

MAGAZIN FÜR  
WOHNEN  
UND ARBEITEN

# Forum

N°69 2019

SEITE 4

## Third Places im Fokus

SEITE 12

## Moderne Nomaden im Porträt

FOKUS

# mobil – immobil

Innert 30 Minuten erreichen  
den Arbeitsplatz

33 %

der Einfamilienhausbesitzer,

38 %

der Pendler, die in einer  
Eigentumswohnung leben,

51 %

der Mieter.

Die unterschiedliche Wohnsituation hat einen Einfluss auf die Pendlerzeit.

## Mobilität ist einer der Megatrends unserer Zeit. Welchen Einfluss hat sie auf Quartiere und Räume, auf die Bereiche Wohnen und Leben, was bedeutet sie für Immobilien? In der aktuellen Ausgabe des Forums gehen wir diesen Fragen auf den Grund.

Liebe Leserinnen und Leser

Menschen, die im Zug am Laptop arbeiten, auf dem Tablet E-Mails checken oder unterwegs telefonisch das nächste Meeting planen: Szenen, die zum Alltag gehören. Gearbeitet wird nicht mehr nur im Büro, sondern dort, wo es passt. Aber auch private Aktivitäten verlagern sich mehr und mehr in den öffentlichen Raum. Die Gesellschaft wird mobiler. Das hat Folgen für Immobilien sowie unsere Umgebung und verlangt nach neuen Konzepten. Wir betrachten darum die Zwischenräume, jene Orte zwischen Wohnung und Arbeitsplatz wie Parks, öffentliche Plätze oder Quartiere. Die sogenannten Third Places gewinnen an Bedeutung. Gleichzeitig birgt ihre intensive Nutzung Konfliktpotenzial.

Auch die Art der Mobilität verändert sich. E-Mobilität ist auf dem Vormarsch. Eine Entwicklung mit Konsequenzen für Wohn- und Geschäftsimmobilien. Stichwort Ladestationen für E-Autos. Wir bieten Expertentipps zum Thema für Liegenschaftsbesitzer und Stockwerkeigentümer. Gleichzeitig wird die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wichtiger. Paul Schneeberger, Leiter Verkehrspolitik und Politmonitoring beim Schweizerischen Städteverband, plädiert sogar dafür, die Siedlungsentwicklung an den Schienen zu orientieren.

Die gesteigerte Mobilität ermöglicht neue Lebenskonzepte. Lernen Sie moderne Nomaden kennen, erfahren Sie, wie sie leben und was sie bewegt. Auch das Startup placeB stellen wir Ihnen vor. Es bietet digitalisierte, flexible Self-Storage-Lösungen, also Lagerräume auf Abruf. Einige davon befinden sich in einer Liegenschaft der Alfred Müller AG in Cham. Wie das Konzept der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung trägt, erklärt CEO Terry Fehlmann. Und schliesslich nehmen wir Sie mit unserem Mieter Syderal Swiss mit ins Weltall. Das Unternehmen aus Neuenburg ist in der Raumfahrt tätig und will in unserem Geschäftshaus einen Space Hub aufbauen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.



Christoph Müller  
Präsident  
des Verwaltungsrates



Michael Müller  
Präsident  
der Alfred Müller Stiftung



#### Zum Coverbild

Als Zirkusartistin ist Anastasia Makeeva unterwegs zu Hause. Sie lebt als moderne Nomadin. Ein Konzept, für das sich in Zeiten steigender Mobilität immer mehr Menschen entscheiden. | **Foto** Petra Wolfensberger



## Kurios unterwegs

**22** Warum die Erdnuss auf Wanderschaft geht, wie man sich mit einem Chukudu fortbewegt und was man in Japan alles unter Carsharing versteht: interessante Kuriositäten rund um das Thema Unterwegs.

## Näher an die Bahn

**24** Paul Schneeberger ist Leiter Verkehrspolitik beim Schweizerischen Städteverband. Er ist überzeugt: Raumplanung und Verkehrsplanung sollen stärker vernetzt werden.



### FOKUS

# mobil – immobil

**4** Der moderne Mensch ist vernetzt, flexibel und mobil. Das hat Folgen – für private und öffentliche Räume, für Arbeitsplätze und Immobilien. Das Fokusthema geht ihnen auf den Grund und beleuchtet diverse Facetten der modernen Lebensweise.



Foto iStock, Imre Cikajlo



## Zwischen- räume als Lebensräume

**4** Third Places – die Orte zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz – gewinnen immer mehr an Bedeutung. Das sorgt für neue Möglichkeiten, aber auch für Konflikte.

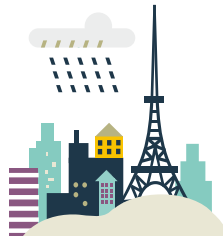


## Arbeiten in Partner- schaften

**10** Christoph Müller und David Hossli über neue Vertragsformen und Konzepte.

## Mal hier, mal dort

**12** Immer mehr Menschen wollen nicht mehr nur an einem Ort leben und arbeiten. Sie ziehen lieber als moderne Nomaden durch die Welt.



## Was ist unser Ziel?

**16** Geht es beim Reisen ums Gehen, ums Entdecken oder ums Heimkommen? Und soll Zuhause wirklich überall sein? Darüber sinniert der Schriftsteller Charles Lewinsky in seiner Kolumne.

## Leben im Wandel

**18** Globale Trends verändern die Art, wie wir wohnen und arbeiten. Darum sind neue Konzepte gefragt.

### ANLAGEKLASSE

**28** Wie gut eine Liegenschaft verkehrstechnisch angebunden ist, hat einen wesentlichen Einfluss auf ihren Wert.

### KNOW-HOW

**30** Elektromobilität ist auf dem Vormarsch. Experten zeigen auf, wie Liegenschaftsbesitzer sich und ihre Immobilie für die neue Mobilität fit machen.

### MEIN ARBEITSPLATZ

**34** PlaceB bietet flexible Lagerräume auf Abruf. Warum das Angebot den Nerv der Zeit trifft, erklärt CEO Terry Fehlmann.

### SCHLÜSSELÜBERGABE

**36** Syderal Swiss ist in der Raumfahrt-industrie tätig und will in Neuenburg in einem Gebäude der Alfred Müller AG einen Space Hub aufbauen.

### ESPRESSO

**40** Kurzinformationen aus dem Unternehmen und seinem Umfeld.

### LIVE

**42** Ein- und Ausblicke: in dieser Ausgabe zum Eidgenössischen Schwing- und Älplerfest.

### VORFREUDE

**44** In Entstehung: Bauprojekte und Konzepte der Alfred Müller AG.

### AGENDA, KONTAKT

**45** Termine zum Vormerken: Diese Anlässe erwarten uns in den nächsten Monaten.

### ONLINE-FORUM

Alle Forum-Artikel erscheinen auf Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch im neuen Online-Magazin. Spannend aufbereitet, werden sie ergänzt mit Videos, Fotos und Interviews.

[alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



# Third Place: Die Stadt wird zum Wohnzimmer



«Lebensqualität ist für Städte ein wichtiger Faktor, um im globalen Wettbewerb um die kreativen Talente die Nase vorn zu haben.»

Zukunftsinstitut

Im Zeichen der gewachsenen Mobilität gewinnen Third Places an Bedeutung. Die Menschen verbringen mehr Zeit in Transitzonen – und draussen in den Quartieren. Daraus entstehen neue Nutzungskonflikte.

**P**lötzlich stehen Stühle auf dem Quartierplatz. Versehen mit dem Logo der Stadt. Anders als die fest installierten Sitzbänke sind sie frei verschiebbar, ja, sie sind nicht einmal gesichert. Sie laden geradezu offensiv dazu ein, sich im öffentlichen Raum aufzuhalten.

Die Stadtstühle, die man in Bern oder Zürich findet, sind das vielleicht sichtbarste Symbol dafür, wie die Menschen den öffentlichen Raum immer stärker in Beschlag nehmen. Generell werden die Räume des Dazwischen, die Third Places, die weder Wohnung noch Arbeitsplatz sind, wichtiger. Das liegt unter anderem an der gestiegenen Mobilität der Menschen, aber auch daran, dass die Städte wachsen. Immer mehr Menschen drängen sich auf beschränktem Raum – und nutzen auch den öffentlichen Raum.

Das deutsche Zukunftsinstitut definiert «dritte Orte» als «Räume der Begegnung»: «Das können öffentliche Räume im Stadtraum sein, aber auch halböffentliche Orte wie Bahnhöfe, Bildungseinrichtungen, Sport- oder Kulturstätten.» Ursprünglich geht das Third-Place-Konzept auf den amerikanischen Soziologen Ray Oldenburg zurück, der so die Orte ausserhalb der klassischen Bereiche Zuhause und Arbeitsplatz bezeichnete. Gemeint waren etwa Kirchen, Cafés, Bibliotheken oder Parkanlagen. In seinem Buch «The Great Good Place» von 1989 argumentiert der Soziologe, diese dritten Orte seien wichtig

für die Zivilgesellschaft und die Demokratie. Sie bilden einen Ausgleich zu den Sphären des Privaten und des Beruflichen. In diesen (halb-)öffentlichen Räumen tauschen sich die Menschen auf neutralem Boden aus, diskutieren, es entsteht ein Gemeinschaftsgefühl und eine «Öffentlichkeit». Schon bei den alten Griechen galt die Agora, der Marktplatz, als «Geburtsstätte» der Demokratie.

### **Transitzonen werden zentrale Orte in der Stadt**

Doch heute gewinnen Third Places an Bedeutung, weil die Menschen mehr unterwegs sind. Dies hängt unter anderem mit der Digitalisierung zusammen, die ortsunabhängiges Arbeiten ermöglicht. In den Städten sind manche Cafés, ja selbst Parks, voll von Menschen, die an ihrem Laptop arbeiten. Aber nicht nur die Berufsarbeit, sondern auch ehemals private Tätigkeiten verschieben sich teilweise in den öffentlichen Raum, etwa, wenn Leute lautstark private Telefongespräche im Zug führen oder auf einem städtischen Platz picknicken, als wäre es eine Wiese im Grünen.

Als Folge der Megatrends Individualisierung und Mobilität würden laut Zukunftsinstitut «besonders die Orte des Transits eine wichtige Rolle im alltäglichen Leben einnehmen» – also Bahnhöfe und Flughäfen. Diese würden «für die Städte zu einem zentralen Punkt im Alltag. Sie entwickeln sich zu Marktplätzen, Treffpunkten und Orten des Erlebnisses.» Tatsächlich: Inzwi-



Die Orte zwischen dem Zuhause und der Arbeit, die sogenannten Third Places, gewinnen an Bedeutung. | Foto Keystone, laif, Dagmar Schwelle

schen gibt es kaum noch grössere Bahnhöfe in der Schweiz, die nicht über eine Shopping- und Gastronomiezone verfügen. Aber auch andere Dienstleister drängen in die Transitzone, etwa Arztpraxen oder Wellnessanbieter. Am Flughafen Zürich entsteht zurzeit mit The Circle das grösste Hochbauprojekt der Schweiz mit einer gemischten Nutzung: von klassischen Büros über Coworking-Arbeitsplätze bis zu einem Gesundheitszentrum, Gastronomie, Detailhandel, Kunst, Kultur, Unterhaltung und einem Fitnesscenter sowie einer Kindertagesstätte. An grösseren Flughäfen im Ausland gibt es Lounges, in denen man arbeiten oder entspannen kann. Dort werden auch Rückzugsmöglichkeiten für gestresste Reisende geschaffen, beispielsweise kleine, mietbare Schlafboxen.

### Die Lebensqualität ist zurück

Klassische dritte Orte sind öffentliche Plätze, Parks und Fussgängerbereiche in den Städten. Hier sind die Aktivitäten in den letzten Jahren und Jahrzehnten geradezu explodiert. Von einer «Rückeroberung der Städte» schrieb die NZZ: «Die Menschen, und mit ihnen das Leben, drängen wieder in die Städte zurück.» Nachdem die Einwohnerzahlen ab den 1960er Jahren rückläufig waren, erleben die Städte seit der Jahrtausendwende eine Renaissance. Gerade Familien, die jahrzehntelang wegen der Lärmbelastung, der verschmutzten Luft oder aufgrund mangelnder Sicher-

### INTERVIEW

## Mitmachen bei der Stadtgestaltung in Zug

«Die Zugerinnen und Zuger wünschen sich eine lebendigere Stadt», sagt Regula Kaiser, Leiterin Stadtentwicklung Zug. Diese Erkenntnis nahm sie aus Workshops mit der Bevölkerung mit. Im Interview erläutert Kaiser, wie die Zuger Stadtverwaltung in einem aufwendigen Mitwirkungsverfahren ein Nutzungsleitbild für den öffentlichen Raum erarbeitet hat.



Lesen Sie das Interview auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



Das Streetfoodfestival füllt den freien Raum auf der Zürcher Stadionbrache Hardturm mit Leben. | **Foto** Keystone, Ennio Leanza

«Früher wollte man primär Ruhe und Ordnung. Heute wollen die Städte, dass in den Quartieren etwas stattfindet.»

**Tom Steiner**  
Geschäftsführer ZORA



Bewegung im öffentlichen Raum: Auf dem Luzerner Inseli finden regelmässig Tai-Chi- und Qi-Gong-Stunden statt. | **Foto** Stadt Luzern



▲  
«Frau Gerolds Garten»  
in der Stadt Zürich  
bietet mit Bars, Restau-  
rants, Läden und  
Urban-Gardening-Pro-  
jekten vielfältige  
Nutzungsmöglichkeiten.  
**Foto** Keystone,  
Christian Beutler



◀  
Zwischennutzungen  
schaffen neue  
Räume wie der  
«Freiruum» in Zug.  
**Foto** «Freiruum»

heit weggezogen sind, kehren heute zurück und geniessen die hohe Lebensqualität in den Quartieren. Von der Wiederbelebung der Stadt zeugen Phänomene wie Urban Gardening oder Guerilla Gardening, Pop-up-Stores, -Cafés oder -Bars. Die Menschen gärtnern auf ihrem Balkon, im Innenhof oder pflanzen auch mal wild an. Wo Gebäude frei werden, entsteht ein Lokal, um nach dem «Aufpoppen» bald wieder zu verschwinden.

Lebensqualität sei für Städte ein wichtiger Faktor, um im globalen Wettbewerb um die kreativen Talente die Nase vorn zu haben, schreibt das Zukunftsinstitut. «Dafür braucht es neben attraktiven Stadtquartieren und Arbeitsbedingungen auch umfangreiche Freizeit-, Erholungs- und Bildungsangebote. Sie machen aus dem Grossstadtdschungel eine Wohnlandschaft.»

Marta Kwiatkowski Schenk, die am GDI Gottlieb Duttweiler Institute in Rüschlikon zu Themen wie Mobilität und Gesellschaft forscht, sagt: «Es gibt eine Dynamik, die Stadt aufzuwerten.» Der Leitsatz sei heute: «Die Stadt muss für die Menschen da sein und nicht umgekehrt.» Seit einigen Jahren sei im Zeichen der Mediterranisierung der Städte in manchen Quartieren eine Art Piazza-Stimmung entstanden: «Man nutzt das «Draussen» als erweitertes Wohnzimmer.»

Das geht oft auch mit einer Verkehrsberuhigung einher. Sie habe manchmal den Eindruck, so viel Geld, wie man in früheren Jahrzehnten in die Infrastruktur für die Automobilität investiert habe, gebe man heute aus, um Parkplätze aufzuheben und Quartiere vom Verkehr zu entlasten, sagt Kwiatkowski Schenk. Auch Architekten und Stadtplaner hätten sich neu ausgerichtet: «Heute wird bei der Planung von Quartieren und Siedlungen der Aussenraum und das ganze Areal stärker mit einbezogen.» Auch für die Alfred Müller AG hat die Gestaltung der Umgebung bei Siedlungen hohe Priorität (siehe Interview auf den Seiten 10, 11).

### **Vielzahl an Veranstaltungen schafft Nutzungskonflikte**

Tom Steiner, Geschäftsführer des Zentrums Öffentlicher Raum (ZORA) vom Schweizerischen Städteverband, sagt: «Generell werden öffentliche Räume immer mehr zu einem Standortfaktor – auch für Personen bei der Wohnungssuche.» Eine Stadt, die ein spannendes Umfeld zu bieten habe, sei viel attraktiver als eine ohne.

Das hätten die Stadtverwaltungen erkannt. «Die Lebensqualität im öffentlichen Raum hat für die Städte einen hohen Stellenwert. Früher wollte man primär Ruhe und Ordnung. Heute wollen die Städte, dass in den Quartieren etwas stattfindet.» Dabei treffen unterschiedliche Interessen aufeinander, wie GDI-Forscherin Marta Kwiatkowski Schenk sagt: «An einem Platz können etwa Hündeler, Mamas mit Kinderwagen und Geschäftsleute aufeinandertreffen. Jeder von ihnen hat andere Erwartungen.»

