

# Einblicke

Consulting für Immobilien und Infrastruktur, September 2010



Jurist Josua Raster (links) und Architekt Cédric Perrenoud haben das Wettbewerbsverfahren Martinsberg bei Basler & Hofmann begleitet.

## Ein gutes Wettbewerbsverfahren

Es handelt sich um ein Grundstück an bester Wohnlage in Baden: 11000 Quadratmeter zwischen dem Naherholungsraum Martinsberg und der Innenstadt. Ein Traumareal für Investoren und Architekten. Doch der Weg vom Grundstück zum attraktiven Wohnbauprojekt birgt einige Hürden. Die Avadis Anlagestiftung entschied sich für ein Wettbewerbsverfahren mit externer Begleitung.

### Ideale Wohnlage in Baden

Am Rand des ehemaligen Werksgeländes der ABB in Baden sollen 85 Mietwohnungen für gehobene Ansprüche entstehen. Das Areal am Fuss des Martinsbergs bietet dazu alle Voraussetzungen: Im Hintergrund erstreckt sich ein Waldgebiet, die erhöhte Lage eröffnet den Blick auf die Stadt, der Bahnhof Baden liegt in Gehdistanz. Die Investorin, die Avadis Anlagestiftung, die grösste unabhängige Anlagestiftung der Schweiz, erwartet eine attraktive Rendite.

Mit einem Studienauftrag sollte die beste Lösung gefunden werden.

### Sicherheit im Planungsprozess

Basler & Hofmann begleitete den Prozess von Anfang an als externer Wettbewerbsberater. «Je präziser das Wettbewerbsprogramm, desto besser können sich die Teilnehmer auf ihre eigentliche Aufgabe, die Gestaltung, konzentrieren», meint Jurist Josua Raster, Projektleiter bei Basler & Hofmann. «Und umso belastbarer ist das Ergebnis im späteren Bewilligungsprozess.» Die Avadis bestimmte sechs Architekturbüros, die zum Wettbewerb eingeladen wurden. Ein interdisziplinäres Team bei Basler & Hofmann, das aus Architekten und einem Juristen bestand, erstellte das Wettbewerbsprogramm und betreute das Verfahren.

### Das Wettbewerbsprogramm

Baden-Nord befindet sich in einem städtebaulichen Umbruch. Aus dem einstigen Industriequartier entsteht ein neues Viertel

### Editorial

Liebe Leserinnen und Leser

Ein gutes Bauwerk muss die Bedürfnisse zahlreicher Zielgruppen erfüllen: Die Nutzerinnen und Nutzer haben Ansprüche an Komfort und Sicherheit, Investoren haben Renditeerwartungen und das gesellschaftliche Umfeld stellt Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ästhetik. Diese Erwartungen sind keineswegs statisch, sondern verändern sich über die Lebensdauer eines Bauwerks. Das stellt Planer und Architekten ebenso wie Eigentümer und Investoren vor Herausforderungen. Basler & Hofmann begleitet den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks. Als Ingenieure und Planer sind wir intensiv in die Bauphase involviert. Als Berater sorgen wir dafür, dass Bauwerke die an sie gestellten Erwartungen vom Konzept bis zum Betrieb erfüllen: Das fängt bei Wettbewerbsverfahren und Ausschreibungen an, geht über Bedarfs- und Portfolioanalysen bis zum Betriebskonzept und zur Unterhaltsplanung. Mit diesem Newsletter geben wir Ihnen zwei Mal pro Jahr Einblick in unsere Beratungstätigkeit.

David Grossmann  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Basler & Hofmann Zürich

### Seminarhinweis

Herausforderung Liegenschaftenunterhalt – anspruchsvolle Aufgaben in einem finanziell schwierigen Umfeld. Seminar für politische Entscheidungsträger. 18. November 2010, 13.30 – 17.00 Uhr, Ort: Zollikon, Kt. Zürich. Weitere Informationen unter [www.baslerhofmann.ch](http://www.baslerhofmann.ch).

