

das toni-areal zum fliegen bringen

Beim Toni-Areal gilt es, eine vierzigjährige gigantische Industrieanlage in ein zeitgemässes, multifunktionales Gebäude zu transformieren. Bruno Schulthess weiss, wovon er spricht. Er ist Projektleiter des Hochbauamtes des Kanton Zürich und mitverantwortlich für den Bau des Campus Toni-Areal. Ein Interview von *Adriana Bogner**

Es war nicht einfach, mit Ihnen kurzfristig einen geeigneten Interviewtermin zu vereinbaren. Was war los beim Hochbauamt?

Zurzeit wird das Bauprojekt des Mieterausbaus im Toni-Areal im Umfang von über 90 Millionen Franken seitens der Nutzer und der Projektbeteiligten des Kantons Zürich genehmigt. Da heisst es: organisieren, koordinieren, prüfen und entscheiden. Die Grundaustattung ist bei allen Beteiligten gross, und das System gerät durch eine solch umfassende Prüfung unweigerlich unter Druck und an die Grenzen. Dann gilt es, Prioritäten zu setzen.

Vier Hauptpartner sind im Toni-Areal involviert: Allreal, die Architekten, die Bildungs- und die Baudirektion. Was für eine Rolle spielt das Hochbauamt?

Als zentrales Baufachorgan des Kantons Zürich nimmt das Hochbauamt die Gesamtverantwortung für die Projektierung und Realisierung von Bauprojekten wahr. Das Toni-Areal wird im Auftrag der Bildungsdirektion ausgebaut. Das Projekt ist aufgeteilt in einen Grundausbau, einen Mieterausbau und in die Mieterausstattung mit entsprechend unterschiedlichen Finanzierungs- und Beauftragungsmodellen. Das begründet die wechselnden Rollen der Beteiligten innerhalb des Projekts. Allreal tritt als Eigentümerin und Vermieterin auf und ist gleichzeitig Bauherrin des Mieterausbaus. Sie realisiert und finanziert diesen nach Vorgaben der künftigen Mieter, also des Kantons und der ZHdK sowie ZHAW. Allreal ist gleichzeitig auch Totalunternehmerin im Projekt. Die Architekten und die Fachplaner für den Mieterausbau werden nicht von uns, sondern von Allreal beauftragt. Sie sind deshalb in erster Linie ihrer Auftraggeberin gegenüber verpflichtet und nicht uns, den zukünftigen Mietern. Da Allreal jedoch die Eigentümerin des Gebäudekomplexes ist, besteht ein spürbar grosses Eigeninteresse und viel Engagement, das Toni-Projekt zum „Fliegen“ zu bringen.

Was sind Ihre Aufgaben als Projektleiter?

Als Gesamtprojektleiter bin ich für die Einhaltung der definierten Ziele verantwortlich. Grösse und Komplexität des Projekts machten ein eigentliches Projektleitungsteam notwendig. Zu unseren Aufgaben, beispielsweise im Mieterausstattungsprojekt, gehört das Vertragswesen mit Unternehmern, Planern und Fachexperten sowie die Leitung und Überwachung der baulichen Umsetzung des Projektes. Wir sind zuständig für das Führen des Planungs- und Realisierungsprozesses und, damit das Ganze nicht aus dem Ruder läuft, für die Gesamtkos-

tenkontrolle sowie für ein konsequentes Projektänderungs-Management.

Gibt es denn viele Änderungswünsche vonseiten der ZHdK?

Ja, sehr viele! (lacht) — Das hat auch damit zu tun, dass die ZHdK mit fünf Departementen vertreten ist und schon rein räumlich hohe Ansprüche an das Projekt hat. Es ist jeweils die grosse Kunst herauszufinden, was für die spezifische Nutzung wichtig ist und was nicht.

