

Rottenschwil vor dem Meilenstein

Die Überbauung «Drei Freunde» dürfte die Dorfbevölkerung auf über 1000 ansteigen lassen

Nach der Festtagspause ging es diese Woche wieder los auf der Baustelle für die Überbauung «Drei Freunde». Unterhalb des Schulareals im Zentrum von Rottenschwil entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen.

Thomas Stöckli

Trotz Schnee ist das Bauteam der Christen AG am Mittwochmorgen fleissig daran, die Schalungen für die Betondecke der Tiefgarage vorzubereiten. «Wir sind gut im Zeitplan», verrät Nicola Küng. Er und seine Immo-Küng GmbH werden nicht nur für die Vermietung der 22 Wohnungen zuständig sein, die hier entstehen. Küng hat die Bauherrschaft um Josef Meier schon bei der Abwicklung des Landkaufs unterstützt. Das war vor zwei Jahren. Und weil der Bewilligungsprozess äusserst schnell durchkam, fuhren im August letzten Jahres bereits die Bagger auf der grünen Wiese auf. Der Aushub dauerte zwar einige Tage länger als erhofft, «was aber nicht aussergewöhnlich ist», ordnet Küng ein.

Schon erste Interessenten

Über einem gemeinsamen Kellergeschoss mit 41 Tiefgaragenparkplätzen entstehen auf dem 3254 m² grossen Grundstück an der Käsestrasse drei Mehrfamilienhäuser. Eines bleibt im Besitz der Josef Meier Immobilien AG in Ahtwil, die zwei anderen wurden bereits weiterverkauft. Für die zukünftigen Mieter der 22 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern macht dies kaum einen Unterschied: Ansprechstelle wird für alle die Immo-Küng sein. Doch das ist noch Zukunftsmusik. Bis die Woh-

«**Sind die Mieter zufrieden, gibts weniger Wechsel**»
Nicola Küng, Immobilienfachmann

nungen ausgeschrieben werden, gehe es wohl noch ein Dreivierteljahr, sagt Nicola Küng: «Den genauen Zeitpunkt müssen wir dann noch mit den Eigentümern besprechen.»

Im Gegensatz zu Eigentumswohnungen, wo es darum geht, die Käuferschaft früh in die Ausbauplanung einzubeziehen, damit diese über Elektroanschlüsse, Bodenbeläge und teilweise sogar die Raumaufteilung mitreden kann, wartet man bei Mietwohnungen in der Regel ab, bis der Rohbau oder gar eine Musterwohnung sichtbar ist. «Es ist nicht immer ganz einfach, sich allein anhand von Plänen vorzustellen, wie eine Woh-



«Alles auf Kurs», sagt Nicola Küng über die Baustelle an der Käsestrasse in Rottenschwil. In rund zwei Monaten soll der Bau in die Höhe gehen.

Bilder: Thomas Stöckli



Die Schalungsarbeiten für die Decke des Kellers und der Einstellhalle laufen.

nung aussehen wird», weiss Küng. Dass noch nicht aktiv vermarktet wird, will aber nicht heissen, dass nicht schon Interessenten da wären: «Lustigerweise haben sich schon zwei Personen aus dem Dorf gemeldet – dabei haben wir noch nicht einmal die Preise festgelegt», so Küng.

Robust und langlebig

Etwa in zwei Monaten wird unter der Bauleitung des Murianer Architekturbüros Hüser + Partner der eigentliche Hochbau starten. «Dann geht es jeweils ganz schnell», weiss Küng aus Erfahrung. Steht der Rohbau erst

mal, braucht es für den Innenausbau wieder etwas mehr Zeit. Von aussen werden sich die Bauten durch eine vorgehängte Eternitfassade von der Umgebung abheben. «Das ist das Langlebigste, was sich machen lässt», begründet Küng. PV-Anlagen auf den geeigneten Dachflächen sollen Strom liefern, die Wärmeerzeugung erfolgt über drei Luftwärmepumpen – eine eigene für jedes Haus. Robust und langlebig soll auch der Innenausbau werden. von Plattenbodenbelägen über Granitabdeckungen in den Küchen bis hin zu verbauten LED-Spots. Als Highlight nennt der Immobilienprofi die grossen Balkons.

Bei zunehmendem Siedlungsdruck macht sich Nicola Küng keine Sorgen, die neuen Wohnungen auch vermieten zu können. Aus Sicht der Eigentümerschaft sollen es möglichst langfristige Mieterinnen und Mieter sein, die sorgfältig mit ihrem Wohnraum umgehen. «Dafür bieten wir ihnen etwas Schönes zu einem fairen Preis», sagt Nicola Küng. Letzteres auch in eigenem Interesse: «Sind die Mieter zufrieden, bleiben sie länger. Und Wechsel sind immer aufwendig.» Faire Preise – was heisst das konkret? «Wir bewegen uns im Normbereich zwischen 200 und 250 Franken pro Quadratmeter und Jahr.»

Ehrung für den 1000. Einwohner

Anfang April 2025 sollen die Wohnungen bezugsbereit sein. Mit 50 bis 60 Bewohnerinnen und Bewohnern rechnet Nicola Küng insgesamt. Eine gezielte Steuerung des Mietermixes ist nicht vorgesehen, so könnten es auch etwas mehr oder weniger werden. Mit ihrer Lage direkt neben Kin-

sein. «Ich fände es schön, wenn auch Familien einziehen würden», so Küng, «aber das lässt sich nicht vorhersagen.»

Ziemlich sicher wird die Bevölkerungszahl von Rottenschwil beim Bezug der Überbauung die 1000er-Schwelle übertreffen. Ende 2023 waren in der beschaulichen Reusstalgemeinde, in der man die Nachbarschaft noch kennt und die Bevölkerung an Anlässen teilnimmt, 958 Einwohnerinnen und Einwohner gemeldet. Die steigende Einwohnerzahl bringt einerseits durch die Zunahme der Anzahl der Steuerpflichtigen zusätzliche Steuereinnahmen. Andererseits gelte es auch die Infrastruktur wie etwa die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Schulräumlichkeiten langfristig zu sichern und dem Bedarf anzupassen. «Anlässlich der jährlichen Strategiesitzung plant der Gemeinderat die nötigen Investitionen langfristig», so Gemeindeschreiberin Cornelia Burkard auf Anfrage. Und weiter: «Zum aktuellen Zeitpunkt reicht die Infrastruktur mittelfristig aus. Längerfristig stehen weitere Investitionen an.»

Rottenschwil befasst sich derzeit mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche den Rahmen für das Wachstum der Gemeinde für die nächsten rund 15 Jahre festlegt. Gefeierte der Meilenstein in der Bevölkerungsentwicklung wohl nicht, heisst es bei der Gemeinde, allerdings werde es voraussichtlich eine Ehrung des 1000. Einwohners respektive der 1000. Einwohnerin geben.

«**Die Infrastruktur reicht mittelfristig aus**»

Cornelia Burkard, Gemeindeschreiberin

dergarten und Schule sowie grosszügigem Gemeinschaftsbereich samt Spielflächen im Freien dürfte die Überbauung nicht zuletzt für Familien mit kleinen Kindern attraktiv