

## #Branchenpionier

## «Wir planen heute für übermorgen»

Klimaresilienz fördern, Mehrwert generieren, Gebäudebestand erneuern: Pascal Bärtschi, CEO von Losinger Marazzi, erklärt, wie die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin Lösungen für die Herausforderungen der Branche vorantreibt.

Pascal Bärtschi (56), CEO von Losinger Marazzi, steht vor dem Neubau Bern 131, den die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin im Verkehrsknotenpunkt Wankdorf für die Investorin Swiss Prime Site entwickelt und realisiert hat. Bald schon ziehen hier die ersten Mieter ein – in ein nachhaltiges Dienstleistungsgebäude, das in mancherlei Hinsicht zukunftsweisend ist und sich wie ein ruhender Pol von den verschlungenen Verkehrswegen abhebt.

**Herr Bärtschi, ein solches Projekt bedarf einer klaren und auf die Zukunft ausgerichteten Vision?**

PASCAL BÄRTSCHI: Ja, es ist definitiv ausschlaggebend, eine klare Vision zu haben, wie eine Stadt nachhaltig erneuert und weiterentwickelt werden soll. Das Projekt Bern 131 ist dahingehend ein Leuchtturmprojekt für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und die intelligente Nutzung des vorhandenen Raums. Das Projekt ist zudem ein gutes Beispiel für die Kreislaufwirtschaft, für ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen, für Erschliessung, Nachhaltigkeit oder Aufwertung. Und nicht zuletzt steht es sinnbildlich für die übergeordneten Ziele von Losinger Marazzi.

**Wie meinen Sie das?**

Pioniergeist gehört seit jeher zur DNA unseres Unternehmens. Parallel dazu setzen wir den Fokus auf Klimaresilienz, Mehrwert und Stadterneuerung. Diese drei Themenbereiche, die auch viel mit Erfahrung zu tun haben, bilden praktisch die Grundlage unserer unternehmerischen Aktivitäten.

**Und diese drücken sich in der Praxis wodurch aus?**

Wir wollen als Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin den Bedürfnissen der Gesellschaft von heute und morgen gerecht werden. Gleichzeitig reduzieren wir den Ressourcenverschleiss und verringern mit unseren Lösungen den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck, der von uns konzipierten Gebäuden und Quartieren. Einfach gesagt: Das Wachstum soll auf der gegebenen Fläche klare Mehrwerte generieren. Konkret heisst das, möglichst wenig Materialverbrauch und verbaut Fläche. Dies erreichen wir mit einer optimalen Konzeption der Flächen, mit kreislauffähigen Baustoffen, welche die benötigte graue Energie minimieren, mit nachhaltigen Energiekonzepten sowie der Erhaltung der Biodiversität. Diese Verringerung des ökologischen Fussabdrucks erhöht die Attraktivität der Gebäude, Quartiere und Lebensräume für die Nutzer, aber auch für unsere Kunden.

**Mit Verlaub, das klingt jetzt sehr nach Marketingsprache. Können Sie uns das konkret erläutern?**

Gerne. Ein in letzter Zeit viel gehörtes Stichwort dahingehend lautet Umnutzung. Aus Bürogebäuden werden zum Beispiel Wohnbauten. Die Erstellungsarbeiten können so im Vergleich zu einem Neubau reduziert und der Ressourcen- und Flächenverbrauch verringert werden. Unter anderem kann dank der Schaffung von neuem Wohnraum rasch ein markanter Mehrwert generiert werden. Und mit der Wiederverwendung von Materialien wird dem Kreislaufgedanken Rechnung getragen, was längerfristig der Nachhaltigkeit und der Klimaresilienz zugutekommt. Ein gutes Beispiel dafür ist das Projekt



Pascal Bärtschi, CEO und Verwaltungsratspräsident von Losinger Marazzi.

Spenglerpark in Münchenstein (BL), das die Aufstockung zweier neuer Geschosse sowie die Totalsanierung des Bestandes umfasste.

**Das leuchtet ein.**

Leider aber sind solche Umnutzungen nicht immer und überall möglich. Sei es, weil die vorhandene Bausubstanz unbrauchbar ist, ein Wohnbau nicht zonenkonform ausfallen würde oder die Transformation sich wirtschaftlich

und vielleicht auch mit dem Blick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht auszahlen kann. Zu diesen klar definierbaren Entscheidungsgrundlagen gesellt sich ein zwar banaler, gleichzeitig aber auch unglaublich entscheidender Faktor.

**Nämlich?**

Der Mensch – und sein Bedürfnis nach Austausch und Begegnung. Es bringt nichts, wenn sie in der Peripherie ein einzelnes Logistikgebäude zu Wohn-

raum umgestalten oder im Geschäftsviertel ein paar Büros in Wohnungen umwandeln, wenn rundherum das Angebot nicht stimmt. Es braucht Läden, Cafés, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Erst dann kann sich ein Quartier, vielleicht auch eine ganze Stadt weiterentwickeln. Wir wollen nicht einfach Gebäude bauen, wir wollen neue Lebensräume schaffen. Leben kehrt erst dann ein, wenn zwischen einem oder mehreren Objekten eine Verbindung zum Umfeld und zur Nachbarschaft hergestellt werden kann.

