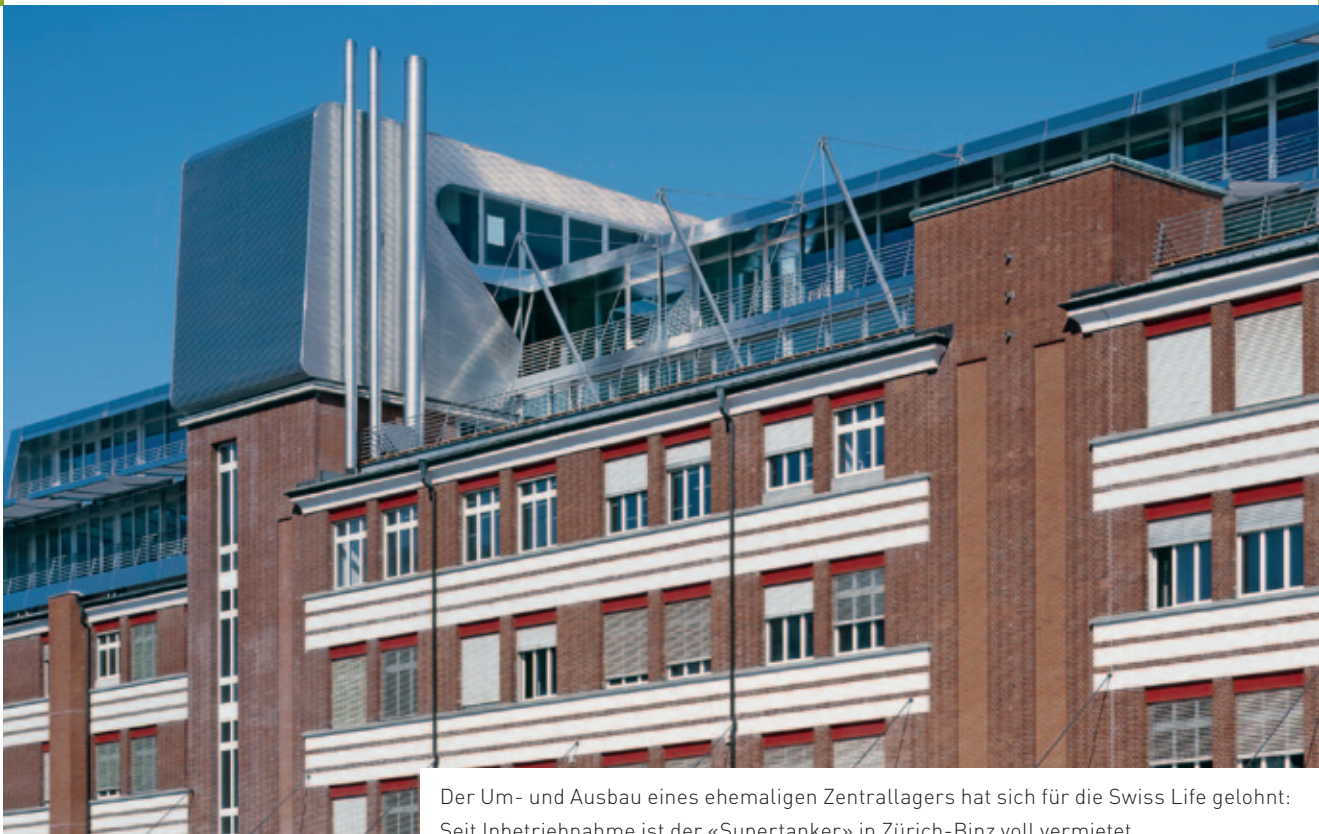


Immobilienwirtschaftliche Abenteuer

Umnutzung – Bestandsimmobilien lassen sich lustvoll, nutzerfreundlich und mit wenig Aufwand umnutzen. Wie man aus Passiva Aktiva schafft, zeigen gelungene Revitalisierungsprojekte im Grossraum Zürich.

Von Gudrun Escher, Bild: Rainer Zimmermann, Baar



Der Um- und Ausbau eines ehemaligen Zentrallagers hat sich für die Swiss Life gelohnt: Seit Inbetriebnahme ist der «Supertanker» in Zürich-Binz voll vermietet.

