



FELIX PARTNER

NR. 16

# CONCENTRATE

DAS MAGAZIN IN EIGENER SACHE

ARCHITEKTUR UND DESIGN INTERDISZIPLINÄR



## INHALT

---

04	EDITORIAL
06	VON WERTEN, WISSEN UND WANDEL
10	VISIONÄR MIT WURZELN
14	ENERGIEZUKUNFT GLAUBWÜRDIG LEBEN
16	SCHRITTMACHER DES AUFBRUCHS
20	IM EIGENEN WIRKUNGSFELD
24	BRANDING AUF DEN PUNKT GEBRACHT
28	EMOTIONEN PUR!
30	EIN KULTURELLER BEITRAG
34	AKTUELL

### Impressum

Herausgeber: FELIX PARTNER, Zürich  
Gestaltung: Felix Partner Design AG, Zürich  
Redaktion: Felix Partner Design AG, Zürich  
Bilder: FELIX PARTNER (Benjamin Rauber), Heinz Unger (Elba)  
Infografiken: Felix Partner Design AG, Zürich  
Papier: Naturpapier crème  
© felixpartner.com, 1. Halbjahr 2021  
CONCENTRATE erscheint in loser Folge



**Peter Felix:** Willkommen Chasper, ich möchte dich auch an dieser Stelle ganz offiziell bei FELIX PARTNER begrüßen und unserem Netzwerk an Partnern, Kunden und Freunden vorstellen. Dein Porträt finden unsere Leser\*innen auf den nachfolgenden Seiten. Du hast als neuer operativer Geschäftsführer eine grosse Herausforderung angenommen und spielst eine wichtige Rolle in unserem konkretisierten Zukunftsprozess «Aufbruch», den Rahel M. Felix und ich als Firmeninhaber zusammen mit dem ebenfalls neu einberufenen Fachbeirat (Bericht auf Seite 16) definiert haben. Was hat dich dazu motiviert, diese Herausforderung anzunehmen?

**Chasper Padrutt:** Danke erst einmal für den herzlichen und vertrauensvollen Empfang, der mir von euch und dem ganzen Team bereitet wurde! Genau diese Art von Herausforderung habe ich für meinen nächsten Karriereschritt gesucht: ein gut aufgestelltes und etabliertes Architektur- und Designbüro von mittlerer Grösse, das sich im Aufbruch befindet und in dem ich meine Ideen und meine Vision einbringen und umsetzen kann. Nach der entschleunigten Phase während der Pandemie steht die Bau- und Architekturbranche als Ganzes im Aufbruch und muss sich der zusätzlich beschleunigten digitalen Transformation stellen – ein wichtiger Moment, um die entsprechenden Weichen zu stellen!

**Peter Felix:** Für Rahel M. Felix und mich als Inhaber steht die nachhaltige Zukunft des Unternehmens – und natürlich auch der Arbeitsplätze – im Vordergrund. Wir sind überzeugt, dass es dazu ein gesundes Wachstum, Innovation und Diversifikation braucht. Auf diese Ziele hin haben wir auch unsere neuen Büro- und Atelierräumlichkeiten an der Forchstrasse in Zürich eingerichtet (der Bericht dazu auf Seite 20). Wo siehst du die Zukunftschancen von FELIX PARTNER?

**Chasper Padrutt:** Ich sehe den zentralen Schlüssel in der Innovation. Die Entwicklung ganzheitlich nachhaltiger Projekte bietet grosse Chancen für Wachstum und Diversifikation – die Dringlichkeit von Energiethemen ist allgegenwärtig. Aber auch die Digitalisierung der Bau- und Planungsprozesse eröffnet neue Möglichkeiten. Auf diese Themen setze ich den Fokus meiner Vision und Mission.

**Peter Felix:** Wir freuen uns auf diese gemeinsamen Herausforderungen und wünschen dir und dem ganzen Team viel Erfolg.

?



Wir sind überzeugt, dass es für eine nachhaltige Zukunft ein gesundes Wachstum, Innovation und Diversifikation braucht.

Peter Felix

Nach der entschleunigten Phase während der Pandemie steht die Bau- und Architekturbranche als Ganzes im Aufbruch.

Chasper Padrutt

# VON WERTEN, WISSEN UND WANDEL

Hinter jedem erfolgreichen Immobilienprojekt steckt eine fundierte Grundlagenerarbeitung. Mit einer detaillierten Potenzialanalyse werden durch Erfahrung, Wissen und Kreativität Werte einer Liegenschaft systematisch und transparent aufgezeigt. Neu bietet FELIX PARTNER eine solche Analyse in drei Basisvarianten und mit zahlreichen Leistungsmodulen an.

### Systematisch, analytisch und kreativ

Der Ablauf einer Projektentwicklung ist ein komplexer und individueller Vorgang. Dabei sind jedoch oft grundlegende Fragestellungen relevant.

