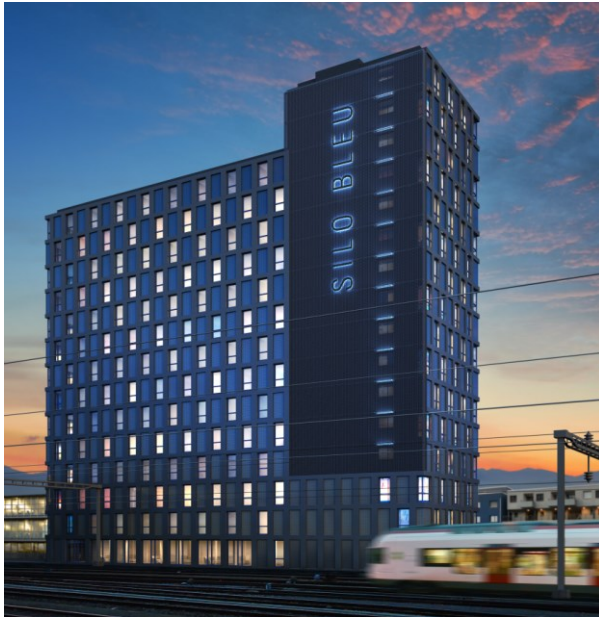


Real Estate Award 2018

Bewerbung in der Kategorie: Projektentwicklung

Studentenwohnheim ‚Le Silo Bleu‘, Renens



Auf dem zentral gelegenen, südwestlich orientierten Grundstück an der Avenue du Silo 5 in Renens entsteht ein 15-geschossiges Gebäude mit 273 Studentenappartements. Ein Empfangsdesk, diverse Lounges, eine Cafeteria, ein Fitnessbereich, modern ausgestattete Aufenthalts- und Studienräume sowie eine attraktive Dachterrasse mit Küche und Bar als kommunikativer Treffpunkt der Studenten ergänzen das Angebot. Der Bezug ist ab Februar 2019 vorgesehen. Realisiert wird der neuste Baustandard (Minergie Plus) und über eine integrierte Gebäudeplanung werden die Verbräuche an Wasser, Strom und Energie optimiert. Aufgrund der Inklusiv-Mieten wurde hoher Wert auf kosteneffiziente und wartungsarme technische Lösungen und Materialien gelegt.

Eigentümer: Basellandschaftliche Pensionskasse, Mühlemattstr. 1B, 4410 Liestal
Vertreten durch: Adimmo AG, Engelgasse 12, 4002 Basel
Totalunternehmer: Proxiland Sarl, Rte de la Glane 107, 1752 Villars-sur-Glâne

Lage des Bauprojekts

Das Le Silo Bleu liegt ca. 500 Meter entfernt vom Bahnhof Renens. Dieser ist für die Studenten in 3 Minuten per Bus oder zu Fuss bzw. mit dem Fahrrad mittels einer durch das Quartier führenden Passage erreichbar. Mit dem Quartierplan ‚Les Entrepôts‘ wurde die Transformation einer Industriebrache zu einem modernen Standort mit optimaler Anbindung zum öffentlichen Verkehr und der Stadt Renens ermöglicht. In Zukunft werden in diesem Quartier 1'600 Menschen leben und arbeiten. Die SBB wird ihren Sitz für die Westschweiz mit 1'000 Mitarbeiter hier haben (aktuell im Bau). Den östlichen Abschluss des neuen Quartiers bilden das neue Gymnasium von Renens und das ‚Le Silo Bleu‘ als Studentenwohnheim. Das neue ‚Le Silo Bleu‘ reflektiert in der Form das ehemalige Getreidesilo, das bis auf Teile der Fundamente zurückgebaut wurde.

Die verschiedenen Lehrangebote in der Region Lausanne sind in wenigen Minuten für die Studenten erreichbar. Die Haltestelle Renens Censuy, welche sich eine Gehminute vom Le Silo Bleu entfernt befindet, erschliesst den Campus der Universität Lausanne UNIL mit dem Bus in 11-17 Minuten. Nach aktuellem Fahrplan vom November 2017 sind pro Stunde 12 Verbindungen gegeben. Alternativ ist die Anreise via Bahnhof Renens und mittels der Metrolinie Renens-Lausanne möglich. Diese verkehrt sechs Mal pro Stunde und erreicht die UNIL in 11 Minuten. Die EPFL ist sechs Mal

pro Stunde mit dem Bus erreichbar, welcher je nach Verbindung 14-21 Minuten braucht. Wie die UNIL ist auch die EPFL mittels Metro erreichbar. Die Verbindung von Renens zu EPFL dauert 9 Minuten. Für Personen welche vom Le Silo Bleu mittels Fahrrad zum Studienort reisen möchten beträgt die Fahrtstrecke 1 Kilometer zum Campus der UNIL und 2.5 Kilometer zur EPFL.

