namen gewählt, der Programm ist. Es liegt an uns allen, uns für neue innovative Ansätze und Verfahren in der Siedlungs- und Immobilienentwicklung zu engagieren, die neuen technologischen Möglichkeiten konsequent zu nutzen und Neues nicht zu verhindern. Wenn wir die Menschen dabei behutsam auf diesem Veränderungsprozess begleiten und die Bedürfnisse der Zukunft antizipieren, entwickeln wir die Schweiz in eine Richtung, an der auch noch unsere Enkel Freude haben werden. Daran arbeitet Entwicklung Schweiz! ■

Zur Person

Nach der Primar- und Sekundarschule in Splügen besuchte Martin Schmid (1969) das Gymnasium an der Bündner Kantonsschule in Chur und absolvierte die Matura Typus E. Ab 1991 studierte er Jurisprudenz an der Universität St. Gallen (HSG) und schloss 1995 mit dem Diplom ab. 1997 erwarb er das Rechtsanwaltspatent, 2005 promovierte er zum Dr. iur. HSG. Von 1997 bis 2000 war er wissenschaftlicher Assistent am Institut für Finanzwirtschaft und Finanzrecht der Universität St. Gallen. Von 2000 bis 2002 war er selbstständiger Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Steuer- und Finanzrecht.

Von 1994 bis 2002 war Martin Schmid Mitglied des Grossen Rates des Kantons Graubünden. Per 1. Januar 2003 wurde er in den Regierungsrat des Kantons Graubünden gewählt. Von 2003 bis 2008 leitete er das Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit. 2007 war er Regierungspräsident, bevor er ab dem 1. Januar 2008 das Departement für Finanzen und Gemeinden leitete. Bei den Parlamentswahlen 2011 wurde Martin Schmid in den Ständerat gewählt und gab sein Mandat als Regierungsrat ab. Neben der Funktion als Ständerat ist er als Rechtsanwalt tätig und seit 2014 ist er Präsident des Verbandes Entwicklung Schweiz.

Entwicklung Schweiz

Der Branchenverband Entwicklung Schweiz vertritt die Interessen der Gesamtdienstleister im Bau- und Immobilienmarkt gegenüber Politik, Verwaltung, Bauherren, Institutionen, Investoren, Verbänden und weiteren Stakeholdern. Zudem nimmt er Einfluss auf politische Entwicklungen und bringt sich ein in aktuelle Branchenthemen. Er positioniert sich innerhalb der Branche wie auch gegenüber externen Stakeholdern als innovativer, fachkundiger und glaubwürdiger Partner mit eigenständigen Positionen. Der Verband zählt zurzeit 17 Mitgliedsfirmen, die ein Auftragsvolumen von über 12 Milliarden Franken bewältigen.
www.entwicklung-schweiz.ch

HEBT SICH AB.

In Lieferzeit und Preis-Leistung.

Wir haben nicht nur das schnellste Waschprogramm, sondern auch die kürzesten Lieferzeiten. Heute bestellt, morgen geliefert. Garantiert zuverlässig und zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Mehr Infos:
schulthess.ch/just-in-time

Swissmade

SCHULTHESS

«Glasi»: Ein neues Stadtquartier, digital geplant

Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entsteht ein neues Stadtquartier. Realisiert werden rund 560 Wohnungen und über 20’000 Quadratmeter Gewerbefläche. Der Baustart ist auf Frühling 2019 vorgesehen.

TEXT — Philipp Dreyer
VISUALISIERUNGEN — zVg

In Bülach-Nord realisiert die Steiner AG gemeinsam mit den Entwicklungspartnern Logis Suisse AG und Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) ein neues Stadtquartier. Das rund 42’000 Quadratmeter grosse Areal wird in den nächsten Jahren ein neues Quartier mit Wohnungen, einem Wohn- und Pflegezentrum, einem Hotel, und es entstehen über 20’000 Quadratmeter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Im Juni 2012 haben die Logis Suisse AG und die Baugenossenschaft Glattal Zürich das Areal erworben und mit der Steiner AG einen Vertrag für die Projektentwicklung und -realisierung abgeschlossen. Steiner führte daraufhin einen einstufigen städtebaulichen Studienauftrag durch. Aus den elf eingeladenen internationalen Architekten stach der Projektvorschlag von Duplex Architekten aus Zürich hervor, nach deren Konzept das Glasi-Areal nun überbaut wird. Für die Architek-

tur des Hochhauses «Jade» mit einer Höhe von 60 Metern, zeichnen Wild Bär Architekten verantwortlich.

Modernste Planungsmethoden

Das Projekt Glasi-Quartier stehe für innovativen Städtebau bei gleichzeitig hoher Lebensqualität und modernsten Planungsmethoden, betonen die Projektverantwortlichen. So arbeiten alle Planer ausschliesslich nach der BIM-Methode (Building Information Modeling). Das Projekt wird nach dem Open-BIM-Standard abgewickelt, dank welchem sich das digitale Planen sehr viel effizienter gestaltet. Bei der angewandten Open-BIM-Methode wird mit offenen Schnittstellen gearbeitet. Dies erlaubt es den im Planungs- und Bauprozess Beteiligten, eigene, fachspezifische Modelle einzusetzen. Beim städtebaulichen Entwicklungsprojekt Glasi-Quartier kommen nebst BIM noch weitere zukunftsgerichtete Technologien zum Einsatz. So hat Steiner für die Vermarktung der Eigentumswohnungen im Hochhaus «Jade» eigens einen Online-Wohnungskonfigurator entwickelt. Dieser ermöglicht es Kaufinteressenten, die Grundrisse sowie die Materialisierung der gewünschten Wohnung individuell zu gestalten. ■

Das Hochhaus «Jade» soll mit einer Höhe von sechzig Metern der Blickfang des Quartiers sein.

Fakten zum Projekt Glasi-Quartier, Bülach

Idee/Nutzung
Neues Stadtquartier

Lage
Bülach-Nord

Projektprogramm
Rund 560 Wohnungen und über 20’000 m²
Gewerbefläche, Wohn- und Pflegezentrum
und ein Hotel

Grundstücksfläche
42’000 m²

Geschossfläche
97’000 m²

Termine
Baubeginn: Voraussichtlich Frühling 2019

Investitionsvolumen
Rund 400 Mio. CHF

Bauherrschaft
Steiner AG / Baugenossenschaft Glattal
Zürich / Logis Suisse AG /
Steiner Investment Foundation

Architektur
Duplex Architekten AG, Zürich

Architektur Hochhaus «Jade»
Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich

Totalunternehmerin
Steiner AG, Zürich

Kontakt
Steiner AG, Zürich
Corporate Communications
Telefon +41 (0) 58 445 20 00
corpcom@steiner.ch

Web
www.glasi-buelach.ch, www.jade-buelach.ch

Auf dem ehemaligen Cheddite-Areal wird ein Quartier mit rund 220 Wohnungen realisiert.

Gleich vier Waadtländer Investoren sind beteiligt

Ende August 2018 wurde der Grundstein zur Wohnüberbauung Weidmatt an der Grenze von Liestal und Lausen gelegt. Bis 2021/2022 entsteht auf dem ehemaligen Cheddite-Areal in zwei Etappen und innovativer Holzbauweise ein Quartier mit rund 220 Wohnungen.

TEXT — Philipp Dreyer / Losinger Marazzi
VISUALISIERUNG — zVg

Auf dem ehemaligen Cheddite-Areal, wo früher Sprengstoff hergestellt worden ist, entsteht ein zukunftsweisendes Quartier mit rund 220 Wohnungen. Das von Diener & Diener Architekten, Basel, entworfene Quartier Weidmatt entsteht genau auf der Gemeindegrenze von Liestal und Lausen (beide BL). Das Grundstück erstreckt sich über eine längliche Fläche von rund 28'000 Quadratmetern in etwa gleich grossen Parzellen in den beiden Ortschaften. In einer ersten Etappe werden sechs und in der zweiten Etappe vier Gebäude realisiert. Die Planung der insgesamt zehn Gebäude realisiert Losinger Marazzi mit BIM, dem Building-Information-Modeling-Verfahren. Mit den Vaudoise Versicherungen, Retraites Populaires, der Caisse de pensions de l'État de Vaud und der Caisse intercommunale de pensions sind gleich vier Waadtländer Investoren am Projekt beteiligt.

Das Cheddite-Areal liegt in einem natürlichen Umfeld, das von Waldflächen und Flussräumen geprägt ist. Um der naturnahen Umgebung noch

mehr Rechnung zu tragen, werde das gesamte Projekt in Holzbau realisiert, betonen die Projektverantwortlichen. In das Areal integrierte Waldsäume, Fluss- und Bachläufe sowie naturnahe und biodivers gestaltete Aussenräume sollen zur Vielfalt der Umgebung beitragen.

Mit einem interdisziplinären Projektteam und externen Experten wurden in verschiedenen Workshops die für das Projekt passenden Schwerpunktthemen Energie, Bauweise (Holzbau, BIM), Natur und Umwelt sowie Quartierleben erarbeitet. So erhält die Überbauung beispielsweise Carsharing, E-Bikes und ein durch die Wohngemeinschaft betriebenes Café. Auch Gemeinschaftsgärten sind vorgesehen. Die Übergabe der ersten Etappe mit sechs Gebäuden mit insgesamt 120 Wohnungen erfolgt voraussichtlich im ersten Semester 2020. In einem zweiten Schritt werden gleich nebenan auf Liestaler Gemeindegebiet weitere vier Häuser mit hundert Wohnungen gebaut, die bis 2021/22 fertiggestellt sein sollten. ■

Fakten zum Projekt «Weidmatt», Liestal/ Lausen (BL)

Idee/Nutzung
Neues Quartier

Lage
Auf der Gemeindegrenze von Liestal und Lausen (BL)

Projektprogramm
Rund 220 Wohnungen

Grundstücksfläche
Rund 28'000 m²

Termine
Baubeginn: August 2018
Fertigstellung in Etappen.
Erste Etappe mit 120 Wohnungen: Ab 2020
Zweite Etappe mit 100 Wohnungen: 2021/2022

Bauherrschaft
Vaudoise Versicherungen; Retraites Populaires;
Caisse de pensions de l'État de Vaud;
Caisse intercommunale de pensions

Totalunternehmerin
Losinger Marazzi AG (Entwicklung und Realisation)

Architektur
Diener & Diener Architekten, Basel

Kontakt
Losinger Marazzi AG, Bern
Kommunikation
Telefon 058 456 75 00
communication@losinger-marazzi.ch

Web
www.weidmatt-quartier.ch

STRÜBY
Erfolgreich planen – mit Freude bauen

| ARCHITEKTUR | IMMOBILIEN | WOHNBAU | INNENAUSBAU |
| UMBAU | GEWERBEBAU | LANDWIRTSCHAFT |

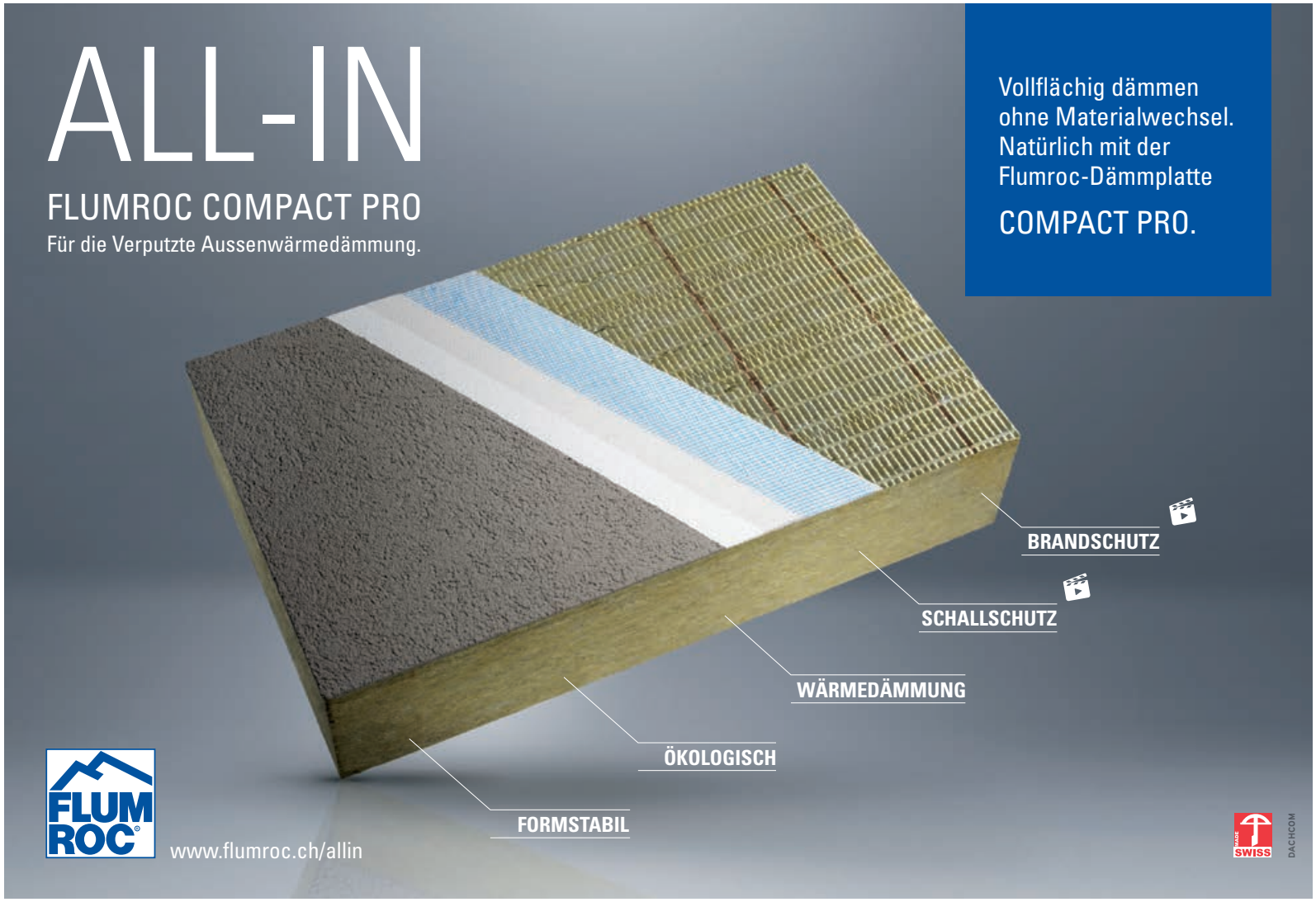
HOLZ

www.strueby.ch

EBERLI
generalunternehmung

Ein Unternehmen der
Eberli Sarnen AG

Eberli Generalunternehmung AG | Feldstrasse 2 | CH-6060 Sarnen | Telefon 041 666 38 48 | info@eberli-gu.ch | www.eberli-gu.ch



Der Bäre Tower soll zum herausragenden Merkmal am Eingang von Ostermundigen werden.

Bäre Tower in Ostermundigen wird höchstes Wohngebäude im Kanton Bern

Der Bäre Tower mit seinen 33 Stockwerken soll das neue Wahrzeichen im Osten Berns werden. Das Hochhaus in Ostermundigen wird mit seiner Höhe von 100,5 Metern fast so hoch wie das Berner Münster. Der Bezug ist auf Ende 2021 vorgesehen.

TEXT — Philipp Dreyer
VISUALISIERUNGEN — Raumgleiter AG, Zürich

Bis 2021 soll in Ostermundigen ein Hochhaus mit einer Höhe von rund hundert Metern, ein Sockelbau sowie ein freistehender Kubus, gebaut werden. Der Bäre Tower, der direkt an der Bernstrasse in Ostermundigen gebaut wird, soll dem Vorort neues Leben einhauchen und dereinst Treffpunkt und neues Zentrum von Ostermundigen werden. Zum neuen Bärenplatz hin orientieren sich Gastronomie- und Verkaufsflächen sowie Büro- und Dienstleistungsflächen. Der Bäre Tower wird das höchste Wohngebäude im Kanton Bern und bietet mit seinen 155 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen einen hochwertigen Lebensraum. Das Projekt umfasst ebenfalls im unteren Teil des Towers ein Hotel und im neunten Stock ein hauseigenes Panoramarestaurant. Der Bezug ist für Ende 2021 vorgesehen. ■

Fakten zum Projekt Bäre Tower, Ostermundigen

Idee/Nutzung
Hotel mit 116 Zimmern, Gastronomie, Retail, Büros, 155 Mietwohnungen. 220 Tiefgaragenplätze

Lage
Bernstrasse 25

Geschossfläche
27’000 m²

Nutzung
davon 1’200 m² Ladenflächen, 1’300 m² Gastronomie, 5’500 m² Hotel, 2’200 m² Büro /Dienstleistung, 16’800 m² Wohnfläche

Termine
Baubewilligung erhalten: Juli 2018
Baubeginn: Oktober 2018
Fertigstellung: Ende 2021

Investitionsvolumen
Rund 140 Mio. CHF

Bauherrschaft / Investor
Helvetia Versicherungen

Architektur
Burkard Meyer Architekten BSA, Baden

Landschaftsarchitektur
extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Projektentwicklerin
Halter AG Entwicklungen, Bern

Totalunternehmerin
Halter AG Gesamtleistungen, Bern

Erstvermietung
Halter Immobilien AG, Bern

Kontakt
Halter Immobilien AG, Bern,
Telefon +41 (0) 31 310 98 10, baere-tower@halter.ch

Web
www.bäre-tower.ch

Direkt beim Bahnhof Zürich-Altstetten: Die drei glänzenden Wohntürme des Vulcano setzen einen markanten Akzent an zentralster Lage.

Auskragende und beinahe schwebende Glasdächer an der Frontseite verleihen dem Vulcano eine gewisse Grandezza.

Drei neue Wahrzeichen für Zürich

Die Limmatstadt hat im Westen seit kurzem einen neuen Blickfang: die drei glänzenden, schwarzen Wohntürme des «Vulcano». Sie leiten die Aufmerksamkeit auf das Gebiet um den Bahnhof Zürich-Altstetten, zu dessen Verwandlung von einem Industrie- und Gewerbeareal in eine moderne Wohn- und Arbeitswelt sie selbst beigetragen haben.

TEXT — Steiner AG
BILDER — zVg

Wohnen, einkaufen und flanieren – einst produzierte die Vulcan AG hier ihre Automobile und Motorboote, später der Chemiekonzern BASF Betonzusatzmittel, heute wohnen Menschen auf dem ehemaligen Industrieareal an der Vulkanstrasse. Das spektakuläre Hochhausprojekt «Vulcano» haben die Eigentümerin, die Immobilienanlagegruppe CSA Real Estate Switzerland der Credit Suisse Anlagestiftung, und die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin Steiner AG gemeinsam realisiert. Die 80 Meter hohen Türme umfassen rund 300 hochwertige Wohnungen und Business-Apartments mit Smarthome-Komfort. Die dreimal 21 Stockwerke erheben sich auf einem durchgängigen fünfstöckigen Sockel. In diesem Sockelriegel sind die meisten öffentlichen Funktionen des Gebäudeensembles untergebracht: ein City-Hotel mit 319 Zimmern samt Gastronomie, Beautysalon und Fitnesscenter sowie verschiedene Geschäfte, Büros und Dienstleistungsangebote.

Dabei erfüllt der Hochhauskomplex der Bauherrin die strengen Regeln von MINERGIE-P-ECO® und greenproperty Gold.

