Zeitschrift: Tec21

Herausgeber: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Band: 139 (2013)

Heft: (25): Dossier : Qualität durch Mässigung? = La modération, gage de qualité

Artikel: Steuerung der Investitionen bei öffentlichen Bauten der Stadt Zürich = Gestion des investissements dans les bâtiments publics de la ville de Zurich

Autor: Becht, Ralf

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-349262

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Steuerung der Investitionen bei öffentlichen Bauten der Stadt Zürich

Gestion des investissements dans les bâtiments publics de la Ville de Zurich

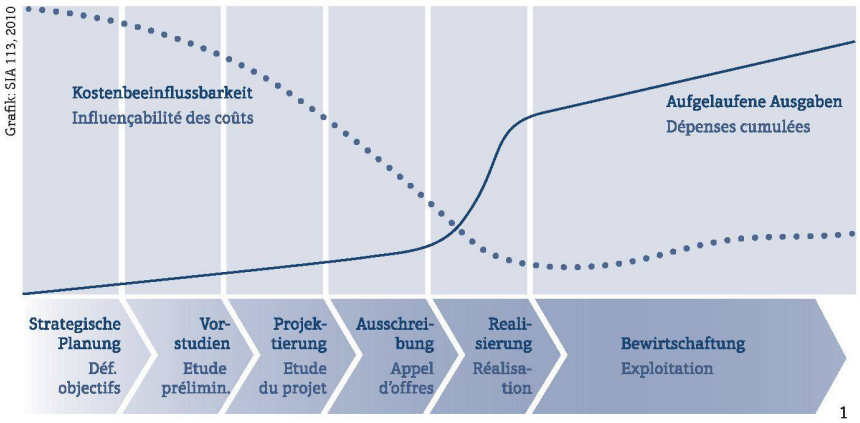
Text: Ralf Becht, Stadt Zürich, Immobilien-Bewirtschaftung

Suffizienz ist eine der Strategien, um Ziele der Nachhaltigkeit zu verfolgen. Dementsprechend gehören zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zürich öffentliche Gebäude, die möglichst optimal belegt und ausgelastet sind. Die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich unterstützt Betreiberinnen und Nutzer bei der Begrenzung des Flächenbedarfs auf ein genügendes, also suffizientes Mass.

La sobriété est l'une des stratégies applicables aux objectifs du développement durable. Dans cette perspective, le développement durable de la Ville de Zurich implique une utilisation et une exploitation optimales des bâtiments publics. Le service de gestion immobilière de la Ville soutient les régies et les usagers dans la recherche de sobriété, soit de la juste mesure pour la définition de leurs besoins en surfaces.

Bisher liegt keine systematische Untersuchung vor, die das Thema Suffizienz im Kontext des Immobilienmanagements über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie und über die drei Säulen der Nachhaltigkeit betrachtet und Handlungsmöglichkeiten bewertet. Es gibt allerdings einen bedeutenden

En matière de gestion immobilière, il n'y a pour l'heure pas d'étude qui aborde la notion de la sobriété, appliquée à la durée de vie complète d'un bâtiment et en fonction des trois piliers du développement durable, pour évaluer le bien-fondé de différents choix opérationnels. Il existe en revanche un principe de base essentiel: les coûts d'un projet de construction peuvent être influencés de manière d'autant plus efficace que l'on s'en préoccupe tôt dans le cycle de vie de l'immeuble (fig. 1). Les objectifs associés au développement durable englobent aussi la réalisation d'ouvrages économiques et surtout performants à long terme. Dans ce contexte, le besoin en surfaces utiles est reconnu comme un facteur de coûts majeur. Il est donc souvent indiqué de renoncer à des surfaces utiles excédentaires, dans la mesure où les restrictions qualitatives et les effets secondaires induits, tels qu'une mobilité accrue, demeurent supportables. Le critère décisif reste toutefois celui de la surface utile indispensable au fonctionnement effectif et efficient d'un bâtiment.



Grafik: SIA 113, 2010

1

1 In der Anfangsphase eines Bauprojekts können die Kosten am stärksten beeinflusst werden. | Les phases initiales d'un projet sont les plus propices à la maîtrise de ses coûts.

