

Intelligent und kreativ verdichten

Es gibt kein Patentrezept für zukunftsfähiges Bauen. Aber ein paar Leitsätze und eine Haltung als Grundlagen für ein erfolgreiches Projekt, wie es die Suurstoffi in Rotkreuz zwischen Luzern und Zug darstellt. Darüber möchte ich mit Hannes Wüest reden.

Interview **Reto Locher**, Senior Adviser
Stiftung Natur & Wirtschaft

Hans Wüest ist Verwaltungsratspräsident der Zug Estates und damit Bauherr hier. Er war aber auch Gründer der Wüest Partner und hat sich seit Jahren einen Ein- und Überblick in die Immobilienwelt der Schweiz erarbeitet. Sein erstes Statement lautet: «Persönlich bin ich davon überzeugt, dass intelligentes und kreatives Verdichten die Immobilienentwicklung der Zukunft bestimmt.»

«Die sogenannte ‹Renditeblock-Betrachtung› ist kein zukunftsfähiges Rezept, eine marktgerechte Positionierung für ein Objekt allein wird schwierig», meint er. «Ein Gesamtareal oder ein Quartierteil zu entwickeln, ermöglicht jedoch ganz andere Gestaltungsdimensionen, als dies bei Einzelparzellen gegeben ist. Nur im grösseren Massstab gelingt es, Charakter und Identität in einem Areal zu orchestrieren, adäquate Quartierfunktionen und Mobilitätsmanagement anzubieten, Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktive Adressen zum Wohnen und für Unternehmen zu schaffen. Und das ist entscheidend in einem Markt, der mehr und mehr von Übersättigung gekennzeichnet ist.»

Dass es viele Leerstände im Bürosektor gibt, ist inzwischen allgemein bekannt. «Aber auch im Wohnungssektor haben wir offiziell 60000 leer stehende Wohnungen schweizweit. Der tatsächliche Leerstand wird wohl noch grösser sein, die Dunkelziffer hier ist beträchtlich», weiss Wüest. «Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren kaum entspannen, denn was heute und morgen gebaut wird, trägt zur Überproduktion bei.» Es war deshalb nicht sonderlich erstaunlich, dass an der Herbsttagung von Zug Estates zum Thema «Grüne Dichte» der Saal gerammelt voll mit Immobilienfachleuten und Investoren war. Sie alle suchen nach Wegen, wie sie die Wertigkeit ihrer Immobilien erhöhen können.

«Das Thema ‹Grünraum› für sich alleine betrachtet kann einen wertsteigernden Beitrag leisten, kommt aber erst im Kontext mit weiteren endogen entwickelten Standortfaktoren wie beispielsweise Architektur, Nutzungsmix, Energie oder Mobilität nachhaltig zum Tragen», ist Wüest überzeugt. Dass im grünen Aussenraum die Natur eine wichtige Rolle zu spielen hat, ist selbstverständlich. Deshalb präsentiert sich der bereits fertiggestellte Teil des Suurstoffi-Areals heute als verkehrsfreie, naturnahe Parklandschaft mit einem hohen ästhetischen und ökologischen Anspruch. Die Bauten, die noch folgen, sollen diesen Charakter nochmals verstärken, insbesondere das Gartenhochhaus Aglaya, das im Zentrum des Areals erstellt wird. Den Trend zu grünen Vorzeigeprojekten beobachtet Wüest übrigens weltweit und nennt Hochhausbeispiele wie den Bosco verticale in Mailand, den Flower Dome oder das Tree House in Singapur. Die neu geschaffenen Aussenräume wie die High Line in New York, die Garden Bridge in London oder der Millennium Park in Chicago werden vom Publikum begeistert aufgenommen. Neues ‹Grün› schafft gerade in hochverdichteten Siedlungen eine neue Qualität!





Vorzertifikat für Umgebungsplanungen

Seit Mitte 2016 zeichnet die Stiftung Natur & Wirtschaft Umgebungsplanungen mit einem Vorzertifikat aus. Mit dem neuen Angebot geht die Stiftung optimal auf die Bedürfnisse von Investoren, Bauherren und Planern ein. Die Fachexperten der Stiftung stehen damit bereits im Planungsprozess eines Bauprojektes beratend zur Seite, analysieren Umgebungspläne und geben professionelle Ratschläge.

Als erstes Areal erhielt die Wohnüberbauung Chedditte in Liestal der Losinger Marazzi AG das Vorzertifikat. Fünf weitere Bauprojekte in Planung wurden seit der Einführung ausgezeichnet: Die École hôtelière de Lausanne (EHL), das Areal Sagenmatt in Ebikon der AMAG Automobil- und Motoren AG, der EuroAirport Basel-Mulhouse, das Bürgergut Thun in Steffisburg und die Gewerbezone Hesigen-West der Suterholz GmbH in Ried.

1 Im Frühling erfreut die Blütenpracht auf dem Areal der Suurstoffi in Rotkreuz Anwohner und Besucherinnen. Bild: Zug Estates

2 Reto Locher übergibt das Zertifikat für die Überbauung Suurstoffi an Hannes Wüest, Verwaltungsratspräsident der Zug Estates. Bild: Zug Estates

