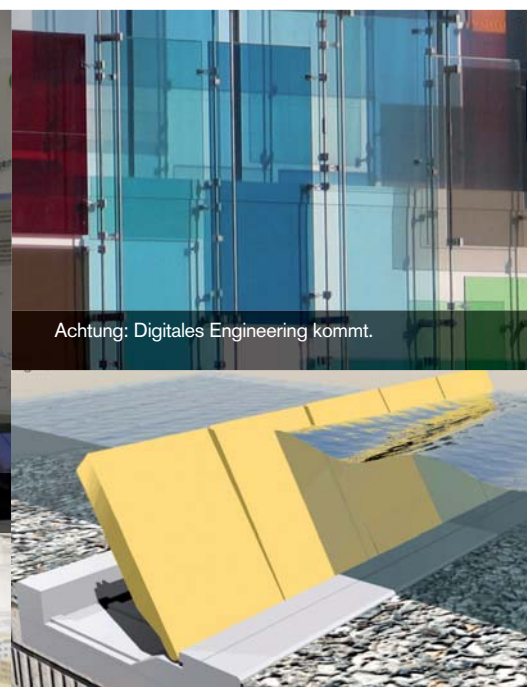


# intelligent bauen

Fachzeitschrift für vernetztes und nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften

**Schmelztiegel:** Die Überbauung «Im Vieri» bietet Lebensraum für jede Generation. **Vermarktung:** Gespräch mit Marketing-Experte Ruhstaller. **Zukunft:** Das digitale Engineering kommt. **Social Media:** Der Twitterer des Baumeisterverbands.



Achtung: Digitales Engineering kommt.

Immo-Marketing-Experte Bernhard Ruhstaller dirigiert die Kommunikation.

## Branche:

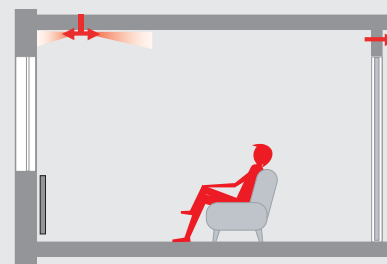
- 04 **kurz & knapp**  
Die Nachrichten, Stellenwechsel und sonstigen Bewegungen in aller Kürze.
- 06 **gespräch**  
«Die Marktorientierung wird sich durchsetzen», sagt Immobilien-Marketing-Experte Bernhard Ruhstaller.
- 10 **konjunktur**  
Langfristige Wachstumstendenzen zeichnen sich im In- und Ausland ab.
- 14 **index**  
Die Angebotsmieten in der Schweiz stagnieren.
- 18 **projekte**  
Eine genutzte Landreserve, ein frostiges Stadion, ein aufgefrischtes Zentrum und ein aufgestocktes Silo.
- 20 **gebäude im fokus**  
Die Überbauung «Im Vieri» setzt auf die Durchmischung von Generationen.
- 24 **«So macht bauen Freude»:** Sieben Fragen zum «Im Vieri».
- 26 **bauen im ausland**  
Wie sich Venedig vor dem Ertrinken retten will.
- 54 **werkschau**  
Christoph Lehmann zeigt, was er macht.

## Technik:

- 28 **automatisierung**  
Digital Engineering heisst die Herausforderung.
- 30 **bus-system**  
Energie und Geld sparen.
- 32 **bus-system**  
Mehr als die Summe einzelner Gewerke.
- 34 **lüftung**  
Was bei der Minergie-Lüftung gilt.
- 38 **objekte**  
Das neue Bauernhaus Laurpark.
- 40 **objekte**  
Der Überlandhof in Zürich.



Für vier Generationen gebaut: «Im Vieri» in Scherzenbach.



SBV-Twitterer Matthias Engel.



## Management:

- 42 **gni**  
Wir brauchen Energie-Champions.
- 46 **kommunikation**  
Social Media überall – das Risiko ist gross.
- 48 «Twitter ist kurz und prägnant. Das passt zu den Baumeistern», sagt SBV-Sprecher und Twitterer Matthias Engel.
- 50 **recht & rekord**  
Forderungsprozesse möglichst vermeiden und die Möglichkeiten des Holzbaus nutzen.