### Wann macht eine Potenzialanalyse einer Immobilie Sinn?

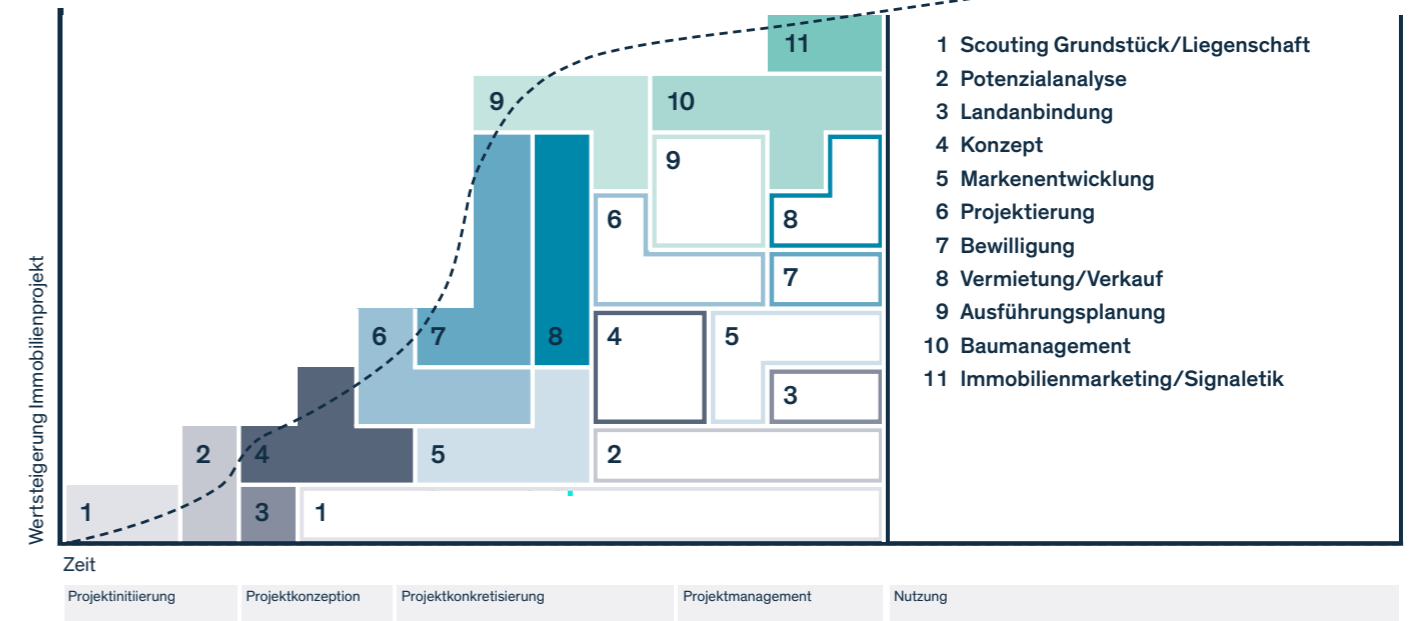
- Aufgrund der Beendigung eines Lebenszyklus, zum Beispiel Renovation/Umbau/Neubau
- Bei einer geplanten Handänderung
- Bei Änderung gesetzlicher Grundlagen (Baugesetz, Energie etc.)
- Bei strategischer Repositionierung aufgrund eines gesellschaftlichen Wandels bzw. eines Nutzungswandels
- Bei einem hohen Leerstand

### Welche typischen Potenziale einer Immobilie sind auszuschöpfen?

- Ausnutzungs- respektive Baulandreserven
- Durch Umnutzung Steigerung der Wirtschaftlichkeit
- Betriebskostenoptimierung
- Verdichtungsmöglichkeiten
- Leerstandsreduktion

### Welchen Umweltfaktoren einer Immobilie kann Rechnung getragen werden?

- Energetische Sanierung, Anpassung an neue Gesetzgebungen
- Jedes Gebäude ein Kraftwerk = autark
- CO<sub>2</sub>-neutrales Bauen
- Verwendung regionaler Materialien



Das grösste Wertschöpfungspotenzial einer Immobilie besteht in der Projektentwicklung bis und mit Baubewilligung. Dieses kann mit dem interdisziplinären Ansatz der Gesamtleistungen von FELIX PARTNER bereits in der Potenzialanalyse ermittelt werden und bildet die Basis für eine maximale Wertschöpfung.

**Kostenbewusst, realistisch und visionär**

Mit der FELIX PARTNER Potenzialanalyse profitieren Kunden von einem interdisziplinären und ganzheitlichen Ansatz. Dies ermöglicht es, bereits in der strategischen Planung auf das Know-how aus dem gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zurückgreifen zu können – von der Entwicklung, über die Ausführungsplanung bis zur Ausführung und Vermarktung.

In Rekordzeit können Chancen und Risiken eines Projekts aufgezeigt werden. Damit wird eine umfassende Grundlage für eine präzise Bestellung und die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Das Potenzial eines Grundstücks oder einer Liegenschaft wird eruiert, verschiedene Szenarien werden aufgezeigt sowie professionell verglichen und bewertet.

Der entscheidende Mehrwert für die Auftraggeber ist aber die Entwicklung einer Vision für den Ort und die konkrete Bauaufgabe. Ein zentrales Element dabei spielt auch die Emotionalisierung: Es wird nicht nur die architektonische Sicht beleuchtet, sondern auch zum Träumen und Nachdenken angeregt. Dabei stehen jedoch immer die Wirtschaftlichkeit und die Interessen des Kunden an erster Stelle. FELIX PARTNER errechnet bereits in der Potenzialanalyse verlässliche Bau- oder Anlagekosten, Miet- oder Verkaufserträge und Renditen. Dafür kommen Erfahrung und die neusten technischen Hilfsmittel zum Einsatz. Die realisierbaren Flächen werden konzeptionell entworfen und ausführlich auf ihre beste Nutzbarkeit geprüft. Dies ist für eine solide wirtschaftliche Beurteilung eines Projekts entscheidend. Nach Abschluss der Analyse werden potenzielle Risiken besprochen und bewertet sowie Lösungen aufgezeigt, die funktionieren und den maximalen Mehrwert für die je-

weilige Aufgabe schaffen. FELIX PARTNER zeigt darüber hinaus auch mögliche Optionen für die Umsetzung auf und erklärt den Planungs- und Bauprozess, damit auf die beste Umsetzungsstrategie fokussiert werden kann. So ist es dem Immobilienbesitzer schliesslich möglich, eine präzise und kompetente Bestellung für sein Vorhaben zu formulieren. Diese wiederum ist der Schlüssel zu einem erfolgreichen, qualitativ hochstehenden und wirtschaftlichen Projekt.

**Potenzialanalysen in drei Basisvarianten**

Um die Auftraggeber bestmöglich unterstützen zu können, bietet FELIX PARTNER Potenzialanalysen in drei Basisvarianten und mit einem umfassenden Katalog an Leistungsmodulen an. Damit kann flexibel auf diverse Interessen sowie auf die jeweilige Aufgabenstellung reagiert werden.

