

Energie, Effektivität und Effizienz

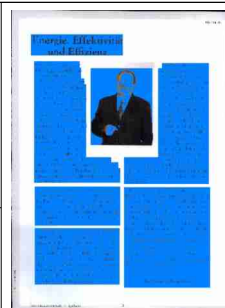
Liebe Leserin, lieber Leser

Die Bagger schaufeln, was das Zeug hält, sie beissen sich in abbruchreife Altbauten, machen platt und heben aus. Sie sind dröhnende Vorboten wachsender Bauwerke. Strassen, Promenaden und sogar Flüsse entstehen neu – wie etwa in Solothurn, wo eine Wasserstadt erdacht, geplant und gebaut werden soll (Seite 40). Es gibt nur ein Problem, diese neue Stadt in der Stadt an der Aare ist nicht auf Sand, sondern auf (ehemaligem) Müll gebaut, wenn sie dann gebaut wird. Das heisst: Die einstige Entsorgung muss entsorgt, die Mülldeponie saniert werden. Erst dann können Bagger eingreifen, kann aus Nachlässigkeit vielleicht Nachhaltigkeit werden.

Einen anderen Weg beschreitet das Städtchen Thun, auch an der Aare gelegen. Das ehemalige Emmi/Gerber-Käseareal wird umgenutzt. Neues Leben soll im Bebauungsprojekt Puls pulsieren. Ebenso im alten Kino Rex, das noch im Januar von Bond und «Goldfinger» belebt wurde (Seite 46).



Vergangenes vergeht, Gegenwärtiges wird gängig gemacht, auf Effizienz und Nachhaltigkeit getrimmt. Man meint damit, etwas zu schaffen, das überdauert, nachfolgenden Generationen dienlich ist und keine Belastung verursacht. Brücken und Übergänge baut keiner mehr für die Ewigkeit, kann keiner mehr. Unsere Strassen und Tunnel sind nur Stückwerke, der Zahn der Zeit nagt schneller als die Millionen zur Sanierung herbeigeschafft werden können.



Immobilien Business Verlags AG
8045 Zürich
043/ 333 39 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 14'658
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 3
Fläche: 30'234 mm²

Das Wort, das so gern und oft gebraucht wird und längst verbraucht ist, heisst nachhaltig. Es hallt in manchen Reden, Referaten und Gesprächen nach, hat sich aber längst entfremdet, entleert, entseelt. Professor Michael Braungart von der Universität Rotterdam hat jüngst am Real Estate Symposium in Baden mit diesem Terminus gründlich aufgeräumt. Nachhaltigkeit sei ein rückwärts gewandtes Moralkonzept, befand der Referent, Promoter und

Betreiber des «Cradle to Cradle»-Konzepts. Und nachhaltig sei eigentlich nur, wenn wir uns selber abschaffen. Er plädierte für «Effektivität

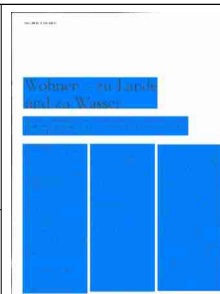
statt Effizienz» und für die «Schweiz als Blaupause für Qualität».

Das hat etwas, macht Sinn, animiert zum Denken über Schlagworte und modische Termini hinaus. Balz Halter, Chef der gleichnamigen Unternehmungen in Zürich, machte am selben Svit-Symposium klar, dass unser Problem nicht der Energieverbrauch, sondern Emissionen seien. Seine Empfehlung: «Wir haben genügend Energien. Wir müssen sie nur nutzen, ohne unnötige Emissionen zu erzeugen, und Potenziale im Sinne der Nachhaltigkeit ausschöpfen.»

Das heisst: Energie ernten – speichern – nutzen. In diesem Sinn wünsche ich Ihnen viel Energie bei Ihren Vorhaben, aber auch bei dieser Lektüre und danach.

Bleiben Sie uns gewogen ...

Rolf Breiner, Chefredaktor



Wohnen – zu Lande und zu Wasser

Solothurn – Die Idee ist berückend: Der Aare ringt man eine Schlaufe ab, schafft eine Insel und baut am neuen Aare-Ufer ein urbanes Quartier im Grünen: die Wasserstadt Solothurn.

VON ROLF BREINER – Am Anfang war ein Fluss, der durch die Landschaft mäanderte. Er überschwemmte von Zeit zu Zeit das so genannte Seeland, die Region zwischen Biel und Solothurn. Dann kamen Menschen, die sich dort niederliessen, eine Stadt mit der erhabener St. Ursenkathedrale bauten und mit Mauern befestigten: Solothurn oder Soleure, die Ambassadorsstadt. Ende des 19. Jahrhunderts zwangen Bewohner den Fluss in die Knie, zwängten ihn in Flussläufe und Kanäle. Flurbereinigung nennt man das. Kurzum, aus dem Morast- und Sumpfgelände wurde Kulturland.

