

Nachhaltiges Quartier «Im Lenz»: Schon bald gehts los

Das von der Totalunternehmung Losinger Marazzi entwickelte Projekt im ehemaligen Hero-Areal wird einen für die Schweiz wegweisenden Charakter haben.

Im Zentrum von Lenzburg und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof entwickelt die Totalunternehmung Losinger Marazzi seit 2008 in enger Partnerschaft mit der Grundeigentümerin Genossenschaft Elektra Birseck EBM und der Stadt Lenzburg das nachhaltige Quartier «Im Lenz». Auf dem 61 500 Quadratmeter grossen ehemaligen Hero-Areal entsteht ein neuer Stadtteil, welcher Raum zum Arbeiten, Wohnen und Erleben bieten wird. Das Projekt entspricht den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft und wird damit einen für die Schweiz wegweisenden Charakter haben. Innerhalb von zehn Jahren (2008 bis 2018) wird eine Industriezone in ein lebendiges, zukunftsorientiertes, nachhaltiges Quartier umgewandelt.

Rund 500 Wohnungen und 800 Arbeitsplätze

Im Auftrag der Bernischen Pensionskasse (BPK) und mit einem Investitionsvolumen von 149 Mio. Franken wird Mitte Mai die Ausführung der ersten Etappe des zukunftsweisenden Quartiers «Im Lenz» in Angriff genommen. Diese umfasst fünf Gebäude mit den Bezeichnungen Im Stern, Im Flügel (Umbau des ehemaligen Administrativgebäudes von Hero), Im Kreis, Im Grün, Im Fluss. Insgesamt werden 166 Mietwohnungen, ein Seniorenzentrum mit 70 Pflegeplätzen und 43 betreuten Wohnungen sowie 10 600 Quadratmeter Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen realisiert. Eine Einstellhalle mit 249 Parkplätzen, ein zentraler Quartierplatz sowie die Energiezentrale sind ebenfalls Teil dieser ersten Bauetappe. Insgesamt werden «Im Lenz» etwa 500 Wohnungen für Senioren, Familien, Singles usw. entstehen.



Das neue Quartier «Im Lenz» in einer Visualisierung. Vis: Losinger Marazzi AG

Dazu kommen 20 000 Quadratmeter Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen mit einer Kapazität für etwa 800 Arbeitsplätze. Die grosszügigen Begegnungszonen wie der Aabach-Park mit freiem Zugang zum Aabach als Erholungsfläche und der Markus Roth-Platz sind Teil dieses zukunftsweisenden Quartiers und schaffen eine neue urbane Lebensqualität in der sich stark entwickelnden und in der Schweiz zentral gelegenen Stadt Lenzburg.

Begehung der «verbotenen Stadt» am 4. Mai

Das gesamte Areal wurde nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft geplant und wird vom Bund als Referenzprojekt in seinen Leitlinien aufgeführt. Das Quartier strebt die Minergie-Standards an und wird künftig durch die EBM Wärme AG über eine gemeinsame Wärmezentrale mit einer Holzschnitzelanlage beheizt werden.

Die Abbrucharbeiten im Rahmen dieser ersten Bauetappe werden Mitte Mai 2013 in Angriff genommen, der Rohbau wird ab Herbst 2013 realisiert. Im Vorfeld wird das Gelände – die sogenannte «verbotene Stadt» – am 4. Mai im Rahmen von geführten Begehungen für die gesamte Bevölkerung zugänglich sein. Die Abnahmen der verschiedenen Projekte der ersten Etappe werden von April bis September 2015 er-

folgen und jene der entsprechenden Umgebungsarbeiten bis Ende 2015. Die Fertigstellung der zweiten Etappe ist bis 2018 geplant.

Eine komplexe und effiziente Projektentwicklung

Im Jahr 2008 unterzeichnete die Genossenschaft Elektra Birseck EBM mit Losinger Marazzi eine Entwicklungsvereinbarung. Die Lenzburger Bevölkerung wurde im Rahmen von Informationssitzungen und Workshops früh in die Quartierentwicklung mit einbezogen, was zu einer hohen Akzeptanz führte. Im Jahr 2010, als der Quartierplan öffentlich aufgelegt wurde, gingen 0 Einsprachen ein. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Gleis Nord durch den Kanton Aargau und die Stadt Lenzburg sowie die Durchführung des Architektenwettbewerbs für die verschiedenen Baufelder erfolgten im Jahr 2011. Zwischen März und September 2012 wurden 16 Baueingaben eingereicht und im Oktober des vergangenen Jahres wurde die Vermarktung gestartet, in deren Rahmen das Quartier Gleis Nord zu «Im Lenz» umbenannt wurde. Seit Mitte März 2013 liegen die sieben für die Realisierung der ersten Etappe notwendigen Baugenehmigungen vor und seit dem 18. April 2013 sind diese rechtskräftig. (Eing.)



