

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 89 (2014)

Heft: 11: Neubau

Artikel: Profitieren von Fluss und Stadt

Autor: Fischer, Manuel

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-585919>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Abau erstellt im neuen Aarauer Stadtquartier Aarenau 42 Wohnungen

PROFITIEREN VON FLUSS UND STADT

Im Norden von Aarau entsteht seit einigen Jahren das Stadtquartier Aarenau. Die gleichnamige Siedlung der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau) bietet seit Sommer 42 attraktive Wohnungen an. Dem Bau ging eine komplexe Planungsphase für das ganze Areal voraus, wobei die Abau ihre Anliegen geschickt einzubringen wusste.

Von Manuel Fischer

Flaches Land am lauschnigen Flussufer, mehrstöckige Wohngebäude mit rotbraunen Klinkerfassaden, Kinder, die auf Nebenstrassen Ball spielen, Erwachsene, die auf ihren Fahrrädern dahingleiten, wenig Autos auf der Zubringerstrasse. Was hier als neues Stadtquartier auf 60 000 Quadratmetern geplant wurde und nun langsam zum Leben erwacht, befindet sich nicht etwa in den Niederlanden, sondern mitten in Aarau, am Flussufer gegenüber dem alten Stadtzentrum. Drei Baufelder sind bereits bebaut, für die übrigen fünf wurden vor kurzem die Sieger der Studienaufträge bestimmt.

«Aarenau» heisst das neue Stadtquartier, das an der gleichnamigen Haltestelle vom Ortsbus in Richtung Biberstein bedient wird, Aarenau heisst auch die nagelneue Wohnsiedlung der Abau. Wer hier jemanden besuchen will, muss es wagen, den Innenhof zu betreten. Alle sechs Hauseingänge und ein Gemeinschaftsraum sind auf diesen zentralen Platz ausgerichtet, der von spielenden Kindern bereits eifrig genutzt wird. Zwei langgezogene drei- und viergeschossige Baukörper und ein drittes kubusartiges Gebäude zur Strassenseite begrenzen die Siedlung nach aussen. Auffallend sind die durchgängigen Balkone entlang der Längsseiten und die dezent pastellenen, von Farbtönen der umgebenden Landschaft inspirierten vertikalen Eternit-Fassadenpaneele.

Vorteile von Stadt und Naherholung

Mit der «Aarenau» hat sich die Abau ein vergleichsweise anspruchsvolles Neubauprojekt an guter Lage ermöglicht. «Aarau ist attraktiv, ein Zentrum der Bildung, und bietet eine Infrastruktur wie eine Grossstadt», sagt Antonio Mangino, der Präsident der Abau auf dem Rundgang durch die Siedlung. Er skizziert ein ähnliches Muster auf dem Aarauer Wohnungsmarkt, wie man es von grösseren Agglomerationen kennt: «Es gibt auch bei uns einen Bedarf für bezahlbaren Wohnraum für Familien mittler in der Stadt. Viele müssen sich aber in den Vorortsgemeinden niederlassen.»

Eine neue Generation berufstätiger junger Menschen mit oder ohne Nachwuchs schätzt aber die stadtverträgliche Mobilität, die an dieser Lage durch die kurzen Distanzen zu Schulen, Spitätern und Einkaufsgeschäften ermöglicht wird. Die einheitliche Umgebungsgestaltung zwischen den Bauparzellen des neuen Quartiers betont die Zugehörigkeit zum Erholungsgebiet an der nahe gelegenen Aare, das vor allem im Sommer bis in die späten Abendstunden rege bevölkert ist.

