

Mägenwil: Neben der Alten Bahnhofstrasse beginnt die KMP Architektur AG auf der Sandfoore als erste mit der Projektplanung

# Die Sandfoore bleibt noch eine Weile grün

Das Gebiet Sandfoore zählt sechs Baufelder. Auf dem ersten beginnen die Architekten ihr Projekt und die ersten Wohnungen zu planen. Eine Brücke für Velofahrer und Fussgänger aber braucht weiterhin Geduld.

Wie geht es weiter mit der Planung im Gebiet Sandfoore? Was passiert mit dem Wolfboden? Inzwischen wurden im Gebiet Sandfoore Teilgestaltungspläne genehmigt. Der erste bereits vor einiger Zeit auf dem Gelände der «Hauswartprofis» zwischen Bahnlinie und Alter Bahnhofstrasse (Baufeld V). Ende 2022 ein weiterer auf dem angrenzenden Gebiet zwischen Industriestrasse und Alter Bahnhofstrasse (Baufeld III). Dieses Gebiet gehört heute der KMP Architektur AG; die Genossenschaft «Frohes Wohnen» hatte ihr Grundstück im Sommer 2021 dem Wettinger Architekturbüro verkauft. Zur grossen Enttäuschung von Tobias Strebel. Strebel spricht im Namen der Unternehmerfamilie, die bis 2006 auf der Sandfoore das Feldschlösschen-Bierdepot betrieben hatte. Die Erben hatten gezielt Land an die Genossenschaft verkauft, um in der Sandfoore Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen. Mit dem Eigentümerwechsel ist diese Vision gescheitert.

### «Die Gemeinde ist bereit»

Die genehmigten Teilgestaltungspläne bedeuten grünes Licht für erste Bauprojekte. Nach Jahren, in welchen Masterplan und der Rahmengestaltungsplan im Zentrum standen, könnte eine neue Phase beginnen. Gemeindeglied Matthias Däster erklärt, die Gemeinde sei bereit. Mägenwil hat die Infrastruktur vorbereitet, genügend Schulraum ist vorhanden. Und das Dorf setzt auf zusätzliche Steuerzahlerinnen und Steuerzahler. Sandfoore und Wolfboden sind für Mägenwil aber nicht nur aus demografischer Sicht interessant – immerhin könnten hier auf rund acht Hektaren einige hundert Menschen in neuen Wohnungen leben. Mitten im Dorf geht es auch um ortsplanerische Aspekte. Bis in die 1970er-Jahre lief man über die Alte Bahnhofstrasse bis zum Bahnhof. Daran erinnert sich auch Tobias Strebel: «Bis ich etwa acht Jahre alt war, konnte ich über diesen Weg zum



Die Industriestrasse und das dahinterliegende Areal Sandfoore: Auf der Sandfoore müssen die verschiedenen Grundeigentümer gemäss Gestaltungsplänen so bauen, dass in der Mitte ein Baumgarten erhalten bleibt. Fotos: hhs



Die Alte Bahnhofstrasse soll für den Langsamverkehr geöffnet werden. Eine Brücke über die Industriestrasse zum Bahnhof führen.



Im Gebiet Sandfoore – rund um die Villa Strebel (Bild) – betrieben die Brüder Eduard und Klaus Strebel bis 2006 das Bierdepot Feldschlösschen. 2014 verkaufte die Familie einen Teil des Grundstücks an die Genossenschaft «Frohes Wohnen», die es im Juni 2021 der KMP Architektur weiter verkaufte.

Bahnhof gehen. Die Reparatur dieser Verbindung», meint er, «wäre ein Gewinn für das Dorf». Die Wiederherstellung der Fussgänger- und Veloverbindung von der Alten Bahnhofstrasse über die Industriestrasse bis zum Bahnhof hat laut Masterplan eine ortsplanerisch zentrale Funktion. Bevor dieser Durchgangsweg allerdings realisiert werden kann, müssen die Hauswartprofis und die KMP-Architekten, deren Grundstücke beide an der Alten Bahnhofstrasse liegen, Baugesuche einreichen. Heute mündet die Alte Bahnhofstrasse nämlich als Sackgasse in das Areal der Hauswartprofis und endet neben der Bahnlinie auf deren Parkplatz. Darunter liegt, unüberbrückbar, die Industriestrasse.

