

Aus der Branche

Verdichten und vernehmen

dst. · Die vor kurzem vom Bundesrat in die Vernehmlassung geschickte Neufassung der «Lex Koller», die unter anderem eine Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundeigentum für Nichteuropäer vorsieht, kommt in der Immobilienwirtschaft nicht gut an. Die vom Juristen Peter Forstmoser und vom Nationalrat Daniel Fässler präsidierte «Allianz Lex Koller bleibt modern», der 18 grosse Marktteilnehmer angehören, hält die geplante Verschärfung für «inakzeptabel, wirtschafts- und ausländerfeindlich». Der SVIT und der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) halten die bestehenden Regeln für ausreichend. Eine weitere Verschärfung schade dem Land und sei fehl am Platz, so der HEV. Die Vernehmlassung endet am 30. Juni.

Dominik Weber gibt nach fünf Jahren im Amt die Geschäftsführung der AG für Fondsverwaltung ab, die den 1955 gegründeten und mittlerweile 1,3 Mrd. Fr. schweren Immofonds betreut. Das bisherige Teilzeitmandat soll zum Vollpensum ausgebaut werden. Verwaltungsratspräsident Othmar Stöckli ist auf der Suche nach einem Nachfolger.

Evelyn Fritsch ist die neue Geschäftsführerin beim Regionalverband Wohngenossenschaften Zürich. Die Architektin löst Martin Jann ab, der nach dem abrupten Abgang seines Vorgängers die Stelle erst vor gut einem Jahr übernommen hatte. Fritsch war zuvor unter anderem beim Stahlbauzentrum, bei Lignum und bei Hochparterre tätig.

Die an der Schweizer Börse kotierte Orascom Development Holding mit Sitz in Altdorf ernannt Ashraf Nessim zum Finanzchef. Diese Funktion übt er interimistisch bereits seit Mai 2016 aus. In die Geschäftsleitung rücken zudem Personalchefin Nermine Faltas und Generalsekretär Tarek Gadallah auf.

Jvo Grundler verstärkt als Generalsekretär und Rechtsberater die engere Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat des Arealentwicklers Hiag. Der 51-jährige Jurist war zuvor als Partner Legal in ähnlicher Funktion bei Ernst & Young tätig. Einzelne Mandate ausserhalb von Hiag darf Grundler behalten.

Die «urbane Dichte», die bis zu 80 000 zusätzliche Einwohner in Zürich zur Folge haben wird, steht im Zentrum einer Veranstaltungsreihe, die mit sieben Workshops und Diskussionsrunden bis Ende Mai im «Pavillon» auf dem Zürcher Werdmühleplatz stattfindet. Die unter dem Titel «Alles verdichtet oder was?» von der Plattform Nextzürich initiierte Salon-Reihe will die Diskussion um die Folgen des Bevölkerungswachstums aus den Fachkreisen heraus partizipativ in die Öffentlichkeit tragen.

Aus der Praxis

Chancen des digitalen Bauens

Von BIM profitiert nicht nur die Architektur – es nützt auch Bauherren und Investoren

Ohne Planungssicherheit leidet die Architektur – oder sie wird sehr teuer. Bei einem öffentlichen Prestigeobjekt wie der Elbphilharmonie in Hamburg wird das durch den Staat aufgefangen. Für private Bauherren oder Investoren wird es zum Problem. Das Resultat ist oft eine seelenlose Alltagsarchitektur, aus Angst vor architektonischen Risiken. Hier liegt die Chance von Building Information Modeling (BIM), zu Deutsch: Gebäudedaten-Modellierung.

Wenn der Bauherr die richtigen Grundlagen für Entscheide hat, stärkt das die Architektur. BIM beschreibt eine Methode, um eine optimale Planung und Ausführung beim Bau von Gebäuden zu erreichen. Dabei werden alle Gebäudedaten mittels Software digital erfasst und modelliert.

