

# AM CHATZEBACH

Ein Projekt der Genossenschaft für Wohnkultur

## DOKUMENTATION VERMIETUNG



# DAS PROJEKT

Am Wiliweg in Muri entsteht die Wohnsiedlung «Am Chatzebach». Auf knapp 11'000 Quadratmetern realisieren wir 54 Wohneinheiten, in den Grössen 2 ½- bis 5 ½-Zimmer. Ein Drittel davon sind Eigentumswohnungen und zwei Drittel Mietwohnungen. Speziell ist, dass die Mietwohnungen genossenschaftlich organisiert sind. Die unterschiedlich grossen und verschieden ausgestalteten Wohneinheiten sprechen diverse Zielgruppen an – alleinstehende Personen, Paare und Familien. Geplanter Bezugstermin ist ab Anfang 2019.

## Sämtliche Wohnungen sind optimal ausgerichtet

Gegeneinander versetzte, freistehende Einzelbauten mit attraktiv gestalteten und baumbepflanzten Vorplätzen charakterisieren die Wohnsiedlung «Am Chatzebach». Drei kleinere Gartenpavillons mit je drei Wohnungen sind im rückwärtigen Raum in eine grosszügige Gartenanlage eingebettet. Sämtliche Wohnungen sind optimal gegen Südwest ausgerichtet, besonnt und mit grossräumigen und einladenden Loggien ausgestattet. Der Freiraumgestaltung wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Von der Tiefgarage aus erreichen die Bewohnerinnen und Bewohner die Wohngeschosse schwellenlos mit dem Lift. Ein grosser Gemeinschaftsraum und ein Spielplatz im Grünen sind ideal ins Gesamtkonzept integriert.

## FAKTEN

- 17 Eigentumswohnungen
- 37 Genossenschaftswohnungen
- 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen
- Unterschiedliche Wohnungstypen
- Individuelle Serviceleistungen
- Bezug ab Anfang 2019

Visualisierung der Wohnung B22 im Haus B, 2. Obergeschoss.



# INTERVIEW MIT ARCHITEKT PETER BAUMBERGER

## Welche architektonische Idee verbirgt sich hinter dem Projekt «Am Chatzebach»?

Hinsichtlich der Ankunftsadresse nehmen wir Bezug auf die Marktgasse und die barocken Ankunftsplätze der Klosteranlage. Mit den drei Gartenhäusern wird für die neue Genossenschaft zudem ein gemeinschaftlich geprägter Gartenraum geschaffen. Dieser lässt sich durch die schmalen Durchgänge von den Vorplätzen aus erahnen.

## Wen soll die neue Wohnsiedlung ansprechen?

Wir haben solide Grundrisse entwickelt, die unterschiedliche Bewohner ansprechen sollen. Die Wohnsiedlung vermittelt zur Strasse hin eine repräsentative Adressierung und besitzt durch die gemeinschaftliche Gartennutzung einen verbindenden Charakter. Darüberhinaus ist sie ökologisch und energetisch vorbildlich.

## Die neue Wohnsiedlung bietet Eigentumswohnungen sowie genossenschaftlich organisierte Mietwohnungen an. Wie schaffen Sie es, diese beiden Wohnformen zu vereinen?

Gute ortsbauliche Lösungen sollten nicht eigentumsrechtlich, sondern architektonisch begründet werden. Die Genossenschaftswohnungen wurden daher in einer Qualität umgesetzt, die jener der Eigentumswohnungen entspricht.

## Die neue Siedlung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kloster. In welchem Verhältnis steht sie zu diesem besonderen Kontext?

Die Klosteranlage stellt für uns einen inspirierenden Bezugspunkt in der ortsbaulichen Lektüre dar. In der aussenräumlichen typologischen Setzung nehmen wir, wie Eingangs erwähnt, Bezug auf diese Strukturen. Der architektonische Ausdruck der neuen Siedlung nimmt sich mit der Holzverkleidung hingegen stark zurück. Dadurch integriert sich die Siedlung in den Landschaftsraum und unterstreicht zugleich die Bedeutung des Klosters.

Peter Baumberger, dipl. Architekt HTL,  
Inhaber Baumberger & Stegmeier AG



# BAUEN NACH HOHEN STANDARDS

Die Bauherrschaft der Wohnsiedlung «Am Chatzebach» strebt einen hohen Baustandard und damit verschiedene Zertifizierungen an. Dazu gehören MINERGIE-P, MINERGIE-ECO sowie das Label SNBS.