Smartes Konzept – höchste Standards

Das Konzept mit den drei schlanken Türmen trägt zur Schaffung von attraktivem Wohnraum in Zürich bei. Auf den Wunsch nach Individualität antwortet die Turmarchitektur mit einer Vielzahl von Wohnungstypen für verschiedene Bedürfnisse, vom 1.5-Zimmer-Apartment bis zur 5.5-Zimmer-Maisonette. Alle Wohnungen sind mit einer Smart-Home-Technologie ausgestattet, die über ausgefeilte Funktionen verfügt. Sämtliche Geräte sind untereinander vernetzt und speichern Daten, wie etwa die bevorzugten Werte für Wärme, Wassertemperatur oder Einschaltzeiten. Alle Funktionen für den persönlichen Komfort und die Sicherheit in der Wohnung können auch von den Bewohnern selbst – und auch von überall her – per Smartphone bedient werden. Zu jeder Wohnung gehört ein Tablet mit der entsprechenden App, über die auch die Kommunikation zwischen Vermieter, Mieter und technischem Dienst abläuft. Auf der Rückseite des Vulcano ist ein Raum der Ruhe entstanden. Hier wurden insgesamt etwa 5'000 Quadratmeter bepflanzte Grünflächen angelegt. Sie bilden eine neue grüne Lunge für das Quartier und damit einen Kontrapunkt zur belebten Promenade an der Vorderseite. Um deren Lärmemissionen von den Wohnbereichen abzuschirmen, wurden grosse und markante Glasdächer über den zwei offenen Höfen installiert. Speziell gegen die Gleisanlage sind sehr hohe gesetzliche Schallschutzanforderungen einzuhalten. Die Loggias der Wohnungen sind daher auch von den Gleisen abgewandt platziert.

Flexibel angepasst

Ursprünglich war vorgesehen, im fünfgeschossigen Sockelbau des Vulcano mehrheitlich Büroflächen zu realisieren. Aufgrund veränderter Marktbedürfnisse im Bürobereich wurde während der Aushubphase gemeinsam mit der Bauherrin ein neues Konzept geprüft. Schliesslich entschied man sich anstelle eines Bürokomplexes für den Hotelbetrieb mit Restaurant, Spa und Fitnesscenter. Dieser Entscheid in der Startphase der Ausführungsplanung führte dazu, dass Anpassungen im Rohbau nötig wurden. Im Unterschied zu herkömmlichen Gebäuden finden beim Hochhausbau mit Mischnutzung viele Arbeitsprozesse gleichzeitig statt. Auf engstem Raum müssen hunderte von Handwerkern und Bauarbeitern in den verschiedensten Gewerken koordiniert werden – und das bei einem stolzen Gebäudevolumen von 184'811 Kubikmetern. Beim gleichzeitigen Innenausbau von Hotelzimmern und Wohnungen bestand die Herausforderung darin, alle Handwerker aneinander vorbeizubringen. Das führte phasenweise zu Engpässen, man brauchte separate Zugänge – für die drei Türme, das Hotel und die restlichen Räume. Mitunter befanden sich rund 400 Bauarbeiter gleichzeitig im Gebäude. Für den Ausbau der Mietwohnungen wurden sogar spezielle Aussenaufzüge angebracht.

Innovative Vulcano-App

Die Wohnungen und Retailflächen in den drei Wohntürmen wurden ausschliesslich über eine Native-App vermarktet, die eigens für Vulcano entwickelt wurde. Durch die inzwischen preisgekrönte App konnten die Interessenten beispielsweise das Gebäudekonzept, die visualisierten Wohnungen, die unterschiedlichen Grundrisse und 3D-Panoramabilder betrachten. Der intuitive Wohnungsfinder mit laufenden Updates informierte zugleich über die aktuelle Verfügbarkeit sowie über Reservations- und Kontaktmöglichkeiten. Innert wenigen Monaten haben rund 8'000 Interessenten die App heruntergeladen. Bereits vor dem Bezug waren 90% der Wohnungen sowie alle Retail- und Büroflächen vermietet, inzwischen ist Vulcano vollvermietet. ■

Kontakt:

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56, 8050 Zürich
Tel. +41 58 445 20 00
E-Mail: info@steiner.ch
Web: www.steiner.ch

Zahlen und Fakten

Grundstücksfläche: 12'119 m²

Bruttogeschossfläche: 58'084 m²

Hauptnutzfläche: 32'986 m²

Gebäudevolumen: 184'811 m³

Eigentümerin
Credit Suisse Anlagestiftung, Immobilienanlagegruppe CSA Real Estate Switzerland

Projektentwicklerin & Totalunternehmerin:
Steiner AG

Architekt: Dominique Perrault

Investitionsvolumen: ~ CHF 300 Mio.

Webseite: steiner.ch/vulcano

1

2

3

4

1 — Der neue Winterthurer Stadteil Lokstadt.
2 — Die Stadthäuser.
3 — Die Lokstadt.
4 — Gemütliches Ambiente.

Zukunftweisende nachhaltige Holzkonstruktion

Das Haus Krokodil ist – wie die ganze Lokstadt – nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft konzipiert. Sein Baukörper besteht ab dem Erdgeschoss weitgehend aus einer Holzkonstruktion. Der Bezug erfolgt ab Herbst 2020.

TEXT — Philipp Dreyer
QUELLE / VISUALISIERUNGEN — Implenia

Mit der Lokstadt entsteht auf dem Areal der ehemaligen Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik SLM im Zentrum Winterthurs ein moderner und urbaner Stadtteil. Als Erstes erstellt die Projektentwicklerin Implenia den Neubau Krokodil. Die Grundsteinlegung fand im Juli 2018 statt. Gemeinsam mit den Genossenschaften Gesewo und Gaiwo sowie der Pensimo-Anlagestiftung Adimora realisiert sie diese Wohnüberbauung mit rund 200 Miet- (Gesewo, Gaiwo, Adimora) und 60 Eigentumswohnungen (Implenia). Kurz darauf entstehen an der Jägerstrasse zwei Zeilen mit 17 Stadthäusern. Entworfen hat beide Projekte die Architektengemeinschaft Baumberger & Stegmeier und KilgaPopp Architekten. Das Herz der Lokstadt wird der 6'000 Quadratmeter grosse Dialogplatz sein. In den angrenzenden denkmalgeschützten Lokstadthallen sind neben einem Hotel unter anderem eine Markthalle, Gastronomie sowie Ladengeschäfte und Co-working geplant. Das Wahrzeichen des Quartiers wird der bis zu hundert Meter hohe Wohnturm «Rocket» sein. Implenia rechnet damit, dass die Lokstadt bis in etwa acht Jahren gebaut ist.

Baustoff Holz auf moderne Weise erlebbar

Beim Gebäude Krokodil setzt Implenia stark auf den Baustoff Holz. Zudem erfolgt die gesamte Planung in einem zentralen, dreidimensionalen Datenmodell. Bereits von den Teilnehmenden des Architekturwettbewerbs wurde verlangt, dass sie ihre Projekte als BIM-Modelle einreichen. «Das ‹Krokodil› ist nicht nur für uns ein BIM-Pilotprojekt», sagt Lukas Besser, der den Einsatz von BIM auf Seite Implenia verantwortet. Das Haus «Krokodil» mit seinen 260 Miet- und Eigentumswohnungen steht für die Idee der Lokstadt: Vielfalt der Wohnformen und Vielfalt der Bewohner heisst das Konzept. Das Haus Krokodil entsteht zudem im Dialog mit den denkmalgeschützten Industriebauten seiner Umgebung.

Im Haus Krokodil werden 56 Eigentumswohnungen realisiert. Sie befinden sich direkt am neuen Dialogplatz. Die moderne Raumkonzeption geht von einem offenen Wohnungslayout aus. Der Baustoff Holz ist im Haus Krokodil auf moderne Weise erlebbar. So werden beispielsweise Stützen und Unterzüge sichtbar gestaltet und gezielt in die Wohnraumgestaltung einbezogen. Das Tragwerk des Hauses Krokodil besteht zum Grossteil aus diesem nachhaltigen Baustoff. Im Vergleich zum konventionellen Massivbau spart die Holzbauweise sogenannte graue Energie. ■

Fakten zum Projekt «Lokstadt», Winterthur

Idee/Nutzung Eigentumswohnungen

Lage Dialogplatz 4 bis 7, 8400 Winterthur

Raumprogramm 56 Eigentumswohnungen

Termine
Baubeginn: Sommer 2018
Arbeiten Holzbaukonstruktion: Frühling bis Herbst 2019
Innenausbau: Sommer 2019
Arbeiten Umgebung: Frühling bis Sommer 2020
Bezug der Wohnungen: Herbst 2020

Bauherrschaft Implenia AG, Dietlikon

Architektur Architektengemeinschaft Baumberger & Stegmeier und KilgaPopp Architekten

Generalunternehmung Implenia AG, Dietlikon

Kontakt Medien
Implenia AG, Medienstelle
Telefon +41 (0) 58 474 74 77,
communication@implenia.com

Web www.lokstadt.ch

1

2

3

1 — Gesamtübersicht mit Blick auf Mattenhofkreisel.

2 — Pilatus Arena: multifunktionale Sport- und Eventhalle mit 4'000 Plätzen neu auf zwei Ränge verteilt.

3 — Das Obergeschoss der Pilatus Arena mit Stadtbalkon.

Pilatus Arena: Wohnüberbauung mit 410 Wohnungen finanziert nationale Sport- und Eventhalle

Auf dem Areal Mattenhof II in Kriens entsteht eine moderne Sport- und Eventhalle für 4’000 Zuschauer. Finanziert wird sie unter anderem über zwei dazugehörige Wohngebäude. Als zusätzlicher Investor und Realisator konnte die Halter AG in Zürich gewonnen werden.
Der Baustart ist auf März 2021 vorgesehen.

TEXT — Philipp Dreyer
VISUALISIERUNGEN — Raumgleiter AG, Zürich

Die neue Pilatus Arena in Kriens nimmt einen weiteren Meilenstein, schreibt die Pilatus Arena in einer Mitteilung. Die Halle wurde bezüglich Zuschaueranordnung sowie Ausrichtung auf Schul- und Unisport weiterentwickelt und die Höhe der Wohnnutzungen leicht angepasst. Als zusätzlicher Investor und Realisator konnte die Halter AG in Zürich gewonnen werden. Halter und Eberli Sarnen werden in einer Arbeitsgemeinschaft als Totalunternehmer die Pilatus Arena und die Wohnnutzungen realisieren. Mit dieser Partnerschaft setze ein erfolgreiches Tandem seine Arbeit fort: Eberli Sarnen und die Halter AG haben bereits die Swissporarena in Luzern realisiert.

Kleine Höhenverschiebungen

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Kriens haben die Verantwortlichen den Bebauungsplan erarbeitet. Auf Wunsch der Stadt Kriens und des städtebaulichen Beirats LuzernSüd habe es kleine Höhenverschiebungen zwischen den beiden Wohngebäuden gegeben, teilen die Projektverantwortlichen mit. So wurde das Gebäude am Mattenplatz

Fakten zum Projekt «Pilatus Arena», Kriens

Idee/Nutzung
Sport- und Eventarena sowie als Mantelnutzung rund 410 Miet- und Eigentumswohnungen (170 Eigentums- und 240 Mietwohnungen

Lage
Areal Mattenhof II

Grundstücksfläche
12’869 m²

Termine
Baustart: März 2021
Fertigstellung Arena: Saison 2022/2023
Fertigstellung Gesamtprojekt: 2024

Gesamtinvestitionsvolumen
Über 200 Mio. CHF,
davon rund 39 Mio. CHF für Pilatus Arena

Bauherrschaft
Pilatus Arena

Totalunternehmerin
Eberli Sarnen AG

Architektur
Giuliani Hönger Architekten, Zürich

Kontakt
Pilatus Arena
Daniel Deicher, Kommunikation
Telefon +41 (0) 41 444 30 00
d.deicher@pilatusarena.ch

Web
www.pilatusarena.ch

inklusive der üblichen kleineren planerischen Reserven auf maximal fünfzig Meter Höhe begrenzt. Der Wohnturm beim Bahnhof Mattenhof wird auf maximal 110 Meter Höhe festgelegt. «Das passt so besser zum Ensemble der anderen Gebäude, die am Mattenplatz entstehen», sagt der Krienser Bauvorsteher und Stadtrat Matthias Senn.

Halle: Zuschaueranordnung optimiert und auf Schulsport ausgerichtet

Im Rahmen der Arbeiten am Bebauungsplan haben die Verantwortlichen auch weitere Details zur Halle und zur Mantelnutzung geklärt, ist der Mitteilung weiter zu entnehmen. Besonders wurden das räumliche und sportliche Konzept der Halle weiterentwickelt. Im Unterschied zum Architekturwettbewerb kriegt die Halle nun für die 4'000 Zuschauerinnen und Zuschauer zwei statt nur einen Rang. «Das gibt uns mehr Flexibilität und bei Grossanlässen eine bessere Stimmung. Zudem sind die Zuschauer hautnah am Geschehen dabei», erklärt Initiant Nick Christen, CEO des HC Kriens-Luzern. Aussserdem war den Verantwortlichen besonders wichtig, dass die Halle im Tagesbetrieb optimal auf die Bedürfnisse von Schul- und Unisport umgestaltet werden kann. Dies sei nun mit flexiblen Trennwänden und in den Hallen mit versenkbaren Zuschauerrängen perfekt möglich.

Wird der bereinigte Bebauungsplan und die Teilzonenänderung im November 2019 wie geplant öffentlich aufgelegt und kein Referendum ergriffen, dürfte die Baubewilligung Ende 2020 vorliegen. Der Baustart ist auf März 2021 vorgesehen und die Pilatus Arena in der Saison 2022/2023 fertiggestellt. Läuft alles nach Plan ist das Gesamtprojekt 2024 bezugsbereit. ■

Anzeige

HÄRING_DIE FLEXIBLE UND ERFAHRENE UNTERNEHMUNG FÜR ALLE FRAGEN UND ANTWORTEN IM HOLZBAU.

Wir verfügen über ein umfassendes Angebot an Produkten aus Holz und Dienstleistungen im Bauwesen. Architekten, Generalplaner und Eigenheimbesitzer profitieren von unserer reichen Erfahrung in Planung, Design und Engineering, ebenso wie von den Lösungen, die wir vom Modul-, System- und Elementbau in Holz bis hin zu Fenster- und Türprodukten anbieten. Lernen Sie uns kennen als innovativen Partner, der sie von der Entwicklungsarbeit bis zur Realisierung vor Ort in allen Situationen ideenreich und kompetent unterstützt.

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

Häring & Co. AG CH-5074 Eiken tel. +41 (0)61 826 86 86

UNSER SHOWROOM – DIE SCHWEIZ.

LEIDENSCHAFT FÜR BETON.

PRODUKTE FÜR HOCH-, TIEF- UND STRASSENBAU, GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

mueller-steinag.ch

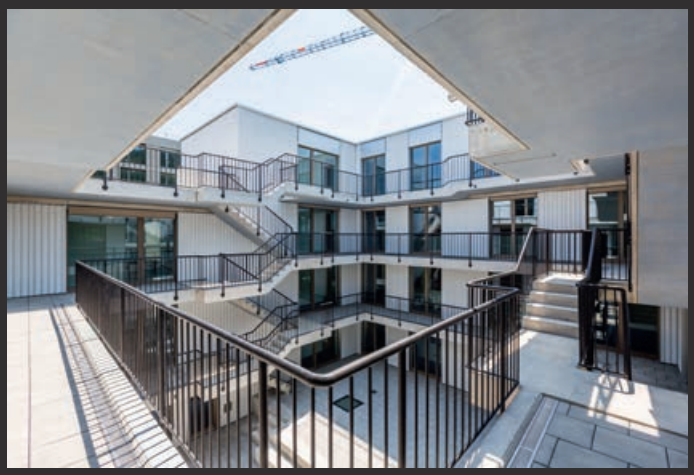
Unsere Verkaufsgesellschaften
CREABETON BAUSTOFF AG,
MÜLLER-STEINAG BAUSTOFF AG
MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG

MÜLLER-STEINAG Gruppe
6221 Rickenbach LU
Tel. 0848 200 610
info@mueller-steinag.ch

MÜLLER-STEINAG Gruppe

1

2



3

1 — Die öffentliche Primarschule.

2 — Der Spinnereiplatz.

3 — Blick in den Innenhof.

Das Meininger Hotel im Gebäude Ingres.

Das Bürogebäude Pergamin II.

Dritte Etappe von Greencity ist im Bau

Mit dem Startschuss für das Gebäude Pergamin II hat Anfang Juni 2018 im nachhaltigen Stadtquartier Greencity in Zürich Süd der Bau der dritten Etappe begonnen. Diese besteht aus drei Bürogebäuden, einem Hotel und einer öffentlichen Schule für 250 Kinder.

TEXT — Philipp Dreyer / Losinger Marazzi
BILDER — zVg

Losinger Marazzi realisiert das Bürogebäude Pergamin II als Totalunternehmerin für die Investorin CSA Real Estate Switzerland (CSA RES), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung. Das Gewerbe und Dienstleistungsgebäude bietet rund 12'000 Quadratmeter Hauptnutzfläche und liegt am nördlichen Kopf des Quartiers. Es wurde vom Pariser Architekturbüro Architecture-Studio konzipiert und erfüllt die Vorgaben des internationalen Labels LEED Core & Shell in Platinum. Der Name des Gebäudes, eine Papiersorte, erinnert an die Vergangenheit des Areals als Standort der Sihl Papierfabrik.

Dritte Etappe nimmt Form an

Die Ankermieterin von Pergamin II, die Organisation der Arbeitswelt Gesundheit Zürich (OdA-G-ZH), wird mit einem Kurszentrum für die überbetrieblichen Kurse der Gesundheitsbranche und ihrer Höheren Fachschule für Intensiv-, Notfall- und Anästhesiepflege (Z-INA) einziehen. Auf rund 7'250 Quadratmetern – das entspricht einer Fläche von etwa sechzig Prozent – werden 700 Studierende ab Anfang 2020 im neuen Gebäude berufsspezifische und praxisorientierte Aus- und Weiterbildungen absolvieren. Insgesamt stehen 35 Klassenzimmer mit Betten sowie eine Aula mit rund 120 Plätzen zur Verfügung. Eine wesentliche Rolle bei der Ansiedlung von OdA-G-ZH spielte neben der Anlagegruppe CSA RES auch CSL Immobilien. Zusammen mit Pergamin I (rund 15'000 m² Nutzungsfläche) bildet Pergamin II das Eingangstor zu Greencity von der Zürcher Innenstadt her. Beide Gebäude verfügen über elf Geschosse und sind rund vierzig Meter hoch.

Ein Hotel für Greencity

Nebst dem Bau von Pergamin II wird auch das siebenstöckige Gebäude Ingres mit einer Höhe von 25 Metern realisiert. In diesem wird die deutsche Meininger Gruppe ihr erstes Hotel in der Schweiz eröffnen. Das Hotel wird über rund 170 Zimmer und etwa 600 Betten verfügen. Das Gebäude –

der Baustart erfolgte im September 2018 – verfügt zudem über eine Bürofläche von rund 3'500 Quadratmeter. Der Entwurf zu Ingres stammt vom Zürcher Architekturbüro Gigon/Guyer. Die Fertigstellung des Gebäudes ist auf Frühling 2021 vorgesehen.

