

Aus der Branche

Land und Leute, Markt und Kapital

dst. • Die von allen massgeblichen Schweizer Immobilienverbänden getragene Bewertungsgrundlage für Liegenschaften, der **Swiss Valuation Standard (SVS)**, liegt in überarbeiteter Form vor. Für die dritte Auflage des Kompendiums hat das Autorenteam vom **Curem der Universität Zürich** unter anderem konkurrierende Wertbegriffe präzisiert. Anlass dazu gab der neue Buchhaltungsstandard **IFRS 13**, der Vorgaben zur Definition des Marktwerts macht. Die Autoren erinnern daran, dass ein Käufer allein noch keinen Markt mache.

Die Immobiliengesellschaft **Hiag** hat mit **Stadler Rail** einen Baurechtsvertrag für ein 70 000 m² grosses Areal in St. Margarethen abgeschlossen. Der Zug- und Wagonhersteller will seine heute im benachbarten Altenrhein stationierte Fertigung dorthin verlagern.

Zum Büroleiter des neuen Standorts von **Wüest Partner** in Hamburg, dem dritten in Deutschland, ist der 49-jährige Ökonom **Volker Ottenströer** bestimmt worden. Er berichtet an die beiden Landeschefs des Beratungsunternehmens, **Karsten Jungk** und **Jan Bärthel**.

Die **Remmers-Gruppe** expandiert in die Schweiz. Dazu hat der Bautechnik- und Holzschutz-Anbieter aus Deutschland eine Tochtergesellschaft mit Sitz in Tuggen (SZ) gegründet, den bereits 15. Ableser des Unternehmens in Europa. Als Geschäftsführer fungiert **Münir Toprak**.

Drei Jahre lang sass **Iakov Tesis** im Verwaltungsrat der Züblin Immobilien-Holding. Nun ist der in Moskau residierende Vertraute von Züblin-Chef **Iosif Bakaleynik** wegen anderer beruflicher Verpflichtungen aus dem Aufsichtsgremium zurückgetreten.

Die beiden Westschweizer Anbieter von Immobilienfonds, **Proximo** und **Mestral Immobilien**, rücken zusammen. Mit der eingegangenen Partnerschaft soll der Weg frei gemacht werden für eine spätere Übernahme des Kapitals von Mestral durch Proximo. Mestral verwaltet den an der Börse kotierten Fonds **Polymen**, der ein Vermögen von mehr als 400 Mio. Fr. ausweist und vor allem in Wohngebäude investiert.

Nach fünf Jahren Vorarbeit hat das **Haus der Farbe** in Zürich seine **Mustersammlung** mit rund 400 handgefertigten Exponaten und ein **Online-Archiv** für Oberflächengestaltung namens «A/O» fertiggestellt. Sammlung und Datenbank sind thematisch gegliedert.

Der Immobilienunternehmer **Guido Fluri** gibt die Marke **Miss Schweiz**, die er seit 2012 hielt, und die Organisation des Schönheitswettbewerbs wieder ab.



Referenz an genossenschaftliche Bauten der Vergangenheit: Die «vier Schwestern» leuchten weitherum in einem dunklen Rot. PD

Objekt im Fokus

Gut kaschierte Dimensionen

In Wädenswil zeigt eine Überbauung, wie originell verdichtetes Bauen sein kann

Seit geraumer Zeit schiessen überall in und um Zürich die immergleichen Wohnwürfel aus dem Boden: bald etwas länglicher, bald etwas höher, in unterschiedlichen Farben und Materialisierungen – aber im Grunde stets nach demselben Prinzip. Verdichtetes Wohnen mag nötig sein, besonders originell umgesetzt wird es aber nicht. Bei der Überbauung «Four Sisters», die an der Neudorfstrasse in Wädenswil kurz vor der Vollendung steht, ist das anders.

