



Baukultur

Europaallee in Zürich

Wohnen neben den Geleisen



Meetingkultur

7132 Hotel, Vals

Meetings im alpinen Ambiente



Interview

Ernst Schaufelberger

Über soziale Experimente und Rendite



Inhalt

Editorial	3
Baukultur	4
Ernst Schaufelberger – Das Interview	6
Aktuell – Denkmalschutz	10
Mit Leidenschaft – Projekte der Generalunternehmung	12
Projektentwicklung – UpGreat in Wallisellen	16
Von der Tradition zur Transformation – Areal «Grammet» in Liestal	17
Priora Services – Ungewöhnliche Immobilienbewirtschafterin	20
7132 Hotel	23
Business Center – Das Meeting als Spiegel der Unternehmenskultur?	28
Facility Management – Nicht alltägliche Herausforderungen	31
Unternehmenskultur	32
Dinieren auf hohem Niveau	36
Günstiger Wohnraum – Interview mit Peter Schmid	40
Interkulturelle Kompetenz – Farnek Services LLC	43
Engagement	46
Priora Events	47
Kurz notiert	48
Menschen – wir sind Priora	50
Geschäftsstellen	52

Impressum

Priora View ist an Kunden, Partner, Planer, Unternehmer und Freunde des Hauses adressiert.

Herausgeberin

Priora
Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8302 Kloten
Postadresse:
Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen
marketing@priora.ch

Redaktionsleitung

Claudia Aepli
Priora AG | Marketing & Kommunikation

Grafik, Design und Gestaltung

Daniela Weilenmann
Priora AG | Marketing & Kommunikation

Fotos und Bildmaterial

globalimagecreation.com
gataric-fotografie.ch
eventfotografen.ch
Priora Archiv
Fotolia.com
Weiteres Bildmaterial stammt aus unseren Unternehmensreferenzen. Die Bildrechte liegen beim jeweiligen Auftraggeber (Bauherren, Architekten, Planer).

Illustrator/Comic

Max Spring, Bern

Druck

Somedia Production, Chur

Auflage

8000 Exemplare



«Ganz besonders am Herzen liegt mir die Priora Unternehmenskultur. Eine positive Firmenkultur wirkt sich motivierend auf unsere Mitarbeitenden aus – und ebenfalls auf den wirtschaftlichen Erfolg.»

Liebe Leserinnen und Leser

Gemäss Wikipedia folgend ist Kultur im weitesten Sinne alles, was der Mensch selbst gestaltend hervorbringt. Ebenfalls wird der Begriff Kultur als ein System von Regeln und Gewohnheiten bezeichnet, die das Zusammenleben und das Verhalten der Menschen leiten. Und diesem vielfältigen Thema Kultur widmen wir uns in dieser Ausgabe unseres Kundenmagazins Priora View.

Baukultur – in unseren Nachbarländern ist die Baukultur einhergehend mit der Architekturpolitik seit mehreren Jahrzehnten etabliert. In der Schweiz steckt diese Disziplin noch in den Kinderschuhen, und ein ganzheitliches Verständnis von Baukultur muss sich noch entwickeln.

Unternehmenskultur – was beinhaltet eine Unternehmenskultur und was kann eine positive Firmenkultur bewirken? Wir haben unsere Mitarbeitenden gefragt, was sie unter diesem Begriff verstehen und wie sie die Priora Unternehmenskultur empfinden.

Wohnkultur – mit Peter Schmid, der 18 Jahre lang im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Zürich tätig war, haben wir uns über zukunftsweisende Wohnarten unterhalten und ob günstiger Wohnraum ein Privileg ist.

Hotelkultur, Badekultur, Gourmetkultur – all das und noch ganz viel mehr finden Sie im 7132 Hotel. Machen Sie mit Roman Frauchiger, unserem General Manager, einen Rundgang durch das neue 7132 Hotel und besuchen Sie uns schon bald in Vals.

Von der **Meetingkultur** über die **Tischkultur** und ungewöhnliche kulturelle Herausforderungen für Facility Managers bis zur Farnek in Dubai, die Mitarbeitende aus 34 Ländern beschäftigt – alles spannende Beiträge in unserem Magazin.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.

Herzlichst, Ihr

Hans-Peter Domanig
Präsident des Verwaltungsrats

Baukultur

Eine interdisziplinäre Verantwortung

Eine qualitativ hochstehende Baukultur hat das Potenzial, gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert zu schaffen. Die Schweiz geniesst zwar international ein hohes Ansehen für den Umgang mit dem Lebensraum, institutionell steckt die Baukultur hierzulande aber noch in den Kinderschuhen. Erst seit Kurzem werden in Bundesbern Strategien und Massnahmenpakete ausgearbeitet, um dieser Tatsache entgegenzuwirken – eine kulturpolitische Herausforderung, die disziplin- und stufenübergreifend Stakeholder in die Pflicht nimmt.

Die Art und Weise, wie Lebensräume geplant werden, repräsentiert die Wohn- und Lebensqualität unserer Städte und Dörfer, zeigt die gesellschaftliche Sichtweise bezüglich Klimaschutz und widerspiegelt die Qualität von Bildung und Arbeit. Baukultur ist damit Teil der kulturellen Identität und der Vielfalt eines Landes. Aktuell verändern unterschiedlichste Einflüsse wie die Urbanisierung, der Klimawandel und die Globalisierung die Gesellschaft bleibend und prägen damit unseren Lebensraum. Auch die Baukultur in der Schweiz ist mit diesen Veränderungen konfrontiert. Die involvierten Akteure stehen beim Vorantreiben einer hochstehenden Baukultur vor vielen Herausforderungen.

Eine ganzheitliche Sichtweise

Dabei geht es nicht bloss um Bauentscheidungen, wie die Definition des Begriffs verdeutlicht. Denn nur ein ganzheitliches Verständnis von Baukultur kann der Komplexität der Thematik gerecht werden und als Grundlage für ihre Förderung dienen. Eine sinnvolle Definition beschränkt sich nicht auf vollendete Bauten, sondern schliesst den Prozess der Erstellung mit ein. Sie beschreibt die Summe der menschlichen Leistungen, die den Lebensraum verändern. Baukultur umfasst also neben der architektonischen und konstruktiven Gestaltung – egal, ob herausragendes architektonisches Werk oder Alltagsbau – den Städte- und Siedlungsbau, die Ortsplanung, die Landschaftsgestaltung, die Gestaltung von Verkehrswegen, den Heimatschutz und die Denkmalpflege.

Der Umgang mit dem historischen Bestand als ästhetischer und symbolischer Manifestation gesellschaftlicher Übereinkünfte sollte also gemeinsam mit dem zeitgenössischen Schaffen als eine Einheit angesehen werden. Baukultur vereint damit Geschichte, Gegenwart und Zukunft und steht für interdisziplinäre Zusammenarbeit. Dies verdeutlicht, weshalb Baukultur eine gemeinsame Herausforderung für die Öffentlichkeit, Auftraggebende, Planende und die Bauwirtschaft ist und eine fachübergreifende Debatte wünschenswert wäre.

Historisches Verständnis

Ein solch ganzheitliches Verständnis von Baukultur musste sich in den letzten Jahrzehnten erst entwickeln, insbesondere in der Schweiz. In Europa sind schon seit rund vierzig Jahren Bewegungen im Gange, die eine Architekturpolitik zu etablieren versuchen. Das französische Architekturgesetz wies bereits 1977 darauf hin, dass Archi-

tektur «Ausdruck der Kultur» sei. Was lange als Architekturpolitik bezeichnet wurde, formierte sich im neuen Jahrtausend im deutschsprachigen Raum unter dem Begriff Baukultur. Deutschland lancierte als erstes deutschsprachiges Land politische Initiativen, gefolgt von Österreich.

Die Schweiz schaltete sich erst später in die politische Diskussion ein. Dies erstaunt umso mehr, als die in der Schweiz gelebte Baukultur international einen sehr guten Ruf geniesst. Jedoch beschränkte sich der Begriff hierzulande bis dahin vor allem auf den Heimatschutz und die Denkmalpflege.

Institutionelle Verankerung in der Schweiz

Das aktuelle Baukulturschaffen steckt in der Schweiz also noch in den Kinderschuhen. Erst als der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA im März 2010 den Runden Tisch Baukultur Schweiz lancierte, begann sich grundlegend etwas daran zu ändern. Hauptziele der breiten Allianz waren ein nachhaltig gestalteter Lebensraum von



▲ Sihlpost, Zürich

hoher Qualität sowie die Verankerung der Lebensraumgestaltung in der gesellschaftlichen Wahrnehmung als kultureller Akt. Der SIA forderte den Bund auf, hierfür eine interdisziplinäre Gesamtstrategie zur Baukultur zu entwickeln.

Einige Jahre später griff der Bundesrat dieses Anliegen auf und stellte im Mai 2014 die Kulturbotschaft 2016–2020 vor. Darin enthalten sind zwei bedeutende Massnahmenpakete zur Förderung der zeitgenössischen Baukultur. Erstens soll in Zusammenarbeit mit allen relevanten Bundesstellen eine interdepartementale Strategie für Baukultur erarbeitet werden. Zweitens sollen Massnahmen zur Sensibilisierung für Baukultur geplant werden.



Strategie zeitgenössischer Baukultur

Die interdepartementale Arbeitsgruppe wurde im Herbst 2016 gegründet und erarbeitet in den nächsten vier Jahren eine Strategie.



▲ Südpark, Basel

Unter Federführung des Bundesamts für Kultur nehmen bei diesem Prozess die einbezogenen Stakeholder – darunter rund 80 Fachleute, Architekten, kantonale und kommunale Denkmalpfleger und Baumeister sowie Vertreter von Hochschulen und Kulturinstitutionen – eine zentrale Rolle ein. Die Strategie soll «generelle Ziele des Bundes für die Stärkung der Baukultur in der Schweiz» und «einen periodisch zu erneuernden Aktionsplan mit konkreten Massnahmen der einzelnen Bundesstellen» enthalten.

Die eigentliche Umsetzung und damit die Förderung der Baukultur beginnt zwar erst mit der nächsten Kulturbotschaft, und auch die Fördergelder fallen eher bescheiden aus, so einige kritische Stimmen.

Die symbolische Bedeutung ist dennoch gross, da die Baukultur in der Schweiz nun offiziell zur Kultur gehört. Die Hauptziele der Strategie zeitgenössischer Baukultur sind, dass Baukultur einen Beitrag zur Lebensqualität leistet, zur sozialen Kohäsion und Identitätsbildung beiträgt, ein geteiltes Gut ist und die regionale Standortattraktivität und Wertschöpfung fördert. Dafür wird die Strategie entlang von vier Handlungsachsen gegliedert: Raumordnung, Bauproduktion, Bildung und Forschung.

Herausforderungen der Zukunft

Es bedarf also Anstrengungen in verschiedensten Bereichen, somit ist eine Vielzahl an Akteuren gefordert. Die Bemühungen können aber für alle Beteiligten gewinnbringend sein: Der öffentlichen Hand kann es gelingen, mit entsprechenden Projekten die Identität der Städte zu stärken, und private Bauherren können sich ein Fundament für langfristigen Werterhalt und -zuwachs der eigenen Investitionen schaffen.

Baukultur ist somit eine Investition in die Lebensräume der Zukunft, mit dem Potenzial für gesellschaftlichen und ökonomischen Mehrwert. ■■



Hans-Peter Domanig

Verwaltungsratspräsident
Priora Holding AG

Quellen: bundesstiftung-baukultur.de, bak.admin.ch, sia.ch, kunstkultur.bak.gv.at

Interview

Der Wandel im Immobilienmarkt – die Bauerneuerung als Perle im Immobilienportfolio?

Ernst Schaufelberger, Head Real Assets bei der AXA Investment Managers Schweiz AG, im Gespräch mit Raffael Brogna, CEO Priora AG

Raffael Brogna: Im Dezember 2017 öffneten im umgebauten und renovierten Gebäude an der Bahnhofstrasse 53 die Ladengeschäfte wieder ihre Türen – und im März 2018 erfolgt die Schlüsselübergabe an die neuen Büromieter. Welchen Stellenwert hat dieses Gebäude für Sie und AXA?

Ernst Schaufelberger: Es hat mich immer tief bewegt, die Baustelle zu besuchen. Das Gebäude liegt mitten an der Bahnhofstrasse, einer der wichtigsten und bekanntesten Strassen Zürichs. Es ist ein mächtiger und dennoch zurückhaltender Bau mit einer guten architektonischen Ausstrahlung. Wir haben die Statik des Gebäudes, das Anfang des letzten Jahrhunderts erbaut wurde, für die nächsten hundert Jahre optimiert – somit haben wir heute einen modernen Neubau im alten Gewand.



vlr.: Ernst Schaufelberger, Raffael Brogna

Mit dem Umbau ist es uns gelungen, eine zeitgemässe Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen und damit einen nachhaltigen Ertrag zu gewährleisten. Als einzelnes Objekt hat das Bauwerk innerhalb unseres Portfolios einen sehr grossen Stellenwert.

Persönlich bin ich sehr stolz auf die grossartige Leistung, die wir an der Bahnhofstrasse erbracht haben. Um ein solches Projekt realisieren zu können, braucht es Mut und Vertrauen – Vertrauen in alle am Bau Beteiligten. Aber daran habe ich nie gezweifelt.

Beim Projekt Bahnhofstrasse 53 handelt es sich um einen Umbau und die damit verbundene Sanierung einer bestehenden und teilweise denkmalgeschützten Liegenschaft. Die Sanierung von denkmalgeschützten Bauten stellt hohe Anforderungen an alle Beteiligten. Was war für Sie die grösste Herausforderung dabei, in einem städtebaulich denkmalgeschützten Umfeld zu bauen? Und was war die Lösung dafür?

Bei einem solchen unter Denkmalschutz stehenden Objekt oder auch ganz generell bei Gebäuden in der Innenstadt sind die Erwartungen der Behörden und der Öffentlichkeit sehr gross. Für uns heisst dies, eine Balance zu finden zwischen den strengen Auflagen der Denkmalpflege, den Ansprüchen der zukünftigen Nutzer – die zu Beginn des Projekts noch nicht bekannt waren – sowie einer nachhaltigen Investition für AXA.

Für diese grosse Herausforderung mussten wir die richtigen Personen engagieren, die prädestiniert sind, ein solch grosses Vorhaben erfolgreich umzusetzen. Die Behördenvertreter waren gesetzt, und von unserer Seite her brauchte es ein Team, das die Situation versteht, gut argumentieren und nach Lösungen suchen kann.

Bei Bauprojekten, die das Stadtbild beeinflussen, braucht es immer Kreativität. Wir versuchten während des gesamten Prozesses, die richtigen Antworten auf die Fragen der Denkmalpflege zu finden – aber schlussendlich ist es immer ein Kompromiss, der zu den besten Lösungen führt.

Denkmalgeschützte Liegenschaften unterliegen immer unzähligen Auflagen. Wie gehen Sie vor? Sucht man hier Architekten und Planer mit speziellem Know-how? Ebenso die Totalunternehmung?

Wir haben keinen Wettbewerb durchgeführt, da wir bei der Wahl des Architekten kein Risiko eingehen wollten. Deshalb haben wir direkt die Architektin Tilla Theus beauftragt, die für uns im Hinblick auf die Dimensionen und die Bedeutung dieses Gebäudes die richtige Wahl war.

Bei der Realisierung spielte die Zeitschiene eine grosse Rolle. Zudem war es uns wichtig, ein Team zu finden, das nicht nur viel Erfahrung mit denkmalgeschützten Bauten vorweisen kann, sondern auch unkonventionell denkt. Denn wenn man ein solches Projekt angeht, gibt es immer gewisse bestehende Prämissen: nämlich Ansprüche, für deren Befriedigung man kreative und aussergewöhnliche Lösungsansätze benötigt. Wir fragten Priora, wie sie vorgehen würde, um Zeit zu sparen und effizient vorzugehen. So fingen die Umbauarbeiten beispielsweise im Dachgeschoss an, was eher unkonventionell war. Eine Herangehensweise, die aussergewöhnlich ist, aber zum Erfolg geführt hat.



▲ Bahnhofstrasse 53 in Zürich erstrahlt in neuem Glanz

An der Bahnhofstrasse 53 in Zürich durften wir das erwähnte grosse Umbauprojekt für AXA Investment Managers realisieren. Wie zufrieden sind Sie mit unserer Arbeit? Wie ist die Zusammenarbeit aus Ihrer Sicht abgelaufen?

[Schmunzelt.] Ich bin mit der Arbeit von Piora sehr zufrieden. Basierend auf den Risiken und Herausforderungen, die wir hatten, ist das Endergebnis sehr erfreulich. Wir konnten innerhalb des vorgegebenen Budgets abschliessen und hatten zeitlich sogar einen leichten Vorsprung. Im Team hat man die Zusammenarbeit gesucht und gefunden. Das ist toll!

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

Wenn wir zurückschauen, haben wir eine ausgesprochene Tiefzinsphase, die uns vermutlich noch eine Weile begleiten wird. Dies hat dazu geführt, dass vermehrt Akteure in den Markt eingetreten sind, die aus der Finanzwirtschaft kommen und Gebäude «nur» als Renditeobjekte betrachten. Dadurch leidet die Wertschätzung unserer Baukultur und unserer Architektur.

Ein weiteres dominantes Thema ist und bleibt die Verdichtung, die immer wieder grosse Debatten auslöst. Manchmal fehlt uns der Mut, ganze Quartiere zugunsten der Verdichtung zu ebnen – natürlich nicht in der Altstadt von Zürich, aber in dafür passenden Zonen. Wenn man wirklich grossflächig etwas verändern und innerhalb von bestehenden Grenzen verdichten möch-

«Manchmal fehlt uns der Mut, ganze Quartiere zugunsten der Verdichtung zu ebnen ...»

te, braucht es Visionen und den Mut, Verdichtungsideen umzusetzen. Einzelne Hochhäuser sind nicht die Lösung, sondern ganze Gebiete mit hoher Dichte. Singapur ist ein gutes Beispiel für eine Stadt, in der man in die Höhe gebaut und in unmittelbarer Nähe viele Grünflächen für die Bevölkerung ermöglicht hat. Denn hohe Verdichtung erfordert einen angemessenen öffentlichen Raum mit vielen Grünflächen als Kompensation. Es gibt viele gute Beispiele, aber es braucht etwas Mut für die Umsetzung.

Und wie wird der Immobilienmarkt 2030 aussehen? Ihre Einschätzung?

Was den Markt betrifft, erwarte ich in den kommenden Jahren einen Abschwung. Momentan wird teuer gekauft, und wir haben eher eine Überproduktion. Mir fällt auf, dass Pensionskassen und Genossenschaften zurzeit sehr euphorisch Liegenschaften erwerben. Diejenigen, die das erst seit Kurzem machen, bauen sich ein Portfolio auf, das nicht stimmt: denn sie haben ein sehr teures Portfolio, das bei einem Zinsanstieg ganz andere Renditen erzielt. Davor habe ich grossen Respekt, denn es handelt sich dabei um eine ähnliche Situation, wie wir sie vor der letzten

grossen Krise hatten. Um diese Entwicklung schadlos überstehen zu können, muss eine Organisation über viel Know-how verfügen und kreative Lösungen suchen. Ich kann mir deshalb vorstellen,

dass es die eine oder andere Auffanggesellschaft geben wird. In zehn bis fünfzehn Jahren werden wir auch diesen Abschwung überstanden haben, und dann geht es wieder aufwärts. ►

Die Mobilitätsfrage wird in der Schweiz sehr intensiv diskutiert – denn stets sind die Züge überfüllt, und auf der Strasse steht man im Stau. Wohin geht Ihres Erachtens der Trend im Immobilienmarkt bezüglich Verdichtung?

Man muss noch stärker dort präsent sein, wo es einen guten Verbund an öffentlichen Verkehrsmitteln und idealerweise auch Strassen gibt, also im Zentrum. Man sieht dies beispielsweise in den USA, wenn man die Stadtbilder aus der Vogelperspektive betrachtet: Dort, wo es gute Verkehrsverbindungen hat, entwickeln sich die Städte.

Glauben Sie, dass dies auch in Zukunft so bleibt? Wird die Mobilität aufgrund der Digitalisierung nicht eher wieder abnehmen?

Klar könnte man sagen: Dort wo man arbeitet, da wohnt man auch. Doch der Mensch hat ein Bedürfnis, sich mit anderen Menschen persönlich auszutauschen – und nur diese direkte Kommunikation führt zum Erfolg. Der soziale Bezug von Mitarbeitenden ist etwas ganz Wichtiges. Deshalb wird Arbeiten immer mit einer gewissen Reisetätigkeit zusammenhängen, und hierfür braucht es eine gute Infrastruktur, die man in das Stadtbild integrieren muss.

Singapur ist auch dafür ein gutes Beispiel. Dort fährt alle zwei Minuten eine U-Bahn, und der Privatverkehr ist sehr teuer. Dies führt dazu, dass die Menschen den öffentlichen Verkehr benutzen und nicht das eigene Auto. Unser Bahnnetz muss Schnellzugverbindungen, internationale Verbindungen und auch noch S-Bahn-Linien bewältigen – hier liegt meines Erachtens die Krux. Erschwerend kommt hinzu, dass in unseren Bahnhofsgeländen Bauten errichtet werden, anstatt den Raum für die ergänzende Infrastruktur zu nutzen.

*«Ein gesundes Quartier ist für mich,
wenn die ganze Bevölkerung darin
abgebildet ist.»*

Im Herzen von Chur dürfen wir für Sie das Projekt «Steinbock» realisieren. Das bekannte bestehende Geschäftshaus wurde abgebrochen, und ein modernes Geschäftshaus mit Erlebniswelt entsteht. Der «place to be» für urbanes Shopping, Arbeiten und Wohnen. Der moderne neue Bau wird ein Blickfang in Chur – wie stehen Sie zum Ersatzneubau?