Mit wachsender Bevölkerung, Fortschritten und revolutionärer Industrialisierung nahmen nicht nur die Häuser, sondern auch die Abfälle zu. Es wurden Mülldeponien eingerichtet und zugeschüttet. Und so geschah es, dass die Erde vergiftet (kontaminiert) oder zumindest belastet wurde. Der Stadtmist war geführt, bis innovative Geister auf die Idee kamen, die brach liegende, sich selbst überlassenen Flächen nutzbar zu machen.

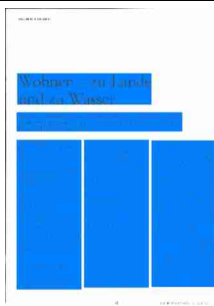
Der Stadtmist ist geführt

So riefen engagierte lokale Kräfte, unter anderem Immobilienexperte Ivo Bracher, das Projekt Wasserstadt Solothurn ins Le-

ben. 2006/2007 erarbeitete das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron eine erste Studie. Die Wasser der Aare flossen weiter unbehelligt an Solothurn vorbei Richtung Koblenz in den Rhein. Jetzt, gut fünf Jahre danach packen Bracher, Verwaltungsratspräsident der wasserstadtsolothurn AG, und andere Wasserfreunde das alte Siedlungsprojekt nochmals beherzt an. Die Architekten Herzog & de Meuron haben das Projekt vollständig überarbeitet und einen neuen Masterplan entwickelt. Eine Broschüre legt davon Zeugnis ab. Die Zeichen stehen notabene auf Nachhaltigkeit, Ökologie, Energieeffizienz, erneuerbare Energie und natürlich Wasser. Ganz im Westen Solothurns soll das Projekt wasserstadtsolothurn realisiert werden – auf dem Gebiet der ehemaligen Mülldeponie. Man will dort eine neue Aareschlaufe ausheben. Dazu haben sich die Architekten einen pffrigen Schachzug ausgedacht: «Fünfzig Prozent der ehemals kontaminierten Flächen werden durch den neuen Flussarm abgedeckt. Es bietet sich in diesem Falle die Möglichkeit, anstatt mit Lastwagen durch die anliegenden Quartiere die Altlasten auf dem Wasserweg mit Schubleichtern wegzuschaffen.» Aber das hat seinen Preis. Gemäss der Studie von Ecoplan, einem Forschungs- und Beratungsunternehmen aus Bern und Altdorf, fallen Sanierungskosten für den Stadtmist

