

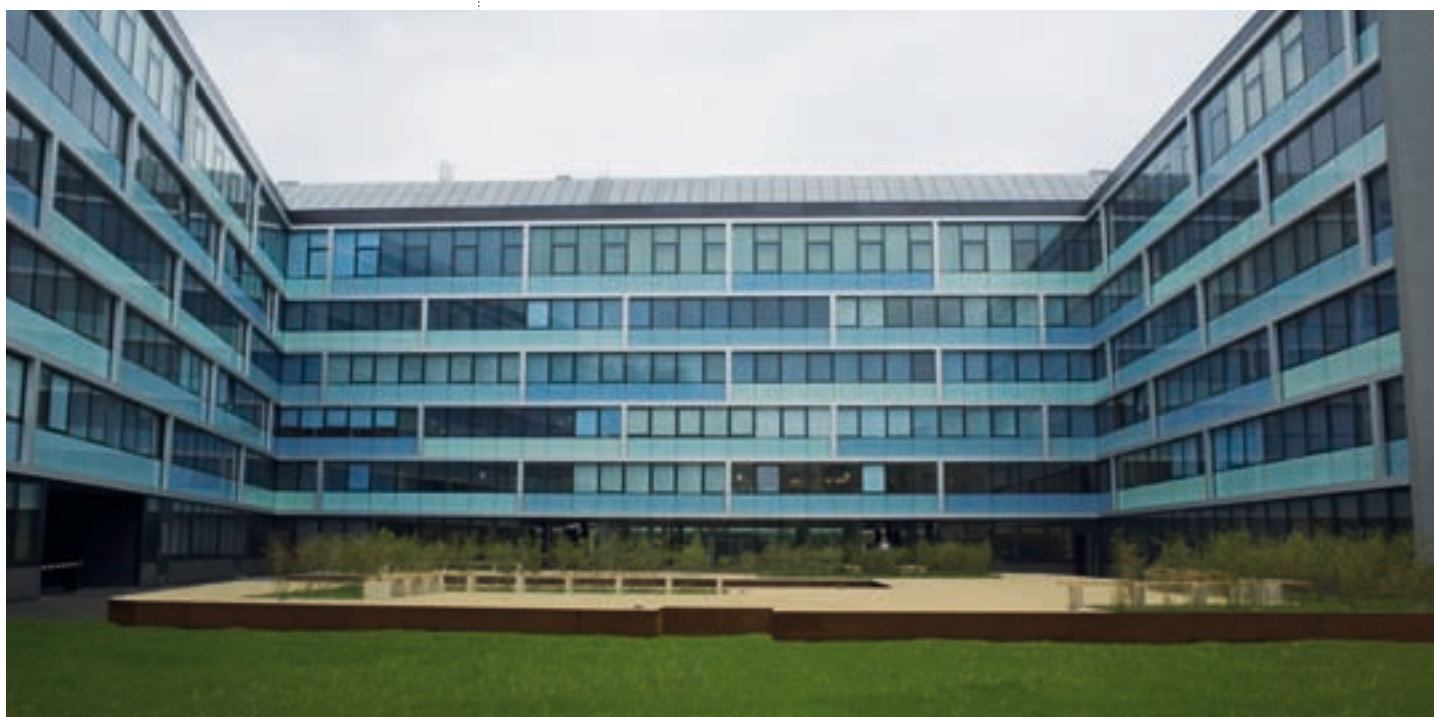
Luxuriös, aber nicht protzig

Das Centre Azur im ehemaligen Industriequartier Grand-Pré in Genf ist ein Beispiel dafür, dass gute Architektur nicht nur von der Gestaltung, sondern auch von der Funktion, der Konstruktion und dem Management abhängig ist.