## Service:

- 52 **bücher**  
Gebundenes Wissen.
- 53 **bezugsquellen**  
Koordinaten der Profis.
- 56 **ausblick**  
Was im nächsten Heft thematisiert wird.



**Impressum** 5. Jahrgang 2013 – «intelligent bauen» **Herausgeber** Fachkom GmbH, Spinnereistrasse 12, Postfach 175, 8135 Langnau a. A., Tel. 043 377 89 04, Fax 043 377 89 05, E-Mail buero@fachkom.ch, www.intelligentbauen.ch **Geschäftsleitung** Renato Polentarutti, renato.polentarutti@fachkom.ch; Bettina Meier, bettina.meier@fachkom.ch **Chefredaktor** Beat Matter, beat.matter@fachkom.ch **Redaktionelle Mitarbeit** Esther Matter, Virginia Rabitsch **Konzept und Layout** Yvonne Helm, Stationsstrasse 36, 8003 Zürich, Telefon 044 422 96 40 **Anzeigenverkauf** Peter Sachs, Tel. 043 377 86 64, peter.sachs@fachkom.ch; Doris Heusser, Tel. 043 377 86 63, doris.heusser@fachkom.ch; Werner Stähli, werner.staehli@fachkom.ch, Mobile 079 634 22 09 **Inseratenservice** Tel. 043 377 89 04, Fax 043 377 89 05, inserate@intelligentbauen.ch **Abo-service** Tel. 043 377 89 04, Fax 043 377 89 05, abonemente@intelligentbauen.ch **Erscheinung** 11-mal jährlich **Abopreis** Fr. 48.– inkl. MwSt **Auflage** 16 000 Exemplare (notariell beglaubigt 2012) **Druckerei** gdz AG, 8041 Zürich **ISSN** 1662842x

«intelligent bauen» ist offizielles Publikationsorgan folgender Verbände:





Der zentrale Platz mitten «Im Vieri» lässt Park-Feeling aufkommen (oben). Der Kinderspielplatz ist etwas dezentral platziert.



# Schmelztiegel der Generationen

In Schwerzenbach ist mit der Überbauung «Im Vieri» ein Mehrgenerationen-Projekt realisiert worden. Vom Kinderhort bis zum Altersheim ist die ganze Palette abgedeckt.

Text: Beat Matter, pd // Fotos: zvg.

Schwerzenbach ist eine dieser Gemeinden, von denen es im Stadtzürcher Umland einige gibt. Für die Agglo fast schon etwas zu ländlich-traumhaft gelegen, im konkreten Fall mit einem bisschen Anstoss an den Greifensee. Gleichzeitig ist es hervorragend erschlossen: Gleich vier Mal pro Stunde fahren zwei unterschiedliche S-Bahnen zwischen Schwerzenbach und dem Zürcher Hauptbahnhof. Die Pendelnden und Reisenden haben die Wegstrecke in 14 bzw. 16 Minuten zurückgelegt. Je nachdem, an welcher Ecke man in der Stadt Zürich wohnt, dauert die Fahrt mit Bus oder Tram an den HB deutlich länger. Solche Vorzüge nimmt man gerne in Anspruch. Tatsächlich wächst Schwerzenbach. Zählte die Gemeinde Ende 2001 noch 4270 Einwohner, waren es Ende 2012 4751. Das entspricht einem Bevölkerungswachstum von über 10 Prozent in gut einem Jahrzehnt. Überdurchschnittlich gross war die Bevölkerungszunahme im Jahr 2012, als die Einwohnerzahl mit 213 Neuzuzügern gleich um knapp 5 Prozent anstieg. Nach seinen Gefühlen bezüglich des Bevölkerungswachstums gefragt, gab Gemeindepräsident Benno Hüppi Mitte des vergangenen Jahres gegenüber der lokalen Wochenzeitung «Glattaler» an: «Nur gute Gefühle. Der Zuzug ist für das Dorf- und Vereinsleben befruchtend.»

