

27. August 2018

## Medienmitteilung

---

# Studienauftrag Neumatt führt zu neuen Lösungen für das Quartier in Spreitenbachs Mitte

**Bern/Zürich/Spreitenbach, 27. August 2018 - Neumatt wird die verschiedenen Ortsteile von Spreitenbach miteinander verbinden. In einem soeben abgeschlossenen Studienauftragsverfahren wurde das neue Quartier konkretisiert. Grossen Wert legten der Eigentümer, ein Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management, und die Entwicklerin Losinger Marazzi auf die Qualität der Freiflächen, Grünräume und Begegnungsorte sowie auf eine sinnvolle Wegführung. In der architektonischen Gestaltung fiel die Wahl auf zwei Doppelhochhäuser – anstelle der bisher vorgesehenen zwei breiten Hochhausscheiben. Die feingliedrigen Hochhäuser wirken sich positiv auf die Qualität der Wohnungen aus und geben mehr Durchsicht für die Bevölkerung. Die Resultate des Studienauftrags werden vom 28. bis am 31. August 2018 im Zentrumsschopf Spreitenbach ausgestellt.**

Neumatt entsteht direkt beim Einkaufszentrum Shoppi und öffnet dieses noch mehr nach aussen. Gleichzeitig verknüpft das neue Quartier die bestehenden Ortsteile von Spreitenbach besser miteinander. In den neuen Gebäuden sollen rund 600 Wohnungen realisiert werden, die meisten davon kleinere Wohnungen im Mietsegment. Grundeigentümer ist der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, ein Immobilienfonds aus dem Asset Management der Credit Suisse. Der Fondsmanager ist sich bewusst, dass die Realisierung eines Projekts in der Mitte von Spreitenbach besondere Sorgfalt verlangt: „Das Projekt muss für die Gemeinde und ihre weitere Entwicklung genauso stimmig sein wie für uns als Grundeigentümer“, sagt Fondsmanager Samuel Egger, Credit Suisse Asset Management. Neumatt ist deshalb so ausgelegt, dass sie die verschiedenen Ortsteile von Spreitenbach miteinander verknüpft und verbindet. Dies geschieht durch Freiräume und Grünflächen, durch öffentliche Nutzungen in den Sockelgeschossen (Post, Cafés, Co-Working, eine Kindertagesstätte etc.) sowie durch eine sinnvolle Wegführung durch das neue Quartier und durch den Stadtpark, welchen die Gemeinde Spreitenbach südlich davon plant. Ein neues Parkhaus erlaubt, die grosse Mehrheit der bisherigen oberirdischen Parkplätze für das Shoppi aufzuheben und dort die genannten Freiräume und Grünflächen zu realisieren.

### **Breite Palette von Projektvorschlägen**

Um die Vorgaben aus dem Entwicklungsrichtplan (ERP) zu konkretisieren und Inputs für die Freiraumgestaltung und für die Architektur der Gebäude zu erhalten, führte die mit der Entwicklung und Realisierung der Neumatt beauftragte Losinger Marazzi zwischen Januar und Juni 2018 ein Studienauftragsverfahren mit sieben Teams durch. Dieses brachte eine breite Palette von Projektvorschlägen hervor. Daraus wählte das Beurteilungsgremium, in dem auch die Gemeinde Spreitenbach vertreten war, für jedes Baufeld den jeweils besten Ansatz aus. In einem nächsten Schritt entstand daraus eine Synthese, die als Basis für die weitere Bearbeitung und Planung dient.

### **Freiräume schrittweise entwickeln**

Den besten Vorschlag für das Freiraumkonzept machte das Studio Vulkan Landschaftsarchitektur (Zürich). Sein Ansatz ist von Bäumen geprägt, pragmatisch und wird über einen längeren Zeitraum realisiert. Auf den Dachflächen des Shoppi sind ökologische Ausgleichsflächen mit unterschiedlichen Nutzungen (Spielplätze, Gartenflächen) für die Bewohner der Hochhäuser vorgesehen. Rund um die neuen Gebäude entstehen zahlreiche Grünflächen und Begegnungsorte. Die Esplanade wirkt als Scharnier zwischen dem Shoppi und dem Stadtpark. Die Massnahmen im Stadtpark sind auf das Machbare reduziert und sollen zusammen mit der Bevölkerung phasenweise entwickelt und realisiert werden. Vorgesehen sind zwei neue Wegverbindungen in Richtung Dorf. Der Skaterpark bleibt im Stadtpark.

