

**Aus der Branche**

**Spekulanten und Haustrümer**

**dst./am.** · Mit einer scharfen Eingabe wendet sich der **Verband der Immobilienwirtschaft SVIT** gegen die am Dienstag von den Sozialdemokraten präsentierten Ideen zur Regulierung des Wohnungsmarkts. Die von der **SP Schweiz** vorgeschlagenen flankierenden Schutzmassnahmen für die Personenfreizügigkeit und die angedachten Sonderwohnzonen seien schlicht «untauglich», wertet SVIT-Präsident **Urs Gribi**. Günstigere Mieten liessen sich vielmehr mit besseren Rahmenbedingungen schaffen: indem man «Bauzonen um 20% ausdehnt, neues Bauland einzont oder fiskalische Hürden abbaut». Sauer aufgestossen ist Gribi auch, dass die Branche wieder der Spekulation bezichtigt werde und ihr so «unlautere Geschäftsabsichten» unterstellt würden.

Die **ZKB** will ihre Immobilienkompetenz besser vermarkten und gibt unter dem Namen **«Immobilien aktuell»** neu halbjährlich eine rund 20-seitige Publikation mit Fakten und Einschätzungen zum Liegenschaftenmarkt heraus. Interessant sind in der ersten Ausgabe etwa die Ausführungen zum Thema Immobilienblase: Laut der ZKB hat sich das Wachstum der Hypothekenvolumen für private Haushalte in den letzten Monaten kontinuierlich abgeschwächt, von 5% Jahreswachstum im Mai 2010 auf 3,7% im Januar 2011. Daraus schliesst die Bank, dass das Wachstum bei den Hypotheken an Private keinen Anlass bietet, eine kreditinduzierte Immobilienblase zu vermuten.

«Haustrümer» sind eingeladen zum inzwischen dritten **«Systemhaus-Tag»**, den die Freiluft-Ausstellung für Fertighäuser **«Home Expo»** am kommenden Sonntag in Suhr (AG) veranstaltet. Interessierte erfahren dort alles zu Haustypen, Architekturstilen und Bauweisen der aus vorgefertigten Elementen bestehenden, günstigen Häuser.

Der voll vermietete **Industriepark Altrhein**, in dem unter anderem Töchter von Stadler Rail und Schweiter Technologies ihr Domizil haben, ist neu im Portfolio von **Swisscanto**. Das Gemeinschaftsunternehmen der Kantonalbanken für Anlage- und Vorsorge-Dienstleistungen hat das Areal, auf dem neun Unternehmen mit mehr als 600 Beschäftigten tätig sind, für 70 Mio. Fr. von der **Pramerica Property Investment** in München übernommen.

Schöner kann man nicht residieren: An bester Lage am Zürichsee, im Park der **Villa Rosau**, planen die Erben des Baurau-Lac-Hotels ein repräsentatives Geschäftshaus, in dem die **Bank Sarasin** ihren Zürcher Sitz einrichten wird. Für das 8500 m<sup>2</sup> grosse Areal zwischen Tonhalle und Hotel, das heute als Parkplatz genutzt wird und eigentlich für ein neues Kongresshaus vorgesehen war, haben die Architekten von **Gigon/Guyer** einen fünfstöckigen Bau entworfen.



Vorteil des Holzelementbaus: Nach nur vier Tagen stand das Gerüst des Mehrfamilienhauses im Zentrum von Aarau.

HANNES HENZ

**Objekt im Fokus**

**Gelebte Nachhaltigkeit**

**In Aarau setzt ein neues Mehrfamilienhaus aus Holzelementen Massstäbe**

Im Rücken der Häuserzeile der Laurenzenvorstadt, deren Gebäude daran erinnern, dass Aarau 1798 für kurze Zeit Bundeshauptstadt war, steht das erste **Minergie-P-Eco-Mehrfamilienhaus** im Kanton Aargau. Das viergeschossige Gebäude ist in Holzelementbauweise erstellt, was erst seit 2005 aufgrund geänderter Brandschutzvorschriften möglich ist. Für den Architekten **Erich Niklaus** vom Büro **Ernst Niklaus Fausch Architekten**, der gemeinsam mit seiner Frau die Bauherrschaft bildet, war der Erwerb des Grundstücks ein Glücksfall: «Die Möglichkeit, an so zentraler Lage, am Rande der Aarauer Altstadt, ein neues Haus zu erstellen, ist einmalig», sagt Niklaus.

**Ernst Niklaus Fausch Architekten** reagierten mit der Setzung des Baukörpers auf die vorgefundenen Qualitäten des Ortes: Auf dem länglichen Bauwerk waren bereits ein vorgelagerter Parkplatz und ein Obstgarten. Heute fasst eine Mauer aus Recyclingbeton das Grundstück ein und führt zum Haus, das die Architekten im hinteren Bereich der Parzelle placiert haben. Die Obstbäume bleiben stehen.

**Eine Laube als Treffpunkt**

Zwischen dem Parkplatz und der Wiese schafft eine offen gestaltete Laube zusätzliche Abgrenzung zwischen privatem Garten und Strassenraum. Ein Ort, der unter den Bewohnern des Hauses bereits sehr beliebt ist, wie **Erich Niklaus** erzählt. Die offen gestaltete Sammlung des Regenwassers entlang des Zugangsweges in einem Betonrog

strukturiert das Areal zusätzlich. Mit dem Wasser können die Kinder spielen. Ein grosszügiges Dach mit einer runden Öffnung zum Himmel schützt den Eingangsbereich, wo genug Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Spielgeräte ist. Durch eine raumhohe Glasscheibe geht der Blick ein erstes Mal Richtung Aare.