Für den grossen Zuwachs im Jahr 2012 ist zur Hauptsache die Überbauung «Im Vieri»

verantwortlich. Und für einen Teil des Zuwachses im Jahr 2013 wird es ebenso sein. Beim Projekt «Im Vieri» wurden in 14 einzelnen Gebäuden (mit insgesamt 20 Hausnummern) zwischen Dezember 2010 und Mai 2013 188 Wohnungen, ein Wohn- und Pflegeheim sowie eine Kindertagesstätte erstellt. Die Siedlung ist für 400 Personen ausgelegt. Das Areal mit einer Fläche von rund 28'000 Quadratmeter befindet sich an zentraler Lage in Gehdistanz zum Bahnhof Schwerzenbach. Im Norden grenzt das Grundstück an die Gleise.

## Park-Stimmung hinter den Gleisen

«Im Vieri» ist ein Projekt der BVK Personalsorge des Kantons Zürich, welche das entsprechende Grundstück bereits seit den 1980er-Jahren besitzt. Die Architektur stammt von Bauart Architekten und Planer AG. Die Arigon Generalunternehmung AG hat die Überbauung als Totalunternehmerin realisiert.

Bereits bei der Zugseinfahrt aus Richtung Zürich springt die farbenfrohe Überbauung ins Auge. Die weisse Grundfarbe und die versetzt angeordneten Fenster bzw. Farbflächen wirken zwar geometrisch ordnungsliebend, schaffen aber trotzdem einen fröhlichen Grundton. Gegen die Gleise hin fungiert ein langes, fünfgeschossiges (plus EG/UG) Gebäude als Lärmriegel. Dahinter präsentiert sich ein ausgewogener Mix aus Freiflächen und Bebauung. Der zentral an-

gelegte Platz lässt Park-Stimmung aufkommen.

«Mix» ist das zentrale Stichwort, um das es beim Projekt «Im Vieri» geht. Nebst den 181 Mietwohnungen (2,5 bis 5,5-Zimmer) stehen im Wohn- und Pflegeheim 52 Pflegeplätze sowie sieben altersgerechte Wohnungen zur Verfügung. Zudem gibt es eine Kindertagesstätte. Kurz: «Im Vieri» bietet generationenübergreifenden Lebensraum. Dass dies einem grossen Bedürfnis entspricht und entsprechend auf hohe Akzeptanz stösst, zeigt der Umstand, dass aus der Bevölkerung keine einzige Einsprache gegen das Projekt eingegangen ist.

## Komplexe und anspruchsvolle Realisation

Jedes Gebäude erfüllt unterschiedliche Nutzungsformen: Familienwohnungen und altersgerechte Appartements befinden sich gleich neben Cafeteria, Kinderkrippe, Gewerberäumen und Spielplatz. «Gerade in der Vielfältigkeit und Komplexität liegt der Reiz solcher Bauten», erklärt Wolfgang Haas, Projektleiter bei Arigon. Hinzu kommen die Ansprüche an den modernen Bau und das moderne Bauen: «Heute wollen die Investoren ihre Bauvorhaben möglichst schnell und in hoher Bauqualität umsetzen. Unser Bestreben ist es, trotz engem Terminrahmen den geforderten Standard zu erreichen. Bei knappen Zeitressourcen werden Planungsfehler oder Unvorhergesehenes zu Risikofaktoren, ▶



Innen- und Aussenraum: Jede Wohnung verfügt über einen Balkon.



Spiel mit Farben, Flächen und Kanten: Das «Im Vieri» kommt fröhlich daher. Der weisse Grundton bewahrt vor einem zu ausgeflippten Ambiente.



### Beteiligte

**Bauherr:** BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich; **Architekt:** Bauart Architekten und Planer AG (in Zusammenarbeit mit Van den Oever, Zaaijer & Partners aus Amsterdam); **Landschaftsarchitekt:** Neuland Landschaftsarchitektur GmbH; **Bauingenieur:** Basler & Hofmann AG; **EL-Ing:** R+B engineering; **HLKS-Ing:** RMB Engineering; **Geologie:** Dr. von Moos AG; **Bauphysik:** Kopitsis Bauphysik AG; **Totalunternehmung:** Arigon Generalunternehmung AG.

welche das ganze Projekt gefährden können. Dank unserer langjährigen Erfahrung sind solche anspruchsvollen Grossbauten unsere Spezialität», sagt Haas.

