Objekttyp: **Miscellaneous**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **131 (2005)**

Heft 33-34: **Beirut**

PDF erstellt am: **29.03.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

DEBATTE

Auseinandersetzung um Gesamtsanierung des SIA-Hochhauses

Ein Aktionär der SIA-Haus AG stellt das Vorgehen des Verwaltungsrats und den Entscheid bezüglich der Gesamtsanierung in Frage. In einem Leserbrief an die tec21-Redaktion betont er die Notwendigkeit einer ausserordentlichen Generalversammlung zum Thema. Wir haben seinen Brief dem Verwaltungsrat vorgelegt und veröffentlichen nachfolgend beide Standpunkte.



Der geplante Neubau Selnaustrasse 12 mit Durchblick zum Park des ehemaligen Botanischen Gartens (Siegerprojekt aus dem Studienauftrag, Team Romero & Schaefle, Zürich)

Kritik aus Aktionärssicht

Die Generalversammlung der SIA-Haus AG war während Jahren ein heiteres kameradschaftliches Treffen – in den letzten Jahren ist sie zu einer eigenartig mystischen Begegnung zwischen Verwaltungsrat (VR) und Aktionären mutiert. Es liegen verschiedenste Fragen in der Luft. Einige Aktionäre stellen Fragen, aber eigentlich zur falschen Zeit und am falschen Ort; und die Antworten des Präsidenten sind unverbindlich vage, bis auf die eine: Was der VR tut, liegt völlig in seiner Kompetenz; Rechenschaft braucht er den Aktionären nicht abzulegen.

Die Situation

Die Hauptmieterin Credit Suisse (CS) verlässt das SIA-Haus Ende September 2005. Der VR hat in eigener Kompetenz beschlossen, den CS-Annexbau zu kaufen, das SIA-Generalsekretariat vorübergehend auszuquartieren, anschliessend das ganze SIA-Haus vollständig zu sanieren, den Nottreppenturm abzureissen, die Fassade architektonisch völlig neu zu gestalten, den Annexbau abzureissen und neu aufzubauen. Auf Anfrage nennt der VR einen Investitionsbedarf von ca. 23 Millionen Franken.

Betriebswirtschaftliche Fragen

Das SIA-Haus ist immer sehr gut unterhalten worden. Ist da eine Totalsanierung nötig, um auch in den nächsten 20 bis 30 Jahren gewinnbringende Mietzinse erbringen zu können? Wurden seriöse Vergleichsstudien Teilsanierung/Totalsanierung angestellt? Was geschieht, wenn die 23 Millionen nicht verzinst und amortisiert werden können? Die Kompetenzen liegen beim VR; wie kann er aber in einem solchen Fall seine Verantwortung wahrnehmen? Ist sich der VR bewusst, dass er nicht nur gegenüber den Aktionären direkt verantwortlich ist, sondern gegenüber jedem einzelnen SIA-Mitglied, das mit seinen Mitgliederbeiträgen wesentlich zur Finanzierung des Hauptaktionärs, sprich SIA und dessen Sektionen, beiträgt?

Architektonische und ethische Fragen

In den 1960er-Jahren haben sich anerkannte Persönlichkeiten mit viel Idealismus für das kühne Unterfangen «SIA-Haus» eingesetzt, das zu einem sensationellen Erfolg geworden ist! Ich erinnere an Namen wie Werner Stücheli, Hans von Meyenburg, Paul Keller, Max Ziegler, Robert Henauer, Hans Pfister und andere. Einige sind verstorben, viele leben noch. Da stellen sich wiederum Fragen. Wurde jemand der «Gründergeneration» in den Entscheidungsfindungsprozess mit einbezogen? Warum wurde das Auswahlverfahren für ein Projektierungsteam hinter den Kulissen zwischen ein paar wenigen Geladenen durchgeführt? Wurde diesen überhaupt ein klares Pflichtenheft unterbreitet, und wie lautete dieses? Wäre nicht der SIA als Hauptaktionär prädestiniert dafür, einen fairen Wettbewerb auszuschreiben? Und wenn schon die Gründer nicht gefragt sind: Warum soll ein markanter Bau, der als echtes Zeitdokument anerkannter Architekten gilt, mit einer völlig neu gestalteten Fassade seine Geschichte verleugnen?