➔  
**Unverbindliches Erstgespräch:**  
 Herr Chasper Padrutt  
 E-Mail: [cp@felixpartner.com](mailto:cp@felixpartner.com)

**ANGEBOTSÜBERSICHT POTENZIALANALYSEN**

GO!	BUSINESS	EXPERT	CUSTOM	PORTFOLIO
<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <b>Analyse</b> Baurecht Ausnutzungspotenzial</li> <li>↳ <b>Konzept</b> Vision Entwicklungsszenarien</li> <li>↳ <b>Wirtschaftlichkeit</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <b>Detaillierte Analyse</b> Baurecht Ausnutzungspotenzial</li> <li>↳ <b>Konzept</b> Vision Entwicklungsszenarien Grundrisse</li> <li>↳ <b>Wirtschaftlichkeit</b> Marketingidee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <b>Fundierte Analyse</b> Baurecht Ausnutzungspotenzial Bestand</li> <li>↳ <b>Konzept</b> Vision Entwicklungsszenarien Grundrisse Visualisierung</li> <li>↳ <b>Wirtschaftlichkeit</b> Marketingkonzept</li> </ul>	<p>Einzel zusammengestellte Leistungs- module, abgestimmt auf die Interessen der Kundschaft sowie die Projekt- eigenschaften.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ <b>Baulicher und technischer Bericht über den Zustand der Liegenschaft</b></li> <li>↳ <b>Analyse</b> Baurecht Ausnutzungspotenzial</li> <li>↳ <b>Konzept</b> Entwicklungsszenarien Nutzungsideen</li> <li>↳ <b>Wirtschaftlichkeit</b></li> </ul>

FELIX PARTNER TEAM-PORTRÄT

# VISIONÄR MIT WURZELN

Der frisch ernannte Geschäftsführer von FELIX PARTNER heisst Chasper Padrutt, ist 34 Jahre alt, Architekt MSc ETH und leitet den langfristigen Generationenwechsel in der Unternehmensgruppe ein. Was ihn antreibt, wo er Potenziale ortet und wie er diese erreichen will – ein Porträt.

«Ich möchte FELIX PARTNER noch stärker als innovatives Büro positionieren», erklärt Chasper Padrutt, der neue Geschäftsführer von FELIX PARTNER. Der studierte Architekt spielt seit letztem Jahr eine zentrale Rolle in der Aufbruchstrategie des Unternehmens, welche Rahel M. und Peter Felix in Zusammenarbeit mit dem ebenfalls neu gebildeten Beirat (Bericht ab Seite 16) entwickelt haben. Padrutts wichtigste Aufgabe in den kommenden Jahren besteht zum einen in der internen Transformation, der wichtigen Nachfolgelösung des Unternehmens und zum anderen in der erweiterten Umsetzung der digitalen Transformation.

Padrutt bringt bereits Geschäftsleitungserfahrungen aus seiner Zeit bei mépp ménard partner projekte ag mit, wo er auch über die Jahre grössere Generalplanungsmandate geleitet hat. Als Architekt und Generalist besitzt er ein grosses Verständnis für die wirtschaftliche Logik eines Architekturbüros und ist bestens gerüstet, um FELIX PARTNER als einen wegweisenden Dienstleister in den Bereichen «Entwickeln, Entwerfen und Realisieren von Bauten» nachhaltig zu positionieren.

#### **Qualität und Nachhaltigkeit**

Seine gute Vernetzung in der Schweizer Bau- und Immobilienbranche und seine kommunikativen Qualitäten ergänzen sein Profil ideal. Und nicht zuletzt passt er auch ideologisch zum Unternehmen: «Wir leisten einen wichtigen Beitrag zur Lösung anstehender gesellschafts- wie auch klimapolitischer Aufgaben und setzen uns für Qualität, Handwerkskunst und damit für ökologische, effiziente sowie durchdachte Architektur ein», sagt der Zürcher mit Bündner Wurzeln. Er vertritt damit einen Ansatz, den auch FELIX PARTNER schon länger umsetzt – beispielsweise mit der Entwicklung von autarken Bauten, die wie eigene Kraftwerke funktionieren.

#### **Ziele und Visionen**

Padrutt setzt stark auf interdisziplinäres Arbeiten in einem dafür optimal aufgestellten Team. «Der Mehrwert eines Projekts entsteht durch das Mehr an Sicht- und Herangehensweisen, durch die Kreativität des Nichtlinearen», beschreibt Padrutt seine Vision. «Als Visionär möchte ich ein Momentum schaffen, das uns produktiver, innovativer und kompetitiver macht.»

Die neuen Impulse in der Geschäftsleitung wie auch die neu bezogenen Räumlichkeiten an der Zürcher Forchstrasse (siehe Bericht auf Seite 20) zeigen bereits Wirkung im Team und in den Projekten. «Unser Ziel ist es, FELIX PARTNER noch stärker als wegweisendes Büro zu positionieren, das nachhaltige und intelligente Lösungen findet und Projekte entwickelt», erklärt Padrutt, der seine Traineeships unter anderem bei Herzog & de Meuron absolvierte. Das Thema Energie und Umwelt wie auch die digitale Technologie sind in dieser Hinsicht zentral. «Saubere Energie muss sexy werden – ähnlich wie die Elektromobilität durch Tesla disruptiert wurde», ergänzt er.

Architekten haben die schöne, aber verantwortungsvolle Aufgabe, die Umwelt der Zukunft baulich zu gestalten und die gebaute Masse aus der Vergangenheit auf Vordermann zu bringen. Padrutt sieht dabei die Chance, die Möglichkeiten der digitalen Transformation clever einzusetzen für mehr Transparenz in der Branche, für mehr Effizienz in der Planung oder für die Entwicklung von neuen intelligenten, konsequent digitalen und integrierten Prozessen.



### **Chasper Padrutt im Profil**

#### **Ich bin Architekt, weil**

ich meine Passion zum Beruf machen wollte.

#### **Was mich antreibt, ist**

Neues zu erfinden, Gebautes weiterzudenken und in eine ökologische Zukunft zu transformieren.

#### **Orte, die mich inspirieren, sind**

New York mit seiner Dichte und dem immensen Reichtum an Museen und das Engadin mit seiner klaren, kühlen Bergluft.

#### **Was mich schon als Kind geprägt hat, ist**

die Möbelschreinerei meines Grossvaters – und Lektionen in darstellender Geometrie.

#### **Was ich besonders geniesse, ist**

gutes Essen in stilvoller Umgebung mit gutem Wein.

# ENERGIEZUKUNFT GLAUBWÜRDIG LEBEN

Die Klimabewegung hat das Thema Nachhaltigkeit endgültig auf die globale Agenda der Immobilieninvestoren gesetzt und beeinflusst immer stärker auch das Anlageverhalten der Investoren. Gebäude sind für einen Grossteil des globalen Energie- und Ressourcenverbrauchs sowie der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich – das Potenzial ist folglich besonders hoch.

