

## Ausserordentliche Generalversammlung vom 19. November 2024

Wir heissen Sie herzlich willkommen!

## EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschafter

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. November 2024 konnten Sie über den Kauf zweier neuer Liegenschaften entscheiden. Es freut uns sehr, dass Sie dem Kauf mit überwältigendem Zuspruch zugestimmt haben und damit den Anträgen des Vorstandes gefolgt sind. Wir sind überzeugt, dass die beiden Liegenschaften bestens ins Portfolio von Lägern Wohnen passen.

Die Genossenschaft ist seit jeher sehr gut in der Region Baden und Wettingen verankert. Was bisher fehlte, war eine Liegenschaft im Zentrum der Stadt Baden. Preiswerter Wohnraum in Zentrumslagen wird immer rarer. Gemäss Marktforschungsstudien steigen die Mieten weiter an, wobei die stärksten Mietzinssteigerungen aktuell in städtischen Zentren zu beobachten sind. Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Weiten Gasse können wir diesem Trend entgegenwirken. Mittelfristig werden wir ein Mietpreisniveau anbieten können, das unter der Marktmiete liegt.

Die Liegenschaft an der Mattenstrasse liegt im Zentrum von Wettingen in kurzer Gehdistanz zur Landstrasse mit Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Wohnungen sind funktional und die Mietpreise moderat. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren laufend unterhalten und ist in einem intakten Zustand.

Mit den beiden Akquisitionen bekommen auch die Liegenschaftsverwaltung und unser Unterhaltsteam neue Aufgaben. Im Namen des Vorstandes danke ich dem Team ganz herzlich für die Bereitschaft, das gesteigerte Arbeitspensum zu bewältigen, und Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihr Vertrauen.

**Pascal Roth, Vizepräsident Lägern Wohnen**



## EINMALIGE CHANCEN

**Gleich zwei Mal bot sich Lägern Wohnen die Chance, Immobilien zu erwerben: einmal in Baden, einmal in Wettingen. An einer anberaumten ausserordentlichen GV hatten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über 15.6 Millionen für zwei Kaufangebote zu befinden.**

Es sind besondere Umstände, die den Vorstand und die Geschäftsleitung von Lägern Wohnen veranlassten, am 19. November 2024 eine ausserordentliche Generalversammlung anzusetzen. Es bot sich der Genossenschaft nämlich die seltene Gelegenheit, zwei Liegenschaften zu erwerben, eine in Baden und eine in Wettingen. So fanden sich an diesem Abend 47 Genossenschafterinnen und

**Fortsetzung ►**



47 Genossenschafterinnen und Genossenschafter fanden sich ein.

Genossenschafter im zweiten Untergeschoss des Restaurants Roter Turm im gleichnamigen Saal zusammen, um über die weitere Strategie des «Lägern-Schiffes» zu befinden.

Zu Beginn der Generalversammlung platzierte Präsidentin Katia Röthlin einige einleitende Bemerkungen. Sie unterstrich, dass Lägern Wohnen solide aufgestellt sei und auch über das nötige Kapital verfüge, die beiden Immobilien zu erstehen. Einem Ertragswert von 250 Millionen Franken stünden 108 Millionen Hypothekarbelastung entgegen, was einer Belohnung von 43 Prozent entspreche.

### Eine Chance für Baden

François Chapuis, der zusammen mit Pascal Roth das Portfoliomanagement betreut, übernahm die Vorstellung der beiden Projekte. Er stellte den Erwerb des Geschäfts- und Wohnhauses Weite Gasse in einen grossen Kontext und betonte, dass die Preisentwicklung der Stadt Zürich auch auf Baden ausstrahlen werde: «Wenn wir eine solche Immobilie übernehmen, dann entziehen wir sie dem spekulativen Markt in Baden – ich glaube, Baden braucht so ein Zeichen. Und eine Stadt braucht Menschen, die in ihr leben.» Obwohl die Preise der vermieteten Wohnungen und Geschäftsräume gegenwärtig nicht günstiger als der Marktdurchschnitt seien, werde sich dies so einpendeln: «Mittel- und langfristig werden wir günstigere Mieten anbieten.» Einige Beobachtungen und auch Erfahrungen in anderen Bietverfahren zeigten, dass sich «die Preisspirale zu drehen beginne.»

Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Weite Gasse 34/36 mitten in der Badener Altstadtzone verfügt über acht Wohnungen und fünf Gewerberäume (vgl. Kasten). Dass sich Lägern Wohnen damit neu in den Markt für Gewerberäume begibt, sorgte an der Generalversammlung ebenso für Diskussionen wie

die grundsätzliche Frage, ob Lägern Wohnen diese Immobilien kaufen soll. François Chapuis betonte, dass diesem Entscheid intensive Diskussionen im Vorstand vorausgegangen seien. Ein Genossenschafter sprach sich gezielt für den Erwerb von Gewerberäumen aus: «Ich möchte gerne eine Lanze für das Gewerbe brechen, denn auch bei Geschäftsräumen ist es nicht sinnvoll, dass diese stets zum Maximalpreis vermietet werden.» Es kristallisierte sich der Tenor heraus, dass sich die Genossenschaft die Immobilie für den Kaufpreis von 10.5 Millionen problemlos leisten könne.

Mit 44 Stimmen bei drei Gegenstimmen wurde dem Kauf zugestimmt, der Zuschlag für Lägern Wohnen war schon im Oktober erfolgt.

### Ein Objekt im Stil von Lägern Wohnen

Bei der zweiten Liegenschaft stand die Zustimmung zu einem Kaufangebot von 5.1 Millionen zur Debatte. Bei der Wohnliegenschaft an der Mattenstrasse 22/24 handelt es sich um ein Gebäude mit zwölf Wohnungen, die zu sehr moderaten Preisen vermietet sind (vgl. Kasten). Anders als bei der Badener Liegenschaft lag hier die Zusage der privaten Verkäuferschaft nicht vor. Katia Röthlin schickte lediglich voraus, dass es «positive Signale» der gegenwärtigen Eigentümer gebe. Wie schon im Fall der Badener Liegenschaft besichtigte und beurteilte Pascal Roth vom Vorstand die Liegenschaft.