Aus Alt mach doppelt Neu

Wo zuvor 24 Altbauwohnungen standen, ziehen jetzt 48 Mietparteien in moderne Wohnungen, die 2,5 bis 5,5 Zimmer aufweisen. «Dass eine Verdichtung des Wohnraums nach innen entstand, ohne dass dafür Grünflächen ausserhalb geopfert werden mussten, war einer jener Aspekte, welche die Wettbewerbsjury und die Genossenschaftler überzeugten», sagt Hans Zbinden, Präsident der Baugenossenschaft MBG Wädenswil. Ein weiterer war die verwinkelte Form des Baus: «Sie passt in die Landschaft, die Überbauung wirkt nicht wie eine grosse Betonmauer», attestiert Zbinden.

Die Form fusst auf der Idee, den unterirdisch verlaufenden Felsrücken

baulich zu überhöhen. «Die Verdichtung führte zu einem ziemlich grossen Massstabssprung, gemessen am Rest des Quartiers», sagt Stephan Sintzel vom Zürcher Büro Esch Sintzel Architekten. Durch die Organisation der Gebäude als eine Kette von vier zusammenhängenden Dreiecken habe man versucht, die Grösse des Baus für das Auge des Betrachters aufzubrechen. «Man nimmt von jeder Position immer nur einen Ausschnitt des Ganzen wahr, dadurch wird das Gesamtvolumen angenehm kaschiert.»

Durch die geschickte Anordnung der einzelnen Dreiecke entstehen zudem Taschen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Spielplätze, Grillplätze und so weiter genutzt werden können. Zusätzlich gibt es zwei Studios, die vielfältig nutzbar sind, zum Beispiel als Gästewohnung oder Studentenzimmer.

Infolge der dreieckigen und dreispännig organisierten Segmente sind die Grundrisse der Wohnungen ungewöhnlich. «Die Wohn- und Essbereiche schlängeln sich von der Haustür bis zum Balkon zwischen den einzelnen Zimmern hindurch», sagt Sintzel. Es müsse sich aber niemand Sorgen machen, dass viereckige Möbel nicht in die

neue Wohnung passen. Die Materialisierung von «Klötzliparkett» bis zu kleinen Badkacheln wirkt wie eine Hommage an genossenschaftliche Bauten der Vergangenheit.

Der Trick mit den Farben

Die Fassade der «vier Schwestern», an deren Taillen sich die Hauszugänge befinden, ist mit rohem Holz verkleidet. Die Architekten nutzten in Zusammenarbeit mit der Farbgestalterin Andrea Burkhard einen farblichen Kniff: Dunkle Gebäude wirken in der Umgebung für das Auge kleiner – so wird die Grösse des Baus kaschiert.

Zwischen dem Wettbewerb 2012 und dem Erstbezug im März verstrich einige Zeit. Warum? «Es gab trotz allem einen Rekurs wegen der Grösse des Baus», sagt der Architekt. Alles in allem verzögerte sich das Projekt dadurch um rund ein Jahr. Das führte auch zu einer ungeplanten Optimierung des Projekts. «Der Vorwurf, das Gebäude wirke wie eine Staumauer, liess uns stutzig werden. Deshalb setzten wir uns noch einmal hin und entwickelten die Holzfassade», sagt Sintzel. Aus dem scheinbar verlorenen wurde so ein gut genutztes Jahr.

Erik Brühlmann, Marius Leutenegger

ANZEIGE

SPG INTERCITY COMMERCIAL PROPERTY CONSULTANTS

ZÜRICH GENEVA BASEL LAUSANNE

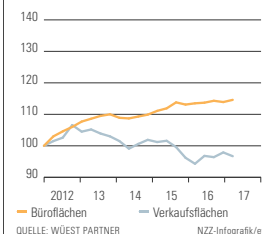
SPG Intercity Zurich AG –
Vermarktung und Beratung mit Begeisterung

www.spgintercity.ch www.intercitygroup.ch

Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen

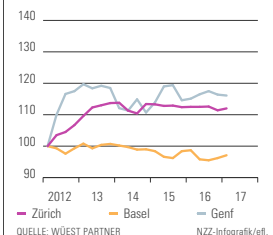
Mietpreise für Geschäftsflächen

Angebotsmieten, indexiert, 1. Quartal 2012 = 100



Regionale Mietpreise für Büroflächen

Angebotsmieten, indexiert, 1. Quartal 2012 = 100



Regionales Angebot an Büroflächen

Monatliche Anzahl angebotener Objekte (Print- und Online-Inserate, in 1000)

