



SCHLUSSBERICHT 2016

Sensibilisierung Institutioneller Bauherren (IBH) mittels Website Wiki Holzbau

Dieses Projekt wurde realisiert mit Unterstützung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) im Rahmen des Aktionsplans Holz.



Inhaltsverzeichnis

1.	Abstract.....	2
2.	Ausgangslage	2
3.	Projektziele	2
4.	Teilnehmer Workshop.....	2
5.	Methode	3
6.	Ergebnisse	3
7.	Folgeprojekt	6

1. Abstract

Mit dem vorliegenden Vorprojekt wurde das geballte Wissen der involvierten Akteure genutzt, um eine attraktive Informationsplattform mit dem Projektnamen Wiki Holzbau zu realisieren. Mit einem Workshop, der am 12. März 2015 in Biel mit diesen Akteuren stattgefunden hatte, wurden die relevanten Aspekte und Erwartungen zusammengetragen, um die grundlegende Struktur der Website Wiki Holzbau nach Themenfeldern und deren Vernetzungsmöglichkeiten unter Einbezug aller Stakeholder konzipieren zu können.

2. Ausgangslage

In einzelnen Kantonen liegen gedruckte Fachordner Hochbauten mit Holz vor. Diese dienen der Umsetzung von Holzbauprojekten insbesondere der öffentlichen Hand. Sie sind in die Jahre gekommen und bleiben nun meist in den Regalen der Stellen stehen. Es soll nun eine Website Wiki Holzbau aufgebaut werden, welche die Themen untereinander vernetzt und auf die Bedürfnisse institutioneller Bauherren ausgerichtet ist. Um diese Bedürfnisse abzuholen, wurde ein Workshop mit den Stakeholdern organisiert.

3. Projektziele

- Workshop mit relevanten Akteuren am 12. März 2015 in Biel
- Nach Durchführung des Workshops liegt ein mit den Interessenvertretern abgeglichenes Pflichtenheft für den Aufbau und den Unterhalt der Website vor. (S. Beilage)
- Endziel: realisierte Website Wiki Holzbau

4. Teilnehmer Workshop

- pool Architekten, Dieter Bachmann, Geschäftsleitung
- Berrel Berrel Kräutler AG, Johannes Maier
- CS Real Estate Fund Green Property, Urs Frey, Fondsmanager
- Implenia Schweiz AG, Modernisation & Development – Engineering, Christian Kündig, Leiter Implenia Holzbau
- Pilatus Flugzeugwerke AG, Franz Bucher, Leiter Infrastruktur
- Boss Holzbau, Hans Boss, Inhaber/Geschäftsführer
- Boss Holzbau, Benjamin Boss, Geschäftsleitung
- Wüest & Partner AG, Stefan, Meier, Dipl. Architekt ETH - MAS Uni BS, Partner
- Hochschule Luzern - Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP), Ulrike Sturm, Fokusleitung Living Context CC Typologie & Planung
- Schweizerische Interessengemeinschaft Baubiologie SIB, Jörg Watter, Präsident
- Schweizerische Interessengemeinschaft Baubiologie SIB, Thea Rauch, Leiterin Bildungsstelle
- Lignum Holzwirtschaft Schweiz, Christoph Starck, Direktor



- Cedotec, Markus Mooser
- Cedotec, Lucie Mérigeaux
- Lignatur AG, Ralph Schläpfer, Director, qualified civil engineer EHT/SIA

Projektteam:

- Berner Fachhochschule AHB, Kompetenzbereich Marktforschung und Baumonitoring, Birgit-Neubauer-Letsch
- Pirmin Jung Ingenieure für Holzbau AG, Pirmin Jung, Präsident PROHOLZ Lignum Luzern
- Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Stefan Zöllig, Vorstandsmitglied BEO Holz
- Danielle Fischer, Architektin
- BAFU, Claire-Lise Suter
- PROHOLZ Lignum Luzern, Melanie Brunner-Müller, Geschäftsführerin PROHOLZ Lignum Luzern

