

PROJEKT NEWS

AUSGABE 1 | 2007



SANIERUNG UBS-FLURHOF: EIN WEITERES ERFOLGREICHES TU-PROJEKT

Wie kann ein Gebäude nachhaltig saniert werden, verschiedene hohe Anforderungen erfüllen, einen Ertrag abwerfen und trotzdem zu marktüblichen Preisen vermietet werden? Am Beispiel vom UBS-Flurhof in Zürich Altstetten zeigt sich einmal mehr, wie erfolgreich ein TU-Projekt sein kann.

Das Bürogebäude Flurhof in Zürich Altstetten wurde 1971 errichtet. Eine Sanierung der Liegenschaft war dringend notwendig geworden. Dabei sollte der künftige Ertragswert der Immobilie langfristig sichergestellt und gleichzeitig die Nutzung mit möglichst wenig Aufwand an die unterschiedlichen Bedürfnisse künftiger Mieter angepasst werden können. Sogar eine Vermietung von Teilen des Gebäudes an Dritte sollte möglich werden. Zurzeit wird der Flurhof durch UBS IT-Einheiten genutzt. Eigentümerin ist die Turintra AG, eine Immobiliengesellschaft des Immobilienfonds UBS «Sima», Mieterin ist die UBS Group Real Estate, die ihrerseits die Gebäudeflächen an die UBS Global Wealth Management & Business Banking (WM&BB), Abteilung IT weitervermietet.

EINE SCHWIERIGE AUFGABE GUT GELÖST

Die Schwierigkeit beim Sanierungsprojekt bestand darin, den Anliegen aller Parteien gerecht zu werden und trotzdem die harten Forderungen bezüglich Rentabilität einzuhalten. Für diese anspruchsvolle Aufgabe zogen die Eigentümerin gemeinsam mit der Mieterin Dr. Markus Stokar geschäftsführender Partner von Stokar+Partner AG als Bauherrentreuhänder und Projektleiter bei. Seinem Team gelang es, dank einem geschickt formulierten Totalunternehmer-Wettbewerb die hochgesteckten Ziele zu realisieren. Zentral war dabei nicht die Frage der absoluten Investitionskosten sondern die Optimierung des Ertragswertes.

Das Siegerteam, die Zürcher Generalunternehmung Halter AG, legte zusammen mit Stücheli Architekten Zürich ein Sanierungskonzept vor, welches hinsichtlich architektonischer, funktionaler und ökonomischer Aspekte vollumfänglich überzeugte. Dank der Aufstockung eines Geschosses und einer geschickten Innenraumgestaltung konnten die Kosten pro Arbeitsplatz gesenkt werden. Ausserdem stellten sie ein überaus intelligentes Technik-Konzept vor, das Raumkomfort und Flexibilität vereint.

PROJEKT-ECKDATEN

Bruttogeschossfläche	39'716 m ²
Volumen nach SIA	139'654 m ³
Hauptnutzfläche total	21'056 m ²
Davon Büronutzung	17'006 m ²
Arbeitsplätze	1800
Fläche pro Arbeitsplatz	9.45 m ²
Investitionskosten	68 Mio
Parkplätze	167
Unterzeichnung TU-Vertrag	20.8.2004
Bezug 1. Etappe	30.9.2005
Bezug 2. Etappe	14.7.2006
Bezug 3. Etappe	12.1.2007

VORGABEN OPTIMAL REALISIERT

Eine besondere Herausforderung bedeutete für alle an der Sanierung Beteiligten die Auflage des Mieters, dass während der gesamten Bauzeit ein Drittel der Bürofläche und das Personalrestaurant genutzt werden konnten. Um den Bürobetrieb aufrecht zu erhalten, mussten die gebäudetechnische Versorgung sichergestellt und das reibungslose Funktionieren der Serverfarm garantiert werden. Mit einer intensiven Projekt-Begleitung und einem umsichtigen Projektmanagement und Controlling stellte Stokar+Partner während der Umsetzung sicher, dass die vorgegebenen Leistungen, Qualitäten und Termine vom TU vertragskonform erbracht und die Kosten eingehalten wurden. Punktuelle Probleme und Konflikte, die bei einem so grossen, anspruchsvollen Projekt unumgänglich sind, wurden stets sofort beseitigt. Das trug wesentlich zur guten Stimmung bei allen Projektbeteiligten bei.