Das alte Globus-Gebäude war nicht so toll, deshalb durften wir es wohl auch abreißen. Zu Diskussionen in Architekturkreisen führte eher, dass wir auch gleich den alten Sitz der «Winterthur» abgebrochen haben. Überzeugt hat wohl schlussendlich die städtebauliche Idee, dass man den Raum im Stadtkern «aufmacht und Licht durchlässt». Das Projekt von Priora/Giubbini war das einzige so radikale Konzept und somit einmalig – und wohl deshalb auch erfolgreich.

Würden Sie sich vermehrt so radikale Lösungen wünschen?

Natürlich gibt es für radikale und aussergewöhnliche Projekte auch Grenzen, beispielsweise wenn es sich um historische und schützenswerte Gebäude handelt. Aber manchmal muss man

sich eingestehen, dass eine radikale Lösung sinnvoller ist, anstatt etwas anzukleistern oder abzukupfern.

Themawechsel: Toplagen. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 53 in Zürich, der «Steinbock» in der Stadtmitte von Chur, das Hotel Walhalla im Zentrum von St. Gallen – Sie haben unzählige Liegenschaften an bester Lage in Ihrem Portfolio. Auch eine Strategie von AXA? Glauben Sie, dass sich Investitionen an Toplagen trotz höherer Investitionen auszahlen?

Ja, es lohnt sich – davon sind wir überzeugt, und bisher hat es sich



▲ Mehrgenerationen- und Gemeinschaftswohnen in Gattikon

auch bestätigt. Zentrale Lagen sind anziehender und rentabler als Liegenschaften in der Peripherie. Die Nachfrage im Zentrum ist konstanter, auch wenn die Preise nicht immer proportional verlaufen. Bei der Peripherie ist dies nicht immer gegeben; denn, wenn sich die Agglomerationsgebiete nicht so entwickeln, wie sie sollten, dann herrscht dort Tristesse. Man muss natürlich berücksichtigen, dass man nie weiss, wie sich eine Gegend entwickeln wird: Wenn wir heute einen Entscheid treffen, sehen wir in rund fünf Jahren, ob er richtig war.

Wie stehen Sie zu alternativen Wohnformen wie zum Beispiel Studentenapartments, Alters- und Clusterwohnungen?

Unser Portfolio beinhaltet bereits alle erwähnten Wohnformen, daher weiss ich nicht, was daran so alternativ sein soll. Für uns sind diese «gemischten» Wohnmodelle ganz zentral. Ein gesundes Quartier ist für mich, wenn die ganze Bevölkerung darin abgebildet ist. Deshalb gefällt mir das Quartier Freilager Zürich sehr gut. Fünf einzigartige Quartierteile beherbergen unter anderem eine Behindertenwerkstätte, Familienwohnungen, Studentenapartments, Gewerbeflächen und ergänzend auf dem bisherigen Parkplatz planen wir genossenschaftlich organisierte Alterswohnungen. Eine solche bunte Quartierdurchmischung erachte ich als sehr wertvoll!

Unser neuestes Projekt ist ein Mehrgenerationenhaus in Gattikon. Wir haben 15 Wohnungen mit einer riesigen gemeinsamen Küche und einem gemütlichen grossen Aufenthaltsraum realisiert. Da wir Menschen auch einen Rückzugsort benötigen, haben wir die Räume als Anderthalb- bis Dreizimmerwohnungen ausgelegt und nicht als einzelne Zimmer. Der jüngste Bewohner im Haus ist 20 Jahre alt, die älteste Dame feierte bereits ihren 82. Geburtstag. Interessant ist, dass die Wohnungen im Mehrgenerationenhaus schon vor den konventionellen Wohnungen vermietet waren, die wir daneben errichtet haben. Ich glaube, dass solche Wohnformen Zukunft haben, und finde es spannend, zu sehen, wie sich das entwickeln wird.

Abschlussfrage: Was bedeuten Ihnen «Ihre» Immobilien? Was bedeuten Gebäude für Sie persönlich?

Immobilien sind etwas Dauerhaftes und sind Werte, die eine Epoche und viele Generationen überdauern. Daher hat das, was wir machen, auch eine grosse Bedeutung, und man muss dazu Sorge tragen.

Herr Schauffelberger, herzlichen Dank für das interessante Gespräch. Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg bei Ihrer täglichen Arbeit. ■

Kennzahlen

AXA Investment Managers Schweiz AG

Verwaltetes Vermögen: 735 Mrd. Euro

Kunden: 5036

Länder: in über 62 Ländern tätig

Zentren: 21 Investmentzentren

Zur Person



Lieblingsprojekt

Mein Lieblingsprojekt ist das Führen der Teams, welche die Realisierung der Gebäude ermöglichen. Es ist weniger ein einzelnes Gebäude, sondern mehr die Gesamtheit der Tätigkeiten.

Familie

Ich habe einen langen Bezug zum Boden: Ich bin Bauernsohn. Zudem habe ich schon als Kind Monopoly gespielt. Ich bin verheiratet und lebe mit meiner Frau in der Au.

Hobbys

Ich mag Musik, gehe sehr gern in die Oper und an Konzerte. Im Winter fahre ich Ski, und im Sommer gehe ich wandern.



▲ Restaurant Kronenhalle, Zürich



▲ «The Chapel» im Hard Rock Hotel Davos

Aktuell

Viele Bauherren fürchten den Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist wieder in den Fokus der öffentlichen Diskussion gerückt. Insbesondere mögliche Interessenskonflikte mit dem energieeffizienten Betrieb der Gebäude sowie der Verdichtung stellen die Frage, wie mit einer Unterschutzstellung umgegangen werden soll. Jedoch können auch solche Häuser umgebaut, saniert oder renoviert werden. Um Probleme mit dem Denkmalpflegegesetz zu vermeiden, sollten geplante Arbeiten frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Nur so kann der Bauherr auch sicher sein, alle möglichen Förderungen und Zuschüsse zu bekommen.

Wer ein altes Haus kauft oder bereits besitzt und es nach eigenen Wünschen und Vorstellungen aus- oder umbauen möchte, sollte sich immer zuerst erkundigen, ob und in welchem Umfang das Gebäude unter die Denkmalschutzbestimmungen fällt. Einfach mit dem geplanten Bauvorhaben zu beginnen, ist eine denkbar schlechte Idee, die viel Ärger und Zusatzkosten nach sich ziehen kann.

Ist das Haus im Inventar der schützens- oder erhaltenswerten Objekte aufgeführt, muss das bei allen Renovierungs- oder Umbauarbeiten berücksichtigt werden. Den Denkmalschutz frühzeitig mit ins Boot zu holen ist ratsam. Idealerweise sollten sich Bauherrschaft, Gemeindevertreter und Denkmalpflege schon bei den ersten Besprechungen und planerischen Schritten an einen Tisch setzen, um die Ideen und erforderlichen Arbeiten gemeinsam abzustimmen.

Oft fühlen sich Hausbesitzer von den Schutzbestimmungen bevormundet, in ihrer Kreativität ausgebremst oder zu Unrecht behindert. Doch dieser Vorwurf ist mit Vorsicht zu betrachten, weil der Denkmalschutz letztendlich immer der Allgemeinheit verpflichtet ist. Ein geschütztes Gebäude gehört zum kulturellen Erbe des Landes, und das bringt Verantwortung und Pflichten mit sich.

Verschiedene Formen des Denkmalschutzes

Die Schweizer Denkmalpflege ist kantonal geregelt. Laut Baugesetz sind Baudenkmäler Objekte oder Ensembles, die aufgrund ihres besonderen historischen, ästhetischen oder kulturellen Wertes erhalten und geschützt werden müssen. Das kann für einzelne Objekte oder eine zusammengehörende Objektgruppe gelten, etwa einen schützenswerten Ortskern.

Beim Denkmalschutz gibt es unterschiedliche Abstufungen. Das Gebäude kann im kantonalen Bauinventar als erhaltens- oder schützenswert verzeichnet sein. Ist es lediglich als erhaltenswert inventarisiert, kann die Bauherrschaft den Eintrag im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfen und begründen lassen. Jeder Bauherr kann also einen Nachweis darüber verlangen, ob die Aufnahme seines Hauses ins Bauinventar zu Recht erfolgt ist.

Die richtige Reihenfolge bei geplanten Bauvorhaben einhalten

Je früher die Experten der Denkmalpflege kontaktiert und einbezogen werden, desto leichter werden die Sanierungs- oder Umbaumaassnahmen ablaufen. Nach dem Einreichen des Baugesuchs ist die Denkmalpflege zum Erstellen eines Fachberichts verpflichtet, in dem sie sich zum anstehenden Bauvorhaben äussert. Der Statthalter oder die Gemeinde erteilen dann die Baubewilligung.

Oftmals sind mit der Baubewilligung Auflagen und höhere Ausbaustandards verbunden. Auch der zum Teil schlechte Zustand der Gebäude führt kostenseitig zu höheren Werten. Im Durchschnitt ist mit rund 11 Franken pro Quadratmeter und Jahr (+ 64 %) höheren Betriebskosten und 5 Franken mehr Unterhaltskosten (+ 50 %) zu rechnen, dies vor allem bei Retailgebäuden. Bei Wohn- und Bürogebäuden liegen die Werte auf etwas tieferem Niveau, sind aber dennoch spürbar.

Bauherren, die mit der Denkmalpflege planen und zusammenarbeiten, werden dafür nicht selten mit finanzieller Unterstützung belohnt. Gefördert werden generell alle werterhaltenden Arbeiten an Häusern, die im Bauinventar stehen. Dient das Bauvorhaben lediglich der Wertsteigerung, kann die Denkmalpflege die Mitfinanzierung verweigern. Entscheidend ist auch hier immer die Meinung der Fachstelle, ein Anspruch von Seiten des Bauherrn besteht nicht.

Wie viel Geld ist von der Denkmalpflege zu erwarten?

Die Frage nach der Höhe der finanziellen Unterstützung ist bei vielen Bauvorhaben sehr wichtig. Hier gibt es ebenfalls keine Fixbeträge, sondern Einzelfallentscheide. Je nach Objekt und Ortsbild trägt die Denkmalpflege einen bestimmten Prozentsatz der Kosten für den Werterhalt. Die vollständige Kostenübernahme ist beispielsweise angebracht, wenn die Arbeiten nur aus Sicht der Denkmalpflege, nicht aber aus der des Bauherrn erforderlich sind, etwa beim Erhalt einer historischen Inschrift.

Zudem haben inventarisierte und denkmalgeschützte Bauten mit Verkaufsflächen durchaus das Potenzial Erträge zu erzielen, welche die erhöhten Kosten kompensieren. Dies hängt jedoch stark von der Makro- und Mikrolage der Gebäude ab, die in den Grossstädten vorteilhaft ausfällt.

Bei Wohnobjekten hingegen werden die Zusatzkosten eher selten vollständig durch Mehreinnahmen kompensiert, da sie keinen Denkmalbonus vorzuweisen haben.

Konflikte bei ökologischer und energetischer Sanierung sowie Verdichtung

Ökologische und energetische Sanierungen rücken durch die aktuellen Energie- und Nachhaltigkeitsdebatten immer stärker in den Fokus der Behörden und Hausbesitzer. Es kann also zu Interessenskonflikten mit dem Denkmalschutz beim energieeffizienten Betrieb der Gebäude kommen.

Die Forderungen der Denkmalpflege müssen mit modernen, ökologischen Bauvorhaben nicht zwangsläufig kollidieren. Mittlerweile gibt es viele Beispiele für gelungene Energiesanierungen und ökologische

Modernisierungen von denkmalgeschützten Bauten. Altes und Neues können bei vielen Bauvorhaben auch an geschützten Gebäuden gut verbunden werden. Die einzigen definitiven und unverrückbaren Grenzen geben hier die Bauphysik und die Statik vor.

Beim Thema Verdichtung ist grundsätzlich festzuhalten, dass Denkmalschutz die Siedlungsentwicklung nach innen nicht verhindert, denn die Mehrheit der Schutzobjekte liegt in den fünf Schweizer Grossstädten und befindet sich somit bereits in den dicht besiedelten Gebieten. Nichtsdestotrotz kann der Denkmalschutz die Verdichtung erschweren. ■■

Erkenntnisse

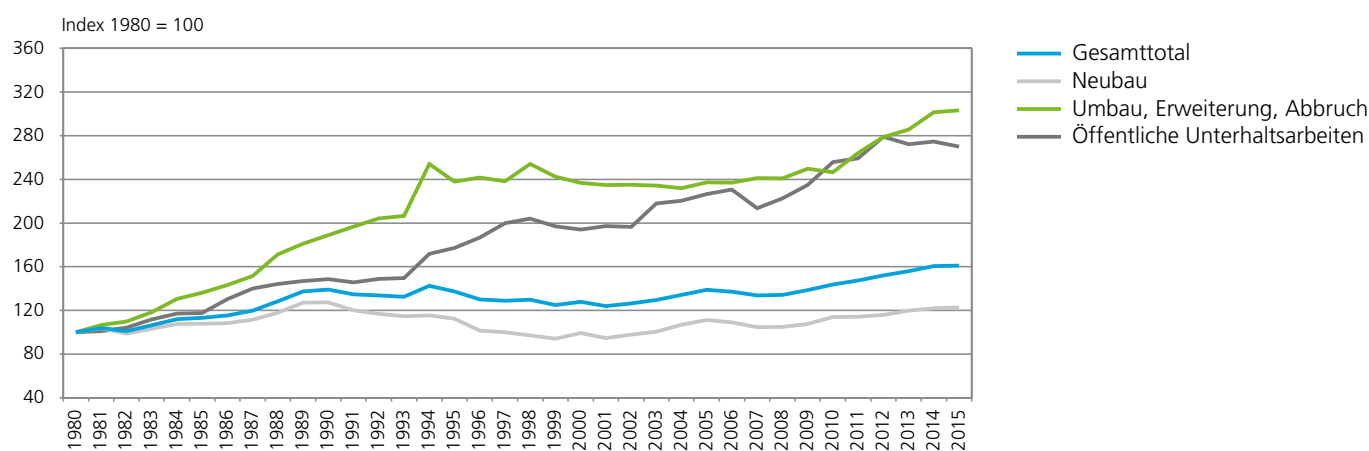
- Rechtzeitiges Involvierern der Denkmalpflege kann Probleme verhindern.
- Bei geschützten Objekten ist mit höheren Betriebs- und Unterhaltskosten zu rechnen.
- Finanzielle Unterstützung gibt es generell für werterhaltende Arbeiten.
- Inventarisierte und denkmalgeschützte Gebäude mit Verkaufsflächen bieten Potenzial eine Zusatzrendite zu erzielen.
- Wohnobjekte bieten eher selten Mehreinnahmen, welche die Zusatzkosten aufwiegen.



Patrick Schärli
Controller
Priora AG

Quellen: Wüest Partner AG / denkmalpflege-schweiz.ch

Bauausgaben nach Art der Arbeiten



Quelle: BFS – Bau- und Wohnbaustatistik

© BFS 2017



Mit Leidenschaft

Entwickeln, bauen, renovieren, umbauen, sanieren – und revitalisieren

In der ganzen Deutschschweiz dürfen wir als Projektentwickler, General- und Totalunternehmung ein Stück Schweiz mitbauen. Dabei tauchen wir ein in verschiedene Welten und Kulturen.

Unsere Projektentwicklung setzt Visionen um – die Königsdisziplin in der Immobilienwirtschaft. Ob ein grosses Entwicklungsprojekt in der Taubenlochschlucht in Biel mit Hotel und Wohnkomplex oder eine kleine urbane Blockkomposition im Herzen von Wallisellen – immer eine spannende Herausforderung.

Unter den Top-drei-Nennungen dessen was Touristen mit der Schweiz in Verbindung bringen, ist unsere beliebte Schokolade. In Kilchberg realisieren wir für die Lindt Chocolate Competence Foundation Schokoladen-Erlebniswelten der besonderen Art. Eines der Highlights wird der acht Meter hohe Schokoladenbrunnen. Dies ist nur einer von zahlreichen interessanten Neubauten.

Nachhaltigkeit beschäftigt sich mit dem Erhalt von Substanz für die nächste Generation. Aus diesem Grund nimmt unser Umbaubereich eine wichtige Stellung bei Piora ein. Alte Geschäftsgebäude werden umgebaut, Wohnhäuser renoviert und Hotels saniert und revitalisiert.

Gern stellen wir nachfolgend einige aktuelle Bauprojekte aus den verschiedenen Regionen vor, die wir mit Leidenschaft realisieren.

Visualisierung Neubau «Ägeribad», Oberägeri



Schokoladenkultur

Neubau «Lindt Chocolate Competence Center», Kilchberg

Ziel des visionären Bauprojekts am Hauptsitz von Lindt & Sprüngli in Kilchberg ist, den Schokoladenstandort Schweiz langfristig zu stärken. Ein besonderes Highlight des Centers ist der grösste Schokoladenbrunnen der Welt im Eingangsbereich. Ausserdem umfasst das Chocolate Competence Center nebst einer multimedialen und interaktiven Ausstellung eine Forschungsanlage sowie eine Schauproduktion, einen Lindt Chocolate Shop, ein Café sowie eine Chocolateria für Schokoladenkurse. Eröffnet wird das Center 2020.

Bauherrschaft: Lindt Chocolate Competence Foundation, Kilchberg ZH

Architekt: Christ & Gantenbein, Basel



Badekultur

Neubau «Ägeribad», Oberägeri

Am idyllischen Ägerisee realisieren wir das neue Hallenbad mit einem Aussenbecken. Das Neubauprojekt umfasst ein Wettkampfbecken von 25 Metern, das dreiseitig verglast ist, ein Mehrzweckbecken mit Hubboden, ein grosses Kinderbecken, eine Röhrenrutsche, einen modernen Wellnessbereich und ein Restaurant. Die Fassaden des neuen Hallenbads bestehen aus vertikalen Holzpaneelen mit dahinterliegenden horizontalen, abgekannten, farbigen Blechen. Das Ägeribad wird im Herbst 2018 eröffnet.

Bauherrschaft: Ägeribad AG, Einwohnergemeinde Oberägeri

Architekten: Scheitlin Syfrig AG, Luzern



Religionskultur

Neubau Kirche (mit Wohn- und Geschäftsgebäude), Buchs SG

Die Kirche liegt direkt an der St. Gallerstrasse in Buchs, vis-à-vis des Werdenbergersees. Der Neubau beinhaltet ein Kirchengebäude mit angeschlossenem Wohn- und Geschäftshaus. Im Untergeschoss befinden sich Parkplätze, Veloabstellplätze, Technik-, Hauswart-, Kellerräume, Sanitäreinrichtungen und eine Waschküche. Im Erdgeschoss ist die Kirche mit dem Wohn- und Geschäftshaus zusammengebaut, beides einzeln erschlossen. Im ersten Obergeschoss befinden sich Ämter- und Unterrichtszimmer und die Empore. Technik-, Instrumenten- und Abstellräume findet man im zweiten Stockwerk. Die Kirche wird mit einem Personenlift über drei Geschosse ausgestattet. Die Zugänge und Räume sind behindertengerecht erreichbar. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus wird im Erdgeschoss durch Büro, Geschäfts- und Wohnfläche genutzt, in den darüberliegenden drei Geschossen wurden Wohnungen realisiert.

Bauherrschaft: Neuapostolische Kirche Schweiz

Architekt: Berger & Partner AG, Buchs SG



Quartierkultur

Neubau «Europaallee», Baufeld H, Zürich

Das Baufeld H war das letzte von acht Baufeldern des Gestaltungsplans «Stadtraum HB» und grenzt an den multikulturellen Kreis 4. Es entstand eine durchmischte Nutzung von Hotel, Büroflächen, Wohnungen, Gastronomie, Veranstaltungsflächen, Kino, Schule und Gewerbe.

Städtebaulich und architektonisch wird im Anschluss an das letzte Baufeld eine differenzierte Stadtfigur formuliert, welche die Körnung der schon entwickelten Baufelder aufnimmt. Auf dem dreigeschossigen Sockelbau, der mit der Massstäblichkeit des umliegenden Quartiers in Beziehung steht, werden nördlich und östlich zwei unterschiedlich hohe Hochhausstrukturen gesetzt. Den Abschluss dieser Stadtfigur bildet das Hotel, das als Solitär ausgestaltet ist und den letzten Baustein eines Prinzips von Hoch und Tief, von Spannung und Entspannung darstellt.

Bauherrschaft: Schweizerische Bundesbahnen SBB, Bern

Architekt: E2A, Zürich



Zentrumskultur

Neubau Geschäfts-, Büro-, Wohngebäude «Steinbock», Chur

In der Innenstadt von Chur muss das alte Gebäude einem modernen Geschäftshaus weichen. Die zwei viergeschossigen Gebäude sind für urbane Menschen ausgerichtet. Das Unter-, das Erd- und das erste Obergeschoss sind für Shopping und Kulinarik konzipiert. Das moderne Ambiente und die exklusive Adresse gleich beim Bahnhof im Stadtzentrum sollen Unternehmen ebenso wie die neuen Mieter anziehen. Im zweiten Obergeschoss werden Büros realisiert, und das dritte und das vierte Stockwerk werden grosszügige Attikawohnungen beherbergen. Im zweiten Untergeschoss hat es genügend Platz für rund 71 Fahrzeuge. Der «Steinbock», der neue Place-to-be für urbanes Shopping, Arbeiten und Wohnen.