### **Zwei feingliedrige Doppelhochhäuser**

Bis anhin waren in der Neumatt zwei breite Hochhausscheiben vorgesehen – als Resultat des 2016 abgeschlossenen Masterplans. Im Studienauftrag schlugen mehrere Teams vor, die Scheiben aufzulösen um feingliedrige Doppelhochhäuser zu realisieren. Diese erlauben mehr attraktive Wohnungen mit einer zwei- oder sogar dreiseitigen Ausrichtung. Gleichzeitig lassen sie den Spreitenbacherinnen und Spreitenbachern mehr Durchsicht. Das Beurteilungsgremium nahm diesen Vorschlag auf und empfiehlt, sowohl das Hochhaus Süd als auch das Hochhaus West als Doppelhochhaus mit je einem gemeinsamen Sockelgeschoss zu realisieren. In den Hochhäusern werden Mietwohnungen in einem mittleren bis höheren Preissegment entstehen. Für das Baufeld Süd fiel die Wahl auf den Vorschlag des Ateliers ww Architekten (Zürich). Das Projekt zeichnet sich unter anderem durch modern wirkende Metallfassaden mit integrierten Photovoltaikanlagen und zeitgenössische Architektursprache aus. Für das Baufeld West stammte die beste Lösung von Ruprecht Architekten (Zürich) und HILDEBRAND (Zürich). Das Team überzeugte insbesondere auch durch den attraktiven Eingangsbereich zum Shoppi im Sockelgeschoss des Doppelhochhauses, der die Verbindung ins Quartier Langäcker aufwertet.

In der öffentlichen Auflage des Entwicklungsrichtplans Neumatt äusserte sich die Bevölkerung kritisch zum Baufeld C mit einem langen Bau entlang der Baumgartenstrasse. Die Gemeinde nahm diese Anliegen auf und hat das Baufeld neu positioniert. Dies ermöglicht zwei quer zur Baumgartenstrasse stehende Zeilenbauten. Das Team von Morger Partner Architekten (Basel) und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur ermöglicht in ihrem überarbeiteten Projektvorschlag ein gutes Zusammenspiel zwischen Durchsicht und Durchwegung sowie der nötigen Wahrung der Privatsphäre für die auf dem Baufeld C angedachten Eigentumswohnungen. Die zwei schmalen Zeilenbauten erlauben zudem helle Wohnungen und unterschiedliche Wohnungstypologien.

### **Nachhaltiges und vernetztes Quartier**

Neumatt wird als nachhaltiges Quartier entwickelt. Dies bedeutet einen starken Fokus auf fortschrittliche Energielösungen (z.B. Energiegewinnung mit nicht-spiegelnden integrierten Photovoltaikanlagen an der Fassade des Hochhauses Süd), auf den Aufbau einer funktionierenden Gemeinschaft von Mietern und Eigentümern (Community Building) im neuen Quartier und auf die Vernetzung mit den umliegenden Quartieren. Neumatt soll zudem ein Quartier mit möglichst wenigen Autofahrten sein – unterstützt durch die hervorragende Erschliessung mit der Limmattbahn und dem Busnetz.

In den nächsten Monaten wird der Gemeinderat Spreitenbach über den Mehrwertausgleich informieren, den er mit dem Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund InterSwiss aushandelt. Die Gemeinde kann diese Mittel für die Gestaltung des Stadtparks oder für Unterhaltsaufgaben einsetzen. Voraussichtlich im Dezember 2019 stimmt die Gemeindeversammlung Spreitenbach über die für die Realisierung der Neumatt notwendige Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung ab. Parallel wird der Gestaltungsplan erarbeitet. Danach folgt die Erarbeitung der Bauprojekte, die vom Gemeinderat bewilligt werden müssen. Der Baubeginn ist frühestens für 2021/2022 vorgesehen. Die Realisierung erfolgt in Etappen und ist abhängig von der künftigen Marktlage.

### **Öffentliche Ausstellung und Workshop Neumatt**

Die Resultate des Studienauftrags Neumatt sind in einer öffentlichen Ausstellung im Zentrumsschopf Spreitenbach zu besichtigen:

- Dienstag, 28. August 2018, 17-19 Uhr (exklusiv für die Bevölkerung von Spreitenbach mit Führung um 18 Uhr und Apéro)
- Mittwoch, 29. August 2018, 17-19 Uhr
- Donnerstag, 30. August 2018, 17-19 Uhr
- Freitag, 31. August 2018, 16-18 Uhr

Am Samstag, 1. September 2018, führen die Gemeinde Spreitenbach und Losinger Marazzi einen gemeinsamen Workshop zu verschiedenen Fragestellungen rund um die Neumatt durch. Die Veranstaltung findet in der Boostock-Turnhalle statt. Um die Ziele des Workshops zu erreichen, sind seitens der Teilnehmenden ein aktives Mitwirken und die Anwesenheit über den gesamten Zeitraum notwendig. Der Workshop dauert von 10 bis 15 Uhr. Für eine Teilnahme bitte mittels E-Mail an folgende Adresse anmelden: [martina.buerki@spreitenbach.ch](mailto:martina.buerki@spreitenbach.ch).

