



ATTRAKTIVE
MIETWOHNUNGEN

WOHNEN
«IM STADTPARK»
REINACH (AG)

SMARTWOHNEN



**DIE IDYLLE
IN ZENTRUMSNÄHE.**



Bauherr	Smart Wohnen Swiss AG, Aarau
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 Anfang 2025 Bauzeit 22 bis 24 Monate
Daten	GSF 4275 m ² aGF 4658 m ²
Geplante Nutzung	Perimeter 1 – Eigentumswohnungen Perimeter 2 – 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 2	27
3.9	Erdgeschoss mit Umgebung	29
3.10	Perimeter 2 Ergeschoss mit Umgebung	30

4 Projektentwicklung

4.1	Projektentwicklung und Referenzprojekte	33
4.2	Termine/ Projektentwicklungsablauf	34
4.3	Projektentwicklung	35
4.4	Kooperations- und Projektentwicklungsvertrag	36
4.5	Totalunternehmer-Werkvertrag	37

Anhang

A1	Projekt 1 – Wendel, Rickenbach	39
A2	Projekt 2 – Neudorf, Oberkulm	40
A3	Smart Wohnen Swiss AG	41

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 auf Perimeter 1 Eigentumswohnungen und auf Perimeter 2 moderne und attraktive Mietwohnungen 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





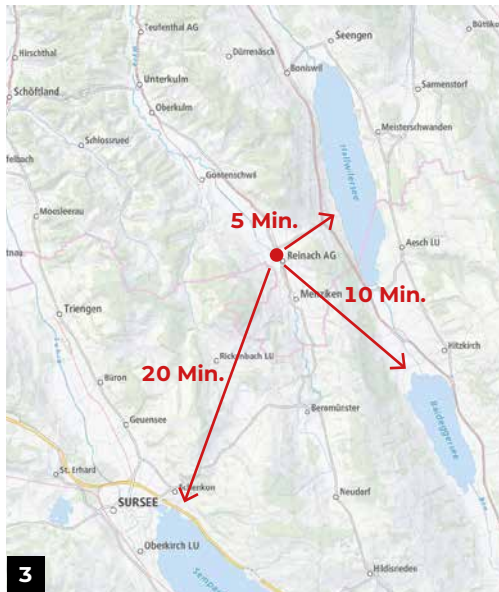
- 1 **Gemeindehaus und Gebäude
«Grossen Schneggen» Reinach.**
- 2 **Dorfkern Reinach.**

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**

Kennzahlen Bevölkerung	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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 m² HNF) und einer 3½-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m² HNF) bei ca. CHF 220.00–235.00 p/m²J.



Alte Strasse 41	1½-Zimmer-Wohnung	CHF 980.00	42 m ²	CHF 280.00 p/m ² J
Kirchenbreitstrasse 41	2½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 200.00	63 m ²	CHF 232.00 P/m ² J
Alzbachstrasse 23	2½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 181.00	65 m ²	CHF 215.00 p/m ² J
Feldstrasse 2	3½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 610.00	89 m ²	CHF 217.00 p/m ² 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/m² (Alte Strasse) bis CHF 46.40 p/m² (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

