

RIVERSIDE: AUF ZU NEUEN UFFERN

Urban und gleichzeitig im Grünen: Auf dem ehemaligen Sulzer Industrieareal im solothurnischen Zuchwil entsteht mit dem Riverside ein neues Quartier. Das Betreiben eines solchen Areals stellt auch an die Verantwortlichen neue Anforderungen für den Betrieb und das Areal-Management.

TEXT—JANOS KICK*

Mit dem Riverside erhält Zuchwil sein erstes Quartier direkt an der Aare. Es schafft Raum und Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzungen wie Arbeiten, Wohnen, Erholung oder Freizeitkultur.

BILD: ZVG

► ZUGANG ZUR AARE

Wo früher reine Industrietätigkeit und Fabriklärm herrschten, entstehen heute neue Lebensräume. 2016 wurde der Masterplan für das Riverside von einem hochkarätig besetzten Team aus Architekten, Ingenieuren, Landschafts-, Raum- und Verkehrsplanern fertiggestellt – die Grundlage zur Erarbeitung der Zonen- und Gestaltungspläne.

Unterteilt wird das Areal in drei Bereiche: Wohnen, Arbeiten und Grünraum für alle. Letzteres ist ein zentraler Bestandteil des Bauprojekts: Einerseits wird der Zugang zur Aare ermöglicht und andererseits wird das Grün von der Aare her fingerartig in das neue Quartier eindringen. Die Lage an der Aare, die Einbettung in die Landschaft sowie die weitläufigen Grünflächen

sind charakteristische Qualitäten von Riverside. Unter dem Motto «Urban leben – von der Natur umgeben» entwickelt die Besitzerin Swiss Prime Anlagestiftung mit dem Riverside ein Projekt, das durch seine Lage und Grösse zu einem bedeutenden und integralen Teil von Zuchwil wird. Bei Vollbesetzung soll die Gemeinde über 15% mehr Einwohner und rund 800 zusätzliche Arbeitsplätze verfügen.

Riverside ist auch in puncto nachhaltiges Bauen und Betreiben von Immobilien ein Vorreiterprojekt. So wird beispielsweise Grundwasser zum Heizen und Kühlen eingesetzt, zusätzlich besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz und eine riesige Photovoltaikanlage auf dem Dach der Industriehalle sorgt für eine nachhaltige Stromversorgung. Die seit 2015 betriebene Anlage ist

mit einer Gesamtfläche von über 37 000 m², was etwa fünf Fussballfeldern entspricht, eine der leistungsstärksten der Schweiz. Die 22 000 Panels decken den Jahresbedarf von 2726 Personen oder 1027 Einfamilienhäusern. Dies hat der Anlage 2016 den Schweizer Solarpreis eingebracht.

AREAL GEMEINSAM ENTWICKELN

In den nächsten 15 bis 20 Jahren wird im Riverside also ein ehemals geschlossenes Industrieareal in ein offenes und lebendiges Quartier verwandelt. Die erste Bauetappe wurde im vergangenen Sommer gestartet und bis Herbst 2021 sind die ersten der 140 Mietwohnungen in unmittelbarer Stadtnähe bezugsbereit. Komplementiert wird das Projekt durch ein vielseitiges Freizeit- und Gastroangebot, das auch für die umliegenden Anwohner und die ganze Gemeinde einen Mehrwert bieten soll. Genauso spannend ist das Riverside-Areal auch für den Immobiliendienstleister Wincasa – ein Grossprojekt für die Verantwortlichen: Gleich drei Unternehmenseinheiten sind im Bereich der Areal-

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



VIelfalt, Heterogenität und Soziale sowie Demografische Durchmischung machen einen guten Mietermix aus.

Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss und Anschluss an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr), die ideale Bedingungen zum Wohnen, Arbeiten und Leben bieten. Ein funktionierendes urbanes Quartier zeichnet sich allerdings auch durch kurze Wege, eine zentrale Infrastruktur, gemischt genutzte Immobilien und einen sozial ausgewogenen sowie lebendigen Mix an Bewohnern oder Angeboten aus. Die Verantwortung für diesen Mietermix wurde den Verantwortlichen des Mixed-Use Site Managements unter der Leitung von Andreas Brunner übertragen.