Der bis zu 3'000 Arbeitsplätze fassende Dienstleistungscluster von Greencity wird vom Gebäude Vergé von JSWD Architekten, Köln, mit rund 17'000 Quadratmeter Hauptnutzfläche vervollständigt. Das Thema Health & Care bildet in der dritten Etappe einen Schwerpunkt. Zusätzlich zur OdA-G-ZH zeichnen sich Schlüsselmieter und -nutzungen aus den Bereichen medizinisches Consulting und Rehabilitation/Fitness ab.

Ebenfalls zur dritten Etappe gehört die öffentliche Primarschule für 250 Kinder, welche die Stadt Zürich bis 2023 auf der Basis eines von Studio Burkhardt, Zürich, und Pirmin Jung Holzbauingenieure AG, Rain, gewonnenen Architekturwettbewerbs realisiert. ■

Der Zeitplan

Fertigstellung Gebäude Pergamin II
Ende 2019

Fertigstellung Gebäude Ingres (Hotel)
Frühling 2021

Fertigstellung Schulhaus
2023

Das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal der Schweiz

Greencity ist das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal der Schweiz. Das vom Trägerverein Energiestadt vergebene Zertifikat zeichnet Überbauungen aus, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für den Bau und den Betrieb der Gebäude nachweisen können und über ein umweltverträgliches Mobilitätskonzept verfügen. Das Areal umfasst insgesamt rund 80'000 Quadratmeter und wird nach seiner Fertigstellung im Jahr 2020 Wohnraum für 2'000 Einwohner, wie auch Arbeitsplätze für rund 3'000 Personen bieten. Gesamthaft wurden 731 Wohnungen gebaut.

Anzeige

Generalunternehmung
Architektur . Planung . Realisierung

schmid.lu

SCHMID
Ideen verwirklichen.

EFH Bruchmatthalde, Luzern
Valser Quarzit, Bruchroh

Zeitlos schöne Fassaden

Mit unserem patentierten Stonface System

EMILIO STECHER
Naturstein erfüllt Lebens(t)räume

Emilio Stecher AG
Werkstrasse 15
6037 Root

Tel. 041 450 00 50
natursteine@stecher.ch
www.stecher.ch

Sarna Granol

Sarna-Granol AG
Hochhaus
6060 Sarnen

Tel. 041 666 32 32
info@sarna-granol.ch
www.sarna-granol.ch

Künftig noch viel näher am Kunden

Um für die Zukunft fit zu sein, muss die Immobilienbranche nicht nur die richtigen Fragen stellen sondern auch den Mut haben, etwas zu wagen. Ganzheitliche Kundennähe ist kein Schlagwort sondern Pflicht.

TEXT — Andreas Ingold, CEO Livit AG
GRAFIK — Livit AG

Die Zukunft der ganzen Immobilienbranche ist nicht mehr in Stein gemeisselt, weil zunehmend neue, unbeschriebene Steine auf der Baustelle liegen. Ein schon klar gesetzter Eckstein der Zukunft heisst «empathische Dienstleistungen am und mit dem Kunden». Aber wollen wir überhaupt wissen, was dieser erwartet? Was verstehen wir selber eigentlich unter zukunftsfähigen Dienstleistungen am Kunden? Wie genau definieren wir unsere Orientierung am Kunden? Was wäre diesbezüglich für unser eigenes Unternehmen machbar und für die ganze Branche wünschenswert?

Es braucht die richtige Perspektive

Richtige Fragen sind Voraussetzung für verlässliche Antworten, die uns ein kraftvolles Zukunftshaus bauen lassen. Aber um dafür einen guten Plan zu haben, sprich eine realistische Vision entwerfen zu können, braucht es auch die richtige Perspektive. All die erwähnten Fragen sind bisher meist vom Inside-Out-Winkel beantwortet worden. Aber schon Henry Ford (1863–1947) sagte: «Wenn ich meine Kunden gefragt hätte, was sie benötigen, dann hätten sie gesagt: Schnellere Pferde.» Der erfolgreiche Autobauer hörte ganz genau hin und erfasste das eine, aber entscheidende Wort; also das Wort «schneller» und nicht das Wort «Pferde».

Genau wie die Mobilität um die vorletzte Jahrhundertwende ist die heutige Immobilität in Form von Wohn-, Arbeits- und Freizeiträumen in der Disruption. Bereits veränderte exogene Faktoren für die Branche sind zum Beispiel die Urbanisierung, die Zunahme der Einzelhaushalte, die Shared Economy, die zunehmend alternde und multikulturelle Gesellschaft, die rasant gestiegene Alltagsmobilität, die Zunahme von Extremwetterlagen oder die Verschmelzung von Arbeit und Freizeit. Sämtliche Services müssen sich deshalb künftig von der Planung eines Objektes bis hin zum Unterhalt ganzheitlich an den neuen Bedürfnissen der Nutzer ausrichten und sich konsequent am Lebenszyklus der Wohn-, Gewerbe- und Retailobjekte orientieren. Wie gelingt diese Weiterentwicklung? Es gilt, noch viel näher als bisher am Puls der Kunden zu sein und die Services und Dienstleistungen der Zukunft gemeinsam zu entwickeln.

Altes Wissen in neue Ideen einfliessen lassen

Dabei gilt es nicht, die Steine für das Immobilienhaus der Zukunft völlig neu zu erfinden. Die Kunst und Königsdisziplin ist vielmehr, das alte Wissen in neue Ideen einfliessen zu lassen, die aus den Insights der Kunden entstanden sind. Dafür gilt es, genau hinzuhören, neu zu interpretieren, über unsere bisherigen Vorgärten hinaus von anderen Branchen zu lernen, sich zu vernetzen und schlussendlich etwas zu wagen, sprich etwas zu

tun. Mit der Digitalisierung haben wir bereits den neuen Motor für die Zukunft. Aber um den Lauf in die Zukunft nicht zu verpassen und dort anzukommen, müssen wir im vollen Ritt umsatteln. Das braucht Mut. Werden wir mutig. Neue Zusammenarbeitsformen entstehen im digitalen Ökosystem, durch gemeinsame Entwicklungsprozesse für neue, zukunftsfähige Services und Dienstleistungen welche Kunden begeistern.

Sorgfältiger Blick auf das grosse Ganze

Die Reise in die Zukunft ist für alle ein Abenteuer. Gemeinsam reisen ist indes die beste Voraussetzung, um den Weg erfolgreich zu meistern. Dafür müssen im Immobiliensektor Gedankengrenzen gesprengt werden, wie zum Beispiel die bisherige Aufteilung in analog und digital. Sie bringt die Branche genauso wenig weiter, wie die isolierte Betrachtung einzelner Teilbereiche nicht zum Erfolg führt. Der Schlüssel für die Zukunft heisst Collaboration durch digitale Vernetzung und durch den sorgfältigen Blick auf das grosse Ganze. Durchgängige Verfügbarkeit und permanenter Austausch von Daten über hergebrachte Grenzen hinweg verbinden Bewirtschafter, Besitzer, Kunden und Experten untereinander immer enger. Auch die bisher einzeln betrachteten Lebensphasen einer Immobilie werden zu einem vollständigen Bild über den ganzen Zeitzyklus zusammengefügt. Über die Reise der Branche in die Zukunft zu reden, heisst deshalb über das neue Ökosystem Immobilienbranche nachzudenken.

> **Zusammenarbeit ist der Schlüssel**
>
> Mit der Neudefinition veränderter Rollen und Aufgaben steigen auch die Ansprüche an die Veränderungsbereitschaft in der Branche. Es braucht Spezialisten, die Veränderungen offen gegenüberstehen. Genaues Hinhören ist gefragt.

Digitalisierung stellt Wettbewerbsregeln auf den Kopf

Ein Eckstein des neuen Systems ist die Kundennähe, ein weiterer die Collaboration. In der Branche meinen bisher viele, dass Digitalisierung vor allem die Automatisierung von Prozessen bedeutet. Das ist ein bequemer Trugschluss. Die Digitalisierung wird vielmehr die bisherigen Wettbewerbsregeln für alle Unternehmen in der Branche auf den Kopf stellen. Wie soll das geschehen? Vor allem grosse Anbieter wie Livit können sich in Zukunft mit anderen Unternehmen zu digitalen Plattformanbietern von Dienstleistungen wandeln. Diese Plattformen werden die mit Abstand erste Adresse für die Mieter in sämtlichen Fragen rund ums Wohnen. Das fängt bei der Wohnungssuche und der Beratung für die Einrichtung an und hört bei den Facility Management Services auf. Firmen-Collaboration wird das künftige Alleinstellungsmerkmal sein, um erfolgreich firmenübergreifende, kundenzentrierte Lösungen zu bauen. Firmen, die ihre IT nicht offen konstruieren, damit sie mit Partnern einfach interagieren können, werden nicht in das neue Ökosystem der Branche «eingeladen». Autonome Wettbewerbskraft von Unternehmen ist von gestern, Transparenz und Kompetenzteilen ist die Zukunft. Die Schnittstellen zwischen Eigentümern, Mietern, Lieferanten und Partnern werden sich dadurch stark verschieben. Die neue Collaboration über Firmengrenzen hinweg wird überlebensnotwendig. Der Immobilienbewirtschafter Livit setzt sich künftig gemeinsam mit seinen Eigentümern, Mietern und Partnern noch intensiver damit auseinander. ■

Bild: Vernetzte Dienstleistungen im Oekosystem Livit

Zwei der 26 untersuchten Gebäude:

Oben — die Immobilie mit 273 Wohnungen und einer Wärmebezugsfläche von 19'000 Quadratmetern wurde 2013 nach dem Minergie-P-Standard renoviert.

Unten — Die Immobilie mit 63 Wohnungen und einer Wärmebezugsfläche von 5'357 Quadratmeter wurde 2008 nach dem Minergie-Standard renoviert.

Energetisch wirkungsvoll sanieren

Sanierungen ermöglichen beim Energieverbrauch markante Verbesserungen. Die Einsparungen bleiben jedoch oft hinter den Planzielen zurück. Diesen «Performance Gap» zwischen geplantem und tatsächlich realisiertem Effizienzgewinn hat ein Forscherteam der Universität Genf anhand der Sanierung von 26 Bauten aus den 1960er Jahren quantifiziert und auf seine Ursachen hin untersucht. Aus dem Projekt sind Empfehlungen hervorgegangen, wie sich das energetische Potenzial von Sanierungen künftig noch besser ausschöpfen lässt.

TEXT — Benedikt Vogel, im Auftrag des Bundesamts für Energie (BFE), gekürzte Version

BEARBEITUNG — Philipp Dreyer

FOTOS — Universität Genf

GRAFIKEN — Schlussbericht Compare Renove, Bearbeitung Benedikt Vogel

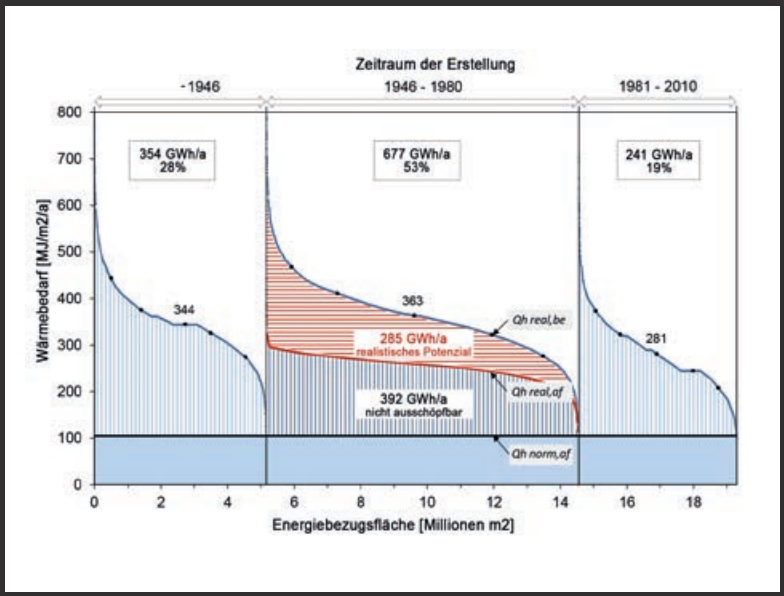
Geht es um den Wärmeverbrauch der Gebäude, schaut der Kanton Genf genau hin. Weist ein Gebäude mehr als fünf Wohneinheiten auf, muss der Eigentümer gegenüber den Behörden über den tatsächlichen Verbrauch Rechenschaft ablegen. Anhand dieser Auskünfte kann der Stadtkanton detailgenau nachvollziehen, wie sich der Energieverbrauch des Gebäudeparks entwickelt. Das Zahlenmaterial ist zugleich ein wertvoller Datenfundus um aufzuzeigen, wie stark eine energetische Sanierung den Energieverbrauch der betreffenden Immobilie gesenkt hat. Ferner liefern die Zahlen Antworten auf die Frage, in welchem Mass die mit der Sanierung angestrebten Ziele auch wirklich erreicht wurden.

Genau diese Erfolgskontrolle war die übergreifende Zielsetzung eines kürzlich abgeschlossenen Forschungsprojekts der Universität Genf. Die Wissenschaftler werteten die Daten von 26 Genfer Gebäuden mit insgesamt über 3'000 Wohnungen aus, die überwiegend in den 1960er Jahren erbaut, und ab 2005 saniert wurden. Dank der Sanierungen konnte der Energieverbrauch für Heizwärme und Warmwasser, wie die Auskünfte der Eigentümer belegen, um durchschnittlich 29 Prozent gesenkt werden. Das war die Ausgangslage für eine Untersuchung, an der fünf Forscherinnen und Forscher der Gruppe Energiesysteme des Instituts für Umweltwissenschaften und des Departements F.-A. Forel für Umweltwissenschaften und Wasser beteiligt waren. Das Forschungsprojekt wurde vom Bundesamt für Energie (BFE), vom Amt für Energie das Kantons Genf, von den Services industriels de Genève (SIG) und dem Swiss Competence Center for Energy Research on Future Energy Efficient Buildings & Districts finanziell unterstützt.

Weniger als die Hälfte des Sparpotenzials wird realisiert

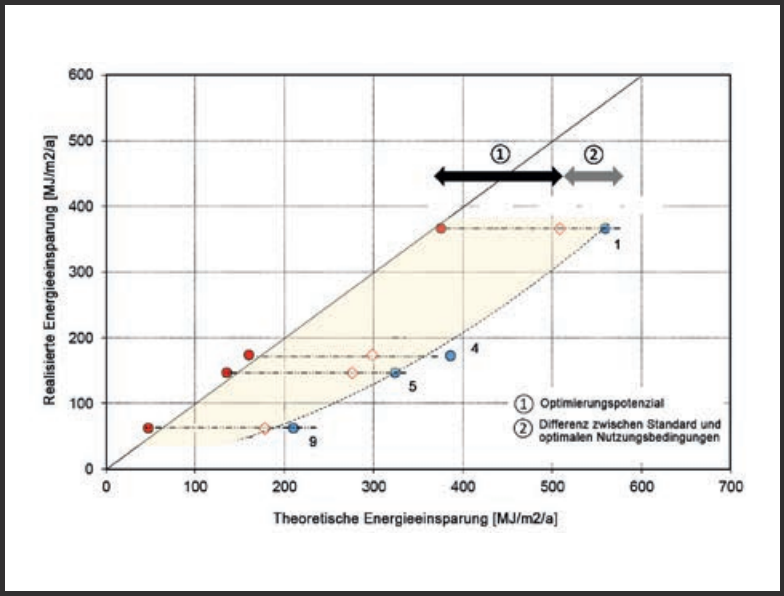
Es ist seit langem bekannt, dass bei Bauvorhaben die Planzahlen mit den realisierten Gebäuden nicht immer in vollem Umfang übereinstimmen. Der Genfer Studie ist es nun gelungen, diesen «Performance Gap» mit beeindruckenden Zahlen zu belegen. Gemäss den Planzahlen (gestützt auf SIA-Norm 380/1) hätte der Verbrauch für die Bereitstellung der Heizwärme – je nach Gebäude – um 39 kWh/m² bis 156 kWh/m² abnehmen sollen. Die tatsächlich realisierten Einsparungen lagen indes markant tiefer: Vom gesamten Einsparpotenzial wurden im besten Fall 65 Prozent realisiert, im schlechtesten Fall nur 29 Prozent. Schlechtere Werte resultierten tendenziell bei Teilrenovationen, nach denen oft keine Neueinstellung der Heizkurven vorgenommen wird.

Dieser Befund stützt sich auf die Datensätze jener zehn der 26 Gebäude, bei denen alle für den Ver-



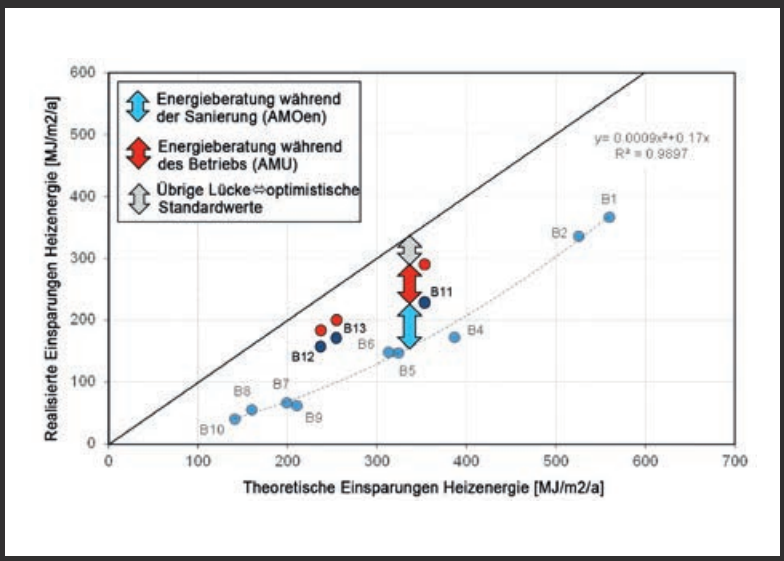
Potenzial

Der Genfer Gebäudeforscher Jad Khoury hat 2014 in einer Studie den «Performance Gap» über den gesamten Bestand an Genfer Wohngebäuden hinweg abgeschätzt. Die von der SIA-Norm 380/1 (2009) stipulierten, durch Gebäudesanierungen aber nicht realisierten Einsparungen betragen demnach 1'273 GWh/a; davon entfallen 677 GWh/a (bzw. 53 %) auf Gebäude, die zwischen 1946 und 1980 erbaut wurden. Khoury kam zum Schluss, dass von diesen 677 GWh/a rund 285 GWh/a (in der Grafik rot markiert) durch geeignete Massnahmen ausgeschöpft werden können.



Ursachen

Die Grafik veranschaulicht für vier der untersuchten Gebäude (1, 4, 5 und 9) – jeweils mit einem blauen Punkt markiert – den Performance Gap zwischen der laut Planung theoretisch möglichen Energieeinsparung (horizontale Achse) und der tatsächlich realisierten Energieeinsparung (vertikale Achse): Bei Gebäude 1 wurden mit der Sanierung rund 65 % des theoretischen Einsparpotenzials realisiert Bei Gebäude 9 waren es nur 35 %. Gebäude 4 und 5 liegen in der Mitte. Doppelpfeil 1 veranschaulicht das Optimierungspotenzial, wenn man «realistische» Komfortansprüche der Bewohner (Innentemperatur von 21,5 °C, Luftaustausch von 1.1 m³/m²) zugrunde legt. Die verbleibende Differenz (Doppelpfeil 2) lässt sich kaum realisieren, weil hier die SIA-Norm Vorgaben macht.