Ein Konfliktherd ergibt sich laut Tom Steiner daraus, dass immer mehr Veranstaltungen in den öffentlichen Raum drängen. Die Städte würden das sogar fördern, denn Veranstaltungen beleben die Quartiere und würden von der Bevölkerung begrüsst. «Hier fragt es sich, wo ist die Grenze? Wann ist der öffentliche Raum übernutzt?» Als Beispiel nennt Tom Steiner die Kaserne in Basel, die mittlerweile von so vielen Veranstaltungen belegt ist, dass die Quartierbevölkerung unzufrieden ist, weil sie ihren Platz zu wenig nutzen kann.

In Zürich gab es grosse Diskussionen um den Sechseläutenplatz. Der repräsentative Platz an schönster Seelage war den einen zu häufig mit Anlässen belegt. Doch bei der Volksabstimmung sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher gegen einen Abbau von Veranstaltungen aus. Der Sechseläutenplatz sei generell ein Beispiel für eine gelungene Umsetzung, findet Stadtextperte Steiner. «Dieser Platz ist von der Bevölkerung wirklich angenommen worden und wird vielfältig genutzt.»

Die meisten Konflikte im öffentlichen Raum entstehen zwischen den Bereichen Wohnen und Leben: Anwohner fühlen sich in ihrer Ruhe gestört – konkret geht es oft um Lärm, Littering oder auch mal Wildpinkeln. Und nicht selten stehen Jugendliche im Fokus, weshalb manchmal die Forderung erhoben wird, die Jungen von bestimmten Orten zu verbannen. Zur Lösung von Konflikten gebe es kein Patentrezept: «Man muss immer neu aushandeln, was möglich ist. Wichtig ist, die Menschen miteinzubeziehen», sagt Tom Steiner.

Partizipation ist denn auch ein zentraler Begriff in der Gestaltung der neuen Stadtwirklichkeit. Die Bewohner sollen sich – gerade angesichts der divergierenden Interessen – mit ihren Wünschen und Vorschlägen einbringen können, um Regeln zu finden.

Vorbildlich tat dies etwa die Stadt Zug. Mit dem Projekt «freiraum-zug» initiierte

## «Heute wird bei der Planung von Quartieren und Siedlungen der Aussenraum und das ganze Areal stärker mitgedacht.»

Marta Kwiatkowski Schenk, GDI



Am Flughafen Zürich entsteht mit The Circle das grösste Hochbauprojekt der Schweiz mit gemischter Nutzung. | Foto Flughafen Zürich AG



Öffentliche Plätze wie der Zürcher Sechseläutenplatz werden zu Aufenthaltsorten. Foto Keystone, Walter Bieri

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Oerlikon ist mit dem MFO Park eine öffentliche Grünanlage entstanden.

**Foto** Keystone, Manuel Lopez



In Zug erholen sich die Bewohner entlang des Zugersees.

**Foto** Keystone, Linda Herzog

Auch bei Geschäftsimmobilien sind die Zwischenbereiche zentral. Im Bild der Quadrolith der Alfred Müller AG in Baar. | **Foto** Zeljko Gataric



sie im Jahr 2012 ein Mitwirkungsverfahren, um herauszufinden, wie die öffentlichen Räume genutzt werden sollen (mehr dazu auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)).

## Innenstädte werden vom Autoverkehr entlastet

Einer der Wünsche der Zugerinnen und Zuger war: weniger Verkehr in der Innenstadt. Das zu diesem Zweck geplante Vorhaben, eine Stadtfahrt in Form eines Tunnels, ist allerdings gescheitert. «Nun suchen wir nach anderen Formen der Verkehrsberuhigung», sagt Regula Kaiser, Leiterin Stadtentwicklung Zug. Der schweizweite Trend ist klar: Die Innenstädte sollen – nicht zuletzt im Zeichen der Steigerung der Lebensqualität – vom Automobilverkehr entlastet werden. Beispielsweise hat sich Zürich etwa mit der Westumfahrung inklusive Üetlibergtunnel vor rund zehn Jahren von einem Teil des Durchgangsverkehrs durch die Stadt befreit. Die ehemalige Westtangente ist heute eine 30er-Zone, gesäumt von Stadtplätzen, Bars und Läden. In vielen Städten werden laufend Parkplätze abgebaut. «Beim Bau grösserer Siedlungen wird auch in Zug oft nur noch eine limitierte Anzahl Parkplätze bewilligt», sagt Regula Kaiser, die sich auch im ZORA engagiert.

Gleichzeitig nimmt aber der Pendelverkehr in den städtischen Ballungsgebieten keineswegs ab. Dabei setzen die Städte statt auf einen Ausbau des Individualverkehrs, der an seine Grenzen stösst, eher auf den öffentlichen Verkehr. Bus- und S-Bahn-Netze werden verdichtet und Tramlinien in die Agglomerationen verlängert: Beispiele dafür gibt es viele, sei es in Genf, Basel oder Zürich. Letztlich stösst aber auch der ÖV bald einmal an Grenzen. Daher müsse man «die bestehende Infrastruktur besser und intelligenter nutzen», fasst Kaiser das Credo der Raumplanerinnen zusammen. Dazu gehört auch die weitere Verdichtung nach innen. Der Bund unterstützt Programme, die Verkehr und Siedlung besser aufeinander abstimmen und so die Siedlungsentwicklung nach innen fördern, wie das Bundesamt für Raumentwicklung schreibt.

**Text** Daniel Bütler



So hat sich der Sechseläutenplatz entwickelt:  
[alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

# Das Arbeiten in Partnerschaften wird wichtiger

Wie lassen sich in Zeiten wachsender Dynamik Immobilienprojekte erfolgreich realisieren? Verwaltungsratspräsident Christoph Müller und David Hossli, Vorsitzender der Geschäftsleitung, über den Wohlfühlfaktor, neue Vertragsformen und interessante Coworking-Konzepte.

**Die Welt wird mobiler. Wechseln da auch Immobilien schneller den Besitzer?**

**Christoph Müller:** Die Inhaber von Wohneigentum sind nach wie vor eher sesshaft. Mobiler geworden sind die Mieter. Und die Unternehmen sind nicht mehr so stark an einen Ort gebunden. Firmenteile werden vermehrt verschoben oder Standorte zusammengelegt. Für uns ist wichtig, dass Geschäftshäuser zu einem möglichst hohen Grad flexibel sind, damit Unternehmen ihre Flächen an veränderte Bedürfnisse anpassen können.

**David Hossli:** Aus meiner Sicht nimmt die Dynamik zu. Bei unseren Geschäftsflächennutzern führt das zu einem neuen Mietverhalten. Für uns bedeutet dies, dass wir noch flexibler auf veränderte Marktbedürfnisse reagieren und Entwicklungen antizipieren müssen. Von der Dynamik sind aber nicht nur Firmen und ihre Mitarbeitenden, sondern wir alle im Privatleben als Wohnende betroffen. Ein Beispiel: Wer früher ein Haus bauen konnte, hat das einmal getan – für sein Leben. Das ist heute anders.

**Wie verändert sich der Wohnbereich? Ist da auch mehr Flexibilität gefragt?**

**David Hossli:** Wir sehen uns mit einer ausgeprägten Individualisierung und einer Pluralisierung der Lebensstile konfrontiert. Den Mieter oder den Käufer gibt es weniger denn je. Die Menschen leben in unterschiedlichen Lebensabschnitten und -situationen und ihre Bedürfnisse sind entsprechend vielfältig. Bei der Angebotsgestaltung müssen wir uns daran orientieren. Wir haben unser Ziel erreicht, wenn die Nutzer spüren, dass sie bei der Konzeption im Zentrum standen. Dann sind wir auch in der Vermarktung erfolgreich. In der Umsetzung bedeutet das zum Beispiel, dass es nicht nur unterschiedliche Wohnungsgrößen braucht. Wohnungen müssen variabel und ihre Räume unterschiedlich nutzbar sein. Auch preislich und punkto Stil sollen sie sich unterscheiden. Man muss aber sehen, dass der Flexibilität Grenzen gesetzt sind. Eine Immobilie überdauert zum Teil 100 Jahre. Es ist unmöglich, auf mehrere Generationen hinaus Entwicklungen zu antizipieren. Ein klug konzipiertes, gut gebautes Haus bleibt aber meiner Meinung nach lange marktfähig und ermöglicht auch gewisse bauliche Anpassungen. Denken Sie an alte Industriehallen, die heute als Lofts gefragt sind.

**Christoph Müller:** Ich finde es wichtig festzuhalten, dass sich nicht alles verändert. Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, ein optimaler Grundriss und eine zentrale Lage bleiben wichtige Entscheidungskriterien bei der Wahl einer Wohnung.



«Gerade in der heutigen Zeit mit ihren vielen Veränderungen suchen die Menschen einen Ort, an dem sie sich wohlfühlen.»

**Christoph Müller**  
Präsident des Verwaltungsrates





Die wachsende Mobilität und Dynamik haben auch Einfluss auf Immobilienprojekte der Alfred Müller AG.



«Unkonventionelle, auf neue Bedürfnisse zugeschnittene Mietverträge werden wichtiger.»

**David Hossli**

Vorsitzender der Geschäftsleitung

**Wechseln wir zum Bürobereich. Hier sprechen momentan alle von Coworking. Wie wichtig ist dieses Konzept für Sie?**

**Christoph Müller:** Man muss unterscheiden zwischen Büros, in denen sich Einzelpersonen zeitlich flexibel einmieten und die Möglichkeit der Zusammenarbeit nutzen, und flexibel gestaltbaren Grossraumbüros von Unternehmen. Ersteres ist für mich Coworking, letzteres Open Space. In den letzten Jahren waren Open-Space-Büros ohne fixe Arbeitsplätze am Kommen. Solche Büros haben wir schon vor 15 Jahren gebaut. Im Gegenzug erstellen wir für grosse Firmen nach wie vor Einer- und Zweierbüros. In grösseren Objekten realisieren wir auch Coworking-Konzepte. Im Gesamtportfolio spielen diese aber heute eher eine untergeordnete Rolle.

**Welches ist denn der wichtigste Trend bei Geschäftsbauten und Arbeitsräumen?**

**Christoph Müller:** Ein weiterer Trend ist die Nachhaltigkeit nicht nur im ökologischen, sondern auch im sozialen und ökonomischen Sinne: Um die besten Talente anzuziehen und um Leistungsfähigkeit und Kollaboration zu unterstützen, setzen Unternehmen auf inspirierende Arbeitsräume. Mitarbeitende sollen sich wohl-, ja fast ein bisschen zu Hause fühlen. Wichtiger werden deshalb gemeinschaftliche Flächen wie auch andere Faktoren, welche zu einer angenehmen Atmosphäre beitragen, zum Beispiel eine gute Lichtführung, gezielte Belüftung, hochwertige Aussenräume usw.

**David Hossli:** Ich würde sagen, dass der Fächer der Bedürfnisse in der Arbeitswelt ebenfalls grösser und bunter geworden ist, selbst wenn einige Trends gar nicht so neu sind. Als Anbieter müssen wir auch hier vielfältige Lösungen entwickeln. Die Basis bilden multifunktionale Gebäude, wie wir sie seit den 1970er Jahren realisieren und laufend weiterentwickelt haben. Die Erfolge bei den Geschäftshäusern Quadrolith in Baar und Helix in Cham zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

**Entstehen in Zukunft neue Produkte? Welche Leistungen und Vertragsmodelle sind in Zeiten der Flexibilisierung gefragt?**

**David Hossli:** Dass es neue Produkte braucht, ist klar, das ist ein Resultat der Dynamik im Markt im Zuge der Globalisierung, der Digitalisierung und der gesteigerten Mobilität. Unkonventionelle, auf neue Bedürfnisse zugeschnittene Mietverträge werden wichtiger. Bei Geschäftsbauten werden wir in Zukunft vielleicht noch 70 Prozent konventionelle Mietverträge haben. Kurzfristige Vertragsformen gewinnen an Bedeutung. Im Coworking-Bereich beginnt das bereits im Stundenbereich und kann sich auf einen Mehrmonats- oder einen Jahresrhythmus ausdehnen. Auch die Services ändern sich. Hier stellt sich die Frage: Welche Dienstleistungen kommen zur Miete hinzu? Dies kann von der Reinigung über Sekretariatsarbeiten bis hin zur Rechtsberatung und zu IT-Dienstleistungen gehen.

**Christoph Müller:** In Schlieren prüfen wir ein Coworking-Konzept in einem grossen Geschäftshaus.

**David Hossli:** Hier hat ein Mieter ein Gebäude verlassen, das 1991 auf seine Bedürfnisse zugeschnitten realisiert worden war. Die Immobilie ist gut an den ÖV angebunden und befindet sich in unserem Portfolio. Sie passt mit ihren offenen Flächen und einem grossen Atrium gut in ein Coworking-Konzept. Wir haben entschieden, dass wir hier zusammen mit einem Partner, der über das nötige Know-how verfügt, Coworking realisieren wollen. In Partnerschaften zu arbeiten – auch das dürfte in Zukunft wichtiger werden.

**Text** Daniel Bütler | **Foto** fotozug.ch

# Moderne Nomaden

Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen ein sesshaftes Leben und eine berufliche Laufbahn an einem Ort. Sie sind moderne Nomaden, die einmal hier und einmal dort wohnen und wirken. Wie bunt die Lebensläufe dieser Menschen sind, zeigen die vier Porträts.



frei

Text Esther Löttscher | Foto Sören Thielke

**Michael Hörnlimann:** Ich bin seit Oktober 2017 als digitaler Nomade unterwegs. Die Faszination ist ungebrochen, und ich bin dankbar, dass ich so leben und arbeiten kann. Am meisten gefällt mir die Freiheit, praktisch jeden Tag so gestalten zu können, wie ich möchte, und arbeiten zu können, wann und wo es mir gefällt. Mit meinen Kunden kommuniziere ich vorwiegend über Mail und über Video-konferenzen. Trotz den Vorzügen denke ich, dass dieser Lebensstil nicht für jede und jeden geeignet ist. Es braucht viel Disziplin, denn auch für mich gilt: Ohne Fleiss kein Preis. Ein weiterer Nachteil ist die Einsamkeit, schliesslich bin ich meist allein unterwegs. Ich wohne

meistens in Coliving-Räumen oder in einem Airbnb. Wichtig ist mir, dass ich selbst kochen kann. Wenn die Küche mit einer Salatschleuder und einer Raffel ausgestattet ist, bin ich glücklich. Wie lange ich ortsunabhängig lebe, weiss ich noch nicht. Ich mache mir Gedanken darüber, wenn es soweit ist.



Lesen Sie das Interview samt Tipps auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



Text Esther Löttscher | Foto Petra Wolfensberger

# hartnäckig

**Anastasia Makeeva:** Der Zirkus hat in Russland und auch in Moskau, wo ich aufgewachsen bin, eine grosse Bedeutung. Seit meiner Kindheit hat mich die Zirkuswelt fasziniert. Mit 19 Jahren beschloss ich, Luftakrobatin zu werden. Mein erster Lehrer sagte mir keine grosse Zukunft voraus, doch ich glaubte stets an den internationalen Durchbruch. Ich hatte Kraft, war hartnäckig und motiviert. Auch mein Unternehmergeist half mir, meinen eigenen Stil zu entwickeln. Seit meinem Engagement beim Circus Festival in Monte Carlo ist mein Artistenleben einfacher. Monte Carlo hat in der Zirkuswelt den gleichen Stellenwert wie die Oscar-Verleihung für Schauspieler oder

die Olympischen Spiele für Athleten. Das Schönste an meinem Nomadenleben in der Zirkuswelt ist, dass ich verschiedene Länder, Kulturen und Menschen kennenlernen kann. Dennoch möchte ich nicht immer so leben. Ich brauche eine Basis, einen festen Rückzugsort. Jetzt, auf dem Höhepunkt, werde ich meine artistische Laufbahn beenden und eine neue Karriere in der Businesswelt aufbauen.



Erfahren Sie mehr im Interview und im Video auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

# vielseitig



Text Esther Löttscher | Foto Selina Meier

**Martin C. Mächler:** Mitte 20 hatten meine Frau und ich den Wunsch, im Ausland zu leben. Als sie eine Stelle beim Eidgenössischen Departement für auswärtige Angelegenheiten erhielt und nach Wien ging, begleitete ich sie. Später haben wir in San Francisco, Addis Abeba, Mailand, Sofia, Moskau, Berlin und Seoul gelebt. Wir haben viel Schönes erlebt, aber auch harte Zeiten durchgemacht – etwa in Addis Abeba, als der Krieg zwischen Äthiopien und Eritrea ausbrach. Trotzdem betrachte ich es als Privileg, im Ausland gelebt zu haben. Als Mann im Hintergrund zu stehen, war für mich kein Problem, da ich immer schriftstellerisch tätig war und viel Freiwilligenarbeit leistete. So war ich in San Francisco Fahrer des Marine

Mammal Center, und in Addis Abeba trainierte ich Jugendliche im Bowling. Ich wurde selbst zweimal äthiopischer Bowlingmeister und habe mich für die Weltmeisterschaften qualifiziert. Diesen Frühling sind wir nach 28 Jahren in die Schweiz zurückgekehrt. Eine Erleichterung! Für mich ist klar: Ich möchte nicht mehr im Ausland leben.



