



**WOHNEN**  
**«IM STADTPARK»**  
**REINACH (AG)**

**SMARTWOHNEN**



**DIE IDYLLE  
IN ZENTRUMSNÄHE.**



Bauherr Smart Wohnen Swiss AG, Schenkon

Architekt SQ Architekten GmbH, Oftringen

Projektentwicklung MAIER Partner GmbH, Aarau

Anlagevolumen  
 Perimeter 1 CHF 13,60 Mio  
 Perimeter 2 CHF 12,80 Mio

Projektentwicklungstermine  
 Baueingabe Frühling/Sommer 2024  
 Baubewilligung Ende 2024  
 Baubeginn Mitte 2025  
 Bauzeit 24 bis 28 Monate

Daten  
 GSF 4275 m<sup>2</sup>  
 aGF 4658 m<sup>2</sup>

Geplante Nutzung  
 Perimeter 1 – Variante 1, 24 Mietwohnungen  
 Perimeter 2 – Variante 1, 22 Mietwohnungen  
 ca. 60 Einstellhallenplätze

**1 Ausgangslage**

1.1	Vorbemerkungen	6
-----	----------------	---

**2 Reinach**

2.1	Geschichte	8
2.2	Seelandschaft	9
2.3	Bevölkerungsentwicklung	10
2.4	Steuern	11
2.5	Wohnungsmarkt	12
2.6	Objekte in Reinach	13
2.7	Verkehr	14
2.8	Erreichbarkeit	15
2.9	Bildung	16
2.10	Wohnungsmarkt	17

**3 Projekt**

3.1	Lage	19
3.2	Villa Beata und Villa Flora	20
3.3	Bauzonenplan	21
3.4	Analyse Funktionen	23
3.5	Planungsperimeter	24
3.6	Bebauungsabsicht	25
3.7	Gemeinsame Autoeinstellhalle	26
3.8	Perimeter 1	27
3.9	Perimeter 2	29
3.10	Berechnung nach SIA 416	31
3.11	Erdgeschoss mit Umgebung	32
3.12	Perimeter 1 – Variante 1, Ergeschoss mit Umgebung	33
3.13	Perimeter 1 – Variante 2, Ergeschoss mit Umgebung	35
3.14	Perimeter 2 – Variante 1, Ergeschoss mit Umgebung	37
3.15	Perimeter 2 – Variante 2, Ergeschoss mit Umgebung	39

**4 Projektentwicklung**

4.1	Projektentwicklung und Referenzprojekte	42
4.2	Termine/ Projektentwicklungsablauf	43
4.3	Projektentwicklung	44
4.4	Kooperations- und Projektentwicklungsvertrag	45
4.5	Totalunternehmer-Werkvertrag	46

**Anhang**

A1	Projekt 1 – Wendel, Rickenbach	48
A2	Projekt 2 – Neudorf, Oberkulm	49
A3	Smart Wohnen Swiss AG	50

**AUSGANGSLAGE**

# 1



Im Mai 2023 konnte die Smart Wohnen Swiss AG ein attraktives Grundstück in unmittelbarer Nähe des Zentrums der Gemeinde Reinach (AG) sichern. Das Grundstück wird geprägt von einem alten Baumbestand und zwei historischen Parkvillen. Die Villen sollen erhalten bleiben und in die neue Bebauung integriert werden. Entstehen sollen moderne Miet- und Eigentumswohnungen im Kontext mit den historischen Bauten in einem kleinen Stadtpark. Eine Art grüne Wohnoase in Zentrumsnähe. Die Projektentwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit den Baubehörden der Gemeinde Reinach sowie dem zuständigen Fachgutachter. Die Baueingabe ist auf Frühling/Sommer 2024 geplant.

REINACH





- 1 **Gemeindehaus und Gebäude  
«Grossen Schneggen» Reinach.**
- 2 **Dorfkern Reinach.**

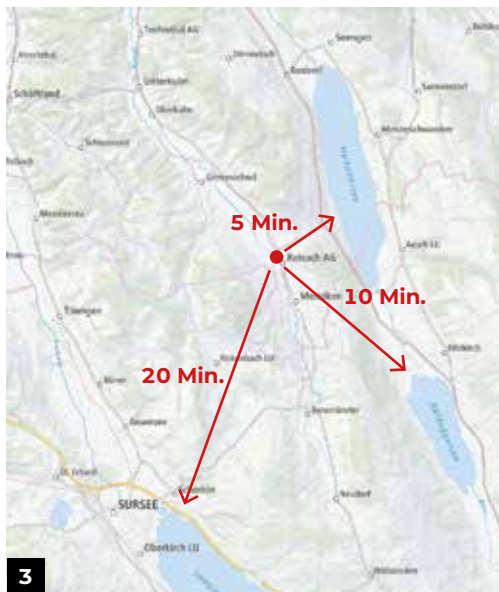
Die Gemeinde Reinach gehört zum Bezirk Kulm im Kanton Aargau und liegt im oberen Wynental, angrenzend an den Kanton Luzern. Die Industrie war schon früh ein fester Bestandteil in Reinach. Seit 1850 werden Zigarren in Reinach hergestellt, weshalb Reinach im Volksmund auch «Stumpenland» genannt wurde. Fast gleichbedeutend war die Metallverarbeitungsindustrie in Reinach. Gemäss der im Jahr 2015 erhobenen Statistik der Unternehmensstruktur gibt es in Reinach rund 3600 Arbeitsplätze, davon 1% in der Landwirt-

schaft, 34% in der Industrie und 65% im Dienstleistungsbereich. Reinach bildet zusammen mit Menziken das wirtschaftliche Zentrum des südlichen Aargaus und weist daher viele Zupendler auf, auch aus den angrenzenden luzernischen Gebieten. Bedeutende Fabrikationsbetriebe sind das seit 1962 bestehende Aluminium-Walzwerk der Alu Menziken Gruppe (heute Teil von Montana Tech Components) sowie die seit 1842 bestehende Fischer Reinach.



Reinach liegt inmitten der drei Seen – Hallwiler-, Baldegger- und Sempachersee. Alle drei Seen sind in weniger als 20 Minuten erreichbar und sind Teil des weiteren Naherholungsgebietes von Reinach.

Hallwilersee	5 Minuten
Baldeggersee	10 Minuten
Sempachersee	20 Minuten



3 Zentrale Lage zu den drei Seen.  
4 Schloss Hallwyl.

Die Bevölkerung ist in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich über 1,0% gewachsen, womit die ständige Bevölkerungszahl von 8063 Personen im 2012 auf 9018 Personen Ende 2021 zugenommen hat.

Bevölkerungszahl  
2012 **8063**

<b>Kennzahlen Bevölkerung</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Bevölkerung (ständig)	8063	8103	8153	8182	8270	8458	8501	8781	8874	9018
Anzahl Haushalte	3386	3419	3428	3430	3528	3608	3651	3778	3833	3935
Ø Haushaltsgrösse	2,36	2,37	2,38	2,39	2,34	2,34	2,33	2,32	2,32	2,29
Bevölkerungswachstum (%)	0,79	0,50	0,62	0,36	1,06	2,27	0,51	3,29	1,06	1,62
Ausländeranteil (%)	37,26	37,75	38,69	39,62	40,04	40,68	40,80	41,45	41,82	41,88

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerungszahl  
2021 **9018**

Die Steuerbelastung für ledige Personen liegt in Reinach bei aktuell 12,29%, womit diese etwas höher liegt als im Kantonshauptort Aarau mit 11,50%.

In etwa das gleiche Bild zeichnet sich bei Familien, wo die Steuerbelastung bei 6,32% liegt gegenüber Aarau mit 5,89%.

