

# Connect



**INTERVIEW**

Olivier Genis, CEO Eiffage Construction



**TOTALSANIERUNG**

Hotel Walhalla in St. Gallen



**ANHALTENDER BAUBOOM**

Trotz steigendem Leerwohnungsbestand



**A55 IN OLTEN**

Neues Kleid für das Bifang Gebäude



**WIR SIND EIFFAGE**

**PRIORA AG GENERALUNTERNEHMUNG**

**HEISST JETZT EIFFAGE SUISSE AG**

# INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	3
WIR SIND EIFFAGE	4
WIE BIM DIE ZUKUNFT DES BAUENS VERÄNDERT	8
DIE EIFFAGE GRUPPE	12
RENDEZ-VOUS MIT OLIVIER GENIS	15
EINFÜGEN UND PRÄGEN ZUGLEICH	18
ANHALTENDER BAUBOOM TROTZ STEIGENDEM LEERWOHNUNGSBESTAND	22
WEIL ES GUT TUT – WAS WIR TUN	25
EIN MODELL, DAS KUNDE UND PROJEKTTRÄGER ÜBERZEUGT	26
EIN NEUES KLEID FÜR DAS BIFANG-GEBÄUDE	30
NEUE PERSPEKTIVEN MIT DER EIFFAGE GRUPPE	35
SECHS FRAGEN – ACHT ANTWORTEN	38
EIN ABLAUFPLAN SO FEINGLIEDRIG WIE DIE BEKANNTEN ST. GALLER SPITZEN	44
DIE TEUERSTEN QUADRATMETER DER WELT	46
UNSERE AKTUELLEN PROJEKTE	49
GEWONNENE PROJEKTE 2018	53
HIGHLIGHTS 2018	54
REGIONAL VERANKERT	56

## Impressum

Eiffage Connect ist an Kunden, Partner, Planer, Unternehmer und Freunde des Hauses adressiert.

## Redaktionsleitung

Claudia Aepli  
Eiffage Suisse AG | Marketing & Kommunikation

## Grafik, Design und Gestaltung

Daniela Weilenmann  
Eiffage Suisse AG | Marketing & Kommunikation

## Fotos und Bildmaterial

eventfotografen.ch  
Eiffage Photothèque  
pxhere.com

Weiteres Bildmaterial stammt aus unseren Unternehmensreferenzen. Die Bildrechte liegen beim jeweiligen Auftraggeber (Bauherren, Architekten, Planer).

## Auflage

4 500 Exemplare

## Druck

RITZ CROSSMEDIA AG  
3018 Bern

# EDITORIAL



*«Mut ist die Basis jeden Fortschritts.»*

Liebe Leserinnen und Leser

Mut benötigt es ganz oft im Leben, im privaten und im geschäftlichen Alltag – Mut, weitreichende Entscheidungen zu treffen, Mut, neue Wege zu beschreiten und gewohnte Pfade zu verlassen, oder den Mut, das zu tun, an was man glaubt!

Wir, die neue Eiffage Suisse, seit März 2018 eine Tochtergesellschaft der Eiffage Gruppe, glauben fest an den Fortschritt, die Synergien, das gemeinsame Wachsen, die gegenseitige Inspiration. Denn uns verbindet die Passion für das Bauen, wenn aus Visionen die Zukunft entsteht. Bauen ist verbunden mit Fachwissen, Qualität und Nachhaltigkeit, mit Vernetzung von Leistungserbringern, Terminen und Kosten. Aber in erster Linie ist Bauen und Entwickeln eine emotionale Aufgabe, der wir täglich mit Leidenschaft nachgehen. Für Sie.

Auch mit Passion ist die erste Ausgabe unseres neuen Kundenmagazins Eiffage Connect entstanden, in der wir Ihnen die neue Eiffage Suisse und die gesamte Gruppe vorstellen. Mit Olivier Genis, unserem Verwaltungsratspräsidenten, unterhalten wir uns über den Immobilien- und Baumarkt; lesen Sie auch den spannenden Artikel über den Hochhaus- und Hotelbau in der Taubenlochschlucht. Aus Alt mach Neu – wir erzählen Ihnen von unseren spannenden Umbauprojekten Walhalla und A55. Und erfahren Sie mehr darüber, wie BIM die Zukunft des Bauens verändert.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Mit herzlichem Gruss, Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Brogna', written over a horizontal line.

Raffael Brogna  
CEO | Delegierter des Verwaltungsrats  
Eiffage Suisse AG

ETWAS NEUES – UND GANZ VIEL BEWÄHRTES

# WIR SIND EIFFAGE

Von Raffael Brogna, CEO und Delegierter des Verwaltungsrats Eiffage Suisse AG



Geschäftsleitung Eiffage Suisse AG, v. l. n. r.: Peter Töngi, Brice Vaillant, Raffael Brogna, Manfred Meury, André Bütler, Thomas Jeisy, Heinz Czeslik, Stefan Domanig, Manfred Ihle und Roland Eberle

**Für uns ist jedes Projekt einzigartig. Seinen Lebenszyklus betrachten wir ganzheitlich. Geprägt von nachhaltigem Denken und Handeln, entwickeln und bauen wir jedes Projekt im Bestreben, für die Gesellschaft, die Umwelt wie auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit das Optimum zu erreichen. Da ist viel Leidenschaft mit dabei. Als Experten und Dienstleister ist uns jedes Projekt ans Herz gewachsen, weshalb wir gern unermüdlichen Einsatz leisten.**

Seit März 2018 sind wir international verbunden, überregional vernetzt und lokal verankert. In der deutschsprachigen Schweiz ist Eiffage Suisse mit Geschäftsstellen in Aarau, Basel, Bern, Chur, St. Gallen, Zug/Luzern und Zürich siebenmal vertreten.

**Wohin geht die Reise.** In den letzten Jahren konnten wir unsere Bekanntheit (als Piora) im Markt festigen und weiter steigern – so sind wir ein fester Bestandteil der Schweizer Immobilienlandschaft geworden. Nun gilt es, mit dem neuen Brand Eiffage und einem starken Mutterhaus im Rücken diese Marke mit unserem angestammten Kerngeschäft bekannt zu machen.

**Dienstleistungsangebot aus einer Hand.** Die Wertschöpfungskette von Eiffage Suisse ist darauf ausgerichtet, dass sämtliche Dienstleistungen aus einer Hand angeboten werden können. Unser bereichsübergreifendes Denken und Handeln, basierend auf standardisierten Prozessen und Instrumenten, steht im Vordergrund. Dabei bewahren die Geschäftsstellen ihre hohe Eigenverantwortung und ihre lokalen Kompetenzen, um die Kunden bedürfnisgerecht und schnell bedienen zu können.

Wir fokussieren auf ein qualitatives Wachstum und werden zukünftig vermehrt eigene Projektentwicklungen vorantreiben. Interessant ist ebenfalls das Marktsegment Umbau und Renovation, welches wir verstärkt pushen werden. Auch ist es unser Ziel, unsere Geschäftstätigkeit in die französische Schweiz auszuweiten. Im Fokus steht das natürliche Wachsen – bei gebührender Berücksichtigung der Umwelt.

**Starke Kundenorientierung.** Der Kunde als Bauherr, Eigentümer oder Mieter und seine Bedürfnisse stehen im Mittelpunkt. Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Kunden und ein effizientes Kundenbeziehungsmanagement sind wichtige Grundlagen. Nur eine langfristige Beziehung zu Kunden und Partnern und gegenseitiges Vertrauen führt nachhaltig zum Erfolg. Für beide.

**Attraktiver Arbeitgeber.** Als Arbeitgeber attraktiv zu sein, ist uns wichtig. Mitarbeitende werden gefördert und sie sollen sich bei uns entfalten und entwickeln können. Eine starke Identifikation mit Eiffage Suisse sowie Kompetenz und Stabilität sind das Ziel.

*«Es ändern sich der Name und der visuelle Auftritt – die Menschen und die Passion bleiben!»*

*Raffael Brogna, CEO*

**Weiterhin bieten wir unsere bewährten Dienstleistungen an:**

#### **DER PROJEKTENTWICKLER**

##### **Was wir uns ausdenken**

Seit Jahren vertrauen uns Investoren und Bauherren aus der ganzen Schweiz. Sie finden in uns den verantwortungsvollen Partner für ihre Projektidee – ganz egal, ob es sich um eine Wohnsiedlung, eine Gewerbeüberbauung oder Immobilien mit nicht alltäglichen Nutzungszwecken handelt. Erfahrene und kompetente Fachspezialisten entwickeln kundenspezifische Konzepte, damit Bauvorhaben ein solides Fundament erhalten. Von der ersten Linie des Grundrissplans bis zur Schlüsselübergabe bietet Eiffage Suisse professionelle Dienstleistungen aus einer Hand an.

#### **DER GENERALUNTERNEHMER**

##### **Was wir fest im Griff haben**

Bauherren profitieren von Top-Dienstleistungen. Als General- und Totalunternehmer sowie Generalplaner steht für ihr Bauprojekt am besten Eiffage Suisse Pate, denn wir legen grössten Wert auf Termintreue, Kostenkontrolle und Qualitätssicherung. Unser Gesamtpaket beinhaltet massive Kompetenz, die sich in Form von effizientem Projektmanagement, zuverlässiger Planung, verbindlicher Kostenkalkulation und Qualitätsgarantie bezahlt macht. Mit einem einzigen Partner ein Bauprojekt zu realisieren, sehen Auftraggeber als Mehrwert.

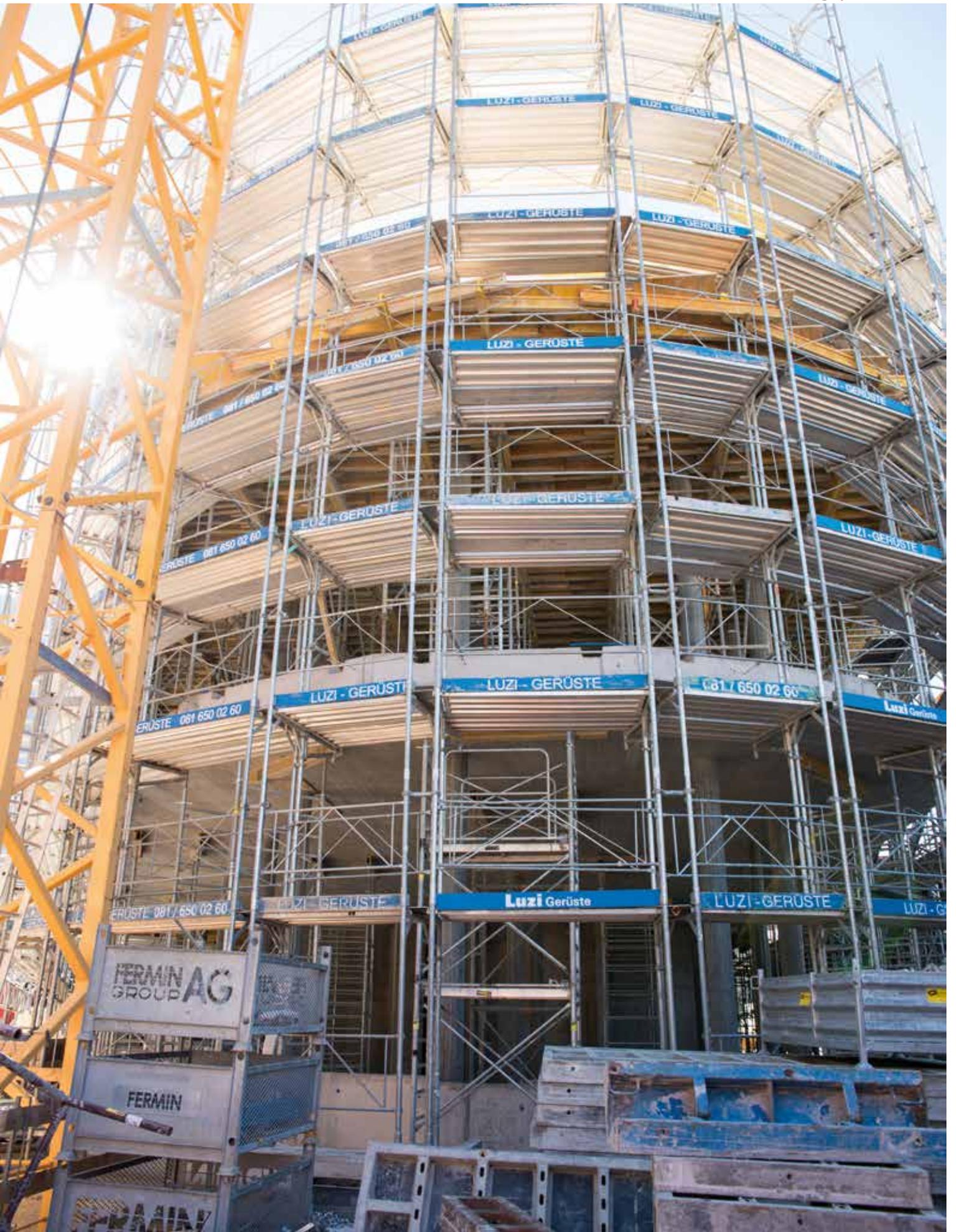
## DER UMBAU- UND RENOVATIONSEXPERTE

### Was wir neu machen

Umbau, Renovation, Sanierung und Revitalisierung sind mehr als Alternativen im heutigen Immobiliengeschäft. So, wie wir es verstehen, einem Neubau eine Seele zu geben, verfügen wir auch über die nötige Sensibilität, die Seele eines bestehenden Baus zu erhalten.

Immobilien sind für uns mehr als nur Sachwerte. Sie prägen unsere Umwelt nachhaltig für Jahrzehnte und Generationen. Sie bilden die Grundlage unserer Kultur und sind Teil unseres Lebensraums. Ihrer Bedeutung sind wir uns ebenso bewusst wie der Verantwortung unseres Tuns.





## DIGITALISIERUNG

# WIE BIM DIE ZUKUNFT DES BAUENS VERÄNDERT

Von Khim Tran, Leiter BIM & Gesamleistungswettbewerb GLW Eiffage Suisse AG



BIM Projektentwicklung der Eiffage Suisse «In den Matten», Othmarsingen



### Das ist BIM

BIM steht für Building Information Modeling (auf Deutsch Bauwerksdatenmodellierung) und ist eine neue Arbeitsmethode im Bauwesen mit einem ganzheitlichen Ansatz. Die Methode beruht auf einer gemeinschaftlich genutzten Informationsbasis wie dem BIM-Modell und dient der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Bauwerken. Im BIM-Modell werden alle relevanten Bauwerksdaten und Informationen digital erfasst, gestaltet und verwaltet. Dieses virtuelle, geometrisch visualisierte Gebäudemodell dient dem Projektteam als gemeinsame, transparente Wissensplattform, auf der die für den Lebenszyklus eines Bauwerks relevanten Informationen und Daten in einer transparenten Kommunikation zwischen allen Beteiligten geteilt oder für die weitere Bearbeitung übergeben werden. BIM deckt mehr ab als nur Geometrie, nämlich «räumliche Beziehungen, Lichtanalyse, geometrische Informationen, Mengen und Eigenschaften von Gebäudekomponenten». (Eastman, 2009)

### Bedeutung von BIM in der Baubranche

Das Bauen wird immer komplexer, die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Nachhaltigkeit, die immer grösseren Planungsteams mit mehr Spezialisten erschweren die Zusammenarbeit aller Beteiligten. Die Zeit der «Einzelkämpfer» wie bisher mit der konventionellen Methode, die zu Ineffizienz in der Zusammenarbeit, zu langen Planungs- und Bauphasen sowie Qualitätsmängeln führt, ist vorbei. Bauen mit der BIM-Me-

thode erfordert ein Umdenken. Die Stärke von BIM besteht darin, dass es sämtliche zur Planung, Simulation, Konstruktion und Unterhalt von Bauwerken erforderlichen Daten in einem digitalen Modell zusammenfasst. Bevor ein Bauwerk gebaut oder saniert wird, soll dieses virtuell konstruiert und optimiert werden. Dabei kann sich die Optimierung auf den gesamten Lebenszyklus beziehen, angefangen bei der Energieeffizienz-Berechnung, über die Kostenberechnung und Realisierung bis zum Betrieb und Unterhalt. Ein wichtiger Faktor ist der Einsatz von dynamischen Simulationen, die helfen sollen, Entscheidungen früher, schneller und effizienter zu treffen. BIM ist somit

nehmens ist es, alle Design-Build-Projekte bis 2020 nach BIM durchzuführen.

