



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'061
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 24
Fläche: 102'275 mm²

Trendbereich Wohnen mit Service

Die Projektentwicklung wird aufgrund der knappen Landreserven immer komplexer. Ökologische Entwicklungen müssen bei der Projektentwicklung ebenso berücksichtigt werden wie demografische. Das Beispiel des Projektes Sunnepark in Egerkingen.



Die neue Überbauung Sunnepark in Egerkingen/SO besteht aus einem Alters- und Pflegeheim sowie 72 Eigentums- und Mietwohnungen.

» Offene Kommunikation erhöht die Akzeptanz eines Projekts.«

JÖRG HUNZIKER* ●

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG BERÜCKSICHTIGEN. Wegen der Verknappung der Landreserven wird der Ruf nach verdichteter Bauweise immer lauter. Neben diesem medial häufig beachteten Aspekt gibt es in der Immobilienprojektentwicklung noch weitere Faktoren, die Aufmerksamkeit verlangen. Dazu gehört die Überalterung und die zunehmende Singularisierung unserer Gesellschaft. Fakt ist, dass in gut zwanzig Jahren geburtenstarke Jahrgänge das Rentenalter erreichen. Das hat schwerwiegende Konsequenzen für die Gesellschaft. Um die volkswirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Schweiz erhalten zu können, sind flexible Arbeits-, Wohn- und Rentenmodel-



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'061
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 24
Fläche: 102'275 mm²

le gefragt. Mit Projekten, die modernes Wohnen mit Services verbinden, können die damit verbundenen Rahmenbedingungen gewährleistet werden.

In der Projektentwicklung des Neubaus Sunnepark in Egerkingen wurden diese Faktoren berücksichtigt. Nachfolgend wird die Zusammenarbeit mit verschiedensten Beteiligten beschrieben.

Grundsätzlich sind je nach Ausgangslage drei verschiedene Vorgehensweisen für Projektentwicklungen bei Neubauprojekten möglich:

1. Basierend auf Markt- und Standortanalyse wird nach einer geeigneten – un bebauten oder bebauten – Parzelle für die Umsetzung der Projektidee gesucht.
2. Grundeigentümer, Betreiber oder Interessierte nehmen aufgrund bereits realisierter Projekte direkt Kontakt auf.
3. Unterschiedliche Interessen werden zusammengeführt – zum Beispiel im Rahmen von ersten Abklärungen bezüglich einer neuen (gemeinsamen) Projektidee.

Dieses Vorgehen führte auch beim Projekt Sunnepark Egerkingen zum Erfolg. Bei einem Grossprojekt wie in Egerkingen sind zudem häufig verschiedene Behörden an der Projektentwicklung beteiligt. Es gilt die unterschiedlichsten Anliegen in Einklang zu bringen, damit am Ende die sprichwörtliche Win-win-Situation für alle Beteiligten entstehen kann.

DIE PLANUNGSDIEE IM SUNNEPARK. Beim Projekt Sunnepark in Egerkingen war das oberste Ziel die Erstellung von modernen, ökologisch optimierten Bauten, die attraktives Servicewohnen für alle Altersstufen ermöglichen. Die

Grundidee war, bestehende Organisationen für das Erbringen der angebotenen Dienstleistungen einzubinden und dabei möglichst viele lokal ansässige Institutionen und Firmen zu berücksichtigen. Eine vielversprechende, noch nicht überbaute Parzelle direkt neben dem bestehenden Alters- und Pflegeheim der Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG) bot eine gute Ausgangslage: Das Alters- und Pflegeheim war als Dienstleistungsressource für das Servicewohnen optimal, bezüglich Bausubstanz und Infrastruktur aber etwas in die Jahre gekommen. Ein erster Kontakt mit den Verantwortlichen bezüglich dem Erbringen von Dienstleistungen verlief positiv. In diesen Initialgesprächen wurde auch der Sanierungsbedarf des Alters- und Pflegeheim thematisiert.

