



BAUSTATISTIK FÜR DAS 4. QUARTAL 2017

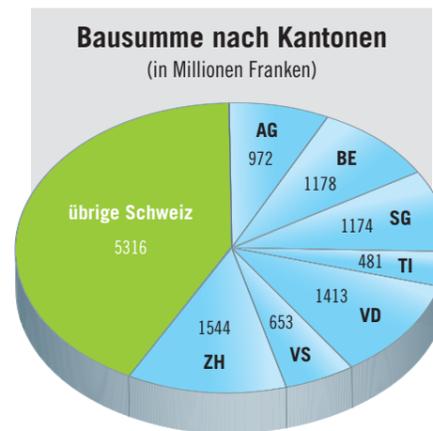
Wohnbau steht vor Umbruch

Von Stefan Schmid

Das Wirtschaftswachstum in den meisten Industrieländern und Wirtschaftszonen beschleunigt sich. Von der globalen Erholung wird 2018 auch die Schweizer Wirtschaft profitieren. Die Expertengruppe des Bundes geht für 2018 von einem Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 2,3% aus, was im Bereich des Wachstums in Deutschland liegt. Der Rat der Wirtschaftsweisen prognostiziert dort ein Plus von 2,2%, nachdem das Land bereits im 4. Quartal unter Volldampf stand. Wegen bestehender Leerstände sieht das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) beim Schweizer Bausektor für 2018 allerdings das Risiko einer leichten Abschwächung. Demnach könnten die Bauinvestitionen lediglich um 1,1% zulegen nach 1,2% im 2017 (Dezemberschätzung). Mit einem Zuwachs von 3,7% im 2018 (2017: +2,8%) deutlich zulegen könnten dafür die Ausrüstungsinvestitionen von Unternehmen.

Wachstumsmotor Europa

Europa wird laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) immer mehr zu einem Wachstumsmotor für die Weltwirtschaft. Der IWF erwartet in der Eurozone für 2018 beim BIP ein Plus von 1,9% nach 2,1% im 2017 (Oktober-Ausblick). Die



guten Konjunkturaussichten geben auch Italien und Spanien Grund zur Hoffnung. Die Stimmung der italienischen Manager ist so gut wie seit 2007 nicht mehr, der Geschäftsklimaindex stieg im Oktober auf 109,1 Zähler. Die Regierung nimmt an, dass das BIP 2018 um 1,5% wächst, gleichviel wie 2017. Dynamischer entwickelt sich Spanien. Die Arbeitslosigkeit im ganzen Land sinkt rasch. Die Regierung rechnet für 2018 mit einem Wachstum von 2,3%, revidierte die Prognose ▶

Editorial

Das Schweizer Bauhauptgewerbe bietet im 4. Quartal uneinheitliches Bild. Speziell zeigte sich dies auch beim Wohnbau, dessen Rahmenbedingungen sich grundlegend verändert haben. Insbesondere die Nettozuwanderung war 2017 erneut stark rückläufig. Dadurch sind die Leerstände bei Wohnungen in peripheren Lagen im letzten Jahr noch schneller angestiegen als in den anderthalb Jahren zuvor, was bei Renditeliegenschaften die Risiken erhöht hat. Aufgrund der guten Konjunkturaussichten liessen sich beim Industrie- und Gewerbebau sowie im Tourismussektor jedoch Volumen generieren.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen Ihr



Stefan Schmid
Redaktor Baukompass



NEUBAU HOTEL VALSANA Reset in Arosa

Zwei Apartmenthäuser und ein Hotel im Heimatstil ersetzen das 115 Jahre alte Sporthotel Valsana. ▶Seite 6



VERDICHUNG AM BAHNHOF SUHR Wohnen im Abteil

87 Mietwohnungen in 23 Varianten kombiniert mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sollen in diesem Frühjahr bezugsfertig sein. ▶Seite 6

wegen der Katalonienkrise allerdings nach unten. Im 3. Quartal ging die Arbeitslosigkeit auf 16,4% zurück von 18,75% im 1. Quartal.

