

1994 – 2003

Einfamilienhaus-Überbauung im Hof, Brittnau
Ein gutes Konzept

Wiederum war es Werner Knuchel, Geschäftsführer der Werner Aecherli AG, der an die Wülser AG herantrat und mit Begeisterung eine Einfamilienhausüberbauung in Brittnau vorstellte. Es ging um eine Liegenschaft der Erbengemeinschaft Lerch; das Wohnhaus musste zuerst allerdings abgebrochen. Der grosse Umschwung ermöglichte den Bau von sechs freistehenden Einfamilienhäusern. Mit Architekt Werner Schmutz, Zofingen, wurde ein Konsortium gegründet. Anteilsmässig hatten Werner Schmutz und die Wülser AG je 25 % und die Aecherli AG, die spätere Wüest AG, 50 %. Mit viel Herzblut projektierte Werner Schmutz eine Überbauung von sechs Einfamilienhäusern, die harmonisch mit je einem Atriumsumschwung sehr gut in die Landschaft passen. Das Energiekonzept wurde so ausgewählt, dass mit einer Grundwasserpumpe und einer Kaltwasserverteilung in jedem Haus eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe betrieben werden konnte. Dieses System ist in der Anschaffung etwas teurer aber im Betrieb durch tiefere Betriebskosten unschlagbar.

Finanzen bieten Grenzen

Schon aus finanziellen Überlegungen sollte die Überbauung etappenweise realisiert werden. Das hiess: Zuerst interessierte Käufer suchen, erst dann bauen. Der erste Kaufinteressent stellte aber eine Terminvorgabe als Bedingung. Daher wurde umgehend, als erste Etappe, der Bau von zwei Häusern in Angriff genommen. Für das zweite Haus wurde allerdings kein Käufer gefunden, es wurde aber vermietet. Das Konsortium entschloss sich in der Folge, das Bauen von weiteren vier Häusern auf später zu verschieben. Diese Massnahme war vielleicht anfänglich richtig, allerdings verteuerten sich die Kosten für die nachfolgenden Häuser mit den aufgelaufenen Zinsen wesentlich. Als sich dann die Baukonjunktur wieder etwas erholt hatte, erstellte das Konsortium in einer zweiten Bauetappe alle vier weiteren Häuser. Das Kaufinteresse war nach wie vor schlecht. Ohne das Konsortium aufzulösen – schliesslich ist ein Haus immer noch vermietet – entschlossen sich die Konsortanten für die zwischenzeitlich gebauten vier Häuser eine Realteilung vorzunehmen. Konsortanten Werner Schmutz und Wülser AG übernahmen je ein Haus, die Wüest AG zwei Häuser, davon wurde bereits ein Haus verkauft. Durch diese Massnahme konnte das Konsortiumsrisiko weitgehend eliminiert werden. Die nicht verkauften Häuser sind gegenwärtig vermietet und decken das investierte Fremdkapital.

Das Fazit

«Die Häuser sind sehr neuzeitlich und grossräumig gebaut. Der Atriumsgarten ist gerade so ideal angelegt, dass keine umfangreichen Gartenarbeiten anfallen, und trotzdem ist die Intimsphäre vorhanden. Die effektiv aufgelaufenen Kosten werden wir bei einem kurzfristigen Verkauf niemals erreichen. Ausser Aufwand und Erfahrung haben wir bei diesem Vorhaben nur verloren. Liegenschaften sind normalerweise eine längerfristige Anlage. Je nach Entwicklung und Inflation ist es ohne weiteres möglich, dass sich eine solche Ausgangslage ändern kann», so der Autor.