Auf einer fussballfeldgrossen Brache in Winterthur startet FELIX PARTNER ein Entwicklungsprojekt mit Strahlkraft. Das Areal soll als Katalysator für Kreativität und Fortschritt genutzt werden. Direkt zwischen dem pulsierenden Quartier Neuhegi und dem historischen Zentrum der Gartenstadt Winterthur – im Gebiet Grüze – konnte FELIX PARTNER das letzte grössere freie Grundstück anbinden. Zusammen mit dem Fachbeirat hat das Entwicklerteam für die Brache diverse Nutzungskonzepte erarbeitet, die das Potenzial haben, den Ort nachhaltig zu verändern. Das Ziel dabei ist, in diesem von Gewerbe und Retail geprägten Areal ein nachhaltiges Leuchtturmprojekt mit eigenständigem Markencharakter zu entwickeln.

**Für viele Anleger stellt sich jedoch die Frage: Woran wird erkannt, ob ein Gebäude tatsächlich gesamtheitlich nachhaltig gedacht ist?**

Vor dem Entscheid für ein Nachhaltigkeitslabel muss sich ein Bauherr oder Immobilieninvestor bewusst werden, ob und warum eine Zertifizierung überhaupt angestrebt werden soll. Und es stellt sich ihm die Frage, welches Label seinen Motiven am besten entspricht und die wichtigen Themen wie Lebenszyklusdenken, Energiekonzepte, Umgang mit Materialien und Ressourcen, soziale Verantwortung oder eine nachhaltige Planung, Ausführung und Geschäftsführung am besten abdeckt.

FELIX PARTNER setzt sich bei dieser Entwicklung künftig intensiv mit dieser Thematik auseinander. Dabei steht die Transparenz für

alle Beteiligten im Vordergrund und wird zum klaren Marktvorteil. Ein nachvollziehbarer Ausweis der Nachhaltigkeit in einem Immobilienportfolio entspricht einem Kundenbedürfnis. Mittelfristig dürfte der Druck zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Immobilienportfolios sogar noch zunehmen.

## ESG in der Immobilienwirtschaft

Spätestens mit den ESG-Regularien (Environment Social Governance), die für die Immobilienbranche in Kraft treten, führt kein Weg mehr daran vorbei: Investoren müssen das Thema ESG in ihre Prozesse einbeziehen. Das führt zwar erst einmal zu einem Mehraufwand, wirkt sich jedoch auf lange Sicht positiv auf die gesetzten Renditeziele aus. Denn positive ESG-Kriterien werden in Zukunft ein zentraler Investmentparameter sein.



## ESG-Massnahmen für Projektentwickler

### ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

- ↘ CO<sub>2</sub>-reduziert bauen
- ↘ Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft
- ↘ Ressourcenschonender Betrieb
- ↘ Energie- und Wasserverbrauch minimieren
- ↘ Wasser wiederverwerten
- ↘ Abfall reduzieren und recyceln

### SOZIALE VERANTWORTUNG

- ↘ Mietpreisgedämpfte Flächen für Kitas sowie soziale und kulturelle Einrichtungen
- ↘ Nicht an ethisch bedenkliche Unternehmen vermieten
- ↘ Ethischen und ökologischen Rechenschaftsbericht von potenziellen Mietern, Dienstleistern und Zulieferern einholen
- ↘ Soziale Projekte unterstützen

### UNTERNEHMENSFÜHRUNG

- ↘ Transparenz gegenüber Anlegern, Investoren und staatlichen Organen
- ↘ Transparentes Reporting der Planung und Entwicklung
- ↘ Innovative IT-Plattform mit vernetzter Projekt-, Kalkulations- und Controlling-Software nutzen
- ↘ Keine Toleranz gegenüber Korruption und Vorteilsnahme





FELIX PARTNER FACHBEIRAT

# SCHRITTMACHER DES AUFBRUCHS

Das Jahr 2021 steht für FELIX PARTNER ganz im Zeichen des Aufbruchs. Für disziplinenübergreifende Impulse, aber auch für eine breite Abstützung der Massnahmen hat das Unternehmen einen Fachbeirat etabliert. Martin Hofer und Rudolf K. Sprüngli diskutieren über ihre Aufgaben und über Chancen und Herausforderungen der FELIX PARTNER Gruppe.



## Was uns verbindet, ist sicher der Unternehmerblick, die langjährige Erfahrung und die gute Vernetzung mit Wirtschaft und Kultur.

**Martin Hofer ist Architekt**, Gründungspartner der Wüest Partner AG, Verwaltungsrat in diversen Unternehmen und besitzt einen Master in Applied Ethics UZH.

**Martin Hofer:** Meine Einschätzung, dass FELIX PARTNER diesen ganzheitlichen Ansatz pflegt, hat mich dazu bewogen, mich als Fachbeirat zur Verfügung zu stellen. Das Thema Aufbruch gefällt mir gut. Eigentlich sollte man immer in Aufbruchstimmung sein.

**Rudolf K. Sprüngli:** Besonders interessiert mich auch die Möglichkeit, als Investor und Entwickler eigener Liegenschaften die Dienstleistungen von FELIX PARTNER à fond zu kennen, weiterzuentwickeln und aktiv zu nutzen.

### Was heisst es, ein Architektur- und Designbüro im Aufbruch als Fachbeirat zu begleiten und was interessiert Sie besonders an dieser Aufgabe?

**Martin Hofer:** Mir gefällt es, wenn ein Architekturbüro über den Tellerrand hinausblickt und erkennt, dass Architektur nicht mit dem Studium von Lösungsmöglichkeiten oder dem Vorprojekt beginnt und auch nicht mit der Schlüsselübergabe nach der Realisierung endet; Architektur ist immer in einen Lebenszyklus integriert.

**Rudolf K. Sprüngli:** Mich interessiert die Chance, die im Laufe meiner Karriere akkumulierte, persönliche und professionelle Erfahrung und mein spezifisches Fachwissen auch aus anderen Fachgebieten in ein dynamisches und zukunftsgerichtetes Familienunternehmen einzubringen und aktiv an dessen Zukunftsgestaltung mitzuwirken.

### Nehmen Sie eine Aufbruchstimmung auch in der Bau- und Immobilienbranche wahr? Welche Trends für die Zukunft orten Sie?

**Martin Hofer:** Ich nehme nicht nur positive Signale im Bau- und Immobilienmarkt wahr. Gut möglich, dass die Vollproduktion gelegentlich zurückgeht, nachfragegetrieben ist der Markt schon seit einiger Zeit nicht mehr.

