Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 5: Neubau

Artikel: B-Mieten für A-Standort als Ziel

Autor: Kopf, Elias

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594253

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Logis Suisse AG und NEST Sammelstiftung erwerben Wohn- und Gewerbeprojekt in Pratteln (BL)

B-MIETEN FÜR A-STANDORT ALS ZIEL

Bilder: Dominik Plüss

Zwischen den beiden Gebäudekomplexen verläuft ein verkehrsfreier Boulevard, der vielfältige Begegnungsmöglichkeiten schafft.

Mit der Pratteler Neubausiedlung «ceres living» bringt sich die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse an einem zukünftigen Topstandort in Stellung. Angestrebt werden Mittelklassewohnungen, deren Mieten dereinst spürbar günstiger sind als der Markt.

Von Elias Kopf

«Die Generalversammlung findet am 16. Juni statt», vermeldet die Logis Suisse AG. Was banal klingt, ist für einmal keine Routine. «Wir wollen die Weichen in Richtung Zukunft stellen – und das heisst Expansion», erklärt Jutta Mauderli, Geschäftsführerin der mit knapp 3000 Wohnungen und Gewerbeobjekten in über sechzig Siedlungen grössten gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft der Schweiz. Zu diesem Zweck will das 1973 gegründete Unternehmen sein Aktienkapital nun verdoppeln. «Mit diesen Mitteln können wir vermehrt grössere Neubauprojekte im Mittelklassebereich schultern», so die Logis-Suisse-Chefin. Zum Aktionariat gehören Stiftungen – insbesondere die Stiftung Solinvest von Wohnbaugenossenschaften Schweiz –, Baugenossenschaften, ökologisch-ethische Pensionskassen und historisch bedingt auch der Bund. Ziel ist es, die langfristige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Jutta Mauderli: «Bei unseren Investitionen denken wir stets über das Objekt hinaus an die nachhaltige Entwicklung von Lebensraum. Dabei orientieren wir uns an unseren ökologischen und sozialen Grundwerten und streben nach planerisch, architektonisch und qualitativ sinnvollen Lösungen.» Mit einer Eigenkapitaldecke von 25 bis 30 Prozent sei man krisenfest aufgestellt. «Und als AG können wir dank kurzer Entscheidungswege rasch zugreifen, wenn ein geeignetes Objekt auf dem Markt auftaucht.»

Dies geschah Mitte 2012 in Pratteln (BL), als das Siedlungsvorhaben «ceres» des Immobiliendienstleisters Buss Immobilien und Service AG, das aus einem Wohnteil sowie einem ange-

1 Blick auf den Logis-Suisse-Teil der Überbauung. Im linken Block, der entlang der Strasse verläuft, sind im Parterre und im ersten Obergeschoss Gewerbenutzungen untergebracht. Auf dem Gelände im Vordergrund wird der «ceres tower» entstehen.

2 Die niedrigere Zeile umfasst nur Wohnungen. Ein parkähnlicher Gemeinschaftsgarten führt entlang der Aussenseite.

3 Als familienfreundliche Mittelklasswohnungen definieren die Bauträgerinnen den Standard.

gliederten Gewerbe- und Büroturm bestand, überraschend in zwei separate Projekte aufgeteilt wurde, die einzeln zum Verkauf gelangten. Das in Minergie-P ausgeführte Projekt «ceres living» umfasst auf einem 12 300 Quadratmeter grossen Grundstück 136 Wohnungen, die in zwei von Osten nach Westen verlaufenden mehrstöckigen Blöcken von 150 Metern Länge untergebracht sind. Darunter liegt eine Tiefgarage mit zwei Untergeschossen, die per Lift direkt aus den Wohnbereichen erschlossen wird.

Investition in die Zukunft

Der südliche Block wird von vier Fussgängerpassagen durchbrochen, die in den parkähnlichen Gemeinschaftsgarten führen. Dieser zieht sich auf der Aussenseite der gesamten Siedlung entlang. Zwischen den beiden Gebäudekomplexen verläuft ein verkehrsfreier Boulevard mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und Kinderspielplatz. «Diesen Bereich haben wir gegenüber dem ursprünglichen Projekt komplett neu gestaltet und statt eines beschaulichen Birkenwäldchens eine nachbarschaftliche Begegnungszone geschaffen», erklärt Jutta Mauderli. Im Gegensatz zum vier Stockwerke hohen Südblock sind im sechsgeschossigen Nordblock im Parterre und im ersten Obergeschoss Gewerberäume vorgesehen. Sie grenzen auf der nördlichen Aussenseite an eine Durchgangstrasse, wo Kundenparkplätze zur Verfügung stehen.