BIM ist ein Projektmanagement-Tool, das die Ziele des Kunden erfüllt. Dabei stützt sich EC auf seine beiden Kernkompetenzen als Projektentwickler und Bauunternehmer, um seine Kunden bei der Gestaltung von Projekten zu unterstützen. Das digitale Modell ermöglicht es, alle Beteiligten in jeder Phase des Projekts zusammenzubringen und einen Dialog zu führen. Die IFC-Standards (Industry Foundation Classes) für den Datenaustausch zwischen Software-Programmen garantieren eine tägliche Arbeits-



BIM Projektentwicklung der Eiffage Suisse «In den Matten», Othmarsingen

eine Methode, die Komplexität in den Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungsprozessen reduziert und optimiert. Die Digitalisierung verlangt eine engere Zusammenarbeit. Eine Zusammenarbeit aller an der Planung, dem Bau und Betrieb Beteiligten ist unumgänglich. Es braucht Informationen, Koordination und Unterstützung.

### Was heisst BIM bei Eiffage Construction?

#### «BIM – das Gebäude ändert sich»

Ziel von Eiffage Construction (EC) ist es, BIM in der Bauwelt zu verankern, um Gebäude auf eine viel zuverlässigere, schnellere und kostenkontrollierte Weise zu planen, zu bauen, zu betreiben und zu warten. Ziel des Unter-

nehmens ist es, alle Design-Build-Projekte bis 2020 nach BIM durchzuführen. Flexibilität, Interoperabilität auf lange Sicht und vermeiden Informationsverluste. Um den Einsatz von BIM zu optimieren und Daten sicher zu teilen, hat EC eine eigene kollaborative Plattform entwickelt: Subversion.

Seit 2011 testet EC BIM bei mehreren Projekten. Die erzielten Ergebnisse verdeutlichen die Wichtigkeit des Ansatzes und das Interesse, das digitale Modell mit einem breiteren kooperativen Einsatz für sichtbare Vorteile vor Ort zu unterstützen.

Als Partner von Schulen und Universitäten ist EC bestrebt, die Techniker und Ingenieure von morgen auszubilden. In

Zusammenarbeit mit der Académie EC werden Aus- und Weiterbildungsprogramme nach Berufsgruppen und Abteilungen angeboten.

Um alle diese Ziele bei EC zu erreichen, wurde der Club BIM gegründet. Er hat folgende Aufgaben:

- Definieren und Verbreiten von BIM-Strategien für die Geschäftsbereiche Bauunternehmung und Immobilien;
- Unterstützung von BIM-Projekten und Bereitstellung des BIM-Know-hows in den Regionen der EC;
- Kundenbedürfnisse erkennen und basierend darauf die BIM-Aktivitäten im Unternehmen anpassen.

Der Club BIM besteht aus rund 25 Vertretern aus verschiedenen Regionen der EC. Diese treffen sich einmal pro Quartal zu einem Workshop. In den Workshops werden in Arbeitsgruppen bestimmte Themen bearbeitet und Unterlagen im Zusammenhang mit BIM erstellt, beispielsweise BIM-Pflichtenheft, BIM-Abwicklungsplan, Vertragswerk für BIM-Manager usw.

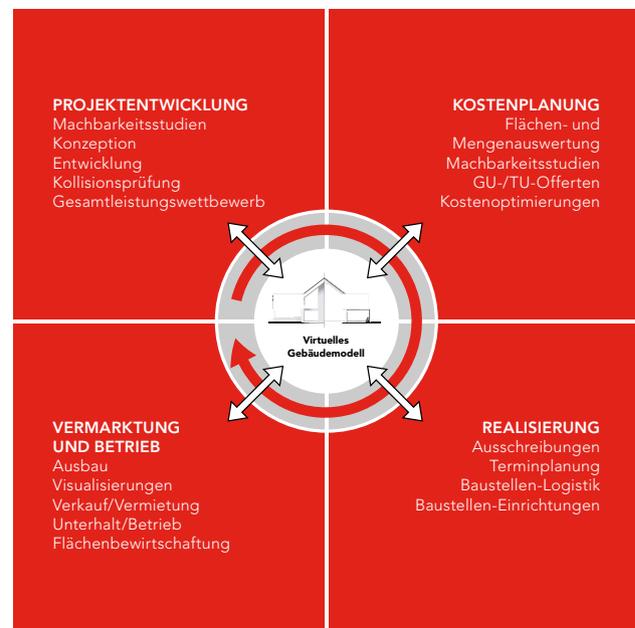
### Was heisst BIM bei Eiffage Suisse?

Building Information Modelling ist bei Eiffage Suisse (ES) nicht lediglich auf «...die Erzeugung und die Verwendung von digitalen Bauwerksmodellen...» (Quelle SIA 2051:2017) zu reduzieren, sondern soll vielmehr ein Building Information Management werden.

Grundsätzlich stellt sich die Frage: Wie geht ES mit der Informationsdatenbank in digitalen Bauwerksmodellen um? Wie stellt sich ES bei Projekten mit BIM-Anforderungen auf (z.B. bei Wettbewerben, Entwicklungen, Submissionen)? Wie nutzt ES die BIM-Methode für Projektoptimierungen? Wie wird ein BIM-fähiges 3D-Modell erstellt? Wie bewältigt ES die Informationen im 3D-Modell? Wie wird das virtuelle Gebäudemodell für die Planung und Koordination organisiert? Welche Informationen müssen in einem VGM (Virtuelles Gebäude Modell) für die Kosten enthalten sein? Welche Informationen müssen in einem VGM für die Realisation und Terminplanung enthalten sein? Welche Informationen in einem VGM werden für das Facility Management benötigt?

Um all diese Fragen zu beantworten, gibt es nichts Besseres als «Learning by Doing». Dazu hat ES entschieden, die Wohnüberbauung in Othmarsingen zum BIM-Pilotprojekt zu erklären. Darin wird der gesamte BIM-Prozess eins zu eins durchgespielt. Sowohl im Vorfeld als auch parallel während der Bearbeitung kümmert sich das Projektteam um die geeignete Methodik und die Prozesse und beschäf-

tigt sich mit dem passenden Wissen. Wichtig dabei ist, die BIM-Methode auf die jeweilige Projektaufgabe zu adaptieren. Grösse und Komplexität eines Bauprojektes stellen unterschiedliche Anforderungen. Es macht durchaus einen Unterschied, ob nun ein herkömmliches Wohnhaus oder ein grosses Spital gebaut werden soll. Da es sich beim Pilotprojekt um Wohnbauten handelt, kümmert sich das Team in erster Linie um die Projektierung und Realisierung. Beim Spitalbau etwa ist es heute schon zwingend, die BIM-Methode über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes anzuwenden – siehe nachfolgende Abbildung.



Das BIM-Team von Eiffage Suisse freut sich auf die zukünftigen BIM-Projekte.



**Khim Tran**

Leiter BIM & Gesamtleistungswettbewerb GLW  
Eiffage Suisse AG | BKP

## DER KONZERN

# DIE EIFFAGE GRUPPE

### Claim

«**Savoir faire la différence**», unser Markenclaim beschreibt, was die Eiffage Gruppe einzigartig macht: Es sind die Vielfalt und die Güte ihrer Kompetenzen. Aus dem Zusammenspiel von geschichtlichem Erbe und Kreativität, von der Achtung traditionellen Wissens und grosser Innovationskraft, von Voraussicht und Pragmatismus entsteht für Kunden aller Geschäftsbereiche ein Mehrwert – und wir machen den Unterschied.

**Im März 2018 wurde die damalige Priora AG von der Eiffage Gruppe übernommen, einem führenden europäischen Immobiliendienstleister mit 65000 Mitarbeitenden und einem Umsatz 2017 von 15 Milliarden Euro.**

### Die Eiffage Gruppe

Vom Hauptsitz in Vélizy-Villacoublay – rund 20 Kilometer vom Zentrum Paris und dem Flughafen Paris-Orly entfernt – führt die Eiffage Gruppe Geschäfte in 50 Ländern. Insgesamt 65000 Mitarbeitende realisieren mit dem Wissen, das den feinen Unterschied macht, jährlich 100000 Projekte.

Die Geschichte von Eiffage geht auf Philippe Fougerolle zurück, der 1844 das gleichnamige Bauunternehmen gründete. Es war seine Firma, die den Eiffelturm in Paris realisierte (1887 bis 1889) und auch mit anderen symbolträchtigen Bauwerken die Architekturwelt nachhaltig

prägte. Im Jahre 1993 entschied sich Fougerolle, durch die Fusion mit der SAE (Société Auxiliaire d'Entreprises Électriques et de Travaux Publics) die Kompetenzen zu erweitern. Es entstand die Eiffage Gruppe.

Die heutige Eiffage Gruppe steht auf vier Säulen: Bausektor, Infrastruktur, Energiesysteme sowie PPP (Public-Private-Partnership) und Konzessionsmarkt. Dieses einzigartige Modell von integrierter Fachkompetenz ermöglicht eine Wertschöpfung, die ihresgleichen vergeblich sucht.

175 Jahre Leidenschaft für das Bauen und das erfolgreiche Fortbestehen des Unternehmens prägen nicht nur die Mitarbeitenden. Global tätig und europaweit führend, zeigt sich die Eiffage Gruppe als beeindruckender Immobiliendienstleister. Bemerkenswert und zukunftsweisend sind auch ihre Besitzverhältnisse: 20 Prozent des Aktienvolumens halten die Eiffage Mitarbeitenden.



#### Wahrzeichen von Paris

Der Tradition folgend, zeigt sich Eiffage Construction für Wahrzeichen in Frankreichs Hauptstadt verantwortlich. Neben dem Eiffelturm zählen Projekte wie die Glaspiramide im Innenhof des Louvre und La Grande Arche im La-Défense-Viertel zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten.

#### Der Bereich Eiffage Construction

Eiffage Construction bündelt ihre Kompetenzen in den Bereichen öffentliche Hand, Immobilienentwicklung, Wartung und Unterhalt wie auch im GU/TU-Sektor, dem die Eiffage Suisse AG zugeordnet ist.

Eiffage Construction weitet mit uns seine Geschäftstätigkeit in den strategisch wichtigen Schweizer Markt aus und etabliert nach Frankreich (elf Niederlassungen), Belgien, Grossbritannien, Luxemburg und Polen den fünften Standort in Europa.



*«Bauen ist der  
schönste Beruf  
der Welt.»*

## INTERVIEW

RENDEZ-VOUS MIT  
OLIVIER GENIS

Olivier Genis, CEO Eiffage Construction und Präsident des Verwaltungsrats Eiffage Suisse AG im Gespräch mit Raffael Brogna

**Raffael Brogna: Warum haben Sie die Piora AG Generalunternehmung gekauft?**

Olivier Genis: Nachdem wir bereits Kontakt mit anderen Unternehmen aufgenommen hatten, erhielten wir im Sommer 2017 die Möglichkeit, mit den Vertretern von Piora zu sprechen. Wir merkten schnell, dass unsere beiden Unternehmen eine sehr ähnliche Unternehmenskultur haben – und zusammenpassen.

**Wie wichtig ist der Schweizer Markt für Eiffage Construction? Warum hat Eiffage Construction in diesen Markt investiert?**

2011 hat Eiffage beschlossen, das Wachstum ausserhalb von Frankreich zu fördern, und zwar durch externes Wachstum wie auch durch die Projektentwicklung. Wir stellten schnell fest, dass sich die Schweizer Baubranche perfekt für das angestrebte externe Wachstum eignet: Die Schweiz ist ein Nachbarland Frankreichs, ist stabil, hat ein hohes Bruttoinlandprodukt (BIP) und ein Teil der Bevölkerung spricht sogar die gleiche Sprache wie wir.

**Seit Mitte März 2018 ist Eiffage Construction mit der Eiffage Suisse AG (der damaligen Piora AG Generalunternehmung) zusammen unterwegs. Was schätzen Sie am meisten an der neuen Akquisition und an Ihren neuen Kollegen?**

Die Integration von Piora ist für uns von zentraler Bedeutung, denn Piora trägt rund 10 Prozent zu unserer Geschäftstätigkeit bei. Nach acht gemeinsamen Monaten sind wir überzeugt, dass Eiffage Construction mit Piora wächst und umgekehrt.

**Themawechsel – von der kleinen Schweiz zu einer etwas globaleren Betrachtung. Wir sind einem stetigen**

**Wandel im Immobilienmarkt ausgesetzt. Was sind Ihres Erachtens die grössten Veränderungen, die im europäischen Markt in den vergangenen zehn Jahren stattgefunden haben?**

Ich glaube, die grössten Veränderungen werden erst in den nächsten zehn Jahren stattfinden. Dabei gibt es drei Schwerpunkte: Knappheit von Talenten, neue Bedürfnisse aufgrund der Überalterung der Bevölkerung und Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

**Wo sehen Sie die grossen Unterschiede zwischen dem Stammland Frankreich und der Schweiz?**

Meiner Ansicht nach gibt es in unserer Branche nur sehr wenige Unterschiede zwischen den beiden Ländern, ausser der Sprache. Ein Unterschied ist, dass unsere Unternehmen in Frankreich mit eigenen Firmen den Rohbau erstellen können. Sonst haben beide Länder ähnliche Modelle mit hoher interner Fachkompetenz im technischen Bereich und dem Fokus auf die Entwicklung und Förderung des Immobilienbereichs.

*«Meiner Ansicht nach gibt es in unserer Branche nur sehr wenige Unterschiede zwischen den beiden Ländern, ausser der Sprache.»*

**Und wie sieht der Immobilienmarkt in Europa in zehn Jahren aus? Ihre Einschätzung?**

In den Ländern, in denen wir aufgrund unserer Firmengeschichte seit Jahren tätig sind (Frankreich, Belgien, Lux-

emburg, Polen), wissen wir, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in den nächsten zehn Jahren gemäss dem aktuellen Marktniveau weiterentwickeln wird. In der Schweiz müssen wir die Situation gemeinsam analysieren. Über den Markt der anderen europäischen Länder, in welchen wir nicht tätig sind, habe ich nicht genügend Kenntnisse, um mich dazu zu äussern.