Lesen Sie das Interview auf  
[alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

# inspirierend



Text Esther Lötscher | Foto Petra Wolfensberger

**Philipp Toth:** Ich bin in einer brasilianischen Favela geboren und hatte das grosse Glück, adoptiert zu werden und in Deutschland aufzuwachsen. Als späterer Entwicklungshelfer in «meiner» Favela ist bei mir der Wunsch entstanden, etwas zu entwickeln, das nicht nur mir dient, sondern auch den Menschen, die weniger Glück hatten im Leben. In Favelas gibt es viele Mikrounternehmer mit Talent, aber ohne Ausbildung. Sie sind meine Heroes. Und ihnen will ich mit meiner Software Heymate ein Tool in die Hand geben, mit dem sie alle Tätigkeiten vor und nach einem Job über das Handy erledigen können. Nur so können sie sich auf ihre Kernaufgabe, den Einkommenserwerb, konzentrieren. Die Blockchain bietet uns Lösungen an, die

das Vertrauen, aber auch die Sicherheit herstellen, die früher der Mittelsmann geliefert hat. Mein Startup hat seinen Sitz bei den Crypto Valley Labs in Zug, weil sie für junge Unternehmer die Nummer eins in der Schweiz sind und sich hier ein wirkliches Ökosystem entwickelt hat: Man trifft Gleichgesinnte, und es entstehen Partnerschaften, die ich in einem klassischen Büro nicht finden würde.



Lesen Sie das Interview auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

# Wo reisen wir hin?

Reisen ist für uns selbstverständlich geworden. Ist das ferne Ziel tatsächlich der Zweck des Reisens?, fragt Autor Charles Lewinsky.



**Charles Lewinsky**

Der mehrfach ausgezeichnete Schweizer Drehbuchautor und Schriftsteller wurde 1946 in Zürich geboren. Er hat Germanistik und Theaterwissenschaft in Zürich und Berlin studiert – allerdings ohne Abschluss. Bis Ende der 1970er Jahre war er an verschiedenen Theatern und als Redaktor für das Schweizer Fernsehen tätig. Seit 1980 ist er freier Autor. Bis heute hat er über 1000 TV-Folgen verfasst, zahlreiche Kinderhörspiele, Drehbücher, Liedtexte, Theaterstücke und Musicals entwickelt sowie mehr als ein Dutzend Bücher verfasst.

Wenn wir die Weltliteratur als Abbild der Wirklichkeit nehmen und uns die klassischen Mobilitätsgeschichten einmal näher ansehen, dann ist der Zweck der darin geschilderten Reisen immer nur scheinbar ein fernes Ziel. Bei genauerer Betrachtung ist es gerade umgekehrt: Die Protagonisten machen sich in unbekannte Gefilde nur auf, um wieder nach Hause kommen zu können. Schon die grossen Dichter der Antike wussten das: Homer liess seinen Odysseus nur deshalb in der ganzen damals bekannten Welt seine Abenteuer erleben, um ihn nach zehn bewegten Jahren bei seiner Frau Penelope im heimischen Ithaka zur Ruhe kommen zu lassen. Und auch Jason und seine Argonauten unternahmen ihre Expedition zum Goldenen Vlies nur, um ihre Trophäe nach zahllosen Heldentaten nach Hause bringen zu können. Wenn wir ein paar Jahrtausende weiterspringen, hat sich nichts verändert: Auch Jonathan Swifts Gulliver oder Daniel Defoes Robinson besuchen die abgelegensten Weltgegenden nur, um am Schluss in der alten Heimat davon zu berichten. Selbst die Kinderliteratur bestätigt dieses Schema: Heidi wird erst glücklich, nachdem sie wieder zum Alpöhi zurückkehren darf, und auch Pippi Langstrumpf kehrt aus dem Taka-Tuka-Land in die wohlvertraute Villa Kunterbunt zurück.

All diesen Geschichten – und es liessen sich Hunderte andere aufzählen – liegt eine Aussage zugrunde: Das letzte Ziel jeder Reise ist die Rückkehr zu ihrem Anfang. Oder anders formuliert:

Um die Abwechslungen und Aufregungen der Mobilität geniessen zu können, brauchen wir die Gewissheit, dass wir sie – wenn wir das wollen – jederzeit beenden können. Solange wir nicht vergessen, wo wir herkommen, und die innere Gewissheit haben, dass uns der Weg zurück nicht für alle Zeit versperrt ist, sind wir frei, die Welt zu erkunden.

Wenn uns diese Sicherheit genommen wird – wobei die Unmöglichkeit, an den Ausgangspunkt unserer Reise zurückzukehren, auch nur eingebildet sein kann –, werden wir vom «morbus helveticus» befallen, wie man das im 18. Jahrhundert nannte. Mit anderen Worten: Wir bekommen Heimweh. Eidgenössische Söldner im Ausland sollen dafür so anfällig

gewesen sein, dass sie nicht einmal allzu weit von der Heimat entfernt sein mussten, um nach Anhören des «Ranz des Vaches» fahnenflüchtig zu werden. Schon das Elsass konnte zu weit weg vom vertrauten Herkunftsland sein, so wie es das Volkslied vom heimwehkranken Deserteur beschreibt: «Zu Strassburg auf der Schanz, da ging mein Trauern an.»

Die Tatsache, dass man vom Heimweh wie von einem Virus befallen werden kann, bedeutet aber keineswegs, dass Mobilität, also der Zustand des Unterwegs- oder Anderswoeins deshalb negativ behaftet wäre. Wenn Abenteuerlust und Entdeckerfreude nicht fest in unseren Genen verankert wären, wäre die Menschheit wohl nie aus der afrikanischen Steppe herausgekommen, niemand würde versuchen, seinem Leben in einem anderen Land einen ganz neuen Inhalt zu geben, und die Ferienflieger auf die Malediven wären nicht so überfüllt. Aber wir haben ja auch die Gewissheit, dass es immer ein anderes Flugzeug gibt, das uns im Notfall schnell nach Kloten zurückbringt.

Und noch etwas anderes sorgt dafür, dass die Sehnsucht nach der vertrauten Umgebung nicht mehr als virulente Krankheit, sondern höchstens noch als harmloser seelischer Schnupfen ausbricht: Die verschiedenen Weltgegenden werden sich immer ähnlicher. Natürlich, die Australier werden immer gastfreundlicher sein als die Schweizer, die Israelis unhöflicher und die Italiener chaotischer. Aber rund um den Globus schenkt dasselbe Starbucks denselben Venti Latte mit Sojamilch und Vanille aus, und die immer gleichen Läden wechseln nur ihre Reihenfolge, egal welcher Einkaufsstrasse wir entlangbummeln oder welches Shoppingcenter wir besuchen. Wir haben das Gefühl, ungeheuer mobil zu sein, aber oft haben wir nur dafür gesorgt, dass es anderswo immer mehr so aussieht wie bei uns.

Wenn Circe dieselben Lieder gesungen hätte, die auch in Ithaka in der Hitparade auftauchten – Odysseus hätte sich nicht die Ohren verstopfen müssen, sondern hätte stattdessen vor Anker gehen und mitshunkeln können. Gulliver wäre bei den Liliputanern geblieben, wenn es dort im Supermarkt sein vertrautes Frühstücksmüesli gegeben hätte, nur die Winzigkeit der Packungen hätte ihn vielleicht gestört. Und Pippi Langstrumpf wäre immer noch im Taka-Tuka-Land, wenn im dortigen Fernsehen dieselben Kinderserien liefen, die sie sich schon in der Villa Kunterbunt immer so gern angesehen hatte.

Je selbstverständlicher es für uns wird, weltweit mobil zu sein, desto schwieriger wird es, Mobilität auch tatsächlich zu erleben. Denn wenn der Begriff einen Sinn haben soll, darf er ja nicht nur einfach eine räumliche Veränderung bezeichnen, sondern muss die Bereitschaft einschliessen, sich auf eine anders geardete Umwelt einzulassen. Wenn sie überall gleich ist, haben wir auch keinen Grund mehr, irgendwann nach Hause zu kommen. Ein Zuhause, das es überall gibt, ist irgendwann keines mehr.

**Text** Charles Lewinsky | **Illustration** Kornel Stadler



# Zuhause ist überall



Bedingt durch globale Megatrends, findet derzeit ein Wohnwandel statt. In Zukunft sind vermehrt Konzepte gefragt, die flexibel auf die Vielzahl individueller Lebensentwürfe reagieren können. Coliving Spaces sind eine der Antworten auf diese veränderten Bedürfnisse.

Unsere Gesellschaft ist zunehmend mobiler. Es gehört zum Selbstverständnis unserer Zeit, unterwegs zu sein. Stephan Rammler, wissenschaftlicher Direktor des IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung in Berlin – befasst sich mit dieser wachsenden Mobilität. Die Ursachen ortet er unter anderem im Zusammenwirken von global wirksamen Megatrends wie Digitalisierung, Individualisierung, Urbanisierung und demografischem Wandel. So wird heute beispielsweise der Anspruch an ein selbstbestimmtes, sinnstiftendes und erfüllendes Leben insbesondere von den jüngeren Generationen stärker eingefordert als bei den Generationen 50+. Der Lebensentwurf einer zunehmenden Anzahl Menschen folgt nicht mehr den gängigen Rollenmodellen, sondern ist stark von der Möglichkeit geprägt, selber wählen zu können und sich nötigenfalls innert kürzester Zeit ans entgegengesetzte Ende der Welt zu bewegen. Moderne Kommunikationstechnologien erlauben uns, von überallher virtuell mit dem Rest der Welt verbunden zu sein. Im Kontext dieser veränderten Rahmenbedingungen sind neue architektonische Konzepte für innovative Wohnformen gefragt, die dem Bedürfnis nach individuellem und temporärem Wohnen gerecht werden.

#### **Flexibel und unabhängig, aber in der Community**

Obwohl die Mehrheit der Menschen nach wie vor ein festes Zuhause und die klassische Büroarbeit bevorzugt, steigt die Anzahl derer, die sich zumindest während einer bestimmten Lebensphase für einen nomadischen Lebensstil entschieden haben. «Es braucht künftig mehr flexible Wohnformen, die dem nomadischen Dasein und dem schnellen Wechsel des Wohnorts gerecht werden können», hält Stephan Rammler fest und verweist auf die enge Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Mobilität. Da Besitz für Neonomaden eher Hindernis als Statussymbol ist, steigt die Affinität für Sharing Economies. An diese Idee knüpfen sogenannte Coliving-

Konzepte an. In Metropolen wie New York, San Francisco oder Berlin hat sich diese Wohnform bereits etabliert. Aber nicht nur in urbanen Zentren boomen solche Wohnen-auf-Zeit-Angebote, auch entlegene Orte ziehen zunehmend ortsungebundene Menschen an. Ob Stadt, Strand oder Ski-gebiet – die Umgebung soll inspirieren und Menschen zusammenbringen. Mit möblierten Zimmern oder Studios richten sich die Anbieter an ein Publikum, das sich lieber mit Gleichgesinnten austauschen will, statt sich alleine an einem anonymen Ort niederzulassen. In der Miete sind Dienstleistungen eingeschlossen, wie man sie in Hotels kennt: Reinigungsservice, das Wechseln der Bettwäsche oder eine rund um die Uhr besetzte Rezeption. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie etwa Grossküche, Lobby, Büros und Fitnessstudio, aber auch Events sollen das Entstehen einer Community fördern und Möglichkeiten für Networking und Wissenstransfer bieten. Wer Ruhe will, zieht sich in sein Mikroapartment zurück.

Auch wenn sich Coliving-Konzepte derzeit zunehmender Beliebtheit erfreuen, wirklich neu ist die Idee nicht. Bereits Mitte der 1990er Jahre setzte beispielsweise die Wohnbaugenossenschaft Karthago in Zürich auf gemeinschaftliches Wohnen. Und auch Clusterwohnungen, wie sie die Zürcher Architektin Vera Gloor realisiert hat, sind als Kreuzung zwischen Kleinwohnung und WG ein Vorläufer heutiger Coliving-Angebote.

#### **Das Dorf 4.0**

Stephan Rammler weist aber auch auf eine weitere Tendenz hin: die Wiederentdeckung des Ruralen. Im Dorf 4.0 sieht er ein neues Modell ländlicher Siedlungen. Dieses zielt insbesondere auf Personen, die sich von ihrem Lebenszentrum aus virtuell mit der ganzen Welt verbinden wollen, ohne den Zwang des Pendelns auf sich zu nehmen. Rammler: «Diese neue Sesshaftigkeit wird möglich gemacht durch die globalisierte Dateninfrastruktur.»

Menschen, die der Stadt den Rücken kehren, schätzen die Nähe zur Natur, setzen auf einen hohen Grad an Selbstversorgung und nutzen zu einem grossen Teil die



Nicht nur urbane Zentren ziehen moderne Nomaden an. Auch entlegene Orte wie Ubud in Bali sind begehrt. Foto Outpost, Ubud



In der inspirierenden Umgebung lassen sich Arbeiten und Ausspannen gut verbinden. | Foto Outpost, Ubud

## «Die klassischen, starren Grundrisse haben ausgedient.»

vorhandene Bausubstanz. Bevorzugte Orte finden sich laut dem Zukunftsforscher in 60 bis 90 Minuten Schnelzugsdistanz zu grösseren Städten.

### Flexibel bauen

Geht man davon aus, dass bis 2050 rund zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben, ist klar, dass eine neue Dimension der Urbanisierung stattfinden wird. «Für die Zukunft braucht es vermehrt nachhaltige Quartiere mit einer klimaschonenden Verkehrsanbindung, die uns ermöglichen, unser Ziel innerhalb kurzer Zeit zu erreichen, ohne dabei mehr Mobilität zu generieren», sagt Rammler. Auch soll die Sharing Economy noch stärker in die Wohnwelt Einzug halten, und die Architektur muss vermehrt flexible Konzepte vorsehen, die andere Nutzungen ohne grossen Aufwand zulassen. Die klassischen, starren Grundrisse haben ausgedient. Rammler bringt diese Forderung auf eine ebenso einfache wie schlüssige For-

mel: «Wir sollten so stabil wie nötig bauen, aber gleichzeitig so flexibel und reversibel wie möglich.» Das sieht auch David Hossli, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Alfred Müller AG, so: «Wir sind heute mit einer ausgeprägten Individualisierung und einer Pluralisierung der Lebensstile konfrontiert. Bei der Projektentwicklung und der Produktgestaltung müssen wir die vielfältigen Bedürfnisse unserer Kunden vor Augen haben. Konkret bedeutet das zum Beispiel, dass Wohnungen variabel und ihre Räume unterschiedlich nutzbar sein müssen. Und, ganz wichtig: Die Wohnumgebung muss diesen Anforderungen ebenfalls genügen (siehe Interview auf Seite 10).»

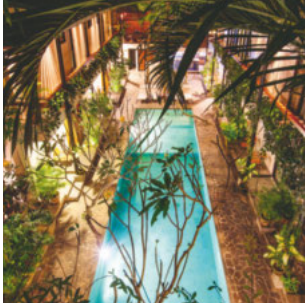
**Text** Sandra Aeberhard, Faktor Journalisten



### Politikwissenschaftler und Buchautor

Prof. Dr. Stephan Rammler ist wissenschaftlicher Direktor des IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Der Politikwissenschaftler ist Experte für eine nachhaltige, post-fossile Mobilität. Mit Bezug auf diese Expertise berief ihn die Internationale Bauausstellung (IBA) Heidelberg im März 2019 in ihr Kuratorium. Stephan Rammler veröffentlichte die Bücher «Volk ohne Wagen» (2017) und «Schubumkehr» (2015). 2016 erhielt er den «ZEIT WISSEN»-Preis «Mut zur Nachhaltigkeit» in der Kategorie «Wissen».