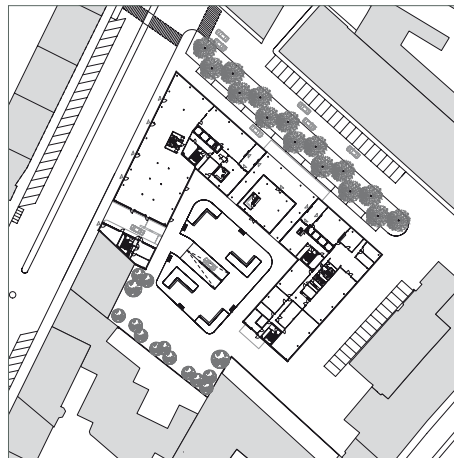
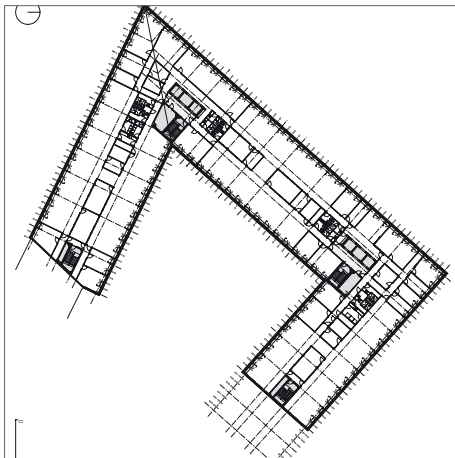
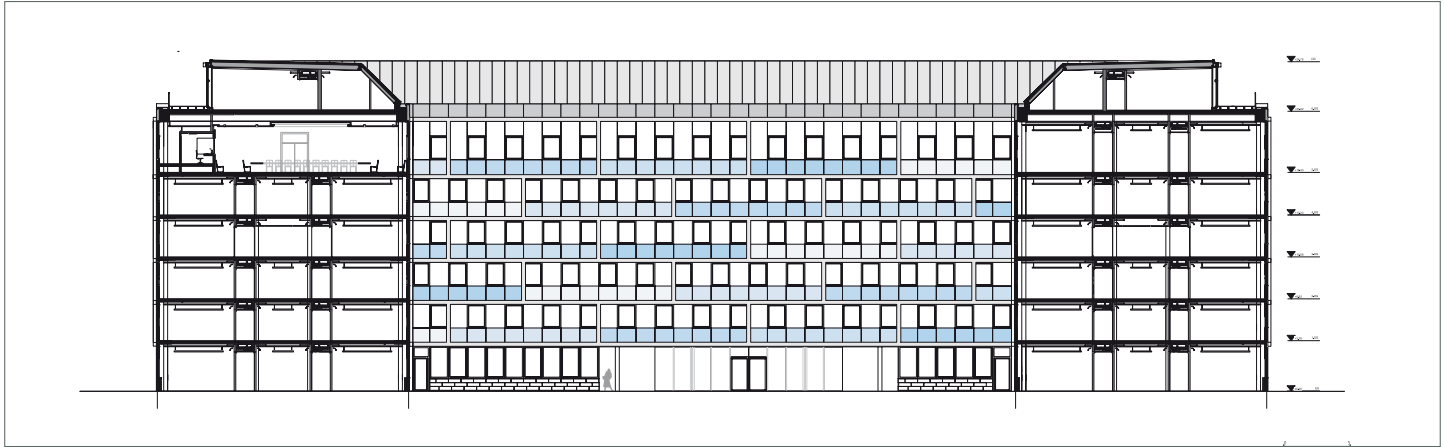
Nehmen wir es vorweg: Das Centre Azur an der Rue du Grand-Pré in Genf ist ein Bürogebäude der Extraklasse. Nicht nur die Mieterschaft, wie etwa der Europäische Ministerrat, die Ungarische Botschaft oder der Kanton Genf, wertet die Adresse imagemässig auf, sondern auch das Gebäude selbst trägt das Seinige dazu bei. Obwohl Investmentprojekt, lässt es nicht an architektonischer und betrieblicher Qualität missen, im Gegenteil. Schimmernd in verschiedenen Blau-Nuancen steht es da und behauptet seinen Platz im ehemaligen Industriequartier. Edle Zurückhaltung, klare Linien, ein gewisses Mass an Strenge, aber dennoch ein grosses Quantum an Eleganz – das sind Attribute, die man als Betrachter dem Komplex zuordnet. Die Gratwanderung zwischen Effizienz, Rendite und Gestaltung scheint hier in hohem Masse gelungen zu sein. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer guten Planung. Als Erstes fällt das effiziente Grundrisslayout auf, in dem die dienende Zone im Zentrum des lang gezogenen Winkelbaus angeordnet und möglichst kompakt gehalten wurde, um so wenig vermietbare Flächen wie möglich zu verbauen. In dieser Zone, in der vorwiegend Toiletten