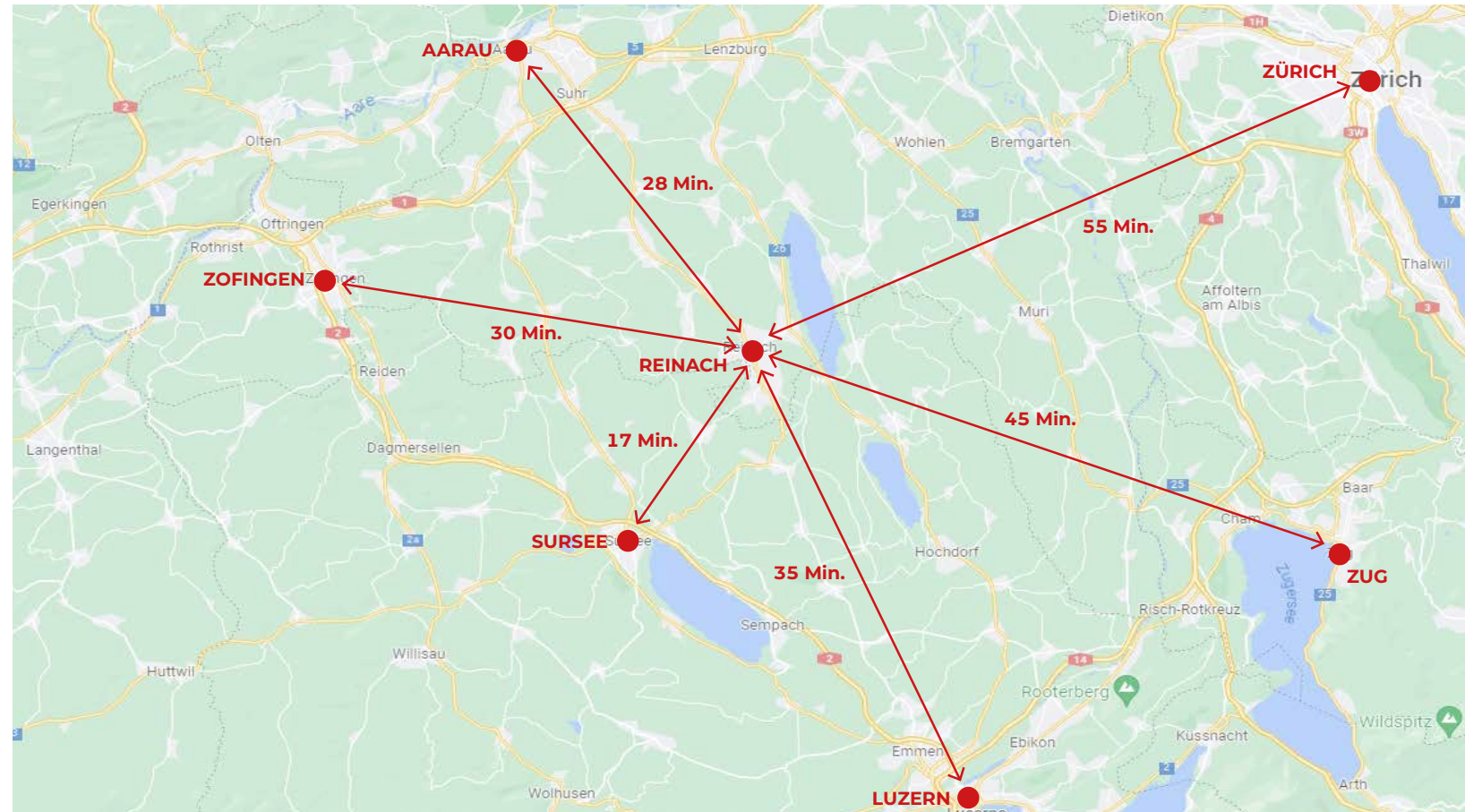
Reinach und Aarau-Hauptbahnhof beträgt etwas mehr als eine halbe Stunde.

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).



Kennzahlen Wohnungsmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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 m²

