

## TechCenter mit Clariant erfolgreich lanciert

In Reinach BL entsteht zurzeit das TechCenter. Seine erste Etappe mit 15'000 m<sup>2</sup> hochwertigen Labor- und Dienstleistungsflächen wurde kürzlich fertig gestellt. Hauptmieterin ist die Clariant (Schweiz) AG, die ab November 2003 mit Forschungs- und Entwicklungsabteilungen eingezogen ist. Stokar+Partner zeichnete als Bauherrentreuhänder und Projektcontroller verantwortlich.

Das TechCenter in der Industrie- und Gewerbezone von Reinach bietet hochmoderne, multifunktionale und auf die individuellen Mieterbedürfnisse anpassbare Labor- und Büroräume. Zur ersten Etappe gehören zwei fünfgeschossige Baukörper, die durch Zwischenbauten und einen attraktiven Innenhof miteinander verbunden sind. Als Investor für diesen Komplex konnte die Birsintra AG, c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG, eine Immobiliengesellschaft des UBS Immobilienfonds SIMA, gewonnen werden.

### Qualität trotz Termindruck

Hohe Anforderungen an alle Beteiligten stellte der knappe Zeitplan, der sich nach dem gewünschten Einzugstermin der Clariant richtete. Zwei Business Units der Division Textil-, Leder- und Papierchemikalien suchten im Sommer 2001 ein neues Domizil, da sie wegen des Campus-Projekts von Novartis ihren bisherigen Standort im Werk St. Johann verlassen mussten. Unter verschiedenen Möglichkeiten fiel die Wahl aus strategischen Überlegungen aufs TechCenter. Bis Ende 2003 musste der Umzug und der Rückbau abgeschlossen sein.

In dieser Situation war eine straffe Projektleitung und -steuerung entscheidend. Marcel Rietschi und das Team von Stokar+Partner wurden von der UBS Fund Management AG als Bauherrentreuhänder und Projektcontroller für den Core & Shell (Tragkonstruktion im Edelerhobau und Gebäudehülle), für den vom Mieter geleiteten Innenausbau sowie für die Schnittstellenüberwachung beauftragt. In dieser Funktion entlastete Stokar+Partner die Verantwortlichen massgeblich. Investor und Mieter sind mit dem geglückten Projekt sehr zufrieden, denn die Ziele bezüglich Kosten, Termine, und Qualität wurden erreicht.



Nur wenige Minuten  
von Basel entsteht das  
TechCenter Reinach.

### TechCenter Reinach in Zahlen, 1. Etappe

Baueingabe	16. November 2001
Baubeginn	18. März 2002
Beginn Bezug	15. Oktober 2003
Übergabe an Mieter	28. November 2003
Grundfläche	6'700 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	15'761 m <sup>2</sup>
Volumen nach SIA	93'000 m <sup>3</sup>
Parkplätze	145
Investitionen Core & Shell	39 Mio. CHF
Investitionen Innenausbau	33 Mio. CHF
Anzahl Arbeitsplätze	ca. 250

## Hochwertige Laborflächen für Lifescience-Firmen

Obwohl in der ersten Etappe mit der Clariant eine grosse Unternehmung als Hauptmieterin für mehr als 11'000 m<sup>2</sup> gewonnen werden konnte, zielt das TechCenter von seiner Konzeption her auch auf KMU und junge Unternehmen des Biotech- und Lifescience-Bereichs ab. Die Promotoren sehen in diesem Segment eine Nachfrage nach flexiblen Räumlichkeiten zu attraktiven Konditionen. Im Endausbau wird das TechCenter auf einem Grundstück von 20'000 m<sup>2</sup> sechs Gebäude umfassen und Platz für einige hundert Arbeitsplätze bieten. Das zukunftssträchtige Projekt hat die Promotionsgemeinschaft GGF lanciert, an der die Glanzmann Service AG, die Gruner AG und Fankhauser Architekt beteiligt sind.



**Zwischenbauten  
und ein Innenhof  
verbinden die beiden  
Baukörper.**

## Aus der Sicht des Investors und Bauherrn

### Alfred Hersberger, Leiter Bau und Immobilienhandel, UBS Fund Management (Switzerland) AG, zu einem nicht alltäglichen Projekt ...

«Das TechCenter Reinach durchlief erfolgreich unser mehrstufiges Selektionsverfahren für Investitionsprojekte, trotz und teils auch gerade wegen seiner Besonderheiten. Sein flexibles Konzept erlaubt nebst der Büronutzung auch den mieterspezifischen Ausbau für Labors, Werkstätten, Service-Center etc. und zeigt erhebliches Potenzial für eine vielfältige und interessante Verwendung. Zudem beinhaltete das Promotionspaket zu marktüblichen Konditionen ein abgestimmtes Angebot aus Landverkauf, bewilligtem Bauprojekt mit guter Architektur, Totalunternehmer-Vertrag und einen langfristigen Hauptmieter.

Grösse, Art und Komplexität der Bauaufgabe erforderten zusätzliche, zeitlich befristete personelle Ressourcen, die wir extern abdecken wollten. Der ideale Partner sollte Erfahrung im professionellen Baumanagement sowie Know-how im Totalunternehmer-Vertragswesen, im Laborbau und in der Gebäudetechnik vereinen. Das Team von Stokar+Partner erfüllte dieses Anforderungsprofil optimal.»

### ... und zum Support durch den externen Partner

«Die Leistungen von Stokar+Partner unterstützten unsere eigene Organisation flexibel. Wir erhielten den gewünschten

Know-how-Support in Spezialgebieten, ein systematisches Qualitätsmanagement sowie Kosten- und Termincontrolling. Zeitlich entlastete uns vor allem die externe Überwachung und Koordination der Projektorganisation vor Ort. Überdies waren uns die professionelle Ausarbeitung der Bauherrenentscheide sowie das Schnittstellenmanagement zwischen Core & Shell und Innenausbau durch Marcel Rietschi wertvoll.»



