

immobilia



HOTELLERIE

ANDREAS ZÜLLIG – SEITE 04

IMMOBILIENPOLITIK. SVIT anerkennt Revisionsbedarf.....	12
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Faktoren für erfolgreiche Hotelentwicklungen.....	18
BAU & HAUS. Zukunft des modularen Holzbaus.....	40

Nichts ist für die Ewigkeit

Moderne Modul- und Temporärbauten genügen den hohen Anforderungen an Ökologie und Bauphysik und können problemlos umgenutzt, erweitert oder an neuen Standorten wieder aufgebaut werden.



Pavillon Innovationspark Dübendorf mit Aussichtsplattform: Anlaufstelle und Treffpunkt für Wirtschaft, Investoren, Dienstleister und private Besucher (Bild: Blumer-Lehmann AG, Gossau).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

ARCHITEKTUR AUF ZEIT. Temporäre Bauten entstehen als vorübergehende Behelfsbauten in Not- oder Krisensituationen, als Veranstaltungs- und Festbauten, als Filmkulissen und Bühnenarchitektur oder als temporäre Unterkünfte bei Baustellen und Baustelleneinrichtungen. Auch bei Grossveranstaltungen wie Olympische Spiele, Sportweltmeisterschaften, Weltausstellungen und Expos spielen temporäre Bauten eine immer grössere Rolle, weil nicht jedes Stadion und jedes Ausstellungsgelände nachgenutzt werden kann.

Es gibt markante Beispiele, die als temporäre Bauten geplant und gebaut wurden. Das wohl berühmteste ist der Eiffelturm, gebaut für die Weltausstellung 1889 in Paris, sollte er sich als Demonstrationsobjekt die Leistungsfähigkeit der französischen Ingenieurskunst präsentieren. Die ursprünglich vorgesehene Standzeit war auf etwa fünf Jahre veranschlagt. Was wäre heute Paris ohne Eiffelturm? Undenkbar. Auch Zürich hat eine berühm-

te Langzeit-Temporärbau: das Globusprovisorium an der Bahnhofbrücke. Als Übergangslösung für die Filiale an der Bahnhofstrasse 7 1960 erstellt, steht sie nun bald 60 Jahre standhaft auf der Papierwerdinsel in der Limmat. Nun hat der Stadtrat von Zürich kürzlich bekannt gegeben, dass das Langzeitprovisorium endlich abgerissen werden soll.

» Temporär- und Modulbauten aus Holz sind kostensicher, flexibel sowie nachhaltig – und angenehm behaglich.«

MIGGA HUG, BLUMER-LEHMANN AG, GOSSAU/SG

ORT DER VERBINDUNG. Eine ganz besondere und interessante Temporärbau wurde vor gut einem Monat auf dem Areal

des Flugplatzes Dübendorf eröffnet: Der Pavillon Innovationspark Zürich. Dieser neue Innovationspark soll eine Plattform für Forschung, Entwicklung und Innovation schaffen mit dem Ziel, das Wissen der Zürcher Hoch- und Fachhochschulen mit der Privatwirtschaft zusammenzuführen. Als erstes Gebäude konstruiert und sozusagen das Herz des Areals gilt

der Info-Pavillon. Der futuristisch anmutende Entwurf stammt vom Architekturbüro FAT aus Luxemburg. Als Totalunternehmer betraute der Kanton Zürich als Bauherr die über die Landesgrenzen hinaus bekannte Holzbaufirma Blumer-Lehmann AG aus Gossau. Konzipiert als

Modulbau, mit einer zusätzlichen Gebäudehülle überstülpt, überzeugte das Projekt im öffentlichen Wettbewerb als

Totalunternehmerangebot. Der neue Pavillon beherbergt Büros, hat eine Café-Bar, sozusagen als ersten zentralen Treffpunkt des Parks, und stellt auch Ausstellungsflächen bereit. Eine Dachterrasse ist ebenfalls für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Der neue Pavillon soll für die Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dazu Architekt und ehemaliger Mitarbeiter des Totalunternehmers Frank Stolz: «Die Idee war, den Pavillon als offenes Stadtmöbel für die neue städtebauliche Situation an diesem Ort zu gestalten. Mit Hilfe der Aussichtsplattform wird die Sicht auf das Areal und das Alpenpanorama bewusst in Szene gesetzt.» Produktion und Ausbau der Raummodule erfolgte im Werk von Blumer-Lehmann.