**Die Verdichtung wird in der Schweiz und vermutlich auch in Frankreich intensiv diskutiert – denn in den Städten ist der Wohnraum knapp und übersteuert. Wohin geht Ihres Erachtens der Trend im Immobilienmarkt?**

Die unbedingte Notwendigkeit, unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken, führt zwingendermassen zu einer dichteren Urbanisierung und zur Weiterentwicklung der Trockenbauweise bzw. der CO<sub>2</sub>-freien Bauweise.

**Die Baubranche in Frankreich und in der Schweiz beklagt sich über einen Mangel an qualifizierten Fachleuten. Das Handwerk steht heute immer weniger im Fokus von Eltern und Schulen. Spürbar ist eine Tendenz zur Akademisierung unserer Gesellschaft. Was würden Sie jungen Menschen raten, die sich für einen Beruf im Bauwesen interessieren?**

Anstelle eines Rats möchte ich ihnen gerne folgende Botschaft mit auf den Weg geben: «Bauen ist der schönste Beruf der Welt. Kommt zu uns!»

**Was macht Eiffage zur Förderung des Nachwuchses? Bieten Sie bestimmte Schulungsprogramme an?**

Bei Eiffage gibt es eine Schulung für die Niederlassungsleiter und bei Eiffage Construction gibt es sogar zwei Ausbildungsangebote: für den Nachwuchs «Horizon Junior» und für Mitarbeitende zwischen 30 und 40 Jahren «Horizon Confirmés».

**Abschlussfrage: Was ist Ihre Motivation, sich Tag für Tag für Eiffage Construction einzusetzen?**

Ich liebe meinen Beruf und freue mich über die Harmonie und das Vertrauen unter den Mitarbeitenden unserer Gruppe, die liebevoll auch «die grosse Familie» genannt wird.

**Herr Genis, einen ganz herzlichen Dank für das interessante Gespräch. Wir wünschen uns unzählige gemeinsame Erfolge in der Schweiz und somit für die ganze Eiffage.**

## Zur Person

### Liebblingsprojekte:

Eines meiner Lieblingsprojekte ist ein abgeschlossenes Projekt, nämlich die Kehrlichtverbrennungsanlage von Bourgoin-Jallieu, und zwar wegen der architektonischen Qualität, der technischen Komplexität und der guten Beziehungen zwischen allen Projektpartnern. Aus den gleichen Gründen ist das aktuelle Bauprojekt, die Niederlassung der Bank BNP Paribas Fortis in Brüssel mein «neues» Lieblingsprojekt.

### Bei Eiffage Construction seit:

1984

### Familie:

Drei erwachsene Kinder und drei Enkelkinder



Bank BNP Paribas Fortis in Brüssel



Kehrichtverbrennungsanlage in Bourgoin-Jallieu



PROJEKTENTWICKLUNG

# «EINFÜGEN UND PRÄGEN ZUGLEICH»

Von Lukas Bögli, Dipl. Architekt HTL BSA Sollberger Bögli Architekten, Biel



Visualisierung «Taubenloch», Biel mit Hotelbau und Wohnhochhaus



**Sie haben sie auch gesehen, die Aufnahmen von den Wohnhäusern mit «Loch», den sogenannten Drachentoren in Hongkong? Die Objekte haben eine Aussparung mitten im Gebäudekörper. Das sind keineswegs die verrückten Ideen von Architekten, sondern Massnahmen, Objekte den Begebenheiten des Umfeldes bestmöglich anzupassen.**

Unser Projektstandort liegt nicht in einer Metropole in China, sondern in Biel, im Kanton Bern. Dennoch haben diese Projekte eines gemeinsam: Sie unterliegen aussergewöhnlichen Anforderungen, den Bau mit der Umgebung in Einklang zu bringen. Allerdings ist die Situation bei der Taubenlochschlucht in Bözingen komplexer als jene in Hongkong, wo es «nur» darum geht, den Drachen die direkte Flugroute zum Meer freizuhalten. \*

### **Herausforderungen auf unterschiedlichen Ebenen**

Nähert man sich der Parzelle am Ausgang der Taubenlochschlucht, fallen einem als Erstes die schroffen Felswände auf, dann die kanalisierte Schüss mit den angrenzenden Industriebauten. Diese Terrasse zwischen Fluss und Fels gleicht einer Brache mit Steinen vom bröckelnden Felsen sowie Kieseln vom Fluss. Bei der geplanten Überbauung dieses Ortes stellt sich die Frage nach der visuellen Erhaltung dieses Naturereignisses.

Weiter verlangen mehrere schützens- und erhaltenswerte Denkmalobjekte in unmittelbarer Nähe des Baufeldes nach respektvollem Umgang. Beidseits der Parzelle sind schmale Streifen für die öffentliche Nutzung und Parkflächen vorgesehen. Zudem soll ein Fussweg für Wanderer und Touristen einen attraktiven Zugang zum Naherholungsgebiet gewährleisten. Die Projektentwicklerin und Generalunternehmerin Eiffage Suisse erkannte die exklusive Lage wie auch hohe Qualitäten für eine Wohnüberbauung mit einer hohen Ausnutzung aufgrund der Überbauungsordnung. Die maximale

Bruttogeschossfläche beläuft sich auf 9 000 Quadratmeter, die Aufteilung – Gebäudefläche und Geschosszahl – galt es in einem qualifizierenden Projektierungsverfahren zu bestimmen. Neben den Wohnungen sollte ein Hotel als eigenständiges und unabhängiges Gebäude projektiert werden.

### «hoch hinaus»

Wir verfolgten zwei Konzepte: eine komplette niedrige Bebauung und eine Kombination mit Hochhaus. Uns überzeugten die entstehenden Freiräume durch die bauliche Entwicklung in die Höhe. Diese Variante bietet einen grosszügigen öffentlichen Aussenraum. Die Taubenlochschlucht bleibt erfahr- und erlebbar – somit hätten am «hoch hinaus»-Projekt bestimmt auch Drachen ihre wahre Freude.

Mit der Lage des Hochhauses in der zweiten Reihe – der Hotelneubau wurde als Teil der strassenbegleitenden Überbauung formuliert – direkt am Ausgang der Schlucht wird der Dialog mit dem spektakulären Naturereignis gesucht und der Übergang von Natur zur Stadt markiert.

In Biel sind Hochhäuser über das ganze Stadtgebiet verteilt. Eigentliche Hochhauscluster fehlen. Das geplante Hochhaus Taubenloch folgt diesem Konzept als solitärer, freistehender Orientierungspunkt. Mit rund 55 Metern Höhe misst es sich mit dem Kongresshaus und dem Hochhaus Champagne.

### Ein Stück «Architektur» und mehr

Der Wohnturm wird von einer gitter- oder gerüstartigen Struktur umschlossen. Das Stabwerk und die Tiefe der umlaufenden Terrassen erinnern an die Beschaffenheit von Baumkronen und verankern so den Bau in der wilden Natur der Taubenlochschlucht. Die dunkle Farbigkeit unterstützt die filigrane, schlanke Erscheinung des Turms, der auf 19 Geschossen 69 Mietwohnungen Raum bietet. Die Materialisierung des viergeschossigen Ibis bleu-Hotels – mit 85 Gästezimmern auf drei Etagen und einer Bar sowie einem Restaurant im Parterre – gleicht hingegen jener der verputzten Bauten in der näheren Umgebung.

Der grosszügige Vorplatz im Bereich des Hoteleingangs dient als Vorfahrt wie auch als Zufahrt in die Tiefgarage mit 95 Parkplätzen für Gäste, Wohnungsmieter und Besucher. Zugleich ist der Platz mit seiner grosszügig angelegten Treppe auch Ort des neuen Zugangs in die Taubenlochschlucht.

Wir sind der Auffassung, dass mit selbstbewusster Architektur ein respektvoller Dialog mit dem Naturereignis Taubenlochschlucht stattfindet. Es ist uns gelungen, einen überraschenden Blick auf Natur und Architektur zu schaffen.

Projektentwicklerin und Totalunternehmerin Eiffage Suisse hat für die Überbauung der Parzelle in Bözingen einen anonymen Wettbewerb ausgeschrieben. Von den 12 Projekten überzeugte die Jury jenes von Sollberger Bögli Architekten AG, das als konsequenter, selbstbewusster und überzeugender Vorschlag auf ein dichtes Raumprogramm in nicht alltäglicher Umgebung zwischen Felswand und Flusslauf gewürdigt wurde.



Das Haus «Repulse Bay» in Hongkong besitzt ein Drachentor

*\*Die Aussparungen in den Gebäudekörpern nennt man Drachentore. Sie werden nach der chinesischen Feng-Shui-Lehre geschaffen und sollen Drachen ermöglichen, von den Bergen geradewegs zum Meer zu fliegen. Hongkongs Prosperität wird der idealen Übereinstimmung von Feng-Shui-Prinzipien zugeschrieben.*



Taubenlochschlucht in Biel

## MÄRKTE

# ANHALTENDER BAUBOOM TROTZ STEIGENDEM LEERWOHNUNGSBESTAND

Von Patrick Schärli, Controller Eiffage Suisse AG

**Per Juni 2018 standen 1.6% des Gesamtwohnungsbestands leer, das sind knapp 13% mehr als im Vorjahr. Dennoch geht die Bautätigkeit auf hohem Niveau weiter. Ein Blick über die Grenzen hinaus zeigt, dass die Schweiz (noch) kein «dringendes Problem» mit den leerstehenden Wohnungen hat.**

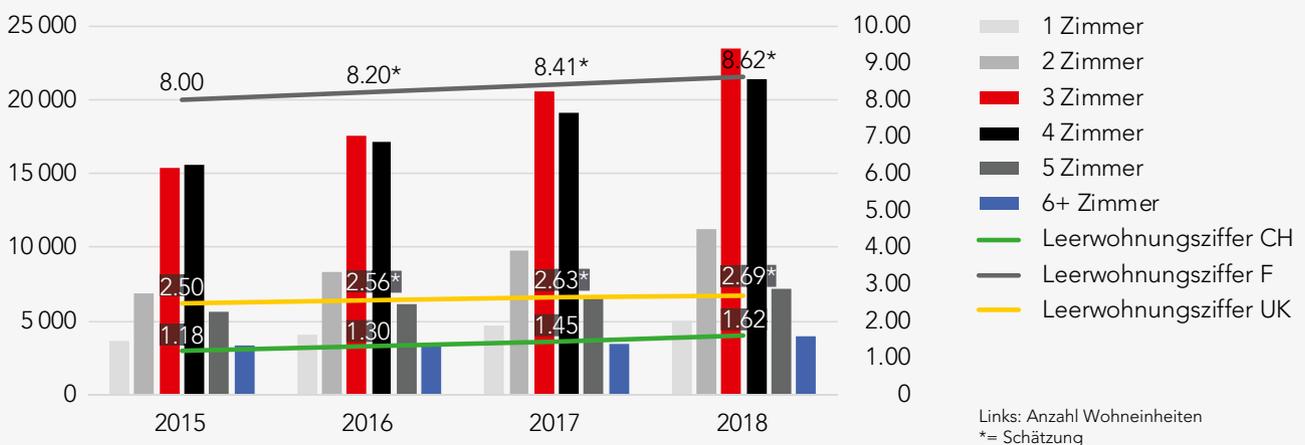
Am 1. Juni 2018 wurden in der Schweiz 72294 Leerwohnungen gezählt, das sind 1.62% des Gesamtwohnungsbestands. Im Vergleich zum Vorjahr standen damit 8020 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um knapp 13%

entspricht. Dies geht aus der jährlichen Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

## Regionale Unterschiede

Die Leerwohnungsziffer steigt seit 2010 kontinuierlich an. In den beiden Grossregionen Ostschweiz und Tessin überschritt sie nun erstmals seit mehr als 15 Jahren die 2-Prozent-Marke. Am stärksten war die Zunahme im Tessin, gefolgt von der Nordwestschweiz. In sechs Kantonen (Uri, Appenzell Innerrhoden, Graubünden, Glarus, Bern und Schwyz) war die Leerwohnungsziffer rückläufig.

Leer stehende Wohnungen nach Grösse und Leerwohnungsziffer





Der schwächste Anstieg wurde in der Grossregion Zürich registriert; dort ist auch die Leerstandsziffer mit 0.99% tiefer als in anderen Grossregionen. Die tiefste Leerwohnungsziffer weist – wie schon im Vorjahr – der Kanton Zug mit 0.44% auf. In den Kantonen Genf (0.53%) und Obwalden (0.70%) war die Leerwohnungsziffer nur geringfügig höher.

### Vergleich mit anderen europäischen Industrieländern

Ein Blick über die Grenze zeigt, dass der Leerwohnungsbestand der Schweiz noch auf einem beschaulichen Niveau ist. In Frankreich liegt der Bau von Wohnungen und Häusern über dem Bevölkerungswachstum, was zu einem Anstieg des Leerwohnungsbestandes führt.

In einer kürzlich vom Insee – dem Statistischen Amt Frankreichs – veröffentlichten Studie wurde aufgezeigt, dass in den letzten fünf Jahren in Frankreich durchschnittlich 374000 neue Wohnungen pro Jahr auf den Markt kommen. Das Ergebnis ist, dass mittlerweile 2.8 Millionen Wohnein-

heiten auf dem Markt verfügbar sind. Dies entspricht einer Leerstandsziffer von 8%. Dieser Wert nimmt seit den späten 1990er-Jahren kontinuierlich zu (im Jahr 1999 waren es noch 6.9% und im Jahre 2010 deren 7.2%).

Vergleichbare Zahlen für UK zeigen, dass dort lediglich rund 600000 freie Wohnungen auf dem Markt sind. Dies entspricht einem Index von 2.5%.

*Noch hält der Bauboom in der Schweiz bei Neubauten an.*

### Bauwirtschaft: weitere Zunahme der Bauausgaben

Doch zurück in die Schweiz. Hier zeigt sich eine stetige Zunahme der Bauausgaben im Hochbau. Die gesamten Aufwendungen setzen sich aus den Bauinvestitionen und den öffentlichen Unterhaltsarbeiten zusammen.

Diese stiegen im Jahr 2016 um 0.5%, und in den Jahren 2015 und 2014 sogar um 1.4% beziehungsweise 3%.

Die Bauinvestitionen ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten erhöhten sich lediglich um 0.3%. Aufgeteilt in Umbau und Neubau zeigt sich, dass Investitionen in Umbauprojekte um

0.1% gegenüber dem Vorjahr anstiegen und diejenigen in Neubauprojekte um 0.5%. Die Erhöhung dieser Investition kommt ausschliesslich von privaten Auftraggebern – sowohl bei Umbau- wie auch bei Neubauprojekten – da die öffentlichen Auftraggeber (Bund, Kantone und Gemeinden) sehr zurückhaltend waren.

### Fazit

Die seit längerem prophezeite sanfte Landung hat sich offenbar bewahrheitet. Es ist jedoch nicht, wie auch schon vorausgesagt, zu einer Reduktion der Bauausgaben gekommen, sondern zu einer Abflachung des Wachstums auf hohem Niveau der Vorjahre.

