

## jpar Arealplanungen und Realisierungen

### EBS Seeland, ab 2018, Endausbau 100 ha, erste Etappe 20 ha

84 Landwirtschaftsbetreiber beabsichtigen, im Seeland einen vollautomatisierten Betrieb (Produktion, Verarbeitung, Spedition – mit angehängtem Lehrpfad/Tourismus/Hotel) mit geschlossenen Kreisläufen, CO<sub>2</sub>-neutral und ökologisch einwandfrei zu realisieren. Erste Etappe 2026.

### USSIA Mbale, Uganda 2018 – 2022, ca. 65'000m<sup>2</sup>, 85 Unternehmungen; geplantes Investitionsvolumen 48 Mrd UG-Schillings (=12 Mio Fr.; Äquivalen CH = 60 Mio Fr.)

85 Gewerbebetriebe beschliessen, zusammen einen Gewerbepark zu erstellen: Schneider, Mais-Mühlen, Holzverarbeitung, Möbelschreiner, Paletten Herstellung, etc. Zudem sind Restaurants, Einkaufszentren, Showrooms, gemeinsames Parking, Park, Haupt- und Nebenstrassen geplant. Vision: eine kleine Stadt. Intervention: Nutzungsabklärungen und Projekte einzelner Industrien, Abteilungen privat/öffentlich (Sicherheit, Prävention Werkspionage), Nutzungsverteilung, Verkehr, Logistik; Nutzungsplanung; Planung Infrastruktur. Nachhaltigkeits-Aspekte, Gebrauchstauglichkeit. Umgebungsgestaltung.

### Seeland FR/BE 2015 -2022, Arealfläche ca. 36'000m<sup>2</sup>, geplantes Investitionsvolumen in Etappen: 1. Etappe ca. 20 Mio Fr.

Evaluierung 6 verschiedene Standorte

#### -Bestehende Nutzung:

- Landwirtschaftszone/Holzverarbeitungsbetrieb mit Altlasten
- Arbeitszone mit diversen Produktionshallen; Rückbau und Umnutzungen, Neubauten (3x)
- Baulandreserve und Arbeitszone mit diversen Produktionshallen; Rückbau und Umnutzungen, Neubauten (2x), Gleisanschluss

#### -Neue/zusätzliche Nutzung:

- Agrarausgabe und Lager, Silos, Spedition 2000m<sup>2</sup>, mit geplanter, späterer Erweiterungsmöglichkeiten
- Gemüseproduktion mit Lagern und Spedition 2000m<sup>2</sup> – 15'000m<sup>2</sup>, mit geplanter, späterer Erweiterungsmöglichkeiten
- darin: intensive, vorgängige Studien, wie die neuen Produktionsprozesse, Verkehrs-, Waren- und Personalströme sowie Logistikflächen angeordnet werden können (Nutzungsdispo)
- mittel- und langfristige Erweiterungsstrategien
- Nachhaltigkeitsziele (Arbeitsgerecht, A-Sicherheit; Ökonomie und Ökologie, langfristig gebrauchstauglich, etc.)
- Immer im Hintergrund: Architektur, Räumlichkeit, Licht, Struktur, Statik, Energie/CO<sub>2</sub>)

#### -Nachbarn:

- Einbezug Bedürfnisse / ev. gemeinsame Nutzungen Nachbarn (Waage, Wasseraufbereitung, Trafo); Feuerwehrzu- und Ausfahrten

#### -Baurecht/Gemeinde:

- Einzonung, Detailbebauungsplanverfahren
- Hochspannungsleitung (NIS)
- Archäologische Zone (Römerstrasse)
- Baugrund (Moor)
- Gefahrenzone (teilweise rot) → Änderungsmanagement in Zone blau

**-Verkehr:**

- Anbindung an Kantonsstrasse (Kreisel, Mehrzweckstreifen → Tiefbauamt)
- Langsamverkehr: Querung Veloweg mit landesweiter Wichtigkeit
- Innenverkehrsregime, Staustrecken (Gemüsean- und Auslieferung)

