

Neue Wohn-Dimension

Intelligentes Wohnen ist nicht nur ein Tätigkeitsfeld für den gehobenen Einfamilienhausbau. Das im Bieler Schüsspark integrierte Bonacasa-Konzept zeigt auf, wie digitale Vernetzung auch in einer Wohnsiedlung kostengünstig und unter Generierung von eindrucklichem Mehrwert für die Bewohner realisiert werden kann.

PIUS ACHERMANN

Im Jahre 1634 erstellte Ludwig Scharandi, Stadtarzt im benachbarten Solothurn, am damaligen Stadtrand von Biel an der Schüss eine wasserkraftbetriebene Drahtseilfabrik. – Eine Pioniertat für die damalige Zeit.

Etwas über 370 Jahre später entsteht auf demselben Grund und Boden, nun aber mitten im Bieler Stadtzentrum, der Schüsspark mit rund 340 grosszügigen Miet- und Eigentumswohnungen in parkartiger Umgebung an der renaturierten Schüss – eine Überbauung, in der Familien, Singles und Senioren eine Community bilden, verbunden durch ein virtuelles Netz auf der Basis des von der Firma Bracher und Partner AG entwickelten Bonacasa-Konzepts. – Eine Pionierleistung in unserer Zeit.

Baukonzept

Gebaut wurde und wird in 5 Etappen. Realisiert sind die ersten beiden Etappen. Die Architektur ist schlicht und fügt sich als eigenständiger Wohnpark in die umgebende Stadtstruktur ein. Die differenzierte Raumaufteilung mit grosszügigen Fenstern ermöglicht ein helles und freundliches Wohnen. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen, gedeckten Aussenbereich mit guter Besonnung. Der die einzelnen Gebäude verbindende Aussenraum ist Begegnungszone, bietet naturnahe Erholung und Spielmöglichkeiten für Kinder. Alle Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert, das heisst, die Verbindung

von der Einstellhalle bis zum Wohnzimmer und zum Balkon ohne Schwellen und Stufen kommt Gehbehinderten und älteren Menschen ebenso zugute wie jungen Müttern mit ihrem Kinderwagen. Die Gebäude der ersten Etappe (Schüss Uno, Due und Cinque) entsprechen einem hochwertigen Baustandard und erfüllen die Anforderungen an die erhöhten Schallschutzvorschriften.

Die ganzheitliche Betrachtungsweise bei Konzeption und Realisierung der gesamten Überbauung in Bezug auf die Zusammensetzung der künftigen Mieterschaft mag die 2. Ausbaustappe belegen, nachdem in der 1. Etappe 53 Eigentumswohnungen verkauft worden sind. Insgesamt stehen in Schüss Due 108 Mietwohnungen und Flächen für Büros und Dienstleistungen sowie 113 Einstellplätze zur Verfügung.

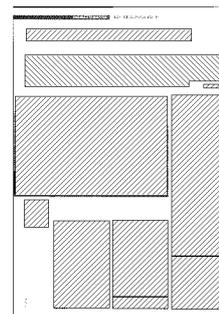
Direkt an diesen Baukörper angebaut hat die Stadt Biel das durch sie realisierte und von ihr geführte Alters- und Pflegeheim Schüss, das im März 2008 in Betrieb genommen wurde. Dieses Heim unterstützt das Bonacasa-Konzept somit optimal und verleiht den Seniorenwohnungen zusätzliche Werthaltigkeit. Im Erdgeschoss hat die Stadt Biel zudem Räume zugemietet, die als Tagesheim genutzt werden sollen. Als Arrondierung plant Bonacasa die Integration von Dienstleistungen wie Kinderhort, Therapie- und Arztpraxen oder Spitex und sucht Anbieter aus dem Tearoom- und «Wellbeing»-Segment.

In Haus C und D sind Familien- und Singlewohnungen gebaut worden. Mitten in der Stadt entsteht so ein Wohnkomplex, dessen Bewohner den gesamten Lebenszyklus repräsentieren.

Das Bonacasa-Konzept

Das wird in Sachen Haustechnik standardmässig angeboten: In jeder Wohnung sind zwei TV- sowie zwei Telefonanschlüsse vorhanden, zusätzliche Leerrohre erlauben die Installation weiterer Multimedia-Steckdosen. Die Lamellenstoren sind ab Etappe 2 elektrisch. Die Feineinstellung der Raumtemperatur in den einzelnen Räumen kann individuell erfolgen. Die Beleuchtung der Treppenhäuser sowie der Hausgänge wird durch Bewegungsmelder ausgelöst.