Bauherrschaft: AXA Versicherungen AG, AXA Leben AG

Architekt: Giubbini Architekten ETH SIA, Chur



Renovationskultur

Sanierung «Güterstrasse 173–179», Basel

Die Liegenschaft an der Güterstrasse musste sich einer Gesamt-sanierung unterziehen. Die vier Gebäude mussten teilweise in bewohntem Zustand renoviert werden, was eine zusätzliche Herausforderung bedeutete. Im Gesamten wurden 52 Wohnungen sowie 8 Mansardenzimmern renoviert. Die Sanierung umfasste neben der Modernisierung der Fassade und der Neugestaltung des Sockelbereichs, die Dachsanierung samt Einbau neuer Lukarnen, die Erneuerung aller Fenster, Eingangstüren und Schaufenster sowie die Renovierung der Wohnungen und den Ausbau neuer Mansardenzimmer im Estrich. Des Weiteren wurden die Küchen und Bäder erneuert sowie zusätzliche Waschtürme in den Waschkellern installiert. Die Kellerdecken wurden ausserdem nachgedämmt und die aussen liegenden Kellerabgänge saniert. Schalltechnische Verbesserungs-massnahmen sind ergriffen worden, und auf den Balkonen hat man neue Einbauschränke verbaut.

Bauherrschaft: Zürich Anlagestiftung, Zürich

Architekt: Rapp Architekten, Münchenstein



Wohnkultur

Neubau Wohnüberbauung «Esplanade», Biel

Eingebettet zwischen den idyllischen Jura-Hügelzügen und dem erfrischenden Bielersee, bietet die zweisprachige, inspirierende Stadt Biel viel Lebensqualität und Atmosphäre. Moderne Familien und urbane Singles fühlen sich hier ebenso wohl wie ältere Menschen, die das Savoir-vivre schätzen. Vielseitige Miet- und Eigentumswohnungen entstehen in der Überbauung «Esplanade» mit insgesamt 74 Eigentums- und 86 Mietwohnungen. Die grosszügigen Grundrisse vom ersten bis ins sechste Obergeschoss eröffnen den neuen Bewohnern spannungsreiche Ausblicke auf die abwechslungsreichen Aussenräume. Die hellen Wohnungen profitieren von viel Tageslicht und schaffen optimale Voraussetzungen für eine individuelle Möblierung.

Bauherrschaft: Dr. Hans Widmer, Oberwil-Lieli

Architekt: Graber Pulver Architekten AG, Bern



Hotelkultur

Sanierung «Hotel Baur au Lac», Zürich

Das Fünf-Sterne-Luxushotel am Zürichsee wurde 1844 von Johannes Baur eröffnet und befindet sich noch immer in Familienbesitz. Das bekannte Hotel hat 119 Zimmer, inklusive 27 Junior-Suiten und 18 Suiten. Der Stil der Zimmer variiert von Art déco, Louis XVI und Regency, kombiniert mit zeitgemässen Elementen.

Die Sanierung der Zimmer und Suiten erfolgte während des normalen Hotelbetriebs. Um die Gäste nicht übermässig zu belasten, wurden Lärm- und Staubwände errichtet und lärmreiche Arbeiten nur zu bestimmten Zeiten vorgenommen. Die Wände und Decken wurden bis auf die Grundsubstanz zurückgebaut und die Räume völlig neu gestaltet. Eine komplett neue Klimatisierung der Zimmer wurde vorgenommen sowie die gesamte Stromverteilung inkl. Beleuchtung erneuert. Die Suiten erhielten echt vergoldete Kuppeln und neue Stuckaturen.

Bauherrschaft: H. Kracht's Erben AG

Architekt: Oberholzer & Brüscheiler AG, Zürich



Bildungskultur

Neubau Schulanlage «am Marbach», Oberwil

Die Primarschule beherbergt neben der Musikschule einen Kindergarten sowie einen Hort mit Mittagstisch. Das moderne Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen und bietet den Kindern einen Allwetterplatz mit rund 800 Quadratmetern zum Spielen. Besonders wichtig sind für die Gemeinde die ganzheitliche Förderung und ein angenehmes Lernumfeld, damit sich die Kinder in ihrer Persönlichkeit entfalten und entwickeln können.

In der neuen Schulhausanlage lernen rund 850 Kinder verteilt auf 43 Kindergarten- und Primarklassen, sie werden von einem Kollegium von 80 Lehrpersonen unterrichtet.

Bauherrschaft: Gemeinde Oberwil, BL

Architekt: Maier Hess Architekten GmbH, Zürich



Projektentwicklungskultur

Neubau Hotel- und Wohnungen «Taubenloch», Biel

Der Stadtrat von Biel hat der Piora AG im April 2017 das Kaufrecht für die Parzelle am Ausgang der Taubenlochschlucht eingeräumt. Dazu wurde ein qualifiziertes Projektierungsverfahren durchgeführt. Das Projekt «hoch hinaus» von Sollberger Bögli Architekten aus Biel wurde nun zur weiteren Bearbeitung und Realisation empfohlen. Zwei Gebäude – ein hoher Wohnturm im nördlichen Bereich des Areals und ein niedrigerer Hotelbau parallel entlang der Schüss – beherbergen ein Ibis-Hotel und insgesamt 74 Wohnungen. Durch die geschickte Platzierung der Gebäude entsteht eine Begegnungszone, die zugleich durch eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss als touristischer Treffpunkt für die Taubenlochschlucht dienen soll. Geplant ist ausserdem ein unterirdisches Parkhaus für Hotelgäste, Wohnungsmieter und Besucher.

Bauherrschaft: Piora AG | Entwicklungen, Kloten

Architekt: Sollberger Bögli Architekten, Biel



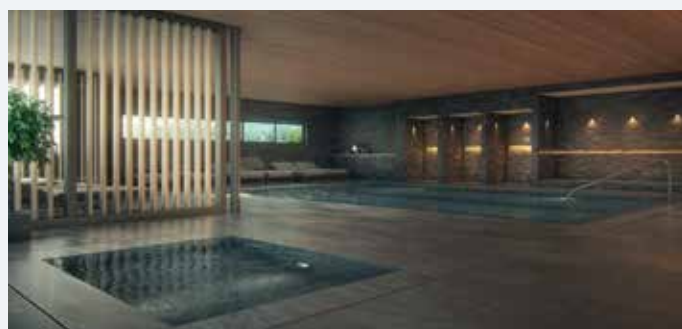
Alterswohnkultur

Neubau Seniorenwohnen «Brunnmatt», Liestal

Das Grundstück liegt in der Nähe des Zentrums von Liestal und wurde zuvor von der Stadtgärtnerei Liestal genutzt. Die schrebergartenähnlichen Rabatten sowie das bestehende Gartenhaus wurden vollständig zurückgebaut, um altersgerechte Neubauten direkt neben dem Alterspflegeheim Brunnmatt, zu realisieren. Der Neubau umfasst zwei Gebäude mit je neun Wohneinheiten in modernem Design, verteilt auf jeweils drei Geschosse sowie eine Autoeinstellhalle mit 42 Parkplätzen. Hobby- und Kellerräume sowie Infrastrukturräume und ein grosszügig gestalteter Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche im Sockel und Untergeschoss runden das nutzergerechte Raumkonzept ab.

Bauherrschaft: Paul Schwob Stiftung, Liestal

Architekt: Otto + Partner AG, Liestal



Wellnesskultur

Umbau Spa-Bereiche und Apartments, Hotel Spenglers, Davos

Nachdem die Bauherrschaft das bestehende Hotel Alexanderhaus in Davos 2016 zum Vier-Sterne Hotel Spenglers mit einem bewirtschafteten Wohnungsanteil umgebaut und saniert hat, folgt nun eine weitere Umbauetappe – inklusive eines neuen Brand.

In der zweiten Revitalisierungsphase wird nun unter anderem der gesamte Spa-Bereich erneuert. Dies beinhaltet einen Indoor-Pool, ein Kneipp-Becken, einen Whirlpool, drei Saunen und ein Dampfbad, eine Eisdusche, zwei Gymnastikräume, fünf Massageräume, ein Beautyzimmer sowie Ruhe- und Liegezone. Ebenfalls werden acht Apartments oberhalb des Spa-Bereichs umgebaut. Das «Spenglers» in Davos wurde im Dezember 2017 zum ersten Hard Rock Hotel in der Schweiz umgestaltet. Die weltweit bekannte Hotelgruppe hat mit dem Vier-Sterne-Haus einen Franchisevertrag unterzeichnet und prägt künftig das audiovisuelle Erscheinungsbild des Hotels.

Bauherrschaft: International Hospitality Services AG

Architekt: Bundi und Bundi, Chur



www.upgreat-wallisellen.ch

Wohnen im Herzen von Wallisellen

Das Projekt

An bester Zentrums- und Bahnlage beim Bahnhof im boomenden und steuer-günstigen Wallisellen entsteht eine hochwertig gestaltete Überbauung. In vier Häusern warten schon bald 39 moderne Eigentumswoh-nungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern auf anspruchsvolle Besitzer. Der lang ersehnte Wunsch nach einem individuellen Eigenheim kann im UpGreat auf schönste Weise in Erfüllung gehen.

Der Alltag in nächster Nähe

Die Überbauung UpGreat entsteht mitten im Dorfzentrum. Migros und Drogerie liegen direkt gegenüber, die Zürcher Kantonalbank da-neben. In unmittelbarer Gehdistanz befinden sich Coop und Denner, eine Bäckerei mit Café, die Post, die UBS, der Bahnhof und vieles mehr – alles praktisch vor der Haustür. Über 90 Vereine, das Orts-museum, viele Sportanlagen und ausgedehnte Naherholungsgebiete sorgen ausserdem für ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot.

Auch verkehrstechnisch ist das Projekt UpGreat optimal erschlossen: Der Bahnhof Wallisellen liegt direkt vor der Haustür, und mit dem Auto erreicht man innert Kürze den Autobahnzubringer mit Verbin-dungen nach Zürich, Winterthur und St. Gallen.

Komfort garantiert

Die 39 Eigentumswohnungen sind sehr unterschiedlich gebaut – 25 verschiedene Grundrisse stehen zur Wahl. Alle sind auf beste Raum-nutzung angelegt und gut möblierbar. In allen Wohnungen befindet sich eine Einbaugarderobe, und ein Waschturm ist ebenfalls vorhan-

den. In einigen Wohnungen sind zudem Réduits vorgesehen. Bad, Küche und Korridor sind mit Einbauleuchten ausgestattet, elektrische Lamellenstoren vervollständigen den Komfort der Wohnungen.

Gewerbeflächen – Platz für neues Business

Wer beabsichtigt, in Wallisellen ein kleines Gewerbe zu betreiben, – ist im UpGreat goldrichtig. Vielleicht einen Coiffure- oder Kosmetik-salon, ein Beratungsbüro oder eine Boutique? Dafür sind die zwei Ge-werbeflächen im UpGreat ideal geeignet. Egal, ob man selbst darin arbeiten oder die Räume vermieten will. Oder ob man eine solche Fläche zusätzlich zur Wohnung erwerben und so Wohnen und Arbei-ten verbinden möchten.

Projektentwicklung und Totalunternehmung:

Priora AG, Geschäftsstelle Zürich

Architekt: CH Architekten AG, Wallisellen

Vermarktung: CSL Immobilien AG – Ramona Schiesser,
044 316 13 21, vermarktung@csl-immobilien.ch

Bezugsbereit: Frühling 2020



Visualisierung Wohnsiedlung «Grammet»

Von der Tradition

zur Transformation – Areal «Grammet», Liestal

Aus einer Schrebergarten-Anlage mit 17000 Quadratmeter Fläche wird ein aussergewöhnliches und erstklassiges Wohngebiet. Die Siedlung «Grammet» erhält eine eigene Identität und wird zu einem attraktiven neuen Quartier. Ein Projekt, in dem 80 Millionen Franken stecken – ebenso viel Arbeit und Herzblut. Und es benötigt das Wichtigste, nämlich den Willen aller Beteiligten, sich den veränderten politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen unvoreingenommen zu stellen.

Professionalität gepaart mit planerischer und gestalterischer Exzellenz, das ist eine wichtige Voraussetzung, um das Vertrauen der Beteiligten zu gewinnen – auch das der Behörden. Priora hat in Zusammenarbeit mit First Site Invest AG Basel ein Areal für Investoren entwickelt, dessen Realisierung ab Mai 2018 erfolgt.

Die Schrebergarten-Story

In der letzten Generation waren die Schrebergärten Teil der Selbstversorgung. Früher standen diese Familiengärten am Stadtrand, heute liegen sie mitten im Siedlungsgebiet – genauer gesagt im Baugebiet. Der Siedlungsdruck auf diese Areale steigt und steigt.

Projektdaten

Gebäudevolumen nach SIA 416	93 000 m ³
davon Untergeschoss und Unterniveaugarage	23 000 m ³
Bruttogeschossflächen	19 781 m ²
Hauptnutzflächen nach SIA 416	15 300 m ²
Anzahl Baukörper	2
Gesamtanlagekosten approximativ	CHF 80 Mio.

Annahme Mietpreise ca. CHF 220 bis 235 pro m² p. a.

Anzahl Parkplätze in Unterniveaugarage	179
Besucher-Parkplätze	54

Wohnungsmix

Haus 1 61 Wohneinheiten	
1.5 Zimmer	1
2.5 Zimmer	17
3.5 Zimmer	19
4.5 Zimmer	20
5.5 Zimmer	4
Haus 2 107 Wohneinheiten	
1.5 Zimmer	8
2.5 Zimmer	20
3.5 Zimmer	47
4.5 Zimmer	32
5.5 Zimmer	0

Anzahl Wohneinheiten total 168

Totalunternehmerin

Priora AG | Generalunternehmung, Basel

Areal und Projektentwicklung

Priora AG und First Site Invest AG, Basel

Bauherrschaften

Haus 1

Bürgergemeinde Liestal, vertreten durch den Bürgerrat

Haus 2

Credit Suisse Funds AG, Zürich

Handelnd durch Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Zürich. Diese vertreten durch Credit Suisse Asset Management (Schweiz AG), Zürich

Wettbewerbssieger

Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich

Architekt Planung

Otto + Partner Architekten AG, Liestal*

Aussenraumgestaltung

SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

Raumplaner

Blaser + Ramseier Architekten und Planer, Zürich

Vorsitzender der Wettbewerbsjury

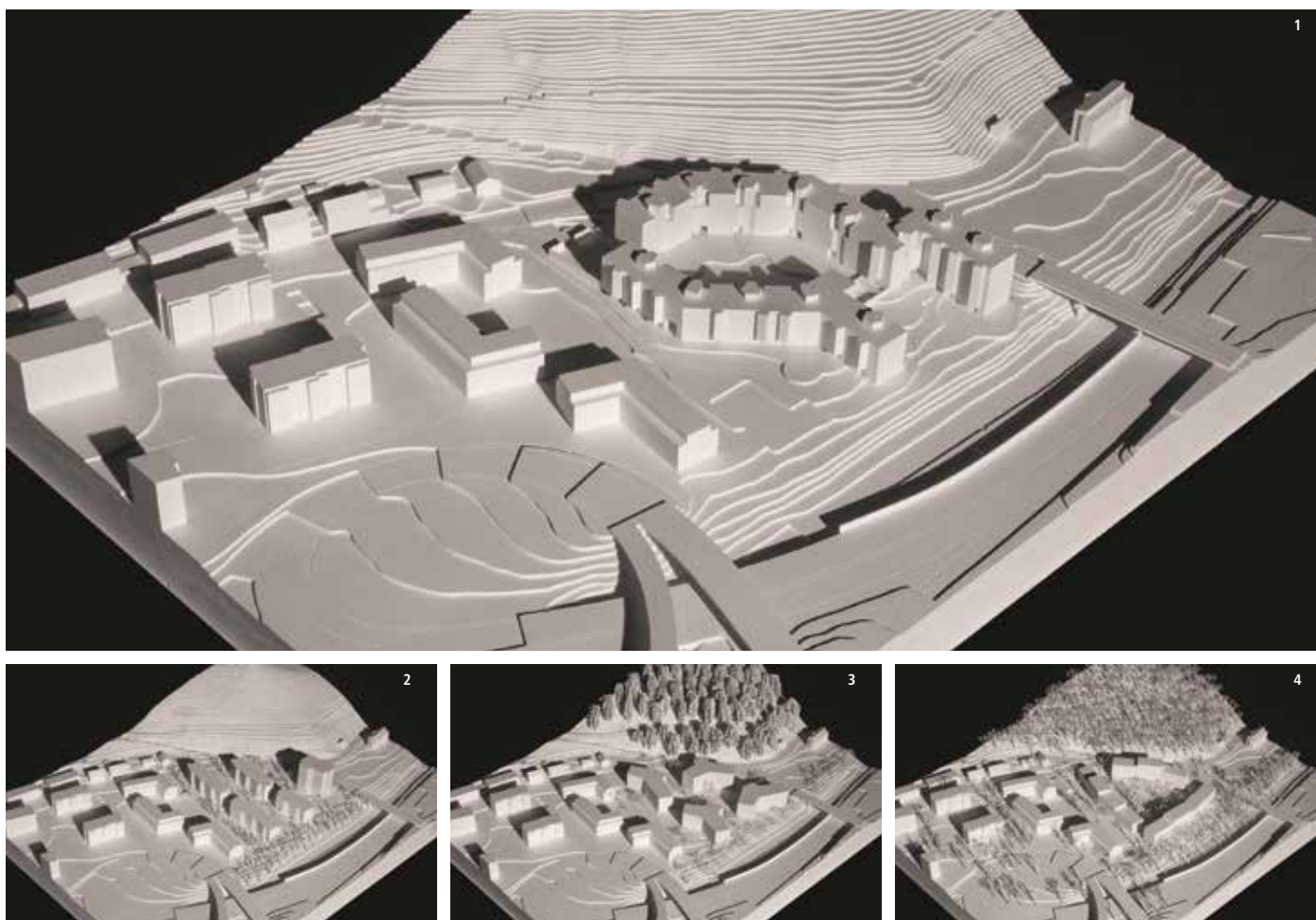
Peter Ess, dipl. Architekt SIA, Zürich (ehemaliger Stadtbaumeister)

Gestaltungsbeirat

Michael Hauser, dipl. Architekt ETH/SIA, Winterthur (ehemaliger Stadtbaumeister)

Werner Hartmann, dipl. Architekt ETH/SIA, Basel

*Die Planung der Wohnsiedlung «Grammet», Liestal, durch Otto + Partner AG basiert auf dem Siegerprojekt «gloomy morning» der Knapkiewicz & Fickert AG Dipl. Architekten ETH/SIA/BSA, Zürich



1. Rang «gloomy morning» Knapkiewicz + Fickert AG, Dipl. Arch. ETH BSA SIA, Zürich | 2. Rang «balthazar» Allemann Bauer Eigenmann, Zürich | 3. Rang «RIO» ARGE Otto + Partner, Liestal – Chebbi Thomet Bucher, Zürich | 4. Rang «BEYOND THE PINES» ARGE Jeker und Caesar Zumthor, Basel

Schrebergärten liegen in der falschen Zone

Das Schweizer Volk hat das Raumplanungsgesetz mit grossem Mehr angenommen. Die Folgen: Es ist praktisch nicht mehr möglich, die eingezonten Gebiete zu erweitern. Wir reden de facto von einem Moratorium. Gefragt ist die innere Verdichtung des bestehenden Baugebiets. Klingt gut. Aber wie konkret? Der Druck steigt massiv zur Transformation der Industrie- und Gewerbebrachen, aber auch der Schrebergärten. Gefragt sind attraktive Nutzungen.

In guten Treuen darf hinterfragt werden, ob unter den heutigen aktuellen Rahmenbedingungen Schrebergärten in Wohnzonen überhaupt zonenrechtlich zu vertreten sind. Aus meiner Sicht gehören sie – von der Natur der Sache – in den Zonenplan Landschaft, und dort allenfalls in eine Spezialzone Familiengärten.

Am Anfang war ein Schrebergarten-Areal mit 17 000 Quadratmetern mitten in der Wohnzone

Wenig attraktiv für Aussenstehende – ein Erholungsgebiet für Gartenfreunde. Die Geschichte ist schnell erzählt. Die Bürgergemeinde Liestal ist Eigentümerin des Areals Familiengärten. Ursprünglich war das Gebiet der Zone Oe W (Öffentliche Werke) zugewiesen – danach der Zone WG 3. Somit war klar, dass Familiengärten auf die Dauer an dieser Lage nicht zu vertreten sind. Sehr rasch konnte man sich mit den Mietern einigen – ohne Gerichte und administratives Hickhack. Somit war der Weg frei für Neues. Entscheidend war der transparente, offene und faire Dialog auf Augenhöhe mit den Familiengärtnern.

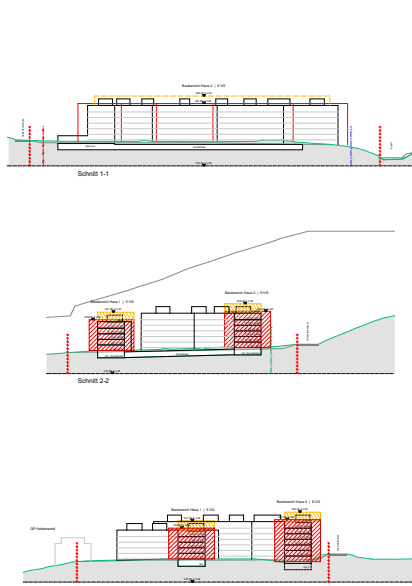
Städtebauliche Volumenstudie schafft Klarheit für Architektenvorgaben

Nun ging es darum, für das Areal günstige Voraussetzungen zu schaffen. Das Raumplanungs- und Baugesetz, aber auch das lokale Zonen-

reglement haben intelligente Spielräume für professionelle Areal- und Projektentwicklungen. Das vertretbare Nutzungsmass wurde mit einer städtebaulichen Volumenstudie von einem Architektenteam eruiert. Darauf basierten die Wettbewerbsvorgaben für den Architekturwettbewerb, zu welchem zehn Teams eingeladen wurden.