**Foto** Marlene Gawrisch



## **TIEFENENTSPANNUNG INKLUSIVE: Outpost, Ubud**

Bali ist einer der Coworking-Hotspots der Welt. Manche erfolgreiche Start-ups hatten ihre Anfänge hier. Entsprechend gross ist auch das Angebot an temporären Wohnmöglichkeiten. Outpost in Ubud ist eines davon und bietet ideale Voraussetzungen für ein erfüllendes Arbeiten und Wohnen. Privatsphäre und Ruhe finden die Bewohnerinnen und Bewohner auf Zeit in grosszügigen und luxuriös ausgestatteten Villen und Studios im balinesischen Stil – jedes mit einem En-suite-Badezimmer sowie Reinigungsservice und Frühstück. Eine Lounge, eine Küche sowie ein Pool stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Als Mitglied im nur wenige Gehminuten entfernten Outpost Coworking kann man auch die dortige Infrastruktur mit zwei Pools und einer atemberaubenden Aussicht auf die tropische Vegetation entlang des nahen Flusses nutzen. Wem das noch nicht reicht für Tiefenentspannung, bucht einen Termin beim Hausmasseur, der das Leben im Paradies perfekt macht. Für unter 1000 Dollar pro Monat lebt und arbeitet es sich hier äusserst komfortabel – gute Work-Life-Balance inbegriffen. Outpost bietet auf Bali derzeit zwei Locations zum Wohnen an, im September kommt eine dritte dazu. Ausserdem gibt es einen Aussenposten in Kambodschas Hauptstadt Phnom Penh.



destinationoutpost.co



## **DAS ORIGINAL: The Collective Old Oak, London**

Gut jeder fünfte Freelancer Grossbritanniens lebt in London, das ist fast eine halbe Million. Diese Zahl wird weiter steigen, da immer mehr Menschen flexibel leben und arbeiten möchten – dies nicht irgendwo, sondern an einem inspirierenden Ort. Die Initianten von The Collective London haben dieses Bedürfnis früh erkannt. Mit ihren zwei Coliving Spaces in London bereichern sie das Immobilienangebot in der britischen Hauptstadt. The Collective Old Oak im Westen Londons nimmt für sich in Anspruch, der «originale» Coliving Space zu sein. 2016 eröffnet, bietet er 705 möblierte Apartments in vier verschiedenen Kategorien, die Aufenthaltsdauer beträgt zwischen vier und zwölf Monaten. In Gemeinschaftsräumen wird zusammen mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern die freie Zeit verbracht, gekocht und in den Coworking Spaces gearbeitet. Wer nicht selber kochen mag, versorgt sich in einem der Restaurants. Auf der Dachterrasse finden Yoga-Kurse statt oder man sitzt abends zum Barbecue zusammen. Ein Spa mit Sauna, Massagen und anderen Behandlungen sorgt ebenso für Ausgleich wie der Kinosaal, die Fitnesskurse und die Kajaks, mit denen man über den vor der Haustüre liegenden Kanal paddeln kann. In der hauseigenen Bibliothek findet man Lesestoff, und regelmässig stattfindende Events bieten die Möglichkeiten zum Wissensaustausch. Im Juli haben die Betreiber von Old Oak einen neuen Standort im Canary Wharf in London eröffnet, und ab September 2019 stehen 125 Zimmer im Coliving Space Paper Factory in New York bereit für seine Bewohnerinnen und Bewohner.



thecollective.com



## **FÜR STADT- FLÜCHTLINGE: Swiss Escape, Grimentz**

«Stell dir vor, du wohnst mit Menschen zusammen, die dich täglich inspirieren, und du wachst jeden Morgen auf mit dem Alpenpanorama vor Augen.» Swiss Escape im beschaulichen Walliser Bergdorf Grimentz punktet nicht mit Grösse, sondern mit seiner Lage inmitten einer beeindruckenden Bergwelt. Wer hierher kommt, sucht nicht den Rummel der Grossstadt, sondern die Ruhe und die Möglichkeit für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Biken oder Skifahren. Zwei Minuten Fussweg sind es bis zur Seilbahn, die einen auf den Berg bringt. In zwei Chalets kommen bis zu 15 Personen unter, jedes von ihnen ist ausgestattet mit Küche, Lounge und Skiraum. Zudem ist in jedem Haus ein offener Arbeitsbereich eingerichtet mit Highspeed-Internet, Drucker und einem Skype-Room für ruhige Gespräche. Doch nicht nur Einzelpersonen sind im Swiss Escape für kürzere oder längere Aufenthalte willkommen, das Angebot richtet sich explizit auch an Firmen, die einige Tage ausserhalb des Büros verbringen möchten, um die Kreativität zu fördern und das Team zu stärken.



swissescape.co



# 700 Kilogramm

wiegt eine Lederschildkröte. Die Fortbewegung an Land ist mit dieser Last ganz schön schwer. Deshalb streift der Meeressäuger Zeit seines Lebens meist auf hoher See umher. Dort ist er dafür Tag und Nacht in Bewegung. An Land gehen die Weibchen nur, um Eier abzulegen.

Quelle: «Reisen ohne Rast und Ruh»,  
FAZ online, 6.5.2003  
Foto: Wikipedia, Karl-Heinz Meurer

Fakten und Faszinierendes

# Kurios unterwegs

## So reist der Mann von heute

**Vorbei ist die Zeit der ausgebeulten Hosentasche bei Männern. Wo sich bislang Portemonnaie, Schlüsselbund und Handy den Platz streitig machten, ist endlich Erlösung in Sicht. Denn: Mann darf wieder Tasche tragen. Egal ob unscheinbar oder im Grossformat, in Türkis oder Rot. Hauptsache um den Hals. Da freut sich vor allem die Frau, denn so hat sie ihre Handtasche wieder ganz für sich allein.**

Quelle: «Brustbeutel: Geld um den Hals», ZEITmagazin Nr. 34/2019

## CARSHARING À LA JAPAN

Die Verbreitung von Carsharing bringt in Japan ganz neue Ideen der Autonutzung hervor. Mit Mobilität haben diese aber wenig zu tun. Die Autos werden zum Beispiel als klimatisierter Picknick-Ort für das mitgebrachte Lunchpaket genutzt. Beliebt sind die Fahrzeuge auch als Bett für einen kurzen Schlummer. Wieder andere deponieren Gepäck oder Einkäufe in Mietautos, wenn sie keine freien Schliessfächer in der Nähe finden. Manche Japaner nutzen die stationären Autos sogar als bequeme Ladestationen für mobile Geräte, private Minibüros oder als Treffpunkt für persönliche Konversationen. Dabei locken die grossen Bildschirme der Navigationssysteme auch Fernsehsüchtige an.

Quelle: «Was man mit einem geliehenen Auto auch noch tun kann», NZZ online, 24.7.2019



## Eine Nuss auf Achse

Bis die Erdnuss tief im Boden reift, schießt der Pflanzenspross zunächst zielstrebig in Richtung Sonne. Oberhalb des Erdbereichs treibt die Pflanze ihre Blüten. Erst wenn diese Blüten verwelkt sind, bahnt sich die Pflanze den Weg zurück ins Erdreich, wo ihre Früchte schliesslich auch geerntet werden.

Quelle: nusskauf.de



## Mobil sind die anderen



Röhrenaale sind mit ihrem Hinterleib fest im Boden verankert. Und damit die einzigen Wirbeltiere mit festsitzender Lebensweise. Nur für die Nahrungsaufnahme ragen sie mit ihrem Vorderkörper aus dem Boden und pendeln beim Schnappen nach Zooplankton leicht hin und her.

Quelle: Wikipedia  
Foto: Gerbil

«Wenn ich die Menschen gefragt  
hätte, was sie wollen, hätten sie gesagt:  
schnellere Pferde.»

Henry Ford



## Ein Last- esel auf zwei Rädern

Mit dem Chukudu wird in Goma im Kongo so ziemlich alles von A nach B transportiert. Das sperrig wirkende Gefährt aus robustem Holz sieht aus wie ein grosser Roller auf zwei Rädern. Einen Motor hat das Fahrzeug jedoch nicht, sondern wird mit purer Muskelkraft geschoben. Einmal im Jahr findet in Goma das Formel-1-Rennen der Chukudu-Fahrer statt. Alexis Claude Giovanni hat das Rennen schon mehrere Male gewonnen. Sogar ein Denkmal hat man zu seinen Ehren errichtet. Sein grösster Traum ist es, ein ganz neues Chukudu zu entwickeln. Das hätte dann auch einen Motor.

Quellen: «Kongo: Die rasenden Roller»,  
Das Erste.de, 14.7.2019  
Foto: Neil Palmer, CIAT

## «Generation E» versus «Petrol Heads»

Laut einer Umfrage der Puls-Marktforschung aus Nürnberg nimmt das Kaufinteresse für Elektroautos in Deutschland kontinuierlich zu. Rund 41 Prozent der Befragten können sich vorstellen, einen «Stromer» anzuschaffen. Im Gegensatz zu den Freunden klassischer Antriebsformen (den Petrol Heads) sind Befürworter von E-Mobilen (die Generation E) mit 44 Jahren im Schnitt vier Jahre jünger. Sie ernähren sich bewusster und zählen zum sogenannten visionären Milieu, nehmen also intensiv an Diskussionen über die Zukunft teil – nicht nur der Mobilität, sondern der Gesellschaft insgesamt.

Quelle: «Umfrage zur Elektromobilität»,  
edison.handelsblatt.com, 27.9.2018

# Zurück an die Schiene

Bis in die 1920er Jahre hinein war die Eisenbahn die Treiberin der Schweizer Wohnbauplanung. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg büsste die Anbindung an den öffentlichen Verkehr bei der Planung von Neubauprojekten an Bedeutung ein. Jetzt zeichnet sich eine Umkehr ab.

Wir werden immer mobiler. Ging vor 50 Jahren ein Stellenwechsel häufig automatisch mit einem Ortswechsel für die ganze Familie einher, so wird heute einfach gependelt. Selbst der Traum vom Erwerbsleben in einem urbanen Zentrum bei gleichzeitiger Wohnsitznahme im Tessin oder in den Bergen muss inzwischen nicht unerfüllt bleiben. Denn der laufende Ausbau des öffentlichen Verkehrs lässt örtliche Distanzen zeitlich schrumpfen, andererseits sorgt er dafür, dass ganze Quartiere sich morgens leeren und abends wieder füllen. Müssig, darüber zu diskutieren, ob das Pendlerdasein sinnvoll und die Folgen davon für Mensch und Markt gesund sind – Mobilität ist eine Tatsache und stellt auch die Bau- und Immobilienbranche vor grosse Herausforderungen.

## **Der öffentliche Verkehr als Projektstreiber**

Eine zentrale Rolle in der Planung von Bauprojekten spielt nebst der sinnvollen Durchmischung deshalb auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. «Bis zum Zweiten Weltkrieg gingen Wohnungs- und Eisenbahnbau praktisch Hand in Hand, der öffentliche Verkehr war neben den eigenen Füßen das wichtigste Fortbewegungsmittel», sagt Paul Schneeberger. «Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Krieg stieg dann auf ein eigenes Auto um, wer es sich leisten konnte. Die Nähe zum nächsten Bahnhof spielte bei der Wahl des Wohnorts keine übergeordnete Rolle mehr.» Schneeberger geht dem Zusammenspiel von Siedlungsräumen und Verkehrswegen seit Jahren auf den Grund. In seinem kürzlich erschienenen Buch «Ein Plan für die Bahn» plädiert er dafür, die Schienenwege bei der Siedlungsentwicklung wieder vermehrt und ganz bewusst als Orientierungshilfe heranzuziehen. «Menschen, die näher beim Bahnhof wohnen, benützen logischerweise auch eher die Eisenbahn», so Schneeberger.



Der Autor Paul Schneeberger plädiert in seinem Buch für eine stärkere Zusammenführung der Raum- und Verkehrsplanung.



### Ein Plan für die Bahn

Die Investitionen in den Ausbau der Eisenbahn bewirken weniger, als sie eigentlich könnten. Dabei kommt der Bahn bei der Siedlungsentwicklung eine absolut zentrale Rolle zu. In seinem kürzlich erschienenen Buch «Ein Plan für die Bahn. Wie die Milliardeninvestitionen in die Schiene mehr bewirken können» plädiert Autor Paul Schneeberger dafür, Raumplanung und Verkehrsplanung stärker zusammenzuführen.

Paul Schneeberger: «Ein Plan für die Bahn. Wie die Milliardeninvestitionen in die Schiene mehr bewirken können», ISBN 978-3-03810-336-3,



nzz-libro.ch



Weitere Bilder zum Artikel auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

Klingt natürlich einleuchtend. Hat aber auch einen Haken. Denn die Affinität zum ÖV ist a) regional unterschiedlich ausgeprägt und hat b) nur im Zusammenhang mit dem Zurücklegen des Arbeitswegs Gültigkeit – denn geht es ums Einkaufen oder um Freizeitaktivitäten, dann wird anstelle des öffentlichen Verkehrs doch lieber das eigene Auto benützt. «Genau diese Tatsache muss uns zu einem Umdenken bei der Siedlungs- und Quartiergestaltung bewegen», so Schneeberger. Weshalb, so sein Gedanke, liegen Sportanlagen beispielsweise immer ausserhalb der Zentren? «Wir bauen, wie wir schon immer gebaut haben. In Zukunft werden wir uns indes vermehrt fragen müssen, welche Rolle und Funktion eine Überbauung, ein Quartier, vielleicht sogar eine ganze Ortschaft ganz genau einnehmen soll.»

### Das Mittelland rückt zusammen

Wir stehen beim Bahnhof Burgdorf. Nahe der Gleise erstreckt sich das Areal Suttergut, auf dem bis vor zehn Jahren die Maschinenfabrik Aebi ihr Domizil hatte. In naher Zukunft will die Alfred Müller AG hier eine Überbauung mit insgesamt 40 000 Quadratmetern Geschossfläche realisieren ([burgdorf25.ch](http://burgdorf25.ch)), wovon rund die Hälfte als Wohnungen ausgewiesen ist – etwa 300 Einheiten an der Zahl. Für eine Stadt in der Grössenordnung Burgdorfs (15 000 Einwohner) eine beachtliche Dimension, die sich letztlich auch auf die weitere Entwicklung auswirken dürfte. Dieser Ansicht ist ganz dezidiert auch Birgit Kurz: «Das Burgdorfer Stadtzentrum erhält mit dem Projekt ein neues Gesicht», so die Leiterin Stadtentwicklung (siehe Box).

Der Bahnhof, von dem aus die Züge im Halbstundentakt in Richtung Bern und Olten – respektive Zürich – verkehren, ist keine fünf Gehminuten entfernt. Ideal also für Menschen, die ihrem Erwerb ausserhalb ihres Wohnorts nachgehen. «Ich wette darauf, dass von hier aus dereinst der eine oder die andere nach Zürich pendeln wird», ist sich Schneeberger sicher. Denn die Zeit im Zug lässt sich bekanntlich dank mobilen Gerätschaften effizient nutzen. Er selber übrigens pendelt mit der Bahn zwischen seinem Wohnort Baden und dem Arbeitsplatz in Bern hin und her. «Eine Stunde Zugfahrt eignet sich ausgezeichnet zum Arbeiten. Schwierig sind Distanzen von einer halben Stunde – da lohnt es sich kaum, den Laptop aufzuklappen!»

«Mobilität und Individualität bewahren uns letztlich nicht davor, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen und Raumplanung neu zu denken.»

Paul Schneeberger

### Schienenstränge als Entwicklungskorridore

Die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs für die Wohnlage ist ein offenes Geheimnis. Eine in diesem Sommer publizierte Untersuchung der Grossbank UBS etwa kommt zum Schluss, dass sich ein S-Bahn-Anschluss weit positiver auf die Attraktivität eines Standorts auswirkt als die Strassenanbindung. Und auch beim Bundesamt für Strassenbau (Astra) befasst man sich aktuell intensiv mit der Frage, wie sich Mobilität und Alltag zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen in den nächsten Jahrzehnten entwickeln werden. Was die klare Umsetzung der Strategie «zurück an die Schiene» anbelangt, ist man in anderen Ländern allerdings schon viel weiter. In den Niederlanden zum Beispiel haben sich die Behörden der Provinz Noord-Holland gemäss Schneeberger zum Ziel gesetzt, 50 Prozent der neuen Wohnungen in Gehdistanz von Bahnhöfen anzusiedeln, sprich, der Weg zwischen Zuhause und Zug soll nicht mehr als 15 Minuten Fussmarsch in Anspruch nehmen. «Aktuell ist man diesbezüglich tatsächlich schon bei 41 Prozent angelangt», bemerkt Schneeberger, der das niederländische Modell als gutes Vorbild für die Schweizer Raum- und Verkehrsplanung erachtet.

