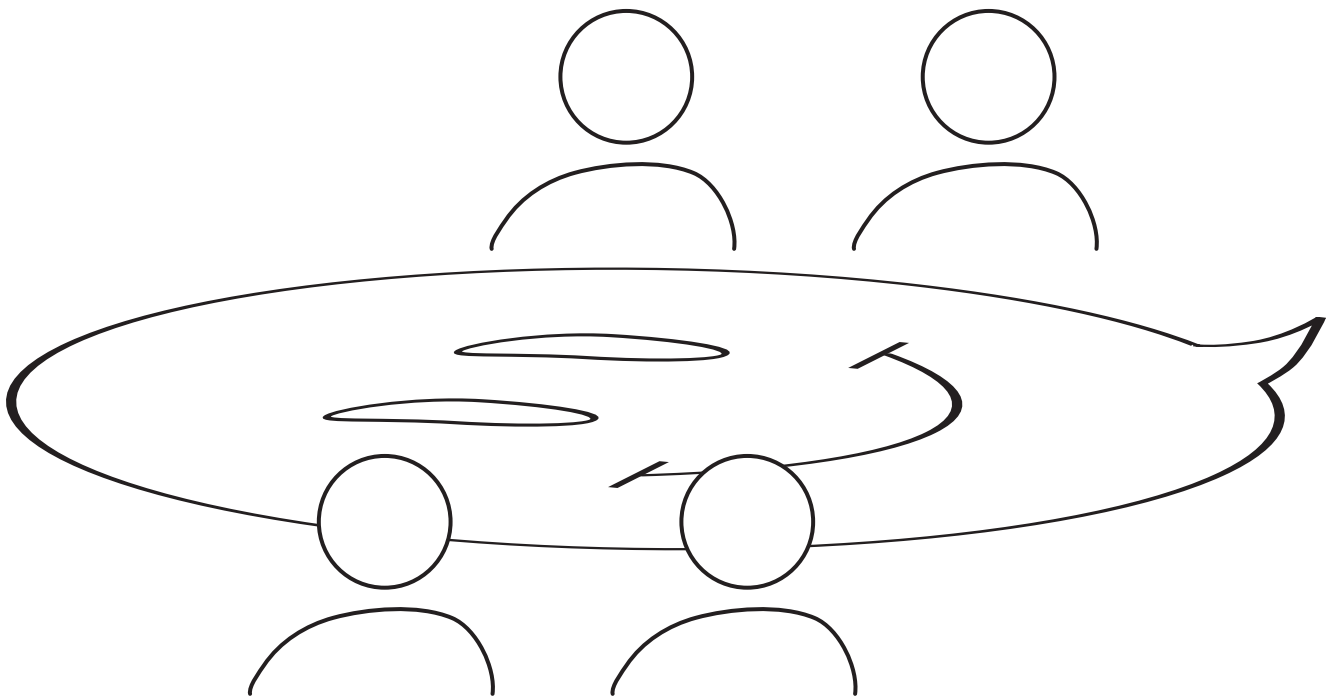


Mai 2021

Der Newsletter der Creafactory® vermittelt Einblicke in die Geschäftsfelder unserer Auftraggeber und soll Synergien erzeugen.

# update



## Dialog

Bauvorhaben an der Urne:  
Frühzeitiger Dialog zahlt sich aus  
Seite 2

Zu viel gebaut? Dass der  
Immobilienmarkt nicht mehr alles  
absorbiert, ist eine Chance  
Seite 4

Kultur und Krise  
Seite 19

# Bauvorhaben an der Urne: Frühzeitiger Dialog zahlt sich aus Bild 1, 2

Wenn ein Bauvorhaben in einem Parlament, an der Gemeindeversammlung oder an der Urne eine Mehrheit gewinnen will, muss der Dialog frühzeitig einsetzen, sorgfältig geführt werden und alle relevanten Anspruchsgruppen miteinbeziehen. Das verdeutlichen die beiden Abstimmungskampagnen, die Creafactory® in der zweiten Jahreshälfte 2020 im Auftrag der jeweiligen Bauherrschaft führen durfte.

## **Mitsprache gewinnt zunehmend an Bedeutung**

Kommunikation im Kontext von Bauprozessen spielt eine immer wichtigere Rolle. Das Bedürfnis nach Mitsprache ist gestiegen: Viele Siedlungsbilder haben sich in den letzten Jahrzehnten drastisch verändert – da ist es verständlich, dass Menschen mitreden wollen. Und durch die zunehmende Verdichtung von Menschen auf demselben Raum ist nicht nur das Bedürfnis nach Mitsprache gestiegen, sondern auch die Zahl jener, die mitreden.

Durch den frühzeitigen Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen gewinnt die Bauherrschaft wertvolle Inputs – vorausgesetzt, man begegnet den Gesprächspartnern auf Augenhöhe und ist offen, auf deren Wünsche und Bedürfnisse einzugehen. Eine öffentliche Auflage des ausgearbeiteten Gestaltungsplans im Rahmen einer Mitwirkung greift hier zu kurz: Viele Stimmbürger haben so das subjektive Empfinden, vor vollendeten Tatsachen zu stehen, anstatt ihre Anliegen effektiv einbringen zu können. Echter Dialog setzt viel früher ein – zum Beispiel bereits, um die Anforderungen und Erwartungen an einen Gestaltungsplan, einen Studienauftrag oder etwa ein Richtprojekt zu formulieren.

## **Mehr Interessenten als Wohnungen bei der Sagenmatt in Ebikon**

Das veranschaulicht beispielsweise die «Sagenmatt» in Ebikon: Aufgrund der Inputs aus der lokalen Bevölkerung hat sich die Bauherrschaft dazu entschieden, nicht nur Miet-, sondern auch Eigentumswohnungen anzubieten sowie den Wohnungsspiegel und die Grundrisse den Bedürfnissen der künftigen Nutzer anzupassen. Das hat dazu geführt, dass bereits vor der Abstimmung mehr als doppelt so viele Personen Interesse angemeldet haben, als Wohnungen geplant sind.

## **Neuplanung gemeinsam mit Bevölkerung beim Unterfeld Süd in Baar**

Beim «Unterfeld Süd» in Baar setzte der Dialog sogar noch früher ein: Nachdem sich die Bevölkerung von Baar im Frühjahr 2017 gegen eine grenzübergreifende Planung auf dem Gebiet Unterfeld ausgesprochen hatte, initiierte der Gemeinderat Baar ein neues Planungsverfahren, an dem neben Fachexperten, Behörden und Grundeigentümern von Anfang an auch Anwohner, Befürworter und Gegner des früheren Projekts sowie Mitglieder von Fachgremien und politischen Parteien beteiligt waren.

Creafactory® hat beide Volksabstimmungen begleitet und den Dialog mit den Stakeholdern konzipiert und umgesetzt. Die Baarerinnen und Baarer haben am 27. September die Vorlage «Unterfeld Süd» mit 65 Prozent Ja-Stimmen klar angenommen. Rund zwei Monate später konnte die «Sagenmatt» ebenfalls einen erfolgreichen Urnengang verzeichnen – allerdings war da das Resultat einigermassen knapper, lediglich 15 Ja-Stimmen machten den Unterschied. Was wir so deuten, dass letztlich jede einzelne Interaktion mit einer Person vor Ort massgeblich zum Erfolg des Projekts beigetragen hat.