Auch wenn der Leerwohnungsbestand in der Schweiz noch auf einem erträglichen Level liegt, dürfen der stetige Anstieg und die regionalen Unterschiede nicht ausser Acht gelassen werden. Bei Hochbauinvestitionen vor allem im Wohnungsbau gilt es, genau hinzuschauen und die regionale Situation im Auge zu behalten.

### Erläuterungen und Begriffe

In der Leerwohnungszählung gelten nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauerrente beziehungsweise zum Kauf angeboten werden.

Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leerstehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.



**Patrick Schärli**  
Controller  
Eiffage Suisse AG

### Leer stehende Wohnungen am 1. Juni 2018, nach Regionen

	Wohnungsbestand am 31.12.2017	Leer stehende Wohnungen mit ... Zimmer(n)							Leerwohnungs- ziffer
		1	2	3	4	5	6+	Total	
<b>Total</b>	<b>4469498</b>	<b>4983</b>	<b>11 199</b>	<b>23475</b>	<b>21451</b>	<b>7215</b>	<b>3971</b>	<b>72294</b>	<b>1.62</b>
Genferseeregion	890291	1374	2223	3162	2682	1263	890	11594	1.30
Espace Mittelland	979832	1234	2845	7024	5796	1704	896	19499	1.99
Nordwestschweiz	567675	499	1409	3643	3242	1037	449	10279	1.81
Zürich	737751	345	1057	2339	2367	825	396	7329	0.99
Ostschweiz	660742	949	2027	4124	4253	1516	866	13735	2.08
Zentralschweiz	394416	246	696	1575	1706	552	257	5032	1.28
Tessin	238791	336	942	1608	1405	318	217	4826	2.02

#### Quellen:

Bundesamt für Statistik (BFS) – Publikationen vom März und September 2018  
French-Property.com  
Insee (Institut national de la statistique et des études économiques)

## SOZIALES ENGAGEMENT

# WEIL ES GUT TUT – WAS WIR TUN

Wir engagieren uns für Menschen mit Beeinträchtigung – Ausflug mit der Institution LIV Leben in Vielfalt.

**16 Menschen mit Beeinträchtigung der Institution LIV – Leben in Vielfalt genossen einen Tagesausflug, bei welchem eine Hafentrundfahrt, ein Mittagessen auf dem Bauernhof und eine Begegnung mit dem Seelöwen Otto auf dem Programm standen. Der Event wurde von Eiffage Suisse organisiert, finanziert und mitbetreut.**

Schon zum fünften Mal haben wir einen Ausflug für Menschen mit Beeinträchtigung durchgeführt. Vor fünf Jahren wurde entschieden, dass wir als Weihnachtsspende nicht nur eine soziale Einrichtung finanziell unterstützen möchten, sondern mit einem Ausflug auch Zeit und ein unvergessliches Erlebnis schenken wollen.

Am 30. Juli 2018 empfingen zwölf Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen und Geschäftsstellen ihre Ausflugs-gäste der Institution LIV. An der Schiffsstation Dreiländer-eck in Basel startete der Ausflug mit einer idyllischen Hafentrundfahrt auf dem Rhein. Die freudige Aufregung bei den Menschen mit Beeinträchtigung war sehr gross. Nach der Schiffsfahrt ging es mit dem Car weiter auf den Bauernhof in Klosterfiechten. Nach dem BBQ-Mittagessen kam der Seelöwe Otto zu Besuch und alle durften sich ein «Küsschen abholen», den ursprünglichen Meeresbewohner streicheln und Fotos machen. Es war schön zu sehen, dass

die Menschen mit Beeinträchtigung Freude hatten und wir ihnen einen unvergesslichen Tag schenken konnten.

«Soziales Engagement ist uns sehr wichtig und deshalb war es uns eine Freude, diesen Menschen einen spannenden Tag zu bieten», erklärt Raffael Brogna, CEO von Eiffage Suisse. «Die strahlenden Gesichter werden mir in bester Erinnerung bleiben. Es ist eine sehr bereichernde Erfahrung», schwärmt Silvan Christ, Bau-/Projektleiter der Geschäftsstelle Bern.

### Institution LIV Leben in Vielfalt

LIV Leben in Vielfalt ist Teil der kantonalen Verwaltung von Basel-Stadt. LIV bietet unterschiedliche spezialisierte Formen des betreuten Wohnens sowie Tagesstruktur an. Diese Angebote richten sich an Erwachsene Frauen und Männer, die aufgrund ihrer schweren geistigen oder körperlichen Beeinträchtigung einen hohen Betreuungsbedarf aufweisen. LIV fördert mit seinen Angeboten die Selbständigkeit und die Teilhabe von erwachsenen Menschen mit Beeinträchtigung. Wir schaffen vielfältige Lebensbereiche und Lebenssituationen, in denen sich die betreuten Männer und Frauen kompetent und gesund erleben können. [www.liv.bs.ch](http://www.liv.bs.ch)





## DESIGN-TO-COST

# EIN MODELL, DAS KUNDE UND PROJEKTTRÄGER ÜBERZEUGT

Von Gerhard Läuchli, Mitglied der Geschäftsleitung der First Site Invest AG

**Zuerst stellen sich bei jedem Bauprojekt Grundsatzfragen. Welches Produkt mit welchem Nutzen will der Kunde? Wie soll die Siedlung gestaltet sein? Wo, in welchem Rahmen und für welche Zielgruppe wird das Projekt realisiert? Welcher Ertrag steht welchem Aufwand gegenüber?**

Konventionelle Methoden greifen viel zu kurz. Prozesse und Leistungen werden nachgelagert statt systematisch parallelgeschaltet. Zuerst der Entwurf des Architekten,

dann folgt die Tatsache der rechtlichen und ökonomischen Machbarkeit. Kurz: Kosten und Projekt sind nicht im Gleichgewicht. Da capo: Man beginnt von vorne. Das alte Drei-Phasen-Modell: Begeisterung, Ernüchterung, Verantwortliche.

### **Um es klar zur sagen:**

Die Design-to-Cost-Methode stellt an Kunde und Projektträger hohe Anforderungen. Es braucht klar definierte, messbare Ziele, Vertrauen, Entscheidungsfreude und Dis-

ziplin – von beiden Seiten. Beide tragen eine hohe Verantwortung für die Zielerreichung.

### Was ist die Design-to-Cost-Methode?

«Design-to-Cost (DTC-Methode) zielt darauf ab, bereits mit der frühen Projektentwicklung die Gewinn- und Kostenziele des gesamten Produktlebenszyklus zu sichern. Die Minimierung der Gesamtkosten ist dabei neben Funktionalität, Machbarkeit, Qualität und Termineinhaltung ein gleichrangiges Entwicklungsziel».

Es geht also darum, Design und Kosten des Produktes konsequent in allen Phasen der Planung und Realisierung im Gleichgewicht zu halten und dafür die methodischen Prozesse zu definieren und nach diesen zu leben.

### Geplant und umgesetzt

**Wohnsiedlung «PRUNUS», Kilchberg ZH, 64 Mietwohnungen** – welche Ziele verfolgte der Kunde konkret?

Die Bauherrschaft verfügt über ein Grundstück von rund 10000 Quadratmetern in einer W 2b Zone in Kilchberg, Kanton Zürich. Eine erstklassige Lage mit Blick auf den Zürichsee.

#### Primärziele:

- Werthaltige, gut konzeptionierte und gestaltete Wohnsiedlung mit attraktiv gestaltetem Aussenraum für eine Klientel im oberen Mietsegment;
- zwischen mehreren, guten Alternativen wählen können;
- ein Vertragspartner, der das Projekt von A-Z, das heisst, von der Evaluation über die Planung hin zur Realisierung und Inbetriebsetzung, mit klaren Kostenvorgaben, schnittstellenfrei – mit Wirkung ins Ziel bringt und;
- ein Partner, der willens und fähig ist, nach der DTC-Methode in allen Phasen flexibel, transparent und unter vollem Einbezug des Kunden zu arbeiten und fundiert Entscheidungsgrundlagen zu schaffen;
- realistische Markteinschätzung;
- Garantie für Preis, Termin und Qualität für das gesamte Bauwerk.

Der Verwaltungsrat der Arboretum Management AG hat sich für Eiffage Suisse (damalige Piora AG) entschieden. Diese beauftragte die First Site Invest mit der Areal- und Projektentwicklung.

### Alternativen schaffen mit zweistufigem Architekturwettbewerb

In unserem Fall haben wir uns für einen eingeladenen Archi-



tekturwettbewerb in einem zweistufigen Verfahren in Anlehnung an die SIA Norm 142 entschieden. Das hatte den Vorteil, dass in der Zwischenbesprechung die Architekten ihr Projekt erläutern konnten und die Jury Inputs zur Projektoptimierung gab. In der Jury waren neben Architekten auch Experten aus den Bereichen Immobilien, Projektkalkulation, Nachhaltigkeit und Baurecht. Alle Projekte wurden nach klaren Kriterien beurteilt: Gestaltung mit Konzeption, Wohnungsspiegel, Wohnungslayout Aussenraum, Nachhaltigkeit und nach Aufwand versus Ertrag. Ein ganz wichtiger Punkt ist die Bewilligungsfähigkeit der Projekte, die im Rahmen der Vorprüfung mit den Behörden geklärt wurde.

**Die Wahl des richtigen Produktes – auf solider Basis – ist wohl der wichtigste Entscheid.**

### **Erstklassig gestaltetes Projekt mit Kostenklarheit**

Die Aufgabenstellung war, das Siegerprojekt im vorgegebenen Gestaltungs- und Kostenrahmen in die Realisierung zu bringen. Dafür mussten Grundlagen für den Entscheid des Kunden geschaffen werden. Das übliche Modell nach SIA 102 plant zuerst, aber die fundierte Konstruktionsanalyse und Materialisierung mit detailliertem Kostenvorschlag kommt dann erst zu Beginn der Realisierungsphase. Zu spät – und in der Regel ohne Kostengarantie. Das DTC-Modell verfolgt genau den umgekehrten Ansatz. Bereits in der Vorprojektphase reichte die Bearbeitungstiefe



*«Unsere hohen Erwartungen an einen flexiblen TU-Partner konnte Eiffage Suisse und die von ihr mandatierte First Site Invest AG ab Start erfüllen.»*

*Arboretum Management AG*

bis in die finale Realisierung. Bereits dort wurden die gestalterischen und konstruktiven Schlüsseldetails für einen detaillierteren Baubeschrieb, als Leistungsprofil geschaffen. Das war die Basis für alle Planungspartner wie Geologen, Bauingenieure, Bauphysiker, Haustechniker und die Projektkalkulation. Planungssparten wurden integral zusammengefasst und geführt. Klar definierte Themen wurden parallel in Alternativen zum Entscheid aufgearbeitet. Fassaden, Innenraumgestaltung, Energiesystem. Bereits in den Vorprojektphasen erfolgten Bemusterungen 1:1 – so insbesondere die Küche und Alternativen des Fassade-systems, aber auch der Innenausstattung.

Auf der Basis der genehmigten Planung erfolgte der Abschluss des Totalunternehmer-Werkvertrages mit Preis-, Termin- und Qualitätsgarantie. Übrigens immer noch genau auf der Grundlage der Rahmenbedingungen des überarbeiteten Siegerprojektes – ohne Mehrkosten.

In der Realisierung hat der Totalunternehmer, die heutige Eiffage Suisse, Preis-, Termin- und Qualitätsziele erfüllt.

Richtig. Die Dossiers des Totalunternehmervertrages sind sehr umfassend und im Wording transparent und eindeutig abgefasst. Es ist klar, welche Leistungen in welcher Qualität wo, wie und bis wann zu erbringen sind. Projekt- und Bauleitung hatten den Rücken für ihr Core-Business frei: Führung des Projektes. Das Projekt wurde über Bauherren-, Planer- und Bausitzungen gesteuert. Im Falle von Differenzen zwischen den Parteien war vorsorglich eine «Klagemauer» sprich, ein übergeordneter Steuerungsausschuss, eingerichtet worden. Dieser hatte die Aufgabe, Sachverhalte neutral und wertfrei aufgrund der Faktenlage zu beurteilen und allfälligen Dissens zu deblockieren.

### **Wohnsiedlung zu 100% vermietet**

Gleichzeitig mit der Abnahme des Bauwerkes waren alle 64 Wohnungen vermietet. Das heisst, dass das Projekt den «Elchtest» vollumfänglich bestanden hat. Nur wenn ein Projekt voll vermietet ist, hat es seine Ziele erreicht.

**Zu guter Letzt:  
Das Design-to-Cost – ein erprobtes Erfolgsmodell**



### Projekt «PRUNUS», Kilchberg in Kürze

<b>Totalunternehmer:</b>	Eiffage Suisse AG Geschäftsstelle Zürich
<b>Areal- und Projektentwicklung:</b>	Frist Site Invest AG Basel, im Mandat der Eiffage Suisse AG
<b>Architekt und Wettbewerbssieger:</b>	Dachtler und Partner AG, Architekten, Zürich
<b>Anzahl Baukörper:</b>	5
<b>Anzahl Mietwohnungen:</b>	64
<b>Unterniveaugarage:</b>	1

**Fazit:** Das Bauwerk wurde innerhalb der vertraglichen Ziele und ohne Mehrkosten umgesetzt. Auch die konzeptionellen und gestalterischen Vorgaben wurden vollumfänglich erfüllt. Am Anfang musste sich das Projektteam an den neuen Takt der Projektabläufe gewöhnen. Schon bald aber agierte das Team integral und zielorientiert. Wertig und werthaltig ist bezahlbar, wenn die Planungs- und Beschaffungsprozesse sowie das Know-how der Beteiligten vorhanden sind.



Bifang – Gebäude vor dem Umbau

## UMBAU

# EIN NEUES KLEID FÜR DAS BIFANG-GEBÄUDE

Von Werner Müller, Fachkom

**Der Bifangplatz in Olten ist ein zentrales Wohn- und Geschäftsquartier in Bahnhofsnahe. Das A55 charakterisiert als markantes Gebäude diesen Platz. Erbaut in den 1970er-Jahren, beherbergte es lange die UBS-Filiale in Olten und war weiterhin zum Begriff geworden. Nun bekommt der klassische Betonbau ein neues Kleid und eine neue Nutzung.**



Bifang – Gebäude nach dem Umbau

Die Hauseigentümerin, die LC Lake Lucerne Capital AG, hat Eiffage Suisse, Geschäftsstelle Basel, mit der Komplettsanierung und dem Umbau für das A55 in Olten beauftragt. Die Liegenschaft an der Aarauerstrasse 55, bis dahin bekannt als UBS-Gebäude, wird nicht nur saniert, sondern erfährt auch eine Umnutzung. Geplant sind künftig rund 43 Mietwohnungen vom zweiten bis zum neunten Obergeschoss. Im Erdgeschoss und dem darüberliegenden Terrassengeschoss sollen künftig Gewerbebetriebe und Ladenlokale attraktiven Raum finden.

### Keine gewöhnliche Sanierungsbaustelle

Dass dieser Auftrag, den Eiffage Suisse als Totalunternehmung ausführt, keine gewöhnliche Sanierung wird, war von Beginn an klar. Erst musste im komplexen Bauverwilligungsverfahren mit der Stadt Olten, aber auch mit Rekurrenten, ein für alle Beteiligten gangbarer Kompromiss gefunden werden. Das Bauvolumen bleibt im Wesentlichen gleich wie der ursprüngliche Hochbau. Einzig auf dem Dachgeschoss gibt es einen Anbau in Holzbauteile. Auf begrenztem Platz, wie in City-Lagen üblich, wurde die Baustelle eingerichtet. Dies erfordert eine optimale, exakt getaktete Organisation der Baustellenlogistik.

