

## «Die Fusion macht Turgi attraktiver»

Immobilienexpertin Vera Zehnder prophezeit grössere Nachfrage für Wohnraum im künftigen Badener Stadtteil. Wer nach Turgi ziehen sollte.

Sibylle Egloff Francisco

**Am 1. Januar wird die Gemeinde Turgi in die Stadt Baden einverleibt. Die Fusion bringt einige Veränderungen mit sich. Welche sind auf dem Immobilienmarkt zu erwarten?**

**Vera Zehnder:** Die Fusion macht Turgi attraktiver. Ein unbestrittener Vorteil ist der tiefere Steuersatz, der bei der Zusammenlegung zum Tragen kommen wird. Baden hat einen Steuerfuss von 92 Prozent, Turgi von 113 Prozent. Dass sich die Immobilienpreise am 1. Januar 2024 schlagartig ändern werden, daran glaube ich allerdings nicht. Das Thema Fusion war schon länger in den Köpfen der Leute. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den vergangenen Jahren die Attraktivität von Turgi im Hinblick auf eine mögliche Fusion gestiegen ist und folglich auch die Preise angezogen haben. Man kann es mit einer Verlobung vergleichen. Baden und Turgi sind zwar noch nicht verheiratet, doch bereits zusammen. Der positive Effekt dieser Verlobung ist wohl zum grössten Teil schon eingepreist.

**Viel wird sich also nicht mehr tun?**

Nein, das kann man so nicht sagen. Die Preise könnten in Zukunft noch weiter anziehen. Nur schon die erhöhte Publizität in den vergangenen Jahren führte zu mehr positiver Aufmerksamkeit für die Gemeinde. Dies wird unter Umständen auch die Nachfrage nach Wohn- oder Mietraum zusätzlich ankurbeln. Es ist ein positiver Trend spürbar.

**Wird der Wohnraum in Turgi bald so gefragt sein wie in Baden?**

Die Nachfrage nach Immobilien in Baden ist seit Jahren unverändert gross. Weil es schon länger ein beschränktes Angebot gibt, sind die Preise auch dementsprechend hoch und wenig elastisch. Aktuell ist Wohneigentum in Turgi günstiger. Mit der Fusion werden die Preise vermutlich steigen. Turgi wird



Die Immobilien an der Bahnhofstrasse in Turgi könnten teurer werden.

Bild: Sandra Ardizzone

### Eine Badenerin in Turgi

Vera Zehnder ist 1975 in Zürich geboren und in Baden aufgewachsen. Sie bildete sich nach der Wirtschaftsmittelschule zur Immobilienmaklerin aus. Fast zehn Jahre lang arbeitete sie in einem namhaften Immobilienbüro in der Region, bevor sie sich 2018 mit ihrer Firma zur Linde Immobilien selbstständig machte und in Baden ein eigenes Geschäft eröffnete. 2022 zog sie damit nach Turgi. Zehnder hat sechs Kinder und lebt mit ihrem Mann in Remetschwil. (sib)



aber sicherlich nicht das Preisniveau von Baden erreichen.

**Bietet Turgi Leuten, die sich in Baden bisher kein Eigentum leisten konnten, nun eine neue Chance, doch irgendwie zur Stadt zu gehören?**

Ja, das kann sein. Und es gibt auch Turgi die Chance, sich neben Baden zu behaupten. Das Dorf wurde zu lange zu stiefmütterlich behandelt. Als ich mein Büro vor zwei Jahren von der Badener Altstadt nach Turgi verlegte, wurde ich oftmals mit grossen Augen angeschaut und gefragt: «Bist du dir sicher?»

