

PROPERTY ONE

ONEfocus *Praxisbeispiel «Hüslirweg»*

Verhandlungen und Vorarbeiten
bei der Immobilienentwicklung

Jedes Bauprojekt braucht intensive Abklärungen. Oft erweisen sich dabei die Verhandlungen mit Nachbarn und Behörden als komplex – sie erfolgreich zu führen, erfordert spezielles Know-how. Das Beispiel eines Ersatzneubaus am linken Zürichseeufer zeigt, wie hoch die Hürden bis zum Beginn der Bauarbeiten sein können – und wie man sie überwindet.

Die Ausgangslage

Ein älteres Haus, das sich auf den ersten Blick wie viele andere präsentiert – eine Erbengemeinschaft lässt mit Hilfe eines Architekten prüfen, was mit der in die Jahre gekommenen Liegenschaft an sehr guter Lage geschehen soll. Das Doppelhaus steht auf einem Hanggrundstück, eine Haushälfte weist einen hohen Sanierungsbedarf auf, und der Garten ist verwildert. Die Liegenschaft ist stark unternutzt. Mit einem Neubau könnte die Wohnfläche mehr als verdoppelt werden. Das Grundstück birgt grosses Potenzial, weshalb für die Erbengemeinschaft ein Verkauf eine gewinnbringende Chance bietet. Das Interesse an einem Erwerb des Grundstücks durch Property One ist da. Das Kaufangebot zu einem attraktiven Preis wird an die Bedingung geknüpft, dass die Erschliessung für einen Ersatzneubau geklärt ist.

«Gründliche Vorarbeit ist der Schlüssel zum Erfolg.»

Die Prüfung

Mit dem Start der Akquisition beginnt eine genaue Prüfung der Rahmenbedingungen – und die erweisen sich in diesem Fall als komplex. Die sogenannte Due-Diligence-Prüfung fördert als Erstes ein Zugangsproblem zutage.

Das terrassierte Hanggrundstück mit seinen Hauszugängen und einem Stellplatz, das an eine stark frequentierte Kantonsstrasse grenzt, war bisher von oben her erschlossen. Für einen Neubau favorisiert die Baubehörde eine neue Erschliessung mit einer Zufahrt an der Unterseite des Grundstücks. Die dafür nötige Stichstrasse würde zumindest teilweise über Parzellen von angrenzenden Grundeigentümern führen.

Die Nachbarn

Ein grösseres Bauvorhaben wie dieses benötigt eine einvernehmliche Verständigung mit sämtlichen Nachbarn – eine Voraussetzung für einen reibungslosen Ablauf. Weil Einsprachen jedes Projekt verzögern können, sollte die Kontaktaufnahme mit den betreffenden Parteien in einem möglichst frühen Stadium beginnen. Die für den neuen Erschliessungsweg notwendigen Landabtretungen von zwei benachbarten Parzellen machen intensive Verhandlungen nötig. Sie führen schliesslich über Win-win-Lösungen für alle Parteien zum Erfolg. Mit zwei weiteren Nachbarn kann eine Einigung über das Äussere der Fassade und über die Vorbereitungen für eine spätere Mitnutzung des Erschliessungswegs gefunden werden.

Die Behörden

Wie bei jedem Neubau stehen intensive Abklärungen bei den Baubehörden an. Zu klären sind dabei unter anderem Fragen zur möglichen Ausnützung, zu den Baulinien und Abstandsbestimmungen, den allfälligen Altlasten auf dem Grundstück und den Dienstbarkeiten aller Art wie etwa Wegrechten. In diesem Fall sind es der öffentliche Weg, der neben dem Grundstück durchführt, die Erneuerung von Werkleitungen sowie die bereits erwähnte Er-



Grosse Fensterfronten garantieren eine beeindruckende Weitsicht auf den See



Ein abgestimmter Materialmix für ein wohliches Gefühl

schliessung. Dabei sind Hochbau- und Tiefbauamt involviert, deren Vertreter sich untereinander absprechen.

Der Neubau

Es entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit sieben Eigentumswohnungen nahe dem Dorfkern. Sämtliche Einheiten verfügen über Sicht auf den Zürichsee sowie zum Teil sehr grosse Aussenräume. Die Wohnungen mit 4.5 bis 6 Zimmern und Nettowohnflächen von 108 bis 154m² weisen durchdachte Grundrisse und einen gehobenen Ausbaustandard auf. Die Split-Level-Architektur mit versetzten Stockwerkniveaus bietet viel Privatsphäre. Das bedeutet jedoch, dass auch der Lift mit zwölf Ausgängen so eingestellt werden muss, dass er jeweils innerhalb kurzer Distanzen wieder anhält. Eine Herausforderung, die von den Wohnungen und den Kellerabteilen bis zu den Einstellplätzen in der Unterniveaugarage gut gemeistert wird. Überdies werden in der Unterniveaugarage Ladestationen und Lastmanagement für die E-Mobilität vorbereitet.

Die Umsetzung

Neben der Planung gehört die Realisierung des Neubaus zu den zentralen Leistungen von Property One. Das Bauvorhaben erweist sich aufgrund der Lage und der knappen

räumlichen Verhältnisse als herausfordernd. So findet sich zunächst kein Platz für die Baustelleninstallation, und die Baugrube muss gegen den Hang aufwendig gesichert werden.

Für die Finanzierung wird Property One damit beauftragt, ein optimales Finanzierungspaket zu schnüren. Schliesslich erfolgt intern die Ausschreibung und Vermarktung. Sechs von sieben Einheiten können bereits ab Plan verkauft werden – noch bevor mit den Bauarbeiten begonnen wird.

Das Fazit

Das Beispiel für einen zeitgemässen Ersatzneubau am Zürichsee zeigt, dass die auch politisch erwünschte innere Verdichtung gelingen kann, wenn dadurch ein Mehrwert für alle Beteiligten entsteht. In diesem Fall profitieren die Alteigentümer, denen zusätzlich ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde, dank einem hohen Bodenwert, die Nachbarn dank einer verbesserten Erschliessung und die neue Bewohnerschaft mit Wohneigentum an begehrter Lage mit Seesicht. Die Kompetenz von Property One für Projekte dieser Grössenordnung basiert auf dem Know-how eines Teams, das jeden einzelnen Teilschritt begleiten und alles aus einer Hand bieten kann.



Grosszügige Bäder für ein tägliches Wellnesserlebnis

Alles aus einer Hand Die Leistungen von Property One im Überblick

- Marktabklärung
- Akquisition
- Entwicklung
- Planung
- Finanzierung
- Realisierung Neubau
- Marketing
- Verkauf