### Schleppende Projektplanung

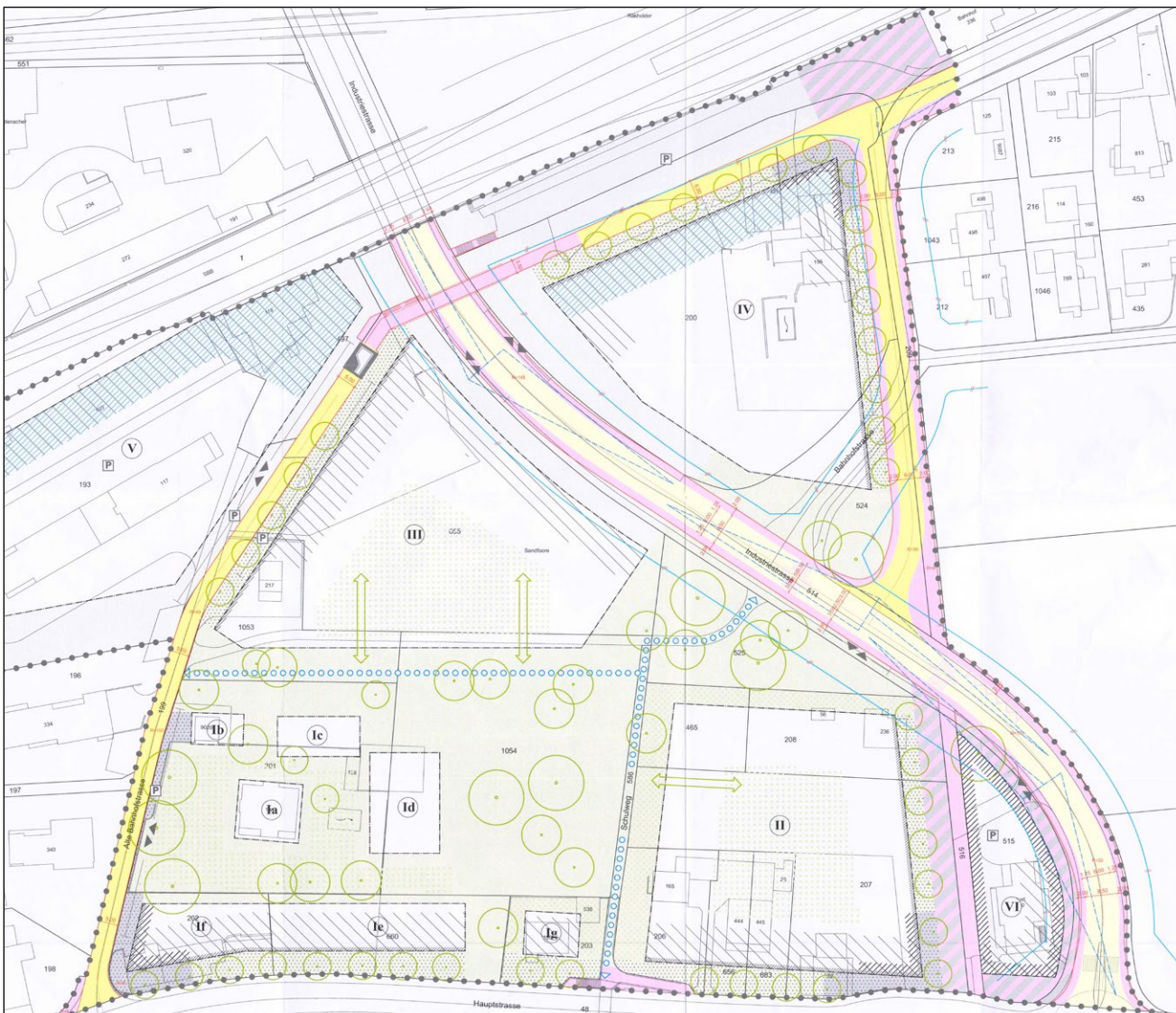
Was also planen die Anrainer der Alten Bahnhofstrasse? Für die Hauswartprofis antwortet knapp deren CEO Michael Stucki: «Für das Baufeld V besteht aktuell kein konkretes Bauprojekt.» Stucki ist seit April 2022 CEO beim Immobilienunternehmen Investis mit Hauptsitz in Zürich, zu welchem das Unternehmen Hauswartprofis als Tochtergesellschaft gehört. Stucki ersetzt in dieser Funktion den bisherigen CEO Walter Eberle. Auf Nachfrage ergänzt Stucki, der Fokus habe aufgrund der positiven Entwicklung von Hauswartprofis sowie Anpassungen von Systemen und Organisation in den vergangenen Monaten stark auf dem operativen Geschäft gelegen. Unter anderem hätten sie im letzten Jahr sowohl in der Region Zürich, in Nänikon, sowie in Lausanne einen neuen, grösseren Standort bezogen. Zwar seien erste mögliche Projekte für den Hauptsitz in Mägenwil geprüft worden. «Aktuell sind wir daran die zukünftigen Bedürfnisse für unseren Hauptsitz neu zu definieren.» Ausführlicher nimmt Alex Krauz Stellung, Mitglied der Geschäftsleitung im Wettinger Büro KMP Architektur. Sie hätten mit der Projektplanung begonnen, seien aber noch im Anfangsstadium. Synergien zwischen Hauswartprofis und KMP Architektur, sehen die Gestaltungspläne vor: Die Tiefgaragen sollen über eine gemeinsame Zufahrt von der Industriestrasse her erschlossen werden. Die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt werde nun durch die KMP-Architekten geplant, weil sie als erste ihr Projekt planen: «Wir planen die gemeinsame Einfahrt ab Industriestrasse mit einem Abzweiger zum Grundstück der Hauswartprofis.» – Die Überbauung eines ersten Baufeldes rückt etwas näher.