## Welcome Home – Erstbezug Ziegeleipark Bild 3, 4

Die erste Etappe des Ziegeleiparks ist nahezu komplett vermietet, der Einzug hat begonnen. Auch die ersten Gewerbenutzungen haben sich angesiedelt. Zum Fitness und in die Kita müssen die Bewohnerinnen und Bewohner der drei Häuser am Sternenriedplatz einfach nur ins Erdgeschoss gehen. Währenddessen wird der Rohbau der zweiten Etappe erstellt. Bereits heute gibt es Mietanfragen für die beiden Gebäude am Ziegeleiweg.

### **Nette Leute in der Lounge treffen? Den Feierabend auf der Dachterrasse verbringen? Oder am Bach?**

In der zweiten Bauetappe des Ziegeleiparks entstehen zwei Gebäude mit rund 200 Mietwohnungen und einem Anteil Gewerbe am lauschigen Ufer des Steinibachs. Erstellt werden 1.5 - 4.5-Zimmer-Wohnungen, die sich für alle Lebensformen eignen – von der Kleinwohnung für Singles über Wohnungen für Paare und Familien bis zu Wohngemeinschaften für Studierende. Die Architektur zeichnet sich durch smarte Grundrisse und originelle Begegnungsorte aus. Nachhaltigkeit wird gross geschrieben. So wird die Überbauung zu 100 Prozent mit Seeenergie versorgt und kann aufgrund der aussergewöhnlich günstigen Lage autoarm gestaltet werden. Die künftigen Mieterinnen und Mieter profitieren aber nicht nur von der hervorragenden Verkehrsanbindung, sondern auch von attraktiven Mobilitätspaketen.

Am Ziegeleiweg 1, auf dem Boden der Gemeinde Kriens, entsteht ein zehnstöckiges Gebäude der Architekten Baumann Roserens aus Zürich. Neben einem klassischen Wohnungsmix bietet es Kleinwohnungen mit flexiblen Raumsituationen sowie Wohnungen, die sich speziell für Wohngemeinschaften eignen. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Der besonders grosszügige Eingangsbereich des Gebäudes erinnert an eine Hotellobby oder Lounge, die zu entspannter Begegnung einlädt. Studierende und Singles werden sich hier besonders wohlfühlen.

Auch das sechsstöckige Gebäude am Ziegeleiweg 2-5, das sich auf Horwer Boden befindet, überzeugt mit einfallsreicher Architektur. Zum Beispiel haben die verantwortlichen noAarchitecten aus Brüssel die Treppenhäuser versetzt zu den Geschossen angeordnet, sodass grosszügige Begegnungsräume entstehen. Begegnung verspricht auch die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, darüber hinaus einen sagenhaften Rundblick in die Region. Alle Wohnungen am Ziegeleiweg 2-5 verfügen über einen Wintergarten, der sich im Sommer zur Loggia umfunktionieren lässt. Hier geniesst man den Blick in den Park, in den oberen Etagen die Sicht auf den Pilatus, den Vierwaldstättersee und die Alpen.

Der Bezug der zweiten Etappe ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant. Bauherrin ist die Immobilien-Anlagestiftung Turidomus.

# Zu viel gebaut? Dass der Immobilienmarkt nicht mehr alles absorbiert, ist eine Chance Bild 5

Wer sich heute am Markt behaupten will, muss neu über Qualität nachdenken. Davon profitieren wir am Ende alle. So das Fazit des HIG-Expertengesprächs.

Wurde in der Schweiz zu viel gebaut? Vielleicht zu viel am falschen Ort? Zwar könne man nicht von DEM Schweizer Immobilienmarkt sprechen, da sich dieser in verschiedene Teilmärkte gliedere, trotzdem habe sich die Absorptionszeit allgemein verlängert, sagen die sieben Immobilienentwickler, die sich im Sommer zum HIG-Expertengespräch trafen. Sie gehen davon aus, dass es immer einen Grundstock an Wohnungen braucht – nur eben wo und welche, das ist die Frage. Eine Frage, die dazu führt, neu über Qualität nachzudenken.

«Qualität vor Quantität» – diesen Satz gab es schon vor fünfzig Jahren. Aber während Qualität damals mit Luxus assoziiert wurde, denkt man heute an bedürfnisgerechtes, nachhaltiges Bauen. Das mag teurer in der Erstellung sein, zahlt sich aber längerfristig aus. Dass der Markt nicht mehr alles absorbiert, ist also auch ein Gewinn. Denn von einer besseren Qualität profitieren letztlich alle – die Bewohner und Nutzer wie die Ersteller und Investoren.

**«Vielleicht wurde zu viel gebaut und dabei sind austauschbare Wohnblöcke entstanden. Deshalb setzen wir uns jetzt intensiver mit dem Thema Qualität auseinander. Das ist der positive Aspekt an dieser Entwicklung»**

Helmut Thoma

## Das A B C der Lage – Qualität vor Quantität

Rund 75'400 Wohnungen standen 2019 in der Schweiz leer\*, Tendenz steigend. Während noch vor zwei, drei Jahren die Verkaufs- bzw. Vermietungsquote bei Fertigstellung einer Immobilie durchschnittlich 95 Prozent betrug, sind es heute nur noch 80 bis 85 Prozent. Je peripherer die Lage, desto länger die Absorptionszeit. In den urbanen Zentren kommen bis zu 1'000 Anfragen auf eine Wohnung, und weil die Kapazitäten begrenzt sind, muss sich der Bedarf verlagern. So besteht auch jenseits der Zentren und A-Lagen eine solide Nachfrage, zum Beispiel nach Stockwerkeigentum im mittleren und tiefen Preissegment. Hingegen zählen die einst begehrten Luxuswohnungen auch in den Zentren zu den Ladenhütern, während Mietwohnungen im tiefen Preissegment fast überall sofort absorbiert werden.

Es geht also um die richtige Lage mit einem Produkt für das richtige Segment. Trotzdem: «In strukturschwächeren Regionen brauchen wir auch im mittleren Segment länger als noch vor zwei bis drei Jahren», sagt zum Beispiel René Frauenknecht von der Steiner AG. «Wir lassen heute die Finger von Orten, die bereits hohe Leerstände aufweisen und sind zurückhaltend, an B- und C-Lagen zu entwickeln». Die Gefahr, es doch zu tun, sei dem relativ

hohen Akquisitionsdruck geschuldet: «Nach wie vor gibt es grosse Pensionskassen, die sehr aggressiv am Markt auftreten und Landsicherungen tätigen. Ganz entscheidend ist, dass Lagequalität vor Quantität kommt. Das ist neu. Bis vor einigen Jahren konnte man nicht sehr viel falsch machen, wenn man mal ein Grundstück an einer schlechten Lage akquiriert hatte», so Frauenknecht. «Auch die niedrigen Zinsen können zu Fehlentscheidungen führen, da Risiken allenfalls nicht richtig bewertet werden. Das falsche Produkt an der richtigen Lage funktioniert heute nicht mehr», ergänzt Tobias Rotermund von der Odinga Picononi Hagen AG.

