GEMIWO

Geschäftsbericht 2025

Impressum

Geschäftsbericht 2025
Mai 2026
Auflage: 400 Exemplare

Konzeption, Redaktion
Gemiwo AG, Brugg
Stephan Bircher

Texte
Gian Battista Castellani, Stephan Bircher

Grafik, Konzeption
Studio Lametta, Luzern

Fotografien
Simon Habegger, Metron Architektur AG (Seite 17)

Wir danken
Gian Battista Castellani für den Einblick in sein Bildarchiv,
Marc Knellwolf für die Konzeptskizze zum Neubauprojekt

Druck
Kasimir Meyer AG, Wohlen

INHALT

Aus dem Verwaltungsrat 4
Von der Geschäftsstelle 5
Protokoll der Generalversammlung 2025 6

GESCHICHTEN 10
Die Umnutzung der Alten Chocolatfabrik 11
Zusammenleben in der Alten Chocolatfabrik 15
Über die Weiterentwicklung der Alten Chocolatfabrik 22

JAHRESRECHNUNG 24
Bilanz 25
Erfolgsrechnung 26
Anhang zur Jahresrechnung 27
Revisionsbericht 28
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 29

Organisation 30

Aus dem Verwaltungsrat

Für viele ist die Alte Chocolatfabrik in Aarau mehr als ein Haus. Sie ist Erinnerung, Teil ihrer Identität und ein Stück gelebte Wohnbiografie. Die Umnutzung der Industriebrache in Wohnraum war vor vierzig Jahren ein wegweisendes Projekt mit grosser Ausstrahlung. Wohnraum war knapp wie heute. Die Mieten stiegen unter dem Druck hoher Kapitalkosten.

Für die damaligen Mitarbeitenden der Metron Architektur und Gründer der Gemiwo war es eine Herzensangelegenheit. Im Zentrum stand die Vision, kostengünstigen Wohnraum für Menschen mit begrenztem Budget zu schaffen und dabei mehr zu bieten als eine konventionelle Geschosswohnung.

Vernunft und Zahlen beschieden dem Projekt beschränkte Erfolgschancen. Erst Mut, Überzeugung und ein grosses persönliches Engagement machten die Umsetzung möglich. Dafür sind wir heute dankbar. Die hohe Zufriedenheit der Bewohnerschaft gibt den damaligen Pionieren recht. Sei es die Alte Chocolatfabrik, die Häuser im Zelgliacker, die Papiermüli oder die Geissburg, sie funktionieren alle eigenständig und bewähren sich inzwischen in dritter Wohngeneration.

Ebenso entscheidend waren Menschen, die an diese Idee glaubten und Kapital einbrachten. Diese breite Unterstützung trägt die Entwicklung der Gemiwo seit über vier Jahrzehnten.

Mit der Weiterentwicklung der Alten Chocolatfabrik steht nun der nächste Schritt an. Die Nachverdichtung soll mehr Menschen ein Zuhause bieten und gleichzeitig das soziale Gefüge und die Lebensqualität auf dem Areal bewahren. Damit leisten wir einen konkreten Beitrag zur aktuellen Wohnraumfrage.

An unserer Vision halten wir fest. Doch auch heute braucht es dafür Mut – und Kapital. Für die Planung und Umsetzung des neuen Bauprojektes ist eine Aktienkapitalerhöhung im Umfang von CHF 800 000 notwendig. Eine Herausforderung, die wir gemeinsam mit Ihnen schaffen.

Mit herzlichem Gruss

Ana Gabrielle Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates

Von der Geschäftsstelle

Vor rund vierzig Jahren wurde die Alte Chocolatfabrik in Aarau von der Metron Architektur AG zu Wohnraum umgenutzt. Die Vision von damals hat gezeigt, was möglich ist, wenn neue Wohnformen mutig gedacht und umgesetzt werden. Bis heute steht das Projekt für nachbarschaftliches und in Teilen selbstverwaltetes Wohnen.

Diesen Anspruch nehmen wir auf. Mit dem Erwerb des Grundstücks eröffnet sich für die Gemiwo die Chance, an attraktiver Lage in Aarau bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen. Nicht als Kompromiss, sondern als bewusste Alternative. Anfang Jahr haben wir den Kaufvertrag für das Grundstück unterzeichnet. Jetzt geht es darum, ein Projekt zu entwickeln, das sozial, ökologisch und städtebaulich überzeugt.

Auch organisatorisch bleibt die Gemiwo in Bewegung. Das Team war im vergangenen Jahr unverändert unterwegs. Mit zwei Pensionierungen im nächsten Jahr stehen wichtige personelle Veränderungen bevor. Wir nutzen diesen Übergang aktiv, um Wissen zu sichern, Verantwortung weiterzugeben und die Organisation gezielt weiterzuentwickeln.

In unseren bestehenden Liegenschaften treiben wir die Dekarbonisierung weiter voran. In der Geissburg wurde die Wärmeerzeugung erfolgreich von Gas auf Grundwasser umgestellt. Im Zelgliacker ging ein Lademanagementsystem für Elektrofahrzeuge in Betrieb. Als nächster Schritt ist der Anschluss des Wohlfahrtshauses an den bestehenden Grundwasserverbund geplant. Damit verbessern wir die ökologische Bilanz und erhöhen gleichzeitig die Attraktivität für unsere Mieterinnen und Mieter.

Die Gemiwo steht für langfristig bezahlbaren Wohnraum und eine verantwortungsvolle Entwicklung ihrer Liegenschaften. Daran arbeiten wir mit Überzeugung weiter und danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Mit herzlichen Grüssen

Stephan Bircher
Geschäftsleiter

Protokoll der Generalversammlung 2025

Datum
18. Juni 2025, 18.15 bis 19.00 Uhr

Ort
Mehrzweckraum im Sockelgeschoss der Metron, Stahlrain 2, 5200 Brugg

Anwesende Aktionärinnen und Aktionäre
Serie A
I. Baldinger, A. Bauder, H. Baumann, M. Biland, S. Bircher, K. Blattner, Ch. Brun, G. Busetto, G. B. Castellani (Vertr. Gemiwo), U. Deppeler, H. P. Frey, D. Gerber, U. Gerber, B. Gloor, R. Goldenberger, A. Hagnauer, M. Hauser, A. Heeb, T. Hegi, A. Herbster, S. Schürch (Malermeister Hochuli), H. Hochuli (Hochuli + Cie.), U. Käser, K. Kissling, M. Köferli, Ch. Lehmann, R. Lienhard, M. Liniger, Me. Liniger, A. Mangino, D. Marte, H. Messerli, T. Messerli, Metron Architektur AG (K. Seidel), L. Rusterholz, W. Rusterholz, M. Strassburger, G. Tanner, R. Trottmann, A. G. Voellmin, R. Wagner, A. Waibel, M. Wehrli, M. Weibel, N. Widmer (FWS Architekten), D. Wiesel, R. Kohler (W + S Elektro AG), R. Wagner (Wogeno), K. Zogg Bircher, J. Zumbach

Serie B
Metron Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau, vertreten durch M. Köferli

Revisionsstelle
Gruber Partner AG, Aarau, entschuldigt

Gäste
L. Bircher, S Brenn, G. Koch, M. Läuppi, M. Widmer

Entschuldigte
H. P. Bäni, D. Blattner, G. B. Castellani, A. Christl, U. Fiechter, M. Forster, K. Frey, M. Gehrig, A. Grolimund, P. Gurtner, P. Keller, R. Kofmel (Bundesamt für Wohnungswesen), J. Krähenbühl, B. Kuhn (Vertr. M. Kuhn), M. Saxer, C. Stancheris, S. Stolz

Protokoll
Gaby Busetto

Stimmenzähler:innen
D. Marte, G. Tanner

Formelle Feststellungen

Vertretenes Aktienkapital
Serie A: 668 Aktien (von 1800)
Serie B: 3 000 Aktien (von 3 000)
Total: 3 668 Aktien (von 4 800)

Die Versammlung ist gem. Art. 12 der Statuten der Gesellschaft beschlussfähig.