Bebaubare Fläche 4275 m²

Parzelle mit zwei Villen

Parkartiger Aussenraum

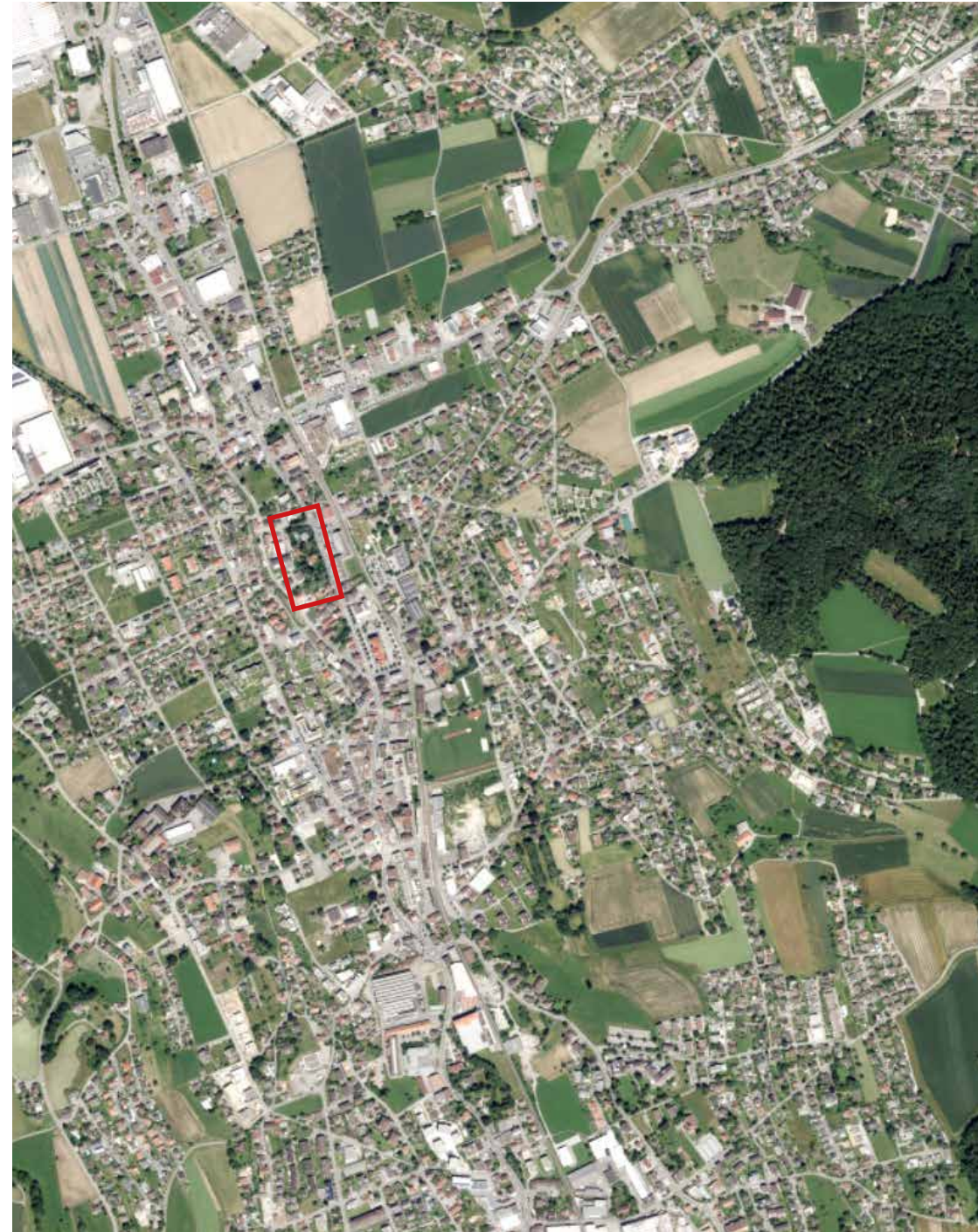
Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule in der Nähe

Naherholungsgebiete in der Nähe

Wenige Gehminuten vom Bahnhof Reinach entfernt

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Gute Anschlüsse an die Autobahn und den ÖV

























