

# so etwas wie das toni areal hat noch nie jemand gemacht

Laurenz Iten von Allreal ist Gesamtprojektleiter für den Um- und Neubau des Toni Areals zum zukünftigen Hochschulcampus. Im Interview spricht er über die Besonderheiten des Projekts, was ihn daran reizt und warum dieser Bau etwas noch nie Dagewesenes ist. *Heike Pohl*, Foto: *Betty Fleck*

*Seit Ende Juli 2010 kann mit 18-monatiger Verspätung am Toni Areal weitergebaut werden. Allreal hat das Jahr 2013 als Einzugstermin bekannt gegeben. Was macht Sie so sicher, dass dieser Termin eingehalten wird?*

Wirklich Klarheit über die Ausführungstermine hatten wir erst, als sich das Problem mit dem Club Rohstofflager löste. Ursprünglicher Bezugstermin war Januar 2012. Wir haben die Zeit, die wir durch den Rechtsstreit mit dem Club verloren haben, hinten angesetzt. Die Gewissheit ist in diesen Terminplänen abgebildet, die die einzelnen Arbeiten darstellen und kaskadenartig die gesamte Zeitdauer abdecken. *(Er zeigt einen etwa 1,5 Meter langen und 1 Meter hohen, eng beschrifteten Planungskalender)*. Hier oben links fängt es an *(Anmerkung der Red: dort steht »Rohstofflager geräumt«)*, derzeit laufen die Baumeisterarbeiten am Rohbau.

*Was genau passiert in den kommenden zwei Jahren? Wann ist Aufrichte?*

2011 errichtet der Baumeister den Rohbau. Grössenordnung Mai 2011 kommt der Stahlbauer mit dem ersten Stahlträger, und ab September 2011 werden wir mit dem Fassadenbauer an der Westseite des Flachbaus – das ist die Seite zum Bahnviadukt hin – mit der Fassadenmontage beginnen. Anfang 2012 können wir mit dem Innenausbau des Flachbaus starten. Ende Juni 2012 sollte die oberste Decke im 23sten Turmgeschoss fertig sein. Dann ist der gesamte Bau trocken und der Innenausbau – die sogenannte »schöne Arbeit« – kann beginnen. Die Aufrichte ist ein Fest zum Abschluss des Rohbaus – wir müssen noch festlegen, wann sie genau stattfinden wird.

*Welche Mitsprache und welchen Gestaltungsspielraum haben wir als zukünftige Mieter?*

Das Toni Areal wird in Zukunft mit euch, den ZHdK-Angehörigen, leben. Deshalb wird zurzeit gemeinsam mit den Nutzern definiert, wie dieser Ort und diese Räume aussehen sollen. Im Rahmen des festgelegten Kredits haben die zukünftigen Nutzer ein vollständiges Mitspracherecht bei der Gestaltung der Räume. Die Eigentümerin Allreal Toni AG investiert 350 Millionen Franken in den Grund- und Mieterausbau.

Wenn der Bau einmal steht, dürfen die Mieter die Innenräume selber verändern, solange keine feuerpolizeilichen Vorschriften missachtet werden und die Veränderungen die Stabilität des Bauwerkes nicht beeinträchtigen. Es wird vor allem Leichtbauwände geben; das Gebäude selbst wird von vielen Stützen getragen und von Treppenhäusern stabilisiert. Die öffentlichen Räume, Gänge, Treppenhäuser, die Vorräume von Konzertsälen und Studiokinos können von der ZHdK selbst mitgestaltet und zum Beispiel für Ausstellungen verwendet werden.

*Bis es so weit ist, gibt es noch viel zu tun. Im Moment sieht das Toni Areal aus wie ein Skelett. Wie viele Leute arbeiten zurzeit auf der Baustelle?*

Gegenwärtig sind es mit dem Baumeister und dem Abbruchunternehmer rund 40 – und es werden immer mehr. Am Innenausbau werden gegen 250 Personen beteiligt sein. Dazu kommen all jene, die ausserhalb der Baustelle in der Vorfabrikation und in den Werken der Unternehmen tätig sind. In der Spitzenzeit werden gegen 500 Leute direkt fürs Toni Areal arbeiten, in Planung, Bau und Bauleitung. Vor Ort auf der Baustelle werden es maximal 300 Leute sein: Elektriker, Gipser, Maler, Baufachleute, Putzequipen ...