### Soziale und energetische Nachhaltigkeit

Nebst der sozialen Nachhaltigkeit, die aufgrund der 4-Generationen-Orientierung gewährleistet wird, setzt das Projekt «Im Vieri» auch auf energetische Nachhaltigkeit. Alle Gebäude sind im Minergie-Standard, die notwendige Wärme mit Erdsonden und Wärmepumpen erstellt. Durch die Integration eines Kinderhorts können Umwege verhindert werden, auf denen Eltern ihre Kinder abholen müssen. Insgesamt animiert die zentrale, gut erschlossene Lage der Siedlung zur Nutzung des nahen ÖV-Angebots. Trotzdem herrscht Wahlfreiheit: Mit 206 Parkplätzen berücksichtigt die Siedlung auch die Bedürfnisse autofahrender Bewohnerinnen und Bewohner.

### Besondere Herausforderungen

«Bei einer Baustelle dieser Grössenordnung gibt es immer Probleme, die man nicht voraussehen oder planen kann, das liegt in der Natur der Sache», meint Lukas Vetsch, Bauleiter bei der Arigon und seit Baubeginn zuständig für die Baustelle «Im Vieri». So gab es beispielsweise kritische Momente beim Werkleitungsbaue. «Rund um die Wohnblocks mussten wir die bis zu 250 Meter tiefen Bohrungen für die Erdsonden durchführen, und nur wenige Meter weiter waren die Arbeiter damit beschäftigt, das Fundament der ersten Häuser zu betonieren. Das ist eine anspruchsvolle Situation, insbesondere was die Sicherheit anbelangt. Es sind viele verschiedene Fachleute auf der Baustelle, was ein sorgfältiges Arbeiten voraussetzt. Ebenso muss das Anliefern von Material zeitlich perfekt abgestimmt werden, ansonsten gibt es Verzögerungen und unnötige Wartezeiten.» Um einen Bau in dieser Grösse erfolgreich abzu-

schliessen, sei ein gut abgestimmtes und motiviertes Projektteam von grosser Wichtigkeit. «In diesem Fall», betont Lukas Vetsch, «ist die ausgesprochen angenehme und konstruktive Zusammenarbeit mit sämtlichen Partnern, allen voran mit den Architekten von Bauart, speziell hervorzuheben. Ein spannendes und anspruchsvolles Projekt in einer guten Qualität termingerecht fertigzustellen, das ist ein befriedigendes Gefühl. Und es macht auch ein wenig stolz», sagt er.

### Vier Generationen unter «einem Dach»

Nachdem die ersten Wohnungen im August 2012 bezogen wurden, ist seit Frühlingsanfang auch das neue Wohn- und Pflegeheim in Betrieb. Ebenso die Kindertagesstätte. In der Frühlingswärme sitzen vereinzelt Gäste im Aussenbereich der Cafeteria. Die noch jungen Pflanzen wachsen, das Wiesengrün steht den farbigen Fassadenelementen in nichts nach. ■



Das «Im Vieri»-Team der Arigon Generalunternehmung AG (von links): Bauleiter Lukas Vetsch, Projektleiter Wolfgang Haas und Bauleiter Thomas Zobrist.

## «So macht bauen Freude»

14 Mehrfamilienhäuser in zwei Jahren. Das ist das Projekt «Im Vieri». Ein Gespräch mit Wolfgang Haas, Projektleiter der ARIGON Generalunternehmung AG, und Lukas Vetsch sowie Thomas Zobrist, den beiden zuständigen Bauleitern.

Text: Beat Matter // Foto: zvg.

**«intelligent bauen»: «Im Vieri» ist realisiert. Mit welchen Gefühlen denken Sie an das Projekt zurück?**

**Wolfgang Haas:** Mit der Überbauung haben wir ein grosses Projekt mit vielfältigen Nutzungsformen in einer kurzen Bauzeit umgesetzt. Die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Planern, Unternehmern und Architekten und die perfekt organisierten Abläufe haben einen entscheidenden Beitrag zum erfolgreichen Gelingen geleistet. So macht bauen Freude.