Die Logis Suisse AG erwarb das baureife Projekt gemeinsam mit der Sammelstiftung NEST. Die Gesamtinvestitionen betragen rund siebzig Millionen Franken. «Ceres living passt bestens ins Portfolio der Logis Suisse, weil es sich um eine familienfreundliche Mittelklassesiedlung in einem gut mit Bus und Bahn erschlossenen aufstrebenden Gebiet handelt», hält Jutta Mauderli fest. An solchen B-Lagen seien Bauland und Mieten noch erschwinglich. Die Logis Suisse starte dabei mit ortsüblichen Anfangsmieten. Je mehr sich das Quartier zu einem A-Gebiet mausere, lasse man die Mieten aber hinter dem Markt zurückfallen. Daraus resultiere schliesslich ein gemeinnütziges Preisniveau – quasi B-Mieten für A-Standorte. Auch Genossenschaften empfiehlt Jutta Mauderli, keine Billigvarianten zu wählen, sondern auf solide Qualität und anfänglich etwas höhere Mieten zu setzen. Mit der Zeit sinken die Preise automatisch sukzessive unter das Marktniveau: «Neubauten sind generell teurer als ältere Liegenschaften. Bei der Erstvermietung steht man zudem in Konkurrenz zu kommerziellen An-

bietern. Deshalb muss der Ausbaustandard attraktiv genug sein, um geeignete Mietinteressenten ansprechen zu können.»

Familienrabatt winkt

Insbesondere in Küche und Bad gilt es, Billigst-Varianten zu vermeiden. Daher sind alle Badezimmer von «ceres living» mit bodenebenen Duschen und eigenem Waschturm ausgestattet. Die Küchen wiederum verfügen über eine moderne Induktionskochstelle. Als Bodenbelag schliesslich wurde in allen Wohnungen edles Eichenparkett verlegt. «Solche kleinen Komfortmerkmale schlagen mit weniger als einem Prozent der Baukosten zu Buche, steigern die Attraktivität für die Mieter aber kurz- und langfristig», erklärt die Logis-Suisse-Geschäftsführerin. Dem gemeinnützigen Aspekt trägt die Logis Suisse nicht mit einer bescheidenen Innenausstattung, sondern durch eine geschickte Grundrissgestaltung Rechnung. «Wir haben die Wohnungsgrundrisse von «ceres living» nach dem Kauf zum Teil überarbeitet und die zu grosszügigen 3½-Zimmer-Wohnungen in 4½-Zimmer-Wohnungen umkonzipiert.» Dazu wurden die ursprünglich vorgesehenen Separatküchen ins Wohnzimmer integriert, womit Platz für ein zusätzliches Zimmer frei wurde.

«Auf diese Weise können wir nun bezahlbare Familienwohnungen anbieten, die erst noch mit einer trendigen offenen Küche ausgestattet sind», freut sich Jutta Mauderli. Erstaunlicherweise sind es gerade diese für Familien geeigneten Wohnungen, die sich nur schwer vermieten lassen – und dies obwohl im ersten Jahr ein Familienrabatt von 1200 Franken pro Kind winkt. Alle kleineren Wohnungen sind dagegen bereits vergeben. Besonders beliebt sind die Erdgeschosswohnungen im Südblock mit privatem Vorplatz und Blick in den durch einen Geh- und Spielweg abgetrennten Gemeinschaftsgarten der Siedlung.

Gewerbe notfalls umnutzen

Attraktiv für die Mieterschaft ist auch das speziell auf Wohnüberbauungen zugeschnittene Konzept «mobility@home». Dabei werden direkt in der Siedlung Carsharing-Standplätze bereitgestellt. «Alle Bewohner von «ceres living» erhalten automatisch Zugang zu Mobility und finden ihr Mobility-Fahrzeug direkt vor der Haustür», betont Jutta Mauderli. Doch nicht nur für die Mieter, auch für die Bauherrschaft ist «mobility@home» eine attraktive Lösung. Denn ein Carsharing-Fahrzeug ersetzt bis zu neun Privatautos. In der Siedlung müssen somit weniger Parkplätze errichtet werden, was Platz spart und zu tieferen Baukosten führt.

Deutlich harziger gestaltet sich dagegen die Vermietung der Gewerberäume im ersten Obergeschoss, die im Überbauungsplan der Gemeinde vorgeschrieben sind. Das hat einerseits damit zu tun, dass das Quartier noch in der Entwicklung begriffen ist. Andererseits wird in Pratteln zurzeit sehr viel neue Gewerbefläche erstellt. Dazu gehört auch der inzwischen als unabhängiges Projekt weitergeführte «ceres tower», der im Osten unmittelbar an die Siedlung anschliesst. Das 82 Meter hohe Gebäude wird nun nach mehrjähriger Investorensuche von der Credit Suisse realisiert, die das 5300 Quadratmeter grosse Grundstück Ende März von der Buss Immobilien und Service AG übernommen hat.