Nicht nur die Gemeinde Egerkingen war daran interessiert, sondern die gesamte Region Gäu. Nach den notwendigen Gesprächsrunden resultierte schlussendlich die neue Projektidee «Sunnepark», und zwar als Überbauung mit Servicewohnen sowie dem Neubau des Alters- und Pflegeheimes als integriertes, optimiertes Gesamtprojekt. Urheber des Ansinnens waren die bonainvest AG, das Alters- und Pflegeheim der GAG sowie die Gemeinde Egerkingen.

Das Projekt war so angelegt, dass Synergien bei der Realisierung der gesamten Anlage erzielt und genutzt werden konnten. Indem das Projekt in mehreren Etappen realisiert wurde, konnte der Betrieb des Alters- und Pflegeheims ohne Unterbruch sichergestellt werden. In einer ersten Etappe entstand das neue Al-

ters- und Pflegeheim. Nach Fertigstellung zogen die Bewohner in den Neubau um, und das ehemalige Heim wurde rückgebaut. Auf dem nun frei gewordenen Areal entstanden die fünf neuen Wohnbauten für 72 Wohnungen mit Dienstleistungen sowie optimal dazu passend ein medizinisches Kompetenzzentrum mit Ärzten und Physiotherapeuten.



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'061
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 24
Fläche: 102'275 mm²

GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR EINE ERFOLGREICHE PROJEKTENTWICKLUNG. Bevor gebaut werden konnte, musste die Ausgangslage vollständig überprüft und insbesondere die rechtliche Lage geklärt werden. Dabei waren Abklärungen betreffend der Bauzone, baupolizeilicher Bedingungen, der Baumasse und der Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen sowie die übergeordneten Planungen (Infrastrukturen wie Erschliessungen, Werke usw.) und die daraus resultierenden Umwelteinflüsse zu untersuchen. Die Vorabklärungen umfassten zudem bestehende Dienstbarkeiten und die Untersuchungen von Baugrund und bestehenden Liegenschaften.

Die Vorarbeiten ergaben, dass aufgrund der bestehenden Bauzone das Projekt nicht wie geplant direkt umge-

setzt werden konnte. Eine Umzonung wurde erforderlich und in Bezug auf die Lärmbelastung wurde festgestellt, dass sowohl für das Alters- und Pflegeheim als auch für die Wohnbauten ein konzeptionell neuer Lösungsansatz erforderlich war.

WETTBEWERBSVERFAHREN UND PROJEKTBEZOGENE UMZONUNG. Als zweiter Schritt wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem im Rahmen der Abklärungen verschiedene Vorteile resultierten. Mit den Behörden konnten die Bau- und Nutzungsbestimmungen für die weiteren Planungsschritte geklärt werden. Weiter resultierte aus der offenen und transparenten Kommunikation von und mit kommunalen Behörden und





SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'061
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 24
Fläche: 102'275 mm²



Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens zeigte allen Beteiligten wie Nachbarn, Behörden und Kanton auf, was gebaut werden sollte.»

mit Interessenvertretern wie Verbänden und Quartiervereinen zahlreiche positive Rückmeldungen zum Projekt. Die intensive Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen und den Beurteilungskriterien sowie deren klare Definition gaben Sicherheit für das geplante Bauvorhaben.

Mit der Durchführung des Wettbewerbs ergaben sich weitere Vorteile: Eine Vielzahl an unterschiedlichen Lösungen stand zur Auswahl, die zur Qualitätssteigerung des Projekts beitrugen. Anhand der Kennzahlen der einzelnen Wettbewerbsprojekte konnten bereits im Rahmen des Wettbewerbs wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen gezogen werden.