*Was heisst es, Gesamtprojektleiter Toni Areal zu sein? Wie ist Ihr Werdegang?*

Als Gesamtprojektleiter habe ich die Gesamtverantwortung für die Planung und Bauausführung. Bei der Umsetzung arbeite ich sehr eng mit der Projektleitung Planung und Ausführung zusammen. Ich bin gelernter Hochbauzeichner und haben anschliessend die Bauleiterausbildung absolviert. Bei Allreal begann ich vor elf Jahren, war Projektleiter beim SAP-Gebäude in Regensdorf und beim IBM-Gebäude in Altstetten und habe anschliessend diverse Projekte für Allreal in Bern bearbeitet. Im September 2008 erhielt ich – sozusagen als Mann der ersten Stunde – den Auftrag, die Strukturen und die Organisation des Projektes Toni-Areal aufzubauen. Unterdessen arbeiten neun Personen von Allreal Generalunternehmung zu hundert Prozent an diesem Bau: drei Projektleiter, drei Bauleiter, zwei Sekretärinnen und ich. Später kommen fünf weitere Bauleiter dazu.

*Weshalb reizt Sie dieses Riesenprojekt?*

Als ich die ersten Projektdokumente sah, konnte ich einfach nicht widerstehen, auch wenn mir damals nicht vollumfänglich klar war, auf was ich mich einlasse. Mich interessiert das Ungewöhnliche, die Komplexität, die Grösse und die Dauer des Projekts. Es ist faszinierend, aus einem Industriebau eine Hochschule und Wohnungen zu machen und damit eine bestehende Struktur für einen anderen Zweck zu nutzen. Dieses Noch-nie-Dagewesene ist der Anreiz für mich. Ausserdem ist im Toni Areal praktisch keiner der 1500 Räume gleich wie der andere. Wir fassen sie in etwa 30 Raumgruppen zusammen; so gibt es zwar Studierendenarbeitsplätze im fünften und im sechsten Geschoss, aber selbst diese haben eine andere Orientierung, werden von anderen Lehrgängen genutzt und haben eine Neubaudecke oder eine bestehende Decke. Auch diese Vielfalt macht das Projekt so interessant.

*Gibt es in Zürich vergleichbare Projekte?*

Projekte dieser Grösse, dieser Bauart und Komplexität gibt es in Zürich nicht. Es existieren nur wenige Gebäude mit einem

Volumen von 500'000 Kubikmetern an einem Stück. Von der Dimension her lässt sich das Toni Areal mit der Tate Gallery in London vergleichen. Der Bau ist einmalig. In den nächsten Jahren wird es kaum ein zweites derartiges Projekt geben, weder in Zürich noch in anderen Schweizer Städten. Ich glaube, so etwas hat noch nie jemand gemacht.

*Was sind für Sie die grössten Herausforderungen dieser Baustelle?*

Eine meiner schwierigsten Aufgaben ist es, die unterschiedlichen Bedürfnisse der vielen Projektbeteiligten unter einen Hut zu bringen: die politischen der Bildungsdirektion, die bautechnischen vom Hochbauamt, die finanziellen von Eigentümerin und Kanton und die Ansprüche der zukünftigen Nutzer, die vor allem einen Raum wollen, der für sie funktioniert. So haben die Nutzer gelegentlich andere Auffassungen als die Architekten. Ein Beispiel: Braucht es in dieser Wand ein Glas, um einen Sichtbezug herzustellen? Der Nutzer findet: Nein, auf keinen Fall, wir wollen in diesen Räumen unbeobachtet für Aufführungen proben und in Ruhe arbeiten. Der Architekt wünscht sich Transparenz, der Nutzer sagt: Dann kleben wir die Glasscheibe halt mit Zeitungspapier zu ... So prallen verschiedene Perspektiven aufeinander. In Diskussionen versuchen wir, einen Konsens zu finden. Die Kunst besteht stets darin, von all diesen Stellen im richtigen Moment die richtigen Bedürfnisse abzuholen. Genau dieser Balanceakt motiviert mich täglich, an die Arbeit zu gehen. Es weckt immer wieder ein Kribbeln. Man wird fast süchtig nach so einem Bau.

*Identifiziert man sich stark mit einem so langjährigen Projekt?*

Ein solches Werk prägt einen Lebensabschnitt, in diesem Fall werden es etwa sechs Jahre sein. Das Projekt wird fast zum eigenen Kind. Doch am Ende muss man den Schlüssel abgeben. Und man sieht den Hauswart mit dem Besen hantieren, und wie er mit dem Besenstiel in die Hausecke donnert, an der wir so lange gearbeitet haben, bis sie schön war. Und schon ist sie kaputt. Ja, so ein Bau wird zu etwas Eigenem, mit dem man sich identifiziert. Das ist das Faszinierende an meinem Job. Man erschafft etwas Reales, etwas Beständiges. Wenn ich mit meinem Sohn später mit der S9 nach Altstetten fahre, kann ich sagen: Schau, an diesem Bau habe ich mitgearbeitet. Kannst du dich erinnern, als wir vor zwei Jahren dort oben auf dem Dach der Baustelle gestanden sind?