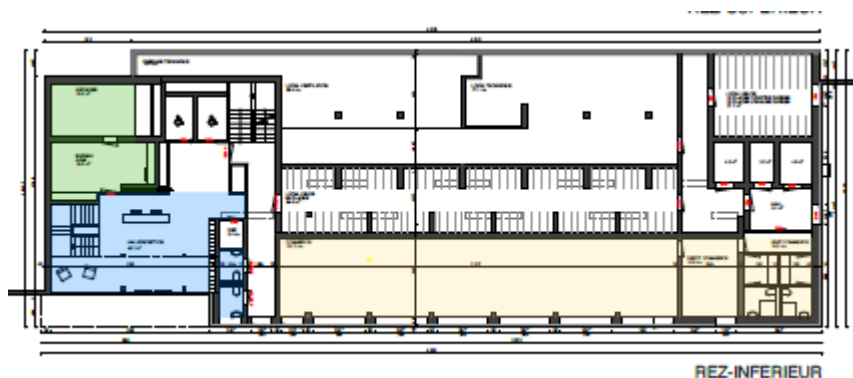
Studentisches Wohnen

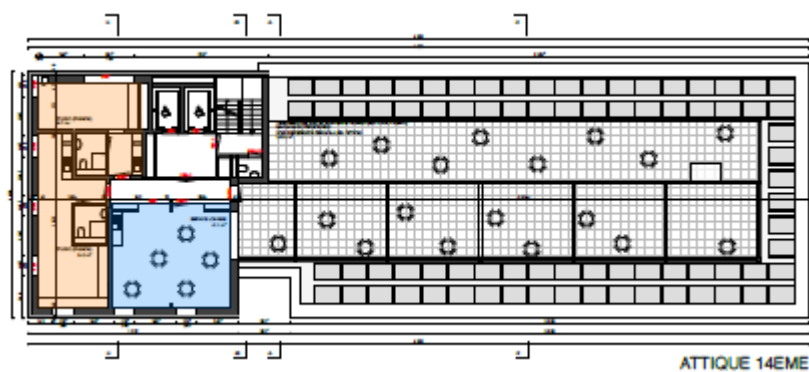
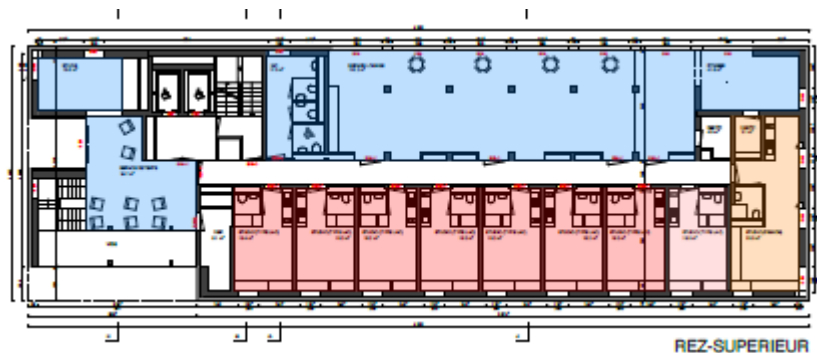
Insgesamt waren im Jahr 2013 im Einzugsgebiet Lausanne – Renens mehr als 30'500 Studenten in Universitäten, Technischen Hochschulen und Fachhochschulen eingeschrieben. Laut Prognosen des Bundesamtes für Statistik wird die Anzahl der Studenten an der EPFL und der UNIL in den nächsten Jahren weiter steigen, wenn auch etwas langsamer als in der jüngsten Vergangenheit. So ist die Gesamtzahl der Studenten an der EPFL und der UNIL zwischen 2009 und 2014 um fast 28% von 18'780 auf aktuell 24'017 gestiegen. Das Referenzszenario des BFS für 2019 sieht einen weiteren Anstieg von fast 7.5% auf rund 25'800 Studenten an beiden Institutionen vor. Ähnliche Aussagen lassen sich für die Fachhochschulen anstellen. Die Grundlage für eine dauerhafte Nachfrage nach modernem studentischem Wohnraum ist somit gegeben.

Die Konzentration auf Singel-Studios, ohne die sonst üblichen Gruppen-Lösungen, erfolgte nach einer nationalen und internationalen Recherche zum Nutzerverhalten sowie den zu erwartenden Verhaltensänderungen der künftigen Generationen. Die Themen Individualisierung sowie die Erwartungshaltung hinsichtlich Service (Plug & Learn), Effizienz und Ökologie wurden in der Gebäudeentwicklung berücksichtigt. Neben den rein privaten Räumen bietet das Objekt auf getrennten Ebenen ausgestattete Bereiche für ein gemeinsames, ruhiges Lernen und kommunikative Zonen. Neben gemeinsamen Waschräumen für je drei Etagen gibt es pro Etage auch einen Austritt als optionale Raucherzone.