**Im Verlaufe von rund zwei Jahren wurden 14 Mehrfamilienhäuser erstellt. Das klingt in erster Linie nach einer logistischen Herausforderung. Richtig?**

**Lukas Vetsch:** Absolut korrekt. Gemeindeauflagen zur Anfahrt und Stationierung von Lastwagen erforderten eine Baupiste mit Einbahnverkehr, was eine gute Koordination voraussetzt. Morgens ab 6 Uhr schleusten wir teilweise bis zu 20 Lastwagen durch die Einbahnstrasse.

**Thomas Zobrist:** Zudem erfolgte die Abgabe der Häuser in Etappen, so dass Arbeiter von verschiedenen Arbeitsgattungen wie etwa Rohbau und Endreinigung gleichzeitig auf der Baustelle tätig waren. Eine ausserordentliche logistische Herausforderung.

**Arigon hat in dem Projekt als TU fungiert. Wie hat sich das Modell hier bewährt?**

**Wolfgang Haas:** Als TU können wir mehr Einfluss auf kritische Schnittstellen nehmen. Bei einem Bau dieser Grössenordnung sind kurze Kommunikationswege und schnelle Reaktionszeiten besonders wichtig. Die Funktion des Totalunternehmers ermöglicht eine enge Zusammenarbeit mit den Planern, was bei Anpassungen einen zeitlichen respektive finanziellen Vorteil darstellt. Fachliches Wissen geht weniger verloren bei der Zusammenarbeit im «grossen Team».

**Wie erlebten Sie die Zusammenarbeit mit Bauherren und Planenden und Ausführenden?**

**Lukas Vetsch:** Bei diesem Projekt ausgezeichnet. Dank dem grossen Know-how seitens der Bauherrschaft und deren Vertretern war jederzeit eine optimale Kommunikation und Zusammenarbeit möglich.

**Wolfgang Haas:** Dem kann ich nur zustimmen. Auch Diskussionen unter Zeitdruck wurden stets sachlich und projektbezogen geführt.

**Welches waren die Knacknüsse im Projekt?**

**Thomas Zobrist:** Nebst der Logistik war von Anfang an klar, dass die Einhaltung der kurzen Bauzeit eine sorgfältige Planung und Einteilung von Ressourcen voraussetzt. Andererseits waren auch die baulichen Ansprüche hoch. Im Alterswohnteil glichen die Anforderungen denen eines Spitalbaus. Auch die unterschiedlichen Nutzungsformen wie Restaurant, Coiffeursalon oder Kühlraum erforderten sehr unterschiedliche Ausführungen.

**«Im Vieri» können die Menschen über Generationen hinweg leben. Gehen Sie davon aus, dass dieser Aspekt in Zukunft noch wichtiger wird in der Realisierung von Neubau-Siedlungen?**

**Wolfgang Haas:** Mit Sicherheit. Die Durchmischung macht das Quartier lebendig. Mit der Begegnungszone im Inneren der Siedlung wird der Austausch unter den Generationen gefördert.

**Thomas Zobrist:** Ja, davon bin ich auch überzeugt. Diese Wohnform hat Zukunft. Früher zog die ältere Generation ins Stöckli und heute rückt man wieder näher zusammen.

**Welche Erfahrungen aus dem «Im Vieri» konnten Sie sammeln, die Ihnen in einem ähnlichen Projekt nützlich sein werden?**

**Thomas Zobrist:** Je mehr Menschen an einem Projekt beteiligt sind, desto wichtiger wird ein lückenloser Informationsaustausch und eine gut funktionierende Kommunikation unter Partnern und Mitarbeitenden.

**Lukas Vetsch:** Und die Arbeitsvorbereitungen sind immens wichtig. Bei einer kurzen Realisationszeit wirken sich Änderungen kleinster Details in Terminverschiebungen schnell bis zu einer Woche aus. ■