**Haben Sie diesen Schritt bereut?**

Nein, auf keinen Fall. Ich fühle mich sehr wohl in Turgi. Zu Baden hatte ich immer ein besonderes Verhältnis, ich bin in der Stadt aufgewachsen und habe meine Kinderjahre neben dem Kurpark an der Dammstrasse verbracht. Gerne erinnere ich mich an die Einkaufsbummel

mit meiner Familie im Metroshop, der Badstrasse und der Weiten Gasse zurück. Als ich vor zwei Jahren mit dem Büro hierher in die frühere Filiale der Raiffeisen zog, fühlte ich mich in das alte Baden vor dreissig Jahren zurückversetzt. Ich merkte, wie schön es an der Bahnhofstrasse ist. Es ist ein Dorfteil mit einem intakten sozialen Umfeld und mit einem vielfältigen Angebot. Nicht zu vergessen ist auch die sehr gute Verkehrsbindung an Baden, Zürich und Brugg. Turgi hat mich verzaubert und meine Kundschaft auch. Die Vorbehalte verfliegen nämlich schnell, wenn man vor Ort ist und sieht, was die Umgebung zu bieten hat.

**Warum verschlug es Sie nach Turgi?**

Hier gab und gibt es keine anderen Immobilienmakler, das sehe ich als Vorteil. Zudem hatte ich aufgrund der Fusionsgespräche schon ein bisschen im Hinterkopf, dass Turgi bald Teil von Baden sein könnte.

**Können Sie sich an die Zusammenlegung von Rütihof und Dättwil mit Baden in den 1960er-Jahren erinnern? Welchen Einfluss hatte die Fusion damals?**

Nein, das kann ich aufgrund meines Jahrgangs leider nicht. Was ich jedoch von Personen gehört habe, die bereits damals im Immobiliengeschäft tätig waren, ist, dass sich die Einwohnerinnen und Einwohner von Rütihof schon vor der Fusion zu Baden zugehörig fühlten und diese somit keine grossen Auswirkungen auf die Liegenschaften hatte. Einen Effekt sah ich hingegen, als die Fusion zwischen Baden und Neuenhof 2010 zur Debatte stand. In der Zeit vor der Abstimmung wurde die Gemeinde Neuenhof auf dem Immobilienmarkt attraktiver. Nach dem Nein an der Urne ist dieser Effekt aber schnell wieder verflogen.

**Gibt es Unterschiede zwischen den Quartieren in Baden? Welches ist auf dem**

**Wohnungsmarkt am beliebtesten?**

Nach wie vor sehr attraktiv sind Lagen rund um den Kurpark, den Bahnhof und neuerdings auch im Bäderquartier. Der Kappelerhof hat in den letzten Jahren mit der gestiegenen Bautätigkeit ebenfalls an Attraktivität gewonnen. Grundsätzlich kann man sagen, dass für junge Leute zentrumsnahe und gut erschlossene Lagen sehr interessant sind. Für Familien sind es eher Ortsteile etwas ausserhalb wie beispielsweise die Allmend und Rütihof. Generell sind verkehrstechnisch gut erschlossene Gebiete attraktiv.

**Wer bevorzugt Baden und wer Turgi?**

In Baden wohnen eher die urbanen Leute, die mehr Anonymität und dennoch die Übersichtlichkeit schätzen. In Baden zu wohnen, ist ein Lebensgefühl. Dies gilt im Speziellen für die jüngere Zielgruppe. Nach Turgi ziehen eher Leute, die eine starke Verwurzelung zum Dorf verspüren, dort bereits ein soziales Umfeld haben und die erwähnten Vorzüge von Turgi kennen und zu schätzen wissen. Nicht zuletzt ist es auch eine finanzielle Frage.

**Wie gross ist der preisliche Unterschied?**

Für ein frei stehendes neues Einfamilienhaus mit fünf Zimmern muss man in Baden mit einem Preis von rund 1,85 Millionen Franken rechnen. Bei einer Viereinhalbzimmerwohnung mit rund 120 Quadratmetern ist ein Preis von 1,3 Millionen Franken realistisch. In Turgi bezahlt man für ein Einfamilienhaus in der gleichen Grösse rund 1,25 bis 1,35 Millionen Franken. Eine Viereinhalbzimmerwohnung mit den gleichen Kennzahlen kostet zirka 1 Million Franken. Wir sprechen hier von durchschnittlichen Transaktionspreisen. Es kann also gut sein und kommt auch häufig vor, dass ein Objekt aufgrund seiner Lage und dem speziellen Bezug der Interessenten zu einem deutlich höheren Preis verkauft werden kann.