Ebenfalls aus den Niederlanden stammt die eingangs erwähnte Idee, grosse Schienenwege bei der Planung von Immobilienprojekten als Orientierungshilfen oder sogenannte Entwicklungskorridore beizuziehen. Auf das Schweizer Mittelland adaptiert bedeutet dies in etwa, sich die Strecke Olten–Langenthal–Burgdorf–Bern als Kette vorzustellen, auf der die einzelnen Ortschaften Perlen gleich aufgereiht sind. Jede einzelne Perle oder eben Ortschaft ist individuell definiert und

hat ihre spezifische Funktion. So wird das Gewicht bei Neubauprojekten beispielsweise auf Wohnen, Einkaufen oder Freizeit gelegt. «Es entsteht auf schmalem Raum eine Stadt, deren einzelne Quartiere den Schienensträngen entlang angesiedelt und vom öffentlichen Verkehr bestens erschlossen sind», so Schneeberger. Ein unkontrolliertes Zerfleddern des Siedlungsraums könne so verhindert werden, gleichzeitig werde einem allfälligen Leerbestand dank klarer Funktionsdefinition und Erschliessung schon frühzeitig entgegengewirkt.

### **Vernetzen, vernetzen, vernetzen**

Wie wir in Zukunft arbeiten, wohnen, letztlich also leben werden, hängt direkt zusammen mit der Frage, wie sich Mobilität und Verdichtung unter einen Hut bringen lassen. Dabei spielt die Demografie eine genauso wichtige Rolle wie neue Technologien und letztlich auch die Finanzierbarkeit. Das ganze Themenpaket ist aktuell Gegenstand verschiedener Forschungsprojekte.

Gut möglich also, dass die Nähe zur Schiene inskünftig nicht nur einzelne Orte und Projekte, die Bau- und Immobilienbranche oder den öffentlichen Verkehr einen Schritt respektive einen Zug weiterbringen wird, sondern letztlich auch unsere immer mobiler werdende Gesellschaft. Das Gebot der Stunde lautet Vernetzung: Vernetzung von Bauzonen und Projekten, Vernetzung von Disziplinen, Vernetzung von Entscheidungsträgern und Planern – und das ganz besonders, wenn es um die Erschliessung von Landreserven und die Entwicklung neuer Siedlungsräume geht. Für Paul Schneeberger ist klar: «Mobilität und Individualität bewahren uns letztlich nicht davor, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen und Raumplanung neu zu denken.»

**Text** Flavian Cajacob | **Fotos** Manuel Stettler



Auf dem Areal Suttergut, direkt beim Bahnhof Burgdorf, realisiert die Alfred Müller AG in naher Zukunft eine Überbauung mit rund 300 Wohnungen und grosszügigen Gewerberäumen.

## **Bauprojekt Areal Suttergut, Burgdorf**

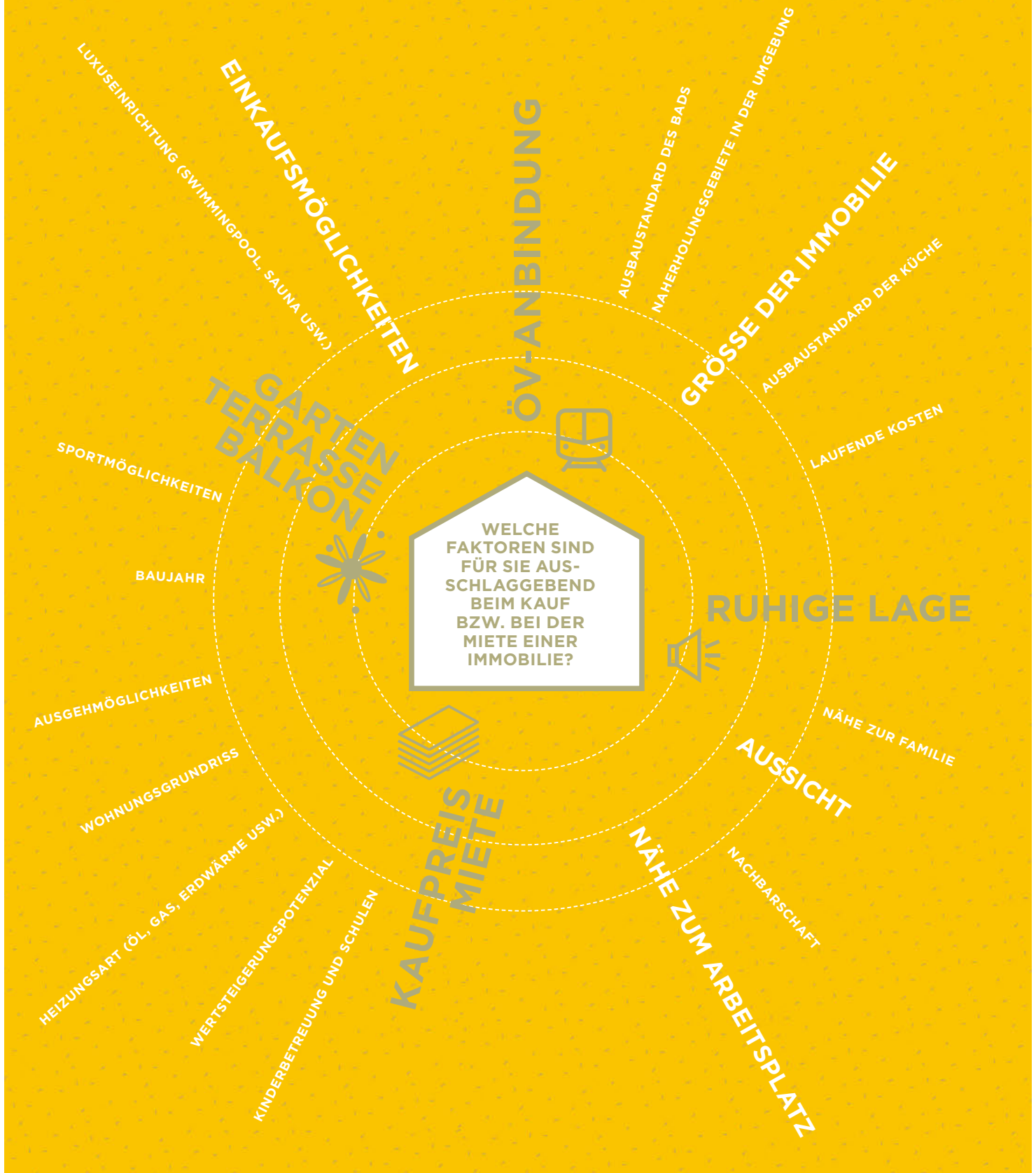
«Die Stadt an mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Lagen weiterzuentwickeln und zu verdichten, ist sinnvoll. Die Gebiete rund um die Bahnhöfe sind in den letzten Jahren in den Fokus gerückt. Grössere Areale, wie das ehemalige Aebi-Areal, heute Areal Suttergut, müssen städtebaulich und stadträumlich sinnvoll umgenutzt werden. Das Areal Suttergut mit stattlichen 24 000 Quadratmetern ist ein wichtiger Stadtbaustein, nicht nur für das Bahnhofquartier, sondern für die ganze Stadt. Das heutige Zentrum von Burgdorf wird mit der Überbauung Areal Suttergut ein neues Gesicht erhalten, sei es aus der Perspektive der Zugfahrenden, vom erhöhten Quartier Gsteig aus oder aus unterschiedlichen Blickwinkeln der Stadt. Es entstehen zum einen neue Bauten und Nutzungen, aber auch ganz neue Stadträume, ruhig und mitten im Zentrum. Die Planung hat aus meiner Sicht dafür die nötigen Leitplanken für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer gesetzt – wie auch für eine Stadt der kurzen Wege. Zu wünschen bleibt, dass auf dem Areal Suttergut eine nachhaltige, lebendige und vielfältige Nachbarschaft entsteht.»

**«Areale an zentraler Lage zu entwickeln, ist sinnvoll.»**

**Birgit Kurz**

Leiterin Stadtentwicklung Burgdorf  
(bis 30. September 2019)

# Standortfaktor Mobilität



## Warum die Anbindung an den Verkehr den Preis von Immobilien beeinflusst.

**D**er Standort einer Liegenschaft und ihre Erreichbarkeit spielen bei vielen Entscheidungen eine Rolle. Wie gross sind die Distanzen zu den Zentren, zu Schulen, zum nächsten Autobahnanschluss oder zur Haltestelle des öffentlichen Verkehrs? Der Slogan «Lage, Lage, Lage», das Mantra in der Vermarktung von Immobilien, geht nicht zuletzt aus diesen Fragestellungen hervor.

Lagequalität in Bezug auf die Verkehrsanbindung bestimmt über die Attraktivität eines Gebäudes und damit auch über den Preis: Optimal erschlossene Immobilien sind wertvoller als solche an weniger gut erreichbaren Standorten. Doch die Bewertung, was genau eine gute Lage ist, verändert sich laufend. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten etwa, früher hoch gewichtet, hat wegen Onlineshopping an Bedeutung eingebüsst. Der Ausbau der Infrastruktur hat in den vergangenen Jahrzehnten dazu geführt, dass auch weiter von den Zentren entfernte Gemeinden als Wohn- und Arbeitsorte attraktiv wurden. Dies kurbelte sowohl die Mobilität als auch die Immobilienpreise in den betreffenden Regionen an. Stadtnahe Vororte sind dank der Anbindung durch neue S-Bahn-Linien Teil von Metropolitanräumen geworden.

### ÖV-Anbindung ist wichtiger geworden

Bevölkerungswachstum und eine zunehmende Motorisierung legten aber auch die Kehrseite der Mobilität offen. Vor allem in den Agglomerationen und auf den Einfallachsen in die Zentren staut sich der Pendlerverkehr. Der Bahnverkehr stösst an seine Kapazitätsgrenzen. Trotzdem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren wichtiger geworden.

Der Zusammenhang von Lage und Verkehr lässt sich auch monetär abbilden. Spezialisierte Firmen und die Analysten der Banken nutzen die Daten als Grundlage für die Bewertung von Liegenschaften. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) etwa befasst sich seit Jahren mit der Thematik von Verkehr und Preisbestimmung. Belegt hat sie etwa den Anstieg der Nachfrage beim Ausbau des S-Bahn-Netzes. Entlang neuer Strecken und bei Fahrplanverdichtungen steigen demnach die Preise markant. Herausgearbeitet hat die ZKB auch den direkten Zusammenhang der Reisezeit zwischen Wohn- und Arbeitsort und den Mieten bzw. Verkaufspreisen von Liegenschaften. Für ihr Modell nutzen die Bankökonominnen unter anderem drei den Preis bestimmende Faktoren einer Liegenschaft: die Makrolage (mit Gemeindeeigenschaft, Steuerfuss, Erreichbarkeit), die Mikrolage (Quartiereigenschaft, Aussicht, Lärm usw.) und die Struktureigenschaften (Wohn- und Grundstücksfläche, Alter des Gebäudes, Bauweise, Anzahl Zimmer und Zustand).

### Wohneigentümer pendeln weiter

Auch die Credit Suisse (CS) bildet in vielen ihrer Untersuchungen das Verhältnis von Preisen und Lage ab. In einer aktuellen Studie belegen die CS-Ökonomen den Zusammenhang zwischen Zentrumsdistanz und Immobilienpreisen sowie den Eigentumsverhältnissen entlang der Autobahn A1. Im Pendlerverhalten zeige sich, dass Wohneigentümer weitere Arbeitswege in Kauf nehmen, obwohl auch Mieter mit zunehmender Distanz weniger Miete zahlen. Dieser Kostenersparnis stellt der Haushalt seine persönlichen Präferenzen sowie die monetären und zeitlichen Kosten des Pendelns gegenüber.

Am längsten ist der Arbeitsweg von Einfamilienhausbesitzern. Am Beispiel von Zürich zeigt die CS, dass nur knapp ein Drittel den Arbeitsplatz innert 30 Minuten erreicht, aber 38 Prozent der Pendler, die in einer Eigentumswohnung leben und 51 Prozent der Mieter. «Die Unterschiede zwischen den beiden Eigentumssegmenten sind auf die höheren Preise von Einfamilienhäusern und auf einen folglich grösseren Ausweichbedarf zurückzuführen.» Anders stellt sich die Situation für viele Beschäftigte ausserhalb der Zentren dar, wo Bauland eher bezahlbar ist. Auch in Erhebungen zur Präferenz von Eigenheimkäufern, so in der neusten «Wohntraumstudie», rangiert eine gute ÖV-Anbindung jeweils weit vorne. Für den Bau von Rendite- und Gewerbeliegenschaften gilt die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr als besonders wichtiges Mass der Standortqualität. Dabei ist gemäss der ZKB das Erreichbarkeitspotenzial eines Standorts umso höher, je mehr Personen diesen in kurzer Zeit erreichen können. Die höchsten Preise werden daher nicht nur für bahnhofsnahe Lagen, sondern auch an anderen verkehrsmässig gut angebundenen Bereichen ausserhalb der Stadt gezahlt.

### Mobilität verändert sich

Für Investoren und Bauherrschaften, die Gebäude für eine Nutzungsperiode bis weit in die Zukunft planen müssen, ist daher ein Blick auf künftige Bedürfnisse unabdingbar. So zeigt sich schon heute, dass der private Besitz von Autos in den Städten weiter abnehmen wird, was weniger Parkplätze in Tiefgaragen und vor dem Haus bedingt. Dafür werden Abstellgelegenheiten für Velos und andere Kleinstfahrzeuge sowie Ladestationen für Elektromobile wichtiger.

Wird das selbstfahrende Auto die Lagequalitäten von Immobilien neu definieren? Auch wenn man nicht weiss, wann sich diese Technologie durchsetzen und ob sie überhaupt die heutigen Fahrzeuge ablösen wird, ist doch klar: Auch die Art, wie wir uns fortbewegen, verändert sich. Wenn morgen für viele Orte die Erreichbarkeit nicht mehr der limitierende Faktor ist, dürften auch die Preise für Lagen davon profitieren, die weiter draussen liegen und nicht oder nur suboptimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen sind.

**Text** David Strohm | **Illustration** Dorothea Miletzki

# E-Mobilität auf dem Vormarsch

Der Anteil der Fahrzeuge mit Alternativantrieben nimmt kontinuierlich zu. Von Januar bis September 2019 wurden 26 274 solche Fahrzeuge immatrikuliert. Das ist eine Zunahme von 75 Prozent im Vergleich zu 2018. Der Anteil von «Stecker-Fahrzeugen» am Gesamtmarkt liegt mittlerweile bei 5 Prozent (vs. 2,9 Prozent im gleichen Zeitraum 2018). Höchste Zeit also für Liegenschaftsbesitzer und Eigentümergemeinschaften, sich mit dem Thema zu beschäftigen.



⌘  
E-Ladestationen einfach und flexibel steuern: Das bietet die Plattform von eCarUp. | Foto eCarUp AG

Laut einer Studie des Beratungsunternehmens EY haben die 16 führenden Autokonzerne der Welt im Jahr 2018 Investitionsprojekte mit einem Gesamtvolumen von 8,4 Milliarden Euro angekündigt oder gestartet – fast doppelt so viel wie 2017. Während der Trend bei Investitionen in E-Mobilität klar nach oben zeigt, waren die Konzerne laut EY bei sonstigen Investitionen sehr zurückhaltend. Dies zeige, dass viele Hersteller derzeit alles «auf eine Karte» setzen und Milliardensummen für die Entwicklung und den Ausbau der Produktion von Elektroautos in die Hand nehmen, um auf den erwarteten Durchbruch der Elektromobilität vorbereitet zu sein.

Auch die Schweiz setzt auf Elektromobilität: Im Dezember 2018 haben Vertreter der Automobil-, Elektrizitäts-, Immobilien- und Fahrzeugflottenbranche und deren Verbände sowie Vertreter von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden eine gemeinsame Roadmap unterzeichnet. Deren Ziel ist es, die Elektromobilität zu fördern und so den Anteil der Elektrofahrzeuge an den Neuzulassungen von Personenwagen bis 2022 auf 15 Prozent zu erhöhen. Laut einem Bericht des Eid-

genössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) spielen Elektrofahrzeuge «für eine moderne und zukunftssträchtige Mobilität eine Schlüsselrolle».

Diese Entwicklung fordert auch die Immobilienbranche heraus, da Elektroautos vorzugsweise am Arbeits- oder Wohnort geladen werden und nicht an öffentlichen Tankstellen. Die Alfred Müller AG hat bereits damit begonnen, Immobilien mit Ladestationen auszustatten. Ihren Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften legt sie ans Herz, gemeinsame Regelungen zu finden (siehe Aussagen von Michael Müller und Markus Grimm). Damit die Netzsicherheit gewährleistet wird, müssen Ladestationen vom regionalen Energieversorger bewilligt werden. Die Spezialisten eCarUp AG und Invisia AG sowie die WWZ AG (ehemals Wasserwerke AG) geben nachfolgend Tipps und Informationen zum Thema.