GEFEIERT WIRD AM 5. MAI 2007

Fazit: Die Sanierung des Flurhofs ist beispielhaft gelungen: Im Januar 2007 konnten die letzten von rund 1800 Arbeitsplätze nach 28-monatiger Bauzeit fristgerecht von der UBS IT-Abteilung bezogen werden. Am 5. Mai 2007 soll der «neue» Flurhof mit einem grossen Event für die etwa 1650 Mitarbeitenden sowie deren Angehörigen gefeiert werden.

FRAGEN AN HANS-PETER ESS, MIETER UND VERMIETER DES FLURHOFS LEITER GROUP REAL ESTATE, UBS AG ZÜRICH

Group Real Estate (GRE) ist sowohl Mieter als auch Vermieter der Liegenschaft «Flurhof». Inhaber ist der Fonds UBS «Sima». Mieter von GRE ist die IT-Abteilung von UBS Global Wealth Management & Business Banking.

HANS-PETER ESS, SIE HABEN SICH BEIM PROJEKT «FLURHOF» VOM KLASSISCHEN ARCHITEKTENAUFTRAG BZW. -WETTBEWERB GELÖST UND SICH FÜR EINEN TOTALUNTERNEHMERWETTBEWERB ENTSCHEIDEN. WELCHES SIND DIE GRÜNDE DAFÜR?

Nachdem ein konventionelles Verfahren mit Architekten und Haustechnikplanern zu nicht tragbaren Investitionen geführt hatte, war ein alternatives Vorgehen angesagt. Für einen Architekturwettbewerb wäre der Spielraum relativ klein gewesen. Im Fokus des Projektes «Flurhof» stand eine Gesamtlösung bestehend aus Architektur, technischer Ausstattung und nachhaltiger, flexibler Nutzung. Eine weitere Vorgabe war eine marktübliche Gesamtmiete der Flächen zu erzielen. Dies war nur mit tragbaren, d.h. markt-fähigen Kosten realisierbar.

WELCHEN NUTZEN BRACHTE IHNEN DAS MANDAT AN STOKAR+PARTNER AG FÜR DIE BAUHERRENTREUHAND UND DAS PROJEKTMANAGEMENT?

Die nicht alltägliche Konstellation der Bauherrschaft erforderte die Mandatierung eines neutralen Bauherrentreuhänders, welcher die Anliegen beider Bauherren (Eigentümer und Mieter) unter einen Hut bringen konnte. Die mit der Professionalität des Bauherrentreuhänders einhergehende Transparenz gewann rasch das Vertrauen aller Beteiligten und erleichterte das Schnittstellenmanagement.

WAS ZEICHNET IHRER MEINUNG NACH DAS BAU-PROJEKT «FLURHOF» AUS?

Einerseits zeichnet sich das Projekt durch eine anspruchsvolle Architektur aus. Und andererseits konnte ein hoher Nutzwert erzielt werden. Das heisst es entstanden moderne, attraktivere Arbeitsplätze auf vergrösserter Mietfläche und dies zu marktüblichen Konditionen.



Hans-Peter Ess
Leiter Group Real Estate,
UBS AG Zürich

FRAGEN AN KARL DUDLER, HALTER GENERALUNTERNEHMUNG AG, ZUM PROJEKT FLURHOF

KARL DUDLER, WAS SPRICHT FÜR EINEN GESAMTLEISTUNGS-WETTBEWERB?

Der Gesamtleistungswettbewerb, bei dem Planungs- und Realisierungsleistungen zusammen ausgeschrieben werden, verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Ziel der Bauherrschaft ist es, mit Hilfe eines solchen Wettbewerbs ein schlüsselfertiges Objekt zu erhalten, das in architektonischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugt. Die Vorteile des Verfahrens liegen auf der Hand: Indem Architekt, Planer und Generalunternehmer von Beginn an zusammen spannen, können sie gemeinsam eine Lösung präsentieren, die dem Projekt von A bis Z gerecht wird.

WAS BRAUCHT ES, DAMIT EIN PROJEKT IM GU-VERFAHREN ERFOLGREICH IST?

