

Leben und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Ein Projekt der Genossenschaft wia in Lenzburg

Mai 2012

Schlussbericht



Blick vom Schloss Lenzburg

Genossenschaft wia Lenzburg
Kontaktadresse
Peter Hofmann
Martha Ringier-Strasse 2
5600 Lenzburg
062 891 41 47

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Informationen zum Projekt**
 - 1.1 Flyer, Auszüge, September 2009**
 - 1.2 Gesamtsituation mit Kurzbeschrieb**
 - 1.3 Ort und Nahumgebung**
 - 1.4 Teil einer Siedlung**
 - 1.5 Wohnungsangebot der Genossenschaft wia**
 - 1.6 Schwerpunkt Gemeinschaft**
 - 1.7 Schwerpunkt Behindertengängigkeit**

 - 2. Diskussion der Rechtsform und der Finanzierung**
 - 2.1 Rechtsform**
 - 2.2 Resultierendes Finanzierungskonzept**
 - 2.3 Mietvertrag mit Zusatzvereinbarungen**
 - 2.4 Bankkontakte**

 - 3. Kosten**

 - 4. Ergänzungen zur Organisation**
 - 4.1 Der zeitliche Aufwand**
 - 4.2 Interne Kooperation**

 - 5. Chronologie**

 - 6. Projektunterstützung durch die Age Stiftung**
- Anhang Projektgrundrisse**
UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG

1. Allgemeine Informationen zum Projekt

1.1 Flyer, Auszüge September 2009

Wohnen in der zweiten Lebenshälfte mitten in Lenzburg

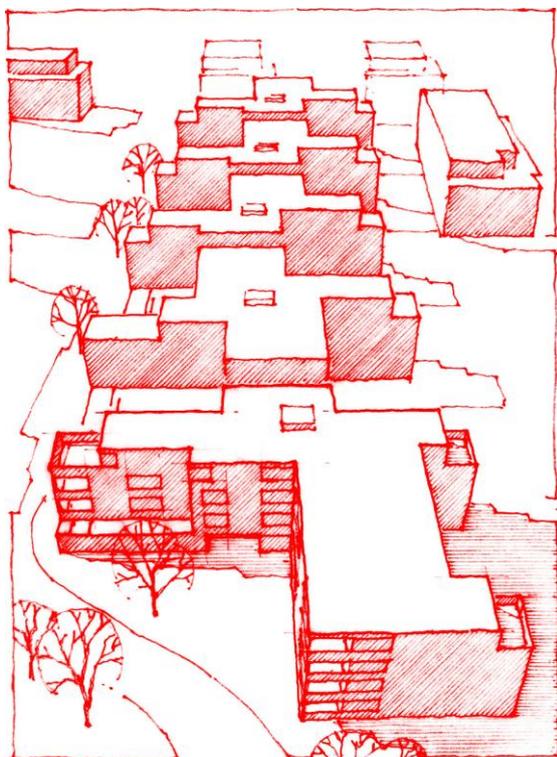
Ein Projekt der Genossenschaft *wia*
„wohnen im alter-nativ“ Lenzburg

Die andere Wohnform

Sie ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern in einem anregenden sozialen Umfeld möglichst lange selbständig zu leben.

Gemeinschaftsräume im Innen- und Aussenbereich bieten Gelegenheit zur Pflege und Verwirklichung unterschiedlicher Neigungen und Interessen.

Individualität und Gemeinsinn, gegenseitige Toleranz und nachbarschaftliche Hilfe bilden die Grundlagen des *wia*-Wohnprojektes



Die Ortsbürgergemeinde Lenzburg erstellt auf dem Viehmarktareal südlich der Altstadt eine Überbauung mit 45 Wohnungen.

Als Teil der Gesamtanlage baut die Genossenschaft *wia* Lenzburg 12 Wohnungen im Baurecht.

Dazu entstehen diverse Gemeinschaftsräume und ein gemeinsamer Gartenbereich. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht organisiert.

Das Projekt wird von der Age Stiftung mit einem namhaften Beitrag unterstützt.
www.age-stiftung.ch



Aus dem Zwischenbericht Dezember 2010

1.2 Gesamtsituation mit Kurzbeschreibung

Uebnahme aus Age Eingabe mit aktualisiertem Plan und Text.

Konzept, Baukörper, Aussenräume

Merkmal der Gesamtanlage ist die ungewöhnliche volumetrisch-räumliche Organisation:

- Von einer Art Rückgrat in Nord-Süd Richtung greifen nach West und Ost rippenartige Wohntrakte aus. Derart resultieren interessante und intime Aussenräume.
- Der Seniorenssektor liegt im Nordbereich als eigenständige Wohneinheit mit eigener Erschliessung und ist über Gestaltung und Aussenraumorganisation in die Gesamtanlage eingebunden.
- Der gebogene Strassenverlauf im Nordbereich zwingt zum Abweichen von der Grundordnung. Mit dem speziellen „wia“ Programm gelingt es, diese Abweichung geschickt auszunützen.
- Der Verkehr ist auf allen angrenzenden Strassen mit Tempo 30 beruhigt. Eine überdeckte Rampe im Nordbereich erschliesst die PW Einstellhalle im Untergeschoss.
- Ostseitig ist über die Quartierstrasse hinweg und unter Einbezug der gegenüberliegenden Altbauten die Ausgestaltung einer Begegnungszone für die Siedlung, den Altersbereich und das Quartier vorgesehen.
- Der westseitige Aussenraum des „wia“ Bereichs ist privat, er dient einerseits als Garten der Erdgeschosswohnungen, andererseits als Aussenbereich vor dem Gemeinschaftsraum.



Nordostfassade des wia-Teils



Ostfassade

1.3 Ort und Nahumgebung

Zentrale attraktive Lage am Fusse des Schlosshügels
Einbindung in eine über Jahre gewachsene städtebauliche Situation
Kurze Gehwegdistanz ins Zentrum, mit Post, Bank, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten
Teil eines neuen grösseren Wohngebietes am Rande der Altstadt
Gute Erreichbarkeit mit Bus, Haltestelle vor dem Haus
Naturnahe Freiräume, ideal für Spaziergänge und Velofahrten

1.4 Teil einer Siedlung

32 Familienwohnungen der Ortsbürger
12 Alterswohnungen der wia
Letztere sind direkt an einen öffentlichen Vorplatz gebunden und damit in das Alltagsgeschehen einbezogen. Ein Ort zum Verweilen, mit Sitzbänken, einem Brunnen und einer Baumgruppe.

Die Aussenszene ist auch vom Gebäudeinneren über das grosszügige Treppenhaus erlebbar.

