



So soll es mal am See in Lingang aussehen: Die Wolkennadel in der Mitte.

Keine Utopie: die mobile Immobilie

Das Symposium der «Group of Fifteen» bot auch dieses Jahr hochkarätige Referate zum Thema Immobilien. Höhepunkt war der Bericht von Prof. Meinhard von Gerkan über den Bau einer neuen Stadt in China, wozu er die Teilnehmer gleich als Mitinvestoren einlud! **Text** Richard Staub

■ **GEGEN 200 TEILNEHMER**, darunter sehr viele mit verantwortungsvollen Kaderjobs in der Immobilienwirtschaft, trafen sich am 1. Februar 2006 im Zürcher Technopark zum 7. Symposium der «Group of Fifteen». Das sind 15 führende Unternehmen mit komplementären Fachkompetenzen, die zu den Schrittmachern im Corporate Real Estate Management gehören.

Professionalisierter Wohnungsbau

Den Reigen der illustren Referenten eröffnete nach der Begrüssung durch Heinz Specker, Direktor Technopark Immobilien AG, Prof. Dr. Franz Jaeger, Universität St. Gallen, mit seinem Vortrag «Sozioökonomischer Wandel als Innovationstreiber – Beispiel Wohnungsmarkt». Auf Grund seiner Analysen fordert Prof. Jäger für den Wohnungsbau eine Professionalisierung



Prof. Meinhard von Gerkan, gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner.

bei Erstellung und Betrieb, einen weiteren technischen Baufortschritt (Produktion, Gebäudetechnik) sowie eine lebenszyklisch orientierte Mobilisierung des Immobilienangebots. Politischer Handlungsbedarf

besteht für ihn in der Vereinfachung der Bauvorschriften, der Straffung der Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren sowie der Stabilisierung von Zinsen und Inflationsraten auf möglichst tiefem Niveau.

Prof. Dr. Peter Kern, Fraunhofer IAO, Stuttgart, zeigte auf, welche Auswirkungen Erneuerungen in der Technologie, in Strukturen und Prozessen sowie in Gesellschaft und Politik auch auf die Bürowelt hätten. Gefragt seien zunehmend gemischte Raumstrukturen, welche die direkte Kommunikation fördern und unterschiedliche Aufgaben- und Tätigkeitsprofile unterstützen. Weitere Erfolgsfaktoren für «Wissensräume» seien u. a. kreativitätsförderliches Ambiente, transparente und offene Räume und eine gute Kommunikation.

Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation unterhält für an-



Satellitenaufnahme von 2005: Der See ist bereits fertig.

gewandte Forschung das Office Innovation Center, als Demonstrationsfeld, Eventcenter, Beratungszentrum und Plattform für die tägliche Büroarbeit. Mit Begleitung der Fraunhofer Spezialisten sind Räume für Wissensarbeit u. a. bei BMW, Daimler-Chrysler, Deutsche Telekom, IBM Deutschland oder Sun Microsystems entstanden.

Vision einer Idealstadt: Lingang in Südchina

Mit Prof. Meinhard von Gerkan, GMP Architekten von Gerkan, Marg and Partner, konnte die Group of Fifteen sicher einen der renommiertesten Vertreter der modernen, internationalen Architektur als Referent gewinnen. Mehr als 380 Preise, darunter mehr als 180 Erstplatzierungen in nationalen und internationalen Wettbewerben sprechen für sich. Lehrter Bahnhof und Swissôtel Berlin, Flughafen Stuttgart und Hamburg oder Nationalmuseum Peking sind einige bekannte Beispiele. Wenn nun behauptet wird, die Stararchitekten seien die Götter von heute, dürfte dies wohl auf das am Symposium durch Prof. von Gerkan vorgestellte Projekt erst recht zutreffen: 2002 gewann gmp den 1. Preis im Wettbewerb für den Bau der neuen Stadt Lingang, südlich von Shanghai!

Um das enorme Bevölkerungs- und Industriewachstum von Shanghai aufzunehmen, schrieb das dortige Stadtplanungsamt einen internationalen Wettbewerb zur Planung einer neuen Hafenstadt in Zu-



Masterplan der neuen Stadt Lingang in Südchina, erster Handentwurf von Prof. von Gerkan. Bilder 3-5 gmp

sammenhang mit dem internationalen Container-Tiefseehafen Yangshan aus. Die geplante Grösse von Lingang beträgt 74 km², die zukünftige Einwohnerzahl 800 000 und die Bauzeit 2003–2020. Zur Verfügung steht ein entsprechend grosser Landstrich, direkt am Meer. Lingang stellt neben Chandigarh, Brasilia und Canberra die einzige Stadtneugründung dieser Grössenordnung während der letzten hundert Jahre dar.