**Rudolf K. Sprüngli:** Durch die Covid-19-Krise sind Prozesse katalysiert worden, deren Umfang, Tiefe und Nachhaltigkeit uns allen wohl erst in den nächsten 10 bis 20 Jahren voll bewusst werden dürften. Bereits ist in bestimmten Regionen ein entsprechender Druck auf die Preise von Gewerbeliegenschaften und ein erhöhter Druck zu kreativer Umnutzung sowie zur Entwicklung gemischter Nutzungsformen spürbar.

**Martin Hofer:** Dass der «Umgang mit dem Bestand» zu den wichtigen Aufgaben der Zukunft gehört, haben noch nicht viele Immobilienakteure erkannt. Ich nehme aber mit Freude zur Kenntnis, dass im Zusammenhang mit der Klimadebatte die Themen «Graue Energie» und CO<sub>2</sub>-Emissionen endlich auch bei den Architekten angekommen sind.

**Rudolf K. Sprüngli:** Nachhaltigkeit ist definitiv zu einem dominanten Investitionsthema geworden, dem sich die Architektur-, Design- und Baubranche nicht länger entziehen kann, vor allem auch, was die Nutzung und Umsetzung nachhaltiger Materialien und Technologien betrifft. Aber die strategische Grundherausforderung wird bleiben: Der Kampf gegen die oft herrschende Banalisierung und das Ringen um eine eigene Architektur- und Designsprache, um Originalität und Eigenständigkeit.

### Wie ergänzen Sie sich in Ihrer gemeinsamen Rolle als Fachbeirat und welche Besonderheiten, Gemeinsamkeiten oder Gegensätze finden Sie an Ihrem Fachbeiratskollegen besonders inspirierend?

**Rudolf K. Sprüngli:** Jede Persönlichkeit im Verwaltungsrat und im Fachbeirat hat eine andere Geschichte, ein anderes professionelles Erfahrungsspektrum sowie ein anderes Umfeld und Netzwerk, was zu einer sehr interessanten und produktiven Mischung von Talenten und Potenzialen führt.

## Der gegenseitige Austausch ist deshalb nicht nur bereichernd und inspirierend, sondern auch notwendig und wertvoll.

**Rudolf K. Sprüngli** agiert seit 1989 als Verwaltungsrat bei der Lindt & Sprüngli AG, ist Inhaber eines Strategie- und Marketingunternehmens und praktiziert asiatische Kampfkunst.

**Martin Hofer:** Was uns verbindet, ist sicher der Unternehmerblick, die langjährige Erfahrung und die gute Vernetzung mit Wirtschaft und Kultur.

**Rudolf K. Sprüngli:** Der gegenseitige Austausch ist deshalb nicht nur bereichernd und inspirierend, sondern auch notwendig und wertvoll, sowohl für die Firma als auch für die persönliche und die professionelle Weiterentwicklung.





FELIX PARTNER BÜROUMBAU

# IM EIGENEN WIRKUNGSFELD

Trotz des Lockdowns plante und realisierte FELIX PARTNER von April bis Dezember 2020 den Umbau und den Umzug in die eigenen neuen Büro- und Atelierräumlichkeiten an der Forchstrasse, Nähe Kreuzplatz, in Zürich. Veränderte Arbeits- und Teamansprüche, Schadstoffsanierungen, Brandschutzanforderungen und ein knapper Terminplan haben das Projekt geprägt.

- Objektbesichtigung 04.2020
- Unterzeichnung Mietvertrag 26.06.2020
- Baueingabe 27.07.2020
- Schadstoffsanierung 10.09. – 21.10.2020
- Baufreigabe 06.10.2020
- Beginn Umbau 22.10.2020
- Umzug 11.12. – 21.12.2020
- Bezugsbewilligung 18.12.2020
- Einzugstermin 04.01.2021



Zwischen der Objektbesichtigung Mitte April und dem Einzug in die umgebauten und komplett neu gestalteten Büros und Ateliers im neuen FELIX PARTNER Domizil an der Zürcher Forchstrasse vergingen lediglich etwas mehr als acht Monate. Die Erkenntnisse aus einer detaillierten Bedarfsanalyse, angepasst an die Unternehmensziele und die Teamansprüche, sowie der Wunsch nach flexibleren Arbeitszeiten und -orten flossen in die Umbaupläne für den Bau aus den 60er-Jahren ein.

Die Mietfläche erstreckt sich über zwei Etagen mit einer direkten Verbindung innerhalb der Räume. Zusätzlich zum Deckendurchbruch gestalteten die FELIX PARTNER Architekten zusammen mit der Designabteilung eine offene Galerie im Empfangsbereich als Kommunikationszone. Neben dem offeneren Mehrpersonen-Workingspace entstanden Einzelbüros, ein Modellbauraum sowie ein multifunktionaler Meetingraum, der auch intern genutzt wird und durch Glaswände abgetrennt ist.

Bautechnische Herausforderungen stellten sich bei der Schadstoffsanierung aufgrund der asbesthaltigen Bauteile im alten Bodenbelag und in den Dämmplatten der Kabelkanäle wie auch bei den Brandschutzanforderungen aufgrund der zweigeschossigen Planung. Sämtliche Böden, Strom- und IT-Leitungen wurden neu verlegt und neu installiert.



Mehr Begegnung und Austausch, Raum für Inspiration und Konzentration, Licht und Glas: Die neuen Büro- und Atelierräume von FELIX PARTNER sind – inmitten der Pandemie – von der Bedarfsanalyse über die Objektsuche bis zum Um- und Einbau in Teamarbeit entstanden. Coworkingspaces, hybride Arbeitsorte, Homeoffice, Ruhezeiten – nicht erst seit Co-

rona haben sich die Anforderungen und die Möglichkeiten rund um den Arbeitsplatz in den Unternehmen verändert. Gleichzeitig nehmen der Termin- und der Kostendruck in der Architektur- und der Designbranche weiterhin zu und stellen zusätzliche Anforderungen an die Projektplanung. Unter diesen Vorzeichen stand die Raumplanung des neuen Firmen-

domizils von FELIX PARTNER an der Zürcher Forchstrasse 59. Das Resultat sind multifunktionale Räume, die neben der effizienten Flächennutzung durch viel Licht, frische Farben und das Zusammenspiel zwischen Rückzug und Offenheit den vielseitigen Anforderungen des Unternehmens entsprechen.

