Immobilien-Thema mit AXALO

Was macht eine gute Planung aus?

Damit aus der ersten vagen Idee zunächst ein Projekt und dann ein konkretes Gebäude wird, müssen unzählige Schritte getan werden. Es sind jedoch die nicht sichtbaren Schritte ganz am Anfang – in der Planungsphase – die entscheiden, in welche Richtung sich das gesamte Vorhaben entwickelt. Dabei ist ein sorgfältiges, professionelles Vorgehen essenziell und im wahrsten Sinne des Wortes Gold wert, denn in der Anfangsphase sind Änderungen noch einfach umzusetzen, später jedoch ist das mit erheblichem, auch finanziellem, Aufwand verbunden.

Je genauer der Bauherr seine Bedürfnisse kennt und je exakter er den gewünschten Zielzustand beschreiben kann, desto erfolgversprechender können die Planer das Bauvorhaben umsetzen. Diese «beschreibenden Tätigkeiten» des Bauherrn sind somit ganz wesentliche Leistungen, auf denen dann alle nachfolgenden Leistungen aufbauen und ein erfahrenes Planerteam kann den Bauherrn massgeblich bei der Formulierung seiner Zielvorgaben unterstützen.

Bleiben die Angaben jedoch diffus, wird es schwierig. Eine solche Schwammigkeit versteckt sich sehr oft hinter vermeintlich modernen Begriffen wie Multifunktionalität oder Flexibilität. Was oberflächlich attraktiv klingt, ist allerdings oft nur Ausdruck für Inhaltsleere und nicht fertig gedachte Nutzung.

Wurde also in einem ersten Schritt die gewünschte Nutzung des Objekts möglichst klar und detailliert definiert, ergeben sich daraus verbindliche Planungsvorgaben. Üblicherweise ist beim Bau von Wohnhäusern oder öffentlichen Gebäuden die Aufgabenstellung eindeutig definiert. Bei Industrie- bzw. Gewerbe- und Bürogebäuden gilt dasselbe, allerdings stellen die Auftraggeber dort in der Regel den Anspruch an eine hohe Flexibilität, da sich Produktions- und Lieferbedingungen sowie die Auftragslage oft schnell ändern, sodass auf diese geänderten Grundlagen rasch adäquat reagiert werden muss.

50 bis 80 Jahre im Blick

Gute, nachhaltige Planung sollte die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes, je nach Bauweise etwa 50 bis 80 Jahre, im Blick haben. Dies verlangt zum einen, dass vorhersehbare und wiederkehrende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen wie etwa das Austauschen von Fenstern oder das Erneuern von Kittfugen und Anstrichen von Anfang an berücksichtigt werden und dann recht einfach und mit möglichst wenig Einschränkungen für die Nutzer umsetzbar sind. Sogar der Rückbau kann schon im Planungsstadium in groben Zügen miteinbezogen werden, indem beispielsweise die Recyclingfähigkeit von Baustoffen oder die Möglichkeit der Trennung von Bauteilen mitbedacht wird.

Alles anders und doch gleich

Komplizierter wird es, mögliche Nutzungsänderungen, Umplanungen und in weiterer Folge auch Umbaumassnahmen mitzuberücksichtigen. Die Schwierigkeit liegt darin, dass mit heutigem Stand nicht vorausgesagt werden kann, was in ein paar Jahren passiert oder was die nächste Generation mit dem Objekt vorhat. Die Umnutzung einer Wohnung in ein Büro oder eine Praxis kommt beispielsweise sehr oft vor und ist baulich mit nicht allzu hohen Aufwänden verbunden, wenn die Nutzer sich mit den Einschränkungen arrangieren können. Wesentlich schwieriger ist die Umnutzung z. B. einer Wohnung oder eines Wohnhauses in eine Gewerbeeinheit oder ähnliches. Abgesehen von den weitreichenden und teuren Umbaumassnahmen können solche Umnutzungen baurechtlich nicht ohne weiteres bewilligt werden, da Beeinträchtigungen für Nachbarn entstehen können wie etwa ein Mehr an Verkehr, Lärm, diversen Emissionen usw.

Gute Architektur macht sich noch Jahrzehnte nach der Planung bezahlt, wenn sie ermöglicht, auf spätere, unvorhersehbare Entwicklungen angemessen zu reagieren – beispielsweise mit der Trennung von (funktionalen) Einheiten oder dem Verbinden von gewissen Nutzungen.

Anzeige

RUNDUM ARCHITEKTUR

Rundum Architektur AG • Im Krüz 2 • LI-9494 Schaan

+423 - 222 05 50 • rundum@rundumarchitektur.com • www.rundumarchitektur.com

Sharlin Georgiev (Architektin MSc), Andreas Amann (Geschäftsführer - Architekt LIA/SIA), Emmanuela Hatt (Architektin MSc), Olga Huber (Zeichnerin Fachrichtung Architektur)

Ein ganzes «Dorf» an Planern

Planen und bauen sind komplexe Angelegenheiten, die heutzutage ohne versierte Fachleute nicht mehr zu bewerkstelligen sind. Aufgrund der einzuhaltenden Vorgaben haben sich die Planungsleistungen stark diversifiziert und für jedes Fachgebiet kommen Spezialisten zum Einsatz. Es kommt so gut wie nie mehr vor, dass ein Planer alleine plant. Bauprojekte werden in der Regel immer im Team abgewickelt. Dem Architekten obliegt es, dieses Team zu koordinieren und alle Planungsleistungen zu einem stimmigen Gesamtbild zusammenzuführen.

Eine weitere grosse Herausforderung für das Planerteam ist es, gleichzeitig die Wünsche des Bauherrn so genau wie möglich aufzunehmen, zu verstehen und dann umzusetzen, aber dennoch grösstmögliche Freiheit zu erhalten, da das Projekt andernfalls rigide und starr wird. Zusammengefasst ist die Aufgabe des Architekten somit nicht nur, Pläne zu erstellen, sondern vor allem dem Bauherrn zu helfen, seine Bedürfnisse zu formulieren und diese dann umzusetzen. Er ist quasi der Sparringpartner des Auftraggebers, mit dessen Hilfe am Ende ein hochwertiges Gebäude entsteht, das für lange Zeit Bestand hat und das so offen ist, dass es Adaptionen und Änderungen ohne grossen Aufwand aufzunehmen vermag. Durch die Zusammenarbeit mit versierten Planern, die kritisches Hinterfragen nicht scheuen und den intensiven Austausch fördern, können sich ganz neue, unerwartete Lösungen ergeben, denn «jede neue Situation verlangt eine neue Architektur» (Jean Nouvel, französischer Architekt).

Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen und Anliegen zur Verfügung.

Anzeige

PROJEKTANKÜNDIGUNG

Zwei Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Wohnungen in Eschen

4 x 2.5-Zimmerwohnung
2 x 3.5-Zimmerwohnung
2 x 4.5-Zimmerwohnung
2 x 5.5-Zimmerwohnung

Axalo Immobilien AG
Natascha Sigg · +423 388 29 37
immobilien@axalo.com
www.axalo-immobilien.com

AXALO ©
Kompetenz aus einer Hand