Im April 2017 begannen die Renovations- und Umbauarbeiten. Der ganze Bau ist komplett eingerüstet und mit einem Fassadenlift und einem Baukran erschlossen. «Ziel ist es, die Sanierung bis Ende 2018 abgeschlossen und den erneuerten Gebäudekomplex an die Bauherrschaft übergeben zu haben», erklärt Thilo Städtler, der zuständige Projektleiter von Eiffage Suisse. Mit der Sanierung des A55 wird das Bifang-Quartier eine deutliche Aufwertung erfahren. So ist auch der neue Name «Bifang Wohnen» entstanden. Der Betonbau aus den 1970er-Jahren wurde dabei auf die Stufe Rohbau zurückgebaut. Alles, was nicht aus Beton und nicht tragend ist, wurde entfernt. Also alle Trennwände, der ganze Innenausbau, wesentliche Teile der Gebäudehülle und natürlich die gesamte Haustechnik.

### Wichtige Schadstoffsanierung

Bei der Sanierung eines Baus aus dieser Zeit war für die Architekten und Planer das Thema Asbest natürlich von Beginn an ein wichtiges Thema. «Rechtzeitig wurden die kritischen Stellen an den Tragstützen erkannt, und die Asbestsanierung konnte in die Bauplanung und die Budgetierung integriert werden», sagt Projektleiter Städtler. Die entsprechende Schadstoffsanierung war sehr aufwändig und dauerte rund 6 Monate. «Die Schadstoffbeseitigung ist eine komplexe

Geschichte mit separaten Personenschleusen und Materialschleusen. In dieser Zeit durften keine anderen Bauarbeiter im Haus arbeiten. Die Arbeiter sind mit Spezialanzügen und Sauerstoffmasken ausgestattet. Sie arbeiten in Unterdruckzonen und können diese nur durch eine 4-stufige Schleuse betreten und wieder verlassen», erklärt Bauleiter Romain Dumel. Die Arbeitszeit dieser Spezialisten ist auf 3 Stunden begrenzt. Bei jeder Pause und jedem Schleusengang muss die Kleidung vollständig gewechselt und entsprechend entsorgt werden. Selbst das Wasser der Dusche in der Schleuse muss separat entsorgt werden. Erst als der Bau von entsprechenden Spezialisten als schadstofffrei gemessen wurde, konnten die allgemeinen Bauarbeiten wieder aufgenommen werden.

### Entkernung und Neuaufbau

In der Mitte des Gebäudes wurde vom Dachgeschoss bis ins 3. Untergeschoss ein Kern in der Dimension 10 x 10 Meter herausgeschnitten. Die Betonteile wurden dabei in transportierbare Grössen geschnitten und mit dem Kran aus dem Bau gehoben. Dieser offene Kern wird nun wieder von unten nach oben neu aufgebaut. Dabei werden auch Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung des Gebäudes realisiert. Während der Bauzeit werden die Geschossdecken mit Baumstämmen gespriesst. Der Baumeister hat sich für diese Methode entschieden, weil mit Metallstützen dreimal mehr Stützen nötig gewesen wären und dadurch der Platz zum Arbeiten deutlich eingeschränkt worden wäre. Die Last der acht Obergeschosse wird im 2. Obergeschoss mit massiven

Stahlträgern aufgefangen. Nun werden neue Betonwände und die Raumeinteilung der künftigen Wohnungen aufgebaut. Rund 80 Prozent davon sind Trockenbau-Wände; sie enthalten alle Installationen und Leitungen für die komplett erneuerte Haustechnik. Neu werden auch zwei Liftschächte für die beiden Personenaufzüge erstellt. Das Treppenhaus bleibt an seiner ursprünglichen Position erhalten.

### Neue Gebäudehülle bringt mehr Licht ins Haus

Ein wichtiger Teil der Sanierung ist der nahezu vollständige Neuaufbau der Gebäudehülle. Mit grösser dimensionierten Fenstern und grosszügigen Verglasungen wird deutlich mehr Licht ins Gebäude geführt. Die Fassade bekommt ein Wärmedämmverbundsystem, darüber kommt ein Abrieb in einem Grauton. Auf dem konventionellen Flachdach soll zudem eine extensive Begrünung angelegt werden.

Für Heizung und Warmwasser ist die Nutzung von Fernwärme aus dem AEW Wärmeverbund geplant. Bis dieser Schritt jedoch möglich ist, wird im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baus eine Gasheizung zum Einsatz kommen. Mit dieser umfassenden Gebäudesanierung A55 wird bei Fertigstellung ein Bau mit einer neuen Nutzung und einem neuen Erscheinungsbild entstehen. Dadurch soll auch das Bifang-Quartier in Olten aufgewertet werden. Die Wohnungen im Gebäude sind gefragt, sie entsprechen den neuesten Standards, sind grosszügig angelegt und die Bewohner geniessen, mit steigendem Stockwerk, eine wunderbare Aussicht über die Stadt Olten und die Umgebung.



## Fakten zum Umbau

<b>Objekt:</b>	«Bifang Wohnen»/A55, Olten
<b>Bauherrschaft:</b>	LC Lake Lucerne Capital AG, Horw
<b>Totalunternehmung:</b>	Eiffage Suisse AG, Geschäftsstelle Basel
<b>Architekt:</b>	Skyline Development AG, Küsnacht
<b>Baumeisterarbeiten:</b>	Anliker AG, Luzern
<b>Bauingenieur:</b>	Henauer Gugler AG, Zürich
<b>HLS-Ingenieur:</b>	Poly Team AG, Brugg
<b>Elektroplaner:</b>	maneth stiefel ag, Schlieren
<b>Bauphysik/Brandschutz</b>	Gartenmann Engineering AG, Zürich
<b>Schadstoffsanierung:</b>	Ecosens AG, Wallisellen
<b>Bauphase:</b>	20 Monate





## HUMAN RESOURCES

# NEUE PERSPEKTIVEN MIT DER EIFFAGE GRUPPE

Von Manfred Ihle, Leiter Human Resources Eiffage Suisse AG

**Mit der Übernahme von Piora AG Generalunternehmung durch die Eiffage Gruppe beginnt für Human Resources eine neue Reise. Es ergibt sich die Möglichkeit, sich innerhalb einer globalen Gruppe weiterzuentwickeln, Themen aus einer anderen Perspektive zu betrachten und einen erfahrenen Sparringpartner an seiner Seite zu haben.**

Die Eiffage Gruppe bietet umfassende Trainings an und verfügt bezüglich Aus- und Weiterbildung über ein vielfältiges Angebot. Mit ihren «Graduate Programs» («Horizon Junior» und «Horizon Confirmé») richtet sich Eiffage an junge Berufsleute zu Beginn ihrer beruflichen Laufbahn wie auch an Mitarbeitende mit Erfahrung und Potential für eine Weiterentwicklung Richtung Management. Diese Programme stehen ebenfalls Mitarbeitenden von Eiffage Suisse zur Verfügung. Für alle Programme und Trainings ist die französische Sprache Voraussetzung. Deshalb legt Eiffage Suisse Wert darauf, das Französisch weiter zu fördern. Unterstützt werden auch Verschiebungen innerhalb der Eiffage Gruppe, das heisst, Mitarbeitende für einen Aufenthalt in einem anderen Eiffage Land zu gewinnen, sei es in naher oder ferner Zukunft. Mittels eines speziellen Graduate-Programms bei Eiffage Suisse sollen umgekehrt junge Nachwuchsleute für die Schweiz begeistert werden. Wie eine Umfrage zeigt, sind unsere Mitarbeitenden durchaus für einen Auslandsaufenthalt zu haben, auch wenn bezüglich Dauer und Zeitpunkt noch kein eindeutiges Bild ausmachbar ist. Das Kennenlernen einer neuen Kultur, sich auf etwas Neues einzulassen und spannende Projekte in einem anderen Land zu realisieren, sind nach wie vor Anreiz für einen Auslandeinsatz.

Die Anstrengungen beim Gewinnen von guten und motivierten Berufsleuten, jungen wie erfahrenen, sind in vollem Gange. Die Zugehörigkeit zur globalen Eiffage Gruppe hilft uns, die eigene Attraktivität zu erhöhen. Mit Human Resources der Eiffage Gruppe ist viel Kompetenz vorhanden, die beim Aufbau von entsprechenden Plattformen und sozialem Netzwerk sowie bei der Stärkung des Employer Branding wertvolle Unterstützung bietet und mithilft, auf verschiedenen Kanälen die richtigen Profile anzusprechen und eine starke Arbeitgebermarke aufzubauen.

Nebst den Möglichkeiten, die sich in der Eiffage Gruppe ergeben, geht es darum, in der Schweiz den eingeschlagenen Weg fortzuführen und Themen vertieft anzugehen, die sind: Digitalisierung, Betriebliches Gesundheitsmanagement, Arbeit und Führung 4.0, Mitarbeiterbindung und Entwicklung.





#HumanPerspective

### Die Digitalisierung schreitet voran

Mit der Digitalisierung kommen auf die Personalabteilung spannende Herausforderungen in den Bereichen Software, Kompetenzen und Unternehmenskultur zu. Human Resources werden ihre Kompetenzen laufend mit der digitalisierten Welt abgleichen und erweitern. Neue Berufsbilder,

die Digitalisierung hat auch einen Einfluss auf die Arbeitsbedingungen. Dies beinhaltet Chancen, aber auch Risiken. Für uns ist es von Bedeutung, uns frühzeitig Gedanken über die Digitalisierungsprozesse und die damit verbundenen Veränderungen für die Mitarbeitenden zu machen.

### Schutz der Integrität und Gesundheit unserer Mitarbeitenden

Mit gezielten Massnahmen, Schulungen und Beratungen gilt es, einen Beitrag zur Gesundheit der Mitarbeitenden zu leisten und die Abwesenheitsquote tief zu halten. Der Aufbau eines Betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) mit Fokus auf betriebliche Gesundheitsförderung ist in vollem Gange und 2019 konzeptionell abzuschliessen und umzusetzen. Dazu gehört auch das

*Zur Bindung von Mitarbeitenden ist auch ein Aktienbeteiligungsprogramm in Planung. Diese Art der Beteiligung hat Tradition bei Eiffage und zeigt die Wertschätzung und das Vertrauen des Unternehmens gegenüber seinen Mitarbeitenden.*

Funktionen und Anforderungen entstehen, stellvertretend sind hier Profile im Bereich von Building Information Modeling (BIM) genannt. Im Bereich der Software werden für die nächsten Jahre Veränderungen bei den HR-Informationssystemen/-Tools erwartet und umgesetzt. Die Digitalisie-

ration hat auch einen Einfluss auf die Arbeitsbedingungen. Dies beinhaltet Chancen, aber auch Risiken. Für uns ist es von Bedeutung, uns frühzeitig Gedanken über die Digitalisierungsprozesse und die damit verbundenen Veränderungen für die Mitarbeitenden zu machen. Etablieren einer Steuerungsgruppe BGM unter Einbezug von Führungskräften, Mitarbeitenden und Spezialisten. Erste Workshops zu spezifischen Gesundheitsthemen haben sowohl mit den Führungskräften wie auch mit den Mitarbeitenden bereits stattgefunden.

## Die Zukunft der Arbeit ist da! Arbeit und Führung 4.0

Die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen sind unterschiedlich. Basierend darauf werden Überlegungen angestellt, wie Mitarbeitende unterschiedlichen Alters sich im Unternehmen wohl fühlen. Der Flexibilisierung der Arbeitszeit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben gehört dabei besondere Aufmerksamkeit. Mitarbeitende wünschen, frei über ihre Zeiteinteilung zu entscheiden und für die junge Generation ist eine ausgewogene Balance zwischen Berufs- und Privatleben sehr wichtig. Als Arbeitgeberin werden wir noch stärker darauf achten und Themen wie mobiles Arbeiten, Homeoffice, befristete Auszeiten oder unbezahlten Urlaub weiter fördern. Ebenso ist die Einführung eines neuen Arbeitszeitmodells auf der Basis der Jahresarbeitszeit geplant.

Hand in Hand mit Arbeit 4.0 geht Führung 4.0 einher – Eiffage Suisse bekennt sich zu einer nachhaltigen Führungskultur. Das in Kooperation mit dem SGMI-Management Institut St. Gallen entwickelte MiniMBA zielt darauf ab, die Leadership zu stärken. Um eine nachhaltige Führungskultur zu verankern, besteht auch die Möglichkeit zu einem 360-Grad-Feedback für Führungskräfte mit anschliessendem Aktionsplan und Coaching.

## Mitarbeiterbindung als Erfolgsfaktor – Werte als Basis

In einer Welt voller Opportunitäten kommt der Mitarbeiterbindung ein hoher Stellenwert zu. Berufslaufbahnen sind heutzutage vielfältig, Mitarbeitende längerfristig zu binden ist keine Selbstverständlichkeit mehr. Eiffage Suisse nimmt diese Herausforderung an. Nebst dem Angebot an attraktiven Anstellungsbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten liegt der Fokus auch darauf, die Mitarbeitenden verstärkt auf der Ebene der Unternehmenskultur und der Werte abzuholen. Die Eiffage Gruppe und Eiffage Suisse verbinden sehr ähnliche oder identische Werte. Im 2019 geht es darum, die Wertestruktur mit den Mitarbeitenden zu vertiefen und die Bedeutung für sie selbst, für das Unternehmen und die tägliche Arbeit herauszustreichen. Die Werte helfen uns im Verständnis von Themen und in der gemeinsamen Entwicklung der Zukunft. Bei der Suche nach neuem Personal gilt auch «Cultural Fit» als Motto – in Zukunft wird es immer wichtiger werden, dass Bewerbende zur Unternehmenskultur passen.

Zur Bindung von Mitarbeitenden ist auch ein Aktienbeteiligungsprogramm in Planung. Diese Art der Beteiligung hat Tradition bei Eiffage und zeigt die Wertschätzung und das

Vertrauen des Unternehmens gegenüber seinen Mitarbeitenden. Heute sind mehr als 70 Prozent der Mitarbeitenden Aktionäre und sie halten dabei mehr als 20 Prozent des Aktienkapitals.

## Entwicklung als Fokusthema

Die bauspezifische Ausbildung wird gefördert. Junior Bauleiter erhalten die Möglichkeit, sich entsprechend auszubilden und für höhere Aufgaben zu empfehlen. Ein grosszügiges Aus- und Weiterbildungsreglement unterstützt Entwicklungen in verschiedene Richtungen. Mit der Arbeitswelt 4.0 kommt auch vermehrt der Anspruch an analytische oder interpersonelle Fähigkeiten sowie Innovation und Veränderungsfähigkeit. In Themen wie Kommunikation und Feedback, Stress-/Selbstmanagement, Konfliktmanagement oder Verhandlungsführung sind besondere Anstrengungen zu unternehmen, um die Mitarbeitenden weiterzuentwickeln. Die gezielte Personal- und Führungsentwicklung soll durch einfache und transparente Prozesse unterstützt werden.