# BRANDING AUF DEN PUNKT GEBRACHT



Behind the Scenes:  
Fotoshooting für das Kommunikationskonzept «Dialog»

Das Baumanagement-Unternehmen Biedermann + Frey hat Felix Partner Design mit der Erarbeitung eines umfassenden Kommunikationskonzepts beauftragt. Abgestimmt auf die Kernwerte – die Persönlichkeit des Unternehmens – entwickelten die Brandingspezialisten von der Corporate Identity über das Corporate Design bis zum entsprechenden Massnahmenplan einen kompletten Firmenauftritt für das Start-up-Unternehmen.

Auf den Dialog möchten die beiden Inhaber des Baumanagement-Unternehmens Biedermann + Frey in ihrer Kommunikation setzen, und zwar auf den Dialog zwischen erfahrenen Partnern bei der Planung und der Realisierung von Hochbauten in den Bereichen Bauherrenberatung, Bauleitung und Baumanagement, aber vor allem auch mit den Auftraggebern, den Bauherren, den Bauunternehmen und den Behörden.

Diesen Dialog haben die Spezialisten für Branding und Design von FELIX PARTNER auf der Basis eines gemeinsamen Workshops mit den beiden Inhabern zum Thema Unternehmens- und Markenidentität als herausragendes Merkmal – als USP des Unternehmens – definiert und ausgearbeitet. Das Konzept dieses Workshops hat FELIX PARTNER auf der Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse in den Bereichen Marketing, Branding und Kommunikation über viele Jahre hinweg aufgebaut

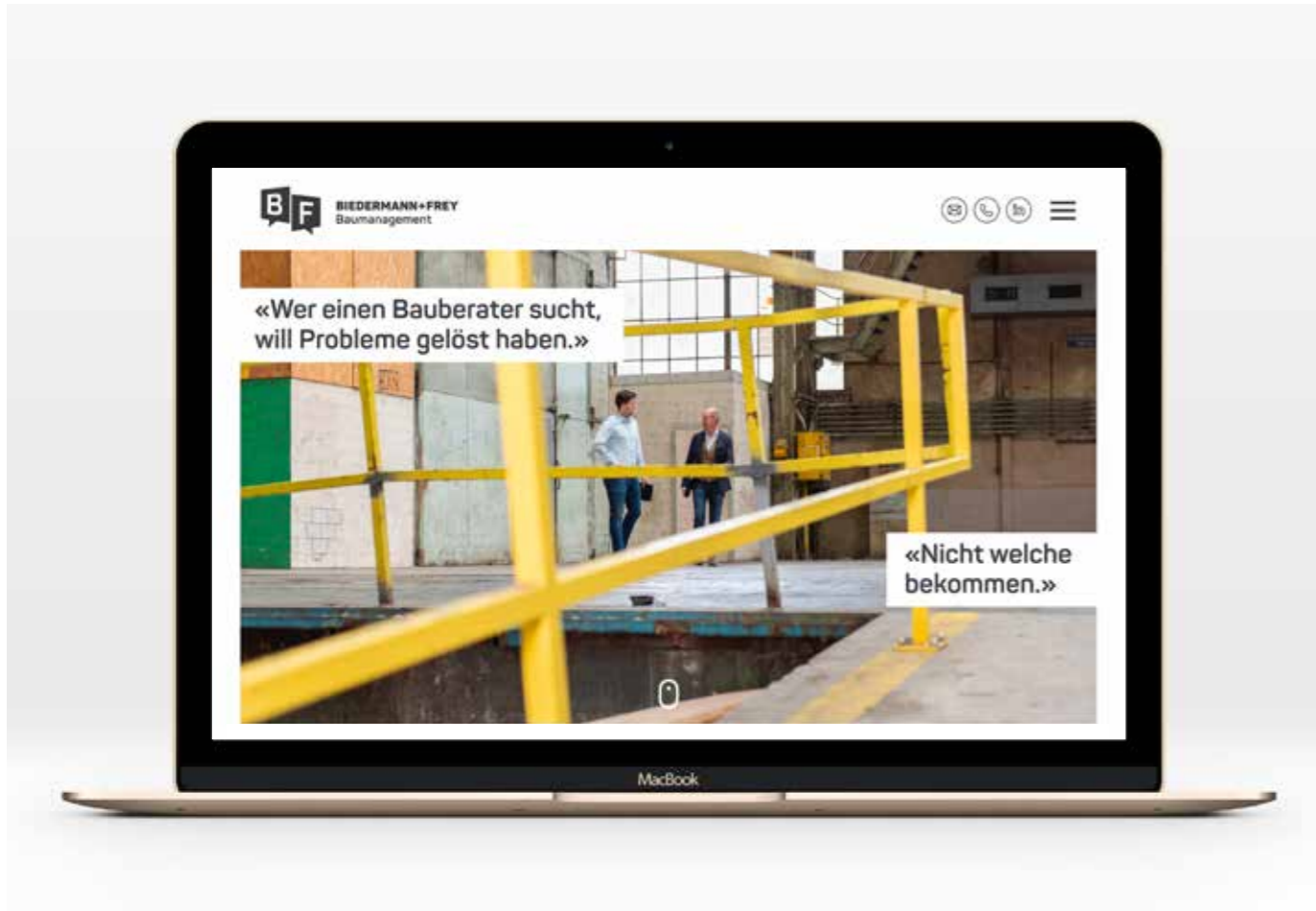
und weiterentwickelt. Er ist ein fester Bestandteil und ein effizientes Werkzeug zur Erarbeitung eines Unternehmensauftritts nach Mass. Aktuelle soziodemografische Entwicklungen aus dem Zielgruppenmarketing oder auch farbpsychologische Erkenntnisse sind ebenso Bestandteil des Workshops wie ein spezifischer Fragebogen zur Definition der Unternehmenswerte und -philosophie.

Die Resultate aus dem Workshop dienen den Designern und den Konzeptern wie auch für den Kunden als messbare und verbindliche Grundlage für alle gestalterischen und sprachlichen Massnahmen, welche auf dieser Grundlage entstehen.

