

**Aus der Branche**

**Das goldene Ei, ein Tatort und tiefe Sorgenfalten**

dst. · Erster Spatenstich für das «**Goldene Ei von Davos**». Der oberste Immobilien-Anleger der Credit Suisse, SPS-Chef Markus Graf, und Hans Peter Michel, Landammann der Landschaft Davos, legten am Dienstag den Grundstein für das «**InterContinental Davos**». In dem spektakulären Bau mit ovaler Form und goldener Hülle, der bis Ende 2013 fertig sein soll, wird es ein Fünfsternhotel und 38 Luxuswohnungen geben. Bauherr des 155 Mio. Fr. teuren Projekts ist der CS-REF-Hospitality-Fonds.

Ein Herz für Gewerbetreibende mit Parkplatzsorgen haben die Initianten des «**Projekts Tatort**». In dem in Zürich Affoltern geplanten sechsstöckigen Gewerbehau mit einer Fläche von 15 000 m<sup>2</sup> soll es zusätzlich zu Lift und Treppenhaus eine **Auffahrt** geben, auf der man bis ins oberste Stockwerk vor jedes Firmendomizil fahren kann.

Denkt **Felix Rappold** von **Kuoni Müller & Partner** (KMP) an den Wohnimmobilienmarkt, bekommt er «vertiefte Sorgenfalten». In seinem jüngsten Zwischenbericht zur Marktlage im Grossraum Zürich stellt Rappold fest, dass die Preise zuletzt «unüblich rasch und stark gestiegen sind». Einzelne Angebotspreise seien «mehr als gewöhnungsbedürftig». Der Markt sei überkauft, glaubt der Makler. KMP prognostiziert für die nächste Zeit «eine volkswirtschaftlich nicht unerwünschte **Beruhigung an der Preisfront**». Diese Entwicklung sei bei hochpreisigen Immobilien schon jetzt zu beobachten.

Ein 20 000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück am Zürcher Bucheggplatz verkauft die **UBS** an **Allreal**. Wo früher Bankangestellte Sport getrieben haben, will die Immobiliengesellschaft 200 Eigentumswohnungen erstellen.

**Umzonungen und Investitionen** der öffentlichen Hand in die Infrastruktur beeinflussen oft direkt die Immobilienpreise. «**Wem gehört der Mehrwert?**»: Unter diesem Titel diskutierten am Dienstag Mitglieder und Gäste des «Fachvereins für das Management im Bauwesen». Die Antwort war rasch gefunden: Meist profitieren die privaten Grundeigentümer, dem Staat fehlen griffige Instrumente, um die Gewinne abzuschöpfen.

«Daten-Desaster bei den Grundbuchämtern» stand kürzlich in dieser Zeitung. Eine von **IBM Schweiz** konzipierte Software soll nicht korrekt funktionieren. Mehrere Kantone haben ihre Projekte für ein **E-Grundbuch** gestoppt.

**Korrigendum:** In der letzten Ausgabe dieser Kolumne fehlte die letzte Zeile. Der vollständige Satz lautete so: «Die Landschaftsarchitektin und Professorin der Universität Stuttgart **Antje Stokman** erhielt den **Topos-Preis 2011** im Rahmen des Weltkongresses des Landschaftsgärtner-Verbands IFLA in Zürich.»



Kein Allerweltsbau: Küssnacher Mehrfamilienhaus an beehrter Lage mit Nähe zum See, Bahnhof und Wald.

**Objekt im Fokus**

**Goldküste und kein Ende**

Ein neues Mehrfamilienhaus in Küssnacht zeigt, wie man schöner verdichtet

Küssnacht ist ein kostbares Pflaster. Die Gemeinde, die neben dem Zürichberg oder Zollikon zu den Top-Standorten der Region zählt, macht seit einigen Jahren Schlagzeilen wegen intensiver Neubautätigkeit und ins Phantastische abhebender Immobilienpreise. Eine Trendwende ist nicht in Sicht, sagt Urs Hausmann vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner. Er rechnet bei den erwarteten Zahlen zum Ende des 2. Quartals 2011 nochmals mit einem deutlichen Anziehen der Preisspirale.

Zwar hat diese Entwicklung auch andere Gemeinden und die Stadt Zürich erfasst. Die Exklusivität des Küssnacher «Hotspots» ist indes historisch begründet. Unternehmerfamilien verbänden den Standortvorteil einst mit bürgerschaftlichem Engagement. Im besten Fall bedeutete das auch, Repräsentation im architektonisch Anspruchsvollen aufgehen zu lassen.

**Dilemma des Architekten**

Das Erbe von damals präsentiert sich heute oft weniger berauschend. Steht ein Objekt erst einmal durch Erbschaft oder Verkauf zur Disposition, werden gewöhnlich der Bau- und Zonenordnung geschuldete, uniforme neue Wohneinheiten gestapelt. Projekte, die gestalterisch und städtebaulich mehr als nur durchschnittliche Erscheinungen sind, stellen eher die Ausnahme dar. An der Goldküste versucht man diesem Missstand dank Gestaltungsplänen entgegenzuwirken. Denn die Kunden werden anspruchsvoller: Wer

im Eigentumssegment für ein Luxusobjekt 15 000 bis 20 000 Fr. pro Quadratmeter hinblättert, möchte diesen Wert auch in architektonischer Qualität reflektiert sehen. So wurde das derzeit entstehende Meilener Giessen-Areal beispielsweise unter der Ägide des in Berlin ansässigen Schweizer Architekten Max Dudler entwickelt.

