

# Vollvermietung in schwierigem Umfeld

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **94 (2019)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-867761>

## **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.



Die neue Überbauung «Lindenblick» mit den zwei Häusern der WGL (rechts vorne, erkennbar an den Photovoltaikmodulen auf dem Dach).

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg stellt Neubau «Lindenblick» fertig

# Vollvermietung in schwierigem Umfeld

In Staufen bei Lenzburg (AG) erstellte die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg (WGL) erstmals seit über zwanzig Jahren wieder Neubauten. Die 39 Wohnungen wurden von einer Coop-nahen Stiftung mitfinanziert und in enger Zusammenarbeit mit drei anderen Bauherrschaften realisiert. Trotz Leerständen in der Umgebung sind alle Wohnungen vermietet.

Von Thomas Bürgisser

In der Region Lenzburg/Staufen herrscht eine rege Bautätigkeit, obwohl bereits ein relativ hoher Leerwohnungsbestand zu verzeichnen ist. Dass die Wohnbaugenossenschaft Lenzburg (WGL) in dieser Situation auch noch zwei Mehrfamilienhäuser baut, darin sieht Präsident Charly Suter keinen Widerspruch: «Die meisten der leerstehenden Wohnungen sind im hochpreisigen Mietsegment.» Und Geschäftsführerin Sonja Eshak fügt an: «Wir bei der WGL haben sogar Wartelisten.»

Es fehle also weiterhin an bezahlbarem Wohnraum – und dies umso mehr, seit Coop 2016 im benachbarten Schafisheim ein neues Verteilzentrum mit 800 Arbeitsplätzen eröffnet hat. Als Charly Suter, der lange Mitglied des Coop-Regionalratsausschusses Nordwestschweiz war, erstmals von diesem Verteilzentrum erfuhr, setzte er alle Hebel in Bewegung,

um zumindest einigen der Coop-Mitarbeitenden erschwingliche Wohnungen zu ermöglichen. Seit 1958 sorgt die WGL in der Region Lenzburg für Wohnraum zu Kostenmieten. Rund 270 Wohnungen verteilt auf vier Siedlungen entstanden über die Jahrzehnte, der letzte Neubau liegt jedoch bereits über zwanzig Jahre zurück. Unter anderem habe es am eher knappen Eigenkapital gelegen, führt der WGL-Präsident aus. Und das vorhandene wurde vor allem in notwendige Sanierungen bei bestehenden Bauten investiert.

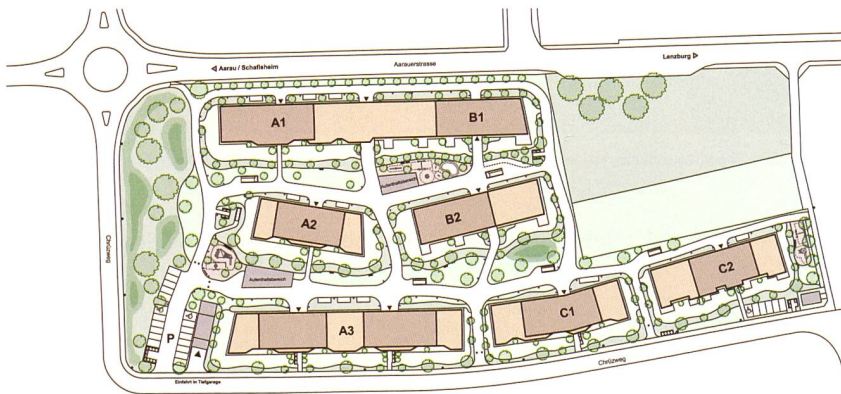
## Ein Projekt, vier Bauherrschaften

In der Coop-nahen «Stiftung zur Förderung von Wohnbaugenossenschaften» fand Charly Suter einen externen Geldgeber für das WGL-Vorhaben. Die Stiftung wurde 1923 im Zusammenhang mit der genossenschaftlichen Wohnsiedlung





Teilweise wurden die Balkone seitlich verglast, als transparenter Wetter- und Lärmschutz.



Siedlung Lindenblick in Staufen: Der WGL gehören die Häuser B1 und B2.

