

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Entwicklungsplanung Bärenareal Seengen



**André Wey**  
Projekt- / Bauleiter  
REALIT BAUTREUHAND AG

#### Neue Ideen gesucht

Von heute auf morgen kann die bisherige Nutzung eines Grundstücks unwirtschaftlich werden und muss deshalb geändert oder gar aufgegeben werden. Entweder sind grössere Investitionen erforderlich oder es ist sogar eine grundsätzliche Neubeurteilung der gegebenen Marktchancen im Immobilienmarkt nötig. Vor allem bereits lang bestehende Restaurantbetriebe sind einem starken Konkurrenzdruck ausgesetzt, der sich oft in einem häufigen Wechsel der Wirte und des Küchenangebots zeigt. Weiter sind die bestehenden Betriebe durch die Entwicklung hin zur System- und der Erlebnisastronomie sowie dem verstärkten Aufkommen von Themenrestaurants herausgefordert. Den Folgen dieser Veränderungen haben sich auch traditionelle Dorfgaststätten zu stellen. Im Jahr 2010 hat eine Firma der Realitgruppe das Bärenareal mit ei-



Das Gasthaus Bären vor dem Umbau

nem stillgelegten Restaurant mitten in Seengen erworben. Die Realit Bautreuhand AG stand vor der Herausforderung, dieses Areal zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen.

#### Bärenareal Seengen

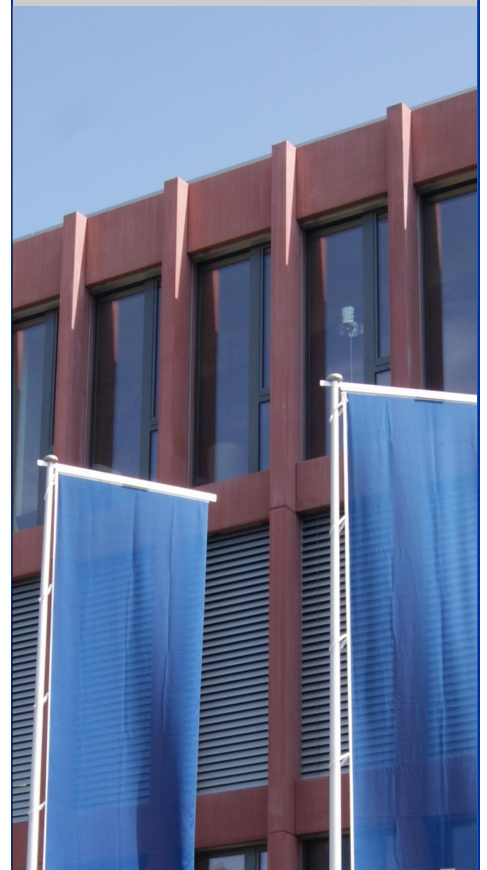
Das Areal befindet sich an prominenter Kernzonenlage im Dorfzentrum und umfasst ca. 3'000 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Parzellen, eine gegen den Dorfplatz, die andere nördlich anschliessend an

**Entwicklungsplanung heisst, Ideen für realistische Nutzungen generieren.**

der Egliswilerstrasse gelegen. Die Südfassade der ehemaligen Gastwirtschaft Bären bildet ein prägendes Element im Dorfbild und soll in ihrer Gestaltung und ihrem Aussehen erhalten bleiben. Wird das Erdgeschoss öffentlich zugänglich und publikumsorientiert oder gewerblich genutzt, ist eine Ausnützung von 1.1 statt nur 0.8 erlaubt. Reine Wohnnutzung ist ebenfalls zulässig. Das ehemalige Restaurant Bären ist ein prägendes Gebäude im Ortsbild von Seengen und steht als ortsbildprägende Baute unter Volumenschutz. Sie darf abgebrochen werden, sofern die Erstellung ei-

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2018



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Entwicklungsplanung Bärenareal Seengen

ner Ersatzbaute gesichert ist. Diese muss an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Die nördlich an der Egliswilerstrasse gelegene Parzelle war mit einer Scheune überbaut, die zu Lagerzwecken genutzt wurde.

### Entwicklungsplanung in Angriff genommen

Damit eine bestehende Baute optimiert oder umgenutzt werden kann, wird in der Bauwirtschaft, vor allem von öffentlichen Bauträgern, häufig ein strukturiertes Verfahren angewendet. In diesem Fall war sicherzustellen, dass der Ersatzbau einer für das Ortsbild gleichwertigen Lösung entsprach. Um dieses Resultat zu erreichen, führte die Realit Bautreuhand AG einen Studienauftrag mit anschliessender Jurierung durch. Dazu waren vier regionale Architekturbüros eingeladen, die ihre Ideen präsentieren konnten. Das Siegerprojekt sah eine Erweiterung des bestehenden Gasthofes mit einem Gelenk- und einem zusätzlichen Hotelannexbau vor. Eine vertiefte Prüfung dieses Projektes ergab aber, dass keine genügende Rendite zu erwirtschaften war. Der geplante Hotel- und Restaurantkomplex war zu gross angelegt, so dass der Markt die angebotene Menge an Hotelzimmern und Restaurantplätzen voraussichtlich nicht aufnehmen konnte. Zudem wurde für den angrenzenden Neubau für das Erdgeschoss kein geeigneter Nutzer gefunden.



Das Hotel Bären nach dem Umbau

### Der Schritt vom Restaurant zur Whisky-Lounge und zu Wohnungen

Somit war die Projektleitung erneut gefordert, einen realitätsnahen und realisierbaren Vorschlag zu erarbeiten. Die Parzelle mit dem Gasthof wurde verkauft, so dass zwei unabhängige Bauvorhaben entstanden. Für den Hotelteil erstellte ein in der Region ansässiges Architekturbüro ein Vorprojekt. Dieses enthielt u.a. die Festlegung des Projekts, die Grundriss- und Fassadengestaltung, eine Kostenschätzung und ein Grobterminprogramm. Unter der Bauleitung der Realit Bautreuhand AG wurde der Restaurantbau bis auf die Süd- und Westmauern abgebrochen und zwischen August 2016 und Dezember 2017 ein Neubau erstellt. Im Erdgeschoss entstanden eine Lounge mit breitem Sortiment an Wein, Whisky und Zigarren und im 1.-3. Obergeschoss 20 moderne Hotelzimmer und 4 Apartments. Die Zimmer sind online buchbar, wobei das Hotel ohne Rezeption auskommt. Die Eröffnung fand am 23. April 2018 statt. Auf der nördlichen Parzelle entstand zwischen Frühling 2016 und Sommer 2017 das Mehrfamilienhaus Bärenmatte, ein Neubau mit 18 2,5 bis 4,5 Zimmerwohnungen sowie 3,5 bis 4,5 Zimmer-Attikawohnungen, einer Parkgarage im Erd- und Mieterkellern im Untergeschoss.



Das neue Mehrfamilienhaus Bärenmatte

wohnungen, einer Parkgarage im Erd- und Mieterkellern im Untergeschoss.

Heute werden sämtliche Gebäude dieses Areals erfolgreich genutzt. Die grosse und fundierte Erfahrung in der Vermarktung von Räumlichkeiten prägt vor allem auch die Realit-Entwicklungsplaner bei ihren Ideen.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)