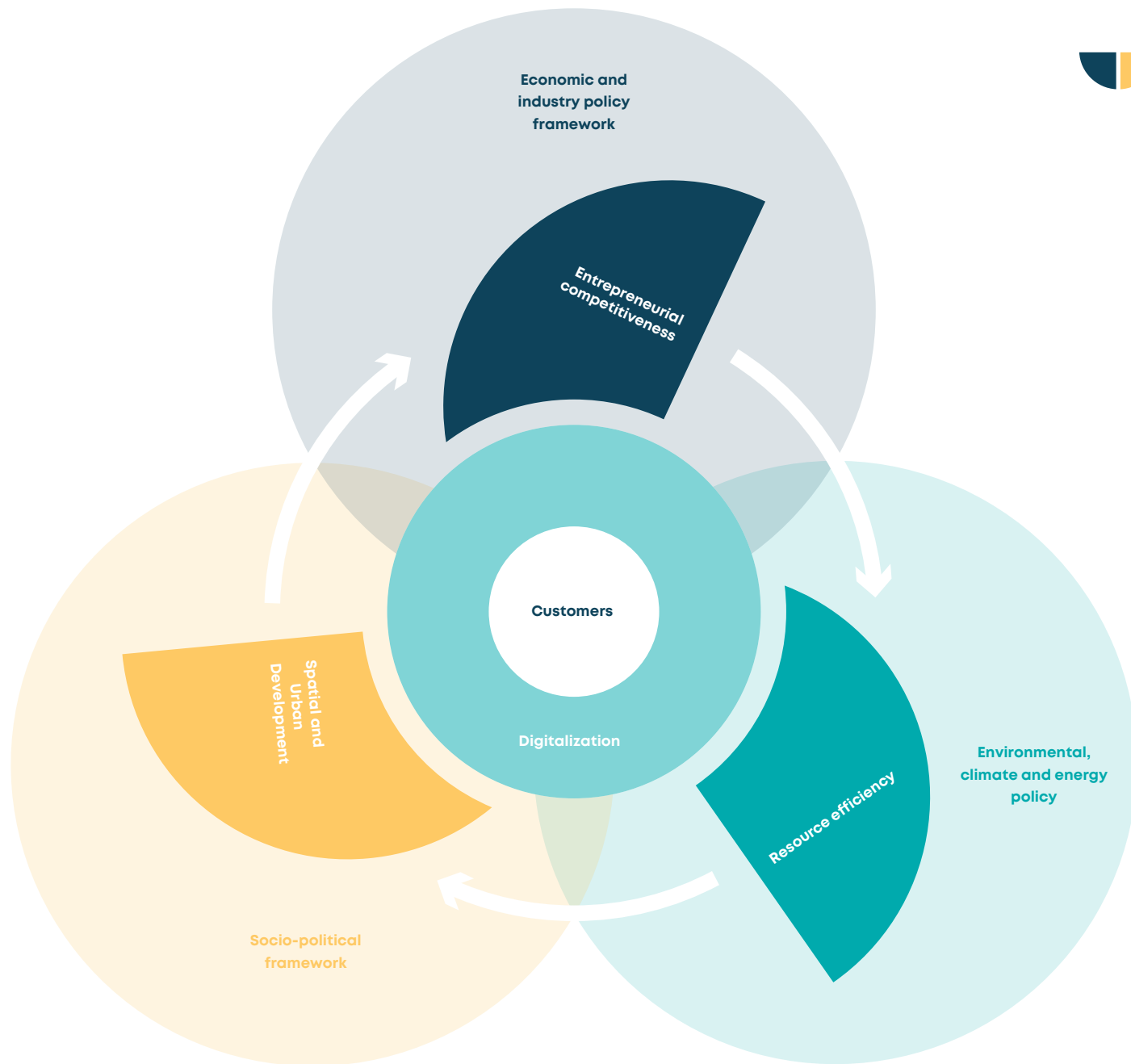


# MANIFEST FÜR EINE INTEGRIERTE IMMOBILIENWELT

thebranch.ch



## Kunden

### Nutzer

- Nutzerbedürfnisse stehen im Zentrum unseres Denkens und Handelns.
- Die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit geben den Rahmen.
- Lösungen und Produkte sollen begeistern.

### Besteller

- Besteller haben ein Recht auf Transparenz, Verlässlichkeit und Sicherheit über den gesamten Lebenszyklus ihrer Immobilie.
- Kompetente Besteller kennen ihre Bedürfnisse und formulieren klare Aufträge.
- Bestellerkompetenz benötigt geeignete Werkzeuge sowie entsprechende Daten-, Vertrags- und Vorgehensmodelle.

### Gesellschaft

- Die gebaute Umwelt bestimmt unsere Lebensqualität massgeblich mit.
- Schönheit, Nutzen und Beständigkeit prägen die Architektur.
- Städtebau und Architektur beeinflussen die Qualität des gebauten Produkts.
- Der Weg beeinflusst das Resultat, dieses ist aber entscheidend.
- Gelungene Partizipation bedingt eine konstruktive und kooperative Haltung aller Beteiligten, NIMBY-Mentalität ('Not In My Backyard') ist destruktiv und unkooperativ.

## Digitalisierung

### Technologiepotenziale

- Die frühzeitige Beschäftigung mit technologischen Entwicklungen und Innovationen macht das Optimierungspotenzial entlang der gesamten Wertschöpfungskette sichtbar.
- Interoperabilität und standardisierter Informationsaustausch ermöglichen eine effiziente, interdisziplinäre Zusammenarbeit.
- Building Information Modelling – BIM, digitaler Datenzugang, intelligente Baustelle, Industrie 4.0, Internet der Dinge, additive Fertigung und Off-Site-Fertigung halten Einzug.
- Big Data hilft, Muster zu erkennen und aussagekräftige Schlussfolgerungen zu ziehen und setzt somit neue Massstäbe für Simulationen und Visualisierungen.