Schimmernd in verschiedenen Blau-Nuancen behauptet das Centre Azur seinen Platz im ehemaligen Industriequartier.



Das Gebäude brilliert nicht nur dank seiner Ästhetik, sondern auch dank seiner Funktionalität und seiner innovativen Konstruktion.



(Grafik o.) Der Schnitt zeigt die einfache Struktur des Hauses.
 (Grafik m.) Eine effiziente Grundrissstruktur schafft hohe Flexibilität.
 (Grafik r.) Das Erdgeschoss hat repräsentativen Charakter.



(Foto o.r.) Die vorfabrizierten Fassadenelemente werden «just in time» hergestellt.
 (Foto l.) Die Deckensegel beinhalten nebst Strom und Netzverkabelung auch die Heizung, die Kühlung und die Beleuchtung.
 (Foto r.) Eine gute Planung ist das A und O für ein effizientes Gebäude. Die Medienführung erfolgt von der Gangzone aus.



(l.) Ein interessantes Licht- und Schattenspiel empfängt den Besucher beim Eingang.
(r.) Im Element der Aktiv-Air-Fassade ist auch der Sonnenschutz bereits integriert.

und Archivräume ihren Platz finden, sind auch die Treppenhäuser und Liftkerne. Der restliche Grundriss ist auf ein Rastermass von 1,30 Meter aufgebaut, der von der Fassadenteilung herrührt und die Breite eines Fensters hat. Jedes zweite Fenster ist offenbar. Die kleinstmögliche Einheit ist dementsprechend ein Büro von zwei Fassadenrastern, das etwa zweieinhalb Meter breit ist und fünf Meter tief. Es ist jedoch auch ein Grossraumbüro über die ganze Fläche denkbar. Anhand von Layoutstudien wurden mögliche Mietaufteilungen durchstudiert und daran konnte die hohe Flexibilität des Grundrisses geprüft werden. Ein hoher Grad an Flexibilität und langfristiger Nutzbarkeit ist das A und O für einen Bau, der nicht nur aus gestalterischer, sondern auch aus funktionaler, konstruktiver und organisatorischer Sicht standhält.

Die Medienführung erfolgt von der Gangzone aus. In diesem Bereich der Decke werden sämtliche Kabel geführt und via Deckenpaneele in den Raum gezogen. Damit die Tiefe für einen zweiten Arbeitsplatz ausgenutzt werden kann, wird in der Mitte des Raumes

eine zusätzliche Mediensäule eingeführt. Die Deckensegel beinhalten jedoch nebst Strom und Netzverkabelung auch die Heizung, respektive die Kühlung und die Beleuchtung. Auch die Akustik wird dadurch gelöst. Dank den Deckenpaneelen kann auf einen doppelten Fussbodenaufbau verzichtet werden. Durch die serielle Fertigung konnten die Kos-

ten trotz hoher Funktionalität tief gehalten werden. Dabei werden hier die gleichen Aspekte eingehalten wie in der Industrie. Durch die Standardisierung des einzelnen Elementes können die Funktionalität, die Produktqualität und die Präzision hoch gehalten werden, aber durch die Wiederholung des Elementes bleiben die Kosten trotzdem tief.



Die Konferenzräume wurden vom Studio von Matteo Thun entworfen.