Damit ein Projekt erfolgreich aus einem GU-Wettbewerb hervorgehen kann, braucht es vor allem die richtigen Partner. Nur wenn Architekt, Planer und Generalunternehmer ideal zusammenspielen, können sie gemeinsam ein Projekt schaffen, das in konzeptioneller, funktionaler, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht nachhaltig ist und den Marktbedingungen Rechnung trägt.

WERDEN SIE WEITERHIN AN GESAMTLEISTUNGS-WETTBEWERBEN TEILNEHMEN?

Unser Unternehmen ist in diesem Bereich sehr stark. Wir sind stolz, dass wir in der Vergangenheit mit vielen namhaften Architekten und Planern bei Wettbewerben erfolgreich waren und daher spannende Projekte realisieren durften. Von diesen wichtige Erfahrungen, können wir heute noch profitieren.

BEI VIELEN ARCHITEKTEN GENIESSEN TOTAL- ODER GENERALUNTERNEHMER EINEN SCHLECHTEN RUF. WARUM?

Noch immer herrscht vielerorts die Meinung, bei Projekten gehe es primär um den architektonischen, und städtebaulichen Ansatz, für welche der Generalunternehmer wenig Verständnis habe. Aus dem Zwang der Wirtschaftlichkeit setze er sich konsequent über Ästhetik und Qualität hinweg. Die Halter Generalunternehmung ist sich der Bedeutung hoch stehender Architektur bewusst. Wir fördern, soweit es in unserem Einflussbereich liegt, die Realisierung guter Architektur und guten Städtebaus.

WIE HABEN SIE DIE PROJEKTLEITUNG DURCH STOKAR+PARTNER AG ERLEBT?

Gerade bei komplexen Umbauten, wie bei den Bürogebäuden der UBS an der Flurstrasse oder beim Grünhof, sind ein gut funktionierendes Team und eine kompetente Projektleitung von grosser Bedeutung. Stokar+Partner haben wir als professionellen Vertreter der Bauherrenseite wahrgenommen, als eine zentrale Schaltstelle zwischen den Projektbeteiligten und dem Bauherrn.



Karl Dudler
Geschäftsführer der Halter
Generalunternehmung AG





AUSBLICK

Im 2005 beabsichtigte die Hirsländen-Klinik Birshof, einen Erweiterungsbau erstellen zu lassen. Mit der Ausschreibung eines Generalplanerwettbewerbs suchte sie ein Planerteam, das sowohl ein anspruchsvolles Projekt entwickeln und gleichzeitig auch den engen Kosten- und Terminrahmen einhalten konnte. Stokar+Partner war als verantwortlicher Planer für HLK und Gebäudeautomation Teil des siegreichen Teams. Ende 2006 wurde der Betrieb im neuen Operationstrakt aufgenommen. In unserem nächsten Newsletter werden wir Ihnen dieses Projekt näher vorstellen.

PERSONELLES: MATHIAS MÜLLER

Seit September 2006 verstärkt Mathias Müller in der Stokar+Partner AG die Unternehmensbereiche Projektmanagement und Bauherrentreuhand.

Mathias Müller studierte an der TU Karlsruhe Bauingenieurwesen. Nach seinem Abschluss 2001 arbeitete er fünf Jahre bei der Gruner AG in Basel als Projektleiter im Bereich Hochbau. Berufsbegleitend liess er sich zum dipl. Betriebsökonom ausbilden. Zurzeit ist er daran diese Ausbildung mit der Diplomarbeit über Investitionsrechnungen abzuschliessen.

Zu seinen Hauptaufgaben als Projektmanager bei S+P gehören die bauherrenseitige Projektleitung der dritten Etappe und der Projektabschluss des Projektes «UBS AG - Totalsanierung Flurhof Zürich». Parallel dazu erstellt er die TU-Submissionsunterlagen für das Projekt «UBS AG - Gesamtsanierung Gartenstrasse 9» in Basel.



Mathias Müller
dipl. Bau Ing. TU,
dipl. Betriebsökonom

IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zwei Mal jährlich.

Herausgeber: Stokar+Partner AG

Texte und Interviews: Regula Ruetz

Redaktion: ruweba.klein kommunikation ag

Layout: ruweba.klein kommunikation ag

Fotos: Dr. Markus Stokar,

Marcel Rietschi

Besuchen Sie unsere Homepage

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