Reformbedarf bleibt

Trotz der guten Konjunkturaussichten warnt Nobelpreisträger Joseph Stiglitz vor zu viel Euphorie. In Italien sei die Verschuldungsquote nach wie vor zu hoch, sagte er am Rande des WEF in einem Interview mit der «Sonntagszeitung». Bei einem Zinsanstieg könnten Italiens Verbindlichkeiten die Eurozone wirtschaftlich destabilisieren. Angesichts des Wachstums bestehe zudem die Gefahr, dass in der Eurozone Reformen wie die Etablierung einer europäischen Bankenunion nicht mit der nötigen Dringlichkeit in die Hand genommen werden. Ein Zinsanstieg im Euroraum wird laut dem Immobilienberatungsunterneh-

men Fahrländer Partner aber nicht unmittelbar bevorstehen, zumal die Diskussion um eine Normalisierung der Zinsen in der Eurozone nur langsam in Gang komme. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird vorerst an ihrer ultralockeren Geldpolitik festhalten. Die EZB hat ab Januar allerdings das Kaufprogramm von Staats- und Unternehmensanleihen zwar um weitere neun Monate (bis September 2018) verlängern, aber die Summen halbiert.

In den USA erhöhte sich im 4. Quartal das BIP um 2,6%, angepeilt werden quartalsweise jeweils 3%. Im Sommer lag das Plus bei 3,2%. Einen Wachstumsschub verleihen könnte die Ende 2017 verabschiedete Steuerreform, wobei eine andauernde Defizitfinanzierung mittelfristig den Staatshaushalt ins Ungleichgewicht bringen könnte. Mit Wachstumsschwäche hat

auch China zu kämpfen. Das Land befindet sich in der Transformation von einem export- und investitionsgetriebenen Wachstumsmodell hin zu einer von der inländischen Nachfrage geprägten Volkswirtschaft.

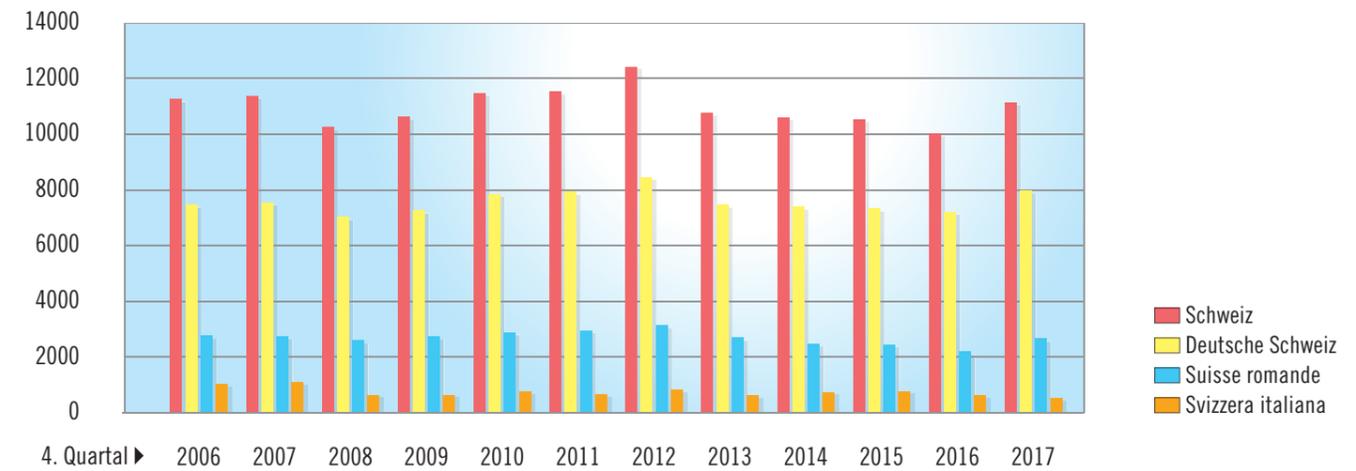
China steht vor grossen Aufgaben

China ist für Kenneth Rogoff unter den Wirtschaftsmächten der «wahrscheinlichste Kandidat», der eine Krise mit globalen Ausmassen auslösen könnte. Dies sagte der Harvard-Professor anlässlich seines WEF-Besuchs in einem Interview mit der «NZZ am Sonntag». Die hohe Verschuldung chinesischer Unternehmen sei zudem nicht nachhaltig. Insgesamt dürfte laut der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) die globale Wirtschaft 2018 um 3,7% wachsen nach 3,6% im 2017. ■