**Renovierungen und Stadterneuerung gelten als wichtigste Hebel, um den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu senken. Wie wirkt sich das grundsätzlich auf die Planung und Entwicklung von Projekten aus?** Stadterneuerung und Nachhaltigkeit sind für uns die zentralen Treiber. Mit jedem Quadratmeter, den wir verbauen, müssen wir gleichzeitig und zusätzlich die erzeugten Emissionen senken. Das ist eine riesige Herausforderung, die sich nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich auszahlen soll. Zum Glück sind die Investoren immer häufiger bereit, tragfähige Lösungen für die Zukunft mitzufinanzieren.

**Sie bauen heute für morgen.** Genau. Auch das hat sich grundlegend

**«Wir wollen nicht einfach Gebäude bauen, wir wollen neue Lebensräume schaffen.»**

verändert: das Tempo und die Bauzeit. Vor 50 Jahren, da wurde schnell geplant und lange gebaut. Heute ist es genau umgekehrt: Der Planungsaufwand ist allein schon zeitlich immens, dafür wird dann umso zügiger gebaut. Und das vor dem Hintergrund, dass die Zukunft heutzutage nicht mehr 50 Jahre entfernt ist, wie vielleicht zur Gründungszeit unseres Unternehmens, sondern lediglich noch zwei, drei Jahre. Das erfordert von uns als Entwicklerin sehr viel Proaktivität. Ich würde sogar sagen: Wir planen heute für übermorgen.

**Vorausschauend handeln, wohl das Steckpferd einer jeden Pionierin...** Ob wir eine Pionierin sind, das sollen unsere Partner und Kunden beurteilen. Gerade was die Themenfelder Klimaresilienz und Nachhaltigkeit, Schaffung von Mehrwert und Stadterneuerung anbelangt, ist es indes unabdingbar, dass man als wichtiger Player anstrebt, den Bedürfnissen von übermorgen gerecht zu werden.

**Sie sprechen die wegweisenden Technologien an, die Materialien, die Massnahmen, welche die Baubranche noch mehr in Richtung Kreislaufwirtschaft führen?** Nicht nur. Es fängt aber schon viel früher an. Wir müssen jederzeit in der Lage sein, Lösungen für Anforderungen und Herausforderungen bereitzuhalten, um Mehrwert für unsere Kunden, die Nutzer und die Gesellschaft zu generieren. Das ist unsere Aufgabe als Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin in einer Zeit, in der man sich ständig die Frage stellt, wie gerade im urbanen Raum bestehende Flächen noch besser genutzt und aufgewertet werden sollen, während gleichzeitig die Nachhaltigkeit im Fokus steht.

Inzwischen ist Pascal Bärtschi im vierten Stock des Dienstleistungsgebäudes Bern 131 angekommen. Während draussen der Feierabendverkehr brandet, ist es im in Holzbauweise erstellten und mit Photovoltaikmodulen versehenen Neubau erstaunlich ruhig. Der CEO von Losinger Marazzi blickt zur breiten Fensterfront hinaus und meint: «Ich weiss nicht, ob es in der Schweiz einen spektakuläreren Arbeitsort gibt als diesen hier.» Dann erzählt er, wie er einem potenziellen Mieter die Zweifel im Hinblick auf die Lärmimmissionen genommen hat. «Ich organisierte mit ihm eine Besichtigung und habe vor Ort vorgeschlagen, dass er, sollte ihm das Objekt nicht zusagen, unsere jetzigen Büroräumlichkeiten in der Wankdorf City übernehmen könne und Losinger Marazzi ins Bern 131 ziehen würde.» Kommt es nun zum Umzug? «Nein», lacht Pascal Bärtschi, «er war schnell überzeugt und wir bleiben, wo wir sind. Da war ich mir von Anfang an sicher!»

Interview: Flavian Cajacob



Projekt Bern 131: Ein nachhaltiger Neubau im Verkehrsknotenpunkt Wankdorf.

## Losinger Marazzi

Die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin gehört zum internationalen Grosskonzern Bouygues Construction. Als Pionierin des Schweizer Bauwesens zeichnet sich Losinger Marazzi seit über einem Jahrhundert durch ihre Innovationsfähigkeit aus. Von der ersten Idee eines Projekts bis hin zum Betrieb eines Gebäudes entwickelt die Firma mit ihren 750 Mitarbeitenden nachhaltige Lösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie. Im Fokus stehen die Entwicklung und Realisation qualitativ hochwertiger Lebens- und Arbeitsräume.