Begrüssung
Die Präsidentin Ana G. Voellmin begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre, Darlehensgeber und Darlehensgeberinnen, Auftraggeberinnen und Auftraggeber, Gäste, die Kolleginnen und Kollegen vom Verwaltungsrat und die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle der Gemiwo AG.

Die Einladung wurde termingerecht, mit folgenden Beilagen, versandt: Geschäftsbericht 2024, Erläuterungen zu den Traktanden

Protokoll
Das Protokoll der Generalversammlung vom 12. Juni 2024 wird zur Kenntnis genommen und der Verfasserin Gaby Busetto verdankt. Es wurde mit der Einladung zur schriftlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2025 (im Geschäftsbericht ab Seite 6) an die Aktionärinnen und Aktionäre versandt. Es sind keine Anmerkungen zum Protokoll eingegangen.

Traktandum 1
Geschäftsbericht für das Jahr 2024

Der mit der Einladung zugestellte Geschäftsbericht 2024 wird von Ana G. Voellmin, Verwaltungsratspräsidentin, und Stephan Bircher, Geschäftsleiter, erläutert.

Mitteilungen der Präsidentin
Die Präsidentin bedankt sich bei allen, die zum Gelingen des aktuellen Geschäftsberichtes und den Beiträgen über die Mitarbeitenden beigetragen haben.

Entwicklung Teilareal
Alte Chocolatfabrik Aarau
Die Metron Architektur AG hat für den Ersatz von Gärtnerhaus und Villa auf dem Areal der Alten Chocolatfabrik eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche von 25 Wohnungen und Anlagekosten in der Höhe von CHF 14 Mio. ausgeht. Weil die Metron Stiftung für Personalvorsorge mit einem solchen Bauprojekt ihre Anlagevorschriften für Vorsorgeeinrichtungen nicht einhalten könnte, hat sie entschieden, die verbleibende Landreserve an eine gemeinnützige Bauträgerin zu verkaufen.

Aufgrund von reglementarischen Vorschriften für die Auftragsvergabe an «Nahestehende» musste die Stiftung ein Evaluationsverfahren durchführen. So kann sie gegenüber ihren Versicherten nachweisen, dass das Grundstück zu einem marktüblichen Preis veräussert wird.

Die Gemiwo freut sich, dass sie diese Evaluation für sich entscheiden konnte. Sie kann damit an bester Lage in der Aarauer Telli ein Projekt realisieren, ihrem Unternehmenszweck, dem Bau von kostengünstigem Wohnraum, Rechnung tragen und mithelfen, Baugrund der Spekulation zu entziehen.

Die Eigenmittel für die Finanzierung des Grundstücks stammen aus der Erhöhung bestehender Hypotheken sowie flüssigen Mitteln. Der Kaufvertrag soll bis im Herbst 2025 abgeschlossen sein.

Für die Finanzierung des Bauprojektes ist, neben der Erhöhung von bestehenden Hypotheken und Beiträgen aus dem Fonds de Roulement, eine Aktienkapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 700 000 notwendig.

Gemeinsam mit der Metron Architektur AG als Planerin leistet das Projekt einen Beitrag zur Entwicklung von kostengünstigem Wohnraum, welcher soziale, ökologische und ökonomische Aspekte zu gleichen Teilen berücksichtigt.

Über die nächsten Schritte wird die Gemiwo ihre Aktionär:innen mittels Newsletter auf der Webseite informieren.

Mitteilungen des Geschäftsleiters
Büroorganisation
9 728,50 Stunden haben die Mitarbeitenden des Gemiwo-Teams im vergangenen Jahr für die Bewirtschaftung der eigenen und der ihnen anvertrauten Liegenschaften und für die Bewohnenden aufgewendet. Die Interviews mit den Mitarbeitenden geben einen Einblick in die Vielschichtigkeit der Aufgaben mit Mieterinnen, Eigentümern, Hauswartinnen und Unternehmern und machen sichtbar, was für den reibungslosen Betrieb einer Immobilie nötig ist.

Neben dem Alltagsgeschäft hat das Team im vergangenen Jahr die Bewirtschaftungssoftware auf eine neue Programmversion migriert. Mit diesem Schritt ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten wie die digitale Datenverarbeitung von Kreditoren oder elektronische Abnahmeprotokolle, welche unseren Mandanten wieder zugutekommen.

Nach der Erneuerung des Erscheinungsbildes wurden im vergangenen Jahr alle Anwendungen an die neuen Vorlagen angepasst. Dabei wurde die eine oder andere Vorlage auch inhaltlich überarbeitet.

Das Team verwaltet insgesamt 625 Wohn- und Gewerbeobjekte, welche sich auf 80 Häuser an 65 Adressen verteilen. Neben der Gemiwo werden 25 externe Mandate betreut, welche ein vielfältiges Immobilienportfolio mit Mietliegenschaften, Genossenschaftswohnungen, Miteigentum und Stockwerkeigentum umfassen.

Gemiwo Liegenschaften
Die 88 Mietobjekte (Wohnungen und Ateliers) der eigenen Liegenschaften verzeichneten im vergangenen Jahr sechs Wechsel und zusätzlich einen internen Wechsel, bei welchem eine Mietpartei ihre Wohnung abgetauscht hat. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,8%. Im Vergleich dazu betrug im Jahr 2022 die Fluktuationsrate aller Schweizer Mietwohnungen mit 14% das Doppelte.

Im vergangenen Jahr weist das Portfolio der Gemiwo einen einzigen Leerstand von einem halben Monat aus. Das entspricht einem Leerstand von 0,1%. Im Vergleich dazu berechnete der SVIT für das Jahr 2024 für die Gesamtmenge aller Schweizer Mietwohnungen einen Leerstand von 1,4%.

In der Geissburg konnten im vergangenen Dezember und in diesem Januar die Grundwasserbrunnen erstellt werden. Im Mai ist die definitive Bewilligung für den Betrieb der Brunnen eingetroffen. Der Austausch der alten Gasheizung und die Inbetriebnahme der neuen Grundwasserwärmepumpe werden vor der neuen Heizperiode abgeschlossen sein.

Beschluss
Der Geschäftsbericht 2024 wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2
Behandlung und Genehmigung Jahresrechnung 2024

Stephan Bircher erläutert die mit der Einladung zugestellte Jahresrechnung 2024.

Der Jahresabschluss 2024 weist einen Gewinn von CHF 29 501 aus. Der Nettoerlös beträgt CHF 1 856 190.

Bilanz-Aktiven
Das Umlaufvermögen der Gemiwo hat gegenüber dem Vorjahr um gut CHF 53 000 abgenommen. Der Buchwert der Liegenschaften konnte aufgrund von Investitionen und Ab-

schreibungen um knapp CHF 349 000 reduziert werden. Bei den Immateriellen Werten (Erscheinungsbild) haben sich die im Jahr 2024 verbliebenen Aufwendungen mit den Abschreibungen etwa die Waage gehalten.

Bilanz-Passiven
Gegenüber dem Vorjahr konnten die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten (Fremdkapital) um knapp CHF 382 000 (Amortisation Hypotheken & Darlehen) reduziert werden. Die Bilanzsumme hat im letzten Rechnungsjahr um gut CHF 380 000 abgenommen.

Erfolgsrechnung
Die Mietzinseinnahmen und der Verwaltungsertrag konnten gegenüber dem Vorjahr um gut 3% erhöht werden. Diese Veränderung ist vorab die Auswirkung einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,5% (von 1,25% auf 1,75%), die per 1. Oktober 2024 eine Erhöhung der Mietzinse um rund 6% zur Folge hatte. Neben den Mieterträgen sind die Verwaltungserträge um CHF 13 000 zurückgegangen.

Aufgrund eines Personalwechsels und der Aufstockung von Ressourcen im Zusammenhang mit internen Organisationsprojekten haben die Personalkosten um CHF 17 000 zugenommen. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 51 000 zugenommen. Der Finanzaufwand hat als Folge von neu abgeschlossenen Hypotheken um rund CHF 25 000 beziehungsweise gut 10% zugenommen.