Bauprojekt

- Untergeschoss: Technik- und Lagerräume.
- Sockelgeschoss: Empfangsdesk/Réception, Veloabstellplätze, drei Gewerbeflächen für bildungsnahe Dienstleitungen oder Start Ups sowie weitere Technikräume.
- Erdgeschoss: Eingangsbereich, Cafeteria, Study Lounges, Fitnessraum und Studios.
- 1. bis zum 15. Obergeschoss Studios.
- 14. OG: Dachterrasse mit Roof-Top-Bar als kommunikativer Treffpunkt für die Studenten.





Blau: Gemeinschaftsräume / Grün: Verwaltung / Gelb: Gewerbeflächen / Restliche Farben: Studios

Gebäudekennwerte

Bruttogeschossfläche oberirdisch Wohnen: 9'450 m²
 Netto-Wohn-/Gewerbefläche vermietbar: 6'304 m²

Objektbeschreibung

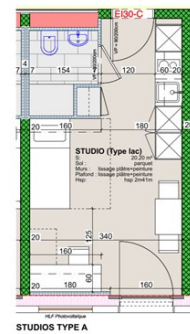
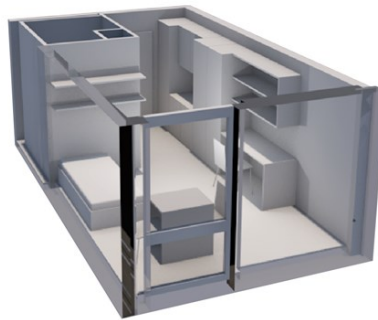
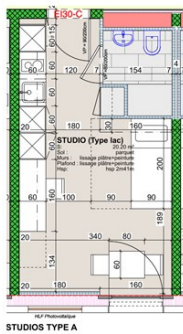
- Minergie Plus inkl. Komfortlüftung mit indirekter Kühlung (adiabate Abluftbefeuchtung).
- Fassade in Metallelementen und 1'335m² Photovoltaikmodulen (Solar Wall).
- Batteriespeicher mit 92kWh von ABB zur Optimierung der Eigenverbrauchswerte. Rund 73% der produzierten Energie können im Gebäude direkt genutzt werden.
- Wäscheraum auf jeder 3ten Etage.
- Heizung: Fernwärme.
- Schliesssystem: Elektronisches Zugangskontrollsystem mit Bluetooth via Mobile.
- Gebäudetechnik: Gebäudeleitsystem mit automatisierter Verschattung, Brandmeldeanlage und Videoüberwachung.

Serviceangebot / Mietpreise

Im Mietpreise enthalten sind:

- Empfangsdesk / Réception.
- Möblierte Studios mit modernen Küchen und eigenem Bad.
- Postfach für jeden Studenten sowie elektronisches Paketausgabesystem (via E-Mail, SMS, App).
- World Connect: Freier und leistungsfähiger Internetzugang für Wi-Fi und Fixnetz für alle Studios.
- Fitnessraum.
- Wash Lounges in jeder 3ten Etage mit Aufenthaltsqualität.
- Ruhige Study Lounges / Lernzimmer mit Flat Screen und Cafeteria.
- Roof Top Bar.

Vermietet werden die Studios zwischen CHF 900.- bis CHF 1'200.- als Inklusivmiete. Zusätzliche Dienstleistungen, wie Wohnungsreinigung, Wäscheservice, etc., können nach Aufwand hinzugebucht werden.



Bei diesem Projekt hervorzuheben sind:

Innovation/Nachhaltigkeit:

In die Fassade integrierte Solar Wall / PV-Anlage.

Ergänzende gewerbliche Flächen für bildungsnahe Start Ups.

Kundennutzen:

„Plug & Learn“: Die Studenten haben ab dem ersten Tag alles zur Verfügung, um sich in Ruhe auf die Ausbildung zu konzentrieren oder – je nach Wunsch - mit den Kommilitonen kommunizieren zu können. Die Prozesse (Anmietung / Zimmerfreigabe und Zugänglichkeit) werden digital abgebildet.

Plausibilität Marketingstrategie:

Klar definierte Zielgruppe mit Wachstumspotential.

Einsatz der heute realisierbaren digitalen Kommunikationsmittel zur Effizienzsteigerung.

Branding als „Le Silo Bleu“ mit einem hohen Wiedererkennungswert.

Originalität:

Die Besonderheit des Projektes besteht darin, dass von der Idee bis zur Umsetzung des Projektes die Zielgruppe „Studenten“ im Fokus stand. Private Räume, gemeinschaftliche Lernbereiche und attraktive Bereiche für die Kommunikation in der Freizeit stehen zur Verfügung. Verschiedene elektronische Lösungen (Zutritt/ Post und Pakete/ Waschen/ Kommunikation) steigern die Attraktivität für die Studenten.