Projektänderungs-Management heisst, Änderungsansprüche und allfällige Konsequenzen insbesondere bezüglich Termine und Kosten im Griff zu haben und bei allen Beteiligten eine Kostendisziplin und -verantwortung zu etablieren. Letztlich geht es um einen sorgfältigen und haushälterischen Umgang mit Steuergeldern.

Welchen beruflichen Hintergrund und was für Eigenschaften bringen Sie für Ihre Aufgabe mit?

Während und nach meinem Architekturstudium an der ETH war ich im Architekturbüro von Dolf Schnebli tätig und lernte während fünf Jahren eine grosse Bandbreite dieses schönen Berufes kennen. Es folgten drei Jahre bei Bob Gysin + Partner BGP, wo ich bei einer Wohnüberbauung in Zürich Leutschenbach zum ersten Mal auch Führungsaufgaben übernahm. 2007 wechselte ich auf die Bauherrenseite und wurde Projektleiter im Baubereich 2 des Hochbauamtes, Ressort Fachhochschulen. Ein Jahr später wurde ich Ressortleiter für Fachhochschulbauten.

Was die Eigenschaften betrifft, gibt es im Toni-Areal einen wesentlichen Punkt: Man muss unglaublich schnell und agil mit neu erworbenem Wissen umgehen und dieses direkt in die Praxis umsetzen können. Selbstverständlich braucht es Durchsetzungsvermögen, muss man Nein sagen können und den Konflikt nicht scheuen. Aber immer wieder geht es darum, den „dritten Weg“ zu finden und zwischen zwei bisher als alternativlos geltenden Möglichkeiten eine gut begründete und umsetzbare Lösung aufzuzeigen. Letztendlich spielen Motivation und Freude aller am Projekt Beteiligten die grösste Rolle, und die sind ohne Zweifel in hohem Mass vorhanden.

In welcher Phase befindet sich das Projekt zurzeit?

Wie bereits erwähnt, sind wir mitten im Übergang von der Projektierung zur Realisierung. Die Planung des Mieterausbaus ist noch nicht abgeschlossen, aber das Bauprojekt liegt vor. Mit viel Beharrlichkeit ist es uns gelungen, einen in sich schlüssigen, kohärenten Bauprojektstand zu erreichen, auf dem das Projektänderungs-Management aufgebaut werden kann. Die Überprüfung sämtlicher Unterlagen — die mehrere Etagen in einem stattlichen Büchergestell einnehmen — ist jetzt bei den Projektbeteiligten abgeschlossen.

Welchen Situationen oder kritischen Bauphasen sehen Sie mit gemischten Gefühlen entgegen?

Der Einbindung des Spezialausbaus in den Mieterausbau. Die Planung und Umsetzung dafür ist eine Naht- und Schlüsselstelle. Bereits heute, also zweieinhalb Jahre vor Aufnahme des Studienbetriebs, muss die Ausstattung bestimmt werden. Wir stehen da als Nutzer und Besteller unter einem enorm hohen Termindruck. Es ist relativ einfach, einen Ist-Zustand zu erheben, aber die Zielformulierung für künftige Entwicklungen vorzunehmen und die entsprechenden Bedürfnisse daraus abzuleiten, hat Prognosecharakter. Hier sind die NutzerInnen der insgesamt sieben Departemente von ZHdK und ZHAW schon sehr gefordert.

Wissen die NutzerInnen ganz genau, was sie brauchen?

Es ist natürlich nicht so, dass auf der Nutzerseite nur Einigkeit darüber besteht, was der gerechtfertigte, notwendige und sinnvolle Bedarf für das jeweilige Departement ist. Da finden schon Auseinandersetzungen statt, die ich aber nur am Rande mitkriege. Es kommt darauf an, ob man das Prinzip der maximalen Forderungen anwendet, eventuell mit versteckten Reserven spielt oder ob die Karten offen auf den Tisch gelegt werden. Ich habe übrigens den Artikel über das Ressourcenmodell der ZHdK im letzten „Zett“ mit grossem Interesse gelesen. Auch beim Toni-Areal geht es letztendlich darum, wie man die vorhandenen Mittel gerecht und sinnvoll einsetzt.