In der Diskussion tauchte die Frage auf, warum man jetzt eine Liegenschaft der Generation kaufen wolle, die man zeitgleich im Kappelerhof/Klosterbrühl zurückbaue. Hier überwog schliesslich die Einsicht, dass sich ein solches Geschäft in Wettingen mit knappem Baugrund nur selten bieten würde und in diesem Fall Lägern Wohnen eine reelle Chance für den Zuschlag habe. Pascal Roth erläuterte: «Das Objekt entspricht dem, was wir in anderen Liegenschaften jetzt schon anbieten.» In der Abstimmung votierte die Versammlung mit 45 zu zwei Stimmen für das Kaufangebot. Nach knapp einer Stunde und mit engagierten Diskussionen zu den beiden Geschäften ging die Generalversammlung zu Ende. Katia Röthlin betonte am Ende nochmals, dass viele Angebote und Möglichkeiten, die im Vorstand geprüft würden, nicht die Ziellinie eines Kaufs erreichen und dankte dem Vorstand für den zusätzlichen Effort.

Am 26. November, also eine Woche nach der anberaumten GV, hat Lägern Wohnen auch für die Wettinger Liegenschaft den Zuschlag erhalten. Die Bilanz: Lägern Wohnen ist auf einen Schlag um zwei Liegenschaften und zwanzig Wohnungen sowie einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter reicher.

«**Wenn wir eine solche Immobilie übernehmen, dann entziehen wir sie dem spekulativen Markt in Baden – ich glaube, Baden braucht so ein Zeichen.»**

François Chapuis,  
Portfoliomanagement  
Lägern Wohnen

## Wohn- und Geschäftsliegenschaft Weite Gasse 34/36 in Baden



Die 1953 erbaute Liegenschaft ist gut gepflegt und unterhalten worden. Sie befindet sich in der Altstadtzone und ist im Besitz der Swiss Prime Site Immobilien AG. Das Gebäude ist in Massivbauweise und mit verputzter Fassade errichtet worden. 2014 wurden die Fenster ersetzt und 2020 im ersten Obergeschoss Schallschutzfenster eingebaut. Pro

Hauseingang verfügt die Liegenschaft über einen Lift. Sechs der acht Wohnungen wurden 2020 neu erstellt, zuvor waren darin Gewerberäume. Bei den Böden handelt es sich um Parkett, zudem verfügen die Wohnungen über grosszügige Einbauschränke. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2010, der zentrale Boiler aus dem Jahr 2006. Geheizt

wird über Radiatoren und Fussbodenheizungen. Ebenfalls im Jahr 2020 wurden für die sechs Wohnungen neue Steigleitungen installiert.

Vermietet werden vier 1-, eine 2 ½-, zwei 3- und eine 3 ½-Zimmerwohnung, daneben vier Praxisräume und eine grosse Ladenfläche im Erdgeschoss. Die Bruttorendite beläuft sich auf 4.31 Prozent.

Am 21. Oktober 2024 wurde das Objekt durch den Vorstand besichtigt. Aufgrund einer Bewertung des Ressorts Portfoliomanagement wurde ein Kaufangebot von 10.5 Millionen unterbreitet. Die Finanzierung von Lägern Wohnen ist gesichert und wird mittels einer Hypothek von 6.7 Millionen und Festgeldern in der Höhe von 3.8 Millionen geleistet.

Für den Erwerb sprechen aus Sicht des Vorstands die Vollvermietung, der gute Zustand des Objekts und dass sechs der acht Wohnungen unlängst neu erstellt worden sind – mit einer Investition von 2.6 Millionen. Grundsätzlich ermöglicht der Erwerb eines solchen Objekts preiswerten Wohnraum für eine möglichst grosse und durchmischte Gruppe. Der Vorstand zeigt sich zudem überzeugt, dass die Mieten auf Dauer günstiger sein werden als bei vergleichbaren Objekten in der Altstadt

## Wohnliegenschaft Mattenstrasse 22/24 in Wettingen



Die gepflegte und gut unterhaltene Liegenschaft mit Baujahr 1952 gehört einer privaten Eigentümerin. Vermietet sind 12 Wohnungen und ein Coiffeursalon sowie vier Garagen und sieben Abstellplätze. Es

handelt sich bei der Bausubstanz um Massivbauweise mit verputzten Fassaden. Das Gebäude verfügt ferner über zwei Treppenhäuser, aber keinen Lift. Vermietet sind eine 2 ½-, fünf 3- und sechs 3 ½-Zimmer-Woh-

nungen sowie der schon erwähnte Coiffeursalon. Die Preise sind sehr moderat, erzielt wird eine Bruttorendite von 3.67 Prozent. Im Jahr 1994 wurde das Gebäude totalsaniert: Küchen, Bäder und die Heizung wurden erneuert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2014. Daneben wurden in den letzten fünfzehn Jahren diverse Investitionen in der Höhe von 220'000 Franken getätigt.

Das Objekt wurde am 22. Oktober 2024 durch den Vorstand besichtigt. Aufgrund einer Bewertung durch das Ressort Portfoliomanagement gab der Vorstand ein Kaufangebot in der Höhe von 5.1 Millionen ab. Die Finanzierung wird über unbenutzte bzw. freie Reserven, Schuldbriefe und Eigenmittel sichergestellt.

Für den Kauf der Liegenschaft sprechen aus Sicht des Vorstands die Vollvermietung, der gute Zustand derselben und die moderaten Mieten, die dem entsprechen, was Lägern Wohnen anbieten möchte. Zudem verfügt das Objekt durch das Miteigentum einer angrenzenden Parzelle über grosszügigen Freiraum.