Die Ratings von Analysten wie Fahrländer oder Wüest Partner seien zwar eine wichtige Grundlage, sagen die Entwickler, aber man müsse diese Standortanalysen vor Ort verifizieren sowie interpretieren, um nicht einfach das zu wiederholen, was in der Vergangenheit funktioniert hat. «Standortanalysen erfolgen mehrheitlich datenbasiert und digital», sagt Marc Lyon von der Implenia Schweiz AG. «Würden wir die Vorschläge der Software für unsere Entwicklungsstrategien und Produktdefinition strikt verfolgen, hätten wir immer das Gleiche ohne Innovationen. Wir würden einfach nur eine Kopie von der bebauten Substanz der letzten Jahre machen. Diese datenbasierten Grundlagen sind unbestritten wichtig, aber die menschliche Interpretation ist wirklich notwendig. Wir nehmen ein Grundstück eben ganz anders wahr und haben einen ganz anderen Bezug, wenn wir uns ein Bild vor Ort machen und uns das Grundstück nicht nur über Google-Maps und Street-View anschauen».

**«Würden wir die Vorschläge der Software für unsere Entwicklungsstrategien und Produktdefinition strikt verfolgen, gäbe es keine Innovation»**

Marc Lyon

## So schlicht wie überzeugend – neue Konzepte

Hat man das Potenzial eines Ortes eruiert, geht es darum, ein zukunftsgerechtes Konzept zu entwickeln. Wie kann das aussehen?

Da eine automatische Preissteigerung von den Nutzern heute nicht mehr ohne Weiteres akzeptiert wird, steht die Flächeneffizienz im Fokus der Entwickler. Erreicht wird sie zum Beispiel durch Flächenreduktion, kompakte Grundrisse, Vorfabrikate, standardisierte Bauprozesse und den Verzicht auf Gadgets. Was dabei herauskommt, muss nicht Null-acht-fünfzehn sein. «Man kann auch an schwierigen Lagen mit schlichter, aber überzeugender Architektur und einer günstigen Produktion mit lokalen Unternehmen eine gute Qualität erreichen», ist die Erfahrung von Tobias Rotermund. So seien grosse Balkone beliebt und nicht zwangsläufig teuer, eine gute Möblierbarkeit mache die fehlenden Quadratmeter wett und Architektur könne so schlicht wie überzeugend sein.

\*Bundesamt für Statistik BFS, erhoben am 1.6.2019, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

**«Man kann auch an schwierigen Lagen mit schlichter, aber überzeugender Architektur und günstiger Produktion eine gute Qualität erreichen»**

Tobias Rotermund

Was die Vielfalt der Wohnungstypologien betrifft – die ist zwar teurer in der Erstellung, nützt aber langfristig der Vermietung. Weitere Komponenten, die sich auf die Wohnqualität auswirken, sind Erreichbarkeit, Aussenraumgestaltung, Nachhaltigkeit, Mobilität oder Nachbarschaft. «Es gibt einen ganzen Strauss von Möglichkeiten, um das Mietwohnen zu diversifizieren und sich am Markt positiv hervorzuheben», sagt Valentin Müller von der UTO Real Estate Management AG. «Hierzu zählen Wohntypologien, die auf eine spezifische Zielgruppe fokussieren sowie integrierte Mobilitätskonzepte, die die Wohnungen mit dem Umfeld optimal vernetzen. Und nicht zu vergessen: die Siedlungsqualität. Wir sprechen hier von «Lebensraum», von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Dafür braucht es Konzepte. Mit einer guten Überbauung kann man eine gute Mikrolage schaffen, die den menschlichen Bedürfnissen entspricht».

Aber welche Bedürfnisse hat die konkrete Zielgruppe am konkreten Ort? Wollen die Leute repräsentative Architektur oder sich mit dem Ort, an dem sie leben, identifizieren? Legen sie Wert auf nachbarschaftlichen Austausch oder bevorzugen sie Privatheit? Nehmen sie als Kompensation für die B- oder C-Lage den üppig begrünten Aussenraum in Kauf? ... Wer bestimmt, was Qualität ist? Die Architekturelite? Die Nutzer?

Dass der Einbezug der Betroffenen die Akzeptanz und die Qualität eines Projektes fördert, ist eine zentrale Erkenntnis in der Immobilienkommunikation. Damit wird neben der Qualität des Produktes auch die Qualität des Entwicklungsprozesses wichtiger.

**«Ob ein Projekt akzeptiert wird, liegt nicht zuletzt am Einbezug der Bevölkerung»**

Claudia Siegle

«Der frühe Einbezug der Bevölkerung in das Projekt Mattenhof in Luzern Süd hat sich gelohnt», sagt Claudia Siegle von der Mobimo Management AG. «Wichtig ist, dass sich die Leute mit dem Ort, an dem sie leben, identifizieren können. Dazu gehört in diesem Fall das Entstehen von Nachbarschaften. So lebt man im Mattenhof nicht einfach in einem Wohngebäude, sondern in einem gemischt genutzten Quartier, wo man sich beispielsweise durch Apps miteinander vernetzen kann». Auch für Tobias Achermann, ehem. CEO der Zug Estates AG, hat sich der Dialog mit den Betroffenen bewährt: «Bei der Weiterentwicklung des Stadtteils «Metalli» haben wir gute Erfahrungen damit gemacht, die Zuger Bevölkerung einzubeziehen. Über ein-tausend Menschen brachten sich mit ihren Gedanken und Vorschlägen ein. Dieses Vorgehen sehe ich als Grundstein für den weiteren Verlauf eines Projektes an».

Die Bevölkerung einzubeziehen nützt nicht nur dem Produkt und seinen zukünftigen Nutzern, sondern auch der politischen Akzeptanz. Zum Beispiel taucht die Behauptung, dass zu viel gebaut wird, regelmässig in den Medien

auf und ist in Abstimmungskämpfen ein schweres Argument: «Oft wird die Bauwirtschaft als Treiber eines Wachstums wahrgenommen, das man nicht überall begrüsst – insbesondere in den peripheren und ländlichen Gebieten haben die Menschen den Eindruck, dass vorrangig gebaut wird, weil Investoren Geld anlegen müssen und nicht, weil es einem Bedürfnis entspricht. Die Betroffenen an einem Projekt mitwirken zu lassen und echte Bedürfnisgerechtigkeit herzustellen, erhöht nicht nur die Qualität, sondern auch die gesellschaftliche und politische Akzeptanz eines Projektes», ist die Erfahrung von Werner Schaeppi, Experte für Bau- und Immobilienkommunikation.