Zusammen mit dem Lift bildet das Treppenhaus den Kern des Hauses. Ebenso wie die Decke im Eingangsbereich und das Untergeschoss besteht jenes aus Recyclingbeton. «Das übrige Gebäude ist ein Holzbau, der in nur vier Tagen aufgerichtet war», erklärt **Niklaus**. Für Holz sprachen neben dem Zeitfaktor die eigenen Vorlieben und die Leichtaufassade, die beim **Minergie-P-Eco-Standard** schlanker ausfällt als bei einer vergleichbaren massiven Wand. Die geringen Mehrkosten fielen bei einer Anlagesumme von 4,2 Millionen Franken kaum ins Gewicht.

Sechs Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern mit Wohnflächen zwischen 70 und 122 Quadratmetern legen sich auf vier Stockwerken um das Treppenhaus. Jede Einheit hat Fenster in mindestens drei Himmelsrichtungen. «Küchen und Bäder haben wir bewusst einfach gestaltet», sagt **Erich Niklaus**. Gekocht wird mit Gas, der Geschirrspüler ist am Warmwasser angeschlossen. Wo immer möglich hätten sie versucht, mit möglichst wenig elektrischem Strom auszukommen, deshalb auch der Entscheid für die Pelletheizung in Kombination mit einer Solaranlage.

Nicht zuletzt deshalb sind die Mietzinse «mieterfreundlich optimiert», wie

**Architekt Niklaus** sagt. Sie reichen von 1400 bis 2300 Franken. Mit seiner Familie wohnt auch er im Haus. Der Ausbau der Wohnungen besteht aus gesunden und ökologischen Materialien. Wände und Decken sind mit Gipsfaserplatten verkleidet und mit mineralischen oder Leimfarben gestrichen. Die Böden in den Nassräumen sind aus dunkel eingefärbtem und geöltem Anhydrit, in allen anderen Räumen aus Eichenparkett.

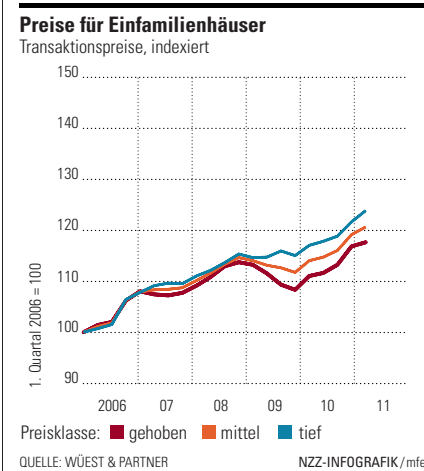
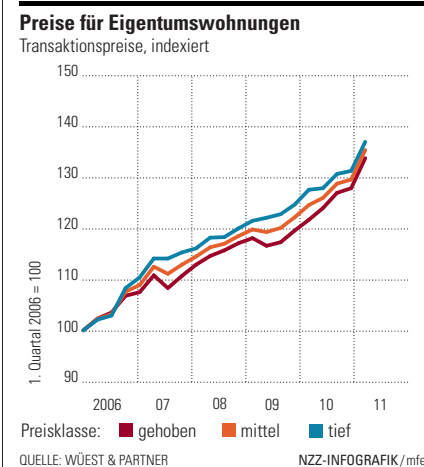
Durch die Abwicklung des äusseren Volumens, welches die Architekten aus den Grenzabständen und dem möglichen Längenzuschlag abgeleitet haben, ergeben sich in den einzelnen Wohnungen spannende Blickbezüge. Wunderschön ist auch der Blick von der Terrasse im obersten Geschoss, die nicht einer Partei vorbehalten ist, sondern allen zur Verfügung steht.

**Gemeinsam genutzter Freiraum**

«Uns war wichtig, auch in sozialer Hinsicht ein nachhaltiges Wohnhaus zu entwerfen», meint der Bauherr dazu. So gehen die vorhandenen, gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen über den durchschnittlichen Standard eines Mietshauses hinaus: Die Waschküche ist so ausgelegt, dass sie von zwei Parteien gleichzeitig genutzt werden kann. Es gibt einen Vorratskeller, in dem Obst und Gemüse überwintert, und eine Werkstatt mit Tageslicht. – Architektonisch überzeugend, ist das markante Haus am **Freihofweg** in Aarau auch ein Beispiel, wie sich Nachhaltigkeit und Nachbarschaft im Alltag leben lässt.

Jutta Glanzmann Gut

**Wohnungsmarkt Schweiz und Aargau**

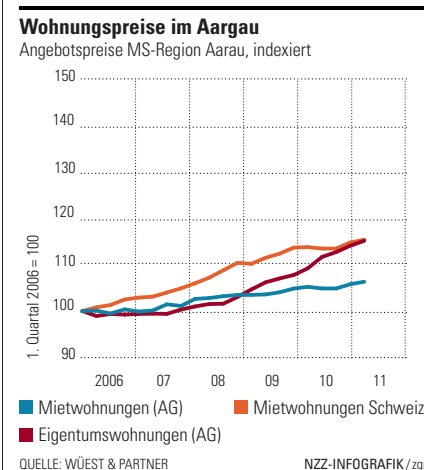


ANZEIGE

● **Blickpunkt Lebensraum**

**RÄUME, DIE DAS LEBEN SCHREIBT.**

Beat Odinga AG | 8612 Uster  
043 444 26 00 | www.odinga.ch



*Ihr Haus  
verkaufen so wie damals Ihr erstes.*

*Einfach.*

