

## **Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung zum Projektwettbewerb Erlinsbacherstrasse Aarau vom 19. August 2021 bei Metron AG in Brugg**

### Anwesend

- Vorstand Wagner Rolf, Gloor Karin, Witschi Urs, Wittmer Markus
  
- Mitglieder Fischer Isabel, Froelich Martin, Hasspacher Beate, Iseli Ruedi, Jäggi Susanne, Kaiser Edith, Koller Christian, Köpfler Hugo, Kuttner Harry Zwi, Lingg Pia, Müller Ueli, Murbach Dimitri, Noti Sabrina, Rehmann Adrian, Reusser Barbara, Rohr Manuel, Schenker Mario, Wey Isabel, Ryter Tinu, Rindlisbacher Simone, Trottmann Roger (Metron)
  
- Gemeinwohler Bircher Stephan

### Entschuldigt

- mit Vollmacht Schär Raphael, Sommer Bettina, Greber Katrin, Greber Johannes, Berner Boadi- Attafuah Seraina, Riedo Denise, Fischer Rudolf, Voumard Marlise
- ohne Vollmacht Schaller Heinz, Oswald Thomas, Oswald Sayfon, Ziegler Aila,

Anz. Stimmberechtigte: 36

## **Begrüssung**

Rolf Wagner eröffnet die erste ausserordentliche Generalversammlung seit Wogeno-Gründung. Einziges Traktandum ist der Projektwettbewerb Erlinsbacherstrasse Aarau. Bei einem erfolgreichen ersten Preis würde die Baurealisierung für die Wogeno gegen die 16 Mio Fr. betragen, was durch die GV bewilligt werden muss.

Rolf Wagner begrüsst speziell Roger Trottmann, Geschäftsführer Metron, und Adrian Rehmann, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Regionalverband Aargau.

Zur Einführung ins Thema unterstreicht er die Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften, und weshalb sie sich am Wohnungsbau beteiligen müssen: der Anteil der Genossenschaftswohnungen beträgt in der Schweiz lediglich 4 bis 5 %, und in unserem Kanton Aargau sogar nur 2% (zum Vergleich: Stadt Zürich 18%). Deshalb ist es ein gesellschaftspolitischer Auftrag, sich für die Erweiterung unseres Portfolios einzusetzen.

## **Präsentation des Projektes und Diskussion**

Die Wogeno Vorstandsmitglieder Rolf Wagner, Markus Wittmer und Urs Witschi sowie der Geschäftsführer der Gemiwo Stephan Bircher orientieren anhand einer Präsentation über das Vorhaben. Diese Präsentation ist eine Zusammenfassung der Unterlagen, welche ein Team der Wogeno, Gemiwo und Metron erstellt hat und für die Präqualifikation eingesandt wurden. Da die Zeit sehr knapp war, konnten wir erst auf heute eine GV einberufen. Am 27. August wird entschieden, ob wir teilnehmen können oder nicht.

### **Zur Ausgangslage**

Es handelt sich um ein äusserst attraktives Grundstück von ca. 10'000 m<sup>2</sup> der eniwa Kraftwerk AG oberhalb ihres Kraftwerkes längs der Aare, welches sie im Baurecht abgeben möchten. Das Grundstück liegt in der Zone AW3, d.h. nebst Wohnen kann auch ein Anteil Gewerbe integriert werden.

Die Zielsetzung ist recht anspruchsvoll: die Anlage soll u.a. als 2000 Watt-Areal ein Vorzeigeprojekt mit innovativen Ansätzen sein, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten bieten, mit Dienstleistungen zur Belebung des Areals beitragen und verschiedene Wohnungsangebote für unterschiedliche Gruppen bieten.

Das Gelände wird Platz für etwa 80 Wohnungen bieten, und die Erstellungskosten werden auf 32 Mio. Franken geschätzt – der Anteil für uns Wogeno wird also um die 16 Mio Fr. betragen.

Diskussion:

Mario Schenker fragt, wie sicher das Gelände vor Hochwasser ist. Antwort: dieser Aare-Arm ist ein Kanal, der durch das Kraftwerk gestaut ist und nicht über die Ufer treten kann.