Das künftige Lenzburger Quartier «Im Lenz» aus der Vogelperspektive; unten in der Mitte der Visualisierung das Baufeld mit dem Seniorenzentrum «Im Stern», das als Erstes realisiert wird. LOSINGER MARAZZI AG

Lenzburg baut sich eine neue Hero-Stadt

Lenzburg Im Mai beginnen die Arbeiten für ein nachhaltiges Quartier auf dem alten Industrieareal

VON FRITZ THUT

In den nächsten fünf Jahren entsteht auf dem ehemaligen Areal der Lebensmittelfirma Hero beim Lenzburger Bahnhof für 300 Millionen Franken ein neues Quartier, das im Kanton städtebaulich einen wegweisenden Akzent setzt. Die letzten Baubewilligungen für die erste von zwei Etappen wurden letzte Woche rechtskräftig. Im Mai fahren die Bagger auf.

Der Auszug von Hero mit Geschäftssitz und Konfitürenfabrik beim Lenzburger Autobahnzubringer war der Startschuss für eine städtebauliche Neuorientierung im ehemaligen, zentrumsnahen Fabrikgebiet, das mehr als sechs Hektaren umfasst.

Die Totalunternehmerin und Projektentwicklerin Losinger Marazzi AG realisiert hier gemeinsam mit der Grundeigentümerin, der Genossenschaft Elektra Birseck EBM aus Mün-

chenstein BL, und der Stadt Lenzburg das Quartier «Im Lenz». Der neue Name, unter dem das Stadtviertel vermarktet werden soll, folgt auf den eher technischen Begriff «Gleis Nord», mit dem in den letzten fünf Jahren die Planungsarbeiten vorangetrieben wurden. «Im Lenz» sei «persönlicher und zeigt die Verbindung zur Stadt besser», so Benoît Demierre von Losinger Marazzi zur Aargauer Zeitung.

Heizung mit einheimischem Holz

Das neue Namenskonzept und das neue Logo sollen die nachhaltigen Kriterien, nach denen das Quartier erstellt werden soll, unterstreichen: Es erfüllt laut Losinger die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Aber auch soziale Durchmischung und Biodiversität bildeten bei den Vorarbeiten eine Richtschnur. Die Wärmezentrale mit einer von

einheimischem Holz gespeisten Schnitzelanlage wird äusseres Zeichen dieses Schwerpunkts.

In der ersten Etappe werden fünf der total elf Baukomplexe mit 48 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche realisiert. Das erste Gebäude, das

Im Endausbau wird das Quartier über 1000 Einwohner, etwa 800 Arbeitsplätze und ein Hotel umfassen.

der Bestimmung übergeben wird, ist das Seniorenzentrum «Im Stern» mit 70 Pflegeplätzen und 43 betreuten Wohnungen an der Nordwestecke des Gesamtareals. Dafür besteht mit dem Betreiber Seniocare ein Mietvertrag ab Mai 2015.

Ein einziger Investor – aus Bern

Für die Finanzierung konnte der Totalunternehmer mit der Bernischen Pensionskasse (BPK) einen einzigen Investor gewinnen, was die Abläufe vereinfachte. 149 Millionen Franken steckt die BPK in das Lenzburger Projekt.

Mindestens gleich viel Kapital muss für die zweite Etappe von 2016 bis 2018 aufgetrieben werden. Im Endausbau wird das Quartier 500 Wohnungen mit über 1000 Einwohnern, zwei Hektaren Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen für etwa 800 Arbeitsplätze und ein Hotel umfassen.

Stadt und Quartierbewohner bekommen zudem einen neuen Park mit freiem Zugang zum Aabach. Am Samstag, 4. Mai, kann sich die Bevölkerung an einem Tag der offenen Tür über die ehemals «verbotene Stadt» der Hero-Anlagen und das Geplante informieren lassen. **Seite 35**

«Wir planen bevorzugt Öko-Quartiere»

Lenzburg Interview mit Benoît Demierre von Losinger Marazzi über das ehemalige Hero-Areal, wo bald Bagger auffahren

VON FRITZ THUT

Hero – Gleis Nord – Im Lenz. Drei Begriffe für das gleiche Areal in der Nähe des Bahnhofs Lenzburg. In den nächsten Jahren entsteht hier ein neues Stadtquartier für gut 1000 Einwohner, Gewerbe und Dienstleister. Rund 300 Millionen Franken werden bis ins Jahr 2018 investiert.

