

Interview mit Olivier C. Annaheim

# «Wir sind fit fürs modulare Bauen»

Ob Schulraum, Notunterkunft, Büro oder Impfstation: Die Nachfrage nach Containern wächst ständig, und daneben werden auch die Anforderungen an ihre Ausstattung und Nachhaltigkeit immer höher. Olivier C. Annaheim, CEO der Condicta AG, über die Möglichkeiten von modularen Raumlösungen, die Herausforderungen der Pandemie und die Chancen von Digitalisierung und «Augmented Reality».

Von Ben Kron

**Herr Annaheim: Container kommen immer öfter zum Einsatz. Haben wir in der Schweiz so etwas wie einen Trend?**

**Olivier C. Annaheim:** Es ist ein anhaltender Trend hin zu modularen Raumlösungen zu beobachten. In der Schweiz basiert dieser ursprünglich auf dem Einsatz als mobiles Büro und Materialcontainer, zur Ausstattung einer Baustelle oder im Eventbereich. Inzwischen aber kommen immer mehr Einsatzmöglichkeiten für modulare Raumsysteme dazu: Wir können damit rasch mobile Räume schaffen, für neue und sich ändernde Ansprüche und Situationen. Die Bandbreite reicht vom simplen Materialcontainer, im Grunde nur eine Metallhülle, bis zum anspruchsvollen Gebäude, bei dem kaum mehr zu erkennen ist, dass dies aus vorgefertigten Modulen besteht.

**Woher rühren diese neuen oder sich ändernden Ansprüche?**

Es ist für Planer schwer einzuschätzen, zu welchen Entwicklungen es in welchen Regionen kommt. Dies führt beispielsweise dazu, dass es zu kurzfristigen Anfragen für Schulraum kommt, wenn sich plötzlich ergibt, dass für das neue Schuljahr viele neue Schülerinnen und Schüler dazu kommen.

Auch in der Industrie haben wir heute eine hohe Mobilität. Oft werden kurzfristig Teams zu speziellen Zwecken zusammengestellt, die innert kurzer Zeit ein neues Produkt entwickeln sollen und dafür Büroräume brauchen. Hier wird von den Unternehmen immer öfter keine Liegenschaft angemietet oder gar errichtet. Stattdessen montiert man eine temporäre Struktur, die nach Projektende wieder abmontiert werden kann, so dass die genutzte Fläche wieder zur Verfügung steht.

**Wie haben sich die erwähnten Bereiche zuletzt entwickelt? Boomt es überall?**

Die Baustellen sind in ihrem Bedarf ziemlich konstant. Für unser Geschäft rund ums Bauen bleibt dieser Bereich extrem wichtig und eine tragende Säule. Es ist der Rest, der stark gewachsen ist und im Vergleich zu vor zwanzig Jahren seine Bedürfnisse komplett verändert hat.

**Wie begegnen Sie diesen Bedürfnissen und dem steigenden Bedarf?**

Ich denke, wir konnten unseren Wurzeln treu bleiben, haben das Produkt aber auch den Bedürfnissen entsprechen beständig weiterentwickelt. Und wir haben in der ganzen Schweiz die dazugehörige Infra-

struktur, Werkhöfe und ähnliches, um die Raummodule zu verwalten. Denn ein Raumsystem allein nützt ihnen nichts: Sie müssen es richtig installieren, warten und applizieren. Was den Bedarf angeht, laufen wir in der Mietflotte mit einer hohen Auslastung: Eine Einheit kommt vom Kunden zurück, wird gewartet und sofort wieder zum nächsten Einsatzort gebracht. Dazu haben wir für dieses und nächstes Jahr stark investiert: Wir beschaffen und erstellen zahlreiche neue Räumlichkeiten.

**Können Sie bei all den Bedürfnissen noch Standard-Container ausliefern?**

Tatsächlich ist dies kaum mehr der Fall: Customization wird immer wichtiger. Wir bieten deshalb bereits heute schlüsselfertige Lösungen für alle Ansprüche an. Das heisst: Sie können auch Möblierungen und Büroeinrichtungen bei uns bestellen, und zwar vom einfachen Ikea-Pult bis zum USM-Haller-System. Wir installieren auf Wunsch einen WLAN-Hotspot und sogar die Kaffeemaschine. Auch Klimatechnik und Schliesssysteme gehören dazu.

