



ATTRAKTIVE  
MIETWOHNUNGEN

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



**DIE IDYLLE  
IN ZENTRUMSNÄHE.**



Bauherren	Smart Wohnen Swiss AG, Aarau IGD Grüter AG, Dagmersellen
Architekt	SQ Architekten GmbH, Oftringen
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
TU / Ausführende Architekten	IGD Grüter AG, Dagmersellen
Anlagevolumen	Perimeter 2: CHF 13,45 Mio
Projektentwicklungstermine	Baueingabe Herbst 2024 Baubewilligung Mitte 2025 Baubeginn Anfang 2026 Bauzeit 20 bis 24 Monate
Daten	GSF 2142 m <sup>2</sup> aGF 2460 m <sup>2</sup> aNf 1932 m <sup>2</sup>
Geplante Nutzung	24 Mietwohnungen 24 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
3.11	Haus C – Ansicht Ost	32
3.12	Haus C – Ansicht Süd	33
3.13	Haus C – Ansicht West	34
3.14	Haus C – Ansicht Nord	35
3.15	Haus C – Schnitt	36
3.16	Haus C – Blick von Südosten	37
3.17	Haus C – Innenhof mit Spielplatz	38

**4 Projektentwicklung**

4.1	Projektentwicklung und Referenzprojekte	40
4.2	Termine/ Projektentwicklungsablauf	41
4.3	Projektentwicklung	42
4.4	Kooperations- und Projektentwicklungsvertrag	43
4.5	Totalunternehmer-Werkvertrag	44

**Anhang**

A1	Smart Wohnen Swiss AG	46
A2	Projekt 1 – Wendel, Rickenbach	47
A3	Projekt 2 – Neudorf, Oberkulm	48
A4	IGD Grüter AG	49
A5	Projekt 1 – Gräbenacherpark, Pfeffikon	50
A6	Projekt 2 – Widenmatt, Beinwil	51

**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 Herbst 2024 geplant.

REINACH





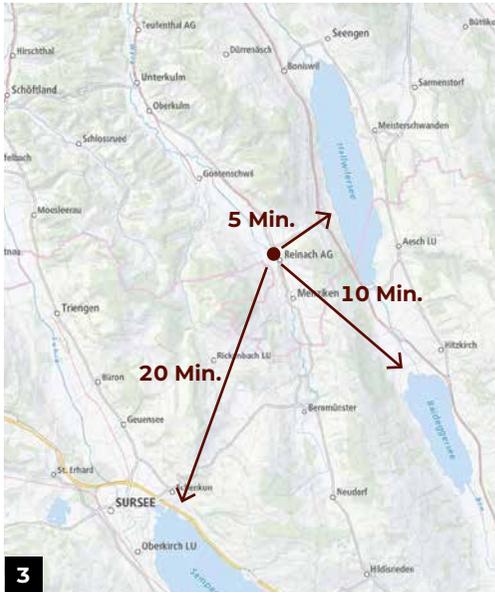
- 1 **Gemeindehaus und Gebäude  
«Grossen Schneggen» Reinach.**
- 2 **Dorfkern Reinach.**

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 1,7% gewachsen, womit die ständige Bevölkerungszahl von 8103 Personen im 2013 auf 9499 Personen Ende 2023 zugenommen hat.

Bevölkerungszahl  
2013 **8103**

<b>Kennzahlen Bevölkerung</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>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Bevölkerung (ständig)	8103	8153	8182	8270	8458	8501	8781	8874	9018	9216	9499
Anzahl Haushalte	3419	3428	3430	3528	3608	3651	3778	3833	3935	4000	–
Ø Haushaltsgrösse	2,37	2,38	2,39	2,34	2,34	2,33	2,32	2,32	2,29	2,30	–
Bevölkerungswachstum (%)	0,50	0,62	0,36	1,06	2,27	0,51	3,29	1,06	1,62	2,20	3,07
Ausländeranteil (%)	37,75	38,69	39,62	40,04	40,68	40,80	41,45	41,82	41,88	42,36	44,11

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerungszahl  
2023 **9499**

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. 55 m<sup>2</sup> HNF) und einer 3½-Zimmer-Wohnung (ca. 90 m<sup>2</sup> HNF) bei ca. CHF 220.00–265.00 p/m<sup>2</sup>J.



