

# Schwerpunkt

## 60 Meter und 19 Stockwerke für Seniorenwohnungen und mehr

In der Stadt entsteht das zweithöchste Gebäude des Kantons: Die Bauarbeiten für den Invictus-Turm sind im Gange. Für fast 85 Millionen Franken werden unter anderem 132 Wohnungen gebaut.

**Maria Kafantari**

**Freiburg** Vom Hotel zu Seniorenwohnungen. Von 8 auf 17 und dann auf 19 Stockwerke. Insgesamt 60 Meter hoch. Im Beaumont-Quartier der Stadt Freiburg, an der Kreuzung Glane-strasse/Route de Champriod, hat sich lange Zeit gar nichts getan. Seit rund einem Jahr ist nun Bewegung in die Parzelle gekommen. Der Invictus-Turm Freiburg entsteht.

### Mauerwerk steht

Es ist besonders kalt an diesem Februartag. Doch davon lassen sich die Arbeiter auf der Baustelle nichts anmerken. Sie giessen Beton und bereiten die erste Etage des künftigen Invictus-Turms Freiburg vor. «Das Mauerwerk der Tiefgarage, der Keller und der Technikräume ist bereits fertig», sagt Killian Hirsbrunner, der am Projekt Invictus-Turm mitarbeitet, und zeigt über die Baustelle. Er erklärt, wo die Autos künftig durchfahren müssen, um ins Parkhaus zu gelangen. 70 Stellplätze wird es auf einer Fläche

von 3600 Quadratmetern geben. Realisiert wird das Projekt von der Waadtländer Firma C14immo AG, die zur Thomann-Gruppe gehört.

### Per Zufall

Das Grundstück gehörte zu Beginn der Immobiliengesellschaft Proxiland Real Estate AG aus Villars-sur-Glâne. Deren Projekt sah ursprünglich Wohnungen und Büros vor, später setzte sich die Idee eines Hotels durch.

«Vor zwei Jahren bin ich zufällig im Internet auf das Projekt gestossen und fand es sehr attraktiv», sagt Hirsbrunner. Seine Firma nahm daraufhin Kontakt mit der Proxiland Real Estate AG auf. Nach einigen Gesprächen entschied sich das Freiburger Unternehmen, das Grundstück und das Projekt zu verkaufen, um sich auf andere Engagements zu konzentrieren. Das Projekt wurde von der Immobiliengesellschaft C14immo AG erworben.

Nach dem Kauf wurde das Vorhaben neu evaluiert: «Wir haben das Projekt eigentlich fast

so übernommen, wie es war, und nur ein paar Änderungen vorgenommen», sagt Hirsbrunner. Von aussen sei fast alles gleich geblieben. «Wir haben die Deckenhöhe etwas reduziert und konnten so zwei Etagen aufstocken», erklärt er. Aus 17 sind 19 Stockwerke geworden – die Gebäudehöhe blieb jedoch gleich. Verändert hat sich aber vor allem die Nutzung des Gebäudes. «Es ist schwierig, ein Hotel zu finanzieren und vor allem Investoren dafür zu finden.» Ausserdem sei die Nachfrage nach Wohnungen viel grösser als nach Hotels, so Hirsbrunner. Die Idee eines Hotels war damit gestorben. Insgesamt sind nun 132 Wohnungen und Seniorenresidenzen geplant – «damit wollen wir den sozialen Zusammenhalt fördern und der steigenden Nachfrage nach solchen Wohnungen gerecht werden.»

### Gibt es noch weitere?

Seine Firma hat bereits Erfahrung mit dem Bau von Hochhäusern, für die es spezielle Anforderungen und Richtlinien gibt. Der Hauptsitz des Waadtländer Unternehmens befindet sich nämlich im Turm Invictus in Yverdon – dem ersten Hochhaus mit diesem Namen. Dieses Gebäude ist 54 Meter hoch und besteht aus Büros und Wohnungen.

Weitere Invictus-Türme sind derzeit nicht geplant. Ausgeschlossen ist es zwar nicht. «Aber es ist nicht so einfach, so hohe Gebäude in der Schweiz zu bauen. Es gibt viele Auflagen und Hindernisse.» Vor allem in der Westschweiz sind sie im Städtebau eine Seltenheit. In der Deutschschweiz hingegen sind sie schon etwas verbreiteter. Hier sind vor allem die Städte Basel (Roche-Turm) und Zü-



Die Arbeiten am Invictus-Turm Freiburg laufen auf Hochtouren. Das Projekt kostet rund 85 Millionen Franken.