---

**Reinach:**

Steuerbelastung für ledige Personen in %

12,29

**Aarau:**

Steuerbelastung für ledige Personen in %

11,50

---

**Reinach:**

Steuerbelastung für Familien in %

6,32

**Aarau:**

Steuerbelastung für Familien in %

5,89

Der Wohnungsmarkt in Reinach zeigt, dass bei den 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen in den letzten Jahren der grösste jährliche Zuwachs erfolgte. Bei Wohnungen mit einer Grösse von 4½ Zimmern

und grösser stagniert die Nachfrage eher. Die Marktmiete liegt aktuell bei einer 2½-Zimmer-Wohnung (ca. 70 m<sup>2</sup> HNF) und einer 3½-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m<sup>2</sup> HNF) bei ca. CHF 210.00 p/m<sup>2</sup>J.



Alte Strasse 41	1½-Zimmer-Wohnung	CHF 980.00	42 m <sup>2</sup>	CHF 280.00 p/m <sup>2</sup> J
Kirchenbreitstrasse 41	2½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 200.00	63 m <sup>2</sup>	CHF 232.00 P/m <sup>2</sup> J
Alzbachstrasse 23	2½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 181.00	65 m <sup>2</sup>	CHF 215.00 p/m <sup>2</sup> J
Feldstrasse 2	3½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 610.00	89 m <sup>2</sup>	CHF 217.00 p/m <sup>2</sup> J

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen in Neubauten aus den Jahren 2019 bis 2022, wobei die Angaben über Nebenkosten mit CHF 28.50 p/m<sup>2</sup> (Alte Strasse) bis CHF 46.40 p/m<sup>2</sup> (Alzbachstrasse) stark voneinander abweichen.



**Das Wohnbauprojekt soll nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und in Bezug auf Energieeffizienz im Minergie-Standard realisiert werden.**

**MINERGIE®**



Die Wynental- und Suhrentalbahn bedient als S14 des Aargauer S-Bahn-Netzes die Bahnlinie zwischen Aarau und Menziken sowie zwischen Aarau und Schöftland mit insgesamt 32 Haltestellen. Entlang der Strecke bestehen sechs bediente Reisezentren. Die Fahrzeit zwischen

Reinach und Aarau-Hauptbahnhof beträgt etwas mehr als eine halbe Stunde.

Die Linie der WSB zwischen Aarau und Reinach wird in den nächsten Jahren hinsichtlich Taktfrequenz und Personenkapazität weiter ausgebaut.

Ab Reinach	ÖV	Motorisierter Individualverkehr
Fahrzeit nach Aarau	36 Min.	28 Min.
Fahrzeit nach Sursee	40 Min.	17 Min.
Fahrzeit nach Zürich	65 Min.	65 Min.
Fahrzeit nach Luzern	57 Min.	35 Min.
Fahrzeit nach Zug	95 Min.	48 Min.
Fahrzeit nach Zofingen	60 Min.	30 Min.



5



Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und fünf Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden (Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule). Reinach besitzt ausserdem eine kaufmännische Berufsschule.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) ist die Kantonsschule Beromünster im sieben Kilometer entfernten Beromünster (Kanton Luzern). Viele Schüler bleiben jedoch im Kanton und besuchen eine der beiden Kantonsschulen in Aarau (AKSA und NKSA).





<b>Kennzahlen Wohnungsmarkt</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Anzahl Haushalte	3 386	3 419	3 428	3 430	3 528	3 608	3 651	3 778	3 833	3 935
Wohnungsbestand	3 724	3 802	3 808	3 832	4 028	4 066	4 200	4 251	4 310	4 412
Davon Einfamilienhäuser	1 105	1 111	1 106	1 111	1 118	1 119	1 121	1 124	1 124	1 122
Wohnungsbestand 1- bis 1½-Zimmer	91	94	97	101	100	115	129	140	144	174
Wohnungsbestand 2- bis 2½-Zimmer	327	357	362	363	405	412	464	483	518	542
Wohnungsbestand 3- bis 3½-Zimmer	969	990	983	977	1 052	1 060	1 110	1 123	1 134	1 157
Wohnungsbestand 4- bis 4½-Zimmer	1 120	1 126	1 129	1 144	1 198	1 205	1 217	1 220	1 225	1 242
Wohnungsbestand 5+-Zimmer	1 217	1 235	1 237	1 247	1 268	1 274	1 280	1 285	1 289	1 297
Neubau	42	84	1	29	166	43	96	74	60	–
Wohnungszugang (netto)	45	78	6	24	196	38	134	51	59	11
Baubewilligte Wohnungen	46	48	98	248	38	–	–	–	–	–

Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.





**PROJEKT**

**3**

---

Projekt befindet sich im Zentrum von Reinach

---

Kernzone K1/K2

---

Planungsperimeter 6635 m<sup>2</sup>

---

Bebaubare Fläche 4275 m<sup>2</sup>

---

Parzelle mit zwei Villen

---

Parkartiger Aussenraum

---

Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule in der Nähe

---

Naherholungsgebiete in der Nähe

---

Wenige Gehminuten vom Bahnhof Reinach entfernt

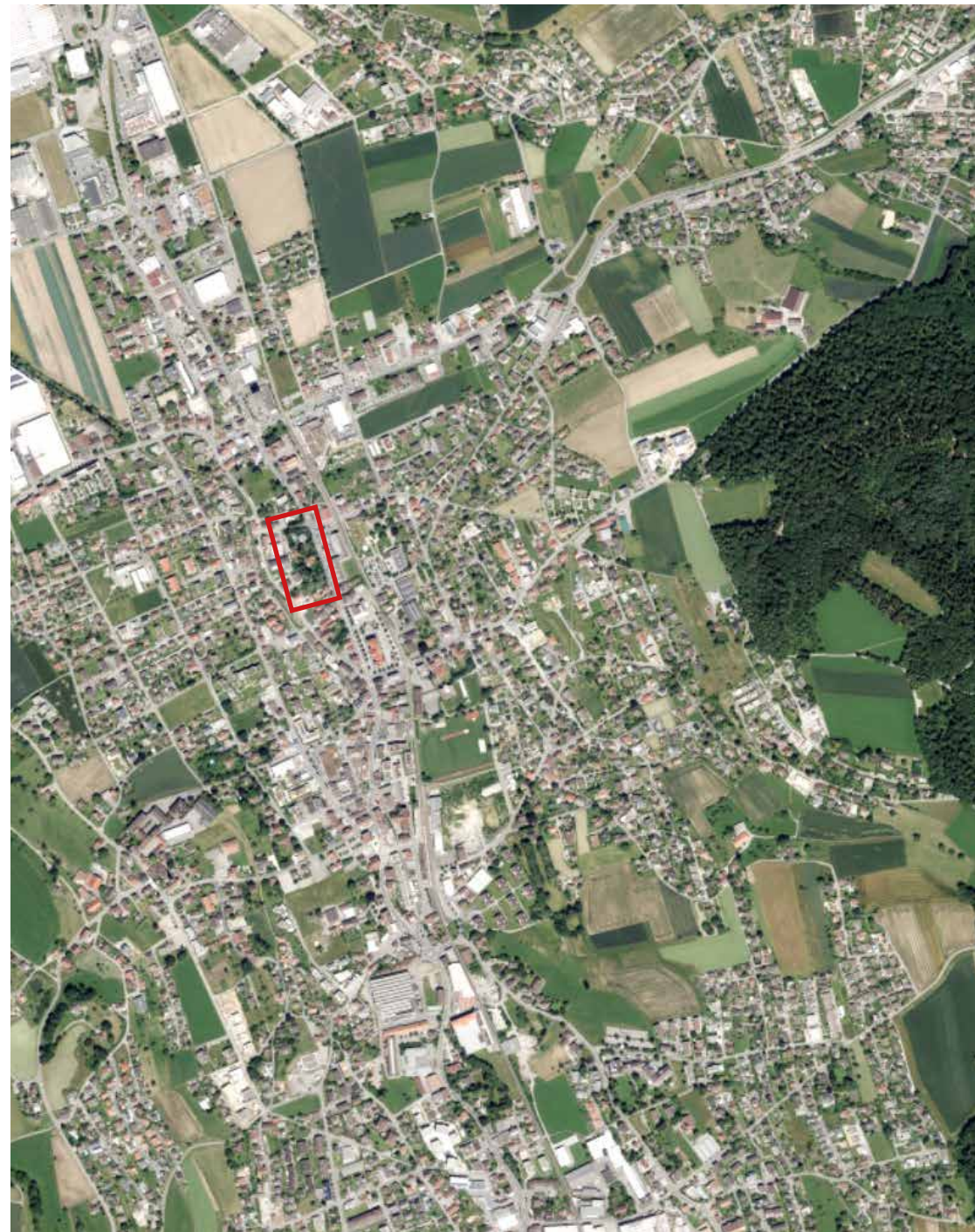
---

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

---

Gute Anschlüsse an die Autobahn und den ÖV

---





5



6















7









- 5 Villa Beata.
- 6 Villa Flora.
- 7 Perimeter.