Qualität durch Architekturwettbewerb

Die Jury – geleitet vom ehemaligen Stadtbaumeister der Stadt Zürich Peter Ess – hatte in der Tat die Qual der Wahl. Vier von zehn Projekten



Quartierplan



▲ Plan der Wohnsiedlung «Grammet»

wurden prämiert – das ist eine überdurchschnittliche Quote und zeigt, dass klare Wettbewerbsvorgaben der Bauträger auch gute Lösungen generieren.

Wettbewerbssieger war das Projekt «gloomy morning» von Knapkiewicz & Fickert Architekten, Zürich. Das Projekt hatte die besten städtebaulichen und konzeptionellen Qualitäten. Insbesondere wurde das Thema – innere Verdichtung – subtil angegangen. Obwohl die Nutzung recht hoch ist, schafft das Projekt attraktive Aussenräume. Genau das ist die hohe Kunst. Qualität ist auch mit einer hohen Nutzung des Bodens möglich.

Von Anfang an war klar, dass parallel mit dem Projekt ein Quartierplan (Gestaltungsplan) lanciert wird. Das war denn auch bereits im Wettbewerb eine klare Vorgabe an die Architekten. Basierend auf dem Siegerprojekt, wurde der Quartierplan ausgearbeitet. Dieser ist zwischenzeitlich behördlich bewilligt. Nein, «easy-going» sind Quartierpläne nie. Die Risiken sind vielschichtig. Insbesondere bedürfen die Sondernutzungsvorschriften letztlich der Zustimmung durch den Regierungsrat. Vorgelagert sind die kommunalen und kantonalen Vorprüfungsverfahren. Die entscheidende Hürde war aber der Beschluss durch den Einwohnerrat der Stadt Liestal – einstimmig notabene.

Die Behörden unterstützen die Planung

Ein erstklassiges «Behörden-Engineering» ist entscheidend. Denn Behörden erwarten heute – zu Recht – klare und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen, denn sie müssen die Sondernutzungsvorschriften beschliessen. Die Qualität des Quartierplans muss deutlich höher liegen, als dies in der Regelbauweise möglich wäre. Gefragt sind sehr gute Konzeption, überzeugende städtebauliche Qualität und eine attraktive Aussenraumgestaltung.

Thomas Noack, Bereichsleiter Stadtbauamt: «Die geforderte städtebauliche und architektonische Qualität wurde in diesem Projekt mit der Durchführung eines Wettbewerbs unterstützt. Der sorgfältig vorbereitete und durch qualifizierte Fachpersonen juriierte Wettbewerb ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor dieses Projekts.» Zwischenzeitlich ist das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen.

Investoren gesucht und gefunden

Die Bürgergemeindeversammlung Liestal stimmte einstimmig dem Kredit zu, das Haus 1 selbst als Anlageobjekt zu realisieren. Ein grosser Beweis des Vertrauens in das Projekt. Für das Haus 2 wurde ein Investorenwettbewerb auf Einladung durchgeführt. Den Zuschlag erhalten hat die Credit Suisse, Zürich.

168 Wohnungen, ein Doppelkindergarten und 179 Parkplätze in der Unterniveaugarage

Auf dem Areal entstehen in zwei Baukörpern auf fünf beziehungsweise sechs Geschossen 168 Mietwohnungen. Es werden 2.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen realisiert – das Schwergewicht liegt bei 3.5

Zimmer-Wohnungen. Die Siedlung hat im Zentrum – gut einsehbar von den Eltern – einen Kinderspielfeld. In die Siedlung wird ein Doppelkindergarten mit einem separaten Spielfeld integriert. Auch dies ist ein weiterer Qualitätsteil des Quartierplans. Ein besonderer Wert für die Familien – nicht nur in der Siedlung «Grammet» – sondern auch für umliegende Quartiere. Von der Unterniveaugarage sind alle Treppenhäuser direkt erschlossen. Die Gesamtanlagekosten betragen rund 80 Millionen Franken.

Die Voraussetzungen für die Realisierung sind geschaffen – am 15. Mai 2018 findet der Spatenstich statt

Das Projekt wurde im Hinblick auf die Realisierung mit einem Planungsteam nach dem Prinzip der Generalplanung erstellt. In weniger als einem Jahr wurde das Projekt integral geplant. Entscheidend sind das Können, die Initiative und die hohe Eigenverantwortung der Planer. Ein wichtiges Element der Planung ist der «Lessons learned»-Prozess mit einer gelebten Fehlerverbesserungskultur. Von der Haustechnik über den Bauphysiker zum Statiker, von der Aussenraumgestaltung bis hin zum Spezialisten für den Kindergarten – alles entscheidende Zahnräder im Gesamtgetriebe Bauwerk. Das bedarf einer umsichtigen und integren Führung.

Piora gewährleistet als Totalunternehmerin den Bauherrschaften Preis-, Termin- und Qualitätsgarantie

Die neue Siedlung wird durch Piora im Totalunternehmermodell realisiert. Damit wird das geplante Bauwerk schlüsselfertig erstellt und den Bauherrschaften übergeben.

Zu guter Letzt: vom Schrebergarten zum attraktiven Wohnen

Aus einem heute wenig schicken Schrebergarten-Areal entstehen Wohnungen für Familien, Paare und Singles. Eine gute Durchmischung unterschiedlicher Bedürfnisse unter einem Dach.

Die Bauherrschaft misst den Erfolg des Projekts an den vertraglich vereinbarten Qualitäten. Hand aufs Herz: auch an einem üblichen Marktpreis und einer üblichen Markttrendite – das ist legitim. Das Entscheidende aber ist, dass sich die Bewohner der Siedlung langfristig zu Hause fühlen und gern im «Grammet» leben.

So verstehen wir Entwickeln, Planen und Realisieren. ■



Gerhard Lächli

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Areal- und Projektentwicklung
Frst Site Invest AG, Basel

Gerhard Lächli ist Beirat am Real Estate Institut der Hochschule für Wirtschaft Zürich (HWZ)

Priora Services

Die vielleicht ungewöhnlichste Immobilienbewirtschafterin der Schweiz

Priora Services ist die Immobilienbewirtschafterin der Priora Gruppe. Und eine ganz besondere in der Schweiz: Sie unterhält und bewirtschaftet das gesamte Portfolio der Priora Immobilien AG sowie der Priora Airport Immobilien AG und betreut damit eines der spannendsten Immobilienportfolios des Landes. Flugzeughangars finden sich darin ebenso wie Simulatoren-, Schulungs- und Cateringgebäude für die Produktion der Airline-Mahlzeiten am Flughafen Zürich, Betriebs-, Büro- und Wohngebäude, mehrere Tausend Parkplätze und Landreserven für zahlreiche Entwicklungsprojekte.



▲ Geschäftshaus «Balsberg» mit sieben Geschossen



▲ Geschäftshaus «Balsberg» mit zehn Geschossen

Ein Grossteil aller Flughafengebäude im Portfolio

Haben Sie gewusst? Ein Grossteil aller Gebäude auf dem Flughafen Zürich wird von Priora Services verwaltet, «Airside» und «Landside». Das Flaggschiff ihrer Immobilien ist der «Balsberg». Nach der geplanten Aufstockung von rund 45 000 auf 66 000 Quadratmeter Nutzfläche in den nächsten Jahren wird der ehemalige Swissair-Hauptsitz das grösste Bürogebäude der Schweiz sein.

Wir verwalten mit unseren 36 kompetenten Mitarbeitenden viele komplexe Liegenschaften. Rund 85 Prozent davon befinden sich am Flughafen Zürich, die übrigen Immobilien verteilen sich über die gesamte Deutschschweiz. Priora Services deckt ein deutlich breiteres Leistungsspektrum ab als eine klassische Immobilienbewirtschafterin. Denn im Gegensatz zu herkömmlichen Immobilienverwaltungen beschäftigen wir eigene technische Spezialisten und Bauleiter. So sind wir in der Lage, für unsere Kunden Aufgaben zu übernehmen, die technisches und planerisches Fachwissen erfordern – wie zum Beispiel die Entwicklung, die Technik, den Betrieb und die Sanierung anspruchsvoller Liegenschaften.

Flächenmanagement «Balsberg»

Allein der «Balsberg» mit seinen rund 2000 Arbeitsplätzen und 85 ein-

gemieteten Unternehmen hat etwa 1200 Türen. Da ist es nur logisch, dass Priora Services ein eigenes Flächenmanagement für ihre Kunden betreibt. Raumnummern, Schlüsselnummern, Türen und vieles mehr: Alles ist registriert. Badgesysteme stellen sicher, dass ausschliesslich Berechtigte Zugang zu Büros, Zonen und betrieblichen Einrichtungen haben. Zugeschnitten auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter, verschiebt das Flächenmanagement flexibel Raumflächen, verändert deren Grösse und Nutzen.

Immobilienvermarktung

Auch das ist Priora Services: eine Immobilienmarketing-Spezialistin. Im Auftrag unserer Kunden vermarkten wir Immobilien, von der ersten Idee über das Konzept und die Vermarktungskampagne bis hin zum Vertragsabschluss. Da wir in der ganzen Deutschschweiz täglich direkt am Markt tätig sind, wissen wir nicht nur, welche Wohnungen, Gebäude, Räume und Flächen gefragt sind, sondern auch, wie Gebäude und Räume effizient vermarktet werden.

Entwicklung von Grundstücken und Immobilien

Priora Services befasst sich mit dem aktuellen Zustand von Gebäuden – und ebenso mit ihrer Zukunft. So planen und koordinieren wir zum Beispiel die Aufstockung des «Balsbergs» und entwickeln den «First District». Dabei handelt es sich um einen neuen Stadtteil, der die Landreserven von Priora beim Flughafen Zürich umfasst, rund 170 000 Quadratmeter bebaubare Grundstücksflächen an bester Lage.

Die ausgezeichnet erschlossenen Flächen werden im Rahmen einer Masterplanung in ein pulsierendes Arbeits- und Dienstleistungsgebiet von internationaler Ausstrahlung transformiert. Der «First District» wird dereinst der Kern der neuen Airport City mit Grundstücken und Liegenschaften im Portfolio von Priora sein. Diese lie-



▲ Drei Areale des «First District»

gen ausserhalb des Flughafengeländes in drei grossen, zusammenhängenden Arealen, verteilt über die Gemeindegrenzen von Kloten und Opfikon-Glattbrugg.

lückenlose Infrastruktur inklusive. Nach Wunsch wählen Kunden auch das Catering, einen Limousinenservice zum Flughafenterminal und vieles mehr. Zudem können sie unkompliziert eine Domiziladresse einrichten oder in kurzer Zeit ein möbliertes Büro beziehen.



▲ Visualisierung «Balsberg»-Empfangsbereich



▲ Visualisierung «Balsberg»-Loungebereich

Medien

Mit und in unseren Immobilien erzeugen wir auch Wärme- und Kälteenergie und übernehmen für unsere Kunden das gesamte Strommanagement – vom optimierten Einkauf über die Verteilung und Messung bis zur Verrechnung.

Portfoliomanagement

Wir entwickeln Immobilien, erarbeiten die richtigen Strategien, planen die zukünftigen Ausrichtungen des eigenen Immobilienbestands und koordinieren die gesamte Entwicklung von der ersten Idee über die Planung bis hin zur Realisierung.

Lückenlose Konferenzinfrastruktur

Nicht zuletzt ist Priora Services eine Topadresse für Konferenzen und Sitzungen. Sie betreut das Business Center im «Balsberg», das Firmenkunden über zwanzig Räume für Konferenzen und Sitzungen zur Verfügung stellt. Diese reichen vom Sitzungszimmer mit 27 Quadratmetern bis zum Konferenzraum mit 400 Quadratmetern für bis zu 500 Gäste,

Das ungemein vielfältige Aufgabengebiet, das Immobilienportfolio mit seinen ausserordentlichen Liegenschaften, die kompetenten Fachleute aus administrativen, technischen und planerischen Gebieten:

Es ist dieses Gesamtpaket, das Priora Services zur vielleicht ungewöhnlichsten Immobilienbewirtschafterin der Schweiz macht.



Roland Gemperle

Managing Director
Priora Services AG

Ihre Ansprechpartner



Tanja Baumgartner
Leiterin Bewirtschaftung



Nadine Dornbrack
Immobilienvermarkterin

«Tag für Tag erbringen wir für unsere Kunden Höchstleistungen, damit sie sich ganz auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und ihre Gebäude in einwandfreiem Zustand wirtschaftlich nutzen können.»

«Ob Erstvermietung, Vermietung oder Verkauf: Wir übernehmen diese Arbeiten sowohl für unsere eigenen Immobilien als auch für Dritte – vom Kundengespräch über Vertragsabschlüsse, Projektbeurteilungen und Research bis zur Vermarktung.» ■■

Facts & Figures

Priora Services AG

Anzahl Mitarbeitende	36
Managing Director	Roland Gemperle
Anzahl betreute Immobilien	62
Betreute Immobilienfläche	201 000 m ²
Entwicklungs-Landreserven	170 000 m ²

Ausgewählte betreute Liegenschaften



▲ Eigentumswohnungen «Riedholzblick», Döttingen



▲ Acht-Zimmer-Riegelhaus in Hüntwangen



▲ Eigentumswohnungen «Kütschlihof», Bottmingen



Entspannt tagen und schöner träumen





7132 Red

Das feine Leben

Ein Rundgang durch das neue 7132 Hotel

Kultur ist, was der Mensch gestaltet. Dieser Gestaltungswille treibt uns an; er bringt uns dazu, immer wieder Aussergewöhnliches zu schaffen. Ein glanzvolles Beispiel dafür ist das 7132 Hotel in Vals. Im vergangenen Jahr gab es hier umfangreiche Umbaumaßnahmen. Was ist neu, was beeindruckt? Ein Rundgang.

Neue Räume, neue Facetten

Der Gast, der das 7132 Hotel betritt, bekommt als Erstes den neu gestalteten Eingangsbereich mit Lobby und Réception zu Gesicht. Geschwungene Linien, edle Materialien, dazu ein völlig neues Lichtkonzept. Kein Durchgangsort, sondern ein Ort zum Verweilen. Wer möchte, kann hier jederzeit einen Snack zu sich nehmen, in der Bibliothek in Büchern stöbern oder sich für einen kleinen Plausch ans Cheminée setzen.

Auch im Aussenbereich hat sich einiges getan: Die Gartenanlage wurde neu konzipiert und bepflanzt, die Terrasse mit Valser Quarzit ausgelegt und mit Loungemöbeln ausgestattet. Bei kühlerem Wetter lockt ein Glaspavillon mit Feuerstelle. Immer mit im Blick: das beeindruckende Panorama der Valser Bergwelt.

Macht sich der Besucher nun weiter auf einen Rundgang durch das 7132 Hotel, warten bereits die nächsten Neuheiten. Ein Gym mit modernsten Geräten, ein Piccolino Club für die Jüngsten sowie, besonders interessant: erstmals auch Meetingräume, dank derer sich das 7132 Hotel nun auch als Destination für inspirierende Retreats empfiehlt.

Die vier neuen Tagungsräume bieten Platz für Meetings und Seminare mit bis zu 40 Personen. Tageslicht und eine durchdachte Infrastruktur



Spa-Deluxe-Zimmer





7132 Blue Bar



7132 Bibliothek

sind nur zwei Argumente, das 7132 Hotel als «Arbeitsort» zu wählen. Hinzu kommen noch ganz andere Gründe: die Gastronomie, die Therme, die Natur der Graubündner Berge. Wo, wenn nicht hier, liesse sich Business so vortrefflich mit Erholung verbinden?

Doch jetzt geht es erst einmal aufs Zimmer. Nachdem Pritzker-Preisträger Thom Mayne 22 Zimmer im House of Architects**** by 7132 neu gestaltet hatte, wurden nun lokale Architekten mit der Umgestaltung mehrerer Zimmer im 7132 Hotel***** Superior betraut.

Entstanden sind drei Spa-Suiten, zwölf Spa-Deluxe-Zimmer, drei Doppelzimmer und ein Einzelzimmer, die das Thema «Sinnlichkeit» von einer völlig neuen Seite angehen. Holz, Naturstein und feine Stoffe, dazu ein durchdachtes Lichtkonzept. (Wohn-)Kultur als vom Menschen gestalteten, als Ergebnis der kreativen Schaffenskraft des Architektenteams: Für den Hotelgast ist es ohne Zweifel ein besonderes Erlebnis, eines der neuen Spa-Deluxe-Zimmer oder eine der Spa-Suiten zu beziehen.

Badekultur: die 7132 Therme

Eine Weile die Füsse im Spa-Deluxe-Zimmer hochlegen, dann wird es Zeit für einen Besuch der 7132 Therme. Wer Kultur sagt, muss auch Badekultur sagen – zumindest hier in Vals.

Schon seit über hundert Jahren zieht das hochmineralisierte, 30 Grad warme Wasser der St. Petersquelle Wellnessgäste an. Endgültig berühmt wurde die Quelle, als der Architekt Peter Zumthor 1996 seinen Entwurf für die neue Valser Therme vorstellte.

Mit seinem monolithischen Gebäude aus rohem Beton und 60000 Valser-Quarzit-Blöcken schuf Zumthor eine Therme von Weltruf, hochgelobt in Fachkreisen und schon jetzt unter Denkmalschutz gestellt. Als Hommage an die archaische Schönheit des Valsertals ist sie längst zum Kulturgut geworden.

Kein Wunder also, dass die 7132 Therme Wellnessfans und Architekturbegeisterte gleichermassen anzieht. Am Ende ist beides nicht voneinander zu trennen. Erst die Architektur schafft das besondere Wellnesserlebnis. Massagen und ESPA Treatments, dazu die optischen Sinneseindrücke von Lichteffekten und dunklem Quarzit: All das verschmilzt zu einem Erlebnis, das Körper und Geist zu erstaunlicher Ruhe führt.

Gourmetkultur vom Feinsten

Frisch erholt, meldet sich schon bald ein anderes Bedürfnis: das nach kulinarischen Genüssen. Der erste Abstecher führt ins Restau-

The Art of Alpine Luxury. 7132

rant 7132 Red. Im Zuge der Umbaumaassnahmen wurde es behutsam renoviert, edel, aber ohne Chichi. Dazu passt die unverfälschte Küche von Ulf Blatt und seiner Crew. Der Fokus liegt auf wenigen, sorgfältig ausgewählten Produkten, die lieber mit ihrer herausragenden Qualität überzeugen statt mit kunstvollen Arrangements.

Oder soll es heute Abend doch das Restaurant 7132 Silver sein? Das Flaggschiff des 7132 Hotel steht unter der Ägide von Head Chef Sven Wassmer, der sich jüngst über einen zusätzlichen Punkt im GaultMillau und die Auszeichnung «Aufsteiger des Jahres» freuen durfte.

Damit liegt Sven Wassmer jetzt bei 2 Michelin-Sternen und 18 Gault-Millau-Punkten. Sein Geheimrezept: selbst gepflückte Wildfrüchte, Kräuter und Pilze aus dem Valsertal, kombiniert mit den besten Zutaten der Welt. Die passende Weinempfehlung zu jedem Gang liefert Wassmers Ehefrau, Amanda Bulgin Wassmer, vom Wirtschaftsmagazin «Bilanz» als Sommelière des Jahres 2017 ausgezeichnet.

Egal, ob Restaurant Red, Restaurant Silver oder auch die Pizzeria daPapà, nach dem Dinner kann man den Abend wunderbar in der 7132 Blue Bar ausklingen lassen. Auch hier gab es Umbaumaassnahmen. Das Ergebnis ist eine Atmosphäre, die nur mit «7132» beschrieben werden kann. Auch der original New Yorker Live-Jazz – am Steinway-Konzertflügel interpretiert – tut dazu sein Übriges.

Was bleibt

Was also bleibt, wenn man den Tag im 7132 Hotel noch einmal Revue passieren lässt? Viel Neues, Beeindruckendes, Inspirierendes. Kultur ist, was der Mensch sich schafft – das feine Leben. Hier, im 7132 Hotel, ist das ganz besonders zu spüren. ■■■



Roman Frauchiger

General Manager
7132 Hotel





The Art of
Alpine Luxury.

7132

Business Center

Das Meeting als Spiegel der Unternehmenskultur?

Meetings sind aus dem heutigen Büroalltag nicht mehr wegzudenken. Sie dienen dem gemeinsamen Informationsaustausch und der Lösungsfindung und fördern die Zusammenarbeit und die Kreativität. Ziel ist es, verschiedene Köpfe zusammenzubringen, um komplexe Themen und Herausforderungen zu behandeln. In der Praxis nehmen Sitzungen einen grossen Teil der Kernarbeitszeit zwischen 8 und 17 Uhr ein. Führungskräfte verbringen durchschnittlich 23 Stunden pro Woche in Besprechungen. Ein Meeting sollte keine Zeitverschwendung sein. Im Gegenteil – wenn Sitzungen sinnvoll vorbereitet und effizient durchgeführt werden, dann liefern sie einen wichtigen Beitrag dazu, für Transparenz im Unternehmen zu sorgen. Sie können dazu beitragen, die Unternehmenskultur positiv zu beeinflussen.

Eine Meetingkultur ist genauso individuell wie jedes Unternehmen – wie sie entstanden ist, wer sie gefördert und institutionalisiert hat und wie Mitarbeitende mit ihr umgehen. Grosse Unternehmen tendieren dazu, viele Meetings abzuhalten. In kleinen Unternehmen hingegen begegnet man nicht selten einer Meetingaversion. Möchte man sich hier in Ruhe mit einem Kollegen austauschen oder gemeinsam etwas erarbeiten, heisst es schnell: Wir meeten zu viel!

Conference Calls: Hört da noch jemand zu?