Freidorf in Muttenz gegründet, die von Coop als Pionierprojekt initiiert worden war. Rund sechs Millionen Franken sicherte die Stiftung für die Neubauten in Staufen zu, teilweise verzinst, teilweise als Geschenk, so dass die WGL gegenüber der Bank mehr Eigenkapital ausweisen konnte. Im Gegenzug bekam Coop ein Mietervorzugsrecht für Mitarbeitende zugesprochen.

Parallel zum Finanziellen entwickelte sich auch das passende Projekt. Nur wenige hundert Meter von der WGL-Geschäftsstelle war neues Bauland eingezont worden. Auf der Basis

des Gestaltungsplans der Gemeinde hatte die Aargauer Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG einen Vorschlag für die Überbauung Lindenblick erarbeitet. Das Projekt stiess bei der WGL auf grosse Zustimmung – auch bei den Genossenschäftern. Da es für die WGL alleine jedoch zu gross war, holte man sich drei weitere Bauherrschaften an Bord, die Anlage- und die Vorsorgestiftung der Helvetia-Versicherung sowie ein lokales Unternehmen. Die vier Eigentümer teilten sich das Bauland untereinander auf, zwei von insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern sollten der WGL gehören.

### Raum für Individualität

Von der Planung 2015 über die Grundsteinlegung 2017 bis zur Fertigstellung 2019 arbeiteten die vier Bauherrschaften nun eng zusammen, teilten sich das Architekturbüro, das das Projekt ausgearbeitet hatte und nun auch die Bauleitung innehatte. Platz für Individualität blieb trotzdem. So war man sich etwa beim Anschluss an ein lokales Wärmenetz mit Holzschnitzanlage einig, das Gleiche gilt für den Verzicht auf eine automatisierte Wohnraumlüftung. Als einzige Bauherrschaft stellt die WGL jedoch ihre Dachflächen einem lokalen Stromunternehmen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung. Sobald die Anlage Gewinn abwirft, bekommt sie dafür eine Miete. Bis dahin können die Bewohner zumindest den Strom günstiger beziehen, zurzeit macht dies 0,9 Rappen pro Kilowattstunde gegenüber dem normalen Strompreis aus.

Auch in der Ausgestaltung der Häuser ging die WGL eigene Wege. Bei ihren Eingangsbereichen legte sie zum Beispiel Wert auf eine offene Gestaltung mit viel Glas, so dass keine dunklen Ecken entstehen. Auch reichen die WGL-Balkone etwas weiter hinaus, sind zum Teil seitlich verglast und bieten damit quasi zusätzlichen Wohnraum in der wärmeren Jahreszeit. Eine gemeinschaftliche Dachterrasse soll bei der WGL ausserdem für den genossenschaftlichen Austausch sorgen, ebenso wie eine gemeinsame Waschküche. Zwar finden sich in den Wohnungen Anschlüsse, einen Waschturm stellt die Genossenschaft jedoch nicht. Ansonsten aber ging die WGL punkto Ausstattung sogar weiter als die anderen Bauherrschaften. Ob Küche, Badezimmer, Parkett, Feinsteinzeug, Fenster: Wo immer möglich setzte sie auf Schweizer Produktion und hohe Qualität. «Hier investieren wir lieber etwas mehr und haben anschliessend weniger Wartungsaufwand.»

### Bis zu 400 Franken günstiger

Vier verschiedene Bauherrschaften mit individuellen Wünschen, das erforderte auch einiges an Koordination. Alle vier Wochen traf man sich zum Austausch. Die WGL holte sich ausserdem Unterstützung bei einem eigenen Architekten als Bauherrenvertreter: «Das kostete etwas zusätzlich, hat sich aber sehr gelohnt. Denn auch

## Baudaten

### Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Lenzburg, Lenzburg

### Architektur, Baumanagement und Bauleitung:

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG, Aarau

### Technische Bauherrenvertretung:

am-architektur GmbH, Lenzburg

### Umfang:

2 MFH, 39 Wohnungen (8 2 ½-, 14 3 ½-, 17 4 ½-Zimmer-Wohnungen), Tiefgarage, Gemeinschaftsdachterrasse

### Baukosten (BKP 1–5):

16,3 Mio. CHF total  
3142 CHF/m<sup>2</sup> HNF

### Mietzinsbeispiele:

2 ½-Zimmer-Wohnung (58 m<sup>2</sup>):  
850 CHF plus 200 CHF NK  
3 ½-Zimmer-Wohnung (94 m<sup>2</sup>):  
1200 CHF plus 250 CHF NK  
3 ½-Zimmer-Wohnung mit grosser Dachterrasse (93 m<sup>2</sup>):  
1350 CHF plus 250 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (120 m<sup>2</sup>):  
1550 CHF plus 300 CHF NK  
Einstellplatz: 100 CHF