Revisorenbericht
Der Revisorenbericht der Gruber Partner AG ist im Geschäftsbericht abgedruckt. Der Bericht bestätigt, dass die Rechnung geprüft wurde und die Revisionsstelle auf keine Sachverhalte gestossen ist, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Beschluss
Die Jahresrechnung 2024 wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 3
Verwendung des Jahresgewinnes 2024

Der Verwaltungsrat beantragt die Ausschüttung einer Dividende von 2,25% (gemäss Statuten: maximal einen halben Prozentpunkt über dem hypothekarischen Referenzzinssatz) sowie eine Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 1 500.

Beschluss
Der Antrag wird mit einer Gegenstimme genehmigt.

Traktandum 4
Entlastung des Verwaltungsrates

Auf die Wahl eines Tagespräsidenten, einer Tagespräsidentin wird verzichtet. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Entlastung.

Beschluss
Die Entlastung des Verwaltungsrates erfolgt einstimmig.

Die Vorsitzende dankt im Namen des Verwaltungsrates für das Vertrauen.

Traktandum 5
Wahl Revisionsstelle

Die Revision wurde in diesem Jahr zum ersten Mal von Gruber Partner AG aus Aarau durchgeführt. Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Gruber Partner AG in Aarau und Alexandra Flammer als leitende Revisorin für ein weiteres Geschäftsjahr.

Beschluss
Die Firma Gruber Partner AG wird einstimmig als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025 gewählt.

Traktandum 6
Verschiedenes

Ausstellung im Architekturforum Zürich
Stephan Bircher verweist auf die Ausstellung von Veronika Spierenburg im Architekturforum Zürich. Sie hat ihre Recherche zur Geissburg ausgebaut und daraus schliesslich die Ausstellung mit dem Titel «Muskelschloss trifft Geissburg» entwickelt.

Beteiligung an der Gemiwo
Aktuell verfügt die Gemiwo noch über einige freie Aktien à CHF 500. Die jährliche Dividende liegt 0,5% über dem Referenzzinssatz.

Im Hinblick auf das neue Projekt sind auch langfristige Darlehen willkommen, welche zum Referenzzinssatz verzinst werden. Eine nachhaltige Geldanlage, bei der jederzeit überprüft werden kann, was diese bewirkt.

Dank
Stephan Bircher dankt allen Aktionär:innen und Darlehensgeber:innen sowie den Mandant:innen für ihr Erscheinen, ihre Unterstützung und ihre Beteiligung an der Gemiwo. Er bedankt sich beim Verwaltungsrat und beim ganzen Team für die konstruktive Zusammenarbeit.

Schluss
Stephan Bircher beschliesst die Generalversammlung 2025 und lädt alle Anwesenden herzlich zu einem Nachtessen auf der Dachterrasse der Metron ein.

Ana G. Voellmin
Präsidentin des Verwaltungsrates

Gaby Busetto
Protokollführerin

GESCHI CHTEN

Die Umnutzung der Alten Chocolatfabrik

Gian Battista Castellani erinnert sich an die turbulente Startphase des Projektes, die vielfältigen Erwartungen an das Projekt und wie er zum Projektleiter wurde. Er beschreibt das Umfeld und die Herausforderungen der Umnutzung und wie eine zukunftsweisende Energieversorgung und die Wiederverwendung von Baumaterialien damals aussahen.

Erwerb, Umnutzungsprojekt und Finanzierung

Mit dem Kauf des Grundstücks und den darauf stehenden Gebäuden wurden die Mitarbeitenden der Metron über ihre Pensionskasse praktisch über Nacht zu Eigentümerinnen und Eigentümern. Damit hielt auch die sogenannte «Metron-Philosophie» selbstverständlich Einzug in die Planungsphase. Im Zentrum stand zunächst der Anspruch, das fundierte Know-how im Umgang mit der Umnutzung von Fabrikbauten einzubringen und dabei einen etwas höheren Ausbaustandard zu erreichen als bei der Papiermüli in Küttigen, ohne dass dadurch Mehrkosten entstehen. Gleichzeitig wurde grosser Wert auf eine nachhaltige Bauweise gelegt, mit Materialien, die ökologisch unbedenklich sind und keine unnötigen Ressourcen verbrauchen. Die Umsetzung sollte zudem in möglichst kurzer Zeit erfolgen, um die Baukreditzinsen tief zu halten. Ebenso zentral war die strikte Einhaltung der veranschlagten Erstellungskosten. Nicht zuletzt sollte bei der Vermietung den eigenen Mitarbeitenden Vorrang eingeräumt werden.

Parallel zum Baugesuch erfolgte eine Orientierungsveranstaltung für Mietinteressierte in der ehemaligen Fabrikkantine. Der Andrang war gross. Man konnte sich in einer Liste eintragen und wurde in der Folge laufend über den Stand der Arbeiten orientiert. Ab einem gewissen Zeitpunkt musste man sich verbindlich anmelden. Dabei zeigte sich, dass die Nachfrage grösser war als das Angebot.

Ein bunter Strauss aus Erfahrungen, Vorstellungen, Wünschen, Erwartungen lag auf dem Tisch. Doch was anfangen damit? Zwar genossen die mit dem Projekt in der Metron beauftragten Personen einen gewissen Vertrauensvorschuss. Trotzdem entbrannte ein heftiger Streit zwischen dem Fabrikumbau-Experten Hans Rusterholz und dem Verwaltungsrat der Metron-Pensionskasse.

Der Kernkonflikt lag bei den Kosten: Die Investitionen überstiegen die gesetzlich vorgeschriebenen Eigenmittel der Pensionskasse deutlich und wurden als zu grosses Risiko eingeschätzt. Je nach Perspektive drängten sich verschiedene Optionen auf: mehr Eigenmittel bereitstellen, das Projekt verkleinern oder ganz neue Lösungen suchen.

All das geschah unter erheblichem Zeitdruck, da die Planung bereits weit fortgeschritten war. In dieser angespannten Lage zog sich Hans Rusterholz schliesslich unter Protest aus der Projektleitung zurück. Er kritisierte sowohl die fehlende Bauherrenkompetenz im Verwaltungsrat der Metron-Pensionskasse als auch das aus seiner Sicht fehlende unternehmerische Denken.

Damit übernahm ich die Rolle des Projektleiters, begleitet von Hans Rusterholz als Mentor im Hintergrund. Das Bundesamt für Wohnungswesen, welches mit den Metron-Architekten und der Gemiwo gut vernetzt war, sicherte das Projekt finanziell ab und stellte Mietzinsvergünstigungen in Aussicht. Dass sämtliche Wohnungen und Gewerbeflächen rasch vermietet waren, erwies sich für den Verwaltungsrat der Metron-Pensionskasse als

↑ Rückbau störender Anbauten zwischen Fabrikgebäude und Villa
→ Baumeister beim Aufmauern der Wohnungstrennwände
→ Helfer:innen beim Ausbauen und Sortieren des Buchenparketts
→ Parkett in der Kantine gelagert zur Wiederverwendung
↓ Bau Fluchtbalkon im Dachgeschoss des Fabrikgebäudes

entlastend. Dennoch, die gesetzlichen Vorgaben zum Eigenfinanzierungsgrad wurden nicht eingehalten. Als dieser Umstand offiziell festgestellt wurde, war die Vermietung allerdings bereits abgeschlossen. Das Risiko hatte sich damit spürbar relativiert, oder anders gesagt: «une affaire à suivre …»

Vorbereitung der Ausführung

Die alten Gebäude wurden seit den 1960er-Jahren nicht mehr genutzt. Unterhalten wurden sie nicht und selbst die allernotwendigsten Arbeiten wurden vollständig vernachlässigt. Nach dem ostseitigen Anbau der grossen Shedhalle von 1962 waren die alten Räumlichkeiten dem Zerfall preisgegeben. Und die Migros brauchte dringend finanziell liquide Mittel. Zum richtigen Zeitpunkt packte die Metron die Chance und kaufte das Grundstück. Ein schönes Stück Land mitten in der Stadt Aarau, mit sperrigen Bauten, für die sich niemand zu interessieren schien.

