

## Von der Baulandvermittlung bis zur Realisierung: Gesamtleistungsprojekt Wohnüberbauung Dreiweiler in Meggen



Aussenansicht Wohnüberbauung Dreiweiler in Meggen

**Ende Juni 2022 übergab die p-4 AG die Minergie-zertifizierte Wohnüberbauung Dreiweiler in Meggen an die Bauherrschaft. Entstanden sind drei Neubauten mit 50 attraktiven Mietwohnungen an der Gotthardstrasse / Adligenswilerstrasse. Ein klassisches Gesamtleistungsprojekt der p-4 AG von der Landakquisition bis zur Realisierung.**

### Architektur

Die drei Mehrfamilienhäuser der Überbauung Dreiweiler liegen im Bereich der Gestaltungspläne Schönwilpark 1 und 2, welche die Überbauung der Liegenschaften Schönwil und Oberrain in Meggen mit den bestehenden historischen Bauten und dem wertvollen Baumbestand regeln. Mit den Neubauten wurde die bauliche Entwicklung des Schönwilparks abgeschlossen. Gestaltung und Farbgebung des Dreiweilers nehmen Rücksicht auf die bestehenden Gebäude. Besonderes Augenmerk wurde der Gestaltung des Hauses an der Gotthardstrasse geschenkt. Die gegliederte Fassade sowie das grosszügige und lichtdurchflutete Atrium verleihen dem Gebäude einen repräsentativen Charakter. Die Neubauten verfügen über eine Tiefgarage mit 75 Parkplätzen und sind unterirdisch verbunden. Die Zufahrten zur bestehenden und zur neuen Tiefgarage konnten zusammengelegt werden, wodurch mehr Raum für Grünflächen entstand.

Die Realisierung der Neubauten dauerte rund zwei Jahre. Die 50 Mietwohnungen verfügen über 2½ bis 4½ Zimmer mit einem modernen Ausbaustandard und hochwertigen Materialien.

### Landvermittlung an die Bauherrin

Die p-4 AG konnte sich das Grundstück in einem Bieterverfahren sichern. Der Ansatz auf den drei Baufeldern eine Wohnüberbauung mit attraktiven Mietwohnungen zu realisieren, vermochte sowohl die Landeigentümer als Verkäufer wie auch die Vertreter der Luzerner Pensionskasse zu überzeugen. Die Luzerner Pensionskasse trat in den Landkauf ein und schloss mit der p-4 AG einen Generalplanervertrag für die Projektentwicklung und Projektierung ab. In diesem Vertrag wurden auch die Rahmenbedingungen für den massgebenden TU-Werkvertrag festgelegt.