Kanton	< 1 Mio.	1 – 4,9 Mio.	5 – 9,9 Mio.	10 – 24,9 Mio.	25 – 49,9 Mio.	50 – 99,9 Mio.	> 100 Mio.	Total Anzahl	Total Bausumme
Aargau	852	122	25	14	4	1	0	1018	971,892
Appenzell Innerrhoden	55	8	0	1	0	0	0	64	45,895
Appenzell Ausserrhoden	47	14	4	0	0	0	0	65	63,202
Bern	965	126	26	15	7	1	0	1140	1177,968
Baselland	280	46	4	4	2	1	0	337	406,776
Basel-Stadt	104	26	11	5	3	0	1	150	426,410
Fribourg	458	72	8	5	1	3	0	547	645,640
Genève	438	45	9	7	1	0	0	500	391,867
Glarus	103	7	2	0	2	0	0	114	98,180
Graubünden	511	50	9	9	2	1	0	582	478,519
Jura	94	17	4	1	0	0	0	116	107,088
Luzern	436	86	17	10	4	0	0	553	665,008
Neuchâtel	181	27	3	2	0	0	0	213	136,197
Nidwalden	88	11	2	1	1	0	0	103	111,815
Obwalden	74	21	1	4	0	0	0	100	136,646
St. Gallen	584	62	14	7	1	2	1	671	1173,896
Schaffhausen	95	16	3	1	1	1	0	117	178,176
Solothurn	481	43	8	3	2	0	0	537	315,680
Schwyz	232	45	9	6	1	2	0	295	425,028
Thurgau	530	53	7	8	1	0	0	599	426,907
Ticino	430	50	7	7	4	0	0	498	481,261
Uri	76	7	4	1	2	0	0	90	137,165
Vaud	597	152	30	22	4	1	1	807	1412,524
Valais	678	75	13	9	1	0	1	777	652,746
Zug	57	28	3	2	0	0	0	90	120,214
Zürich	799	195	42	17	7	2	1	1063	1543,647
Schweiz	9245	1404	265	161	51	15	5	11146	12730,347
Deutsche Schweiz	6611	999	198	109	39	12	4	7972	9248,473
Suisse romande	2184	353	60	45	8	3	1	2654	2994,105
Svizzera italiana	450	52	7	7	4	0	0	520	487,769

Entwicklung im 12-Jahres-Vergleich

Baugesuche



Beim Schweizer Baugewerbe hat sich im 4. Quartal die Summe der geplanten Bauprojekte gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,2% auf 12,73 Milliarden Franken erhöht, während sie sich gegenüber dem Vorquartal um 3,9% verringerte. Die Baugesuche legten gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um knapp 11% zu, im Vergleich zum Vorquartal waren es knapp 3,2%, wie die Statistiken der Docu Media Schweiz GmbH zeigen. Baugesuche wirken sich in der Regel erst mit einer Verzögerung von rund einem Jahr nach Einreichung effektiv auf die Bautätigkeit aus.

Der vom Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) und der Credit Suisse gemeinsam erstellte Bauindex sank im 4. Quartal 2017 um 2 Punkte auf 145 Zähler. Die erwarteten saisonbereinigten Umsätze des Bauhauptgewerbes gingen gegenüber dem Vorquartal um 1,0 % zurück. Im letzten Quartal drückte vor allem der Rückgang im Tiefbau (-3.3%) auf die Umsätze, während der Hochbauindex um 1,4% zulegte. Die gute Konjunktur könnte zudem die Nachfrage nach kommerziellen Flächen erhöhen.

Leicht zurückgegangen ist im 4. Quartal der Zementverbrauch. Die Lieferungen gingen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,8% zurück, wie aus der Statistik des Verbands der Schweizerischen Zementindustrie (Cemsuisse) hervorgeht. Der Verbrauch von Zement ging somit weniger stark zurück als im Vorquartal (-2,7%). Für das gesamte Jahr beträgt der Rückgang 2,8%.

Industrie noch unentschlissen

In den meisten Industrieländern hatten die Indikatoren bereits im letzten Jahr auf ein robustes Wachstum hingewiesen. Die Schweiz musste dagegen die BIP-Prognosen nach unten revidieren. Die Unternehmen sahen zwar das Potenzial in den Exportmärkten, aber auch die nach wie vor bestehenden Risiken wie sich bei der Entwicklung des Wirtschaftsbaus zeigte. Der Industrie- und Gewerbesektor wuchs im 4. Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal zwar um 19,6%, doch im Vergleich zum 3. Quartal reduzierte sich beim Wirtschaftsbaus die Bausumme der geplanten Projekte um 31,8%. Genau umgekehrt verhält es sich bei den Bürogebäuden. Im Verhältnis zum Vorjahresquartal ergab sich eine um 20,3% tiefere Bausumme der geplanten Projekte, während diese gegenüber dem Vorquartal stark anstieg (+63,4%), was angesichts des bereits grosszügigen Flächenangebots als riskant erscheint.