Der Architekt und Generalplaner Dani Ménard von Mépp Ménard Partner Projekte sieht die derzeitige Entwicklung – «die Leute wissen nicht, was machen mit dem Geld» – durchaus kritisch. Sein Büro hat vor kurzem gemeinsam mit dem Churer Architekten Maurus Frei in Küssnacht zwischen Bahnhof und Rudolf-Brunner-Strasse für einen privaten Bauherrn einen Neubaukomplex realisiert.

Das Projekt sei ein klassischer «Ersatzneubau», wie Abreissen und Neuprojektierung im Fachjargon so schön heisst. Der ortskundige gebürtige Küssnacher spricht das Dilemma, mit dem er als Architekt und Generalplaner konfrontiert ist, unumwunden an: Soll man den Altbestand erhalten oder neu bauen mit der Möglichkeit, ein Grundstück besser auszunutzen?

Auch beim Küssnacher Projekt sei der Entscheid zum Abriss des ursprünglichen Baus aus den fünfziger Jahren – aus einer Zeit, in der man mit «sehr viel Sorgfalt plante und baute», wie Ménard betont – nicht leichtgefallen. Ganz abgesehen von der soziostrukturellen Umschichtung, welche damit einhergehe, da etwa eine Zwei-

einhalbzimmerwohnung zum Preis von monatlich 3700 Fr. auf die Besserverdienenden zugeschnitten ist.

**Beispiel für Immobilienökonomie**

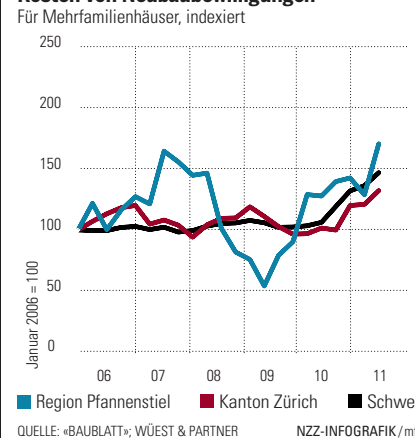
Altbauten mit ihrer in die Jahre gekommenen Infrastruktur würden ein nicht zu unterschätzendes Sanierungsrisiko in sich bergen, gibt Ménard zu bedenken, der an der Zürcher ETH Immobilienökonomie lehrt. So ist am Ende oft die Ausnutzungsziffer ausschlaggebend, die im konkreten Fall anstelle des alten Wohnblocks mit 8 Wohnungen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 13 Einheiten und einer Villa mit zwei Maisonnettes bei einer Verdoppelung der Wohnfläche erlaubte.

Das Ergebnis ist ein eleganter sandsteinfarbener Kubus. Durch Fassadeneinschnitte wie Loggien und Terrassen, im Spiel von Geschlossenheit und Offenheit sucht er eine angemessene Antwort auf die Umgebung von altherwürdigen Reihenhäusern und pragmatischen Wohnblöcken. Nicht ganz überzeugen die Wohnungsgrundrisse, wo etwa nur durch Glastüren getrennte, enge Schlafzimmer und Nasszellen an Hotelzimmerdesign erinnern; hier fällt die Ausführung hinter den Massstab zurück, den die gestalterischen Details vorgeben. Zur sorgfältigen Materialisierung passt übrigens auch, dass das Schreinerunternehmen von nebenan für den Innenausbau beigezogen wurde, womit sich der Bau so bodenständig wie identitätsstiftend zeigt.

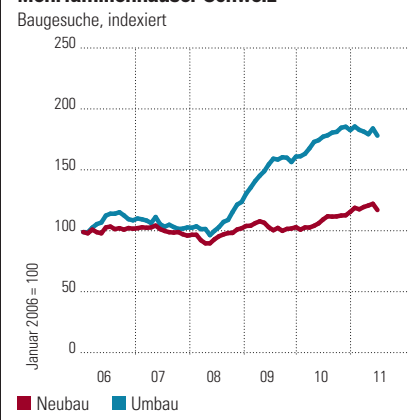
Claudia Schwartz

**Baukonjunktur Schweiz und Goldküste**

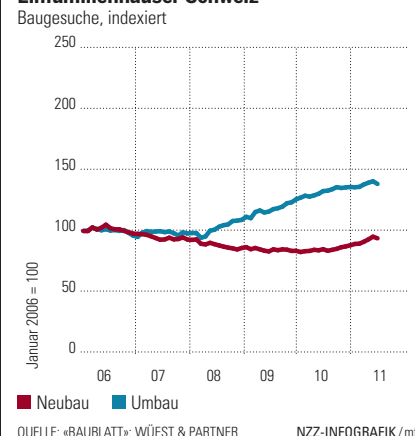
**Kosten von Neubaubewilligungen**



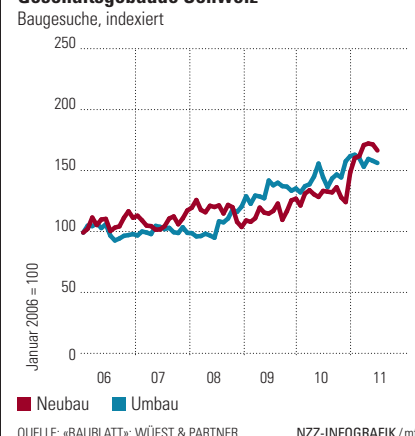
**Mehrfamilienhäuser Schweiz**



**Einfamilienhäuser Schweiz**



**Geschäftsgebäude Schweiz**



*Ein Bauprojekt*

*verwirklichen so wie damals Ihr Erstes.*

*Einfach.*