International ausgerichtete Unternehmen kommunizieren viel über Telefon- und Videokonferenzen. Conference Calls bieten sich immer dann an, wenn Teilnehmer aus verschiedenen Orten kurzfristig etwas miteinander besprechen, klären oder vereinbaren sollen. Eine Verbindung zu allen ist schnell geschaltet, und man kann sich fast ohne zusätzlichen Zeitverlust abstimmen. Unbestritten ist, dass Conference Calls sehr kostengünstig sind. Der technische Aufwand ist geringer als bei Videokonferenzen, und die eingesparten Reisezeiten und -kosten lassen sich sehen.

Allerdings gehen die Meinungen über die Leistungsfähigkeit dieser Besprechungsform im Vergleich zum klassischen Meeting in einem Raum auseinander. Denn bei einem Conference Call fehlen die körpersprachlichen Signale. Telefonbesprechungen mit mehreren Teilnehmern sind schwer zu führen, da sichtbare Wortmeldungen, Handzeichen, Nicken und Mimik wegfallen. Häufig kommen nur die Schnellen zu Wort, während die anderen schweigen. Da nicht sichtbar ist, wie es den Schweigenden geht, kann der Besprechungsleiter nur bedingt ein Gefühl für das Gesamtstimmungsbild in der Gruppe entwickeln.





▲ Priora Business Center, Balsberg (Einrichtung eines Events)

Videokonferenz: Bitte alle mal lächeln!

Bei der Videokonferenz sitzen die Teilnehmenden in unterschiedlichen Räumlichkeiten und sind über Bild und Ton miteinander verbunden. Man unterscheidet drei verschiedene Varianten von Videokonferenzen:

Beim **«Room-Based Video Conferencing»** sitzen in zwei weit voneinander entfernten Besprechungsräumen die Teilnehmenden vor grossen Bildschirmen. Im Raum verteilt sind Kameras und Mikrofone, je nach Stand der Technik mehr oder weniger auffällig. Man versucht, die normale Face-to-Face-Besprechung mit mehreren Teilnehmenden in einem Raum so weit wie möglich zu simulieren.

Bei der **Skype-Videokonferenz** hingegen sitzt jeder Besprechungs-Teilnehmer an seinem Laptop mit Kamera und Mikrofon. Auf dem Bildschirm sieht er sein Gegenüber, viele Kilometer entfernt. Kommt jemand zu diesem Zweiergespräch dazu, wird der Bildschirm geteilt, gedrittelt oder geviertelt. Am Bildschirmrand bleibt noch eine kleine Fläche frei für die Charts, über die gerade diskutiert werden soll.

Und mit der **Videokonferenz-App Lifesize ClearSea** kann man sich mit seinem iPhone von jedem Ort der Welt in eine Konferenz live dazuschalten.

Welche Technik auch immer im Spiel ist, der Moderator sollte sie perfekt beherrschen und mit ihren verschiedenen Möglichkeiten vertraut sein. Und wem das zu umständlich ist, legt dies am besten in die Hände eines professionellen Anbieters. Das Priora Business Center bietet eine Rundumbetreuung in den Bereichen Raumgestaltung, Technik und Organisation. Mit den HD-Videokonferenzlösungen von Lifesize® Icon® kommuniziert man in perfekter Übertragungsqualität mit Kunden und Kolleginnen auf der ganzen Welt bequem und stressfrei.

Wo liegt die Herausforderung von Meetings?

Besprechungen können teilweise ermüdend, langatmig und trocken sein. In jeder Sitzung geht es nicht nur um Inhalte, Sachfragen und Probleme, sondern immer auch um Gefühle und die Beziehungen der Teilnehmenden untereinander. Meetings können ineffektiv sein, weil zu viele Teilnehmenden dazu eingeladen worden sind oder keine leidenschaftliche, engagierte Diskussion zustande kommt und zu guter Letzt keine Entscheidungen gefällt werden.

Die Lösung liegt nicht in weniger Sitzungen, sondern in besseren Sitzungen. Gut vorbereitete und strukturierte Meetings bieten die Chance, schneller zu Entscheidungen zu kommen; sie beschleunigen damit die Führungsarbeit. Wer Mitarbeitende führt, kann mit effizienteren Meetings nicht nur die Performance steigern; er beeinflusst auch das Arbeitsleben seiner Mitarbeitenden positiv.

Die vier Meetingarten

Um Meetings effektiv und effizient zu gestalten, sollte man sich bewusst werden, an welchen Arten von Meetings man immer wieder teilnimmt. Im Grunde unterscheidet man vier verschiedene Kategorien von Meetings: Update-, Workshop-, Entscheidungstermine und Strategiemeetings.

Es lohnt sich, für Workshops und Strategiemeetings einen externen Veranstaltungsort zu wählen. Nicht die Unterhaltung der Teilnehmenden ist das Ziel, das Wegfahren soll gewährleisten, dass man vor alltäglichen Unterbrechungen geschützt ist. ►



Meetings für bis zu 500 Personen



Foyer Priora Business Center

So werden Meetings effizienter

1. Positive Emotionen wecken

Am Anfang des Meetings steht eine frohe Botschaft. Das kann ein besonderer Mitarbeiter- oder Teamerfolg, ein toller Pressebericht oder ein zahlenmässig gutes Ergebnis sein.

2. Informationen austauschen

Erst jetzt folgen Informationen aus der Geschäftsleitung über berichtenswerte Vorgänge sowie die üblichen Zahlen, Daten und Fakten.

3. Strukturiert interagieren

Nun werden die anstehenden Punkte aus der vorab erstellten und mit Zeitfenstern versehenen Traktandenliste diskutiert, entschieden und in ein To-do-Protokoll überführt.

4. Wünsch dir was

Hier können Wünsche von Mitarbeitenden oder Kunden an die Geschäftsleitung übermittelt werden. Unter dem Stichwort «verrückte Idee» können Ideen, die der Verbesserung der internen Zusammenarbeit oder der Kundenorientierung dienen, eingebracht und verabschiedet werden.

5. Dank

Am Ende gibt es eine Dankeschönrunde. Jeder Teilnehmer, der möchte, dankt einem Kollegen für etwas, das ihm dankenswert erscheint. Gekrönt wird ein Meeting durch den abschliessenden Dank des Moderators und den positiven Hinweis auf das effiziente Meeting. Eine solche Wertschätzung in die Meetingkultur zu integrieren, tut allen Beteiligten gut, und sie verbessert die Stimmung am Arbeitsplatz. ■

Meetings, die in Erinnerung bleiben

Im Priora Business Center findet der anspruchsvolle Besprechungsleiter 24 modern eingerichtete Konferenz- und Seminarräume auf einer Fläche von 2000 Quadratmetern. Alle Räume sind hell und verfügen über grosse Fensterflächen. Sie sind mit HD-Beamer, Leinwand, Flipchart, Pinnwand und kostenlosem WLAN ausgestattet. Ein kompetentes Team von Eventmachern organisiert Meetings für 2 bis 500 Personen. Das Priora Business Center zählt zu den schönsten Meetinglocations der Schweiz und ist 2017 mit dem Swiss Location Award® ausgezeichnet worden. Eventveranstalter, Besucher sowie eine unabhängige Fachjury haben das Priora Business Center auf Platz zwei der schönsten «Meetinglocations» der Schweiz gewählt. Die Nähe zum Flughafen macht es zu einem internationalen Tagungsort für Unternehmen aller Art.

www.priora-business-center.ch



Joanna Peyer

Leiterin Business Center und Empfang
Priora Services AG

Facility Management

Nicht alltägliche Herausforderungen

Nirgends auf der Welt treffen so viele verschiedene Kulturen aufeinander wie in einem Flughafen und in Hotels. Allein der Flughafen Zürich transportiert knapp 30 Millionen Passagiere pro Jahr (2016), dies entspricht rund 270 000 Flugbewegungen. Die 68 Linien- und Charterfluggesellschaften steuern 178 Destinationen weltweit an, davon sind 53 Flughäfen auf einem anderen Kontinent. Von wo auch immer die Menschen in Zürich landen – ihre Gebräuche und Sitten könnten unterschiedlicher nicht sein.

Ein grosser Teil der Kunden von Piora Facility Management in Zürich wie auch in Genf kommt aus den Bereichen Flughafenbetriebe und Hotellerie. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Führungskräfte und Facility Managers über interkulturelle Kompetenzen und entsprechendes Know-how verfügen.

Drei kleine Herausforderungen aus unserem Arbeitsalltag und interessante Begegnungen mit anderen Kulturen

Wie reinigt man eine Halal-Catering-Küche?

Halal – die arabische Esskultur. Essen und Religion sind oft eng miteinander verknüpft. So kommt bei den Juden nur koscheres Essen auf den Tisch, bei den Hindus ist Rindfleisch verpönt, und Muslime verzehren nur Lebensmittel, die halal sind. Halal prägt den Alltag vieler Muslime. Der Begriff stammt aus dem Arabischen und bedeutet so viel wie «erlaubt». Was halal, also erlaubt oder verboten ist, wird ganz klar im Koran beschrieben. Für Lebensmittel bedeutet das beispielsweise, dass Muslime kein Schweinefleisch verzehren dürfen. Und genau solche Vorschriften gelten auch für die Reinigung und die Maschinenwartung in Halal-Küchen.

Was ist «halal»?

Wir als Spezialisten im Facility Management sind geschult und sensibilisiert, dass zum Beispiel bei Wartungsarbeiten der Küchenabluft die nötigen Vorkehrungen getroffen werden. Das heisst, Trennwände werden eingebaut und Abdeckungen montiert, damit kein Wasserdampf in den Bereich der Halal-Küche gelangt. Zur Reinigung werden

spezielle Mittel eingesetzt, die den Auflagen entsprechen. Solche speziellen Reinigungs- und Wartungsaufträge sind oft aufwendiger als Standardleistungen. Diese Tätigkeiten beim Kunden sind sehr spannende Herausforderungen, denn es bedarf der Akzeptanz aller Mitarbeitenden für uns oft fremde Kulturen.

Spezialeinsätze

Unsere Servicetechniker werden oftmals mit nicht alltäglichen Einsätzen bei der Kundschaft konfrontiert. Bei Einsätzen in der Hotellerie ist es schon vorgekommen, dass unser Mitarbeiter einen Piketteinsatz aufgrund einer ausgelösten Brandmeldeanlage hatte – weil jemand mit einem Gaskocher der eigenen Esskultur entsprechende Speisen zubereitet hatte.

In Sommermonaten kann es vorkommen, dass unsere Servicetechniker angeboten werden, um die Klimatisierung der Räume zu optimieren und den Gewohnheiten der Kulturen anzupassen. In gewissen Ländern werden die Räume sehr stark heruntergekühlt, und wir versuchen, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften in der Schweiz, die Wünsche des Kunden auch hierzulande zu erfüllen.

Wir trainieren unsere Mitarbeitenden im respektvollen Umgang mit anderen Kulturen und Religionen. Die verschiedenen Anforderungen und Gepflogenheiten von Gästen aus anderen Ländern integrieren wir in unsere Abläufe und Prozesse. Ich freue mich immer wieder, Menschen aus anderen Kulturkreisen kennenlernen zu dürfen. ■



Curdin Grischott

Geschäftsführer Deutschschweiz
Piora FM AG



Unternehmenskultur

Der Charakter eines Unternehmens

Beim Entscheid für einen Arbeitgeber sind, nebst der eigentlichen Aufgabe, insbesondere die Unternehmenskultur und die Menschen von grosser Bedeutung. Zu Beginn ist es der freundliche Empfang beim Vorstellungsgespräch, das Grüssen der Mitarbeitenden, die wahrnehmbare Begeisterung des Interviewers, das schön eingerichtete Sitzungszimmer oder die Offenheit und die Transparenz im Gespräch, später der Austausch und der lebenswürdige Umgang mit den Kolleginnen und Kollegen oder die Möglichkeit, sich einzubringen und sich weiterzuentwickeln. Die Kultur in einem Unternehmen kommt auf unterschiedliche Art und Weise zum Ausdruck – sichtbar und unsichtbar, bewusst und unbewusst.

Eine gelebte und inspirierende Kultur wird von aussen positiv wahrgenommen und ist Bestandteil des «Employer Branding». Sie wird dadurch zu einem zentralen Wettbewerbsfaktor. Die Unternehmenskultur hilft, Mitarbeitende zu gewinnen, und ist ein wirksames Instrument, ein Unternehmen zusammenzuhalten und voranzubringen. Insbesondere dient die Unternehmenskultur auch in schwierigen Zeiten sowie bei Veränderungen als gemeinsames Fundament. Sie stellt das Gemeinsame ins Zentrum. Gemeinsame Werte werden beschrieben (Werte von Piora: Begeisterung, Wertschätzung, Integrität und Nachhaltigkeit), Normen wie zum Beispiel unsere Du-Kultur, gemeinsame Anlässe und Überzeugungen wie: «Wir haben bestens ausgebildete Mitarbeitende und bieten unseren Kunden Mehrwert.»

Diese Werte und Normen beeinflussen massgeblich, wie ein Unternehmen funktioniert, wie Entscheidungen getroffen werden, welche Strukturen sich bilden, sowie die Art und Weise, wie Mitarbeitende miteinander kommunizieren und zusammenarbeiten. Die Unternehmenskultur wirkt auf jeder Ebene, in der Führung, in den Beziehungen zu Kolleginnen und Kollegen sowie zu den Kunden und Lieferanten.

Die direkten Auswirkungen einer Unternehmenskultur sind zwar schwer zu messen, da es sich letztlich um einen weichen Faktor handelt, der teilweise nicht greifbar ist. Aus Erfahrung weiss man jedoch, dass eine wahrnehmbare und verbindliche Unternehmenskultur positive Auswirkungen hat und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden beeinflusst. Sie ist überall spürbar, bei der täglichen Arbeit, in jedem Entscheid – oder anders ausgedrückt: «im Herzen von allem, was wir tun». Nicht zu unterschätzen ist zudem, welche Bedeutung und Wirkung die Unternehmenskultur auf die Nachhaltigkeit (langfristiges Bestehen im Markt) und den wirtschaftlichen Erfolg eines Betriebs hat.

Eine gelebte Unternehmenskultur ist kein festes System mit starren Strukturen, sondern befindet sich im Fluss und ist durch einen ständigen Wandel gekennzeichnet, um so den Herausforderungen und Veränderungen Rechnung zu tragen. Es macht durchaus Sinn, gemein-

same Werte und Gewohnheiten immer wieder zu hinterfragen und allenfalls anzupassen. Im Laufe seiner Entwicklung macht ein Unternehmen gewisse Erfahrungen, aus denen es lernt und wiederum Entscheide trifft, und basierend darauf entstehen schliesslich neue Werte und Gewohnheiten.

Piora Unternehmenskultur

Und wie sieht es aus mit der Unternehmenskultur bei Piora? Gibt es überhaupt so etwas wie eine Piora Kultur oder existieren eher Subkulturen? Die Antworten darauf fallen sehr unterschiedlich aus und lassen wertfrei vermuten, dass durch die organisatorische Trennung in Piora AG, Piora Services AG, Piora Facility Management SA sowie Immobilien/Beteiligungen nebst Gemeinsamkeiten auch Unterschiede in der Kultur wahrgenommen werden. Verstärkt wird diese Annahme auch durch den Umstand, dass die Geschäftsstellen ihrerseits wiederum eine «regionale Unternehmenskultur» pflegen. Das darf durchaus

so sein – darüber steht aber ein gemeinsames Dach. Dieses wird dargestellt durch unsere Vision und unsere Werte, die sehr schön aufzeigen, was uns verbindet und was uns wichtig ist. Sie sind ein wichtiges Fundament, um intern und extern die Zusammenarbeit zu regeln.

Die Entstehung von Piora ist geprägt von einer spannenden, aber doch eher jungen Geschichte. So überrascht es nicht, dass sich unsere Unternehmenskultur, sei es auf übergeordneter, organisatorischer oder regionaler Ebene

noch weiterentwickeln kann. Sie könnte insbesondere noch sichtbarer werden. Unternehmenskultur lässt sich gerade dadurch multiplizieren, wenn wir sie auch sehen oder anfassen können. Manchmal hilft schon ein einfaches Poster, auf dem die Unternehmenswerte stehen, aufgehängt in den Büros oder im Sitzungszimmer. Sie erinnern uns und unsere Kunden daran, dass alles, was wir tun, mit unseren Werten in Beziehung steht. Die Weiterentwicklung der Kultur ist immer eine Chance – eine verbindliche und sinnstiftende Unternehmenskultur hilft Piora, sich

- von der Konkurrenz abzuheben,
- nachhaltig im Wettbewerb zu bestehen,
- Talente anzuziehen,
- Mitarbeitende längerfristig zu binden,
- auf dem Weg in neue Arbeitswelten zu bestehen.



«Culture eats strategy for breakfast.»

Peter Drucker



Manfred Ihle

Leiter Human Resources
Piora AG | Piora Services AG



Saskia Merkli
Junior-Bewirtschafterin Priora Services AG, Balsberg, Kloten

Was ist für dich eine gute Unternehmenskultur und wie soll sie sich im Arbeitsalltag bei Priora widerspiegeln?

Saskia Merkli: Aus meiner Sicht zeigt sich eine gute Unternehmenskultur in der Zusammenarbeit im Team wie auch im Führungsverhalten der Vorgesetzten. Ein gut funktionierendes Team steigert die Motivation und die Leistungsfähigkeit eines einzelnen Mitarbeiters. Die gleichen Werte und Ziele werden in der Firma verfolgt und entsprechend von der Führung an die Mitarbeitenden weitergegeben. Ein Team, das die gleichen Ziele verfolgt und zusammenarbeitet, funktioniert und bringt Erfolge für Priora hervor.

Ist für dich die Unternehmenskultur bei Priora spürbar und worauf legst du besonderen Wert?

Saskia Merkli: Die Unternehmenskultur zeigt sich nicht nur durch die Leistung des einzelnen Mitarbeiters, sondern durch die Erfolge der gesamten Abteilung, respektive von Priora. Diese Wirkung zeigt sich nicht nur intern, sondern stärkt den Auftritt des Unternehmens nach aussen. Die Unternehmenskultur bei Priora ist noch nicht komplett ausgereift, durch die Thematisierung in den Abteilungen und Teams kann ihre Entwicklung beschleunigt und gefestigt werden.

Wie wichtig ist dieses Thema für dich?

Saskia Merkli: Meiner Meinung nach fördert eine gute Unternehmenskultur die Motivation und die Zielstrebigkeit der Mitarbeitenden. Eine positive Stimmung und eine einladende Atmosphäre sind sehr wichtig, vor allem bei der Zusammenarbeit mit vielen verschiedenen Personen. Für mich persönlich ist dieses Thema sehr zentral, und es sollte auch von den führenden Positionen kommuniziert und gestärkt werden.



Antje Schmuck-Schröder
Leiterin Empfang und Sicherheit, Priora FM SA, Geschäftsstelle Kloten

Was verstehst du unter Unternehmenskultur und wie nimmst du diese bei Priora wahr?

Antje Schmuck-Schröder: Ich verstehe unter Unternehmenskultur die innerhalb von Priora vermittelten Normen, Werte und Überzeugungen. Sie schaffen Klarheit für alle Mitarbeitenden, geben Priora eine Identität und schaffen einen Rahmen, an dem sich alle Mitarbeitenden bei ihren Handlungen orientieren können. Werte, Normen und Überzeugungen bestimmen für mich den spezifisch eigenen Charakter eines Unternehmens.

Wie wichtig ist dieses Thema für dich und welche Bedeutung hat die Unternehmenskultur für dich persönlich?

Antje Schmuck-Schröder: Das Vermitteln und Pushen dieser Kultur empfinde ich als sehr wichtig, damit sich das Unternehmen voller Überzeugung und mit einer starken Gemeinschaftlichkeit auf dem Markt präsentieren kann. Die Kultur ist für mich ein soziales Phänomen, das funktional, erlernbar und wandelbar ist. Jedes moderne und wachsende Unternehmen sollte eine eigene und unverkennbare Kultur verkörpern, ähnlich wie ein Mensch eine Persönlichkeit darstellt.

Wie ist die Unternehmenskultur für dich im Alltag spürbar und worauf legst du besonderen Wert?

Antje Schmuck-Schröder: Bei Priora haben wir noch viel Potenzial, eine solche gemeinsame Kultur zu leben. Sie würde die einzelnen Organisationen des Unternehmens mehr zusammenwachsen lassen, das Wachstum stärken und eine gemeinsame und erfolgreiche Zukunft sicherstellen.



Fulvio Micheletti
Mitglied des Verwaltungsrats Priora Holding AG

Was verstehen Sie unter einer guten Unternehmenskultur?

Fulvio Micheletti: Eine gute Unternehmenskultur ist das gemeinsame Verständnis von Werten und Zielen, die durch alle Mitarbeitenden eines Unternehmens vorgelebt werden. Die Komplexität liegt darin, dass eine Kultur nicht auf Knopfdruck entsteht, sondern sich über die Zeit zu einer «DNA» innerhalb der Firma entwickelt. Eine positive Unternehmenskultur steigert die Freude an der Arbeit, ermöglicht eine konstante Innovation und fördert eine konstruktiv-kritische Feedback-Kultur, sowohl «bottom-up» wie «top-down».

Wie nehmen Sie als VR-Mitglied die Unternehmenskultur bei Priora wahr?

Fulvio Micheletti: Die Priora Gruppe ist ein junges Unternehmen, entstanden durch den Zusammenschluss von Firmen mit verschiedener Herkunft und Denkweise. Der Aufbau einer positiven Unternehmenskultur war eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Zukunft des Unternehmens, und das Management widmete seit der ersten Stunde viel Zeit und Engagement diesem wichtigen Thema. Heute darf ich mit Freude feststellen, dass die Diskussion zwischen VR und Management sehr offen und transparent erfolgt; kritische und kontroverse Meinungen werden gefördert und immer mit dem notwendigen Respekt behandelt. Eine wichtige Voraussetzung für diese Entwicklung ist die «Kultur des Vertrauens», die diesen Dialog ermöglicht.