Der Gemeinschaftsraum liegt erdgeschossig angeordnet beim Eingang. So ist die Idee der Öffnung des Raumes für Aussenstehende realisierbar. Wie und wann entscheiden die BewohnerInnen.

Nachsatz zum Thema Besuchsmöglichkeiten:
Der neue wia Standort liegt eindeutig ideal. Kinder, Freunde und Bekannte erreichen den Ort mit minimalem Aufwand.



Sicht aus dem Eingangsbereich

1.5 Wohnungsangebot der Genossenschaft wia

Uebersicht

12 Wohnungen verschiedener Grösse

- 1 Studio
- 3 2 ½ Zimmerwohnungen
- 4 3 ½ Zimmerwohnungen
- 4 4 ½ Zimmerwohnungen

Alle Wohnungen mit ein bis zwei Aussenräumen (Balkon, Terrasse, Sitzplatz)
 Reduitbereiche in der Wohnung und übliche Kellerabteile
 Vermietbarer Werkraum
 Gemeinsames Treppenhaus mit grösseren Vorplätzen
 Lift behindertengängig

Heutige Belegung

17 BewohnerInnen
 11 Frauen, 6 Männer
 Von 55 bis zu 83 Jahren
 Durchschnittsalter 68

Zugehörige Nettowohnflächen

EG Nord	3 ½ ZW	107,9 m2
EG Südwest	2 ½ ZW	78,3 m2
EG Südost	Studio	59,7 m2
1. OG Nord	3 ½ ZW	103,5 m2
1. OG Mitte	3 ½ ZW	89,1 m2
1. OG Süd	4 ½ ZW	122,9 m2
2. OG Nord	4 ½ ZW	123,1 m2
2. OG Mitte	2 ½ ZW	70,7 m2
2. OG Süd	4 ½ ZW	122,9 m2
3. OG Nord	4 ½ ZW	123,1 m2
3. OG Mitte	2 ½ ZW	70,7 m2
3. OG Süd	3 ½ ZW	107,1 m2
Total		1179,0 m2

Nettowohnflächen	1.179,0 m2	90,3 %
Nettofläche Gemeinschaftsräume	127,2 m2	9,7 %
Total exkl. Treppenhaus und Lift	1.206,2 m2	100,0 %

Parkierung in Tiefgarage der Ortsbürger, Einmietung nach Bedarf, direkter Hauszugang im UG



Essplatz, Küche und Wohnraum 4 ½-Zimmerwohnung

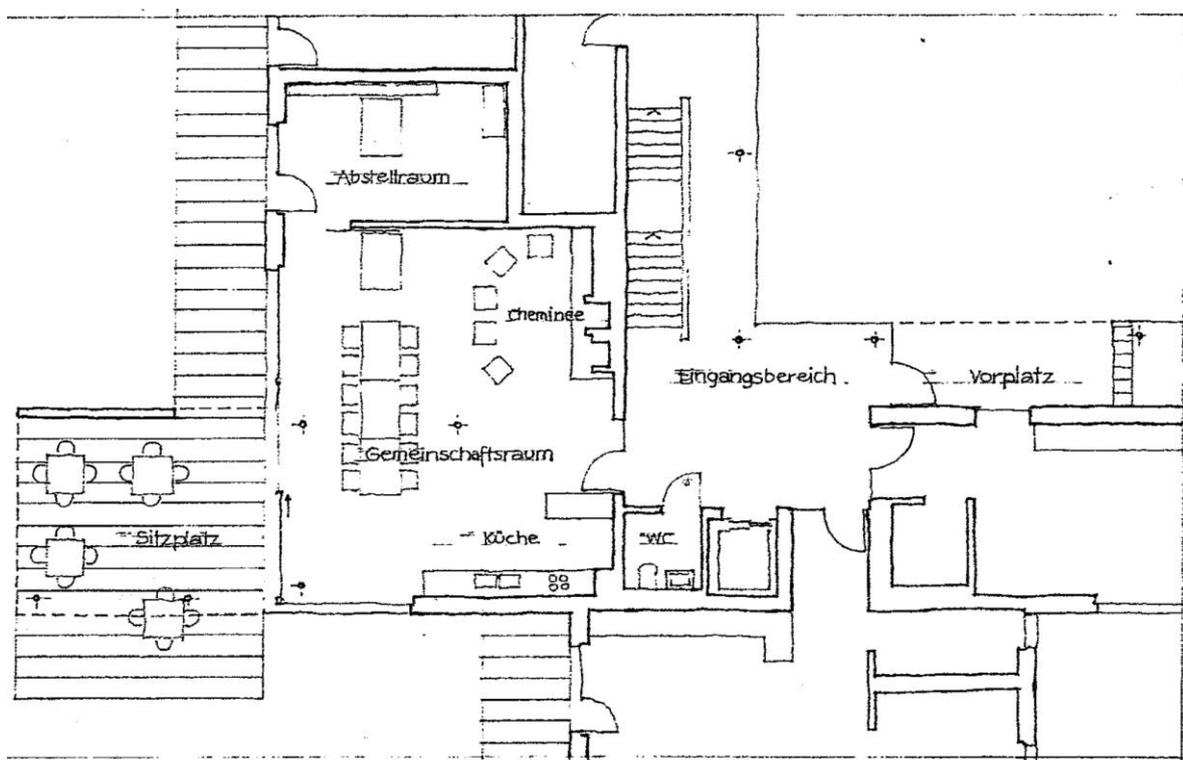


Wohnraum und Küche 3 ½-Zimmerwohnung

1.6 Schwerpunkt Gemeinschaft

Das Treppenhaus mit grosszügigen Vorplätzen bietet Raum für spontane Begegnungen.
Der vielfältig nutzbare Gemeinschaftsraum ist Kernstück des Projekts „wohnen im alter-nativ“.

UG	Werkraum für alle Hausbewohner	(m2 30)
EG	Gemeinschaftsraum direkter Zugang vom geräumigem Eingangsbereich Cheminéeanlage Offene Küche Direkter Ausgang zum westseitigen Garten mit Sitzplatz	m2 64
	Zugehöriger Nebenraum mit Bibliothek, auch als Arbeits- und Ruheplatz verwendbar	m2 16
	Separate WC-Anlage	m2 3
OG 1	Wasch- und Trockenraum, natürlich belichtet, Anordnung bewusst auf Geschossebene und nicht im UG	m2 22
OG 2	Gastzimmer mit Dusche/WC (2 Betten)	m2 22
Total ohne Werkraum UG		m2 127





Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss



1.7 Schwerpunkt Behindertengängigkeit

Orientierung auf weitere Umgebung

Optimale Ausgangslage für den Weg Richtung Altstadt oder auch in das freie Feld, Richtung Süden.