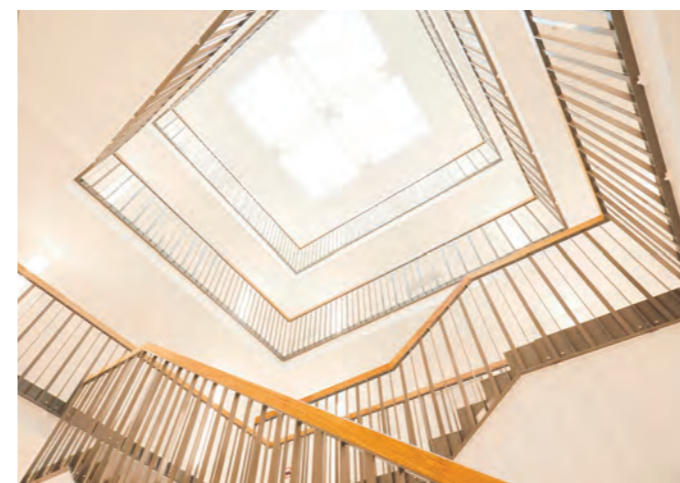


Innenansicht einer Wohnung der Überbauung Dreiweiler

### Projektentwicklung bei p-4 AG

Das heutige Umfeld, mit hohen Baulandpreisen und zunehmenden Anforderungen an Bauprojekte, macht es für Bauherrschaften immer anspruchsvoller mit Immobilienanlagen nachhaltige Rendite zu erzielen. Da die p-4 AG bei verschiedenen Projekten selbst als Bauherr auftritt, kennt sie die Problemstellungen und Herausforderungen bei der Entwicklung und Realisierung bestens. Diese Erfahrungen kann die p-4 AG auch Dritten zugänglich machen. Damit unter den genannten Randbedingungen Immobilienprojekte erfolgreich abgeschlossen werden können, müssen im gesamten Entstehungsprozess mögliche Optimierungspotentiale erkannt und Projekte danach ausgerichtet werden. Dies beginnt bereits bei der Konzeption von Bauvorhaben, zum Beispiel im Rahmen von Sondernutzungsplänen (Gestaltungs-, Bebauungspläne, etc.). Werden in dieser Phase nicht alle Aspekte wie Städtebau, Marktbedürfnisse, Wohnqualität, konstruktive Machbarkeit, Erschliessung, Baugrundverhältnisse, etc. berücksichtigt, besteht die Gefahr, dass ein Projekt entwickelt wird, welches nicht den gewünschten Absatz und die notwendigen Erträge erzielt oder aber nur mit einer sehr aufwändigen und teuren Bauweise umgesetzt werden kann.

Auf Grund der grossen Erfahrung und des breiten, vernetzten Fachwissens ist die p-4 AG in der Lage, das Optimierungspotential von Bauprojekten zu erkennen und dieses zu nutzen. Das Ausschöpfen der Optimierungsmöglichkeiten stellt häufig ein Annäherungsprozess mit der Prüfung von verschiedenen Varianten dar. Dies ist oftmals mit einem höheren Planungsaufwand



Dreiweiler: das Treppenhaus im Haus B entlang der Gotthardstrasse

verbunden. Die p-4 AG wendet Vertragsmodelle an, welche in allen Phasen der Projekte sowohl die Bauherrschaft wie auch den Gesamtleister von Optimierungen profitieren lassen. So wird zum Beispiel der Werkpreis auf der Basis eines festgelegten Baustandards und den zu erzielenden Mieterträgen bestimmt. Die Bauherrschaft erhält dadurch die Gewissheit, dass sie ihre Renditeziele erreichen wird. Wird ein Totalunternehmerwerkvertrag mit Kostendach und offener Abrechnung abgeschlossen, kann die Bauherrschaft von Vergabeerfolgen profitieren und durch einen tieferen Werkpreis ihre Rendite steigern.



Innenansicht einer Wohnung der Überbauung Dreiweiler

### Dienstleistungen der p-4 AG im Projekt Dreiweiler

- ▶ Baulandvermittlung
- ▶ Architektur
- ▶ Projektentwicklung
- ▶ Ausführungsplanung mit BIM
- ▶ Realisierung als TU

### Die p-4 AG plant und baut.

Dank eingespielten Projektteams und langjähriger Erfahrung in der Zusammenarbeit mit verschiedenen Investoren, kann die p-4 AG die Bauherrschaft bestmöglich unterstützen und deren Aufwand tief halten. Dies ist vor allem auch bei kleineren und mittelgrossen Projekten von grossem Vorteil, welche für viele Investoren aufwändig in der Betreuung sind. Dabei profitiert die p-4 AG vor allem davon, dass alle Kompetenzen unter einem Dach vorhanden sind – und dies bereits in der 4. Generation des Zuger Familienunternehmens.

**p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug**  
**info@p-4.ch, www.p-4.ch**

**1** analysiert

**2** entwickelt

**3** plant

**4** realisiert

**p-4 AG – Industriestrasse 22 – CH-6302 Zug – Telefon 041 726 66 11 – Fax 041 726 67 67 – www.p-4.ch**