Alte Strasse 41	2½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 405.00	67 m <sup>2</sup>	CHF 252.00 p/m <sup>2</sup> J
Herrenweg 6	3½-Zimmer-Wohnung	CHF 1 700.00	86 m <sup>2</sup>	CHF 236.00 P/m <sup>2</sup> J
Tunastrasse 44	4½-Zimmer-Wohnung	CHF 2 080.00	115 m <sup>2</sup>	CHF 216.00 p/m <sup>2</sup> J

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Neubauten aus den Jahren 2020–2022. Wobei die Angaben bezüglich Nebenkosten unterschiedlich sind und nicht näher untersucht werden konnten.



**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

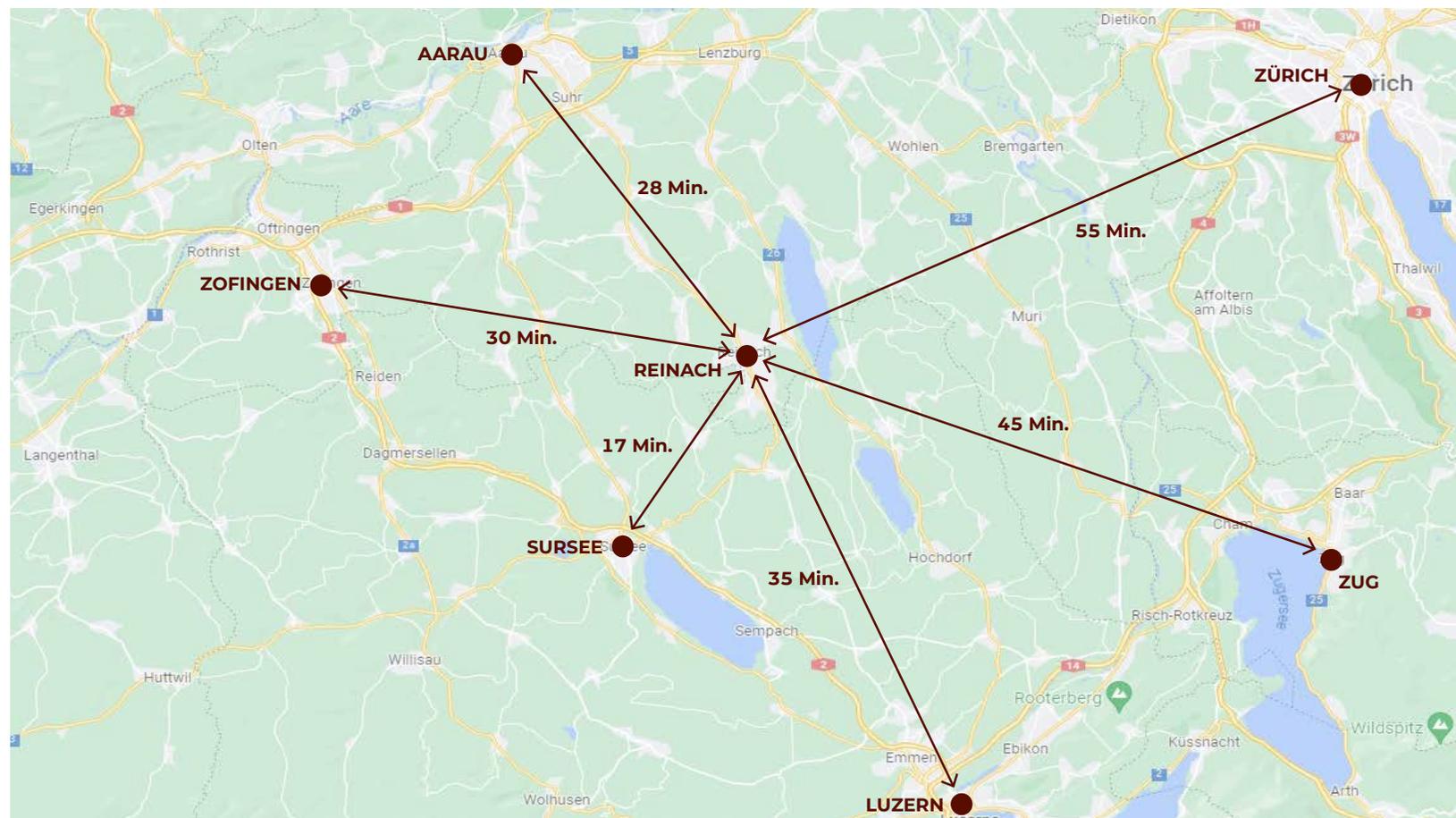
Reinach und Aarau-Hauptbahnhof beträgt etwas mehr als eine halbe Stunde.