Die beiden Villen Beata (denkmalgeschützt) und Flora an der Hauptstrasse wurden um 1900–1901 vom Architekten Hans Giger erbaut. Ihre Gärten wurden als eine gemeinsame Gartenanlage erstellt und im gleichen Gestaltungsstil vereint. Aufgrund der kulturgeschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung stellt der Garten einen besonderen Zeugniswert dar. Allfällige Ergänzungs- und Neubauten müssen so angeordnet werden, dass der Charakter des parkartigen Aussenraumes erhalten bleibt. Die «grüne Lunge» wird vom Strassenraum definiert und trägt einen wesentlichen Beitrag zum Wohnklima des Quartieres bei.






## Genehmigungsinhalt

BAUZONEN	Empfindlichkeitsstufen
 Kerzone 1	III
 Kernzone 2	III
 Dorfzone D	III
 Wohnzone W2	II
 Wohnzone W3	II
 Wohnzone W4	III
 Wohn- und Gewerbezone WG3	III
 Arbeitszone A1	§ 8 Abs. 4 BNO
 Arbeitszone A2	§ 8 Abs. 4 BNO
 Zone für öffentl. Bauten und Anlagen OE	II / III
 Spezialzone Bürgerheim	
 Bauzonengrenze	











## ÜBERLAGERTE NUTZUNGEN

 Gestaltungsplanpflicht	
 Erschliessungsplanpflicht	
 Bereiche für Arealentwicklung	
 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen A, B, C und D	
 Gebäude mit Substanzschutz (Bauinventar)	
 Umgebungsschutz Hauptstrasse 12-16	
 Hochwassergefahrenzone 1	
 Hochwassergefahrenzone 2	

