

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Bereits heute ist jede fünfte Person über 65 Jahre alt und in über einem Drittel aller Privathaushalte lebt nur eine Person. Die bevorstehenden demografischen Veränderungen stellen unsere Gesellschaft vor neue Herausforderungen, auch im Hinblick auf das Wohnen für ältere Menschen. Hierfür braucht es weitere alternative Angebote für entsprechende Wohnformen zu bezahlbaren Preisen.

Ein altersgerechtes Umfeld bietet die Möglichkeit, dass Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange in der vertrauten Umgebung leben, ihre sozialen Kontakte pflegen und weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können. Dadurch wird der Übergang in einen neuen Lebensabschnitt nicht nur als Herausforderung empfunden, sondern auch als bereichernde Erfahrung. Viele ältere Menschen leben allein und leiden unter Einsamkeit. Daher ist es von grosser Bedeutung, Wohnformen anzubieten, die soziale Kontakte fördern und gleichzeitig Privatheit und Selbstständigkeit bewahren. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Nähe zum Ortskern, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie eine altersgerechte



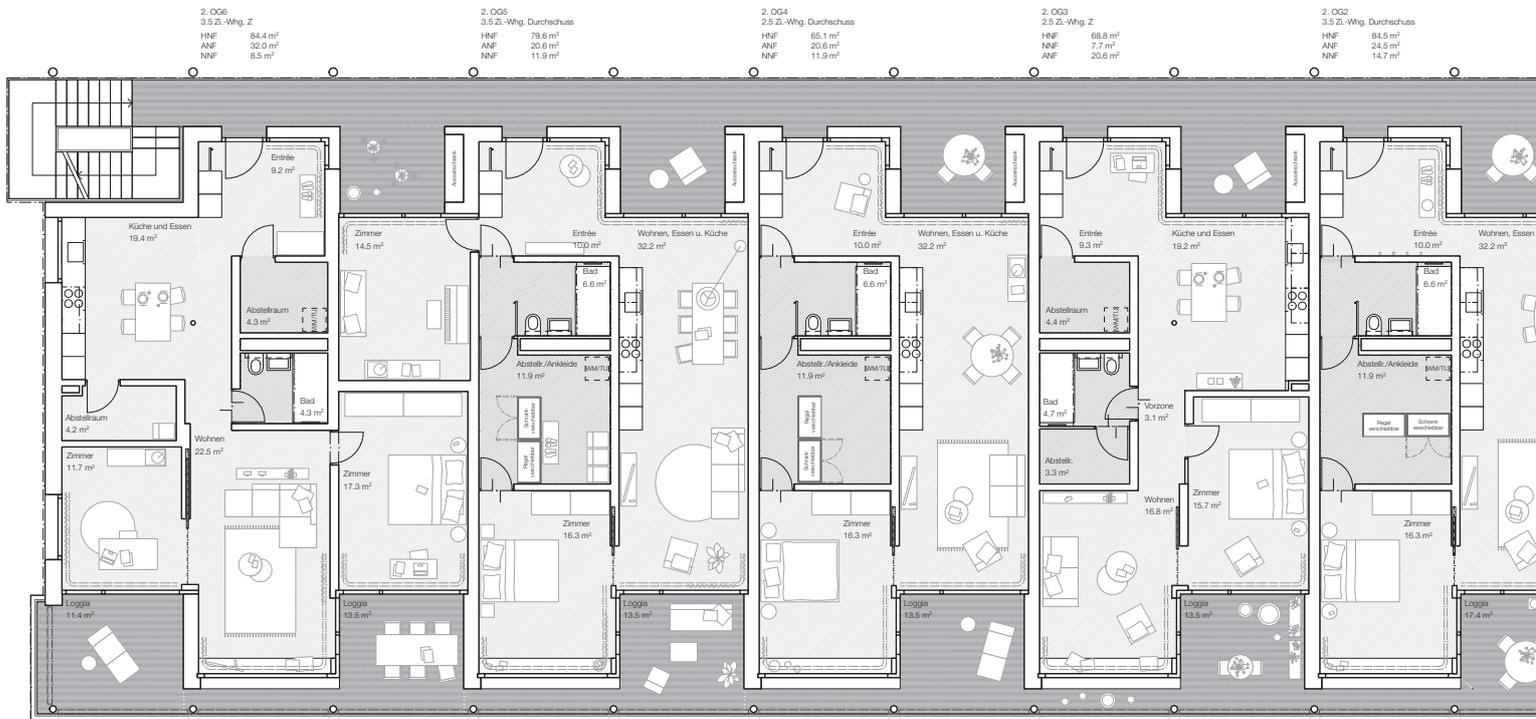
Gestaltung und Barrierefreiheit der Wohnumgebung. Eben eine solche Realisierung von altersgerechtem Wohnen schwebt dem Vorstand von Lägern Wohnen mit dem Projekt Mühlhalde vor. Der Vorstand ist überzeugt, dass Projekte dieser Art Zukunft haben und hervorragend in das Portfolio und zu den Überzeugungen sowie Anliegen des sozialen Miteinanders von Lägern Wohnen passen.