Datum: 12.04.2012

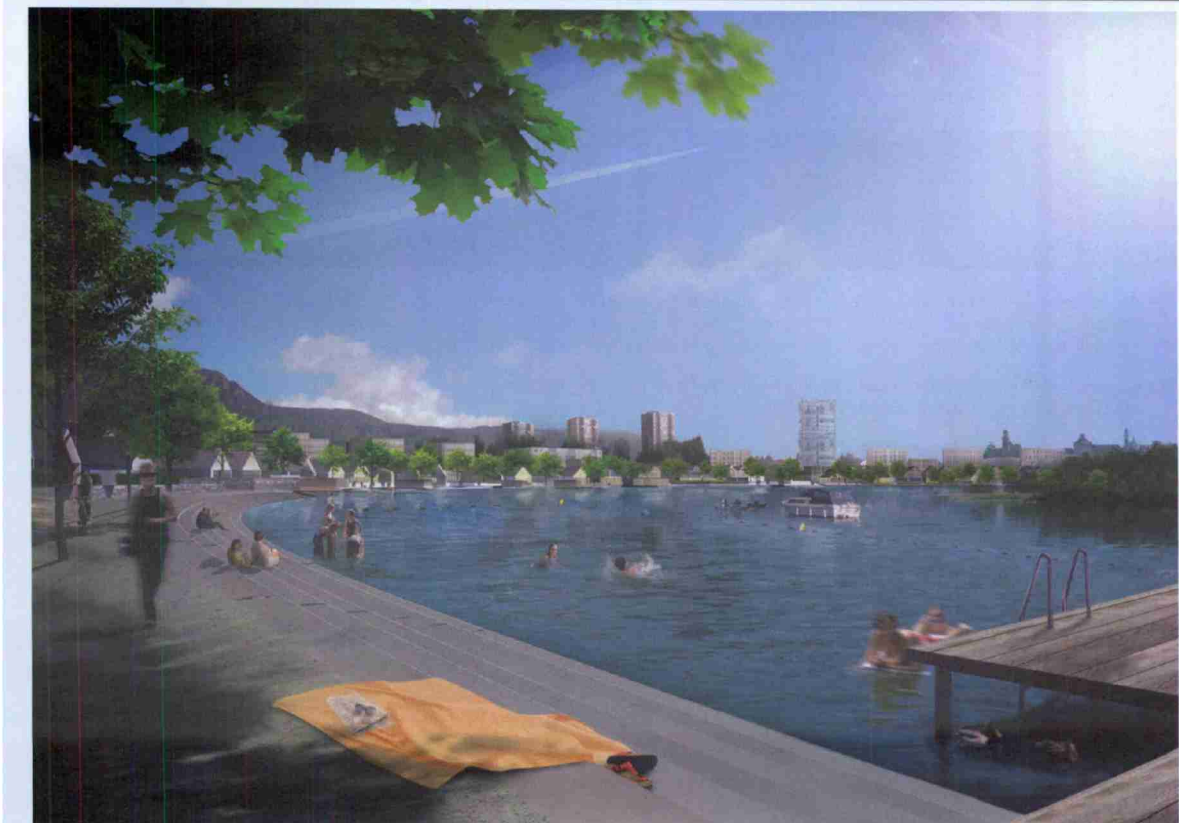
IMMOBILIEN BUSINESS

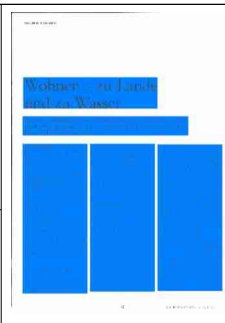


Immobilien Business Verlags AG
8045 Zürich
043/ 333 39 49
www.immobiliengeschäft.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 14'658
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 40
Fläche: 98'480 mm²





Immobilien Business Verlags AG
8045 Zürich
043/ 333 39 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 14'658
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 40
Fläche: 98'480 mm²

und die Groberschliessung des Areals zwischen 135 und 350 Millionen Franken an. Stadt und Kanton sind gefordert, aber dort lässt man sich Zeit, denn vordringlich schien die schöne Vision von der Wasserwertschöpfung mit Wohnqualität in letzten Jahren nicht zu sein. Die neue Offensive könnte etwas bewegen, denn das aufwändige Projekt ist nicht allein auf Wasser gebaut, sondern könnte eine Amortisation der Kosten der Sanierung von 260 Millionen Franken nach zwölf Jahren schaffen und Gewinn in die Kassen spülen, rechnet Ecoplan vor. In 40 Jahren könnten Stadt und Kanton Solothurn Erträge von 450 Millionen Franken generieren (minus der Gesamtausgaben von etwa 260 Millionen Franken, die Infrastrukturkosten werden über den Landerlös finanziert). Da bliebe doch ein schöner Batzen übrig. Und der ganze Müll ist auch entsorgt.

Abgesehen von diesen optimistischen Rechenbeispielen, hat die Projektidee Hand und Fuss oder sollte man lieber sagen Wand und Fluss? Geplant sind neu 600 Wohnungen (statt ursprünglich 320). Bei der Befragung von 150 der bereits über 500 Interessenten kam heraus, dass vor allem Eigentumswohnungen und weniger Eigenheime gefragt waren. Nimmt man dieses Ergebnis zum Massstab, ergeben sich mehr Wohnungen infolge kleinerer Flächen.

Bezüge zum Wasser

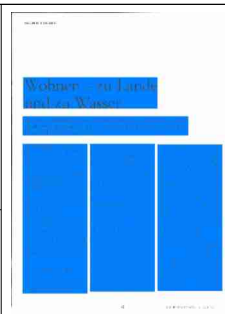
Die projizierte Wasserstadt wird durch drei Elemente geprägt: die Flusschlaufe, die Ringstrassen am äusseren Ufer und die unverbaute, unbewohnte Insel, wenn man vom erweiterten Campingplatz dort absieht. Die Insel soll zur grünen Oase werden, keine Parkanlage, sondern Natur pur. Der Verkehr ist eingeschränkt. Ein Campingplatz, eine Marina und der Ruderclub sind hier niedergelassen. Um die elegante Flusschlaufe, dem Festland, sind Ringstrassen angeordnet. Wie bei einer Tribüne neigen sich die Wohnbauten, in sich geglie-

