



Altbauten sanieren statt rückbauen

Der Gestaltungsplan Amselweg wird in Zuchwil neu aufgelegt. Die Bauherrschaft hat ihre ursprünglichen Pläne überdacht.



Die neuen Gebäude (weiss) und eines der beiden alten Gebäude, das saniert werden soll (rote Fassade).

Zuchwil steht dahinter

«Von Behördenseite sind wir zurückhaltend, wenn es bei einem Baugesuch oder einem Gestaltungsplan um die Reduktion von Abstellplätzen für PW geht», erklärte Peter Baumann (Leiter Bau und Planung, Zuchwil) auf Anfrage. Im vorliegenden Fall mache die Reduktion aber Sinn und er stehe mit der Planungskommission dahinter. «Die Bushaltestel-

le ist nah und das Zentrum von Zuchwil oder der Hauptbahnhof in Solothurn kann per Bus, zu Fuss oder mit dem Velo problemlos erreicht werden.»

Dass bestehende Bausubstanz erhalten werde, sei ebenfalls zu begrüssen. «Damit wird viel graue Energie eingespart», so Baumann. Zusätzlich würden die CO₂-Emissionen und auch die Lärmemissionen reduziert. «Das Projekt ist ressourcen-

schonend und damit auch ökologisch interessant.» Mit der Sanierung der zwei bestehenden Hochbauten, anstelle der ursprünglich geplanten drei Gebäude, verzichte der Investor zudem auf den Bonus eines zusätzlichen Gebäudes. Letztlich sei auch der Wohnungsmix, der sich mit den sanierten Wohnungen ergebe, interessant für Zuchwil. (rm)



Rahel Meier

Von 2014 bis 2019 baute die Espace Real Estate AG am Amselweg und am Lerchenweg in Zuchwil – gleich beim Sportzentrum – sechs neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 114 Wohnungen. Für die Überbauung mit dem Namen volaare wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. «In den letzten Jahren ist in Zuchwil viel gebaut worden», erklärt Lars Egger (Vorsitzender der Geschäftsleitung, Espace Real Estate AG). Aus diesem Grund habe man sich dazu entschieden, die ursprünglichen Pläne der Überbauung volaare zu ändern. Ursprünglich war vorgesehen, die beiden Gebäude Amselweg 43 und Lerchenweg 26 abzubauen und vier weitere Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Neu Sanierung statt Abbruch

Nun sollen die beiden bestehenden Gebäude erhalten und umfassend saniert werden. Die Grundsubstanz der beiden Häuser sei qualitativ gut, meint Egger. Die Gebäude wurden Mitte der 70er-Jahre erstellt. Energetisch entsprechen sie nicht mehr dem heutigen Stand und auch die Fassade sei teilweise sanierungsbedürftig. Die Häuser hätten einfache und sinnvolle Grundrisse, die dem aktuellen Trend hin zu wieder kompakteren Wohnungen entsprechen würden. «Wir werden bei der Sanierung, dort wo es Sinn macht, in die Grundrisse der Wohnungen eingreifen und zudem die Nasszellen, die Küchen

und die Balkone an die heutigen Bedürfnisse anpassen», meint Egger. Die Fassade werden so gestaltet, dass sich die beiden Gebäude harmonisch in die Überbauung einfügen. Nach der Sanierung seien die beiden Gebäude in der Qualität vergleichbar mit den Neubauten. Angestrebt wird eine Zertifizierung nach SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz).

Bisherige Mieter können bleiben

«In Zuchwil werden zurzeit vor allem Dreieinhalb- und Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen gesucht», so Egger. Die Espace Real Estate AG verwaltet und vermietet insgesamt 5000 Wohnungen. Egger weiss deshalb auch, dass sich nicht alle Wohnungssuchenden hochpreisige Neuwohnungen leisten können. «Mit der Sanierung kommen wir denjenigen entgegen, die eine Wohnung im unteren oder mittleren Preissegment suchen», meint er. Das Projekt sieht vor, dass nach der Sanierung 71 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen.

Die bisherigen Mieter in den beiden Gebäuden wurden vor rund einem Jahr über die Änderungen informiert. «Wir haben allen eine der neuen Wohnungen angeboten. Rund die Hälfte der Mieter hat sich dazu entschieden zu bleiben und umzuziehen», so Egger. Man werde deshalb Haus um Haus sanieren und die Kosten für den Umzug für diejenigen, die bleiben, übernehmen. Praktisch alle bisherigen Mieter hätten in der Zwischenzeit eine neue Woh-

nung gefunden.

Als Novum will die Espace Real Estate in einem der beiden Gebäude eine sogenannte Clusterwohnung einrichten. «Dieses Angebot haben wir beispielsweise in Biel. Es wird dort gut genutzt.» Bei einer Clusterwohnung handelt es sich um mehrere Kleinstwohnungen mit Bad und kleiner Teeküche, die kombiniert werden mit einem gemeinsamen grossen Wohn- und Essbereich.

Gestaltungsplan muss neu erstellt werden

Die neue Planung macht eine Gestaltungsplanänderung nötig. Der Raumplanungsbericht zeigt auf, dass sich die beiden Bestandesbauten gut in den Teil der Überbauung einfügen, der bereits realisiert wurde. Zusätzlich musste ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Zusammen mit dem Bau der sechs neuen Mehrfamilienhäuser wurde eine Einstellhalle mit 172 Abstellplätzen für PW erstellt. Die Einstellhalle soll trotz Sanierung der beiden Gebäude nicht erweitert werden. So würden weiterhin 172 Abstellplätze für insgesamt 186 Wohnungen zur Verfügung stehen. Dazu kommen insgesamt 23 Aussen-Besucherplätze. Zusätzlich gibt es zurzeit 108 Veloabstellplätze in Veloräumen und 68 oberirdisch angeordnete Veloabstellplätze.

Der Amselweg wird durch eine Buslinie erschlossen, die im Halbstundentakt bedient wird und in einer Gehdistanz von rund 160 Meter liegt. Zusätzlich gibt es ein dichtes Netz an Fuss- und Velowegen, die in alle Himmelsrichtungen – und auch den



Bahnhof in Solothurn – führen. Die Bauherrschaft plant zudem in absehbarer Zeit, ein Carsharing-Angebot einzurichten.

Planungskommission und Gemeinderat Zuchwil stimmten deshalb einer Reduktion der Autoabstellplätze zu. Bei den Veloabstellplätzen wurde allerdings ein Manko von über 400 Plätzen festgestellt. Das Angebot soll deshalb so schnell als möglich vergrößert werden. Dazu werden die bereits bestehenden Aussenabstellplätze vergrößert und es wird geprüft, ob weitere gedeckte Plätze in Kleinbauten erstellt werden können.

.....
Hinweis

Der Gestaltungsplan «Amselweg Neuauflage» liegt noch bis zum 10. Oktober öffentlich auf.