In jeder Wohnung ist nun aber auch ein Tablet-PC integriert, über den zum einen auf das Internet zugegriffen werden kann, der aber vor allem auch die Bewohner über ein Intranet unter sich



und mit der «Hauszentrale» verbindet.

Dass Bewohner einer modernen Überbauung über ein Intranet auf zentral angebotene Dienste zugreifen können, nimmt vor allem bei Seniorenresidenzen an Bedeutung zu. Die dort notwendige hotel- und pflegeheimartige Infrastruktur setzt jedoch permanent anwesendes Pflegepersonal, Nachtdienst, eigene Küche, Putzquipe voraus – und ist vor allem teuer. Die Kosten müssen auf wenige Nutzer umgelegt werden, unabhängig davon, ob man diese in Anspruch nimmt oder nicht.

Die Erfinder des Bonacasa-Konzepts haben sich für eine andere Strategie entschieden. Rolf Brechbühl von der Firma Bracher und Partner: «Wir bauen auf einer bestehenden Infrastruktur auf. Mahlzeiten, so gewünscht, werden von einem vorhandenen Anbieter aus der Umgebung bereitgestellt, einem Restaurant, einer anderen Gross- oder Kleinküche. Das Bügeln übernimmt der regionale Bügelservice, und regionale wie nationale Partner liefern Lebensmittel auf Bestellung via Tablet-PC bequem für die Bewohner ins Haus.»

Im vergangenen Jahr wurde das System um eine 7 x 24-Stunden-Dienstleistungszentrale erweitert: Den Bewohnern steht in Form eines digitalen Concierge ein Callcenter zur Verfügung, das via Datenbank auf sämtliche Haus- und Benutzerinformationen zugreifen, Be-

stellungen weiterleiten und technische Probleme lösen kann. Im Notfall steht eine professionelle Einsatzzentrale zur Verfügung, die je nach Situation Angehörige, die Securitas oder den Sanitätsrettungsdienst alarmiert und bis zu deren Eintreffen mit der betroffenen Person in Sprechkontakt bleibt. Rolf Brechbühl: «Mit diesem Konzept wird die Bereitschaft für die Erbringung der Dienstleistungen pauschal bezahlt, die eigentlichen Dienstleistungen werden aber nur bei effektiver Inanspruchnahme verrechnet.» Die Bewohner können seit Juni 2007 auf bonacasaNET zugreifen. Im Dezember wurde bereits die erste Weiterentwicklungsstufe aufgrund von Bewohnerbedürfnissen aufgeschaltet. Drei Monate später ergab die Auswertung, dass rund 60% von ihnen mindestens einmal pro Tag den Tablet-PC benutzen. Und in der Community hilft man einander: Ein 84-jähriger Mann verwarf anfänglich die Hände «ob all des modernen Zeugs». Eine ebenfalls über 80-jährige Nachbarin nahm sich seiner an. Rolf Brechbühl: «Heute geht er selber und oft aufs Netz.» Eingeschult werden neue Bewohner nicht mehr in einer kollektiven Ausbildung, sondern individuell den Bedürfnissen angepasst. Viele Bewohner würden nun auch regelmässig über E-Mail untereinander kommunizieren, hält Rolf Brechbühl fest. Der Kontakt

untereinander und mit der zentralen Verwaltung führe u.a. auch zu einer ständigen Verbesserung des Systems sowie zur Aufnahme neuer Dienstleistungen. Zurzeit sei man an der Organisation eines Bäckers aus der Umgebung, der am Sonntag aufgegebenen Gipfeli-Bestellungen für eine minimale Liefergebühr vor die Wohnungstür bringt.

Moderate Preise

Eine 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Mietwohnung im Haus B von Schüss Due mit 86,4 m² kostet 1800 Franken pro Monat, die Nebenkosten belaufen sich auf 205 Franken. Der Mietpreis für eine 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Mietwohnung mit 132,5 m² beträgt 2510 Franken, Nebenkosten pro Monat 225 Franken.

Die bonacasaNET-Gebühr beträgt 176 Franken pro Monat. In diesem Preis inbegriffen sind Telefon Festnetz, Internetzugang (DSL 3500), Bluewin TV, Tablet-PC, Alarmgerät, Concierge inkl. zwei Stunden Arbeitsleistung pro Jahr, Callcenter, Sicherheitsdienstleistungen sowie alle Dienstleistungsanbieter «stand-by». Der Nutzer bezahlt für diese Dienstleistungen nur gerade 73 Franken monatlich mehr, als wenn er gesondert Festnetztelefon, TV- und Internetzugang abonnieren würde. ■



Schüsspark Biel:
Mitten in der Stadt
entsteht ein neuer
Wohnkomplex,
dessen Bewohner
den gesamten
Lebenszyklus
repräsentieren.