Oliver Kalt, Vorstandsmitglied Lägern Wohnen

ALTERSWOHNEN IN LENGNAU

Das Schwergewicht der Traktandenliste der Generalversammlung vom 15. Mai 2025 wird der Baukredit und Baurechtsvertrag für den Neubau von Alterswohnungen in Lengnau sein. Lägere Poscht stellt das Projekt Mühlhalde vor.

An der Generalversammlung vom 15. Mai 2025 stimmen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über den Baukredit und den Baurechtsvertrag für Alterswohnungen in Lengnau ab. Die Gemeindeversammlung hat am 13. Juni 2024 den Baurechtsvertrag gutgeheissen, der Lägern Wohnen an zentraler und ruhiger Lage zu annehmbaren Konditionen ein 2'825 m² grosses Grundstück überlässt. Die Zustimmung der Generalversammlung von Lägern Wohnen ist im Baurechtsvertrag und



Grundriss Regelgeschoss.

Das Grundstück an zentraler und ruhiger Lage eignet sich sehr gut für die Realisierung altersgerechter Wohnungen.»

Oliver Kalt, Leiter Projektausschuss seitens Vorstand Lägern Wohnen.

Baukredit ausdrücklich vorbehalten. Ein Plan für die Bebauung der Parzelle existiert bereits und wurde von BEM Architekten, einem Büro in Baden, erarbeitet.

Oliver Kalt, der den Projektausschuss seitens Vorstands leitet, erklärt die Bedeutung des Bauvorhabens: «Das Grundstück an zentraler und ruhiger Lage in Lengnau eignet sich durch die Nähe zum Ortskern, durch die Einkaufsmöglichkeiten und einen guten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut für die Realisierung von altersgerechten Wohnungen.» Auf die Frage, warum Lägern Wohnen mit den Alterswohnungen in einen neuen Bereich von Wohnformen vordringe, antwortet er: «Der Vorstand ist überzeugt, dass Wohnformen wie das altersgerechte Wohnen zukunftsträchtig sind und daher gut in das Portfolio und zum sozialen Anliegen von Lägern Wohnen passen.» Ausserdem sei eine Erweiterung des Wohnungsangebotes wegen der starken Nachfrage weiterhin anspruchsvoll. Das Projekt stellt deshalb eine Möglichkeit dar, preiswerten Wohnraum anzubieten und darüber hinaus einem gesellschaftlich aktuellen Bedürfnis entgegenzukommen.