Blick auf die Baustelle Klosterbrühl.

## DAS WERDEN EINES «STADTTEILS»

Bei Lägern Wohnen wird im Moment gebaggert, Eisen verlegt, Beton gegossen und gemauert. In Wettingen entsteht mit dem Ersatzbau für das Klosterbrühl gegenwärtig die grösste Lägern-Siedlung. Ein Augenschein vor Ort macht die Entstehung des neuen Stadtteils fassbar.

«**Der Hauptgrund für die Etappierung ist, dass wir so nicht für alle Mieterinnen und Mieter auf einmal eine Anschlusslösung finden mussten.»**

Mario Jacober, Geschäftsführer  
Lägern Wohnen

Wer den Blick über die Baustelle der ersten Etappe der Siedlung Klosterbrühl streifen lässt, den beschleicht das Gefühl, dass hier ein ganzer Stadtteil entsteht. Hinter den Absperrgittern ragen drei rote Krane in die Höhe, die Bauelemente oder Betonkübel durch die Lüfte hieven. Behelmte Arbeiter suchen sich ihren Weg zwischen den Schalungs- und Betonwänden, den Containern, grossen in Plastik verpackten Backsteinladungen und Holzabsperungen. In der Nähe zuckt der Feuerschein eines Abflamngeräts über Bitumenbahnen. Verzweigt wirken die Arbeiter in der Ferne der Baustelle, die ihr Ende erst an den noch stehenden Häusern der Klosterbrühlsiedlung und den angrenzenden Liegenschaften findet. Drei Arbeiter hantieren mit einem Betonkübel, der vom Kran gesteuert wird und lassen den Beton zwischen zwei Schalungswände fliesen. Der Kranführer indes steuert nicht mehr wie früher von der Führerkabine des Krans aus, sondern steht mit einer Fernbedienung, die er an Gurten lässig vor dem Bauch trägt, am Rand des Geschehens. Über dem Panorama, in dem sich Grautöne mit dem rostigen Braun der verlegten Bewehrungseisen und der Signalfarbe Rot abwechseln, wölbt sich an diesem Donnerstag ein bewölkter Himmel.

### Logistischer Kraftakt

In einer leerstehenden Wohnung der Winkelriedstrasse 51, die erst für die zweite Etappe rückgebaut wird, hat sich die Bauleitung einquartiert. In einem improvisierten Büro stehen Computer, in der ehemaligen Stube ist ein grosser Besprechungstisch platziert. An der Wand hängen die Pläne des Grossprojekts. Von der Wohnung aus hat man eine gute Übersicht auf die Weite der Baustelle. Oberbauleiter Jens Flechsig von der Konstrukt AG hält die Fäden vor Ort zusammen. Die beiden Architekturbüros, Galli Rudolf Architekten AG und Stefan Wülser Architektur, und Flechsigs Arbeitgeber bilden die Generalplanung. Jens Flechsig freut sich sichtlich, an diesem riesigen Bauvorhaben beteiligt zu sein: «Es ist für meine berufliche Laufbahn das Richtige, jetzt an einem so grossen Wohnbauprojekt mitarbeiten zu können und einmal die 100-Millionen-Grenze zu knacken.» Als sein Blick auf den Plan fällt, erzählt er, dass mit dem Abbruch der alten Ölheizung eine Holzpelletheizung als Übergangslösung auf der Baustelle installiert wurde. Diese – ein weisser Silo und zwei blaue Container – stehen am Rand der Baustelle. Sie ist Beleg dafür, dass bei einem so grossen und auch noch etappierten Projekt nicht nur



Im Vordergrund der Rohbau des Gebäudes an der Grubenstrasse.



**Oberbauleiter Jens Flechsig.**

das fertige Gebäude im Fokus steht, sondern auch der Entstehungsprozess. Ähnliche Überlegungen betreffen die Tiefgarage: Hier bleibt die alte Garage bis zum Abschluss der ersten Etappe bestehen, sodass die noch ansässigen Mieterinnen und Mieter eine Parkmöglichkeit haben. Wenn der Abbruch der letzten Häuser ansteht, steht die neue Tiefgarage bereit. Dasselbe betrifft die improvisierten Büros der Bauleitung, die nach dem Abbruch der alten Wohnungen entweder im Gemeinschaftsraum untergebracht oder allenfalls in Containern Platz finden werden. Es stellt sich die Frage, warum sich die Planer für eine solche Etappierung ausgesprochen haben und nicht die ganze Siedlung in einer Etappe hochziehen. Geschäftsführer Mario Jacober kennt die Antwort auf diese Frage: «Der Hauptgrund ist sicher, dass wir so nicht für alle Mieterinnen und Mieter auf einmal eine Anschlusslösung finden mussten. Der zweite Grund ist der, dass wir nicht mit über 200 Wohnungen auf einen Schlag den Markt fluten, auch wenn dieser das in der gegenwärtigen Situation sogar absorbieren könnte.»

Was weder Bauleitung noch Bauherrschaft wussten, ist, dass das Elektrizitätswerk mit der Baustelle an den Anschlag kommen würde.

«Es reicht gerade knapp», erzählt Jens Flechsig augenzwinkernd.