«Geplant ist eine gemischte Nutzung von Büro und Wohnen auf 23 Etagen. Die Büroflächen vom Erdgeschoss bis zum siebten Obergeschoss lassen eine flexible Raumeinteilung zu. Auf den restlichen 15 Stockwerken entstehen 90 Wohnungen mit Loggien und hochwertigem Ausbaustandard», erklärt Stefan Bangerter, Fondsmanager CS REF LivingPlus. Ob sich

MIT NEUBAUTEN SCHWUNGVOLL IN DIE ZUKUNFT

Bild: Steiner AG

In Seon (AG) wird im August 2015 bereits das nächste Projekt der Logis Suisse bezugsbereit. Die Siedlung umfasst 73 Wohnungen und Gewerbeflächen.

Neben «ceres living» engagiert sich die Logis Suisse AG in weiteren Neubauprojekten. Dazu gehört die Siedlung Sonnenpark in **Seon (AG)**. Hier entstehen auf einer Fläche von 10 300 Quadratmetern fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Ziel ist nebst bezahlbaren Mieten eine gute Durchmischung. So gibt es sowohl kleinere Wohnungen für Senioren, Singles und junge Paare als auch grosse Familienwohnungen. Zwischen den Häusern laden Grünflächen zum gemeinsamen Verweilen ein; zudem steht ein Gemeinschaftsraum bereit. Des Weiteren sind in einem der Häuser im Erdgeschoss fünf Gewerbeflächen von 70 bis 190 Quadratmetern Grösse untergebracht. Die Anlagekosten für den Sonnenpark belaufen sich auf 32,5 Millionen Franken, Bezug ist ab August 2015.

Ferner kann die Logis Suisse in **Reinach (BL)** im Gebiet Stockacker von der Gemeinde ein 8900 Quadratmeter grosses Grundstück im Baurecht übernehmen. Die Gemeinde hat 2010 einen Studienauftrag für ein Bebauungskonzept durchgeführt, an dem das Projekt der Zürcher Neff Neumann Architekten als Sieger ausgewählt wurde. Es umfasst vier dreigeschossige Baukörper mit total 71 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Baustart ist voraussichtlich 2017, bezugsbereit werden die Wohnungen im Herbst 2018 sein.

Weitere Logis Suisse-Neubauprojekte bestehen in **Bülach (ZH)** fürs ehemalige Vetropack-Areal (siehe Seite 35), wo zurzeit die Bewilligung des Rahmengestaltungsplans hängig ist, sowie in **Oberentfelden (AG)**, wo 160 Wohnungen geplant sind. Baustart ist im Juli 2015, der Bezug ist für Sommer 2017 vorgesehen.

Am Innenausbau sparte man nicht, ist er doch für die Vermietung ein wichtiges Kriterium.

der ab 2017 bezugsbereite Turm positiv auf die Vermietung der Gewerbeflächen von «ceres living» auswirken wird, ist zurzeit noch unklar. Einerseits dürfte das Hochhaus die nötige Laufkundschaft für Dienstleistungen wie Restaurants, Coiffeursalons oder Physiotherapie generieren. Auf der anderen Seite droht die Vervielfachung der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe, die Preise nach unten zu drücken.

«Sollte sich die Auslastung unseres Gewerbeteils in absehbarer Zeit nicht verbessern, werden wir bei der Gemeinde beantragen, unsere Gewerberäume im ersten Obergeschoss zu Wohnungen umzunutzen», sagt Jutta Mauderli. Sicherlich vom Turm profitieren wird hingegen die Kinderkrippe Kita Kunterbunt Pratteln, die sich in «ceres living» eingemietet hat. Sie bietet Kindern ab dem dritten Monat bis zum Schuleintritt eine ausserfamiliäre Ganztagesbetreuung. Dank den Hochhauswohnungen sind der Kita zusätzliche muntere Kundinnen und Kunden gewiss. ■

www.ceres-living.ch
www.logis.ch

BAUDATEN

Bauträgerinnen:
Logis Suisse AG (45%), Sammelstiftung NEST (55%)

Architektur:
Atelier WW, Architekten SIA AG, Zürich

Totalunternehmerin:
HRS Real Estate AG, Basel

Umfang:
Zwei vier- und sechsstöckige Siedlungsblöcke von je 150 Metern Länge auf einer Gesamtfläche von 12 300 Quadratmetern, 136 Wohnungen (99 2 ½- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen, 35 4 ½-Zimmer-Wohnungen und 2 5 ½-Zimmer-Wohnungen), Tiefgarage, Begegnungsboulevard, Gemeinschaftsgarten, Kinderkrippe

Anlagekosten:
Rund 70 Mio. CHF

Mietzinsbeispiele:
2 ½-Zimmer-Wohnung (60 m²/75 m²):
ab 1125/1400 CHF plus 175/220 CHF NK
3 ½-Zimmer-Wohnung (85 m²/100 m²):
ab 1660/1800 CHF plus 250/290 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (110 m²):
ab 2135 CHF plus 315 CHF NK

ANZEIGE