## So endet der Nacktbilder-Fall

Das Bezirksgericht Baden hat das Urteil zum Prozess der vergangenen Woche verkündet.

In einem Einzelrichterverfahren vor Bezirksgericht Baden ist eine 45 Jahre alte Frau von den Vorwürfen der versuchten Nötigung, der mehrfachen Urkundenfälschung und des Betruges vollumfänglich freigesprochen worden.

Vorgeworfen worden war ihr, ihrem damaligen Partner gedroht zu haben, Nacktfotos mit sexuellem Bezug dessen Kollegen zu zeigen, falls er Aufzeichnungen eines Streites, die er mit dem Handy gemacht hatte, nicht löschen würde (die AZ berichtete). Urkundenfälschung und Betrug sah die Anklage darin, dass

die Frau in einem Gerichtsverfahren wegen Unterhaltszahlungen angeblich gefälschte Bilder von Internetprofilen ihres Partners eingereicht habe, um sich höhere Beiträge zu verschaffen. Die Bilder sollten beweisen, dass sich der Mann im Internet als transsexuelle Prostituierte anbiete und damit Nebenverdienste generiere.

Während die Staatsanwaltschaft eine unbedingte Geldstrafe von 5400 Franken forderte, hatte die Verteidigerin hingegen vollumfänglichen Freispruch beantragt. Das Gericht ist jetzt dem Antrag der Verteidigung gefolgt:

Es kam zum Schluss, dass die Beweislage nicht eindeutig sei und viele offene Fragen bestehen würden. Beim Vorwurf der versuchten Nötigung seien in der Anklage nicht die gesamten Umstände der Äusserung, die Bilder Kollegen des Mannes zu zeigen, beachtet worden.

Bei den Vorwürfen der mehrfachen Urkundenfälschung und des Betruges sei für das Gericht nicht nachweisbar, wer die Internetprofile erstellt habe. Nicht nachweisbar sei zudem, dass die Beschuldigte diese Profile wider besseren Wissens eingereicht habe. (lp)

## Steuerfuss sinkt in Würenlos

Gemeindeversammlung bewilligt Budget 2024 mit einem Steuerfuss von 99 Prozent. Sportverein fordert Kunstrasen im Tägi.

Die Würenloser Einwohnerinnen und Einwohner zahlen im Jahr 2024 weniger Steuern. Das haben die 170 anwesenden Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung am Dienstagabend entschieden. Sie genehmigten das Budget mit einem Plus von 1,1 Millionen Franken und mit einem um 2 Prozentpunkte tieferen Steuerfuss von 99 Prozent.

Abgesegnet wurden auch alle anderen Geschäfte. Dazu gehören etwa die Kreditabrechnung zum Beitrag zur Sanierung

und Erweiterung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard, ein Kredit für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung, ein Kredit für die Endgestaltung des Gebiets Flüefeld und Tägerhardrütene sowie Änderungen am Elternbeitragsreglement.

Der Sportverein Würenlos forderte in einem Überweisungsantrag, dass der Gemeinderat an der nächsten Gemeindeversammlung einen Baukredit für einen Kunstrasenplatz im Tägerhard vorlegt. Der Antrag

musste korrigiert werden. «Da das nicht so schnell möglich ist und kein Geld dafür budgetiert wurde, einigte man sich, dass der Gemeinderat bis dahin beauftragt wird, einen Projektierungskredit für den Bau eines Sportplatzes auszuarbeiten», sagt Gemeindeschreiber Daniel Huggler. Der Antrag wurde angenommen. 2018 wurde bereits ein neuer Naturrasenplatz im Tägerhard eröffnet. Doch weil der Sportverein stetig wächst, stösst er platzmässig an seine Grenzen. (sib)