Bedingungen für Wohnbau ändern

Beim Wohnbau deuten die Zahlen des 4. Quartals auf eine gewisse Nervosität im Markt hin. Denn die verhältnismässig hohen Leerwohnungsbestände in einigen Landesgegenden drücken bei Mehrfamilienhäusern auf die Renditen. Wegen der stark rückläufigen Zuwanderung wird weniger Wohnraum nachgefragt, was in den letzten Quartalen bei anhaltend hoher Produktion die Leerstände auf ein neues Niveau hochgetrieben hat. Bei einer Produktion von 51 000 Wohnungen

im Jahr 2017 wurden laut Schätzung von Wüest Partner 9000 Einheiten weniger nachgefragt. Um trotz Überangebot Bewohner zu finden, wurden die Investoren von Renditeeigenschaften zu Mietpreisreduktionen gezwungen.

Zwar hat im 4. Quartal beim Wohnbau die Summe der geplanten Bauprojekte gegenüber dem Vorjahr um 5,8% zugelegt, doch im Vergleich zum Vorquartal ging diese um 4,9% zurück. Noch im 3. Quartal hatte sich die Bausumme um 10,7% erhöht. Tatsächlich lag im 4. Quartal das Niveau der geplanten Bausumme noch deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Abgebremst hat sich die Bautätigkeit bei den Einfamilienhäusern. Zwar erhöhte sich die Bausumme in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr leicht um 1,2%, doch gegenüber dem 3. Quartal reduzierte sich die Bausumme um 5,8%. Zudem fiel die Bausumme im 4. Quartal unter den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Hochbau im Hoch

Insgesamt wurden im 4. Quartal beim Hochbau im Vergleich zum Vorjahr knapp 11% mehr Baugesuche gestellt bei einer um 3,9% höheren Bausumme. Stützen des Wachstums waren neben dem Bürobau der Tourismussektor (+62,8%). In den wichtigsten Bauregionen nahm im Vorquartalsvergleich sowohl die Zahl der Gesuche als auch die Bausumme ab mit Ausnahme des Waadtlands sowie des Kantons St. Gallen. ■

Bauvolumen nach Sparten

Die Summe der geplanten Bauprojekte erhöhte sich im 4. Quartal 2017 zwar gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal, im Vergleich zum Vorquartal ging die Bausumme jedoch zurück. Der Grund für die uneinheitlichen Bewegungen liegt im Wohnbau, der mehr als drei Fünftel der Bauausgaben des Hochbaus absorbiert. Während im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal der Wohnbau um 4,7% zulegte, reduzierte sich die Bausumme gegenüber dem Vorquartal um 5,1%. Die Bausumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal sowohl

bei Renditeliegenschaften (+5,9%) als auch bei Einfamilienhäusern (+3,0%). Im Vergleich zum 3. Quartal gingen die Investitionen in Renditeliegenschaften aber um 4,9% und in Einfamilienhäuser um knapp 6,3% zurück.

Im Industrie- und Gewerbesektor ist bei den Investitionen in Ausrüstungsbauten vorerst keine Konstanz zu erkennen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal nahmen die Investitionen in den Gebäudepark von Industrie und Gewerbe um 19,6% zu, gegenüber dem Vorquartal ging die Bausumme jedoch um 31,8% zurück.

