



PUBLIKATION
Steiner AG, Luzern

ZUSAMMENARBEIT
Kobal Grafik (Gestaltung)

TEXT
Sabine Windlin

DATUM
15.7.2021

INVESTORENDOSSIER NEUMATTE SUHR

Im Auftrag der Steiner AG Luzern war ich verantwortlich für Redaktion und Texte der Investorenpublikation für das Wohnbauprojekt Neumatte in Suhr (Kanton Aargau). Realisiert werden sollen insgesamt 146 Wohnungen mit 70 % Anteil Eigentum und 30 % Anteil Miete. Das Projekt bewegt sich in beiden Sparten im mittleren Preissegment.

Sympathisch, aufstrebend, lebendig – das ist Suhr. Die attraktive Gemeinde im Bezirk Aarau bietet Lebensraum für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern sich zuhause fühlen wollen. Suhr profitiert von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Den Zürcher HB erreicht man mit ÖV in knapp 40 Minuten. Zürich, Basel, Luzern und Bern sind nur 35 bis 55 Autominuten entfernt. Suhr wird in der kantonalen Richtplanung als Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung geführt und ist ein gefragter Wirtschaftsstandort mit grossen Betrieben wie Pfister, Emmi, Migros Verteilzentrum und Gilgen Logistics.

Standortqualität und Vitalität

Mit rund 10'600 Einwohnern, diversen wirtschaftlichen, soziokulturellen und landschaftsspezifischen Standortqualitäten verfügt das prosperierende Suhr über jene

Qualitäten, die sich hervorragend mit den Komponenten des Wohnprojekts Neumatte verbinden. Es lockt ein vielseitiges Kultur- und Sportangebot, und die Bevölkerung profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur im Bereich, Bildung, Gesundheit und Verkehr. In Suhr finden in über 460 Arbeitsstätten rund 5'200 Voll- und Teilzeitbeschäftigte Arbeit. Der Ort ist von einer vitalen Bevölkerungsstruktur geprägt und geniesst den Ruf einer aufstrebenden Gemeinde im Herzen des Mittellandes.

Pioniergeist und Innovation

Pioniergeist, Innovationsfreude und Mut – das sind die Ingredienzen, die 1957 dazu führten, dass die Firma Sprecher und Schuh auf dem Suhrer Grundstück Nr. 1987 eine imposante Schaltanlagenfabrik baute. Aufbruchstimmung, Gestaltungswillen und Tatendrang stehen auch jetzt bei der Entwicklung dieses ehemaligen Gewerbeareals durch die Steiner AG im Fokus. Mehr als 60 Jahre später vollzieht sich an diesem geschichtsträchtigen Ort erneut ein Wandel: in baulicher, aber auch in gesellschaftlicher Hinsicht.

Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Wie gestaltet sich eine moderne Nachbarschaft? Die Steiner AG hat als Entwicklerin des Areals auf diese Fragen überzeugende Antworten gesucht und – in einem intensiven Prozess mit Fachleuten und Akteuren diverser Branchen – gefunden! Auf dem rund 16 Hektaren grossen Areal entsteht in drei Etappen ein Quartier mit hoher Lebensqualität. Nicht austauschbar und beliebig, sondern nachhaltig und durchdacht. Basis dafür bildet ein überzeugender Gestaltungsplan mit einer sinnvollen, städtebaulichen Grunddisposition und hohen gestalterischen Qualitäten im Innen- und Aussenraum. Die Nutzungsverteilung der insgesamt 146 Wohnungen von ca. 70% Anteil Eigentum (92 Wohnungen) und 30% Anteil Miete (54 Wohnungen) wird als äusserst markttauglich gewertet. Das Projekt bewegt sich in beiden Angebotssparten im mittleren Preissegment.

Alleinstellungsmerkmale und Nachhaltigkeit

Charakteristisch für das Projekt sind die vielfältig nutzbaren Freiräume, inklusive attraktivem Quartierplatz. Grünflächen werden ökologisch hochwertig ausgestaltet und strukturreich mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten bestückt; unter anderem mit Natur- und Blumenwiesen sowie hochstämmigen Bäumen, wodurch Lebensraum für Vögel und Insekten entsteht. Hofseitige Laubengänge dienen als Erschliessungszonen und wirken als Raumfilter innerhalb eines dichten Gefüges. Naturnahe Innenhöfe werden als Begegnungszonen ausgebildet. Bodengebundene Vertikalbegrünungen gestalten die Fassade mit. Angestrebt wird eine Zertifizierung durch die Stiftung «Natur und Wirtschaft». Mit diesem Label werden Areale ausgezeichnet, die durch ihren besonderen ökologischen Wert einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Artenvielfalt leisten und den Bewohnern eine lebendige Beziehung zur Natur ermöglichen.