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	2022
Anzahl Haushalte	3 386	3 419	3 428	3 430	3 528	3 608	3 651	3 778	3 833	3 935	4 000
Wohnungsbestand	3 724	3 802	3 808	3 832	4 028	4 066	4 200	4 251	4 310	4 412	4 490
Davon Einfamilienhäuser	1 105	1 111	1 106	1 111	1 118	1 119	1 121	1 124	1 124	1 122	1 113
Davon Zweitwohnungen	–	–	–	–	478	474	483	500	500	470	476
Zweitwohnunganteil	–	–	–	–	12,0	11,7	11,8	11,8	11,6	10,7	10,6
Wohnungsbestand 1- bis 1½-Zimmer	91	94	97	101	100	115	129	140	144	174	170
Wohnungsbestand 2- bis 2½-Zimmer	327	357	362	363	405	412	464	483	518	542	580
Wohnungsbestand 3- bis 3½-Zimmer	969	990	983	977	1 052	1 060	1 110	1 123	1 134	1 157	1 177
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	1 258
Wohnungsbestand 5+-Zimmer	1 217	1 235	1 237	1 247	1 268	1 274	1 280	1 285	1 289	1 297	1 296
Neubau	42	84	1	29	166	43	96	74	60	–	–
Wohnungszugang (netto)	45	78	6	24	196	38	134	51	59	11	78
Baubewilligte Wohnungen	46	48	98	248	38	–	–	–	–	–	–

