

Studierende beraten Diakoniewerk Bethanien zu Bauprojekt



Rudolf Ernst,
Dozent Kompetenzgruppe
Immobilienmanagement,
rudolf.ernst@zhaw.ch

Auftraggeber ist der Verein Bethanien, der sich strategisch neu ausrichtet und damit sein soziales Engagement an einem neuen Standort in Zürich Altstetten verstärken will. Im Rahmen der Nutzungsplanung für den Neubau haben die Studierenden des 7. Semesters mit einer Fallstudie das Bauprojekt durchleuchtet, Nutzungskonflikte aufgezeigt und Lösungen für die Bewirtschaftung des Gebäudes ausgearbeitet.

Als Vorteil erweist sich, dass die bei der Gründung des Vereins ausserhalb der Stadt gelegenen Immobilien am Zürichberg in den letzten Jahrzehnten eine unglaubliche Wertsteigerung erfahren haben und sich daraus die Option ergibt, mit dem Verkaufserlös der Liegenschaften einen den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Neubau zu finanzieren. Die Machbarkeitsstudie eines vom Diakoniewerk Bethanien engagierten Architekten führte zu vielen offenen Fragen, deren Bearbeitung in einer Fallstudie geeignet erschien.

Nutzungskonzept

Die immer älter werdende Gesellschaft braucht zunehmend neue Dienstleistungsangebote, wie z. B. die Begleitung Sterbender, denen in ihrer letzten Lebensphase eine den Umständen entsprechende, hohe Lebensqualität geboten werden soll in darauf spezialisierten Einrichtungen (Palliative Onkologie und Gerontologie). Dies entlastet Spitäler und konventionelle Pflegeheime, die sich ihren primären Aufgaben widmen können. Das ergänzende Angebot des Diakoniewerks Bethanien mit Restauration und Hotel im Gebäude richtet sich so auch an Angehörige von Patientinnen und Patienten und an Externe; seien dies Kunden aus benachbarten Firmen oder deren Mitarbeitende. Ein wichtiges Standbein des Vereins ist der Betrieb von Kindertagesstätten, von denen es im neuen Quartier Letzi bisher eher wenige gibt und deshalb eine Chance darstellt.

Doch führen diese unterschiedlichen Nutzungsarten unter einem Dach zu Nutzungskonflikten? Die nicht alltäglichen Einblicke in Nutzungsarten wie der Palliativpflege erforderten ein hohes Mass an Einfühlungsvermögen und interdisziplinäres Fachwissen.

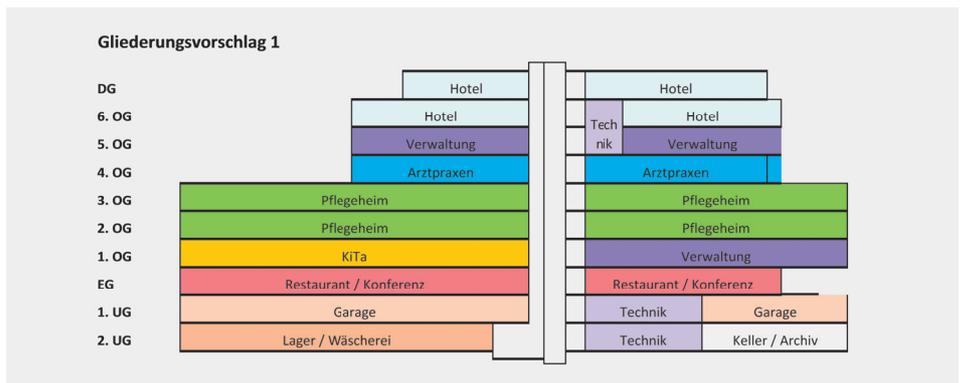
Fachberatung

In der Rolle von Junior-Consultants haben die Studierenden aus den Vertiefungsrichtungen Immobilien- und Hospitalitymanagement in Gruppen Fragen zur Strategie erörtert und die bauliche Machbarkeitsstudie durchleuchtet. Der Schwerpunkt der Bearbeitung lag im Themenkreis Nutzungskonflikte, bauliche Synergieeffekte, Bedarfs- und Konkurrenzanalyse für

Restauration/Hotel und einem Konzept für infrastrukturelle Dienstleistungen. Der unterschiedliche Background der Studierenden erwies sich bei der Bearbeitung der interdisziplinären Aufgabenstellungen als grosser Vorteil. Die zielführenden Resultate erfreuten die Auftraggeber, die Studierenden und die Betreuenden in hohem Mass.



Analyse Grundstückserschliessung.



Empfehlung Nutzungsgliederung Geschosse.



Vorschlag Hochhaus.