Verbindliche Vorabklärungen mit der Baubehörde ebneten den Weg zu einer raschen Baubewilligung. Einsprachen gab es keine. Die äusserst kurze Zeitspanne von etwa drei Monaten für das Baubewilligungsverfahren wurde für die Ausführungsvorbereitung genutzt.

Verschiedene Mietverträge mussten übernommen und Übergangslösungen gefunden werden. Die Mietenden waren in der alten Villa und im westlichen Anbau untergebracht. Das erforderte eine gehörige Portion Flexibilität und beidseitige Nachsicht. Die Störungen für die Mietenden stiegen stetig, der Auszug war für die anstehenden Arbeiten dringend. Eine Mietpartei blieb während der ganzen Bauzeit in der alten Fabrikantenvilla und übernahm eine Aufsichtsfunktion über die Baustelle.

Es folgten Sondierungen, bauphysikalische Überprüfungen, statische Prospektionen. Diese ermöglichten dem Bauingenieur, gezielte Massnahmen zur Ertüchtigung des Tragwerks festzulegen. Sein adäquates Urteilungsvermögen war äusserst hilfreich und sein Umgang mit dem alten Haus war stets wertschätzend. Folgerichtig wurde nur das Notwendige gemacht. Genaue Gebäudeaufnahmen führten zur Überarbeitung des Installationskonzepts und diversen Anpassungen an den Plänen.

Die Brandschutzauflagen für das Erschliessungskonzept mit geschlossenen und multifunktionalen Erschliessungshallen waren eine besondere Herausforderung. Dank dem Entgegenkommen der Gebäudeversicherung war das gewählte Grundrisskonzept schliesslich mit innen und aussen liegenden Fluchtwegen realisierbar. Diese wurden mit dem Fluchtbalkon im Dachgeschoss, der westseitigen Dachterrasse im zweiten Obergeschoss und der Aussentreppe zum rückseitigen Gartenbereich umgesetzt und verbessern zudem die Wohnqualität.

Die Frage nach der richtigen Wärmeerzeugung sorgte für intensive Diskussionen. Die Vorschläge reichten von einer klassischen Ölheizung bis hin zu pionierhaften Alternativen. Mit der Wahl eines Contractors konnten schliesslich die Investitionskosten gesenkt und der Weg für die Realisierung eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerks frei gemacht werden. Während die Anlage Strom erzeugt, wird die anfallende Prozesswärme der Gasturbine für Heizung und Warmwasseraufbereitung genutzt. Aus damaliger Sicht ein progressiver Entscheid und Ausdruck eines zukunftsorientierten Umgangs mit Energie. Aus heutiger Sicht würden wohl andere Lösungen bevorzugt.

Realisierung der Umnutzung

Am 1. Mai 1987 wurde das Baugesuch eingereicht. Im Herbst des gleichen Jahres starteten die ersten Bauarbeiten. Zuerst wurden störende Anbauten zurückgebaut. Ziel war es, den ursprünglichen Baukörper der Alten Chocolatfabrik wieder frei zu schälen. Die ehemalige Fabrikantenvilla, das Gärtnerhaus und die Anbauten aus den 1950er-Jahren blieben stehen. In den gewerblich genutzten Anbauten und der Villa mussten einzelne Mietverträge übernommen werden, weshalb ein baulicher Eingriff zu Beginn nicht möglich war.

Ein besonderer Höhepunkt war der Rückbau des massiven Holzbodens im Dachgeschoss zur Wiederverwendung. Mitarbeitende der Metron Architektur bauten etwa 320 Quadratmeter massives Buchenparkett aus und sortierten und bündelten dieses fachgerecht für die Wiederverwendung mit Zwischenlagerung in der ehemaligen Kantine. Ein gruppendynamisches Ereignis, das dazu beitrug, dass sich Menschen mit dem, was sie tun, emotional verbinden. Das schafft Verständnis und Identität und Freude an der sichtbar erbrachten Leistung.

Mit dem Baumeister konnte ein besonderer Werkvertrag abgeschlossen werden: ein fixer Betrag pro Mannstunde inkl. Werkzeuge und Material inklusive Kostendach. Als Kontrollinstrument dienten die täglichen Arbeitsrapporte. Für den Baumeister war es eine ideale Winterarbeit. Während knapp vier Monaten arbeitete seine gesamte Belegschaft in der Chocolatfabrik, und der Bauprozess kam zügig

voran. Der alte Warenlift bot sich als «Kran» und ideale Hebevorrichtung für die geschossweise Materialverteilung an.

Die Planungs- und Bauzeit war äusserst knapp bemessen und der Terminplan ohne Reserven für Unvorhergesehenes. Mit der kurzen Bauzeit sollten die Baukreditkosten so tief wie möglich gehalten werden. Die Komplexität der Aufgabe vor Augen, war diese Entscheidung aber mehr als fragwürdig. Ehrgeiz und Wille, diese besondere Herausforderung zu meistern, waren schliesslich stärker als jede Vernunft. So kam es, wie es kommen musste: Ein Unternehmer verpatzte die Terminvorgaben komplett. In der Folge mussten für sämtliche Mietobjekte in Absprache mit den Mietparteien einzeln Einzugstermine koordiniert und festgelegt werden. Dazu kamen die Gewerbemietenden, welche ihre Mietobjekte ebenfalls gestaffelt beziehen mussten, darunter zwei Arztpraxen – ein K(r)ampf sondergleichen.

Erstvermietung, das Zusammenleben

Bald nach der Erstvermietung, welche durch das Sekretariat der Metron Architektur erfolgte, übernahm die Gemiwo die Verwaltungsarbeit. Für die Mieterschaft war es anfangs schwierig, die Zuständigkeiten zwischen Architektur und Verwaltung auseinanderzuhalten. Hinzu kam das in den Mietverträgen definierte und für die meisten unbekannte Selbstverwaltungs- und Mitbestimmungsrecht. Um die Sache zu vereinfachen, übernahm ich die Funktion des Hauswartes. Für das Haus und die Verwaltung war das eine gute Lösung, für mich hingegen eine Aufgabe ohne Ende. Zu jeder Tages- und Nachtzeit standen Mieter:innen vor der Haustüre. Irgendetwas war immer noch zu tun. Nach zwei Jahren gab ich dieses Amt etwas desillusioniert wieder ab.

Der gestaffelte Wohnungsbezug forderte den ersten Mietenden einiges an Verständnis und Toleranz ab. Diese Phase dauerte rund drei Monate und betraf das ganze Gebäude. Die Arbeiten konzentrierten sich immer dort, wo der nächste Wohnungsbezug anstand. Auch für die Handwerker wurde mit jedem Bezug der unvermeidliche Störungsgrad höher. Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sowie der Baustellengroove waren gewiss eine Zumutung.

Trotzdem oder gerade darum entstand in dieser Situation eine gegenseitige Hilfsbereitschaft unter den Mietenden. Man lernte sich rasch kennen, wenn auch unter speziellen Umständen. Die Freude auf das fertige Werk überwog die Unannehmlichkeiten allerdings eindeutig. In dieser Situation war es im Übrigen hilfreich, dass einige Mietende direkt oder indirekt mit dem Umbau in Verbindung standen, sei es als Mitarbeitende der Metron oder als aktiv beteiligte Unternehmer. Die Herausforderungen konnten so auf ein erträgliches Mass reduziert werden.

