

# Newsletter

Mai 2019

## Mehrwert durch Transparenz: Wohnüberbauung Alte Zwillikerstrasse 5 + 7 in Hedingen

In Hedingen sind zwei neue Mehrfamilienhäuser entstanden, die in vielerlei Hinsicht einen Mehrwert generieren: sei es für die ehemaligen Grundeigentümer, die Investorin oder die Mieterschaft. In diesem Newsletter erfahren Sie alles über diese spannende Wohnüberbauung, welche wir vor Kurzem fertiggestellt haben.



### 2 Mehrfamilienhäuser mit 29 hellen und modernen Mietwohnungen

Die beiden Mehrfamilienhäuser verfügen über 2½-, 3½- und 4½-Zimmerwohnungen und richten sich an alleinstehende Personen, Paare und Kleinfamilien, welche die gute Anbindung zu den Städten Zug und Zürich suchen.

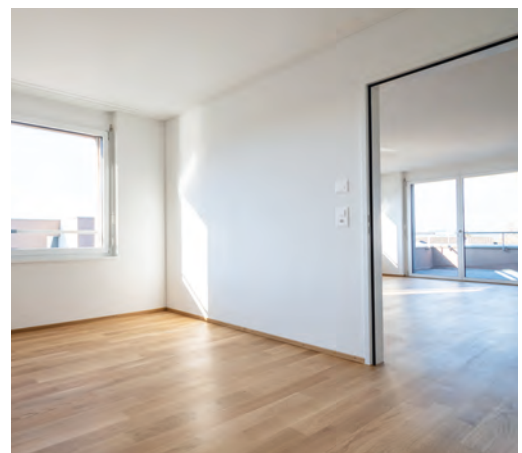
### Erhöhte Ausnutzung durch Zusammenschluss

Die ersten Gespräche mit den Grundeigentümern fanden vor über 10 Jahren statt. Ursprünglich bestand das Areal aus 4 einzelnen Parzellen, welche 4 verschiedenen Besitzern gehörten, darunter auch die Gemeinde Hedingen. Die Lage der Erschliessungsstrasse und die Parzellenformen führten dazu, dass einzelne Grundstücke nicht separat bebaut werden konnten. Eine Überbauungsstudie mit baurechtlichen Vorabklärungen zeigte auf, dass sich der Wert dieser Liegenschaften mit dem Zusammenschluss der Parzellen wesentlich steigern liess. Die Planung über das gesamte Gebiet hatte zudem den Vorteil, dass eine Arealüberbauung mit erhöhter Ausnutzung entwickelt werden konnte. Geduld, eine offene Kommunikation mit den Landeigentümern ab Beginn des Planungsprozesses und eine transparente Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung führten schliesslich

zur Unterbreitung eines Landkaufangebots durch die p-4 AG an die einzelnen Eigentümer. Mit der Verabschiedung des Verkaufs des gemeindeeigenen Grundstücks an der Gemeindeversammlung wurde der Startschuss für die konkrete Projektplanung gelegt.

### Eintritt eines Investors

Die Bebauungsmöglichkeit und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wiesen auf eine attraktive Rendite hin. Die Wohnüberbauung eignete sich daher bestens als Anlageobjekt. Die Vorverträge mit den Landeigentümern wurden so aufgebaut, dass ein Investor in den Landkaufvertrag eintreten konnte. Helvetia Versicherungen zeigte sich an unserem Vorprojekt interessiert. Es kam zur Übernahme der Liegenschaften und zum Abschluss eines Totalunternehmer-Vertrags, der die Basis für die Realisierung legte.



### Daniel Wehri, Leiter Immobilien Projekte Ost bei Helvetia Versicherungen:

«Diese Wohnüberbauung passt perfekt in das Portfolio der Helvetia Versicherungen und wurde durch die p-4 AG unter Einhaltung von Termin- und Kostenvorgaben einwandfrei und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit realisiert.»

## Die Architektur nimmt Bezug zur Umgebung

Die Überbauung liegt zwischen dem Bahntrasse und der Alten Zwillikerstrasse nahe des Dorfkerns von Hedingen in ländlicher Umgebung. Der Bezug zur traditionellen Architektur widerspiegelt sich in der Verschachtelung der Gebäudeformen, in den Materialien und Farben. Als Beispiel erinnern die braunen Umrandungen an der Fassade an Riegelbauten. Im Treppenhaus wurden die Materialien roh belassen. Die 2 Mehrfamilienhäuser begrenzen einen zentralen Hofraum, durch welchen der neue Fussgänger- und Veloweg hindurchführt. Die mehrseitige Ausrichtung der Wohnungen bietet eine gute Wohnqualität durch helle Räume und attraktive Ausblicke auf die Umgebung. Der offene Wohn- und Essbereich führt direkt zum Aussenraum, der nach Süden oder Westen ausgerichtet ist. Die Nasszellen liegen mehrheitlich an der Fassade und sind über Fenster natürlich belichtet.



### Fakten zum Projekt

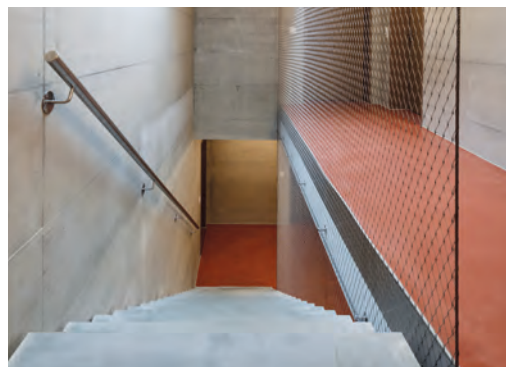
#### Wohnüberbauung Alte Zwillikerstrasse 5 + 7 in Hedingen

Bauherrschaft:	Helvetia Versicherungen
Projektbeschrieb:	2 Mehrfamilienhäuser mit total 29 Mietwohnungen, davon 16 x 2½-, 10 x 3½- und 3 x 4½-Zimmer-Wohnungen, sowie einer Tiefgarage mit 30 Einstellplätzen
Planungsstart:	Januar 2016
Baubewilligung:	April 2017
Realisierung:	Oktober 2017 bis März 2019
Rauminhalt SIA 416:	13'075 m³
Bausumme:	CHF 9,8 Mio.
Leistungen p-4 AG:	Architektur, Projektentwicklung, Ausführungsplanung, Projekt- und Bauleitung



### Blick aufs Wesentliche

Die Lage des Projektes an der Bahn erforderte während des Baus eine stetige Überwachung der Gleise. Für die Gewährleistung der Tragfähigkeit sorgte die Baugrubensicherung mit einer Nagelwand. Dämmungen unter der Bodenplatte und an den Kellerwänden regulieren die von der S-Bahn verursachten Erschütterungen. Die Ausführung des Projektes verlief dank sorgfältiger Planung und Vorbereitung in allen Punkten reibungslos. Die Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft basierte auf einem angenehmen und transparenten Austausch. Dadurch konnten Entscheidungen seitens der Bauherrschaft effizient getroffen und vom Projektteam entsprechend zügig realisiert werden. Ende März 2019 durften wir die beiden Mehrfamilienhäuser nach 18-monatiger Bauzeit an die Bauherrschaft übergeben. Die attraktiven Wohnungen stiessen auf grosses Interesse. 26 der insgesamt 29 Wohneinheiten waren vor Fertigstellung vermietet, und die Wohnungen wurden bereits einen Tag nach der Übergabe bezogen.



**1** analysiert

**2** entwickelt

**3** plant

**4** realisiert