Überzeugendes städtebauliches Konzept

Das Konzept von Lingang New City greift die Ideale der tradierten europäischen Stadt auf und verbindet sie mit einer «revo-

lutionären» Idee: Den Mittelpunkt bildet – an Stelle eines baulich verdichteten Stadtzentrums – ein kreisrunder See von 2,5 Kilometer Durchmesser und acht Kilometer Seepromenade mit einem Badestrand à la Copa Cabana im Herzen der Stadt. Kulturbauten und Freizeitangebote sind auf Inseln situiert und per Schiff erreichbar. Das Bild konzentrischer Wellen, die durch einen ins Wasser fallenden Tropfen gebildet werden, ist das metaphorische Leitbild der ganzen Stadtstruktur.

Prinzip einer Windrose

Dieser Allegorie entsprechend gliedern sich die Nutzungsstrukturen in konzentrischen Ringen von innen nach aussen um den zentralen Lake Dishui: Von der Promenade über einen Businessdistrikt mit hoher Verdichtung, einen 500 Meter breiten, ringförmigen Stadtpark mit solitär eingelagerten öffentlichen Bauten bis hin zu den blockartigen Wohnquartieren für jeweils 13 000 Menschen. Der Stadtring zwischen Seepromenade und Grüngürtel, der Businessdistrikt, bildet das Zentrum des städtischen Lebens. Hier befinden sich in Mischnutzung Büros, Geschäfte, Einkaufspassagen, Fussgängerzonen und verdichtetes Wohnen. Dahinter steht die Idee, zu vermeiden, dass wie sonst üblich Citylagen nur Geschäftsliegenschaften aufweisen und nachts veröden.

Die konzentrische Struktur wird von radialen Strahlen in Form von Strassen und

Wegen nach dem Prinzip einer Windrose überlagert. Sie geben der Stadt ein klares Ordnungsprinzip und unterteilen die bebauten Ringe in einzelne Sektoren. Die Landschaft dringt keilförmig bis zum zweiten Ring vor. Wasserläufe und kleine Seen durchdringen alle Quartiere und thematisieren das «Wohnen am Wasser» in zahlreichen Varianten. Eine gelungene Mischung aus kultureller Tradition und modernen europäischen Architekturstilen soll Lingang seine unverwechselbare Identität geben. Die 14 Wohnquartiere, die sich im 3. Ring von Lingang um das Zentrum herum gruppieren, sind als definierte Bereiche eingebettet in den gewachsenen Landschaftsraum der Provinz von Nanhai. Als autarke Kleinstzentren mit Geschäften, Dienstleistungen, medizinischer Grundversorgung, Kindergarten und Kinderkrippe bilden sie eigenständige Gemeinden.

Meilensteine erwünscht

«Die chinesischen Investoren wollen immer Meilensteine, etwas Besonderes – aber schon zehn Jahre erprobt», meint Prof. von Gerkan nach sechs Jahren bauen in China. In Folge des Stadtprojektes erhielt gmp weitere Projekte wie z. B. das grösste maritime Museum der Welt («bei Planungsbeginn gabs kein Raumprogramm») oder wohl am spektakulärsten: Die Wolkenna-



Full House am 7. internationales Symposium der «Group of Fifteen»

del in der Mitte des künstlichen Sees, der bereits 2004 fertig gestellt wurde. Sie soll, 300 Meter hoch, zum Wahrzeichen von Lingang New City werden. An den Kreuzungspunkten der vertikalen und horizontalen Konstruktionselemente erzeugen Hochdruckwasserdüsen Nebel, der bei Dunkelheit angestrahlt wird. Unter dem Wasser gelangt man zum Turm und mit ei-

nem Lift in der Form eines Donuts zur Spitze. Mehr als einmal bot von Gerkan den Teilnehmern eine geschäftliche Beteiligung an seinen Projekten in China an und versicherte, dass dort wirklich alles viel schneller laufe als hier. Nun, vielleicht erfahren wir am nächsten Symposium der Group of Fifteen, welche Schweizer Firma sich tatsächlich beim Bau von Lingang engagiert.

SIEMENS

Building Technologies



Formschöne Raumgeräte ermöglichen eine praktische Fernbedienung



Heizungsregler SIGMAGYR®
RVL Serie 400

SIGMAGYR® – die Wärmeregulierung für mehr Komfort

Überall wo Menschen wohnen oder arbeiten sorgen die Heizungsregler SIGMAGYR® sicher und zuverlässig für Behaglichkeit und Sparsamkeit. Sie steuern und regeln einfache Heizungsanlagen bis zu komplexen Energiemanagement-Systemen. Die SIGMAGYR®-Heizungsregler eignen sich auch für den Fernmanagement-Betrieb. Wählen sie die bewährte, intelligente Lösung für ihre Heizung.

Siemens Schweiz AG, Building Technologies, Telefon 0585 579 200, www.siemens.ch/sbt