Reduktion

Um den «Performance Gap» zu vermindern, sollten Gebäudesanierungen durch Energieexperten schon während der Realisierung («Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage énergie»/AMOen) und dann auch anschliessend im Betrieb («Assistance à la Maîtrise d'Usage»/AMU) begleitet werden, schlagen die Wissenschaftler der Universität Genf vor. Die beiden Doppelpfeile in Blau und Rot zeigen, dass dank der Beratungstätigkeit das planerisch veranschlagte Energiesparpotenzial bei Gebäude 11 erheblich besser ausgeschöpft werden konnte. Ähnlich erfolgreich war die beratende Unterstützung bei den Gebäuden 12 und 13.

gleich notwendigen Zahlen vorlagen und bei denen im Zuge der Renovierung die Wohnfläche nicht vergrössert wurde. Die Genfer Wissenschaftler denken, dass das Ergebnis grundsätzlich auf den Gebäudebestand des Kantons Genf bzw. auch der ganzen Schweiz verallgemeinerbar ist. Dazu sagt Jad Khoury, Experte für Energiesanierung an der Universität Genf und Hauptautor des Forschungsprojekts: «Wenn wir das in der aktuellen Sanierungspraxis beobachtete Muster auf alle grösseren Genfer Wohngebäude aus der Nachkriegszeit verallgemeinern, gelangen wir zum Schluss, dass weniger als die Hälfte (42 %) des theoretischen Einsparpotenzials bei der Heizenergie realisiert werden könnte. Ein ähnlicher Wert (46 %) ergibt sich mit Bezug auf den Gesamtbestand der Schweizer Wohngebäude.»

Ursachen des «Performance Gap»

«Diese Zahlwerte mögen erstaunen, für Insider kommen sie indes nicht ganz überraschend», sagt Pierre Hollmuller, Lehrbeauftragter der Universität Genf und Co-Autor der Studie. Schon früher wurde bemängelt, die der SIA-Norm 380/1 zugrunde gelegten Annahmen seien in der Wirklichkeit nur schwer erreichbar. So liegt die Temperatur in Wohnräumen in der gelebten Realität durchschnittlich bei 23 Grad, nicht bei den von der SIA zugrunde gelegten 20 Grad, wie die Genfer Forscher mit stündlichen Temperaturmessungen während der gesamten Heizperiode in sechs ausgewählten Gebäuden belegen konnten. Auch der Luftaustausch in den Wohnräumen liegt während der Heizperiode deutlich höher als die 0.7 Kubikmeter pro Quadratmeter Wohnfläche und Stunde, welche die SIA-Norm vorsieht: Allein der Luftaustausch durch mechanische Lüftungsanlagen beträgt schon 1 $m^3/h/m^2$ (Wärmerückgewinnung nicht berücksichtigt). Zieht man darüber hinaus den Zustrom von Frischluft durch Fensteröffnen mit ein, klettert der Wert bei einem Teil der Objekte gemäss Expertenschätzung auf 1.5 $m^3/h/m^2$.

Höhere Raumtemperaturen und grösserer Luftaustausch scheinen die Hauptfaktoren zu sein, die den «Performance Gap» bei den Gebäudesanierungen erklären, wie die Wissenschaftler der Universität Genf in ihrer Untersuchung nachweisen konnten. Allein die um drei Grad «zu hohe» Innentemperatur erhöht den Heizenergiebedarf um mehr als 30 Prozent, hinzu kommt der Zusatzbedarf durch den «übermässigen» Luftaustausch. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beiden Faktoren gemeinsame Ursachen haben können. So führt beispielsweise eine unzureichende hydraulische Steuerung des Heizsystems mitunter zu erheblichen Temperaturunterschieden zwischen den Wohnungen eines Gebäudes, typischerweise in der Bandbreite zwischen 21 und 25 Grad. Als Folge öffnen die Bewohner in den «überheizten» Wohnungen die Fenster.

«In diesem Sinne verstehen wir diese Ergebnisse weder als Kritik an der SIA-Norm, noch als Kritik an der Qualität der Sanierungen, und auch nicht als Kritik am Verhalten der Nutzer», sagt Hollmuller. «Vielmehr müssen wir zur Kenntnis nehmen, dass Gebäudesanierungen wie andere Innovationsprozesse nicht linear ablaufen und in einem Schritt bereits zum optimalen Ergebnis führen, sondern wir müssen die Ergebnisse schrittweise verbessern», sagt der Genfer Wissenschaftler und fasst diesen Ansatz im Begriff «learning by using» zusammen.

Beratung durch Energieexperten

Die Wissenschaftler der Universität Genf möchten den «Performance Gap» verringern, indem sie das ausschöpfbare Einsparpotenzial beziffern – und Wege aufzeigen, wie sich dieses Potenzial ausschöpfen lässt. Ein wichtiger Ansatz bestünde nach Auffassung der Genfer Forscher darin, Sanie-

Der Gegenwert energetischer Sanierungen

Renovationen, zumal der Gebäudehülle, kosten gutes Geld. Gleichzeitig bringen sie einen erheblichen Gegenwert hinsichtlich Energieeffizienz, was sich in tieferen Betriebskosten niederschlägt. Die Forscher der Universität Genf haben in ihrer Untersuchung abgeschätzt, wie weit sich energetische Sanierungen durch spätere Einsparungen amortisieren lassen. Wichtig bei ihrem Ansatz: Sie beziehen in ihre Berechnung nur jene Sanierungskosten mit ein, die wirklich der Verbesserung des energetischen Standards dienen, nicht dagegen Kosten, die für Erhöhung des Komforts oder den Werterhalt anfielen. Die Wissenschaftler gelangen zu folgendem Schluss: «Legt man die aktuellen Energiepreise und die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zugrunde, sind Renovationen nach dem Minergie-Standard nahe an der Schwelle zur Rentabilität. Um dies auch bei den Minergie-P-Renovationen zu erreichen, müssten zusätzliche Anstrengungen unternommen werden.» Bei dieser Aussage ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Autoren jeweils eine 25-prozentige Subventionierung der energetischen Sanierungen annehmen.

rungen durch beratende Energieexperten begleiten zu lassen. Die Forscher haben diesen Ansatz bei zwei Fallstudien im Zusammenhang mit der Sanierung von drei Gebäuden mit Erfolg umgesetzt, wie sie in ihrer Studie berichten. Bei diesen Gebäuden konnte das planerisch ausgewiesene Einsparpotenzial bei der Heizenergie deutlich besser realisiert werden. Konnten bei den zehn Gebäuden wie oben dargestellt bis zu 65 Prozent des planerisch berechneten Potenzials ausgeschöpft werden, waren es in diesen beiden Fällen bis zu achtzig Prozent (vgl. Grafik «Reduktion»). Dies gelang unter anderem durch Absenkung der Innentemperatur auf die von den Bewohnern akzeptierten 21,5 Grad und durch bessere Einstellungen der technischen Anlagen. Diese Optimierungsarbeiten hat das BFE im Rahmen seines Pilot- und Demonstrationsprogramms zu einem Teil finanziell unterstützt.

Alle Akteure mit einbeziehen

Auf der Grundlage ihrer Untersuchungsergebnisse formulierten die Wissenschaftler eine Reihe detaillierter Empfehlungen, um den «Performance Gap» zu vermindern. Dabei listeten sie nicht nur geeignete Massnahmen auf, sondern benannten klare Zuständigkeiten im Verlauf des gesamten Renovationsprozesses. Die Empfehlungen stützen sich auf Interviews mit Experten aus der Praxis und der akademischen Welt, deren Vorschläge durch Tipps aus der einschlägigen Literatur ergänzt wurden. «Um das energetische Potenzial von Sanierungen auszuschöpfen, müssen alle Akteure, die am Sanierungsprozess mitwirken, die aktuellen Praktiken verbessern. Dies beginnt beim Energieaudit und endet mit der Nutzung der Gebäude durch Bewohner und Haustechniker», sagt Jad Khoury. Khoury hat unterdessen zu den Industriellen Werke Genf (SIG) gewechselt und ist dort für Energieplanung und Entwicklungsprojekte verantwortlich. ■

Empfehlungen zur Reduktion des Performance Gap

Wichtigste Akteure
P Propriétaire/Bauherren
E Entreprises/Unternehmen
A Architecte/Architekt
R Régie/Verwalter
I Ingénieur/Ingenieur
U Utilisateurs/Bewohner

	Ausgangszustand	Planung	Realisierung	Inbetriebnahme	Betrieb
Umsetzung	P A I E R U **Erwartungen** und **Mittel** gut eingrenzen, unterschieden zwischen Normrechnungen und **realistischen Zielen**	P A I E R U Nach vordefiniterter **Planung** eine **vollständige** oder etappenweise Renovation bevorzugen	P A I E R U **Qualität der Ausführung** strikt kontrollieren, Umsetzung validieren, errechnete Ergebnisse im Fall von Änderungen **aktualisieren**	P A I E R U Systeme und Regelungen kontinuierlich **justieren nach Massgabe der realen Nutzungsbedingung**	P A I E R U **Tatsächliche Performance** mit realistischer Vorhersage vergleichen, wachen über **ordnungsgemässen Fortgang** und **ständige Verbesserung der Performance**
Expertise	P A I E R U **Gegebenen Zustand** charakterisieren und die **anfängliche Energiesituation** identifizieren (Perimeter, Gebäude, Verbrauchsposten)	P A I E R U **Einfache, effiziente und robuste Lösungen** bevorzugen, **Lebenszykluskosten** berücksichtigen, realistische Finanzierung erstellen, **künftige Nutzung** des Gebäudes integrieren	P A I E R U **Spezifikationen und Details** der Konstruktion berücksichtigen, Konformität der ausgeführten Arbeiten mit Pflichtenheft prüfen	P A I E R U Während der Inbetriebnahme **alle betroffenen Akteure** zusammenfassen, **periodische Kontrollen** während des ersten Betriebsjahres	P A I E R U Betreiber und Nutzer **informieren und sensibilisieren**, sie motivieren sich einzubringen, **Zufriedenheit** evaluieren
Verantwortlichkeit	P A I E R U Die **verschiedenen Akteure** bald ins Projekt **einbeziehen**	P A I E R U **Zuständigkeiten und Rollen** klären, vollständiges Pflichtenheft und **leistungsabhängige Entschädigung** umsetzen	P A I E R U Antworten auf die **Ausschreibungen** sorgfältig analysieren	P A I E R U Brüche in der Kette der Verantwortlichkeiten der Akteure vermeiden, **Verantwortlichkeit** auf Betreiber **übertragen**	P A I E R U **Aufmerksamkeit** der Betreiber gegenüber dem **Pflichtenheft** wecken
Ausbildung	P A I E R U **Erfahrung** aus früheren Projekten und **‚best practices'** berücksichtigen	P A I E R U Auf **qualifiziertes und erfahrenes** Personal achten (Weiterbildung, ...)	P A I E R U Entstehung einer **besser koordinierten und Performence-orientierten Offerte** unterstützen (Akkreditierung von Fachleuten, ...)	P A I E R U **Die für Energie zuständigen Verwalter** im Energiemanagement (Technik, Verhalten, Organisation) ausbilden	P A I E R U Planer **assistieren** den Betreibern bei der Handhabung der Installationen
Nachsorge	P A I E R U Sich über den **Wartungs- und Betriebsplan** der Installationen und des Nachsorgeteams informieren	P A I E R U **Strategie für Massnahmen und Nachsorge** vorsehen	P A I E R U **Systematische Massnahmen** für die energetische Nachsorge etablieren, ebenso **Alarmmechanismen** um Fehlfunktionen zu entdecken	P A I E R U Prüfen ob **Nachsorge organisiert**, über Regelsysteme informieren und diese **erklären, schriftliche Dokumentation**	P A I E R U Gutes Funktionieren **kontrollieren** und Installationen **optimieren**, Störungen erkennen und die Gesamtperformance verbessern
Kommunikation	P A I E R U **Rückmeldungen** der Nutzer und Betreiber berücksichtigen	P A I E R U Sich des **Engagements** der Akteure versichern und eine **vertrauensvolle Atmosphäre** erzeugen, multidisziplinäres Team einrichten	P A I E R U Austausch von **Informationen** und **Synergien** zwischen Akteuren begünstigen (z.B. Benutzung BIM-Werkzeuge), Austausch von Erfahrung und multidisziplinärem Wissen	P A I E R U Gute Umsetzung von **Inbetriebnahmeprotokoll, Handbüchern** und Lieferanteninformationen sicherstellen, Aufdatieren von Plänen und Schemas	P A I E R U **Rückmeldung an Planer** und alle betroffenen Akteure, **Rückmeldung von Erfahrungen** begünstigen, **gute Erfahrungen** weitergeben

Rigips®

Rigips® Habito H

Einfach mehr im Bad rumhängen.

Mauern war gestern – die revolutionäre Rigips® Habito Bauplatte überzeugt mit ihrer einzigartigen Robustheit jetzt auch als feuchtraumgeeignete, imprägnierte Variante. Schwere Lasten lassen sich direkt daran anschrauben – ohne vorgängiges Bohren und Dübeln. Eine Platte also, die ihre vielen Vorteile auch im Bad voll entfaltet.

www.rigips.ch

Rigips SAINT-GOBAIN

GROSS

GROSSES ERREICHEN

Wir sind Ihr Partner. Sowohl für die Neuerrichtung als auch die Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien. Ihre Bauvorhaben werden von uns zuverlässig betreut. Beratend stehen wir Ihnen zur Seite, wenn es um die Optimierung von Nutzung oder Bausubstanz einer Bestandsimmobilie geht. Gerne verantworten wir die Gesamtleistung eines Projektes als General- oder Totalunternehmung mit allen damit verbundenen Garantien.

Öffentliche Einrichtungen, Gewerbeimmobilien, Wohnbau, Spitäler und Labors. Wir sind in vielen Bereichen zuhause. Unsere Referenzen sprechen für sich. Um mehr über unsere Projekte zu erfahren, besuchen Sie unsere Website oder unser Online-magazin Gross Info:

GROSS INFO info.gross-ag.ch

Gross Generalunternehmung AG

Brugg
Telefon +41 56 460 46 46
info@gross-ag.ch

Wallisellen
Telefon +41 44 877 30 60
infozh@gross-ag.ch

WWW.GROSS-AG.CH

ZugEstates

Wir gestalten die Lebensräume von morgen. **Nachhaltig. Smart.**

Wir entwickeln unsere Areale kontinuierlich weiter. Damit sie den wachsenden Bedürfnissen immer neu gerecht werden – nachhaltig, wertsteigernd und lebenswert. Zudem setzen wir auf smarte Technologien bei Gebäudeplanung, Infrastruktur und Energie. www.zugestates.ch

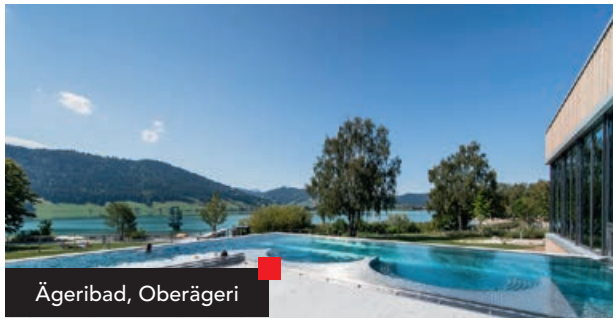
Gut und schön.
Schweizer Hersteller von zeitgemässen Aussenraum Ausstattungen. bimbo Produkte setzen Akzente. Verlangen Sie die aktuellen Unterlagen oder eine persönliche Beratung vor Ort.

bimbo® macht spass

HINNEN Spielplatzgeräte AG
6055 Alpnach - 041 672 91 11 - bimbo.ch

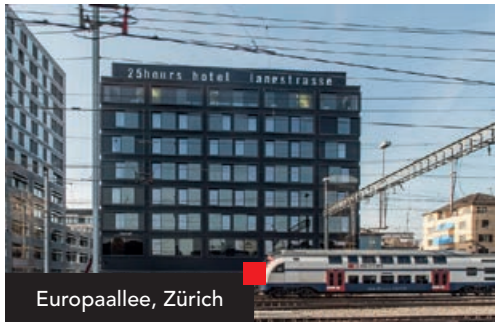
EIFFAGE

Projektentwicklung und Generalunternehmung



Ägeribad, Oberägeri

Bächtelenpark, Wabern



Europaallee, Zürich

Wir schaffen wertreichen Lebensraum.

Stadtwald, Rorschach

Eiffage Suisse AG | www.eiffage.ch

Ein Spital planen und realisieren

Vor Kurzem wurde in Schlieren, am westlichen Stadtrand von Zürich, das moderne Spital für Akutpflege – das Spital Limmattal – der Bauherrschaft übergeben. Als erstes Totalunternehmer-Projekt im Gesundheitswesen ist der Neubau Spital Limmattal für Losinger Marazzi eine Referenz.

TEXT — Losinger Marazzi / Philipp Dreyer
BILD — Losinger Marazzi

Die Spitalwelt unterliegt einem schnellen, vielschichtigen Wandel: technologische Weiterentwicklungen, ein starker Trend zu ambulanter Versorgung und neue Patientenansprüche. Das Spital von heute muss agil sein, um sich schnell und ohne Effizienzverluste anzupassen. Vor diesem Hintergrund hat sich das Totalunternehmer-Modell bewährt. Der Neubau Spital Limmattal wurde als erstes Spital in der Schweiz im Rahmen eines Totalunternehmer-Werkvertrags realisiert. Diese neue Erfahrung ist für Losinger Marazzi ein schlagkräftiges Argument, um den Spitalsektor von den Chancen dieses Modells zu überzeugen. Losinger Marazzi entwickelte und realisierte das Projekt in Zusammenarbeit mit BFB Architekten aus Zürich und Brunet Saunier Architecture aus Paris.

Budget- und termingerecht realisieren

Jean-Yves Schweitzer, Projektleiter Neubau Spital Limmattal bei Losinger Marazzi bringt es auf den Punkt: «Das Totalunternehmer-Modell bietet einem Spitaldirektor die Sicherheit, dass sein Projekt budget- und termingerecht realisiert wird.» Das sei ein beruhigendes Argument für diesen Sektor, der seit der Revision des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung einem erhöhten Kostendruck unterliege. «Das A und O für das mit der Realisierung beauftragte Unternehmen ist es daher, die Nutzungsfunktionen und Bedürfnisse nachzuvollziehen, um ein den funktionalen Anforderungen entsprechendes Produkt anbieten zu können», betont der Projektleiter.

Transparenter Austausch

Da der Rahmen bereits durch die Vertragsform abgesteckt sei, erfolge der Austausch vollkommen transparent, so Jean-Yves Schweitzer. «Bei einem Totalunternehmer-Werkvertrag bilden wir mit unserem Kunden ein Team. Wir hören uns gegenseitig zu und können so optimale Lösungen entwickeln. Dieser kundenorientierte Ansatz, dieser Dialog generiert Vertrauen auf beiden Seiten. Wenn sich die Partner gegenseitig kennen, sind auch die Risiken der anderen Partei leichter nachvollziehbar», sagt Jean-Yves Schweitzer. Dieser Aspekt ist für ihn entscheidend: «Im Vergleich zu konventionelleren Vertragsformen, wie beispielsweise einer getrennten Vergabe nach Gewerken, bietet ein Totalunternehmer-Werkvertrag die Möglichkeit, Schwierigkeiten oder Risiken gemeinsam anzugehen und gezielt gegenzusteuern.» Um Umsatzverluste zu vermeiden, soll das Personal das neue Spital schnell und effektiv nutzen können. Angesichts dieser zentralen Herausforderung organisierte Losinger Marazzi noch vor der Ab- und Inbetriebnahme des neuen Gebäudes Schulungen für das technische und medizinische Personal.