Nach der Wettbewerbsphase und während dem Nutzungsplanverfahren gab es bereits im Rahmen der Umzonung (Nutzungsplanung) erste Reaktionen seitens der Betroffenen. Darauf konnte bereits frühzeitig eingegangen und so reagiert werden, sodass die rechtlichen Grundlagen für die spätere rasche Umsetzung geschaffen werden konnten. Dank der offenen Kommunikation und dem hohen Wissensstand über das Projekt wuchs das Verständnis und die Zustimmung zum Bauvorhaben. Die detaillierte Nutzungsplanung erhöhte die Rechtssicherheit für das Projekt, da die Gemeinde und der Kanton bereits zugestimmt hatten.

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens

zeigte allen Beteiligten wie Nachbarn, Gemeinde und Kanton auf, wie das Projekt zukünftig aussehen würde und was genau gebaut werden sollte. Dies führte zu einer höheren Akzeptanz und nur wenigen Einsprachen. Da erste Stellungnahmen bereits im Rahmen der Umzonung (Nutzungsplanung) möglich waren, konnten diese frühzeitig thematisiert werden.

Natürlich sind bei einem solchen Verfahren auch Nachteile zu finden. So sind zum Beispiel die Zusatzkosten für die Wettbewerbs- und Nutzungsplanverfahren relativ hoch. Allerdings sind diese durch ökonomischere Wettbewerbsprojekte und grössere Akzeptanz bei den Betroffenen – beispielsweise durch weniger Einsprachen – mehrheitlich kompensierbar.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der frühzeitige Einbezug verschiedener Interessengruppen, eine detaillierte Überprüfung der Ausgangslage, die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens, die projektbezogene Umzonung und die frühzeitige und offene Kommunikation mit allen Beteiligten beim Projekt Sunnepark Egerkingen erheblich zur erfolgreichen Projektplanung beigetragen haben.



SVIT Schweiz
8005 Zürich
044/ 434 78 88
www.svit.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 3'061
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 24
Fläche: 102'275 mm²

BONACASA AG

Die bonacasa AG, ein Unternehmen der bonainvest Holding AG mit den Pensionskassen von Migros und Coop als Hauptaktionären, bietet Servicewohnen mit Bau- und Sicherheitsstandard in 750 eigenen Wohnungen an – 750 weitere befinden sich in Planung und Bau. Beim «Service Wohnen» kann ein Kunde über unterschiedliche Kanäle wie Telefon, Concierge, Web oder App Dienstleistungen bestellen, die von eigenen Angestellten oder ausgesuchten, externen Dienstleistern erbracht werden. Bonacasa hat eine praxiserprobte Dienstleistungsorganisations- und Abwicklungsstruktur geschaffen, die auch von Geschäftskunden in verschiedenen Branchen eingesetzt wird.

SUNNEPARK EGERKINGEN

Als Ersatz für die drei bestehenden Altersheime im Gäu wurden zwei neue Alterszentren in Egerkingen (Sunnepark) und in Oensingen (Roggenpark) gebaut. Es wurden zwei eigentliche Kompetenzzentren für das Leben im Alter mit angeschlossenen Wohnbauten realisiert. Der Spatenstich im November 2009 markierte am Standort Egerkingen den Beginn einer zweistufigen Bauphase. Zuerst entstand das Alters- und Pflegeheim mit 72 Pflegeplätzen und 16 integrierten Alterswohnungen.

In einem weiteren Schritt wurde das alte Alters- und Pflegeheim rückgebaut: An dieser Stelle erstellte die bonainvest als Privatinvestorin 72 bonacasa-Wohnungen in fünf Gebäuden, die vom umfassenden Dienstleistungsangebot des neuen, benachbarten Altersheims profitieren. Die Wohnungen sind seit dem Frühjahr 2014 bezugsbereit. Am Standort in Oensingen werden die Neubauten ab Sommer/Herbst 2014 bezogen werden können.



*JÖRG HUNZIKER

Der Autor, dipl. Arch. FH, Raumplaner NDS FH, Unternehmensentwickler NDS FH, ist Projektleiter für die Projektentwicklung und Umsetzung bei bonainvest AG, Solothurn.