

10. Jahrgang

Herbst 2016



alco

Das Magazin der Allco AG

Zertifiziert von SGS nach ISO 9001/14001 und OHSAS 18001

Motel One neu in Zürich

Hotel statt Post:
Das grösste Stadthotel
bringt viel Komfort
und Design zu
ungewohnten Preisen.

TU: Allco AG
Bild: Motel One GmbH



Liebe Leserin
Lieber Leser

Die aktuelle Architektursprache mit ihren glatten und schnörkellosen Fassaden gefällt nicht allen Menschen. Die nach modernsten energetischen Gesichtspunkten konzipierten Wohn- und Geschäftsbauten können jedoch genauso spannend wirken wie zum Beispiel die 100-jährige Selnau-Post in Zürich, die zurzeit zum ersten Zürcher Motel One umgebaut wird (siehe Bericht auf Seite 5). Doch es ist klar: Der Energie-Aspekt wird heute und in Zukunft einen hohen Stellenwert behalten.

Ich bin überzeugt, dass sich diese Herausforderung lösen lässt. Die neue computerisierte Planungs- und Bauweise verspricht hier einen Ausweg, von dem jetzt immer mehr Ansätze sichtbar werden. Ein Beispiel ist die 2008 gebaute Gewerbehalle des Weingutes Gantenbein in Fläsch im Rheintal. Sie hat eine Fassade aus versetzt angeordneten Ziegeln, so dass mit dem Sonnenlicht spektakuläre Lichtspiele entstehen. Berechnet wurde die Fassade von einem Computer, gemauert von einem Roboter. Das sorgte für internationales Aufsehen und machte das Bündner Weindorf zu einer Pilgerstätte von Architekturstudierenden.

Doch solche Glanzleistungen sollen nicht nur ehrfürchtig bestaunt werden. Vielmehr geht es darum, die neuen Chancen zu packen und kreativ damit umzugehen. Noch sind wir ganz am Anfang, wie Peter Scherer von der Interessengemeinschaft «Bauen digital Schweiz» im nebenstehenden Interview zusammenfasst. Aber der Startschuss ist gefallen. An der ETH Zürich forschen Wissenschaftler, und in vielen Büros arbeiten sich Fachleute in die neue Technologie ein. Und bald, so hoffe ich, werden neuartige Fassaden die Menschen mit den modernen Notwendigkeiten versöhnen.

Rolf Kaufmann
Inhaber Allco AG

«Wir bekommen grosse kulturelle Veränderungen»

Erste digital geplante und entwickelte Bauten stehen bereits, weitere kommen laufend dazu. Building Information Modelling (BIM) breitet sich immer mehr aus. Die Interessengemeinschaft «Bauen digital Schweiz» macht energisch vorwärts. Geschäftsführer Peter Scherer erklärt, worum es geht.

Herr Scherer, wohnen Sie bereits in einem digital entwickelten Haus?

■ Peter Scherer: Nein, das wäre kaum möglich, da es in der Schweiz erst einige wenige BIM-Bauten gibt. Wohnhäuser sind mir – abgesehen vom Holzbau – unbekannt. Im Moment ist es vor allem der komplexe Hochbau mit grossen Volumen, der digital entwickelt wird. Hier geht es darum, die vielen Anforderungen besser zu koordinieren und damit die Komplexität zu reduzieren.

Haben Sie Beispiele?

■ Das Felix-Platter-Spital in Basel ist das wohl bekannteste Beispiel. Mit der BIM-Methode derzeit geplant oder schon gebaut sind auch das Limmattal-Spital in Schlieren, das Kantonsspital St. Gallen sowie die beiden Basler Roche-Hochhäuser. Dies sind nur die grösseren Projekte, natürlich gibt es kleinere, welche ebenso mit der BIM-Methode geplant werden, beispielsweise das SVTI-Gebäude in Wallisellen oder das Gerichtsgebäude in Chur.

Welche Erfahrungen hat man damit gemacht?

■ Es ist eine völlig neue Art zu planen – dreidimensional. Auch wenn der Hauptnutzen nicht in der dritten Dimension liegt, sondern vielmehr im Umgang mit Informationen unter den Projektbeteiligten. Das ist zu Beginn ineffizient, da man den Umgang mit Daten und Informationen völlig neu lernen muss. Später erkennt man aber, dass auf diese Weise die Effizienz steigt und Mehrwerte für alle Projektbeteiligten entstehen.



