



Stratego<sup>4</sup> AG entwickelt Standorte und Immobilien.

Wir kennen das Umfeld in unserem deutschsprachigen Einzugsgebiet und befassen uns intensiv mit langfristigen Tendenzen. Zusammen mit fundierten Kenntnissen in der Raumplanung und der Prozessführung entwickeln wir Standorte im Siedlungsgebiet für die öffentliche Hand und Private. Wir führen Dialoge mit den Anspruchsgruppen und setzen Visionen in eine mehrheitsfähige Realität um.

Immobilien prägen Standorte und sind Lebensräume. Entsprechend befassen wir uns vertieft mit der Immobilienentwicklung. Unsere Dienstleistungen umfassen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Angefangen bei der Immobilienkonzeption über die Planung, zur Realisierung bis hin zur Bewirtschaftung und Vermarktung von Liegenschaften. Wir sind in den Märkten vernetzt und hören genau hin, um Trends zu erkennen. Ob Neubau oder Sanierung, das Thema Energie betrachten wir ganzheitlich und verknüpfen Wirtschaftlichkeit mit Ökologie sinnvoll.

Stratego<sup>4</sup> AG realisiert Visionen.

[www.stratego4.ch](http://www.stratego4.ch)

Marktanalysen  
Meinungsumfragen  
Standortbestimmungen  
Konfliktpotential-Analysen  
Verkaufsförderungen  
Marketingstrategien  
Informations-und Aufklärungs-Kampagnen  
PR/Öffentlichkeitsarbeit  
Events und Ausstellungen  
Moderation  
Fachreferate

marketing

# «Märkte kennen - Chancen nutzen»



Stratego<sup>4</sup> AG  
Forchstrasse 128  
8132 Egg ZH  
Telefon 044 986 33 33  
Fax 044 986 33 00  
kontakt@stratego4.ch  
www.stratego4.ch

## **Erkennen von Trends**

Dank der ständigen Präsenz am Markt, erkennen wir Tendenzen und überprüfen sie auf ihre Nachhaltigkeit. Nicht jeder Trend wird ein Erfolgsgarant. Vielmehr kann gerade bei Standort- und Immobilienentwicklungen - bedingt durch die Langfristigkeit des Planungs- und Nutzungshorizontes - ein unreflektiertes Umsetzen zu Fehlentwicklungen führen. Andererseits stellen nicht erkannte Tendenzen eine verpasste Chance dar. Aus diesem Grund befassen wir uns intensiv mit der Analyse des Marktes um Fehlentwicklungen aufzudecken und Trends erkennen zu können.

## **Im Dialog mit dem Nutzer**

Wir suchen den Dialog mit den Nutzern; Sei es durch die Vermarktung unserer Immobilienentwicklungen oder Veranstaltungen im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens in der Standortentwicklung. Wir sind uns gewohnt Fragestellungen zu formulieren und Antworten aufgrund verständlicher Faktenaufbereitungen herbeizuführen. Wir führen Mitwirkungsverfahren durch und decken Fakten auf, um damit sachliche Dialoge führen zu können.

## **Mittel kennen und professionell anwenden**

Durch unsere Vernetzung im Markt kennen wir die Anspruchsgruppen und setzen die Werbemittel marktgerecht und zielgerichtet ein. Ob Veräusserung oder Vermietung Ihrer Immobilie, wir stellen Kontakte her und setzen Ihre Erwartungen um.

Wir konzipieren Ausstellungen, führen und moderieren Workshops im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeiten.

Sich mit Märkten befassen, heisst Bedürfnisse erkennen.

Energieberatungen  
Gebäudeoptimierungen  
Energiekonzepte  
Gebäudeerneuerung/Sanierungen  
Energieeffizienz  
Energiepläne  
Finanzierungs-Beratung  
Förderbeiträge  
Finanzierungsunterstützungen

energie

# «Energie sinnvoll einsetzen»



Stratego<sup>4</sup> AG  
Forchstrasse 128  
8132 Egg ZH  
Telefon 044 986 33 33  
Fax 044 986 33 00  
kontakt@stratego4.ch  
www.stratego4.ch

## **Energieeffizienz bei bestehenden Gebäuden**

Das Kennen des effektiven Energieverbrauchs und das Aufdecken der Schwachstellen von Gebäudehüllen und der Haustechnik sind die ersten Schritte zur Verbesserung der Energieeffizienz. Zusammen mit der Beurteilung des Allgemeinzustands und dem Erkennen des Potentials hinsichtlich der baurechtlichen Vorschriften wird ein ganzheitliches Sanierungsprojekt erarbeitet. Dabei sind energetische Massnahmen auf ihre Rentabilität zu prüfen und wertvermehrende Investitionen darzustellen. Konkret bedeutet dies, dass für eine geplante Energieoptimierung auch die Erträge in Form von eingesparten Energiekosten miteinzubeziehen sind. Zusammen mit Förderbeiträgen der öffentlichen Hand entstehen finanzierbare, ganzheitliche Erneuerungen, welche nach Bedarf in Etappen realisiert werden können.