**-Weiteres:**

- Aufhebung Strasse, Ermöglichung Weiterfunktion best. Feuerwehrstützpunkt
- Bestehende Gebäude an Lebensende (mit Altlasten), als Produktionsstandort und teilweise Neubaustandort – laufende Produktion darf nicht unterbrochen werden
- Branding durch entsprechende Auslegung der Nutzungen für Bio-Unternehmen

**Langenthal 2016 -2017, Arealfläche ca. 11'000m<sup>2</sup>, geplantes Investitionsvolumen in Etappen: bis 15 Mio Fr.****- Nutzung:**

- 10 Wohngebäude ab 1950, 2'800m<sup>2</sup> BGF, guter Zustand, schlechter Komfort, erhaltenswert
- Verdichtung auf knapp. 6'000m<sup>2</sup> BGF
- Zustandsanalysen, Machbarkeiten: Renovation/Ertüchtigung, Ersatzneubau, Verdichtung
- Nachhaltigkeitsziele (Wohnqualität, Energie, Ökonomie)

**Pawlodar, Westsibirien 2015 –2018, Arealfläche 145'000m<sup>2</sup>, Zentrums Lage, Investitionsvolumen geplant: ca. 80 Mio Fr. (= lokal, umgerechnet CH-Verhältnisse: ca. 400 Mio Fr.)****-Bestehende Nutzung:**

- einfaches Einkaufszentrum

**-Neue/zusätzliche Nutzungen:**

- Einkaufszentrum mit Restaurants, Bars, Kinos, Vergnügungszentrum, Spielsalons, 65'000m<sup>2</sup>
- Wohnungen: 550 Einheiten, 62'000m<sup>2</sup>
- Parkierung 20'000m<sup>2</sup>

**-Machbarkeit:**

- Studien Lage, Grösse Neues EKZ und Zusammenhang mit bestehendem Einkaufszentrum, Synergien, Doppelspurigkeiten
- Studium Varianten Neubau EKZ; Kundenströme, Parkierung, Anlieferung, Hinterbereiche, Nebennutzungen (Tankstellen, Waschanlage, Zugangskontrollen)
- in Etappen Rückbau bestehendes EKZ und Neubau Wohnungen
- Lärmschutz/Immissionsschutz Wohnungen
- Vorabklärungen baurechtliche Machbarkeit gemäss Baugesetzgebung und mit den Behörden und Ämtern vorort
- Wertschöpfungsketten klären und bearbeiten (teilweise kaum vorhanden, Projekte identifizieren)
- Recycling (über das Nachbarland China zu planen und zu organisieren)
- Extreme Temperaturen (-40 bis +40 Grad); Standard und Bauweise anpassen

**-Verkehr:**

- Anbindung an die bestehenden Strassen, an die geplanten und bestehenden Parkieranlagen
- Innenverkehrsregime, Ausfahrten
- Trennung Verkehr Wohnungen vom EKZ

---

**Lyssach 2011 -, Arealfläche ca. 30'000m<sup>2</sup>, geplantes Investitionsvolumen in 2 Etappen: ca. 40 Mio Fr.**

-Bestehende Nutzung:

- Saatgutaufbereitung und Lagerung in Silos und in Halle
- Pflanzenschutzprodukte Umsatz und Lagerung (Störfallverordnung)

--Büronutzung

- Parkierung und Warenumschlag / LKW-Rampen, Bahnanschluss
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Ausstellungsflächen für Autos

-Neue/zusätzliche Nutzung:

- Erweiterung Saatgut und Pflanzenschutz, ev. auch in Silos; Spedition Saatgut und Pflanzenschutz; Neue Anlieferung Saatgut, Pflanzenschutz (3'000m<sup>2</sup>)
- Neue Verkaufs- und Lagerflächen (3'000m<sup>2</sup>)
- Neue Tankstelle und Wagenwäsche
- Neue Büros, Restaurant 7'000m<sup>2</sup> (in Etappen)
- Neue Einstellhalle 4'000m<sup>2</sup>
- Weitere Einstellhallen und Lagerflächen 5'000m<sup>2</sup>

-Machbarkeit:

- Marktstudien Rentabilität Verkauf und Büros, Bürostandort
- Studien Lage, Grösse, Finanzierbarkeit Verkauf
- Studien Lage, Grösse, Erweiterungen
- Studien Lage, Grösse, Finanzierbarkeit und Suche Mieter Büronutzungen

-Nachbarn:

- Einbezug Bedürfnisse Nachbarn: Nutzungen (Einstellhallen, Lagerflächen, Restaurantnutzung, Waschanlagenutzung, Verkehr: Nutzung Ausfahrt, etc.)