Dank einer frühzeitigen und präzisen Modellierung des Gebäudes können Herausforderungen und spätere Unklarheiten bereits am Modell erkannt werden. Architekten, Fachplaner, Haustechniker und Bauingenieure arbeiten bereits bei der Projektentwicklung am digitalen Modell, diskutieren Lösungsansätze gemeinsam und schaffen so einen Mehrwert für das Projekt. BIM leistet daran einen Beitrag, weil mehr Informationen zu einem früheren Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

BIM erhöht die Planungssicherheit, indem Fehler am Bau vermieden und Kosten im Griff gehalten werden. Dies geschieht aber nicht auf Kosten der Architektur. BIM ermöglicht die architektonische Kontrolle. Bauherren sollen den zu Beginn versprochenen architektonischen Ausdruck oder die Raumstimmung zu ihren Preisvorstellungen erhalten – ohne Kompromisse.

Architektonische Kontrolle fängt bei der Projektentwicklung an. Raumprogramm und Flächen verschiedener Projektvarianten können per Knopfdruck gegenübergestellt werden. Wenn Kosten und Nutzen aufgezeigt werden können, lassen sich Entscheide zu einem frühen Planungszeitpunkt bewusst und auf Basis gesicherter Informationen – und nicht nur aufgrund von Interpretationen – fällen. Dies erweist sich in aller Regel als vorteilhaft für die Architektur.

Optimierung von Flächenreserven

Durch BIM entsteht eine echte Generalplanung. Die Zeiten der verschiedenen Phasen, in welchen der Architekt das Projekt entwickelt und dann die Pläne an die weiteren Beteiligten weitergibt, sind vorbei. Dank BIM muss der Architekt nicht mehr grosse Flächenreserven – welche selten aufgebraucht werden – für die Fachplaner,



Vom dreidimensionalen Modell zum realen Gebäude mit BIM-Technologie.

die Haustechnik oder den Bauingenieur zur Verfügung stellen. Der Architekt beruft einen Workshop zu punktuell strategischen Themen und Herausforderungen mit allen relevanten Partnern ein und diskutiert und erarbeitet einvernehmliche Lösungen am Gebäudemodell. Dadurch bleibt keine überschüssig reservierte Fläche übrig, da der benötigte Bedarf gemeinsam optimiert wurde.

Die Technik wird Teil des architektonischen Konzeptes. Ist sich der Architekt dessen nicht bewusst, kann er den zu Beginn definierten Ausdruck des Gebäudes nicht sicher umsetzen. Bei der Beseitigung von Problemen wird meistens die Architektur geschwächt. Architektur ist im Gegensatz zur Statik und zur technischen Gebäudeausrüstung «weich» und leidet zuerst. BIM ist ein elementares Kontrollinstrument, um die architektonische Idee bis zum Bau des Gebäudes zu überprüfen und zu erhalten.

Fehler auf der Baustelle können bei der heutigen Komplexität der Bauten nur mittels virtueller Prototypen vermieden werden. Durch das Simulieren von Bauabläufen lassen sich komplexe Bauabläufe zuerst auf ihre Realisierbarkeit überprüfen. Danach wird gemeinsam am virtuellen Modell optimiert und schliesslich der reibungslose Bauablauf garantiert. So kann auch bei der sogenannten Investorenarchitektur ein architektonischer Beitrag ohne Risiko geleistet werden, trotz hohem Kosten- und Termindruck.

Um vom angesprochenen Nutzen zu profitieren, braucht es neue Planungsprozesse. Die Planung der Planung wird zum entscheidenden Element. Die häufigsten Fehler im Planungs- und Bauprozess geschehen immer noch aufgrund mangelnder Kommunikation.

Hier spielt der visuelle Aspekt des Gebäudemodells eine wichtige Rolle.

So lassen sich verschiedene Dachvarianten und Schattenstudien auf einfache Weise erstellen und mögliche Einsparungen vorwegnehmen oder schnell bereinigen. Den Nachbarn kann gezeigt werden, dass der Sonnenaufgang, das Alpenpanorama oder der Ausblick auf den Zürichsee von ihrem Haus aus weiterhin zu sehen ist.

Kosten- und Planungssicherheit steigt

Schon heute ermöglicht BIM Live-Begleitionen jedes einzelnen Raumes eines Gebäudes. Künftige Mieter können während der Planung die gewünschte Wohnung durch VR-Brillen (Virtual Reality) begehen und Änderungen simulieren. Im Modell kann auf Knopfdruck eine Wand hinzugefügt oder eine Nasszelle verkleinert werden.