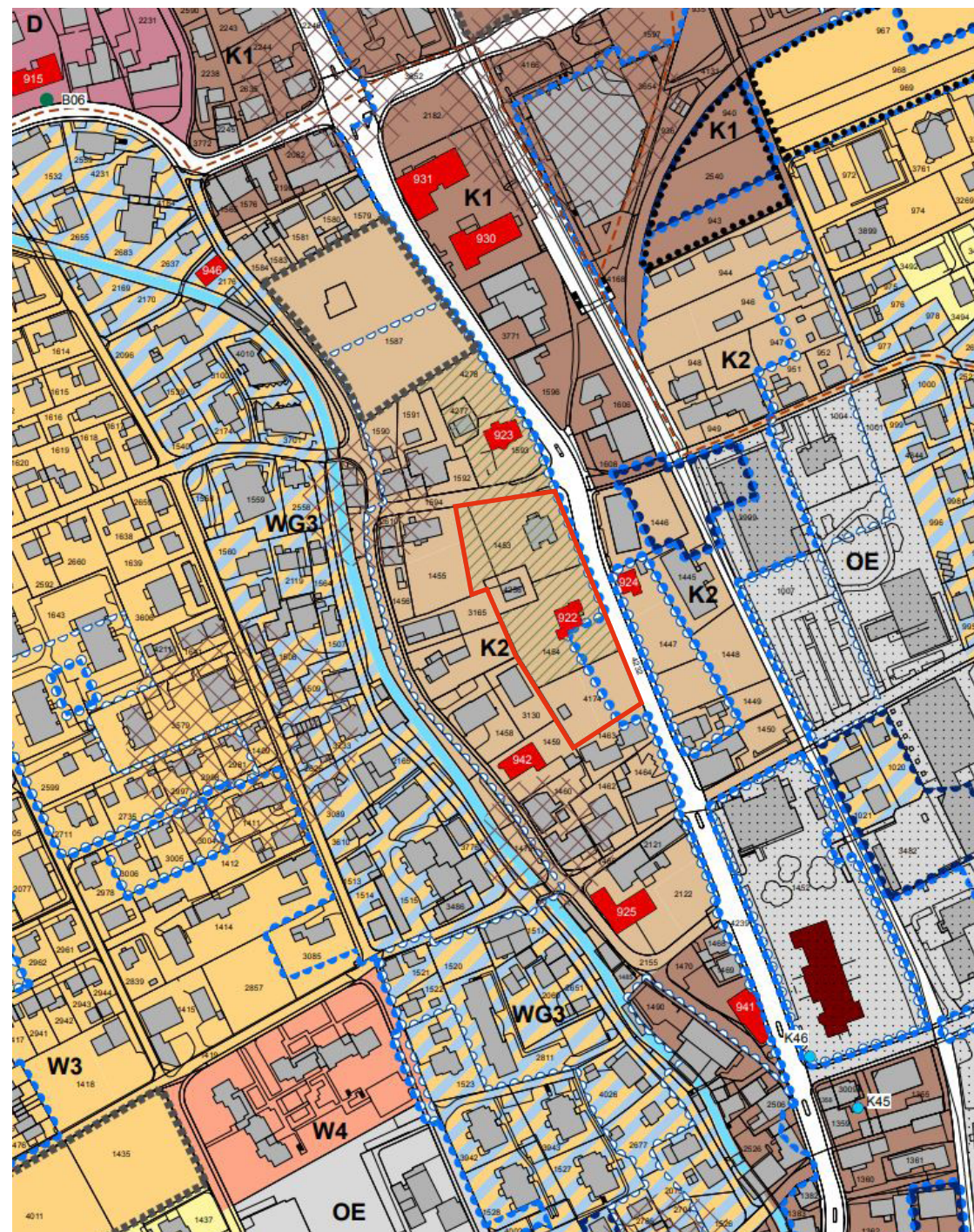
## NATUR UND KULTUROBJEKTE

 Hecken, Feldgehölze	
 Einzelbaum	
 Baute	
 Brunnen	
 Grenzstein	








## Orientierungsinhalt

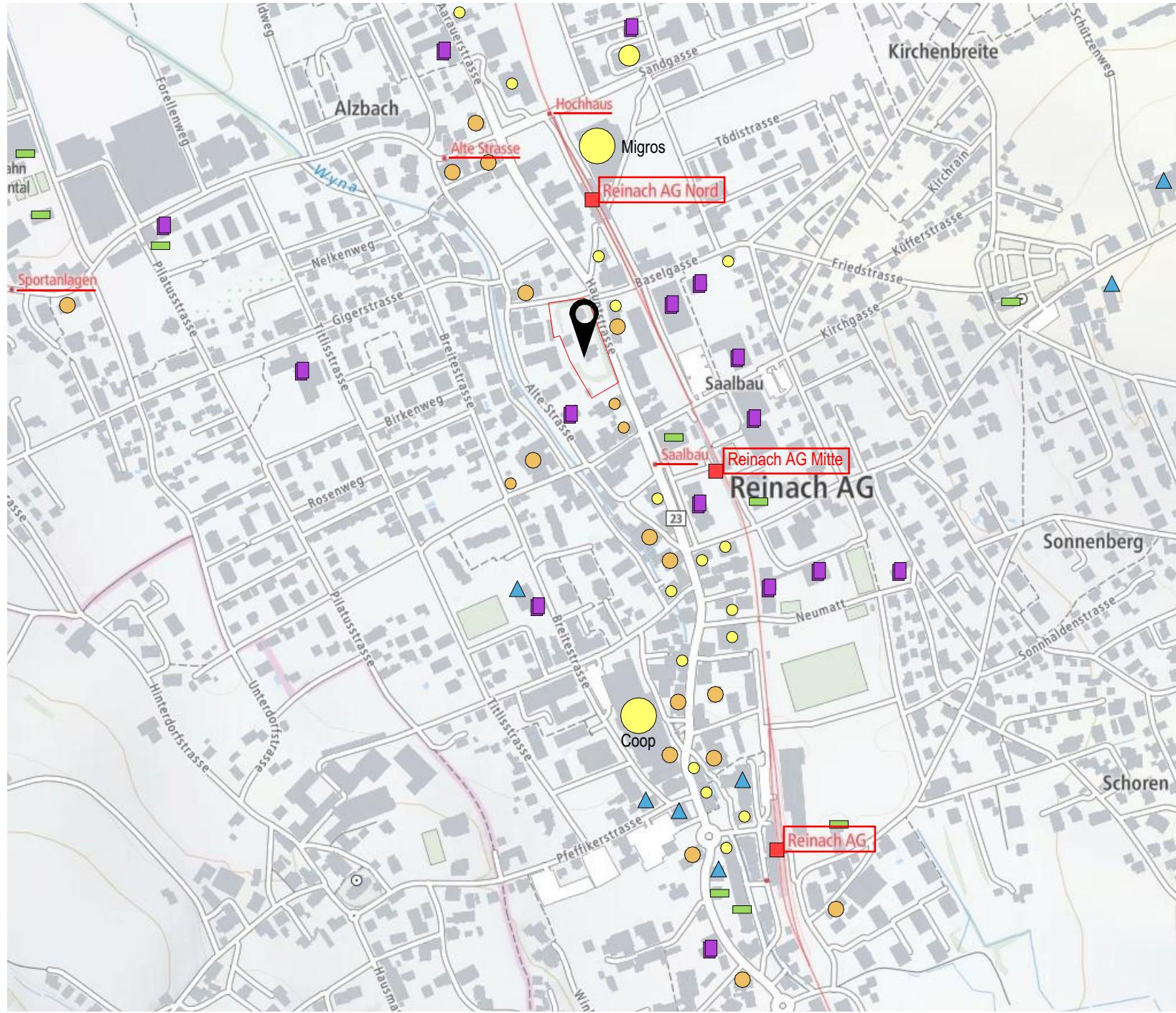
 Wald	
 Waldgrenze gemäss § 3 AWaV	
 Gewässer*	
 Bäche offen / eingedolt*	
 Grundwasserschutzzone	
 Restgefährdung Hochwasser	
 Kantonale Wanderwege	
 Kantonale Denkmalschutzobjekte	
 Archäologische Fundstellen (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)	
 Gemeindegrenze	

\* Abstände und Nutzungen gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgebung.



<b>Parzellenflächen</b>	Gemeinde	Reinach (AG)
	Parzellennummer	1453 (2379 m <sup>2</sup> )
		1454 (2350 m <sup>2</sup> )
		4174 (1466 m <sup>2</sup> )
		4256 (440 m <sup>2</sup> )
		Planungsperimeter
<b>Bauzonenvorschriften</b>	Bauzone	K2 (Kernzone 2)
	AZ	min 0.8 bis max. 1.0
	AZ Bonus	15% (wenn mehr als 2000 m <sup>2</sup> )
	Fassadenhöhe	11,0 m
	Gesamthöhe	14,0 m
	Grenzabstand	4,0 m
	Strassenabstand – Kantonsstrasse	6,0 m
	Dachgeschoss/Attika	anrechenbar
<b>Überlagerte Zone</b>	Empfindlichkeitsstufe	ES III
	ISOS Gebiet	1 (Reinach Dorf – Erhaltung: C)
	Hochwassergefahrenzone	HWZ1 (Massnahmen)
	Inventar	Denkmalgeschützte Villa Beata
	Umgebungsschutz	Parkartiger Aussenraum

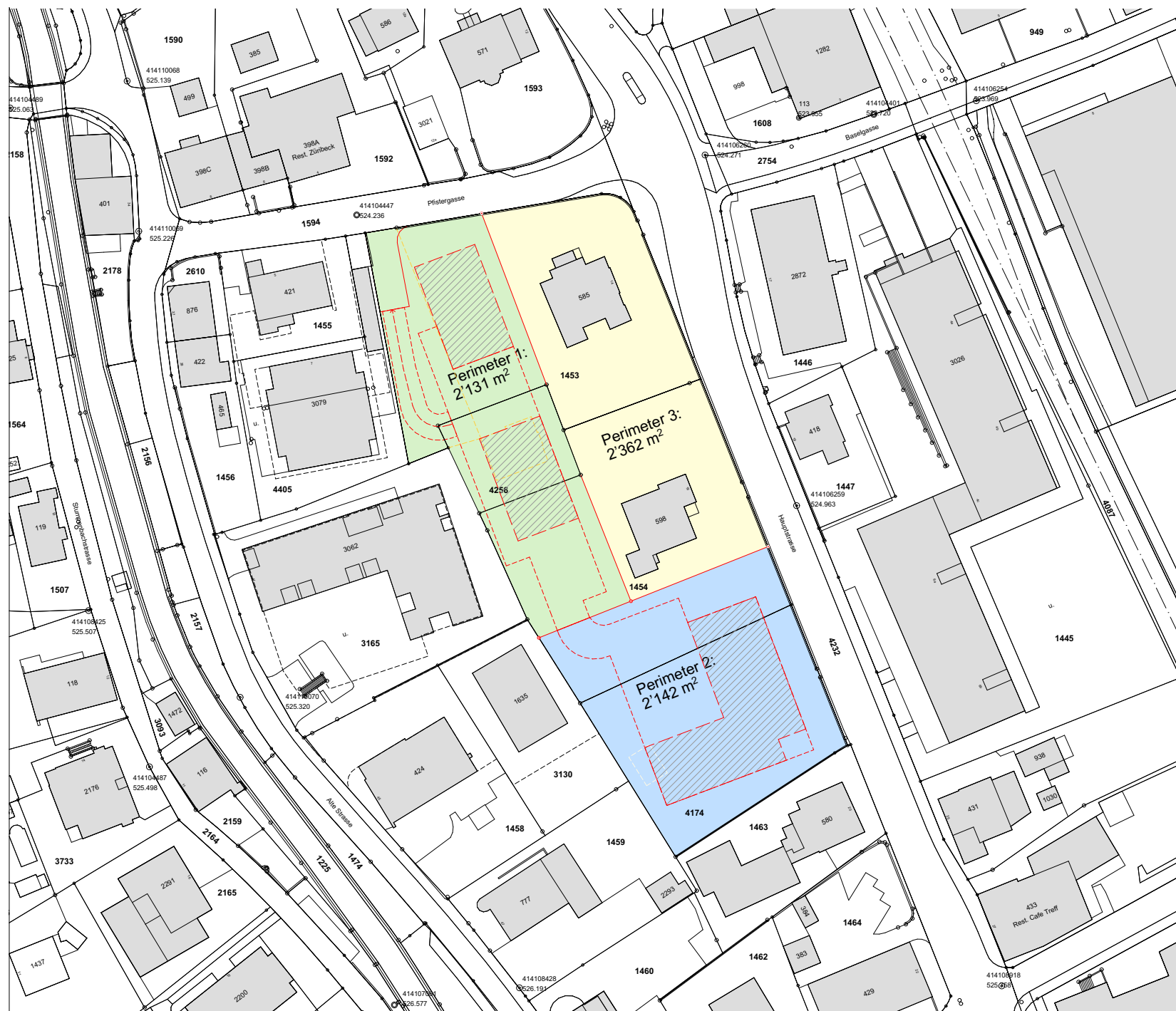
Funktionen	
Schule Kindergarten	
Verwaltung Dienststellen Pflegerie	
Freizeitbeschaffung	
Einkaufsmöglichkeiten	
Gastronomie	
Bahnhof	
Bushaltestelle	



Der gesamte Planungsperimeter besteht aus 3 einzelnen Perimetern:

- Perimeter 1  
 Eigentums- oder Mietwohnungen
- Perimeter 2  
 Miet- oder Alterswohnungen
- Perimeter 3  
 Bestehende Villen

Die bestehenden Villen mit der bestehenden Parkanlage sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.