### Rund um die Villa Strebel

Für Baufeld I, rund um die Villa Strebel, wurden die Teilgestaltungspläne eingereicht. Sie stünden kurz vor der Bewilligung, sagt Tobias Strebel. Bis zu 15 Wohnungen sollen hier entstehen. «Es besteht Interesse, kostengünstig zu bauen.» Der Gestaltungsplan schreibt allerdings unterirdische anstelle von oberirdischen Parkplätzen vor. Eine Tiefgarage beeinflusse indes die Kosten und erschwere die Möglichkeit, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen, bedauert Strebel. Was die übrigen Baufelder betrifft, so teilen sich mehrere Grundbesitzer Baufeld II – eine komplexe Situation, wenn es um die Erarbeitung eines Teilgestaltungsplans geht. Baufeld VI mit der alten Post ist im Besitz der Ortsbürger und auch für Baufeld IV rechts der Industriestrasse, an der Bahnhofstrasse seien aktuell keine Pläne bekannt, heisst es von Seiten der Gemeinde.

**Wolfboden: Es geht in die nächste Phase**

Das Gebiet Bahnhof und Wolfboden ist laut kantonalem Richtplan im Aargau eines von 21 Wohnschwerpunkten. Diese «ländliche Entwicklungsachse» erfordert qualitätsvolle Siedlungsentwicklung. Urs Kern, Geschäftsführer bei Kerfis Services AG, hat für das Gebiet Wolfboden gemeinsam mit Gemeinde und Kanton den Rahmengestaltungsplan, genehmigt im Dezember 2022, erarbeitet. Beim Wolfboden geht es nun in die nächste Phase. Wie auch im Gebiet Sandfoore, ist der Wolfboden in mehrere Baufelder unterteilt. In der aktuellen Phase können die Grundeigentümer einen Teilgestaltungsplan für ihre Baufelder erarbeiten. Dabei haben sie sich aber an die Vorgaben des Rahmengestaltungsplans – insbesondere an die Sondernutzungsvorschriften und an den Situationsplan – zu halten. (hhs)



Der Rahmengestaltungsplan zeigt das Gebiet Sandfoore mit den Baufeldern I bis VI zwischen Alter Bahnhofstrasse und Industriestrasse (rechts): Baufeld I, unten links, rund um die Villa Strebel Ia), Baufeld III (KMP Architektur) und daneben Baufeld V im Besitz des Unternehmens «Hauswartprofis». Grafik Rahmengestaltungsplan/zVg