Mieterausbau, Mieterausstattung und Spezialausbau – was muss man sich darunter vorstellen?

Die Aufteilung in Mieterausbau und Mieterausstattung bezieht sich wie gesagt primär auf die Art der Finanzierung. Die Mieterausstattung ist ein separater Kredit des Kantons über 89,5 Millionen Franken, dessen Bewirtschaftung beim Hochbauamt liegt. In diesem Fall tritt der Kanton als Bauherr auf und organisiert die Inhalte. Der erwähnte Spezialausbau ist der bauliche Teil der Mieterausstattung. Dazu gehören etwa bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit technischen Studioeinrichtungen, der Bühnentechnik, den Schwachstrominstallationen oder der Informationstechnologie.

Wer ist dafür verantwortlich, dass gute Architektur, Nachhaltigkeit, Energiebewusstsein und optimale Raumnutzung ausbalanciert sind?

Sie müssen sich vor Augen halten, dass eine vierzigjährige gigantische Industrieanlage in ein zeitgemässes, multifunktionales Gebäude transformiert wird. Zudem soll man den divergierenden Ansprüchen, die ein Leuchtturmprojekt mit sich bringt, gerecht werden. Für alle Beteiligten ist das eine grosse Herausforderung. Die angesprochene Balance – insbesondere die Nachhaltigkeit und das Energiebewusstsein – wird primär das Gebäude als Gesamtsystem leisten müssen. Im Grundausbau wurde der Kanton als Mieter ohne Entscheidungsbefugnis in den Planungs- und Bauprozess einbezogen. So konnten wir z. B. erreichen, dass das Gebäude den Minerger-Standards erfüllt.

Wird es im Gebäude Spielraum für spontane Kunst von Studierenden geben? Dürfen wir Nägel in die Wände schlagen?

Grundsätzlich werden die Nutzungsvorgaben von der ZHdK und ZHAW gemacht. Das gilt auch im geplanten Umgang mit Wänden. Der spontanen Nutzung des Gebäudes wird meiner Meinung nach im Projekt sehr viel Raum gegeben. Die Schaffung einer kreativen Umgebung ist Teil des architektonischen Grundkonzepts der Architekten EM2N. In einer vorhandenen Struktur wie dem Toni-Areal zu bauen, heisst aber beispielsweise, dass wir Gipskarton-Ständerwände verwenden. Da dies keine gemauerten Wände sind, bringen sie weniger Feuchtigkeit in den Bauprozess, haben eine kürzere Austrocknungszeit, bedeuten weniger Lasten für die vorhandene Struktur und bieten mehr Freiheit für zukünftige Veränderungen. Um einen Nagel einzuschlagen, sind diese Wände nur bedingt geeignet.

Wie oft sind Sie auf der Baustelle, und was interessiert Sie dort am meisten?

Meine persönlichen Toni-Baustellen sind die Besprechungs- und Verhandlungstische bei den Projektbeteiligten, deshalb bin ich zurzeit mehrheitlich nur Zaungast auf dem Bau. Mit den zukünftigen Bemusterungen und der fortschreitenden Bautätigkeit wird sich meine Präsenz jedoch erhöhen. Vor Ort bin ich jedes Mal völlig begeistert vom kathartischen Zustand und den Dimensionen dieses Areals. Es ist wie mit einem überdimensionierten Baukasten: Unweigerlich beginnt man, die eigenen Bilder und Vorstellungen von dem, was dort einst passieren wird, in diese Struktur zu übertragen.

Wie sicher ist der Einzugstermin im Jahr 2013, und wer sind wohl die Ersten, die einziehen?