Der Dialog, der Austausch im Team intern und mit allen beteiligten Parteien wurde wie oben erwähnt im Workshop mit den Inhabern von Biedermann + Frey als inhaltliche wie optische Basis für die Kommunikationsmassnahmen

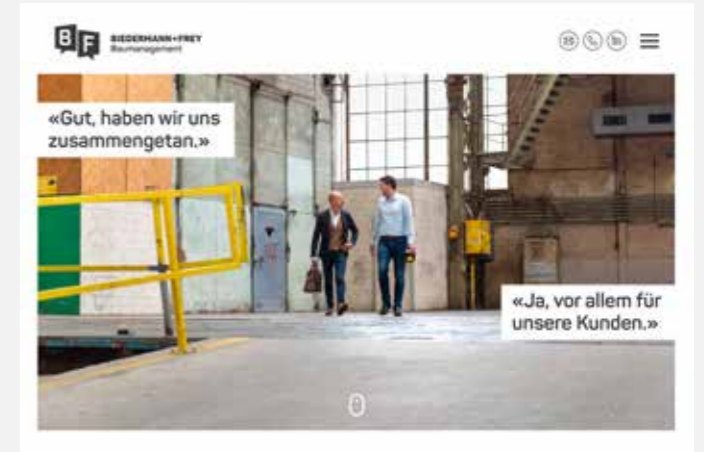
definiert. Daraus hat die Designabteilung von FELIX PARTNER das Keyvisual entworfen, das gleichzeitig auch als Logoelement dient: Partner im Dialog. Es ist der rote Faden, der sich durch alle neu entwickelten Kommunikationsmassnahmen zieht – inhaltlich wie gestalterisch. Dialoge zwischen den beiden Inhabern in bildstarker Umsetzung auf der neuen Website. Dialoge in rein grafischer Umsetzung mit den Basisbotschaften an die entsprechenden Zielgruppen in der Baubranche.

Felix Partner Design hat auf der Grundlage dieser zentralen Kommunikationselemente einen effizienten Styleguide für Farben, Schriften, Bilder und Botschaften realisiert, welcher wiederum als Basis dient für alle Drucksachen sowie den Onlineauftritt von der Website bis zu den sozialen Medienkanälen und möglichen Giveaways für Kunden. Konsistent, einzigartig und auf den Punkt gebracht.



biedermann-frey.ch

Partner im Dialog. Es ist der rote Faden, der sich durch alle neu entwickelten Kommunikationsmassnahmen zieht...



# EMOTIONEN PUR!



Mit dem neuesten Equipment – der DJI Phantom 4 – entstehen professionelle Luftaufnahmen. Die kleine und kompakte Drohne überzeugt durch neuste Technik, eine hohe Flexibilität und hochwertige Aufnahmen. Solch beeindruckende Bilder werten die unterschiedlichsten Filmprojekte auf und sorgen für den ganz besonderen Wow-Effekt.

Bilder bewegen. Bewegte Bilder noch mehr. Und FELIX PARTNER weiss, wie man mit bewegenden Bildern Geschichten erzählt. Die Geschichte eines Unternehmens, eines Areals oder einer Immobilie.

Als Full-Service-Agentur für die Bau- und Immobilienbranche entwickelt FELIX PARTNER Brandings sowie ganzheitliche Kommunikationskonzepte und erweckt Visionen zum Leben – von der Contentstrategie bis zur finalen Publikation. Neu bietet die Agentur auch gezieltes Videomarketing an, das ein Teil der gesamten Marken- und Kommunikationsstrategie ist. Das erweitert die Reichweite und das Streupotenzial zusätzlich.

#### Videomarketing gezielt eingesetzt

Zum einen sollen damit zusätzliche Anreize geschaffen werden, um die Besucherzahl sowie die Verweildauer auf Websites zu erhöhen. Zum anderen wird Videomarketing gezielt für

die Markenführung sowie für Public Relations eingesetzt. Auch für die Neulancierung von Unternehmen, Marken und Produkten können die Werte, Dienstleistungen und Produkte emotional, mit strategischem Storytelling platziert werden. Zudem tragen Bewegtbilder durch ihre breite Vernetzung viel zur Suchmaschinenoptimierung bei.

#### Videomarketing in den digitalen Kanälen

Das Videomarketing erfährt in letzter Zeit besondere Aufmerksamkeit im Social-Media-Bereich und hat sich als eine Disziplin etabliert, die eine sehr hohe Reichweite zu günstigen Konditionen fast ohne Streuverlust ermöglicht. Wie bei allen Marketingmassnahmen ist die

Zielgruppendefinition, ein stringentes Kommunikationskonzept sowie die daraus resultierende und folgerichtige Mediastrategie essenziell. Ob LinkedIn, Instagram, Facebook oder Tiktok, der direkte Weg zur Zielgruppe wird gesucht.

Ein wichtiges Tool beim Videomarketing ist auch die Erfolgsanalyse mithilfe eines Monitorings. Neben den üblichen Kennziffern wie Anzahl der Abrufe und Verweildauer, zum Beispiel verfolgbar mit Google Analytics, sollten weitere aussagefähige Informationen zur Erfolgskontrolle der Videobeiträge ausgewertet werden.

## ANGEBOTSÜBERSICHT VIDEOMARKETING VON FELIX PARTNER

BASIC	STANDARD	PREMIUM
<p>↘ Videotrailer</p> <p>Zieldefinition, Zielgruppenanalyse</p> <p>Videodesign, -produktion</p> <p>Distribution über kundeneigene Kanäle</p>	<p>↘ Unternehmens-/Dienstleistungs-/Produktvideos</p> <p>Zieldefinition, Zielgruppenanalyse</p> <p>Videodesign, -produktion</p> <p>Distributionskonzept, Monitoring (Onlinetracking)</p>	<p>↘ Videokampagne / strategisches Storytelling</p> <p>Zieldefinition, Zielgruppenanalyse</p> <p>Videodesign, -produktion</p> <p>Distributionskonzept, Monitoring (Onlinetracking)</p>

DESIGN EDITORIAL

# EIN KULTURELLER BEITRAG



BUCHNEUHEIT:  
«CASE MODERNE HÄUSER»  
ARCHITEKTONISCHE  
ENTDECKUNGEN AUF ELBA

Die Insel Elba im toskanischen Archipel steht nicht nur für Strände, Berge und Geschichten rund um Napoleon, sondern auch für Kunst und Architektur. Prof. Fritz Auer, Gründer von Auer Weber Architekten BDA in München und Stuttgart, und Rahel M. Felix, Inhaberin von FELIX PARTNER Architektur und Design, präsentieren das handliche, 184-seitige und 2-sprachige Buch (deutsch und italienisch) «Case Moderne Häuser», mit 36 zeitgenössischen Schmuckstücken, die von bedeutenden italienischen und internationalen Architekten geschaffen wurden.