Der Charakter der bestehenden Gartenanlage sollte auch bei einer baulichen Verdichtung beibehalten werden. Der umschliessende Grüngürtel ist nicht nur für die Grünanlage von Bedeutung, er begleitet auch den Strassenraum und leistet einen wesentlichen Beitrag an ein angenehmes Mikroklima in der Umgebung. Die Positionierung der möglichen Baukörper sollte so erfolgen, dass die vorhandene Grünstruktur als wertvolles Element für eine qualitätsvolle Wohnraumumgebung erhalten bleibt.



Die gemeinsame Autoeinstellhalle, welche sich im UG befindet, wird über die Pfistergasse erschlossen. Im Bereich der Zufahrt werden auch die notwendigen Besucherparkplätze angeordnet. Die zugeordneten Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Hauszugänge.



Schemagrundriss UG 1:1000

Die beiden einzelnen Bauten werden im hinteren Teil des Parks angeordnet und bilden somit den Abschluss der bestehenden Parkanlage. Im Bereich der beiden Neubauten soll die bestehende Parkanlage ergänzt und harmonisch erweitert werden.



**Berechnung Geschossfläche  
und Gebäudevolumen  
(Variante 1)**

<b>Geschoss</b>	GF	GV	NF 80%
Attikageschoss	400 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>3</sup>	ca. 360 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	666 m <sup>2</sup>	1 998 m <sup>3</sup>	ca. 542 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	666 m <sup>2</sup>	1 998 m <sup>3</sup>	ca. 542 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	666 m <sup>2</sup>	1 998 m <sup>3</sup>	ca. 542 m <sup>2</sup>
Total oberirdisch	2 398 m <sup>2</sup>	7 194 m <sup>3</sup>	ca. 1 986 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	268 m <sup>2</sup>	804 m <sup>3</sup>	
Autoeinstellhalle	1 034 m <sup>2</sup>	3 102 m <sup>3</sup>	
Total unterirdisch	1 302 m <sup>2</sup>	3 906 m <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>3 700 m<sup>2</sup></b>	<b>11 100 m<sup>3</sup></b>	

**aGF Berechnung – Perimeter 1:**

Grundstücksfläche	2 130,81 m <sup>2</sup>
AZ (mit Boni)	1.15 (aGF: 2 450 m <sup>2</sup> )
aGF Projekt – Haus A	$(333 \times 3 + 200) = 1 099 \text{ m}^2$
aGF Projekt – Haus B	$(333 \times 3 + 200) = 1 099 \text{ m}^2$
<b>aGF Projekt – Perimeter 1</b>	<b>2 398 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ Projekt</b>	<b>1.125</b>

**Zahlen**

Anlagevolumen	CHF 13,60 Mio
Mietertrag	CHF 0,51 Mio
Bruttorendite	3,75%

Der vorgesehene Winkelbau mit vier Vollgeschossen bildet den Abschluss der Parkanlage gegen Südosten hin. Gleichzeitig ergibt sich gegen Nordwesten hin eine private Innenhofsituation innerhalb der Parkanlage.



**Berechnung Geschossfläche  
und Gebäudevolumen  
(Variante 1)**

<b>Geschoss</b>	GF	GV	NF 80%
3. Obergeschoss	615 m <sup>2</sup>	1 845 m <sup>3</sup>	ca. 495 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	615 m <sup>2</sup>	1 845 m <sup>3</sup>	ca. 495 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	615 m <sup>2</sup>	1 845 m <sup>3</sup>	ca. 495 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	615 m <sup>2</sup>	1 845 m <sup>3</sup>	ca. 495 m <sup>2</sup>
<b>Total oberirdisch</b>	<b>2 460 m<sup>2</sup></b>	<b>7 380 m<sup>3</sup></b>	<b>ca. 1 980 m<sup>2</sup></b>
Untergeschoss	480 m <sup>2</sup>	1 440 m <sup>3</sup>	
Autoeinstellhalle	720 m <sup>2</sup>	2 160 m <sup>3</sup>	
<b>Total unterirdisch</b>	<b>1 200 m<sup>2</sup></b>	<b>3 600 m<sup>3</sup></b>	
<b>Total</b>	<b>3 660 m<sup>2</sup></b>	<b>10 980 m<sup>3</sup></b>	

**aGF Berechnung – Perimeter 2:**

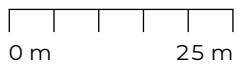
Grundstücksfläche	2 142,35 m <sup>2</sup>
AZ (mit Boni)	1.15 (aGF: 2 463 m <sup>2</sup> )
aGF Projekt – Haus C	(615 × 4) = 2 460 m <sup>2</sup>
<b>aGF Projekt – Perimeter 2</b>	<b>2 460 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ Projekt</b>	<b>1.148</b>

**Zahlen**

Anlagevolumen	CHF 12,80 Mio
Mietertrag	CHF 0,48 Mio
Bruttorendite	3,75%

<b>Perimeter oberirdisch</b>	GF	GV	NF 80%
Perimeter 1	2 398 m <sup>2</sup>	7 194 m <sup>3</sup>	1 986 m <sup>2</sup>
Perimeter 2	2 460 m <sup>2</sup>	7 380 m <sup>3</sup>	1 980 m <sup>2</sup>
Total oberirdisch	4 858 m <sup>2</sup>	14 574 m <sup>3</sup>	3 966 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Perimeter unterirdisch</b>	GF	GV	
Perimeter 1	1 302 m <sup>2</sup>	3 906 m <sup>3</sup>	
Perimeter 2	1 200 m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>3</sup>	
Total unterirdisch	2 502 m <sup>2</sup>	7 506 m <sup>3</sup>	
<hr/>			
<b>Total</b>	<b>7 360 m<sup>2</sup></b>	<b>22 080 m<sup>3</sup></b>	

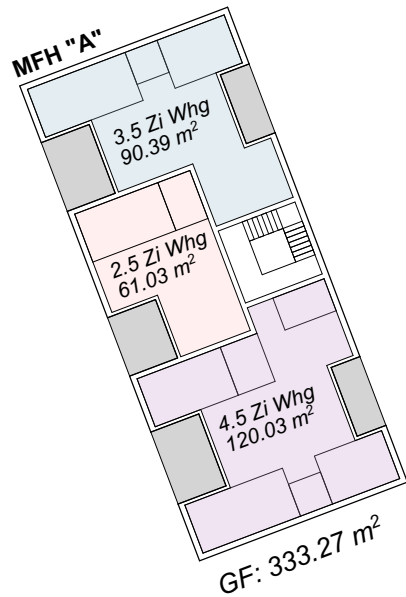
- 2½-Zimmer-Wohnung
- 3½-Zimmer-Wohnung
- 4½-Zimmer-Wohnung