Peter Scherer, Geschäftsführer von Bauen digital Schweiz

Die Interessengemeinschaft «Bauen digital Schweiz» besteht seit Juni 2015 und vereinigt zurzeit etwa 200 Institutionen, Verbände und Unternehmungen, die sich mit digitalem Bauen befassen. Geschäftsführer ist Peter Scherer, der sich nach einer Lehre als Elektromonteur zum Gebäudetechniker weitergebildet hat. Anschliessend hat er während dreier Jahre bei der Zürcher Ingenieurunternehmung Amstein + Walthert die Abteilung Gebäudeautomation geleitet und befasst sich seit 2009 mit Building Information Modelling (BIM).

www.bauen-digital.ch



Digital geplant, digital gebaut: Das 2300 m² grosse geschwungene Holzdach im neuen Arch_Tec_Lab auf dem ETH-Campus Höggerberg wurde von einem Bauroboter gefertigt. Bild: Andrea Diglas / ITA/Arch-Tec-Lab AG

Wir wohnen und arbeiten heute in Häusern, die ohne weiteres 200 oder 300 Jahre alt sind. Wird das in Zukunft auch möglich sein?

■ Das ist ohne weiteres möglich und hat nichts damit zu tun, ob man mit BIM plant und baut oder nicht. Hingegen ermöglicht die digitale Arbeit neue Freiformen. Im Entwurfsprozess kann man kreativer sein, weil zu allen Planungsschritten zugleich die Konsequenzen sichtbar werden. Zentral ist dabei die Zielformulierung beim Projektstart – das sollte aber eigentlich bei jedem Projekt stattfinden. Nur bei der Anwendung der BIM-Methode ist es unerlässlich, wenn man einen Mehrwert generieren will.

Die beiden Stichworte «Smart Homes» und «digitales Bauen» liest man überall. Was ist der aktuelle Stand auf diesem Gebiet in der Schweiz?

■ Im Moment ist noch sehr wenig konkret unter diesen Stichworten, das sind Worthüllen, die zuerst mit Inhalt gefüllt werden müssen. Wir sind also noch ganz am Anfang. Deshalb haben wir die Interessengemeinschaft «Bauen digital Schweiz» gegründet, um für diesen Transformationsprozess zu sensibilisieren, welcher zu einer Veränderung der Zusammenarbeit führen wird.

Wie geht Ihre Interessengemeinschaft vor?

■ Wir führen regelmässig Workshops und Projektgruppen für unsere momentan 200 Mitglieder und weitere Interessenten durch. Das ist noch nicht flächendeckend, findet aber im Kontakt mit den wichtigen Organisationen wie dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) und der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) sowie mit der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) statt. Im Oktober 2016 hat erstmals ein BIM-Kongress zu diesem Thema stattge-

funden, der künftig jährlich durchgeführt wird. Mit über 600 Teilnehmern ist der Beweis erbracht, dass das Thema im Bauwesen auf breites Interesse stösst.

Wie steht die Schweiz im Vergleich zum Ausland da?

■ Vor allem in Skandinavien liefen die Diskussionen, die heute bei uns stattfinden, vor etwa zehn Jahren ab. Die Transformation ist darum dort weiter gediehen, aber noch nicht abgeschlossen.

Worin bestehen die wesentlichen Unterschiede?

■ Es sind vor allem kulturelle Unterschiede. In der Schweiz wird mehr hinterfragt, während namentlich in den USA einfach ausprobiert wird. Das kann zu schnelleren Ergebnissen führen, wogegen die Prozesse bei uns langsamer ablaufen, aber auch zu fundierten Ergebnissen führen. Immerhin können wir hier aus den Fehlern lernen, die anderswo gemacht werden.

Bedeutet BIM in erster Linie mehr Kosten, oder ist auch ein konkreter Nutzen in Form von Einsparungen erkennbar?

■ Der Nutzen ist vor allem längerfristig zu erwarten. Man muss die Transformation so ansetzen, dass der Mensch dort zum Einsatz kommt, wo er einzigartig ist.

Geht es bei BIM vor allem um den Bereich Planung und Architektur? Oder steht uns auch ein digitales Bauen bevor? Wann sind Roboter statt Arbeiter auf den Baustellen im Einsatz?

