

Eingelöste Versprechen

Die «Suurstoffi» in Rotkreuz (ZG) ist ein autofreies Wohnquartier, Erholungszone sowie Arbeits- und Bildungsstätte in einem und wird CO₂-neutral sein. Die Zug Estates Holding AG, die das Areal entwickelt, will mit der Überbauung neue Massstäbe setzen.



Die Entwicklung des Suurstoffi-Areals erfolgt nach strategisch definierten Nachhaltigkeitsgrundsätzen in den Bereichen Energie, Emissionen, Materialien, Aussenraumgestaltung und Mobilität (Bilder: Zug Estates AG).

PHILIPP HODEL* ●

MORGENSTIMMUNG. Die Mieterin fischt die Zeitung aus dem Briefkasten. Auf der anderen Seite des Quartiers streben die ersten Mitarbeitenden des internationalen Pharmakonzerns ihren Büros zu. Zur gleichen Zeit hält im Bahnhof Rotkreuz der Zug von Luzern mit Studierenden der Hochschule, welche die erste Vorlesung besuchen wollen. Es ist morgens kurz vor sieben Uhr. Die «Suurstoffi» erwacht. Die Fläche des Areals beträgt 105 000 Quadratmeter. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund eine Milliarde Franken. 1500 Bewohner und gegen 2000 Studierende werden das Areal der-einst beleben. Dazu kommen 2500 Arbeits- und fast ebenso viele Studienplätze. In Rotkreuz, auf halbem Wege zwischen Luzern und Zug, entsteht für Schweizer Verhältnisse etwas wirklich Grosses. Aber die Überbauung soll nicht nur gross, sondern in mehrfacher Hinsicht einzigartig werden – mit einer hohen Aufenthaltsqualität, hochstehender Architektur und einem umweltfreundlichen Energiekonzept.

HOHE QUALITÄT. Für die Marktfähigkeit einer Überbauung sind die Lage, die Identität und das Image entscheidend. Weitere unerlässliche Elemente sind eine geschickte Etappierung, ein flexibles Angebot und nicht zuletzt eine ausgezeichnete Kommunikation. Die Suurstoffi, etwas ausserhalb des Dorfkerns von Rotkreuz gelegen, hat in dieser Hinsicht sehr gute

» Arealentwickler sind auch ein wenig Zukunftsforscher, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends vorwegnehmen.«

Voraussetzungen. Das Areal liegt unmittelbar am Autobahnkreuz zwischen Zug, Luzern und Schwyz und verfügt über einen direkten Bahnanschluss. Der Kanton Zug mit seiner Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich ist seit längerem ein aufstrebender Standort für internationale und innovative Unternehmen. «Wir waren schon früh überzeugt, dass sich das Gebiet von der

Lage her ausgezeichnet für Wohnen, Arbeiten und Studieren eignet», sagt Tobias Achermann, CEO Zug Estates Holding AG. «Die bisherige Entwicklung gibt uns recht.»

Welche Zielgruppen will man ansprechen und mit welchen Argumenten? Bei der Suurstoffi hatte man von Anfang an ein klares Bild vor Augen. Die künftigen Bewohner legen grossen Wert auf Lebensqualität und einen verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt. Autofrei, intensiv begrünt und CO₂-frei waren die Schlüsselworte. Achermann ist überzeugt, dass immer mehr Menschen Wert auf eine lebenswerte sowie intakte Umgebung und Umwelt legen. «Aber auch Unternehmen sind in dieser Beziehung sehr anspruchsvoll geworden. Sie wollen ihren Kunden zeigen, dass sie Nachhaltigkeit leben und sie nicht bloss als Schlagwort in ihrer Firmenbrochure aufführen.» In diesem Sinne sind Arealentwickler auch ein wenig Zukunftsforscher, die gesellschaftliche und wirtschaftliche Trends vorwegnehmen.



VISION «SUURSTOFFI». Ausdruck dieser Vision «Suurstoffi» ist die Community, die sich mit jeder Bauetappe akzentuierter manifestiert. Zug Estates ist es gelungen, attraktive Ankermieter zu gewinnen, die für einen positiven Imagetransfer sorgen und viel zur Entwicklung des Areals beitragen. Die internationalen Pharmafirmen Novartis und Amgen beispielsweise, das Carsharing-Unternehmen Mobility oder die Hochschule Luzern mit ihrem Informatikdepartement bieten ein optimales Umfeld für ähnlich gelagerte Unternehmen. Komplementäre und sich überschneidende Forschungs- und Entwicklungsprojekte können durch gezielten Wissenstransfer, Netzwerkbildung und die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur vorangetrieben werden.