Weitere Aufgabengebiete bereichern den HR Alltag. Eiffage Suisse ist stolz darauf, Ausbildungsstätte von Lernenden im kaufmännischen Bereich zu sein. Die Arbeit mit den jungen Berufsleuten wird von Praxisbildnerinnen und Praxisbildnern unterstützt, die sich unermüdlich für eine Tradition in der Schweizer Bildungslandschaft einsetzen.

Wir freuen uns auf all die spannenden Aufgaben und Herausforderungen und gehen mit Zuversicht in die Zukunft.



**Manfred Ihle**  
Leiter Human Resources  
Eiffage Suisse AG

## HUMAN RESOURCES

SECHS FRAGEN –  
ACHT ANTWORTEN

Wir wollten wissen, wie unsere Mitarbeitenden den Wechsel von der Priora AG Generalunternehmung zur Eiffage Suisse AG erlebt haben. Sechs Fragen und acht ehrliche Antworten.

**1) Mitte März 2018 wurde die Priora AG Generalunternehmung durch die Eiffage Gruppe übernommen. Wie findest du es, dass wir nun zu einem französischen, weltweit agierenden Baukonzern gehören?**



**Denise Blum**  
Sachbearbeiterin  
Eiffage Suisse AG | Human Resources

**Denise Blum:** Ich finde es sehr spannend, dass wir nun zu einem globalen Unternehmen gehören. Dadurch werden neue und interessante Möglichkeiten über die Landesgrenze hinaus ermöglicht.

**Manfred Meury:** Es macht mich stolz, dass wir nun zu einem international tätigen, breit und nachhaltig aufgestellten Grosskonzern gehören. Ich freue mich, mit unserem Team künftig einen Beitrag an den gemeinsamen Erfolg leisten zu dürfen und hoffe, dass wir gegenseitig vom vorhandenen Know-how profitieren können.

**Khim Tran:** Ich finde, dass die Übernahme für die Priora AG nur bereichernd sein kann. Ich kenne das französische Modell bereits von früher von einer anderen Generalun-

ternehmung her. Von den Franzosen denkt man gerade an zentralistische Führung. Aber Eiffage Construction ist sehr dezentral organisiert. Die einzelnen Regionen sowohl im Inland als auch die ausländischen Tochterfirmen haben im Tagesgeschäft eigenständige Autonomie. Andersherum kann die Priora AG durch Eiffage Construction als Weltkonzern von gewissen Synergien nur profitieren, wie zum Beispiel im Bereich Einkauf, IT-Infrastruktur, aber auch von Wissen und Erfahrungen.

**Roger Zellweger:** Positiv, eröffnet neue Perspektiven.

**Birgit Metzler:** Nach den Erfahrungen der ersten Monate erzähle ich in meinem Umfeld stolz, dass wir zu Eiffage gehören.



**Jürgen Lauer**  
Leiter Management System und Arbeitssicherheit  
Eiffage Suisse AG | PMS

**Jürgen Lauer:** Die Zugehörigkeit zum Eiffage Konzern erweitert unseren Handlungsrahmen und unsere Perspektiven auf vielfältige Art und Weise. Nicht nur im Hinblick auf finanzielle und personelle Aspekte, wenn man z.B. an die

geplante Ausdehnung in die Westschweiz denkt, sondern auch in Bezug auf den Austausch von Kultur, Know-how, innovativen Ideen und Best Practices. All dies bietet uns eine gute Ausgangslage, unsere Dienstleistungen noch besser an die Bedürfnisse unserer Kunden anzupassen und effizienter zu gestalten, sei dies in der Projektentwicklung oder in der Ausführung.

**Daniela Weilenmann:** Ich freue mich auf neue Herausforderungen und auch auf neue Inputs.

**Christoph Stäubli:** Für den gegenseitigen Erfahrungsaustausch und die Entwicklungsmöglichkeiten der Mitarbeiter finde ich es sehr gut. Das Baubusiness ist ein lokales und personenbezogenes Geschäft und für das sind wir vor Ort.

## 2) Wie hast du den Wechsel von Priora zu Eiffage (die Übergangsphase bis dato) miterlebt?

**Denise Blum:** Ich habe erst sehr kurz bei der Priora AG gearbeitet, als es zur Übernahme durch die Eiffage Gruppe gekommen ist. Durch die Informationsveranstaltungen und den offenen Austausch wurde der Wechsel sehr positiv wahrgenommen. In den vergangenen Monaten konnten wir bereits einige sehr interessante Synergien feststellen, von welchen wir in einem internationalen Grosskonzern gegenseitig profitieren können.



**Manfred Meury**  
Geschäftsstellenleiter  
Eiffage Suisse AG | Geschäftsstelle Basel

**Manfred Meury:** Der Wechsel verlief sehr ruhig. Von Anfang an wurden wir, soweit notwendig, in den Verkaufsprozess miteinbezogen. Gegenüber unseren Mitarbeitern wurde umfassend und offen kommuniziert. Die Geschäftsleitung von Eiffage Construction hat sich gleich zum Start den Mitarbeitern persönlich vorgestellt und bereitwillig Fragen der Mitarbeiter beantwortet.

**Khim Tran:** Im Daily Business erfährt man eigentlich praktisch nichts von der Einflussnahme von Eiffage Construction. Dadurch, dass ich als Leiter BIM gleichzeitig Mitglied im Club BIM EC bin, tausche ich mich in regelmässigen Abständen mit Kollegen/innen von Eiffage Construction aus, sei es in Vélizy oder im Balsberg. Ich erlebe den Wechsel und Austausch als sehr angenehm. Die Arbeitskultur ist sehr ähnlich, kollegial, man begegnet sich auf Augenhöhe.



**Roger Zellweger**  
Projektleiter  
Eiffage Suisse AG | Geschäftsstelle St. Gallen

**Roger Zellweger:** Positiv, Übergang erfolgte reibungslos, keine Beeinträchtigung im täglichen Arbeitsablauf.

**Birgit Metzler:** Unmittelbar nach der Information über den Verkauf an Eiffage begannen meine Ferien. Als ich zurückkam, hatte ich einen neuen Chef – Brice Vaillant, unseren CFO. Die Arbeit in der Abteilung Finanzen hat sich mit dem Eigentümerwechsel sehr verändert. Es ist eine herausfordernde, aber auch spannende und interessante Zeit. Die Zusammenarbeit mit Brice macht grossen Spass und ist eine Bereicherung für mich.

**Jürgen Lauer:** Jede grössere Veränderung wirft Fragen auf und ist verbunden mit zusätzlicher Arbeit, die es neben dem normalen Tagesgeschäft zu bewältigen gilt. Teile der Stabsabteilung waren sehr früh in den Wechsel eingebunden und begleiten diesen bis zum heutigen Tage sehr intensiv. Auch wenn die Zukunft noch nicht an allen Stellen klar umrissen ist, halte ich es für wichtig, mich auf das Neue einzulassen und zum Gelingen des Veränderungsprozesses beizutragen.

**Daniela Weilenmann:** Für mich ist die Übergangsphase natürlich sehr spannend, da ich das neue Corporate Design umsetzen darf. Ich freue mich sehr auf den neuen Eiffage Auftritt, obwohl mir der Priora Brand auch sehr gut gefallen hat.

**Christoph Stäubli:** Sehr sympathisch und die persönliche Präsenz der Führung aus Frankreich wird auch wahrgenommen.

### 3) Was hat sich für dich in deiner täglichen Arbeit geändert, seit wir ein Unternehmen der Eiffage Gruppe sind? Brauchst du jetzt die französische Sprache?

**Denise Blum:** Die täglichen Arbeiten haben sich nicht stark verändert, abgesehen davon, dass wir vermehrt Reports an Eiffage liefern müssen. Wir haben jedoch einige Projekte, in welchen wir mit Eiffage zusammenarbeiten und abgleichen, was für Möglichkeiten es für uns gibt. Hier geht es um die systemtechnischen Anforderungen sowie Themen der Personalgewinnung, Personalentwicklung und der weiteren HR-Prozesse. Die französische Sprache brauche ich bis jetzt nur sehr wenig.

**Manfred Meury:** Bisher erstaunlich wenig. Bewusst wurde auf strukturelle und organisatorische Anpassungen verzichtet. Natürlich kommen wir im Austausch mit unseren neuen Arbeitskollegen vermehrt mit der französischen und auch englischen Sprache in Kontakt. J'apprends tous les jours!

**Khim Tran:** Im Club BIM EC wird hauptsächlich Französisch gesprochen, auch mit den Vertretern der Benelux-Staaten und von Polen. Wenn ich mit den Französischen an meine Grenzen stosse, dann wird schon mal auf Englisch gewechselt. Ich sehe es durchaus positiv, da ich mein Französisch dadurch noch verbessern kann. In der täglichen Arbeit werde ich sehr viel vom Sharepoint, einer Datenbank rund ums Thema BIM von Eiffage Construction, profitieren können.

**Roger Zellweger:** Nichts. Französisch brauche ich noch nicht.



**Birgit Metzler**  
Leiterin Finanzen  
Eiffage Suisse AG | Finanzen und Controlling

**Birgit Metzler:** Wir gehören jetzt zu einem börsenkotierten Unternehmen, das bedeutet unter anderem einen gut gefüllten Jahreskalender mit vielen neuen Reportings, neuen Bilanzierungsrichtlinien, sehr viel kürzere Fristen für den Halbjahres- und den Jahresabschluss. Die französische Sprache beherrsche ich leider nicht, das macht die Arbeit – vor allem bei den Abschlüssen – nicht einfach, da viele Dokumente in Französisch sind. Gemeinsam mit Brice haben wir aber die ersten Herausforderungen in diesem Jahr gemeistert.

**Jürgen Lauer:** Im Rahmen meines Tätigkeitsbereiches stehe ich bereits in regem Austausch mit meinen französischen Kolleginnen und Kollegen im Hauptsitz in Vélizy. Dabei bin ich froh, dass ich mich auf meine bereits vorhandenen Französischkenntnisse stützen und diese wieder auffrischen und weiter ausbauen kann.

**Daniela Weilenmann:** Aus Grün wurde Rot, unsere Handschrift hat sich geändert, alle Kommunikationsmittel von Frankreich müssen umgesetzt werden. Es macht aber sehr grossen Spass und meine Kolleginnen und Kollegen sind ja noch dieselben! Und ja eigentlich müsste ich doch ab und zu in Französisch kommunizieren, am Ende schreibe ich die Mails dann doch in Englisch...



**Christoph Stäubli**  
Leiter Ausführung  
Eiffage Suisse AG | Geschäftsstelle Zug/Luzern

**Christoph Stäubli:** Bis heute hat sich nichts geändert. Die Herausforderung ist, dass unsere zukünftigen Kunden den Namen Eiffage als Synonym für einen starken und kompetenten Partner sehen und wir bei den bestehenden Kunden nicht in Vergessenheit geraten. Wenn wir vom gegenseitigen Know-how profitieren möchten, dann ist es zwingend, dass wir uns gegenseitig auch verständigen können.

### 4) Die gesamte Eiffage Gruppe beschäftigt 65 000 Mitarbeitende, im Bereich Eiffage Construction sind 12 000

### Menschen angestellt. Was erhoffst du dir von der neuen Muttergesellschaft?

**Denise Blum:** Ich erhoffe mir, dass die Zusammenarbeit in der Gruppe vermehrt wahrgenommen wird und man gegenseitig von Synergien profitieren kann. Hier könnte ich mir durchaus vorstellen, dass es für einige Mitarbeitende spannend ist, ein Projekt von Eiffage im Ausland zu begleiten und als Fachkräfte entsandt zu werden. Somit wird der Austausch in der Gruppe gefördert.

**Manfred Meury:** Ich erhoffe mir einen stetigen Know-how- und Erfahrungsaustausch. Insbesondere beim Thema BIM (Building Information Modeling) können wir mit Sicherheit von der internationalen Erfahrung profitieren. Spannende Austauschthemen sind für mich auch die QM-Prozesse, Arbeitssicherheit und die Effizienzsteigerung durch Vorfabrikation.



**Khim Tran**  
Leiter BIM & Gesamtleistungswettbewerb GLW  
Eiffage Suisse AG | BKP

**Khim Tran:** Ich erhoffe mir in erster Linie vor allem einen Erfahrungsaustausch. Weiter könnte ich mir vorstellen, dass wir durch Eiffage Construction einen besseren Zugang zu besonderen, grossen und komplexen Projekten erhalten, zum Beispiel Qualifikation bei Gesamtleistungswettbewerben mit Nachweisen von Referenzprojekten. Langfristig erwarte ich auch, dass wir uns durch die Unterstützung der Eiffage Gruppe in der Projektentwicklung besser aufstellen können und uns ein weiteres erfolversprechendes Standbein innerhalb der Unternehmung aufbauen können.

**Roger Zellweger:** Allenfalls ein interessanter Austausch mit den französischen Arbeitskollegen.

**Birgit Metzler:** Uns wurde ein grosser Vertrauensvorschuss entgegengebracht und ich hoffe, dass wir diesen rechtfertigen und die Erwartungen von Eiffage erfüllen können.

**Jürgen Lauer:** Zunächst eine Begegnung auf Augenhöhe und einen fairen Umgang miteinander als wesentliche Grundlage für einen erfolgreichen Integrationsprozess. Darüber hinaus ist es aus meiner Sicht wichtig, den Austausch von Know-how, innovativen Ideen und Best-Practices voranzutreiben, um auch zukünftig attraktive und qualitativ hochwertige Dienstleistungen anbieten zu können.



**Daniela Weilenmann**  
Senior Projektleiterin  
Eiffage Suisse AG | Marketing und Kommunikation

**Daniela Weilenmann:** Eiffage Construction ist sehr stark in den sozialen Medien vertreten. Ich denke und hoffe, dass wir stark von deren Erfahrungen profitieren können.

**Christoph Stäubli:** Eiffage ist ein Traditionsunternehmen im Bauwesen und hat viel Erfahrung in allen Baubereichen. Wenn die sprachlichen Barrieren überwunden sind, können wir von einem grossen Know-how profitieren.

### 5) Eiffage Construction agiert in Belgien, Grossbritannien, Luxemburg und Polen und besitzt in Frankreich elf Niederlassungen. Könntest du dir vorstellen, für Eiffage im Ausland zu arbeiten?

**Denise Blum:** Grundsätzlich könnte ich mir einen Einsatz im Ausland durchaus vorstellen. Ich denke, für Auslandeinsätze ist die Vorbereitungsphase sehr wichtig, damit man mit dem Land, der Kultur und der Sprache im Voraus vertraut ist. Dabei kann man während einem Auslandeinsatz sehr spannende und lehrreiche Erfahrungen sammeln.

**Manfred Meury:** Ich kann mir das sehr gut vorstellen und habe diesbezüglich mein generelles Interesse bereits bekundet. Bevorzugen würde ich allerdings eher ein englischsprachiges Land. Generell denke ich, dass wir mit dieser Möglichkeit auf dem Arbeitsmarkt gerade für junge Fachkräfte noch attraktiver werden.



#HumanPerspective

**Khim Tran:** Ich kann mir das sehr gut vorstellen. Wichtig ist nur, dass dies im Einvernehmen mit der Familie geschehen kann. Gerade für junge Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ohne familiäre Verpflichtungen bietet sich an, wertvolle Auslandsfahrten zu sammeln. Aus eigener Erfahrung kann ich das den jungen Kollegen und Kolleginnen wärmstens empfehlen.