**Wie viel Stück produziert, verkauft und vermietet Condicta in einem Jahr?**

Wir flotten pro Jahr 1000 neue Module ein, wobei ein klarer Trend zur Miete besteht.

**Wo werden Ihre Produkte hergestellt?**

All unser Material kommt aus Europa. Wir kaufen beim Hersteller eine Art Grundmodul ein. Der grössere Teil der Wertschöpfung findet dann aber in unseren Werkstätten statt: der gesamte Innenausbau, also Schreinerei, Sanitärinstallationen, Heizung, Klimatechnik, Elektrik und Medienversorgung undsoweiter.

**Wie lange hält ein Raummodul?**

Das hängt stark davon ab, wie stark er beansprucht wird und vor allem, wie gut er gewartet wird. Wie bei einem Auto. Der Standard sind 15 Jahre, aber viele modulare Systeme sind auch 30 Jahre und länger im Einsatz.



International School Rheintal in Buchs AG: eine fix montierte Anlage aus bunten Schulcontainern.



Einfach, aber funktional und rasch installiert: ein Container-Schulprovisorium, wie es heute in einigen Gemeinden zu finden ist.

### **Werden Ihre Raummodule also in erster Linie vermietet?**

Das ist richtig. Wichtig ist hier aber, dass unsere Flotte flexibel ist und wir den Kundenwünschen gerecht werden. Früher war der Verkauf stärker, aber heute ist es das Mietgeschäft. Dies ist sowohl in der Industrie und Baubranche der Fall, aber auch im Bereich der öffentlichen Hand. Deshalb sind wir auch daran, unsere Flotte zu vergrössern. Dazu haben wir unser Team aufgestockt, vor allem im Bereich Service und Montage, aber auch in der Projektleitung.

### **Welchen Anteil am Gesamtgeschäft von Condicta haben die Module?**

Der Bereich Raumsysteme macht mehr als die Hälfte des Geschäftes der Condicta aus, aktuell sogar etwas mehr. Dies hat sich über die letzten drei Jahre akzentuiert, und der Trend geht weiter in diese Richtung.

### **Gibt es BIM im Containerbau?**

In Teilbereichen werden Digitalisierungsprozesse umgesetzt. BIM wäre für uns sehr praktikabel. Je nach Partner sprechen wir aber über verschiedene Standards, was

das Ganze schwierig macht. Sehr wichtig für uns ist aber das Thema «Augmented Reality»: Wir haben einen 3D-Simulator entwickelt, um ein fertiges Raumsystem zu simulieren. In einem nächsten Schritt wollen wir in diesem die Möblierung abbilden. Aktuell können wir erst die Kubatur und das technische Innenleben simulieren. Aber wir sind uns hier ständig am Weiterentwickeln, weil solche Lösungen für unser Klientel immer wichtiger werden.

### **Welchen Einfluss hatte Corona auf das Raumsystem-Business?**

Corona schuf plötzlich einen grossen, zusätzlichen Raumbedarf: Es brauchte Testcenter und Impfstationen. Spitäler hatten zusätzlichen Flächenbedarf. Es brauchte Räume für sanitäre Massnahmen, Desinfektion und weitere Arbeiten.

### **Welche Speziallösungen für die Pandemie wurden entwickelt?**

Wir haben zum Beispiel viel über Desinfektion gelernt. Wir konnten unsere vermieteten Systeme nicht mehr einfach von einem Kunden zum nächsten weitergeben.

Zuvor mussten wir Verfahren entwickeln, wie wir die kompletten Module desinfizieren können, und zwar praktikable Verfahren, die auch im Feld umsetzbar waren.

### **Wie haben Sie Impfstationen in Containern eingerichtet?**

Es war eine herausfordernde Aufgabe, was die spezifischen Abläufe in der Anlage angeht: Es mussten ja plötzlich Millionen von Menschen geimpft werden, die sich wegen der Ansteckungsgefahr nicht zu nahe kommen durften. Dazu mussten die ersten Impfstoffe bei minus 80 Grad gelagert werden, mit einer lückenlosen Kühlkette. Condicta hat Impfstationen entwickelt, um viele Leute in kurzer Zeit sicher durchzuschleusen und zu impfen. Zum Impfprozess gehört auch die Registrierung und eine sinnvolle Raumorganisation inklusive Zugang zu den gelagerten Impfstoffen. Wir haben für diese Entwicklung mit vielen Fachleuten zusammengearbeitet und viel gelernt. Und: Unsere Lösung hat seitens der Behörden grossen Anklang gefunden und ist so etwas wie ein Standard geworden.