Das ehemalige Hero-Areal hat nach dem Auszug der Lebensmittel-Firma vor die Tore der Stadt mit der Genossenschaft Elektra Birseck (EBM) nicht nur einen neuen Besitzer, sondern vor vier Jahren einen neuen Namen erhalten: Unter dem Titel «Gleis Nord» wurden die Planungsarbeiten durch den Totalunternehmer Losinger Marazzi AG vorangetrieben.

Im nächsten Monat fahren nun die Bagger auf. Aus diesem Anlass nimmt Benoît Demierre, Leiter der zuständigen Losinger-Marazzi-Niederlassung Basel, zum Projekt Stellung.

Wie ging Ihre Firma vor, um das Areal zu entwickeln und die Nutzungen festzulegen?

Benoît Demierre: Das war ein komplexer Prozess. Wir haben uns intensiv mit der Stadt ausgetauscht, um deren Bedürfnisse genau zu verstehen. Zudem sollte das Projekt auch dem Markt und den Bedürfnissen der Investoren entsprechen. Bereits früh haben wir möglichst alle Interessierten integriert. Zu diesem Zweck gab es Workshops mit der Bevölkerung und Ideenwettbewerbe. Nach dem Vorliegen des Quartierplans gab es pro Zone oder Baufeld je einen Architekturwettbewerb. 2012 erfolgten die Baueingaben für die Baufelder der ersten Etappe. In der letzten Woche wurden die Baubewilligungen rechtskräftig.

Sie preisen das neue Lenzburger Quartier als besonders nachhaltig. Losinger Marazzi ist ein Marktführer im Bereich des nachhaltigen Bauens. Wie planen bevorzugt Öko-Quartiere. Wir sind heute vermehrt raumplanerisch tätig und entwickeln beispielsweise Industriebrachen in nachhaltiger Quartiere. Gegenwärtig sind 97 Prozent unserer Projektentwicklungen zertifiziert und wir legen in allen Bereichen Wert auf Nachhaltigkeit. Beispielsweise erstellen wir nur auf

«Das Ziel ist nicht, dass die Leute in Zürich arbeiten und nur zum Schlafen nach Lenzburg kommen.»

einer Seite eine Einstellhalle, wo man mit Autos zufahren kann; die restliche Erschliessung erfolgt mit sanfter Mobilität. Wir beachten Wert wie 2000-Wart-Gesellschaft, Ökologie, Biodiversität und soziale Durchmischung.

Wie sieht die Mischung im Quartier «Im Lenz» aus?

Das lebendige, zukunftsweisende Quartier wird nicht nur Wohnungen umfassen, sondern auch Gewerbe, Büros, Restaurants und ein Seniorenzentrum. Das Ziel ist nicht, dass die Leute in Zürich arbeiten und nur zum Schlafen nach Lenzburg kommen.

Der aktuelle definierte Nutzungsmix gilt bis zum Bezug?

Ja. Die erste Etappe ist nun verkauft und wir haben hier bereits auf eine Mischung Wert gelegt. Die Investoren sind im Moment sehr an Projekten mit Mischung interessiert wie die Bernische Pensionskasse, die über 149 Millionen Franken anlegt. Ich denke auch bei der zweiten Etappe, ab 2016, bleibt der heute vorgese-



Benoît Demierre, Leiter der Niederlassung Basel von Losinger Marazzi, studiert vor dem ehemaligen Hero-Haupteingang Pläne des neuen Quartiers «Im Lenz», dessen Bauarbeiten im Mai beginnen. EMANUEL FREUDIGER

Wie vertief die Suche nach den Investoren?

Im Moment ist dies sicher einfacher als vor ein paar Jahren. Dies, weil die Renditen in der Immobilienbranche interessant und sicher sind. In der Schweiz besteht ein Bedürfnis nach Wohnungen. Die erste Etappe hat bei den verschiedenen Investoren ein grosses Interesse geweckt. Dies hat verschiedene Gründe: die Lage, direkt beim Bahnhof, die Nähe zu Zürich und das Konzept des zukunftsfitigen Quartiers, das wir auch bei Eikenort in Gland in der Waadt, Greenicity in Zürich oder Erlennatt in Basel umsetzen.

Gab es keine Interessenten aus dem Aargau?

Es gab Interesse, aber nicht für die gesamte erste Etappe, wie sie heute in Angriff genommen wird. Wir wollen den Kick-off mit einer grossen

NEUER NAME: «DER BEGRIFF «IM LENZ» IST VIEL PERSÖNLICHER»

Wie lief der Prozess zur neuen Benennung des Areals?