Ausgangslage

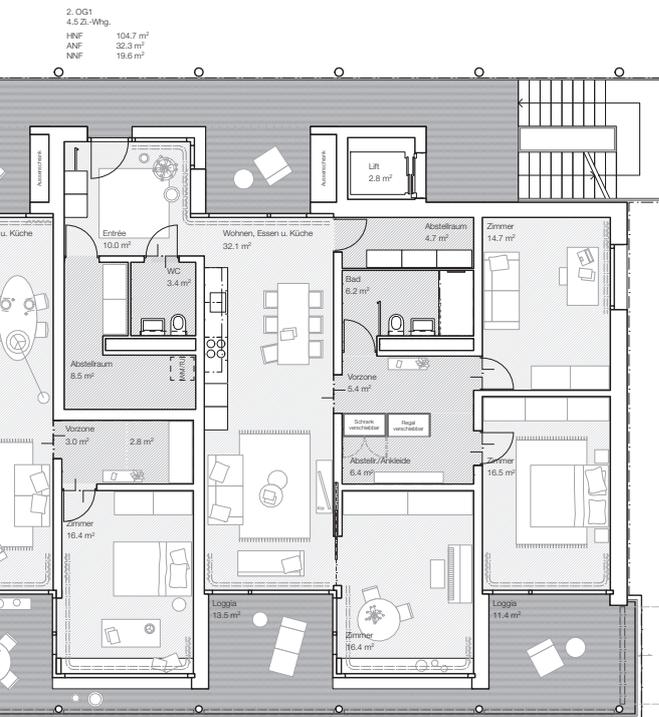
Die Ausgangslage für die Planung der 20 Alterswohnungen in Lengnau ist komplex. Die Parzelle liegt zwischen Ober- und Unterlengnau, am Fuss einer Anhöhe und schliesst an die Landwirtschaftszone an. Weil die Parzelle in der Grundwasserschutzzone liegt, kann kein Untergeschoss gebaut werden. Darüber

hinaus stellt der Baugrund die Architekten vor technische Herausforderungen: Über dem subartesisch gespannten grundwasserführenden Schotter liegt ein schlecht tragfähiger, rund fünf Meter mächtiger Deckel aus feinkörnigen und weitgehend undurchlässigen Silt- und Sandschwemmablagerungen, auf dem ein Fundament schwierig zu realisieren ist. Insbesondere auch aus diesen Gründen wird das Bauwerk als Holzhaus realisiert, da ein solches weniger Gewicht als ein Massivbau besitzt. Zudem wird der Gebäudekörper auf einer sogenannten Lastenverteilplatte platziert. Diese tariert das Gewicht aus. Markus Fankhauser, der zuständige Architekt von BEM Architekten in Baden, sagt dazu: «Die Wahl von Holz als Baumaterial ist einerseits der anspruchsvollen geologischen Situation geschuldet, andererseits spielen auch Überlegungen zur Verwendung nachwachsender Rohstoffe und dem CO₂-Fussabdruck des Gebäudes eine wesentliche Rolle.»

Das Fehlen einer Unterkellerung führt zu verschiedenen Konsequenzen. So ist ein Waschraum im Erdgeschoss geplant, die Heizungsanlage, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, wird sich im Attikageschoss befinden und die Parkmöglichkeiten sind oberirdisch aussen angeordnet.

Alterswohnen in der Genossenschaft

Verschiedene gestalterische Überlegungen und Ideen zum Wohnen im Alter prägen die Konzeption des Projekts. Dazu führt Markus Fankhauser aus: «Die Ausgestaltung des ge-



Warum Alterswohnungen?

Markus Fankhauser erzählt, dass die Überalterung im Surbtal seit geraumer Zeit ein Thema ist und es zu wenig Wohnraum gibt, der diesen Bedürfnissen entspricht. Die Gemeinde hat 2017 einen Wettbewerb ausgeschrieben. Der Bauträger war ursprünglich eine andere Genossenschaft. Lägern Wohnen hat das Projekt schliesslich übernommen. Es ist aber nicht nur dieser demografischen Entwicklung geschuldet, dass es in Lengnau Alterswohnungen geben soll: «In dieser öffentlichen Zone ist nur eine Spezialform von Wohnen wie beispielsweise Alterswohnen erlaubt.»

