

# AUFBRUCH IN NEUE ARBEITSWELTEN

«Aufbruch in neue Arbeitswelten – Umnutzen und Modernisieren aus Sicht von Eigentümer, Nutzer und Betreiber» war das Hauptthema am diesjährigen Frühstücksanlass «Good Morning FM».

TEXT – REMI BUCHSCHACHER\*

BILD: STEPHANIE TRACHSEL

Sie diskutierten im JED in Schlieren über neue Arbeitswelten, Umnutzungen und Facility-Management – von links: Anna von Sydow von der Halter AG, Karin Voigt von Swiss Prime Site, Wolfgang Krull von Bouygues Energies & Services AG und Christian Hofmann, Präsident SVIT FM Kammer.



## ► UMNUTZUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN

Um den Migrationsprozess von der Druckerei zu einer produktiven und modernen Arbeitswelt mit vielseitigen Nutzerbedürfnissen ging es an der diesjährigen Veranstaltung «Good Morning FM». Die SVIT FM Kammer war zu Gast im JED auf dem ehemaligen Areal des NZZ-Druckzentrums in Schlieren, wo einer der innovativsten Arbeitsräume entstand. JED bietet Büro- und Gewerbenietflächen sowie ein breites Serviceangebot und Gastronomievielfalt.

Die Umnutzung und Neugestaltung von Bestandsimmobilien wird immer wichtiger. Landreserven sind knapp und die Lebenszyklen von

Immobilien werden immer kürzer, stellte die FM Kammer dem Anlass im Programm voran. Die Neuausrichtung einer Immobilie soll eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen, und auch die potenziellen Nutzer erwarten einen möglichst grossen Handlungsspielraum in der Gestaltung ihrer Arbeitswelten und Kollaborationsmethoden. Doch welche Erfolgsfaktoren optimieren zukünftige Entwicklungen und Umnutzungen? Die Diskussion mit Eigentümer, Nutzer und Betreiber des JED brachte aus Sicht des FM grösstenteils überraschende Übereinstimmungen hervor. So betonte Karin Voigt, Chief Portfolio Officer der Besitzerin des JED, der Swiss Prime Site Immobilien AG, die

Wichtigkeit der Mieterzufriedenheit. Diese lasse sich nicht ohne Beschreitung neuer Wege erreichen. «Der Mieter muss seine eigene DNA einbringen können. Sein Alltagsleben wird im JED wie in einem Mikrokosmos stattfinden.»

## ZENTRUM FÜR WISSENSTRANSFER

JED – Join, Explore, Dare – gilt als Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum in Schlieren. Es führt Wissensarbeiter aus verschiedensten Branchen zu einem Think- und Work-Tank für Business, Industrie und Gewerbe zusammen. JED bietet Coworking-Spaces, durchlässige und private Arbeitswelten für bis zu 2000 Menschen

und Begegnungszonen in den Innen- und Aussenräumen. Ausserdem eine Eventhalle und ein Gastroangebot. Das architektonische Konzept von JED vereint dadurch umgenutzte Industrie-Infrastruktur mit neuer Office-Architektur. Zurzeit baut Swiss Prime Site auf dem nebenan liegenden Grundstück ein neues Bürogebäude nach dem Konzept 2226, also ein Gebäude ohne Haustechnik wie Heizung und Lüftung. Im voralbergischen Lustenau und in Emmen stehen bereits zwei dieser speziellen Gebäude, die durch ihre 80 cm dicken Aussenwände als Speichermasse auffallen.

Nachhaltigkeit war denn auch ein zentrales Thema in der Diskussion, an der neben



Karin Voigt von der SPS auch Anna von Sydow, Leiterin Renovationen bei der Halter AG, und Wolfgang Krull, Chief Operation Officer Region Ost bei der Bouygues Energies & Services Schweiz AG, teilnahmen. Kammer-Präsident Christian Hofmann stellte die Frage in den Raum, ob das Facility-Management in der Lage sei, einen gewichtigen Beitrag zu diesem Thema beizusteuern. Der effiziente energetische Betrieb von Immobilien sei Grundlage für die kostenoptimierte Bereitstellung von Flächen. Für Wolfgang Krull war die Antwort klar: «Ja, wenn das FM frühzeitig in die Planungsphase einbezogen wird.» Eine Aussage, die für das FM von grosser Wichtigkeit ist.

#### FLÄCHEN NEU BESPIELEN

Mit dem Hauptthema des Vormittags «Aufbruch in neue Arbeitswelten – Umnutzen und Modernisieren aus Sicht von Eigentümer, Nutzer und

Betreiber» liessen die Panel-Teilnehmerinnen und -Teilnehmer die Anwesenden in ein Ökosystem blicken, das vom Wandel gegenwärtig stark betroffen ist. Anna von Sydow von der Halter AG machte deutlich, dass die Effizienz einer Firma vom Wohlbefinden der Mitarbeitenden stark profitiert. Hier biete der Mikrokosmos JED ein gutes Beispiel. «Wir zügelten am 14. Dezember 2020, also mitten in der Pandemie, in unseren neuen Hauptsitz im JED, den wir neu bespielen konnten. Und es war ein voller Erfolg, auch wenn die festen Arbeitsplätze weggefallen sind», schilderte sie die schwierige Situation beim Einzug.

Doch die neuen Möglichkeiten zum Austausch untereinander und die Rückzugsmöglichkeiten, welche die neuen Arbeitswelten im JED bieten, hätten diese Anlaufschwierig-

keiten bald vergessen lassen. Fazit ihrer Ausführungen: «Es braucht einen Konzeptwechsel bei der Planung und Umnutzung von Bürogebäuden. Der Mensch und die Services sollen in Zukunft im Zentrum stehen.» Genau hier sei das FM gefordert, befand Wolfgang Krull. Die Abläufe in einem Gebäude seien äusserst wichtig, es gehe aus FM-Sicht weniger um die Ästhetik eines Gebäudes, sondern um den Bezug zur Nutzung. «Wie verhalten sich die Nutzerinnen und Nutzer? Das ist für das FM wichtig. Hier ist Flexibilität gefragt, aber auch gute Kommunikation», hielt er fest. Oder anders ausgedrückt: «Wir wollen gute Partner sein – zu den Eigentümern, Nutzern und Planern.» ■

DIE NÄCHSTEN ANLÄSSE DER SVIT FACHKAMMERN: REAL ESTATE SYMPOSIUM AM 16. MÄRZ 2022 UND DER FM DAY AM 1. JUNI 2022.



**\*REMI BUCHSCHACHER**

Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Redaktionsleiter des RealEstate-Reports in Luzern.

ANZEIGE

## Der Spezialist für Graffitischutz

[www.desax.ch](http://www.desax.ch)

**SWISS  
BAU**

18.-21. Januar 2022

Halle 1.0

Stand B10

DESAX AG  
Ernetschwilerstr. 25  
8737 Gommiswald  
T 055 285 30 85

DESAX AG  
Felsenastr. 17  
3004 Bern  
T 031 552 04 55

DESAX SA  
Ch. des Larges-Pièces 4  
1024 Ecublens  
T 021 635 95 55

Graffitischutz  
Betonschutz  
Desax-Betonkosmetik  
Betongestaltung  
Betonreinigung

  
**DESAX**  
Schöne Betonflächen