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

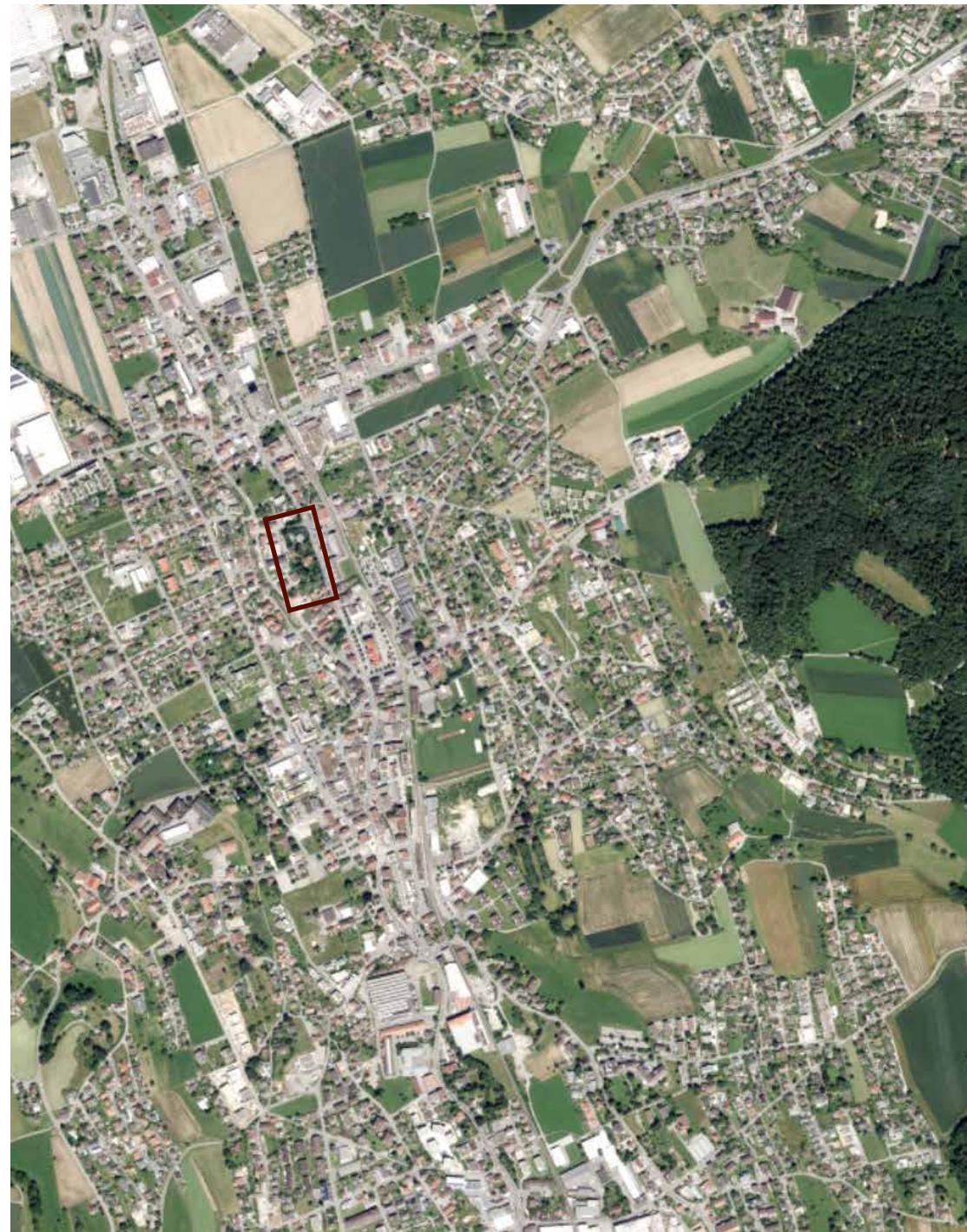
---

Diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

---

Gute Anschlüsse an die Autobahn und den ÖV

---





- 5 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
Kernzone 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
o-o-o-o	Erschliessungsplanpflicht
.....	Bereiche für Arealentwicklung
.....	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen A, B, C und D
.....	Gebäude mit Substanzschutz (Bauinventar)
.....	Umgebungsschutz Hauptstrasse 12-16
.....	Hochwassergefahrenzone 1
.....	Hochwassergefahrenzone 2