BIM entwickelt sich rasant weiter. Den Fachplanern eines Gebäudes geht es vor allem um eine optimierte Zusammenarbeit. BIM auf der Baustelle ist in der Schweiz noch kaum verbreitet und bietet grosses Potenzial. Für die Nutzer der Gebäude wird neben der Kosten- und Planungssicherheit auch der visuelle Teil wichtig bleiben. Musterwohnungen und zweidimensionale Visualisierungen werden der Vergangenheit angehören.

BIM wird Bauherren künftig exakt aufzeigen, was sie kaufen und schliesslich auch erhalten. Beherrschten Architekten BIM, gewinnen sie das Vertrauen ihrer Auftraggeber und können ihre Autonomie als integrale Gestalter und kulturelle Akteure erweitern. Der Architekt ist von Anfang an dabei. Es ist deshalb zentral, dass er auch beim BIM die Führungsrolle übernimmt.

Philipp Wieting

Der Autor ist Inhaber des Architekturbüros Werknetz Architektur. Er arbeitet seit mehr als zehn Jahren mit BIM. Philipp Wieting wurde kürzlich mit dem ersten Schweizer BIM-Arc-Award ausgezeichnet.

ANZEIGE

WOHNEIGENTUM MIT ZUKUNFT

TH

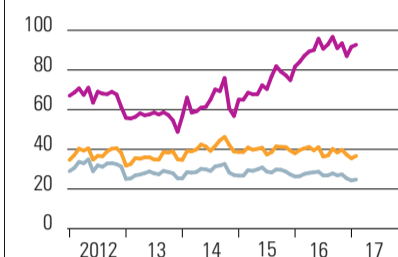
SUCHEN SIE EIN EIGENHEIM, DAS AUCH PREISLICH NACHHALTIG IST?

INTERCITY REAL ESTATE SERVICES TUCHMACHERHOF.CH

Der Schweizer Wohnungsmarkt

Wohnungsangebot Schweiz

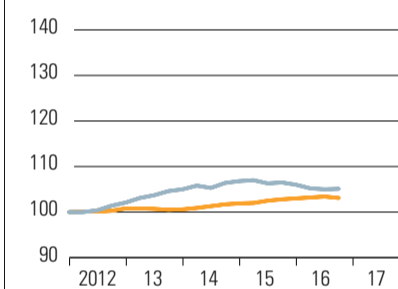
Monatliche Angebotsmengen an Objekten (Print- und Online-Inserate, in 1000)



■ Mietwohnungen (Bestand 2014: 2,198 Mio.)
 ■ Eigentumswohnungen (0,982 Mio.)
 ■ Einfamilienhäuser (0,968 Mio.)
 QUELLE: WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/eff.

Preise für Mietwohnungen Schweiz

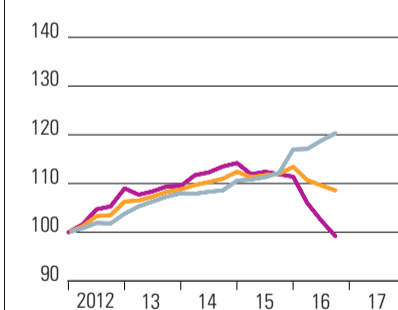
Neuvermietungen und bestehende Mietverhältnisse Indexiert 1. Quartal 2012 = 100



■ Neuvermietungen (Angebotspreise)
 ■ Bestand (BfS-Mietpreisindex)
 QUELLE: WÜEST PARTNER, BFS NZZ-Infografik/cke.

Preise für Eigentumswohnungen

Transaktionspreise, indexiert, 1. Quartal 2012 = 100



Preisklasse: ■ gehoben ■ mittel ■ tief
 QUELLE: WÜEST PARTNER NZZ-Infografik/eff.

Eigentlich spricht nichts dagegen, dass wir uns endlich eine Wohnung mit Garten

suchen

Mehr Substanz bei der Immobiliensuche: NZZ Domizil bietet Ihnen neben 75'000 Angeboten auch interessante Artikel und vertiefte Informationen über den Schweizer Immobilienmarkt.

Kommen Sie auf neue Ideen.

NZZdomizil powered by IMMO SCOUT 24