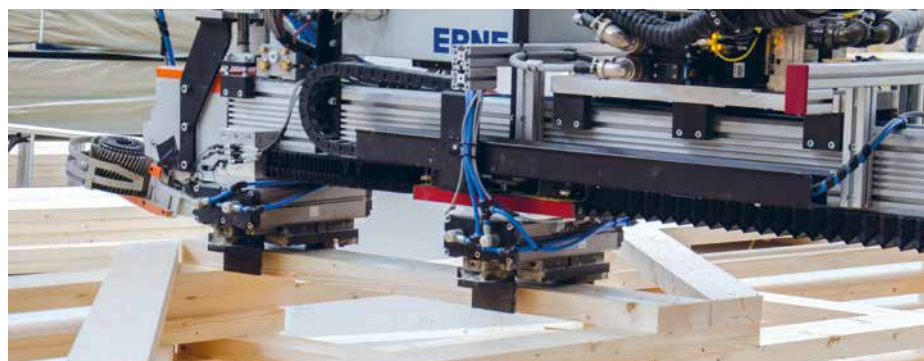
■ BIM ist noch kaum auf den Baustellen angekommen, abgesehen von vereinzelten Projekten. Im Moment ist vor allem die ETH damit beschäftigt abzuklären, welche Arbeiten man sinnvollerweise den Maschinen übertragen kann. Aber auch darüber hinaus wird es weiterhin Menschen brauchen. Die Perspektive ist im Moment offen. Der Mensch sollte da zum Einsatz kommen, wo er auch seine Stärken hat und damit nicht ersetzt werden kann.

Wie steht es mit dem Unterhalt von Gebäuden? Wird dieser auch von BIM beeinflusst?

■ Auf jeden Fall, ja. Laut Untersuchungen wird der Unterhalt mit digitalen Unterlagen mindestens 30 Prozent effizienter, weil man viel genauer weiss, was, wo und wie verbaut ist. Und auch zum Beispiel bei Feuerwehreinsätzen wird man rascher und effizienter eingreifen und Menschen retten können.

Und wo bleibt der Mensch in dieser «schönen neuen Welt»? Ist er Sklave der Smart Homes und Roboter oder profitiert er vom immer umfassenderen Komfort?

■ Es ist ganz klar, dass die Roboter den Mensch entlasten und unterstützen sollen, nicht versklaven. Es geht darum, die neuen Möglichkeiten richtig zu benützen. Der Mensch soll alle Prozesse weiterhin kontrollieren können. GM



Roboter bei der Fertigung einzelner Elemente der Holzdachkonstruktion in der Produktionshalle der ERNE AG Holzbau. Bild: Gramazio Kohler Research, ETH Zürich.

Begehrte Wohnlage mit kleinem Weiher

Neue Mietwohnungen
hoch über Kilchberg

Weltweit bekannte Schokolade und Schriftsteller, tiefer Steuerfuss und direkt neben der Stadt Zürich: Die Seegemeinde Kilchberg verbindet seine grosse Geschichte mit vielen Standortvorteilen. Wenn gebaut wird, dann umsichtig. Der dörfliche Charakter der 7800-Seele-Gemeinde soll bewahrt bleiben, das Ortsbild intakt, darauf legt Kilchberg viel Wert.

Diese Vorgaben betrafen auch ein gut 3100 m² grosses Grundstück mit einem baufälligen Kleinwohnhaus samt Werkstatt-Scheune hoch über Kilchberg. An ihrer Stelle steht dort seit Mitte 2016 die Überbauung «Schlossmatt». Das sind drei neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 hochstehenden, hellen 2½- bis 6½-Zimmer-Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Ein vielseitiger Wohnungsmix mit vier Maisonetten, was dem heutigen Anspruch an durchmischtes Wohnen entgegenkommt und sich deshalb für Familien, Paare oder auch Singles gleichermaßen eignet.

Die Architektur ist zeitlos, orientiert sich an Traditionen und fügt die drei Baukörper nahtlos ins bestehende Gefüge ein – ganz im Sinne der Gemeinde Kilchberg. Aufgrund der angrenzenden



Raffinierte Lichtspiele in den Maisonette-Wohnungen. Die hellen Holzriemen in der Loggia setzen einen schönen Kontrast zwischen Aussen- und Innenraum. Bild: Allco AG/Michael Haug

Kernzone sind zwei der drei Baukörper mit Steildächern und Fensterläden konzipiert. Der dritte hingegen liegt ausserhalb und ist mit Flachdach und Attikageschoss versehen. Alle Wohnungen haben Aussenräume. In den Obergeschossen der beiden kernzonenseitigen Häuser sind dies eckseitige Loggien, die durch Ausführung und Farbwahl wie ein zusätzliches Fenster erscheinen.