### **Wie sind die Container energetisch unterwegs?**

Module haben je nach Einsatzlänge eine spezielle Isolierung mit hohen Dämmwerten. Wir haben Wärmepumpen im Angebot, um Container zu beheizen. Auch Photovoltaik-Anlagen (PVA) auf dem Dach sind kein Problem: Containerdächer sind direkt prädestiniert dafür. Die PVA kann nicht den ganzen Strom für den Container liefern, erhöht aber die Nachhaltigkeit.

### **Wie bekommen Sie all diese Bereiche des Innenausbaus und seinen Materialbedarf unter ein Fabrikdach?**

Wir benötigen tatsächlich viel und unterschiedliches Material – und genug Fläche, um alles vorrätig zu halten. Dies deshalb, weil unsere Kunden eine rasche Lieferung erwarten. Denn oft sind sie selbst unter Zeitdruck. Wir haben immer auf eine ge-

INSERAT

# Beweissicherung aus einer Hand



## Steiger Baucontrol

Steiger Baucontrol AG  
St. Karlstrasse 12 | Postfach | 6000 Luzern 7 | 041 249 93 93  
mail@baucontrol.ch | www.baucontrol.ch

Beweissicherung  
Rissprotokolle  
Messtechnische Überwachung  
Schadenerledigung

55706



« Die modulare Bauweise und Vorfertigung sind Lösungen, die dem Mangel an Fachkräften begegnen und neue Wege aufzeigen. »

Olivier C. Annaheim, CEO Condicta AG

wisse Lagerhaltung gesetzt und nicht nur auf Lean Production. Das hat uns in der Phase der unterbrochenen Lieferketten geholfen. Wir sind in dem Bereich konservativ unterwegs. Oder besser: pragmatisch. Wir wollen möglichst nah an den Bedürfnissen unserer Kunden sein.

### Stimmt es, dass Condicta-Systeme eher hochpreisig sind?

Wir sind darauf erpicht, ein qualitatives Produkt entsprechend Kundenbedürfnissen zu liefern, und das hat seinen Preis. Jeder kann einen günstigen Container für drei Monate hinstellen. Aber wir gehen davon aus, dass unsere Raumsysteme sehr lange im Einsatz bleiben können. Entsprechend anders sind die Herausforderungen ans Produkt, und denen begegnen wir.

### Was heisst das konkret?

Wenn wir zum Beispiel mit der Stadt Zürich zusammenarbeiten, sind wir mit strengen Bauvorschriften konfrontiert und müssen ein Raumsystem haben, das die hohen Anforderungen erfüllt. Ein simpler Baucontainer kann dies niemals leisten. Wir brauchen also ein System, das auf alle Gegebenheiten hin mit geringem Umbauaufwand modifiziert werden kann. Das ist unser Alleinstellungsmerkmal: Die Produkte werden mit geringen Modifikationen zum Einsatz gebracht und sind nachhaltig.

### Worin besteht diese Nachhaltigkeit?

Je nach Typ handelt es sich um sehr ästhetische Raumsysteme. Die Herausforderung besteht heute darin, Module so zu bauen, dass sie den hohen Isolationswert von bis zu U14 erreichen. Das entspricht der Dämmung eines permanenten Gebäudes. Das ist gar nicht so einfach, da wir oft Module verschieden zusammensetzen, teilweise mit offenen Wänden und Decken. Hier sind wir deshalb in einem ständigen Prozess daran, Lösungen für die Isolation weiterzuentwickeln und dabei möglichst klimaneutrale Dämmstoffe einzusetzen.

