

PROJEKT NEWS

AUSGABE 2 | 2006

stokar projekt support
partner



EINKAUFSZENTRUM a1 IN OFTRINGEN

In unmittelbarer Nähe zur a1, direkt an der Autobahnausfahrt Oftringen, ist ein neues Einkaufszentrum entstanden. Die gute Verkehrsanbindung an den privaten wie öffentlichen Verkehr war für die Investorin TIVONA 009 AG ausschlaggebend ein Grundstück neben den Buslinien Olten-Zofingen und Rothrist-Zofingen zu erwerben.

Am 21. September öffnete das Einkaufszentrum a1 nach einer ungefähr 10-jährigen Planungs- und Bauzeit seine Tore. Ein guter Mix von 47 Läden, Cafes und Restaurants stehen dem Publikum zur Verfügung. Angefangen bei Unterhaltungselektronik über Lebensmittel zu Mode bis hin zu Freizeitbedarf und Sport ist auf zwei Verkaufsgeschossen und einer Gesamtfläche von 34'000m² fast alles zu finden.

DAS PLANUNGSVERFAHREN UND DIE BAUPHASE

Noch vor dem 1. Spatenstich galt es einige Abklärungen durchzuführen. So war eine Umweltverträglichkeitsprüfung betreffend Emissionen zu erstellen und Massnahmen zur Verkehrserschliessung mit der Gemeinde Oftringen und dem neuen Fachmarkt Obi als direktem Nachbarn auszuarbeiten. Es entstand neben einer Strassen- und Fussgängerunterführung die Bushaltestelle «Center a1». Trotz diesen Massnahmen erhob der VCS Einsprache. Die Einigungsverhandlungen des sachlich unbestrittenen Projektes verursachten erhebliche zeitliche Verzögerungen.

Stokar+Partner begleitete die Bauherrschaft durch das Baubewilligungsverfahren und erstellte gemeinsam mit den Planern Pflichtenhefte für eine Ausführung im Totalunternehmerverfahren. Die Realisierung des Einkaufszentrums war über einen Rahmenvertrag mit der Hauser-Rutishauser-Suter-Generalunternehmung AG vorgegeben. In einem zweistufigen Vorgehen wurden Kosten und Termine definiert. Auf Basis einer Kostenschätzung wurde der TU-Vertrag abgeschlossen. Dann konnte die Planung eingeleitet und alle Gewerke detailliert ausgeschrieben werden. Mit den Offerten und dem definiertem Auswertungsschlüssel konnte das genaue Kostendach festgelegt werden.

KENNZAHLEN

Baueingabe	21. Juni 2002
Baubeginn	20. März 2005
Mieterseitigen Ausbau ab	25. Juni 2006
Eröffnung	21. September 2006
Bruttogeschossfläche	34'860m ²
Verkaufsfläche	18'700m ²
Volumen nach SIA	179'196m ³
Parkplätze	397
Investitionssumme	70 Mio CHF
Mieter-Innenausbau	50 Mio CHF
Anzahl Arbeitsplätze	ca. 170



DAS GEBÄUDE

Der Gebäudekomplex präsentiert sich als L-förmiger Bau mit 3 Etagen sowie zentralem Haupteingang. Rot und Anthrazit bestimmen die Farbgebung. Die Beton-Skelettbauweise mit grosszügigen Spannweiten ist über eine zentrale, natürlich belichtete Mall erschlossen, was eine angenehme Atmosphäre und eine hohe Flexibilität der Nutzung garantiert. Seitlich erstellte Deckenschlitze in der Einstellhalle gewährleisten eine natürliche Belichtung der Parkflächen und ermöglichen die vorschriftskonforme Entrauchung des Parkings.

Wegweisend ist auch der Entscheid der Bauherrschaft die Wärme über einen neuen Verbund ab Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) Oftringen zu beziehen. Damit lassen sich pro Jahr 83 Tonnen Heizöl einsparen und die Umwelt von 224 Tonnen CO² entlasten. Mit dem Netzbetreiber sowie dem Wärmelieferanten wurde ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen, der als Basis für das weiterführende Netz Richtung Oftringen dient.

INTERVIEW MIT STEPHAN MEIER VON TIVONA

WELCHE PRIORITÄTEN FÜHREN ZU EINEM ERFOLGREICHEN PROJEKT?

Die Gesamtinvestitionskosten gemessen am Mietertrag müssen stimmen, deswegen ist es richtig, die Vermarktung frühzeitig anzugehen. Wichtig dabei ist, den Mietermix vorzugeben. Und natürlich ist die Finanzierung frühzeitig sicherzustellen.

WAS WAR BEI DER ENTWICKLUNG EKZ a1 OFTRINGEN SPEZIELL?

Aus einem ursprünglich angedachten Fachmarktprojekt mit 6 Mietern ist in den vergangenen zwei Jahren ein Einkaufszentrum mit 47 Mietern entstanden.

WO LIEGEN DIE STÄRKEN VON TIVONA?

Die Kernkompetenz von Tivona liegt in der Gesamtentwicklung von Projekten; für fachspezifischen Wissen werden frühzeitig externe Spezialisten zugezogen. Etwa Architekten, Fachplaner und Bauherrenvertreter. Die Einhaltung der vertraglich zugesicherten Bauqualität lassen wir während der Bauphase ständig durch unseren mandatierten Bauherrenvertreter Stokar+Partner überprüfen.

