

Wir führen Projekte systematisch zum Erfolg

> Die Projektentwicklung gehört seit langem zu den Kernkompetenzen der p-4 AG. Während früher die Projektentwicklungsleistungen vorwiegend bei Eigenprojekten zum Zuge kamen, konnten wir in den vergangenen Jahren diese Leistungen vermehrt auch für Dritte erbringen. Dank der gesamtheitlichen Betrachtung und Vernetzung der Disziplinen Immobilienmarketing, Architektur und Bauökonomie ist es uns möglich, eine erfolgsversprechende Grundlage für Immobilienprojekte zu schaffen. Unser Ziel ist es, mit einer umsichtigen Projektentwicklung den Wert Ihrer Liegenschaft markant zu steigern und die Basis für die erfolgreiche Realisierung zu legen. Gerne sind wir auch bereit uns auf der Basis partnerschaftlicher Vertragsmodelle an Projektentwicklungskosten und –risiken zu beteiligen. > Nachfolgend ein Einblick in unsere aktuellen Projektentwicklungen.

Foto: Schloss Lenzburg Südseite



Das Grundstück bietet Sicht auf das Schloss Lenzburg (Nordostseite)

Eigenprojekt: Wohnbauprojekt Burghaldenstrasse 56, Lenzburg

> Die p-4 AG hat direkt angrenzend an die Altstadt von Lenzburg zwei Parzellen mit insgesamt 3'324 m² im 2014 erworben. Mitte Mai haben wir das Baugesuch für zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen plus drei Gewerberäume eingereicht. Das Bauprojekt bietet Stadtwohnen mitten in Lenzburg und richtet sich an 2-Personenhaushalte wie auch an Familien. Durch die vorgesehene hohe bauliche Dichte stellte die Eingliederung in die Bebauungsstruktur, bei gleichzeitiger Gewährung einer hohen Wohnqualität, eine besondere Herausforderung dar. Mittels zwei unterschiedlichen, geschickt gegliederten Baukörpern konnten die zum Teil gegenläufigen Anforderungen bewältigt werden. Eine durchgehende Tiefgarage, welche über eine Nachbarliegenschaft erreicht wird, erschliesst beide Gebäude. Mit der Vermarktung wird im Herbst 2015 gestartet.

Gesamtleistungsauftrag: Neubau Mehrfamilienhäuser für Alterswohnen, Rütihardstrasse 4/6, Birsfelden

> Die Stiftung Alters- und Pflegeheim Birsfelden bot interessierten Investoren ein Baurecht zur Realisierung von Wohnbauten mit altersgerechten Wohnungen an. Die Grundlage war eine Studie, welche aus einem Architekturwettbewerb hervorging. Es zeigte sich jedoch, dass diese Studie keine Basis für ein wirtschaftlich tragbares Projekt darstellte. Die Stiftung Abendrot aus Basel, als interessierter Investor, wandte sich in der Folge an die p-4 AG, um gemeinsam das Projekt zu optimieren, welches dann die Grundlage für ein Angebot zum Abschluss eines Baurechtsvertrages bot. Das Resultat vermochte sowohl die Stiftung Abendrot als Bauherrin wie auch die Stiftung Alterszentrum Birsfelden zu überzeugen. Nachdem im Januar der Baurechtsvertrag abgeschlossen werden konnte, wurde die p-4 AG als Architekt und Generalplaner mit der Projektierung der Wohnbauten mit total 80 Wohnungen beauftragt. Die nachhaltige Ausrichtung der Pensionskasse wird in der Planung der Neubauten mit aufgenommen. Nach Erteilung der Baubewilligung wird auch die Realisierung der Wohnbauten durch die p-4 AG ausgeführt.