## **Neubauten als Kraftwerke**

Bei der Entwicklung von Neubauten stellt die Energieeffizienz des Gebäudes langfristig einen erheblichen Marktvorteil dar. Für den Mieter oder Eigentümer stellen die Energiekosten einen wesentlichen Teil des Wohnaufwandes dar. Bei der Erhöhung

der Energiekosten werden die Nettomieten unter Druck geraten oder bei Eigentum die finanzielle Tragbarkeit gefährdet. Neubauten können bei konsequenter Entwicklung ohne teure Fremdenergie betrieben werden. Die zusätzlichen Investitionen rechnen sich dank dem Ertrag aus den eingesparten Energiekosten. Wird zusätzlich Solarstrom mit Photovoltaik Anlagen erzeugt, entsteht ein Kraftwerk das überschüssige Energie erzeugt.

## **Und so packen wir es an**

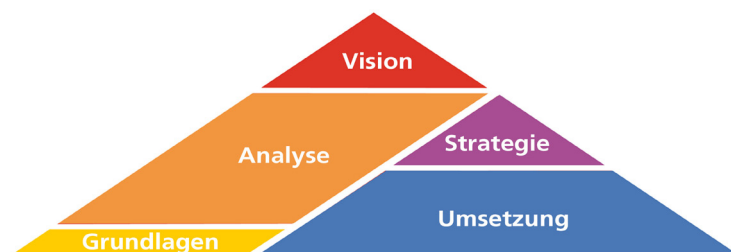
Ob Neubau oder bestehendes Gebäude; Im Masterplan Energie werden Investitionskosten und deren Erträge in Form der eingesparten Energiekosten ermittelt. Mit diesen Kennzahlen und durch die Abstimmung von anstehenden Unterhaltsarbeiten, können Massnahmen in etappierbare Pakete geschnürt und damit die Finanzierung der Investitionskosten gesichert werden.

Energiesparen rechnet sich, wir zeigen gerne wie.

Projekt-Organisationen  
SWOT-Analysen  
Statistische Bilder  
Benchmarkings  
Trends & Prognosen  
Visionsentwicklungen  
Strategie-Formulierungen  
Leitbilder  
Mitwirkungsverfahren  
Mittelplanungen  
Standortmarketing  
Masterpläne  
Revisionen Bau- und Zonenordnungen  
Baurechtliche Beurteilungen  
Sonderbauvorschriften  
Standortförderungen  
Quartier- und Gestaltungspläne  
Infrastrukturplanungen

# standorte

# «Visionen realisieren»



Der breit abgestützte Prozess führt zu mehrheitsfähigen, umsetzbaren Visionen.

## Visionen in die Realität umsetzen

Unser Siedlungsgebiet wird immer dichter genutzt. Je dichter gebaut wird, desto vielfältiger wird das Konfliktpotential. Visionen können nicht mehr nur am Schreibtisch entstehen, es bedarf vielmehr einer Umsetzung durch einen transparenten und zielgerichteten Prozess, der mit allen relevanten Anspruchsgruppen zu führen ist.

Ob Areal-, Gebiets- oder Ortsentwicklung: im Vordergrund stehen die Bedürfnisse der Nutzer. Um diese zu kennen sind Dialoge aufgrund verständlich aufbereiteter Fakten zu führen. Damit entstehen mehrheitsfähige Standortentwicklungen, welche auch in die Realität umgesetzt werden können.

## Prozesse zielgerichtet ausgeführt

Die Aufbereitung der Grundlagen und deren umfassende Analyse definieren die Rahmenbedingungen des Ist-Zustandes. Die Analyse deckt Chancen und Schwächen auf und lässt eine qualifizierte Diskussion mit den Anspruchsgruppen über Visionsvarianten zu. Tendenzen und Trends werden mit realistischen Szenarien hinterlegt, aus Varianten wird eine Vision entwickelt. Die Vision umschreibt den Soll-Zustand einer Entwicklung und kann

mit einer klaren Strategie, der Definition von Handlungsfeldern und realisierbaren Zielsetzungen umgesetzt werden. Die konkrete Umsetzung erfolgt mit einem Masterplan, zusammengesetzt aus den zu entwickelnden Teilgebieten und verknüpft mit Termin- und Kostenfolgen.