- 5 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	

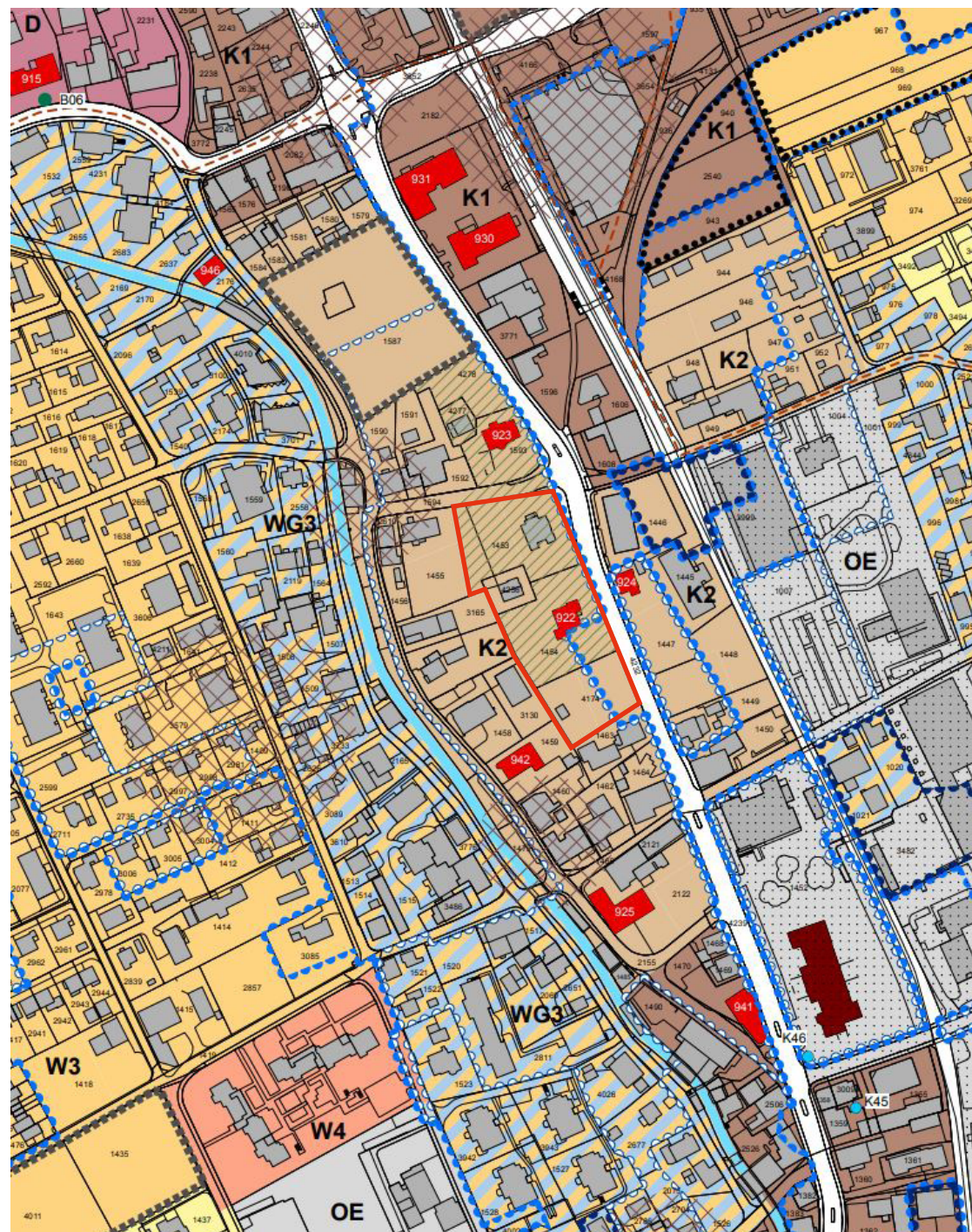
NATUR UND KULTUROBJEKTE

 Hecken, Feldgehölze	
 Einzelbaum	
 Baute	
 Brunnen	
 Grenzstein	








Orientierungsinhalt

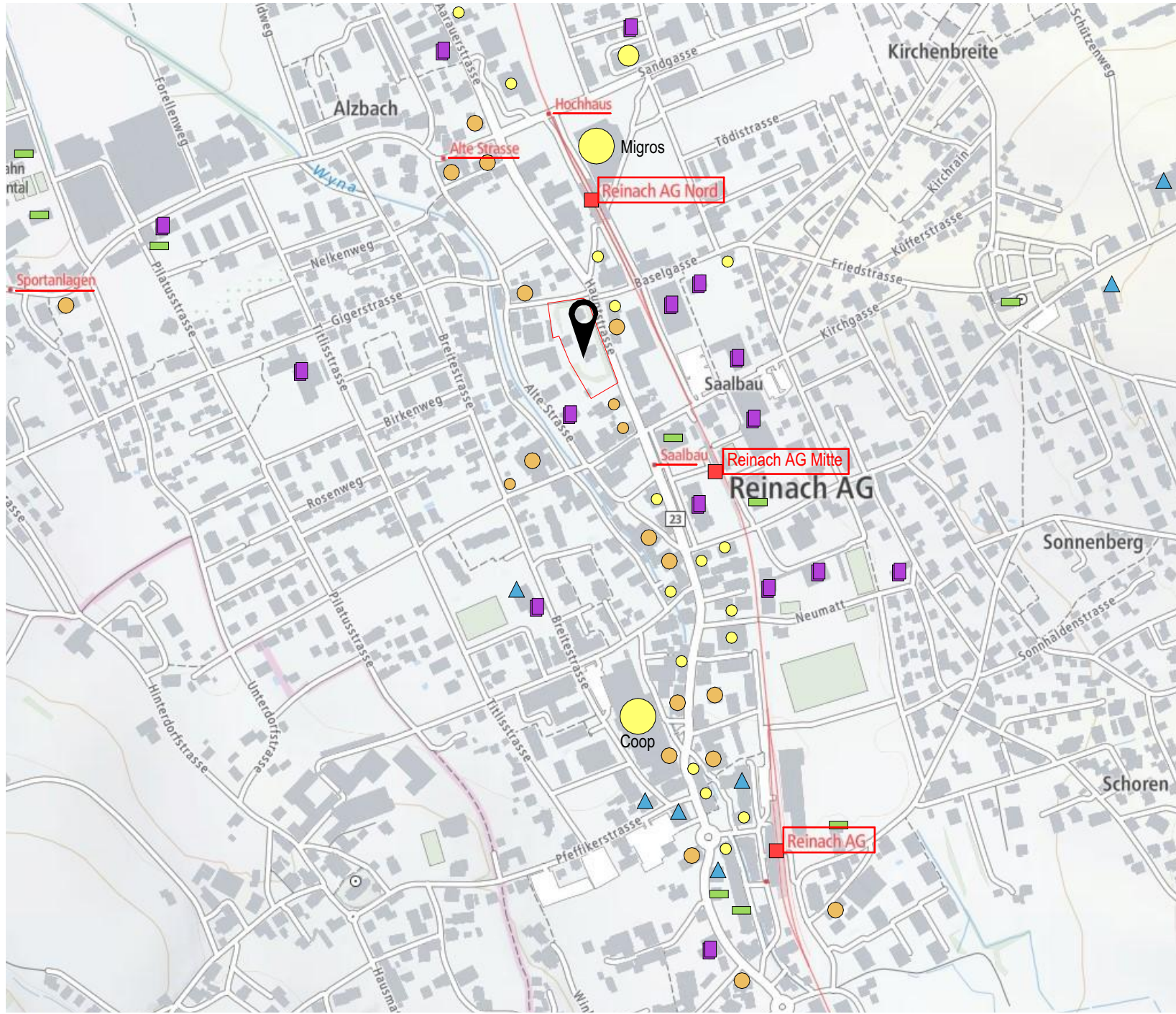
 Wald	
 Waldgrenze gemäss § 3 AWaV	
 Gewässer*	
 Bäche offen / eingedolt*	
 Grundwasserschutzzone	
 Restgefährdung Hochwasser	
 Kantonale Wanderwege	
 Kantonale Denkmalschutzobjekte	
 Archäologische Fundstellen (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)	
 Gemeindegrenze	

* Abstände und Nutzungen gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgebung.