### Ist die Klimaveränderung ein Problem für Container?

Das Thema Klima wird auch für uns immer wichtiger: Die Sommer werden immer heisser und die Winter mitunter trotzdem garstig. Wir brauchen also eine entsprechende Energieversorgung – die Zeiten des klassischen Klimageräts im Fenster sind vorbei. In Sachen Heizung habe ich die Wärmepumpe bereits erwähnt. Bei längerfristigen Bauten installieren wir auch schon eine Fussbodenheizung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer PVA. Mit einer cleveren Steuerung der Haustechnik kann zudem im Container viel Energie eingespart werden. Da sind wir lange noch nicht am Ende der Entwicklung.

### Nochmal zur Nachhaltigkeit: Was passiert mit ausgedienten Containern?

Für uns ist der Cradle-to-Cradle-Gedanke zentral, wie er auch in der Bauwirtschaft immer mehr ins Zentrum rückt: Wir nehmen ein Raumsystem am Ende seiner Lebenszeit auseinander und können über 90 Prozent des Materials wiederverwerten. Zudem sind unsere Raumsysteme wie erwähnt 15 bis 30 Jahre im Gebrauch.

### Werden alle Container recycelt?

Tatsächlich sind unsere gebrauchten Module unglaublich beliebt: vom Sportverein, der ein kleines Büro braucht, vielleicht noch kleines Dach daraufsetzt, über den Grillstand oder den Bauernhof, der eine Tränke für die Schafe einbaut, bis zur Pfadi,

die ihrem Pfadiheim ein Materiallager nebenan stellt. Wir haben deshalb einen eigenen Occasionsmarkt. Und das führt immer wieder zu schönen Begegnungen. Zum Beispiel gibt es eine grosse Alp oberhalb von Arosa, wo man gegen den Wolf Massnahmen ergreifen, sprich einen Schäfer auf die Alp schicken muss. Da wurden wir direkt angefragt und haben gerne unsere Hilfe angeboten. Zurzeit warten wir auf die nötige Baubewilligung, um den Container dann per Helikopter auf die Alp zu fliegen. Wenn das klappt, wird bald ein Schäfer in dem Container übernachten, der vielleicht zuvor ein Teil eines Schulhauses war.

### Auch bei Notunterkünften kommen oft Container zum Einsatz. Mit welcher Entwicklung rechnen Sie hier?

Wir gehen davon aus, dass Notunterkünfte ein Thema bleiben werden. Wobei wir uns hier in einem Umfeld bewegen, worin wir stark wahrgenommen werden, und wo wir genau hinschauen müssen, wie wir uns mit unseren Produkten positionieren. Zugleich wollen wir dort helfen und Platz schaffen, wo er benötigt wird. Wir arbeiten von Anfang an mit den Behörden zusammen und verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz. Dabei braucht es umfassende Konzepte, um Räume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, die auch akzeptable Aussenräume anbieten und eine passende Infrastruktur. Es geht darum, für diese Personen trotz der Eile ein Umfeld zu schaffen, worin sie leben und sich erholen können. Wir haben viele Menschen, die aus dem Krieg hierher geflüchtet sind. Sie brauchen eine Situation, die ihnen einen gewissen Rückhalt gibt, die ihnen bei der Integration hilft.

### Konnten Sie Flüchtlingsunterkünfte realisieren, die dies leisten?

Wir konnten vor drei Jahren das Asylzentrum Greifensee im Kanton Zürich erstellen: eine schöne Anlage, komplett mit ei-



Asylunterkunft in Greifensee: Dank Holzfassade und weiterer Massnahmen wurde für Flüchtlinge ein Ort geschaffen, worin sie auch längerfristig unter guten Bedingungen leben können.



Eine Container-Schulanlage im Grossformat: Sinkt der Bedarf an Schulraum, können die Module abmontiert und erneut genutzt werden.



Bürogebäude mit eleganter Fassade: Dass dahinter Container stecken, ist bei diesem Ausbaustandard nicht mehr erkennbar.

ner Holzfassade eingehaust, so dass von aussen keine Module mehr zu erkennen sind. Leider sind nicht alle Gemeinden mit der gleichen Sorgfalt am Werk. Hier braucht es langfristiges, nachhaltiges Denken und Planen. Denn oft bleiben die Anlagen länger stehen als gedacht.