*Welches sind die schwierigen Situationen?*

Es ist manchmal eine Zangengeburt! Entscheide müssen oft x-mal bestätigt werden, oder werden wieder und wieder hinterfragt – das hat teilweise etwas gebetsmühlenhaftes. Plötzlich kommt wieder jemand mit einem vermeintlich längst abgeschlossenen Thema. Dann muss erneut begründet und erläutert werden, dass dies bereits vor einiger Zeit besprochen und festgelegt wurde. Manchmal ist das ein »Chrampf« und es geht an die Substanz. Dieser Prozess hat mit der Projektdauer und mit den vielen verschiedenen Projektbeteiligten zu tun. Es ist auch nicht einfach, sich an alle Details zu erinnern, die man vereinbart hat. Da ist es wichtig, dass ich mich auf mein gutes Gedächtnis verlassen kann – zum Erstaunen mancher Leute.

*Ins Toni Areal werden ausser der ZHdK zwei Departemente der ZHAW einziehen – die Sozialarbeiter und die Psychologen. Merken Sie Unterschiede zwischen diesen beiden Hochschulen?*

Ja natürlich. Vonseiten der ZHAW ist der Koordinationsaufwand viel geringer, alle Räume sind sehr ähnlich, und ich habe mit zwei bis drei Personen Kontakt. Demgegenüber steht die ZHdK, die als Ganzes ins Toni Areal einziehen wird. Durch ihre Grösse und Vielfalt bringt sie ein breites Spektrum von Bedürfnissen und Ansprechpersonen, die einen unterschiedlichen Wissensstand haben. Die Verhandlungen mit der ZHdK sind aufwändiger und brauchen mehr Zeit. Ich habe mit den Departementsleitungen zu tun, dem Leiter der Bibliothek, oder verschiedenen Studiengangsleiter. Sie haben wenig Bauenerfahrung, sollen aber jetzt ihre zukünftigen Räume definieren. Das Bündeln dieser unterschiedlichen Bedürfnisse ist schwierig. Zum Glück gibt es Personen wie Marco Castellano oder früher Peter Eberhard, die eine Vermittlerrolle spielen können, da sie etwas vom Bauen verstehen und die Bedürfnisse der Nutzer kennen.

*Wenn der Bau fertig ist, worauf freuen Sie sich am meisten?*

Ich freue mich am meisten, wenn wir das Toni Areal zeitgerecht übergeben können und die Nutzer das Gebäude so vorfinden, wie sie es sich vorstellen – egal ob dies der grosse Konzertsaal ist oder der Empfang. Jeder soll sich in seinen Räumen wohl fühlen. Natürlich ist das Eröffnungskonzert im neuen Konzertsaal ein bewegender Augenblick, aber das ist nur ein Mosaiksteinchen. Für mich muss das Gebäude am Schluss als Ganzes funktionieren. Ihr müsst euch im Toni Areal zurechtfinden und euch die Räume aneignen, sei dies ein Büro, ein Atelier, ein Kino, ein Aufnahmestudio, die Werkstatt, die Bibliothek oder das Restaurant.

*Werden Sie nach Bauabschluss ab und zu vorbeikommen, um zu sehen, ob das Haus funktioniert?*

Auch diesbezüglich ist das Toni Areal für mich etwas Besonderes: Es wird das erste Gebäude sein, in dem ich nach Bauabschluss ohne Schlüssel und ohne den Hauswart zu fragen herumgehen kann. Weil das Toni Areal ein öffentliches Gebäude ist, kann ich die Kaskadentreppe hinaufsteigen und die Gänge entlanglaufen ... So bleibt mir dieses Gebäude mehr als andere erhalten. Ich freue mich darauf mitzuerleben, was dort drin alles geschieht! In gewisser Weise lebt man weiter mit allen Gebäuden, die man einmal gebaut hat.

—

\* Heike Pohl ist Leiterin Hochschulkommunikation (heike.pohl@zhdk.ch)

—

**Allreal** kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Projektentwicklung, Realisation, Kauf und Verkauf von Liegenschaften). Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf 24 Milliarden Franken. Im Geschäftsjahr 2009 betrug das abgewickelte Projektvolumen 491 Millionen Franken. In Zürich, Basel, Bern und St. Gallen beschäftigt das Immobilienunternehmen 263 Mitarbeitende. Allreal mit operativem Sitz in Zürich, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der Börse kotiert.

Links: Gesamtprojektleiter Laurenz Iten im 5. Stock des Toni Areals. Er steht dort, wo in Zukunft die Arbeitsplätze der Hochschulkommunikation sein werden.