-Baurecht/Gemeinde:

- ZPP (Volksabstimmung) und Überbauungsordnung
- Infrastrukturvertrag mit Mehrwertabschöpfung und Arbeitsplatzsicherung
- Gefahren (300Jahr-Überschwemmung)
- Rückbau inkl. Asbest und weitere gefährliche Baumaterialien
- Altlastsanierungen

-Verkehr:

- Anbindung an Kantonsstrasse (Kreisel, Lichtsignalanlage, Mehrzweckstreifen → Tiefbauamt)
- Anbindung öffentlicher Verkehr (neue Bushaltestelle) und Langsamverkehr / Querungshilfen
- Innenverkehrsregime, Stautrecken (Saatgutanolieferung, Ausfahrt auf Kantonsstrasse)
- Anbindung Bahn (bestehend, zu sanieren)

-Koordination:

- Baustelle mit Sanierung Kantonsstrasse
- Baustelle unter laufendem Betrieb
- Sicherheit (Baustelle im Bereich BLS)

**Schloss Reichenbach 2010 – 2011, Arealfläche 40'000m<sup>2</sup>; Gebäudezahl: 22**

-Bestehende Nutzung:

--Wohnen, Büros, Gewerbe, Lager Umschlag Verwaltung Bier- und Getränkehandel, Metallbau, Garagenbetrieb, Restaurant, ehemalige Siloanlagen und Bier-Lagerkeller, Lager Brocante, etc.

-Aufgaben:

--Zustandsanalysen; Arealentwicklungsmöglichkeiten, Verdichtungen, touristische Nutzungsmöglichkeiten; Sanierungsmöglichkeiten Infrastruktur

**Mellingen 2006 – 2015, Arealfläche 100'000m<sup>2</sup>;  
Investitionsvolumen 1. Etappe : ca. 10 Mio Fr.**

-Bestehende Nutzung:

--Produktions- und Industrienutzung, Landwirtschaft

-Neue/zusätzliche Nutzungen:

--Einkaufszentrum 3000m<sup>2</sup>  
--Büronutzung 2'000m<sup>2</sup>  
--Pelletheizung 1000m<sup>2</sup>  
--Wohnnutzung 15'000m<sup>2</sup>

-Machbarkeit:

--Studien Lage, Grösse, Finanzierbarkeit Einkaufszentrum  
--Studien Lage, Grösse, Finanzierbarkeit Neunutzung Industrieballen und Teilnutzung und Aufstockung mit Wohnnutzung  
--Studien Lage, Grösse, Finanzierbarkeit Wohnnutzung, Parkierung

-Nachbarn:

--Einbezug Bedürfnisse Nachbarn (Parkflächen, Verkehr: Nutzung Ausfahrt, etc.)  
--Prüfung Heizung im Contracting, wurde später verworfen

-Baurecht/Gemeinde:

--Einzonung Landwirtschaftszone, wurde auf später verschoben (20 Jahre)  
--Einbezug Nachbarparzellen, wurde später wegen unvereinbaren Preisvorstellungen verworfen  
--Rückbau inkl. Asbest und weitere gefährliche Baumaterialien  
--Altlastsanierungen

-Investor:

--Investorsuche, Zurverfügungstellen Entscheidungsgrundlagen (Rentabilitätsrechnungen, Koordinierung und Leitung Vertragsverhandlungen Bauherrschaft-Investor)

-Verkehr:

--Anbindung an Kantonsstrasse (Kreisel, Lichtsignalanlage, Mehrzweckstreifen → Tiefbauamt)  
--Anbindung öffentlicher Verkehr (neue Bushaltestelle) und Langsamverkehr / Querungshilfen  
--Innenverkehrsregime, Staustrecken (Industrienutzung, Ausfahrt auf Kantonsstrasse)

-Koordination:

--Baustelle unter laufendem Betrieb Industrienutzung  
--Sicherheit  
--Qualitätsmanagement

**Bätterkinden 2000 – 2013, Arealfläche 65'000m<sup>2</sup>, Investitionsvolumen: ca. 36 Mio Fr.****-Bestehende Nutzung:**

--Produktions- und Industrienutzung, Landwirtschaft

**-Neue/zusätzliche Nutzungen:**

--Produktion 8000m<sup>2</sup>

--Lagerflächen 5000m<sup>2</sup>

--Logistikflächen und Wasseraufbereitung 2000m<sup>2</sup>

--Büros, Sozialräume, Restaurant 1000m<sup>2</sup>

**-Machbarkeit:**

--Studien Lage, Grösse neue Einzoning, Verhandlungen mit Landverkäufern

--Anforderungen neue Zonen bezüglich Dichte

**-Nachbarn/Gemeinde:**

--Dreierbeziehung Gemeinde-Landverkäufer (Mehrwertabschöpfung)- Bauherrschaft (Landkauf)-Gemeinde (Erschliessung der neuen Parzellen durch die Bauherrschaft)

--Landverkäufer bestehender Industriebetrieb, dem ein Ersatz angeboten werden musste

**-Baurecht/Gemeinde/Infrastruktur:**

--Einzoning aus Landwirtschaftszone

--Rückbau und Verlegung unter die Erde einer die neuen Parzellen querende Mittelspannungsleitung

--rechtliche und bauliche Sicherung einer bestehenden Gemeindekanalisation 120cm

**-Verkehr:**

--Innenverkehrsregime, Staustrecken

**-Auslegungsmöglichkeiten:**

--intensive, vorgängige Studien, wie die neuen Produktionsprozesse, Verkehrs-, Waren- und Personalströme sowie Logistikflächen angeordnet werden können

--dazu die nötigen Studien, um spätere Erweiterungen optimal angliedern zu können

--Vorstudien zu Brandschutz und Arbeitssicherheit bezüglich der späteren Erweiterungen (Zusammenbau → Brandwände und Sprinklerung, Verlust eines Teils der Beleuchtung der Produktionsräume – vs. Brandabstände und nötiger Querung der Produktions-, Gebinde-, Infrastruktur-, Waren- und Personalströme)

**-Koordination:**

--Baustelle mit laufendem Betrieb Industrienutzung

--Sicherheit

--Qualitätsmanagement

**Zofingen und Egerkingen 2002 – 2005, Investitionen: ca. 30 bzw. 80 Mio Fr.**

-Ergänzung bestehende Einkaufszentren mit zusätzlichen Flächen (Läden, Restaurants, Hinterbereiche – Lager, Sozialräume, Büros; Anlieferungen. Parkierungsanlagen): Klärung von baurechtlichen und situativen Möglichkeiten

-Verhandlungen, Planungen für die Anbindung an bestehende Mall- und Verkehrsflächen und an die Infrastruktur

- Verhandlungen und Einpassungen in die bestehenden Verkehrsregime
- Zusatznutzungen wie Tankstelle, Waschanlage
- Klärung, Planungen und Realisierung zahlreicher Provisorien (Nutzungen, Parkierung, Infrastruktur)
- Planung der Realisierung unter bestehendem, sehr sensiblen Betrieb (insbesondere Warenströme, Maschinen, Bauprozesse, Schnittstellen) und Sicherheit, insbesondere der Kunden

**Wynau 2003 – 2009, Investition: 1. Etappe ca. 10 Mio Fr.**

- Produktionsstandort; Rückbau 2 von 3 der bestehenden Produktionshallen, Planung 4 neue Produktionsstätten in Etappen, Büros, Restaurant, Sozialräume;
- neue innere Erschliessung und zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse
- Klärung und Verhandlung/Interpretation Wald- und Gewässerabstand mit Kanton und Gemeinde