BFH:

- Berner Fachhochschule AHB, Kompetenzbereich Marktforschung und Baumonitoring, Katrin Tartsch
- Berner Fachhochschule AHB, Kompetenzbereich Marktforschung und Baumonitoring, Martin Küng
- Berner Fachhochschule AHB, Kompetenzbereich Marktforschung und Baumonitoring, Hanspeter Kolb

5. Methode

In Zusammenarbeit mit Birgit Neubauer-Letsch der Berner Fachhochschule und Danielle Fischer, Architektin, TEC 21, wurde ein eintägiger Workshop in Biel organisiert, um die Ansprüche und Bedürfnisse der Stakeholder abzuholen.

Programm:

9.15 Uhr bis 13.00 Uhr mit anschliessendem Mittagessen

Begrüssung und Ziele des Workshops

Kurze Vorstellung des Projekts und Vorstellungsrunde

Informationen und Diskussion zu folgenden Themen:

- Entscheidungsträger und Entscheidungsphasen für das Planen und Bauen mit Holz
- Was funktioniert anders beim Planen und Bauen mit Holz? Wo gibt es Fragestellungen, Unsicherheiten?
- Was fehlt an Argumenten, wenn ein Holzbauprojekt realisiert bzw. gegenüber Investoren u.a. verkauft werden soll? Welche Argumente sind schon gut dokumentiert?

Themenbereiche und Prioritäten für die Informationsplattform „Wiki Planen und Bauen mit Holz“:

- Austausch im Worldcafé (4 Tische: Themen/Inhalte Website, Zielgruppen, FAQ und Prioritäten, Informationsaustausch)
- Themen und Zielgruppen der Plattform
- Möglichkeiten zum Informationsaustausch der Nutzer
- anschliessende Zusammenfassung der Ergebnisse

Zusammenfassung und persönliche Einschätzungen der Workshop-Teilnehmenden

Abschluss und gemeinsames Mittagessen

6. Ergebnisse

Die Ergebnisse von den Tischen des Worldcafés lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tisch 1 (Danielle Fischer)

Themen aus der Liste ordnen nach Prioritäten, weitere Themen ergänzen

Kosten / Ökonomie

- Life Cycle
- Unterhalt, Alterung Gebäudehülle
- Kostenvergleiche (mit anderen Bauweisen)



- Beratung zu Kostenplanung (unter Links)
- Holz und Image
- Firmen-Image und Holzbau
 - Image Holzbau als Material (Studie BAFU bei FHNW)
- Label / Gesetze
- SNBS, LEED, Mehrfachzertifizierungen internationale etc.
 - Minergie (ev.)
 - Änderungen Normen (Brandschutz etc.)
- Technik (Themen wie auf WIKI vorgeschlagen)
- Systembau
 - Individuell entwickelte Architektur
 - Haustechnik, kontrollierte Lüftung, Energie (z.B. Heizen mit Holz)
 - Beratung zu Technik (unter Links)
- Architektur (Themen wie auf WIKI vorgeschlagen)
- Gute Beispiele In- und Ausland
 - Hybridthematik
 - Leichtbauweise, Aufbauten
 - Umbauten
 - Neubauten
 - Beratung zu Architektur (unter Links)
 -
- Ökologie (Themen wie auf WIKI vorgeschlagen)
- Schweizer Holz / Wirtschaft / Arbeitsplätze CH
 - CO2
 - Recycling
 - Ressource Wald
 - Holzarten, Rohstoffe woher? Verfügbarkeit, Eignung
 - Beratung zu Ökologie (unter Links)
- Links zu anderen Akteuren; Systembauern, Architekten, Holzspezialisten, Ingenieuren, Fachzeitschriften, Schreinereien
- News; Veranstaltung
- Meinungen / Erfahrungen (z.B. Blog) oder Links externe
- Inputs Tisch B1:
- Frage der Zielgruppe: Investor / Mieter
 - Differenzierung: wann steigt welche Anspruchsgruppe ein? Investor kommt evtl. erst am Ende
 - Nicht nur „grüner“ Anstrich, sondern auch „grün“ handeln
 - Leute mit Emotionen abholen
 - Emotionen sind die räumlichen Erlebnisse, nicht die Ökonomie (nicht Einstieg mit technischen Details)
 - Emotional: Halbieren der Krankheitstage durch gute Bauten (Angestellte), Mietwohnung mit spezieller Akustikdecke
- Inputs Tisch B2:
- Investoren verkaufen Lebensstile/Arbeitswelten/soziale Verpflichtung > Emotionen bündeln > funktioniert wenn Rendite stimmt > Emotionen (neg.) entschärfen
 - Reicht Emotion? Nein
 - Verlinken > am liebsten „Big Data“ > Vertrauen
 - Alle Themen müssen greifbar sein > Weg, auf dem man sich nicht verliert, Links zu Plattformen
 - Emotion (kleiner Einstieg), dann konkrete Details
 - Von der Realität ausgehen, nicht nur von Utopien
 - Lebenszyklus/Lebenszykluskosten: da gibt es nicht viel dazu.
- Inputs Tisch B3:
- Zugang zu Website? Zugang über Emotionen > Testimonials, Selbstläufer