Am Spitalbau wirkten Ärzte aktiv mit

Im Spitalbau wirkten die Ärzte aktiv an der Festlegung des Raumprogramms mit. Dank der 3D-Modellierung und Building Information Modeling konnte Losinger Marazzi den Ärzten die gebäudetechnischen Einrichtungen der vier Wände sowie der Decke aller 2'000 Räume des Spitals zur Freigabe präsentieren. So werden die Nutzungsanforderungen bestmöglich erfüllt. «Verbindliche Verpflichtungen in Sachen Budget und Funktionalität einzugehen, ist nur bei Totalunternehmer-Projekten möglich», so das Fazit von Jean-Yves Schweitzer. Ein weiterer Pluspunkt des Modells ist die Agilität, ein Muss bei der Durchführung von

Spital Limmattal: Luftaufnahme des neuen Gebäudes.

Projekten mit einer durchschnittlichen Planungs- und Ausführungsdauer von fünf Jahren. «Wir konnten die Problematik der ambulanten Pflege in die laufende Planung integrieren und bestimmte Zonen nachträglich den veränderten Bedürfnissen anpassen», erklärt Projektleiter Schweitzer. ■

Komplett neues Akutspital

Auf dem bestehenden Areal entstand für 270 Millionen Franken ein von Grund auf neues komplettes Akutspital mit 188 Betten. Der Neubau hat ein Volumen von 205'000 Kubikmeter und eine Geschossfläche von 48'500 Quadratmetern. Das Spital bietet Platz für rund 11'000 stationäre und 70'000 ambulante Patienten pro Jahr. Unter den insgesamt 2'000 Räumen finden sich acht Operationssäle sowie acht Intensivpflegeplätze. Das Spital finanzierte Neubau, Betrieb und laufende Investitionen aus eigener Kraft. Das in den 1970er-Jahren erstellte Spitalgebäude wird bis ins zweite Untergeschoss rückgebaut.

Anzeige

Grenzenlos flexibel.
Kunststoff- und Kunststoff/Aluminium-Fenster Ego®Allround
egokiefer.ch

EgoKiefer
Fenster und Türen
Einfach komfortabel.

LANZ fire protected®

brandgeschützte Stromschienen

sorgen im Brandfall für Funktionserhalt E90 vom Trafo zu Haupt-, Neben-, und Etagenverteilern und zu den wichtigsten Hochstrom-Leitungen in Gebäuden. Wählen Sie Sicherheit! Verwenden Sie LANZ fire protected® Übertragungs-Stromschienen.

Verlangen Sie unser Angebot 062 388 21 21.

STS1_1

stromschienen
lanz oensingen ag

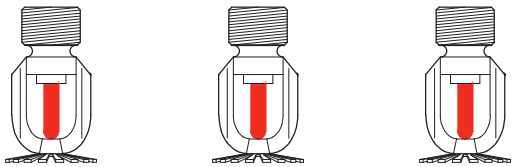
CH-4702 Oensingen Südringstrasse 2 www.lanz-oens.com info@lanz-oens.com Tel. ++41/062 388 21 21 Fax ++41/062 388 24 24

Brandschutzanlagen Rohrleitungsbau

Babberger Brandschutz AG

Basel - Weinfelden - Luzern

Tel 061/ 691'68'09 Fax 061/ 693'33'70
e-mail: info@babberger.ch
www.babberger.ch



Sprinkleranlagen
Wassernebelanlagen
Brandschutzvorhänge
Rauchschürzen

moderne Kabelführung

- Kabelschonend
- Preisgünstig
- Montagefreundlich
- Sofort lieferbar

LANZ G-Kanäle und Weitspann-Multibahnen 3x geprüft: auf Funktionserhalt, Schocksicherheit, Erdbebensicherheit. Mit Deckenstützen für Einhängemontage (pat.). Stahl PE-beschichtet verzinkt, VMA 310, Stahl rostfrei A4.

Preisgünstig. Qualität top. Lieferung klappt: LANZ nehmen.

5a

lanz oensingen ag

CH-4702 Oensingen Südringstrasse 2 www.lanz-oens.com info@lanz-oens.com Tel. ++41/062 388 21 21 Fax ++41/062 388 24 24

Zürich | 159

ARCHITECT @WORK SWITZERLAND

in omnia paratus

* zu allem bereit

NEU: das multifunktionale Profilsystem für alle Bedürfnisse

- exzellente Wärmedämmung mit optionaler Sicherheit (Brandschutz, Einbruch- und Durchschusshemmung)
- System: forster omnia

www.forster-profile.ch

forster

Um- und Neubau Rehaklinik Bellikon: Ästhetik und Sicherheit mit Trockenbau

Die Suva betreibt in Bellikon (AG) eine Rehabilitationsklinik, spezialisiert auf die Unfallrehabilitation und berufliche Wiedereingliederung. Die Rehaklinik Bellikon realisierte zwischen 2013 und 2018 eine Erweiterung und Modernisierung ihrer Infrastruktur. Bei der Wahl der Gips-Trockenbausysteme von Rigips AG ging es hauptsächlich um eine hohe Funktionalität und Flexibilität.

Seit der Eröffnung des Standortes Bellikon 1974 – damals noch «Nachbehandlungszentrum» – hat die Rehabilitationsmedizin grosse Fortschritte gemacht. Trotz Erweiterung und laufender Sanierung der heutigen Bauten genügten diese speziell im Diagnostik-, Therapie- und Publikumsbereich den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Betrieb wurde während der Bauzeit von fünf Jahren fast uneingeschränkt aufrechterhalten. Heute verfügt die Klinik über 222 Betten, behandelt pro Jahr rund 4'300 Patienten und beschäftigt 550 Mitarbeitende.

Optimales Zusammenspiel aller Gebäudezonen

Das zentrale Element der rundum erneuerten Klinik ist ein fünfgeschossiger Neubau, welcher der Klinik vorgelagert ist und auf seiner ganzen Länge einen uneingeschränkten Blick in die umliegende Landschaft gewährt. Das Foyer als grosszügig verglaster Baukörper ist Dreh- und Angelpunkt der gesamten Anlage und verbindet die Bestandesgebäude mit dem Neubau wie auch die Erdgeschosszone mit allen neuen Ebenen. Ein charakteristisches Merkmal sind die Lichthöfe, die

Das Objekt auf einen Blick

Bauherr/Investor
Suva, Luzern

Trockenbau
G. Cannonica AG, Basel
Kölliker AG, Reinach AG

Architektur
Burckhardt+Partner AG, Zürich

Generalunternehmung
Gross AG, Brugg

Fotos Suva/René Dürr

Geschossfläche 48'000 m²

Gebäudevolumen 201'000 m³

Termine Fertigstellung 2018

Investition CHF 300 Mio.

Über Rigips

Rigips ist Pionier der Trockenbauweise in Europa und Teil der Saint-Gobain Gruppe, einem der traditionsreichsten und innovativsten Industriekonzerne der Welt.In der Schweiz ist die Rigips AG der führende Produzent und Anbieter von Gips-Trockenbausystemen und zuverlässiger Unterstützer in der Planung und Ausführung anspruchsvoller Innenausbau-Lösungen. Ihre Gipsplatten-Systeme werden entwickelt, um die Ziele von Kunden und Partnern erfolgreich und nachhaltig umzusetzen. Im sich ständig entwickelnden Markt steht Rigips für Innovation im Leichtbau für Wände, Decken und Böden. Marken wie Rigips® Duo'Tech, Glasroc, Rigiton® und Habito bieten Trockenbaulösungen für komplexe Herausforderungen beim Schall- und Brandschutz, in Feuchträumen, im Akustik-Bereich und in Sachen Lastenbefestigung und Stosswiderstand. Mit Rigiton®Climafit, Alba®balance und activ'air stehen zudem effiziente Gipsbauprodukte für die Raumklimaregulierung, Wärmespeicherung und eine gesunde Raumluftqualität zur Verfügung.

www.rigips.ch

1

2

3

4

5

1 — Die Erweiterung ist in einem fünfgeschossigen Neubau untergebracht, welcher der Klinik vorgelagert ist.

2 — Zimmer- und Korridortrennwände sowie die Sanitär-Ecke bestehen aus schalldämmenden und belastbaren Trockenbaukonstruktionen.

3 — Schall-, Brand- und sogar Strahlenschutz können mit den entsprechenden Gipsbauplatten gewährleistet werden.

4 — Auch stark beanspruchte Wände, wie hier in der Turnhalle, lassen sich mit rationellen Standard-Konstruktionen umsetzen.

5 — In der «Aquazone» sind die korrosionsbeständigen Ständerwände mit der zementgebundenen Aquaroc-Platte beplankt.

sowohl Aussenbezug wie auch Innenorientierung bieten. Die optimale räumliche Vernetzung der medizinischen, therapeutischen und pflegerischen Angebote, die hohe Nutzungsflexibilität und die gute Verbindung zwischen Pflegestationen und Therapiebereichen zeichnen dieses Projekt aus.

Wandbefestigung ohne Holzeinlagen

Die Korridor- und Zimmertrennwände in den Patiententrakten sind daher aus Ständerkonstruktionen mit gleitenden Deckenanschlüssen gefertigt, doppelt beplankt mit Duraline® Feuerschutzplatten vom Trockenbau-Pionier Rigips AG. Diese wurden gangseitig mit hochwertigen Holzpaneelen verkleidet. Unter anderem galt den Schwertanschlüssen an der Fassade besondere Aufmerksamkeit. Die offenen Sanitär-Ecken in den Patientenzimmern wurden mit der Rigips® Habito-Platte ausgebildet; an ihr konnten Lavabos, Spiegel und andere Kraglasten ohne Holzeinlagen direkt befestigt werden.

Vom Korrosions- bis zum Strahlenschutz

In der «Aquazone», der klinikeigenen Bäderanlage, sind die korrosionsbeständigen Ständerwände mit der zementgebundenen Rigips® Aquaroc-Platte beplankt, die wiederum mit edlen Basalt-Platten bzw. einer PU-Beschichtung belegt wurden. Eine weitere Spezialität ist die bleifreie XRoc-Strahlenschutzplatte, die in den Röntgenräumen zum Einsatz kam. Die Zusammensetzung aus Bariumsulfat, Gips und Glasfasern verleiht XRoc ihre besonderen Eigenschaften inklusive einer ausgezeichneten Schalldämmung. Rigips® Trockenbausysteme leisten in Bellikon einen wichtigen Beitrag zum Gebäudekonzept. Auch anspruchsvolle bauphysikalische Lösungen waren mit Gipsplatten standardmässig möglich oder übertreffen sogar die Anforderungen. Die zeitsparende Verarbeitung ohne Trocknungszeiten hat die Einhaltung des ambitiösen Bauprogramms unterstützt, wobei auch künftige Änderungen im Raumprogramm mit wenig Aufwand umgesetzt werden können. ■

Für weitere Auskünfte

Rigips AG
Abteilung Kommunikation
Tel. +41 62 887 44 44, kommunikation@rigips.ch

Produkte und Mengen (Auszug)

Rigips® Duraline 12.5 mm
65’000 m²

Rigips® Aquaroc 12.5 mm
7’500 m²

Rigips® Glasroc F + Glasroc H 15/20/25 mm
600 m²

Rigips® Habito12.5 mm
1’400 m²

Rigips RB/RF und RBI/RFI 12.5 mm
1’600 m²

Rigips® Xroc 12.5 mm
100 m²

RigiProfil® diverse
75’000 m

Konstruktionen (Auszug)

Zimmer- und Korridortrennwände
CW 100/150; je 2× Rigips® Duraline 12.5 mm
bzw. CW 100+100/255; je 2× Rigips® Duraline 12.5 mm

Sanitär-Ecke (Zimmer)
CW 100/150; 2× Rigips® Duraline 12.5 mm /
2× Rigips® Habito 12.5 mm

Wellness und Trainingsanlage
CW 100/150; je 2× Rigips® Aquaroc 12.5 mm

Röntgenräume
CW 100/150; je 1× Rigips® Duraline 12.5 mm
+ Rigips® Xroc 12.5 mm

Schachtwände
V-CW 50/2×20 Rigips® Glasroc F 20 mm

TÜRLÖSUNGEN
AM PULS DER ZEIT.

ZARGAG begeistert Sie seit über 40 Jahren mit einem umfassenden Leistungspaket und kombiniert hochwertige Produkte mit bewährter Umsetzungs- und Montagekompetenz zu einer rundum überzeugenden Gesamtlösung.

Wir sind spezialisiert auf den Objektbau in den Bereichen: Mehrfamilienhäuser, Gewerbe und Industrie, Büro, Tourismus, Gesundheit und weitere Infrastrukturprojekte

ZARGAG Zargen + Türen AG
Luzernerstrasse 48 | CH-5620 Bremgarten
T. 056 649 24 60 | **E.** zargag@zargag.ch

Gerne beraten wir Sie!
www.zargag.ch

zargag
Wir verbinden Lebensräume.

RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss

Schulhausbau – viel Flexibilität, geringe Kosten

Biel hat im Gebiet Gurzelen einen Entwicklungsschwerpunkt gesetzt. Dessen architektonische Wahrzeichen sind das höchste Hochhaus der Stadt «La Champagne», das denkmalgeschützte Schulhaus von Max Schluep sowie der Hauptsitz von Omega aus der Feder des Stararchitekten Shigeru Ban. Geplant sind insgesamt 500 neue Wohnungen – mit entsprechend wachsendem Bedarf an weiterer Infrastruktur wie beispielsweise Schulgebäuden.

TEXT UND BILDER — Renggli AG

Die Stadt hat klare Vorstellungen: die zur Verfügung gestellten Nutzungsflächen sollen sich an einen flexiblen Bedarf aufgrund volatiler Schülerzahlen anpassen können. Der Neubau soll am jetzigen Standort nur acht Jahre genutzt werden. Anschliessend ist eine Verschiebung an einen anderen Standort geplant. Für die Architekten eine spannende Aufgabe: eine mobile und flexible Architektur zu entwickeln, die gleichzeitig einem engen Kosten- und Budgetrahmen gerecht wird.

Pragmatische Lösung: Modulbau

Um die Entwicklung des Quartiers im Zuge der Neugestaltung Gurzelen/Schüssinsel nicht zu behindern, musste ein Gebäude geplant werden, das bei Bedarf wieder spurlos verschwinden kann. Die Architekten Sabine Schütz und Roman Tschachtli vom jungen Bieler Architekturbüro Verve kombinierten deshalb Pragmatismus mit Ästhetik. Für die Architekten erfüllte ein Modulbau alle Anforderungen an das Provisorium. Im Werk der Renggli AG wurden die 36 Raummodule vollständig vorgefertigt, mit der Gebäudehülle, Türen, Leuchten, Heizkörpern, Leitungen usw. ausgestattet und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt. Durch den hohen Vorfertigungsgrad konnte, wie von der Stadt gewünscht, die Bauzeit extrem verkürzt werden, da die Fertigung der Module parallel zu den Vorbereitungsarbeiten auf der Baustelle stattfand. Von der Bauzeit bis zum Bezug vergingen nur sechs Wochen (während der Schulferien), die Montage der Module beanspruchte nur vier Tage.

Erschliessung neu gedacht

Den optischen Ankerpunkt des Gebäudes bildet die Erschliessung, die nach aussen verlagert wurde. Und das gemäss Architekt Roman Tschachtli aus Gründen der Suffizienz: «Wir haben alles weggelassen, was man weglassen konnte, um Kosten zu sparen.» Dieser Leitgedanke des Projekts geht einher mit der gewählten Ausführung. Denn einerseits waren Laubengänge zu teuer, andererseits funktionieren innenliegende Treppenhäuser nicht mit der Modulbauweise. Die aussenliegenden Treppenaufgänge, die durch die gegenläufige Anordnung optisch ineinander verschachtelt wirken, avancieren dadurch zum auffälligsten Gestaltungsmerkmal des Baus.

Architektur auf den Punkt gebracht

Auch im Innenausbau wurde sehr sorgfältig mit Materialien, Farben und Oberflächen gearbeitet. Die Decken und Wände sind in Brettsperrholz ausgeführt und somit als Konstruktionsholz direkt sichtbar, tragend und raumbildend. Die Innenausstattung mit quadratischen weissen Deckenleuchten, schwarzen Fensterprofilen, dunklem Teppich und hellem Holz kommt schlicht, aber harmonisch daher. ■

Das erste Gartenhochhaus der Schweiz

In Rotkreuz entsteht seit 2010 auf rund 105'000 Quadratmeter grossen Areal Suurstoffi mit einem Investitionsvolumen von rund einer Milliarde Franken ein neues Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind.

TEXT — Peter Rahm
BILDER — zVg
VISUALISIERUNGEN — zVg

Leuchtturmprojekt des Areals ist das 70 Meter hohe Gartenhochhaus Aglaya mit hochwertigen Eigentumswohnungen, die über begrünte Aussenräume verfügen werden. Diese springen in unregelmässiger Anordnung wie Schubladen hervor. Eine von mehreren Herausforderungen für den Bauingenieur.

Das Suurstoffi Areal ist direkt beim Bahnhof Rotkreuz gelegen und war ab 1925 Produktionsstätte von Gasgemischen für die Schweisstechnik. Nach einer kurzen Blütezeit wurde das Werk 1966 stillgelegt. Im 2010 nahm sich die Zug Estates Gruppe dem Areal an und lancierte die etappenweise Realisierung des nachhaltigen Grossprojekts Suurstoffi. Die ersten drei Bauabschnitte sind bereits fertiggestellt und den Nutzern übergeben worden. Derzeit befinden sich der Campus der Hochschule Luzern im Westteil des Suurstoffi Areals im Bau sowie das Gartenhochhaus Aglaya. Das Areal wird frühestens 2020/2021 fertig gebaut sein. Im Endausbau bietet die Suurstoffi Platz für 1'500 Bewohner, 2'500 Arbeitsplätze und einen Hochschulcampus für 2'000 Studierende. Der ganze Betrieb soll im Endausbau CO_2-frei und ohne externe Energiezufuhr funktionieren. Riesige Erdwärmesonden-Speicher, Photovoltaikanlagen für die Gewinnung von Solarstrom und Solarthermie sowie die Nutzung der Gebäudeabwärme versorgen die Überbauung mit der benötigten Energie.

Das Gartenhochhaus Aglaya

Üppig begrünte Aussenräume, die wie Schubladen hervorspringen, bestimmen die Architektur der beiden Türme mit je 50 und 70 Meter Höhe des als Gartenhochhaus konzipierten Gebäudes. Sein Name Aglaya ist einer Schmetterlingsgattung entlehnt. Das Projekt des Teams Ramser Schmid Architekten, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure ging 2015 als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervor. In den ersten vier Etagen sind auf insgesamt 2'600 Quadratmetern Büro-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen geplant. In der 5. bis 21. Etage (beim niedrigeren Turm entsprechend bis zur 16. Etage) werden insgesamt 85 Eigentumswohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern und Flächen zwischen 38,5 und 214 Quadratmetern zur Verfügung stehen. Die unter dem Gebäude befindliche Tiefgarage greift weit über den Grundriss des Hochhauses hinaus. Ein Stahlbeton-Skelettbau aus vorfabrizierten Stützen, Ortbeton-Flachdecken und -Balkonen bildet das Tragwerk des Turms. Die auftretenden Lasten werden mittels Pfählen in den Baugrund übertragen.