### Stetiges Werden

Östlich, an der Grubenstrasse, ragt bereits der Rohbau des ersten kleineren Gebäudes in die Höhe, davor ist das Untergeschoss mit der Tiefgarage betoniert und die Schalungswände stehen für den weiteren Aufbau bereit. «Die Arbeiten im Erdgrund und Untergeschoss dauern jeweils, erst wenn es dann in die oberen Stockwerke geht, schreiten die Bauarbeiten rasch voran.» Der Bau des Untergeschosses nimmt vergleichsweise viel Zeit in Anspruch, weil es um den Aushub geht, die Böschungssicherungen betoniert und dann wieder teilweise rückgebaut und durchlöchert werden und die ganzen Leitungen verlegt werden müssen. Auch eine bestehende Kanalisation, die schnurgerade durch eines der Gebäude verlaufen wäre, musste verlegt werden und weist nun einen Knick auf, sodass sie an der Tiefgarage vorbeiläuft. In der ersten Etappe mussten zudem sechs Zivilschutzräume eingeplant werden, die über Fluchttunnel verfügen, dicker betoniert und stärker bewehrt sind.

In einer Analogie könnte man sich die Baustelle wie die Entstehung eines Organismus den-

# KLEINWOHNUNGEN FÜR LÄGERN WOHNEN

**Im Ifang entstehen neun Kleinwohnungen für Lägern Wohnen innerhalb eines grösseren Gebäudekomplexes. Ein Baustellenbesuch gibt Aufschluss über das umfangreiche Projekt.**

Im Ifang stehen an diesem Donnerstagnachmittag zwei Krane unter einem fahlen Wolkenhimmel. Im Nieselregen wird gehämmert und es werden Bewehrungen verlegt; ein Arbeiter befestigt im Hochparterre gerade die Bewehrungseisen mit einer Bindemaschine, die ein Bindedraht um die Stäbe wirft und im Handumdrehen zusammenschlingt. Ein Kran ragt aus dem Rohbau, wofür für die Bauphase eine Aussparung in den Betondecken geplant worden ist.

Die Lägere Poscht trifft den Architekten Pascal Eberle von Endres Architekten. Vor den

Absperrgittern hat er einige Muster für den Aussenputz platziert, um eine Entscheidungshilfe bei der Farbtonbestimmung zu haben. Er erklärt uns, dass wegen der Wärmeabsorption die Farbe nicht ganz so dunkel sein darf wie auf der Visualisierung. «Es wird wohl auf diesen Grauton mit grobkörnigem Verputz hinauslaufen», gibt er auf eines der bereitgestellten Muster deutend zur Auskunft.

## Durchdachte Gestaltung

Insgesamt sind Im Ifang 41 Wohnungen und Geschäftsräume geplant. Davon werden neun Kleinwohnungen Lägern Wohnen gehören. Es handelt sich dabei um eine Kooperation mit der Futura Vorsorge. Das Projekt besteht im Wesentlichen aus zwei Gebäudekörpern, von denen in einem der beiden die Lägern-Wohnungen geplant sind. Seitens des Vorstands von Lägern Wohnen wurde das Projekt zuerst von Felix Blunsi und Marcel Ott begleitet, später dann – wegen Wechsels im Vorstand-

(Fortsetzung von Seite 5)

ken: Das Büro an der Winkelriedstrasse wäre das Gehirn mitsamt der Blaupause des Vorhabens, das Befehlsketten in Gang setzt; weitere Container, etwa eine zweistöckige «Containerburg» am Siedlungsweg, stünden für Nervenzentren. Unablässig wird dem Körper Energie zugeführt in Form von Beton, Backstein, Rohren, Eisen usw., die gemäss den Anweisungen und Signalen geordnet, platziert und verarbeitet werden. So wächst die Siedlung langsam, aber stetig empor. Circa 35 Personen arbeiten gemäss Auskunft von Jens Flechsig während der Rohbauphase auf der Baustelle.

## Zeichen intensiver Auseinandersetzung

Schreitet man die Winkelriedstrasse entlang, erblickt man in der Mitte eine einsame eingezäunte Fichte, die von der ursprünglichen Siedlung stehen gelassen wurde. Der Baum

wird drei Mal pro Tag bewässert und ist mit einem Wurzelschutz versehen. Es gibt sogar einen Baumbeauftragten für das Relikt. Auf die Frage, warum dieser Aufwand für eine einzelne Tanne betrieben wird, antwortet Geschäftsführer Mario Jacober: «Es ist ein Zeichen, dass man sich mit der Situation der Siedlung intensiv auseinandergesetzt hat.» Ausserdem passt der Baum ins Konzept der neuen Siedlung, das begrünte Innenhöfe getreu dem Motto «Gartengeschichten» vorsieht.

Das Gebäude an der Grubenstrasse ist bis auf das Attikageschoss bereits fertiggestellt, sodass man einen Einblick in die künftigen Wohnräume erhaschen kann. Gemäss Jens Flechsig dienen zwei Wohnungen aus diesem Gebäude als Musterwohnungen, die deshalb früher fertiggestellt werden. Die Räume des Erdgeschosses wirken momentan noch überhoch, weil auf den Beton erst noch der Bodenaufbau inklusive Dämmung kommen wird. Am Tag des Baustellenbesuchs sind die Räume der oberen Geschosse tropfnass, auf den Böden haben sich kleinere und grössere Lachen gebildet. Es braucht noch etwas Vorstellungskraft, sich die fertigen Räume vorzustellen, aber man gewinnt ein Gefühl für die Dimensionen.

Die Bauweise für das Klosterbrühl ist ein klassischer Massivbau, es wird mit Beton und Backstein gebaut, während das Äussere mit der Holzverschalung der ganzen Siedlung ein leichteres Erscheinungsbild verleihen wird. Mit Blick auf das erste Gebäude prognostiziert Flechsig: «Die ersten Wohnungen sollten im Herbst nächstes Jahr bezugsbereit sein.»

**Blick Richtung Winkelriedstrasse.**



steam – durch Oliver Kalt und François Chapuis.