Wohnen – halb draussen, halb drinnen

Der Bezug zur Aussenwelt prägt denn auch die Gestaltung der Wohneinheiten. Die beidseitig angelegten Balkone sind Teil des Lebensraums der Bewohner. Bei den Langhäusern liegen



Die Aarenau ist die erste Genossenschaftssiedlung im gleichnamigen neuen Aarauer Stadtquartier, das seit 2012 gebaut wird.

schmalere Küchenbalkone gegen den Innenhof, während sich grosszügige Wohnbalkone zum Grünraum nach aussen öffnen. Die Anordnung erlaubt eine vergleichsweise räumökonomische Nutzung der Wohnungen. Jede verfügt über kleine Abstellräume und funktional angeordnete Garderoben. «Viele Familien schätzen die Möglichkeit, Gegenstände zwischenlagern zu können, ohne jedes Mal den Keller aufzusuchen zu müssen», erklärt Antonio Mangino. Zum Konzept gehört auch, dass die Genossenschaft im Grundriss eher etwas kleinere Nutzflächen anbietet, dafür aber zahlbare Mieten ermöglicht. So sind beispielsweise die 4½-Zimmer-Wohnungen 104 Quadratmeter gross und für brutto 2000 Franken zu haben.

Bemerkenswert sind die 2,6 Meter hohen Zimmer. Für gute Lichtverhältnisse in sämtlichen Räumen sorgen raumhohe Fenster. Hochwertig ist die Ausstattung. So verfügen die mit hellblauen Möbelfronten versehenen Küchen über Arbeitsplatten aus Stein, Glaskeramik-kochfeld und Geräte der höchsten Energieeffizienzklasse, und die Böden bestehen durchgehend aus geöltem Holzparkett. Die Bauten sind nach dem Minergie-Standard zertifiziert; sie sind in Massivbauweise mit einer hinterlüfteten Fassade erstellt und mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Für die Wärmeerzeugung wird eine Sole-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt.

BAUDATEN

Bauträger:
Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (Abau), Aarau

Architektur:
Metron Architektur AG, Brugg

Landschaftsarchitektur:
Metron Landschaft AG, Brugg

Baumanagement und Bauleitung:
Consensus Projektmanagement GmbH, Gränichen

Unternehmen (Auswahl):
Albig InTec Ost AG (Einbau Wärmepumpe)
Forster AFC Küchen AG (Küchen)
Grieser AG (Sonnenschutz)
Hans Hassler AG (Bodenbeläge)
Neba-Therm AG (Fassadenbau)

Otis AG (Aufzüge)
48 Fenster (Holz-Metall-Fenster)

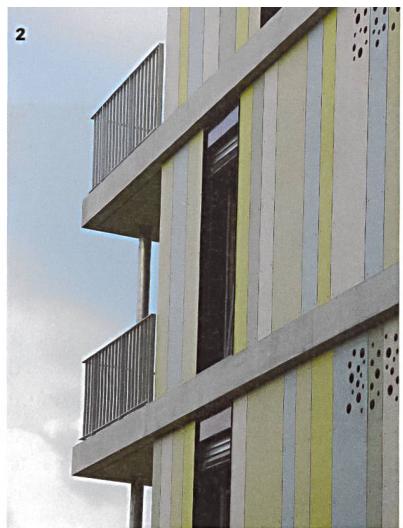
Umfang:
3 MFH mit 42 Wohnungen mit 2 ½ bis 5 ½ Zimmern, Gemeinschaftsraum, Einstellhalle (57 Parkplätze), Geschäftssitz Abau

Baukosten (BKP 1-5):
19,4 Mio. CHF total
4350 CHF/m² HNF (BKP 2)

Mietzinsbeispiele:
3 ½-Zimmer-Wohnung (83,4 m²):
1470 CHF plus 170 CHF NK
4 ½-Zimmer-Wohnung (103,6 m²):
1820 CHF plus 180 CHF NK
5 ½-Zimmer-Wohnung (126,5 m²):
2225 CHF plus 200 CHF NK

Mit einem Deal ins neue Stadtquartier

Die Entstehungsgeschichte des neuen Stadtquartiers nördlich der Aare ist komplex. In den 1990er-Jahren zeichnete sich für Aarau die Chance ab, eine der letzten verbliebenen grösseren Landreserven zu einem hochwertigen Wohnquartier umzustalten. Ursprünglich als Industriezone, als Schiessplatz und für den Ackerbau genutzt, bot sich nach der Einstellung des Schiessbetriebs im Quartier Scheiben-schachen die Gelegenheit, mit der Planung des brachliegenden Areals voranzuschreiten. 1998 wurde ein europaweites Wettbewerbsverfahren für junge Architekten durchgeführt, mit der