Das Zusammenleben entwickelte sich zunächst nur zögerlich. Vieles blieb punktuell und von kurzer Dauer, anderes wuchs mit der Zeit zu einem festen Bestandteil im Zusammenleben. Besonders prägend waren das Mitspracherecht der Mieterschaft und die Nutzung der drei Erschliessungshallen sowie des Gemeinschaftsraums in der ehemaligen Kantine. Regelungen zu Ruhezeiten, individuelle Mittagstischlösungen, gegenseitige Kinderbetreuung und die Organisation des Pflanzgartens trugen dazu bei, den Alltag gemeinsam zu gestalten. So vielfältig wie die Bewohnerschaft selbst waren auch die Erwartungen an das Zusammenleben und die unterschiedliche Bereitschaft, sich zu engagieren. Doch dort, wo Menschen sich einbringen und Verantwortung übernehmen, entstanden Verbindung und Identifikation, von der eine Wohn- und Lebensgemeinschaft wie die in der Alten Chocolatfabrik in besonderem Mass lebt.

Aussenstehende sahen in der Alten Chocolatfabrik hingegen vor allen das Wohnmodell der Wohngemeinschaften. Für viele war auch ungewohnt, dass sich Menschen eine alte Fabrik zum Wohnen aussuchten, einen Ort, wo man doch eher zur Arbeit ging – wie schnell stecken Menschen andere Menschen in eine Schublade. Mit der Zeit korrigierte sich das Aussenbild und man stellte fest, dass in der Alten Chocolatfabrik ganz normale Menschen wohnen und arbeiten.

In den ersten Jahren nach der Fertigstellung war das öffentliche Interesse am Umbau ausgesprochen gross. Während Jahren führte ein kaum versiegender Strom von interessierten Studenten, Investoren, Architekten aus dem In- und Ausland durch das Gebäude. Schliesslich beruhigte sich die Situation und wurde zur Normalität. Heute wage ich die Vermutung, dass sich in den nächsten Jahren mit den riesigen frei stehenden Büroflächen eine ähnliche Umnutzungsthematik entwickelt.

SCHOGGI

Zusammenleben in der Alten Chocolatfabrik

IM GESPRÄCH MIT
Ursula Knechtli
Daniel Gerber
Gian Battista Castellani

Mietende der ersten Stunde unterhalten sich darüber, wie sich die Nachbarschaft in der Alten Chocolatfabrik entwickelt hat, über den Mieterverein, ihre Erlebnisse in den Wohnkorridoren und der einmaligen Umgebung. Sie sinnieren, was das Zusammenleben an diesem besonderen Ort ausmacht.

Daniel
pensionierter Bauökonom bei Metron,
in der Siedlung wohnhaft seit 1988

Mit dem Mietvertrag wird man Mitglied des Mietervereins MACA. Früher war der Beitritt freiwillig, heute ist er Teil des Mietvertrages. Wie man sich in diesem Verein organisiert und welche Visionen man entwickelt, ist hingegen nur rudimentär vorgegeben. Wir definieren Ideen und Ziele selbst. Die Organisation ist Teil eines permanenten Prozesses, welche in regelmässigen Sitzungen erarbeitet oder teilweise auch erkämpft worden ist. Ein wesentlicher Teil sind die verschiedenen Arbeitsgruppen wie Hühnergruppe, Gartengruppe, Kleinstrukturen- und Kompostgruppe, Spielplatz- oder Bargruppe. Das sind alles kleine Gefässe, die sich gebildet haben. Das war nicht vorgegeben, sondern hat sich aus den Interessen der Bewohner entwickelt. Das ist, was die Gemeinschaft trägt.

Ursula
Psychologin, 77 Jahre,
in der Siedlung wohnhaft seit 1989

Unsere Gemeinschaft ist ein elastisches Gebilde. Je nachdem wer hier wohnt, verändert sich dieses immer wieder. Plötzlich werden einzelne Angebote aktiver genutzt oder es entstehen neue. Es kann sein, dass eine Person wegzieht, die etwas getragen hat oder sich für etwas verantwortlich gefühlt hat. Zu wissen, dass etwas vorbeigeht und niemand da ist, der das ersetzt, macht mich manchmal traurig. Aber es entstehen so immer wieder neue Initiativen. Weil nichts so starr definiert ist, ist es anregend für neue Leute, die dazukommen.

Daneben wird die Gemeinschaft sehr unterschiedlich beansprucht und gelebt. Es gibt Leute, die kenne ich fast nur vom Grüezisagen oder wenn mir jemand die Tür aufhält. Ich grüsse sie alle beim Namen. Das ist das Mindeste bei mir. Es gibt solche, von denen ich nach Monaten denke, ah, der ist auch noch da. Dafür übernehmen sie vielleicht eine anspruchsvolle oder unangenehme Arbeit beim Herbstputz. Und es gibt andere, die unglaublich sichtbar sind. Ich finde gut, dass es diese Bandbreite gibt und die Gemeinschaft immer wieder neue Färbungen annimmt.

Gianni
Architekt der Umnutzung,
in der Siedlung wohnhaft zwischen 1988 und 1998

Interessanterweise wurde die erste Auswahl der Mieterschaft nicht von der Verwaltung bestimmt, sondern vom Sekretariat der Metron-Architekten. Weil die Mitarbeitenden der Metron bei der Auswahl einen gewissen Vorrang genossen, war die Mieterschaft entsprechend geprägt. Wurde eine Wohnung frei, war es nicht unbedingt jene, die dann auch zur Vermietung angeboten wurde. Wer bereits hier wohnte, konnte Veränderungswünsche anbringen. Wer beispielsweise vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss wechseln wollte, hatte Vorrang. Manchmal wurde keine Wohnung neu vermietet, weil sich eine Wohngemeinschaft aufgeteilt hat. Die Möglichkeit, auf veränderte Situationen zu reagieren, ohne dass du das Haus umbauen musst, fand ich immer sehr interessant. Raffaele, mein Sohn, wohnte, je nach Lebenssituation, in fünf verschiedenen Wohnungen. Das finde ich grossartig. Diese Möglichkeit gibt es nicht an jedem anderen Ort.

Daniel Ich habe die Wohnung dreimal gewechselt und mich vom zweiten Stock ins Dachgeschoss nach oben geschlafen. 1988 bin ich allein eingezogen. Erst zwei, drei Jahre später bin ich mit meiner Partnerin zusammengezogen. Wir konnten dann einen Stock höher in eine grössere Wohnung einziehen und nun leben wir in der dritten Wohnung im Dachgeschoss.

Es zeigt die Vielfalt, die das Haus bietet, von der Kleinwohnung, ideal für Singles, bis zur grossen Familien- oder WG-Wohnung.

Ursula Ich bin ein paar Monate nach Fertigstellung eingezogen. Ich war in Mosambik und hatte hier eine Wohnung gemietet. Ich kannte Hans Rusterholz und wollte ein Pied-à-terre, damit ich ein Zuhause habe, wenn ich in die Schweiz komme. Von den Bewohnerinnen wurde ich dann ziemlich frostig empfangen. Es war für sie keine Option, eine Wohnung leer stehen zu lassen. Ich habe selbstverständlich immer bezahlt. Dass eine Wohnung leer steht, darüber habe ich mir keine Gedanken gemacht.

Wir waren dann zwei, drei Jahre in einer kleinen Wohnung zu dritt. Dann sind wir in die Wohnung gezogen, in der ich jetzt lebe. Natürlich, im Moment ist meine Wohnung unterbelegt. Aktuell bin ich allein, aber bald kommt wieder jemand dazu. Es ist unglaublich, wie sich das soziale Leben im Haus verändert. Plötzlich gibt es Trennungen, Scheidungen, neue Verbindungen, Kinder und schliesslich Kinder, die ausziehen. Ich finde schwierig, das in ideologischen Begriffen zu fassen, beispielsweise wie viele Quadratmeter man nutzen darf. Ich habe zwar ein schlechtes Gewissen, aber ich kann nicht immer umziehen.

Daniel Die Chocolatfabrik ist ein Anziehungspunkt für Kinder, die hier aufwachsen, später ausziehen und schliesslich wieder hierher zurückkommen. Gianni, dein Sohn ist ein Beispiel, da sind noch weitere, die ebenfalls hier aufgewachsen ist und schliesslich hierher zurückgekommen sind. Wir haben viele Bekannte, die hier aufgewachsen sind und sich gerne an ihre Kindheit in der Alten Chocolatfabrik erinnern.