Pascal Eberle verweist auf den Bereich, in dem die künftigen Lägern-Wohnungen entstehen, und passiert einen betonierten Liftschacht. Der Geruch des feuchten Betons hängt noch in der Luft. Blickt man in die Tiefe des Schachts wird erkennbar, dass Löcher die Stellen markieren, in denen dereinst die Lager der Kunststeintreppe aufliegen werden. Eberle erklärt: «Die Treppenhäuser werden in Sichtbeton gestaltet sein. Darum sind die einzelnen Arbeitsschritte elementar und das Schalungsbild muss eingeteilt werden. Das ist hier gut umgesetzt.»

Die 2 ½-Zimmer-Wohnungen haben in den Aussenbereich verlängerte Wände, sodass der Raum grösser wirkt. «Auf diese Weise verschmelzen Innen und Aussen», so Pascal Eberle. Die Vorzüge der geplanten Loggias sind bereits im Rohbau gut erkennbar.

### Technische Herausforderungen

Einige interessante technische Fragen haben sich im Untergeschoss ergeben. Mit dem Licht der Mobiltelefone wird in der Dunkelheit des Untergeschosses der künftige Waschraum der Lägern-Wohnungen sichtbar, angrenzend die doppelstöckige Veloanlage und schliesslich die künftige Tiefgarage. Diese ist gegenwärtig noch ein Wald an Spriesswinden, der die Tiefe des Raums zergliedert. In der Deckenmitte der Garage schlängelt sich eine LED-Lichtsnur. Pascal Eberle erzählt, dass die Kanalisation höher liege als der Grund der Garage und die Frage der Entwässerung entsprechend gelöst werden musste. «Lediglich Wasser, das sich in der Garage sammelt, und dasjenige aus der Waschküche wird hochgepumpt.» Unter der Garage wurden elf Bohrungen in eine Tiefe von etwa 220 Metern für die Erdsonden gemacht. Weil die Garagenwände sehr nah an die Liegenschaftsgrenze gebaut sind, mussten Rühlwände für die Baugrube angefertigt werden. Diese erlauben eine vertikale Baugrubensicherung ohne Böschung.

Wegen eines kleinen Baches in der Nähe der Garagenausfahrt müssen zudem Hochwasserschutzvorschriften beachtet werden. Dafür wird auf mehreren Metern ein Klappschott auf der Aussenseite des Gebäudes installiert, das automatisch hochklappt, wenn es mit Wasser geflutet wird.

Durch den Rundgang wird deutlich, dass die Baustelle Im Ifang ein umfangreiches Projekt ist, in dem Lägern Wohnen zu einem kleinen Teil mitmischt und mit den kleineren Wohnungen das Angebot für Familien mit den unlängst erbauten Reihenhäusern gut um eines für Ein- oder Zweipersonenhaushalte ergänzt.



So soll der Gebäudekomplex einst aussehen.



Der Liftschacht mit den ausgesparten Löchern.



## GRÜNPFLERGE UND ARBEITEN IN DER WINTERZEIT

**Roman Häner, bei Lägern Wohnen zuständig für Arealunterhalt und Grünpflege, erklärt in diesem Beitrag, was Grünpflege in der Winterzeit und Winterdienst bedeuten.**

Die Grünpflege variiert je nach Jahreszeit, da jede Zeit ihre eigenen Anforderungen und Aufgaben mit sich bringt. Entscheidend ist die Planung der Arbeiten, die Wissen und Erfahrung für den Unterhalt von Grünflächen voraussetzen. Der Winter steht vor der Tür, auch in dieser Zeit geht der Unterhalt in den Liegenschaften weiter: Sträucher, Bäume und Stauden werden geschnitten (Vegetationspause), Laub muss entfernt, die Umgebung gereinigt, Abfall entsorgt werden. Zudem darf die Geräte- und Maschinenpflege nicht vernachlässigt werden. Auch verschiedene Kontrollen stehen an, etwa der Spielplätze oder Lichter. Und

nicht zuletzt gilt es, den Winterdienst zu stemmen.

Gerade der Winterdienst ist nicht vorhersehbar und muss schon im Voraus gut geplant werden. Die ordnungsgemässe Durchführung dieser Tätigkeiten ist nicht nur für die Sicherheit der Bewohner wichtig, sondern sie gewährleistet auch die Zugänglichkeit zu den Liegenschaften bei einem Notfall.

### Durchführung des Winterdienstes

Bereits vor dem ersten Schneefall ist es wichtig, sich auf die Wintermonate vorzubereiten. Dazu gehört die Überprüfung und gegebenenfalls das Auffüllen von Streumaterialien wie Salz. Auch die Wartung der benötigten Geräte wie Schneeschaufeln, Streuwagen und Räumfahrzeuge sollte rechtzeitig erfolgen.

Sobald Schnee fällt oder Eisbildung droht, sind sofortige Massnahmen erforderlich. Zu den Aufgaben gehört es, die Gehwege, Zufahrten und Besucherparkplätze von Schnee zu befreien. Das geschieht in der Regel früh am Morgen, um sicherzustellen, dass die Wege bis zum Beginn des Tagesverkehrs begehbar sind. Bei starkem Schneefall kann es notwendig sein, mehrmals am Tag zu räumen. Das Streuen von Salz ist ebenfalls ein zentraler Bestandteil des Winterdienstes. Diese Massnahmen verhindern die Bildung von gefährlichem Glatteis und sorgen für eine sichere Begehbarkeit der Wege.

Die Sicherheit der Bewohnenden hat oberste Priorität. Nicht immer kann das garantiert werden. Wenn es beispielsweise den ganzen Tag schneit oder die Temperaturen stark unter dem Gefrierpunkt liegen, können die Liegenschaften nicht alle gleichzeitig geräumt und von Eis befreit werden. Im Weiteren spielt auch die Verkehrslage eine entscheidende Rolle, weil dadurch einige Zeit vergehen kann, bis man in der Liegenschaft ankommt. Ich appelliere daher an die Vernunft der Mieterinnen und Mieter, sich entsprechend darauf einzustellen und gutes Schuhwerk und mehr Zeit einzuplanen.