Quellen: Bundesamt für Strassen, Bundesamt für Statistik, EY



**Michael Müller,**  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Alfred Müller AG

## Wir wollen attraktive Immobilien

Die Alfred Müller AG investiert in die Elektromobilität, weil sie überzeugt ist, dass sich diese in den nächsten Jahren durchsetzen wird und Ladestationen für Elektroautos einem zunehmenden Kundenbedürfnis entsprechen. Bis Ende 2019 werden wir total 120 Ladepunkte in Gewerbe- und 60 in Wohnliegenschaften in Betrieb nehmen. Bis Ende 2020 werden es rund 250 Ladepunkte sein. Obwohl wir die einzelnen Ladestationen auf kurze und mittlere Frist nicht kostendeckend betreiben können, sind wir bereit, beträchtliche Mittel in die Technologie zu investieren, damit wir unseren Kunden attraktive Immobilien anbieten können. Wir wollen nachhaltige Gebäude, die den Bedürfnissen der Nutzer entsprechen und die für uns rentabel sind. Ladestationen in Geschäftshäusern sind für uns wichtig, weil viele Erwerbstätige ihr Elektroauto während der Arbeit aufladen wollen. Für die Planung, die Realisierung, den Betrieb der Ladestationen sowie die Abrechnung setzen wir auf die Zusammenarbeit mit den spezialisierten Partnern Invisia und eCarUp.



**Markus Grimm,**  
Abteilungsleiter Betrieb und  
Bewirtschaftung Alfred Müller AG

## Bei Stockwerkeigentum entscheidet die Gemeinschaft

In unserem Alltag als Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung spielt die Elektromobilität heute noch eine untergeordnete Rolle. Dies dürfte sich bald ändern; die Zahl der Halter von Elektrofahrzeugen wird in den nächsten Jahren sicher zunehmen. Deshalb raten wir den Eigentümergeinschaften, dass sie sich jetzt mit dem Thema auseinandersetzen. Wer als Stockwerkeigentümer ein Elektroauto kauft, darf nicht eigenhändig eine Ladestation auf seinem Parkplatz einrichten. Er ist auf die Zustimmung der Gemeinschaft angewiesen, da die Einstellhalle wie auch alle Leitungen, Einrichtungen und Anschlüsse ihr gehören. Eine Ladestation ist nicht einfach eine «Steckdose»: Bevor sie eingebaut wird, müssen Fragen geklärt werden wie: Ist die Machbarkeit gegeben? Liegt eine Genehmigung durch den Energieversorger vor? Bestehen bei der Stromversorgung Leistungsreserven, und wie ist das Lastenmanagement geregelt? Welches System möchte man wählen? Wie viele Ladestationen werden benötigt? Wer trägt die initialen gemeinschaftlichen Kosten – die Gemeinschaft oder der erste Nutzer im Sinne einer Vorinvestition? Wie werden die Stromkosten abgerechnet? Es braucht in jedem Fall die Zusammenarbeit mit einem Elektriker bzw. Experten.



**Fabian Trinkler,**  
Geschäftsführer eCarUp AG

## Ladestationen für jeden Anwendungsfall

eCarUp entwickelt eine einfache und trotzdem flexible Plattform für das Steuern und Abrechnen von E-Ladestationen. Die Nutzer aktivieren die Ladestationen per kostenlose App und sehen jederzeit, wie viel Strom aktuell in das Fahrzeug fließt. Damit hat man neben dem eigenen Ladepunkt zusätzlich schweizweit Zugang zu rund 3000 öffentlichen Stationen – auch von anderen Ladenetzwerken. In das System eingebunden werden können so gut wie alle Ladestationshersteller und damit auch alle verfügbaren Technologien. So ist der Eigentümer bei der Wahl des für die Liegenschaft passenden Ladekonzepts vollkommen frei. Mit Blick auf das momentan prognostizierte Wachstum der E-Mobilität ist es besonders wichtig, schon jetzt in ein erweiterbares und zukunftsfähiges System zu investieren. Anschliessend entscheidet der Stationsbetreiber selbständig, welcher Nutzer wann an den Stationen lädt. Zudem können auch die Preisgestaltung (für Energie und Zeit separat) sowie das Abrechnungsmodell an die Gegebenheiten des jeweiligen Objekts angepasst werden. Ob per vollautomatische Abrechnung via Kreditkarte, dem Verrechnen per Rapport am Ende des Monats oder per automatisierten Datentransfer in ein Drittsystem (z. B. Immobiliensoftware oder auf die Stromrechnung) – alle Optionen sind offen.



[ecarup.com](https://ecarup.com)



**Ronny Kleinhans,**  
Geschäftsführer Invisia AG

## Hallo, Zukunft!

Ein entscheidender Bestandteil unserer Zukunft ist, dass der Verkehr ökologischer und Energie möglichst effizient genutzt wird. Der Trend ist klar: Elektrofahrzeuge werden auf Schweizer Strassen allmählich Normalität, und immer mehr Menschen beschäftigen sich mit Nachhaltigkeit.

Genau diesen Bedürfnissen widmet sich Invisia: Sie ist primär Softwareherstellerin und bietet schlüsselfertige Produkte und Dienstleistungen in diesen Bereichen an. Speziell bei der Ladeinfrastruktur für Elektroautos setzen wir auf eine zukunftsorientierte Lösung, welche dynamisch je nach Marktentwicklung angepasst und erweitert werden kann. Damit sind wir in der Lage, Elektroladestationen unterschiedlicher Hersteller in unser System zu integrieren und zu steuern. Hier setzen wir auf viele verschiedene Partner, so auch auf eCarUp mit ihrer einfachen Zahllösung. Dank der standardisierten Software und unseren klaren Prozessen, sind wir innert kürzester Zeit in der Lage, eine Ladeinfrastruktur zu planen und zu realisieren.

Gut und richtig investieren lautet die Devise: Einzelne Elektroladepunkte können bereits ab 1800 Franken realisiert werden. Ein Ausbau inklusive Lademanagement mit Zahllösung ist jederzeit möglich, das gilt auch für Grossanlagen mit weit über 100 Ladepunkten.



**Robert Schürch,**  
Mitglied der Geschäftsleitung WWZ AG

## E-Parkplätze aus einer Hand

Elektromobilität ist alltagstauglich. Fahrzeuge im mittleren Preissegment verfügen über Reichweiten von über 300 Kilometern – die Frage nach der Ladeinfrastruktur lässt sich somit einfach beantworten: E-Autos sollen dort aufgeladen werden, wo sie länger stehen – zu Hause oder am Arbeitsplatz.

Ob Wohn- oder Gewerbeliegenschaft, ob Miete oder Eigentum: Bei der Elektrifizierung von Parkplätzen sind drei Punkte wesentlich: die Hausanschlussleistung, die Skalierbarkeit und eine verursachergerechte Abrechnung.

WWZ AG hat dazu das Komplettpaket «ready12» entwickelt: Wir führen den Strom zu den Parkplätzen (Basisinstallation) und machen Liegenschaften so «e-mobility ready». Der Kunde bestellt bei uns die gewünschte Zahl Ladestationen (Miete oder Kauf), und wir sorgen für die Installation und Vernetzung über ein intelligentes Lastmanagementsystem. Dies gewährleistet, dass bei gleichzeitigem Laden mehrerer Fahrzeuge die Hausanschlussleistung nicht überschritten wird. Jeder E-Parkplatz-Nutzer erhält schliesslich einen Ladeschlüssel zur kontaktlosen Authentifizierung und Aktivierung des Ladevorgangs. Dieser Schlüssel ist personalisiert und gewährleistet eine verursachergerechte Abrechnung des Ladestroms – natürlich durch WWZ. Der Realisierungszeitraum liegt unter zwei Monaten, und die Lösung lässt sich jederzeit erweitern.



Per App können Nutzer die Ladestationen aktivieren. Sie sehen jederzeit, wie viel Strom gerade in ihr Fahrzeug fliesst. | **Foto** eCarUp AG

**Text** Esther Lötcher

# Mehr Platz für dein Leben

Dieser Slogan steht für die erfolgreiche Geschäftsidee des Unternehmens placeB, das voll digitalisierte, flexible Self-Storage-Lösungen anbietet – Lagerräume auf Abruf. Damit schliesst es eine Marktlücke in einer immer mobiler werdenden Gesellschaft.





## «Es gibt Stücke, die entsorgt man nie – zum Beispiel die erste Lederjacke.»

**Terry Fehlmann**  
CEO PlaceB

**D**as Büro an der Räfelstrasse 26 in Zürich ist klein, eher etwas überstellt und passt zum Startup-Unternehmen. Hier befinden wir uns im Herzen von placeB, wo alle neun Mitarbeitenden täglich an der Weiterentwicklung des Produkts arbeiten, den rund 1000 Kunden über Chat-Funktionen und per Video Support leisten und an neuen Algorithmen tüfteln. Was nach dem Zweiten Weltkrieg in Amerika seinen Ursprung hatte und mittlerweile zu einer 60-Milliarden-Dollar-Industrie herangewachsen ist, floriert nun auch in der Schweiz. Terry Fehlmann hat es geschafft – im zweiten Anlauf.

### **Terry, wie bist du auf die Idee gekommen, Self-Storage-Lösungen anzubieten?**

Ich war im Jahr 2003, also vor 16 Jahren, in Salzburg zu einer Hochzeit eingeladen. Am Freitag vor dem Event traf ich einen Österreicher, der in diesem Geschäft etabliert war und mir euphorisch davon erzählte. Ich hatte eine schlaflose Nacht, weil ich bis in die frühen Morgenstunden recherchierte. Fazit: Ich habe die Hochzeit verpasst und in der Folgewoche ins Blaue hinein gekündigt. Enthusiastisch und voll motiviert wollte ich die Idee in der Schweiz umzusetzen – bin allerdings gescheitert. Das Kunststück war, eine passende Immobilie zu finden, wofür es Finanzierungen brauchte. Um aber eine Finanzierung zu erhalten, brauchte es eine Immobilie. Diese Schwierigkeit habe ich unterschätzt. So bin ich zurück in die Industrie und habe erst vier Jahre später bei Zebrabox investiert, einem heutigen Mitbewerber, wo ich als COO das ganze Rollout verantwortete.

Vor fünf Jahren, mit viel Erfahrung im Rucksack, habe ich meine Anteile bei Zebrabox verkauft und wollte es noch einmal versuchen: Zur Absicherung hatte ich mir zuerst ein Eigenheim gekauft – und parallel dazu mein Unternehmen gegründet. Beim zweiten Anlauf hat es geklappt.

### **Lagerraum auf Abruf – wie funktioniert dieses Geschäftsmodell?**

Massgebend sind zwei Megatrends: die wachsende Mobilität der Gesellschaft und das zunehmend verdichtete Wohnen in Stadtzentren. Dadurch steigt die Nachfrage nach temporären Lagermöglichkeiten. Eine Immobilienfirma hat kein Interesse, Stauraum zu bauen – sie will möglichst viel Fläche vermieten und Erträge generieren. Deshalb schwinden heute Stauräume wie Reduits und Einbauschränke in Stadtwohnungen. Während klassische Self-Storages eher in der Peripherie zu finden sind, wollte ich als Differenzierung bewusst näher zum Kunden, also ins Zentrum, wo kleinere Räume gefordert werden. Mit unserer Lösung können Kunden den persönlichen Lagerraum am gewünschten Standort online buchen und rund um die Uhr nutzen. Das Handy dient als Schlüssel. Damit lassen sich alle Türen, Tore und Lifte steuern und sogar der Gepäckwagen öffnen. Die Lagerdauer ist flexibel mit kurzer Kündigungsfrist.

Da die Menschen preissensitiv sind, betreiben wir ein aktives Kapazitäts- und Auslastungsmanagement mit dynamischen Preismodellen. Dieses wird

von den Kunden akzeptiert, weil sie es aus der Hotellerie- oder Flugbranche kennen. Es gibt also unterschiedliche Preise für gleiche Boxengrössen. Die Lage, das Angebot und die Nachfrage bestimmen den Preis.

Unsere neueste Innovation ist die IoT-Box, durch welche wir auf die gesamte Verkabelung verzichten und dadurch rund 85 Prozent der Kosten für die elektrische Installation einsparen können. Diese Box kann beispielsweise an ein Garagentor montiert werden. Dadurch kann jedem Dritten, der etwas einlagern möchte, Zutritt mittels Handy gewährt werden. Das ist die Zukunft, dadurch wird jeder noch so kleine Lagerraum zu placeB. Auch postalische Services lassen sich auf einfache Art lösen.

#### **Hast du mehr Privat- oder Geschäftskunden?**

##### **Wer ist der typische placeB-Kunde?**

Wir haben rund 90 Prozent Privatkunden. Einerseits Menschen, die aus Mobilitätsüberlegungen Räumlichkeiten suchen, also Paare, die sich trennen, Personen, die aus dem Ausland zurückkehren, oder solche, die Bedarf haben nach Erbschaften oder bis die Kinder ausgezogen sind. Und dann gibt es Kunden, welche aufgrund von verdichtetem Wohnen mehr Platz für ihr Hobby-Equipment und den Hausrat brauchen. Und selbstverständlich sind unsere Kunden tendenziell digitalaffin. Die Kundschaft an der Sumpfstrasse in Cham, wo wir Mieter der Alfred Müller AG sind, ist nochmals eine etwas andere. Dort trifft man vor allem Firmen an, welche die Räume als Archiv verwenden, sowie Expats. Sie kennen das Konzept Self-Storage aus ihrer Heimat.

Terry Fehlmann orientiert sich bei der Wahl seiner Flächen am Retailgeschäft. Die Visibilität des Standorts, die Nähe zum Kunden und gute Zufahrten seien die wichtigsten Entscheidungskriterien. Darauf habe er immer geachtet. Er ist überzeugt, dass diese Kriterien, kombiniert mit seiner starken digitalen Präsenz, massgeblich dazu beigetragen haben, dass er seine Bekanntheit schnell aufbauen konnte. Mit Bedacht, aber auch mit einem gewissen Stolz erzählt er, dass placeB heute mit 22 Standorten Branchenleader ist.

#### **Was wird denn am meisten eingelagert?**

##### **Hattest du noch nie Probleme bezüglich Hygiene und Sicherheit?**

Am meisten wird Hausrat eingelagert oder Dinge, zu denen man eine emotionale Bindung hat, auch wenn diese nach sechs bis zwölf Monaten dann doch entsorgt werden. Es gibt einfach Stücke wie zum Beispiel die erste Lederjacke, die gibt man unter keinen Umständen weg. Man sieht die Brandlöcher der Zigaretten und weiss noch genau, von welcher Party diese stammen.

#### **Motten und Ungeziefer**

Bezüglich Sicherheit und Hygiene unterschreiben die Kunden Allgemeine Geschäftsbedingungen. Sie bestätigen, dass sie nichts Lebendiges, Verderbliches oder Pflanzen einlagern. Die Gefahr

von Ungeziefer und Motten sei sicherlich am grössten. Deshalb müssen Teppiche in Schutzhüllen gelagert werden. Illegale Ware wie beispielsweise Drogen bemerke man durch den Geruch und auffälliges Verhalten schnell. Zudem hinterlasse jeder Kunde einen digitalen Fussabdruck. Durch die Stammdaten bei der Registrierung und dank der lückenlosen Kameraüberwachung in den Gebäuden würden Gesetzesverstösse schnell auffliegen.

## **«Mit der IoT-Box wird jeder noch so kleine Lagerraum zu einem placeB.»**

#### **An Visionen fehlt es nicht**

Terry Fehlmann hat viele Ideen und Vorstellungen, wie er sein Unternehmen skalieren und in die Zukunft führen kann. Einerseits bestehe die Möglichkeit, die Plattform Dritten zugänglich zu machen, damit diese ihre Leerstände wie Keller und Räume über placeB vermarkten können. Andererseits seien Modelle wie White Labeling oder Lizenzvergaben denkbar. Geschäftsmodelle, wie es Softwareunternehmen – so wie seines – praktizieren. Er sei aber auch im Gespräch mit grossen Immobilienfirmen. Die Idee sei, dass diese ihre Neubauten nach placeB-Standard erstellen liessen mit dem Ziel, alle Nebenräume und Keller über placeB betreiben und vermarkten zu lassen. Dadurch würden die Produkte der Immobilienunternehmen an Attraktivität gewinnen, weil sie mit tieferen Mieten konkurrenzfähiger blieben, da sie nur die effektiv bewohnbaren Räume anböten. Ein Mieter könne dann je nach Bedürfnis kleine Nebenräume oder dann eben kleine bis grössere Räume oder Parkplätze flexibel dazumieten. Der Kunde zahle nur noch für das, was er effektiv nutze und braucht. Die placeB-Lösung trage diesem Kundenbedürfnis Rechnung. Und schon bald werde ein erstes Projekt realisiert.