**«Es ist nicht so einfach, so grosse Gebäude in der Schweiz zu bauen. Es gibt viele Auflagen und Hindernisse.»**

**Killian Hirsbrunner**  
Projektmitarbeiter

rich (Prime Tower) Vorreiter. «Es ist auch eine Mentalitätsfrage», sagt Hirsbrunner. Er ist sich aber sicher, dass mit der wachsenden Bevölkerung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum die Gebäude in die Höhe gebaut werden müssen. «Der Boden muss so effizient wie möglich genutzt werden.»

### Die Seniorenwohnungen

Die Stockwerke 1 bis 10 verkaufte C14immo AG an einen Immobilienfonds. «Damit sollte sichergestellt werden, dass ein Baukredit gewährt wird, um mit den

Bauarbeiten beginnen und die Eigentumswohnungen vermarkten zu können.» Auf rund 500 Quadratmetern in den ersten beiden Stockwerken sollen drei Ladenlokale untergebracht werden. Bis zur fünften Etage sind 56 Seniorenwohnungen vorgesehen – «sehr viele davon sind 2,5-Zimmer-Wohnungen». Im Gegensatz zu normalen Wohnungen sind die Anforderungen an Seniorenwohnungen höher. «Zum Beispiel müssen die Türen breiter und die Wohnung rollstuhlgängig sein.» Die Wohnungen werden nur zur Miete zur Verfügung stehen.

«Solche Wohnungen sind in Freiburg sehr gefragt», sagt Hirsbrunner. Das belegt auch die Broschüre «Portrait und die Feststellungen der städtischen Siedlungs- und Wohnungspolitik». Darin steht, dass zwei Drittel der Seniorenhaushalte in der Stadt in zu grossen Wohnungen leben. Sie benötigen eine ihren Bedürfnissen angepasste Wohnung, bleiben aber oft gezwungenermassen in ihrer Wohnung, weil sie keine kleinere Wohnung finden, deren Miete gleich hoch oder niedriger ist als die ihrer jetzigen Wohnung.

### Die anderen Wohnungen

Danach folgen bis zum 19. Stock 76 gewöhnliche Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern. Wie Hirsbrunner erläutert, wurde das Hochhaus auf Grundlage einer Marktanalyse geplant, die sein Unternehmen durchgeführt hat, mit dem Ziel, ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, das der tatsächlichen Marktnachfrage entspricht. «Heute ist die Nachfrage nach 2,5-Zimmer-Wohnungen besonders hoch, ein

Trend, den wir täglich beobachten. Um ein Gleichgewicht zu schaffen, haben wir auch einen bedeutenden Anteil an 3,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen integriert, die den Erwartungen von Familien mit einem oder zwei Kindern entsprechen – die häufigste Konfiguration heutiger Haushalte.» Das spiegle die demografische Entwicklung wider.

Dies im Unterschied zu den Analysen der Stadt, die feststellen, dass Freiburg eine Stadt mit vielen kleinen Wohnungen ist, der es an grossen Wohnungen fehlt (siehe Box).

Von den 76 Wohnungen gehören 24 dem Immobilienfonds, welcher die Wohnungen vermietet. Die restlichen Wohnungen sind alle Eigentumswohnungen und werden von der C14immo AG verwaltet: «Von unseren Wohnungen haben wir bereits die Hälfte verkauft», sagt Hirsbrunner. Auch hier sei das Interesse daran sehr gross. Die Preise seien etwas höher, aber «das Hochhaus hat nichts, was den Blick auf die Alpen versperrt, und eine aussergewöhnliche Architektur».

### Es geht nach oben

Bereits im Juni dieses Jahres sollen die ersten zehn Stockwerke stehen. Ende 2026 soll dann auch das 19. Stockwerk vollendet sein. Insgesamt 60 Meter hoch wird das Hochhaus werden, und damit das zweithöchste Gebäude im Kanton Freiburg – nach der Kathedrale mit 74 Metern und vor dem ehemaligen NH-Hotel mit fast 56 Metern.

«Bis jetzt läuft alles nach Plan», sagt Hirsbrunner zufrieden. Und auch das Budget von fast 85 Millionen Franken soll eingehalten werden.



Killian Hirsbrunner erklärt das grosse Immobilienprojekt.





Bilder: Charles Ellena

### Zeitstrahl

**2015:** Die Pläne für ein sechs- bis achtgeschossiges Gebäude liegen öffentlich auf. Die Immobiliengesellschaft Proxiland Real Estate AG möchte ein solches Gebäude mit Wohnungen, Büros und Geschäften im Beaumont-Quartier der Stadt Freiburg errichten. Das Ziel: 2018 soll das Gebäude stehen.