Der Winterdienst bringt verschiedene Herausforderungen mit sich. Unvorhersehbare Wetterbedingungen können plötzliche Einsätze erfordern. Zudem ist körperliche Belastung nicht zu unterschätzen, da das Schneeräumen oft anstrengend und zeitintensiv ist.

Der Winterdienst ist eine verantwortungsvolle Aufgabe. Das Gartenteam und das technische Team nehmen diese Aufgabe ernst. Durch sorgfältige Vorbereitung, schnelle Reaktionen auf Wetteränderungen und die Einhaltung von Sicherheitsstandards sorgen wir dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sicher und unfallfrei durch die Wintermonate kommen.



Engagierte Mitarbeitende von Zweifel führten die Gruppen durch den Betrieb.

## IM ZWEIFEL POULET IM CHÖRBLI

«Paprika» oder «Nature»? Da scheiden sich die Geister, aber über Geschmack lässt sich bekanntlich nicht streiten. Rund 35 Seniorinnen und Senioren kamen im September 2024 mit auf eine Reise nach Spreitenbach zu einem Lebensmittelhersteller, mit dem wohl alle die eine oder andere Erinnerung verbinden: Zweifel Chips. Mit zwei kompetenten und engagierten Mitarbeitenden ging es auf die Tour durch die Produktion. «Was glauben Sie, welches die meistverkauften Sorten sind?» Man höre

und staune: Chips mit der Geschmacksrichtung «Poulet im Chörbli» liegen auf Rang 2; und das, obschon sie ursprünglich nur als Special Edition geplant waren.

Nach einem Besuch im Kartoffelkeller verfolgten die beiden Gruppen die Produktion bis zum Verpacken und durften sogar frische, ungesalzene Chips probieren. Eindrücklich, wie das Familienunternehmen täglich in mehreren Schichten

Tonnen des beliebten Snacks herstellt und in alle Himmelsrichtungen versendet, damit Konsumentinnen und Konsumenten stets frische Produkte im Regal vorfinden. In der Genusswerkstatt konnten die Seniorinnen und Senioren viele verschiedene Sorten probieren und natürlich gab es für alle Proviant mit auf den Heimweg.

Auf Salziges folgte Süsses. Im Restaurant des Senevita Lindenbaum war ein vielseitiges Kuchenbuffet aufgebaut, und alle genossen Kaffee und gute Gespräche. Mit vollen Bäuchen und vollen Händen brachte der Car die Seniorinnen und Senioren wieder sicher nach Hause.



In der Genusswerkstatt konnten Seniorinnen und Senioren viele verschiedene Produkte probieren.

# DIE VIELSEITIGKEIT DER BEWIRTSCHAFTUNG

**Pascal Hauri, der neue Leiter der technischen Bewirtschaftung im Lägern-Team, schätzt besonders die Abwechslung in seinem Beruf. Die Lägere Poscht stellt das neue Gesicht im Team an der Etzelmatt vor.**



**Pascal Hauri, neu im Lägern-Team.**

Es ist das «konstant Inkonstante», das der neue Leiter der technischen Bewirtschaftung von Lägern Wohnen mag. «Jedes Gebäude ist anders, hat andere Mieter, andere Nutzer.» Diese Abwechslung hat dazu geführt, dass der 35-Jährige seinem angestammten Beruf stets treu geblieben ist. Nach einer Ausbildung zum Fachmann für Betriebsunterhalt liess er sich zum Hauswart ausbilden und ist gegenwärtig an einer Weiterbildung zum Leiter Facility Management und Maintenance. Wie schon die Lehre und die Weiterbildung zum Hauswart absolviert er diese am Weiterbildungszentrum Lenzburg. «Ich bin da wohl etwas konservativ. Da ich aber von Mutschellen komme und es für meine Fachrichtung nur die Wahl zwischen Wetzikon und Lenzburg gab, fiel mir die Entscheidung nie schwer.» Aktuell arbeitet Hauri in einem 80-Prozent-Pensum im Verwaltungsteam. Nach seiner Weiterbildung – die er voraussichtlich 2026 abschliessen wird – wird er Vollzeit arbeiten. Im Moment drückt er jeden Mittwoch noch die Schulbank. Dazu müsse er sich sicher jede Woche einen Nachmittag hinsetzen, um zu lernen.

## Wie der Zufall spielt

Im Büro an der Etzelmatt gefällt es Pascal Hauri sehr gut, seit dem 1. Juli arbeitet er in Wetzikon: «Ich wurde von einem erfahrenen und motivierten Team herzlich aufgenommen.» Zu seinen Aufgaben gehören die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude. Eine Hauptaufgabe sei zweifellos der Bereich der Gebäudetechnik. Zudem unterstütze er die Bewirtschaftung bei der Instandsetzung der Wohnungen und ebenso das Gartenteam und die Hauswartung. Der Aufwand für die Siedlungen variiert dabei je nach Grösse und technischer Ausstattung. Besonders gefällt ihm, dass in einem Haus die Perspektive der Verwaltung, Eigentümer und Dienstleister präsent sind: «Vorher arbeitete ich bei einem reinen Dienstleister, wo der Blick aufs grosse Ganze oft fehlte.»