Vor Ort stülpten die Monteure das primäre und sekundäre Holztragwerk über die vorgefertigten Holzmodule. Zwischen Haupttragwerk und der Fassadenverkleidung aus Latten ist eine transparente, lichtdurchlässige Membrane aufgebracht, die auch als Wetterschutz dient. Totalunternehmer Blumer-Lehmann AG ist bei dieser Temporärbauteile nicht nur Generalunternehmer, Holzbauplaner und Produzent, sondern auch Vermieter des Gebäudes. Nach der vorgesehenen Laufzeit von acht Jahren soll der futuristische Pavillon wieder demontiert werden und die eingesetzten Raummodule samt Gebäudehülle stehen dann für einen anderen, neuen Zweck bereit.

MOBILER SCHULRAUM MIT WOHLFÜHLKLIMA.

Gewöhnlich benötigt die Planung von Schulhäusern viel Zeit. Mit modularen Schulprovisorien oder temporären Ergänzungsbauten können Gemeinden innerhalb kurzer Zeit hochwertige Schulräume bereitstellen. Ein Beispiel aus der Zuger Gemeinde Baar beweist dies auf eindrückliche Art. Seit längerem platzt das Schulhaus Wiesental aus allen Nähten. Zudem genügte das bestehende Gebäude den heutigen Anforderungen hinsichtlich Komfort, Wärmeschutz, Energieverbrauch und Erdbebensicherheit längst nicht mehr. Eine neue moderne Schulanlage erfordert viel Zeit für Planung, Bewilligungsverfahren und Umsetzung.

Eine rasche Zwischenlösung musste her. Temporärbau- und Modulbauspe-

zialist Blumer-Lehmann erarbeitete in kürzester Zeit ein Schulprovisorium aus 33 Holzbaumodulen. Die auch optisch ansprechende temporäre Schulbauteile ergänzt mit sechs hellen, grosszügigen Klassenzimmern das bestehende, alte Schulhaus.

Im Produktionswerk in Gossau wurden die einzelnen Module gemäss dem genau definierten Ausbaustandard vorgefertigt und mit der Haustechnik ausgerüstet. So erfolgten auf der Baustelle nur noch die Montage- und Anschlussarbeiten sowie einige Fertigstellungen. In Baar brachte wenige Wochen vor Schulbeginn im Sommer 2017 der Montagekran an zwei Tagen die fertigen, zehn Tonnen schweren Module von den Lastwagen an die vorgesehenen Baustandorte. Bereits am Abend des zweiten Tages stand der mit vielen Ausbauteilen bestückte, dreigeschossige «Rohbau» des vollwertigen, kleinen, neuen Schulhauses.

Nebst den bereits erwähnten sechs Schulräumen beinhaltet der Temporärbau vier Gruppenräume, ein Vorbereitungszimmer, ein Aufenthaltszimmer für die Lehrerschaft sowie mehrere Abstellräume und die sanitären Anlagen. Das neue Schulhaus hält alle gesetzlichen und normativen Vorgaben und Richtlinien ein und erfüllt die hohen Anforderungen an Ökologie, Raumklima, Energieverbrauch, Bauphysik und Schallschutz.

FLEXIBLE UND NACHHALTIGE LÖSUNGEN. Schulbehörden, Städte und Gemeinden sowie weitere Organisationen und Private stehen oft vor speziellen Herausforderungen, weil sich Bedingungen und Umfeld rasch verändern. Auch Unterkünfte für Flüchtlinge sind ein brisantes Thema. Die Gemeinden benötigen oft schnell temporäre Lösungen. Auch da sind Element- und Modulbauten oft eine gute Lösung, wie das Asylzentrum im Grosshof in der Gemeinde Kriens zeigt.

Trotz sorgfältiger und überlegter Schulplanung kommt es immer wieder vor, dass die Schülerzahlen in einem Orts- oder Stadtteil stetig ansteigen, während sie in anderen Gebieten stabil sind oder gar sinken. «Hier sind flexible Lösungen gefragt, also temporäre Schulräume, die sich solchen Veränderungen anpassen und keine langwierigen Planungs- und

Ihr Portfolio in guten Händen. Wir schaffen Mehrwert durch ganzheitliches Denken.