Mehrgenerationenwohnen und Mobilitätskonzept

Ältere Personen sollen möglichst lange und selbständig in ihren Wohnungen in der Neumatte bleiben können. Dafür stellen wir ein angemessenes Dienstleistungsangebot und ein entsprechend gestaltetes Wohnumfeld sicher. Garantiert wird dies durch das Label LEA (Living in Every Age). Es gehört mit seinen rund 1'000 Anforderungen für Wohnung, Gebäude und Aussenraum zu den strengsten Gebäudestandards. Zertifizierte Wohnungen werden mit einem Label der Stufe Bronze bis Platin ausgezeichnet. Für die Neumatte sehen wir einen Gold-Standard vor. Solche Wohnungen kommen dank einer konsequent hindernisfreien und altersgerechten Konzeption nicht nur den Bedürfnissen älterer

Menschen entgegen, sondern bieten für alle Generationen Komfort, Sicherheit und Flexibilität.

Die Bewohner (sowohl Stockwerkeigentümer wie Mieter) profitieren von einem flexiblen und zeitgemässen Mobilitätsangebot, ohne einen Zweitwagen oder sogar ein eigenes Auto besitzen zu müssen. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen stehen Sharing-Angebote für diverse (Elektro)-Fahrzeuge sowie eine attraktive Infrastruktur für den Veloverkehr zur Verfügung, inklusive Reparatur- und Waschstation. Sämtliche Autoabstellplätze befinden sich in der Tiefgarage. Dadurch entsteht oberirdisch mehr Grünraum. Ausserdem ist das Mobilitätskonzept integraler Bestandteil des Zertifikats SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz).

Bauen ist immer auch ein öffentlicher Akt. Mit entsprechend grosser Sorgfalt haben Planung und Projektierung zu erfolgen. Die gestalterische Kraft des Projekts Neumatte resultiert aus der raffinierten Anordnung der 13 Baukörper, der besonderen Materialisierung und Farbgebung, den klug konzipierten Grundrissen und den mannigfaltigen Verbindungswegen, die zwischen den insgesamt 146 Wohnungen verlaufen. Eine Besonderheit ist das zentral platzierte Gemeinschaftshaus (links in der Visualisierung), welches die Bewohner für Aktivitäten und Feste nutzen können. Die Wohnhäuser kommen als elegante und moderne Bauvolumen daher, strahlen aber auch Behaglichkeit aus. Diese Qualitäten geben die mit Balkonen und Wintergärten ausgestatteten Wohnungen auch im Innern wieder. Zu verdanken ist dies der professionellen und kreativen Handschrift des Zürcher Büros «Steib Gmür Geschwentner Kyburz».

Gemeinschaft, Individualität und viel Service

Planung, Errichtung und Nutzung der Neumatte stehen ganz im Zeichen von zukunftsorientiertem Zusammenleben und erfüllen die Voraussetzungen für generationenübergreifendes und hindernisfreies Wohnen. Entsprechend richtet sich das Projekt an die unterschiedlichsten Zielgruppen: junge «Nestflüchter», die eben erst zu Hause ausgezogen sind, Familien und Singles, Erwerbstätige, Pendler und «Golden Agers», die sich in guter Gesellschaft wissen wollen.

Gemeinsam nutzbare Innen – und Aussenräume (wie Gästezimmer, Hobbyräume und Werkstätten), Grillstellen, fix installierte Bank- und Tischgarnituren sollen ein nachbarschaftliches und unkompliziertes Miteinander ermöglichen. Nach Lust und Laune darf Ping Pong, Boule, Federball und Schach gespielt werden. Mit einem per App gesteuerten Service können Pakete direkt ausgeliefert, sicher in der Paketbox deponiert und bei passender Gelegenheit vom Adressaten in Empfang genommen werden.

Ergänzend zu vielfältigen Möglichkeiten von Nachbarschaftsaktivitäten wird das Projekt auch dem Bedürfnis nach Privatheit und Rückzug gerecht. Die Aussenräume (Terrassen, Balkone, Loggien, usw.) sind so organisiert, dass eine gegenseitige Einsicht sowie störende Lärmbelastung zwischen Bewohnern möglichst verhindert wird. Eine räumliche Distanz zwischen den Einheiten ist garantiert.

Nachhaltigkeit am Bau ist nicht bloss durch Konzepte, Vorschriften oder technische Lösungen zu erreichen. Was es braucht, ist ein Umdenken. Das Zertifikat SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) steht für dieses Umdenken und ist Bestandteil des Projekts Neumatte. Es stellt sicher, dass die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermassen in Planung, Bau und Betrieb einfließen. Voraussetzung hierfür ist die Sicht auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Fernwärme und Photovoltaik sind weitere

Aspekte, die aus der Neumatte ein Vorzeigeobjekt machen, das alle Voraussetzungen erfüllt, um dereinst weit über die Region Suhr hinauszustrahlen.