Ursula Ja, Carla, meine Tochter, gehört auch dazu. Sie kam mit ihrem Partner aus dem Ausland zurück. Sie brauchten Zeit für die Wohnungssuche. Da waren wir zu dritt in der Wohnung. Dieses Haus bietet das. Am Anfang fand ich, dass es ideologischer war. Heute ist es toleranter geworden, ohne dass es willkürlich ist. Das gefällt mir gut.

Gianni Andererseits bin ich unsicher, ob die Bewohnerschaft der Chocolatfabrik unsere Gesellschaft wirklich repräsentiert oder ob hier nur ein kleines Segment vertreten ist. Neben dem ideologischen gibt es auch den marktwirtschaftlichen Aspekt. Mir ist über all die Jahre keine Wohnung bekannt, die leer gestanden hätte. Alle waren durchgehend vermietet. Im Hintergrund seht eine Pensionskasse, die ihr Geld anlegt und hier eine Goldgrube hat.

Daniel Die Mieterschaft gehört primär zum Mittelstand, ist sozial gut vernetzt und in der Stadt Aarau verwurzelt. Es ist bei der heutigen Wohnungsknappheit ein Privileg, hier wohnen zu dürfen.

Ursula Es sind eigentlich immer mehr Interessenten, als Wohnungen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund musste festgelegt werden, wie bei einer Wohnungsvergabe vorgegangen wird und welchen Vorzug bestehende Mietende haben. Wenn jemand ausziehen will, muss er seine Wohnung zuerst vierzehn Tage am Anschlagbrett ausschreiben. So können sich Personen, die im Haus wohnen und wechseln möchten, zuerst bewerben. Erst nach Ablauf dieser Frist wird die Wohnung extern ausgeschrieben.

Daniel Über die Wahl entscheiden die Mietparteien des betroffenen Wohnkorridors gemeinsam. Sie wählen diejenige Partei aus, welche am besten zu ihnen passt.

Gianni Die breiten Korridore, welche die Wohnungen mit dem Treppenhaus erschliessen,

sind speziell. Je nach Zusammensetzung der Mietparteien hat sich deren Nutzung stark gewandelt. Als ich hier im Erdgeschoss eingezogen bin, war das eine leere Halle mit katastrophaler Akustik. Diese wurde primär als Rennbahn von den Kindern genutzt, um mit ihrem Bobby-Car am Ende des Korridors in die Wände zu donnern, und zwar zu jeder Tages- und Nachtzeit. Das war ein grosser Stress für mich, weil es als Familienverband nicht einfach war, sich zurückzuziehen. Ob du das wolltest oder nicht, warst du immer damit konfrontiert. Ich erinnere mich gut, wie Heiri aus dem Erdgeschoss mehr als einmal in diesem Gang gestanden hat und lautstark raisonierte, damit man in Ruhe seine Suppe löffeln konnte. Da wären am Anfang gewisse Handlungsanweisungen notwendig gewesen. Unter dem Strich habe ich es im ganzen Spektrum zwischen Annehmlichkeit und Unannehmlichkeit jedoch als interessante Erschliessung und Möglichkeit eines erweiterten Wohnraumes erlebt.

Ursula Vom Korridor sieht man in die Wohnungen rein. Als wir im zweiten Stock wohnten, haben die Kinder schon um halb eins nach dem Mittag in die Wohnung geschaut und gefragt, ob Carla wieder mitspielt, obwohl sie noch am Essen war. Sie konnte dann vor lauter Kinder gar nicht mehr essen. Früher durfte man Holzsachen im Korridor haben. Das darf man heute aus Brandschutzgründen nicht mehr. Jetzt ist die Nutzung auf Pflanzen und Metallschränkli reduziert. Das hat uns natürlich nicht gepasst. Früher gab es auch ein Sofa im Korridor, auf dem die Erwachsenen spätnachts noch Stumpen geraucht haben. Auch das konnte passieren, darum finde ich, man darf das Konfliktpotenzial nicht zu stark nur auf die Kinder reduzieren.

Gianni Ich erinnere mich, im Erdgeschoss hatten wir – keine Ahnung, woher die gekommen sind – Kanarienvögel. Die waren in einer Voliere, welche früher ein Mottenschrank war. Ich hatte grosse Freude, wenn die Kanarienvögel in dieser Halle gesungen haben, tönte das dreimal lauter. Daneben gab es auch Federn, die herumgeflogen sind, und der Korridor wurde nicht jedes Mal mit dem Staubsauger wieder gereinigt. Ob das allen gepasst hat, weiss ich nicht. Der Umgang mit Konflikten ist eine dynamische Angelegenheit. Was heute ein Problem ist, ist in zwei Wochen keines mehr. Das kann man nicht mit Verordnungen regeln. Es braucht Verständnis und Vernunft. Du arrangierst dich mit dem, was ist. Irgendwann kommt eine Herausforderung, die es im Kontext dieses Hauses geben kann. Dann muss man das Gespräch suchen und führen, um sich zu finden. Es gab auch konkrete Einigungen im Sinne einer Ordnung, beispielsweise, dass über Mittag eineinhalb Stunden Ruhe ist. So hat das funktioniert und wir konnten damit umgehen.

Ursula Es ist erstaunlich, ich erinnere mich an keinen Fall, bei dem der Vorstand der MACA oder sogar die Gemiwo wegen eines Konflikts hätte vermitteln müssen. Probleme wurden auf der Etage zwischen den betroffenen Nachbarn direkt geklärt.

Mir ist noch ein anderer Aspekt wichtig. Es gibt eine grosse Hilfsbereitschaft unter den Nachbarn.

Wenn man Hilfe braucht, sei es, weil man etwa eine Limette oder Hilfe am Computer braucht, gibt es immer jemanden, der reagiert.

Etwas Weiteres, was die Gemeinschaft fördert, ist die grossartige Umgebung. Vor wenigen Tagen hat jemand ein neues Plätzli eingerichtet, an welchem alle sitzen können. Oder dann ist da ein Sitzbänkli aktuell für die, die nach zehn Uhr am Abend rauchen wollen. Den freien Raum, den wir rund um das Haus haben und den wir mit wenigen Mitteln gestalten können, finde ich schön.

Gianni Für mich gab es keinen spezifischen Lieblingsort. Was ich jedoch sehr geschätzt habe, ist der direkte Zugang zum Auenwald. Wenn ich nach Hause kam, konnte ich, bevor ich ins Haus ging, zuerst noch eine Viertel- oder halbe Stunde raus und den Gedanken vom Tag nachgehen. Oder einfach das Wissen, dass meine Kinder hier Freiheiten hatten, die sie an einem anderen Ort nicht annäherungsweise gehabt hätten, wenn sie im urbanen Raum gewohnt hätten. Spezifische Orte haben sich spontan ergeben durch Gruppen, die beispielsweise die Bar betrieben, wo man regelmässig sein konnte oder wo man am grossen Bildschirm eine Weltmeisterschaft verfolgen konnte.

Ursula Ein solcher Ort war für mich die Dachterrasse im zweiten Stock. Da waren Kinder wie Niki, Maurice und andere. Wir haben dort auf der Luftmatratze geschlafen. Ich habe die Nähmaschine nach draussen genommen und wir nähten dort. Das war für mich, als Carla klein war, ein wichtiger Ort. Jetzt hat dieser Ort für mich an Bedeutung verloren, dafür sind es andere, die die Terrasse jetzt pflegen. Ich gehe jetzt oft zur Feuerstelle. Dort hat es im Sommer einen Holztisch. In einem Körbchen nehme ich Kaffee und etwas zum Schreiben und Lesen mit.

Es gibt immer wieder Leute, die Naturbeobachter sind. Ursula als Ornithologin, oder junge Leute, die abends joggen gehen und im Wald Tiere sehen. Es ist interessant, wenn wir plötzlich Besucher haben aus dem Auenwald. Vor Kurzem hat der Fuchs alle Hühner aufgefressen oder mitgeschleppt. Oder im letzten Sommer kam der Biber, jede Nacht, und hat Bäume angenagt oder gefällt, auch meine Himbeeren.

