

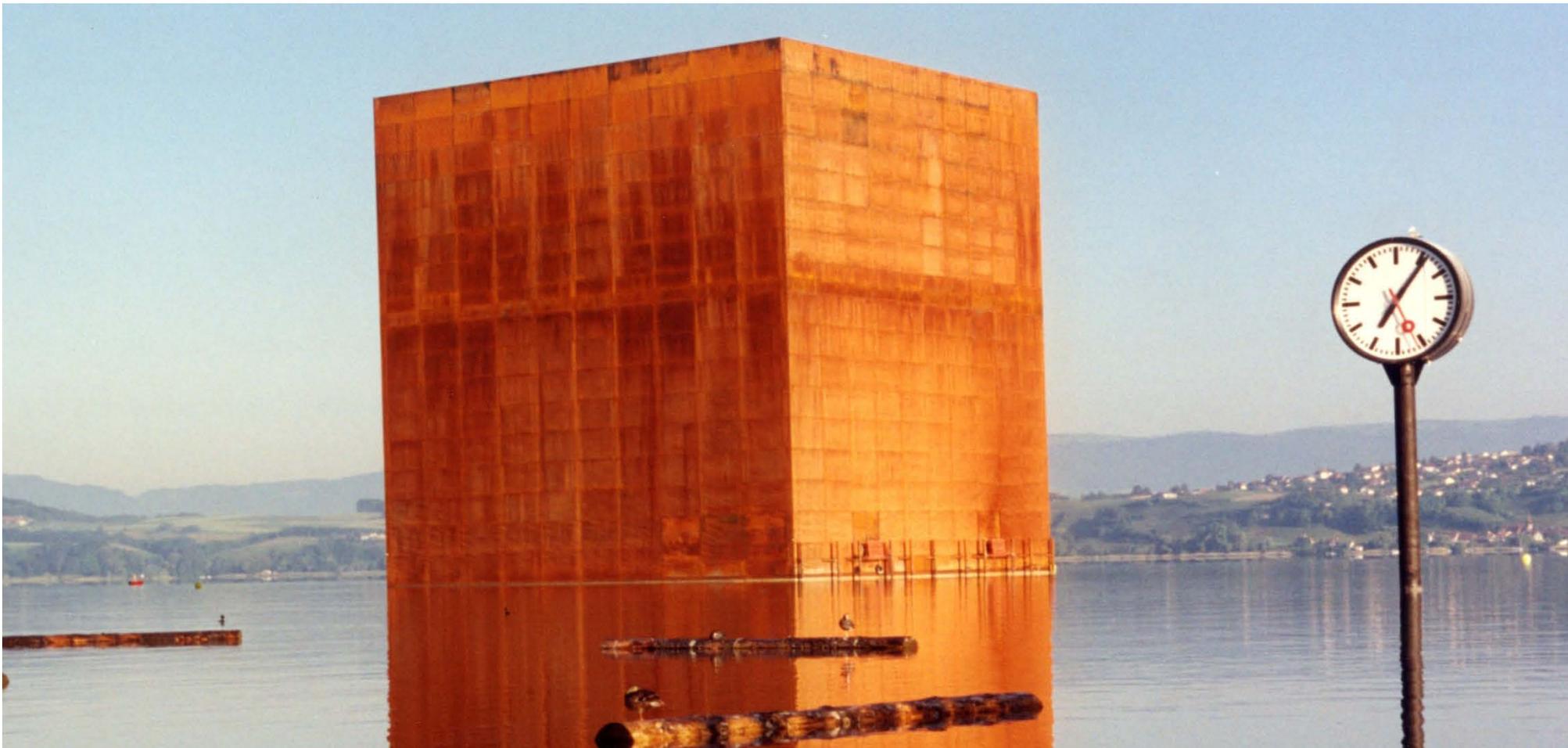
CUREMhorizonte 17.09.2014

Reto Rey, Managing Director, NÜSSLI International AG

NÜSSLI

# Never for ever

Temporäre Bauten als Lösung für ungewisse Arealentwicklungen?

