

Die «Verbotene Stadt» der Hero boomt

Lenzburg Die über 500 Wohnungen im Quartier «Im Lenz» sind heiss begehrt - noch harzt es bei den Gewerbeflächen

VON PASCAL MEIER (TEXT UND FOTO)

Die Lage ist fast unschlagbar. Der Bahnhof vor der Tür, Zürich nur 21 Zug-Minuten entfernt. Und Wohnungen, die für Normalverdiener bezahlbar sind.

Das bietet der neue Lenzburger Stadtteil «Im Lenz». In der früheren «Verbotenen Stadt», wo die Hero seit 1886 hinter verschlossenen Toren Konfitüre kochte und wo Industriehallen und Bahngeleise dominierten, entstehen seit 2013 zwölf Gebäude-Komplexe mit Altersresidenz, über 500 Wohnungen sowie Gewerbeflächen für rund 800 Arbeitsplätze. Ein Mammut-Projekt auf 61500 Quadratmetern, das schnell die Skeptiker auf den Plan rief: Wer zieht hier ein, wenn überall in der Region Mehrfamilienhäuser aus dem Boden schiessen, allein über 500 in Staufen? Wer bezieht hier Büros, wenn im Grossraum Zürich ganze Büroetagen leer stehen? Und was bedeutet ein in sich geschlossenes Quartier für Lenzburg? Ein pulsierender Stadtteil? Eine Lenzburger Europaallee? Oder ein anonymes Getto?

Ansturm auf Wohnungen

In einem Punkt haben die Skeptiker unrecht: Die Wohnungen sind gefragt. Die ersten 166 Mietwohnungen in den Gebäuden «Im Flügel», «Im Kreis» und «Im Grün» waren beim Bezugstermin im Oktober 2015 alle vermietet. Seither hat die Totalunternehmung Losinger Marazzi AG zehn der zwölf Gebäude fertig gebaut, mehrere hundert weitere Wohnungen kamen auf den Markt. Derzeit sind 397 von insgesamt rund 500 Wohnungen fertig, 344 davon sind vermietet - eine Auslastung von 86 Prozent. Die letzten 93 Wohnungen in den Blöcken «Im Fokus» und «Im Puls» (hier entstehen zudem 34 Studios und 10 Lofts) sind im Herbst 2017 bzw. Anfang 2018 bezugsbereit. Über die Hälfte ist bereits vergeben oder reserviert.

Alle Erwartungen übertroffen

Das sind gute Nachrichten für die Investoren, darunter die Aargauische Pensionskasse und die Aargauische Gebäudeversicherung. Letztere haben 88 Millionen in vier Gebäude investiert. Gut läuft es auch den Immobilienfirmen - in erster Linie der Realit Treuhand AG: Diese vermarktet drei Viertel der Wohnungen. «Alle unsere Erwartungen wurden übertroffen», sagt Isabella Fringer, bei der Realit unter anderem zuständig für «Im Lenz». «Das Interesse ist seit dem ersten Bezugstermin im Oktober 2015 konstant.» Besonders gefragt seien 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen. «Uns freut auch, dass der Mieter-Mix und die soziale Durchmischung stimmt. In jedem Haus leben ältere und jüngere Mieter.»

Was weiter auffällt: Viele Mieter stammen laut Fringer aus der Region und arbeiten in Zürich. Auch Zürcher zieht es in



«Im Lenz» aus der Luft: Zehn von zwölf Gebäuden sind fertig, gebaut wird jetzt noch «Im Fokus» und «Im Puls» an der westlichen Ecke in Richtung Bahnhof (oben rechts).

NACHHALTIGKEIT

200-Watt-Gesellschaft

Der neue Stadtteil «Im Lenz» hat als schweizweit drittes nachhaltiges Quartier offiziell die «2000-Watt-Areal»-Zertifizierung erhalten. Dafür müssen klar definierte Kriterien in den Bereichen Mobilität, Ver- und Entsorgung, Kommunikation und Kooperation, Gebäude sowie Management eingehalten werden.

den neuen Lenzburger Stadtteil. Die Lage direkt am Bahnhof als Sprungbrett in die Limmatstadt scheint tatsächlich mitentscheidend für den Erfolg von «Im Lenz».

Viele Gewerberräume stehen leer

Weniger gut läuft es bei den Büro- und Gewerbeflächen. Hier ist etwa die Hälfte der Gesamtfläche von 20 000 Quadratmetern fertig gebaut. Die zweite Hälfte folgt im Sommer mit dem renovierten historischen Hero-Altbau an der Bahnlinie («Im Fokus») sowie Ende Jahr mit dem markanten Hochhaus «Im Puls».

Wer durch das Quartier schlendert, blickt teilweise in leere Gewerberräume. Es gibt Ausnahmen: Mit dem IT-Dienstleister Hint AG, dem Haushaltgerätehersteller Bauknecht AG und dem Rehacenter Lenzburg haben sich drei grosse Ankermieter niedergelassen. Da und dort werden Räume eingerichtet. Zudem eröffnet bald das Sozial-Unternehmen Trinamo AG in den Shedhallen des früheren Hero-Gebäudes das Restaurant Barracuda mit bis zu 200 Plätzen und 6 Hotelzimmern. Trotzdem bleibt der Eindruck: Das Interesse an Gewerbeflächen, die teilweise seit Oktober 2015 bezugsbereit sind, ist verhalten.

Erste Boutique eröffnet

Haben die Skeptiker in diesem Punkt recht behalten? Wurden in einem gesättigten Markt zu viele Gewerberräume geplant? «Ohne Nutzer oder Mietverträge Flächen zu bauen, ist ein erhöhtes Risiko im Büromarkt», sagt Isabella Fringer von der Realit Treuhand AG, die den grössten Teil der Gewerbeflächen im Quartier vermittelt. «Gemessen an der Wirtschaftssituation können wir uns nicht beklagen.» Die Vermietung von Gewerbeflächen brauche mehr Zeit als bei Wohnungen. Zudem sei das Quartier noch nicht fertig und blühe jetzt durch die vielen neuen Mieter langsam auf. «Wir haben viele Anfragen für Gewerberräume. Interessierte lassen sich jedoch Zeit, um die Entwicklung im Quartier zu beobachten, sich in die Umgebung einzufühlen oder um Mitbewerberobjekte detaillierter zu prüfen», so Fringer.

Den Schritt ins neue Quartier gewagt hat Felicia Fracassi. Sie hat ihren Hutladen von der Lenzburger Altstadt ins «Im Lenz» gezügelt und damit als Erste eine Boutique eröffnet (die az berichtete). Die Miete pro Quadratmeter ist hier tiefer als in der Altstadt. «Wenn alle Blöcke bezogen sind, laufen hier in der Stosszeit Hunderte

Leute direkt vor dem Schaufenster durch», sagt Felicia Fracassi.

Davon ist heute noch wenig zu spüren. Oft sind im öffentlichen Raum des Quartiers mehr Bauarbeiter als Mieter zu sehen. Ausgestorben wirkt vor allem der Markus-Roth-Platz mit dem speziellen Brunnen. Etwas Farbe in die Szenerie bringen einzig ein Äffchen und eine Mickey-Mouse-Figur an einem Balkongeländer, die Nachwuchs verkünden. Der Frühling ist noch nicht eingekehrt «Im Lenz».

INSERAT

Profitabel:
Unsere
Depot-
gebühren

ab
0.20%

Clientis
Bank Küttigen-Erlinsbach
www.cke.clientis.ch