

# Eine Million für Landerwerb

Der Verein für Alterswohnen Oensingen will das Baurecht für seine Wohnungen ablösen



## «LANDKAUF VERKRAFTBAR»

Für die Landbeschaffung war damals kein Kapital nötig: Das sind die Alterswohnungen an der Bienkenstrasse von ausser betrachtet. HR AESCHBACHER

**Der Vorstand des Vereins für Alterswohnen Oensingen beantragt seinen Mitgliedern, das Baurechtsgrundstück der Seniorenwohnungen an der Bienkenstrasse für rund eine Million Franken zu erwerben. Weiter liess sich die Vereinsführung aus erster Hand über den aktuellen Stand der Arbeiten am Projekt Roggenpark informieren.**

ARMAND RINDLISBACHER

Es sind bald 20 Jahre vergangen, seit das Projekt für 21 Alterswohnungen an der Bienkenstrasse von der Baubehörde genehmigt wurde. Dass das ambitionöse

Vereinsvorhaben danach auch tatsächlich umgesetzt werden konnte, war vorab dem Umstand zu verdanken, dass damals für die Landbeschaffung kein Kapital nötig war. Die Bauparzelle wurde dem Verein über ein günstiges Baurecht zur Verfügung gestellt. Gerade mal 17'600 Franken jährlich mussten der in Bern wohnhafte Eigentümerin mit Oensinger Wurzeln Lydia Vögtli-Stampfli für das rund 30 Aren grosse Grundstück an Baurechtszins bezahlt werden.

## Gedanken über die Tücken

Trotz Indexklausel wurde dieser Betrag in all den Jahren nie erhöht. Nebst einem uneingeschränkten Vertrauen durfte der Verein so auch von einer grosszügigen finanziellen Geste seitens der Baurechtsgeberin profitieren. Trotz dieser erfreulichen Situation haben sich aber die Parteien in letzter Zeit auch Gedanken über die Tücken dieses Baurechtsverhältnisses gemacht. Dabei bekundete die Eigentümerin ebenso die Bereitschaft, das Grundstück nun dem Verein zu verkaufen. An seiner letzten Sitzung befasste sich der Vorstand eingehend mit diesem Angebot mit Kostenfol-



Argus Ref 37275785

gen von rund 1 Mio. Franken. Und weil die Bürgergemeinde Oensingen auch Gründerin des Vereins für Alterswohnen war, erhielt Vereinspräsident Werner Hunziker sogleich Sukkurs von Bürger-

präsident Urs Berger. Er signalisierte diesen Landkauf seitens der Bürgergemeinde mit einem zinsgünstigen Darlehen von 200 000 Franken zu unterstützen. Auf der Basis dieses Angebotes und einer weiteren attraktiven Fremdkapitalofferte zeigte Verwalter Rudolf Meise auf, dass dieser Landkauf heute verkraftbar wäre, dadurch kein Liquiditätsrisiko entstehen und die jährliche Zinsbelastung in etwa dem bisherigen teuerungsbereinigten Baurechtszins entsprechen würde. Unter diesen Prämissen stimmte der Vorstand dem Landkauf zuhanden der Mitgliederversammlung – die voraussichtlich Ende Februar 2010 stattfinden wird – einstimmig zu.

Weiter musste der Vorstand von den sich häufenden Störungen an der Heizung Kenntnis nehmen und sich auf eine baldige Erneuerung einstellen. Aber auch bei den Küchen besteht nach bald 20 Jahren Handlungsbedarf. Der Liegenschaftsverantwortliche Claude Merlo erhielt deshalb den Auftrag, bei einem Fachgeschäft Vorschläge für eine umfassende Küchenrenovation einzuholen. Wie üblich orientierte der Präsident auch über den Stand der Arbeiten am Projekt Roggenpark (Zentrum Mitte), bei dem bekanntlich die drei Bauherrschaften Genossenschaft für Alter und Pflege Gäu (GAG), die Raiffeisenbank und die Immobilienfirma Espace Real Estate sowie – über Beteiligungen an Espace – die Einwohnergemeinde und die Bürgergemeinde involviert sind.

Zur Zeit ist man mit dem so genannten Vorprojekt beschäftigt. Weitgehend gelöst ist das Konzept der Ver- und Entsorgung sowie der Statik mit der grossen Einstellhalle. Bestimmt sind bereits

auch die Fachplaner, wie Bauingenieur, Elektroingenieur sowie für Heizung und Lüftung. Mit Hochdruck gearbeitet wird derzeit vor allem an der Wohnungstypologie, am Wohnungsmix, an der Konzeption der Gewerberäume und der Definition der durch die Espace Real Estate finanzierten Wohnungen im obersten Stock des GAG-Gebäudes (enge Anbindung ans Pflegeheim oder möglichst unabhängige Lösung zum Erwerb im Stockwerkeigentum). Im Grundsatz erarbeitet ist bereits auch das Gastro-Konzept für das Bistro-Restaurant, das im Parterre des GAG-Gebäudes zu liegen kommt. Vorgesehen ist auch, dass der Mittags-

tisch für Schulkinder in diesem Restaurant stattfinden soll.

### **Erfahrene Planer am Werk**

Am ganzen Projekt arbeiten unter Führung der TU Bracher und Partner AG die bflk-Architekten aus Fribourg mit dem erfahrenen Baukostenplaner Ernst AG an ihrer Seite, die diversen Fachplaner sowie die einzelnen Bauausschüsse der jeweiligen Bauherren. Koordiniert wird das ganze von einem Koordinationsausschuss. Diesem gehören an als Vertreter der Bürgergemeinde Werner Hunziker (Vorsitz), Markus Flury für die Einwohnergemeinde, Stefan Ringler für Espace, Andreas Furrer für die Raiffeisenbank und Hansjörg Schürmann für die GAG. Das Sekretariat führt Dr. Emil Kowalski. Gemäss provisorischem Terminplan sollte das Vorprojekt für den auf 45 Mio. Franken veranschlagten Roggenpark bis Mitte 2010 und die Baubewilligung im Herbst 2010 vorliegen. Danach erfolgen die Arbeitsvergaben, so dass im Frühjahr 2011 mit dem Baubeginn gerechnet werden kann. Erhoffter Bezug des Roggenparks wäre dann Ende 2012.