Leer stehende gewerbliche Immobilien sind wie überall auch in der Schweiz vorhanden, stehen aber in der Regel nicht im Fokus der Immobilienwirtschaft. Unvermietete Büroflächen werden in Marktberichten in der Regel nur für die wichtigsten Städte statistisch erhoben, etwa durch JLL für Zürich (s. Grafik). Unberücksichtigt bleiben in den Statistiken Objekte, deren Zustand eine kurzfristige Wiedervermietung unmöglich macht. Sie existieren aber, beanspruchen Stadt- und verursachen Kosten für den Eigentümer, ohne dass Einkünfte dagegen stünden. David Schoch, Researcher bei CBRE, bestätigt u.a. für

Zürich den schleichenden Anstieg an bereits lange leer stehenden Immobilien besonders der 1970er- und 1980er-Jahre. In Deutschland kursiert inzwischen der Begriff «Schrottimobilien» für solche nicht mehr verwertbaren Restbestände, was den Abriss – die Verschrottung – als angeblich einzige Konsequenz bereits impliziert. Aber es geht auch anders. So widmet sich etwa die Professur für Raumentwicklung an der ETH Zürich unter Bernd Scholl seit Jahren der Erfassung von Raumressourcen in Schweizer Kantonen und hat dafür die Methode «Raum+» entwickelt. Das Ziel: die Branchen neu zu nutzen, statt

weiteren Flächenverbrauch an den Siedlungsrandern zuzulassen.

Konsequenter Blick auf den Nutzer

Beide Arten von Leerstand, die Brachfläche wie den überflüssig gewordenen Gewerbebau, konnte Swiss Life in jüngerer Zeit auf unkonventionelle Weise in die Ertragszone zurückholen. In beiden Fällen war die Fischer AG Immobilienmanagement massgeblich beteiligt. Das Unternehmen betreibt zum überwiegenden Teil konventionelles Property und Facility Management von Gewerbe- und Wohnobjekten. Für die Bewältigung von

ENTWICKLUNG DES BÜROLEERSTANDS IN ZÜRICH

	Leerstand gesamt (in '000 qm)	Leerstandsquote %
2002	166	3
2003	281	5
2004	338	6
2005	323	5
2006	263	4
2007	220	4
2008	173	3
2009	144	2
2010	191	3
2011	288	5
2012	317	5
04'13	374	6

Quelle: JLL

Leerstand bringt Gründer und CEO Steff Fischer seine exzellenten Kontakte zur Welt der Künstler und Kreativen mit. Ein einfaches Rezept dabei: Der konsequente Blick auf den Nutzer. So verwandelte sich ein industrielles Mühlengebäude an der Autobahn bei Winterthur in «Claudia – House of Sounds» für inzwischen rund 80 Bands und Musikschafter mit Probe- und Produktionsräumen, Bühne und Bistro.

Manchmal müsse man starke Bilder evozieren, aber dann auch glaubwürdig umsetzen, sagt Fischer. Dies sei besonders bei den lange leer stehenden Büros des ehemaligen Waffenkonzerns Oerlikon Bührle in Zürich-Seebach gelungen, einer «wirklich hässlichen Architektur». Jetzt heisst der Komplex in bewusster ironischer Umkehr «Love, Peace and Happiness» und ist mit kreativem Design, neuer Erschliessung und freundlichem Umfeld fast voll an kleine und mittlere Unternehmen vermietet. Und das, ohne das Gebäude als solches anzutasten.