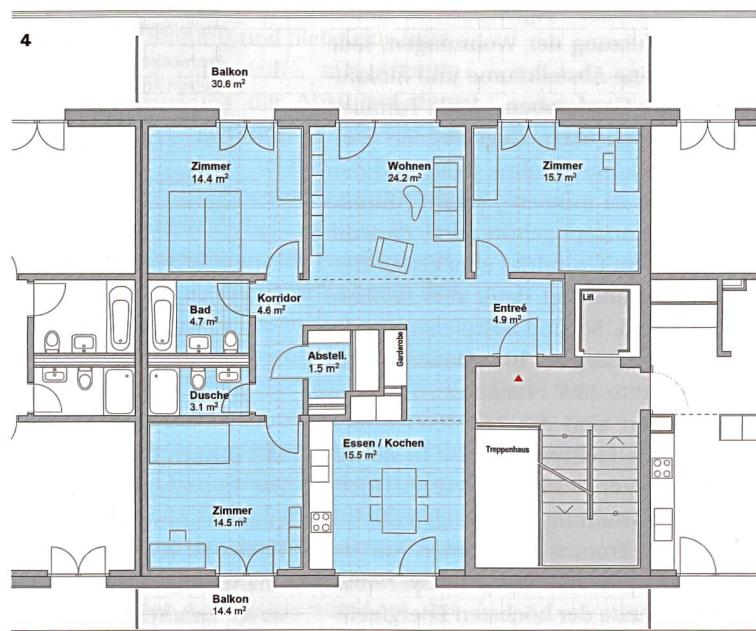
Aufgabe, innovative Projekte des Wohnsiedlungsbaus zu entwerfen. Auf der Basis des Siegerprojektes wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die Volumen der Baufelder und die Freiräume definierte.

Im November 2002 legte der Stadtrat die Projektorganisation für das weitere Vorgehen fest. Die Ortsbürgergemeinde als hauptsächliche Grundeigentümerin im Scheibenschachen war an einer möglichst zügigen Erschliessung ihres Grundstücks interessiert. Dazu war allerdings noch der Erwerb der angrenzenden Parzellen nötig, um das Areal aus einer Hand zu bewirtschaften. Gleichzeitig bekannte sich die Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin auch zu einer sorgfältigen und qualitativ hochwertigen Überbauung des Areals.

Höhere Fügung oder Zufall: Eine der betroffenen Parzellen gehörte der Abau. Die gewitzten Genossenschafter liessen die Exponenten der Ortsgemeinde eine Absichtserklärung unterzeichnen, wonach sie ihr Land im Tausch dafür abtraten, dass ihnen mindestens ein künftiges Baufeld für den genossenschaftlichen Wohnungsbau im Baurecht zur Verfügung stehen sollte. Damit war der Weg für den Investorenwettbewerb geebnet, an dem die Abau im Team mit Metron Architektur AG und Metron Landschaft AG teilnahm. Die Entwürfe für die insgesamt acht Baufelder, darunter eben eines fürs genossenschaftliche Wohnen, wurden im Mai 2009 von einer Jury beurteilt.

Einige Hürden

Von der Publikation des Gestaltungsplans durch den Stadtrat im März 2006 bis zum Baubeginn auf den ersten Baufeldern im Herbst 2012 dauerte es. Zum einen konnte die Stadt Aarau die Quartiererschliessung durch Wasserversorgung, Kanalisation usw. nicht in Eigenregie durchführen, sondern war auf die Kooperation mit der Nachbargemeinde Küttigen angewiesen. Dann verursachte im Sommer 2007 eine Hochwasserwelle und die deswegen vorgenommene Notabschaltung des nahen Axpo-Kraftwerks grosse Überschwemmungen auch auf dem Gelände, wo das künftige Stadtviertel entstehen sollte.



