



«Das Verfahren war hochprofessionell und transparent», sagt Renato Piffaretti. Foto: Derek Li Wan Po

«Entscheid mit Charakter» • Immobilienleiter im Interview

Der Leiter der Baloise-Immobilien Renato Piffaretti glaubt nach dem Doppelwettbewerb an die starke Identität der Bauten, die sich längerfristig besser auf wechselnde Bedürfnisse einstellen können.

Warum haben Sie für das kleine Areal so verschiedene Projekte ausgewählt? • Renato Piffaretti: Das ergab sich aus dem Prozess. Für eine Studie zur Verdichtung luden wir vor drei Jahren Diener & Diener, Burckhardt + Partner und Miller & Maranta ein. Während zwei den Blockrand wählten, überraschten Miller & Maranta mit einem Ensemble aus drei Bauten. Mit der Hypothese, dass drei eigenständige Bauten ein stärkeres Ensemble bilden würden, gingen wir in den Wettbewerb. Das Ergebnis zeigt: Der unterschiedliche Charakter ermöglicht es Drittnutzern, nicht als Untermieter in einem Baloise-Haus verstanden zu werden.

Wie beurteilen Sie im Nachhinein den Bebauungsplan? • Die Typologie ist gut gewählt, weil sie es erlaubt, die Bedürfnisse der Stadt, des neuen Hotels und auch unsere Bedürfnisse gut unterzubringen. Wir bekennen uns zu diesem Standort und setzen ein Zeichen: offen, zugänglich und transparent. Das ist an den Projekten ablesbar.

Haben Sie daraus Erkenntnisse über den Bürobau gezogen? • Als Investor setzten wir möglichst grosse Flexibilität voraus, und wir wollen neue Büroformen anbieten. Eine wesentliche Erkenntnis war, dass eine starke Architektur die innere Flexibilität nicht einschränkt. Im Gegenteil, längerfristig ermöglicht die grosse Identität, auf verschiedene Bedürfnisse einzugehen. Valerio Olgiati hat als Einziger die Erschliessung auf drei Kerne an der Fassade aufgeteilt. Dieser Schachzug erlaubt eine flexiblere Nutzung mit eigenen Adressen für die Drittnutzer.

Warum haben Sie für das Baufeld A keinen Wettbewerb durchgeführt?

• 2013 gingen wir davon aus, das Hochhaus zu bauen, ohne das Hotel und das hintere Bürohaus zu tangieren. Nachdem der Mietvertrag vom Hotel Hilton 2016 ausgelaufen wäre, hätte es in den Neubau umziehen können. Anschliessend wären in Etappen die Bürobauten ersetzt worden. Um einen möglichst kurzen Hotelunterbruch zu haben, wollten wir die Planung möglichst schnell vorantreiben. Und der Wettbewerb des Hochhauses auf dem Baufeld A wäre ein reiner Fassadenwettbewerb geworden. Deshalb verzichtete die Stadt auf einen Wettbewerb, und wir entschieden uns für den Direktauftrag an Miller & Maranta.

Ist es nicht ungewöhnlich, ein Projekt für ein anderes Baufeld auszuwählen?

• Da sich die Volumen auf den zwei Baufeldern ähneln, waren wir uns einig, dass es keine grosse Herausforderung sei, das Projekt dem anderen Baufeld anzupassen. Wir haben festgestellt, dass die positiven Aspekte des Projekts von Valerio Olgiati sogar stärken werden. Die Architekten des Baufelds C waren natürlich nicht glücklich.

In der Architektenszene wurde der Vorwurf der Befangenheit laut.

• Das Verfahren war hochprofessionell und transparent. Jeder wusste, wer in der Jury sitzt. Den Vorwurf der Befangenheit gibt es immer wieder, meistens aus der Ecke der Verlierer. Das Dilemma können Sie nur lösen, wenn Sie Branchenfremde wählen, die die Handschrift der Architekten nicht erkennen, aber das Fachwissen auch nicht haben. Ein Jurymitglied sollte genug professionell sein, die Qualität ins Zentrum zu stellen und nicht Partikularinteressen. Das Resultat gibt der Jury recht. Sie hat einen Entscheid mit Charakter gefällt. Interview: Katharina Marchal

Zur Person

Renato Piffaretti (1967) war Mitglied der Jury und ist seit 2013 Leiter Immobilien bei der Baloise. Davor führte er den Immobilienfonds UBS Sima. Die Baloise besitzt 13 600 Wohnungen, 650 Ladenlokale und 1350 Büro- und Gewerbelokale.