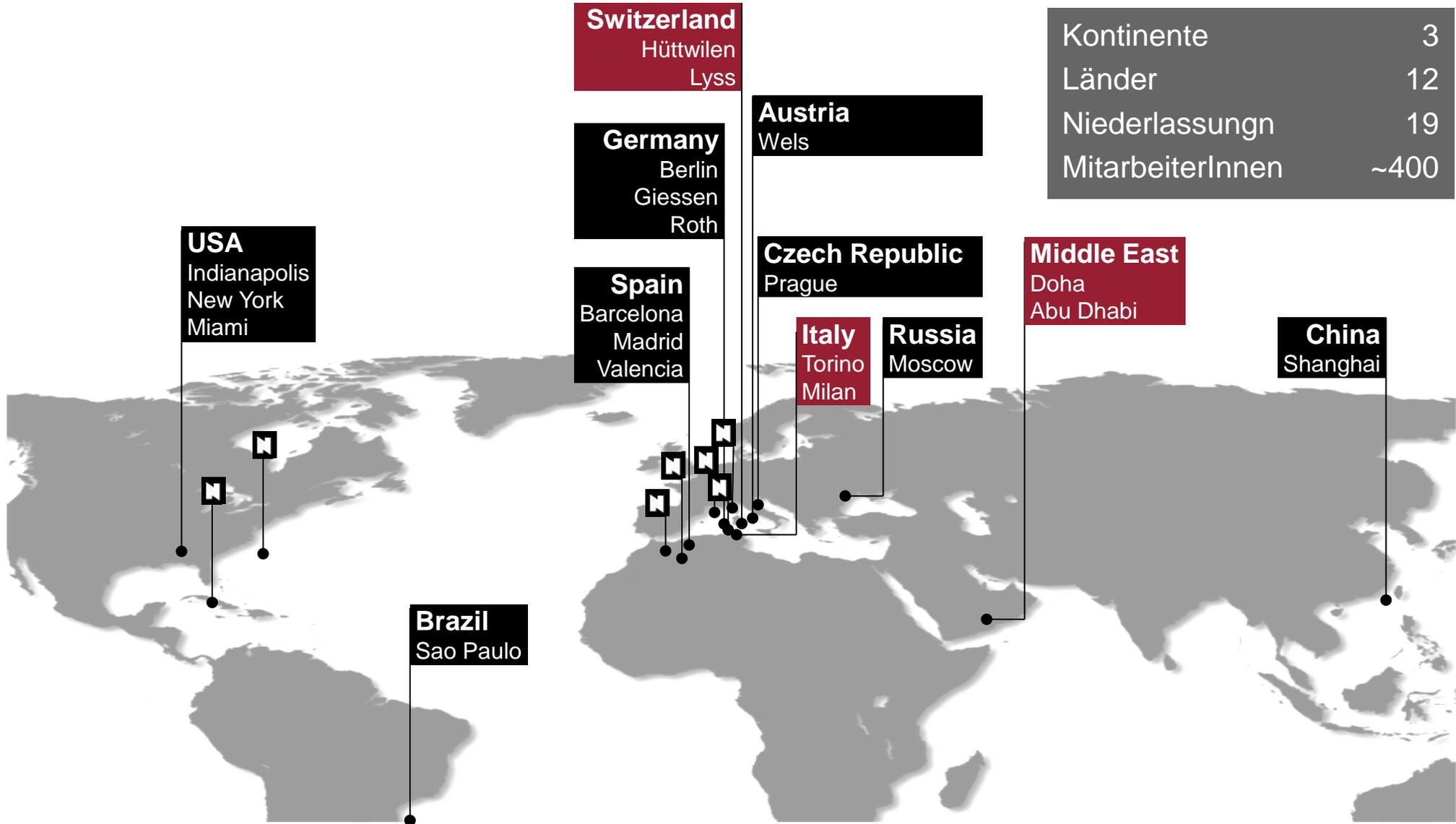


# Inhalt

---

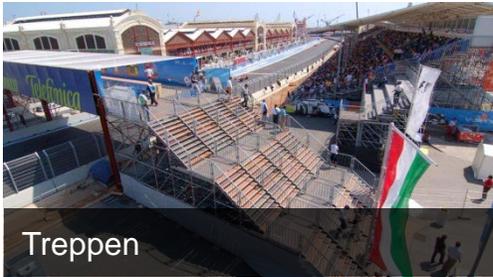
1	Wer ist Nüssli
2	Zwischennutzungen mit temporären Bauten
3	Mobile Immobilie
4	Bauliche Auflagen
5	Return on Investment
6	Herausforderungen
7	Konklusion