## MINERGIE-P-Zertifizierung

MINERGIE-P steht für Niedrigstenergie-Bauten. Diese Bauweise genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie, insbesondere aufgrund einer herausragenden Gebäudehülle. Seit 2003 wird das Label MINERGIE-P umgesetzt. Über 3'700 Gebäude sind nach diesem Standard gebaut. MINERGIE-P bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept.

## MINERGIE-ECO-Standard

MINERGIE-ECO ist eine Ergänzung zum MINERGIE-Standard. Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz Basisanforderungen für MINERGIE-Gebäude sind, erfüllen Bauten nach MINERGIE-ECO-Standard zusätzlich hohe Anforderungen an gesunde und ökologische Bauweisen. MINERGIE-ECO gliedert die Anforderungen in sechs Bereiche: Gesundheitliche Aspekte werden in den Themen Tageslicht, Schallschutz und Innenraumklima berücksichtigt. Die Themen nachhaltiges Gebäudekonzept, Materialisierung und Prozesse sowie Graue Energie (Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf, Entsorgung eines Produktes) beinhalten bauökologische Anforderungen.

## Label SNBS

Mit dem Label SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wurde ein übergreifendes Konzept für das nachhaltige Bauen in der Schweiz geschaffen. Es betrifft das Gebäude an sich und den Standort im Kontext seines Umfeldes. Ziel ist es, die Bedürfnisse von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen und möglichst umfassend in Planung, Bau und Betrieb einzubeziehen. Das geht nur, wenn dabei der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt wird. Die Ziele des SNBS wurden aufgrund der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrats festgelegt und mittels geeigneter Kriterien und Indikatoren beschrieben. Entwickelt wurde das Label SNBS auf Initiative von Wirtschaft und Öffentlicher Hand.

Quellen: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch), [www.nnbs.ch](http://www.nnbs.ch), [www.gesundes-haus.ch](http://www.gesundes-haus.ch)

## MINERGIE

«Am Chatzebach» wird nach höchsten Minergie-Standards konzipiert. Für die Bewohner bedeutet dies deutlich geringere Heizkosten im Vergleich zu herkömmlichen Wohnungen. Die Genossenschaft für Wohnkultur ist schweizweit die erste Genossenschaft, die für ihre Bauten das Label SNBS anstrebt.



# DIE GENOSSENSCHAFT

Die meisten Bau- oder Wohngenossenschaften sind als Mietergenossenschaften ausgestaltet, d.h. die Mieter sind gleichzeitig auch Genossenschafter. Wer also eine Wohnung mieten will, kann dies in den meisten Fällen nur als Genossenschafter tun. Der Beitritt zu einer Genossenschaft ist für den Betreffenden mehr als eine reine Formsache. Als Genossenschafter stehen ihm besondere Rechte zu, die ein Mieter sonst nicht hat. Andererseits ist eine Mitgliedschaft mit zusätzlichen Pflichten verbunden, beispielsweise müssen Wohnungsanteilscheine erworben werden.

## Wohnungsanteilscheine erwerben

Bei den Anteilscheinen handelt es sich quasi um eine Beteiligung an den Gebäudekosten, die man nach einem Auszug wieder zurückbekommt. In der Regel liegt ein Anteilschein in der Höhe von ca. 10 Prozent der Anlagekosten einer Wohnung. Der Mieter hat bei geringeren Kosten als für eine Eigentumswohnung praktisch die gleichen Rechte wie ein Eigentümer. Deshalb spricht man vom «Dritten Weg» im Wohnungsbau.

## Auch Eigentümer sind Genossenschafter

Da Eigentümer und Mieter der Wohnsiedlung «Am Chatzebach» verschiedene Anlagen wie die Tiefgarage, den Park und den Gemeinschaftsraum gleichberechtigt nutzen, müssen auch Eigentümer der Genossenschaft beitreten. Ein Anteilsschein kostet für Mieter und Eigentümer CHF 2'000.

## FAKTEN

- Eigentümer und Mieter sind Genossenschafter
- Mitgliedschaft bedeutet auch Übernahme von Anteilscheinen
- Man spricht vom «Dritten Weg» zwischen Miete und Eigentum
- Genossenschafter haben besondere Rechte

Genossenschaften sind prädestiniert für junge Familien



# BAUHERRSCHAFT «GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNKULTUR»

Nur etwa drei Genossenschaften werden jährlich im Kanton Aargau gegründet. Muri ist um eine reicher. Im Dezember 2016 wurde nach rund einjähriger Vorbereitungszeit die «Genossenschaft für Wohnkultur» gegründet. Ihr primäres Ziel ist, die Wohnsiedlung «Am Chatzebach» als Trägerin und Baurechtsnehmerin zu realisieren.