Sanierungsquote stabil

Auf die gute wirtschaftliche Stimmung in den Märkten reagierte auch der Tourismussektor. Die geplanten Bauausgaben in touristisch genutzten Gebäuden legten im Vormonatsvergleich markant um 63,4% zu (Vorjahresquartal:-20,3%). Nach wie vor Zuwächse verzeichneten die Investitionen in Bauten des Bereichs Fürsorge und Gesundheit (Vorjahresquartal:+27,9%; Vorquartal:+5,1%). Rückläufig waren die Bauausgaben im Sektor Bildung und Forschung (Vorjahresquartal:-25,4%; Vorquartal -6,3%). ■

Kanton	Wohnen	Unterricht, Bildung und Forschung	Industrie und Gewerbe	Handel und Verwaltung	Fürsorge und Gesundheit	Gastgewerbe und Fremdenverkehr	Verkehrs-, Infrastruktur-, Brücken- und Wasserbauten	Diverses	Total
AG	707,316	12,214	40,313	116,462	1,520	14,578	13,115	66,374	971,892
AI	27,255	–	11,470	0,150	–	1,830	0,150	5,040	45,895
AI	52,448	–	6,570	0,160	1,700	–	0,464	1,860	63,202
BE	766,887	55,400	98,294	31,695	55,394	37,070	49,915	83,313	1177,968
BL	288,321	6,860	17,725	84,930	0,460	0,690	1,090	6,700	406,776
BS	252,320	19,650	17,030	21,600	10,080	41,680	–	64,050	426,410
FR	441,852	–	14,895	109,340	34,400	3,639	18,554	22,960	645,640
GE	257,928	34,720	14,294	21,320	9,250	4,330	10,375	39,650	391,867
GL	31,029	6,939	0,900	4,928	50,000	1,100	0,810	2,474	98,180
GR	287,754	31,650	58,567	1,905	7,900	17,915	9,631	63,197	478,519
JU	80,924	–	7,078	2,620	2,063	–	0,921	13,482	107,088
LU	402,295	59,055	47,621	47,915	4,920	45,752	8,538	48,912	665,008
NE	90,826	2,455	6,864	0,287	20,850	–	3,269	11,646	136,197
NW	100,010	–	0,655	5,440	–	0,730	3,670	1,310	111,815
OW	87,406	17,700	27,085	2,050	–	0,100	0,337	1,968	136,646
SG	345,659	17,450	61,870	11,070	668,697	15,720	13,900	39,530	1173,896
SH	134,446	–	27,830	0,550	0,720	0,250	0,330	14,050	178,176
SO	230,634	14,170	25,760	15,610	0,200	0,560	4,295	24,451	315,680
SZ	223,725	3,550	93,131	22,500	–	50,990	11,252	19,880	425,028
TG	340,668	0,500	40,399	5,217	5,990	2,580	12,898	18,655	426,907
TI	316,538	19,294	18,675	16,881	21,875	58,438	18,751	10,809	481,261
UR	125,585	5,170	1,180	–	–	0,430	0,690	4,110	137,165
VD	841,406	62,464	105,492	203,297	26,896	19,710	26,446	126,813	1412,524
VS	364,096	17,130	120,935	86,519	5,950	26,084	15,554	16,478	652,746
ZG	86,296	8,500	15,180	–	–	–	2,340	7,898	120,214
ZH	1005,580	42,718	84,956	174,895	13,177	10,341	6,665	205,315	1543,647
Total	7889,204	437,589	964,769	987,341	942,042	354,517	233,960	920,925	12730,347

Verteilung Neubau und Anbau/Umbau

Das Verhältnis von Sanierungen zu Neubauten ist im 4. Quartal gesamtschweizerisch stabil geblieben. Von der geplanten Bausumme im Umfang von 12,7 Milliarden Franken (3. Quartal: 13,3 Milliarden) sind im 4. Quartal 70,5% in Neubauten geflossen (Vorquartal: 71,6%). Entsprechend erhöhte sich die Quote für An- oder Umbauten leicht auf 29,5% von 28,4% (Vorquartal). Auffällig sind die Veränderungen in der italienischsprachigen Schweiz, wo sich die Neubauquote markant

auf 77,8% erhöhte (Vorquartal: 44%). Dagegen hat sich in mehreren grossen Bauregionen bei der Bausumme der Anteil von Neubauten deutlich zu Gunsten von Sanierungen verschoben. Im Kanton Aargau fiel die Neubauquote im 4. Quartal auf 59,4% (Vorquartal: 70,7%). Im Kanton Genf von 67,8 auf 58,6% (3. Quartal), in Luzern von 73,4 auf 65,4% und im Wallis von 88,4 auf 76,8%. Mit 84,8% weist der Kanton St. Gallen eine höhere Neubauquote auf als im Vorquartal (76,2%). ■