Parzellenflächen	Gemeinde	Reinach (AG)
	Parzellennummer	1453 (2379 m ²)
		1454 (2350 m ²)
		4174 (1466 m ²)
		4256 (440 m ²)
	Planungsperimeter	6635 m ²
Bauzonenvorschriften	Bauzone	K2 (Kernzone 2)
	AZ	min 0.8 bis max. 1.0
	AZ Bonus	15% (wenn mehr als 2000 m ²)
	Fassadenhöhe	11,0 m
	Gesamthöhe	14,0 m
	Grenzabstand	4,0 m
	Strassenabstand – Kantonsstrasse	6,0 m
	Dachgeschoss/Attika	anrechenbar
Überlagerte Zone	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	



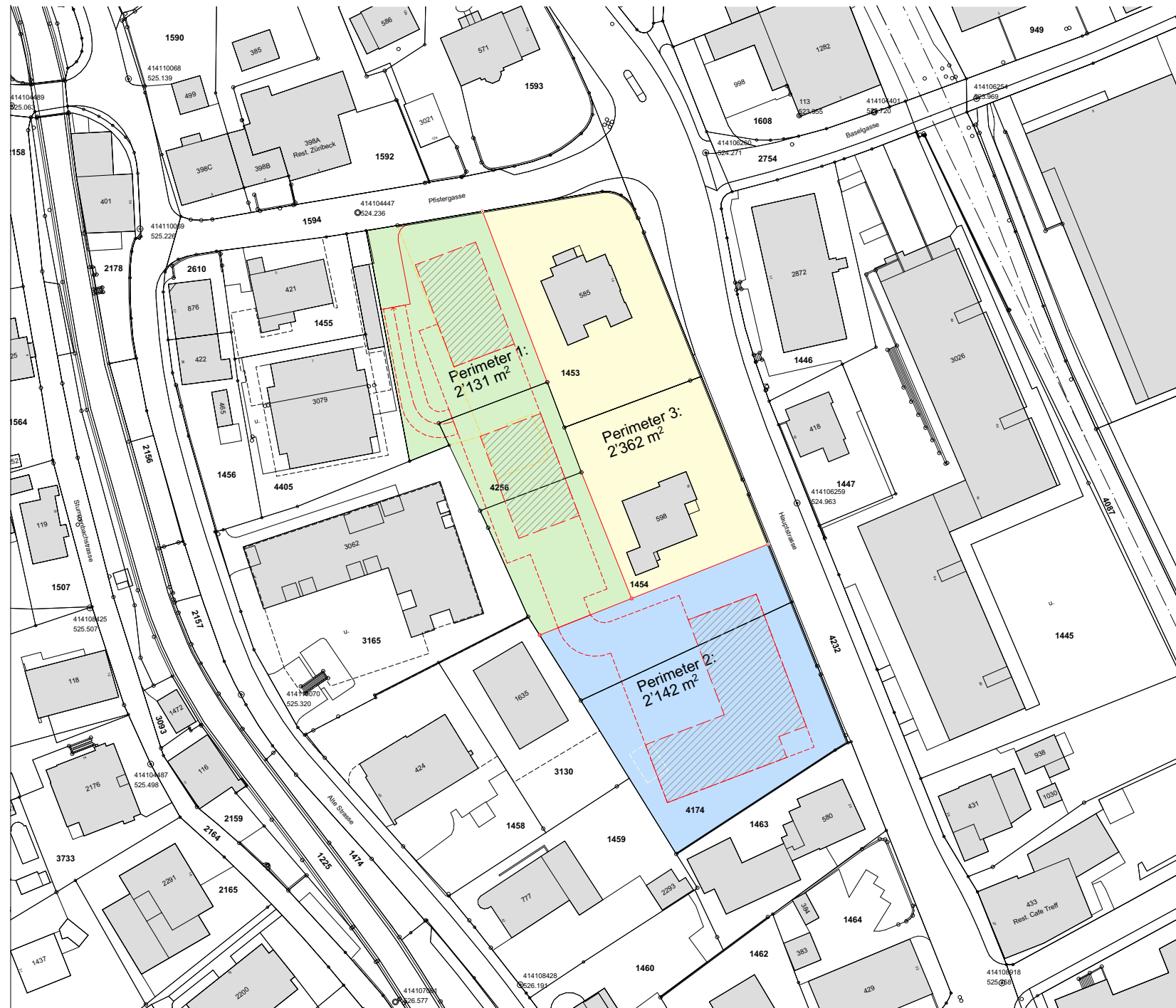
Der gesamte Planungsperimeter besteht aus 3 einzelnen Perimetern:

 Perimeter 1
Eigentumswohnungen

 Perimeter 2
Mietwohnungen

 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.



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)**


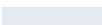

Geschoss	GF	GV	NF 82%
3. Obergeschoss	615 m ²	1 845 m ³	ca. 504 m ²
2. Obergeschoss	615 m ²	1 845 m ³	ca. 504 m ²
1. Obergeschoss	615 m ²	1 845 m ³	ca. 504 m ²
Erdgeschoss	615 m ²	1 845 m ³	ca. 504 m ²
Total oberirdisch	2 460 m²	7 380 m³	ca. 2 016 m²
Untergeschoss	480 m ²	1 440 m ³	
Autoeinstellhalle	720 m ²	2 160 m ³	
Total unterirdisch	1 200 m²	3 600 m³	
Total	3 660 m²	10 980 m³	

aGF Berechnung – Perimeter 2:

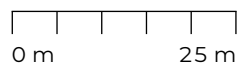
Grundstücksfläche	2 142,35 m ²
AZ (mit Boni)	1.15 (aGF: 2 463 m ²)
aGF Projekt – Haus C	(615 × 4) = 2 460 m ²
aGF Projekt – Perimeter 2	2 460 m²
AZ Projekt	1.148

Zahlen

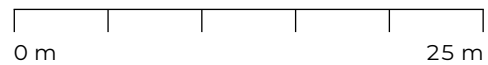
Anlagevolumen	CHF 12,80 Mio
Mietertrag	CHF 0,52 Mio
Bruttorendite	4,06%

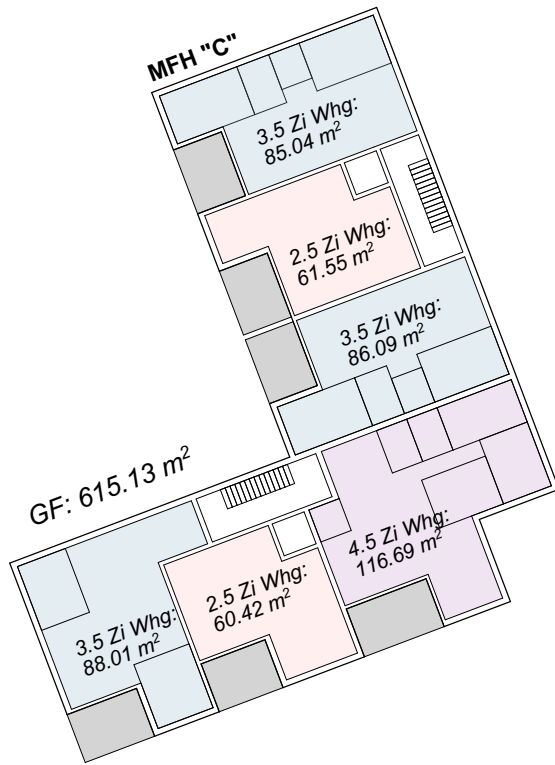
- | | |
|--|-------------------|
|  | 2½-Zimmer-Wohnung |
|  | 3½-Zimmer-Wohnung |
|  | 4½-Zimmer-Wohnung |

Der aktuelle Wohnungsmix kann im Verlauf der Projektentwicklung den Vorstellungen des Investors angepasst werden.