Die Ersten, die einziehen? Die Mutigsten! (lacht) – Ganz ernsthaft, mit Allreal haben wir eine Partnerin mit anerkannt höchster Kompetenz für das zeitgerechte Umsetzen von Grossprojekten. Wir zweifeln deshalb nicht an der Einhaltung des vertraglich festgesetzten Einzugstermins. Terminliche Präzision ist aber nicht nur auf der Baustelle gefragt, sondern auch in der Planung. Ist der Mieterausbau abgeschlossen, ergibt dies noch lange keine funktionierende Schule. Das Gelingen hängt deshalb von der rechtzeitigen Bereitstellung der notwendigen Grundlagen für die Mieterausstattung ab. Da der Kanton ab 1. Juli 2013 voraussichtlich die Miete für das Toni-Areal bezahlen muss, ist es natürlich unser oberstes Ziel, ab diesem Zeitpunkt nur noch wenige überlappende Mietverpflichtungen zu haben.

Verraten Sie uns am Schluss Ihren Lieblingsplatz im Toni?

Ich liebe hohe und grosse Räume, vor allem mit Galerien, und habe eine grosse Affinität zu Büchern. Deshalb freue ich mich ganz speziell auf die Bibliothek. Dies wird zudem der Ort sein, an dem die räumlichen und strukturellen Qualitäten des bestehenden Baus in besonderem Masse sichtbar und deren gänzliche Neuinterpretation erlebbar sind. Die Bibliothek hat definitiv das Potenzial, einer meiner Lieblingsplätze im Toni-Areal zu werden!

* Adriana Bogner ist Projektleiterin Hochschulkommunikation, Rektorat (adriana.bogner@zhdk.ch).

Informationen zu den Projektbeteiligten der Baudirektion des Kantons Zürich und den Begriffen der verschiedenen Projektteile:

Das **Hochbauamt** leitet das Projekt auf strategischer und operativer Ebene und stellt das Projektmanagement: Werner Arnold, Abteilungsleiter Baubereich 2, Vorsitz Projektausschuss; Beat Wüthrich, Abteilungsleiter Gebäudetechnik, Projektausschuss; Bruno Schulthess, Ressortleiter, Gesamtprojektleiter, Vorsitz Projektteam; Albert Bamert, Projektleiter Mieterausstattung; Silvia Beyer, Projektleiterin Spezialthemen; Peter Fugazza, Fachprojektleiter Gebäudetechnik Mieterausbau; Bruno Juen, Fachprojektleiter Gebäudetechnik Mieterausstattung. Das **Immobilienamt** vertritt die Interessen des Kantons als Mieterin: Peter Sibold, Adjunkt mbA, Verträge; Alain Siegenthaler, Portfoliomanager, Projektausschuss

Der **Grundausbau** wird von der Eigentümerin erstellt, zur Aufnahme des Mieterausbaus bereit gemacht und vermietet: Rohbau, Fassade, Heizung, Gebäudetechnik bis zu den Anschlüssen auf den Etagen, Vertikalerschliessungen usw. Der **Mieterausbau** wird nach Vorgabe des Mieters ausgebaut, von der Eigentümerin finanziert und vom Mieter amortisiert und verzinst: Innenausbau mit Raumunterteilungen, Horizontale Verteilung der Gebäudetechnik mit Lüftung, Sanitär- und Starkstrominstallationen, Raumbeleuchtung, Bodenbeläge usw.

Die **Mieterausstattung** wird über einen Kredit des Kantons Zürich realisiert. Sie gliedert sich in den Spezialausbau und in die mobile Ausstattung: **Spezialausbau:** Spez. bauliche Massnahmen für Ausstattungen, Schwachstromanlagen inkl. IT-Verkabelung, Kommunikationsverkabelungen, WLAN, fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen, fest installierte Bühnentechnik u.w. **Ausstattung:** Mobile Ausstattung, Möblierung, AV-Geräte, Werkstatt- und Ateliermaschinen, Instrumente usw.

Bruno Schulthess im Gang des Hochbaumtes. Foto: Regula Bearth



006