#### **Terry, bist du noch im Kontakt mit diesem**

##### **Österreicher? Dem Ideenstifter von placeB?**

**Ich hatte länger keinen Kontakt mehr. Ich weiss aber, dass er sein Unternehmen zum österreichischen Marktleader entwickelte und anschliessend verkauft hat. Er ist immer an neuen Dingen dran und war zuletzt im Immobilienentwicklungsbereich tätig.**

So sind wir gespannt, wie sich das Unternehmen von Terry entwickeln wird. Wir sind sicher, dass er die Erfolgsgeschichte seines Unternehmens fortschreiben wird – denn wer will nicht mehr Platz für sein Leben?

**Text** Mélanie Ryser | **Fotos** Anita Affentranger



placeb.ch

# Die Magie des Weltraums

Der Weltraum regt zum Träumen an. Seit einigen Jahren aber befindet sich die Raumfahrtindustrie in einem tiefgreifenden Umbruch. Der New Space schafft interessante Wirtschaftsmodelle und eröffnet neue Chancen. Inmitten dieser Umwälzungen befindet sich das Unternehmen Syderal Swiss AG. Mit seinem Weltraumzentrum will CEO Olivier Henin den grössten Hub der Schweiz aufbauen – in einem Gebäude der Alfred Müller AG in Neuenburg.

**Seit Juli 2019 befindet sich der Sitz von Syderal Swiss in einem Neuenburger Bürogebäude der Alfred Müller AG. Es ist geplant, dort einen Space Hub aufzubauen. Was verbirgt sich hinter dem Begriff?**

Die Idee des Space Hub ist aus der Entwicklung des Marktes und seinen Bedürfnissen entstanden. Heutzutage ist es nicht mehr möglich, sämtliche Fachkompetenzen in einem einzigen Unternehmen zu vereinen. Deshalb möchten wir die Kräfte bündeln und ein dynamisches Kompetenzzentrum für Weltraumthemen schaffen, das Synergien in Bezug auf Entwicklungen, Austausch, Ressourcen und Testeinrichtungen ermöglicht. Zusammen mit Orolia (Spectratime) – einem Hersteller hochpräziser Atomuhren – habe ich einen Ort gesucht, der uns dabei entgegenkommt. Die Idee eines Space Hub in Neuenburg schien interessant: Mit seiner reichhaltigen Industriekultur teilt der Kanton unseren Wunsch, neue Wirtschaftssektoren zu fördern, und unterstützt das Projekt.

**Warum haben Sie das Puits-Godet-Gebäude der Alfred Müller AG als neuen Standort für Ihr Unternehmen gewählt?**  
Wir suchten nach einer Möglichkeit, zu expandieren und von modernen Dienst-

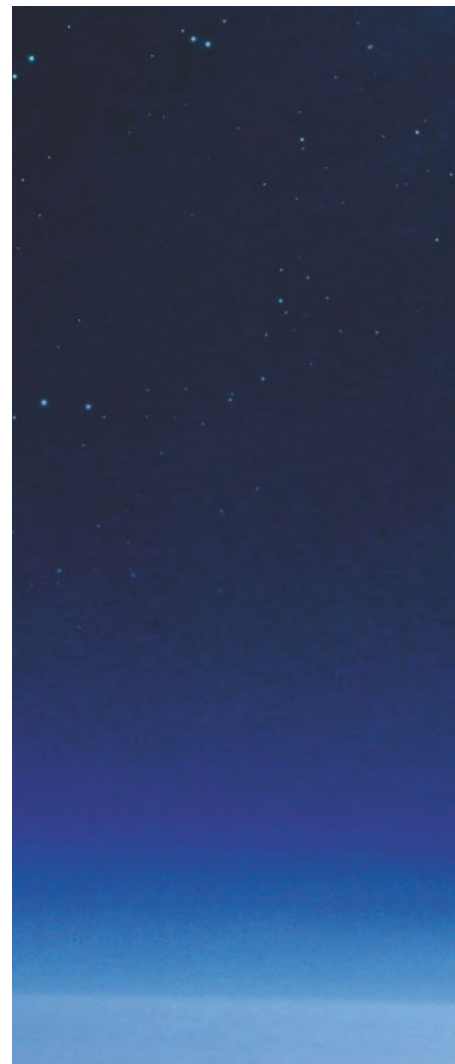
leistungen zu profitieren. Diese haben wir in den Büros der Alfred Müller AG klar gefunden. Wir müssen unser Wachstum steuern und andere Unternehmen aufnehmen können. Die Qualität des Gebäudes hat uns überzeugt. Es liegt nahe bei unseren alten Büros in Gals in einem industriellen Umfeld und bietet Flexibilität: Alle Kriterien waren erfüllt.

**Wie gross ist das Interesse anderer Unternehmen?**

Damit wir von staatlicher Unterstützung profitieren können, müssen mindestens zwei Unternehmen am Space Hub beteiligt sein. Aktuell sind es drei: Syderal Swiss, Orolia (Spectratime) und nano-TRONIC. Alle Unternehmen sind in der Elektronikindustrie tätig, und zwar vor allem für den New-Space-Sektor. Sobald sich alle im Hub niedergelassen haben, wird ein Kompetenzzentrum mit 200 bis 250 Personen entstehen – im Elektronikbereich das grösste der Schweiz, wahrscheinlich sogar Europas.

**Was macht Syderal genau?**

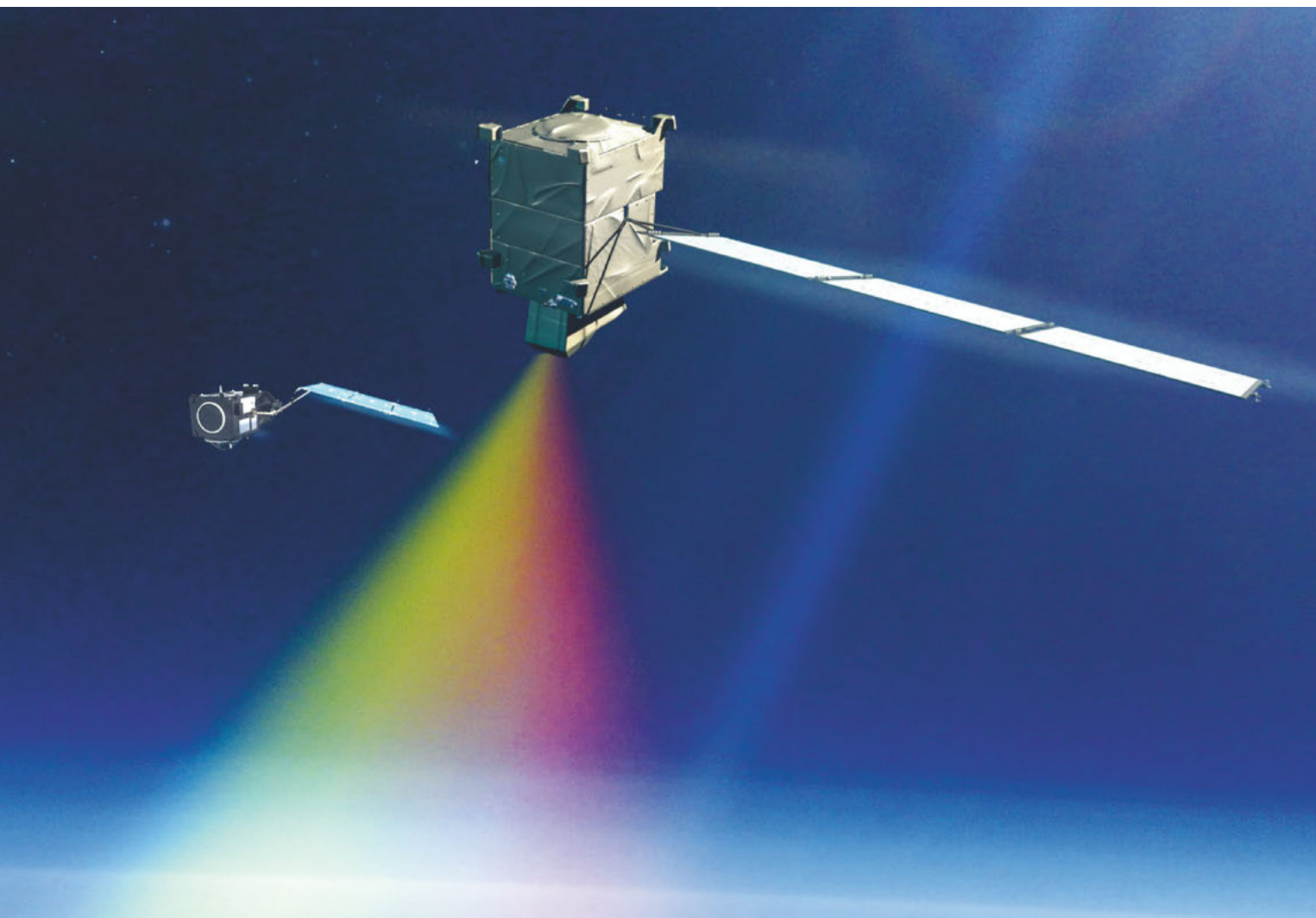
Syderal Swiss entwickelt elektronische Ausrüstungen und Software für Satelliten. Unsere Lösungen ermöglichen es, die Datenverarbeitungskapazitäten zu erhöhen, damit die Informationen schneller



 Das Neuenburger Unternehmen Syderal Swiss spielt eine wichtige Rolle in der Raumfahrtindustrie.  
**Foto** Syderal Swiss AG

«Eines Tages ist es vielleicht ganz normal, zum Mond oder zum Mars zu reisen.»

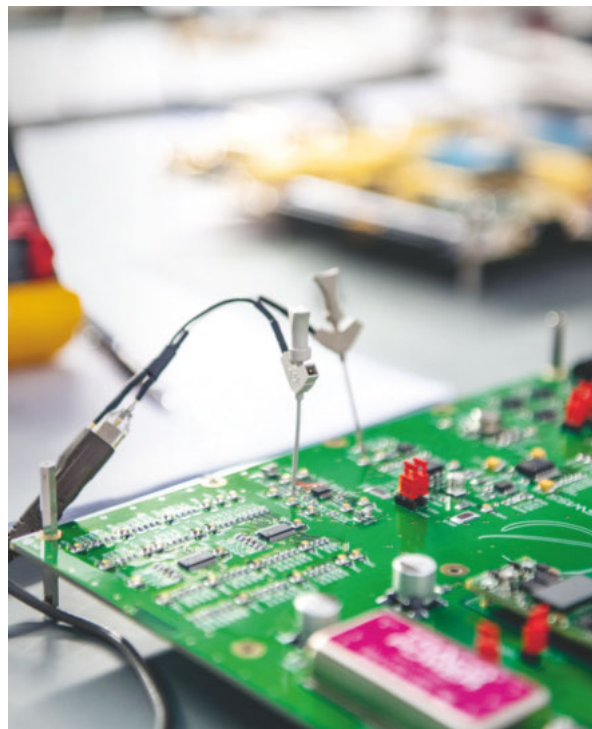
**Olivier Henin**  
CEO Syderal Swiss



Für Olivier Henin, CEO von Syderal Swiss und Präsident der SSIG, und Olivier Moulin, CTO von Syderal Swiss, ist Begeisterung das Wichtigste.

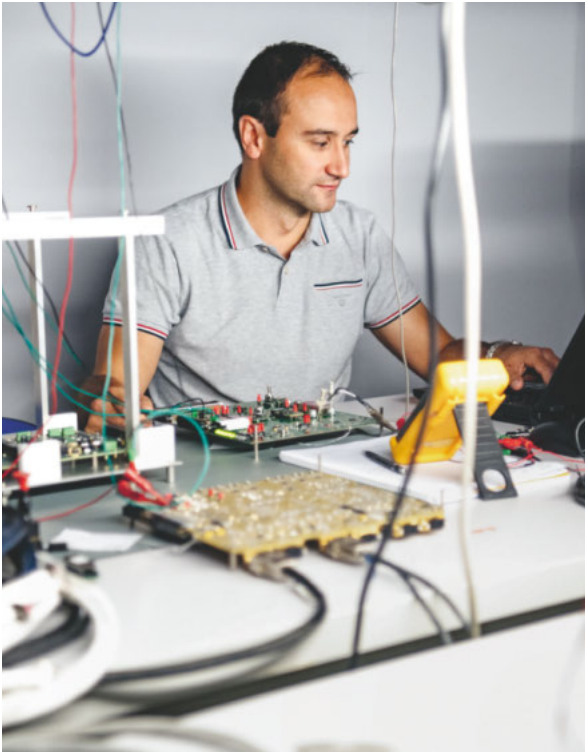


Syderal Swiss entwickelt elektronische Software für Satelliten.





Hier entsteht der neue Reinraum – ein Langzeitinvestment für Syderal Swiss.



Die Herstellung der Software erfordert Präzision und Geduld.

«Vom ersten Kontakt an hatten wir es mit sehr verständnisvollen und lösungsorientierten Fachpersonen zu tun.»

**Olivier Henin**  
CEO Syderal Swiss



Die hellen und modernen Räumlichkeiten sorgen für ein gutes Arbeitsklima.



## HOCHSPEZIALISIERT Reinraum

Die Produktionsanlagen im Reinraum stellen eine besondere Herausforderung und ein Langzeitinvestment dar. Technisch gesehen ist der Reinraum nicht leicht umzusetzen, denn die Partikelkonzentration muss beherrscht werden, um das Eindringen, die Erzeugung und die Ansammlung von Partikeln im Inneren zu minimieren. Parameter wie Temperatur oder relativer Druck werden präzise gesteuert.

## Syderal Swiss AG

Syderal Swiss entwickelt und produziert elektronische Ausrüstungen für Raumfahrtanwendungen. Das Unternehmen entstand 2003 aus Alcatel Space Switzerland. Heute beschäftigt es 70 Personen in der Schweiz und 20 in Polen (Danzig), davon 50 Prozent im Ingenieurbereich. Syderal Swiss bildet ihre Angestellten spezifisch für die Produktion im Raumfahrtbereich aus.

zur Verfügung stehen. Die Schwierigkeit unseres Fachgebiets liegt darin, dass unsere Ausrüstungen unter äusserst widrigen Bedingungen bestehen müssen. Was auf der Erde funktioniert, funktioniert noch lange nicht im Weltall. Wir müssen garantieren, dass unsere Elektronik im Weltraum 10 bis 15 Jahre operativ ist.

### Spielt die Schweiz eine besondere Rolle in der Raumfahrt?

Die Schweiz gehört zu den Gründungsmitgliedern der Europäischen Weltraumorganisation (ESA), der 22 Staaten angehören. Abgesehen vom Schweizer Qualitätsimage kann ihre Neutralität eine interessante Rolle spielen, insbesondere beim zukünftigen Schweizer Projekt Clean Space, das darauf abzielt, Trümmer aus dem Orbit zu holen. Diese Mission hat einen hohen ökologischen Stellenwert. Alle Akteure sind Teil des Konsortiums. Gerade hier ist die Neutralität sehr interessant, denn es ist schwer vorstellbar, dass Chinesen einst russische oder amerikanische Satelliten aus dem Weltraum holen werden. Das Projekt hat somit auch eine heikle und strategische Seite: Der Weltraum wird zur geopolitischen Herausforderung.

### Sie haben von New Space gesprochen. Worum handelt es sich dabei genau?

In den vergangenen 20 oder 30 Jahren war die Raumfahrt in erster Linie eine militärische und strategische Angelegenheit. Heute besteht zusätzlich ein kommerzielles Interesse. Der Weltraum steht vor einem enormen Entwicklungsschub, denn auf der Erde wird eine immer schnellere Kommunikation benötigt. Bei New Space geht es um diese Entwicklung – mit Produkten, die kostengünstiger sind und eine kürzere Lebensdauer aufweisen. Es ist ein Weltmarkt, der uns neue Möglichkeiten eröffnet. Die Karten wurden neu gemischt, es gibt neue Positionen zu besetzen. Deshalb passt die Idee des Space Hub so gut in diese Strategie.

### Syderal war an mehr als 50 erfolgreichen Missionen beteiligt, namentlich für Kunden wie die NASA oder Airbus. Welche war am spannendsten?

Die InSight-Mission mit dem Ziel Mars. Es gibt nur zwei aktive irdische Geräte auf dem Mars – und eines davon ist unseres. Es handelt sich um ein Seismo-

meter, das in Zusammenarbeit mit der französischen Weltraumagentur entwickelt wurde. Es misst die Aktivität im Untergrund des Mars und liefert neue wissenschaftliche Daten über das Innenleben des Planeten. Unser Gerät sammelt und überträgt diese Daten. Es war packend, die erfolgreiche Landung auf dem Mars zu verfolgen. Dies in der Konferenzschaltung mit den USA live zu erleben, war ein magischer Moment. Mit diesem Erfolg setzen wir unsere Serie von 50 Missionen ohne Ausfall fort.