Fortsetzung auf Seite 4 →



Sie prüfen Immobilien «auf Herz und Nieren»: Sonja Cypra und Theo Naef bei einer Gebäudebesichtigung.

**Ihre Ansprechpartner**

Theo Naef, Leiter Gebäudetechnik  
T 044 387 12 87  
theo.naef@baslerhofmann.ch

Sonja Cypra, Leiterin Energieeffizientes Bauen und Nachhaltigkeit  
T 031 544 24 36  
sonja.cypra@baslerhofmann.ch

Frank Kessler, Leiter Bauherrenberatung  
T 044 387 12 52  
frank.kessler@baslerhofmann.ch

# Gebäude im Test

Ein Gebäude ist ein komplexes System. Erst im Zusammenspiel seiner Bauteile zeigt sich seine Funktionsfähigkeit, sein Komfort und sein Wert. Für Investoren und Betreiber sind das die entscheidenden Grössen. Noch gibt es keine Normen für ganzheitliche Gebäude-Checks. Umso wichtiger ist eine belastbare Methodik – und ein erfahrenes Team.

**Das Gebäude als Ganzes beurteilen**

Es gibt verschiedenste Gründe, ein Gebäude als Ganzes einer genauen Überprüfung zu unterziehen. Für die Auftraggeber geht es meistens um Sicherheitsfragen – sei es um die finanzielle Sicherheit beim Kauf einer Immobilie oder um Betriebssicherheit. Während Systemchecks in anderen Branchen wie

zum Beispiel im Anlagen- oder Fahrzeugbau zum selbstverständlichen Alltag gehören, steckt die ganzheitliche Bewertung des «Systems Gebäude» noch in den Kinderschuhen. In der Praxis haben sich – je nach Ziel des Auftraggebers – verschiedene Bewertungsverfahren etabliert.

**Due Diligence: Fokus Finanzen**

Am weitesten verbreitet ist die Technical and Environmental Due Diligence. Der Fokus ist klar: Der Käufer einer Immobilie oder ein Kreditgeber will wissen, welche finanziellen Risiken in der baulichen Substanz der Immobilie schlummern. In welchem Zustand ist das Gebäude? Sind Altlasten vorhanden? Welche Sanierungen fallen in den nächsten Jahren an? Die Untersuchungstiefe bestimmt der

Auftraggeber. «Oft führen wir zunächst eine überblicksartige Objektauswertung über alle wesentlichen Bauteile durch», erklärt Theo Naef, Leiter Gebäudetechnik bei Basler & Hofmann, «das gibt erste Hinweise darauf, wo man allenfalls genauer hinsehen sollte.»

**Trend: Nachhaltigkeit**

Ein Trend zeichnet sich in den letzten Jahren deutlich ab: Energie- und Nachhaltigkeitsfragen gewinnen an Bedeutung. «Viele Unternehmen haben Nachhaltigkeit in ihrem Leitbild verankert und wollen das auch bei ihren Immobilien konsequent umsetzen», berichtet Sonja Cypra, Nachhaltigkeitsexpertin bei Basler & Hofmann in Bern. Hier haben sich verschiedene nationale und internationale Zertifikate durchgesetzt, z.B. Das Güte-

**Gebäude-Checks im Überblick**

	Technical and Environmental Due Diligence	Gebäudesicherheitsanalyse	Integraler Gebäudetest
<b>Auftraggeber</b>	– Käufer oder Verkäufer einer Immobilie – Kreditinstitut für Kreditvergaben	– Besitzer oder Betreiber	– Besitzer oder Betreiber
<b>Ziel</b>	– Investitionssicherheit	– Betriebssicherheit – Reputationsrisiken für den Besitzer/Betreiber erkennen	– Betriebssicherheit
<b>Was wird untersucht?</b>	– Gesamtzustand des Gebäudes – Zukünftiger Investitionsbedarf und Betriebskosten	– Sicherheit im Gebäude: Sicherheitseinrichtungen, Notfallkonzepte, Alarmorganisation	– Funktionstüchtigkeit der technischen Systeme als Ganzes
<b>Untersuchungstiefe</b>	– Überblick bis zu sehr vertiefter Untersuchung – je nach Anforderung	– Überblick	– Sehr vertiefte Untersuchung, starker Eingriff in den laufenden Betrieb

siegel für Nachhaltiges Bauen der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen DGNB sowie das US-amerikanische LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Ein Schweizer Label ist in Vorbereitung.