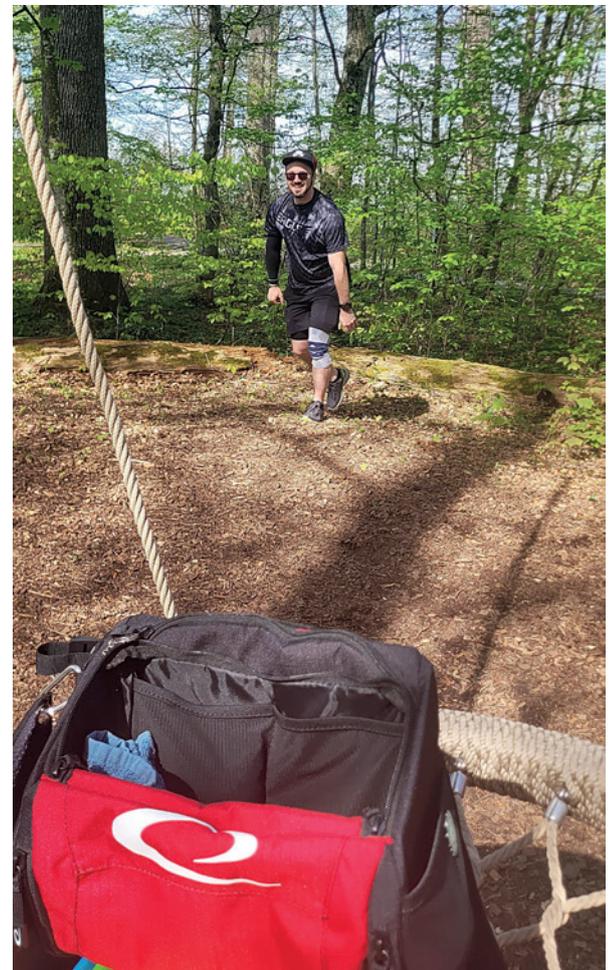
Dass sich Pascal Hauri auf die ausgeschriebene Stelle beworben hat, ist ein Stück weit auch dem Zufall zu verdanken. Seine Partnerin, die schon länger in einer Lägern-Siedlung wohnt, wollte das Formular für einen Reparaturauf-

trag ausfüllen und ist dabei auf die Stellenausschreibung auf der Homepage von Lägern Wohnen gestossen. Dass er mit dem geplanten Zusammenzug nicht nur bei Lägern Wohnen leben, sondern auch arbeiten würde, war zunächst nicht geplant.

## Mehr als Frisbeespielen

Vor zwei Jahren hat Pascal Hauri sein grösstes Hobby, das Fussballspielen, aufgeben müssen. Deshalb habe er ein neues Hobby für sich entdeckt: Discgolf. Dieses Spiel folgt ähnlichen Regeln wie Golf, nur spielt man es mit Frisbees und versucht, diese in Körbe zu werfen. Obwohl die Sportart etwas exotisch klingt, gibt es zahlreiche Anlagen, etwa in Engstringen oder Langenthal, auf Schulgeländen oder grösseren Parks. Darauf gestossen ist Pascal Hauri zufällig über YouTube-Clips. «Früher habe ich das Verbindliche des Teamsports Fussball geschätzt. Heute geniesse ich beim Discgolf die Flexibilität, es alleine oder mit Freunden zu spielen.» Für Pascal Hauri ist der Ausgleich zur Arbeit wichtig: «Ich schätze es, draussen in der Natur zu sein.»

Die Lägere Poscht wünscht dem Neuzugang des Lägern-Teams viel Elan für die bevorstehenden Aufgaben und viel Erfolg in der Weiterbildung.



**Hauri bei seinem Hobby, dem Discgolf.**



Das bewährte Hauswartteam Käufeler.

## MIT HERZ UND HAND IM HAUSWARTSAMT

Über 20 Jahre lang haben Edith und Walter Käufeler an der Lindenstrasse für Ordnung gesorgt, Sträucher geschnitten, Rasen gemäht und geputzt. Die Lägere Poscht hat zum Abschied aus dem Hauswartamt mit dem Ehepaar gesprochen.

Über 20 Jahre lang haben Edith und Walter Käufeler den Hauswartjob an der Lindenstrasse erledigt. Jetzt haben die beiden ihre langjährige Verpflichtung weitergegeben. «Wir hatten eine schöne Zeit hier und wir wohnen gerne weiter hier», gibt das Hauswartgespann zur Auskunft. Der Grund für die Stabsübergabe des nebenamtlichen Hauswartjobs liegt auf der Hand, denn mit 76 und 73 Jahren haben beide das Pensionsalter längst erreicht. Edith Käufeler räumt ein: «Es geht nicht mehr so leicht von der Hand wie früher.»

Bis zuletzt hat sich das Paar die Aufgaben fifty-fifty geteilt: Edith Käufeler war beispielsweise mit dem Treppenhaus und Keller beschäftigt, Walter Käufeler kümmerte sich um Rasen

und Sträucher. In der Ausgabe 45 der Lägere Poscht vom Dezember 2015 wurden die beiden in ihrem Hauswartamt bereits porträtiert. Fast eine weitere Dekade stand das Ehepaar seither mit Herz und Hand für die Lindenstrasse im Einsatz. In dieser Zeit haben glücklicherweise nur Kleinigkeiten den Alltag getrübt: Kehrriechsäcke auf der anderen Strassenseite, an denen sich Tiere zu schaffen gemacht hatten, Zeitungen in der Zeitungssammlung, die von ebendort weggeweht worden waren. «Vor etwa drei oder vier Jahren haben Festbesucher des Wettiger Fäschts auf ausgelegten Kartons in der Siedlung übernachtet.» Und einmal sei die Scheibe eines Autos eingeschlagen worden. Das seien aber allesamt Einzelereignisse. Das Einvernehmen mit den Verantwortlichen bei Lägern Wohnen sei in all den Jahren ebenfalls einwandfrei gewesen.

Auf die Frage, ob sie sich ohne den Hauswartjob nicht langweilen würden, lacht das Ehepaar, worauf Edith Käufeler schmunzelnd sagt: «Vor allem mein Mann!»