Das aussergewöhnliche Plus der Überbauung ist jedoch der angrenzende Schlossmattweiher, etwas mehr als zehn

Meter lang, knapp ebenso breit, umrandet mit Gehölz und eingebettet in eine Wiese. Ein Magnet für die ganze Nachbarschaft und ein Ort für grosse und kleine Entdecker selbst noch so winziger Tierwelten. SM

Bauherr: SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich

Totalunternehmer: Allco AG, Zürich und Lachen

Vermietung: Intershop Management AG, Zürich, www.schlossmatt-kilchberg.ch



Die Visualisierung zeigt die Eingangssituation vom neuen Flachdachbau. Am linken Bildrand ist eine von zwei Flachdachbauten in der Kernzone zu sehen. Visualisierung: Kaufmann Architekten AG

Grosshotel mit Denkmalschutz

Ehemalige Selnau-Post
wird Zürcher Motel One



In der geplanten Bar wurden einst Briefe aufgegeben. Unverändert bleiben die Arkadenfenster und die kunstvollen Fenstergitter aus Schmiedeeisen.
Visualisierungen: Motel One GmbH

Mit dem Einzug des ersten Motel One beginnt ein neues Kapitel in der Geschichte der Zürcher Hotellerie. Der Unterschied liegt im Konzept: Dieses bietet an attraktiven Zentrumslagen viel Qualität und wohnliches Design zu ungewöhnlich tiefen Preisen. Die Gastronomie konzentriert sich auf eine gut sortierte Bar und ein Frühstücksbuffet mit vielen Bio-Produkten. In europäischen Städten gibt es bereits 55 dieser Häuser, bis 2018 folgen 19 weitere. Total stehen dann rund 22 000 Zimmer zur Verfügung.

In Zürich werden knapp 400 davon im ehemaligen Selnau-Postgebäude realisiert. Es wird das grösste Hotel von Zürich und das drittgrösste schweizweit. Geplante Eröffnung ist Ende Juli 2017. Der 1915 erstellte Blockrand-Bau setzt sich aus mehreren, zum Teil später angefügten Gebäudeteilen zusammen, hat eine Fläche von 13 000 m² und steht teilweise unter Denkmalschutz.

Zu den geschützten Bauteilen gehören die Gebäudehülle, die Bausubstanz und mehrere Bauteile im Gebäude, beispielsweise die hölzernen Schwungtüren zu den einzelnen Stockwerken oder auch das Treppenhaus. Die neue Nutzung kann sich so ideal mit sorgfältig bewahrtem Charakter verbinden.



Direkt neben der Réception in der Eingangshalle befindet sich die Lounge. Zum Konzept gehören Design und Qualität und eine stilvolle Atmosphäre.

Vor diesem Hintergrund zählen die objektspezifischen Bauauflagen, die Schnittstellenbearbeitung zwischen Grund- und Betreiber Ausbau sowie Eingriffe in die bestehenden statischen Strukturen zu den grössten Herausforderungen. Der Projektverlauf ist jedoch im Fahrplan und auf einem hohen Niveau gesichert. Dafür sorgen regelmässig stattfindende Sitzungen mit allen Akteuren sowie ein transparenter Umgang mit

den Behörden, namentlich auch mit der Denkmalpflege – und täglich bis zu 250 Fachkräfte, die ihre ganze Erfahrung in das Projekt einbringen. SM

Bauherr: Swiss Prime Site AG

Bauherrenvertretung: Credit Suisse Real Estate Asset Management, vertreten durch Wincasa AG

Architektur: Monoplan AG, Zürich

Totalunternehmer: Alco AG, Zürich und Lachen

Produkte, Verfahren und Entwicklungen

Brancheninfos
in Kürze

Helpline für Bauherren

Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich hat Ende August 2016 eine neue Helpline aufgeschaltet. Sie hilft Bauherrschafften mit einem rechtskräftigen Bauentscheid bei der Erfüllung der vielfach komplexen und schwer überblickbaren Auflagen, namentlich wenn verschiedene Ämter und Dienststellen involviert sind.