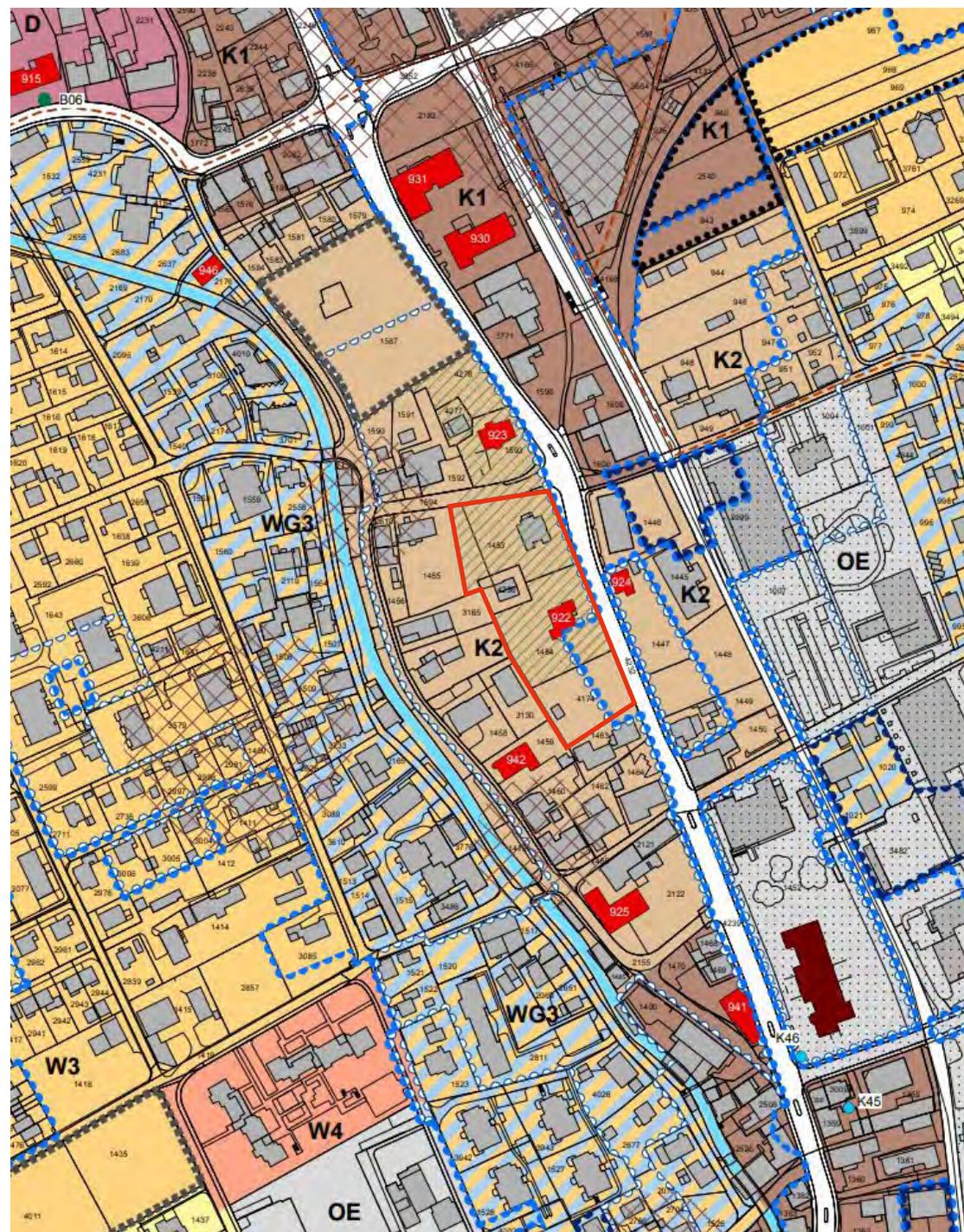
## NATUR UND KULTUROBJEKTE

.....	Hecken, Feldgehölze
●	Einzelbaum
■	Baute
●	Brunnen
●	Grenzstein

## Orientierungsinhalt

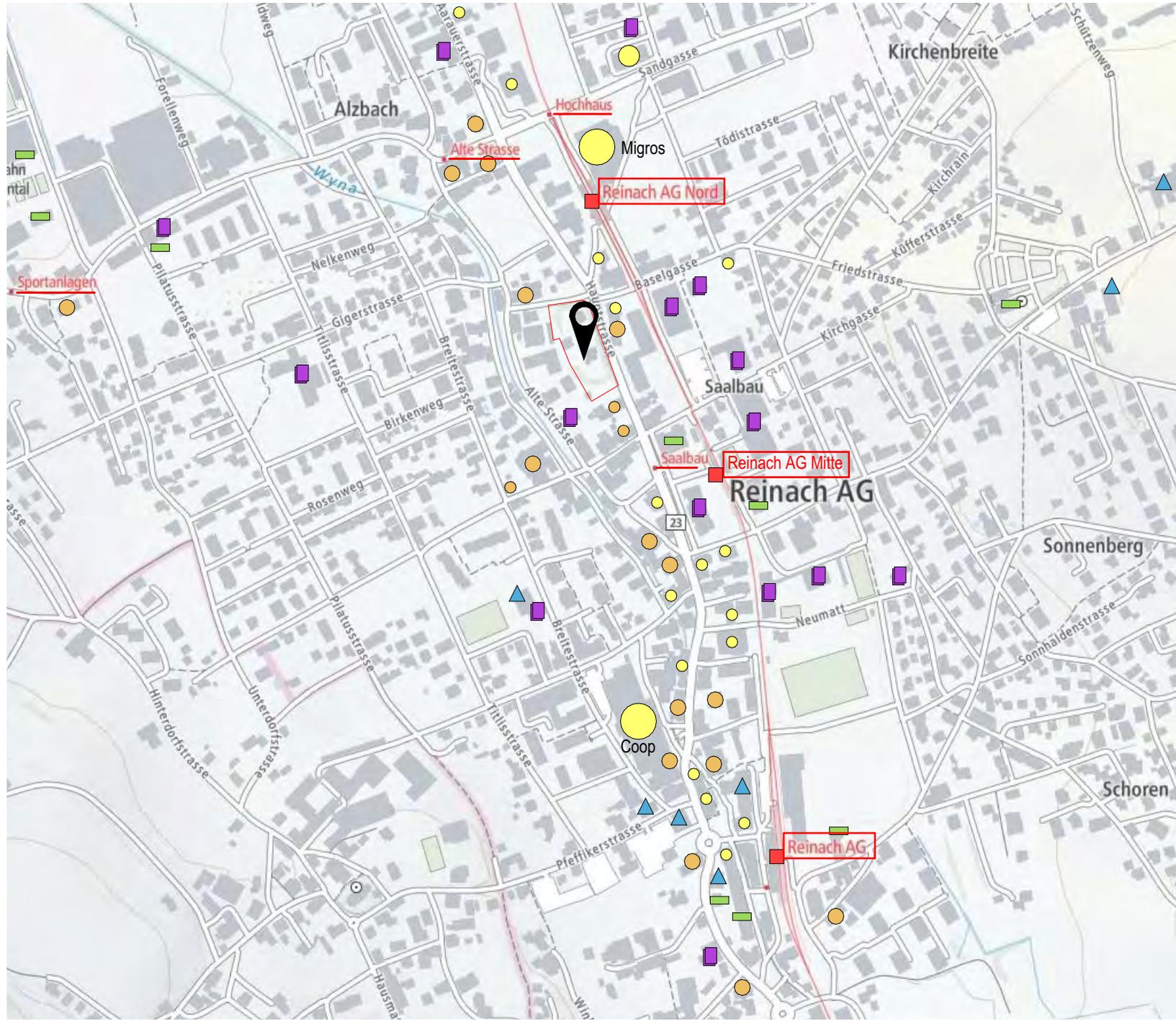
.....	Wald
.....	Waldgrenze gemäss § 3 AWaV
.....	Gewässer*
.....	Bäche offen / eingedolt*
.....	Grundwasserschutzzone
.....	Restgefährdung Hochwasser
.....	Kantonale Wanderwege
.....	Kantonale Denkmalschutzobjekte
.....	Archäologische Fundstellen (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)
.....	Gemeindengrenze