Die besonderen Herausforderungen für den Bauingenieur

«Die Planung der Abfangkonstruktion im 4. Obergeschoss zwischen den darunter liegenden Büro- und Gewerbeflächen und den darüber befindlichen Wohngeschossen war die eine spezielle Herausforderung, die andere die in jedem Geschoss variierende Anordnung der auskragenden Balkone», erklärt Katarina Sykorova, verantwortliche Projektleiterin des Ingenieurbüros Dr. Lüchinger + Meyer aus Zürich. Ende Februar 2018 hatten die Rohbauarbeiten des Gartenhochhauses das 9. Obergeschoss erreicht. Im Takt von 15 Arbeitstagen wird ein weiteres Geschoss fertiggestellt. Bis zum 16. Obergeschoss umfasst die Grundrissflä-

che zwei miteinander verbundene Türme, die darüberliegenden fünf Geschosse beschränken sich auf einen Turm. Möglichst schnell zu bauen lautet das Credo: «Deshalb suchten wir im Hinblick auf die möglichst effiziente Umsetzung auf der Baustelle im Dialog zwischen Planern und Ausführenden kontinuierlich nach Optimierungsmöglichkeiten», äussert sich Katarina Sykorova über die weitere Herausforderung bei diesem Hochhausbau. Sie erläutert auch die komplexen Bauzustände, dass zum Beispiel die Untersichtschalung der auskragenden Bauteile über mehrere Geschosse abgestützt werden muss, was vorübergehend zusätzliche Lasten auf den Abstellebenen verursacht, was wiederum adäquat bei der Bemessung zu berücksichtigen war. Die erwähnte Abfangkonstruktion im 4. Obergeschoss wurde vorgespannt ausgeführt, die Krafteinleitung in die darunter befindliche Tragwerkkonstruktion erfolgte mit schräg angeordneten Stützen. «Auch diese Bauteile waren an Komplexität kaum zu überbieten», lautet dazu der Kommentar der Projektleiterin. Nicht nur einmal machte sich bei der Planung die frühzeitige Erstellung eines 3D-Modell im CAD bezahlt. An einzelnen Knotenpunkten des Tragwerks trafen so viele konstruktive Randbedingungen aufeinander, dass zur Verfügung stehende räumliche Visualisierung hilfreiche Unterstützung leistete.

Das grüne Hochhaus ist auch ein BIM-Vorzeigeprojekt

Gleich drei Einzelprojekte auf dem Suurstoffi Areal werden gemäss den Vorgaben der Bauherrin mit Building Information Modeling (BIM) geplant und realisiert: Das Gebäude Suurstoffi 22, das erste zehngeschossige Holzhaus der Schweiz in einer Holz-Beton-Konstruktion. Der 60 Meter hohe Turm Arbo des Hochschulcampus, der nach der Fertigstellung im Herbst 2019 schweizweit das höchste Holzgebäude sein wird (in Holz-Hybrid-Bauweise) und als drittes Projekt das Gartenhochhaus Aglaya. Letztgenanntes wurde im letzten Jahr mit dem Arc-Award Innovation BIM 2017 ausgezeichnet. Für das Ingenieurbüro Dr. Lüchinger + Meyer war das Gartenhochhaus nicht das erste, aber hinsichtlich Grösse und Komplexität ein besonderes BIM-Projekt. Die Planung beinhaltete einen kontinuierlichen Austausch und Abgleich der CAD-Modelle zwischen Architekten und Fachplanern. Manuel Gomez, Konstrukteur und CAD-Verantwortlicher des Büros, hat das vom Architekten erarbeitete Koordinationsmodell vom grünen Hochhaus über die IFC Schnittstelle in das eigene CAD-System importiert und darauf basierend das Tragwerksmodell aufgebaut. Der Austausch und die Pflege der Daten wurden durch einen BIM Execution Plan geregelt. Über eine Projektplattform erfolgte der Austausch der angepassten und aktualisierten Modelle und die Übergabe an den BIM-Koordinator, der seinerseits die Kollisionsprüfung vornahm. An regelmässigen Koordinationssitzungen wurden Konfliktpunkte analysiert und unmittelbar am Koordinationsmodell angepasst. Anschliessend wurde das Koordinationsmodell erneut allen Fachplanern zur separaten Weiterbearbeitung zur Verfügung gestellt. Wie beurteilt Manuel Gomez die bisherigen Erfahrungen mit BIM an diesem Projekt? «Es ist ein klassisches Pionierprojekt, an dem alle Beteiligten wertvolle Erfahrungen sammeln können.» Eine erwähnenswerte Besonderheit ist zudem die Möglichkeit der digitalen Wohnungskonfiguration. Der potenzielle Käufer kann seine Wohnung dank diesem Tool schon vor dem Bau virtuell sehen und dessen Gestaltung mitbestimmen. Nach Vertragsabschluss fliessen dank der Anbindung an die BIM-Software alle Daten direkt in die Gebäudeplanung. ■

Gartenhochhaus Aglaya, Rotkreuz

Bauherrin
Zug Estates AG, Zug

Generalplaner
S+B Baumanagement AG, Steinhausen

Architekt/ Planer
Ramser Schmid Architekten, Zürich

Landschaftsarchitektur
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Bauingenieur
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich

Grundstücksfläche
1’169 m²

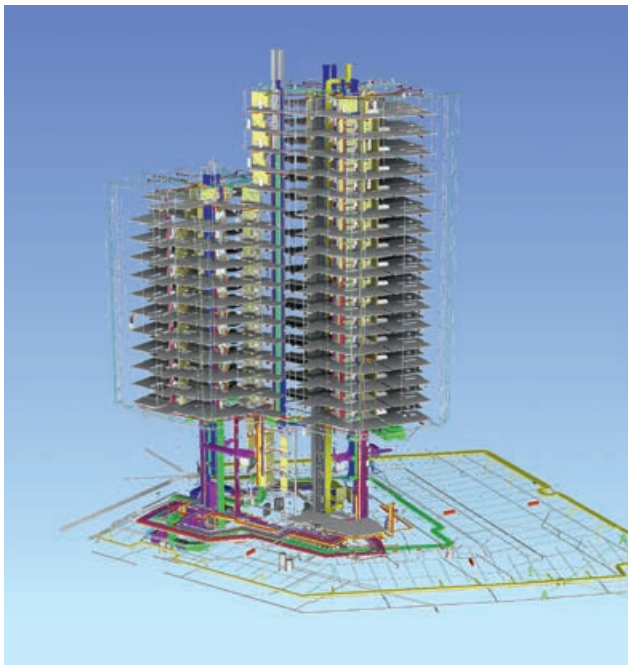
Geschossfläche
22’340 m²

Gebäudevolumen
74’720 m³

Anzahl Stockwerke
21

Bezug
voraussichtlich Q4 2019, in Etappen

Gebäudekosten (BKP 2)
85 Mio. Franken



Das grüne Hochaus Aglaya auf dem Suurstoffi-Areal ist auch ein BIM-Vorzeigeprojekt.

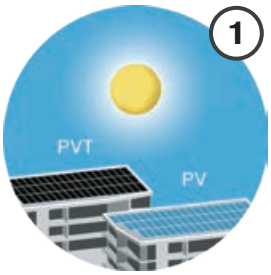
Anzeige

Langfristig vollständig CO_2-frei und ohne Energiezufuhr von aussen

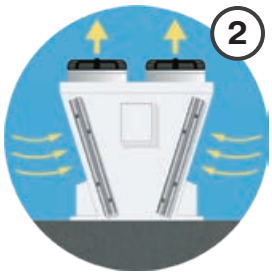
In der Suurstoffi bilden die solare Nutzung, mehrere dynamische Erdspeicher und ein Anergienetz die Basis zur Erreichung des Ziels Zero-Zero.

TEXT — Zug Estates AG
BILDER — zVg

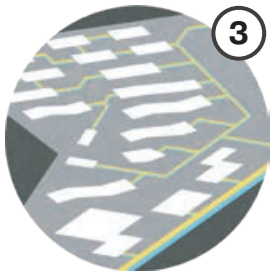
Das rund 100'000 Quadratmeter grosse Areal ist langfristig vollständig CO_2-frei und wird weitgehend ohne Energiezufuhr von aussen betrieben. Erdspeicher, PV-Anlagen für die Gewinnung von Solarstrom und Solarthermie sowie die Nutzung der Gebäudeabwärme versorgen die Gebäude mit Wärme und Kälte. Das Anergienetz verbindet alle Gebäude mit dem Endsondenteil (Erdspeicher). Die Verteilung von Raumwärme und Warmwasser sowie die Kühlung erfolgen gebäudespezifisch mit Wärmepumpen. So wird die überschüssige Wärme im Sommer gespeichert und im Winter für die Beheizung der Gebäude genutzt. ■



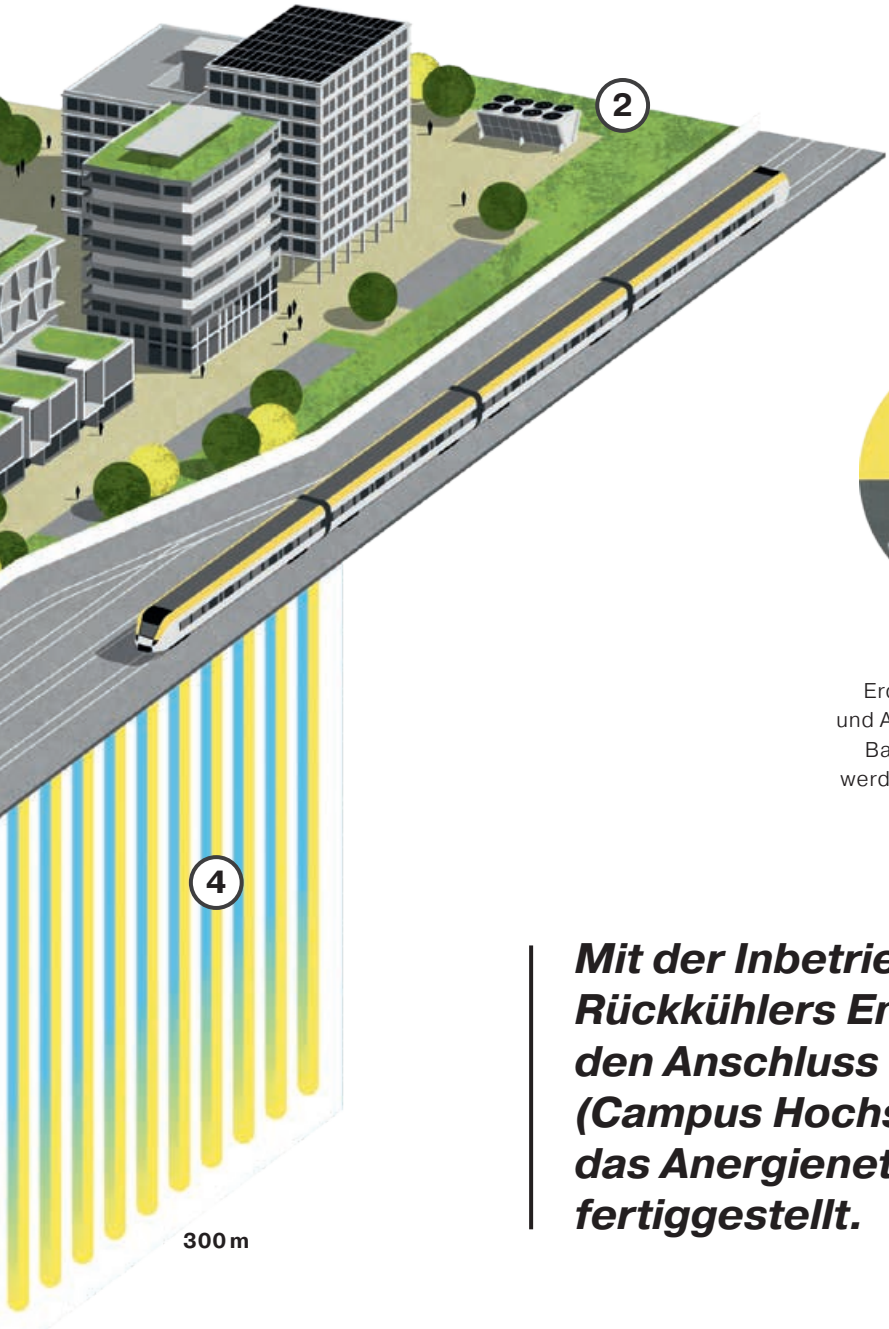
Solare Energienutzung
Auf den Dächern und teilweise an den Fassaden der Gebäude sind Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme (PVT) und Solarstrom (PV) installiert.

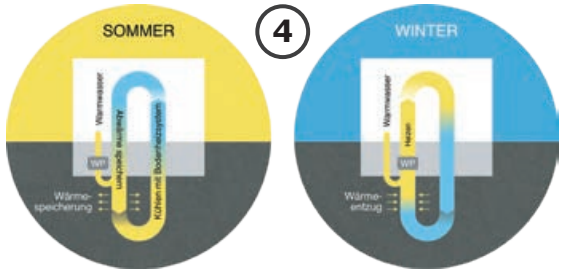


Rückkühler
Nutzung der Luftaussentemperatur für eine gezielte Erwärmung oder Abkühlung des Anergienetzes, um damit flexibel auf zukünftige Änderungen von Klima und Gebäudenutzungsmix reagieren zu können.



Anergienetz
Ein Anergienetz ist ein Niedertemperaturnetz, dass die Abwärme nutzt. Es verbindet jedes Gebäude mit den Erdspeichern und sorgt für die thermische Vernetzung. Die Versorgung mit Wärme und Kälte erfolgt über gebäudespezifische Wärmepumpen und Wärmetauscher.





Erdspeicher
Erdspeicher nehmen in der Suurstoffi die Solarwärme und Abwärme aus den Gebäuden auf. Sie funktionieren wie Batterien, die Energie speichern. Im Sommerhalbjahr werden die Speicher geladen, im Winterhalbjahr entladen.

Mit der Inbetriebnahme des Rückkühlers Ende 2018 ist bis auf den Anschluss des Baufelds 1 (Campus Hochschule Luzern) das Anergienetz in der Suurstoffi fertiggestellt.

Mehrfamilienhaus AQUA, Horw-Mitte

SPEICHER-KRAFTWERK

Photovoltaik auf dem Flachdach. Die Überproduktion von Strom in der TESLA-Batterie, erstmalig in der Schweiz. Minergie®-Standard: selbstverständlich. Und auf die Kühlung und Heizung mit Wasser aus dem Vierwaldstättersee ist das Gebäude auch schon vorbereitet.

ANLIKER hat grosse Energie in die Projektierung, Planung und Ausführung gesteckt. Entstanden sind 54 Mietwohnungen im Standard wie Eigentum. Und mit vorbildlicher Effizienz und hoher Qualität – wie bei ANLIKER generell üblich.

DAS SIND DIE LEISTUNGEN VON ANLIKER ALS GENERAL- UND TOTALUNTERNEHMUNG:

- Projektentwicklung
- Entwurfs- und Ausführungsplanung
- Projektmanagement und Bauleitung
- Gesamtleistungswettbewerbe
- Gebäude- und Grundstücksanalysen
- Investitions-, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Konzeptoptimierung

MIT ANLIKER AUF VERTRAUEN BAUEN

ANLIKER

Meierhöflistrasse 18, 6021 Emmenbrücke, Telefon 041 268 88 00, www.anliker.ch

Die digitale Transformation – gemeinsam erfolgreich

BIM ist mittlerweile für die meisten Unternehmen, die sich mit dem aktuellen Stand der Bau- und Immobilienwirtschaft befassen, ein Begriff. Die Herausforderung liegt nun darin, hinter Schlagworten wie Digitale Transformation und BIM zu schauen und die konkreten Veränderungen anzugehen, um die gesamte Branche gemeinsam voranzutreiben.

TEXT — Lea Hasler, Kommunikation Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland

BIM (Building Information Modeling) ist ein viel genanntes Schlagwort und doch sind eine Vielzahl der gegenwärtigen BIM Projekte eher BM (Building Modeling) Projekte: Sie zeigen ein Gebäude-Modell, der durchgängige Informationsgehalt fehlt jedoch. BIM wird erst dann optimal nutzbar, wenn strukturierte Informationen für alle Beteiligten maschinell lesbar sind und weiterverwendet werden können. Die gesamte Wertschöpfungskette vom Inverstoren über den Planer, den Bauherren, den Unternehmer bis zum Betreiber könnte von der erfolgreichen Implementierung von BIM profitieren und die Effizienz und Qualität von Projekten würde deutlich steigen. Der Weg dahin erfordert jedoch einiges von der gesamten Bau- und Immobilienbranche. Markus Weber, Präsident von Bauen digital Schweiz ist überzeugt: «Die grösste Herausforderung ist, dass wir in der gesamten Wertschöpfungskette bisher zu viele Einzelkämpfer erzogen haben.»

Gemeinsam statt Einsam

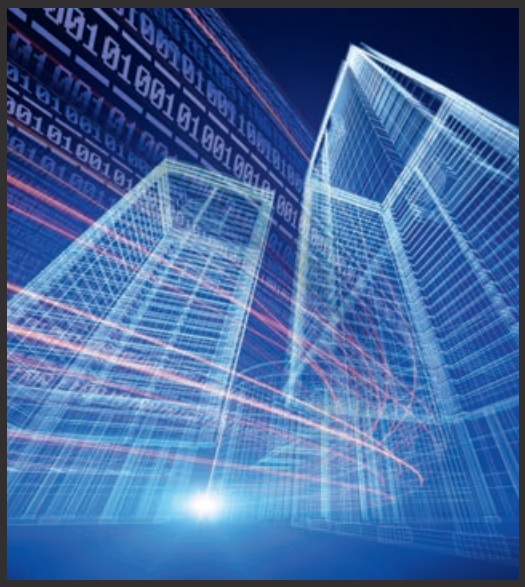
Kulturveränderungen, neue Rollenverständnisse und Prozesse stehen an, BIM ist keine Software, die gekauft und installiert wird und alle Probleme löst. Geschäftsleitungen und Kadermitarbeitende haben die Aufgabe, eine neue Unternehmenskultur des Miteinanders statt jeder für sich zu schaffen und den Mitarbeitenden Raum und Zeit zum Ausprobieren und Fehler machen einzuräumen. Die Möglichkeit, diese Herkulesaufgabe an BIM Experten zu übergeben sieht Markus Weber kritisch. «Viele Firmen haben den Lead in der digitalen Transformation an junge Technologie-affine Mitarbeiter übergeben. Diese kennen zwar die Vorteile und den Nutzen der digitalen Technologien, haben aber meistens wenig Know-how und Erfahrung in den etablierten Prozessen, Rahmenbedingungen und in der tief verankerten Zusammenarbeitskultur. Für eine erfolgreiche Transformation muss der Chef die jungen Wilden von ihren Spielereien wieder herunterholen und mit seinen besten Dinosauriern zusammenbringen.» Diese Gratwanderung zwischen Agilität, Innovation und der Standardisierung neuer Prozesse ist schwierig, denn die Digitalisierung liefert den Unternehmen etliche Herausforderungen, da ist die Auswahl der Aufgaben und Prioritäten gar nicht so einfach.