Ansatzpunkt: Die Kosten eines Bauprojekts können umso wirksamer beeinflusst werden, je früher im Lebenszyklus einer Immobilie dies erfolgt (Abb. 1). Wirtschaftliche, insbesondere langfristig tragbare Bauten zu erstellen ist auch ein Nachhaltigkeitsziel. Vor allem der Nutzflächenbedarf ist als stark kostentreibender Faktor bekannt. Meist ist es daher zielführend, auf übermässige Nutzflächen zu verzichten, sofern die Qualitätseinbussen und Nebeneffekte, wie z. B. eine erhöhte Mobilität, noch vertretbar sind. Im Vordergrund steht allerdings, welcher Flächenbedarf erforderlich ist, damit das Gebäude seinen Zweck effektiv und effizient erfüllen kann.

BETRIEB OPTIMIEREN

Die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, die als Eigentümervertreterin die Investitionsbegehren in öffentliche Bauten prüft, unterstützt Betreiber und Nutzerinnen bei der Suche nach in dieser Hinsicht genügenden Anforderungen. Der Betrieb und der daraus resultierende Flächenbedarf werden hierzu nach Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Sobald eine attraktive Lösung gefunden ist, steigt auch die Bereitschaft, Nutzflächen wegzulassen, die vorher unverzichtbar schienen.

TÜREN UND SCHRÄNKE STATT NEUBAU

Ein Beispiel dafür war der in der Stadt Zürich geplante Erweiterungsbau für das Schulhaus Döltschi, um Flächen für Gruppenarbeiten zur Verfügung zu stellen. In Kooperation mit den Betreiberinnen und Nutzervertretern konnte eine suffizientere Lösung gefunden werden: Die Klassenräume können nun durch einen bescheidenen und rasch umsetzbaren Umbau, bei dem zusätzliche Verbindungstüren und Garderobenschränke (Abb. 2) eingebaut wurden, mehrfach genutzt werden. Der Erweiterungsbau entfiel. Es bestand so die Chance, suffizientere Anforderungen an den Nutzflächenbedarf zu entwickeln. Die zumutbaren Einschränkungen wurden auch wegen der raschen Umsetzung attraktiv.

Das Vorgehen ist nicht neu, sollte aber das ihm zustehende Gewicht erhalten. Der suffizientere Flächenbedarf kann nämlich einen Gewinn in allen drei Säulen der Nachhaltigkeit bewirken. Damit dieser Mehrwert der Suffizienz auch berücksichtigt wird, müsste er gemessen und kommuniziert sowie die damit verbundene Einschränkung für Betreiber und Nutzerinnen gewürdigt werden.

Foto: Erwin auf der Maur

2 Bescheidene Massnahme – grosse Wirkung: Persönliche Garderobenschränke im Stadtzürcher Schulhaus Döltschi ermöglichen die Mehrfachnutzung von Klassenzimmern. Der ursprünglich vorgesehene Erweiterungsbau wurde so hinfällig. | Intervention modeste – impact important: la création de casiers personnels dans l'école Döltschi en ville de Zurich a permis un usage polyvalent des salles de classe. L'extension initialement envisagée s'est ainsi avérée superflue.

OPTIMALISATION DE L'EXPLOITATION

Le service de gestion immobilière de la Ville de Zurich, qui représente la propriétaire pour l'examen des demandes d'investissement dans les ouvrages publics, assiste les personnes chargées de l'exploitation et celles qui utilisent le bâtiment dans la définition des exigences suffisantes pour atteindre le but visé. Pour ce faire, on optimalise l'exploitation et la demande de surfaces qui en découle selon des critères relevant du développement durable. Dès lors qu'une solution convaincante se dégage, la disposition à renoncer à des surfaces qui semblaient a priori indispensables augmente également.

PORTES ET VESTIAIRES COMME ALTERNATIVE

L'extension initialement prévue de l'établissement scolaire de Döltschi en ville de Zurich constitue un exemple de cette démarche. La disponibilité d'espaces supplémentaires était requise pour les travaux menés en groupe. La concertation avec les régies et des représentants des usagers a permis d'aboutir à une réponse plus sobre: une transformation modeste et aisément réversible – avec l'adjonction de portes de communication et de vestiaires personnels (fig. 2) – permet une utilisation polyvalente des salles de classe. Le projet d'extension a été abandonné. On a donc décelé l'occasion d'accroître la sobriété du cadre surfacique existant. Et les éventuelles restrictions à consentir ont été d'autant mieux acceptées que la réalisation a été rapide.

Si la démarche n'a rien de nouveau en soi, son impact demande toutefois à être dûment reconnu. La modération surfacique est en effet bénéfique aux trois axes du développement durable. Et ces bénéfices devraient être mesurés et communiqués afin de comptabiliser la plus-value attachée à la sobriété, de même qu'il faudrait valoriser les sacrifices consentis par les exploitants et les usagers impliqués.