Simone Rindlisbacher erkundigt sich nach dem störenden Surren der Turbinen.

Antwort: bis 2029 wird das Kraftwerk erneuert, und der Lärm sollte reduziert, wenn nicht eliminiert sein.

Zwi Kutner erkundigt sich nach den Wettbewerbskosten. Antwort: diese werden hauptsächlich durch die Planer, also die Metron, getragen, Für uns entstehen relativ geringe Aufwendungen für die Erarbeitung des Raumprogramms und die Begleitung der Architekten. Adrian Rehmann ermuntert uns, dass es sich auch für uns lohnt, etwas zu investieren, wenn wir erfolgreich sein möchten.

### **Die Finanzierung**

Die vorgestellte Tabelle zeigt klar, dass wir mit gut Fr. 5.6 Mio Fr. genügend Eigenmittel haben, sind doch bei knapp 16 Mio Anlagekosten lediglich 4 Mio im Minimum notwendig. Die Eigenmittel sind zusammengesetzt aus Liquide Mittel (1.4 Mio), Hypothekarerhöhungen (3.4 Mio), Wohnungs- und Mitgliederanteile (0.8 Mio).

Diskussion:

Zwi Kutner fragt, wie die aufgestockten Hypothekarzinse belastet werden: werden sie auf die Wogeno- Liegenschaften verteilt? Antwort: Nein, diese werden nur der geplanten Liegenschaft belastet, auch wenn die Hypotheken selbst andere Bauten zugeschrieben sind.

Susanne Jäggi fragt nach dem Baurecht: wie viele Jahre Laufzeit sind vorgesehen?

Antwort: das Baurecht dauert bis 2093, kann aber verlängert werden.

### **Die Organisation der beiden Bauträger**

Die Partnerschaft zwischen Gemiwo und Wogeno ist für dieses Vorhaben ein Gewinn, bieten sie durch ihre unterschiedlichen Rechtsformen und Kulturen eine gewisse Auswahlmöglichkeit an verschiedenen Wohnungen bzw. Wohnstandards. Juristisch müssen sie aber gemeinsam auftreten. Am zweckmässigsten scheint uns das Stockwerkeigentum mit zwei Stockwerkeinheiten und die Nutzung der gemeinschaftlichen Teile mit einer gemeinsamen Regelung. Dazu gibt es in der Schweiz genügend erfolgreiche Beispiele.

### **Wie weiter**

Am nächsten Montag, den 23. August, wird das Team, das die Eingabe für die Präqualifikation erarbeitet hat (zusammengesetzt aus Wogeno, Gemiwo und Metron-Mitgliedern), einen Workshop durchführen, um die Vision und skizzenhaft das Raumprogramm sowie die Projektorganisation und das Vorgehen zu erstellen. Falls am 27. August der Entscheid für die Teilnahme am Wettbewerb positiv ausfällt, kann weitergearbeitet werden, um am 17. Dez. 2021 das Ergebnis abzugeben. Der Juryentscheid wird auf den März 2022 erwartet.

### **Diskussion**

Simone Rindlisbacher regt an, die unterschiedlichen relevanten Anspruchsgruppen einzubeziehen, z.B. durch ein Forum: Frauen und Männer, Junge und Ältere, Alleinstehend und Familien, usw. Im Gespräch kommt auch die Idee einer Jugendherberge auf, da Aarau keine besitzt.

### **Abstimmung**

Auf Vorschlag von Rolf Wagner wird gemeinsam über Teilnahme am Wettbewerb und Investition von rund Fr. 16 Mio abgestimmt. Dieses Verfahren wird gutgeheissen, und alle Anwesenden stimmten ausnahmslos für die Teilnahme am Wettbewerb und die allfällige Investition bei einem ersten Preis.

Mit einem Applaus wurde das Resultat honoriert und einem Umtrunk auf der Terrasse begossen.

Ennetbaden, den 23. August 2021

Der Vorsitzende



Rolf Wagner

der Protokollführer



Urs Witschi