1 Das Aarenauquartier ermöglicht Wohnen im Grünen mit allen Vorteilen der Zentrumsnähe.

2 Die runden Durchbrüche in den Eternitplatten setzen Akzente und sorgen im Innern für Lichteinfall.

3 Durchlaufende Balkone gliedern die Fassade horizontal, für Auflockerung sorgen vertikale farbige Paneele.

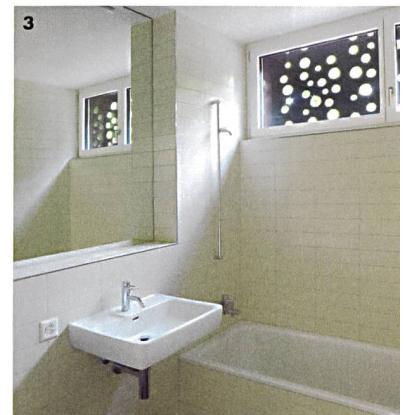
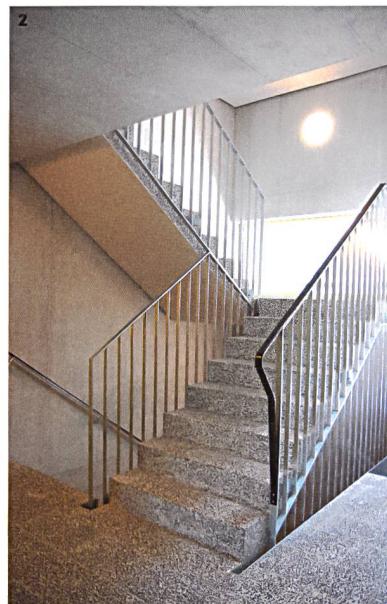
4 Standardgrundriss einer 104 Quadratmeter grossen 4 1/2-Zimmer-Wohnung.

In der Folge musste die Kraftwerkbetreiberin die Abflusskapazität der Schleusen massiv erhöhen. Das kantonale Baudepartement machte zudem für seine Zustimmung zu künftigen Baubewilligungen zur Bedingung, dass die Stadt Aarau ein Hochwasserschutzkonzept erstellte. Und schliesslich mussten auf Betreiben der Axpo spezielle Zugpfähle gegen den Gebäudeauftrieb gesetzt werden. Dies, um sicherzustellen, dass sich durch laufende Kraftwerksturbinen keine Erschütterungen bis zu den Gebäuden übertragen, die spätere Mieter allenfalls zu Einsprachen veranlassen könnten.

Was lange währt, wird endlich gut

Nach der Grundbewilligung im Juni 2012 und der Vereinbarung mit der Axpo im Januar 2013 konnte die Genossenschaft im April 2013 endlich mit dem Bau beginnen. Schnell indes sprach sich das attraktive Abau-Projekt herum. Nach kaum vier Wochen waren die kleineren Wohnungen, die auf der Website im November des letzten Jahres angeboten wurden, vergeben.

Etwas mehr Zeit liess sich der Vorstand bei der Vergabe der 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, die ausschliesslich für Familien vorgesehen sind. «Wir investierten keinen einzigen Franken in die Vermarktung, kein Inserat, nichts», so der Abau-Präsident. Begeistert zeigt er sich von der neuen Mieterschaft: «Wir haben viele gut ausgebildete Bewohnerinnen und Bewohner, die mitten im Leben stehen, ein gewisses Engagement suchen und weltoffen sind.» ■



1 Küche, links davon die Garderobe mit Stauraum.

2 Sechs Treppenhäuser erschliessen vom Innenhof her jeweils sieben Wohnungen.

3 Badezimmer mit Lichtblicken.

ANZEIGE





STRÜBY
Erfolgreich planen – mit Freude bauen
strueby.ch

Bauen mit Holz hat Zukunft –
eine Chance für Wohnbaugenossenschaften!
Interessante Vorträge zu diesem
Thema im Januar 2015 – Details folgen!



Architektur & Holzbau als Gesamtleistung