**Roger Zellweger:** Aufgrund der Sprachschwierigkeiten (Französisch) sehe ich ein Arbeiten im Ausland eher nicht.

**Birgit Metzler:** Ich bin vor 16 Jahren aus Deutschland in die Schweiz gekommen und fühle mich sehr wohl hier. Im Moment kann ich mir nicht vorstellen, für Eiffage in einem anderen Land als in der Schweiz zu arbeiten.

**Jürgen Lauer:** Als deutscher Staatsbürger hatte ich bereits die Gelegenheit, im Ausland zu studieren und zu arbeiten, beziehungsweise bin auch jetzt im «Ausland» tätig. Punktuelle respektive zeitlich begrenzte Aufenthalte in anderen Ländern kann ich mir sehr gut vorstellen, sehe den Schwerpunkt meiner Aktivitäten aber weiterhin in der Schweiz.

**Daniela Weilenmann:** Ja, ich könnte mir das sehr gut vorstellen.

**Christoph Stäubli:** Es wäre sicher sehr interessant, andere Kulturen näher kennenzulernen. Jedoch möchte ich meine Familie nicht aus ihrem Umfeld herausnehmen (Freunde, Schule, Vereine, Lehrstellensuche etc.).

## 6) Was wünschst du dir für deine berufliche Zukunft?

**Denise Blum:** Weiterhin spannende und interessante Aufgaben im Bereich Human Resources. Für mich ist es wichtig, mich in meinen Aufgaben und meinem Verantwortungsbereich entwickeln zu können.

**Manfred Meury:** Das wir die Piora Erfolgsgeschichte nun unter Eiffage weiterschreiben können, unsere Kunden uns auch in Zukunft ihr volles Vertrauen schenken und wir weiterhin gemeinsam tolle Projekte realisieren dürfen.

**Khim Tran:** Dass ich mich in meiner täglichen Arbeit weiterentwickeln kann, sowohl persönlich wie auch fachlich und dass mir das Unternehmen auch die Entwicklungsperspektive geben kann. In einer Geben-Nehmen-Kultur wünsche ich mir ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen. Nur wenn es der Unternehmung gut geht, geht es mir auch gut!

**Roger Zellweger:** Weiterhin ein kollegiales Arbeitsver-

hältnis und positive Erfahrungen mit Eiffage.

**Birgit Metzler:** Ich wünsche mir weiterhin viel Spass an der Arbeit und ich hoffe, dass wir als Team Finanzen und Controlling auch in der Zukunft gut funktionieren und miteinander erfolgreich sind.

**Jürgen Lauer:** Eine erfolgreiche und gelungene Integration in die Eiffage Gruppe und weiterhin ein vielseitiges und spannendes Aufgabenspektrum in einem mehrsprachigen und interkulturellen Umfeld.

**Daniela Weilenmann:** Spannende Projekte, regen Austausch mit unseren französischen Kolleginnen und Kollegen der Marketingabteilung in Paris, die ich bereits vor Ort kennenlernen durfte.

**Christoph Stäubli:** Ich wünsche mir noch viele spannende und anspruchsvolle Projekte, die wir mit unserem Team realisieren dürfen. Gleichzeitig auch, dass wir in Zukunft als ein starker Partner in der Projektentwicklung wahrgenommen werden.

## Ein winterlicher, französischer Abend!

Unser Mitarbeiter-Weihnachtsanlass 2018 fand in der Chollerhalle in Zug am Freitag, 30. November 2018, statt.

Wir genossen einen französischen, weihnachtlichen Abend bei einer einzigartigen kulinarisches Dinner-show. Ein winterliches, dreidimensionales Dekorationskonzept und die attraktiven Tänzerinnen brachten die Augen zum Glänzen und Köstlichkeiten verwöhnten unseren Gaumen.

Anschliessend tanzten wir mit unseren Gästen von Eiffage Construction vom Hauptsitz Paris bis in die Morgenstunden.



## TOTALSANIERUNG

# EIN ABLAUFPLAN SO FEINGLIEDRIG WIE DIE BEKANNTEN ST. GALLER SPITZEN

Von Michael Knellwolf, Leiter Ausführung Geschäftsstelle St. Gallen Eiffage Suisse AG

**Wo im 19. Jahrhundert ein Gespann von Kaltblütern unter grobem, energischem Zuruf des Fuhrmanns vor der Brauerei von Josef Anton Kurer zum Stillstehen gebracht wurde, halten derzeit Lastwagen, die pro Tag einige Tonnen Baumaterial anliefern. Auf dem Bahnhofplatz St. Gallen wird das Hotel Walhalla totalsaniert.**

Die an den Bahnhofplatz angrenzende Ecke Poststrasse/Kornhausstrasse ist eine geschichtsträchtige Adresse in St. Gallen. Die ursprünglichen Bauten wurden 1860 bis 1861 errichtet und beherbergten neben der Brauerei auch die Schweizerische Post. 1955 blieb davon nach einem Brand nur noch Schutt und Asche. An gleicher Stelle entstand ein Neubau mit einer markanten Metallfassade, deren Fenster wie eingelegte Mosaiksteine aussehen.

Auch wenn durch die Totalsanierung im Inneren des Gebäudes im wahrsten Sinn des Wortes kein Stein auf dem anderen bleibt, hat sich in den letzten Jahrzehnten am äusseren Erscheinungsbild kaum etwas verändert. Den Auflagen des Denkmalschutzes trägt das Eiffage Suisse Bauprojekt voll und ganz Rechnung. Der St. Galler Geschäftsstelle der Generalunternehmerin Eiffage Suisse wurde die Gesamtverantwortung für den Hotelumbau übertragen.

### **Einen historischen Bau aufrechterhalten**

Im Innern hat man ebenfalls keine freie Hand beim Bauen, denn das alte Restaurant Brasserie ist im Schutzinventar der städtischen Denkmalpflege aufgeführt. Die AXA als Bauherrin und die Candrian Hotels AG in ihrer Funktion als Betreiberin geben ihrerseits vor, den Hotelbetrieb durch die Umnutzung der Büro- und Praxisräume des angrenzenden Geschäftshausteils zu erweitern.

Die Umsetzung der Nutzungsaufgaben fordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektleitern und Bauingenieuren, denn der neue Grundriss hat massive Auswirkungen auf das statische System. Ein neues zentrales Treppenhaus entsteht im Nordteil des Gebäudes und ein bestehendes gilt es zu verschieben. Um den unversehrten Erhalt der aussergewöhnlichen Holzdecke in der Brasserie, die im Zusammenspiel mit anderen Elementen und Materialien im Raum einen einmaligen Gesamteindruck entstehen lässt, sicherzustellen, wird Hand in Hand mit dem Denkmalschutz gearbeitet. Mitte der 1960er-Jahre gestaltete der bedeutende St. Galler Architekt Heinrich Graf das Interieur des Erdgeschosses im Hotelbereich, das heute zu den wichtigsten Innenarchitektur-Denkmalen der Stadt zählt.

### **Die eine Hand weiss, was die andere tut**

Rechtzeitig zum Übergabetermin im Spätsommer 2019 sollen 101 Hotelzimmer und vier grosszügig gestaltete Seminarräume mit Pausenzonen fertiggestellt werden und voraussichtlich eine Fast-Food-Filiale im Erdgeschoss einziehen. Um die Bauzeit von 15 Monaten einzuhalten, wird parallel Altes abgerissen und Neues fertiggestellt. Dafür teilt man das ganze Gebäude in Zonen ein, die sich in verschiedenen Baustadien befinden. Während in Zone 1 bereits Ausbauarbeiten im Gange sind, erfährt Zone 5 noch Abbrucharbeiten bis Ende Januar 2019. Der Ablaufplan muss sicherstellen, dass die Arbeiten in den einzelnen Zonen perfekt aufeinander abgestimmt sind. Dafür braucht Michael Knellwolf, Leiter Ausführung, manch zündende Idee und planerische Präzision. Seine Erfahrung im Bereich Totalsanierung und die Tatsache, dass dies schon sein fünftes Hotelanierungsprojekt ist, helfen die Herausforderungen zu meistern, denn neben bautechnischen



Impressionen Umbau Hotel Walhalla, St. Gallen



Musterzimmer Hotel Walhalla, St. Gallen

Aspekten muss der Ablaufplan auch hohe Auslastung der verschiedenen Handwerker berücksichtigen.

Dieser, bereits bei der Schlussvergabe bis ins letzte Detail durchdachte Ablaufplan überzeugte und war neben dem Vertrauen in das Unternehmen und dessen Kompetenz als Generalunternehmen ein Grund, weshalb das Büro St. Gallen von Eiffage Suisse den Zuschlag für die Umsetzung des Bauvorhabens am Bahnhofplatz erhielt. Seit Mai 2018 laufen die Sanierungsarbeiten. Das Projekt wird auf Seiten Eiffage Suisse von Michael Knellwolf und seinem Team mit sieben Mitarbeitenden gestemmt, das als Ansprechpartner für Bauherr und Betreiber, aber auch als Schnittstelle zu Behörden, Baufirmen, Planern und der Stadtpolizei dient. Er hält fest: «Gute Teamarbeit ist mit das Wichtigste, um ein komplexes Projekt im Spannungsfeld zwischen Bauvision, Statik, Wirtschaftlichkeit und Historie erfolgreich durchzuführen. Alle Beteiligten sind höchst motiviert, ihren Teil beizutragen, damit das Hotel Walhalla rechtzeitig in neuem und altem Glanz erstrahlt».

### Alles und alle im Auge behalten

Eine zusätzliche Herausforderung beim Hotel-Walhalla-Projekt ist die Sicherheit rund um diese aussergewöhnliche Baustelle. Tausende von Pendlern, Studierenden, Einkaufslustigen auf dem Weg in die naheliegende Innenstadt, Ausflüglern und Touristen frequentieren täglich den Bahnhofplatz (der Bahnhof St. Gallen ist mit bis zu 80 000

Reisenden pro Tag der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Ostschweiz). Immer wieder gilt es, die Baustellensicherung und die Passantenströme den sich ändernden Begebenheiten auf der Baustelle anzupassen. Anlieferungen sind nur über den Bahnhofplatz möglich und partielle Absperrungen manchmal unumgänglich. Für die maximale Sicherheit wie auch für eine reibungslose Nutzung des Bahnhofplatzes durch Fussgänger, zehn Buslinien und die St. Gallen-Trogenbahn wird die Baustellenorganisation bei Bedarf wöchentlich mit dem Tiefbauamt und der Stadtpolizei neu beurteilt und entsprechend angepasst. Dank der guten Zusammenarbeit gab es bisher keine Vorfälle zu vermelden – und wir hoffen sehr, dass dies auch so bleibt.



**Michael Knellwolf**

Leiter Ausführung  
Eiffage Suisse AG | Geschäftsstelle St. Gallen



## IMMOBILIENPREISE

# DIE TEUERSTEN QUADRATMETER DER WELT

Von Claudia Aepli, Leiterin Marketing und Kommunikation Eiffage Suisse AG

**Sie haben knapp eine Million Schweizer Franken und wissen nicht wohin damit? Dann investieren Sie doch in Immobilien. Wo man sich aber das schicke Dach über dem Kopf wünscht soll gut überlegt sein, wie die Grafik von Statista zeigt.**

Während man in Monaco für seine Million ein Luxus-WG-Zimmer von 16 Quadratmetern bekommt, sind es in New York schon anschauliche 25 Quadratmeter Eigentum. Investieren Sie doch einfach in der Wärme, denn schon besser sieht es in Brasiliens Metropole Sao Paulo aus mit stattlichen 173 Quadratmetern Wohnfläche – oder im Süden Afrikas in Kapstadt mit 157 Quadratmetern.

Zurück in Europa – in der deutschen Hauptstadt Berlin erhalten Sie 77 Quadratmeter an luxuriösem Eigenheim. Und bei uns in Genf satte 41 Quadratmeter. Da können wir froh sein, dass diese Preise bei uns doch regionalen Schwankungen ausgesetzt sind – bei mir in der städtischer Agglomeration sieht es nämlich schon wieder besser (grösser) aus.



## Die teuersten Quadratmeter der Welt

Durchschnittliche Grösse von Premium-Immobilien zum Preis von 1 Million USD\*



\*Stand: 31. Dezember 2017, Umrechnungskurs USD/CHF 1:1  
Quelle: Knight Frank

### Oder dann doch lieber mieten? Aber wo?

Die Mietpreise in den teuersten Städten der Welt liegen bei bis zu 55 Schweizer Franken pro Quadratmeter. Fünf der teuersten Städte befinden sich in Europa.

In vielen beliebten Metropolen wird der Wohnraum immer knapper und die Preise steigen stetig in die Höhe. Weil es aber einfach cool ist, in der namhaften Grossstadt zu arbeiten und zu leben, wohnen immer mehr Menschen in kleinen Apartments mit einem oder zwei Zimmern. Wer kann sich bei diesen horrenden Mieten schon eine grosse Wohnung leisten? Der US-Immobilien-dienstleister Rentcafé hat einen Blick auf die 30 populärsten Städte der Welt geworfen und untersucht, wie viel Wohnraum man in diesen 30 Städten für rund 1500 US-Dollar im Monat bekommt. Die Mietpreise in den teuersten Städten der Welt sind enorm und das sind die fünf teuersten:

**5. Hong Kong, 30 m<sup>2</sup>:** was die Stadt hinsichtlich der Mietpreise zur teuersten in ganz Asien macht. Da sich bei weitem nicht jeder diese Preise leisten kann, leben viele ärmere Menschen in Hong Kong in Mini-Appartements mit zum Teil weniger als 15 m<sup>2</sup> Raum.

**4. San Francisco, 29 m<sup>2</sup>:** Etwas kleiner und weniger hektisch als New York City ist San Francisco an der Westküste der USA. Wohnraum in San Francisco ist teuer, für 1500 US-Dollar gibt es gerade einmal 29 m<sup>2</sup>.

**3. Zürich, 29 m<sup>2</sup>:** Bei uns sind die Einkommen in der Stadt überdurchschnittlich hoch, proportional dazu sind auch die Lebenshaltungskosten enorm.

**2. London, 28 m<sup>2</sup>:** London ist eine der bedeutendsten Städte der Welt und gilt als das Finanzzentrum Europas. Knapp 8.8 Mio. Menschen leben im Ballungsraum London und wer im Zentrum leben möchte, der muss tief in die Tasche greifen.

**1. Manhattan (NYC), 26m<sup>2</sup>:** Der bekannteste Stadtbezirk von New York City liegt auf einer Insel und ist Touristenmagnet, Finanzzentrum und Sehnsuchtsort zugleich. Mehr als 1.6 Mio. Menschen leben in Manhattan und zahlen horrenden Preise für winzige Appartements.

Den meisten Platz in den beliebtesten Städten der Welt bekommt man für 1500 US-Dollar im Monat in Istanbul, in der Türkei. 176 m<sup>2</sup> gibt es dort für denselben Preis wie für 26 m<sup>2</sup> in Manhattan, also sieben Mal so viel.