**2017:** Der Plan hat sich geändert. Das Gebäude soll nun 17 Stockwerke aufweisen und 58 Meter hoch werden. Neu ist auch ein Hotel vorgesehen. Das Budget beläuft sich auf 50 Millionen Franken. Ziel ist die Fertigstellung Ende 2019.

**2019:** Die Baubewilligung ist da. **2020:** Corona macht dem ganzen Projekt einen Strich durch die Rechnung.

**2023:** Das Projekt und Grundstück hat den Eigentümer gewechselt. Die Waadtländer Immobiliengesellschaft C14immo AG hat das Projekt gekauft. Der geplante Turm trägt nun den Namen Invictus-Turm Freiburg. Äusserlich hat sich am Projekt nicht viel geändert. Allerdings soll es jetzt kein Hotel mehr werden. Es sollen Seniorenwohnungen und normale Wohnungen entstehen. Neu umfasst es 19 Stockwerke und soll 60 Meter hoch werden. Das Projekt soll 83 bis 85 Millionen Franken kosten.

**2024:** Baustart.

**2026:** Ende 2026 soll das Projekt fertiggestellt sein.

**2027:** Im Frühling 2027 sollen die ersten Mieterinnen und Eigentümer einziehen können.

## Hochhäuser: Trendwende bei der Stadt

Hochhäuser sind in der Stadt nicht mehr so gefragt wie früher. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum ist der Grund dafür.

Maria Kafantari

**Freiburg** «Das Beaumont-Quartier ist bereits bestückt mit hohen Häusern und Hochhäusern. Der Invictus-Turm fügt sich daher in dieses Quartierstadt-bild ein», schreibt Gemeinderat und zuständiger Bauvorsteher Elias Moussa (SP) auf Anfrage. Nebst dem Invictus-Turm Freiburg werden noch zwei weitere Hochhäuser ins Beaumont-Quartier im Perimeter der Friglane/Beauvi-Überbauung integriert werden. Zur Erinnerung, ein Hochhaus definiert sich ab einer Gebäudehöhe von 30 Metern.

### Stark eingeschränkt

«Der Gemeinderat hat aber die zukünftigen Hochhausstandorte gemäss verabschiedetem kommunalem Richtplan Stadtentwicklung stark eingeschränkt.» Dort sind nur zwei Standorte vorgesehen: an der Jurastrasse (Chassotte) sowie an der Friglane/Beauvi-Überbauung. Wie Moussa betont, ist der Bau von Hochhäusern nicht der allgemeine Trend. «Die vorgenannten Hochhäuser (auch der Invictus-Turm) wurden in der Zeit zwischen 2014 und 2020 in Freiburg geplant und projektiert. Diese Zeit war geprägt von der Annahme eines sehr hohen Bevölkerungszuwachses im ganzen Kanton Freiburg, gestützt auf das hohe demografische Ent-

«Selbstverständlich hätte die Stadt das Dossier anders analysiert, wenn früher bekannt gewesen wäre, dass das Hotelprojekt nicht klappt.»

Elias Moussa  
Gemeinderat Stadt Freiburg

wicklungsszenario des Bundesamts für Statistik», erklärt er. Die Annahme war, dass die Stadt Freiburg im Jahr 2040 rund 51'000 Einwohnerinnen und Einwohner zählen würde. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, dass dies nicht der Fall sein wird und auf den Kanton Freiburg das mittlere demografische Entwicklungsszenario – also ein Zuwachs auf rund 44'000 Einwohnerinnen und Einwohner – zutrifft. «Folglich ist auch der Gemeinderat der Ansicht,

dass die Stadt in den bestehenden Wohnzonen das prognostizierte Bevölkerungswachstum absorbieren kann, ohne zahlreiche Hochhäuser.» Zudem stelle sich die Frage, ob Hochhäuser mit der aktuellen Wohnungspolitik der Stadt vereinbar seien. Moussa macht ein Beispiel: «Der Invictus-Turm weist eine sehr hohe Anzahl von Klein- und Kleinstwohnungen auf, obwohl das Portrait und die Feststellungen der städtischen Siedlungs- und Wohnungspolitik einen Mangel an grossen Familienwohnungen aufzeigt hat.»

### Grosser Mangel an Hotels

Moussa findet es zudem bedauerlich, dass das geplante Hotelprojekt geplatzt ist. «Der Mangel an Hotelzimmern in der Stadt und der näheren Umgebung ist notorisch und stellt die Universitätsstadt vor eine echte Herausforderung.» Er weist darauf hin, dass in der Planungs- und Projektierungsphase dieses Hochhauses lange mit einem Hotel argumentiert wurde. Auf die Frage, ob sich etwas geändert hätte, wenn früher bekannt geworden wäre, dass das Hotelprojekt nicht klappt, meint Moussa: «Selbstverständlich hätte die Stadt das Dossier anders analysiert.» Was die Stadt daraus für Schlussfolgerungen gezogen hätte, kann Moussa jedoch nicht kommentieren.



