

# Strategische Machbarkeitsstudie Aarepark Areal, Schönenwerd

**2022 – 2024**

Schönenwerd (CH/SO)

## Auftraggeber-in

Pensionskasse SBB

Abteilung Asset Management

Team Immobilien

## Auftrag

Strategische Machbarkeitsstudie

Arealstrategie mit Varianten

Vorprüfung und Koordination mit der Gemeinde

## Budget

40'000 Fr. ht (honorar urbaplan)

## Referenzperson

Rast Gabriela

Portfolio Managerin

Pensionskasse SBB

051 226 18 39

## Arbeitsteam

C. Stettler, Architekt-Raumplaner

T. Ischer, Architekt

Das Areal wurde Ende der 1960er- bis Ende der 1970er-Jahre in mehreren Etappen erbaut. Die 87 Wohnungen und die dazugehörigen Liegenschaften befinden sich in unterschiedlich gutem baulichem Zustand. Trotz der günstigen Mietpreise gibt es eine relativ hohe Fluktuation und Leerstände von bis zu 7 %. Da die Eignerin das Areal langfristig halten und gezielt weiterentwickeln möchte, stellt sich die Frage nach einer klaren Strategie und den notwendigen Veränderungen.

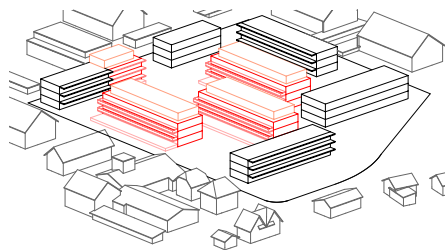
## Die Machbarkeitsstudie als Werkzeug

Für die Entwicklung einer Strategie wird eine Machbarkeitsstudie erstellt. Ziel der Studie ist es, aufzuzeigen, wie das Areal Aarepark in Schönenwerd langfristig entwickelt werden kann. Die Machbarkeit ist auf die Entwicklungsziele ausgerichtet und berücksichtigt die rechtlichen, baulichen, finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen. Um unterschiedliche Haltungen zu vergleichen, sollen verschiedene Szenarien geprüft werden.

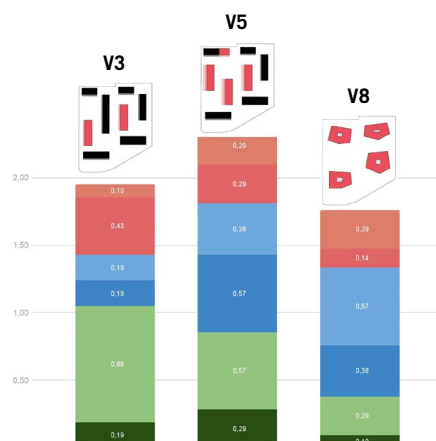
## Abstimmung mit der Gemeinde

Bereits in der Vorbereitungsphase wird eine enge Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt, um die relevanten Vorgaben und Anforderungen frühzeitig zu klären. Dies stellt sicher, dass das Projekt den lokalen Bauvorschriften und Entwicklungszielen entspricht. Gleichzeitig hilft die Zusammenarbeit dabei, mögliche Hindernisse frühzeitig zu erkennen und eine reibungslose Umsetzung zu ermöglichen.

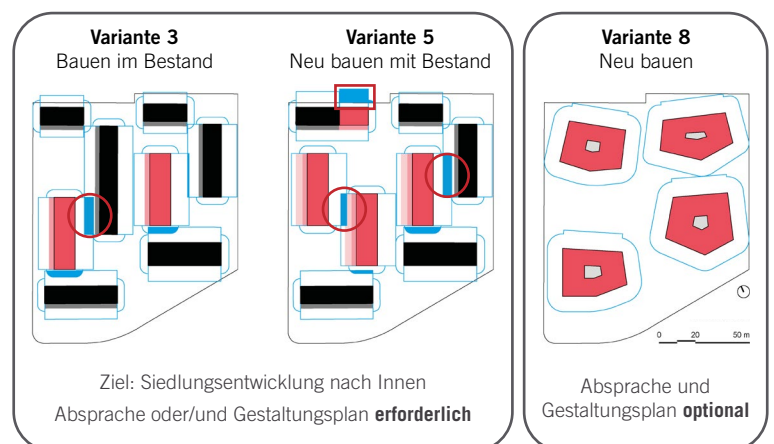
Prüfung jeder Variante



Nutzwertanalyse mit Gewichtung



Variante mit Identifizierung von Planungsrisiken gemäss geltenden Rechtsvorschriften



— Grenz- und Gebäudeabstände

— Abstände unterschritten

**KBV § 26<sup>1,2</sup>** Kantonale Bauverordnung  
Ungleiche Grenzabstände

**KBV § 29<sup>1</sup>** Kantonale Bauverordnung  
Reduktion des Gebäudeabstandes