**Innovation gegen Bürokratie – Sorgenkind Erdgeschoss**

Die Entwicklung der Branche hat dazu geführt, dass sich nicht nur die Immobilienprojekte, sondern auch deren Ersteller positionieren müssen. Zum Beispiel durch Innovationen wie ein CO<sub>2</sub>-freies Energiesystem und das Bauen mit Holz in der «Suurstoffi» in Rotkreuz, die Tobias Achermann als Beispiel nennt. Oder durch innovative Mobilitätskonzepte, die von der UTO Real Estate Management AG entwickelt und umgesetzt werden. Überhaupt habe sich das Unternehmen Innovation auf die Fahnen geschrieben, sagt Valentin Müller. Diese sei ein Mind-Set, das in der Unternehmenskultur fusse und in die Entwicklungsprojekte einflüsse. Allerdings bräuchten neue Konzepte auch einen langen Atem, zum Beispiel beim Spiessrutenlauf durch die Reglementendichte.

Sorgenkind Nummer eins der Entwickler sind die Erdgeschossnutzungen. Erdgeschosse durch gewerbliche Nutzungen zu beleben, ist schwierig, das wird sich mit dem zunehmenden Online-Handel und Wandel des Detailhandels noch verschärfen. Auch sind die Hygienemassnahmen im Kontext von neuen Viren wie Covid-19 schwer abschätzbar, so würden zum Beispiel langfristige Richtlinien wie Abstandsregeln den Flächenbedarf im Gewerbe erhöhen. Gerade für die Erdgeschossnutzungen braucht es also innovative Konzepte, die aber oft an den langlebigen Planungsinstrumenten scheitern. Denn wenn ein Bebauungsplan zehn bis fünfzehn Jahre alt ist, entspricht er unter Umständen nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

«Warum soll es in Erdgeschossen zum Beispiel keine Wohnnutzung geben?», fragen die Entwickler. Dass gewerbliche Erdgeschossnutzungen per se viel Fussverkehr erzeugen, sei eine romantische Vorstellung. Erdgeschosse müssten situations- und lagegerecht sein und zur Quartierinfrastruktur passen. «Man muss sich fragen, ob die Überbauung mit einer Erdgeschossnutzung attraktiver wird», fasst Roland Thoma von der HIG Immobilien Anlage Stiftung zusammen. «Ein Buchladen ist zwar nicht attraktiv für die Rendite und muss quersubventioniert werden, aber er kann dem Quartier vielleicht einen Mehrwert bieten».

**«Innovation fusst in der Unternehmenskultur und fliesst in die Projekte ein»**

Valentin Müller

## Hochbau und Homeoffice – ein Blick in die Glaskugel

Wie geht es weiter? Wird der Markt in zwanzig, dreissig, fünfzig Jahren gesättigt sein, und braucht es dann andere Anlagetätigkeiten? Gemäss den Teilnehmern des HIG-Expertengesprächs wird es im Bereich Hochbau eine Verlagerung vom Neubau zur Modernisierung, Sanierung, Aufstockung und Umnutzung geben. Der Bereich Infrastruktur wird mit öffentlichen Bauten wie Spitälern und Bahnunterhalt etc. wachsen, und auch das Thema Nachhaltigkeit wird sich weiter etablieren. «Heute gehören bei der Entwicklung eines Projektes gewisse Nachhaltigkeitsgrundsätze dazu», meint Tobias Achermann. Zudem sei altersgerechtes Bauen ein grosses Thema: «Bis 2030 wird die Altersgruppe 65plus um dreissig Prozent zunehmen. Als Investor und Entwickler setzt man auf die richtige Karte, wenn man sich in diesem Segment mit entsprechenden Infrastruktur- und Community-Konzepten positioniert», so Achermann.

**«Wenn man sich heute im Bereich altersgerechtes Bauen positioniert, setzt man als Investor und Entwickler auf die richtige Karte»**

Tobias Achermann

Am Thema Homeoffice scheiden sich die Geister. Die Entwickler berichten, dass der gemeinsame kreative Prozess während des Corona-Lockdowns enorm gelitten hätte. So mussten zum Beispiel Studienaufträge verschoben werden, weil die Architekturbüros im virtuellen Austausch nicht so produktiv wie gewohnt sein konnten. Andere Bereiche funktionieren hingegen sehr gut im Homeoffice. Sie eröffnen das Potenzial für eine Zukunft, in der es eventuell neue Arbeitsformen, zumindest aber weniger Pendelverkehr gibt. Wie dieses Potenzial genutzt wird, ist im Moment nicht absehbar. Einerseits holen viele Unternehmen ihre Mitarbeiter wieder zurück in die Unternehmensräumlichkeiten, andererseits treiben Branchen wie die New Economy den Trend Homeoffice voran. Für das Bauen der Zukunft würde Homeoffice mehr Fläche und Nutzungsflexibilität bei den Wohnräumen erfordern, was aber mit dem Bestreben, kostengünstig durch Flächenreduktion zu bauen, kollidiert.

Noch einmal zurück zu den Erdgeschoss: Wären hier zum Beispiel Co-Working Spaces denkbar, die das Modell Homeoffice erweitern? Vielleicht im Rahmen einer Sharing-Economy, oder auch nicht-kommerziell in Erweiterung des klassischen Gemeinschaftsraumes? Hierzu gibt es bei einigen Entwicklern konzeptionelle Gedanken, die aber damit stünden und fielen, ob es gelänge, die Behörden mit ins Boot zu holen. Als Entwickler die Entwicklung abzuwarten, sei jedenfalls selten die richtige Haltung.

Dieser Artikel ist im August 2020 im Fachmagazin immo!invest erschienen.

## HIG-Expertengespräch

Das HIG-Expertengespräch ist eine Gesprächsreihe der HIG Immobilien Anlage Stiftung zu aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft. Sie wird von Creafactory® im Auftrag der HIG konzipiert, geführt und publiziert. An diesem Expertengespräch beteiligt waren:

**Tobias Achermann**, Geschäftsführer der Achermann Consulting GmbH, davor CEO der Zug Estates Holding AG, Experte für nachhaltige Arealentwicklung

**René Frauenknecht**, Head Sale and Lease bei der Steiner AG, davor Geschäftsführer der Intercity AG Zug/Luzern, verantwortlich für die Vermarktung von Wohnungen und Dienstleistungsflächen

**Marc Lyon**, Head Real Estate Development Switzerland bei der Implenia Schweiz AG, davor bei der Swiss Prime Site AG in der Entwicklung tätig, Experte für Real Estate Development

**Valentin Müller**, CEO der UTO Real Estate Management AG, davor Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung der AMAG Automobil und Motoren AG, spezialisiert auf Immobilienentwicklung und den Aufbau von Immobilienportfolios

**Tobias Rotermund**, Senior Real Estate Consultant und Mitglied der Geschäftsleitung der Odinga Picononi Hagen AG, Experte für Immobilienentwicklung und -beratung

**Claudia Siegle**, Teamleiterin Entwicklung bei der Mobimo Management AG, verantwortet verschiedene Arealentwicklungen schweizweit

**Roland Thoma**, Geschäftsführer der HIG Immobilien Anlage Stiftung, davor Mitglied der Geschäftsleitung bei der H&B Real Estate AG, Experte für Immobilienmanagement und -entwicklung

**Dr. Werner Schaeppi**, Inhaber der Creafactory AG und mrc research & consulting ag, Kommunikationsforscher und -berater mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft, Investitionsgüter und Finanzdienstleistungen

[www.hig.ch](http://www.hig.ch)

## Im Quellgrün Bild 6

Für ihre nachhaltigen Projekte wurde die Immobilienentwicklerin Sanjo mit nationalen und internationalen Preisen ausgezeichnet. Auch die Seesiedlung «im quellgrün» setzt neue Massstäbe.