Wie wichtig ist dieses Thema Ihres Erachtens in einem Unternehmen?

Fulvio Micheletti: Aus meiner Sicht trägt eine positive Unternehmenskultur zum Gesamterfolg eines Unternehmens bei, und daher spielt dieses Thema eine wichtige Rolle im Aufgabenbereich der unternehmerischen Führung. Die Wirkung erfolgt nicht nur nach innen, sondern prägt auch das Bild im Auftritt nach aussen. Dazu zählen sämtliche Stakeholders, die sich im Umfeld des Unternehmens befinden (Kunden, Lieferanten, Banken usw.). Der unternehmerische Erfolg steigert sich nur dann, wenn die Werte der Unternehmenskultur mit Leidenschaft gelebt werden.

Wie fördern Sie eine gute Unternehmenskultur – worauf legen Sie besonderen Wert?

Fulvio Micheletti: Aus meiner Sicht sind folgende zwei Punkte von zentraler Bedeutung, und darauf lege ich als Mitglied des Verwaltungsrats besonderen Wert: Zufriedene Kunden stehen im Vordergrund und bilden die Grundlage für eine gute Unternehmenskultur. Nur bei erfolgreicher Erfüllung der Bedürfnisse unserer Kunden sind wir in der Lage, unser Unternehmen kontinuierlich weiterzuentwickeln. Das zweite Element ist das «Empowerment» unserer Mitarbeitenden: Nur motivierte und mitdenkende Mitarbeitende ermöglichen die erfolgreiche Umsetzung unserer Strategien.



Silvan Christ
Bauleiter Priora AG, Geschäftsstelle Bern

Was verstehst du unter Unternehmenskultur und wie nimmst du diese bei Priora wahr?

Silvan Christ: Unternehmenskultur setzt sich für mich aus folgenden Themen zusammen:

- Führung, Führungsstil, Fachkompetenz, Ziele
- Kommunikation/Auftritt intern und extern
- Beziehung/Wertschätzung zwischen Führungskräften und Untergebenen und innerhalb der Teams

Stimmen diese Faktoren für mich, wirkt sich dies positiv auf die Firmenloyalität und den Arbeitseinsatz aus. Die Unternehmenskultur weist den Weg der Firmenphilosophie und hilft bei der Entscheidungsfindung im täglichen Arbeitsumfeld. Wird einer dieser Punkte nicht erfüllt, führt dies zu Unruhe oder einem «gestörten» Verhältnis, das sich auf den Einsatz und die Qualität auswirkt. Dieses Ungleichgewicht beeinflusst die Stimmung in den Teams und der Organisation meist negativ.

Wie wichtig ist dieses Thema für dich und welche Bedeutung hat die Unternehmenskultur für dich persönlich?

Silvan Christ: Die Unternehmenskultur weist uns – nebst unserem persönlichen Charakter – den Weg im täglichen Arbeitsleben, zeigt uns die Verhaltensregeln gegenüber Dritten (Unternehmern, Bauarbeitern, Vorgesetzten, Bauherren, Öffentlichkeit usw.) Kurz: jedermann.

Unsere Unternehmenskultur lebt. Sie wird durch Stellenwechsel in den verschiedenen Positionen beeinflusst und unter der Berücksichtigung der Leitfäden der übergeordneten Stelle meist neu gestaltet. Wird die Unternehmenskultur gelebt, werden Aufgaben und Kompetenzen interessant gestaltet, wird die Wertschätzung der geleisteten Arbeiten honoriert, bleiben die einzelnen Arbeitskräfte dem Unternehmen erhalten.

Wie ist die Unternehmenskultur für dich im Alltag spürbar und worauf legst du besonderen Wert?

Silvan Christ: Im Alltag sind für mich folgende Punkte wichtig:

- Stimmung und Akzeptanz in Team und Organisation
- Klare Aufgabenstellungen
- Transparente und ehrliche Kommunikation, zeitgerecht auf allen Ebenen
- Vertrauen und Unterstützung durch Vorgesetzte
- Wertschätzung der geleisteten Arbeiten



André Bütler
Geschäftsstellenleiter Priora AG, Geschäftsstelle Zug/Luzern

Was verstehst du unter Unternehmenskultur und wie nimmst du diese bei Priora wahr?

André Bütler: Die Unternehmenskultur ist aus meiner Sicht das Selbstverständnis eines Unternehmens – und ist kein festes System mit starren Verhaltensmustern und Strukturen. Es ist vielmehr ein kultureller Fluss, eine lebendige Kultur, die sich durch den ständigen Wandel verändert. Die Priora Kultur ist die Persönlichkeit unseres Unternehmens. Diese Persönlichkeit wird stetig entwickelt, soll vorgelebt und gelebt werden. Sie braucht Zeit, Freiraum und Vertrauen. Priora hat eine starke Persönlichkeit, weil viele Menschen die Unternehmenskultur vorleben – und auch prägen.

Wie ist die Unternehmenskultur für dich im Alltag spürbar und worauf legst du besonderen Wert?

André Bütler: Die Unternehmenskultur spüre ich in der Kommunikation mit meinem direkten Vorgesetzten, in der Zusammenarbeit mit meinen Kollegen in der Geschäftsleitung und in der Geschäftsstelle. Die offene, direkte und konstruktive Art und Weise unserer Diskussionen schätze ich sehr. Transparenz, Integrität und Ehrlichkeit sind dabei meines Erachtens ganz besonders wichtig.

Wie wichtig ist dieses Thema für dich und was unternimmst du, um die Kultur in deiner Geschäftsstelle zu fördern?

André Bütler: Die Unternehmenskultur ist für mich essenziell wichtig. Im täglichen Austausch mit meinem Team innerhalb der Geschäftsstelle versuche ich, eine positive, offene und konstruktive Kultur vorzuleben. Ich habe den Eindruck, dass dies bei den Mitarbeitenden gut ankommt und sie motiviert. Meine Bürotür ist immer offen, und ich bin jederzeit für ein geschäftliches oder persönliches Gespräch bereit. So versuchen wir, gemeinsam unsere Priora Kultur nach aussen zu tragen.



Justin Gianola
Lernender Priora AG, Balsberg, Kloten

Was verstehst du unter Unternehmenskultur und wie nimmst du diese bei Priora wahr?

Justin Gianola: Für mich zeigt sich die Unternehmenskultur auf allen Ebenen eines Betriebs, beispielsweise bei der Entscheidungsfindung, der Art und Weise zu führen (Führungsverhalten und Führungskultur), den Beziehungen zu Kollegen sowie zu den Kunden und Lieferanten. Bei Priora ist die Unternehmenskultur sehr stark. Das Führungsverhalten



ten in allen Geschäftsstellen sowie den verschiedenen Abteilungen ist sehr kompetent und pflichtbewusst. Die Beziehungen, die extern gepflegt werden, sind ausgewachsen, und die Kunden können Priora somit ein hohes Mass an Vertrauen schenken.

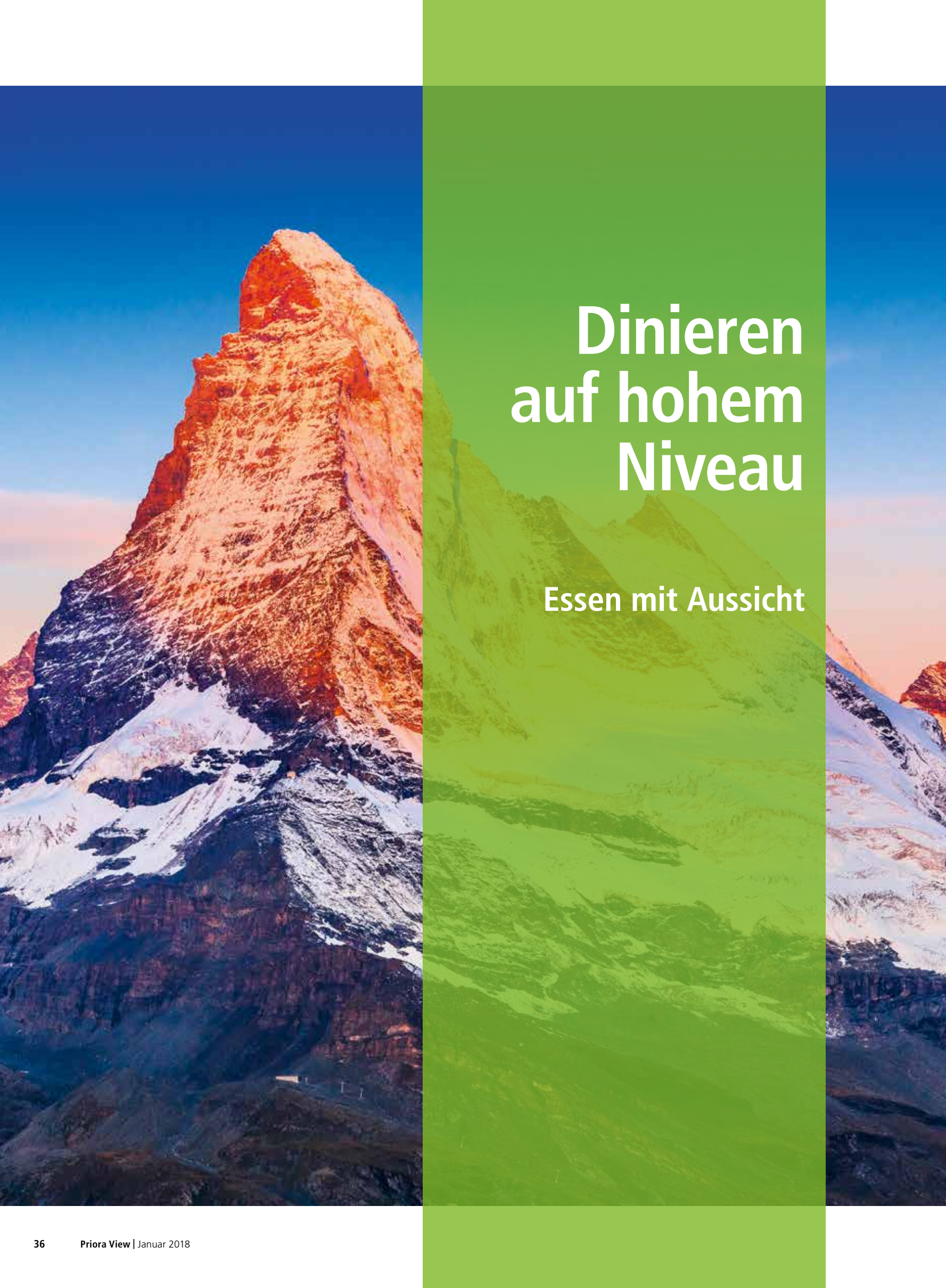
Wie wichtig ist dieses Thema für dich und welche Bedeutung hat die Unternehmenskultur für dich persönlich?

Justin Gianola: Für mich als Lernenden ist es ein gängiges Thema. Ein besonders wichtiger Punkt für mich bei der Unternehmenskultur ist die Beziehung unter den Mitarbeitenden selber. Hat man beispielsweise ein aufgewecktes, fleissiges, freundliches und kompetentes Team, kann man grosse Erfolge feiern und zudem die Arbeit in der Firma geniessen.

Wie ist die Unternehmenskultur für dich im Alltag spürbar und worauf legst du besonderen Wert?

Justin Gianola: Ich persönlich lege besonderen Wert darauf, eine gute Beziehung zu meinen Mitmenschen im Betrieb zu pflegen. Ich grüsse jeden und verabschiede mich, tagein und tagaus. Zudem versuche ich mich in Gespräche einzubringen, um so einen Informationsfluss zwischen den Mitarbeitenden und mir aufrechtzuerhalten.

Wenn ich mich gut mit meinen Mitmenschen verstehe, neige ich zu einem höheren Arbeitstempo und einer geringeren Fehlerquote, was schlussendlich einen effizienten und motivierten Mitarbeiter aus mir macht. Mit meiner guten Laune und meiner aufgeweckten Art versuche ich jeden Tag, meine Arbeitskollegen anzustecken, um so einen positiven Beitrag zum Arbeitsklima zu leisten. ■■



Dinieren auf hohem Niveau

Essen mit Aussicht



▲ Inklusive atemberaubender Aussicht, Restaurant At.Mosphere in Dubai

Ob im At.Mosphere in Dubai oder auf dem Klein Matterhorn im Glacier Paradise auf 3883 Metern über Meer: Hier dinieren die Gäste auf hohem Niveau, mit einer atemberaubenden Aussicht – auf das Wüstenmeer oder das Bergpanorama. Eines sollte man beim Dinieren, sei es im Edelrestaurant oder im Gasthaus ums Eck, nie ausser Acht lassen, die bekannten Knigge-Regeln – aber dazu später mehr.

Superlativ in Dubai – wo sonst?

Auf halbem Weg zu den Sternen befindet sich das höchste Restaurant der Welt. Im At.Mosphere im 122. Stock des Burj Khalifa in Dubai gibt es Trüffelpasta mit Wüstenblick. Nirgendwo können Gäste so weit oben schlemmen – allerdings haben die exquisiten Speisen und die unvergleichliche Aussicht ihren Preis.

Das Nobelrestaurant At.Mosphere ist zweigeteilt in The Grill und The Lounge – und ist mit riesigem Abstand das höchste Speiselokal der Welt. Der bisherige Rekordhalter, das drehende Restaurant im CN Tower in Toronto, liegt 92 Meter tiefer. Im Gourmetlokal The Grill können sich rund 80 Feinschmecker die Mehrgänger-Menüs schmecken lassen. Im benachbarten The Lounge ist für 170 Gäste Platz. Hier können Snacks, Champagner, Wein und Cocktails genossen werden, Aussicht inklusive. Wir hoffen mal, dass die Gäste in den beiden Restaurants die Benimmregeln kennen und sich nicht die Nase an der Scheibe platt drücken wie auf der Aussichtsplattform des Burj Khalifa im 124. Stockwerk.

Top of Berg

Aber auch bei uns in der Schweiz kann man auf hohem Niveau dinieren – denn auch unsere Beizen sind der absolute Gipfel. Vielleicht stehen die Restaurants in puncto Extravaganz im Vergleich zum At.Mosphere hinten an – aber die atemberaubende Aussicht können wir auch bieten.

Mit 3883 Metern über Meer ist das Matterhorn Glacier Paradise das höchstgelegene Restaurant in unserem Land. Ganz speziell ist dieses Bergrestaurant, denn es ist für Leib, Seele und Umwelt gut: Das 2013 renovierte Restaurant mit dem Matterhorn Peak Shop ist immer einen Besuch wert, für Schweizer Klientel als auch für unsere Touristen aus aller Welt. Grosse Panoramafenster geben die Sicht frei auf die wunderschöne hochalpine Bergwelt, während die Showküche einlädt, die Zubereitung der Speisen mitzuerleben. Auf der Menükarte findet sich ein vielfältiges Speiseangebot: von hausgemachten Suppen über Walliser Spezialitäten und Bergklassiker bis zu authentisch zubereiteten indischen Gerichten, die während der Sommermonate serviert werden.

Das Glacier Paradise auf dem Klein Matterhorn ist modern und ökologisch: 2010 wurde das energieautarke Gebäude in Minergie-P-Standard mit dem Schweizerischen und dem Europäischen Solarpreis ausgezeichnet. ►



▲ Restaurant Matterhorn Glacier Paradise

Eines der meistbesuchten Ausflugsziele der Schweiz ist Grindelwald mit Eiger, Mönch und Jungfrau. Über dem Aletsch-Gletscher kann man sich auf 3454 Metern über Meer im bedienten Restaurant Crystal verwöhnen lassen – mit feinsten Schweizer Gerichten und internationalen Menüs. Das spezielle Bergambiente und der tadellose Service sorgen für eine Mischung aus Exklusivität und Schweizer Gastfreundschaft. Neben dem Selbstbedienungsrestaurant trägt man der stei-



▲ Restaurant Crystal Jungfrau, 3454 Meter über Meer

genden Zahl der Besucher aus Indien Rechnung mit dem indischen Restaurant Bollywood. Das indische Küchenteam sorgt für ein umfangreiches Buffet mit vegetarischen und nicht vegetarischen indischen Spezialitäten. **Apanē bhōjana kā ānanda lēh.**

Unser Platz drei führt uns ins Engadin auf den Corvatsch ins Panoramarestaurant 3303 – natürlich 3303 Meter über Meer. So nahe am Himmel ist man nirgendwo sonst in Graubünden, zumindest nicht zwischen Zürich, Mailand und Wien. Das Restaurant auf dem Corvatsch überzeugt mit hochstehenden Engadiner Spezialitäten und der einmaligen Aussicht auf Gletscher und die Oberengadiner Seenlandschaft. Für die Zubereitung verwendet die Küche ausschliesslich frische Zutaten und wenn möglich aus der Region Engadin St. Moritz.

Bei uns im Restaurant 7132 Silver, Vals

Und so richtig auf höchstem kulinarischen Niveau isst der «Foody» in Vals – bei Sven Wassmer im Restaurant 7132 Silver. Die Berggemeinde Vals liegt auf 1252 Metern über Meer, auch ganz schön hoch, darum erwähnen wir Sven mit seinen zwei Michelin Sternen und 18 GaultMillau Punkten noch mal. Er ist ja auch «Aufsteiger des Jahres» – und seine Ehefrau, Amanda Bulgin Wassmer, ist laut «Bilanz» die Sommelière des Jahres. Und nicht viel anders als im At.Mosphere in Dubai sollte man auch bei Sven im 7132 Silver frühzeitig einen Tisch reservieren. Am besten noch heute.



▲ Panoramarestaurant 3303, Corvatsch



▲ 7132 Silver, Vals



▲ Nur machen wenn es niemand sieht, Löffel ablecken

Tischetikette – alles nicht so einfach

Wie eingangs erwähnt: die Knigge-Regeln

Ob im Edelrestaurant mit dem Schatz, im französischen Bistro mit den Schwiegereltern, im Hotelrestaurant mit Geschäftspartnern oder einfach mit Freunden im Gasthof Löwen – etwas Tischetikette schadet nicht.

«Schlüpfrige kleine Scheisserchen» nennt Julia Roberts in «Pretty Woman» die Weinbergschnecken – eine der wohl bekanntesten Filmszenen zu Tisch. Bestimmt liegt es an der Popularität des Films, dass heute fast jeder Schnecken-Essen mit diesen Weinbergschnecken in Verbindung bringt. Der Irrglaube, dass man diesem extravaganten Gericht nur mit der Schneckenzange Herr wird, ist nicht korrekt, denn es gibt heute verschiedene Zubereitungsformen, bei denen die so bekannte Zange gar nicht benötigt wird.

Da aber die Schnecken nicht zu den Grundnahrungsmitteln der Schweizer gehören, beschäftigen wir uns mit banaleren Regeln, die auch nicht jedermann beherrscht. So viel Besteck, drei Gabeln, drei Messer, drei Löffel – und womit esse ich nun meinen Wolfsbarsch in Salzkruste? Die altbekannte Regel, das Besteck für jeden Gang von aussen nach innen zu benutzen, gilt auch heute noch.

Einfacher gehts doch mit den Händen? Es gibt bestimmte Speisen, deren Form respektive Anatomie danach verlangt, die Hände zu Hilfe zu nehmen. Dies trifft zum Beispiel bei der Artischocke und gewissen Meeresfrüchten zu. Wenn vom Servicepersonal eine Wasserschale und ein Zitronentüchlein gereicht werden, ist man auf der sicheren Seite.

Ob mit den Händen oder dem Besteck – sind wir noch nicht fertig mit essen und machen nur eine kleine Pause, so sollen Messer und Gabel nie die Tischdecke berühren und im Winkel «zwanzig nach sieben» platziert werden.

Auch wenn es phänomenal geschmeckt hat, das Besteck nach dem Essen abzulecken, geht gar nicht! Dies gilt auch für den Löffel des Latte

macchiato. Also unter uns – wenn es niemand sieht, schlemme ich auch den Milchschaum vom Kaffee inklusive dieser Löffelgeschichte.

Satt – und rundum zufrieden? Dann ist es Zeit: «zwanzig nach vier». Um den Kellnern zu signalisieren: «Ich bin fertig, Sie dürfen jetzt abräumen», legen wir das Besteck nebeneinander in diesem Winkel auf den Teller.

Ich finds ganz amüsant – und wir könnten hier noch Dutzende von Tischregeln aufzählen, tun wir aber nicht. Wünschen dafür guten Appetit.

Mister Knigge

Freiherr Adolph Franz Friedrich Ludwig Knigge (1752–1796) war ein deutscher Schriftsteller und Aufklärer – nicht der Verfasser der Benimmregeln, wie heute so viele irrtümlich meinen. Bekannt wurde er vor allem durch seine Schrift «Über den Umgang mit Menschen» – was so gar nichts mit der bekannten guten Etikette zu tun hat.

Ob es sich um den Restaurant-Knigge oder den Büro-Knigge handelt – was «man» also tut oder besser zu lassen hat, bestimmt heute unser Zeitgeist. So können wir auf den Knigge 2050 gespannt sein. ■



Claudia Aepli

Leiterin Marketing und
Kommunikation
Priora AG

Quellen: matterhornparadise.ch, gletscherrestaurant.ch, corvatsch.ch, wikipedia.org

Günstiger Wohnraum

Ein Privileg für wenige?

Peter Schmid im Gespräch mit Raffael Brogna, CEO Priora AG

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen – und man nimmt an, eine Selbstverständlichkeit in der Schweiz. Der Immobilienmarkt ist zu möglichst hohen Renditen getrieben – unser Wohnraum wird immer teurer, und Mietwohnungen und Stockwerkeigentum sind kaum mehr erschwinglich. Damit sich alle Menschen eine Wohnung leisten können, braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger: Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften.