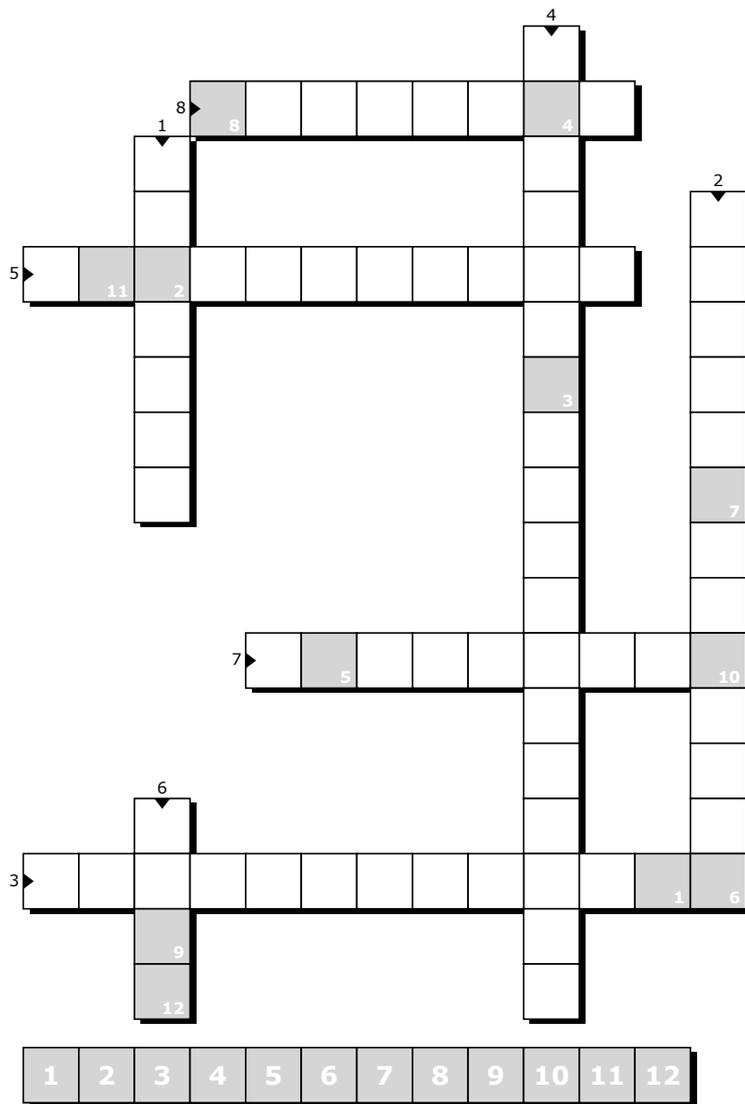
Die Lägere Poscht wünscht den beiden alles Gute für ihre Zeit nach dem Hauswartamt und bedankt sich für ihren unermüdlichen und beherzten Einsatz an der Lindenstrasse.



## Sie fragen, das Gartenteam antwortet

Unser Gartenteam, bestehend aus Roman Häner und Alexander Matter, sorgt tagein, tagaus dafür, dass die Umgebungen bei unseren Siedlungen tipptopp gepflegt sind. Haben Sie eine Pflanze, die nicht richtig wachsen will? Sind Sie unsicher, wie Sie Ihr «Balkonkistli» bepflanzen sollen? Suchen Sie die richtige Begrünung für Ihren Gartensitzplatz? Unser Gartenteam weiss Rat. Schicken Sie Ihre Fragen an [poscht@laegern.ch](mailto:poscht@laegern.ch) und wir beantworten eine Auswahl in den nächsten Ausgaben der Lägere Poscht.

# KREUZWORTRÄTSEL



## DER WETTBEWERBS-PREIS DER LÄGERE POSCHT NR. 68 GEHT AN ...

Gabriel Pellegrini und Margrit Mühlebach. Sie durften sich über Kinogutscheine freuen.

1. Er stellte die beiden Liegenschaften an der ausserordentlichen Generalversammlung vor (Nachname).
2. An dieser Strasse steht die Liegenschaft, die Lägern Wohnen in Wettingen gekauft hat.
3. Davon wird Lägern Wohnen neu fünf in Baden anbieten.
4. Das kam mit der Baustelle an den Anschlag.
5. Braucht es wegen eines kleinen Baches in der Nähe der Siedlung Im Ifang.
6. Auf welchem Verkaufsrang liegen Zweifel Chips der Geschmacksrichtung «Poulet im Chörbli»?
7. Dieses Ehepaar sorgte für über 20 Jahre für Ordnung an der Lindenstrasse.
8. Dieses Hobby hat Pascal Hauri für sich entdeckt.

### Wettbewerbspreis Lägere Poscht Nr. 69

Als Wettbewerbspreis wird eine Jahreskarte vom Zoo Zürich verlost.



### IMPRESSUM

«LÄGERE POSCHT»  
21. JAHRGANG  
NR. 68 / DEZEMBER 2024  
Erscheint als Hauszeitung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern  
Etzelmatt 1  
5430 Wettingen  
T 056 437 30 80  
F 056 437 30 85  
poscht@laegern.ch  
www.laegern.ch

**Verantwortliche Vorstand**  
Katia Röthlin-Ruch

**Redaktion**  
Redaktor:  
Stephan Baumgartner  
Redaktionsmitglieder:  
Katia Röthlin-Ruch  
Jeanie Bächli  
Mario Jacober  
Roman Häner

**Layout**  
WerbeLaube, Lengnau

**Druck**  
Oeschger Druck AG  
Bad Zurzach

Name: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

**Lösungswort** \_\_\_\_\_

Talon ausfüllen und spätestens bis 6. Januar 2025 einsenden an: Lägern Wohnen, Redaktion «Lägere Poscht», Etzelmatt 1, 5430 Wettingen oder per E-Mail an poscht@laegern.ch. Teilnahmeberechtigt sind alle Empfängerinnen und Empfänger der «Lägere Poscht», ausgenommen das Redaktionsteam, die Verwaltung und der Vorstand von Lägern Wohnen.