Ein voll vermieteter «Supertanker»

Fischers Zusammenarbeit mit Swiss Life begann vor zehn Jahren und betraf ein grosses Lagergebäude in der Binz am Rand der Züricher Innenstadt, einer alten Tongrube, die sich schon früh zum Gewerbegebiet entwickelte. Swiss Life hatte das Objekt im Rahmen einer Übernahme eines Immobilienportfolios erworben, ohne zunächst konkrete Pläne für das Lagerhaus zu verfolgen. Das Zentrallager des früheren Warenhauses EPA ist ein 100 Meter langer, vierge-

schossiger, aussen mit Ziegel verkleideter Betonbau mit Aufzugstürmen an den beiden Enden. Seine ausgewogene Gliederung mit langen Fensterreihen und umlaufenden weissen Geschosstreppbändern spricht die ausdrucksvolle Architektursprache der 1920er-Jahre und erinnert an alte Hafenspeicher. Solche Qualitäten zu erkennen und gleichzeitig die Potenziale zu sehen, die die Etagen mit ihren weiten Stützabständen boten, war Voraussetzung dafür, dass hier neues Leben einziehen konnte. Dass mit dem Bestandsgebäude auch eine Bestandsgarantie für die Art der Nutzungen verbunden war, half letztlich dem Gesamtprojekt, denn heute wie früher sind hier in einem sonst restriktiv auf gewerbliche Nutzung beschränkten Gebiet auch Wohnungen erlaubt. Inzwischen wurde der Bestandsbau um einen zweigeschossigen Aufbau erweitert, den Fischer gemeinsam mit der Zürcher Stücheli Architekten AG bereits zu Anfang als Idee in das Pro-

jekt eingebracht hatte. Die Aufstockung musste dann bei vollem Betrieb erstellt werden und besteht deshalb aus komplett in Holz vorgefertigten Raumteilen. Die Aussenhaut aus Aluminium und der wie eine Kommandobrücke angedockte Treppenturm machten das Ganze zum «Supertanker». Dieser technisch innovative Aufbau wurde viel beachtet, würde aber keinen Sinn machen ohne den «Unterbau» der Nutzungen aus Werkstätten, Büros, Studios, Lofts. Seit Inbetriebnahme ist der «Supertanker» voll vermietet mit Wartelisten, denn die Mieten sind für Züricher Verhältnisse mit circa 130 bis 300 CHF/qm jährlich attraktiv. Etwa 45 Unternehmen der Kreativwirtschaft lassen hier Arbeits- und Lebenswelt ineinanderfliessen. In den Altbau wurden für rund 11.000 Quadratmeter Fläche circa fünf Millionen Franken investiert, weitere 4,5 Millionen kostete die Aufstockung. Gesamthaft stehen 15.500 Quadratmeter Nutzfläche zur Verfügung. Die Erträge seien mit

ANZEIGE

Laufend Immobilien in urbaner Lage zur langfristigen Anlage gesucht.

Zur Ergänzung unseres eigenen Portfolios sowie für Mandanten unserer Tochtergesellschaft HIG Asset Management AG.

Anlageprofil: www.hig.ch/gesucht

HIG

Immobilien
Anlage
Stiftung

Kontakt: HIG Asset Management AG
Löwenstrasse 25 • 8001 Zürich • info@hig.ch



den ursprünglichen Investitionsannahmen übereinstimmend und entsprechen den Renditeanforderungen, heisst es bei Swiss Life. Nach den ersten fünf Jahren sei es auch gelungen, wie üblich die Mietverträge gemäss der Marktentwicklung anzupassen.

Das «Basislager»

Ebenfalls in der Binz hatte sich Swiss Life noch in den 1990er-Jahren eine Landreserve für ein geplantes Rechenzentrum gesichert, das die technologische Entwicklung jedoch in dieser Form obsolet machte. Auf die liegen gebliebene Fläche lenkte das universitäre Forschungsprojekt «zone imaginaire» wieder die Aufmerksamkeit. Swiss Life entschied sich schliesslich zu dem Experiment einer Zwischennutzungsphase als Initialzündung, wie sie Steff Fischer und das Architekturbüro NRS-Team in einem Gesamtkonzept vorschlugen. Das Architekturbüro Baumschlager Eberle aus Vaduz hatte den ursprünglichen Wettbewerb für das Rechenzentrum ge-