Marc Riedo ist Geschäftsführer in der dritten Generation.

Bild: Aldo Ellena

## Fashion: Queen an der Seislermäss

An der Riedo Fashion Queen Show stylt Riedo Coiffure 20 Deutschfreiburgerinnen und -freiburger und schickt sie über den Laufsteg der Seislermäss in Tafers.

Petra Salvisberg

**Tafers** Gesucht: Frauen und Männer von 18 bis 99 Jahre, die einen Tag als Model erleben wollen. Für die Riedo Fashion Queen Show an der Seislermäss kleiden Marc und Jan Riedo zusammen mit dem Team von Riedo Coiffure 20 Deutschfreiburgerinnen und -freiburger ein, schminken und frisieren sie und schicken sie am 15. Mai über den Laufsteg.

### Aus Mailand eingeflogen

Für die Show wird eigens der Sänger des «Queen»-Musicals aus Mailand eingeflogen, wo er normalerweise in der Rolle als Freddie Mercury auf der Bühne steht. Für einen Abend tauscht der Hauptdarsteller die Bühne in Mailand mit der Bühne in Tafers. Zusammen mit seiner Band begleitet der Freddie-Mercury-Darsteller aus Italien die Fashionshow musikalisch und gibt danach ein Konzert. «Das Publikum soll mit uns einen unvergesslichen

«Als Models suchen wir begeisterungsfähige Leute aus Deutschfreiburg.»

Marc Riedo, Riedo Coiffure  
Riedo Coiffure

Abend erleben», sagt Marc Riedo begeistert.

Queen – durch und durch, auch kulinarisch. Dem Publikum wird an diesem Abend das Liebessessen von Freddie Mercury serviert, wie ein Blick in die Menükarte verrät – ein indisches Essen.

Laut Nicolas Bürgisser, Präsident des Organisationskomitees der Seislermäss, bietet die Riedo Fashion Queen Show Platz für 1200 Leute.

### Fashion Week in Paris

«Als Models suchen wir begeisterungsfähige Leute aus Deutschfreiburg mit etwas Mut», so Marc Riedo, denn ein bisschen Nervenzitter gehöre dazu.

Für die 20 Models beginnt der Tag morgens mit dem Einkleiden und Zusammenstellen der Looks. «Dann werden die Haare und das Make-up gemacht, und nachmittags üben wir die Show auf der Bühne der Seislermäss.»

Zum krönenden Abschluss der Show werden zwei Models ausgelost, die im Oktober mit dem Riedo-Team nach Paris an die Fashion Week reisen.

Gesucht werden Frauen und Männer unterschiedlichen Alters, mit Kleidergrössen von 32 bis 44, einzige Bedingung – die Teilnehmenden müssen volljährig sein. «Wir wünschen uns Diversität und eine gute Durchmischung», so Marc Riedo, dessen Liebessong von Queen im Hinblick auf die Seislermäss «The Show Must Go On» ist.

### Viel Begeisterung

Bereits vor zehn Jahren sorgte die Show von Marc Riedo und seinem Team an der ersten Seislermäss für Begeisterung. Damals wurden den Models in einer Vorher-Nachher-Show ein neues Styling verpasst.

Für den OK-Präsidenten war deshalb klar, dass Marc Riedo wieder dabei sein sollte. «Die Leute wünschten sich für die

«Die Models sollen sich für einen Tag wie eine Königin oder ein König fühlen.»

Marc Riedo,  
Riedo Coiffure

Seislermäss 2025 wieder eine Show, und wir freuen uns, können wir den Besuchenden dies auch bei der diesjährigen Ausgabe bieten», sagt Nicolas Bürgisser. Der Vorverkauf sei gut angelaufen.

«Die Models sollen sich für einen Tag wie eine Königin oder ein König fühlen, und das Publikum soll eine königliche Show erleben», so Marc Riedo im Hinblick auf die Show, und weiter: «Freddie Mercury war ein Ausnahmetalent, stylish und inspirierend, daher fiel die Wahl auf Queen.» Dieser Spirit soll an der Riedo Fashion Queen Show zu spüren sein.

### Infos zum Casting

Einschreibungen für das Casting über [www.seislermaess.ch](http://www.seislermaess.ch). Anmeldeschluss ist der 14. April 2025. Das Casting findet am 15. April um 19 Uhr in Börsingen statt.