**Der Sicherheits-Check**

Einen anderen Fokus hatte die Beamtenversorgungskasse des Kantons Zürich BVK: Sie liess ausgewählte Objekte ihres Immobilienportfolios auf ihre Betriebssicherheit hin analysieren. Basler & Hofmann nahm das World Trade Center in Zürich genauer unter die Lupe. Das interdisziplinäre Team untersuchte den Zustand der Sicherheitseinrichtungen, das Notfall- und Evakuationskonzept sowie die Alarmorganisation – und konnte der BVK grünes Licht geben: Die Fluchtwege sind frei gehalten, es sind keine unnötigen Brandlasten gelagert und die Wartungsarbeiten gut belegt. Gebäudesicherheitsanalysen sind ein noch junges Feld. Meist vom Besitzer oder Betreiber in Auftrag gegeben, sollen sie die Sicherheitssituation im Gebäude klären. Anders als bei der Due Diligence wird der bauliche Zustand nur am Rand betrachtet.

**Der Praxis-Test**

Während die Gebäudesicherheitsanalyse vor allem Prozesse und Dokumentationen überprüft, untersucht der integrale Test die Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen im Zusammenspiel und unter realen Bedingungen. Meldet der Sensor die erhöhte CO<sub>2</sub>-Konzentration? Reagiert das Lüftungssystem? Werden mit dem Brandalarm rechtzeitig alle Massnahmen ausgelöst? Nur ein integraler Test kann Aufschluss darüber geben, ob das Gebäudeleitsystem im Ereignisfall tatsächlich funktioniert. Doch das Verfahren ist aufwändig, greift es doch massiv in den Betriebsalltag ein. «Man kann nicht mit einer einzigen Methode alle Fragen klären», meint denn auch Frank Kessler, Bauherrenberater bei Basler & Hofmann. «Man findet immer nur, wonach man sucht. Deshalb ist es wichtig, am Anfang genau abzustimmen, welche Informationen und welche Genauigkeit für die anstehenden Entscheidungen benötigt werden.»

**Die Dienstleistungen von Basler & Hofmann:**

- \_ Technical and Environmental Due Diligence
- \_ Nachhaltigkeitsbewertungen und -zertifizierungen
- \_ Gebäudesicherheitsanalysen
- \_ Integrale Gebäudetests

# Erdbebensicherheit: Prioritäten setzen

**Neubauten müssen in der Schweiz erdbebensicher gebaut werden, wenn sie die aktuellen Normen von 2003 erfüllen sollen. Doch der Grossteil des Gebäudebestands wurde errichtet, lange bevor die heutigen Vorschriften in Kraft traten. Hier gilt es, die richtigen Prioritäten zu setzen.**

**Neubauten: Kluge Planung spart Kosten**

Neubauten sind heute mit geringem Aufwand erdbebensicher zu erstellen. In der Regel ist mit Mehrkosten von 0 bis 1 % der Baukosten zu rechnen – vorausgesetzt die Bauherrschaft beachtet einige grundlegende Regeln: So sollten Architekt und Ingenieur frühzeitig zusammenarbeiten. «Häufig können mit kleinen Weichenstellungen in der Planungsphase aufwändige Anpassungen in einem späteren Stadium vermieden werden», so die Erfahrung von Yves Mondet, Erdbebenspezialist bei Basler & Hofmann. Der Ingenieur muss dafür besondere Kompetenz in Erdbebensicherheit vorweisen können und sollte die Anforderungen in einem Erdbebenkonzept festhalten.