- Nachhaltigkeit mit Inhalt/Fakten erklären
- CO2 einbauen und speichern, CO2-Speicherung in Gebäuden einrechnen
- Inerate Wohnungen: Mietkosten plus Nebenkosten > Vergleiche aufzeigen
- Marketing vs. Minergie
- Unterschiedliche Interessen (Hangar/Wohnungsbau)
- Zielgruppe: wichtig
- 3 Ebenen HP (Homepage?): Emotion / Facts Holzbau / Umsetzung

Inputs Tisch B4:

- Gehen Investoren auf so eine Plattform? > Kosten-/Nutzenaspekt. Wo keine Infos > Risiko! > Investoren contra produktiv
- Auf Startseite gelenkt werden > Zielgruppen > Objekte, die sie bauen (wissen, wer die Zielgruppe ist)
- Holz: städtisches Thema?
- Gesamtbilanz ansehen!
- Solide Kennzahlen: Links auf Externe, ev. kostenpflichtig
- Leistungspunkt: im Vordergrund: Rendite / Betrieb
- Regionen bewirtschaften? Orte, bei denen „es“ nichts bringt. Attraktive Standorte

Tisch 2 (Melanie Brunner)

Zielgruppen für die Informationsplattform, Links zu weiteren Informationsplattformen der Zielgruppen wie Systembauer, Holzspezialisten, Ingenieure, Fachzeitschriften, Schreinereien etc. (aus Liste Danièle Fischer)

Inputs Tisch

- Eigentümer von Sanierungsimmobilien (bei Landanbindung)
- Architekt
- Privater Besitzer (von MFH)
- Nutzer: Verbände (HEV, Genossenschaften, IBR), Mieter, Benutzer
- Projektentwickler (Wettbewerbsphase)
- Bewilligungsbehörde (Zonenpläne, Rahmenbedingungen)
- Corporate real estate (CREM): betriebseigene Immobilien von KMU > Grossunternehmen
- Public real estate (PREM): Bundesamt für Bauten und Logistik, kantonale Ämter
- Öffentliche Hand: Gemeinderat, Baukommission
- Baugenossenschaften
- Investor: Fondsanlagen, Anlagestiftungen, Pensionskassen, Versicherungen
- Totalunternehmer
- Bauberater (für Holzbau, Architekt...), RAG
- Verkäufer
- Immobilienverwalter, FM (Unterhalt, Bewirtschaftung)

Tisch 3 (Stefan Zöllig)

FAQ und Prioritäten, welche Fachfragen sollen beantwortet bzw. Links angegeben werden, wie schnell soll es Antworten geben, was ist der Service dieser neuen Plattform und was sind kostenpflichtige Auskünfte?