Bezüglich Mietermix sind Vielfalt, Heterogenität und soziale sowie demografische Durchmischung wichtige Stichworte. Er und sein Team haben auch auf Mitgestaltung Wert gelegt. So wurde die vielfältige Community, bestehend aus den unterschiedlichen Anspruchsgruppen, seit Projektbeginn in die aktive Gestaltung des Quartiers miteinbezogen. Brunner und sein Team können so verstärkt auf die Bedürfnisse der Nutzer eingehen und das Quartier zu einem funktionierenden Mikrokosmos werden lassen. Um die Kommunikation

und Interaktion der verschiedenen Nutzer des Riverside zu fördern und Synergien zu nutzen, wurde zudem gemeinsam mit der Wincasa Tochterfirma Streamnow eine Areal-App entwickelt, welche zuerst bei den im Bau befindenden Wohnungen als Smart-Home-System zum Einsatz kommt und anschliessend über das gesamte Areal ausgebaut wird.

«Auf zu neuen Ufern» gilt also nicht nur für das Areal selbst, sondern auch in Bezug auf den Aufgabenbereich des Arealmanagements. Die Aufgaben gehen dabei in Richtung städtebauliche Entwicklung eines Quartiers und somit weit über ein herkömmliches Arealmanagement hinaus. Was das konkret heisst und wie die Zukunft des Mixed-Use Site Management aussehen kann, erläutert Andreas Brunner im Interview.

und Quartierentwicklung involviert. Zum einen fällt die Erstvermietung und Vermarktung in den Zuständigkeitsbereich von Wincasa und dieser hat es in sich: 50% der Wohnungen aus der ersten Bauetappe sind bereits vermietet.

Gründe dafür sind unter anderem die Nähe zur Stadt Solothurn und eine optimale



***JANOS KICK**

Der Autor ist Projektleiter PR und Mediensprecher bei Wincasa.

ANZEIGE

ID-Cloud - Systeme
Effizienz durch Digitalisierung · Cockpit Technologie · Dashboard System-Oberfläche



Service Desk
als digitale Kommunikations-Plattform im Internet



ID-CloudRE
das umfassende Bewirtschaftungs-System für Industrie-/ Shopping Center-/ Büro-/ Wohnflächen



FM Portal
die Dokumenten - Management Plattform im Internet

mit der App ID-Cloud sind alle wichtigen Daten auch lokal auf Ihrem Mobile phone verfügbar



Oetlisbergstrasse 43
8053 Zürich

Email: info@interdialog.ch
Tel: +41 44 586 67 94
8053 Zürich interdialog.ch

«MIETER WOLLEN HEUTE EINEN MEHRWERT»

Für Immobilieneigentümer ist es je länger desto wichtiger, sich neben dem Objekt auch intensiv mit dem Umfeld einer Immobilie zu beschäftigen. Der Bereich Mixed-Use Site Management trägt der steigenden Nachfrage Rechnung – auch im Riverside.

TEXT – JANOS KICK*

Herr Brunner, was macht das Riverside-Mandat für Wincasa speziell?

Andreas Brunner: Da gibt es viele Gründe. Angefangen bei der Geschichte und Grösse des ehemaligen Sulzer Areals, welches historisch spannend ist und auf dem im Laufe der Zeit diverse Güter wie Uhren, Patronen und Textilmaschinen hergestellt wurden. Für mich speziell und einmalig ist die Möglichkeit, die Strategie der Immobilie bereits in einer frühen Phase, bei der Transformation vom Areal zum Quartier, gemeinsam mit der Eigentümerschaft und den sonstigen Stakeholdern mitgestalten zu können.

Was sind die Hauptaufgaben des Leiters «Mixed-Use Site»-Management im Riverside? Gibt es Unterschiede im Vergleich zu anderen Arealen?

