

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 20 (2007)
Heft: [3]: UBS Immobilienfonds : Rendite mit Qualität

Artikel: Viele Wege führen zu guter Architektur
Autor: Schärer, Caspar
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-123192>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 12.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Viele Wege führen zu guter Architektur

Text: Caspar Schärer

Für die Immobilienfonds der UBS wird qualitätvolle Architektur immer wichtiger. Nicht darum, weil sich die Fonds mit den Namen berühmter Architekten profilieren wollen, sondern weil sie Wert auf Nachhaltigkeit legen. Das spart auf lange Sicht Kosten und ist deshalb wirtschaftlicher.



1



2



3

- 1 Zürich, Flüelastrasse/Anemonenstrasse: **James**, Wohnen, Patrick Gmür Arch., «Sima».
- 2 Basel, St.-Jakob-Turm: **Geschäftshaus**, Herzog & de Meuron, «Sima».
- 3 Bern-Wankdorf: **Projekt Dienstleistungszentrum «Domino»**, Büro B, «Swissreal».
- 4 Neben dem St.-Jakob-Park in Basel wächst zurzeit der **St.-Jakob-Turm** von Herzog & de Meuron in die Höhe und wird das Stadion bald in seinen Schatten stellen.

Immobilienfonds und Spitzenarchitektur nennt man in der Regel nicht im selben Atemzug. Dies zum einen, weil die Fonds lange Zeit als der Architektur gegenüber gleichgültige, rein renditeorientierte Investoren galten. Zum anderen fällt aber auch ein Vorurteil auf die Architekten zurück: Soll eine Liegenschaft anständig rentieren, dann ist gute Architektur fehl am Platz, so die landläufige Meinung. Denn gute Architektur ist zu kompliziert, selbstverliebt und zu teuer. Diese Zeiten sind vorbei. Heute nehmen Berichte über Städtebau und Architektur selbst in den Tageszeitungen immer mehr Platz ein und Stararchitekten werden wie Popstars gehandelt. Auch die Immobilienfonds haben den Wert der Qualität vor der Quantität erkannt. Die früheren Antipoden haben sich angenähert, denn Architektur und Fonds haben sich verändert. Ende der Neunzigerjahre fand ein Paradigmenwechsel statt. Der Stellenwert guter Architektur ist stark angestiegen, da diese den Fonds und damit seinen Anlegern nützt. Selbstverständlich hält qualitätvolle Architektur die ehernen Gesetze der Fondsverwaltung – Ertrag, Wertvermehrung und Sicherheit – ein, sie ist sogar eine Vorbedingung.

Der gute Ruf färbt ab

Für Alfred Hersberger, Head Construction & Development der Real Estate Funds, stehen aber die ökonomischen Kriterien im Vordergrund: «Wir sind ein kommerzieller Bauherr, also brauchen wir kommerzielle Begründungen für die Architektur.» Solche Gründe sind in erster Linie die Nachhaltigkeit, aber auch die Reputation; der gute Ruf von Stararchitekten färbt also auch auf die Fonds ab.

Einer dieser Leuchttürme im Portefeuille der UBS Immobilienfonds ist das laufende Projekt für ein Hochhaus neben dem St.-Jakob-Park, Basel, für das Herzog & de Meuron gewonnen werden konnten, worauf das Projektteam besonders stolz ist. Dieses Hochhaus oder das Bürohaus von Peter Märkli, das am Basler Picassoplatz kurz vor der Vollendung steht, sind keine Einzelfälle. Auch im täglichen Geschäft «an der Basis» spielt die Nachhaltigkeit die gewichtigere Rolle. Darunter verstehen die Fondsmanager nicht nur zeitloses Design, sondern vor allem die Einbindung sozialer und gesellschaftlicher Faktoren, die sich direkt auf die Vermietbarkeit der Objekte auswirken.

«Unsere Produkte sind langfristig ausgelegt», meint dazu Jörg Koch, designer Nachfolger von Alfred Hersberger, und ergänzt: «Wir bauen für die Zukunft, also wollen wir die Zukunft möglichst gut verstehen und antizipieren. Darum beschäftigen wir uns intensiv mit den Themen Wohnen, Bürobau oder mit dem Shoppingcenter der Zukunft.» Die Wohnüberbauung «James» in Zürich-Albisrieden von Patrick Gmür steht stellvertretend für diese Haltung. Verlangt waren zeitgemässe Wohnungen für Leute, die in der Stadt leben wollen. Gmür antwortete mit einer Siedlung, in der in 283 Wohnungen nicht weniger als 66 verschiedene Grundrisse durchgespielt werden. →



→ Für die Evaluation ihrer Partner bedienen sich die UBS Immobilienfonds oft des klassischen Architekturwettbewerbs. «Damit erhalten wir Sicherheit in der Planung und der Qualität in einer frühen Projektphase», so Jörg Koch. Zwei Aspekte also, die für einen institutionellen Anleger zentral sind. Reine Honorarkonkurrenzen berücksichtigen diese Kriterien nicht ausreichend. Offene Wettbewerbe gibt es bei den UBS Immobilienfonds kaum, der normale Weg ist der Studienauftrag. Ab einem Auftragswert von etwa zehn Millionen Franken rechnet sich der Aufwand. Die Durchführung eines Studienauftrags kann 200 000 bis 500 000 Franken kosten, je nach Grösse des Projekts. «Dafür liegt nachher ein qualitativ hervorragendes Vorprojekt schon weitgehend vor und wir können zügig zur Bauplanung schreiten». Doch auch vor mehrstufigen Wettbewerben scheut man sich nicht: Patrick Gmürs (James) ging aus einem zweistufigen Verfahren hervor.

