

7. internationales Symposium der «Group of Fifteen»

Die mobile Immobilie

Das Symposium der «Group of Fifteen» bot auch dieses Jahr hochkarätige Referate und als Zugabe einen nicht ganz echten Bundesrat. Höhepunkt war der Bericht von Prof. von Gerkan über den Bau einer neuen Stadt in China, wozu er die Teilnehmer gleich als Mitinvestoren einlud!

Richard Staub, www.bus-house.ch

Gegen 200 Teilnehmer, darunter sehr viele mit verantwortungsvollen Kaderjobs in der Immobilienwirtschaft, trafen sich am 1. Februar 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



Prof. Dr. Peter Kern, Fraunhofer IAO, Stuttgart (Quelle: BUS-House)

Management gehören. 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 «Sozio-ökonomischer Wandel als Innovationstreiber – Beispiel Wohnungsmarkt». Aufgrund seiner Analysen fordert Prof. Jaeger für den Wohnungsbau eine Professionalisierung bei Erstellung und Betrieb, einen weiteren technischen Baufortschritt (Produktion, Gebäudetechnik) sowie eine lebenszyklisch orientierte Mobilisierung des Immo-Angebots. Politischer Handlungsbedarf besteht für ihn in der Vereinfachung der Bauvorschriften, der Straffung der Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren sowie der Stabili-

sierung von Zinsen und Inflationsraten auf möglichst tiefem Niveau.

Räume für Wissensarbeit

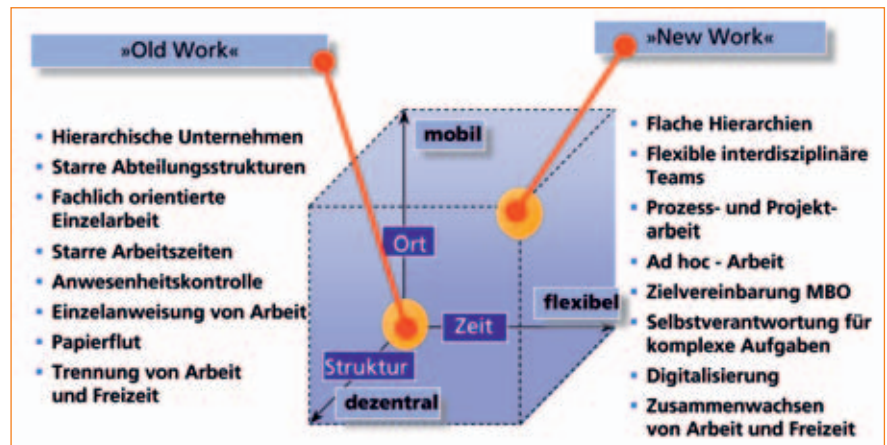
Prof. Dr. Peter Kern, Fraunhofer IAO, Stuttgart, stellte zu Beginn seines Referates ein Zitat des amerikanischen Kybernetikers und Futurologen Hermann Kahn: «Aus der Vergangenheit kann jeder lernen. Heute kommt

es darauf an, aus der Zukunft zu lernen.» Vorsprung durch Innovation sei der einzige Weg, um Wohlstand und Beschäftigung am Standort Europa zu sichern. Das Gebot der Stunde heisse deshalb Erneuerung in der Technologie, in Strukturen und Prozessen sowie in Gesellschaft und Politik.

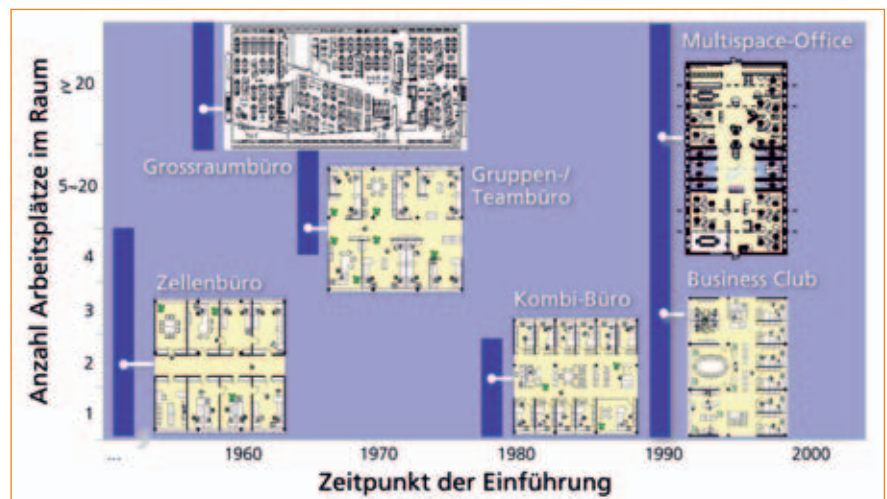
Als wichtige Veränderungsprozesse nannte Prof. Kern u. a.:

- Tertiarisierung: von Produktlieferung zur (Dienst-)Leistungserbringung; Service Engineering als Zukunftsberuf
- Demografischer Wandel: Lernen muss für ältere Mitarbeiter unterstützt werden
- Individualisierung: Benutzbarkeit der Produkte sicherstellen
- Beschleunigung: Zunehmende Sorge um Verträglichkeit


All diese Trends haben starke Auswirkungen auf eine zunehmende Flexibilisierung der



Flexibilisierung der Arbeitswelt (Quelle: Fraunhofer IAO, IAT Universität Stuttgart)



Die Entwicklung der Bürokonzepte (Quelle: Fraunhofer IAO, IAT Universität Stuttgart)

Kriterium						
	Ein-Personen Zellenbüro	Mehr-Pers. Zellenbüro	Kombi-Büro	Gruppenbüro	Grossraumbüro	Non-Territor. Bürokonzept
Konzentration/ Ungestörtheit	+	0	+	-	-	+
Kommunikation/ Synergieeffekte	-	0	+	+	+	+
Image/ Repräsentativität	+	-	0	-	-	+
Privatsphäre	+	0	+	-	-	0
Teambindung	-	-	+	+	+	+
Anpassbarkeit/organisatorische Flexibilität	-	0	+	-	+	+

Bürokonzepte im Vergleich (Quelle: Fraunhofer IAO, IAT Universität Stuttgart)

Arbeitswelt, welche wiederum adäquate Raumstrukturen verlangen. Der Trend geht von geschlossenen (Zellen/Kombibüro) zu offenen Raumstrukturen (Gruppen/Team/Grossraumbüros). Gemischte Raumstrukturen fördern die direkte Kommunikation und unterstützen unterschiedliche Aufgaben- und Tätigkeitsprofile. Das flexible Büro ist nicht mehr fest einem Mitarbeiter zugeordnet, die persönlichen Utensilien werden in Rollcontainern mitgeführt, die Telefonie ist mobil und flexibel. Dadurch können die Flächeneffizienz und die Produktivität stark gesteigert werden und es entsteht gemäss Prof. Kern ein «lernendes Unternehmen über Köpfe (Lernen von wechselnden Nachbarn)». Weitere Erfolgsfaktoren für «Wissensräume» seien u. a. kreativitätsförderliches Ambiente, transparente und offene Räume und gute Kommunikationsmöglichkeiten. Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation unterhält für angewandte 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, DaimlerChrysler, Deutsche Telekom, IBM Deutschland oder Sun Microsystems entstanden.

Die Vision einer Idealstadt für 800 000 Menschen: Lingang in Südchina

Mit Prof. Meinhard von Gerkan, gmp Architekten, 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 Swisôtel 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 Bevölkerungswachstum von Shanghai aufzunehmen, lobte das dortige Stadtplanungsamt einen internationalen Wettbewerb zur Planung einer neuen Hafenstadt in Zusammenhang 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 entspre-



Prof. Meinhard von Gerkan, gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner (Quelle: BUS-House)

chend grosser Landstrich, direkt am Meer! Lingang stellt neben Chandigarh, Brasilia und Canberra die einzige Stadtneugründung dieser Grössenordnung während der letzten hundert Jahre dar.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept von Lingang New City greift die Ideale der tradierten europäischen Stadt auf und verbindet sie mit einer «revolutionären» Idee: Den Mittelpunkt bildet – anstelle eines baulich verdichteten Stadtzentrums – ein kreisrunder See von 2,5 km Durchmesser und 8 km Seepromenade mit einem Badestrand à la Copacabana 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. Dieser Allegorie entsprechend gliedern sich die Nutzungsstrukturen in 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 Mischung Büros, Geschäfte, Einkaufspassagen, Fussgängerzonen und verdichtetes Wohnen. Dahinter steht die Idee, dass vermieden werden soll, 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 herumgruppieren, sind als definierte Bereiche eingebettet in den gewachsenen Landschaftsraum der Provinz von Nanhui. Als autarke Kleinstzentren mit Ge-



Eine Landmarke im zukünftigen Lingang, ebenfalls von gmp entworfen: die Wolkennadel (Quelle: gmp)

schäften, Dienstleistungen, medizinischer Grundversorgung, Kindergarten und Kinderkrippe bilden sie eigenständige Gemeinden.

Landmarken erwünscht

«Die chinesischen Investoren wollen immer Landmarken, etwas Besonderes – aber schon

10 Jahre erprobt», meint Prof. von Gerkan nach 6 Jahren Bauen in China. Infolge 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 Wolkennadel in der Mitte des künstlichen Sees, der bereits 2004 fertig gestellt wurde. Sie soll zum Wahrzeichen von Lingang

New City werden, 300 m hoch. 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 einem 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.

Der im Programm angekündigte Gast der Landesregierung verwirrte, als dass er sich ständig verwandelte, etwa von Christoph Blocher zu Moritz Leuenberger, Samuel Schmid oder sogar Kurt Furgler. «Sones geils Symposium hauts au s gschiedschte Grosi um», war das Fazit von Walter Andreas Müller und zu guter Letzt: «Me cha jede bruuche, im schlimmste Fall als schlächts Bispiel!» ■