«In Muri wird die erste gemeinnützige Genossenschaft mit einer Wohnsiedlung auf den Markt kommen. Daher wird die Genossenschaft einen hohen Stellenwert in der Gemeinde erhalten. Ein Gefäss zu errichten, bei dem Gewinnmaximierung nicht das primäre Ziel ist, ist gut für die Gemeinde und den Wohnungsmarkt», sagt Präsident Christoph Käppeli. Er führt den fünfköpfigen Vorstand an. Die weiteren Mitglieder sind Basil Huber (Vize-Präsident), Irene Angehrn, Marlies Laubacher und Erika Strebel.

## Hohe Wohnkultur an zentraler Lage

«Dank einer auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnittenen Architektur, einer sinnvollen Raumeinteilung, grossen Loggien und besonderem Park setzt sich die Genossenschaft das Ziel, den künftigen Eigentümern und Mietern eine einzigartige Wohnsituation zur Verfügung stellen», sagt Käppeli, der den Blick auf die Zukunft richtet: «Das Projekt, das wir hier professionell aufgleisen und das eine hohe Wohnkultur an zentraler Lage gewährleistet, kann als Modell für andere Gemeinden dienen.»

*«Dank einer auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnittenen Architektur, grossen Loggien und einem einzigartigen Park setzt sich die Genossenschaft das Ziel, den künftigen Eigentümern und Mietern eine einzigartige Wohnsituation zur Verfügung stellen.»*

Christoph Käppeli, Präsident

## DER VORSTAND v.l.n.r.

Marlies Laubacher  
Christoph Käppeli (Präsident)  
Irene Angehrn  
Basil Huber (Vize-Präsident)  
Erika Strebel



# WOHNEN MIT SERVICE

Die Haus und Raum AG entwickelt parallel zum Bauprojekt ein innovatives Dienstleistungskonzept. Denn Dienstleistungen erleichtern den Alltag und sollen individuell buchbar sein – wann und so oft sie gewünscht werden. Je nach Lebenssituation können unterschiedliche Serviceleistungen in Anspruch genommen werden, ohne an ein fixes Angebot gebunden zu sein. Es wird mit bereits etablierten Anbietern zusammengearbeitet und auf deren Leistungen aufgebaut. Neu wird sein, dass alle Angebote über eine Telefonnummer oder Internetplattform bestellbar sind.

## Für alle Menschen den geeigneten Service

Für jüngere Bewohner mögen Zeitgewinn und Komfort im Vordergrund stehen, während ältere Bewohner die Sicherheit schätzen, auch bei steigendem Unterstützungsbedarf möglichst lange zu Hause wohnen zu können. Familien wiederum brauchen oft schnell und unbürokratisch Unterstützung. Unser Ziel ist es, für alle Situationen und Befürfnisse das geeignete Angebot anzubieten.

## Nachhaltiges Mobilitätskonzept dank Mobility

Vorgesehen ist, dass die Eigentümer und Mieter dank Mobility in den Genuss eines attraktiven und nachhaltigen Mobilitätskonzept kommen – Carsharing direkt vor der Haustüre, dank Mobility. Das Abo ist für alle Bewohner kostenlos und dient als Zugang zum Fahrzeug der Wohnsiedlung und allen weiteren Fahrzeugen an über 1'460 Standorten in der Schweiz. Das gewünschte Fahrzeug reserviert man bequem per Internet, App oder Telefon, während 24 Stunden am Tag.