# Wer ist Nüssli?



Kontinente	3
Länder	12
Niederlassung	19
MitarbeiterInnen	~400

# Wer ist Nüssli?



Treppen



Stadionbau



Rampen und Türme



Bühnen

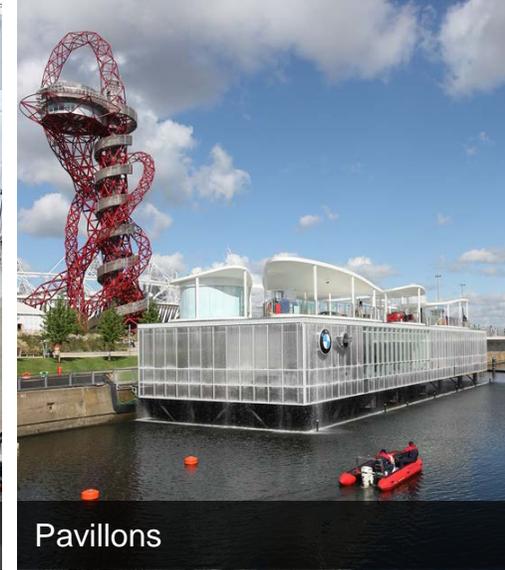
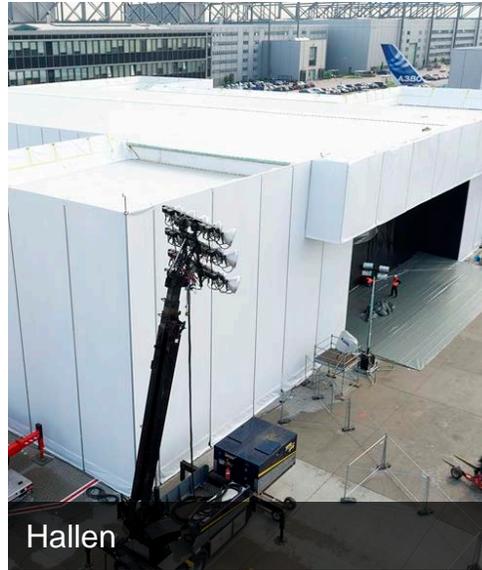


Tribünen



Plattformen

# Wer ist Nüssli?



## Zwischennutzungen mit temporären Bauten - Definitionen

### Temporär

- Vom lateinischen Wort **temporarius** abgeleitet → Auf eine gewisse Zeit beschränkt, eine Zeitlang dauernd, temporär



### Zwischennutzungen

- Zwischennutzungen sind **temporäre Nutzungen**, die in bestehenden, nicht mehr bewirtschafteten Bauten, Anlagen oder Arealen stattfinden.



## Zwischennutzungen mit temporären Bauten - Motivation

- Frühzeitige Belebung leer stehenden Bauten, Anlagen oder Arealen
- Entfaltung von Raumpotential
- Schaffung einer neuen Identität
- Aufwertung von Standorten
- Unterstützung von Standortmarketing
- Generieren von Erträgen für Eigentümer



Bild: NZZ



Bild: KEYSTONE

# Mobile Immobilie - Typen

- Provisorium
- 'Fliegende' Bauten
- Transportable Bauten
- Modulare Bauten



## Bauliche Auflagen – Entscheidende Faktoren

- Zonenkonformität
- Brandschutzanforderungen
- Auflagen von Energiefachstellen
- Lärmschutz
- Behindertengerechtes Bauen
- Baunormen



## Bauliche Auflagen - Normen

	Norm für temporäres Bauen SN EN 13814	«Standard Baunorm» SN 260ff
Nutzlast	5 KN/m <sup>2</sup> (500kg/m <sup>2</sup> )	5 KN/m <sup>2</sup> (500kg/m <sup>2</sup> )
Baugrund	Situationsbezogen	Situationsbezogen
Wind Grundwerte	0.5 KN/m <sup>2</sup> (50kg/m <sup>2</sup> ) 100 km/h	0.9 KN/m <sup>2</sup> (90kg/m <sup>2</sup> ) 135 km/h
Schnee Grundwerte	Keine Aussage	0.9 KN/m <sup>2</sup>

## Bauliche Auflagen – Beispiel 1



- Musical-Halle
- 2 Monate Bauzeit
- Abmessungen: 60 x 39 x 17m
- Tribüne mit rund 1'000 Sitzplätzen
- Standzeit: 1 + 1 Jahre
- anzuwendende Norm?
  - "irgendetwas" zwischen Norm für temporäre und permanente Bauten
- Konventionen
  - Betriebsanleitung und Massnahmen

## Bauliche Auflagen – Beispiel 2

### Ausgangslage 2007

- Komplettes Fussballstadion für SV Wehen Wiesbaden für 2. Bundesliga (Aufstieg aus der 3.)