Nach jeder Phase - Analyse, Vision, Strategie und Umsetzung - liegen klar verständliche Resultate vor, welche von allen Anspruchsgruppen getragen werden können. Geeignete Werkzeuge hierfür sind beispielsweise Workshops und begleitete Ausstellungen mit Diskussionsforen. Damit wird die Grundlage geschaffen, dass Entscheide breit abgestützt sind und von der Bevölkerung mitgetragen werden können.

Von der Vision über eine klare Strategie zur mehrheitsfähigen Umsetzung; Das verstehen wir unter einem erfolgreichen Standortentwicklungsprozess.

stratego<sup>4</sup> standorte

Stratego<sup>4</sup> AG  
Forchstrasse 128  
8132 Egg ZH  
Telefon 044 986 33 33  
Fax 044 986 33 00  
kontakt@stratego4.ch  
www.stratego4.ch

Liegenschaftenbewertungen  
Portfolio-Analysen  
Machbarkeitsstudien  
Markt- und Bedürfnis-Analysen  
Rentabilitäts-Überprüfungen  
Projektentwicklungen  
Architektur-Konzepte  
Layout- und Betriebsabläufe  
Wettbewerbs-Organisationen  
Immobilienstrategien  
Baureifmachungen  
Vermarktungsstrategien  
Baumanagement  
Realisierung von Bauprojekten  
Sanierungskonzepte  
Energieberatungen  
Bauherrenberatung/Bauherrentreuhand  
Finanzierungsunterstützung  
Bewirtschaftungen  
Immobilien-Coachings  
Vermittlung&Verkauf

immobilien



# «Langfristig Werte schaffen»



Stratego<sup>4</sup> AG  
Forchstrasse 128  
8132 Egg ZH  
Telefon 044 986 33 33  
Fax 044 986 33 00  
kontakt@stratego4.ch  
www.stratego4.ch



## Liegenschaften im Wandel

Im Laufe des Nutzungszykluses verändern sich der Zustand, die Anforderungen und das Umfeld einer Immobilie. Egal in welcher Phase Sie sich befinden - in der Planungsphase, mitten im Nutzungszyklus, kurz vor den Erneuerungsarbeiten oder mit Veräusserungsabsichten - Wir unterstützen Sie bei Ihrem Vorhaben tatkräftig und umfassend.

## Immobilienentwicklung

Die Weichen für ein werthaltiges und auf die Nutzerbedürfnisse abgestimmtes Projekt werden in der Immobilienentwicklung gestellt. Unser fundiertes Fachwissen über die gesetzlichen Rahmenbedingungen, Planung, Finanzierung, Realisierung, Bewirtschaftung und Vermarktung sind Garanten für eine erfolgreiche Entwicklung Ihrer Immobilie.

## Planung

Mit der Definition der Flächen, Volumen, des Layouts sowie den relevanten Immobilienkennzahlen sind die Voraussetzungen für ein finanzierbares Bauprojekt gegeben. Mit diesen Projektierungsgrundlagen organisieren wir bei grösseren Bauvorhaben Architekturwettbewerbe oder entwickeln Bauprojekt mit Ihnen gemeinsam.

## Realisierung

Wir realisieren kleinere Projekte schlüsselfertig als Totalunternehmer oder als Architekt. Dabei halten wir uns an die Rahmenvorgaben der Kosten, Qualität und Termine. Bei grösseren Bauvorhaben erstellen wir Total- oder Generalunternehmersubmissionen und begleiten Sie als Bauherrenberater oder Bautreuhänder und wahren professionell Ihre Interessen während der Realisierung. Auf Wunsch stellen wir die Finanzierungsgrundlagen zusammen und unterstützen Sie bei den Finanzierungsverhandlungen.

## Bewirtschaftung

Wir coachen Ihre Immobilie für die gestellte Aufgabe. Unter dem Immobiliencoaching verstehen wir neben einer professionellen Bewirtschaftung auch eine ganzheitliche Betreuung der Liegenschaft in jeder Phase des Nutzungszykluses. Wir übernehmen Verantwortung für die Erreichung der Ertragserwartung und stellen die technische und administrative Bewirtschaftung der Immobilie sicher.

Mit fundierten Kenntnissen im Bau-, Miet- und Steuerrecht bereiten wir die Immobilie auf die Anforderungen vor und stellen die Immobilie in Ihren Dienst.