www.stadt-zuerich.ch/helpline-bau



Zur Baufreigabe räumt die neue Helpline Steine auf dem Weg. Bild: zgv

Bike – Design – City

Jede moderne Grosstadt, die sich Innovation und Fortschritt verschrieben hat, beschäftigt sich heute gemeinsam mit Architekten, Designern und Städteplanern mit den Bedürfnissen von Radfahrern und den Mobilitätskonzepten des 21. Jahrhunderts. Das Gewerbemuseum in Winterthur zeigt vom 29. Januar bis 30. Juli 2017 die vielfältigen Veloszenen von heute, das reiche Entwicklungspotenzial und mögliche Zukunftsszenarien.

www.gewerbemuseum.ch



Velofreundliche Strassenarchitektur: Der Hovenring ist eine kreisförmige Brücke für Radfahrer über einer Verbindungsstrasse zwischen den niederländischen Orten Eindhoven und Veldhoven. Bild: ipv Delft

Wohnungsdichte per Mausclick

Wo befinden sich in einer Gemeinde die Arbeitsplatzgebiete? Welche Gemeindeteile sind besonders locker besiedelt? Stimmt diese Information mit der Wohnungsdichte überein? Die neuen Online-Karten im geografischen Informati-

onssystem (GIS) des Kantons Zürich geben mit wenigen Klicks einen Überblick über den Kanton, eine Region oder einzelne Gemeinden.

www.maps.zh.ch

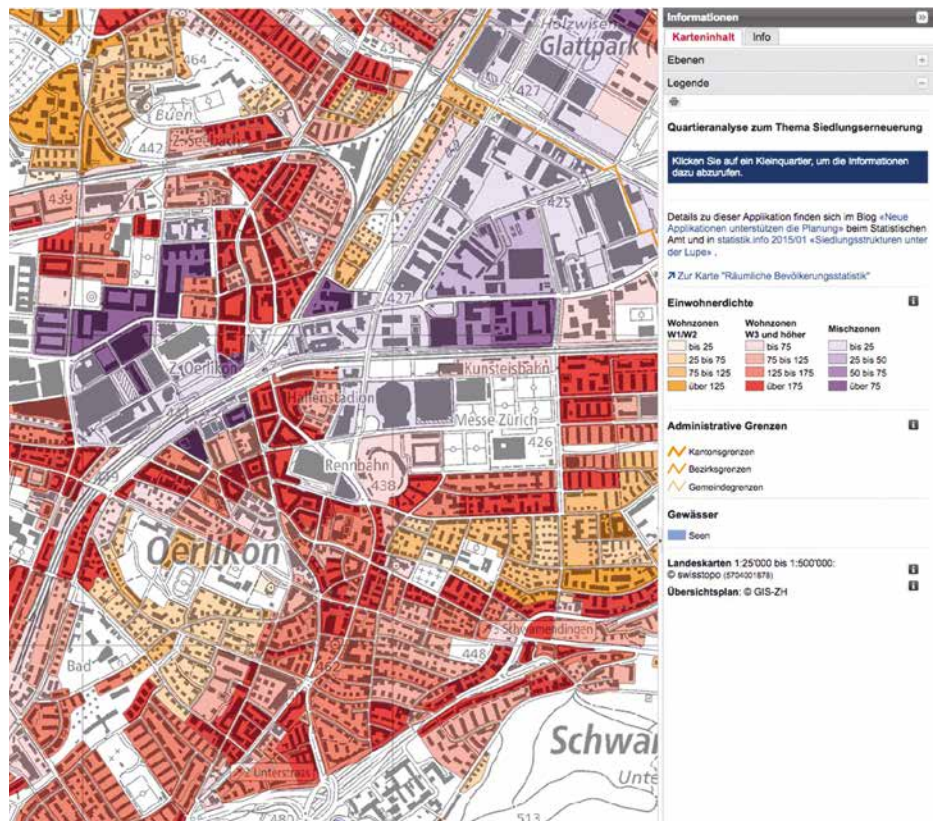
Royal Teppichboden

Die Neuheit aus dem Hause Tisca Tiara heisst Principessa. Grundlage dieses Teppichbodens bildet eine neue Fasertechnologie, basierend auf dem teilkristallinen Polyamid PA6.6. Das gibt einen wertigen Glanz und macht den Teppich weich, strapazierfähig und pflegeleicht. Der neue Teppich will vor allem durch die «schreibende» Oberfläche für ein spezielles Wohlfühl-Ambiente sorgen.

www.tiscatiara.com



Dynamische Oberflächenoptik durch neue Fasertechnologie. Bild: Tisca Tiara



Die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich lässt sich immer detaillierter am Computer verfolgen. Screenshot: Website Kanton Zürich

Voraussetzung ist ein Projekt

Kündigung des Mietvertrags im Hinblick
auf Umbau-/Renovationsarbeiten
(BGE 142 III 91)



Das Bundesgericht erläutert einleitend, eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setze keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter seien grundsätzlich frei, das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen.