Am Teich zwischen Wildblumen sitzen, zur Yogastunde aufs Dach steigen, mit den Nachbarn gärtnern, auf einer Rutsche vom Hang gleiten – dies und vieles mehr wird den künftigen Bewohnern der Seesiedlung «im quellgrün» geboten.

### Der Nachhaltigkeit verpflichtet

Ökologische Nachhaltigkeit ist für die in Altendorf ansässige Sanjo Liegenschaften AG – Preisträgerin von drei Schweizer Solarpreisen und einem Europäischen Solarpreis – von jeher ein wichtiges Anliegen. So wird auch bei der Seesiedlung «im quellgrün» ein energieautarker, CO<sub>2</sub>-freier Betrieb angestrebt und die graue Energie gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft minimiert. Soweit möglich, kommen natürliche Baumaterialien zum Einsatz. Aber Sanjo geht einen Schritt weiter. Sie versteht Nachhaltigkeit in ihren drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales und ist bestrebt, den Bewohnern ihrer Bauten in allen Bereichen einen hohen Mehrwert zu bieten. Dass es ein grosses Bedürfnis nach naturnahem Wohnen mit Begegnungsmöglichkeiten gibt, zeigen die zahlreichen Anfragen, die Sanjo bereits vor der Projektpublikation erhalten hat.

### Für Generationen gebaut

Die Siedlung «im quellgrün» entsteht auf einem rund 9'000 Quadratmeter grossen Areal an der Ziegelwies-Strasse in Altendorf, Schwyz. Vier Gebäude mit 58 Mietwohnungen sind geplant. Der Fokus liegt auf Alters- und Familienwohnungen, aber auch Paare und Singles sind im Wohnungsmix berücksichtigt. Ein geringer Gewerbeanteil soll mit Arztpraxis, Physiotherapie und Atelierräumen Anschlussdienstleistungen für selbstständiges Wohnen im Alter bieten. Das Baukonzept der Sanjo Management AG sieht vier gegeneinander versetzte Punktbauten vor. Zum nördlich gelegenen oberen Zürichsee und in Richtung der südlich gelegenen Hügelzüge werden Sichtachsen hergestellt. Mit einheimischen Pflanzen gestaltet, bietet der Aussenraum Möglichkeiten für Spiel, Sport, Rückzug und Erholung.

### An die Menschen gedacht

Die Umgebungsgestaltung einer alters- und familienfreundlichen Wohnsiedlung ist anspruchsvoll. So müssen Ruhe und Rückzug ebenso gewährleistet werden, wie Begegnung, Spiel und Aktivitäten, gleichzeitig muss die Anlage barrierefrei sein. In Zusammenarbeit mit den Landschaftsplanern ist ein ideenreiches Konzept entstanden. Es gliedert den Aussenraum je nach Lage und Funktion in sechs thematische Bereiche:

«Treffpunkt & Seele baumeln lassen» heisst es im westlichen Teil der Siedlung, wo vorwiegend Alterswohnungen entstehen. Hier können die Bewohner am naturnahen Teich im Windschutz einer bewachsenen Pergola sitzen und Tiere beobachten: Schmetterlinge auf der Wildblumenwiese, Vögel, für die es Nisthilfen an den Bäumen gibt, oder Fledermäuse, die in speziellen Kästen an der Pergola ein Zuhause finden. Auch der östliche Innenhof im Bereich der Familienwohnungen ist liebevoll konzipiert. Rund um das Thema «Abenteuer & Spiel» ist eine kindgerechte, dornenfreie Bepflanzung vorgesehen, die sich gut als Versteck eignet. Auf einer Böschung können sich die Kinder einen Überblick über den Spielplatz verschaffen und dann auf einer in den Hang integrierten Rutsche hinuntergleiten. Spielgeräte wie ein Indianerhaus und eine Wippe sowie ein teils sonnengeschützter Sandbereich mit Wasseranschluss und Matschmöglichkeit machen den Ort für Kinder zum Paradies. «Naschen und Lernen» ist das Thema für den Verbindungsweg zwischen den beiden Höfen. Der Weg ist von einer Naschhecke mit diversen Beerenarten sowie Wildobstbäumen gesäumt. Was wann blüht oder reif ist, erfährt man auf Artentafeln. Und wer «Erholung & Yoga» braucht, findet diese auf dem Dach eines der Gebäude, das durch eine Treppe erreichbar ist. Neben Ruhe und Erholung bietet die begrünte Dachlandschaft wundervolle «Ausblicke» auf die Hügelkette. Nicht zuletzt ist der Bereich «Kreativität & Bewusstsein schaffen» als Aktivitäts- und Begegnungsraum für die Mieter geplant. Hier soll es rollstuhlgängige Hochbeete und Kleintiergehege für Kaninchen und Hühner geben. Mit diesem Bereich wird nicht nur ein Zugang zur Natur geschaffen, sondern auch die Möglichkeit einer aktiven Begegnung zwischen Jung und Alt.

### Engagement für die Zukunft

Die Sanjo Management AG engagiert sich aus Überzeugung für nachhaltiges Bauen und hat sich im Kanton Schwyz einen grossen Leistungsausweis geschaffen. Für die familienfreundlichen Solarhäuser Reichenburg erhielt Sanjo den Schweizer Solarpreis 2018. Das Plusenergie-mehrfamilienhaus «Kraftwerk B» in Bennau wurde national wie international ausgezeichnet.

## Zuwachs bei den Solarhäusern Reichenburg Bild 7, 8

Die Solarhäuser Reichenburg wurden 2018 mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet. Wie gut, dass sich die Gelegenheit bot, die innovative Wohnanlage auf der Nachbarparzelle zu erweitern.

In den Jahren 2016 und 2017 baute die Sanjo Liegenschaften AG im Schwyzerischen Reichenburg zwei CO<sub>2</sub>-neutrale Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 41 preisgünstigen Wohnungen. Alle Wohnungen wurden innert kurzer Zeit vermietet. Die mit Holzschindeln verkleideten Niedrigstenergiebauten, welche zwei Drittel ihres Gesamtenergiebedarfs mit hauseigener Solarenergie decken, wurden 2018 mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet. Nun haben sie Zuwachs bekommen: auf der Nachbarparzelle entstanden drei etwas kleinere Solarhäuser mit insgesamt 33 Wohnungen à 2.5 und 3.5 Zimmern, die ab sofort bezugsbereit sind.

### Nachhaltige Energieversorgung

Wie schon bei den Gebäuden I und II erfolgt auch bei den Solarhäusern III-V die Stromerzeugung mittels Photovoltaikmodulen, die auf den Dächern und an den Balkonbrüstungen installiert sind. Die Wärmeerzeugung basiert auf Erdsonden, das Warmwasser wird über eine solarthermische Anlage aufbereitet und der sommerliche Wärmeüberschuss wird mittels Energiepfählen im Erdreich gespeichert. Nicht zuletzt gehören Ladestationen für die Elektro-Mobilität zum Angebot der Smart-Energy-Siedlung.