Kanton	Totalsumme	Neubau	%	An-/Umbau + Komb.	%
Aargau	971,892	577,475	59,4	394,417	40,6
Appenzell Innerrhoden	45,895	30,140	65,7	15,755	34,3
Appenzell Ausserrhoden	63,202	52,420	82,9	10,782	17,1
Bern	1177,968	653,977	55,5	523,991	44,5
Baselland	406,776	343,596	84,5	63,180	15,5
Basel-Stadt	426,410	206,930	48,5	219,480	51,5
Fribourg	645,640	479,072	74,2	166,568	25,8
Genève	391,867	229,723	58,6	162,144	41,4
Glarus	98,180	71,099	72,4	27,081	27,6
Graubünden	478,519	315,698	66,0	162,821	34,0
Jura	107,088	89,699	83,8	17,389	16,2
Luzern	665,008	434,751	65,4	230,257	34,6
Neuchâtel	136,197	96,174	70,6	40,023	29,4
Nidwalden	111,815	93,155	83,3	18,660	16,7
Obwalden	136,646	129,435	94,7	7,211	5,3
St. Gallen	1173,896	995,887	84,8	178,009	15,2
Schaffhausen	178,176	102,201	57,4	75,975	42,6
Solothurn	315,680	232,166	73,5	83,514	26,5
Schwyz	425,028	354,607	83,4	70,421	16,6
Thurgau	426,907	337,372	79,0	89,535	21,0
Ticino	481,261	375,066	77,9	106,195	22,1
Uri	137,165	114,700	83,6	22,465	16,4
Vaud	1412,524	1088,069	77,0	324,455	23,0
Valais	652,746	501,005	76,8	151,741	23,2
Zug	120,214	84,185	70,0	36,029	30,0
Zürich	1543,647	982,973	63,7	560,674	36,3
Schweiz	12730,347	8971,575	70,5	3758,772	29,5
Deutsche Schweiz	9248,473	6440,591	69,6	2807,882	30,4
Suisse Romandie	2994,105	2151,478	71,9	842,627	28,1
Svizzera Italiana	487,769	379,506	77,8	108,263	22,2

Weltweit stimuliert der gute Konjunkturverlauf die Exportmärkte und die Unternehmen zu Investitionen in Hochbauten. Allerdings agieren die Industrie und das Gewerbe dabei überaus vorsichtig, auch wenn sich laut Prognosen die Wachstumsrate der Schweizer Gesamtwirtschaft 2018 mehr als verdoppeln dürfte. Damit könnte das Bauhauptgewerbe auch in den nächsten Quartalen die Umsätze halten. Inwiefern das der Fall ist, hängt von den Entwicklungen beim Wohnbau ab. Die auf Basis der Eingaben ermittelte Bausumme geplanter Bauprojekte erhöhte sich im 4. Quartal im Vergleich zum Vorjahr, ging aber gegenüber dem Vorquartal wieder zurück. Dennoch befindet sich das Niveau der Bausumme beim Wohnbau gesamthaft nach wie vor deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die Baugesuche für Wohnbauten legten im letzten Quartal sogar zweistellig zu. Bei Einfamilienhäusern war die Zunahme gering, im 4. Quartal fiel die Bausumme sogar unter den Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bei Renditeliegenschaften stieg die Bausumme markant. Investoren lassen sich bei den nach wie vor tiefen Zinsen nicht von den Risiken tieferer Renditen schrecken. Dabei befindet sich der Wohnbau aufgrund der rasch steigenden Leerstände im Umbruch. Trotz des grossen Angebots an Büroflächen sind auch überdurchschnittlich hohe Summen in den Bau von Bürogebäuden geflossen. Es zeichnet sich nicht ab, dass vermehrt in die Sanierung bestehender Bausubstanz investiert wird anstatt Neubauten zu realisieren. Das Verhältnis von Sanierungen zu Neubauten ist im 4. Quartal gesamtschweizerisch stabil geblieben.

ERSATZNEUBAU HOTEL VALSANA GR

Reset in Arosa

Der Name Valsana begleitet die Entwicklung des Fremdenverkehrsortes Arosa seit mehr als 100 Jahren. Am Ortseingang, direkt beim Obersee, wurde 1901 das Hotel Valsana eröffnet. Mit seiner durch eine Balkonschicht gegliederte Südfassade erinnerte der palastartige Bau an ein typisches Sanatorium. Nach einem Umbauten mutierte das Valsana vom Kurhaus zum Sporthotel. Dieses ist nun einer neuen Anlage gewichen; zwei Apartmenthäuser und ein Hotel

im aktualisierten Heimatstil erheben sich auf einem gemeinsamen Sockel.