Situationsplan der geplanten Gebäude

Investitionsprojekt: Arealüberbauung Grünauhof, Menziken

> Diese Bauparzelle befindet sich auf dem Areal Grünauhof in Menziken AG und ist Teil einer Überbauung, welche bereits grösstenteils realisiert wurde. Das Grundstück liegt sehr zentral, nahe von Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten und befindet sich an idyllischer Lage direkt am Fluss Wyna. Ein von p-4 entwickeltes Projekt für ein Wohn- und Geschäftshaus mit 18 Wohnungen und einer Gewerbefläche von 94 m² wurde bewilligt. Die Investitionskosten liegen bei CHF 5.6 Mio. Durch die zentrale Lage ist eine gute Vermietbarkeit zu erwarten, wodurch das Projekt auch ein interessantes Anlageobjekt für Investoren darstellt. Gerne erteilt Ihnen Philipp Peikert Auskunft: philipp.peikert@p-4.ch

Arealentwicklung: Güterbahnhof, Zug

> Die SBB Immobilien AG beauftragte uns, als Gesamtprojektleiter, mit der Vorbereitung und Durchführung eines Studienauftrages mit 5 qualifizierten Planungsteams sowie der anschliessenden Erarbeitung eines Bebauungsplans. Bereits mit der Vorbereitung des Studienverfahrens werden wichtige Entscheide für das künftige Bebauungskonzept gelegt. Zu beachten sind zahlreiche städtebauliche Überlegungen wie die zukünftige Nutzung des Areals, die räumliche Dichte und Höhe der Bebauung, bahnspezifische Anforderungen, Interessen der Nachbarschaft und weitere. Das Areal ist sehr zentral gelegen und bietet deshalb ein hohes Entwicklungspotential. Gleichzeitig weist das Gebiet auch spezifische Problemstellungen wie Lärmimmissionen, Elektrostrahlungen der Fahrleitung, schwierige Parzellenform, nicht geklärte Erschliessung etc. auf. Damit die qualitativen und wirtschaftlichen Ziele der SBB erreicht werden können, arbeitet die p-4 AG die Randbedingungen für das Wettbewerbsprogramm aus, welche sich auf eine fundierte Marktanalyse und eine Testplanung abstützen.

Sanierung und Neubau: Wohnbauten mit Gewerbeanteil, Zentrum Neuenkirch

> Die p-4 AG hat ein dreiteiliges Grundstück im Zentrum von Neuenkirch erworben. Die Liegenschaften umfassen zwei bestehende Gebäude und eine Baulandparzelle für den Neubau von Wohnbauten. Eines der Gebäude beinhaltet Gewerberäume und sechs Mietwohnungen und ist sanierungsbedürftig. Das zweite Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen wurde bereits vollumfänglich saniert. Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans können auf der unbebauten Bauparzelle zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 2'200 m² erstellt werden. Die p-4 AG entwickelt zurzeit ein Richtprojekt, um anschliessend den Gestaltungsplan einzureichen.

Entwicklungsprojekt: Wohnbauprojekt Felsenburg, Uznach

> Mit den heutigen Besitzern der Liegenschaft konnte ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen werden. Vorgesehen ist die Übernahme eines grösseren Teils der Parzelle nach vorliegender Bewilligung eines Gestaltungsplanes. Die p-4 AG entwickelt in Zusammenarbeit mit den heutigen Eigentümern verschiedene Bebauungsszenarien, welche schlussendlich die Grundlage für den Gestaltungsplan und den Landverkauf bilden werden. Das Grundstück ist charakterisiert einerseits durch die hügelartige Form und andererseits von der prägenden Erscheinung des Hauses Felsenburg, welches als geschütztes Baudenkmal klassiert ist. Unmittelbar vor der Haustür eröffnet sich ein schönes Erholungs- und Freizeitangebot. Das Angebot soll sich voraussichtlich an Familien richten, die ein erschwingliches Eigenheim in der Region Zürichsee-Linth suchen.



Das Grundstück mit Sicht auf die Linth-Ebene

Unsere Dienstleistungen: Wir. Für Sie.

> p-4 bietet Ihnen alles, was Sie für erfolgreiche Neubauten, Sanierungen oder Umnutzungen benötigen. Mit unseren Dienstleistungen können wir Sie von A bis Z oder gezielt bei einzelnen Aufgaben unterstützen. Alle Informationen über unser breites Leistungsangebot können Sie auch in unserer druckfrischen Firmenbroschüre nachlesen. Bestellen Sie sich ein Exemplar unter info@p-4.ch.

1 analysiert

2 entwickelt

3 plant

4 realisiert