### Bunt durchmischte Nachbarschaft

Einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten die Solarhäuser Reichenburg nicht nur im Bereich Energie, sondern auch durch vielfältige Wohnungstypen. Im Vergleich zu den Familienwohnungen der ersten Etappe richten sich die kleineren Wohnungen der zweiten Etappe speziell an Singles und Paare in unterschiedlichen Lebensphasen. Die verschiedenen Wohnungstypen tragen zur Durchmischung und nachhaltigen Nutzung der Siedlung bei, denn so können die Mieterinnen und Mieter je nach Lebenssituation innerhalb der Siedlung zügeln.

### Die Köpfe dahinter

#### Furrer Solartechnik, Cham

[www.furrer-solartechnik.ch](http://www.furrer-solartechnik.ch)

Ausführung Wärmekollektoren und Warmwasserversorgung

«Sanjo baut seit fast 30 Jahren mit Solarenergie und wir waren die ganze Zeit dabei. Thermische Systeme haben sich ja längst bewährt, aber bei den Objekten von Sanjo ist speziell, dass die Technik immer besonders schön ins Gebäude integriert ist. Dafür braucht es gute Planer und Handwerker, etwa beim Holzbau oder bei den Spenglerarbeiten. Da bewährt es sich, dass die Sanjo Liegenschaften AG ihren Partnern und Handwerkern gerne treu bleibt.

So kommt langjährige Erfahrung zusammen und wir arbeiten als eingespieltes Team.»

**Andreas Furrer**, Geschäftsführer,  
**André Furrer**, Stv. Geschäftsführer

### Cleverage AG, Bennau

[www.cleverage.ch](http://www.cleverage.ch)

Ausführung Fotovoltaik auf dem Dach und Solaranlage in den Brüstungen

«Für uns ist es beeindruckend, dass die Solarenergie bei Sanjo von Anfang an integrierter Bestandteil des Konzeptes ist und nicht erst später hinzukommt, wie man es von anderen Objekten kennt. Eine besondere Herausforderung bei den Solarhäusern waren die «goldenen» Solar-Balkone. Da galt es eine Lösung zu finden, die ästhetisch, filigran, aber dennoch solide und sicher ist. Eine tolle Überbauung, bei der wir unser spezielles Know-how gerne eingebracht haben.»

**Ruedi Schmid**, Geschäftsleitung,  
**René Dalbert**, Stv. Geschäftsleitung

### Butti Bauunternehmung, Pfäffikon ZH

[www.butti.ch](http://www.butti.ch)

Ausführung Baumeisterarbeiten

«Trotz anspruchsvoller Zeitvorgabe und Corona ging die Arbeit auch in der zweiten Etappe gut vonstatten. Um die Corona-konformen Abstände zu gewährleisten, haben wir für die Arbeitenden mehr Baucontainer, grosse Waschstellen und einen zusätzlichen Bus eingesetzt. Letztlich konnten wir im Hinblick auf die Hygiene dazulernen. Mit der Firma Tremco Baugeräte haben wir ein neues Waschmodul entwickelt, welches wir künftig standardmässig einsetzen.»

**Gian Reto Lazzarini**, Inhaber,  
**Eusebio Müller**, Technischer Leiter

### Schnider Holzbau, Tuggen

[www.schnider-holzbau.ch](http://www.schnider-holzbau.ch)

Ausführung Holzfassade und Dachelemente sowie vorgehängte Balkonkonstruktion in Holz

«Bei den Solarhäusern Reichenburg waren wir für den Aufbau der Unterkonstruktion samt Dämmung verantwortlich und schliesslich auch für die keineswegs alltägliche Schindelfassade. Besonders spannend war der Einsatz eines neuen Fassadensystems, bei dem die ganze Rückverankerung ohne irgendwelche Kältebrücken ans Mauerwerk montiert wird. Während diese Arbeiten weitgehend vor Ort erfolgten, haben wir beim Dachstock überwiegend vorgefertigte Teile verbaut, die wir im Werk erstellen konnten.»

**Erhard Ziegler**, Projektleiter,  
**Themba Germann**, Inhaber



## SHZ Gebäudetechnik, Lachen

www.shz.ch

Ausführung Heizung-/Sanitär-Ingenieurarbeiten

«Mit der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsplanung sind wir für das ganze Innenleben der Gebäude verantwortlich. In Reichenburg ist jedes Haus mit Erdsondenheizung, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Panels für die Warmwasserzeugung ausgestattet und damit praktisch autark. Die konsequente Fokussierung auf Nachhaltigkeit macht die Arbeit mit Sanjo für uns Ingenieure interessant. Wir durften oft schon im Vorprojekt beraten, zusammen Lösungen entwickeln und nachhaltige Technik einbringen. Und – wenn Sanjo etwas anreißt, dann wird es zeitnah realisiert.»

**Stefan Flühler**, Geschäftsleiter,  
**Irfan Bajrami**, Gebäudetechnikplaner

## Sanjo Management AG, Altendorf

www.sanjo.ch

Bewirtschaftung und Verwaltung

«Die Sanjo Management AG ist Generalplanerin, Generalunternehmerin und Erstvermieterin. So waren wir bei der Erstellung der Solarhäuser sehr nahe bei den Fachplanern und konnten Mieterbedürfnisse einbringen, die wir aus der ersten Baustufe kennen. Bereits zur Aufrichte waren zwei Drittel der 33 Wohnungen vermietet. Neben der Ökologie und dem schönen Aussenraum erweist sich auch das Konzept einer gut durchmischten Siedlung als attraktiv für die Bewohnerschaft.»

**Ramon J. Kälin**, Geschäftsführer

## Square One Architekten, Winterthur

www.sq1.ch

Architektur

«Square One hat die Solarhäuser Reichenburg seit dem damaligen Gestaltungsplan für die erste Phase von 2005 mitgestaltet. Die grundlegende Philosophie der Überbauung ist, das bestehende Ortsbild mit modernen Mitteln auf ökologische Art und Weise weiterzuführen. Uns inspiriert die ökologische Grundhaltung der Bauherrschaft, die sich in der Energieeffizienz, in der Materialisierung usw., aber auch im gesellschaftlich-sozialen Konzept der Solarhäuser manifestiert. Über die grosszügigen Aussenräume und die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit ist unter den Bewohnern der Siedlung ein gewisses Gemeinschaftsgefühl entstanden. Es ist schön zu sehen, dass sich Freundschaften bilden und eine echte Nachbarschaft entsteht.»

**Roger Thomas Stauffacher**, Mitinhaber

# Neuplanung der Siedlung Rigistrasse Inwil/Baar im Dialog mit der Bevölkerung Bild 9, 10

Die vier beliebten Scheibenhochhäuser an der Rigistrasse Inwil/Baar werden in den nächsten Jahren erneuert. Obwohl es noch Jahre dauert, bis erste Bauarbeiten starten, hat die Eigentümerschaft bereits im Herbst 2020 die Mieterinnen und Mieter über die Gründe und das Vorgehen informiert und in zahlreichen Kleingruppengesprächen Inputs für die Neuplanung gesammelt.