**Gebäudebestand: Grundsatz der Verhältnismässigkeit**

Die Schweizer Erdbebenvorsorge verfolgt den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Alte Gebäude müssen nicht prinzipiell auf das heutige Sicherheitsniveau gebracht werden, sondern abhängig vom Personenrisiko, vom Ist-Zustand und von den Kosten der Massnahmen. Für Besitzer grösserer

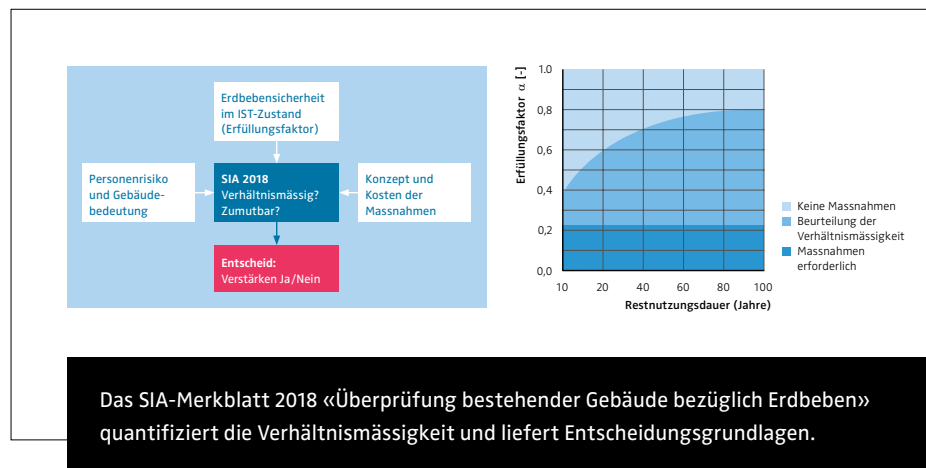
Immobilienbestände ist es deshalb wichtig, die richtigen Prioritäten zu setzen. Das Bundesamt für Umwelt BAFU hat dafür ein dreistufiges Prüfverfahren für Gebäudebestände entwickelt.

**Sinnvoll investieren**

Stufe 1 ist bestens dafür geeignet, die relative Erdbebensicherheit eines ganzen Immobilienbestandes zu erfassen – effizient und kostengünstig anhand von Begehungen und Planauswertungen. Der Eigentümer erhält einen Überblick, welche Gebäude am schlechtesten abschneiden und wo er am sinnvollsten investiert. Damit kann die Erdbebenvorsorge auf die sonstige Sanierungsplanung abgestimmt werden. Im nächsten Schritt wird die Erdbebensicherheit der konkreten Immobilie ermittelt und die Verhältnismässigkeit einer Ertüchtigung überprüft (Stufe 2 und 3). Das Verfahren hat sich bewährt: Basler & Hofmann hat die Erdbebensicherheit verschiedenster Immobilienportfolios untersucht, so zum Beispiel für Versicherungen oder Schulgemeinden. Die Entscheidungen der Eigentümer stehen damit auf einem sicheren Fundament.

**Ihr Ansprechpartner**

Yves Mondet, Erdbebenspezialist  
T 044 387 13 63  
yves.mondet@baslerhofmann.ch



## Buchtipps

### Zeitgemässe Schulbauten

Wie können Schulbauten besser auf die Erfordernisse heutiger Unterrichtsformen abgestimmt werden? Welche Lösungen gibt es für neue Lernräume in bestehenden Gebäuden? Was gilt es bei Schulzimmereinrichtung und Umgebungsgestaltung zu beachten? Felicitas Sprecher – Sekundarlehrerin und Baubiologin – schlägt in ihrem Fachbuch Brücken zwischen Baufachleuten, Lehrpersonen und Schulbehörden und gibt konkrete Beispiele aus der Praxis. Die Autorin gehört zum Team Schulraumentwicklung von Basler & Hofmann.