Daniel Das zeigt die ökologische Bedeutung dieser Übergangszone, Schattenplätze, Sonnenplätze, Wildbienenstandorte auf der Südseite, viele Kleinstrukturen. Das ist für uns Bewohner wunderschön und für die Natur sehr wichtig. Der Auenwald ist ein Unikat und in Kombination mit Aare und Zurlindeninsel ein wichtiger Lebensraum für Wildtiere. Diese Tiere sind hier und nicht im Zoo und wenn wir ihnen plötzlich begegnen, ist das ein grosses Erlebnis. Wir tragen eine Verantwortung für unseren Aussenraum und pflegen ihn sorgfältig.

Der Herbstputz ist neben dem Hausfest wohl der beliebteste Anlass. Da kommen viele Leute. Wir pflegen einen Tag lang die Umgebung, schneiden Hecken, lauben und bekämpfen die Brombeeren. Ich glaube, das ist eine Qualität, die diesen Ort einmalig macht und von dem unterscheidet, wie es sonst so um die Häuser herum geschieht. Es ist das Ergebnis von uns Mietern, von all den Interessen und Kompetenzen, die wir hier haben.

Ursula Es ist gut, dass die Umgebung mit der Randzone zum Wald nicht völlig vordefiniert ist und dass es die Möglichkeiten gibt, sie zu gestalten. Dass neue Orte definiert oder andere mal vernachlässigt werden können, wenn jemand nicht mehr will, nicht mehr kann oder gar nicht mehr da ist.

Gianni Wir haben darüber gesprochen, was jetzt ist, aber zuvor waren Wegbereiter. Zu ihnen hat Hans Rusterholz gehört, ohne den es diese Siedlung nicht gäbe. In Bezug auf die Umnutzung von Fabriken war er Pionier. Ein scharfer Denker und ein präziser Rechner, der sich im Zusammenhang mit der Chocolatfabrik unrecht behandelt gefühlt hat. Für die Umsetzung eines solchen Projektes braucht es jedoch Mut und Vertrauen und du musst daran glauben. Weil er sich mit den Investoren zerstritten hatte, zog sich Hans Rusterholz schliesslich ganz zurück aus dem Projekt. Da wurde ich als junger Projektleiter ins kalte Wasser gestossen. Das war eine harte Schule, aber auch eine grosse Chance für mich.

Jetzt, wo wir über all das reden, möchte ich euch gerne ein Gedicht von Erich Fried vortragen, welches viel über mein Verhältnis zur Chocolatfabrik ausdrückt. Es ist ein Liebesgedicht und ich spüre diese Liebe noch heute. Es ist unglaublich, wie das wirkt. Das wird mir im Gespräch mit euch wieder deutlich bewusst.

Was es ist
Es ist Unsinn, sagt die Vernunft.
Es ist, was es ist, sagt die Liebe.

Es ist Unglück, sagt die Berechnung.
Es ist nichts als Schmerz und Angst.
Es ist aussichtslos, sagt die Einsicht.
Es ist, was es ist, sagt die Liebe.

Es ist lächerlich, sagt der Stolz.
Es ist leichtsinnig, sagt die Vorsicht.
Es ist unmöglich, sagt die Erfahrung.
Es ist, was es ist, sagt die Liebe.

Erich Fried, 1983, aus Erich Fried: Es ist was es ist. Liebesgedichte, Angstgedichte, Zorngedichte. Verlag Klaus Wagenbach, 1991

SCHOGGI

Über die Weiterentwicklung der Alten Chocolatfabrik

IM GESPRÄCH MIT
Stephan Bircher

Mit dem Kauf der Teilparzelle startet für die Gemiwo ein neues Wohnbauprojekt, bezahlbar, nachhaltig und gemeinschaftlich gedacht. Ob die Balance zwischen sozialen Zielen, Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz gelingt, entscheidet auch das Engagement der Aktionärinnen und Aktionäre.

Anfang 2026 hat die Gemiwo an attraktiver Wohnlage auf dem Areal der Alten Chocolatfabrik in Aarau ein Grundstück in der Grösse von gut 2 300 Quadratmetern erworben. Ein vorläufiger Meilenstein einer Geschichte, die schon einen längeren Weg hinter sich hat.

Als die Metron Stiftung für Personalvorsorge den Ersatz von Gärtnerhaus und Villa ins Auge fasste, war nicht absehbar, wie der Weg der Arealentwicklung aussehen würde. Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2018 brachte mehr Klarheit. Sie zeigte, dass sich das Areal in einer verdichteten Bauweise entwickeln liesse, mit rund 2 100 Quadratmetern anrechenbarer Geschossfläche und einem Mobilitätskonzept, das bewusst auf wenig Autoverkehr setzt. Gleichzeitig sollte der bestehende Mieterverein MACA erhalten bleiben.

Im Jahr 2024 entschied die Stiftung, das Projekt nicht selbst umzusetzen, sondern das Grundstück an eine Bauträgerschaft zu übertragen, die ihre Ansprüche an soziale und ökologische Nachhaltigkeit erfüllt. In einem zweistufigen Verfahren fiel die Wahl auf die Gemiwo. Dabei wurde deutlich, dass die Entwicklung des Areals nur im engen Schulterschluss mit der bisherigen Eigentümerin möglich sein würde. Ein gemeinsam erarbeiteter Gesellschaftsvertrag regelt Zuständigkeiten, Beiträge und Bedingungen und ist Voraussetzung, ohne die das Projekt kaum realisierbar wäre.

Die Gemiwo verfolgt den Anspruch, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Boden der Spekulation zu entziehen. Um von Darlehen aus dem Fonds de Roulement profitieren zu können, muss das Projekt strenge Anforderungen erfüllen sowohl hinsichtlich Wohnqualität und ökologischer Standards als auch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit. Die Balance zwischen Landkosten, Bauaufwand und tragbaren Mieten ist anspruchsvoll und lässt wenig Spielraum. Geplant sind 24 Wohnungen unterschiedlicher Grösse, ergänzt durch dazumietbare Zimmer sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume.

Mit der Aargauischen Kantonalbank konnte für die Grundstücksfinanzierung eine Partnerin gewonnen werden. Die nötigen Eigenmittel wurden durch eine zusätzliche Belehnung der bestehenden Liegenschaften bereitgestellt. Die Projektierung wird aus den liquiden Mitteln finanziert. Für die Bauphase ist allerdings weiteres Kapital nötig. Eine Aktienkapitalerhöhung ist zwingend, nicht zuletzt, um Zugang zu Fördermitteln zu erhalten. Damit richtet sich das Projekt nun gezielt an neue Investorinnen und Investoren, die bereit sind, sich finanziell zu beteiligen, damit für mehr Menschen an attraktiver Lage bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Mitbestimmung der Mieterschaft ist ein wichtiger Teil des Grundverständnisses der Gemiwo. In der Umsetzung zeigt sich, dass die Umsetzung dieses Anspruches alles andere als selbstverständlich ist. Die Bewohnerschaft der Alten Chocolatfabrik hat nicht auf eine solche Veränderung gewartet. Dazu braucht es Zeit, Vertrauen und eine sorgfältige Begleitung. Ein erster Workshop hat gezeigt, dass ein konstruktiver Dialog möglich ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich unter der Leitung von Idée 21 gemeinsam mit den Projektverantwortlichen über die Perlen des Areals sowie Chancen und Risiken ausgetauscht und viele konstruktive Vorschläge für die Weiterentwicklung des Projektes eingebracht.

Architektonisch verfolgt das Projekt einen eigenständigen Ansatz. Im Fokus stehen neben Gestaltung und Wohnqualität ein möglichst ressourcenschonender Bau mit tiefem CO_2-Ausstoss. Technische Systeme sollen auf das Notwendige reduziert werden, um sowohl Bau- als auch Unterhaltskosten tief zu halten. Das verlangt eine enge Zusammenarbeit mit erfahrenen Fachleuten und Unternehmern. Als Planungspartner bringt Metron Architektur die dafür nötige Bereitschaft und Offenheit mit.