**Es gibt mehrstöckige Container-Siedlungen. Was ist technisch machbar und sinnvoll?**

Ideal sind Strukturen zwischen einem und drei Stockwerken, aus statischen Gründen. Man kann auch sechsstöckige Konstruktionen erstellen, aber dann braucht es zusätzliche Verstärkungen. Und der Aufwand, eine solche Konstruktion zu ertüchtigen, ist sehr gross. Drei Stockwerke sind zudem das, was meist aufgrund der Bauzonenordnung überhaupt möglich ist. Im Wallis und der Nordwestschweiz haben wir auch das Thema Erdbeben – hier bringen wir zusätzliche Ertüchtigungen an.

**Sind Raummodule für dauerhafte Gebäude geeignet oder besser nur temporär im Einsatz?**

Das ist ein Gebiet, das über den Container an sich hinausgeht, hin zum modularen Bauen. Wir sind heute schon daran, modular aufgebaute Gebäude zu konzipieren, denen man diesen Aufbau von aussen gar nicht mehr ansieht. Solche Konstruktionen können rasch erstellt und auch relativ schnell und einfach erweitert werden. Damit lässt sich also in kurzer Zeit qualitativ hochwertiger Wohnraum schaffen.

**Welche Vorteile hat diese Bauweise?**

Das modulare Bauen hat den grossen Vorteil, dass man viel weniger Zeit auf der Baustelle benötigt als bei herkömmlichen Methoden. Vom gesamten Bauzyklus, also von der Planung bis zur Bezugsbereitschaft, finden bei uns 70 Prozent in der Vorfertigung statt, und nur die restlichen 30 auf der Baustelle bei der Montage der Raumeinheiten. Die Bauphase ist also deutlich kürzer als beim konventionellen

Bauen, was auch die Vorfinanzierungsphase verkürzt. Wobei man sagen muss: Modulares Bauen ist nicht automatisch billiger als die konventionelle Bauweise.

**Eine solche Bauweise ist nach wie vor die Ausnahme. Weshalb?**

Wir bei Conecta sind ganz stark daran, solche Lösungen zu propagieren und bekannt zu machen. Aber viele Bauherren haben noch kaum Kenntnis davon. Wir wären fit, mehr solcher modularen Lösungen zu realisieren, aber Kenntnisse vom Modularen Bauen sind nicht sehr verbreitet.

**Gibt es Bereiche, wo das modulare Bauen schon angewendet wird?**

Im Spitalbau finden sich schon modulare Lösungen, so auch bei Operationssälen, die fixfertig erstellt und in ein bestehendes Gebäude integriert werden. Auf der anderen Seite haben auch Fertighäuser einen enormen Aufschwung erlebt, die auch nicht unbedingt günstiger sind. Energetisch und qualitativ sind diese Bauten einwandfrei. Aber im Wohnungsbau der Schweiz gibt es die Methode nicht, im Gegensatz zu Deutschland und Frankreich, wo auch Wohnbauten modular erstellt werden.

**Ist das modulare Bauen ein zukünftiges grosses Geschäftsfeld für Sie?**

Wir glauben fest, dass das modulare Bauen die Technologie des 21. Jahrhunderts fürs Bauwesen ist. Es wird die herkömmlichen Methoden nie komplett ersetzen. Aber die modulare Bauweise und Vorfertigung sind Lösungen, die dem Mangel an Fachkräften begegnen und neue Wege aufzeigen. Wenn Sie schauen, wie heute zum Beispiel ein Hotel gebaut wird, dann finden sie vorgefertigte Nasszellen, die 1:1 in den Rohbau eingehoben und angeschlossen werden. Hier ist diese Methode der Standard. Im individuellen Hausbau gibt es solch eine Lösung nicht, dass man zum Beispiel aus zehn Modellen von Badezimmern auswählen kann. Aber immer mehr Zulieferer gehen vermehrt in diese Richtung. ■



**CHF 350.- bis 1'000.-**  
Eintauschprämie

**Eintausch-AKTION**

Wir wollen Ihre alten Bodenverdichter!

Beim Kauf eines neuen Verdichtungsgerätes erhalten Sie von uns eine satte Eintauschprämie.

**Aktion ist gültig bis Ende Juli 2023.**



**HUTTER BAUMASCHINEN AG**

9450 Altstätten SG  
6034 Inwil LU  
3380 Wangen a. Aare  
1607 Palézieux

hutterag@hutter-baumaschinen.ch  
www.hutter-baumaschinen.ch