### **Weitere Informationen**

[www.neumatt-spreitenbach.ch](http://www.neumatt-spreitenbach.ch)

### **Kontakte für die Medien**

Daniela Born, Leiterin Kommunikation Losinger Marazzi AG,  
Telefon +41 79 681 16 45, [d.born@losinger-marazzi.ch](mailto:d.born@losinger-marazzi.ch)

Valentin Schmid, Gemeindepräsident Spreitenbach, Telefon +41 44 418 85 61,  
[valentin.schmid@spreitenbach.ch](mailto:valentin.schmid@spreitenbach.ch)

Caroline Stössel, Marketing & Communication, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,  
Telefon +41 44 332 58 95, [caroline.stoessel@credit-suisse.com](mailto:caroline.stoessel@credit-suisse.com)

Beilagen: [Link zum Download](#)



Neumatt verbindet die verschiedenen Ortsteile von Spreitenbach miteinander. In zwei neuen Doppelhochhäusern entstehen hochwertige Mietwohnungen. Die Bevölkerung profitiert auch von verschiedenen Frei- und Grünräumen wie dem Stadtpark (im Vordergrund). Visualisierung: Raumgleiter AG



Im Sockelgeschoss des Doppelhochhauses West befindet sich der Eingang in das Einkaufszentrum Shoppi. Vor dem Eingang entsteht eine attraktive Freifläche für die Bevölkerung. Visualisierung: Raumgleiter AG



Übersichtsplan – Neumatt liegt mitten in Spreitenbach. Quelle: Losinger Marazzi AG

### **Losinger Marazzi AG**

Losinger Marazzi ist das führende Unternehmen für intelligentes Bauen, das die Herausforderungen einer immer komplexer werdenden, vernetzten und mobilen Gesellschaft annimmt. Als Vordenker setzt es seine Innovationskraft, seine Kompetenz und sein breit gefächertes Angebot ein, um bebaute Areale künftigen Bedürfnissen anzupassen und die Lebensräume von morgen neu zu entwickeln, zu gestalten und zu realisieren. Die städtebauliche Erneuerung von Quartieren, die Entwicklung von Smart Cities und ein ganzheitliches Angebot, das über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie nachhaltigen Mehrwert schafft, stehen dabei im Fokus. Das Unternehmen arbeitet bei der Entwicklung und Realisierung von Projekten eng mit Kunden, Partnern, Behörden und Nutzern zusammen. So nimmt Losinger Marazzi wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Verantwortung wahr und trägt zum Wohlbefinden heutiger und kommender Generationen bei.

Als Tochterunternehmen von Bouygues Construction vereint das Schweizer Traditionsunternehmen die Flexibilität eines lokal verankerten Unternehmens mit der Stärke und Erfahrung eines internationalen Grosskonzerns. Losinger Marazzi zählt über 800 Mitarbeitende und erzielt einen Jahresumsatz von rund 800 Millionen Franken.

[losinger-marazzi.ch](http://losinger-marazzi.ch)

### **Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG**

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ist Teil des Unternehmensbereichs Asset Management der Unternehmensgruppe der Credit Suisse (nachfolgend «die Credit Suisse»). Das Asset Management der Credit Suisse ist im Rahmen der Division International Wealth Management der Credit Suisse tätig und verwaltet weltweit Vermögen von über CHF 401 Mia. (per 30.06.2018). Gestützt auf eine erstklassige institutionelle Governance sowie auf die Stabilität und das Chancenspektrum der weltweiten Marktpräsenz der Credit Suisse, bietet das Asset Management aktive und passive Lösungen für traditionelle und alternative Anlagen sowie ein herausragendes Produkt-Know-how in der Schweiz, EMEA, APAC und Amerika. Das Global Real Estate Investment Management der Credit Suisse Asset Management ist seit der Lancierung des ersten Immobilienfonds 1938 eine Erfolgsgeschichte. Als globaler Anbieter von Immobilienanlageprodukten verwaltete die Credit Suisse CHF 36 Mia. per 30.6.2018 und ermöglicht Anlegern einen Zugang zu diversifizierten Immobilienportfolios mit insgesamt über 1 300 Liegenschaften in 18 Ländern.

### **Disclaimer**

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt,

dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, oder bei allen Niederlassungen der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Copyright © 2018 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.