### Anforderung

- Funktionales Design
- Überdachte Tribünen
- Geschlossene Fassaden
- Lärmschutzmassnahmen
- Sofort!

### Planung und Bau

- Design and built in ca. 8 Monaten
- Planung - 3 Monate
- Konstruktion - 5 Monate

### Bewilligung

- 5 +5 Jahre (Bewilligung wurde im 2012 für weitere 5 Jahre verlängert)



## Return on Investment - Beispiel



Bild: AEPLI Metallbau

## Return on Investment - Beispiel

---

### Ausgangslage

- Kurzfristiger Bedarf an 4\* Zimmer in Zug
- Ca. 50 Business-Doppelzimmer
- Das Areal gehört dem Kanton
- 'Design to Cost' Ansatz
- 5 Jahre Betriebsdauer, danach Demontage und a) Entsorgung oder b) Transport und Wiederaufbau

### Erkenntnisse

- Mit einer 5-jährigen Betriebsdauer kann das Projekt nicht wirtschaftlich betrieben werden.
- Um eine vernünftige Rendite erzielen zu können, muss von mindestens 8 Jahren ausgegangen werden.
- Die Nachnutzung des Gebäudes sollte möglichst früh in Betracht gezogen werden, da der Restwert den Investitionsumfang massgeblich beeinflusst

## Return on Investment – Kostenfaktor Bau

- Container  
**CHF 250 - 350.- / m<sup>2</sup>**
- Systembau Stahl  
**CHF 500 - 600.- / m<sup>2</sup>**
- Sonderanfertigung Stahlbau  
**CHF 800 - 1'000.- / m<sup>2</sup>**
- Vorfabrizierte Module  
**CHF 1'500 - 1'900.- / m<sup>2</sup>**



# Herausforderungen - Beispiel

## Ausgangslage

- Ein Investor will mit einem temporären Gebäude das Potential einer möglichen Überbauung evaluieren.
- Das Gebäude ist für eine Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahre geplant.
- Ein multifunktionaler Raum soll für Versammlungen und Empfänge der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.
- Das Areal ist im Besitz der SBB und soll längerfristig an die Gemeinde übertragen werden.



## Herausforderungen - Beispiel

### Erkenntnisse

- Keine Realisation!
- Zu kurze (Abschreibungs-) Zeiträume
- Unzureichendes Potential des Standortes
- Die Gemeinde hat zwischenzeitlich das ganze Areal von der SBB selber erworben



## Herausforderungen – Temporäre Bauten

- Image ('billig')
- Kosten (inkl. Rückbau und Transport)
- Wiederverwendbarkeit vs. Recycling
- Materialwahl (transportabel)
- Auf- und Abbau (Zeitfaktor)
- Gebäudeflexibilität (Modularität)
- Innovationen (Technik, Materialien)



## Konklusion

---

**Eigenen sich temporäre Bauten für ungewisse Arealentwicklungen ? - Ja, wenn....**

- Eine Nutzung der Baute längerfristig (5-10 Jahre) gesichert ist → **Lange Abschreibungszeiträume**
- Bei kurzfristigen Zwischennutzungen (bis 2-3 Jahre) die Bauzeit klein gehalten werden kann → **Günstige Erstellungskosten bzw. schneller ROI.**
- Grosse Teile der Baute wiederverwendet werden können → **Transportable Architektur**
- Ein temporärer Bau das Image eines Areals positiv beeinflussen kann → **Experimentelle, zweckfrei Architektur (z. Bsp. Eiffelturm, Hafenkran? etc.)**
- Durch die Baute ein Mehrwert für das Areal generiert werden kann → **Standortaufwertung**
- Durch die Baute der Handlungsdruck der Eigentümer gedämpft werden kann → **Etappierte Planung anstelle langwierigen Gesamtplanungen**

Danke!