Orientierung auf näheres Umfeld

Praktisch durchgehend ebenes Gelände

Ebenerdiger Hauszugang

Ebenerdiger Gemeinschaftsraum mit zugehörigem Gartenanteil

Konsequente Orientierung bei allen Wohnungen und Erschliessungszonen an baulichen Massnahmen für Gehbehinderte.

Wichtige Details: Handläufe, Türbreiten, Türöffnungsarten, Schwellenausbildung, Küchen- und Badorganisation, etc. via profitorierte vom Fachwissen ihres Präsidenten und der Procap Beratungsstelle in Olten.

2. Diskussion der Rechtsform und der Finanzierung

2.1 Rechtsform

Ausgangslage

Die Ortsbürger suchten ab Beginn die Zusammenarbeit auf Baurechtsbasis.

Davon ausgehend befasste sich wie über lange Zeit mit dem Modell Stockwerkseigentum. Dies in Verbindung mit einer Trägerschaft, die mit dem Rückkaufsrecht auch neue Besitzer, resp. BewohnerInnen bestimmt hätte.

Für die Gruppe stand die langfristige Erhaltung der Alterswohnungen immer im Vordergrund.

Zufällig wurde sie mit verschiedensten Problemen um dieses Modell konfrontiert. EigentümerInnen haben eine extrem starke Position. Der Handwechsel über die Genossenschaft an Dritte ist aufwändig und mit Risiken verbunden. Es erfolgte unter ausserordentlich innovativer Mitwirkung von Notar M. Müller, Lenzburg, die Umorientierung. **Die Beteiligten entschieden sich einstimmig für ein Mietmodell.**

Das Resultat in Kürze

Die Genossenschaft wie bleibt Besitzerin der Gesamtanlage.

Alle Genossenschafter sind Mieter, die rechtlichen Probleme um Wohnungswechsel entfallen.

Die MieterInnen beteiligen sich mit Pflicht- und Zusatzdarlehen an der Gesamtfinanzierung.

Trotzdem wird im Sinne einer Hilfskonstruktion Stockwerkseigentum begründet: Derart können zu Gunsten der MieterInnen Schuldbriefe ausgestellt werden und die Genossenschaft könnte im Notfall Teile verkaufen.

Kompetenzen der Genossenschaft

Die Genossenschaft musste zusätzlich ihre eigene Kompetenz um Wohnungsverkäufe in die Waagschale werfen

- wie kann mit ihren 12 Wohnungen etwa 18 Personen beherbergen, Alter ab 50 Jahren.
- Das Immobiliengeschäft erfordert Professionalität.
- Nur zufällig gibt es unter diesen 18 Personen deren 2 oder 3, die diesen Markt kennen. Somit benötigt die Gruppe kontinuierliche, professionelle Begleitung.
- Der Wohnungswechsel im Alterssektor erfolgt naturgemäss in kürzeren Zeiträumen, es resultiert eine überdurchschnittliche Belastung auf organisatorischer und administrativer Ebene.

2.2 Resultierendes Finanzierungskonzept

1. Die Wohnungen sind Eigentum der Genossenschaft wie Lenzburg und werden an die Genossenschaftsmitglieder vermietet.
2. Die Mieterinnen und Mieter beteiligen sich an der Finanzierung ihrer Wohnung mit folgenden Darlehensformen:
 - **Pflichtdarlehen** in der Höhe von 25% der Wohnungskosten. Sie werden nicht verzinst.
 - **Zusatzdarlehen auf freiwilliger Basis** können bis maximal im Umfang von 75% der Wohnungskosten geleistet werden. Während der Bauzeit dienen die Zusatzdarlehen der Finanzierung des Gesamtprojekts. Der Zins auf diesen betrug 1,5%, analog dem Zinssatz des Baukredites der AKB. (Stand 2011)
 - Nach Bauabrechnung und Wohnungsbezug werden die gesamten Darlehen bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt. Die Fremdmittel (Hypothek der Bank) werden durch die eingezahlten Darlehen reduziert.
3. Pflicht- und Zusatzdarlehen werden mit Darlehensverträgen und Schuldbriefen auf der Wohnung abgesichert.
4. Die Genossenschaft kann Darlehen von Dritten aufnehmen.
5. Die Mietkosten basieren auf den effektiven Anlagekosten. In diesen sind anteilmässig die Kosten der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen enthalten.
6. Die Mietkosten setzen sich zusammen aus:
 - Betriebskosten pro Jahr, welche nach Wertquoten auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden. Dazu gehören: Baurechtszins, Altersentwertung (Amortisation), Erneuerungsfonds, fortlaufende Renovationen, Versicherungen, Verwaltung, Steuern und Gebühren.
 - Hypothekarzins auf dem nicht durch Darlehen abgedeckten Teil der eigenen Wohnungskosten (Fremdfinanzierung durch Bank).
 - Die üblichen Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Parking etc.) werden separat in Rechnung gestellt. (Orientierung am Mietvertrag des Hauseigentümerverbandes (HEV) Aargau.
7. Kündigungsfristen und Rückzahlung der Darlehen:
 - Kündigung und Rückzahlung der Pflichtdarlehen sind an die Mietverträge gekoppelt.
 - Die Kündigung und Rückzahlung der Zusatzdarlehen entsprechen im Grundsatz derjenigen der Pflichtdarlehen. Bei finanziellen Engpässen der Genossenschaft behält sie sich vor, die Rückzahlung in 3 Teilschritten vorzunehmen: 10% nach 3 Monaten, 50% nach 6 Monaten, der Rest nach 12 Monaten.
8. Nachsatz zu freiwilligen Zusatzdarlehen
Die einen verfügen nicht über zusätzliche Mittel. Die andern stellen 10, 20 oder 50% zur Verfügung.
Wir öffnen derart einer weiteren Mittelstandsschicht den Zugang zur Alterswohnung. Die Zusatzgeldgeber verhalten sich solidarisch mit jenen, die über weniger Kapital verfügen.

2.3 Mietvertrag mit Zusatzvereinbarungen

Als Grundlage gilt der Mietvertrag des Hauseigentümergebietes Aargau 2008, ein unbefristetes Mietverhältnis mit sechsmonatiger Kündigungsfrist.

Der Vertrag sichert die Mitbenutzung der gemeinschaftlichen Räume und Aussenanlagen. Weitere Bestimmungen sind über eine Hausordnung zu regeln.