\* 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	6635 m <sup>2</sup>
<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
Empfindlichkeitsstufe	ES III	
<b>Überlagerte Zone</b>	ISOS Gebiet	1 (Reinach Dorf – Erhaltung: C)
	Hochwassergefahrenzone	HWZ1 (Massnahmen)
	Inventar	Denkmalgeschützte Villa Beata
	Umgebungsschutz	Parkartiger Aussenraum

Funktionen	
Schule Kindergarten	
Verwaltung Dienststellen Pflege	
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)**

<b>Geschoss</b>	GF	GV	HNF
3. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 958 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 819 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 819 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	613 m <sup>2</sup>	1 766 m <sup>3</sup>	462 m <sup>2</sup>
Total oberirdisch	2 509 m <sup>2</sup>	7 362 m <sup>3</sup>	1 932 m <sup>2</sup>
Untergeschoss	448 m <sup>2</sup>	1 720 m <sup>3</sup>	
Autoeinstellhalle	897 m <sup>2</sup>	2 825 m <sup>3</sup>	
Total unterirdisch	1 345 m <sup>2</sup>	4 545 m <sup>3</sup>	
<b>Total</b>	<b>3 854 m<sup>2</sup></b>	<b>11 907 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	2 463 m <sup>2</sup>
<b>aGF Projekt – Perimeter 2</b>	<b>2 463 m<sup>2</sup></b>
<b>AZ Projekt</b>	<b>1.15</b>

**Zahlen**

Anlagevolumen	CHF 13,45 Mio
Mietertrag	CHF 0,55 Mio
Bruttorendite	4,12%



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





1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



**Wohnungsmix Haus C**

Haus C	1½-Zi-Whg	2½-Zi-Whg	3½-Zi-Whg	4½-Zi-Whg
Erdgeschoss	1 ×	1 ×	4 ×	–
1. Obergeschoss	–	2 ×	3 ×	1 ×
2. Obergeschoss	–	2 ×	3 ×	1 ×
3. Obergeschoss	–	2 ×	3 ×	1 ×
<b>Total Haus C</b>	<b>1 ×</b>	<b>7 ×</b>	<b>13 ×</b>	<b>3 × 24 Whgen</b>