wonnen und entwickelte jetzt neue Pläne für das Areal. Fischers Idee bestand darin, auf dem freigeräumten Platz zweigeschossige «Gebäude» aus gestapelten Containern aufzustellen, die für kleines Geld zum Arbeiten gemietet werden konnten, mit offizieller Adresse und geregelter Energie- und Wasserversorgung. Eine Studie von Wüest & Partner bestätigte die Machbarkeit. Aus dem Experiment wurde ein Erfolg und das «Basislager» ist inzwischen bei voller Nutzung «umgezogen» auf ein Areal in Altstetten, das die Stadt Zürich an Swiss Life vermietet – und in der Binz wird neu gebaut. «Das «Basislager» war ein Abenteuer, aber es hat sich bezahlt gemacht, sowohl finanziell wie auch hinsichtlich unserer Reputation als Immobilieneigentümer mit einem offenen Ohr für neue Ideen», so Alain Baumgartner, zuständiger Immobilienportfolio-Manager bei Swiss Life.

Das kulturelle Engagement bereitet den Boden für «Tic, Tric und Trac», die drei Bauabschnitte des neuen Projektes. Der Name sei so intelligent und frech

wie die drei Neffen von Donald Duck und so sollten auch die Neubauten werden, erläutern die international renommierten Architekten, die sich als Masstab ihres Handelns die Beschränkung auf das Wesentliche auf die Fahnen geschrieben haben. Das heisst auch beim Bürobau Low Tech und ein Standard im Rohausbau, der den Nutzern ermöglicht, nach Wunsch und Bedarf nachrüsten zu können, mit dem Effekt flexibler Teilbarkeit, niedriger Mietzinsen und niedriger Instandhaltungskosten. Den Schwung vom «Basislager» soll die «Kreativmall» ins Haus mitnehmen, die im ersten Obergeschoss die drei Gebäude verbindet. Haus C wird 2015 bezugsfertig. Noch ist die Vermietung hierfür erst angelaufen, aber die Nachfrage sei rege, heisst es. Mit diesem Neubau bewege man sich eher wieder auf gewohntem Terrain, gibt Alain Baumgartner zu, aber die positiven Erfahrungen mit dem «Supertanker» und dem «Basislager» hätten intern dazu verholfen, künftig auch nicht alltägliche Projekte seriös zu prüfen. ▲

TEXTANZEIGE

6. Schweizer Jahreskongress zu Gast im Kanton St. Gallen

Bereits im letzten Jahr profitierten Leiter und Direktoren der umliegenden Spitäler sowie Vertreter der Branchen Facility- und Baumanagement, Finanzierung, Architektur sowie Vertreter der öffentlichen Hand und Immobilien-technik von:

- Best-Practice-Beispielen aus der Schweiz und Europa
- Case Studies inkl. Lessons Learned
- Neuesten Forschungsbeiträgen
- Up-to-date Informationen & neuen Ideen
- Ausstellung – Lösungen zum Anfassen

Knüpfen Sie fachübergreifende Kontakte oder vertiefen Sie bestehende Beziehungen. Spannende Teilnehmer und Partner erwarten Sie!

Den perfekten Raum, in dem Weiterbildung und Networking im geselligen Beisammensein stattfinden, bietet das



Würth Haus Rorschach. Ein visionärer Ort der Begegnung, der Kunst, des Genusses und der Dienstleistungen. Das Gebäude lädt ein, «Momente, die begeistern» zu erleben.

Der Hauptkongress besteht aus zwei Teilen zu folgenden Schwerpunkten:

- Einblicke/Strategien Gastregion St. Gallen
- Strukturen von morgen
- Finanzierung
- FM-Konzepte
- Planungsprinzipien
- Marktperspektiven

Zudem haben Sie die Möglichkeit, selbst aktiv zu werden und FM live zu erleben. Hierfür werden am 23. April 2014 zwei Onsite Experiences angeboten. Zum einen eine Besichtigung des Logistikzentrums des Kantonsspitals St. Gallen und zum anderen eine technische Hausführung im Würth Haus Rorschach.

Melden Sie sich noch heute an:
www.immohealthcare.com/registration/anmeldung

Kontakt

Euroforum Schweiz AG
Stefanie Kluckhuhn
Förrlibuckstrasse 70
8021 Zürich
T +41 (0)43 444 78 54
F +41 (0)43 444 78 79
stefanie.kluckhuhn@informa.com
www.immohealthcare.com