Gemäss Statuten ist der VR der SIA-Haus AG tatsächlich nicht verpflichtet, seinen Aktionären und SIA-Mitgliedern Auskunft auf diese Fragen zu geben. Die SIA-Haus AG ist aber nicht irgendeine Immobiliengesellschaft, sondern das Symbol für die gemeinsame Zukunftsgestaltung der grössten Standesorganisation der Schweiz. Da geht es nicht an, dass ein 6-köpfiger VR hinter verschlossenen Türen einsame Entschlüsse fasst. Was es braucht, ist Offenheit: Offenheit bei der Ideenfindung; Offenheit für Gespräche. Dazu aber auch Wertschätzung gegenüber den Schöpfern des Werkes, den Gründern und deren Ideen. Dies alles ist mühsamer und braucht mehr Zeit als einsame VR-Beschlüsse. Werden aber Entscheide so herbeigeführt, dann kann der VR auch mit Verständnis rechnen, wenn etwas einmal schief laufen sollte. Die Aktionäre fühlen sich dann mitverantwortlich. Verantwortung trägt letztlich nur derjenige, der sein eigenes Geld für eine Idee einsetzt. Der heutige VR trägt mit seinem 23-Millionen-Projekt in dieser Hinsicht herzlich wenig Verantwortung.

Die Faust im Sack nützt nichts!

Ein prominenter Aktionär erhielt auf seine Fragen hin vom Präsidenten die lakonische Antwort: «Man kann ja eine ausserordentliche GV einberufen…» Ich denke, es ist allerhöchste Zeit, dass wir diesem Rat folgen. Gemäss Statuten sind dafür 10 % der Aktienstimmen notwendig. Wer teilt meine Sorgen? Ich stehe für die Koordination des Vorgehens zur Verfügung.

Hans Jörg Schibli, dipl. Ing. ETH/SIA Greifensee

Stellungnahme des Verwaltungsrats

An der GV 2004 hat der Verwaltungsrat der SIA-Haus AG die Aktionäre darüber orientiert, dass er beabsichtigt, das Nachbarhaus Selnaustrasse 12 zu kaufen. Es bildet mit dem SIA-Haus formal eine Einheit, ist in den Untergeschossen und der Garage mit unserem Haus verbunden und hat teilweise die gleiche Haustechnik. Hinter der Kaufidee steht die Absicht, die beiden Liegenschaften auch im Erdgeschoss und den Obergeschossen miteinander zu verbinden, um so die gesamte Liegenschaft besser nutzen zu können und damit Mehrwert zu schaffen. Unter Berücksichtigung des grossen Sanierungsbedarfes des Hauses Selnaustrasse 12 haben wir mit der CS einen fairen Marktpreis ausgehandelt und am 1. Januar 2005 das Haus gekauft.

Machbarkeitsstudie zeigt Sanierungsbedarf

Um die Möglichkeiten abzuklären, wie die beiden Liegenschaften zusammengeführt werden können, hatten wir bereits vor dem Kauf eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese zeigte, dass es wegen der Differenz in den Niveaus der Geschossen der beiden Liegenschaften schwer ist, die einzelnen Geschosse miteinander zu verbinden und beide Liegenschaften über Lift- und Treppenkern des SIA-Hauses zu erschliessen. Die Studie zeigte aber auch, dass im SIA-Haus trotz stets sehr sorgfältig ausgeführten Unterhaltsarbeiten und seinem guten Zustand kurz und mittelfristig Sanierungsarbeiten anstehend sind.

Bereits vorgesehen war die Sanierung der Nasszellen, die nicht mehr heutigen Bedürfnissen entsprechen, und der gesetzlich vorgeschriebene Einbau von Brandabschottungen. Die Studie wies aber auch darauf hin, dass das SIA-Haus asbesthaltige Materialien enthält, die zwar versiegelt und im heutigen Zustand ungefährlich sind, jedoch im Hinblick auf die Vermietbarkeit und aus der ethischen Haltung des SIA heraus nicht tolerierbar sind. Die Gebäudehülle entspricht bei Weitem nicht mehr den energietechnischen Anforderungen der SIA-Normen und – bei einem baulichen Eingriff – der Energiegesetzgebung. Sie muss wärmetechnisch saniert werden.

Objektqualität der Lage anpassen

Eine Marktbeurteilung, zu der wir kompetente Immobilienfachleute beizogen, zeigte zudem, dass beide Liegenschaften nicht mehr dem Standard entsprechen, der an Büroflächen im obersten Preissegment zu stellen ist. Das SIA-Haus gehört mit zu den besten Adressen innerhalb des «Central Business District» von Zürich. Diese hervorragende Makro- und Mikrosituation wird nur dann voll ertragswirksam, wenn die Objektqualität und die Vorzüge der Lage kongruent sind. Dies bedeutet, dass die Häuser nicht nur technisch saniert, sondern auch der Standard der Räumlichkeiten in beiden Häusern und ihre städtebauliche Präsenz aufgewertet werden müssen.