Die Tschuggen Hotel Group will das Publikum zukünftig in die Bergwelt des Schanfigg locken. Das neue Valsana wurde vom Architekturbüro Mooser Lauber Stucky aus Zermatt entworfen. Es geht auf die aktuellen Bedürfnisse ein, indem es das Angebot diversifiziert. Zum Hotelbetrieb gesellen sich Apartments, die sich als vollwertige Wohnungen nutzen lassen. Teilweise stehen sie

zum Kauf, einige sind in den Hotelservice wie die 40 Zimmer und Suiten des eigentlichen Hotels integriert. Den Hotelgästen und Eigentümern der Apartments steht ein gemeinsamer Spa- und Fitness-Bereich mit Pool zur Verfügung.

Die neue Anlage setzt auf den Einbezug des öffentlichen Lebens und bildet ein Gegenüber zum Sport- und Kongresszentrum. Mit Glas überdeckte Arkaden flankieren einen barrierefreien Zugang zum Hotel und führen zu Seminarräumen, diversen Geschäften, dem medizinischen Zentrum und zur zweigeschossigen, von einer Nebenstrasse her befahrbaren Tiefgarage. Diese öffentliche Zone des Neubaus erstreckt sich über die ganze Breite der Parzelle. Über ihr befindet sich eine begrünte Terrasse, auf der sich drei autonome Volumen erheben: das sechsgeschossige Hotel und die fünfgeschossigen Apartmenthäuser Chiara und Montagna.

Eine breite Freitreppe führt von der Oberseepromenade auf diese Terrasse. Daneben bringt eine Zufahrt die Gäste zum Haupteingang des Hotels. Er liegt auf der Rückseite, auf dem Niveau der Terrasse. Auch die Passanteneingänge zu den Apartmenthäusern sind auf dieser Ebene und orientieren sich zum bewaldeten Hang respektive zum benachbarten Volumen des Ensembles. Diese Erschliessung ermöglicht



Visualisierung: Selvaggio SA



Ersatzneubau Valsana

Ort: Arosa GR

Bauherr: Tschuggen Hotel Group

Entwurf und Konzept: mls-Architekten Mooser, Lauber, Stucky, Zermatt

Innenarchitekten: Selvaggio SA, Ascona

Eröffnung: Dezember 2017

Bild: mooserlauberstucky architekten

auf der Terrasse eine Privatsphäre, die vom allgemeinen Betrieb gut abgeschirmt ist. Das Hotel auf der Oberseeseite und das mittlere Haus Chiara sind im Erd- und im ersten Obergeschoss miteinander verbunden. Im gemeinsamen Bereich ist der erwähnte Spa- und Fitnessbereich untergebracht.

Die Apartmenthäuser sind als Dreispänner mit jeweils drei Einheiten konzipiert. Fast alle Wohnungen oder Zimmer haben einen Balkon.

Während sich Bauten aus der klassischen Moderne häufig bewusst von ihrer Umgebung abheben möchten, passt sich das neue Ensemble ins Ortsbild ein. Gerade in der Fernsicht von der Seepromenade oder Arosas Bahnhof her fällt der Neubaukomplex nicht sonderlich auf; er ergänzt diskret den Bestand.

Der gemeinsame Sockel ist mit Naturstein verkleidet und gemahnt an die zahlreichen Stützmauern, welche ein typisches Ortsmerk-

mal sind. Sanft geneigte Satteldächer decken die drei Häuser, die Giebelfronten sind zur Erschliessungsstrasse nach Süden orientiert.