VORTEILE DES TU-VERFAHRENS

- **Feste bzw. garantierte Kosten und Termine liegen vor Baubeginn vor.**
- **Die Verantwortung für Schnittstellen zwischen Planern und Unternehmen sind durch die Totalunternehmerin abgedeckt.**
- **Die vordefinierte Qualität wird durch eine konsequente Qualitätssicherung durch Stokar+Partner gesichert.**
- **Die Investorin kann sich im Wesentlichen auf die Kommerzialisierung der Verkaufsflächen konzentrieren.**



Stephan Meier, Projektleiter,
Tivona 009 AG



Marcel Rietschi, Dipl. Bau-Ing.
ETH/SIA, Partner

INTERVIEW MIT MARCEL RIETSCHI, STOKAR+PARTNER

WAS IST GANZ AM ANFANG WICHTIG, WENN MAN EIN GEBÄUDE DIESER GRÖSSE PLANT?

Ein Einkaufszentrum ist ein Ort intensiver Personen- und Warenfrequenzen. Die Hauptproblematik ergibt sich durch die verschiedenen Verkehrs-, Personen- und Warenströme und deren Auswirkungen. Die entsprechenden Massnahmen müssen definiert und die gesetzlich vorgegebenen Prüfungen eingeleitet werden.

WAS SIND DIE VORTEILE EINER BAUHERRENVERTRETUNG?

Viele Abläufe im Bauwesen sind lang und intensiv, speziell in der Projektierungsphase. Es gilt allen Bestimmungen der Baubehörde zu entsprechen. Wird dann die Ausführung freigegeben, so sind komplexe Verträge einzuhalten. Professionelles Bauwissen hilft dabei, Fehler zu vermeiden und die Bauherrschaft zu entlasten.

WIE SCHÜTZT MAN SICH VOR EINSPRACHEN?

Einsprachen sind nie ganz ausgeschlossen, denn es bestehen unterschiedliche Interessen. Zudem polarisiert das Thema Einkaufszentrum auf der grünen Wiese. Wichtig ist, mit allen Beteiligten Verhandlungen zu führen, um das Projekt realisieren zu können.

THEMA KOSTENÜBERSCHREITUNG. WIE VERHINDERT MAN DIESE?

Kostenüberschreitungen sind ein heikles Thema, da Investitionskosten massgeblich die Mietzinse definieren. Abweichungen führen somit in ein Dilemma. Das TU-Verfahren hat den Vorteil, dass frühzeitig eine Detailplanung über alle Fachbereiche erstellt und gegenseitig abgestimmt wird. Der Leistungsumfang muss klar aufgezeigt werden. Ist dies der Fall sind die Abweichungen bei den Kosten gering.

WÜRDEN SIE BEI DER PLANUNG EINES GROSSPROJEKTES WIEDER GLEICH VORGEHEN?

Wir sind bereits an der Projektierung eines weiteren Einkaufszentrums. Wir werden zusammen mit der Bauherrschaft vermehrt die Verhandlungen mit allen Beteiligten, den Nachbarn, Behörden und Verbänden schon in der Projektierungsphase suchen.



AUSBLICK

Das Bürogebäude Flurhof in Zürich wurde in den frühen siebziger Jahren erbaut und musste saniert werden. Die Eigentümerin, der UBS Immobilien Fonds SIMA, beauftragte zwei Architekturbüros mit der Ausarbeitung von Sanierungsvorschlägen. Die daraufhin präsentierten Projekte erfüllten zwar die funktionalen und architektonischen Anforderungen, ihre Kostenberechnungen sprengten jedoch den Rahmen des Möglichen bei weitem. Im nächsten Newsletter werden wir Ihnen berichten, wie es Stokar+Partner gelang, die Sanierungskosten massiv zu senken und gleichzeitig das Gebäude optimieren.

PERSONELLES: KATHARINA MERKEL



Katharina Merkel, Dipl. Natw. ETH,
Mediatorin, Projektassistentin

Seit September 2005 ist Katharina Merkel als Mitarbeiterin bei Stokar+Partner AG tätig. Sie verstärkt den Geschäftsteil Projektmanagement/Bauherrenberatung und ist dort als Projektassistentin tätig.

Nach ihrem Abschluss an der ETH Zürich als Umweltnaturwissenschaftlerin arbeitete sie während 6 Jahren als Raum- und Umweltplanerin. An der Fachhochschule Aargau bildete sie sich als Mediatorin in Wirtschaft, Umwelt und Verwaltung weiter und vertiefte ihre Fähigkeiten im Bereich Umweltmediation während eines Stages am Institute for Environmental Negotiation an der University of Virginia, USA.

Das Kostencontrolling der Sonderdeponie Kölliken (SMDK) sowie des Neubaus Zentrum für Wohnen und Pflege, Areal Schlossacker Binningen gehören zurzeit zu ihren Aufgaben als Projektassistentin. Zudem übernimmt sie das Projektmanagement und die Koordination im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofplatzes Solothurn. In Ihrer jetzigen Tätigkeit sieht Katharina Merkel eine neue Herausforderung sich als Mediatorin einzubringen.

IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zwei Mal jährlich.

Herausgeber: Stokar+Partner AG

Redaktion: ruweba.klein kommunikation ag,

Regula Ruetz, Alexa Röttig

Layout: ruweba.klein kommunikation ag

Fotos: Marcel Rietschi (S+P) und Tivona, Basel

Besuchen Sie unsere Homepage

www.stokar-partner.ch

oder kontaktieren Sie uns:

Stokar+Partner AG

Pfeffingerstrasse 41

4053 Basel

Tel. 061 366 96 00

Fax 061 366 96 01

Email: support@stokar-partner.ch