Die beiden Liegenschaften stehen ab Herbst 2005 leer. Der SIA wird vorübergehend umsiedeln, den Vertrag mit Mövenpick können wir auflösen. Damit ergibt sich die einmalige Chance, die Häuser zu sanieren.

Studienauftrag ausgeschrieben

Dazu schrieben wir schweizweit unter SIA-Mitgliedern einen Studienauftrag aus. Entsprechende Inserate erschienen in tec21, H. 33-34/04, und in Tracés H. 15-16/04. Mit einer Präqualifikation wurden drei interdisziplinäre Generalplanerteams ausgewählt. Die Beschränkung auf drei Teams drängte sich auf, weil bereits im Studienauftrag eine sehr grosse Bearbeitungstiefe vor allem in den technischen Belangen erforderlich war. Das Verfahren wurde offen und in engem Kontakt mit dem Beurteilungsgremium, der kantonalen Feuerpolizei und den städtischen Behörden durchgeführt.

Im Studienauftrag wurde eine Variante Teilsanierung, die sich vorwiegend auf technische Massnahmen beschränkte, und eine Variante Gesamtsanierung mit qualitativer Aufwertung verlangt. Für beide Varianten waren die Kosten zu berechnen.

Siegerprojekt von Romero & Schaefle

Auf Antrag des Beurteilungsgremiums beschloss der Verwaltungsrat, das Gesamtplanerteam Romero & Schaefle mit der Weiterbearbeitung zu betrauen. Dieser Entscheid wurde in tec21, Hefte 5/05 und 9/05, ganzseitig mit Visualisierungen des Projektes publiziert. Gleichzeitig wurde zur Ausstellung der Projekte eingeladen, die vom 1. bis 12. Februar 05 im SIA-Haus stattfand. Dort war auch der detaillierte Bericht des Beurteilungsgremiums erhältlich. Die Ausstellung wurde mit einer Pressekonferenz eröffnet, die unter anderem zu einem Bericht mit Abbildung des Projektes von Romero & Schaefle in der NZZ vom 1. Februar 05 führte.

Entscheid für Gesamtsanierung

In Abwägung der Risiken einer Gesamt- oder einer Teilsanierung beschloss der Verwaltungsrat mit grosser Mehrheit, die Gesamtsanierung vorzuziehen. Dieser Entscheid basiert auf der Überlegung, dass sich mit einer Teilsanierung kaum mehr die gleichen Mieterträge erzielen lassen, wie das bis anhin der Fall war, und sich die höheren Investitionen mit den höheren Erträgen refinanzieren lassen. Die Gesamtsanierung macht eine Fassadenposition notwendig, welche im Rahmen der gesetzlich zulässigen Ausnutzung einen Gewinn an Bürofläche ergibt. Mit der Anpassung der Niveaus der Geschosse der Liegenschaft Selnaustrasse 12 an das SIA-Haus ergeben sich gut nutzbare zusammenhängende Büroflächen und die Möglichkeit einer grosszügigen Gestaltung des Erdgeschosses. Zudem wird die gesamte Liegenschaft – auch ihre Haustechnik – in einen praktisch neuwertigen Zustand versetzt. Sie erfährt mit der Öffnung zum Schanzengraben eine wesentliche städtebauliche Aufwertung. Nachteilig ist sicher, dass technische Anlagen und Ausbauten, die erst in den letzten Jahren erneuert wurden, noch betriebstauglich und noch nicht voll abgeschrieben sind, ersetzt werden. Im Hinblick auf den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft lässt sich dies rechtfertigen.

Weiteres Vorgehen

Gegenwärtig ist die Planung auf Kurs. Von der Stadt liegt ein positiver Vorentscheid der Bewilligung vor. Mit den Nachbarn konnten wir uns einigen, sodass keine Einsprachen zu erwarten sind.

Der Kostenvoranschlag wurde vom Verwaltungsrat genehmigt. Der Baubeginn ist im Herbst dieses Jahres vorgesehen. Im Frühjahr 2007 sind beide Häuser bezugsbereit.

Wir haben mit einem solventen Mieter einen «letter of intent» unterzeichnet. Diese Firma will beide Häuser mit einer Mietdauer von 10 Jahren und Option auf Verlängerung übernehmen. Und dies zu einem Mietzins, der für uns stimmt. Die Absichtserklärung soll im September dieses Jahres zum Vertragsabschluss führen.

Natürlich bleiben dabei die beiden obersten Stockwerke des SIA-Hauses für das SIA-Generalsekretariat reserviert, das dieses Domizil nach Bauvollendung wieder beziehen wird.

Eduard Witta, dipl. Ing. ETH / SIA
VR-Präsident SIA-Haus AG
Zürich