Damit bestätigt das Gericht den sich aus Bundesverfassung und Gesetz ergebenden Grundsatz der Kündigungsfreiheit. Es erläutert weiter, eine Schranke ergebe sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sei die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstosse. Die Kündigung im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränkten, verstosse nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund und damit missbräuchlich sei hingegen eine Kündigung des Vermieters, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert werde.

Die Gültigkeit der Kündigung setze voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der

Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfüge, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermöge, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machten.

Im konkreten Fall bemängelte das Gericht, die Vorinstanz habe Projektpläne berücksichtigt, welche erst nach der Kündigung erstellt worden seien. Diese Informationen seien in der Begründung der Kündigung nicht enthalten gewesen und hätten vom Mieter bei der Einschätzung der Chancen einer Anfechtung nicht berücksichtigt werden können. Da zum Zeitpunkt der Kündigung kein Projekt vorgelegen habe, aufgrund dessen hinreichend konkret hätte beurteilt werden können, ob die Umbauarbeiten mit dem Verbleib des Mieters im Mietobjekt unvereinbar wären, sei die Kündigung missbräuchlich. Vom Grundsatz der Kündigungsfreiheit bleibt nichts übrig. Dem Vermieter wird die Möglichkeit genommen, selber darüber zu entscheiden, ob er die Umbauarbeiten mit oder ohne Verbleib der Mieter im Objekt durchführen will.

Dr. Felix Huber
Rechtsanwalt in Zürich

Allco intern



STEFAN KURATLI
Bauleiter

«Ich schaffe gerne Neues. In den fast fünf Jahren bei der Allco AG ist das auch mein Schwerpunkt. Derzeit betreue ich ein Neubaugenossenschaftsprojekt mit Mietwohnungen, Büro- und Gewerberäumen. Insgesamt sind es sechs Gebäude, eines davon mit 12 Stockwerken, und alle mit höchst aufwendigen Fassaden aus Glasfaserbeton-Elementen. Interessant und anspruchsvoll, doch ich kann jederzeit auf unsere gute Teamarbeit zählen. Gerade bin ich im Abschluss zum eidg. dipl. Bauleiter. Ich freue mich, dass ich danach wieder mehr Freizeit für meine Liebsten habe. Und natürlich auch für meine Hobbys. Dazu zählen Jogging, aber auch das Wandern. Etwa im Toggenburg, wo ich ein paar sehr schöne Wege kenne.»



CRISTIAN NIETO
Bauleiter

«Rahmenlose Fenster, eine Fassade aus Stein und hochwertige Materialien im Innenausbau: So kann ich den privaten Auftrag für eine Villa kurz beschreiben. Ich bin jetzt seit fünf Jahren bei der Allco AG und der Bau ist eine Herausforderung im wahren Sinn des Wortes, nur schon was die anspruchsvollen Verarbeitungen verlangen. Doch so ergeben sich auch Kontakte zu vielen neuen Geschäftspartnern. Das Unkonventionelle hat mich schon immer gereizt. Meine Hobbys? Das ist im Allgemeinen viel Sport, darunter auch das Motorradfahren. Im nächsten Jahr werde ich die Bauleiterschule beginnen. Das liegt auch an der Arbeitsatmosphäre: Wir sind eine homogene Crew und passen alle zueinander.»

Der jährliche Höhepunkt an der Freiestrasse

Viele Gäste, Gespräche und Delikatessen: Der traditionelle Sommerapéro von Rolf Kaufmann und seinem Team ist eine beliebte Zeitinsel. *Bilder: Elvira Kaspar*



Allco AG

Feldmoosstrasse 12, CH-8853 Lachen, T: +41 55 442 55 57, F: +41 55 442 55 58
 Freiestrasse 204, CH-8032 Zürich, T: +41 44 388 80 10, F: +41 44 388 80 11
 info@allco.ch, www.allco.ch

Redaktion: Müllerkommunikation, Thalwil: www.muekomm.ch
 Gestaltung: WVC Communications AG, Bubikon: www.wvc.ch
 Druck: ST Print, Wolfhausen: www.stprint.ch