Gerade weil die Informationen durchgängig für alle Beteiligten nutzbar sein müssen, nützt ein Vorpreschen einzelner Pioniere nur begrenzt. Sie können als Leuchttürme wirken, die Modelle können jedoch oft von anderen Beteiligten am Projekt nicht gelesen oder bearbeitet werden. Ohne die Standardisierung der Informationsanforderungen und den Blick auf die veränderten Prozesse und Rollen kann die Transformation aus Sicht von Bauen digital Schweiz nicht nachhaltig gemeistert werden.

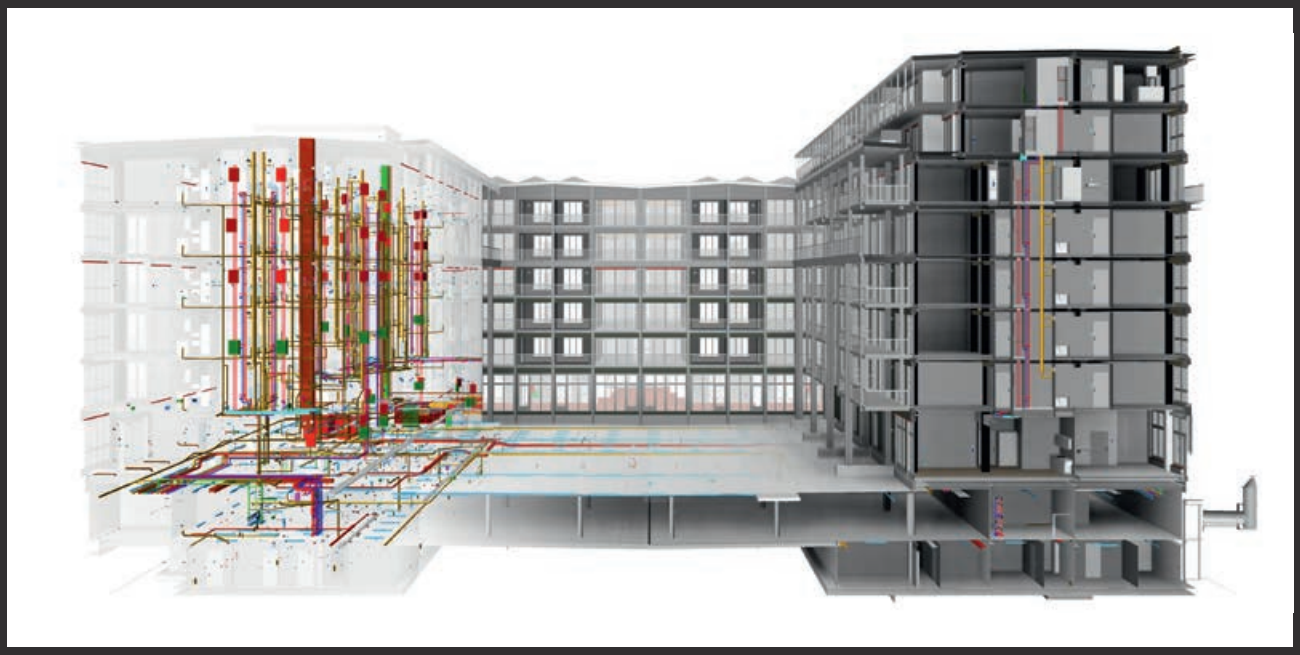
Die Informationsanforderungen festhalten

Um ein einheitliches Verständnis der Informationsanforderungen zu schaffen, hat Bauen digital Schweiz das Use Case Management ins Leben gerufen. In einer Cloud-Datenbank mit regelmässigen Treffen in sogenannten Working Groups werden interdisziplinär konkrete Anwendungsfälle bearbeitet. Über die Abstimmung und Diskussion der Anforderungen aller Beteiligten wird ein ge-

1



2



3

1 — Bei BIM stehen die Menschen und ihre Kultur im Zentrum. *Bild: Siemens Schweiz AG*

2 — Visualisierung mit BIM. *Bild: Siemens Schweiz AG*

3 — Echtes BIM liefert Informationen über das gesamte Projekt und für alle Beteiligten. *Bild: Implenia*

meinsames Verständnis erarbeitet, der konkrete Nutzen wird beschrieben und der Prozess und die Rollen dazu definiert. Die Use Cases werden in Abstimmungen mit Bildungsinstitutionen und weiteren Verbänden bearbeitet, um die Abstimmung auch auf dieser Ebene zu garantieren.

Ziel ist es, dass die Aufträge für die verschiedenen Akteure aus der ganzen Wertschöpfungskette in Zukunft über Use Cases und ihre strukturierten Informationsanforderungen definiert und formuliert werden. Das Bearbeiten der Use Cases zeigt die aktuelle Best Practice auf, auf deren Grundlage nationale und internationale Normen definiert werden können. Nur so kann der Schritt von digitalen Modellen zu tatsächlich nutzbarem BIM für alle Beteiligten eines Projektes zum Erfolg führen.

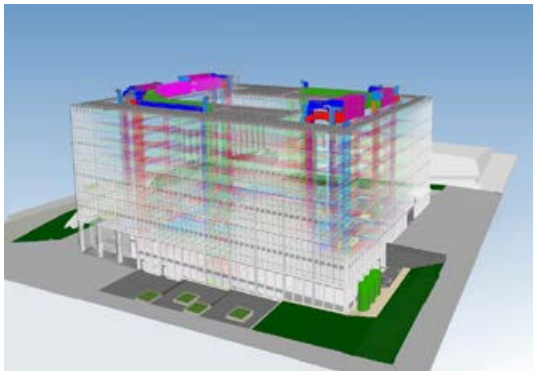
BIM-as-a-Service

Die Digitalisierung ist eine grosse Chance, um die Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit von Bau- und Immobilienprojekten zu steigern. Sie bietet aber auch für Unternehmen eine Chance, durch die Verfügbarkeit von strukturierten, maschinenlesbaren Daten neue Geschäftsmodelle zu entwickeln und für Ihre Kunden zusätzliche Dienstleistungen anzubieten. In vielen anderen Branchen ist diese Entwicklung bereits weit fortgeschritten. Dieser Kulturwandel vom Verkauf von Dienstleistungen zum Verkauf von Services wird auch in unserer Branche Einzug halten und das Selbstverständnis von Firmen verändern. Auch hier gilt es laut Markus Weber, das Mass zu halten zwischen Untätigkeit und Davonpreschen: «Die Kunst besteht darin, auf der Welle zu reiten – das heisst, man darf nicht zu schnell, aber auch nicht zu langsam unterwegs sein, sondern das Prozesstempo muss zur Umgebung synchron sein. ■

**Grundlage des Textes ist der Artikel «Die Kunst auf der Welle zu reiten» von Johannes J. Schraner, in der NZZ-Verlagsbeilage vom 9. Nov. 2018.*

Anzeige

Marti Gesamtleistungen



Marti führt und begleitet

Wir sind Partner von:

BAUEN DIGITAL SCHWEIZ
BÂTIR DIGITAL SUISSE
COSTRUZIONE DIGITALE SVIZZERA
CONSTRUIR DIGITAL SVIZRA

buildingSMART Switzerland

Als General- oder Totalunternehmer realisieren wir Ihre Neubauten, Umbauten oder Renovationen.

Unser Know-how in der Entwicklung und im Management von Bauvorhaben erweitern wir stetig. Wir setzen auf BIM als moderne Planungsmethode um die Potentiale der Projekte auszuschöpfen.

Unsere Fachkompetenz stellen wir Ihnen beratend, begleitend oder als ausführendes Unternehmen zur Verfügung.

Marti Gesamtleistungen AG
Lagerhausweg 10 CH-3000 Bern 5 Tel. +41 31 998 73 73
www.marti-gesamtleistungen.ch gesamtleistungen@martiag.ch

Wir setzten mit attraktiven Bau- und Immobilienprojekten Akzente

Portrait

Eberli Sarnen ist ein führendes, innovatives Unternehmen, welches Trends erkennt, lösungsorientiert arbeitet und mit attraktiven Projekten Akzente setzt.

Eberli Sarnen ist ein Familienunternehmen mit über 70 Jahren Erfahrung im Bauwesen, welches den Raum zum Leben erweckt. Mit einer starken Verankerung in der Zentralschweiz, realisieren wir einzigartige, hochstehende Projekte, die auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Heute ist Eberli Sarnen ein Unternehmen mit rund 150 Angestellten und mit einem modernen Management. Eberli ist professionell organisiert mit den vier ISO zertifizierten Unternehmen, Eberli Bau AG, Eberli Entwicklung AG, Eberli Generalunternehmung AG und Eberli Immobilien AG. Dadurch kann so rund um das Thema Immobilien alle Dienstleistungen abgedeckt werden. Eberli Sarnen bietet als Gesamtdienstleisterin den Kunden einen rundum Service und ist ein vertrauensvoller und kompetenter Partner, auf den man sich verlassen kann. ■

Dienstleistungen

- **GU- und TU Aufträge**
- **Projektmanagement**
- **Baumanagement**
- **Erneuerungsbau**
- **Käuferbetreuung**

Anzahl MitarbeiterInnen
23 Mitarbeitende

Hauptsitz und Niederlassungen
Feldstrasse 2, 6060 Sarnen

Tätigkeitsgebiet
Zentralschweiz
(LU, OW, NW, ZG)

Anschrift
Eberli Generalunternehmung AG
Feldstrasse 2
CH-6060 Sarnen
Tel. 041 666 38 48
Fax 041 666 38 49
info@eberli-gu.ch
www.eberli-gu.ch

EBERLI generalunternehmung

Referenzobjekt

Hotel Palace Engelberg Titlis, Engelberg (Neu- und Umbau)

Idee / Nutzung
An- und Umbau vom 110-jährigen Hotel Europäischer Hof im Zentrum von Engelberg zum einzigen 5-Sterne Hotel in Engelberg

Lage
Engelberg

Objektprogramm
Hotel

Grundstückfläche
4'305 m²

Investitionsvolumen
ca. 100 Mio CHF

Bauherrschaft
Han's Europe AG, Engelberg

Architektur
Architekturbüro Iwan Bühler AG, Luzern; ARGE Masswerk Architekten AG, Luzern; Graber Pulver Architekten AG, Zürich

Totalunternehmerin
Eberli Generalunternehmung AG, Sarnen

Eröffnung
Dezember 2020

Gross, Ihr Entwicklungs- und Realisierungspartner für komplexe Bauvorhaben

Portrait

Als ein führendes Unternehmen für anspruchsvolles Bauen entwickelt und realisiert Gross Projekte für private und öffentliche Bauherren. Von den Standorten Brugg und Wallisellen aus bedient das Unternehmen nahezu die gesamte deutschsprachige Schweiz.

Gross übernimmt die Verantwortung für herausfordernde Bauvorhaben von der Idee bis zur Ausführung. Die Leistungen übernimmt das Unternehmen gerne auch als TU- oder GU-Auftrag mit allen verbundenen Garantien. Sie profitieren vom breiten Wissen top ausgebildeter Architekten, Bauingenieure und Techniker.

Die Partner von Gross profitieren von projektbezogenem Qualitätsmanagement unter Einbezug modernster Arbeitstechniken wie Lean-Construction und BIM.

Neben ausgezeichneter Ausbildung sowie regem Wissens- und Erfahrungsaustausch zwischen den Mitarbeitenden, setzt Gross auf Werte im Arbeitsalltag. Gepflegt wird eine Kultur der Verlässlichkeit in der Zusammenarbeit mit Kunden und Lieferanten wie auch innerhalb des Unternehmens.

Dienstleistungen

- **Generalunternehmerauftrag**
- **Totalunternehmerauftrag**
- **Projektentwicklung**
- **Arealentwicklung**
- **Nutzungsoptimierung**
- **Baumanagement**

Tätigkeitsgebiet
Von St. Gallen bis Bern und Basel gehören die meisten deutschsprachigen Kantone zum Einzugsgebiet.

Spezialgebiete
Spital- und Laborbau
Öffentliche Einrichtungen
Wohnbau
Gewerbeimmobilien

Mitarbeitende
80

Standorte
Gross Generalunternehmung AG
Kirchgasse 7
5200 Brugg, AG
+41 56 460 46 46
info@gross-ag.ch

Gross Generalunternehmung AG ZH
Industriestrasse 37A
8304 Wallisellen, ZH
+41 44 877 30 60
infozh@gross-ag.ch

www.gross-ag.ch

GROSS

Referenzobjekte

TU-Auftrag: Um- und Neubau Rehaklinikum Bellikon für die SUVA. Rund 70.000 m² Geschossfläche, Investitionsvolumen 250 Mio. CHF.

Arealentwicklung des Werkgeländes der ehemaligen Seidenspinnerei in Dübendorf zum urbanen Stadtquartier mit 215 Mietwohnungen und Gewerbeflächen für die Zwicky & Co. AG.

Gross entwickelte das Gelände des Badener Bahnhofs. Zum Gesamtumfang des TU-Auftrags gehören auch das Nordhaus und das Langhaus.

Wir bauen für eine lebenswerte Zukunft.

Portrait

Die Renggli AG entwickelt und realisiert industriell gefertigte und hochwertige, klimagerechte Gebäude in Element- und Modulbauweise in Schweizer Qualität. Immer mit dem Ziel vor Augen, höchstmöglichen Wohnkomfort mit geringstmöglichem Energieaufwand zu erreichen. In ökologischer Holzbauweise entstehen architektonisch anspruchsvolle Bauvorhaben – vom Einfamilienhaus bis hin zum mehrstöckigen Wohn- oder Geschäftsgebäude – stets qualitätssicher und kosteneffizient.

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: eine Immobilie mit Mehrwert erschaffen.
Wir sind Spezialisten für energieeffizientes Bauen mit Holz. Sinnvolle Wohn- und Arbeitsräume zu erschaffen, die begeistern und die der Natur gerecht werden – danach streben bei uns täglich über 200 Mitarbeitende. Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung Ihres Gebäudes geht, sind wir der richtige Partner für Sie. Sprechen Sie mit uns über Ihre Ideen – wir realisieren Ihr nachhaltiges Bauprojekt. ■

Dienstleistungen

— **GU- und TU-Aufträge**
— **Generalplanung**
— **Energetische und Bauphysikalische Planung**
— **Projektmanagement**
— **Projektberatung**

Anzahl Mitarbeitende
213

Hauptsitz und Niederlassungen

Generalunternehmung
St. Georgstrasse 2, 6210 Sursee
Telefon +41 41 925 25 25

Holzbaupartner und Produktionswerk
Gläng 16, 6247 Schötz
Telefon +41 62 748 22 22

Geschäftsstelle Westschweiz
Route de Chantemerle 1
1763 Granges-Paccot
Telefon +41 26 460 30 30

Geschäftsstelle Tessin
Viale Bartolomeo Papio 3
6612 Ascona
Telefon +41 91 735 34 20

Geschäftsstelle Ostschweiz
Bürglistrasse 33, 8400 Winterthur
Telefon +41 52 224 44 30

Tätigkeitsgebiet
ganze Schweiz

Spezialisierung
— Gesundheitsbauten
— Wohnen im Alter
— Modulare Bausysteme

Anschrift
Renggli AG
St. Georgstrasse 2, 6210 Sursee
Telefon +41 41 925 25 25
www.renggli.swiss

RENGGLI
HOLZBAU WEISE

Referenzobjekt

Bewohnerhaus Aarhus, Gümligen

Idee / Nutzung
Die Stiftung Aarhus beherbergt in diesem fünfgeschossigen Neubau zukünftig mehrfach schwerstbehinderte erwachsene Bewohner in 50 Zimmern und Beschäftigungsräumen.

Lage
Gümligen

Objektprogramm
Heim und Pflege

Investitionsvolumen
CHF 20 Mio.

Bauherrschaft
Impact Immobilien AG

Architektur
Renggli AG

Totalunternehmerin
Renggli AG

Bezug
2020

Gemeinsam Vorsprung gestalten

Portrait

Als Entwickler, Total- und Generalunternehmer begleitet Steiner den Lebenszyklus von Immobilien – von der Entwicklung über die Realisierung bis zur Renovation.

Die Steiner AG ist einer der führenden Projektentwickler sowie Total- und Generalunternehmer (TU/GU) in der Schweiz. Das 1915 gegründete Unternehmen hat über 1'200 Wohnbauprojekte, 540 Geschäftsliegenschaften, 45 Hotels und 150 Infrastrukturanlagen wie Universitäten, Schulen, Spitäler, Gefängnisse und Altersheime errichtet. Die Steiner AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist mit Niederlassungen in Basel, Bern, Genf, Tolochenaz und Luzern vertreten.

Unsere rund 600 hochqualifizierten Mitarbeitenden sind kompetente Ansprechpartner für unsere Kunden und pflegen enge Beziehungen zu unseren Investoren und Bauherrschaften. Für sie erarbeiten wir zukunftsgerichtete Lösungen bereits in der Planungsphase von Projekten. Das Errichten von komplexen Neubauten und das Durchführen von anspruchsvollen Renovationen erfordert Verständnis für die Bedürfnisse unserer Auftraggeber und setzt eine gute Kooperation mit allen Stakeholdern voraus. Für Anleger bietet Steiner attraktive Investitionsmöglichkeiten, die die Division Investments and Financial Initiatives entwickelt, vermarktet und verwaltet. ■

Dienstleistungen

- **Konzipieren von Areal- und Projektentwicklungen**
- **Realisieren von Immobilienprojekten als TU oder GU**
- **Analysieren von Märkten und Bedürfnissen**
- **Durchführen von Architekturwettbewerben**
- **Realisieren komplexer Projekte mit kompetenten Partnern**
- **Projektmanagement**
- **Immobilienvermarktung**

Anzahl MitarbeiterInnen
ca. 600

Hauptsitz
Zürich

Niederlassungen
Basel, Bern, Luzern, Genf, Tolochenaz

Tätigkeitsgebiet
Deutschschweiz und Romandie

Spezialisierung
Gesundheitsbauten
Städtebauliche Arealentwicklungen

Anschrift
Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zürich
Tel. +41 58 445 20 00
E-Mail: info@steiner.ch
Web: www.steiner.ch

Referenzobjekt

Glasi-Quartier, Bülach

Idee/Nutzung
Neues Stadtquartier mit hoher urbaner Lebensqualität

Lage
Bülach

Objektprogramm
Rund 400 Mietwohnungen, 150 Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen, Wohn- und Pflegezentrum, Hotel

Grundstückfläche
ca. 42'000 m²

Hauptnutzungsfläche
73'300 m²

Bauherrschaft
Steiner AG / Baugenossenschaft Glattal Zürich / Logis Suisse AG / Steiner Investment Foundation

Architektur
Duplex Architekten AG

Entwicklerin und Totalunternehmerin:
Steiner AG

Bezug
ab 2021

Zentralschweizer Kompetenz für eindrückliche Bauten aus Schweizer Holz

Die Montagehalle 25 (Bezug 2017) und das im Bau befindliche Kompetenzcenter der Pilatus Flugzeugwerke AG, welches Mitte 2019 bezugsbereit sein wird, dokumentieren nachhaltig was mit Schweizer Holz möglich ist.