**Berechnung Geschossfläche und Gebäudevolumen**

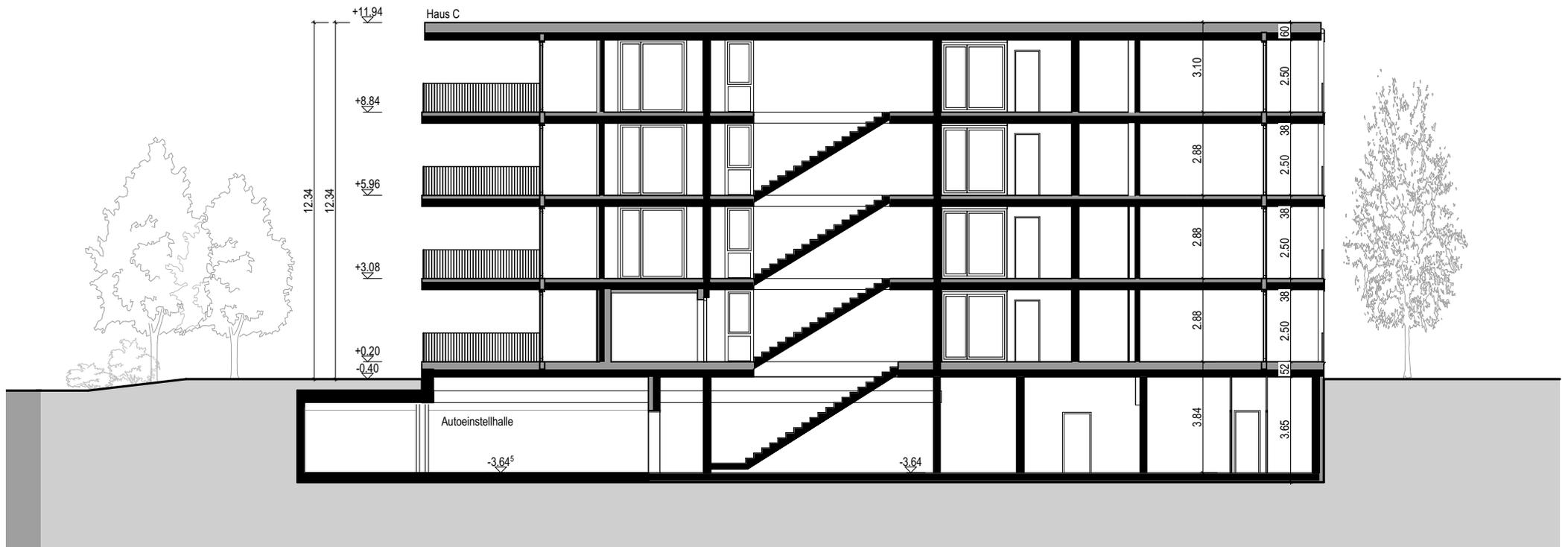
Haus C – V 1	GF	GV	NF
3. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 958 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 958 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	632 m <sup>2</sup>	1 958 m <sup>3</sup>	490 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	613 m <sup>2</sup>	1 958 m <sup>3</sup>	462 m <sup>2</sup>
<b>Total o.i. Haus A</b>	<b>2 460 m<sup>2</sup></b>	<b>7 362 m<sup>3</sup></b>	<b>1 932 m<sup>2</sup></b>















PROJEKTENTWICKLUNG

4





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

Das Wohnbauprojekt «WOHNEN 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 und IGD Grüter AG. Das Planerteam wird von Smart Wohnen Swiss AG und IGD Grüter AG beauftragt. Die entsprechenden Planungsaufträge werden

bis zum Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung erteilt. Für die spätere Realisierung werden die Planungsaufträge von IGD Grüter AG übernommen. Das Projekt wird von IGD Grüter AG als Totalunternehmer realisiert.