Fensterlamellen, Brüstungselemente und das davorgehängte Rahmenraster verleihen dem Ausdruck spielerische Eleganz.

Fassade mit Multifunktionen

Das Gleiche – hohe Präzision bei tiefen Kosten – gilt für die Fassadenelemente. Die industriell vorgefertigten Teilstücke beinhalten alle Funktionen, die eine moderne Gebäudehülle bewerkstelligen muss. Die Aktiv-Air-Fassade funktioniert eigentlich wie eine doppelhäutige Glasfassade mit einer Isolierverglasung und vorgehängter Einfachverglasung, nur ist das Element bloss gut zwanzig Zentimeter stark. Es beinhaltet jedoch Sonnenschutz, Klimaregulation und Wärmehaushalt.

Die Elemente werden «just in time» hergestellt, das heisst, dass sie an einem Tag im Werk produziert, in der Nacht verladen und an Ort gebracht und am anderen Tag montiert werden. So entstehen keine Lagerkosten und der Baufortschritt ist gewährleistet und bleibt überschaubar. Der optische Ausdruck der Fassade wurde von Matteo Thun gestaltet. Die ursprünglich in Rot- und Gelbtönen entworfenen Elemente wurden dank der europäischen Mieterschaft immer blauer, um schliesslich in einem Azur-Kostüm zu enden. Das Spiel mit den verschiedenen Blau-Nuancen wird aber über die ganze

Fassade gekonnt gestrickt. Fensterlamellen, Brüstungselemente und das davorgehängte Rahmenraster verleihen dem optischen Ausdruck spielerische Eleganz.

Repräsentativer Innenbereich

Der Eingangsbereich und die Konferenzräume im obersten, etwas erhöhten Geschoss wurden ebenfalls von Matteo Thun, der sich in den letzten Jahren immer mehr auf das Interieur exklusiver Hotelanlagen spezialisiert hat, entworfen. Hier spürt man die internationale Repräsentationsfähigkeit des Gebäudes. Es wurde jedoch nicht mit dem

Giesskannenprinzip überall ein bisschen Gold versprüht, sondern im Zentrum steht die Ausgewogenheit zwischen Aktion und Reaktion, zwischen Einsatz und Wirkung. Dadurch ist ein Gebäude entstanden, das nicht nur dank seiner Ästhetik, sondern auch dank seiner Funktionalität, seiner innovativen Konstruktion und seinen effizienten Baukosten (ca. CHF 120000.– pro Arbeitsplatz inkl. Nebenkosten und Parking) brilliert. ☺

Von Anita Simeon

Fotos: Thun Kurer, TK Architekten AG, Zürich

Centre Azur

Nach neunjähriger Vorbereitungszeit – mit dem Quartierplan wurde 1994 begonnen – konnte im Frühjahr 2003 der Spatenstich für den Neubau «Centre Azur» erfolgen. Im Oktober desselben Jahres wurde der Grundstein gelegt und sieben Monate später waren die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Ende 2004 bezogen die ersten Mieter ihre Räumlichkeiten.

Bauherrschaft: A&A Real Estate Grand-Pré SA, Genève

Architektur: Thun Kurer, TK Architekten AG, Zürich

Quartierplanung: Anzevui & Deville Architectes, Carouge

Generalunternehmer: Losinger Construction SA, Cointrin Genève

Fassade: Fahrni AG, Lyss

«Wir stehen in der Pflicht!»



Architekten wie Investoren sind gegenüber ihren Kunden zum sinnvollen Einsatz der Ressourcen verpflichtet.

