

# Fixkosten von Gebäuden senken

**Das Grenchner Architekturbüro Mühlemann + Partner sorgt mit seinem Dienstleistungspaket «Fixkostenreduktion bei bestehenden Bauten» schweizweit für Aufsehen.**

VON PETER J. AEBI  
 Ihn kennt man im Bereich Industrie- und Bürobau: den Grenchner Architekten Mathias Mühlemann. Vor allem der Hauptsitz von Puma Schweiz und das Gebäude von Stryker in Selzach sind augenfällige Marksteine seines Wirkens in der Region. Mühlemann hat aber nicht nur durch Kreativität auf sich aufmerksam gemacht. Genauso schätzen seine Kunden das effiziente Kosten- und Zeitmanagement. Termine werden eingehalten und es gibt höchstens marginale Budgetabweichungen.

Obwohl erst 43-jährig, kann er aus einer Erfahrung von bereits 24 Jahren erfolgreicher Selbstständigkeit als Architekt schöpfen. Bei der Ausarbeitung eines Masterplans für einen Kunden mit einigen älteren Bauten wurde er in diesem Jahr nach Möglichkeiten für die Reduktion der Fixkosten gefragt. Daraus entwickelte Mühlemann ein ganzheitliches Dienstleistungspaket, das er seit einigen Wochen mit seinem Netzwerk von Spezialisten den Schweizer

Grossunternehmen zur Verfügung stellt.

**Wirtschaftlichkeit.** Die Resonanz ist positiv. Aus allen Landesteilen kamen Anfragen. Mathias Mühlemann: «Bei unseren eigenen Gebäudekonzepten berücksichtigen wir von der ersten Idee bis zur Ausführung die Investitions- und auch die Folgekosten. Das heisst, bei uns ist Wirtschaftlichkeit schon seit langer Zeit ein Hauptthema.» Seine Philosophie scheint aber in der Schweiz nicht Standard zu sein. Denn vielerorts drücken die hohen Fixkosten die Rentabilität und die Konkurrenzfähigkeit. «Gerade bei internationalen Konzernen werden regelmässige Kontrollen über die Fixkosten gemacht. Und hier haben die Gebäudefixkosten ein hohes Gewicht.»

Ein bedeutendes Thema ist beim ständigen und immer schnelleren Wandel der Wirtschaft die Flexibilität. «Wir haben zum Beispiel die Aufgabe erhalten, bei Johnson&Johnson die Umnutzung eines Gebäudes im Neuenburger Jura zu untersuchen.» Der Bedarf an Nutzflächen ist in vielen Unternehmen schwankend. Aber die Kosten bleiben, auch wenn der Bedarf über einen bestimmten Zeitraum nicht mehr vorhanden ist. Wenn man dem Unternehmen noch eine Platzreserve für Unvorhergesehenes erhalten will, ist zum Beispiel eine befristete Umnutzung durchaus ein The-



**Vorgehensbesprechung im Architekturbüro Mühlemann + Partner: Mathias Mühlemann (zweiter von rechts) mit Anjili Wegmann, Sandra Fischer und Jean-Jacques Ruchti.**

ma. Oder es ergeben sich andere Nutzungsbedürfnisse innerhalb einer Unternehmensgruppe.

**Betriebsblindheit.** Umnutzungen, Zentralisierung und Optimierung sind daher Ansätze, die in Mühlemanns Dienstleistungspaket zur Fixkostenreduktion enthalten sind. «Wir haben acht Ansätze», berichtet Mühlemann. «Nicht jedes Unternehmen hat Fachleute beziehungsweise genügend Personalressourcen, um selber eine Untersuchung vorzunehmen. Zudem besteht immer das Risiko von Betriebsblindheit. Wir können mit einem Blick von aussen das Potenzial für Kostenreduktionen einfacher erkennen.»

Das Fixkostenreduktionspaket von Mühlemann + Partner zielt auf schnelle Resultate: «Es sollen innert kurzer Zeit spürbare Einsparungen erreicht werden. Wir kalkulieren Spareffekte auf fünf Jahre.» Mathias Mühlemann weiss aus Erfahrung, dass es bei allen bestehenden Bauten ein Potenzial zur Fixkostenreduktion hat. Daher schlägt er seinen Kunden basierend auf bescheidenen Grundkosten ein erfolgsabhängiges Honorar vor. «Eine umfassende Untersuchung eines grösseren Areals kann rund neun Monate dauern. Dann unterbreiten wir den Bericht mit klaren Massnahmen und nachvollziehbaren Berechnungen des Sparpotenzials.»

Ist das nun die Zukunft der erfolgreichen Mühlemann + Partner? «Für uns ist das eine Ergänzung. Wir haben in unserem Büro immer ganzheitlich gedacht. Wirtschaftlichkeit wurde von unserer Kundschaft aus der internationalen Industrie stets vorausgesetzt.»

**Neue Organisation:** Der Gemeinderat der Stadt Grenchen hat an der Sitzung vom 3. Juli beschlossen, die städtischen Sicherheitsdienste Polizei, Feuerwehr, Zivilschutz und Rettungsdienst ab sofort in eine neue Organisationseinheit zu überführen: die «Sicherheits- und Bereitschaftsdienste der Stadt Grenchen». Leiter der neuen Organisation wird Robert Gerber. Damit sollen die städtischen Sicherheitsdienste eine engere Zusammenarbeit pflegen und die vorhandenen personellen, materiellen und finanziellen Ressourcen optimal koordinieren und einsetzen. Damit wird die erst seit 1. September 2011 vorhandene Organisationseinheit «Schutz und Rettung» mit Zivilschutz, Feuerwehr und Rettungsdienst aufgehoben. **Planungshilfe für Veranstalter:** Die Interessengemeinschaft «Saubere Veranstaltung» hat ihre Website [www.saubere-veranstaltung.ch](http://www.saubere-veranstaltung.ch) überarbeitet und will damit vermehrt Organisatoren bei der Planung

und Durchführung von vorbildlichen Anlässen mit praxisbezogenen Informationen unterstützen. Vom kleinen Strassenfest bis hin zum Grosskonzert – für alle finden sich hier Empfehlungen. Die Interessengemeinschaft «Saubere Veranstaltung» setzt sich aus Vertretern von Kantonen, Städten und Gemeinden zusammen.

**Abschlussparty:** Mit einer Party verabschiedet sich das *Musigbar*-Team nach sieben Jahren von den Lokaltäten an der Solothurnstrasse. Am kommenden Samstag lädt die Jabahe-Band ab 15.00 Uhr zu einer musikalischen Weltreise ein. Danach ist die Bühne frei für eine Open-Air-Session. Es werden diverse Musikerinnen und Musiker erwartet, die in den vergangenen Jahren in der *Musigbar* aufgetreten sind. Dazu legen die hauseigenen DJs auf, und auch für das leibliche Wohl wird gesorgt sein. Der Reinerlös der Party geht an die therapeutische Wohngemeinschaft Jabahe.

**Kontrapunkt.** Überall wird über Architekten geschimpft, die es nicht schaffen, Terminpläne und Budgets einzuhalten. Aus der Uhrenstadt kommt nun der Kontrapunkt: ein Architekturbüro, das Fixkostenreduktionen für bestehende Bauten anbietet, um die Konkurrenzfähigkeit von Unternehmen zu verbessern.