Die Hochhaussiedlung zwischen Dorfplatz Inwil, Zuwebe und Rigistrasse wird längerfristig erneuert. Um den heutigen Anforderungen bezüglich Statik und Brandschutz zu genügen, wären massive Eingriffe notwendig, zudem müssten wesentliche für die Erscheinung prägende Elemente ersetzt werden. Dies wurde von unabhängigen Experten, die vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie beauftragt wurden, bestätigt.

Den Grundeigentümern ist es ein Anliegen, dass die Mieterschaft mit ihren Inputs zur Gestaltung des zukünftigen Wohn- und Lebensraums beitragen kann. Nebst der aktuellen Bewohnerschaft haben die Pensionskasse der V-ZUG AG und die BVK auch alle Eigentümer der Nachbarliegenschaften sowie Vertreter unterschiedlicher Anspruchsgruppen aus Politik, Wirtschaft und der Baarer Gesellschaft im Herbst 2020 dazu eingeladen, sich an Gruppengesprächen über die aktuelle Planung zu informieren und sich in den Prozess einzubringen. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die Planung des Neubaus ein. Für die offenen Fragen und dringenden Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner der heutigen Liegenschaften wurde im Vorfeld der Gruppengespräche eigens eine Hotline eingerichtet.

Der Planungsprozess ist seit Juni 2020 im Gang. Im Rahmen eines Studienauftrags erarbeiten derzeit sechs Architektenteams unterschiedliche Varianten des Areals. Daraus resultiert die Grundlage für den Neubau in der Form eines Gestaltungsplans. Wie das Areal zukünftig aussehen könnte, wird voraussichtlich im Frühjahr 2021 bekannt – dann liegen die Ergebnisse des Studienauftrags vor.

# Kommunikation Ersatzneubau Bild 11, 12

Politik und Raumplanung fordern Verdichtung in den Städten und Agglomerationen. Neben Neubauten haben sich vor allem Ersatzneubauten als effizientes Verdichtungsinstrument erwiesen, sind aber oftmals folgenreich für die Bewohnerschaft der Bestandsliegenschaften. Gute Kommunikation ist essenziell.

Politik und Raumplanung fordern mehr Wohnraum in den Siedlungsräumen. Die gewünschte Verdichtung soll zu einer hohen Lebensqualität beitragen und die Bedürfnisse aller Beteiligten erfüllen: bezahlbare Mieten, angemessene Renditen, qualitativvoller Wohn- und Freiraum. Damit stehen alle Beteiligten vor Herausforderungen. Für Grundeigentümer und Liegenschaftsbesitzer bedeutet das, in ihrer Bestandspflege und -entwicklung die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekte umsichtig auszubalancieren. So sind in den letzten Jahren zahlreiche Überbauungen entstanden, die mit einfallsreichen Lösungen überzeugen. Sie ordnen sich stimmig in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein, schaffen zusätzlichen, attraktiven Wohnraum und setzen intelligente Mobilitätskonzepte um. Zur Wirtschaftlichkeit und damit auch zum bezahlbaren Mietzins tragen effiziente Produktionsweisen, kompakte Grundrisse und einfache Ausbaustandards bei.

## Wenn Sanierung an Grenzen stösst

Die grössten Umbrüche finden in Ballungszentren wie dem Grossraum Zürich statt. Durch Infrastrukturentwicklungen wie der Limmattalbahn werden Vororte zu Stadträumen und die tangierten Quartiere stehen im Fokus der Stadtplanung. Hier soll gezielte Innenverdichtung erfolgen. Trotzdem gilt es für die Eigentümer von Liegenschaften abzuwägen, ob Ersatzneubauten im Rahmen der Verdichtungsvorgaben sinnvoll sind oder ob bestandssichernde Sanierungsmassnahmen den Bedürfnissen und Zielen besser entsprechen. Bei Liegenschaften aus den Nachkriegsjahren ist der Fall meist klar. Abgesehen von der chronischen Unternutzung des begehrten Baugrunds sind viele Wohnbauten aufgrund der schlechten Bausubstanz trotz zahlreicher Erneuerungszyklen sanierungsbedürftig: die Isolation ist ungenügend, der Energieverbrauch unverhältnismässig hoch, Haustechnik, Küchen und Bäder, aber auch die Wohnungsgrundrisse sind veraltet und entsprechen nicht mehr dem Bedürfnis nach zeitgemäsem Wohnraum. Nicht zuletzt kann ohne Personenaufzüge und Barrierefreiheit kein generationenübergreifendes Wohnangebot bereitgestellt werden. Wenn Sanierung die strukturellen Defizite nicht beheben kann, werden Ersatzneubauten erstellt. Diese zählen zu den effizientesten Verdichtungsmassnahmen und schaffen dringend benötigten Wohnraum. So wurden zum Beispiel in den Städten

des Kantons Zürich seit 2015 rund 14'000 neue Wohnungen erstellt. Gelegentlich werden Investoren mit dem Vorwurf konfrontiert, im Ersatzneubau vor allem ein Renditeinstrument zu sehen. Dagegen spricht der substanzielle Anteil Ersatzneubauten, der auf Genossenschaften entfällt, wie auch die Tatsache, dass Investoren zugunsten einer ausgewogenen Lösung oft auf den maximal zulässigen Verdichtungsgrad verzichten.

## Weil Kooperation beiden Seiten nützt

Das umsichtige Abwägen von Zielen und Bedürfnissen muss sich in der Kommunikation fortsetzen. Creafactory® hat in diversen Kommunikationsprozessen die Erfahrung gemacht, dass der grösste Nutzen aller Beteiligten in einem kooperativen Verfahren liegt. Im Fall von Ersatzneubauten bedeutet das, die Bewohnerschaft frühzeitig und transparent zu informieren und nach Möglichkeit ein Unterstützungsangebot bereitzustellen. Grosse institutionelle Anleger gehen mit gutem Beispiel voran. Sie orientieren die Bewohnerschaft mehrere Jahre vor dem Baubeginn und bieten spätestens zum Zeitpunkt der Kündigung der Mietverträge konkrete Hilfe an. Dazu gehören die Gewährung von einseitig verlängerten Kündigungsfristen, die persönliche Betreuung von Härtefällen, ein effektives Mietermanagement und eine aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche. Hier erteilen die zuständigen Hausverwaltungen proaktiv Referenzauskünfte und erstellen individuelle Suchprofile, die mit dem eigenen Bestandsportfolio sowie externen Angeboten abglichen werden. Den Betroffenen wird ein Vorrecht bei der Vermietung von freien Objekten wie auch beim Bezug der neu erstellten Liegenschaft gewährt. Um die Bewohnerschaft regelmässig über den Prozess zu orientieren und ihre Bedürfnisse zu erfragen, haben sich Dialogformen wie Gruppengespräch, Telefonberatung, Projektwebsite, Newsletter und Mitteilung am Anschlagbrett als sinnvoll erwiesen. Mit Kooperationsverfahren, die auf transparenter Information und einem echten Betreuungsangebot beruhen, wird das Verständnis der Betroffenen gefördert und in einer Situation des Umbruchs Sicherheit gegeben. Nicht zuletzt liefern die Erfahrungen der Bestandsmieter oft wertvolle Impulse für die Gestaltung des neuen Wohn- und Lebensraumes.