Inputs Tisch:

- Image, Premiumeffekt (private Bauherren denken völlig anders als institutionelle)
- Erfahrungsberichte: schriftlich und persönlich (Planung, Ausführung, Nutzen)
- Nutzen des Holzbaus? Nicht nur technisch, sondern auch mit Lebensgefühl argumentieren, Wohlbefinden
- CO2 Footprint, Vergleich Holzbau – Massivbau
- Wertbeständigkeit in 20 Jahren?
- Solidität, Langlebigkeit, Lebenszykluskosten
- Dataholz.at, youtube.com Filme, bauteilkatalog.ch
- Renditemessungen: Vergleich mit Massivbau, Benchmarks, Kennzahlen, grosse Anzahl von Objekten vergleichen
- Wenn die Leistungsfähigkeit des Holzbaus betont wird, ist das eher kontraproduktiv



- Persönliche Beratung, Bring- statt Holprinzip. Welche Architekten können das?
- Entwickler > Planung > Baubewilligung > Investor
- Instrument für Bauleiter / Bauökonom, Anleitungen, Checklisten
- Marketing wie Minergie
- Wie sieht Holzbau aus? Welche Fassaden sind möglich und sinnvoll?

Tisch 4 (Claire-Lise Suter)

Informationsaustausch: Was heisst Wiki für die Teilnehmer konkret: interaktiver Austausch von angemeldeten Nutzern, Blogs, braucht es Moderatoren? u. ä.

Inputs Tisch:

- Brauchen Investoren eine Website?
- Warum ist „Lignum“ keine Marke?
- Wiki für alle: Mieter, Planer, öffentliche Hand, Nutzer oder Investor: Triage bei Anfrage, Wohnen, Verwaltung, Industrie
- Einstieg zielgruppenspezifisch, Einstieg für alle emotional, dann Fakten, verschiedene moderne Einstiegsmöglichkeiten. Fängt man bei null an oder hat man Erfahrung? Über Nachhaltigkeit
- Über Veranstaltungen: kleine, feine „Kamingespräche“ (virtuell alleine reicht nicht)
- Physisch: Beratungsgespräche, Baustellen-, Objektbesuche, Beispiele zum Anschauen und Nachfragen (z.B. Mieter)
- Google: Holz: Hotels, Firmen, Neubauten
- Testimonials von Wohnen im Holz
- Holztweet
- Antworten angeben zu Fragen
- Forum ohne Moderation überwacht: einfacher zu handhaben
- Moderierte Chatfunktion: ressourcenintensiv
- Mit Emotionen – Markenbotschafter: kann eine Person sein (Roger Federer, Niggli-Luder, Cancellara, Colonia)
- Rechner von Lebenszykluskosten, CO2-Rechner, ökologischer Fussabdruck, Tools zum Spielen (verschiedene Ausstattungen), spielerische Vergleiche (keine Spiele für IBH...?)
- Verlinken: Baubiologie und weitere (CO2-Bank)
- Auf Verbandsebene: Vernetzung
- Es braucht eine Öffnung der Branche

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde ein Pflichtenheft erstellt (s. PDF im Anhang).

Das nun vorliegende Pflichtenheft definiert den Inhalt und den Aufbau der Plattform. Dabei sind die Anliegen mitberücksichtigt, welche am Workshop – wie oben zusammengefasst – erarbeitet und diskutiert wurden.

7. Folgeprojekt

Der Workshop mit dem daraus resultierendem Pflichtenheft war ein Vorprojekt, um die Bedürfnisse, Wünsche und Anforderungen an eine Website für institutionelle Bauherren breit abgestützt auszuloten. In einem Folgeprojekt geht es nun darum, die Inhalte für die Website auszuwählen, zu konkretisieren, zielgruppenspezifisch aufzubereiten, die Website aufzubauen und zu realisieren. Dafür wird ein zweites Projektgesuch beim BAFU gestellt.