Markstein bietet für private wie auch institutionelle Investoren umfassende Portfoliodienstleistungen an – von der Analyse über die Strategieentwicklung bis hin zum Controlling. Um optimale Renditen zu erzielen, analysieren wir die Chancen und Risiken und erarbeiten eine auf den Kunden zugeschnittene Anlagestrategie. Profitieren auch Sie von unserer langjährigen Erfahrung, unserem persönlichen Netzwerk und wertvollen Synergien.

www.markstein.ch



Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen oder sanieren

Fussbodenheizungen zählen heute zum Standard, doch bis zu den Neunzigerjahren waren sie noch ein gehobenes Ausstattungsmerkmal. Dementsprechend wenig Erfahrung hatte man mit dem wichtigsten Bauteil einer solchen Anlage, dem wasserführenden Rohr. Zu Beginn des Fussbodenheizungsbooms war das Kunststoffrohr nicht viel besser als ein «Gartenschlauch», aus diesem Grunde nehmen die Schadenfälle auch stetig zu.



Reinhard Wolf, Servicetechniker und Leiter Service bei Airmax Swiss: «Ich bin immer wieder erstaunt, welche Menge an Schlamm sich in einer Bodenheizung sich im Laufe der Jahre ansammelt. Kein Wunder, dass dadurch die Heizleistung abnimmt».

Die Vorteile einer professionellen Heizungssanierung

- Spürbare Energieeinsparung, da die Wärmeübertragung wieder ungehindert effizient ist
- Umweltfreundliche Sanierung ohne Bedarf an zusätzlichen Rostschutzmitteln
- Anlagensanierung ohne Schmutz im Haus oder Wohnung

- Die vorhandene Verunreinigungen werden entfernt
- Natürliche Schutzschichtenbildung im Heizsystem
- Sicherer Schutz vor Korrosion und Verschlämmung bei Bodenheizungen, Deckenheizungen, Heizverteiltern und Radiatoren
- Spürbare Energieeinsparung, da die Wärmeübertragung wieder ungehindert effizient ist



Zuerst werden die verstopften Rohre der Bodenheizung gereinigt und anschliessend versiegelt, so dass wieder ein langjähriger und energiesparender Heizbetrieb gewährleistet ist.

Gründe einer Verschlämmung

Die Verschlämmung und Zersetzung von Fussbodenheizungen wird durch Korrosionsvorgänge an den Metallen in der Heizung hervorgerufen. Sobald das Heizungswasser eine erhöhte Leitfähigkeit aufweist und Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Korrosion, also zum Rosten der Heizung von innen. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Die Rostbildung fördert jedoch den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse. Sauerstoff kann in die Heizung durch Dichtungen, Regelventile, Pumpen, Ausdehnungsgefässe und durch Kunststoffrohre der Fussbodenheizung gelangen. Wenn Sauerstoff konstant in die Heizung eindringt, kommt es früher oder später zur Verschlämmung von Heizkreisen. Die Verschlämmung der Heizkreise ist eine Ansammlung von Rost und Korrosionsprodukten, die zuerst vom Heizungswasser mitgetragen werden und sich dann an schlechter durchströmten Stellen in der Heizung absetzen.

Reinigen nicht nur spülen

Die Beseitigung von Verschlämmung in der Heizung erfordert Vorsicht und ein profes-

sionelles Vorgehen. Einfaches Durchspülen der Heizung mit Leitungswasser kann zum Verdichten der Verschlämmung führen. Das laminare Wasser ohne Turbulenzen entfernt beim einfachen Durchspülen Schmutz und Schlamm nur oberflächlich. Der beim anschliessenden Befüllen der Anlage im Wasser enthaltene Sauerstoff erwirkt, dass sich die nicht ausgespülten Schlammrückstände in den Heizschlangen sehr schnell wieder entwickeln. Eine erneute und noch grössere Verschlämmung binnen 3–4 Jahren ist die Regel. Eine professionelle Heizsystemreinigung verursacht nicht zwingend höhere Kosten, verlängert aber die Periode einer erneuten Verschlämmung um 20–25 Jahre.