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

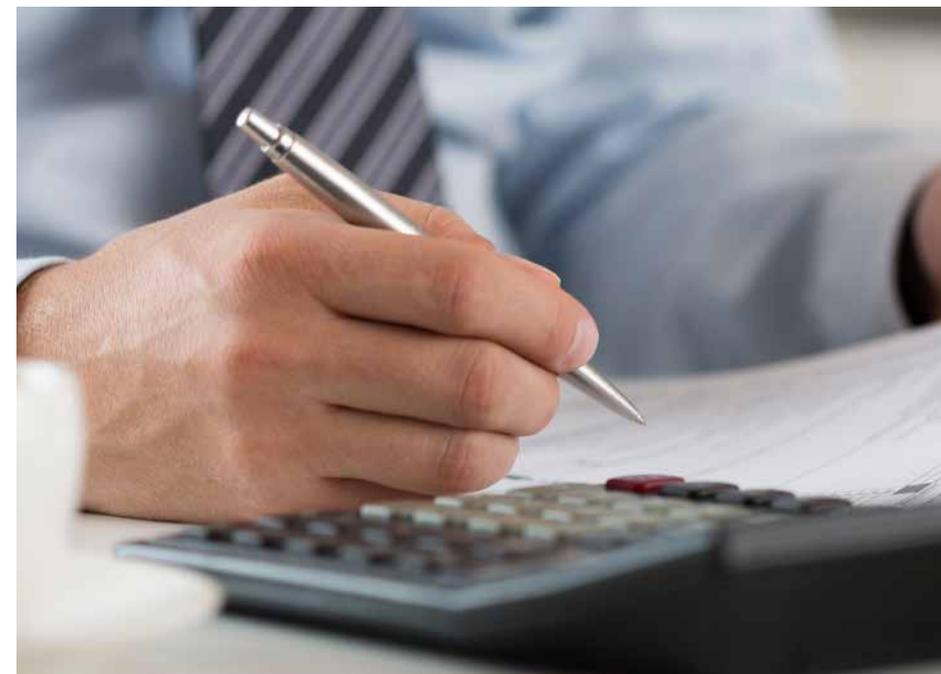
---

Flächenmiete, welcher der Ertragsrechnung zugrunde gelegt wird

---

Definierte Bruttorendite

---



Das Projekt wird von der IGD Grüter AG als Totalunternehmer auf Basis eines Totalunternehmer-Werkvertrages realisiert. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Projektentwicklungsvertrag vereinbarten Rahmenbedingungen – Bruttorendite, Termine und Kosten – eingehalten

werden. Der Abschluss des TU-Werkvertrages erfolgt direkt zwischen dem Investor und der IGD Grüter AG. 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**



**SMART WOHNEN**

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

**SMART WOHNEN****Wendel, Rickenbach**

Bauherr	Smart Wohnen Swiss AG
Architekt	Husistein & 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



**SMART WOHNEN****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





Als Zentralschweizer Architektur und Totalunternehmen mit Sitz in Dagmersellen bieten wir unseren Kunden bereits sämtliche Leistungen von der Projektentwicklung, bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe an.

Seit 1992 vereinigen wir eine ganzheitlich hohe Fachkompetenz in Entwurf, Planung, und Realisation von Gewerbe- und Industriebauten, wie auch Wohnbauten.

Wir entwickeln und realisieren individuelle und komplexe Projekte wie Produktions- und Lagerhallen, Verkaufslokale, Bürobauten, öffentliche

Gebäude, Parkhäuser sowie auch Projekte im Stahl- und Hallenbau. Dabei verstehen wir es, professionell die Ablauf- und Produktionsstruktur des Kundenbedürfnisses mit einer zweckmässigen Architektur im Gebäude und der unmittelbaren Umgebung zu vereinigen.

Weitere Kompetenzen liegen in der Realisierung von Immobilienprojekten, Ein- und Mehrfamilienhäusern und im Bereich «Wohnen im Alter».

Wir garantieren Ihnen eine massgeschneiderte, durchdachte Lösung mit dem Ziel, Funktionalität und zeitgemässe Architektur zu verbinden.



**Alois Grüter**

CEO / Verwaltungsratspräsident  
Mitglied Geschäftsleitung

[alois.grueter@igd.swiss](mailto:alois.grueter@igd.swiss)



**Alain Grüter**

COO / Operative Geschäftsleitung  
Mitglied Geschäftsleitung

[alain.grueter@igd.swiss](mailto:alain.grueter@igd.swiss)

**Vier Mehrfamilienhäuser, «Gräbacherpark», Pfeffikon**

---

Architektur/Ausführungsplanung

---

Baumanagement

---

Koordination Bauherren/Käufer

---

37 Eigentums- und Mietwohnungen

---

Bauvolumen 19,8 Mio. (ohne Land)

---

Fertigstellung 2022

---



**Fünf Mehrfamilienhäuser und Aparthotel «Widenmatt», Beinwil**

---

Architektur/Ausführungsplanung

---

Baumanagement

---

Koordination Bauherren / Käufer / Investoren

---

19 Eigentumswohnungen

---

9 Mietwohnungen Haus C

---

18 Mietwohnungen Haus D und E

---

Aparthotel

---

Bauvolumen 28,8 Mio (ohne Land)

---

Fertigstellung 2022

---