Der Mietvertrag regelt gleichzeitig die Leistung von „Pflichtdarlehen“ in der Höhe eines Viertels der Wohnungswerte.

2.4 Bankkontakte

Nach Vorgesprächen mit 4 Banken machte uns die Aargauische Kantonalbank das beste Angebot. Sie hat uns beim Wechsel vom Stockwerkeigentumsmodell zum Mietmodell unterstützt. Wie hatte das Glück, dass in der Kerngruppe zukünftige Mitbewohner engagiert waren, die in dieser Runde wesentliche Beiträge erbringen konnten.

3. Kosten

Erfassung der Anlagekosten

Diese lag beim Generalplaner (nicht Generalunternehmer).

Das Büro für Bauökonomie AG. Luzern lieferte kontinuierlich detaillierte Unterlagen (Kostenschätzung, Kostenvoranschlag, Rapporte). Die Kontrolle erfolgte in Zusammenarbeit mit den Ortsbürgern und der wie im Rahmen der Baukommission.

Abgrenzungen wie – Ortsbürgergemeinde

Die Kosten waren für alle Beteiligten transparent, der Zusammenarbeitsvertrag regelt die Kooperation. Jede Partei war für ihre Bauteile allein verantwortlich.

Die Ortsbürger übernahmen zusätzlich die Planungs- und Erstellungskosten für Tiefgarage und Holzheizungsanlage der gesamten Ueberbauung. wie wird derart auf der Betriebsebene entlastet.

Kosten und Projekt

Es geht um ein eindeutig interessantes Wettbewerbsresultat. Der räumliche Aufbau der Gesamtanlage überzeugt. Die Wirtschaftlichkeit, sowie die Energieorientierung wurden indessen nicht zentral gewichtet. Es resultierten Mehrkosten, dies auch auf der konstruktiven Ebene.

wie profitierte andererseits vom Mengenrabatt. Sie belegt nur ca. ¼ der gesamten Wohnfläche, bei eigener Realisierung hätte sie mit erheblich höheren Einheitspreisen kalkulieren müssen.

Abrechnung April 2012

Anlagekosten ohne Land	Fr. 6.000.000.--
Baukosten	Fr. 5.600.000.--
Vorleistungen und Organisation	Fr. 400.000.--

Präzisierungen

Landabgabe im Baurecht
Sämtliche Gemeinschaftsräume sind eingeschlossen



4. Ergänzungen zur Organisation

4.1 Der zeitliche Aufwand

(vergl. Chronologie)

Vielleicht überraschend, doch Realität. Die ersten Schritte des Präsidenten Peter Hofmann und seiner Frau Verena Vögeli Richtung Viehmarktareal Lenzburg gehen auf den Frühsommer 2004 zurück. Die *wia* Wohnungen wurden Ende August 2011 bezogen.

Das sind gute 7 Jahre..... warum das ?

Es geht um öffentlichen Grund in zentralem Raum. Somit lässt sich die „unglaublich“ lange Planungs- und Bauzeit erklären:

Vorerst aus politischer Sicht zwingend und sinnvoll: Ein **öffentlicher Wettbewerb**.
Als bald ein **Gestaltungsplan**, begründet über die Bezüge zu Altstadt und Schloss.
Drittens wie leider oft **Nachbarschaften**, die über Einsprachen ihre Interessen verteidigen.

Dieser realen Welt stehen **die Interessenslagen älterer Leute** gegenüber. Sie zögern ihren Entscheid um einen Umzug Richtung Alterssiedlung lieber hinaus. Wenn sie sich aber entschieden haben, dann beginnt das Rechnen um zu erhoffende Lebensjahre. Es folgt die Erwartungshaltung um optimal kurzen Planungsablauf.

Projektgruppen müssen mit dieser Situation leben.

Unter dem Titel „**voll bezahlen, aber doch nicht besitzen**“ stellte der Tagesanzeiger vom **13.1.2012** eine grössere und frisch bezogene Alterssiedlung in Adliswil vor. In gleicher Zeitung lautete am **12.10.05** der Titel: In Adliswil entstehen Seniorenwohnungen nach einem neuen Modell der Kapitalbeteiligung. Auch hier also volle 6 Jahre Planungs- und Bauzeit, das Projekt *wia* Lenzburg ist keine Ausnahme.

4.2 Interne Kooperation

Für Kleingruppen stellt sich über derart langen Zeitraum die Frage des Durchhaltens. Das *wia* Projekt Lenzburg ist in ein Wohnbauvorhaben der Ortsbürger eingebettet. Bei diesen lag die Gesamtprojektleitung, die Bauverwaltung der Stadt spielte eine gewichtige Rolle. Es resultierte zu Gunsten von *wia* eine eindeutige Entlastung.

Nichts desto trotz ging es noch immer um eine Vielzahl von Themen:

- Projektanpassung für Alterswohnungen
- Gewährleistung der Behindertengängigkeit bis ins Detail
- Kostendiskussion und Kostenverteilungsschlüssel mit der Stadt
- Suche der adäquaten Rechtsform
- Mittelbeschaffung
- Informationspolitik
- Mietersuche und zugehörige Besprechungsunden in der Kleingruppe und im Plenum

wia hatte auch Glück

Sie operierte ab frühem Zeitraum mit einer Kerngruppe von wenigen Ehepaaren. Der Präsident, der Kassier, der Aktuar, der Informatiker, alle waren über volle sieben Jahre kontinuierlich dabei.

Ab Wettbewerbsende kooperierte der externe Berater, Ueli Rüegg, Architekt SIA, bis zum Bezug. Der Notar vom Ort, Max Müller, hat die Gruppe hervorragend begleitet. Die Aargauische Kantonalbank agierte sehr kooperativ.

Die gemeinsame Tischrunde.