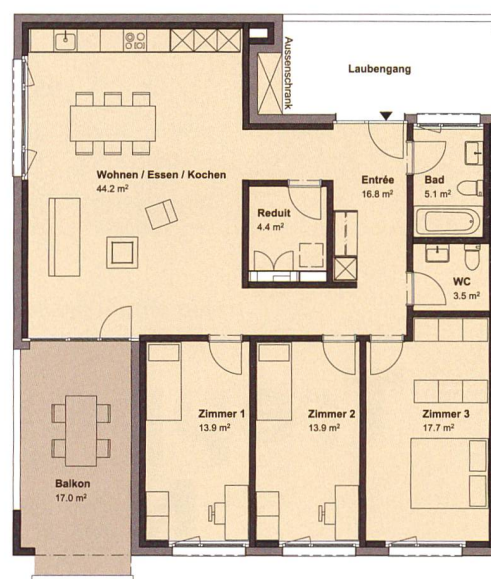
Durch die grosse Fensterfront gelangt viel Licht in die neuen Wohnungen.



Die 3 1/2- und die 2 1/2-Zimmer-Wohnungen verfügen jeweils über ein Bad/WC beziehungsweise eine Dusche/WC, die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen haben zusätzlich ein Gäste-WC.



Beim Innenausbau legte die WGL grossen Wert auf Qualität, etwa mit einer Schweizer Küche.



Grundriss der 4 1/2-Zimmer-Wohnung (119,5 m²) im 1. bis 4. OG von Haus B2.

wenn sich alle sehr gut verstanden: Wir sind selber zu wenig versiert, um in einem solchen Grossprojekt alle Vorgänge richtig beurteilen zu können.» Gleichzeitig ersparte das gemeinsame Vorgehen auch einiges an Kosten, etwa beim Aushub, bei den Anschlüssen oder der Tiefgarage. Das ursprüngliche Budget von 18,5 Millionen Franken konnte während der Bauphase dann auch stetig nach unten korrigiert werden. Die genaue Abrechnung folgt zwar erst im Herbst, wenn auch die gemeinsame Aussenfläche mit Naturpark, Pavillons und Spielplätzen fertig ist. Zurzeit geht man aber von 16,3 Millionen Franken auf der Endabrechnung aus.

Auch von der Vermietung her ist die Überbauung Lindenblick für die WGL ein voller Erfolg. Wie mit der geldgebenden Stiftung vereinbart, haben die Coop-Mitarbeitenden Vorrang: Zukünftig sollen leer werdende Wohnungen zuerst während einer Woche ausschliesslich Coop-intern ausgeschrieben werden. Bei der Erstvermietung hatte Coop für die 8 Zweiein-

halb-, 14 Dreieinhalb- und 17 Viereinhalbzimmerwohnungen nun sogar ein halbes Jahr Vorsprung. Danach seien bereits dreissig Wohnungen vermietet gewesen, erzählt WGL-Geschäftsführerin Sonja Eshak. Ab September wurden die restlichen neun dann öffentlich inseriert – und Anfang April konnten die Schlüssel zu allen Wohnungen übergeben werden. Ganz im Gegensatz zu den Liegenschaften der anderen, bei denen weiterhin Wohnungen leer stünden. Mit 1050 bis 1850 Franken inklusive Nebenkosten sind die WGL-Mieten jedoch auch bis zu 400 Franken günstiger. «Das haben wir den anderen Bauherrschaften aber von Beginn an so kommuniziert», betont Sonja Eshak. Im Gegenzug habe man bei der Auswahl der Genossenschaftler nebst der Durchmischung auch auf eher tiefere bis mittlere Einkommensverhältnisse geachtet. «Ein Mietsegment, in dem man noch weitere Wohnungen hätte vermieten können», ist die WGL-Geschäftsführerin überzeugt. ■