Risiko muss kalkulierbar bleiben

Die Fonds spielen also auf der ganzen Submissions-Klavatur – fast wie die öffentliche Hand. Einen entscheidenden Unterschied streicht Alfred Hersberger hervor: «Wir sind freier als die Behörden, da unsere Entscheide nicht angefochten werden können.» Einschränkungen gibt es gleichwohl, denn etliche interne und externe Stellen prüfen die geplanten Investitionen. Das Risiko muss kalkulierbar bleiben, das sind die Fonds ihren Anteilseignern schuldig und das kontrolliert sogar die Eidgenössische Bankkommission. Bevor grünes Licht gegeben wird, durchläuft ein Projekt mehrere Markt-, Standort- und Ertragsanalysen. Der (dernier cri) in dieser aufwendigen Prozedur ist eine Feng-Shui-Beratung bei grossen Projekten – ein «interessanter Dialog» sei da am Entstehen, sagt Hersberger. Noch fehlen aber die Auswertungen der ersten so gebauten Objekte.

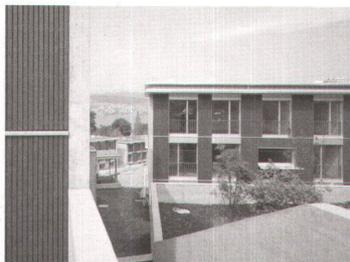
Der Wettbewerb ist indes nicht der einzige Weg, auf dem die Immobilienfonds ihre Architekten finden. Mitunter werden die Manager auch in Jurys eingeladen – als potenzielle Investoren mit scharfem Blick fürs Machbare. Und manchmal treten auch Generalunternehmungen mit baureifen Projekten an. Diese gilt es dann gründlich auf ihre Eignung abzuklopfen. Denn längst nicht alles entspricht den Vorstellungen der Fondsmanager: Grundrisse werden überarbeitet, Materialien angepasst. Denn: «Die Mieterinnen und Mieter können sehr wohl gute von schlechter Architektur unterscheiden», ist Jörg Koch überzeugt.

Die Fonds müssten den gestiegenen Ansprüchen – auch in Bezug auf räumliche Qualitäten – entgegenkommen, um ihre Objekte vermieten zu können. Doch ist für einen langfristig orientierten Investor gute Architektur nicht nur eine Frage des Designs. Damit ein Gebäude dreissig, vierzig Jahre lang unterhaltsarm und ohne grossen Sanierungsbedarf bleibt, muss es konstruktiv und konzeptionell durchdacht sein und flexibel an wechselnde Bedürfnisse angepasst werden können. Bedürfnisse notabene, die heute vielleicht noch gar nicht bekannt sind.

Kommt es schliesslich zum Handschlag mit einem Architekturbüro, wird dessen Fähigkeit zu effizientem Projektmanagement und Kostencontrolling vorausgesetzt. Einen im Entwerfen genialen, aber organisatorisch zerstreuten Architekten können die Immobilienfonds nicht brauchen. Alfred Hersberger bedauert, dass es nach wie vor viele Büros gebe, die keine Ahnung davon hätten. Andererseits hat er schon einige Architekturbüros kennengelernt, die ihn mit ihrer Professionalität beeindruckt haben: «Einige sind in den kaufmännischen und prozessualen Bereichen genauso gut wie in ihrer Kerndisziplin, der Architektur.» Dies bestätigt, dass sich Fondsmanager und Architekten ange nähert haben und laufend weiter voneinander lernen. •



1



2



3



4



5



6



7



8



9

1 Dübendorf, Hurdackerstrasse 10-82: Wohnüberbauung, Egli Rohr Partner Architekten, 1997, «Sima».

2 Meilen, Feldhofstrasse 2-28: Wohnüberbauung, Egli Rohr Partner Architekten, 2005, «Sima».

3 Zürich, Bühlstr. 43-47: Wohnen, Leuppi & Schafroth/Dachtler Partner, «Anfos».

4 Wetzikon, Blaketen 4-8: Verdichtung, Stauffer & Hasler Architekten, «Sima».

5 Zürich, Marktgasse 12: Gewerbe, Umbau und Sanierung, «Swissreal».

6 Zürich, Scheuchzerstrasse/Sonneggstrasse: Wohnen, Sanierung, «Sima».

7 Zürich, Carl-Spitteler-Str. 9-27: Wohnen, Umbau und Sanierung, «Sima».

8 Zürich, Sophie-Täuber-/Binzmühlestr.: Wohnen, Kaufmann van der Meer, «Sima».

9 Aesch, Käppelrainweg 27-29: Wohnhäuser, Kunz & Partner, 2004, «Sima».

10 Basel, Dufourstrasse 36/Picassoplatz: Bürohaus, Peter Märkli, «Swissreal».