SINNVOLLE ETAPPIERUNG. Die Entwicklung eines grösseren Areals oder eines Quartiers kann nur in sinnvollen Etappen erfolgen. Entscheidend für die erfolgreiche Vermarktung ist der Start. Die erste Bauetappe hat viel zu leisten und muss erste Versprechen einlösen. Sie steht für die

Identität und das Image der Überbauung. Sie muss die Einzigartigkeit sichtbar machen. Andererseits muss die Etappierung mieterfreundlich erfolgen. Wer will schon jahrelang auf einer permanenten Baustelle wohnen oder arbeiten?

Bei der Entwicklung einer Überbauung kommt zudem der Kommunikation eine bedeutende Rolle zu. Sie muss von Anfang an die richtigen Bilder in den Köpfen der Zielgruppen auslösen – bei den Wohnungsmietern aber auch bei den Unternehmen und Bildungsinstitutionen. «Bei der Suurstoffi ist uns dieser erste Schritt gut gelungen», betont Tobias Achermann. «Das hat uns bei der weiteren Entwicklung des Areals entscheidende Vorteile gebracht und unsere Arbeit sehr erleichtert.»

EXTRAS FÜR DIE MIETER. 2010 hat Zug Estates die Entwicklung der Suurstoffi gestartet. Acht Jahre später steht man bereits kurz vor der Vollendung. Die Büro- und Wohnflächen sind fast alle vermietet. Worauf ist dieser Erfolg zurückzuführen? «Wir haben nicht alles, aber vieles richtig

gemacht», sagt Tobias Achermann. «Das Suurstoffi-Areal befand sich seit vielen Jahren in unserem Besitz. Wir konnten deshalb mit vernünftigen Quadratmeterpreisen kalkulieren. Das hat es uns erlaubt, für die Mieterschaft einige Extras einzuplanen. Dazu gehören etwa die Architekturwettbewerbe, die wir uns für alle Bauphasen bewusst geleistet haben oder das umweltfreundliche Energiekonzept.»

WEICHE UND HARTE FAKTOREN. Schon bei der Planung gilt es im Hinblick auf mögliche Marktveränderungen, eine grosse Flexibilität an den Tag zu legen. Bei der Suurstoffi hat man deshalb eine grosse Diversität der Gebäude-, Büro- und Wohnungstypologien eingeplant. «Zudem ist es uns gelungen, ideale und langfristige Ankermieter zu gewinnen. Und nicht zuletzt, konnten wir unsere Versprechen gegenüber den Mietern in der Realität wirklich einlösen», so Achermann. «Nebst den bereits erwähnten weichen Faktoren sind nämlich auch ganz konkret die Infrastruktur und Einrichtungen der Bürogebäude und Wohnungen für eine erfolgreiche Vermietung massgebend. Die Mieter erwarten modernste Räumlichkeiten.»

VISION ZERO-ZERO

Zug Estates verfolgt die Vision Zero-Zero und hat sich zum Ziel gesetzt, das gesamte Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen zu betreiben. Auf dem Areal Suurstoffi bilden seit Projektstart 2010 die solare Nutzung, mehrere dynamische Erdspeicher und ein Energienetz die Basis zur Erreichung dieses Ziels.

Leitplanken für die Realisierung der Vision sind nicht Labels oder Standards, die auf Annahmen oder Planungswerten beruhen, sondern Messungen des tatsächlichen Energieverbrauchs im gesamten Immobilienportfolio. Die wissenschaftliche Auswertung der gemessenen Daten geschieht in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Integrale Gebäudetechnik ZIG der Hochschule Luzern.

Die ständige Erhebung von Daten erlaubt es, notwendige Korrekturen vorzunehmen, wenn Ergebnisse nicht mit den Modellrechnungen übereinstimmen. Das kann etwa der Fall sein, wenn das Mieterverhalten nicht den Erwartungen entspricht oder der Erdspeicher im Winter mehr Energie abgibt, als ursprünglich geplant. Auf dem Suurstoffi-Areal ist es gelungen, dank diesem dynamischen Konzept der Nachmessungen den Energieverbrauch markant zu senken.



***PHILIPP HODEL**
Der Autor ist Head of Corporate Communications bei der Zug Estates AG.