



Vom Immobilienleitbild des Bundes zum Erhalt des kulturellen Erbes

Das Bundesamt für Bauten und Logistik, zuständig für die Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung, hat mit dem Sammlungszentrum Schweizerische Landesmuseen ein beispielhaftes Projekt realisiert: Die Immobilienumnutzung ist nicht nur hinsichtlich Funktionalität und Wirtschaftlichkeit gelungen, sondern geht auch in Sachen Ökologie richtungweisende Wege.

Das Sammlungszentrum in Affoltern am Albis markiert nicht nur für die Schweizerischen Landesmuseen einen Meilenstein. Es ist auch ein Musterprojekt des Bundesamtes für Bauten und Logistik BBL, das für eine erfolgreiche Umsetzung der zukunftsorientierten Immobilienstrategie steht.

Als Baufachorgan des Bundes ist das BBL zuständig für die Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung. Dieser Grundauftrag richtet sich nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Benutzerorientierung unter Berücksichtigung kultureller und ökologischer Belange.

Zu den wichtigsten strategischen Vorgaben im Immobilienbereich gehören die Grundsätze der Konzentration hinsichtlich Unterbringung in anforderungsgerechten und kostengünstigen Objekten angemessener Grösse mit einer weitgehenden Nutzungsflexibilität. Neben der Funktionalität und den wirtschaftlichen Aspekten wird den ökologischen Gesichtspunkten ein wichtiger Stellenwert beigemessen.

Strategische Planung im Immobilienmanagement

Im Prozess der Bedürfnisüberprüfung hat sich zu einem frühen Zeitpunkt abgezeichnet, dass eine zentrale Unterbringung der Sammlungsbestände der Schweizerischen Landesmuseen nicht nur bezüglich einer Senkung der Liegenschaftskosten, sondern auch hinsichtlich der Optimierung der Betriebskosten wirtschaftliche Vorteile bringt. Die Auslagerung von Teilen der Sammlungsbestände aus dem Hauptsitz in Zürich war ausserdem eine unabdingbare Voraussetzung dafür, dass der historische Gebäudekomplex des Landesmuseums in Zürich einer dringend notwendigen Gesamtanierung unterzogen werden kann.

Umnutzungen bestehender Liegenschaften kosten in der Regel weniger als Neubauten. In einer ersten Phase suchte das BBL deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Immobilienverantwortlichen des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport und dem zukünftigen Nutzer, den Schweizerischen Landesmuseen, im Rahmen strategischer Vorabklärungen einen geeigneten Ort für das neue Sammlungszentrum. Dabei entpuppte sich das Gelände in Affoltern am Albis als Idealfall: Einerseits handelt es sich um ein Areal, das den Anforderungskriterien an das neue Sammlungszentrum entspricht; andererseits konnte so eine ungenutzte Liegenschaft des Bundes innerhalb der Bundesverwaltung einem neuen Zweck zugeführt werden.

Nachdem das Bedürfnis ausgewiesen war, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um Klarheit bezüglich der Ablaufplanung und der Investitionskosten für die Baubotschaft 2003 zu schaffen. Mit der Ermittlung der maximal wirtschaftlichen Investitionskosten und dem Nachweis, dass damit die zentrale Unterbringung in Affoltern am Albis eine kostengünstigere Lösung darstellt als die bisherige dezentrale Lagerung, konnte die strategische Planung abgeschlossen werden.

Vom Immobilienleitbild des Bundes zum Erhalt des kulturellen Erbes

Operative Planung und Projektmanagement

Vor Beginn der eigentlichen Projektierungsarbeiten wurden unter der Leitung der Bauherrschaft in verschiedenen Workshops zusammen mit den späteren Nutzern und den Gebäudebetreibern die Projektziele erarbeitet. Als Bauherr legte das BBL in allen Phasen der Entwicklung und Umsetzung des Sammlungszentrums grossen Wert auf ergebnisorientiertes Handeln und definierte drei Projektzielsetzungen:

tiefe Investitionskosten, Nachhaltigkeit und kundenorientiertes Baumanagement.

Die Definition dieser Projektziele hatte den Vorteil, dass damit die Leitplanken bezüglich Leistungen, Kosten und Termine so gesetzt waren, dass sich in den folgenden Projektierungsphasen alle beteiligten Fachleute danach ausrichten konnten. Den Planern wurden für die Umnutzung zusätzlich folgende Rahmenbedingungen vorgegeben; erstens eine schonende und der vorhandenen Gebäudestruktur angepasste Umnutzung, bei der möglichst viel der vorhandenen Rohbausubstanz und Infrastruktur wieder verwendet wird; zweitens die Umsetzung der Bundespolitik zur Nachhaltigkeit durch die Verwendung von Materialien mit einer langen Lebensdauer und die Berücksichtigung von ökologischen Kriterien.

Dank kundenorientiertem Baumanagement wurden Nutzer und Gebäudebetreiber zudem frühzeitig in die Planungsprozesse einbezogen. Die Gestaltung des Sammlungszentrums konnte so auf deren Bedürfnisse ausgerichtet werden und die Effizienz der Arbeitsabläufe sowie das baubegleitende Facility-Management wurden optimiert.

Die strikte Kostenvorgabe nach der Methode «Design to Cost» verfehlte ihre Wirkung nicht. Mit dieser Vorgehensweise waren alle Projektbeteiligten zu jedem Zeitpunkt dazu angehalten, ihre Anforderungen kritisch zu hinterfragen und dem Kostenziel unterzuordnen. Die Bauherrschaft ist überzeugt, dass dadurch sehr innovative

Lösungen entwickelt wurden, welche gesamthaft kostenneutral waren, jedoch zu qualitativ optimierten Lösungen führten. Ein gutes Beispiel dafür ist der Vorschlag der Planer zur Realisierung einer Erdsondenheizung mit erneuerbarer Energie; damit konnte der höchste Minergie-Standard für einen Teil der Gebäude erreicht werden.

An dieser Stelle danken wir im Namen des Bundesamtes für Bauten und Logistik allen am Projekt Beteiligten herzlich für ihren Einsatz zum Erreichen der Zielsetzungen. Wir freuen uns, dass in Affoltern das neue Sammlungszentrum realisiert wurde und damit ein ehemaliger Aufbewahrungsort von militärischen Gütern zum Kompetenzzentrum für die Aufbewahrung von Kulturgütern wird.

Dr. Gustave Ernest Marchand, Direktor des Bundesamtes für Bauten und Logistik, Bern