### Was schätzen Sie an Ihrer Vermieterin, der Alfred Müller AG, am meisten?

Vom ersten Kontakt an hatten wir es mit sehr verständnisvollen und lösungsorientierten Fachpersonen zu tun. Die Diskussionen über die Einrichtung der Büros waren eine echte Teamleistung. Die Verantwortlichen der Alfred Müller AG setzten alles daran, dass wir bei besten Bedingungen einziehen konnten. Sie wollten mit ihrem eigenen Netz von Bauunternehmen arbeiten, um die Qualität sicherzustellen, gaben uns aber ein Mitspracherecht bei den Offerten. Ausserdem boten sie uns Unterstützung bei den Investitionen an. Dass wir die Möglichkeit erhielten, die Investitionen in den Ausbau und insbesondere in den Reinraum zu teilen und gestaffelt zu bezahlen, war für uns ein Vorteil. Wir geniessen eine hervorragende Betreuung. Ich bin sehr zufrieden.

### Ist eine Reise in den Weltraum für Sie ein persönlicher Traum?

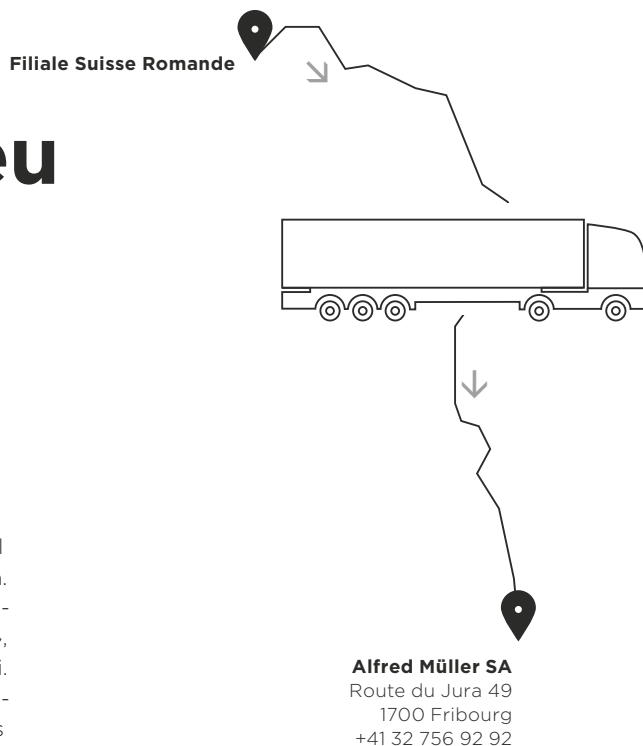
Ich hatte niemals den Traum, in den Weltraum zu fliegen. Aber ich hatte schon immer Träume – und sie leider zu früh realisiert (lacht). Deshalb mein Ratsschlag: Habt verrückte und unerreichbare Träume. Versucht, sie im Laufe des Lebens zu erreichen. Seid ehrgeizig. Seid verrückt. Eines Tages ist es vielleicht ganz normal, zum Mond oder zum Mars zu reisen.

Interview Monika Mingot | Fotos Oliver Oettli

# Filiale Suisse Romande ist neu in Fribourg

Die Westschweizer Filiale der Alfred Müller AG ist im August von Marin im Kanton Neuenburg nach Fribourg umgezogen.

Die Geschäftsleitung hatte diesen Standortwechsel beschlossen, um neue Marktgebiete erschliessen zu können. «In Fribourg sind wir näher an den für uns relevanten Wachstumsmärkten in den Regionen Genfersee und Mittelland», erklärt der Vorsitzende der Geschäftsleitung, David Hossli. Mit dem Standortwechsel habe man einen wichtigen Meilenstein in der Regionalisierungsstrategie des Unternehmens erreicht. Seit dem 22. August arbeitet das Team der Filiale Suisse Romande, so der neue Name, an der Route du Jura 49 in Fribourg.



## Neues Planungs- und Baugesetz für den Kanton Zug



Am 19. Mai 2019 hat die Zuger Bevölkerung dem revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) zugestimmt. Sie folgte damit der Empfehlung der Regierung. Mit dem neuen PBG erfüllt der Kanton Zug die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), dessen Revision die Zuger Stimmberechtigten 2013 ebenfalls klar befürwortet hatten. Wichtige Elemente des RPG sind Massnahmen gegen die Zersiedelung und eine Mehrwertabschöpfung. Die Alfred Müller AG und die Gruppe Zuger Generalunternehmer haben sich für die Vorlage ausgesprochen: «Das Gesetz gibt Investoren Planungssicherheit, was sehr positiv ist. Die deutliche Ja-Mehrheit hat gezeigt, dass es gelungen ist, einen tragbaren und breit abgestützten Kompromiss auszuarbeiten», betont Thomas Meierhans, Abteilungsleiter Garten- und Landschaftsbau und CVP-Kantonsrat.



Mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz erfüllt der Kanton Zug die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.

**Foto** Flying Camera



Christoph Müller, Verwaltungratspräsident und Bauherr, bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Engagement. | Foto Alfons Gut

## Geschäftshaus Helix: Aufrichte mit 300 Gästen

Im Juni konnte die Alfred Müller AG zusammen mit rund 300 Gästen die Aufrichte im Geschäftshaus Helix in Cham feiern. Das Vorhaben mit einer Investitionssumme von rund 128 Millionen Franken ist für das Baarer Immobilienunternehmen von grosser Bedeutung.

Christoph Müller nutzte die Aufrichte, um allen Anwesenden für ihr Engagement zu danken. Es sei diesem grossen Einsatz zu verdanken, dass das Vorhaben trotz dem schwierigen Baugrund termingerecht voranschreite. «Für eine langfristige Stabilität mussten wir 1038 Pfähle in den Boden bohren», betonte Christoph Müller. Davon sind 343 Energiepfähle, die künftig umweltfreundliche Energie für Heizung und Kühlung liefern werden.

Die modernen Geschäftshäuser setzen einen starken Akzent im Chamer Gewerbegebiet Städtler Allmend. Dieses hat nach Einschätzung von Christoph Müller in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erlebt, was sich auch in den Vermarktungserfolgen beim Projekt Helix widerspiegelt: Die Amag mietet zwei ganze Gebäude mit total 11 500 Quadratmetern Geschäftsfläche und wird diese bis Ende 2019 mit 930 Mitarbeitenden beziehen. Auf Ende 2020 wird das Zuger Traditionsunternehmen Landis + Gyr folgen; es mietet ein weiteres Gebäude mit rund 6200 Quadratmetern Bürofläche. Für das vierte Gebäude führt die Alfred Müller AG Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten.

## Ausbildungsgutscheine zum Dank für die gute Zusammenarbeit

Die Stiftung Campus Sursee hat der Alfred Müller AG zehn Gutscheine für eine M1-Ausbildung geschenkt. Damit werden Mitarbeitende des Gartenbaus die Möglichkeit haben, in Europas modernster Ausbildungsarena für Baumaschinenführer und Kranführer in Sursee eine Ausbildung für Kleinmaschinen zu absolvieren. Die Stiftung bedankte sich mit den Gutscheinen für die gute Zusammenarbeit bei der Erweiterung ihrer Parkinfrastruktur. Das neue Parkdeck P3 mit 414 Parkplätzen hatte nach einer Bauzeit von elf Monaten im Frühling 2019 feierlich eröffnet werden können. «Die Alfred Müller AG hat den Auftrag zu unserer vollsten Zufriedenheit ausgeführt», betonte Thomas Stocker, Geschäftsführer Bildungszentrum Bau AG, bei der Checkübergabe.



Thomas Stocker, Geschäftsführer Bildungszentrum Bau AG (links), übergibt Thomas Meierhans, Abteilungsleiter Garten- und Landschaftsbau Alfred Müller AG (Mitte), und Beat Stocker, Leiter Projektentwicklung und Generalunternehmung Alfred Müller AG, den Ausbildungsgutschein. | Foto Campus Sursee



In dieser imposanten Schwinger-Arena haben sich die «Bösen» über zwei Tage in sportlichen Kämpfen gemessen. | Foto Swiss-Image

# Gigantisch und unvergesslich!

Drei Tage war die Stadt Zug Ende August 2019 im Ausnahmezustand: Das Eidgenössische Schwing- und Älplerfest lockte mehr als 400 000 Menschen an den Zugersee: Trotz «Dichtestress» war es ein rundum fröhliches, perfekt organisiertes Fest der Superlative.

Schon am Freitagnachmittag beim Festumzug schien es, als sei ganz Zug auf den Beinen. Jede und jeder, der konnte, wollte Zeuge der Eröffnung dieses für den Kanton so ausserordentlichen Anlasses sein. Wer weiss, ob ein Fest in dieser Dimension überhaupt nochmals durchgeführt werden kann! Freudig aufgekratzt schienen die Zuschauer, voller Neugier auf das, was bis am Sonntagabend folgen würde. Im Zentrum stand bei allen Innerschweizer Schwingbegeisterten die Frage: Wird 33 Jahre nach Harry Knüsel endlich wieder einer ihrer Sektion Schwingerkönig?

Derweil strömten am Freitagnachmittag und -abend vom Bahnhof her unablässig Menschen aufs Festgelände. 420 000 Besucher zählte das Organisationskomitee vom 23. bis 25. August. Sie alle haben Zug von einer besonderen Seite kennengelernt – gastfreundlich, professionell, offen, modern und doch traditionsverbunden.



^ Die motivierte «Chrampfer-Crew» der Alfred Müller AG.  
**Foto** Esther Lötscher



< Wicki Joel unterliegt im Schlussgang gegen Stucki Christian nach 42 Sekunden.  
**Foto** Swiss-Image



< Der frisch gekürte Schwingerkönig Stucki Christian mit Sieger-Muni Kolin, OK-Präsident Heinz Tännler (rechts) und Bundesrat Ueli Maurer. | **Foto** Swiss-Image

«Wir sind rundum zufrieden, ja wir haben sogar die kühnsten Erwartungen übertrumpfen», sagte OK-Präsident und Regierungsrat Heinz Tännler an der Medienschlusskonferenz. Die meisten Besucher dürften dieser Aussage zustimmen. Obwohl: Ein bisschen enttäuscht waren die Inner-schweizer schon, als der Entlebucher Wicki Joel im Schlussgang nach 41 Sekunden gegen den Berner Seeländer Stucki Christian unterlag. Doch nach kurzem Raunen setzte sich im ausverkauften Stadion die gute Stimmung rasch wieder durch. Schliesslich soll der Stärkste gewinnen, und der neue Schwingerkönig ist ein grosser Sympathieträger.

Die Alfred Müller AG hat sich als Dienstleistungspartner engagiert. Ihre Führungskräfte und Mitarbeitenden sowie ihre Gäste haben das fantastische Fest innerhalb und ausserhalb der Arena genossen. Sie alle danken dem Organisationskomitee, den Wettkämpfern und allen freiwilligen Chrampfern für ihre tolle Leistung. Das ESAF 2019 Zug wird unvergesslich bleiben!



Der Quadrolith – zwei moderne Geschäftshäuser in Baar  
**Foto** Zeljko Gataric

## BAAR Zweite Etappe Qua- drolith

Der Quadrolith – das sind zwei moderne Geschäftshäuser in Baar mit Raum für mehr als 1000 Arbeitsplätze. Die beiden repräsentativen Gebäude im pulsierenden Wirtschaftsraum Zug-Zürich-Luzern bieten in zwei Etappen 27 000 Quadratmeter Geschäftsfläche. Die erste Etappe wurde im Juli 2018 fertiggestellt und ist zu 100 Prozent vermietet. Die Bauarbeiten für das zweite Quadrolith-Gebäude mit 17 250 Quadratmetern Geschäftsfläche laufen seit 2019. Die Fertigstellung erfolgt 2021.

Das Geschäftshaus zeichnet sich durch eine funktionale Architektur und einen hochwertigen, umfassenden Ausbaustandard aus. Ein Stützen- und Fensterrastersystem, bei dem Flächen weitgehend frei eingeteilt werden können, ermöglicht modernste Bürokonzepte. Den Ausbaumög-

lichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt.

Die U-förmige Bauweise der beiden Gebäude führt zu einer geringen Bautiefe. Dies schafft für alle Flächen eine optimale Raumeffizienz sowie eine hohe Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität. Lichtdurchflutete Innenräume mit raumhohen Fenstern, die sich öffnen lassen, begeistern ebenso wie attraktive Aussenräume im begrünten, autofreien Innenhof und auf den grossen Terrassen mit spektakulärer Fernsicht in Richtung Rigi und Pilatus.

### Immobilienberater

Bruno Zurfluh gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte:  
[bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch](mailto:bruno.zurfluh@alfred-mueller.ch)  
 +41 41 767 02 44



Mehr Infos zum zweiten Gebäude des Geschäftshauses Quadrolith finden Sie hier.

### Quadrolith, Baar

Geschäftshaus  
**Bauherrschaft:** Alfred Müller AG  
**Architekt:** Axxess Architekten AG, Zug  
**Baustart:** 2019  
**Fertigstellung:** 2021  
**Geschäftsfläche:** 17 250 m<sup>2</sup>



Dorfzentrum von Ringlikon  
**Foto** Alfons Gut

## UITIKON WALDEGG Wohn- überbauung Dorf

An ruhiger Wohnlage mitten im Dorfzentrum von Ringlikon realisiert die Alfred Müller AG die Wohnüberbauung Dorf. An dieser einmaligen und wunderschönen Lage angrenzend an das Naherholungsgebiet Uetliberg sollen in vier Mehrfamilienhäusern 28 variantenreiche Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern entstehen.

Das Baugesuch für die Umsetzung der modernen und hochwertigen Wohnüberbauung wurde 2019 eingereicht.

Das Wohnen in der harmonisch in die Landschaft gewachsenen Gemeinde vor den Toren der Stadt Zürich ermöglicht einen ausgewogenen Mix aus Erholung, Naturnähe und Urbanität. Dank der

guten Verkehrsanbindung ist man sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in der Zürcher City. Gleichzeitig steht in unmittelbarer Nähe ein vielseitiges Freizeitangebot zur Verfügung – mit zahlreichen Wanderwegen, dem nahen Türlensee, dem Art-Museum, diversen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

### Immobilienberaterin

Petra Handschuh gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte:  
[petra.handschuh@alfred-mueller.ch](mailto:petra.handschuh@alfred-mueller.ch)  
 +41 41 767 02 09

### Dorf, Uitikon Waldegg

Eigentumswohnungen  
**Bauherrschaft:** Alfred Müller AG  
**Architekt:** CH Architekten AG, Wallisellen  
**Baueingabe:** 2019  
**Anzahl Wohnungen:** 28

# Agenda

---

## 21./22. JANUAR 2020 IMMO'20 – Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren

Stage One, Zürich  
[www.swisspropertyfair.ch](http://www.swisspropertyfair.ch)

---

## 14.-18. JANUAR 2020 Swissbau

Messe Basel  
[www.swissbau.ch](http://www.swissbau.ch)

---

## 23. JANUAR 2020 Real Estate Symposium 2020

Ambassador House, Zürich  
[www.svit.ch](http://www.svit.ch)

---

## 5.-8. MÄRZ 2020 WOHGA

Eulachhallen Winterthur  
[www.wohga-winterthur.ch](http://www.wohga-winterthur.ch)

---

## 10.-13. MÄRZ 2020 MIPIM

Palais des Festivals et des Congrès,  
Cannes  
[www.mipim.com](http://www.mipim.com)

---

## 20.-22. MÄRZ 2020 Immo Messe Schweiz

Olma Messen St. Gallen  
[www.immo-messe.ch](http://www.immo-messe.ch)

---

## 19. JUNI 2020 SVIT Plenum 2020

Kultur und Kongresshaus Aarau  
[www.svit.ch](http://www.svit.ch)

---

## 26. JUNI 2020 Tag der Bauwirtschaft 2020

Palexpo Locarno  
[www.baumeister.ch](http://www.baumeister.ch)

### Impressum

#### Herausgeber

Alfred Müller AG,  
Neuhofstrasse 10, 6340 Baar,  
041 767 02 02,  
E-Mail: [info@alfred-mueller.ch](mailto:info@alfred-mueller.ch)

#### Redaktionelle Leitung

Mélanie Ryser, Abteilung Marketing und  
Kommunikation Alfred Müller AG;  
Monika Mingot, Linkgroup AG

#### Autoren

Mélanie Ryser und Esther Lötscher, Baar;  
Daniel Bütler, Zürich; Sandra Aeberhard,  
Zürich; Monika Mingot, Zürich;  
David Strohm, Zürich; Flavian Cajacob,  
Zürich; Charles Lewinsky, Zürich

#### Gesamtkonzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich, [linkgroup.ch](http://linkgroup.ch)

#### Auflage

10 600 Exemplare

#### Nächste Ausgabe

Juni 2020

**ALFRED MÜLLER AG**

BAAR  
FRIBOURG  
CAMORINO