Der moderne architektonische Reiseführer bietet drei Rundtouren: West, Mitte und Ost. Mittels QR-Codes lassen sich die dokumentierten Häuser ganz einfach via Google Maps erkunden. Die meisten sind in Privatbesitz und schwer zugänglich und konnten nur durch den Exklusivzugang dokumentiert werden. So zum

Beispiel auch die Villa Trussardi mit ihren über 50 Zimmern. Neben den Informationstexten zu den drei Inselgebieten und Projektdetails wie Architekt, Baujahr etc. zu den einzelnen Häusern finden auf 184 Seiten beeindruckende Fotografien und Drohnenaufnahmen des Zürcher Fotografen Heinz Unger ihren Platz: Erst der Blick aus der Luft offenbart die Qualität der Villen, ihre architektonische Gestaltung im Einklang mit dem jeweiligen Ort und der Inselnatur.

Das gewählte Format des Buches fast im Quadrat (17 × 22,6 cm) zeichnet sich durch seine Handlichkeit und Gestaltungsmöglichkeit aus. Felix Partner Design war für Konzept, Layout, Grafik und Druckvorstufe zuständig.

Die Farbgebung des Buches orientiert sich an dem Farb- und Rhythmuswechsel der Insel. Blau steht für das Meer, Grün für die Vielfalt der Landschaft und Fuchsia für die reichhaltige

Blumenpracht. Zur Auflockerung ist das Buch gespickt mit sehr persönlichen Erzählungen des Herausgeberteams. Diese Seiten sind bewusst über die gesamte Publikation verteilt und in den drei «Inselfarben» mit einem feinen Farbverlauf gehalten. Das Werk ist ein wertvoller kultureller Beitrag für Elba und ein Geschenk an die Insel und ihre Bewohner.

Herausgegeben von Rahel M. Felix, FELIX PARTNER Architektur und Design, Zürich (Gesamtkonzept, Grafik, Layout) / Prof. Fritz Auer, Auer Weber Architekten BDA, Stuttgart (Gesamtkonzept, Texte deutsch), und Heinz Unger, Zürich (Fotografie, Drohnenaufnahmen). Erschienen ist die Publikation bei Pacini Editore. Der Verlag vereint damit zwei seiner besonderen Leidenschaften: die Kunst, die in den dargestellten Gebäuden zum Ausdruck kommt, sowie den Schutz von Natur und Ökosystem.





**Leistung** Herausgabe via Pacini Editore, Gesamt-konzept, Grafik und Layout, Produktionsmanagement (Bildbearbeitung, Lithografie und Druck)

**Jahr** 2019 – 2020

Case Moderne Häuser

Pacini Editore Srl

184 Seiten; 160 Drohnenaufnahmen/Bilder

17 x 22,6 cm; Softcover mit Einband

Italienisch/Deutsch

Preis: 22 Euro

ISBN: 978-88-6995-771-0



**Buch kaufen:**

<https://www.pacineditore.it/prodotto/case-moderne-hauser/>

# AKTUELL

## Eingepasst in die Kernzone

In Meilen hat FELIX PARTNER ein sorgfältig in die Kernzone eingepasstes Wohngebäude mit 9 Eigentumswohnungen entwickelt. Das mit drei Giebeln gegliederte Gebäude passt sich der Körnigkeit der kleinteiligen Kernzone an. Innerhalb gut eines Jahres konnte in einem komplexen, aber effizienten Prozess, zusammen mit dem Baukollegium, die rechtskräftige Baubewilligung erwirkt werden.



**Auftraggeberin** Privat

**Programm** Neubau mit 8 Eigentumswohnungen

**Leistungen** Projektentwicklung, Projektierung, Baueingabe, Ausführungsplanung, Ausführung, Immobilienmarketing

**Standort** Meilen ZH

## Nachverdichtung in der Stadt Zürich

An der Schaffhauserstrasse in Zürich konnte FELIX PARTNER das durch die neue Bau- und Zonenordnung entstandene Verdichtungspotenzial mit einem Umbau, einem Anbau und einer Aufstockung geschickt ausschöpfen und so eine Qualitätsverbesserung für jede Wohnung erreichen. Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist die Begrünung der Umgebung, welche zusammen mit dem neu gedachten Gebäude zu einer klaren Verbesserung der Situation und zu einem grossen Mehrwert für den Investor, die Nachbarschaft, die Bewohner und die Umwelt beiträgt.



**Auftraggeberin** bfw liegenschaften ag

**Programm** Umbau, Anbau und Aufstockung mit 40 Mietwohnungen

**Leistungen** Projektentwicklung, Projektierung, Baueingabe, Ausführungsplanung

**Standort** Zürich

## Real Estate Award 2021

FELIX PARTNER Architektur und Design ist als einziges Unternehmen in zwei Kategorien für den Real Estate Award 2021 nominiert. Besonders erfreulich ist, dass sowohl das Nullenergiebilanzhaus in Latsch GR in der Kategorie Umbau/Umnutzung wie auch das Projekt West-Log in Zürich in der Kategorie Projektentwicklung zu den drei nominierten innovativen Projekten gehören.

**Auftraggeberin** Privat

**Programm** Umbau Engadinerhaus zu einem Nullenergiebilanzhaus

**Leistungen** Projektierung, Baueingabe, Ausführungsplanung, Ausführung

**Standort** Latsch GR



## Neues urbanes Wohnprodukt im Zürcher Kreis 5

Für ein Blockrandeckgebäude aus dem Jahr 1894 in der Quartiererhaltungszone hat FELIX PARTNER eine Vision entwickelt. Durch den neuen Brand mit einem urbanen Wohnprodukt, passend zum pulsierenden Leben im Kreis 5, wird dem Gebäude neues Leben eingehaucht und gleichzeitig ein grosser Mehrwert für den Grundeigentümer geschaffen. Die Baustelle ist im Gang und die Fertigstellung auf Mitte Jahr 2022 geplant.

**Auftraggeberin** Swiss Central Real Estate Fund

**Programm** Umbau mit 20 urbanen Studiowohnungen

**Leistungen** Projektentwicklung, Projektierung, Baueingabe, Ausführungsplanung

**Standort** Zürich





## FELIX PARTNER

### FELIX PARTNER

Felix Partner Architektur AG

Felix Partner Design AG

Felix Partner Entwicklung AG

Felix Partner Invest AG

Forchstrasse 59

8032 Zürich

+41 43 960 24 30

[info@felixpartner.com](mailto:info@felixpartner.com)