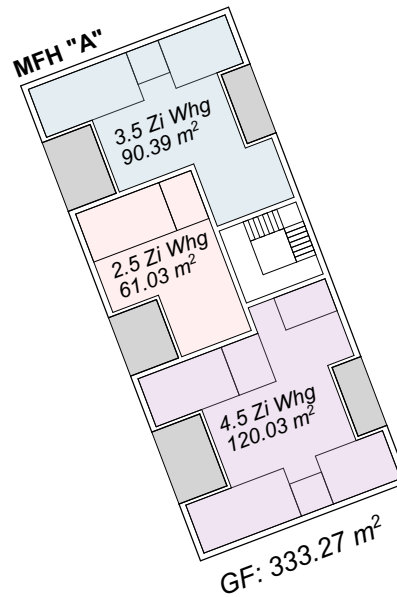


Erdgeschoss

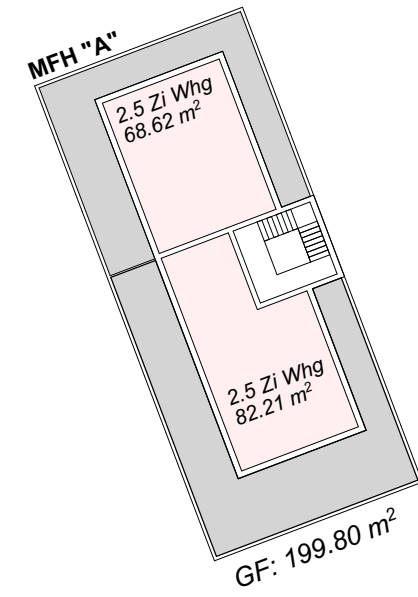




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Attikageschoss



**Wohnungsmix Haus A – Variante 1**

Haus A	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg	
Erdgeschoss	1 ×	1 ×	1 ×	
1. Obergeschoss	1 ×	1 ×	1 ×	
2. Obergeschoss	1 ×	1 ×	1 ×	
Attikageschoss	2 ×	–	–	
<b>Total Haus A</b>	<b>5 ×</b>	<b>3 ×</b>	<b>3 ×</b>	<b>11 Whgen/ Haus</b>

Perimeter 1	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg	
<b>Total (A + B)</b>	<b>10 ×</b>	<b>6 ×</b>	<b>6 ×</b>	<b>22 Whgen</b>

**Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen**

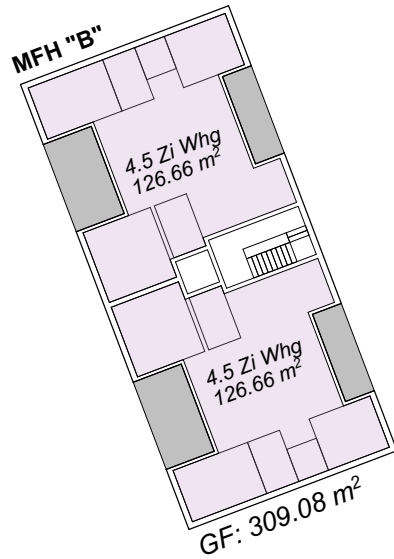
Haus A – V 1	GF	GV	NF
Attikageschoss	200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>3</sup>	150 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	333 m <sup>2</sup>	999 m <sup>3</sup>	271 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	333 m <sup>2</sup>	999 m <sup>3</sup>	271 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	333 m <sup>2</sup>	999 m <sup>3</sup>	271 m <sup>2</sup>
<b>Total o.i. Haus A</b>	<b>1 199 m<sup>2</sup></b>	<b>3 597 m<sup>3</sup></b>	<b>963 m<sup>2</sup></b> (ca. 80%)

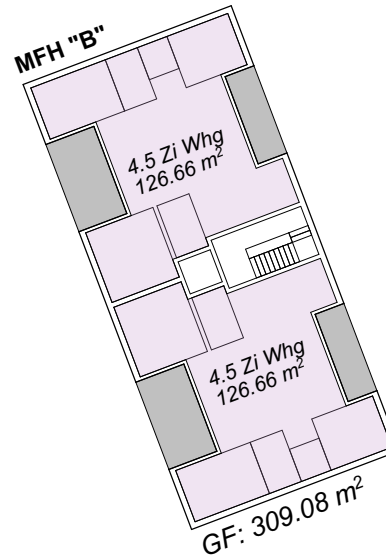
<b>Total o.i. (Haus A+B)</b>	<b>2 398 m<sup>2</sup></b>	<b>7 194 m<sup>3</sup></b>	<b>1 926 m<sup>2</sup></b>
AZ	1.125		

Erdgeschoss

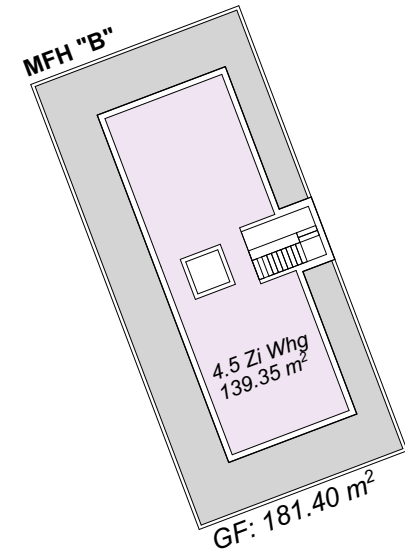




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Attikageschoss



**Wohnungsmix Haus B – Variante 2**

Haus C	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg
Erdgeschoss	–	–	2 ×
1. Obergeschoss	–	–	2 ×
2. Obergeschoss	–	–	2 ×
Attikageschoss	–	–	1 ×
<b>Total Haus B</b>	–	–	<b>7 × 7 Whgen/ Haus</b>

Perimeter 1	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg
<b>Total (A + B)</b>	–	–	<b>14 × 14 Whgen</b>

**Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen**

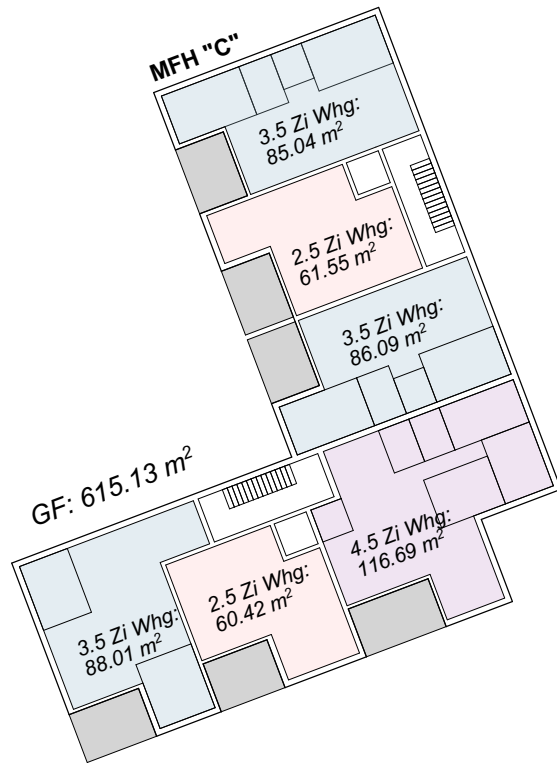
Haus B – V 2	GF	GV	NF
Attikageschoss	181 m²	543 m³	139 m²
2. Obergeschoss	309 m²	927 m³	254 m²
1. Obergeschoss	309 m²	927 m³	254 m²
Erdgeschoss	309 m²	927 m³	254 m²
<b>Total o.i. Haus B</b>	<b>1 108 m²</b>	<b>3 324 m³</b>	<b>901 m²</b> (ca. 80%)

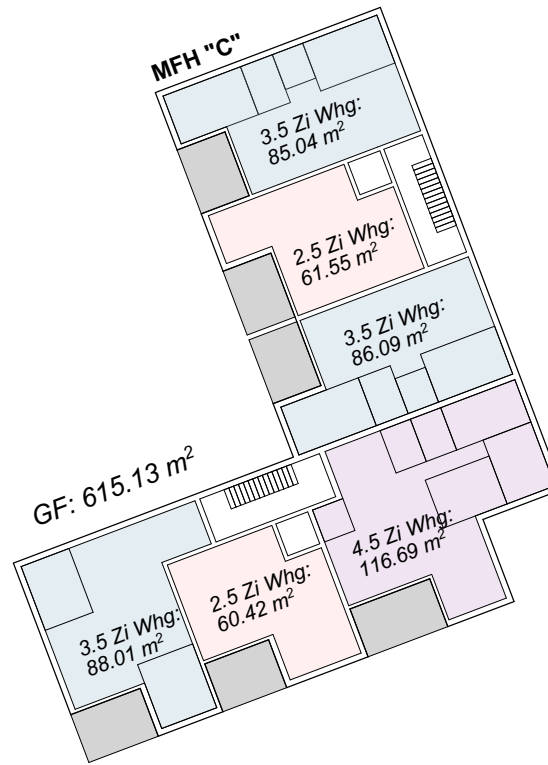
<b>Total o.i. (Haus A+B)</b>	<b>2 216 m²</b>	<b>6 648 m³</b>	<b>1 802 m²</b>
AZ Variante 2	1.039		