Die gemeinnützigen Bauträger entziehen Land und Liegenschaften der Spekulation und vermieten ihre Wohnungen in der Regel nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Die Wohnungen sind deshalb gesamtschweizerisch rund zwanzig Prozent günstiger als andere Mietwohnungen, in Städten ist die Preisdifferenz sogar noch grösser. So tragen diese Bauträger zu einer guten Wohnraumversorgung und zu durchmischten Quartieren mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Raffael Brogna: Herr Schmid, Sie waren 18 Jahre lang im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft Zürich tätig, davon 15 Jahre als Präsident. Wie hat sich der gemeinnützige Wohnungsbau in dieser Zeit verändert?

Peter Schmid: Es hat insbesondere im Raum Zürich eine Revitalisierung der Wohnbaugenossenschaften stattgefunden. Die Genossenschaften haben sich vernetzt, haben sich professionalisiert und sind besonders auch «heisse Eisen» wie Ersatzneubauten angegangen. Zudem treten sie heute viel selbstbewusster auf und erläutern, wie die Gesellschaft von den meist freiwilligen gemeinwohlorientierten Leistungen der Wohnbaugenossenschaften profitiert.

Zweck von Wohnbaugenossenschaften Schweiz: sie setzt sich ein für gute Rahmenbedingungen und eine verstärkte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz.

Ist es schwieriger geworden, günstigen Wohnraum für die sozial Schwächeren zu schaffen? Was sind die Ursachen?

Diese Frage hat mit dem Wohnungsmarkt und nicht mit den Genossenschaften direkt zu tun. Mit unserem anwachsenden Wohlstand und mit der Zuwanderung ist auch der Bedarf nach Wohnfläche gestiegen. Das hatte zur Folge, dass die Mieten auf dem nicht gemeinnützigen Markt überdurchschnittlich steigen konnten. Viele Liegenschaftsbesitzer erhöhen bei jedem Mieterwechsel die Mieten massiv, was zur Folge hat, dass immer mehr Menschen mit kleinerem Einkommen Mühe haben, eine passende Wohnung zu finden. Auf der anderen Seite gibt es aber auch viele sehr verantwortungsbewusste Hausbesitzer, die sehr gut zu ihren Mietern schauen.

Unterstützen Bund und Kantone die Wohnbaugenossenschaften genügend? Welche Aktivitäten wünschen Sie sich?

In der Schweiz gibt es eigentlich keine Wohnbauförderung. Das heutige Wohnraumförderungsgesetz des Bundes hilft zwar, kostet aber keinen Steuerfranken. Der Kanton Zürich kennt keine Wohnbauförderung, auch wenn es einen Verfassungsauftrag gibt. Das Einzige, was er macht, ist, über die Genossenschaften Wohnungen zu vergünstigen für Menschen mit beschränktem Einkommen (was auch rigide kontrolliert wird). Der Kanton unterstützt die Genossenschaften selbst nicht und gibt somit keinen Franken für den Bau von Wohnungen aus. Auch die Stadt Zürich profitiert finanziell mehr von den Genossenschaften, als sie die Förderung kostet. Sie unterstützt jedoch die Genossenschaf-

ten seit über 100 Jahren, indem sie Land im Baurecht zur Verfügung stellt und insbesondere bei der Finanzierung gute Rahmenbedingungen schafft und Zweithypotheiken verbürgt.

Praktisch alle früheren Unterstützungen im Sinne von Subventionen wurden in der Zwischenzeit abgeschafft oder sistiert. Das Resultat ist, dass der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz ausser in der Stadt Zürich in den letzten fünfzig Jahren gesunken ist und heute noch etwa vier Prozent beträgt. Nur

zum Vergleich: Unsere Nachbar Österreich gibt pro Jahr 3,6 Milliarden Euro für die Wohnbauförderung aus. Ich denke, dass wir somit noch Entwicklungspotenzial haben und eine effektive Wohnbauförderung in der Schweiz von zentraler Bedeutung ist.

Fokuswechsel: Flüchtlingsströme – kaum ein Thema wurde jüngst so oft diskutiert. Wo sollen die Flüchtlinge Ihrer Ansicht nach in der Schweiz wohnen?

Ich denke, es gilt die Verfahren so zu beschleunigen, dass die ankommenden Flüchtlinge bis zu einem definitiven Entscheid in Aufnahmezentren wohnen können. Dann sollten die Flüchtlinge den Kantonen und Gemeinden zugeteilt werden mit der Verantwortung, den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ich meine damit nicht Asylzentren, sondern normale Wohnungen, wo man die Flüchtlinge integrieren kann. Ich bin überzeugt, dass es immer wieder gelingt, sozial verantwortliche Vermieter zu finden, die mit den Gemeinden kooperieren. Dazu gehören insbesondere auch Genossenschaften, die das aber – wie bei anderen Vermietern – auch auf freiwilliger Basis machen. Es ist für Flüchtlinge wichtig, dass sie auch in der Wohnintegration begleitet werden. Da gibt es ganz wertvolle Institutionen wie die Stiftung Domicil in Zürich.

Soll Wohnraum neu geschaffen werden oder setzt man besser auf Integration?

Meist verfügen Flüchtlinge ja nicht über ein grosses Portemonnaie. Das heisst, es kommt unsere Gesellschaft günstiger, wenn wir ihnen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Neuer Wohnraum ist immer teurer, unabhängig davon, wer ihn baut. An-



▲ Ersatzneubau Toblerstrasse, Zürich, 2. Etappe

sonsten müssten Wohnzuschüsse gegeben werden. In Deutschland zeigt sich, dass ein Teil dieser Zuschüsse von den Immobilienbesitzern abgeschöpft wird, indem sie die Mietkosten erhöhen, ganz nach dem Motto: Der Staat zahlt ja! Deshalb verpufft auch die Wirkung der von bürgerlicher Seite oft geforderten Subjekthilfe.

Was kann zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft für Flüchtlinge tun?

Genossenschaften sind aufgrund ihrer Struktur als kollektive Eigentümergesellschaften nicht für die Erstintegration geeignet. Als Mitglied muss man auch die Sprache beherrschen, um mitwirken zu können. Statistiken zeigen, dass die Genossenschaften sehr stark in der Zweitintegration sind: Viele Ausländerinnen und Ausländer, die eingebürgert werden, wohnen in Genossenschaftswohnungen.

Einige Genossenschaften bieten aber aus ihrer Gemeinwohlorientierung spezifisch Wohnraum für Flüchtlinge an oder arbeiten mit Organisationen zusammen, um die Integration zu fördern. In diesem Zusammenhang muss aber klar gestellt werden: Die meisten Genossenschaften sind private kollektive Eigentümerschaften, die vom Staat nicht subventioniert werden. Sie erbringen ihre Leistungen zugunsten der öffentlichen Hand freiwillig. Es darf nicht dazu führen, dass man von ihnen immer mehr fordert – und von den privaten Eigentümern nicht. Ich denke, dass die ganze Immobilienwirtschaft in die Verantwortung genommen werden muss, diese gesellschaftlichen Probleme zu lösen.

Ein anderes spannendes Thema ist günstiger Wohnraum für Studierende und für ältere Menschen. Wo einst das Marktforschungsinstitut GfK in Hergiswil NW seine Büros hatte, können im Februar 2018 knapp hundert Personen bezahlbaren Wohnraum mieten – im Zentrum des Konzepts «UNIVERSE 9» steht günstiger Wohnraum für Studierende. Gibt es Studien, wie viele solcher Projekte es für die Schweiz braucht? Wie sehen Sie solche Umnutzungsprojekte? Erschwinglicher Wohnraum für Studierende und insbesondere für ältere Menschen ist ein Thema, das uns in Zukunft noch sehr beschäftigen

wird. Zahlbarer Wohnraum für Studierende ist auch ein Standortfaktor für eine international attraktive Hochschule. Gerade darum ist es auch wichtig, dass es genügend günstigen und damit gemeinnützigen Wohnraum in den Universitätsstädten gibt. Die Erstellung von Studentenhäusern ist das eine, die Kooperation mit den studentischen Wohnorganisationen bei Neubauten ein anderes. Wir stellen zum Beispiel in der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» über 60 Zimmer in Wohngemeinschaften für Studierende zur Verfügung. Die Studierenden müssen aber auch dazu bereit sein, etwas ausserhalb der Stadt zu wohnen.

Bezüglich der älteren Generation kommt eine grosse Herausforderung auf uns zu. Zukünftig wird es immer mehr ältere Menschen geben, die tendenziell geringere Renten haben – und somit sinkt auch ihre Kaufkraft. Folglich wird es immer mehr Rentner geben, die auf zahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Umso wichtiger ist es, dass es genügend Genossenschaftswohnungen gibt, aber auch Stiftungen wie die Stif-

tung für Alterswohnen der Stadt Zürich mit ihren 2000 Wohnungen. Ohne diese Organisationen würden viele ältere Menschen aus ihren angestammten Quartieren vertrieben, mit Kostenfolge für die ganze Gesellschaft. Spezifische Häuser für ältere

Menschen zu bauen, ist nicht die Lösung. Ideal ist eine Wohnform, bei der alle Generationen unter einem Dach leben. Gute Nachbarschaften sowie gemeinschaftliche Aktivitäten helfen, dass Rentner möglichst lange in ihren vier Wänden bleiben können. Es ist von grosser Bedeutung, dass Immobilienunternehmen ältere Menschen auch bei Neuvermietungen berücksichtigen.

Eine simple Formel für alternatives Wohnen im Alter und günstigen Wohnraum für Studierende hat Pro Senectute Kanton Zürich entwickelt: Pro Quadratmeter Wohnfläche ist monatlich eine Stunde Arbeit fällig. Das Projekt richtet sich an ältere Menschen, die leer stehenden Wohnraum haben, sowie an Studierende, die ein günstiges Daheim suchen. Finden Sie dies auch eine innovative Idee – und kennen Sie weitere solche Projekte?

Das finde ich eine wunderbare Idee. Wir hatten ein ähnliches Projekt ►

«Ich denke, dass wir somit noch Entwicklungspotenzial haben und eine effektive Wohnbauförderung in der Schweiz von zentraler Bedeutung ist.»



▲ Alternatives Wohnen im Alter und günstiger Wohnraum für Studenten



▲ Die Baugenossenschaft Zurlinden erstellt Wohnraum für Flüchtlinge

in der ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich mit Studierenden und Behinderten. Das hat recht gut geklappt. Ich denke, dass solche Projekte eine Win-win-Situation schaffen, unsere Gesellschaft stärken und helfen, ganz viele Aufgaben zu lösen.

Abschliessend: Wird günstiger Wohnraum zum Privileg? Die Kosten für das Wohnen fressen vielen Menschen einen Grossteil des Einkommens weg. Privilegiert ist, wer sich eine günstige Mietwohnung angeln konnte oder über Wohneigentum verfügt?

Das ist leider so. Und gerade darum ist es bitter, dass der Marktanteil der Genossenschaften sinkt. Die Landpreise ermöglichen es nicht mehr, für den Mittelstand adäquate Mietwohnungen zu erstellen. Wenn wir nicht bis zur nächsten Rezension warten wollen, dann benötigen wir eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere mit der Zurverfügungstellung von Land und der Einsicht der Politik, dass sich Investitionen lohnen und vielfältig auszahlen. Ansonsten klafft die Schere immer weiter auseinander, und die Kosten für die öffentliche Hand steigen. Und weil vierzig Prozent der Bevölkerung Wohneigentum besitzen, ist der notwendige politische Druck nicht ausreichend, um mehr preiswerten Wohnraum zu schaffen. Der Umstand, dass in vielen Städten und grossen Gemeinden entsprechende Initiativen laufen und oft angenommen werden, zeigt aber, dass der Leidensdruck steigt. Die Marktwirtschaft scheint es jedoch nicht richten zu können. Im Gegenteil.

Lieber Herr Schmid, wir bedanken uns herzlich für das spannende Gespräch. Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg und Befriedigung bei Ihrer täglichen wichtigen und spannenden Arbeit. ■■

Zur Person

Unternehmen

Beratung für Nonprofit-Unternehmen, k-d-k.ch

Engagements

Logis Suisse AG, Vizepräsident des Verwaltungsrats, Präsident Habitat 8000 AG, Terra und Habitare Schweiz AG sowie Baugenossenschaft «mehr als wohnen». Vorstand WBG Schweiz (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger) sowie Präsident Stiftung Solinvest von WBG Schweiz.

Familie

Drei Kinder und fünf Enkel in der Schweiz und in Ecuador.

Hobbys

Meine Arbeit und Reisen.



The background of the page is a photograph of an art studio. Several people are working on large canvases mounted on wooden easels. One person in the foreground is wearing an orange shirt with 'H&B' on the back. The studio has white walls, track lighting, and various art supplies on tables. A large green semi-transparent rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the title and subtitle text.

Inter- kulturelle Kompetenz

Farnek Services LLC –
Arbeiten mit
34 verschiedenen
Nationalitäten



Trainingcenter für «Blue Collars»



Fussballturnier mit dem Farnek-Team

Die Kommunikation zwischen Mitarbeitenden, Vorgesetzten und Geschäftspartnern aus unterschiedlichen Kulturen stellt oftmals eine Herausforderung dar, denn jeder bringt seine eigene Version der Zusammenarbeit mit. Erwartungen und Verhalten sind oftmals sehr unterschiedlich. Diese kulturell bedingten Diskrepanzen können zu negativen Reibungen und Unzufriedenheit führen. Eine klare und einfache Kommunikation ist ein wichtiger Faktor zum gemeinsamen Verständnis und zum Erfolg.

Die Vereinigten Arabischen Emirate – ein Land mit tausend Gesichtern

In den Vereinigten Arabischen Emiraten kurz VAE, leben 200 verschiedene Nationalitäten. Die VAE sind eine Föderation von sieben Emiraten im Südosten der Arabischen Halbinsel in Südwestasien. An der Küste des Persischen Golfs gelegen und mit Zugang zum Golf von Oman, grenzt das Land an Saudi-Arabien und Oman. Es besteht aus den Emiraten Abu Dhabi, Adschman, Dubai, Fudschaira, Ra's al-Chaima, Schardscha und Umm al-Qaiwain.

Die Hauptstadt der VAE ist Abu Dhabi; als eine der fünf grossen Städte des Landes neben Dubai, Schardscha, Adschman und Al-Ain ist es auch ein wichtiges Wirtschafts- und Kulturzentrum.

Die Bevölkerungszahl der VAE gehört zu den am schnellsten wachsenden der Welt. Bei der Gründung 1971 wohnten 240 000 Menschen in den Emiraten; die letzte offizielle Zählung Ende 2008 ergab 4 765 000 Einwohner. 2016 ist laut Schätzungen der UN die Bevölkerungszahl auf 9 267 000 angestiegen. Der rasante Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf die vielen Arbeitsmigranten zurückzuführen.

Von den über neun Millionen Einwohnern sind rund eine Million Staatsbürger der VAE und acht Millionen ausländische Arbeitsmigranten, was einer Ausländerquote von fast 90 Prozent entspricht. Von den inländischen Staatsbürgern sind wiederum 70 Prozent Araber, darunter 10 Prozent Nomaden. Die übrigen 30 Prozent verteilen sich auf ethnische Iraner, Inder, Bangladescher, Pakistaner und Philippiner. Von der gesamten Bevölkerung kamen 2015 knapp 60 Prozent aus Südasien. Total leben in den VAE Menschen aus mehr als 200 verschiedenen Nationen friedlich zusammen, was weltweit einzigartig ist.

Die Kulturen bei Farnek

Farnek beschäftigt mehr als 4000 Mitarbeitende aus 34 Nationen. Der Hauptanteil der Arbeiter kommt aus den Ländern Indien, Pakistan, Nepal, Philippinen, Sri Lanka und Uganda. Das Farnek-Management besteht aus Führungskräften aus England, Deutschland, Frankreich, Jordanien und der Schweiz.

Wo Menschen aus unterschiedlichen Kulturen zusammenarbeiten, bestehen besondere Anforderungen an alle Beteiligten. Eine funktionierende Zusammenarbeit ist die Grundvoraussetzung dafür, dass ein Projekt in einem multikulturellen Umfeld erfolgreich verläuft. Für die meisten der Mitarbeitenden ist zum Beispiel die Firmensprache Englisch eine Fremdsprache, die gut oder sehr dürftig beherrscht wird. Wenn Anweisungen nicht ganz genau erfolgen, kann dies leicht zu Missverständnissen führen. Daher sind Kommandos und Arbeitsaufträge einfach, klar und bestimmt zu erteilen und die Ausführung immer zu kontrollieren.

Eine grosse Herausforderung bestand vor allem in den ersten Jahren nach der Farnek-Übernahme. Plötzlich galten «Schweizer» Büroregeln und Disziplin. Das heisst, wenn zum Beispiel ein Meeting auf 10 Uhr angesetzt war, startete es auch um 10 Uhr und nicht erst 10.10 Uhr. Was wir als Selbstverständlichkeit ansehen, war vor allem für viele Mitarbeitende aus Drittweltländern am Anfang schwer nachvollziehbar. Kein Wunder, wenn in diesen Ländern der Bus oder Zug stets verspätet ist oder teilweise gar nicht fährt und die Schule auch nie pünktlich beginnt.

Vorteile der Diversität

Es gibt aber durchaus auch viele Vorteile, die in einem multikulturellen Umfeld entstehen. Man wird zum Beispiel inspiriert durch die verschiedensten Ideen und das «out-of-the-box thinking», was wiederum die Innovationskraft eines Unternehmens fördert. Diese Fülle an Perspektiven verhilft auch oft zu effizienten Lösungen. Ein «vielfältiges» Management mit verschiedenen Erfahrungshintergründen bringt auch ein breites Wissen mit unterschiedlichsten Lösungsansätzen mit.

Um einen hohen Servicestandard zu garantieren, braucht es aber vor allem Schulungen und Trainings. Für die sogenannten «White Collars» (Büropersonal) werden gezielt Schulungen im Bereich Projektmanagement mit starkem Fokus auf kommerzieller Projektleitung durchgeführt. Für die «Blue Collars» (Arbeiter) haben wir spezielle Trainingscenter für die Bereiche Reinigung und Asset Maintenance eingerichtet. Unsere Trainings werden dabei nach internationalen Standards durchgeführt wie zum Beispiel BICS (British Standard of Cleaning Science) und NICEIC (National Inspection Council for Electrical Installation Contracting).

In den VAE wohnen die Arbeiter («Blue Collars») in Mitarbeiterunterkünften. Um allen Farnek-Mitarbeitenden ein Zuhause bieten zu können, wurde ein Grundstück in einem der grössten zukünftigen Wachstumsgebiete von Dubai erworben, im Dubai South District. Das erworbene Land hat eine Grösse von rund 10 000 Quadratmetern,



Training für neue Mitarbeitende bei Farnek in Dubai

und der geplante Neubau wird neuen Wohnraum für rund 6000 Mitarbeitende schaffen. Der Baustart ist im Sommer 2017 erfolgt, und die neuen Unterkünfte für die Farnek-Mitarbeitenden sind per Ende 2018 bezugsbereit.

Unser vielfältiges Sport- und «Get-together»-Angebot verbindet

Wir fördern unsere Mitarbeitenden nicht nur in arbeitstechnischen Belangen, sondern führen neben dem Arbeitsplatz das ganze Jahr über verschiedenste kulturelle- und sportliche Veranstaltungen durch:

- Mitarbeiterpartys
- Fussballturniere
- Handballturniere
- Badminton-Event
- Malkunstwettbewerb
- Blutspende-Aktion
- Schwimmveranstaltung
- Cricketfest

Schlussendlich ist es auch in den VAE wie überall: Es ist wichtig, dass alle Mitarbeitenden klare eigene Zielsetzungen haben, die Unternehmensziele und unsere Vision kennen und sich mit diesen Zielen und Werten des Unternehmens identifizieren können. ■

Wir über uns

Farnek Services LLC ist ein führendes Dienstleistungsunternehmen in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) im Bereich Total Facility Management. Das Unternehmen wurde 1980 in Dubai gegründet und 2006 durch die heutige Piora Gruppe übernommen. Seither wurde die Firma mit Schweizer Know-how kontinuierlich weiterentwickelt, mit der klaren Vision, die Marktführerschaft für Total Facility Management Services in den VAE zu übernehmen.

Farnek ist spezialisiert auf die Bereiche Reinigung, Sicherheitsdienste, technischer Gebäudeunterhalt und Energiemanagement. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 4000 Mitarbeitende, ist mit Standorten in Dubai, Abu Dhabi und Ras Al Khaimah in den wichtigsten Emiraten präsent und deckt mit seinen Dienstleistungen das ganze Land ab.



Markus Oberlin

CEO
Farnek Services LLC, Dubai

Engagement

Baustellenbesichtigung und Bauernolympiade

16 Lernende mit Beeinträchtigungen vom Zuger Verein zuwebe genossen einen Tagesausflug, bei dem eine Besichtigung der Baustelle Ägeribad in Oberägeri und eine Bauernolympiade auf dem Steghof in Rottenschwil auf dem Plan standen. Der Event wurde von der Immobiliengesellschaft Piora organisiert, finanziert und betreut.

Schon zum vierten Mal hat Piora einen Ausflug für Menschen mit Beeinträchtigung durchgeführt. Vor vier Jahren hat die Immobiliengesellschaft entschieden, dass sie als Weihnachtsspende nicht nur eine soziale Einrichtung finanziell unterstützen, sondern mit einem Ausflug auch Zeit und ein unvergessliches Erlebnis schenken möchte.