Sanft sanieren und die Funktion nachhaltig sicherstellen

Zur einer erfolgreichen Reinigung gehört eine sanfte Sanierung mit einer Versiegelung der Rohre von innen. Dies ist eine effektive Massnahme, um die erneute Verschlämmung und den zunehmenden Verschleiss der Heizschlangen zu verhindern. Wenn die Korrosion in der Heizung nach Beseitigung der Verschlämmung weiter

geht, ist nicht nur eine erneute Verschlämmung die Folge. Es kann zu Rohrbrüchen, Kesselschäden, Schadensfällen an Wärmetauscher oder Heizgeräten kommen. Aus diesem Grund wendet Airmax Swiss seit vielen Jahren das patentierte Gammattech-Versiegelungsverfahren an, welches die Heizschlangen innen mit einer Versiegelungsschicht versieht. Diese Versiegelung schützt die Heizschlangen zuverlässig und verlängert einen sicheren Betrieb um Jahre. Eine Analyse des Heizungswassers gibt Immobilienverwaltern eine Information über den Verschlämmungsgrad und den Zustand ihres Heizsystems. Ein Test des Heizungswassers lohnt sich auf jeden Fall. Detaillierte Infos: www.airmaxswiss.ch/gratis-wassertest.aspx

Weitere Informationen

Airmax Swiss
Heizsystemreinigung & Energietechnik
Pünten 4
8602 Wangen
Tel. 0848 848 828
info@airmaxswiss.ch
www.airmaxswiss.ch
Schweizweit 10 Filialen



Schulraumprovisorium in Baar: Nach wenigen Monaten Planungs- und Bauzeit war die dreigeschossige Temporärbaute pünktlich zum Schulbeginn 2017 bezugsbereit (Bild: Blumer-Lehmann AG, Gossau).

Bewilligungsverfahren oder (zu) grosse Investitionen erfordern», sagt Migga Hug, der Leiter Verkauf GU-Leistungen und Modulbau der Blumer-Lehmann AG. Migga Hug betont weiter, dass solche flexiblen Temporärbauten auch aus ökologischer Sicht sinnvoll seien: «Die Holzmodule lassen sich bis zu zehn Mal in immer neuen Kombinationen und Dimensionen verbauen – und zwar über einen langen Zeitraum. Sogar bis zu 50 Jahre sind möglich.» Zur Finanzierung von Modulbauten bieten sich je nach Situation Leasing oder Kauf an.

FREIRAUM FÜR IDEEN. In sich rasch verändernden Städten hat es Platz für neue bauliche Ansätze. Die sogenannte ephemere, also vergängliche Architektur ist deshalb wieder im Aufwind. Zeitlich begrenzte Architektur gibt es seit Jahrhunderten. Man denke nur an die temporären Fest- und Theaterbauten des Barock. Ausschlaggebend für ephemere Bauten und Konstruktionen sind Orte, die sich

im Zuge von wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Begebenheiten verändern.

» Die vielen und oft visionären Einsatzmöglichkeiten von Modul- und Temporärbauten haben für die Bauherren eine hohe Kosten- und Terminalsicherheit.«

MIGGA HUG, GESCHÄFTSLEITUNG BLUMER-LEHMANN AG

Plötzlich entstand Freiraum, etwa auf verlassenem Industrie- und Gewerbearealen, der neu besetzt werden konnte, weil noch keine dauerhafte neue Nutzung vorhanden war.

Anders als bei herkömmlicher Architektur, die meist auf eine dauerhafte Nutzung und Präsenz angelegt ist, kann man Dinge ausprobieren und testen. Das macht solche Bauten nicht nur für den Architekten spannend. Die Menschen in

Städten sind fasziniert davon, wenn etwas Neues da ist und nach einiger Zeit wieder verschwindet. Das hat nicht zuletzt einen ähnlichen Ereignischarakter wie die barocken Festbauten aus früherer Zeit. Temporäre Architektur bietet zudem viele Möglichkeiten zur Partizipation. Die Bauten sind einfacher konstruiert als dauerhafte Gebäude und können leicht umgebaut werden. ●



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**
Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.