Creafactory® führt im Auftrag von institutionellen und privaten Anlegern den Dialog mit der Bewohnerschaft im Zuge von Totalsanierungen und Ersatzneubauten.

## Zuger Märli-sunntig für einisch anderscht

Bild 13, 14

Es war einmal ... ein Märli-sunntig, an dem die Märli zu den Kindern nach Hause kamen ...

Im letzten Jahr war vieles anders: Am 6. Dezember waren in den Gassen der Zuger Altstadt keine Feuerkünstler und Feen unterwegs, in den bewährten Märlistuben wie der Burg Zug, der Stadtbibliothek oder der Zuger Kantonalbank fehlten die Hexen und Piraten. Um Klein und Gross trotz Pandemie ein vorweihnachtliches Erlebnis zu beschieren, gestaltete der Verein Zuger Märli-sunntig den 37. Märli-sunntig «für einisch anderscht».

Statt wie sonst mit 200 Märlifiguren, 35 Märlistuben und weiteren Attraktionen, konzentrierte sich der letzte Märli-sunntig ganz auf das Theater Casino Zug. Hier fand gemäss Corona-Schutzkonzept zwar nur eine reduzierte Anzahl von Besucherinnen und Besuchern Einlass, die originellen Geschichten «Drü Insle» und «Caruso als Detektiv» wurden allerdings je dreimal und zweimal aufgeführt und via Live-Streaming je einmal ins Kino Seehof übertragen. Zudem verwandelten sich mit den Live-Streamings und fünf im Vorfeld produzierten Videos viele Kinder- und Wohnzimmer in heimische Märlistuben (Videoproduktion & Streaming: Remo Hegglin und Silvan Gretener, «Vater & Söhne GmbH»).

Dort ist es ja auch besonders gemütlich. Wer seinen Lieblingsmoment am «Märli-sunntig@home» in einem Foto festhielt, konnte einen Bausatz für ein Lebkuchenhaus gewinnen.

Die Verantwortlichen des Zuger Märli-sunntigs waren mit dieser Ausgabe des Märli-sunntigs sehr zufrieden. Es gab viele wertschätzende Rückmeldungen, sämtliche Vorstellungen waren ausverkauft. Zudem wurden pro Live-Streaming 500 Klicks registriert, die Märli-videos wurden am Tag ihrer Veröffentlichung fast 2'000 Mal angeklickt und zahlreiche Familien nahmen am Wettbewerb teil.

Die 37. Ausgabe des Zuger Märli-sunntigs konnte dank grosszügiger finanzieller Unterstützung der Patronatsträger Stadt Zug, WWZ AG und Gemeinnützige Gesellschaft Zug sowie Sponsoren umgesetzt werden. Der Verein Zuger Märli-sunntig hofft, den Anlass in der diesjährigen Vorweihnachtszeit wieder in gewohnter Weise durchführen zu können. Bis dahin lohnt sich ein Blick in die Märli-Videothek.

## Weil wir Musik brauchen. Gerade jetzt.

Bild 15

Schwierige Zeiten erfordern besonderes Engagement. Kulturschaffende haben unter der Corona-Pandemie besonders zu leiden, aber manchmal gelingt es auch, ihr mit Flexibilität und Einfallsreichtum zu begegnen, wie im Fall des Ensembles Chamäleon.

Kultur trotz(t) Corona, haben sich viele Kulturschaffende auf die Fahnen geschrieben, so auch das Ensemble Chamäleon – eine Zuger Institution, die für herausragende Klassikkonzerte steht und das beliebte Festival «Sommerklänge» organisiert. «Wir sind überzeugt, dass die achtsame Wiederaufnahme des Livekonzertbetriebs dem Publikum wichtige seelische Nahrung bringt und sehnlichst erwartet wird. Wir sind überzeugt, dass jedes nicht abgesagte Livekonzert für die vom Lockdown besonders hart getroffenen Musikerinnen und Musiker extrem wichtig ist», schrieb das Ensemble in seiner Ankündigung zum letztjährigen Festival «Sommerklänge». Und da das Festival – ausgerechnet im zwanzigsten Jahr seines Bestehens – aufgrund der behördlichen Sicherheitsvorgaben nicht auf die übliche Entdeckungsreise an verschiedene Konzertsorte gehen konnte, wurde beherzt umdisponiert und die sich einmalig bietende Gelegenheit ergriffen, im neuen, damals noch für kurze Zeit leerstehenden Zephyr Hangar der V-Zug zu spielen. So entstand aus der Not eine Tugend, denn der Holzhallenaufbau beeindruckte nicht nur durch seine gewaltigen Dimensionen, sondern auch durch seine Akustik. Auch im Rahmen seiner traditionsreichen Kammerkonzertreihe war das Ensemble Chamäleon flexibel. Dem geplanten Konzertabend vom letzten November liess es kurzerhand eine Matinée vorausgehen, um die Besucherzahl im Atelier- und Kulturhaus Gewürzmühle auf das behördlich vorgegebene Maximum von je 50 Besucherinnen und Besuchern zu beschränken.

Das zunächst in den Herbst verschobene Frühlingskonzert konnte das Ensemble Chamäleon nun doch im Mai aufführen. Der Verein Kulturprovisorium Zug hat in Zusammenarbeit mit der Kunsteisbahn AG und der EVZ Gastro AG ein Konzept entwickelt, um die Zuger Curlinghalle, die in den Sommermonaten nicht gebraucht wird, von Mai bis Mitte Juli als Konzert- und Theaterlokal zu nutzen. Bands, Theaterformationen und Musiker wie das Ensemble Chamäleon erhalten so die Gelegenheit, ihre Aufführungen mit dem nötigen Sicherheitsabstand zu präsentieren. Denn es ist ein Unterschied, Musik von der Konserve oder Theater als Streaming-Produktion zu geniessen oder in Echtzeit, in einem dafür vorgesehenen, dem Alltag enthobenen Raum die nicht wiederholbare Begegnung zwischen Künstlern und Publikum zu erleben und den Kulturgenuss mit anderen zu teilen.

[www.kulturprovisorium.ch](http://www.kulturprovisorium.ch)

### **Herzlich willkommen**

#### **Severin Müller, Assistent PR/ Kommunikation**

Mit einem Neuzugang ins neue Jahr: seit Januar verstärkt Severin Müller unser Team. Nach einer kaufmännischen Lehre und einem Ausflug in die Architektur studiert Severin Kunstgeschichte und Philosophie an der Universität Zürich. Bei Creafactory® wird er den Bereich PR/Kommunikation im Teilzeitpensum unterstützen.

### **Danke, Remo!**

Nach Abschluss seines BA in Medienforschung und Kommunikationswissenschaften sammelte Remo Gurtner von September 2019 bis Januar 2021 praktische Erfahrungen bei Creafactory®. Für seinen Masterabschluss und die neuen Herausforderungen bei Rocket, Luzern, wünschen wir Remo viel Erfolg!