Benoît Demierre: Zum Auftakt des Verkaufs wollten wir einen neuen Start lancieren. In den letzten fünf Jahren haben wir das Areal entwickelt. Nun haben wir eine Agentur beauftragt, einen Namen zu finden. «Im Lenz» ist viel frischer als «Gleis Nord». Uns war auch sehr wichtig die Gebäude zu benennen: Nicht einfach wie vorher

Etappe gehen und da war es einfacher, einen einzigen Investor zu haben. Bei der zweiten Etappe sind Aargauer Investoren durchaus denkbar, da wir dort nicht alles unbedingt an einen einzigen Investor verkaufen werden.

Zurück zum Aktuellen: Wann fahren nun die ersten Bagger auf?

Wir beginnen Mitte Mai mit dem Abbruch. Wir starten von Norden nach Süden. Dies aus rein logistischen Gründen, damit wir den Lastwagenverkehr über die Industriezone zur Autobahn führen können.

Wissen Sie, wie gross das Bauwerkrauskommen sein wird?

Das ist heute noch schwierig einzuschätzen, denn je nach Bauphase ist der Verkehr total anders. Er ist nicht zu unterschätzen, das ist richtig. Auf der andern Seite haben wir bei Losin-

IM LENZ
URBANE LEBENSQUALITÄT

Das offizielle Logo des neuen Quartiers.

Unsere Kommunikationsagentur zeigt hier grosse Kreativität. Wir starten im Mai/Juni, also noch vor dem Sommer mit der Investorensuche der zweiten Etappe.

Für was steht «Im Lenz» und was bedeutet das

Tag der offenen Türe
Am Samstag, 4. Mai, gibt es einen Tag der offenen Tür für die Bevölkerung: Unter dem Motto «**Begehung der verbotenen Stadt**» kann das ehemalige Hero-Areal, das vielen Lenzburgern nie zugänglich war, besichtigt werden. «Die Idee ist, dass wir der Bevölkerung zeigen, was da war, und was wir dort machen werden», so Benoît Demierre von Losinger Marazzi. Das Programm dauert von 11 bis 17 Uhr und umfasst neben anderem eine Fotoausstellung von Hans Weber und halbstündlich geführte Rundgänge. (TF)

sie gestaffelt liefern. Konkret: Für das Seniorenzentrum an der Nordwestecke haben wir einen Mietvertrag mit Seniocare auf Mai 2015. Es wird als Erstes realisiert. Zum gleichen Zeitpunkt wird das Bürohaus «Im Fluss» an der Bahnlinie fertiggestellt. Die restlichen drei Baufelder folgen bis im Oktober 2015.

Wann folgt die zweite Etappe?

Die zweite Etappe werden wir von Norden her in Angriff nehmen. Die vier Baufelder 3, 4, 5 und 6 gehören zur Etappe 2a und sollen im Jahr 2015 starten. Die Ecke mit den Feldern 1 und 2 wird zur Etappe 2b mit Baubeginn 2016. Mit der Stadt haben wir vereinbart, dass das ganze Areal spätestens im Jahr 2018 fertig ist.

Ein ehrgeiziges Ziel.

Das stimmt. Aber wir wollen nicht zu lange warten. Die Bedingungen sind

«Mit der Stadt haben wir vereinbart, dass das ganze Areal spätestens im Jahr 2018 fertig ist.»

Im Moment ideal für die Immobilienbranche. Wir hatten viele positive Reaktionen. Viele Investoren, die bisher nicht zum Zug kamen, haben signalisiert, dass sie an der zweiten Etappe interessiert sind.

Und die rund 500 Wohnungen, die hier neu entstehen, können gefüllt werden?

Wir sind überzeugt, dass die Wohnungen verkauft und vermietet werden können. Man muss das grösser anschauen: Im Grossraum Zürich gibt es einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der Stadt Lenzburg erlebt?

Sehr, sehr positiv. Von Beginn weg war die Stadt vom Projekt begeistert. Die Stadt hat sofort nach dem Ende der Industriezone im Hero-Areal den Willen gezeigt, nach vorn zu gucken. Sie waren stets sehr engagiert und konstruktiv. Die Verantwortlichen haben uns immer begleitet; allen liegt dieses Projekt sehr am Herzen. Für uns ist dies ein schönes Beispiel für eine gute Zusammenarbeit beziehungsweise Partnerschaft.

Da kann selbst ein Wechsel an der Spitze nichts verändern?

Stadtammann Hans Huber war vom Projekt total begeistert und auch unter Daniel Mosmann hat die Begeisterung nicht nachgelassen. Wir haben keine Änderung bemerkt.

Wie war die Akzeptanz bei den Nachbarn und bei der Bevölkerung ganz generell?

Die Akzeptanz für das Projekt ist sehr hoch. 2010 gab es keine einzige Einsprache gegen den Quartierplan und nun bei den Bauaufgängen waren die wenigen Einsprachen mehr beziehliche Fragen von besorgten Anwohnern, die man in konstruktiven