Felicitas Sprecher Mathieu (2010):  
Moderne Schulanlagen.  
Umweltgerechte Bauplanung  
für eine neue Lernkultur.  
vdf Hochschulverlag, Zürich.



mit gemischter Nutzung. Vieles ist noch im Fluss: Parallel zur Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms waren auf den angrenzenden Liegenschaften Planungen Dritter im Gange. Ausserdem zeichnete sich ab, dass der schöne alte Baumbestand innerhalb des Projektperimeters unter Schutz gestellt werden sollte. Dies wurde zum wesentlichen Faktor für die Planung der Architekten. Um mit reduzierter Fläche die gewünschte Rendite erzielen zu können, mussten sie stärker in die Höhe als in die Breite planen. «Für ein gutes Wettbewerbsprogramm ist ein intensiver Austausch mit allen Beteiligten erforderlich – mit dem Bauherren, mit den Planungsbehörden, mit benachbarten Immobilienbesitzern», ist Architekt Cédric Perrenoud aus dem Projektteam von Basler & Hofmann überzeugt.

#### Breites Spektrum von Varianten

Auch das Auswahlverfahren wurde vom externen Team betreut: Versand der Wettbewerbsunterlagen, Fragenbeantwortung, Koordination der Zwischenbesprechungen sowie die neutrale Vorprüfung der eingereichten Arbeiten. Eine 10-köpfige Jury aus Architekten, Bauherrenvertretern und Experten beurteilte die eingereichten Studienprojekte – und war beeindruckt von der hohen Qualität der Konzeptansätze. Die teilnehmenden Büros eröffneten ein breites Spektrum möglicher Varianten. Am meisten überzeugte der Entwurf des Badener Archi-



Visualisierung des Wohnprojektes von Burkard Meyer Architekten

tekturbüros Burkard Meyer Architekten, der zum Siegerprojekt gewählt wurde.

#### Belétage – ein attraktives Wohnprojekt

Mit den beiden dreizehngeschossigen Gebäuden bleibt der parkähnliche Baumbestand erhalten. Die lichten Wohnräume bieten eine fantastische Aussicht, die im aussergewöhnlich hohen «Vier-Jahreszeiten-Zimmer» das ganz Jahr über genossen werden kann. Die Bauherrschaft ist hocherfreut über das Ergebnis des Wettbewerbs ([www.beletage-martinsberg.ch](http://www.beletage-martinsberg.ch)).

#### Ihr Ansprechpartner

Josua Raster, Bauherrenberater  
T 044 387 14 11  
[josua.raster@baslerhofmann.ch](mailto:josua.raster@baslerhofmann.ch)

### Die Sicht der Bauherrschaft

«Ein gutes Immobilienprojekt muss der Zielgruppe und ihren Bedürfnissen entsprechen und erfolgreich zur Baureife gebracht werden können. Das sind für uns als Bauherrschaft die grössten Herausforderungen in einem Wettbewerbsverfahren wie dem Martinsberg. Und das Thema Nachhaltigkeit. Das Siegerprojekt setzt dies alles sehr gut um. Zum Erfolg führten aus meiner Sicht das professionelle Verfah-

ren sowie die Auswahl der Jury- und Wettbewerbsteilnehmer, vor allem ihre Vielfalt. Die externe Wettbewerbsbegleitung war für uns ein wesentlicher Pluspunkt: Das Team verfügte über viel Erfahrung und brachte die Aufgabenstellung auf den Punkt.»

Bruno Schweinzer, Leiter Immobilien der Avadis Anlagestiftung

#### Impressum

Wir freuen uns über Feedbacks und Anregungen an: [dorothee.braun@baslerhofmann.ch](mailto:dorothee.braun@baslerhofmann.ch)

**Herausgeber:** Basler & Hofmann AG, [www.baslerhofmann.ch](http://www.baslerhofmann.ch)  
**Redaktion:** Dorothee Braun

**Gestaltung:** Caroline Aebi  
**Auflage:** 3000 Ex.