



**Schweizer Bibliotheken:** Das markanteste Element der 2014 von Büro B aus Bern vollendeten Campusbibliothek der Fachhochschule Nordwestschweiz in Brugg-Windisch ist die skulpturale Wendeltreppe, die in der Raummitte drei mit Bücherregalen, Lesenischen und Arbeitsplätzen versehene Geschosse verbindet.

CLAIRE MORIN & MATTHIAS INDERMAUR / WEISSWERT / BIBLIOSUISSE

## Inhalt

### Projekt im Fokus

Das generalisierte Ambassador House in Opfikon gleicht einem eleganten Ozeandampfer. **3**

### Aus der Branche

**Verkauf Wohneigentum** **2**

**Vermietung Wohnen** **2**

**Vermietung Büro und Gewerbe** **2**

### Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70  
inserate@nzz.ch

### Die Immobilienplattform:

[www.nzzdomizil.ch](http://www.nzzdomizil.ch)

### Impressum

NZZdomizil

**Chefredaktion:** Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm. **Redaktion und Verlag:** Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.

## Haus und Technik

# Interessen einbeziehen – Konflikte vermeiden

«Zielkonflikte beim Bauen» war das Thema am Schweizer Bauforum Ende November in Luzern. Planen und Bauen sind kompliziert, und das gilt auch für Konflikte, die sich daraus ergeben. Die von Vitruv vor 2000 Jahren postulierte Trias «Festigkeit», «Nützlichkeit» und «Schönheit» für die Werthaltigkeit eines Bauwerkes hat in der heutigen Bauwelt an Bedeutung eingebüsst.

### Präzise Vorgaben wichtig

Auch jüngere Kurzformeln wie «Qualität, Kosten, Termine» sind unvollständig oder in ihrer Komplexität oft kaum verhandelbar. Einerseits kommen neue Ziele dazu, beispielsweise Nachhaltigkeit und Flexibilität, andererseits unterliegt ein Projekt der oft stark differierenden Bewertung von Interessengruppen. Dabei stehen vier Anspruchsgruppen oder «Stakeholder» im Zentrum: Bauherrschaft, Betreiber, Nutzer und Planer.

Die grösste Hürde im komplexen Hochbau sei die präzise Formulierung der geforderten Qualitäten durch die Anspruchsgruppen, meint Andreas Dannmeyer von Roche Diagnostics International. Projekte würden heute sehr rasch umgesetzt, für eine klare Definition der Anforderungen fehle häufig die Zeit, so sein Kollege Pascal Meyer. Durch Unschärfen in den Statements der Gruppen könne sich ein Planungsprozess sukzessive am Ziel vorbeientwickeln. Falls Interessen nicht oder zu spät einflössen, könne dies zu Konflikten beziehungsweise Mehrkosten führen.

Die Firma hat mit dem Architekten Paolo Janssen von Scheitlin Syfrig Architekten auf dem Roche-Areal in Rotkreuz das bestehende Personalrestaurant erweitert und dadurch dessen Kapazität auf 800 Sitzplätze verdoppelt. Für das «User-Team» war es nicht leicht, die Nutzerbedürfnisse zu artikulieren, was in

Anbetracht der Grösse und Komplexität des Projekts nachvollziehbar ist.

### Eine Frage des Standpunktes

Soll die Abwäscherei im ersten Geschoss, die Essensausgabe im Erdgeschoss installiert werden? Oder umgekehrt? Je nach Interessengruppe lautet die Antwort so oder so – oder ganz anders. Denn der Funktionskomplex «Essen im Personalrestaurant» lässt sich zugunsten der Nutzer oder des Betreibers optimieren, was je nach Lösung zusätzlichen Aufwand für die Beteiligten bedeutet. Das Denken in Szenarien ist für das Projektteam ohnehin Alltag. Braucht Roche in zwanzig Jahren dieses Restaurant noch? Wenn nein, eignet sich der Bau als Fitnesscenter?

Die plakative Verkürzung zeigt, dass auch in Rotkreuz die Zukunft eine unbekannte Grösse ist. Die Primärstruktur soll sich also für das Szenario «Umnutzung» eignen. Diese Flexibilität in der Gebäudenutzung, wenn auch in weniger

radikaler Form, ist als integraler Teil des nachhaltigen Bauens für Roche ebenso unabdingbar wie die architektonische und städtebauliche Qualität eines Vorhabens. Konzerneigene Gebäude folgen architektonischen Prinzipien; die Roche-Werte sollen auch in der gebauten Infrastruktur sichtbar werden.

Die Projektorganisation bei der Erweiterung des Personalrestaurants soll nutzergerechte Abläufe und gleichzeitig baubegleitendes Facility-Management sicherstellen. Mit wenigen Ausnahmen sei dies auch gelungen. Kritisch sehen die Verantwortlichen den überdotierten Gerätepark, der nachträglich etwas abgespeckt wurde. Dass die Kosten der Ausrüstung die Honorare der Fachplaner beeinflussen, könnte ein Nachteil sein.

So wie Vitruv für seine Qualitätsmerkmale eine «gleichwertige Beachtung» fordert, sollte ein Projektleiter die unterschiedlichen Positionen der Anspruchsgruppen in den Planungsablauf

integrieren. Dieser Prozess mindere das Konfliktpotenzial enorm, finden die Vertreter von Roche: «Die Funktion des Projektleiters ist entscheidend.»

### Nachteile von Dichte

Konflikte ganz anderer Art präsentierte Sacha Menz von der ETH Zürich. Im «Future Cities Lab II» untersuchten ETH-Forscher die Folgen der Verdichtung in Singapur. In diesem Inselstaat ist die Geschossfläche im Durchschnitt viermal grösser als die dazugehörige Landfläche; in schweizerischen Siedlungsräumen beträgt das Verhältnis 1,5. Zwar ist verdichtetes Bauen ein starker Treiber einer nachhaltigen Entwicklung, doch Nachteile sind dokumentiert. In einem Spital mit grossflächiger begrünter Umgebung beispielsweise waren die Liegezeiten der Patienten signifikant kürzer als in vergleichbaren Objekten ohne Parkanlage.

Othmar Humm