### Prozesspotenziale

- Die Vernetzung, Synchronisation und Integration von Planung, Bau und Betrieb nach dem Prinzip «Reduce to the max» ist anzustreben.
- Voraussetzung dabei: «Begin with the end in mind».
- Wettbewerbe, Vermarktung, Bewilligungsverfahren und Bewirtschaftung werden digital.
- Digitale Beschaffungsplattformen und punktgenaue Lieferketten unterstützt durch digitale Stadt- und Bauleistungen sorgen für effiziente Bestellung, Anlieferung und Einbau.

### Potenzial Mensch

- Eigenverantwortung, Leadership, gesunder Menschenverstand und das Vier-Augen-Prinzip leiten unsere Arbeit.
- Unsere hohe Fehler- und Streitkultur vermeidet langwierige Konflikte. Dabei gilt: «Fail cheap and fast» anstatt «Save my ass».
- Wir sind innovativ, agil, unternehmerisch, nachhaltig und vermeiden «Mikado-Management».

## Unternehmerische Wettbewerbsfähigkeit

### Ecosysteme

- Wir betreiben differenzierte, integrierte Geschäftsmodelle in Werkgruppen.
- Dabei setzen wir auf Kollaboration, neue Arbeitsformen und Arbeitswelten.
- Mit vernetztem Wirken erreichen wir Best-in-Class-Lösungen.

### Produktivitätssteigerung

- Präzise Produktdefinition und hohe Bestellerkompetenz ermöglichen uns frühere und bessere Entscheide.
- Bau- und betrieboptimiertes Engineering erfolgt am digitalen Bauwerksmodell.
- Eine prozess-, kosten- und qualitäts-optimierte Supply Chain prägt und optimiert die Ausführung.

### Knowhow-Plattform

- Innovationskraft bedingt Wissensaustausch zwischen Unternehmen, Bildungseinrichtungen, Verbänden und Politik.
- Wir setzen Innovation praktisch in unseren Projekten um – und theoretisieren nicht in «Labs».
- Wir integrieren Startups als Quelle neuer Denk- und Lösungsansätze.

## Ressourceneffizienz

### Kreislaufwirtschaft

- Lineare Abwicklungsmodelle und schrittweises Vorgehen sind überholt.
- Wir setzen auf Ressourcenschonung im Bauprozess.
- Höhere Businessintelligenz erreichen wir mit durchgängigen, weiter verarbeitbaren Informationen und Daten.
- Digitale Bauwerksdokumentation und ein transparenter Materialeinsatz über das gesamte Leben einer Immobilie helfen, Ressourcen zu schonen.

### Lebenszykluskosten

- Maximal verlässliche Lebenszykluskosten-Benchmarks schaffen Bestellerkompetenz und unterstützen frühzeitige strategische Entscheide für Immobilien-Investitionen.
- Wir glauben an die Symmetrie von Erstellungs- und Lebenszykluskosten.
- Nutzerkosten sollen künftig flächendeckend im Flatrate-Modell verrechnet werden.
- CO<sub>2</sub>-Emissionen werden als Kosten mit eingerechnet.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen

- Der massgebliche Hebel für einen zeitnahen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad der Immobilienwelt liegt in der energetischen Erneuerung des bestehenden Gebäudeparks.
- Wir vermeiden fossile Brennstoffe.
- Wir setzen auf Synergien bei Energieformen und Verbrauchern über Parzellengrenzen hinweg.
- Betrachtungen zur Energieeffizienz erfolgen ganzheitlich und beziehen Geräte und Anlagen sowie Nutzerverhalten, aber auch die graue Energie für den Bauprozess und das Material mit ein.
- Wir setzen auf Wirkung, nicht auf Labels.

## Raum- und Stadtentwicklung

### Mobilitätslösungen

- Wir setzen auf ressourcengerechte, kombinierte Lösungen.
- Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitverhalten beeinflussen die Mobilitätsbedürfnisse.
- Elektromobilität und autonomes Fahren werden die individuelle Mobilität der Zukunft prägen.
- Die Beurteilung der Mobilitätsangebote soll auf Kostenwahrheit beruhen.
- Parkplatzvorgaben müssen flexibel erfolgen.

### Nutzungs- und Biodiversität

- Nutzungsdurchmischung und soziokulturelle Vielfalt schaffen Qualität.
- Effiziente Grundrisse und intelligente Ausstattung ermöglichen die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs.
- Das Angebot an günstigem Wohnraum muss ausgebaut werden.
- Heimatschutz und Denkmalpflege sind berechnete Anliegen; aber in gleichem Masse auch die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung.
- Der bewusste Umgang mit Flora und Fauna bewirkt eine Aufwertung der Biodiversität.
- Wir wollen die Potenziale der Shared Economy nutzen.

### Innenverdichtung

- Dichte ist ökologisch und schliesst Qualität nicht aus – vorausgesetzt soziale, architektonische, wirtschaftliche und umweltpolitische Aspekte stehen im Einklang.
- Wir sorgen für einen sorgfältigen Umgang mit Landressourcen.
- Durch Begrünung der Freiräume, Verschattung von Gebäuden, Plätzen und Wegen erhalten wir ein angenehmes Stadtklima und eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Die Bodenkosten pro Nutzungseinheit müssen reduziert werden.
- Wir fordern einen Ausnutzungs-Bonus bei Ersatzneubauten und Renovierungen sowie eine Ausnutzungs-ziffer von 3,0 für zentrale Lagen.