Kontinuierlich beteiligten sich im Mittel 12 Leute mit Interesse an der Realisierung des *wia* Projektes Lenzburg. **Insgesamt 93 protokollierte Sitzungen.....**

5. Chronologie

- Frühjahr 2004 Die Stadt Lenzburg orientiert über die Freiraumgestaltung und die Entwicklungsmöglichkeiten der Gebiete „Widmi“ und „Viehmarktareal“. Es erfolgen erste Kontakte mit dem Bauamt und Stadtrat J. Salm. Initianten sind Peter Hofmann und seine Frau Verena Vögeli. An einem ersten Informationsabend melden sich 22 InteressentInnen. Es folgt ein Workshop mit Ruedi Welter, ein in Altersfragen erfahrener Architekt.
- Herbst 2004 Die Stadt beschliesst einen öffentlichen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Sie ist bereit, ein Raumprogramm der *wia* einzubeziehen. Die Kerngruppe zieht Ueli Rüegg, Architekt und Planer, zur Mitwirkung bei.
Gründung des Vereins *wia* Lenzburg
 „Es finden sich Menschen zusammen, die an alternativen Wohnformen im Alter interessiert sind. (Dezember 2011: Mitgliederstand 63)
- Juli 2005 **Erste Diskussionen über die Rechtsform** mit Notar M. Müller, Lenzburg
- Aug. 2005 **Oeffentlicher Wettbewerb** über das ganze Viehmarktareal. 1. Rang Projekt „Dragon“ der Architekten Lüscher, Bucher, Theiler, sowie Hans Lauber, Luzern.
- Mai 2006 **Die Projektgruppe entscheidet sich für Eigentumswohnungen.** Diese sollen kontinuierlich an ältere BewohnerInnen übertragen werden.
- Juni 2006 Kreditbewilligung durch die Ortsbürgergemeinde für Gestaltungsplan, Bauprojekt und Kostenvoranschlag (Fr. 1.800.000.--)
- Sept. 2006 Das Projekt wird für den *wia* Anteil mit einem **Beitrag der Age Stiftung** unterstützt.
- Dez. 2006 **Erster Zusammenarbeitsvertrag** mit der Ortsbürgergemeinde Lenzburg.
- Febr. 2007 **Gründung der Genossenschaft *wia* Lenzburg.** Sie bezweckt günstige und Altersgerechte Wohnungen zu erstellen und als Stockwerkseigentum an die Mitglieder zu verkaufen. Für 7 von 11 Wohnungen gibt es bereits InteressentInnen.
- März 2007 Die Architekten reichen den notwendigen Gestaltungsplan und gleichzeitig das Baugesuch ein. **Es resultieren 8 Einsprachen**, die Verfahrensdauer ist völlig offen.
- Mai 2007 Nach ersten **Vorsondierungen** sucht *wia* Kontakt **mit vier Banken.**
- Mai 2008 Das Gesuch an die Age Stiftung um **Fristverlängerung wird bewilligt.**
- Juli 2008 Aufgrund der **Verzögerungen** verliert *wia* 3 feste WohnungsinteressentInnen.
- Jan. 2009 Die Korrekturen führen im *wia* Teil zu Umdispositionen im EG. Das Resultat: zwei 3 ½ ZW und ein Studio, als Wohn- oder Arbeitsplatz.
- April 2009 **Einreichung des zweiten Baugesuches.**
- Juni 2009 **Bewilligung des Baukredites durch die OBG** (Fr. 20.850.000.--)
- Sept. 2009 **Die Baubewilligung wird rechtskräftig. Unerwartet entstehen gegenüber dem Stockwerkseigentum für Alterswohnungen erhebliche Bedenken.**
- Okt. 2009 *wia* startet die **neue Mitgliederwerbung** mit einem Informationsabend, Pressekontakten und einem Flyer. Das Schiff kommt wieder in Fahrt.
- Nov. 2009 **Spatenstich und Baubeginn.**

- Dez. 2009 Unterzeichnung des aktualisierten Zusammenarbeitsvertrages mit der OBG und ebenso des Baurechtvertrages.
- Jan 2010 **wia entscheidet sich einstimmig für den Wechsel der Rechtsform, es resultiert ein Mietmodell, dieses wird im Interesse der wia, sowie der BewohnerInnen mit Elementen des Stockwerkeigentums überlagert.**
- Juni 2010 **Bereinigung der Genossenschaftsstatuten**
- Sept. 2010 **Die AKB wird definitiv Partnerin.**
- Okt. 2010 **Aufrichte Gesamtanlage.**
- Dez. 2010 **Arbeitsstand**
Baustelle: Betonarbeiten mit oberster Decke abgeschlossen.
Wohnungsbelegungen: Von insgesamt 12 Wohnungen sind deren 11 vermietet.
Rechtsgeschäfte: Die wichtigen Grundlagen sind fertig aufgearbeitet.
 Baurechtsvertrag
 Bereinigter Zusammenarbeitsvertrag
 Mietverträge mit Zusatzvereinbarungen
 Verträge um Pflichtdarlehen und um Zusatzdarlehen
 Bereinigte Genossenschaftsstatuten
 Stockwerkeigentumbegründung und zugehöriges Reglement
Kostenrapport Nr. 3: Die in Zusammenhang mit Einsprachen korrigierten Anlagekosten können mit grosser Wahrscheinlichkeit sehr exakt eingehalten werden.
- Aug./Sept.
 2011 **Wohnungsbezug gemäss Terminplan**
 Bauzeit 21 Monate