Die äussere Erscheinung ist Chalets nachempfunden, die in Arosa häufig anzutreffen sind. Holz als ornamentale Brüstungselemente der Balkonschichten und Verkleidungen der geschlossenen Fassadenpartien unterstützen dieses naturnahe Image und die Verankerung des Ersatzneubaus ins Ortsgefüge. (mp/cb)

VERDICHTUNG AM BAHNHOF SUHR AG

Wohnen im Abteil

Bahnhofsgebiete werden überall aufgewertet. Auch um Suhrs Bahnhof erfolgen ein Nutzungswandel und eine Verdichtung, das Projekt «Gleis 1» ist dabei mit von der Partie. Suhrs Bahnhof wurde im 19. Jahrhundert etwas abseits des Siedlungsgebiets als typischer Landbahnhof angelegt. Heute ist Suhr ein Bahnknotenpunkt, hier überschneidet sich das Streckennetz der SBB mit jenem der Wynental- und Suhrentalbahn. Das Bahnhofsgebiet wurde nach und nach mit Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten in lockerer Anordnung ergänzt. Ende des letzten Jahrhunderts siedelten sich im Ort weitere grosse Unternehmen an. Das Potenzial des gut erschlossenen Bahnhofsgebiets nördlich des Gleisfelds

wurde vor einigen Jahren neu entdeckt. Für das Gelände eines ehemaligen Produktionsgebäudes gleich vis-à-vis des neuen Stationsbaus wurde durch die Metron Architektur AG ein Gestaltungsplan mit drei Baufeldern mit viergeschossigen Wohn- und Gewerbebauten erstellt. Er umfasst auch das Grundstück direkt am Gleisfeld und am Übergang der Hauptstrasse ins Wynental. Dies ist der Standort des Projekts «Gleis 1». Das von Halter Entwicklungen aus Zürich realisiert Projekt sieht ein Gebäude mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und Mietwohnungen vor. Da sich «Gleis 1» gleich neben einem echten Abstellgleis erstreckt, orientiert sich der Entwurf der fsp Architekten aus Spreitenbach von

der Typologie her an Eisenbahnwaggons. Wie in einen Zug sind die Wohnungen entlang von Längskorridoren aufgereiht. Die Laubgänge sind zum Gleisfeld orientiert. Das Wohnungsangebot richtet sich an eine Klientel jeden Alters: Es werden 87 Wohnungen mit Loggia oder Terrasse in insgesamt 23 Wohnungstypen angeboten. Die Spannweite reicht von der Einzimmer- bis zur Dreieinhalbzimmer-Einheit. Als besonderer Komfort ist eine Raumhöhe von 2,79 Meter geplant. Die Eckbereiche teilen sich jeweils zwei Einheiten, was zusätzliche Stichkorridore in Querrichtung erfordert. Die Wohnungen im Attikageschoss werden durch einen internen Korridor mit Oberlichtern erschlossen. (mp/cb)



Visualisierung: Halter AG

Projekt «Gleis 1»,

Ort: Suhr AG

Bauherr: Halter AG, Zürich

Entwurf: fsp Architekten, Spreitenbach

Baubeginn: Juni 2016

Bezug: Frühjahr 2018

Impressum

Herausgeber

Docu Media Schweiz GmbH
Bahnhofstrasse 24
8803 Rüschlikon
Telefon 044 724 77 77
Telefax 044 724 78 77
www.docu.ch

Geschäftsleitung

Knut Hinrichs, CEO
Dominik Schuler, CFO
Dominik Mahn, COO

Redaktion

Stefan Schmid (sts)
Claudia Bertoldi (cb)
Manuel Pestalozzi (mp)

Layout

Stephan Meier

Recherche

Thommy Brolin

Druck

Docu Media Schweiz GmbH

Abo-Service

Telefon 044 724 77 54
abo@baudokumentation.ch

ISSN 1664-4034

Wiedergabe von Artikeln und Bildern, auch auszugsweise oder in Ausschnitten, nur mit Erlaubnis des Verlags.

Der Baukompass erscheint als Beilage des VISO.

Wohnüberbauung Saurestoff, Rodkreuz – Architekten: Müller Sigrist Architekten | Masswerk Architekten – Foto: © Claudia Luperto



Finden und gefunden werden **Die Plattform für Schweizer Architektur**

Setzen Sie Ihre besten Architekturprojekte attraktiv in Szene. Präsentieren Sie Ihre Beiträge zur Schweizer Architekturgeschichte im Jahrbuch und auf dem Portal der Schweizer Baudokumentation. Merken Sie Ihre Projekte bereits jetzt für den Arc-Award 2018 vor, einem der bestdotierten Architekturwettbewerbe der Schweiz.

Mit wenigen Klicks via: my.baudokumentation.ch



Docu Media Schweiz GmbH | Bahnhofstrasse 24 | CH-8803 Rüschlikon
Tel. +41 44 724 77 77 | Fax +41 44 724 78 77
info@baudokumentation.ch | baudokumentation.ch