Erlimatt Oberägeri : oder wie qualitätsvolles Wohnen bezahlbar wird

Autor(en): **Schieper, Christian**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Karton : Architektur im Alltag der Zentralschweiz**

Band (Jahr): **- (2015)**

Heft 33

PDF erstellt am: **02.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-685473

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Erlimatt Oberägeri – oder wie qualitätsvolles Wohnen bezahlbar wird

von Christian Schnieper

Der Kanton Zug, im speziellen die Gemeinde Oberägeri, ist schon seit jeher mit sehr teurem Wohnraum konfrontiert. Waren Kaufpreise und Mieten bis in die frühen 1990er Jahre für den Mittelstand noch erschwinglich, hat sich die Situation seit den späten 1990ern rapide verändert.

Es ist dem einheimischen Mittelstand beinahe verunmöglicht, ohne familiäre Unterstützung in Form von Erbvorbezügen oder Schenkungen, Wohneigentum zu erwerben. Ebenfalls sind die Mietpreise für Familienwohnungen an guter Lage in astronomische Sphären explodiert.

Die Konsequenz aus dieser Entwicklung ist erschreckend wie auch logisch. Die junge einheimische Bevölkerung macht sich anderswo sesshaft. Ganze Ortsteile in grenznahen Gemeinden Aargaus und Zürichs wurden so durch junge Zuger Familien bevölkert. Traurige Realität: Diese vormals Zuger Einheimischen werden nicht zurückkehren, da Eigenheim und sozialer Kontext (vor allem für Familien) nicht ohne weiteres zurückgelassen werden.

Bezahlbarer Wohnraum

Die Gemeinde Oberägeri hat sich mit dem Reglement über die Wohnbauförderung von 1993 ein Instrument gegeben, um eine mögliche Lösung der Problematik proaktiv anzugehen. Sie sichert sich damit ein Vorkaufsrecht bei ausgewählten, vor der Einzonung stehenden und einer gewissen Grösse entsprechenden Grundstücken und verpflichtet zur Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum. Die Bezahlbarkeit wird erreicht, indem die Grundstücke dem Markt entzogen und der Preis auf einem für Käufer und Verkäufer akzeptablen Niveau gehalten werden.

Das erste Projekt mit dieser Grundidee als Basis entstand mit der Überbauung Erlimatt. Speziell an der Überbauung Erlimatt ist nicht nur das Konzept der Wohnbauförderung, sondern auch die Bauherrschaft. Mit Albi Nussbaumer als Architekt, Landeigner, Bauherr und Unterstützer der Idee Wohnbauförderung hatte die Gemeinde den optimalen Partner, um die Theorie in Form des Pilotprojekts Erlimatt in die Praxis umzusetzen.

Es entstanden sechs Mehrfamilienhäuser, wovon zwei Häuser den Ansprüchen an bezahlbaren Wohnraum im Rahmen des Reglements Wohnbauförderung entsprechen und vorzugsweise an Einheimische verkauft wurden. Ein nicht einfaches Unterfangen, wie Albi Nussbaumer erinnert. Finanziell und planerisch war das Zusammenführen der zwei ‹Standards› eine Herausforderung. Doch gelohnt hat es sich eindeutig. Denn sichtbar ist der Unterschied zwischen gefördertem und nichtgefördertem Wohnbau von aussen nicht. Die Bebauung ist in sich selbst kohärent und schliesst die von Einzelbauten geprägte Bebauungsstruktur mit einer verdichteten, organisatorisch überzeugenden und architektonisch höchst qualitativen Setzung ab. So entstand eine verdichtete Bebauung für eine gemischte Klientel.

Angespannte Immobiliensituation

Diese Mischung barg ebenfalls Erschwernisse im Verkauf der Wohnungen. Im öffentlichen Verständnis waren Wohnbauförderung und Sozialwohnungen oftmals dasselbe. Missverständnisse dieser Art mussten im Verlauf der Verkaufsbemühungen aktiv korrigiert und es musste über die Strategie der öffentlichen

Hand informiert werden. Die Unsicherheit über die Art von Personen, die in die geförderten Wohnungen einziehen, wog ursprünglich schwer.

Mittlerweile ist es jedoch allgemein verständlich und nachvollziehbar, dass sich die angespannte Immobiliensituation im Kanton Zug nicht von selbst lösen wird und es einer gewissen Unterstützung seitens der öffentlichen Hand bedarf. Speziell dann, wenn Regierungsrat und kantonales Parlament sich gegen Erweiterungen der Siedlungsgrenze aussprechen, was neben dem wirtschaftlichen Erfolg der Region einer der zwei Gründe ist für die exorbitant hohen Preise.

Die Kombination von verdichteter Entwicklung und gefördertem Wohnbau ermöglicht es, eine finanziell und gesellschaftlich verträgliche Balance zu erreichen, die sich in einer Vielzahl unterschiedlicher Formen umsetzen lässt.

Wohnbauförderung in Reinkultur

Gerade wurde der Verkauf der zweiten Etappe der Überbauung Riedmattli in Oberägeri mehrheitlich abgeschlossen. 22 Wohnungen wurden an Oberägererinnen und Oberägerer verkauft und werden im Verlaufe der kommenden Jahre die Überbauung Riedmattli, eine zu fast 100% auf Wohnbauförderung basierende Überbauung, komplettieren. Einzig die Attikawohnungen wurden zu marktähnlichen Preisen verkauft und subventionieren damit die Preise der Regelwohnungen quer. Das Projekt Riedmattli ist ein Beispiel der Oberägerer Wohnbauförderung in Reinkultur. Die Einwohnergemeinde Oberägeri hat dem vormaligen Besitzer Land abgekauft, agiert aktuell als Landverkäuferin und zeichnet verantwortlich für die Wohnungszuteilung. Gebaut wird das Projekt von einer Generalunternehmung. So entstehen bei Bauvollendung über 40 Eigentumswohnungen für den Mittelstand an bester Lage. Aus soziologischer Sicht ein ebenfalls äusserst nachahmenswertes Projekt.

Erlimatt und Riedmattli. Zwei Projekte, beide mit dem Ziel, den lokalen Preisverhältnissen proaktiv entgegenzuwirken. Und doch steht die Bebauung Erlimatt in ganz anderem Licht da. Während der vernakuläre Charakter der Überbauung Riedmattli gestalterisch keine qualitativen Pflöcke einzuschlagen vermag, stellt die Bebauung Erlimatt das exakte Gegenteil dar. Die äussere architektonische Qualität ist unmittelbar ersichtlich, die innere Qualität der Wohnungen, Grundrisse, Vorzonen und umlaufende Balkonschichten überzeugen.

Während die Bauten im Riedmattli geförderten Wohnbau schreien, nehmen sich die Bauten der Erlimatt vornehm zurück und strahlen eine beeindruckende Souveränität und Qualität aus. Niemand käme ohne Vorwissen auf die Idee, dass man sich in der Erlimatt in wohnbaugeförderten Wohnungen aufhält. Und die wahre Qualität des Konzepts Wohnbauförderung zeigt sich so, wie es in der Erlimatt ausgeführt wurde. Architektonischer und qualitativer Anspruch sind vereint.

Adresse: Erlimatt 2–12, Oberägeri
Bauherr: Albi Nussbaumer, Zug
Baujahr: 2003–2005
Architekten: Dettli' Nussbaumer Architekten, Zug
Abbildungen: zvg

KARTON 33_15