6. Projektunterstützung durch die Age Stiftung

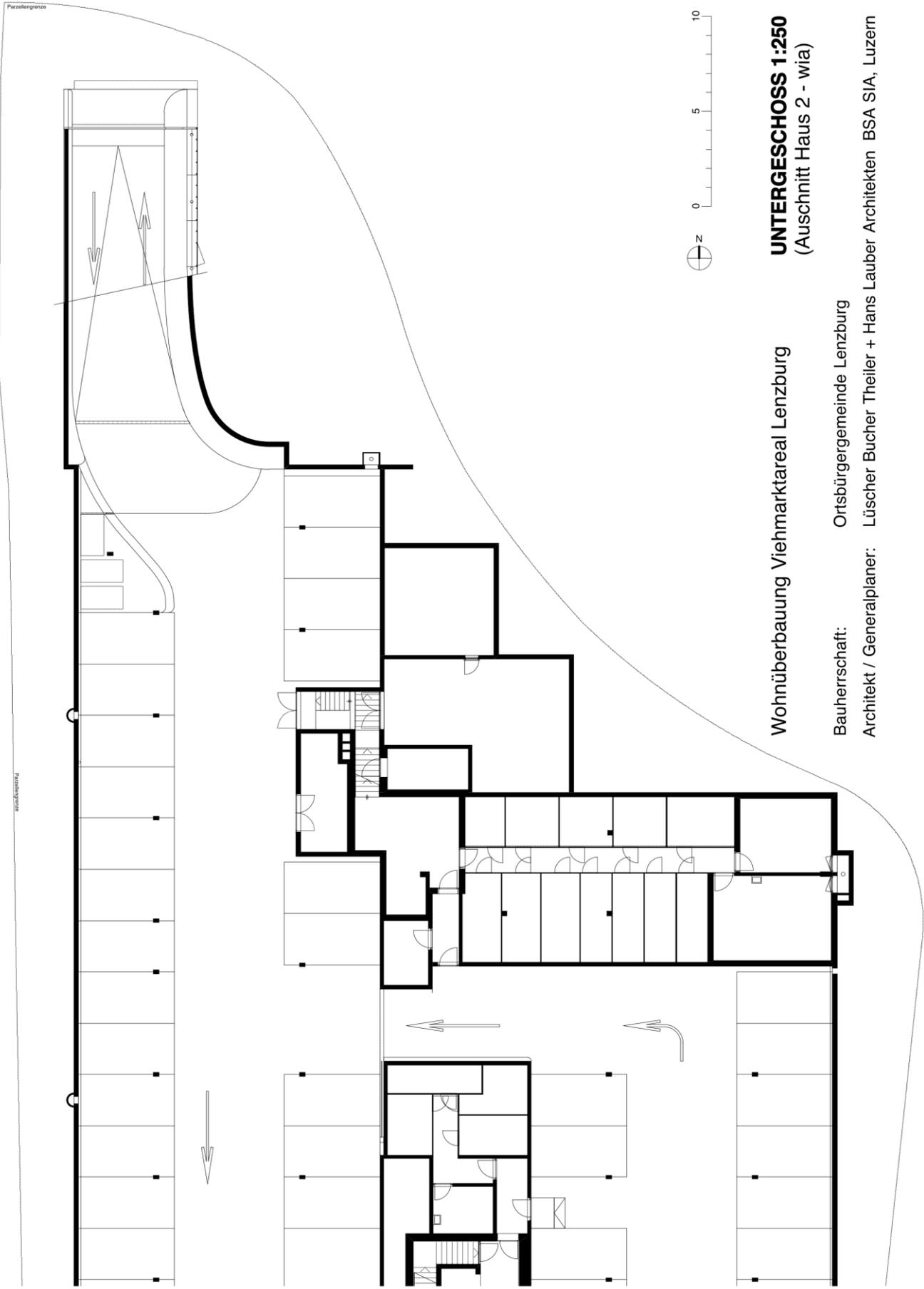
Die Age Stiftung bewilligte am 27.9.2006 das Gesuch um einen finanziellen Beitrag. An dieser Stelle bedankt sich die Genossenschaft wia für ihr grosszügiges Entgegenkommen mit Fr. 250.000.--. Dieser Beitrag war für die ganze Gruppe Anstoss, das Projekt kontinuierlich weiter zu entwickeln, dies auch in kritischen Situationen zum Beispiel einem langwierigen Bewilligungsverfahren. Ein spezieller Dank geht an Frau Karin Weiss für die gute und kooperative Zusammenarbeit.

Die am Projekt Beteiligten
 Peter Hofmann, Architekt, Präsident wia (bis 3.5.2012)
 Jürg Friedli, Aktuar
 Ruedi Dellsperger, Rechnungswesen
 Ueli Rüegg, Architekt/Planer, Berater
 Max Müller, Notar, Lenzburg
 sowie MitbewohnerInnen

10. Mai 2012

Anhang Projektgrundrisse

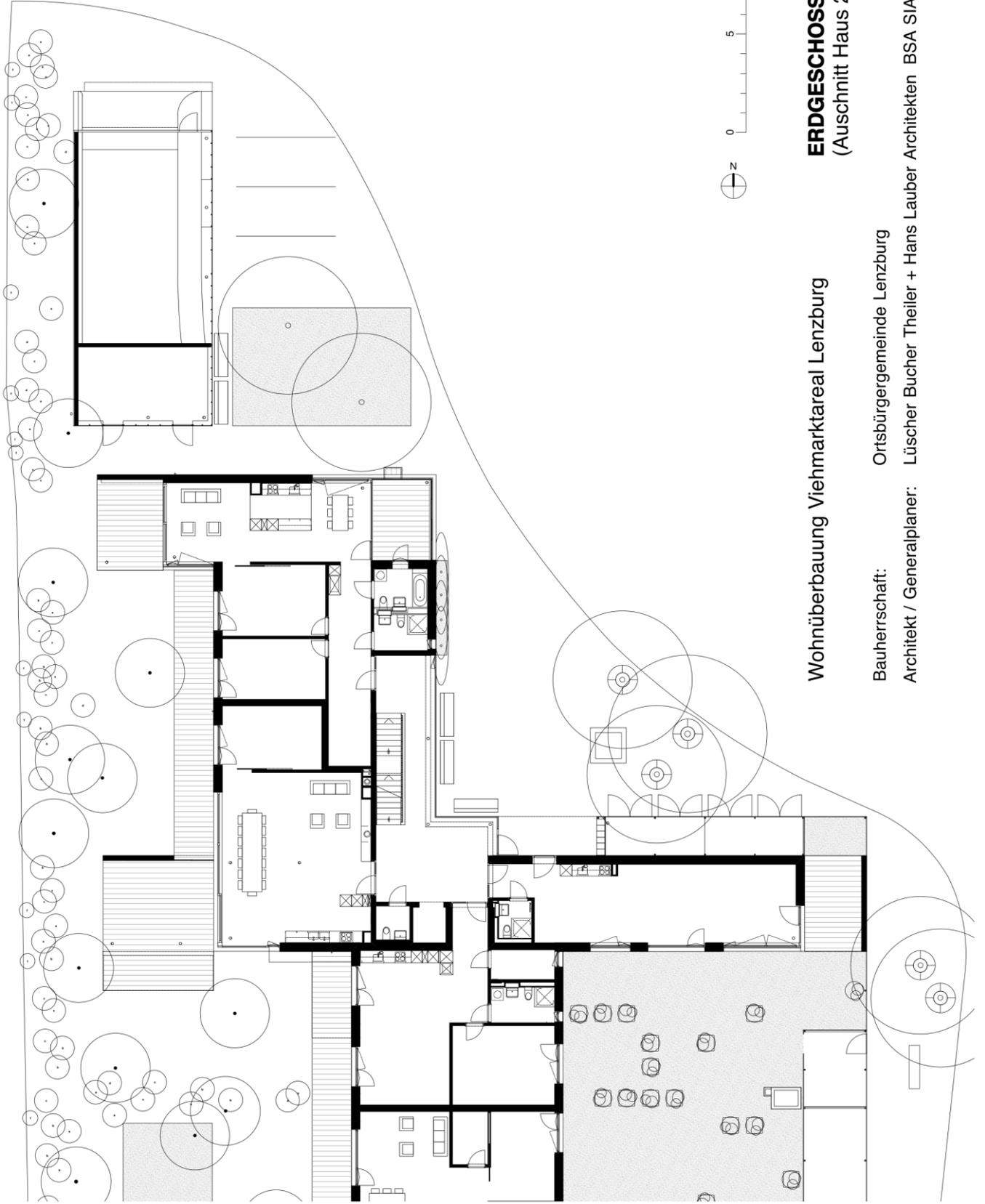
UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG



UNTERGESCHOSS 1:250
(Ausschnitt Haus 2 - wia)

Wohnüberbauung Viehmarktareal Lenzburg

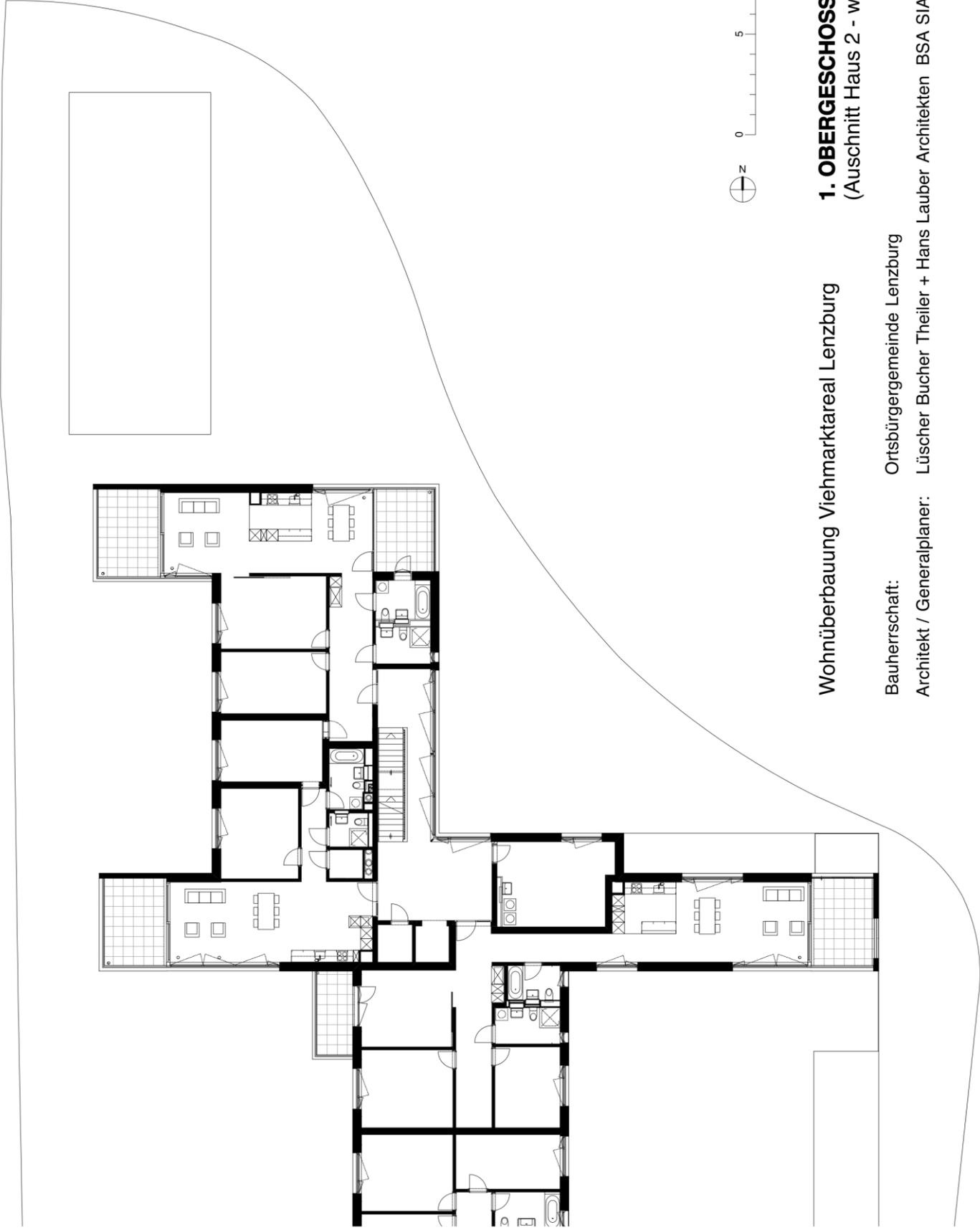
Bauherrschaft: Ortsbürgergemeinde Lenzburg
Architekt / Generalplaner: Lüscher Bucher Theiler + Hans Lauber Architekten BSA SIA, Luzern



Wohnüberbauung Viehmarktareal Lenzburg

ERDGESCHOSS 1:250
(Ausschnitt Haus 2 - wia)

Bauherrschaft: Ortsbürgergemeinde Lenzburg
Architekt / Generalplaner: Lüscher Bucher Theiler + Hans Lauber Architekten BSA SIA, Luzern