Erdgeschoss

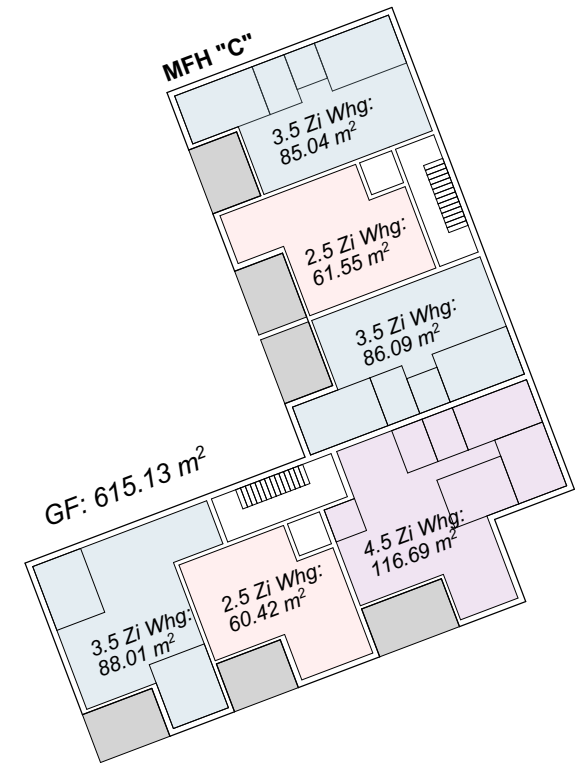




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



**Wohnungsmix Haus C – Variante 1**

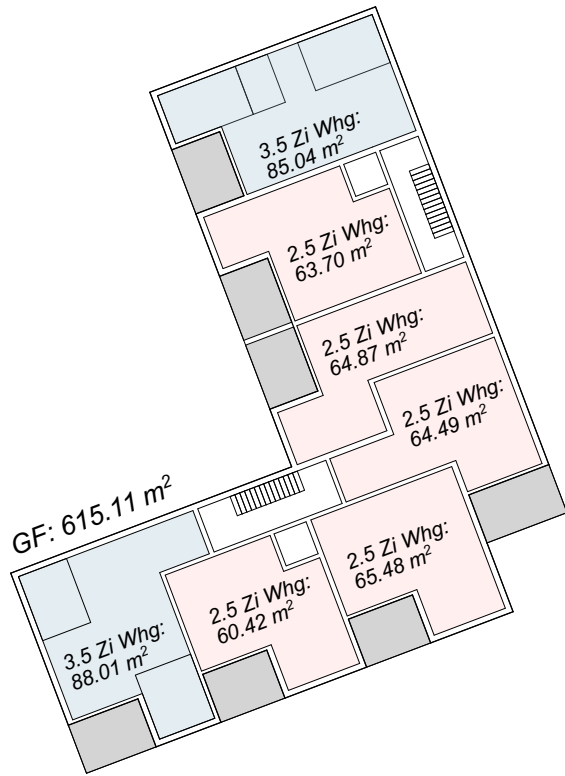
Haus C	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg	
Erdgeschoss	2 ×	3 ×	1 ×	
1. Obergeschoss	2 ×	3 ×	1 ×	
2. Obergeschoss	2 ×	3 ×	1 ×	
3. Obergeschoss	2 ×	3 ×	1 ×	
<b>Total Haus C</b>	<b>8 ×</b>	<b>12 ×</b>	<b>4 ×</b>	<b>24 Whgen</b>

**Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen**

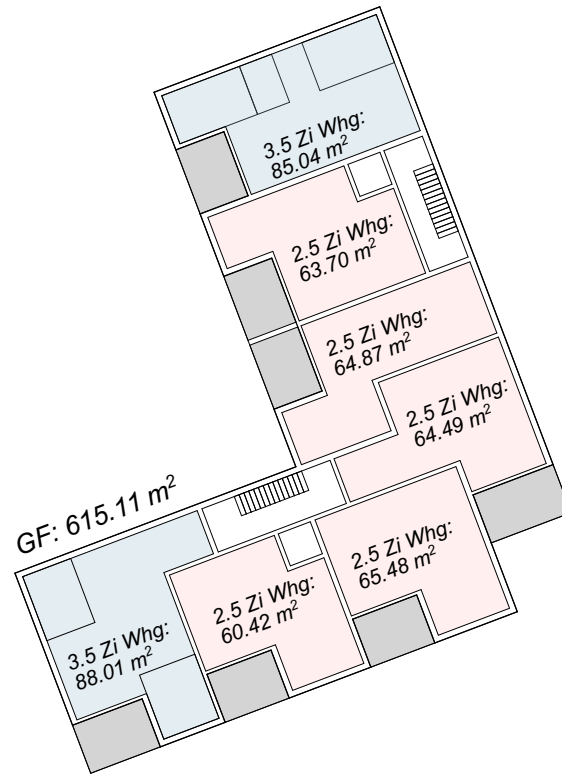
Haus C – V 1	GF	GV	NF
3. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	499 m²
2. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	499 m²
1. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	499 m²
Erdgeschoss	615 m²	1845 m³	499 m²
<b>Total o.i. Haus A</b>	<b>2460 m²</b>	<b>7380 m³</b>	<b>1996 m² (ca. 81%)</b>

Erdgeschoss

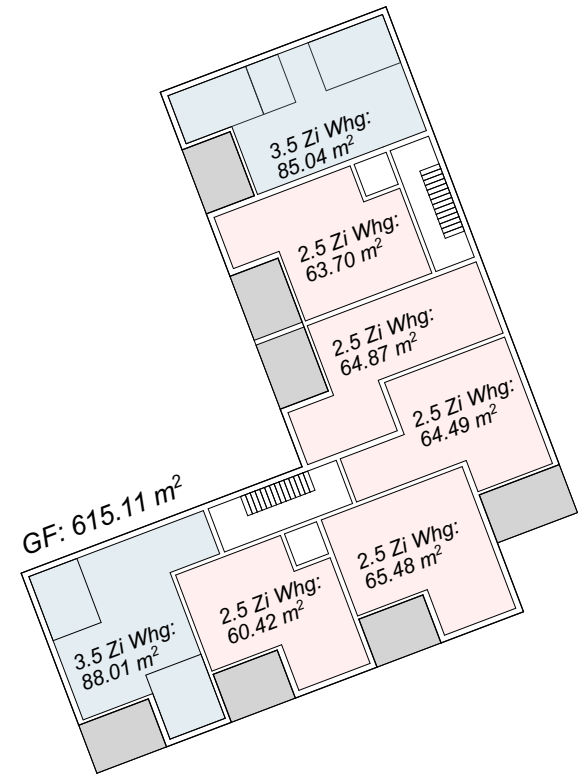




1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



**Wohnungsmix Haus C – Variante 2**

Haus C	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg
Erdgeschoss	5 ×	2 ×	–
1. Obergeschoss	5 ×	2 ×	–
2. Obergeschoss	5 ×	2 ×	–
3. Obergeschoss	5 ×	2 ×	–
<b>Total Haus C</b>	<b>20 ×</b>	<b>8 ×</b>	<b>–</b>