Foto: zVg

**Alfred Hersberger, Leiter  
Bau und Immobilienhandel,  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG**



## Erfolg dank Erfahrung

### Gab es bei diesem Projekt besondere Herausforderungen?

Nachdem sich die Clariant als Mieterin für das TechCenter entschieden hatte, galt es das Projekt in kürzester Zeit auf deren spezifische Bedürfnisse zu durchleuchten. Dabei spielten die Anforderungen der geplanten Labors an die Grundrisse und Schnitte des Baus (Laborflächen, Raumhöhen, Stockwerkerschliessung) und an die Gebäudetechnik (Technikräume, horizontale Erschliessung, Installationshöhen) eine wichtige Rolle. Diese frühe Projektphase bietet riesige Chancen, weil sie die Grundlage für das zukünftige Arbeiten im Gebäude legt und mögliche Fehler vermeiden kann. Der Investor stützte sich dabei auf unsere Erfahrung in ähnlichen Projekten, z.B. beim Ausbau der ETH Höggerberg für das Departement Chemie.

### Pauschaler Core & Shell und individueller Innenausbau – wie geht das zusammen?

Der Grundausbau wurde in der Planung und Bewilligung vorgezogen, war relativ früh klar definiert und konnte als Gesamtleistung pauschal vergeben werden. Auf dieser Basis und bei klar definierten Schnittstellen hat der Generalplaner gemeinsam mit der Clariant die Detailplanung des Innenausbaus vorgenommen. Um flexibel zu bleiben, haben wir den Innenausbau in konventioneller Weise mit Einzelunternehmern abgewickelt. Die beiden Teilprojekte mussten klar voneinander abgegrenzt und die Schnittstellen sowie die Kosten, Termine und Qualität überwacht werden.

### Welche Vorteile bietet diese Aufteilung?

Die gute Core & Shell-Ausführung bietet dem Mieter eine ideale Ausgangslage für den individuellen Innenausbau, und zwar zu einem interessanten Preis-Leistungs-Verhältnis. Da der Preis fest steht und die Termine garantiert sind, können zudem die Risiken minimiert werden. Grundrisse und Raumhöhen lassen eine vielfältige Nutzung zu, womit das TechCenter einem Bedürfnis entspricht.

### Gibt es Leistungen, die Sie überrascht haben?

Dass die Terminvorgaben eingehalten werden konnten, ist eine gute Referenz. Trotz sorgfältiger Vorbereitung war die Frist für die Inbetriebnahme kurz bemessen, besonders im Bereich der Gebäude- und Labortechnik mit ihren hohen sicherheitstechnischen Anforderungen.

### Und welche Phase war die heikelste?

Damit das angeschlagene hohe Tempo auch im Innenausbau beibehalten werden konnte, musste bereits im Winter 2002/03 mit den Ausbauarbeiten und den haustechnischen Installationen begonnen werden. Tragkonstruktion, Hülle sowie die Grundinstallation der Heizungsanlage waren vor Wintereinbruch fertig zu stellen. So konnte das notwendige Raumklima für ein zügiges Bauen geschaffen werden. Gut funktionierende Termin- und Zonenpläne regelten die Arbeitsabläufe unter den zahlreich beteiligten Handwerkern.



**Marcel Rietschi wirkte für die UBS als Bauherrentreuhänder und Projektcontroller.**



**Die Planung der Labors erfolgte gemeinsam mit der Mieterin Clariant.**

## Ausblick

Auf der Westseite des Bahnhofs Basel SBB entsteht zurzeit der Neubau Elsässertor, ein langgestreckter Baukörper mit transparenter Fassade. Seine unverwechselbare Architektur stammt von Herzog & de Meuron. Das komplexe Bürogebäude hat eine Nutzfläche von ca. 17'000 m<sup>2</sup>. In Rekordzeit erstellt, wird es im Sommer 2004 im Grundausbau an die Eigentümergemeinschaft SUVA/Publica übergeben. Stokar+Partner ist verantwortlich für die Planung von Heizung und Lüftung sowie für die Koordination der gesamten Gebäudetechnik, inkl. Mess-, Steuer- und Regeltechnik. Wir freuen uns, dieses zukunftsweisende Projekt und unseren Beitrag daran in der nächsten Ausgabe der Projektnews vorstellen zu dürfen.



**Der Neubau  
Elsässertor wird ab  
Sommer 2004 den  
Mietern übergeben.**

## Personelles: Lotti Stokar



Die Rechtsanwältin Lotti Stokar-Hildbrand (49) ist als freie Mitarbeiterin für Stokar+Partner tätig. Sie berät bei Projekten in Fragen des Planungs-, Bau- und Submissionsrechts und leitet Mediationsverhandlungen im öffentlichen und privaten Bereich. Zunächst wirkte lic. iur. Lotti Stokar in Kanzleien in Zürich und Wädenswil, dann als juristische Mitarbeiterin bei der Metron AG in Brugg und hat seit 1992 eine eigene Anwaltspraxis in Oberwil BL. Gegenwärtig absolviert sie eine berufsbegleitende Ausbildung für Mediation in Wirtschaft, Verwaltung und Umwelt an der FH Aargau. Lotti Stokar ist seit 1987 Gemeinderätin in Oberwil BL.

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Besuchen Sie unsere Homepage unter [www.stokar-partner.ch](http://www.stokar-partner.ch) oder kontaktieren Sie uns:

Stokar + Partner AG  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Basel

Tel. 061 366 96 00

Fax 061 366 96 01

Email: [support@stokar-partner.ch](mailto:support@stokar-partner.ch)