Schweizer Holz und gigantische Dimensionen dominieren die beiden Bauwerke und unterstreichen das Bekenntnis der Pilatus Flugzeugwerke AG zum Werk- und Denkplatz Schweiz.

Realisiert wurden die beiden imposanten Gebäude von der Strüby Konzept AG aus Seewen SZ als Totalunternehmerin und Gesamtleistungsanbieterin, welche sich von der Planung über die Realisation bis hin zur Fertigstellung verantwortlich zeichnet. Die gigantischen Fachwerkbinder (bis 16 t pro Binder) und die Primärträger (bis 90 t pro Träger) wurden von der neue Holzbau AG in Lungern gefertigt. Die Sekundärträger wurden aufgrund der grossen Belastung in Buche ausgeführt und überspannen die Hallen in der Längsrichtung. Die Lasten werden jeweils über die Aussenwände und die Primärträger in das Fundament geleitet. Die Primärträger sind massive verleimte Holzbinder, die mit Unterzugbändern aus Stahl ergänzt werden. Für die eindrucksvollen Holzkonstruktionen wurde ausschliesslich Schweizer Holz verwendet. Da der Transport der Binder nicht am Stück möglich war, wurden diese vor Ort zusammengesetzt und als Ganzes mit dem Pneukran montiert. Die stützenfreien Überspannungen der beiden Hallen waren bautechnisch eine grosse Herausforderung

Kompetenz dank Fachwissen von rund 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 25 Berufen

Als Gesamtleistungsanbieter mit Schwerpunkt Schweizer Holz vereinen die Strüby-Unternehmungen Entwicklung, Planung und Holzbau unter einem Dach. Dies bildet eine wichtige Voraussetzung, um mehrgeschossige Bauten sowie Grossprojekte effizient und präzise umzusetzen. Die Firma Strüby ist die schweizweit führende Gesamtleistungsanbieterin mit Schwerpunkt Schweizer Holz.

Zu den Strüby-Unternehmungen gehören:

Strüby Holzbau AG
Die Bedeutung von Holz als Baustoff nimmt stetig zu. Diese Tatsache veranlasste das Unternehmen 2011 ein leistungsfähiges Produktionszentrum in Root LU zu erstellen, welches den höchsten Ansprüchen im innovativen Holzbau gerecht wird. Diverse Spezialisten aus verschiedenen Bereichen wie Holzbautechniker, Statiker, Zimmerleute und Schreiner arbeiten Hand in Hand und werden durch einen Maschinenpark unterstützt, der den neuesten Holzbau-Technologien entspricht. Die Strüby-Unternehmungen setzen nachweislich und zertifiziert auf Holz aus Schweizer Wäldern. Damit wird ein wertvoller Beitrag für nachhaltiges Wirtschaften und Leben geleistet. 2011 und 2014 wurde die Firma Strüby von «Holzbau Schweiz» mit dem «Holzbau-Plus-Award» ausgezeichnet.

Strüby Konzept AG
Überzeugt von der Idee, dem Kunden durch eine ganzheitliche Beratung die optimale Dienstleistung bieten zu können, wurde 1997 die Strüby Konzept AG gegründet. Damit verbunden war der Einstieg in die Architektur, die Planung und in das Engineering sowie die Entwicklung zum Gesamtleistungsanbieter. Nebst Projektentwicklern, Architekten und Hochbauzeichnern stehen diverse Bau-Spezialisten zur Verfügung. Bei Bedarf wird das hausinterne Know-how

Montagehalle 25, Pilatus Flugzeugwerke AG

Kompetenzcenter, Pilatus Flugzeugwerke AG (im Bau)

Montagehalle 25, Pilatus Flugzeugwerke AG

Montagehalle 25, Pilatus Flugzeugwerke AG

und sorgten auch über die Landesgrenzen hinaus für Aufsehen.

Die beiden Bauwerke sind perfekte Beispiele was mit Zentralschweizer Wissen und der regionalen Ressource Holz alles möglich ist. Sie beweisen, dass ökologisches und ökonomisches Bauen mit modernsten Techniken und regionalen Ressourcen perfekt harmoniert und nicht nur hinsichtlich grauer Energie, zukunftsweisend ist. ■

mit einem über die Jahre erarbeiteten Netzwerk externer Partner ergänzt. Der Kunde wird von der ersten Idee bis hin zur Schlüsselübergabe und zur Nachbetreuung umfassend, kostensicher und termingerecht durch einen kompetenten Ansprechpartner begleitet und betreut.

Strüby Immo AG
Das Erstellen von Wohn- und Dienstleistungsbauten auf geeigneten Grundstücken in Zusammenarbeit mit der Strüby Konzept AG und der Strüby Holzbau AG ist die Kernaufgabe der Strüby Immo AG. Je nach Bedarf werden die Objekte im Stockwerkeigentum realisiert oder vollumfänglich an Investoren veräussert. Eine Immobilie zu erwerben, hat viel mit Vertrauen und Sicherheit zu tun. Dies bietet die Strüby Immo AG mit ihren Immobilienberatern, welche Materialisierungskonzepte erstellen und den Kunden in rechtlichen Anliegen und auch in Fragen hinsichtlich Finanzierung, Rendite und Steuern unterstützen.

STR Engineering GmbH
Mit der Gründung der STR Engineering GmbH in Augsburg (D) wurde die Engineering-Abteilung nochmals ausgebaut und nutzt so das Potenzial an Wissen im Bereich Holzbau in Bayern. Mit diesem Ingenieurbüro, welches überregional tätig ist, bietet Firma Strüby Dienstleistungen mit Schwerpunkt Planung und Konstruktion von Holzbauten einschliesslich Bauphysik an. Durch das vertiefte Fachwissen kann das Bauen von ökonomisch und technisch anspruchsvollen Gebäuden optimiert werden.

Strüby & Schuler Immobilien AG
Die Strüby & Schuler Immobilien AG ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Strüby Holding AG, Seewen SZ, und der Schuler Liegenschaften AG, Küssnacht SZ. Die Firma hat ihren Sitz bei der Strüby Holding AG, Steinbislin 2, 6423 Seewen SZ. Gemeinsam werden geeignete Liegenschaften akquiriert, entwickelt und realisiert. Je nach Situation werden die Einheiten in Zusammenarbeit mit der Strüby Immo AG verkauft oder als Bestandesimmobilien gehalten.

Die Mitarbeitenden der Strüby-Unternehmungen setzen sich täglich mit vollem Einsatz für einen nachhaltigen Geschäftsgang ein. Der Unternehmenserfolg wird als Ergebnis der gemeinsamen Arbeit auf allen Stufen betrachtet und so auch gefördert und honoriert. Die Zusammenarbeit der mehr als 25 Berufsgattungen ist äusserst inspirierend und kreativ. Dieser Umstand gibt dem Kunden die Gewissheit, für sein Projekt auch wirklich eine Gesamtleistung zu erhalten.

Gut geplante Freiflächen bieten Mehrwert für alle

Spielen, bewegen, begegnen: Der Aussenraum nimmt eine immer wichtigere Rolle bei der Planung von zeitgemässen Wohnüberbauungen ein.

TEXT — Philipp Dreyer
BILDER — zVg

Mit einem verhältnismässig geringen Investitionsvolumen können Freizeitoasen für die Bewohner geschaffen werden. Zentrale Begegnungsplätze ermöglichen den Austausch und fördern die Gemeinschaft. Gute Spielplätze bieten unterschiedliche Bewegungsmöglichkeiten für die Kinder. Geeignete Sitzmöglichkeiten und Wetterschutz sind genauso wichtig. Bei der Planung und Gestaltung von Freiflächen sollten die individuellen Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen berücksichtig werden. Kleinstkinder spielen anders als die grösseren Kinder. Auch Jugendliche und Erwachsene möchten sich im Freien bewegen. Befinden sich geeignete, vielseitig nutzbare Ausstattungen direkt vor der Haustüre, ist dies ein Mehrwert für alle.

Grundlage für passende Aussenraumgestaltung

Auf Wunsch entwickelt HINNEN massgefertigte Lösungen. Bedürfnisgerechte Umsetzungen werden in der Planungsphase mit den Architekten und Landschaftsarchitekten erarbeitet. Die Vielfalt an innovativen Produkten und Ideen bietet eine gute Grundlage für passende Aussenraumgestaltungen. Auch hochwertige Ausstattungen benötigen einen geeigneten Unterhalt. Die HINNEN Serviceteams kontrollieren und unterhalten die Anlagen periodisch und garantieren dauerhafte Sicherheit. ■

HINNEN Spielplatzgeräte AG
Alpnach Dorf, www.bimbo.ch

Wir sind wie die Schweiz. Bodenständig, unabhängig und immer auf der Höhe

Die inhabergeführte MÜLLER-STEINAG Gruppe ist mit ihren Betonprodukten und Naturbaustoffen eine führende Dienstleisterin für die gesamte Schweizer Bauindustrie.

Sie haben nur einen Ansprechpartner: Unser Netzwerk.
Mit den drei Verkaufsgesellschaften CREABETON BAUSTOFF AG, MÜLLER-STEINAG BAUSTOFF AG und MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG verfügt die Gruppe über ein einmaliges Netzwerk, von welchem die Kunden profitieren. Umfassendes, Disziplinen übergreifendes Knowhow, Produktionsstandorte in der ganzen Schweiz und eine eigene Logistik garantieren die hohe Lieferbereitschaft von Beton-Spezialelementen, Betonwaren und Naturbaustoffen.

Wir bieten das komplette Sortiment – ein einzigartiges Vollsortiment an Betonwaren.
Die CREABETON BAUSTOFF AG bietet bedürfnisorientierte Gesamtlösungen und qualitativ hochstehende Schweizer Produkte für die Bereiche Garten- und Landschaftsbau sowie Hoch-, Tief und Strassenbau. Wir fördern und fordern Sie – unsere freundlichen Mitarbeitenden kennen das komplette Sortiment. Ob fachliche oder technische Fragen. Wir kümmern uns um Ihre Wünsche und Anliegen von der Planung bis hin zur Unterstützung während und nach dem Bauen.

Logisch wir sind ökologisch – Wir setzen auf regionale Naturbaustoffe
Mit der Kulmerauer Allmend und mit dem Steinbruch Rüti Stansstad verfügt die MÜLLER-STEINAG BAUSTOFF AG über eigene Abbaugebiete mit qualitativ hervorragenden Gesteinsvorkommen. Die Naturbaustoffe aus den beiden Abbaugebieten verarbeiten wir in modernen Werken in Rickenbach LU und Rotzloch NW zu Schotter, Kies, Splitt und Sand. Wir geben zurück, was wir einst genommen haben. Die beiden Deponien werden streng kontrolliert mit dem Ziel einer intakten Umwelt für Generationen.

Ob verrückt oder standardisiert – Aus Wunsch wird Wirklichkeit
In den Werken der MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG werden vorfabrizierte Elemente aus Beton und Polymerbeton sowie Produkte der Marken ELEF®, FAVERIT® und FRISBA® hergestellt. Dazu gehören ingenieurtechnische Grossbauteile für Tragkonstruktionen, Vorspannelemente, hochbelastbare Stützen, Fassaden, Treppen, Balkone, Liftschächte, Lärmschutzelemente sowie Garagen und Carports. Das lückenlose Dienstleistungspaket der MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG bietet Ihnen eine kurze und schnelle Kommunikation von A bis Z.
Sparen Sie wertvolle Zeit bei der Projektumsetzung Ihres Bauvorhabens – mit der MÜLLER-STEINAG ELEMENT AG an Ihrer Seite.

DIE MÜLLER-STEINAG BAUT DIE WELT – mit bester Beton-Qualität und massgeschneiderten Entwicklungen für jede Anforderung. ■

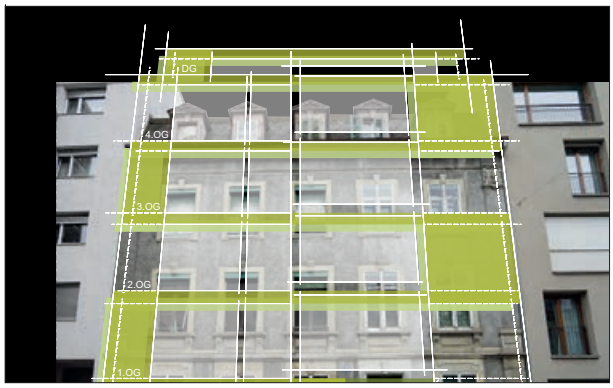
MÜLLER-STEINAG Gruppe

MÜLLER-STEINAG Gruppe
Bohler 5, 6221 Rickenbach LU
0848 200 610
info@mueller-steinag.ch, www.mueller-steinag.ch

«Green City House» als Beitrag zur Verdichtung städtischer Wohnzonen

Städte sind attraktiv und ziehen immer mehr Menschen an, aber auch die Bevölkerungszahlen der Agglomerationen steigen. Um die Zersiedlung zu stoppen, wird Verdichtung immer bedeutender. Sie nutzt den bestehenden Wohnraum sinnvoll ohne auf freie Flächen zurückzugreifen.

TEXT — Philipp Dreyer
QUELLE — Häring AG
BILD — zVg



Das neue Projekt «Green City House» der Häring-Gruppe bietet eine Lösung nach dem sprichwörtlichen Prinzip einer Zahnlücke: Nicht sanierungswürdige Gebäude werden abgerissen; freie, leerstehende Lücken geschlossen, indem sie durch neue Häuser mit mehr Raum und besserer Wohnqualität ersetzt werden. Aber nicht nur das: «Die neu entstehenden Stadthäuser sind durch ihre Holzsystembauweise nicht nur in extrem kurzer Zeit realisierbar sondern auch nachhaltig. Eine CO_2 Einsparung von über 35 Prozent im Vergleich zu konventionellen Bauten wird erreicht», sagt Ilja K. Schoilew, Leiter Immobilienentwicklung bei der Häring AG. Damit trage das Projekt «Green City House» zu einer nachhaltigen Städteverdichtung bei, betont Schoilew. In Basel entsteht das erste Gebäude des innovativen Konzeptes. An zentraler Lage, in der Sperrstrasse 7, entstehen im Stockwerkeigentum konzeptionell kreative Neubauwohnungen. Ein weiteres Projekt in Kleinbasel ist in Planung.

Die Natur zurück in die Stadt bringen

Häring bringe die Natur mit dem natürlichen und innovativen Baumaterial Holz zurück in die Stadt und verbinde dieses mit den bestehenden Materialien, betont der Projektentwickler. «Dadurch kreieren wir ein in der Stadt vergessenes, unvergleichbares Wohnambiente mit warmem und atmosphärischem Charakter.» Schoilew bezeichnet sie als eine ökologische Oase im urbanen Raum. «Grün ist das Mehrfamilienhaus, weil es den knappen Boden optimal nutzt, eine hervorragende energetische Bilanz und somit tiefe Unterhalts- und Energiekosten aufweist.» ■

Fakten zum Projekt «Green City House», Basel

Idee/Nutzung
Moderne und ökologische Wohnungen in der Stadt

Lage Sperrstrasse 7, Basel

Projektprogramm
Sechs Eigentumswohnungen (55 bis 95 m²)

Bruttogeschossfläche 690 m²

Termine Geplanter Baubeginn: 2019

Bauherrschaft Häring & Co. AG, Eiken

Architektur Häring AG, Eiken

Projektentwicklerin/ GU Häring AG, Eiken

Kontakt
Häring AG, Ilja Schoilew, Leiter Immobilienentwicklung
Telefon +41 (0) 61 826 86 79, ilja.schoilew@haring.ch

Web www.haring.ch

Die Eiffage Suisse AG, ehemals Priora AG Generalunternehmung, ist seit März 2018 eine Tochtergesellschaft der französischen Eiffage Gruppe. Die Eiffage Gruppe zählt zu den führenden Immobiliendienstleistern Europas. Mit einem Netzwerk internationaler Experten im Rücken bietet Eiffage Suisse noch mehr geballte Kompetenz für individuelle Lösungen, die dank der regionalen Verankerung termintreu und kosteneffizient in überzeugender Qualität umgesetzt werden.

Projektentwicklung
Seit Jahren vertrauen der Eiffage Suisse Investoren und Bauherren aus der ganzen Schweiz. Sie finden im Schweizer Bau- und Immobilienunternehmen den verantwortungsvollen Partner für Projektideen – ganz egal, ob es sich um eine Wohnsiedlung, eine Gewerbeüberbauung oder Immobilien mit nicht alltäglichen Nutzungszwecken handelt. Erfahrene und kompetente Fachspezialisten entwickeln kundenspezifische Konzepte, damit Bauvorhaben ein solides Fundament erhalten. Die Auftraggeber haben Bauvisionen, denen die Eiffage Suisse Formen verleiht, verschweisst mit Nutzen, Rentabilität und Prestige. Den Vorgaben entsprechend, werden ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich sinnvolle Immobilien konzipiert.

General- und Totalunternehmung
Als General- und Totalunternehmer sowie Generalplaner steht für Bauprojekte am besten die Eiffage Suisse Pate, denn sie legt grössten Wert auf Termintreue, Kostenkontrolle und Qualitätssicherung. Das Gesamtpaket beinhaltet massive Kompetenz, die sich in effizientem Projektmanagement, zuverlässiger Planung, verbindlicher Kostenkalkulation und Qualitätsgarantie bezahlt macht. Mit einem einzigen Partner ein Bauprojekt zu realisieren, sehen Auftraggeber als Mehrwert. Dieser Mehrwert vergrössert sich durch Synergien, die nur ein General- und Totalunternehmer bieten kann, um das Mehrfache.

Umbau- und Renovationsexperte
Umbau, Renovation, Sanierung und Revitalisierung sind mehr als Alternativen im heutigen Immobiliengeschäft. Bauherren und Investoren wissen, dass die Eiffage Suisse für Bestandsliegenschaften der richtige Partner ist. Experten der Eiffage Suisse analysieren und bewerten die Gebäudesubstanz und erarbeiten Konzepte für die Nutzungsoptimierung. Eiffage Suisse berät als Gesamtdienstleister, um für jede Immobilie die optimale Lösung für die Zukunft anzubieten. Und mit Denkmalschutz kennen sie sich auch aus.

Referenzprojekte unter
www.eiffage.ch

EIFFAGE SUISSE AG
Projektentwicklung | Generalunternehmung

Hauptsitz
Balz-Zimmermann-Strasse 7
8302 Kloten
info.ec.suisse@eiffage.com
www.eiffage.ch
Telefon: +41 43 495 91 11

@eiffage_suisse
Eiffage Suisse AG

Geschäftsstellen: Basel, Bern, Chur, St. Gallen, Zug/Luzern, Zürich-Kloten
Zweigniederlassung: Aarau

EIFFAGE

Was Eigentümer und Mieter gemeinsam haben

Sie wollen beide das Beste für sich. Die attraktivsten Immobilien, die besten Wohnungen, die besten Büros, Verkaufs- und Gewerberäume. Das Rezept dazu: intelligente Vernetzung im Ökosystem der Immobilienbranche. Permanente Kooperation aller Beteiligten und massgeschneiderte Services für Mieter und Eigentümer. Das Real Estate Management der Zukunft wird zur Kunst, auf die Kunden zu hören, auf sie einzugehen, ihre Wünsche zu erkennen und dann: gemeinsam Neues zu wagen!
Das finden wir spannend, und darauf freuen wir uns.

Bewirtschaftung, Facility Management,
Vermietungsmanagement, Baumanagement

livit