**28 Whgen**

**Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen**

Haus C – V 2	GF	GV	NF
3. Obergeschoss	615 m²	1 845 m³	492 m²
2. Obergeschoss	615 m²	1 845 m³	492 m²
1. Obergeschoss	615 m²	1 845 m³	492 m²
Erdgeschoss	615 m²	1 845 m³	492 m²
<b>Total o.i. Haus A</b>	<b>2 460 m²</b>	<b>7 380 m³</b>	<b>1 968 m²</b> (ca. 80%)



**PROJEKTENTWICKLUNG**

**4**




 MAIER

MAIER Partner GmbH  
 Bahnhofplatz 3H  
 5000 Aarau  
 +41 62 291 20 10  
 info@maier-partner.ch  
 www.maier-partner.ch

Das Wohnbauprojekt «IM STADTPARK» wird vom Büro MAIER Partner GmbH in Aarau entwickelt. MAIER Partner GmbH ist ein in Aarau ansässiges Unternehmen, welches ihre Kernkompetenz in den Bereichen Projektentwicklung und Bauherrenberatung hat. Den Kundennutzen bestimmen dies als Leitfaden zu sehen und Herausforderung annehmen ist unser Credo. In der Projektentwicklung achten wir darauf, dass architektonische Ansprüche und ökonomische Anforderungen im Gleichschritt in die Entwicklung einfließen. Dabei werden immer die Bedürfnisse der späteren Nutzer als zentraler Punkt gesehen.

---

### Referenzprojekte

---

Falkeisenmatte, Zofingen

---

Holenbaumacker, Niedergösgen

---

Michelsmatte, Küttigen

---

Talstrasse, Hirschtal

---

Speerblick, Ebnet-Kappel

---

Wendel, Rickenbach

---



		2023	2024	2025	2026	2027
<b>Projektentwicklung Perimeter 1 + 2</b>						
Kozeptstudien / Erschliessung / Baumbestand	Arch					
Besprechung Gemeinde / Fachgutachter / Kanton	Arch					
Entwicklung Bauprojekt P1 + P2	PRE					
Auftrag Fachgutachter / Bericht Fachgutachter	Gem					
Vorbesprechung Bauprojekt zur Baueingabe	Arch					
Überarbeitung / Anpassung Bauprojekt	Arch					
Information Nachbarn / Anstösser	PRE					
Einreichen Baugesuchsunterlagen	Arch					
Publikation / Auflage- und Einsprachefrist	Gem					
Beseitigung Einsprachen	PRE					
Baubewilligung	Gem					
Die Baueingabe erfolgt über die beiden Perimeter 1 + 2 gemeinsam Der Auftrag wird durch die Gemeinde Reinach erteilt. Baugesuchsunterlagen einreichen Publikation Die Dauer hängt von den Einsprachen ab ● Baubewilligung Perimeter 1 + 2 Sommer / Herbst 2024						
<b>Projektverkauf / Investor-TU</b>						
Gespräche mit möglichen Interessenten / Investoren	PRE					
Verhandlung betr. PRE Vereinbarung	PRE					
Angebotsauswertung / Entscheid	PRE					
Unterzeichnung PRE Vereinbarung	PRE					
Projektentwicklung-/Anpassung mit Investor	PRE					
TU-Angebot aufbereiten / Baubeschrieb	PRE					
TU-Wervertrag / Kaufvertrag Grundstück unterzeichnen	PRE					
● Entscheid Investor Die Unterzeichnung der PRE Vereinbarung erfolgt vor dem Einreichen des Baugesuchs Projektanpassungen nach den Vorstellungen des Investors ● TU-Wervertrag und Kaufvertrag Grundstücke werden gemeinsam unterzeichnet						
<b>Vorbereitung / Realisierung Perimeter 2</b>						
Vorbereitung zur Ausführung / Planung	Arch					
Parzellierung Gesamtperimeter	PRE					
Ausarbeitung / Eintrag Dienstbarkeiten	PRE					
Baubeginn	TU					
Realisierung	TU					
Bauabschluss / Bezug der Wohnungen	BH					
● Baubeginn Perimeter 2 inkl Zufahrt AEH Bezug ab Herbst 2026 ● Bezug voraussichtlich ab September/Oktober 2026						
<b>Vorbereitung / Realisierung Perimeter 1</b>						
Begründung Stockwerkeigentum	PRE					
Marketingmassnahmen / Verkauf	PRE					
Vorbereitung zur Ausführung / Planung	PRE					
Baubeginn	TU					
Realisierung	TU					
Fertigstellung Parkanlage	TU					
Verkaufsstart geplant Anfang 2025 ● Baustart Perimeter 1 ca. 6 Monate nach Perimeter 2 Bezug der Wohnung ab Frühling 2027 ● Bezug ab Februar/März 27 Gesamtumgebung ● Gesamtübergabe						

Die Projektentwicklung erfolgt bis zum Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung im Auftrag und auf Kosten der Smart Wohnen Swiss AG. Das gesamte Planerteam wird durch die Smart Wohnen Swiss AG beauftragt. Die entsprechenden Planungsaufträge werden

bis zum Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung erteilt. Im Zuge der Für die Realisierung werden die beauftragten Planer auf Basis der abgeschlossenen Verträge durch den Totalunternehmer übernommen.



Basis für die gemeinsame Projektentwicklung bildet ein Kooperations- und Projektentwicklungsvertrag. In diesem verpflichten sich die Vertragsparteien zur gemeinsamen und partnerschaftlichen Projektentwicklung. Diese erfolgt von Beginn weg bis zum Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung in enger Abstimmung mit den involvierten Partnern. Im Projektentwicklungsvertrag werden die grundlegenden Projektziele definiert.

---

Kaufpreis Grundstück

---

Rahmenbedingungen für einen TU-Werkvertrag

---

Grobbaubeschrieb und Materialdefinition

---

Grobterminplan für Planung und Realisierung

---

Wohnungsmix inkl. Flächen p/Wohneinheit

---

Flächenmiete, welcher der Ertragsrechnung zugrunde gelegt wird

---

Definierte Bruttorendite

---



Das Projekt wird von einem Totalunternehmer auf Basis eines Totalunternehmer-Werkvertrages realisiert. Damit wird die im Projektentwicklungsvertrag vereinbarte Bruttorendite sichergestellt. Der Totalunternehmer wird durch die Smart Wohnen Swiss AG beigebracht. Der Abschluss des TU-Werkvertrages erfolgt direkt zwischen

dem Investor und dem Totalunternehmer. Die Unterzeichnung des TU-Werkvertrages erfolgt nach Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung und Bereinigung durch den Investor. Parallel dazu erfolgt die Unterzeichnung der Kaufverträge für die notwendigen Grundstücke.



# ANHANG



---

**Wendel, Rickenbach**

---

Bauherr	Smart Wohnen Swiss AG
Architekt	Husstein & Partner AG, Aarau
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Art	Eigentumswohnungen
Baubeginn	November 2020
Übergabe	Juli 2022
Volumen	CHF 6,30 Mio
Besonderes	Minergie-P mit Eisspeicherheizung und Solarunterstützung

---





---

**Neudorf, Oberkulm**

---

Bauherr	Smart Wohnen Swiss AG
Architekt	SQ Architekten AG, Oftringen
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Art	Eigentumswohnungen und Businessapartments
Baubeginn	Januar 2023
Übergabe	September 2024
Volumen	CHF 12,60 Mio
Besonderes	Minergie-P mit Eisspeicherheizung und Solarunterstützung

---



Die Smart Wohnen Swiss AG wurde im Jahr 2022 gegründet. Inhaber sind Jesus Lorente und Marcel Maier, welche beide seit vielen Jahren in der Immobilien-und Baubranche tätig sind.

Die Smart Wohnen Swiss AG realisiert in der Region Mittelland (Aargau, Solothurn, Luzern und Bern) Projekte im Bereich Wohnen und Gewerbe.



**Marcel Maier**  
CEO/Verwaltungsrat

Smart Wohnen Swiss AG  
info@smart-wohnen.swiss



**Jesus Lorente**  
CFO/Verwaltungsratspräsident

Smart Wohnen Swiss AG  
info@smart-wohnen.swiss