Die Aufgaben von mir und meinem Team sind sehr vielfältig. Es geht in Richtung städtebauliche Entwicklung und somit weit über das herkömmliche Arealmanagement hinaus. Wir managen die Ansprüche der verschiedenen Stakeholder. Zudem



ES GEHT DARUM, EIN GROSSES GANZES ZU KREIEREN.



muss auch ein Gleichgewicht zwischen Entwicklung und Bestand gefunden werden. Nicht zuletzt gehört selbstverständlich auch die eigentliche Bewirtschaftung der Immobilie zum Aufgabengebiet.

Die künftigen Bewohner wurden schon sehr früh in die Planungen miteinbezogen. Wie kann man sich das vorstellen?

Da es sich beim Riverside um ein Entwicklungsareal handelt, ist es wichtig und eine optimale Ausgangslage, dass man künftige Mieter in die Planung miteinbezieht und die Bedürfnisse an die Fläche beziehungsweise den Ausbau kennt. So kann für Vermieter und Mieter eine optimale Lösung erarbeitet und für das Areal und dessen Bewohner ein Mehrwert erzielt werden. Mieter geben sich heute nicht mehr damit zufrieden, eine beliebige 08/15-Fläche zu mieten.



BIOGRAPHIE ANDREAS BRUNNER

(*1971) leitet seit Anfang 2021 das «Center & Mixed-Use Site»-Management für den Standort Bern / Mittelland von Wincasa. Neben seiner langjährigen Erfahrung und diversen Weiterbildungen im Treuhand-, Immobilien-, Portfolio- sowie Asset Management verfügt er über fundiertes Wissen und Know-how in der Betreuung von gemischt genutzten Arealen. Als ehemaliger Centerleiter des Sihlcity kennt er die Ansprüche unterschiedlichster Stakeholder zudem bestens. Er ist verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Töchtern. Neben dem Areal-Management liebt er das Reisen und fremde Kulturen.

Wie sieht ein idealer Nutzungs- bzw. Mietermix aus?

Riverside entwickelt sich über die kommenden Jahre vom Areal zum Quartier, welches Formen wie Wohnen, Freizeit und Geschäftsleben (z. B. Industrie und Büro) bieten wird. Für die Erarbeitung des idealen Nutzungs- und Mietermix werden verschiedenste Faktoren analysiert. Dazu gehören Fragen wie: Was benötigt der Wohnungsmieter? Was benötigt das Gesamtareal und was ist in der Umgebung noch nicht vorhanden?

«Mixed-Use Site»-Management wächst stark und ist gefragt. Ist das Potenzial noch nicht ausgeschöpft?

Die Anforderungen an Areale werden immer umfassender und sie gehen über die klassische Bewirtschaftung und den klassischen Betrieb hinaus. Es geht darum, ein grosses Ganzes zu kreieren. Die Interessen der Mieter verschiedener Nutzungsklassen und bei grossen Quartieren gar von verschiedenen Immobilieneigentümern zusammenzubringen. Ich bin überzeugt, dass das Potenzial bei Weitem noch nicht ausgeschöpft ist.

Der CMSM-Standort Mittelland, dessen Leitung Sie innehaben, ist der erste seiner Art. Wie lautet Ihr Fazit nach fünf Monaten?

Es ist ein Novum, dass die Bereiche Center Management und «Mixed-Use Site»-Management an einem Standort vereint wurden. Es zeigt sich jedoch bereits nach fünf Monaten, dass diese gezielte Bündelung der Kräfte von Retail-Spezialisten gepaart mit Areal-Experten für sämtliche Beteiligte einen Mehrwert darstellt. Insbesondere bei einem derart vielfältigen Areal wie dem Riverside ist es wichtig, dass Synergien der Stärken beider Teams sowie weiterer Spezialisten genutzt werden können.



*JANOS KICK

Der Autor ist Projektleiter PR und Mediensprecher bei Wincasa.