



## Die DNA eines Gebäudes entscheidet

Immobilienbesitzer haben immer mehr das Bedürfnis, ihre Gebäude nachhaltig und erfolgreich zu entwickeln, sodass die Nutzer zufrieden sind, die Immobilien gut vermietet werden können und sich die Investition auch durch eine angemessene Rendite bezahlt macht. Doch was macht Immobilien am Markt erfolgreich? Was müssen sie erfüllen, damit die Nutzer zufrieden sind und längerfristig zu einem Mehrwert führen?

Die DNA eines Gebäudes macht es aus. Sie gehen in ein Gebäude hinein und denken, wow hier möchte ich arbeiten oder leben. Doch was steckt dahinter? In den vergangenen Jahrzehnten haben wir punkto Energieeffizienz und Komfort die Gebäude verbessert. Wir haben kompakte Bauten und effiziente Grossraumbüros gebaut. Doch sehr oft konnten sich die Nutzer nur teilweise oder gar nicht mit den Bauten anfreunden. Was ist da schief gelaufen?

### Gebäude aus Sicht der Nutzer und Bewohnerinnen denken

Oft sind wir in der Bestellung und Planung zu schnell bei der Lösung. Alle wissen, wie ein Büro aussieht. Doch erfüllen diese Büros die Anforderungen unseres Ankermieters? Wie arbeiten die Leute dieser Firma zusammen, welche Art von Arbeitsplätzen werden benötigt? Wie arbeiten sie heute und wie morgen? Brauchen die Teams eine Heimat in Form eines Raums oder sind sie oft virtuell unterwegs? Es empfiehlt sich über Arbeitsformen und -prozesse nachzudenken und Bedürfnisse abzuklären, bevor ein Büro geplant wird.

Dieselben Fragen stellen sich bei einer Wohnsiedlung: Wo werden sich die Bewohner treffen und austauschen? Ist es der vorgelagerte Balkon, wo man auch einmal gemeinsam Abendessen kann? Ist es eine Dachterrasse, die Waschküche oder der Spielplatz, wo man sich begegnet? Siedlungen, in denen Begegnung möglich sind, führen zu einer zusätzlichen Identifikation der Bewohner mit dem Quartier. Sie werden

länger da wohnen, denn niemand möchte von seinen Kollegen und Freunden wegziehen.

Wie müssen Gebäude materialisiert werden, damit sich die Nutzer wohlfühlen? Schätzen sie wirklich immer die übergrossen Fenster? Wollen sie die volle Transparenz oder wäre es ihnen lieber, dies nur partiell zu haben



“ Oft sind wir in der Bestellung und Planung zu schnell bei der Lösung.

- BARBARA SINTZEL,  
GESCHÄFTSFÜHRERIN ECO-BAU

zum Beispiel beim Balkon? Würden sie auch den harten Bodenbelag wählen oder wäre ihnen ein Parkett lieber? Was ist eigentlich das Geheimnis des Lehmputzes, der bei vielen Menschen positiv ankommt? Offensichtlich trägt auch die Materialisierung zur DNA eines Gebäudes und zum Wohlbefinden bei.

Dann die Frage, wie viel Technik erträgt der Mensch? Wir konnten in den vergangenen Jahren beobachten, dass Technik da gut akzeptiert wird, wo sie gut auf die Nutzer ausgerichtet ist und zu einem gewissen Mass auch selber gesteuert werden kann. Viel zu oft ist sie nur durch Experten bedienbar und die Anleitungen sind für Otto Normalverbraucher kaum verständlich. Gesucht ist die smarte Technik, am liebsten mit Apps, die mit dem Smartphone bedient werden kann.

Auch die Umgebung spielt eine Rolle. Gibt es da Plätze, bei denen sich die Nutzer wohlfühlen, vielleicht auch mal hinsetzen können oder ist einfach alles steril geputzt und jede Pflanze zum Quader geschnitten? Umgebung kann mehr. Auch kleine Plätze können zu Oasen werden. Büsche und Bäume sind nicht nur schön anzuschauen, sondern bieten auch Kochbegeisterten Früchte oder Vögeln Futter. Weitere Optionen bieten die vielen Formen von Urban Gardening, bei der die Kreativität grenzenlos ist.

Und zu guter Letzt ist es mit dem Bauen nicht fertig. Jetzt ziehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen in die Bauten. Diese Menschen unterscheiden sich von denen der Planung. Deshalb ist es wichtig nach dem Bezug nachzufragen: Was hat sich bewährt, was fehlt, was ging komplett daneben? Den Nutzenden Raum geben für Diskussionen und Korrekturen hilft, dem Projekt den letzten Schliff zu verleihen. Wo Menschen mitgestalten können, entsteht Identifikation mit der eigenen Umgebung.

TEXT BARBARA SINTZEL



### LESEN SIE MEHR...

- 04 Co-Living
- 08 Smart Home
- 10 Interview: Samih Sawiris
- 16 BIM
- 18 Immobilien

### FOKUS BAU & IMMOBILIENENTWICKLUNG.

#### PROJEKTLITER:

Ismael Hasbi

#### COUNTRY MANAGER:

Pascal Buck

#### PRODUKTIONSLEITUNG:

Miriam Dibsda

#### TEXT:

Sven Hoti, Michelle Christen, Sonya Jamil

#### TITELBILD:

Andermatt Swiss Alps AG

#### LAYOUT:

Anja Cavelli

#### DISTRIBUTIONSKANAL:

Tages-Anzeiger, Februar 2019

#### DRUCKEREI:

DZZ Druckzentrum AG

#### SMART MEDIA AGENCY AG

Gerbergasse 5, 8001 Zürich, Schweiz

Tel +41 44 258 86 00

info@smartmediaagency.ch

gedruckt in der  
schweiz



### Viel Spass beim Lesen!

Ismael Hasbi  
Project Manager

#### ANZEIGE

**HTW Chur**  
Hochschule für Technik und Wirtschaft  
University of Applied Sciences

Wer hier bauen kann,  
kann überall bauen.

Open Days:  
7./8. März 2019

Bachelorangebote

**Architektur**

**Bauingenieurwesen**

Besuchen Sie unsere Open Days am 7. und 8. März 2019, um einen Einblick in die Bachelorangebote Bauingenieurwesen und Architektur zu erhalten. Wir freuen uns auf Sie!

[htwchur.ch/architektur](http://htwchur.ch/architektur)  
[htwchur.ch/bauing](http://htwchur.ch/bauing)