## IN KÜRZE

- Individuell buchbar
- Etablierte Dienstleister
- Nur ein Ansprechpartner
- Telefonisch oder per Internet buchbar
- Serviceleistungen für jüngere wie ältere Menschen

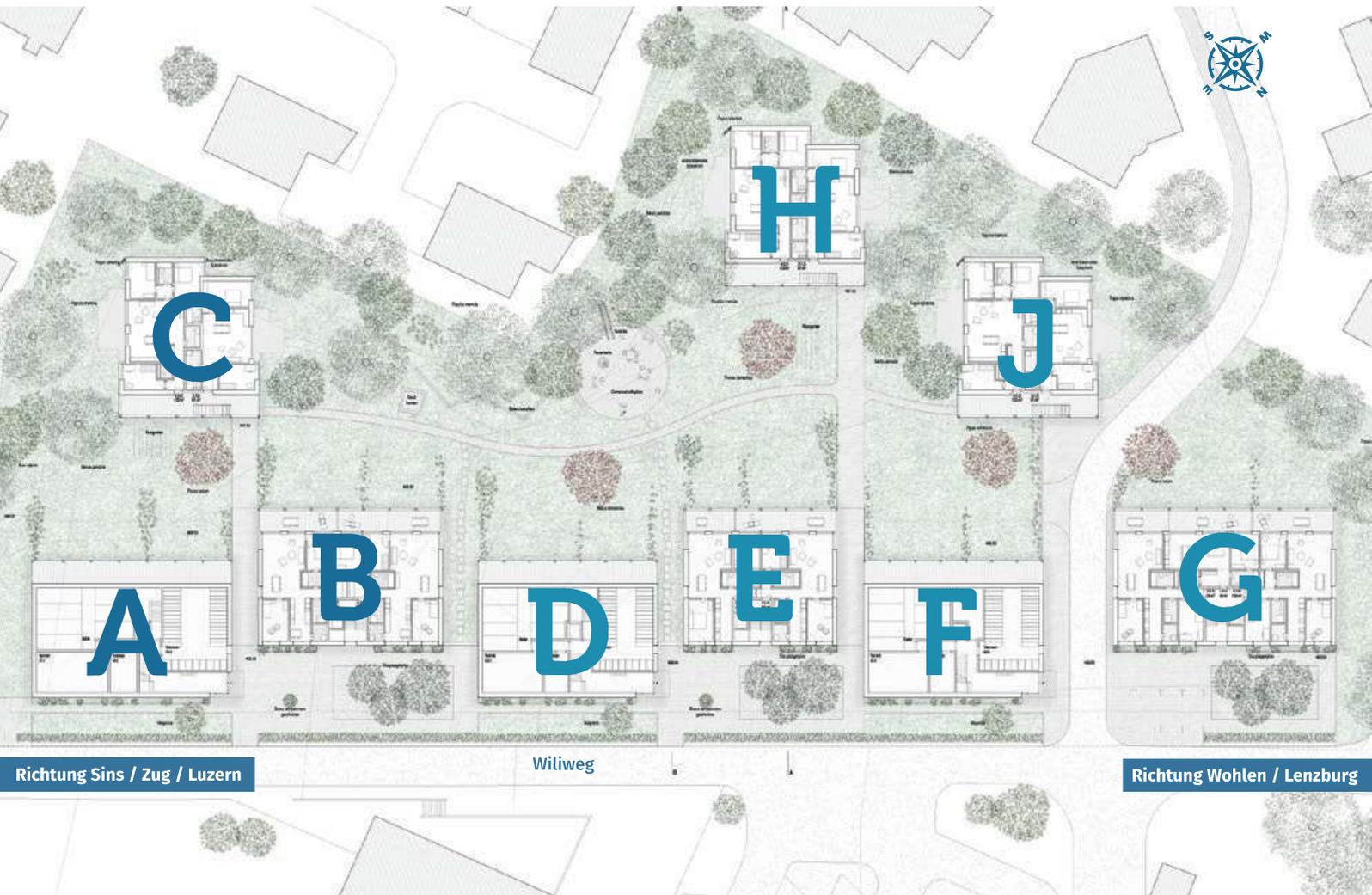


# LAGEPLAN



- 1 Wohnsiedlung «Am Chatzebach»
- 2 Spital Muri
- 3 Kloster Muri
- 4 Schulhaus Kloster
- 5 Muripark/Coop
- 6 Bahnhof
- 7 Schulanlagen Rösslimatt (Kindergarten/Primarschule)
- 8 Schulanlagen Bachmatten (Oberstufe)

# ÜBERSICHT WOHSIEDLUNG



A / B / C = Eigentumswohnungen

D / E / F / G / H / J = Mietwohnungen

## Grundrisse Wohnungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt, wo sich die einzelnen Wohneinheiten innerhalb der Wohnsiedlung befinden. Die Grundrisse zu den Wohnungen sind auf unserer Website [www.am-chatzebach.ch](http://www.am-chatzebach.ch) verfügbar.