dert, dem Fluss zu. Dabei gruppieren sich verschiedene Haustypen – vom Einpartei- en-, Doppel- und Mehrparteienhaus bis zum Reihen- und Hochhaus (Apartments) – ringförmig um die Flusschleife. Wichtig ist den Architekten der Kontakt zum Wasser: «Der gesamte Aufbau», schreiben sie, «und die Gestalt der Wasserstadt basieren auf dem Prinzip, dass wir jedem Bewohner einen starken Bezug zum Wasser gewährleisten möchten.» Dazu gehören Sichtverbindungen, Plätze und Querstrassen zur öffentlichen 12 Meter breiten Uferpromenade hin. Und die ist über einen Kilometer lang, verbindet Plätze, lädt zum Flanieren und Promenieren. Wie weit sie auch Velofahrer und Inlineskater à la Strandboulevard Embarcadero in San Francisco aufsaugen kann, wird sich weisen.

Ein weiteres wichtiges Merkmal: Der Zugang zum Wasser soll frei sein – für Fussgänger wie Angler, Badelustige, Bötler und Segler. Dafür sollen Stege, Treppen, Anlegestellen, Bootshäuser und ein Yachthafen sorgen. An der Schnittstelle zwischen Wasserstadt und Naherholungsgebiet mit Badeanstalt und CSI Sportarenen wird ein Hotel mit 60 Zimmern und Spa-Bereich entstehen. Die Stadt in der Stadt blüht noch im Verborgenen, auf Plänen und Projektionen. Es sind diverse Hürden zu nehmen, bis Bagger auffahren können.

Da wäre vorrangig die Entsorgung der Entsorgung, also der Rückstände der ehemaligen Mülldeponie. Sie ist Bedingung für den Bau der Wasserstadt, diese wiederum finanziert die Entsorgung. Die Stadt, der Kanton und der Bund haben für weitere Untersuchungen Ende 2011 rund 1,1 Millionen Franken bewilligt.

Die Umzonung muss durchgeführt werden. Erst dann kann man zur Tat schreiben. Das Wohninteresse ist gross. Man spricht von über 500 Interessenten. Über 20 Leute hätten bereits Reservierungszahlungen geleistet, um sich entsprechend Wohnraum zu sichern, meldete die wasserstadtsolothurn AG.



Immobilien Business Verlags AG
8045 Zürich
043/ 333 39 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 14'658
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 818.6
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 40
Fläche: 98'480 mm²

Ivo Bracher, der Mann der ersten Stunde und VR-Präsident besagter AG, ist unerschütterlich optimistisch: «In vier, fünf Jahren könnten die ersten Häuser stehen, wenn alles gut geht.» Eine erste Bauetappe von 60 bis 80 Millionen Franken könnte durch die bonainvest AG ausgelöst werden, weitere andere Investoren sind ebenfalls interessiert. Nutzen und Ertrag, so scheint es, überwiegen bei weitem die Investitionskosten. Denn neben Einnahmen (Landverkauf, Steuern, Mieten) ist der Profit vor allem ideell und ökologisch nachhaltig. Mit der Wasserstadt, wo Wohnen am Wasser per definitionem gross geschrieben wird, erhöht Solothurn, Lebensqualität, Wasserqualität inbegriffen, den Mehrwert für Stadt und Region. Da dürften sich Investitionen von 630 Millionen Franken, vielleicht auch mehr, auf Dauer lohnen und amortisieren. ▲

bonainvest AG

Ivo Bracher hat die Idee der Wasserstadt Solothurn von Anfang an angeschoben und unterstützt. Nebst seiner Tätigkeit als VR-Präsident der wasserstadtsolothurn AG ist er VR-Präsident von bonainvest. Dieses Immobilienunternehmen hat im letzten Monat eine Kapitalerhöhung von 26 Millionen Franken durchgeführt, an der sich renommierte Pensionskassen und eine Gebäudeversicherung beteiligt haben. bonainvest realisiert 2012 eigene, alterstaugliche Immobilienprojekte, meist in Zusammenarbeit mit Gemeinden. Das geplante Bauvolumen beträgt 200 Millionen Franken. Die Projekte liegen in der Region Zürich, Aarau, Basel, in der Innerschweiz und im Mittelland. Die bonainvest Holding AG wurde 2009 gegründet und ist in Solothurn beheimatet. Bereits im Jahr 2011 konnten Projekte für rund 90 Millionen Franken realisiert werden. Die bonainvest plant in der zweiten Jahreshälfte 2012 eine weitere Kapitalerhöhung.

www.bonainvest.ch