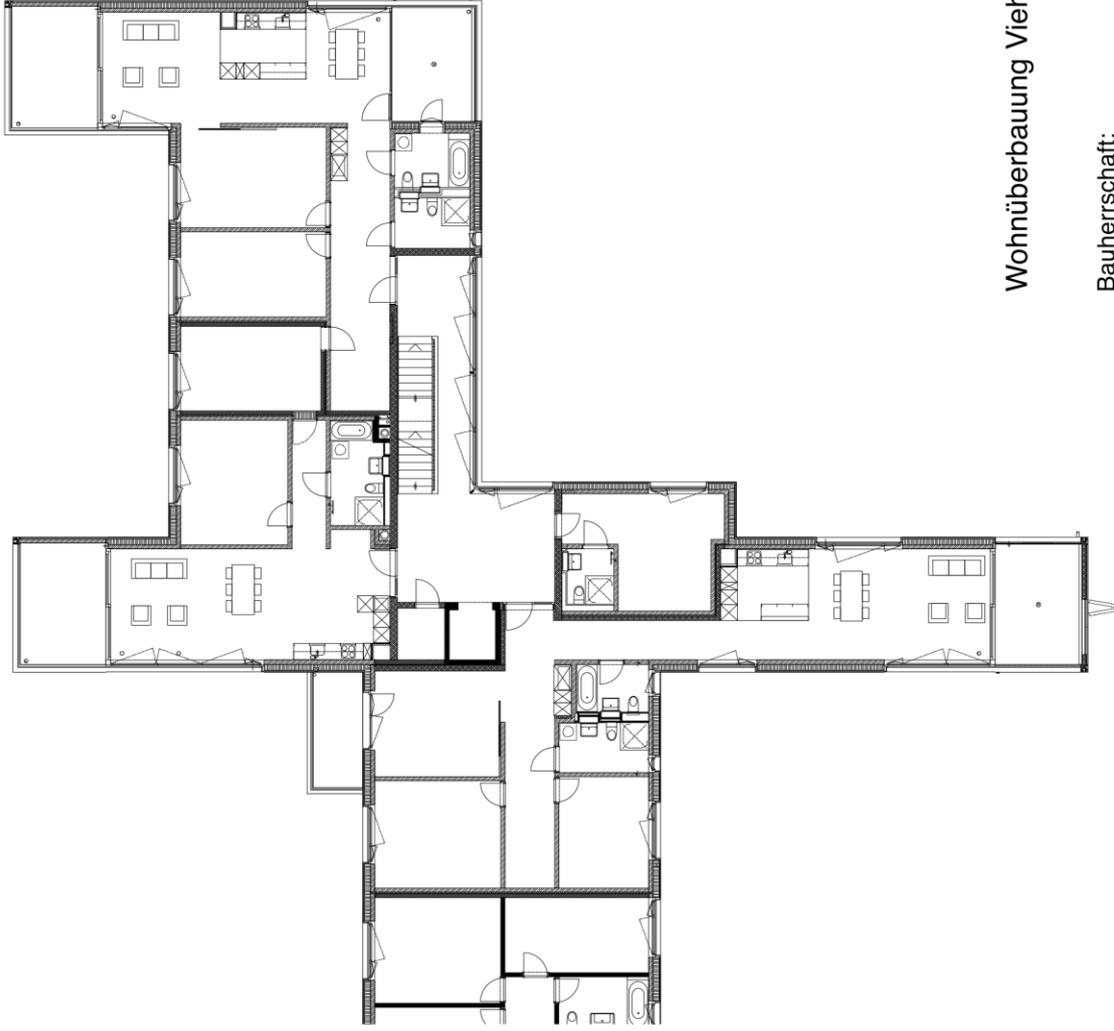


Wohnüberbauung Viehmarktareal Lenzburg

1. OBERGESCHOSS 1:250
(Ausschnitt Haus 2 - wia)

Bauherrschaft: Ortsbürgergemeinde Lenzburg

Architekt / Generalplaner: Lüscher Bucher Theiler + Hans Lauber Architekten BSA SIA, Luzern

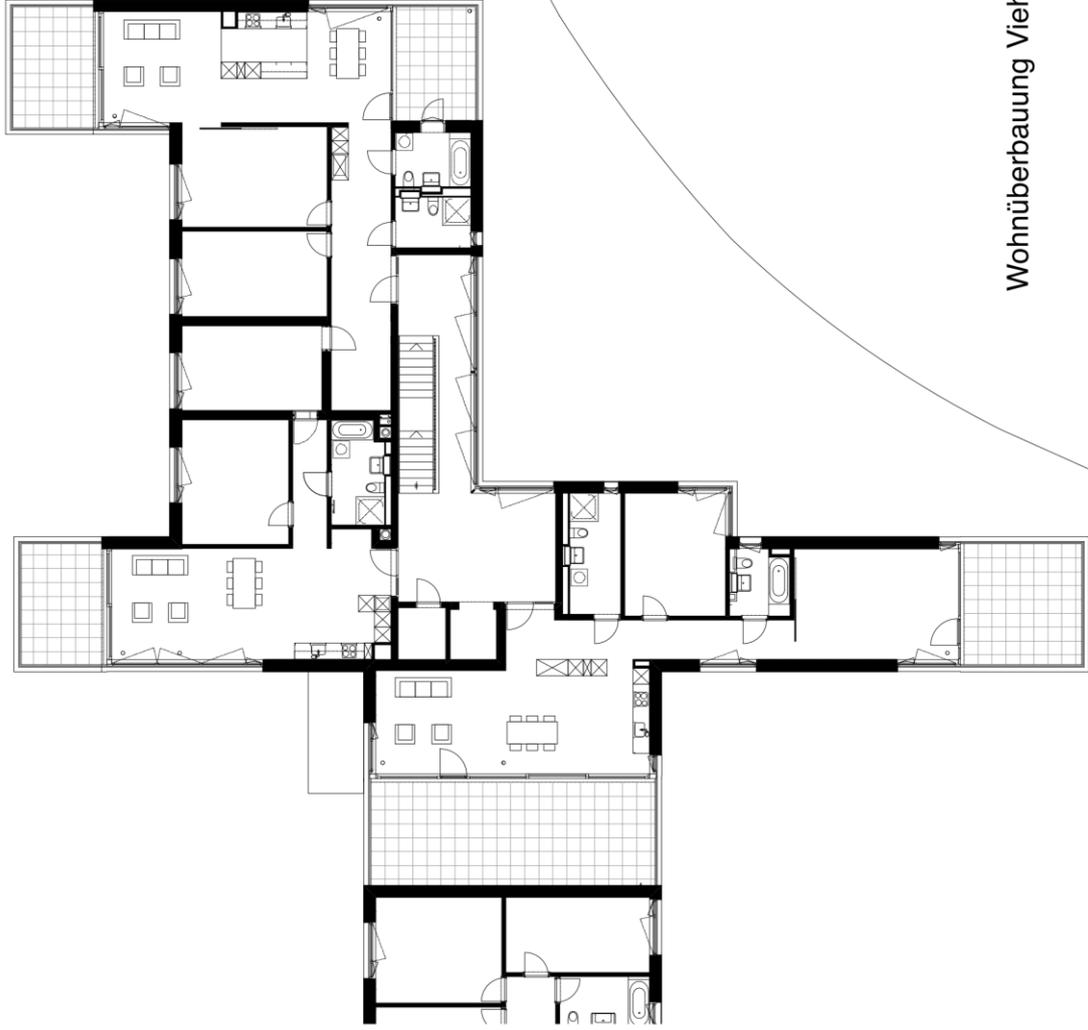


Wohnüberbauung Viehmarktareal Lenzburg

2. OBERGESCHOSS 1:250
(Ausschnitt Haus 2 - wia)

Bauherrschaft: Ortsbürgergemeinde Lenzburg

Architekt / Generalplaner: Lüscher Bucher Theiler + Hans Lauber Architekten BSA SIA, Luzern



Wohnüberbauung Viehmarktareal Lenzburg

3. OBERGESCHOSS 1:250
(Ausschnitt Haus 2 - wia)

Bauherrschaft: Ortsgemeinde Lenzburg
Architekt / Generalplaner: Lüscher Bucher Theiler + Hans Lauber Architekten BSA SIA, Luzern