Grosszügig konzipiert: Alle Wohnungen sind hindernisfrei konzipiert, das heisst die Verbindung von der Einstellhalle bis zum Wohnzimmer und zum Balkon ohne Schwellen und Stufen kommt gehbehinderten und älteren Menschen ebenso zugute wie jungen Müttern mit ihrem Kinderwagen.

Argus Ref 34129476

ÜBERSICHT BONACASA-ANGEBOTE IM SCHÜSSPARK

Und so funktioniert's

Bei den Informations- und Kommunikationstechnologie-Lösungen (IKT) für das Konzept bonacasa-NET wird auf marktgängige Standards zurückgegriffen. Nachfolgend sind einige Angebote aufgelistet, wie sie dem Bewohner des Schüssparks auf dem Tablet-PC zur Verfügung stehen:

Symbol	Dienstleistung	Realisierung	IKT
	Concierge-Dienst, Postservice	Klassische Concierge-Dienste, je nach Grösse der Überbauung Teil- oder Vollzeit, am liebsten Zusammenarbeit mit kommunaler/regionaler Spitex-Organisation Heim oder Spital	Sicherstellung der Erreichbarkeit (Mobile, Tablet-PC)
	Einkaufsdienst Empfang der Ware	Tablet-PC mit eigener, sehr einfacher Bedienoberfläche; Möglichkeit der Entgegennahme oder Wohnungslieferung durch den Concierge vor handen	Sicherstellung der Information/Empfangsberechtigung; Testversuch mit Le Shop über optimiertes Bestellsystem und Kleinmengen
	Pflegedienst, Spitex, Hausarzt	Organisatorische Lösung – Integration von Spitex in Vorbereitung	Schliesssystem ohne Aussperrmöglichkeit, reprogrammierbar bei Verlust
	Mobility	Call-Taxi, spezielle Behindertentransporte für Senioren	Standardnetze, jedoch One-Stop-Concept (Callcenter)
	24-h-Notruf für medizinische und/ oder pflegerische Hilfe	Nationales bonacasaNET-Callcenter, das Notfallanrufe entgegennimmt, Triage macht und dann Weiterleitung sichert	Notruf mit Taster an der DL-Zentrale
	Reinigung, Reparaturen	Organisatorische Lösung – Ziel: eine Abrechnung für alle Dienstleistungen wie bei einer Kreditkarte, evtl. über Swisscom-Monatsabrechnung	Tablet-PC, Callcenter oder Concierge
	Babysitting, Babywatching	Organisatorische Lösung: Baby-Call	Tablet-PC, Callcenter oder Concierge
	Internetanschluss		



Herz der neuen Community: In jede Wohnung ist ein Tablet-PC integriert, über den zum einen auf das Internet zugegriffen werden kann, der aber vor allem auch die Bewohner über ein Intranet unter sich und mit der «Hauszentrale» verbindet.



Notruf: Neben dem an der Wand platzierten Tablet-PC befindet sich auch der Notruf, über den medizinische oder pflegerische Hilfe angefordert werden kann. Drahtlos damit verbunden ist ein Armband, über das der Notruf ebenfalls ausgelöst werden kann.

INFO

Zusammenarbeit mit Swisscom

bonacasaNET wurde zusammen mit der Swisscom entwickelt. Verfolgt wird damit ein neues Geschäftsmodell, in dem sich die Swisscom als Mittler positionieren will zwischen dem Endkunden, dem Bewohner des digitalen Haushaltes, und den verschiedensten Serviceprovidern. Mögliche Anwendungen könnten wie folgt aussehen:

- Integration des Zugangs zu den einzelnen Serviceprovidern in die dem Endkunden zur Verfügung gestellte Swisscom-Plattform
- Abkommen mit solchen Serviceprovidern für «Quality of Service», das heisst unter anderem die Regelung bestimmter Bandbreiten und Prioritätszuteilung im Datenverkehr

- Übernahme des gesamten Zahlungsverkehrs zwischen Serviceprovidern und Endkunde
- Sicherstellung des Fernzugriffs des Endkunden auf seine Haussysteme, doppelt abgesichert über Festnetz- und Mobiltelefonie

Die Zusammenarbeit scheint bereits über den Schüssspark hinaus Früchte zu tragen. Mit einem integrierten bonacasaNET-Konzept werden zurzeit grössere Überbauungen in Evilard, Grosshöchstetten, Oftringen und Rheinfelden realisiert. Über 30 weitere Standorte befinden sich in der Projektphase. Das Konzept wird laufend aufgrund der gemachten Erfahrungen verbessert und mit neuen Diensten erweitert.