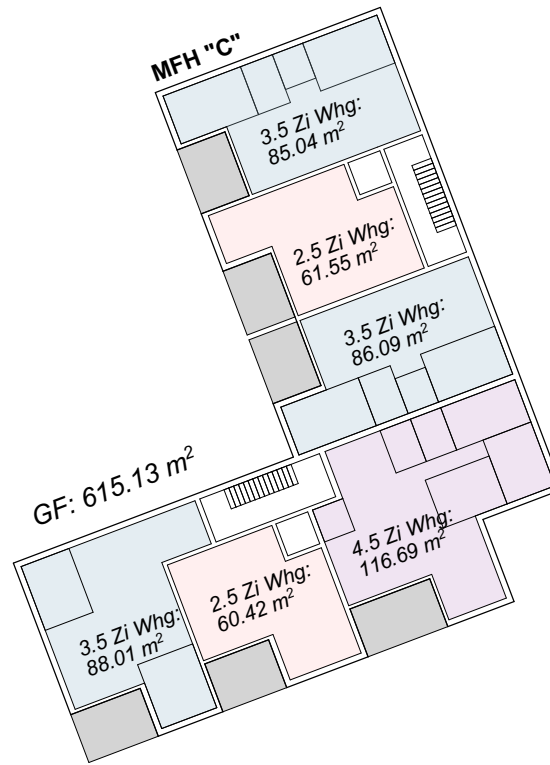


Erdgeschoss

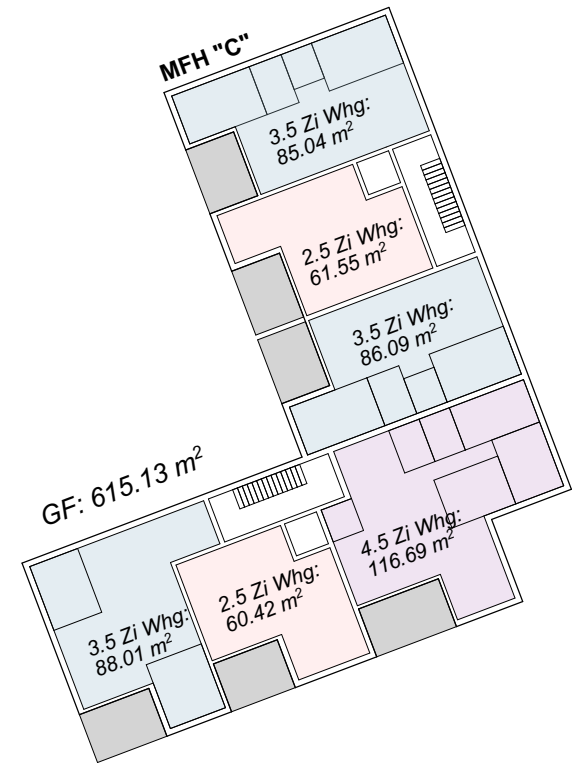




1. Obergeschoss



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 ×	
Total Haus C	8 ×	12 ×	4 ×	24 Whgen

Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen

Haus C – V 1	GF	GV	NF
3. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	504 m²
2. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	504 m²
1. Obergeschoss	615 m²	1845 m³	504 m²
Erdgeschoss	615 m²	1845 m³	504 m²
Total o.i. Haus A	2460 m²	7380 m³	2016 m² (ca. 82%)

PROJEKTENTWICKLUNG

4





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



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