

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 5: Neubau

**Artikel:** Aareblick inklusive  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658345>

### **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:** 23.02.2026

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

Viel Licht und natürliche Materialien  
zeichnen die Wohnungen aus.

Wogeno Aargau baut in Biberstein (AG)

# Aareblick inklusive

Dank der Weitsicht der Gemeindebehörden erhielt die Wogeno Aargau in Biberstein (AG) Land im Baurecht. Entstanden sind drei Häuser mit 23 Wohnungen, die das Angebot in der Gemeinde ergänzen. Gleichzeitig punkten sie mit Wohnqualität, gemeinschaftlichen Angeboten und einem hohen Standard bei Nachhaltigkeit und Baubiologie.

Von Richard Liechti

Dieses Szenario kennt man sonst von der Zürcher Goldküste. In der Gemeinde Biberstein, nur wenige Kilometer vom Kantonshauptort Aarau entfernt, droht die Zusammensetzung der Bevölkerung nämlich in Schieflage zu geraten. Hier, am Sonnenhang über der Aare, lebt man im Terrassenhaus oder in der Eigentumswohnung. Mietwohnungen gibt es nur wenige – zu wenige. Zuständen wie am Zürichsee, wo die Gemeindeangestellten keine Wohnung finden und der Nachwuchs für die Feuerwehr fehlt, wollte man vorbeugen.

## Ausschreibung unter Genossenschaften

Deshalb entschloss sich die Gemeinde, auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu setzen. Sie ergänzte eine Parzelle im Ortsteil Wissenbach, die bereits in ihrem Besitz war, mit

dem Zukauf zweier weiterer Landstücke und führte eine Ausschreibung unter Baugenossenschaften durch. Gewinnerin war die 1983 gegründete Wogeno Aargau, die an verschiedenen Standorten im Kanton Aargau und im angrenzenden Solothurn hundert Wohnungen besitzt. Sie erhielt die 4400 Quadratmeter Bauland im Baurecht, und zwar für 99 Jahre. Die Bibersteinerinnen und Bibersteiner teilten die Weitsicht der Gemeinde und stimmten sowohl dem Landkauf als auch der Vergabe zu.

Die Wogeno Aargau schrieb daraufhin einen anonymen Studienauftrag unter sechs Architekturbüros aus. Dabei bot schon die attraktive, aber sensible Lage des Grundstücks eine Herausforderung, liegt es doch direkt an der Aare, von der es nur durch einen Fuss- und Radweg getrennt ist. Dazu war eine «hochwertige und radikale Architektur anzustreben». Punkto Nachhaltigkeit bildete der Standard Minergie-P die Richtschnur. Und last, not least steht in der Ausschreibung: «Im Interesse der Durchmischung gewichten wir günstige Baukosten und Mietzinse sehr hoch.» Angesichts dieser Vorgaben liess die Wettbewerbsjury zwei Projekte weiterentwickeln, um sich schliesslich für den Entwurf des Büros muellerueli.architekten, Basel, zu entscheiden. Das Ergebnis lässt sich inzwischen in der Praxis überprüfen, sind die Wohnungen doch dieses Frühjahr bezogen worden.





Nur ein Fuss- und Radweg trennt die drei Neubauten von der Aare.



Der Hof zwischen den Häusern 1 und 2 soll zum kommunikativen Ort werden.

### Natürliche Materialien

Die 23 Wohnungen sind in drei länglichen Baukörpern untergebracht, die sich zwischen Aareweg und der höher gelegenen Aargauerstrasse erstrecken, somit also quer zum Flusslauf stehen. Sie bestehen aus zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, wobei Letzteres nicht dem Wunsch der Genossenschaft, sondern den Bauvorschriften geschuldet ist. Ein dauerhafter Kratzputz verleiht den Fassaden eine besondere Patina. Breite Laubengänge dienen sowohl der Erschliessung als auch als Terrassen – und fördern damit Begegnungen zwischen den Nachbarn. Auf der Gegenseite verfügen die Mieter zudem über private Aussenräume. In jedem Haus stehen ein Gemeinschaftsraum sowie eine gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung. Auch der Hofbereich zwischen den Häusern 1 und 2 ist als kommunikativer Ort gedacht. Wer will, kann im östlichen Bereich der Siedlung sogar selber gärtnern.

Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert und besitzen alle Ausblick auf die Aare. Sie bestechen durch einen baubiologisch hochwertigen Ausbau, sind die Wände doch im ungestrichenen Sumpfkalk und die Decken in Lehmputz gehalten. Nicht alltäglich sind auch die Anhydritböden. Zumietbare Zimmer bieten die Möglichkeit, auf Veränderungen in den Haushalten flexibel zu reagieren. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, wobei der Strom in erster Priorität selbst genutzt wird – in der Hoffnung, dass man durch ein geschicktes Verhalten der Mieterschaft möglichst wenig zukaufen muss. Die Heizwärme wird mittels Erdsonden und Wärmepumpe erzeugt. Durch das Free-Cooling-System wird den Wohnungen im Sommer über die Bodenheizung Wärme entzogen und durch die Erdsonden dem Untergrund zurückgegeben.

### Maximale Fördermittel

Für eine kleine Baugenossenschaft bildet die Finanzierung eines solchen Projekts eine Herausforderung. Dank dem Minergie-P-Standard konnte die Wogeno Aargau den Maximalbetrag aus der staatlichen Wohnbauförderung, dem



Situation der drei Neubauten.

sogenannten Fonds de Roulement, beziehen. Die Mieter leisten ein Darlehen von 6000 Franken pro Zimmer, das verzinst wird. Für die Restfinanzierung sprang die Alternative Bank Schweiz (ABS) ein. Um Kosten zu sparen, hat man insbesondere auf eine Tiefgarage verzichtet und stellt dafür auf dem Areal Parkplätze zur Verfügung.

Auch bei den Mieten ist die Zielsetzung erreicht worden, liegt der Monatszins für die Vierzehnzimmerwohnung doch unter 2000 Franken. Bei den Belegungsvorschriften – Zimmerzahl minus eins gleich minimale Personenanzahl – macht die Wogeno Aargau keinen Kompromiss, sind diese doch in den Statuten festgelegt. Das Angebot spricht ein breites Publikum an: Alleinstehende ebenso wie Familien oder Wohngemeinschaften. Das Echo auf das neue Angebot war gross: «Wir haben über 300 Anfra-

### Baudaten

#### Bauträgerin:

Wogeno Aargau, Ennetbaden

#### Architektur:

muellerueli.architekten, Ueli Müller AG, Basel

#### Unternehmen (Auswahl):

Zubler AG (Baumeister)  
Biene AG (Fenster Holz-Alu)  
Spirig Fassaden GmbH (Kratzputz)  
Kabeltechnik Swiss AG (Photovoltaik)  
R+S Schreinerei AG (Küchen)

#### Umfang:

3 MFH, 23 Wohnungen

#### Baukosten (BKP 1-5):

11,4 Mio. CHF total  
4800 CHF/m<sup>2</sup> HNF

#### Mietzinsbeispiele:

3 ½-Zimmer-Wohnung (88 m<sup>2</sup>):  
1580 CHF plus 90 CHF NK  
4 ½-Zimmer-Wohnung (104 m<sup>2</sup>):  
1830 CHF plus 110 CHF NK  
5 ½-Zimmer-Wohnung (117 m<sup>2</sup>):  
1930 CHF plus 120 CHF NK





Grundriss erstes Obergeschoss.



Alle Wohnungen sind auf zwei Seiten orientiert.

gen erhalten», hält Genossenschaftspräsident Rolf Wagner fest. Derzeit sind nur noch drei Fünfeinhalbzimmerwohnungen frei.

### Organisation in Hausgemeinschaften

Gemeinschaftlichkeit soll nicht nur durch die verschiedenen Einrichtungen, sondern auch durch die Organisation des Zusammenlebens entstehen. Zwar erledigt die Gemiwo AG, Brugg, wie bei allen Liegenschaften der Wogemo Aargau die Verwaltung. Nach dem Ersteinzug dürfen die Hausgemeinschaften Neumietterinnen und -mieter aber selbst auswählen. Auch das Zusammenleben gestaltet die Bewohnerschaft zu einem wesentlichen Teil in eigener Regie. Dazu zählen etwa die Reinigung der gemeinsamen Räume, die Hauswartung, aber auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume oder die Aufteilung der Pflanzgärten. ■



Die Laubengänge dienen der Erschliessung und als Terrassen.

Anzeige

## MEHRGESCHOSSIG BAUEN FÜR FORTGESCHRITTENE

Sprechen Sie mit uns  
als Generalunternehmer oder  
Holzbaupartner über  
Ihr Projekt in Holzbauweise.  
[www.renggli-haus.ch](http://www.renggli-haus.ch)

RENGGLI

HOLZBAU WEISE

