

„Les Nations“ Centre Administratif Genf – Beispiel einer gesunden Immobilie

von Bruno Schweinzer und Georg Steiner*

Eigentümerin	Avadis Anlagestiftung Baden	Mietzinsen	CHF 400 – 550 / m2
Portfoliomanager	Avadis Vorsorge AG Baden	Volumen	54'770 m3 SIA
Projektberatung	GSG Projekt Partner AG Basel	Mietfläche	8'430 m2
Vermarktung	Moser, Vernet & Cie. Genf	Parkplätze	138
Generalplaner	css conseils et services sa Genf	Realisierung	2000 - 2002

Wie gut unsere Immobilienbranche ihren Versorgungsauftrag erfüllt, misst sich an der nachhaltigen Vermietbarkeit, Betriebskosten und an den Leerbeständen. Das wird gerade in „schlechten Zeiten“ offenbar. Gesunde Immobilien sind standort-, nutzer- und bedarfsgerecht. Gesamtheitliches Denken über alle Lebenszyklen, methodisches Vorgehen und optimale Expertise lassen jenes Bessere entstehen, das Bestand hat und rentiert. Aspekte dieser Thematik werden am Beispiel der Projektentwicklung des Genfer Bürohauses Les Nations Centre Administratif („LNCA“) der Avadis Anlagestiftung besprochen.

Vorweg genommen sei das Ergebnis dieses Projektprozesses: Die Zufriedenheit stimmt. Die Zahlen stimmen. Die Immobilie ist seit dem Tag ihrer Einweihung voll vermietet (zu 90 % schon ein halbes Jahr vor Bezug). Der Mietermix könnte nicht besser sein. Die Baukosten und Termine sind im Ziel. Welches waren die Erfolgsfaktoren?

- 1. Dass alle nachstehend beschriebenen Dimensionen des Projektes gleichermassen gut zum „stimmen“ gebracht wurden.**
- 2. Dass sich die Bauherrschaft über das Immobilienportfoliomanagement aktiv und prägend einbrachte.**
- 3. Dass der Liegenschaftstrehänder (Bewirtschafter) als Sprecher der „anonymen Mieter“ das Produkt von Anfang an aktiv mitgestalten konnte.**
- 4. Dass der Architekt, das Generalplanerteam den klassische Bauprojektlauf engagiert und straff geführt hat.**
- 5. Dass über „FM“ nicht nur gesprochen, sondern es frühzeitig integral umgesetzt wurde.**

Standortgerecht

Jede Immobilie hat ihren Standort als unveränderliche Vorgabe. Veränderlich sind hingegen Standortqualität und –gunst. Sie unterliegen dem Wandel, der mit verursacht wird durch bauliche Veränderungen an der Liegenschaft und um sie herum. Das LNCA liegt einerseits auf einem Areal für sozialen Wohnungsbau, aber auch im Bannkreis des UNO-Quartieres. Soll hier „zonenkonform“ gebaut werden oder soll mit einem Bürobau für erhöhte Ansprüche internationale Kundschaft angesprochen werden? Die Meinungen der Fachleute sind geteilt. Den Ausschlag gibt schliesslich das Vertrauen in die präzisen Orts- und Marktkenntnisse des Genfer Liegenschaftstrehänders. Die Avadis Anlagestiftung wagt den Bau eines „Bürohauses für gehobene Ansprüche“.

Integrale Sichtweise

Der Immobilienportfoliomanager erreichte mit dem gesamten Team auf einen optimalen Marketingmix bei dieser Immobilie. Die Abstimmung von Produkt, Preis, Leistung, Service und Kommunikation legte den weiteren Grundstein zum Erfolg.

Bedarfsgerecht

Was ist ein „Bürohaus für gehobene Ansprüche“? Unser Architekt und Generalplaner ist bankbauerfahren. Aus seinem Knowhow wird geschlossen auf die zu erwartenden Bedürfnisse der ausländischen Botschaften und internationalen Firmen die sich hier niederlassen sollten. Arbeitsplatz- und EDV-Dichte und damit der Kältebedarf dürften geringer, die Ansprüche an Diskretion, Schallisolation und Individualität sowie an die Betreuung dürften höher sein als im Bankensektor, als vergleichbar werten wir die Ansprüche an die Security, Ausbaustandard und Repräsentation.

Flexibilität eingebaut

Das Planen und Bauen für unbekannte Nutzer birgt immer das Risiko von Überinvestitionen in sich. Dem wird mit dem Gebot „Flexibilität statt Polyvalenz“ begegnet. Grundausbau und Mieterausbau werden klar getrennt. Um auch später im Betriebszustand einzelne Zonen nachrüsten zu können ohne deren Nutzung unterbrechen zu müssen, werden als einzige strategische Vorinvestition Reservesteigzonen in den Gebäudekernen ausgespart.

Just in time vermietet

Der Neubau soll bei seiner Einweihung voll vermietet sein. Gelingt es, zuerst einen guten Namen als Hauptmieter verpflichten zu können, welcher das Renommé der neuen Adresse mit prägt, so kippt der Markt kippt vom „Mieter-“ zum „Vermietermarkt“ und zieht die Nachfrage nach den restlichen Flächen fast von selbst an. Um von Anfang an sichere Bezugsterminzusagen machen und die Flächenzuteilung koordinieren zu können, wird die Vermietungskampagne erst nach dem ersten Bauwinter im Frühjahr 2001 gestartet.

Termingerecht fertiggestellt

Wer kennt sie nicht, die hektische Phase der Fertigstellung, der Abnahmen und des gleichzeitigen Mieterausbaues in einem fast, aber noch nicht ganz fertig gebauten Neubau. Ist die Betriebsorganisation schon jetzt operativ, so kann der zukünftige Objektmanager die Mieter und den Mieterausbau betreuen und sich die Bauleitung auf ihre Fertigstellungsaufgaben konzentrieren.

Objektmanagement

Die Avadis Anlagengestiftung organisiert das Facility Management mit regionalen Objektmanagern als Beauftragten für die Gesamtheit der vor Ort zu erbringenden Vertretungs-, Dienst- und Serviceleistungen. Zu ihrer Organisation gehören auch der Haustechnikingenieur als Verantwortlicher für den Betrieb und die Optimierung seiner Anlagen integriert sowie der Architekt als Verantwortlicher für die Nachführung der elektronischen Projektdatenbank.

Für einen gastlichen Accueil

Man würde der Realisierung des LNCA nicht gerecht, wenn man den Schlusspunkt schon hinter den Begriff „Objektmanagement“ setzen würde und nicht den letzten Schritt auch täte hin zum „Accueil“, zur „gastlichen Aufnahme“.

-
- Bruno Schweinzer, Dipl.Architekt HTL, NDS-U, eidg. dipl. Immoilientreuhänder, hat die Realisation als Leiter Immobilien der Avadis Vorsorge AG, vormals ABB Vorsorge AG, Baden, verantwortet.
 - Dr. Georg Steiner, Dipl. Architekt ETH/SIA, Senior Consultant der GSG Projekt Partner AG, Basel hatte die Avadis Vorsorge AG als „Assistant du Maître de l’Ouvrage“ projektsteuernd beraten und vertreten.