Gemeinhin gelten Immobilien-Investoren als geldgierig, profitorientiert und wenig an architektonischer Qualität interessiert. Thomas Kurer, Delegierter des Verwaltungsrates und Vorsitzender der Geschäftsleitung der A&A Liegenschaften Schweiz AG, möchte dieses zementierte Bild aufbrechen und bezüglich Kosten, Nutzen und Funktion auch die Architekten in die Pflicht rufen. «Im aktuellen Architekturbusiness greift ein Starkult um sich, der dem Architektur-Alltag einen Bärenienst erteilt. Wenn pro Arbeitsplatz in gewissen Gebäuden mit Starcharakter eine Million Franken pro Arbeitsplatz ausgegeben werden kann, dann ist dies in Bauten, die von privater Hand finanziert werden, in Ordnung. Es handelt sich dann aber mehr um die Errichtung eines Monumentes für den Patron als um die wirtschaftliche Bereitstellung eines Dienstleistungsgebäudes mit guten Arbeitsplatzbedingungen», meint Thomas Kurer. «Wir sind jedoch unseren Kunden verpflichtet, denn die Pensionskassen, für welche wir vorwiegend investieren, sollten in Jahrzehnten nicht an Wert verlieren, sondern zulegen.» In der Bau- und Immobilienbranche scheinen die Verhältnisse zwischen Gestaltung, Konstruktion, Funktion und Finanzierung zum Teil jedoch aus den Fugen geraten zu sein. Thomas Kurer: «Der Vergleich mit der Automobilindustrie bringt die Schwächen zutage: Als mein Vater vor 40 Jahren einen besseren Mittelklassewagen gekauft hat, hat er dafür 70000 Franken bezahlt. Wenn ich heute einen besseren Mittelklassewagen kaufe, dann kostet der immer noch um die 70000 Franken, aber er hat integrierte Klimaanlage, ABS, der Motor ist besser und die Steuer-

ung technisch ausgeklügelter. Im Vergleich haben sich die Kosten für ein Gebäude, unabhängig von den Grundstückpreisen, in dieser Zeitspanne in etwa verzehnfacht. Das heisst doch, dass man es in der Architektur verpasst hat, technische Neuerungen und wissenschaftliche Erkenntnisse in der Produktion sinnvoll anzuwenden. Meist wird immer noch so gebaut, wie es unsere Grossväter taten. Serielle Fertigung und Vorfabrikation sind im Bau noch immer weitgehend Fremdwörter geblieben.» Dies hat gemäss Thomas Kurer auch mit dem Selbstbild des Architekten zu tun. «Immer mehr steht in der aktuellen Architekturdiskussion nur die Gestaltung im Mittelpunkt. Das Wort Architektur heisst jedoch nichts anderes als «das Ganze zusammenfügen». Dabei spielt nicht nur die Ästhetik eine Rolle, sondern auch die Funktion, die Konstruktion und das Management. Diese vier Bereiche sollten bei einem Bau ausgewogen betrachtet werden. Wäre dies der Fall, so würde die Bauindustrie der Automobilindustrie in nichts nachstehen. Die Behandlungen von ökologischen, sozialen, raumplanerischen und ökonomischen Fragen

würden dann nicht gegenläufig zueinander laufen, sondern im Einklang. Ich möchte darauf hinweisen, dass sowohl Investoren wie Architekten gegenüber ihren Kunden und damit gegenüber der ganzen Gesellschaft in der Pflicht stehen.»



Thomas Kurer ist Verwaltungsratsdelegierter und Vorsitzender der Geschäftsleitung der A&A Liegenschaften Schweiz AG.

A&A Liegenschaften Schweiz AG

Die A&A Liegenschaften Schweiz AG konzentriert ihre Investitionen auf hervorragend gelegene Geschäftsliegenschaften in der Schweiz, welche auf die zukunftsorientierten Wirtschaftszweige wie Dienstleistungen und Detailhandel ausgerichtet sind. Zum Portfolio gehören nebst dem Grand-Pré-Areal in Genf auch Büro- und Gewerbegebäude in Zürich-Nord sowie verschiedene Einkaufs- und Fachmarktzentren in der ganzen Schweiz, unter anderem ein Anteil am Shoppingcenter und Tivoli in Spreitenbach.

Die A&A Liegenschaften Schweiz AG ist eine Fondsgesellschaft der Pramerica Real Estate Investors, welche zur Prudential Financial, Inc. USA, gehört.