### Der Kauf oder die Miete für eine Immobilie doch zu teuer? Dann investieren Sie in eine Handtasche!

Und nicht in irgendeine Handtasche – in DIE Handtasche, die Mutter aller Handtaschen. Die Birkin Bag ist eine seit 1984 in Handarbeit gefertigte Damenhandtasche der Luxus-Modemarke Hermès, die nach der Schauspielerin Jane Birkin benannt ist. Anders als eine It-Bag, die nach kurzer Zeit aus der Mode kommt, sind Birkin Bags auch nach über 25 Jahren immer noch begehrt und erzielen hohe Wiederverkaufserlöse.

Einmal mehr zeigt sich, dass die Birkin Bag von Hermès nicht nur eine Handtasche ist, sondern eine Investition: Bei einer Auktion von Christie's wechselte nun ein Modell für 244000 Euro den Besitzer – eine Rekordsumme in Europa. Also ab zu Hermès.



**Claudia Aepli**  
Leiterin Marketing und Kommunikation  
Eiffage Suisse AG

## PROJEKTENTWICKLUNG | GENERALUNTERNEHMUNG

# UNSERE AKTUELLEN PROJEKTE

(Auszug)



### PROJEKTENTWICKLUNG

#### Wohnüberbauung «Lindengässli», in Riggisberg

In den letzten Jahren wurden in Riggisberg vor allem Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gebaut, aus diesem Grunde fehlen Mietwohnungen.

Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben der sechs Wohngebäude in zwei Etappen zu realisieren. Die hochwertig gestalteten Gebäude werden in massivem Beton- und Kalksandsteinmauerwerk und mit einer verputzten Aussenwärmedämmung erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über das Netz des Wärme-Verbundes Riggisberg. Die Wohneinheiten sind modern, komfortabel und auf beste Raumnutzung ausgelegt und gut möblierbar.

### PROJEKTENTWICKLUNG

#### Wohnsiedlung «Grammet», Liestal

Am östlichen Siedlungsrand Liestals ist eines der letzten grossflächigen, un bebauten Areale innerhalb der Gemeinde. Die Planung der Wohnsiedlung «Grammet» erfolgt durch Otto + Partner Architekten AG, Liestal, auf der Grundlage des Siegerprojektes. Realisiert werden rund 166 Wohnungen und ein Kindergarten mit separatem Spielplatz.



### PROJEKTENTWICKLUNG

#### Wohnüberbauung mit Laden- und Gewerbe­geschäften «In den Matten», Othmarsingen

Auf dem früheren CENTRAVO-Areal, an zentraler Lage in der Aargauer Gemeinde Othmarsingen wird ein belebter Dorfkern entstehen. In den geplanten elf Baukörpern sollen rund 170 moderne Wohneinheiten etappenweise realisiert werden. Die zeitgemässen 2.5 – 4.5 Zimmerwohnungen wurden viergeschossig konzipiert und fügen sich harmonisch in eine parkähnliche Anlage ein. Erschlossen werden die Wohnungen über eine Tiefgarage.

Nicht nur eine neue Wohnüberbauung soll das «Quartier» erhalten, geplant sind entlang der Lenzburgerstrasse zwei Dienstleistungsgebäude. Neben den Laden- und Gewerbe­geschäften werden auch Büroräumlichkeiten erstellt. Die Gemeinde Othmarsingen beabsichtigt, die Gemeindeverwaltung in einem der neuen Gebäude anzusiedeln.



### GENERALUNTERNEHMUNG

#### «Teilprojekt 1 Psychiatrische Dienste Aargau, PDAG Areal Königsfelden», Windisch

Der Park der Klinik Königsfelden erstreckt sich über das Plateau der ehemaligen römischen Contubernia Vindonissa. Der Neubau wird das Gegenüber des Hauptgebäudes und fasst den Hofraum zur Nordseite. Durch den Abbruch der bestehenden Flügelen des Hauptgebäudes öffnet sich der gefasste Hof auf beide Seiten zum Park und wird durch einen Weg in die öffentliche Parkanlage eingebunden.

Das Nutzungskonzept trennt den ambulanten Bereich im bestehenden Hauptgebäude vom stationären Bereich im Neubau. Im Neubau befinden sich zehn Patientenstationen, ein neuer Empfang für die gesamte Klinik, sowie die Notfallaufnahme und Diagnostik. Das Hauptgebäude nimmt Büro- und Therapienutzung auf und wird in einer weiteren Etappe nach Bezug des Neubaus denkmalpflegegerecht saniert mit minimierten strukturellen Eingriffen.



### GENERALUNTERNEHMUNG «Bahnhöfli», Romanshorn

An ausgezeichneter und zentraler Lage in der Bodensee-Gemeinde Romanshorn entsteht eine Überbauung, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft 34 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Im Erdgeschoss werden an bester Passantenlage Gewerbe- und Büroflächen realisiert.

Die zwei neuen Gebäude bespielen das Grundstück und durch die vorgehängte weisse Fassadenverkleidung mit Alucobond entsteht eine moderne Leichtigkeit. Für die Baukunst zeichnet sich das bekannte Architekturbüro Baumschlager Eberle Architekten in Vaduz verantwortlich. 24 Einheiten, davon 14 zeitgemässe 3.5-Zimmerwohnungen, sechs 2.5- und vier 4.5-Zimmerwohnungen werden im Romanshorner Zentrum durch Eiffage Suisse AG, Geschäftsstelle St. Gallen, bewerkstelligt.



### GENERALUNTERNEHMUNG Mehrfamilienhaus «im Innenhof», Basel

Geplant ist durch die Architekten Burkhardt und Partner der Neubau eines sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses: UG-DG im Innenhof mit 17 modernen Mietwohnungen sowie die Realisierung einer Autoeinstellhalle mit 13 Parkplätzen.

In einer der angrenzenden Liegenschaften werden mittels Umbau eine neue Wohnung und ein Atelier sowie die Zufahrt zur Liegenschaft entstehen. In einem zweiten Wohnhaus sind ebenfalls eine neue Wohnung, Atelier und Gewerberäume im Erdgeschoss geplant.

Zusätzlich werden die Architekten in zwei Liegenschaften je eine Wohnung und ein Atelier umbauen.



### GENERALUNTERNEHMUNG «Acherhof», Schwyz

«Wohnen 60+» – in zwei freistehenden Häusern bieten 27 moderne Wohnungen (10x 3.5 Zimmer, 17x 2.5 Zimmer) sogenanntes «Wohnen 60+» mit Services. Die Bewohner leben hier allein oder zu zweit, absolut unabhängig und frei. Das Alterszentrum Acherhof mit seinen zahlreichen Angeboten und Dienstleistungen, die je nach individuellem Wunsch und Bedürfnis à discrétion genutzt werden können, befindet sich nur wenige Schritte entfernt.

Das Haus für «Wohnen 60+» mit Betreuung ist direkt an das Alterszentrum angebaut und somit unmittelbar mit allen seinen umfassenden Dienstleistungen und Angeboten verbunden. In den 22 Wohnungen (4x 3.5 Zimmer, 18x 2.5 Zimmer) leben die Bewohner allein oder zu zweit, jederzeit optimal betreut und pflegenah umsorgt.

In einem eigenen Teil des neuen Dorfquartiers für alle Generationen entstehen zusätzlich 34 Mietwohnungen. Der erste Teil der Vision «Acherhof Schwyz – Dorfquartier für alle Generationen» wird aktuell realisiert mit dem Um- und Neubau des Alterszentrums.



### GENERALUNTERNEHMUNG «Fonderie», Biel

Fribourg ist eine zweisprachige Universitätsstadt mit rund 38500 Einwohnern, davon rund 10000 Studierende. Die Wohnungssuche für diese jungen Leute erweist sich jedes Jahr vor dem Semesterbeginn als schwierig.

Deshalb das Projekt «Fonderie» für Studierende und junge Erwachsene – es entstehen neue Häuser westlich der ehemaligen Schokoladenfabrik sowie gegenüber von «Frisson» und «Fonderie 11». Diese neuen Gebäude werden in Zukunft das Pérolles-Quartier massgeblich beleben. Bei den Häusern 1–5 werden über dem zweigeschossigen Sockel mit Nebenräumen wie Fahrradkeller, Waschküchen und Abstellzonen sechs Wohngeschosse erstellt. Diese umfassen 413 Zimmer, die sich auf 38 Studios sowie 45 3-Zimmer- und 60 4-Zimmer-Einheiten verteilen und richten sich ausschliesslich an Studierende mit Studentenausweis. Das Haus 6 umfasst insgesamt 28 Wohnungen, die für junge Erwachsene, Singles etc. vorgesehen sind. Ergänzt wird dieses Areal mit einer Coop-Tankstelle mit auffallendem Zickzackdach, einem Shop auf einer Fläche von 275 Quadratmetern und 26 Parkplätzen. Universitäten, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.



## PROJEKTENTWICKLUNG | GENERALUNTERNEHMUNG

# GEWONNENE PROJEKTE 2018

(Auszug)

Projektname	Projektort	Kunde
Wohnüberbauung upGREAT	Wallisellen	Eiffage Suisse AG
Studentenwohnungen Fonderie	Fribourg	Halter AG, Entwicklung
Wohnüberbauung Grammet	Liestal	Credit Suisse Bürgergemeinde Liestal
Wohn- und Geschäftshaus Bahnhof Süd	Wattwil	Südostbahnen / ASGA
Umbau Hotel Walhalla	St. Gallen	AXA Leben AG
Umbau/Renovation Hotel Josefstrasse	Zürich	Candrian Immobilien AG
Sanierung Hotel Baur au Lac	Zürich	H. Kracht's Erben AG
Sanierung Mehrfamilienhaus Burgstrasse 131/133/135	St. Gallen	Pensionskasse Kanton Schaffhausen
Neubau Wohnung- und Geschäftshaus Waltersbachstrasse 4	Zürich	BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Mehrfamilienhaus im Innenhof	Basel	Fundamenta Group (Schweiz) AG
Neubau Mehrfamilienhaus Löwenweg	Thal	SPIDA Personalvorsorgestiftung
Neubau Acherhof	Schwyz	SUVA Abteilung Immobilien
Umnutzung Hotel Chlosterhof	Stein am Rhein	Swiss Real Estate Investment AG
Wohnüberbauung Steingrüblistrasse	St. Gallen	Bion Gewerbehaus AG Ev.ref. Kirchgemeinde St. Gallen Ortsbürgergemeinde St. Gallen
Neubau Stadtvillen Mänibach	Zug	Fundamenta Group (Schweiz) AG
Ausbau Restaurant Suurstoffi	Rotkreuz	Hello Suurstoffi AG
Umbau Warenhaus C&A	Zürich	Redevco Suisse SA
Mieterausbau 2. OG, Steinbock	Chur	AXA Versicherungen AG
Frisch- und Fäkalwasserfahrzeughallen T50/T56	Zürich-Flughafen	Swissport International AG
Neubau Wohnüberbauung Bleikenmattstrasse	Kehrsatz	Hess Real Estate AG
Wohnhochhaus Industriepplatz	Neuhausen am Rheinflall	ZSL Invest AG

## VERANSTALTUNGEN

# HIGHLIGHTS 2018

### AUFRICHTEFEIER «LINDT – HOME OF CHOCOLATE» IN KILCHBERG

**Direkt am schönen Zürichsee fand am 19. September 2018 die traditionelle Aufrichtefeier des Neubauprojektes «Lindt – Home of Chocolate» statt – rund 250 Gäste folgten der Einladung.**

Die Bauherren, Entwickler, Planer, Architekten und Handwerker feierten zusammen mit uns bei strahlendem Sonnenschein das Aufrichtefest des Neubaus «Lindt – Home of Chocolate». Nach den Ansprachen von Ernst Tanner, Verwaltungsratspräsident Lindt & Spüngli, Emanuel Christ, Architekt Christ & Gantenbein und Raffael Brogna, CEO Eiffage Suisse, wurde das Bauwerk durch den Pfarrer, Herr Heller gesegnet. Im Anschluss an den Apéro auf der Baustelle ging es direkt weiter zu einem Abendessen und zu interessanten Gesprächen am Zürichsee.



### SPATENSTICH ACHERHOF, SCHWYZ

Am 5. November 2018 erfolgte auf dem Areal der Stiftung Acherhof in Schwyz der Spatenstich zum Bau von 34 Mietwohnungen und von 49 Alterswohnungen «Wohnen 60+». Dies war der Start für den zweiten Teil der Vision «Acherhof Schwyz – Dorfquartier für alle Generationen».



## ZUKUNFTSTAG 2018

Jeweils am zweiten Donnerstag im November öffnen verschiedene Betriebe und Organisationen ihre Türen und geben Mädchen und Knaben einen Einblick in verschiedene Berufsfelder. Auch wir haben unsere Türen geöffnet. In den verschiedenen Geschäftsstellen und auf den Baustellen konnten Kinder ihre Eltern, Onkel und Tanten begleiten und das tägliche Schaffen «beschnuppern».

«Ein spannender und interessanter Tag geht zu Ende. Vielen Dank an Eiffage Suisse und seine Mitarbeiter für den coolen Einblick in die Berufswelt.»  
Melanie Schärli (13 Jahre)

«Der Zukunftstag war sehr abwechslungsreich und es hat sehr viel Spass gemacht, als wir Bagger fahren und mauern konnten. Also der ganze Tag war einfach toll!»  
Noa Jaeglé (10 Jahre)



## AUFRICHTEFEIER GROSSPROJEKT «STEINBOCK» CHUR UND BAUSTELLENRUNDGANG MIT PRESSEVERTRETERN

Das Bauprojekt Steinbock der AXA in Chur ist auf Kurs, Mitte November 2018 konnten die Beteiligten die Aufrichte feiern. Bereits sind zahlreiche Mieter bekannt, die Ende 2019 das Gebäude beleben werden. Ein gutes Jahr vor dem Bezug sind bereits 70 Prozent der Büroflächen und rund 50 Prozent der Verkaufsflächen vermietet. Die restlichen Flächen stehen kurz vor dem Abschluss eines Mietvertrages. Die Bauherrin AXA freut sich über diesen hohen Vermietungsstand und hat mit der Totalunternehmerin alle Handwerker, Planer und Architekten zur traditionellen Aufrichtefeier eingeladen.





## DER KONTAKT

# REGIONAL VERANKERT

### **Eiffage Suisse AG**

#### **Hauptsitz**

Balz-Zimmermann-Strasse 7  
8302 Kloten  
T +41 43 495 91 11

#### **Geschäftsstelle Basel**

Margarethenstrasse 38  
4053 Basel  
T +41 61 277 07 07

#### **Geschäftsstelle Bern**

Jubiläumsstrasse 93  
3005 Bern  
T +41 31 320 20 80

#### **Geschäftsstelle Chur**

Ringstrasse 34  
7000 Chur  
T +41 81 258 20 80

#### **Geschäftsstelle Zug/Luzern**

Park 6  
6039 Root D4  
T +41 41 414 34 34

#### **Geschäftsstelle St. Gallen**

Lerchentalstrasse 2a  
9016 St. Gallen  
T +41 71 280 80 80

#### **Geschäftsstelle Zürich**

Balz-Zimmermann-Strasse 7  
8302 Kloten  
T +41 43 495 90 00

#### **Zweigniederlassung Aarau**

Herzogstrasse 1  
5000 Aarau  
T +41 62 312 45 20