Am 21. Juni 2017 empfingen zwölf Piora Mitarbeitende aus verschiedenen Bereichen und Geschäftsstellen ihre Ausflugs Gäste vom Verein zuwebe. Mit einem Car fuhr die Reisegesellschaft zur Piora Baustelle Ägeribad in Oberägeri, wo die Teilnehmenden einen vertieften Blick hinter die Kulissen erhielten. Anschliessend ging es mit dem Car weiter bis nach Rottenschwil. Beim BBQ-Mittagessen auf dem Steghof konnten sich alle stärken, denn danach ging es weiter mit einer Bauernolympiade. Bei den spannenden Aktivitäten wie Kuhmelken, Holzsägen und Alphornblasen verbrachte die Gruppe den Nachmittag auf dem Bauernhof. Die Lernenden mit Beeinträchtigungen hatten einen Riesenspass und konnten den Tag in vollen Zügen geniessen. ■ www.zuwebe.ch



Priora Events

Impressionen

Siebte Priora Networking Night

Am **26. Januar 2017** fand die Priora Networking Night im Balsberg in Kloten statt. Knapp 270 Gäste trafen sich im Priora Business Center zum Netzwerken und zum Gedankenaustausch, wobei das 7132 Hotel im Zentrum stand. Die Gäste wurden vom Sternekoch Sven Wassmer zusammen mit Ruth Johnson, der preisgekrönten Bestsellerautorin von Heaven-Sent Catering, kulinarisch auf höchstem Niveau verwöhnt.



Baustellen-Talk B53, Bahnhofstrasse in Zürich

Am **9. Mai 2017** fand der Baustellen-Talk an der Bahnhofstrasse 53 in Zürich statt. Über 120 Gäste durften mit unseren Bau- und Projektleitern sowie mit Tilla Theus das fast 100-jährige Gebäude bei einer Führung bewundern.



Grundsteinlegung Lindt & Sprüngli

Am **12. September 2017** wurde der Grundstein des Lindt Chocolate Competence Center in Kilchberg gelegt. Somit wurde der symbolische Startschuss für den Neubau gegeben. Die über 100 Gäste wurden über die Realisierung des Projekts und über die Meilensteine der Firma Lindt & Sprüngli informiert. Priora ist stolz, dieses bedeutende Projekt realisieren zu können.





Kurz notiert

Der Trend «Street Art» verbreitet sich immer mehr und erlebt derzeit einen regelrechten Boom. Bereits in allen möglichen öffentlichen Räumen kann man Street-Art-Werke bewundern. Priora hat die urbane Kunst bei der Baustelle Kütschlihof in Bottmingen sowie in Biel beim Projekt «Esplanade» ausgetestet, mit dem Ergebnis von schön bemal-

ten Bauwänden und Baucontainern, die begeistern. Die trendigen Zeichnungen verschönern die Baustellen und fallen positiv auf. Wir freuen uns und danken den verschiedenen Künstlern für die gelungenen Kunstwerke.





The Art of Alpine Luxury. **7132**

SALON ROUGE

by ***** 7132 The Art of Alpine Luxury

RESTAURANT SALON ROUGE

Das neue Restaurant Salon Rouge im Hotel Kurhaus Lenzerheide lässt einen in die Zeit der «Belle Epoque» zurückversetzen. Dazu servieren Restaurant Director Andrea Orgiu und sein Team klassische Gerichte mit viel Liebe zum Detail.

ÖFFNUNGSZEITEN

Mittwoch – Sonntag
ab 18.00 Uhr

TISCHRESERVATION

+41 81 384 11 34

Hotel Kurhaus | Voa Principala 40 | 7078 Lenzerheide | kurhaus.com



Menschen

Wir sind Piora



Aeppli Claudia, Ammann Sandro, Aigroz Philippe, Alaj Mergim, Al-Gaddooa Feisal, Ali Igal Ahmed, Alkhazraji Ali, Alves Maia Nuno, Alvito Lameira Leticia, Amaral Tulha Caldeira José Antonio, Ambrosino Andrea, Amiet Yann, Amorim Machado Sara Filipa, Angiolillo Tommaso, Aparicio Morera Mario, Araujo Oliveira Claudia Alexandra, Arnaud Antoine, Assenov Anton, Aussem Hendrik, Bachmann Roger, Bachofen Gion, Bächtold Oliver, Badalamenti Moreno, Badertscher Mike Raphael, Baeta Pires Rosalia Maria, Bajt Boris, Baptista Henriques Marcela, Barberio Andrea, Baron Roland, Barro José, Bartnik Michael, Bartoszek Piotr,

Bärtschi Hanspeter, Batta Emöke, Battaglia Barbara, Bauer Gabriela, Bauer Karl Johannes, Baumgartner Tanja, Bechir Iglesias Julien, Bellino Marco, Ben Helal Dounya, Benharrats Gabriel, Berclaz Pascal, Berdux Renate, Bergamin Rajinder, Berliat Stephan Dominique, Berlowitz Yves, Bermond Corentin, Bernard Marion, Bernasconi Janine, Bernet Jonas, Bernhart Patrick, Berni-Pohl Kerstin, Betschart Patricia, Bey Sabrina, Biallass Patrick, Bichet Béatrice, Biedermann Jan, Bieri Stefan, Birlo Mitja, Bivetti Aldo, Blatt Ulf, Blatt Yvonne, Bloch Julia Deborah, Bonelli Daniele, Boss Rachid, Bossert Walter, Bossi Maria Do Carmo, Boubaker Leila, Bouchat Stéphane, Boulassel Louniss, Bouras Kenza, Boussami Haikel, Bozic Novak Ivana, Brehovska Petra, Brichon Thomas, Brinkmann René, Broggi Sandro, Brogna Raffael, Brönnimann Andreas, Broohm Kote, Brun François, Brutschin Marcel, Bucheli Livia, Bucher Andrea, Bucher Werner, Buchli-Ganz Isolde, Buclin Suzanne, Burgy Jean-Marie, Burri Denis, Bütler André, Cabdiwell Jaamac Axmed, Cajochen Andreas, Calanni Rosaria, Caloz Véronique, Camus Maxime, Cantero Ramajo Miren Aintzine, Capaul Patrik, Carangiu Pietro, Cardoso do Nascimento Maria Candida, Cardoso Mota Abel Antonio, Cariello Salvatore, Carmona Esteban Antonio, Carneiro da Silva Maria Isabel, Carta Nicola, Casadio Luigi, Casanova Beat, Castanheiro Duarte Pedro Jorge, Castellazzi Mirella Leila, Casty Reto, Cetinköprülü Anna, Chambers Benjamin, Chiacchiari Michèle Martha, Chiafalà Carmine, Christ Silvan, Coban Faruk, Cocco Sara, Colain Anne, Conte Jean-Marie, Coray Sibylle, Corona Francesco, Costa Pires Anabela, Cotza Stefano, Crema Sylvain, Crettenand Christophe, Crimi Luigi Guido, Csicsely György, Csicselyné Denke Nora, Cudia Giuseppe Mauro, Czeslik Heinz, Czirr Eberhard, Da Costa Barbosa Vitor Manuel, da Costa Eduardo Joaquim, Da

Costa Lopes Martins Maria Isabel, Da Costa Pires Maria Alice, Da Cunha Gomes Marlene Maria, Da Silva Manuel, da Silva Barbara, da Silva Lopes Doris, Da Silva Manhente Paulo Fernando, da Silva Morgado Nadia Marisa, Da Silva Rodrigues Francelina Maria, Dahinden Claudine, Danko Zvonko, Danninger Ilona, Dao Line, das Neves Rodrigues Nuno, De Almeida Gramoso Christophe, De Jesus Silva Iolanda Maria, De Lemos Salta Amaral Elia Maria, De Oliveira Silva Antero Paulo, De Vitis Daniele, Del Castillo Nogales Edwin, Delabays Larisa, Demeny Lorand, Denzler Yves, Derungs Romina, Derungs Hannelore, Derungs Margrit, Derungs-Koller Astrid, Dettling Andrea, Dierauer Nadja, Diethelm Daniel, Dietrich-Vieli Sonja Maria, Diogo Santos Carla Maria, Do Carmo Monteiro Ruben Manuel, Doan Hoa, Domanig Stefan, Domanig Hans-Peter, Domingos Mauricio Ana Sofia, Döring Laura, Dornbrack Nadine, Dos Santos Caseiro Joaquim José, Dos Santos Mendes Fernando, Dreyer Nicole, Duft Elisabeth, Dumel Romain Charles Roger, Dupin Barbara, Durr Priscilla, Durscher Manuela, Durussel Michel, Eberle Roland, Egloff Severin, Elias Katrin, Emele Silvan, Erlmann Maik, Estraviz Juan Ramon, Estrela Leitaó Susana Cristina, Everaere Coralie, Evison Susanne, Fanni Oscar, Farrer Corina, Feige Sebastian, Feldmann Daniel, Fernandes de Paiva Carlos Alberto, Fernandez Juan, Ferreira Amorim Machado Maria Elisabete, Ferreira Domingos de Sousa Rute Cristina, Fink Nina Roswitha, Fischer Laurent, Fischer Michaela, Fontollet Pierre-André, Fössinger Andrea, Frauchiger Roman K., Frey Erich, Frick Ramona, Friedli Philipp, Friedli Mirko, Friske Sophia, Froehlich Kurt, Furger Rosa, Fürst-Bustamante Maria de la Luz, Galinaz Oliver, Galvagno-Gallo Paola, Galvan Deogracia, Gamito Gonçalves Joao Pedro, Gantenbein Joerg, Gapasin Reynante, Garau Jesse Lee, Garcia Juan, Gartmann-Rauch Manuela, Gees-Michel Marion, Gemperle Roland, Genelin Anna Maria, Genoud Pascal, Genoud-Prachex Florent, Geraci Abreham, Gernez Cédric, Gerster Benedikt, Gherardi Maria, Gianola Justin, Giovanniello Francesca, Giove Francesco, Giulivi Giovanni, Goncalves da Silva Joaquim, Gondeau Dominique, Graf Elisabeth, Greis Reto, Grenacher Donat, Gris Oliver, Grischott Curdin, Grivel Yelaine, Grizzetti Daniel, Grob Werner, Gross Peter, Grütter Denise, Gsponer Jennifer, Güler Sonja, Gunkel Thomas, Gurtner Olivier, Gutknecht Carmen, Gysin Jonas, Hagendorf Carsten, Haile Temesgen, Halbach Stefan, Hasani Oleanda, Heinemann Bernard, Heinz Corinne, Held Reto, Hempel Saskia, Henz Ernesto, Herger



Melanie, Heynen Andrea, Hitziger Christian, Hofer Ronald, Hoppler Urs, Hörler Leo, Horvath Krisztina, Huber Franz, Hugel Dieter, Huguenin Yann, Hummel Remo, Hunziker Urs, Hüppin Simona, Hüsches Madlen Antonia, Hussaini Said Akbar, Hussein Ali Asghar, Iff Franz, Ihle Manfred, Illien Verena, Integlia Grazia, Isselé Emmanuel, Iten Raphael, Jablonowski Dahlia, Jafari Rahmatullah, Jäger Lukas, Janos Helga, Janosi Zoltan, Jansen Marcellino Josephus, Järman Cordelia, Jean Charles Cyril, Jean-Alphonse Daniel, Jeisy Thomas, Jelinek Oliver Stefan, Jerslev Soren, Jézéquel Amandine, Joos Peter, Jörgen-Tönz Bernadette, Jungo Pierre, Kaempfer Verena, Kairis Aristidis, Karimi Ali, Käser Beat, Keen-Müller Heidrun, Kehrli Joanna, Kehrli Andreas, Kerkhof Arnoud, Kern Ralf Andreas, Kesavan Venkatachari, Kevic Richard, Khan Mehdi, Khvedoruk Vitaly, Kiefer Adrian, Killokoqi Ismet, Kloss Johannes, Knellwolf William, Knellwolf Michael, Knupp Michelle, Kocher Marvin, Kofmehl Merlin, Koleva Penka Genova, König Stefan, Koning Laura, Korkomaz Hussein, Krasniqi Loreta, Krauser Nicolas, Krebs Barbara, Kristof Janos, Krüger Torsten, Krumholz David, Krusha Anila, Küderli Robin, Kuhnt Jana, Kunz Robert, Kunz Jaeglé Isabelle, Kuolt Christian, Laake Torsten, Lachavanne Jean-Claude, Lampis Tony, Landolt Hugo, Landolt Andrea, Landolt Adrian, Lange Norbert, Lanz Céline, Lauer Jürgen, Lazraj Laura, Leal Joao-André,



Heidrun, Kehrli Joanna, Kehrli Andreas, Kerkhof Arnoud, Kern Ralf Andreas, Kesavan Venkatachari, Kevic Richard, Khan Mehdi, Khvedoruk Vitaly, Kiefer Adrian, Killokoqi Ismet, Kloss Johannes, Knellwolf William, Knellwolf Michael, Knupp Michelle, Kocher Marvin, Kofmehl Merlin, Koleva Penka Genova, König Stefan, Koning Laura, Korkomaz Hussein, Krasniqi Loreta, Krauser Nicolas, Krebs Barbara, Kristof Janos, Krüger Torsten, Krumholz David, Krusha Anila, Küderli Robin, Kuhnt Jana, Kunz Robert, Kunz Jaeglé Isabelle, Kuolt Christian, Laake Torsten, Lachavanne Jean-Claude, Lampis Tony, Landolt Hugo, Landolt Andrea, Landolt Adrian, Lange Norbert, Lanz Céline, Lauer Jürgen, Lazraj Laura, Leal Joao-André,

Lechmann-Wyss Käthy, Leconte Morgan, Leitao Cunha Paulo, Leitão Morgado Jorge Filipe, Lejeune Katia, Lenoir Thierry, Liboni Mario, Lieberherr Martin, Liehr Adrian, Lindauer Romana Franziska, Litsinsky Dmytro, Ljatif Amimi, Löffel-Jäger Tamara, Loher Sabrina, Loi Michele, Lombardi Matteo, Lopes da Silva Gonçalves Maria de Lurdes, Lopes de Sousa Bruno, Lorentz Gregory, Lötscher Josef Stefan, Loureiro Manuel, Magalhaes da Silva Sara Raquel, Malinowski Aditya, Malnati Mirko, Manca Mariagrazia, Marbacher Matthias, Marin Marco, Markovic Marko, Marte Torres Anallide, Martin Corinne, Martin Laura, Martins de Sousa Manuela Filipa, Martins Medeiros Joao Antonio, Mato Markus, Matos Rafael, Mattle Markus, Mehera Beatrix, Meier Sandro, Meier Stephan, Meira Pedreiras Nadia Filipa, Melber Christoph, Merkli Saskia, Merkli Thomas, Mészáros

Karoly, Metali Marieta, Metzler Birgit, Meury Manfred, Meyer Gaston, Mihai Iulian, Milic Samuel, Minio Rosario, Mittner Marco, Mohamadi Shabir, Mohamud Sekeriye, Moleiro Celestino, Monteiro Moreira Gamito Maria Estela, Moraes Lacerda Jose Carlos, Moura Fernandes Ribeiro José Maria, Mühle Felix, Mühlebach Vera, Müller Rico, Müller Mohabeer Florence, Muratovic Mirza, Murphy Jacqueline, Murseli Arben, Mustafa Armend, Nagy Istvan, Napoleone Giuseppina, Nastasi Leonardo, Neukum Joachim, Nguyen Danny, Nicoletti Fabio, Niederstrasser Sylvia, Niemeyer Sophie, Nikolic Zeljka, Nunes da Silva



Ricardo Jorge, Nussbaumer Robert, Nussbaumer Maximilian, Obeng-Gyan René Kwame, Oesch Monica, Oetliker Marcel, Ognjanovic Radomir, Oliveira Azevedo Tiago, Oliveira Garcia Rui, Orgiu Andrea, Osmani Haldis, Pache Sébastien, Palma Angelo, Pao Alvo Viterbo Raphaela, Parachini Patricio, Parga Sergio, Parpan Géraldine, Pasquier Damien, Patry Nicolas, Paula Carlos, Pelud Maxime, Peng Urban, Pereira de Oliveira Jorge, Pereira Machado Susana, Pereira Monteiro Martins Caroline, Perez Delphine, Perilli Sébastiano, Peter Nicolas, Peter Stefan, Petiot Charlotte, Peyer Joanna, Pfammatter Ralf, Pfenniger Nicole, Pfister Sacha, Philippe Laurent, Picco Xenia, Pisa Martin, Pisanu Alessandro, Pitallot Guillaume, Pitzalis Simone, Portela Joel, Qveflander Nadja, Radtke Michael, Raschle Michael, Rava Christian, Raymann Norbert, Redling György, Reinle-Schmid Apollonia, Ries Martial, Ritter Begüm, Rizzi Romain, Robert Noémie, Robinet Arnaud, Roll Adrien, Ronchetti Giancarlo, Rosenberger Michael, Rossfeld Thomas, Rousselot Nicolas, Rubio Ken, Rüetschi Werner, Rütli Hans-Rudolf, Rütli-Baptist Elisabeth, Sadiki Agim, Salaris Antonio, Salvan Jenny, Santamato-Stöckli Gabriele, Santander Ruiz Luis Fernando, Sarkadi Anett, Sätteli Raphaela, Savic Danijel, Schaller Bruno, Schärli Patrick, Schatzl Daniel, Schaumann Jochen, Schenk Pierre, Schenk Vanessa, Schenk-Kaufmann Caroline, Schlageter Patricia, Schlatter Livia, Schmid Eva, Schmikli Peter Geza, Schmocker Christian, Schmoock Andreas, Schmuck-Schröder Antje, Schnider Claudia, Schnider Franziska Maria, Schnyder Stefan, Schoch Gertrud, Schoenenberger Esther, Schrag Claudia, Schumann Nicole, Schuster Hans-Ulrich, Schwarz Evelin, Schweizer Fredy, Seidel Christian, Seiler



Roger, Séquin Noëlle, Serusi Alessio, Sgarbi Matteo, Sgier Ida, Sgier Gion, Shahadat Zail, Shenari Florentina, Sias Barbara, Sickendiek Stefan, Siekendiek Patrick, Silhavy Judith, Simson Monika, Sinclair Gomez Leslie Alberto, Soares de Almeida Fernando, Soares de Sousa Madureira Jacinta Maria, Soeima Fontoura Rosa Hugo, Sojevic Marko, Soltani Tarek, Spartà Giuseppe, Speck Gabriele, Spillmann Beni, Spinelli Tiziano, Spinnler Hansrudolf, Stacken Jesse Lee, Stadelmann Tony, Städtler Thilo, Stäubli Christoph, Stefan-Faust Noemi, Steger Beatrice, Stegerer Vincenza, Stehenics Edina Krisztina, Stiefel Edith, Stocker Xenia,

Stöckli Michael, Stoffel Remo, Stoffel Manuela Laura, Stoffel Beatrice, Stolfi Angelo, Strähl Christian, Strahm Therese, Strazzanti Alexis, Stritt Florian Nicolas, Stroppolattini Huber Rosanna, Studniarek Michal, Suli Driton, Süssstrunk Linda, Szabo Istvan Janos, Tanasic Vladenko, Tanner Ramona, Tessaro Giorgia, Thoma Kajo, Thurner Alexander, Tiefenauer Albert, Tognina Pierina Claudia, Tolu Anna Lisa, Tönz Marco, Tönz-Gartmann Rita, Toth Zsafia Zita, Toth Gabor Zoltan, Toth Csaba, Tozzi Lorenzo, Tran Duy Khim, Trifunovic Igor, Tschuppert Alexander, Tuccone Nadia, Tulha Caldeira Maria Joao, Tuscano Claudia, Ulrich Robin, Vali Bahram, Vassaux Fabienne, Vazquez Diego, Venancio Julio Manuel, Vetter Fabrizio, Veuthey Bernard, Villiger Patrik, Villiger Florian, Vogel Bernd Johannes Heinrich, Wagner Hans-Rudolf, Walker Frédéric, Waltert Rolf, Walther David, Warken Bernd, Wassmer Sven Manuel, Wassmer-Bulgin Amanda, Weber Dominique, Weber Daniela, Wegscheider Gerald, Weilenmann Daniela, Weiss Janek, Weissen Yves, Werner Inka, Werth Andrea, Wickhalder Melissa, Widmer Roger, Willfratt Daniel, Winteler Thomas, Wittwer Alain, Woertz Martin, Wolff Melanie, Wüthrich Stefan, Wyder Sonja, Xavier Silva Ana Alexandra, Yildirim Halidun, Yves Sébastien, Zellweger Roger, Zraggen Richard, Ziltener Stefan, Zotti Jasmine, Zsigrai Richard, Zucca Cesare.

Geschäftsstellen

Priora Holding AG

Kantonsstrasse 150
CH-8807 Freienbach
T +41 58 269 90 11

Priora FM SA

Route de l'Aéroport 29–31
Case postale 776
CH-1215 Genève
T +41 22 799 30 91

Priora FM AG

Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8302 Kloten
T +41 58 269 99 66

Priora Services AG

Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8152 Glattbrugg
T +41 58 269 93 00

Priora Immobilien AG

Bahnhofstrasse 21
CH-7000 Chur
T +41 81 286 06 00

Priora Business Center

Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8302 Kloten
T +41 58 269 99 99

Priora AG

Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8302 Kloten
T +41 58 269 90 00

Geschäftsstelle Basel

Margarethenstrasse 38
CH-4002 Basel
T +41 61 277 07 07

Geschäftsstelle Bern

Jubiläumsstrasse 93
CH-3005 Bern
T +41 31 320 20 80

Geschäftsstelle Chur

Ringstrasse 34
CH-7000 Chur
T +41 81 258 20 80

Geschäftsstelle Zug/Luzern

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

Geschäftsstelle St. Gallen

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

Geschäftsstelle Zürich

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

Umbau

Balz-Zimmermann-Strasse 7
CH-8302 Kloten
T +41 58 269 91 18

Farnek Services LLC

Al Quoz
Dubai, UAE

7132 AG

7132 Hotel
CH-7132 Vals
T +41 58 713 20 00