Der Zeitplan sieht vor, in diesem Jahr das Bauprojekt abschliessen und bis Ende Jahr das Baugesuch einreichen zu können. Im nächsten Jahr soll die Finanzierung des Bauprojektes organisiert und die Ausführung des Bauprojektes geplant sein. Die Realisierung startet 2028 und soll Ende 2029 mit dem Bezug abgeschlossen werden.

Die Vision ist, die Geschichte der Alten Chocolatfabrik weiterzuschreiben und gleichzeitig neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ob das gelingt, wird sich nicht allein an Architektur oder Finanzierung messen lassen, sondern daran, ob es gelingt, bestehende und neue Bewohner:innen wirklich zusammenzuführen.

JAHRES RECHNUNG

Bilanz

Aktiven	2025 in CHF	2024 in CHF
Flüssige Mittel	**886 324**	**886 740**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**33 374**	**79 469**
Übrige kurzfristige Forderungen	**1 816**	**2 040**
Vorräte	**18 769**	**9 018**
Aktive Rechnungsabgrenzungen	**1 756**	**2 889**
Total Umlaufvermögen	**942 039**	**980 156**
Finanzanlagen	**29 680**	**29 680**
Finanzanlagen gegenüber Dritten	5 000	5 000
Kautionsdepot	24 680	24 680
Sachanlagen	**16 476 930**	**16 618 447**
Immobilien	16 420 209	16 539 836
Mobiliar und Einrichtungen	18 561	30 911
Anlagen im Bau (Konsortium Turgi)	38 160	47 700
Immaterielle Anlagen	**28 062**	**42 093**
Total Anlagevermögen	**16 534 672**	**16 690 220**
Total Aktiven	**17 476 711**	**17 670 376**

Passiven	2025 in CHF	2024 in CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**155 862**	**77 153**
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**280 350**	**280 350**
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	20 000	20 000
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	260 350	260 350
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**104 292**	**116 243**
Passive Rechnungsabgrenzungen und Rückstellungen	**28 095**	**31 925**
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**568 599**	**505 671**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**15 581 980**	**15 862 330**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	690 000	690 000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	1 115 000	1 135 000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	13 776 980	14 037 330
Total langfristige Verbindlichkeiten	**15 581 980**	**15 862 330**
Eigenkapital	**1 200 000**	**1 200 000**
Gesetzliche Gewinnreserven	**39 700**	**38 200**
Freiwillige Gewinnreserven	**57 000**	**57 000**
Eigene Kapitalanteile	**–**	**-24 500**
Gewinn- oder Verlustvortrag	**3 727**	**2 174**
Jahresergebnis	**25 705**	**29 501**
Total Eigenkapital	**1 326 132**	**1 302 375**
Total Passiven	**17 476 711**	**17 670 376**

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2025 in CHF	2024 in CHF
Erlös aus Lieferungen und Leistungen	**1 848 446**	**1 856 190**
Mieteinnahmen	1 260 250	1 256 321
Erlöse aus Verwaltungsleistungen	588 365	599 869
Erlösminderungen	-169	–
Betriebserlös	**1 848 446**	**1 856 190**
Personalaufwand	**-721 935**	**-742 468**
Übriger betrieblicher Aufwand	**-397 874**	**-385 850**
Raumaufwand	-61 837	-74 543
Unterhalt, Reparaturen, Ersatzaufwendungen	-137 207	-98 106
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-24 201	-21 425
Verwaltungsaufwand und Informatikaufwand	-174 629	-191 776
Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	**-463 221**	**-432 673**
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-9 540	-7 977
Abschreibungen auf Mobiliar und Einrichtungen	-12 350	-20 500
Abschreibungen auf Immobilien	-427 300	-386 300
Abschreibungen auf Immateriellen Anlagen	-14 031	-17 896
Betriebskosten	**-1 583 030**	**-1 560 991**
Jahresergebnis vor Zinsen und Steuern	**265 416**	**295 199**
Finanzaufwand und Finanzertrag	-234 845	-261 254
Jahresergebnis vor Steuern	**30 571**	**33 945**
Direkte Steuern	-4 866	-4 444
Jahresergebnis	**25 705**	**29 501**

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Informationen

Über das Unternehmen

Die Gemiwo AG wurde am Donnerstag, 24. November 1983 unter Berücksichtigung des Schweizer Rechts gegründet und bezweckt hauptsächlich die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen und zu deren Unterstützung auch von Gewerberäumen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Schätzungen und Annahmen vom Management

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Übrige Informationen

Informationen über die durchschnittlich jährlichen Vollzeitstellen

Die Gemiwo AG hat jährlich einen Durchschnitt von bis zu 10 Vollzeitstellen (2024: bis zu 10 Vollzeitstellen).

Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasing-/Mietverpflichtungen

Mietverpflichtungen, welche nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können

	2025 (in CHF)	2024 (in CHF)
zwischen 1 und 5 Jahren	94 229	142 664
Total	**94 229**	**142 664**

Gepfändete oder abgetretene Vermögenswerte, um eigene Verbindlichkeiten und Vermögenswerte unter Eigentumsvorbehalt zu sichern.

Verpfändetes Vermögen in der Höhe von CHF 16 421 209 (2024: CHF 16 539 836). Sie sind verpfändet zur Sicherstellung der Kredite.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der vorliegenden Jahresrechnung beeinträchtigen bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Revisionsbericht

An die Generalversammlung der
Gemiwo AG, Brugg

Aarau, 30. März 2026
Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemiwo AG für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Gruber Partner AG

sig. Alexandra Flammer
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

sig. Alexandre du Bois de Dunilac
Zugelassener Revisionsexperte

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns:

Verfügbarer Bilanzgewinn	2025 in CHF	2024 in CHF
Gewinn- oder Verlustvortrag	3 726	2 174
Jahresergebnis	25 705	29 501
Bilanzgewinn	**29 431**	**31 675**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	2025 in CHF	2024 in CHF
Dividende 1,75 % (Vorjahr: 2,25 %)	- 21 000	- 27 000
Dividende auf Eigenen Aktien	–	551
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	- 1 500	- 1 500
Vortrag auf neue Rechnung	**6 931**	**3 726**

Organisation

Personelles

Verwaltungsrat		im Amt seit
Präsidentin	**Ana G. Voellmin** lic. iur., eidg. diplomierte Steuerexpertin	2020
Mitglieder	**Alexandra Heeb** lic. rer. pol., Mediatorin FHNW	2012
	Andreas Herbster dipl. Arch. ETH/SIA	2008
	Urs Käser dipl. Techniker TS Hochbau	2014
	Martin Köferli dipl. Arch. FH	2008
Kontrollstelle	Gruber Partner AG **Alexandra Flammer** dipl. Wirtschaftsprüferin zugel. Revisionsexpertin	2025

Personal		angestellt seit
Geschäftsleitung	**Stephan Bircher** dipl. Arch. ETH/SIA dipl. NDS Betriebswissenschaft	2019
Stellv. Geschäftsleitung	**Gaby Busetto** Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA, Prokuristin	2020
Verwaltung	**Hansjörg Messerli** Immobilienbewirtschafter	2005
	Doris Marte Immobilienbewirtschafterin	2006/2010
	Markus Liniger Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA	2018
	Gino Tanner Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA	2022
	Sarah Brenn Dipl. Betriebswirtschafterin HF	2024

Kennzahlen

Gründungsjahr	**1983**	
Aktienkapital	**1 200 000 CHF**	Serie A: 1800 Aktien à 500 CHF Serie B: 3000 Aktien à 100 CHF
eigene Häuser	**7**	mit gesamthaft 73 Wohnungen
Bewirtschaftungsmandate	**25**	mit gesamthaft 547 Wohnungen und 79 Gewerberäumen

Gemiwo AG
Gemeinnützige
Mietwohn AG

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg

056 460 88 88
info@gemiwo.ch
www.gemiwo.ch