Die künftigen Wohnungen werden also für Menschen geplant, die sich im letzten Drittel ihres Lebens befinden und mit dieser Wohnform eine bewusste Entscheidung treffen. Das Eintrittsalter ist auf Ü58 Jahre angesetzt – auch vergleichsweise jugendlichen Älteren wird das Mieten der altersgerechten Wohnungen im innovativen Neubau somit möglich sein.

Blick vom Kulturland auf die Siedlung und aus der Wohnung aufs freie Feld.

planten Neubaus fügt sich gut in die örtliche Topographie ein. Er wird mit drei Regelgeschossen und einem vom Kulturland zurückversetzten attikaähnlichen Stockwerk realisiert.» Die Fassade wird strukturiert, damit der Gebäudekörper nicht wuchtig wirkt. Der Glasanteil der Fassaden wird zur Leichtigkeit beitragen.

Der ganze Gebäudekörper wird in ein Raster von 3.6 Meter eingeteilt. Trotz dieser klaren Grundstruktur lassen sich gemäss Fankhauser verschiedene Wohnungstypen realisieren. Das Spektrum reicht von 2½-Zimmer- bis zu 4½-Zimmer-Wohnungen, die offene Grundrisse oder kleinere Einteilungen aufweisen können. Da kein Untergeschoss mit entsprechenden Nebenräumen vorhanden ist, werden grössere Abstellräume direkt auf dem Wohngeschoss angeboten.

Es gibt zwei Haupteinschliessungen, die eine mit Lift sowie Laubengängen, die nebst dem Zugang zu den Wohnungen einen Begegnungsort ermöglichen. Auf der dem Feld zugewandten Seite sind Obstbäume geplant. Auf der Rückseite ist ein Innenhof angedacht, der ein Petanque-Spielfeld einschliesst, eine Grillstelle und eventuell Hochbeete. Auf der Siedlungsseite gibt es Abstellplätze für Fahrräder und schliesslich die Parkplätze.

In die Planung der Bebauung sind verschiedene Überlegungen eingeflossen, die Begegnungszonen ermöglichen oder mit den diversen Wohnungstypen auch die individuellen Bedürfnisse des Alters berücksichtigen.



NEUN 2½-ZIMMER-WOHNUNGEN ZU VERMIETEN

Im Ifang in Baden

Nach der Erteilung der Baufreigabe konnte im Januar 2024 mit den Bauarbeiten für neun 2½-Zimmer-Wohnungen auf dem Baufeld B2 Im Ifang in Baden gestartet werden. Die Arbeiten verlaufen planmässig und der Bezug der Wohnungen ist auf den 1. Dezember 2025 vorgesehen. Die Nettomietpreise bewegen sich je nach Lage und Grösse der Wohnung zwischen CHF 1'320 und CHF 1'540 pro Monat (Nebenkosten-Akonto CHF 240/Monat). In der Tiefgarage im Untergeschoss kann ein Abstellplatz für CHF 130 im Monat angemietet werden.

Die drei leicht unterschiedlichen, 60 bis 68 m² grossen Wohnungstypen verfügen über eine offene Küche, eine Nasszelle mit Dusche/WC sowie eine gegen Westen ausgerichtete Loggia mit einer Fläche zwischen 10 und 13 m². Alle Wohnungen erhalten eine Komfortlüftung, die Wärmeabgabe erfolgt über die Bodenheizung. Als Wärmequelle dient eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Der Strom, der unter anderem auch für den Betrieb der Heizung genutzt werden kann, wird von der hauseigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach produziert. Im Untergeschoss befinden sich die zur Wohnung gehörenden Kellerräume (ca. 6 m²) und



ein gemeinsamer Wasch- und Trocknungsraum. Das Wohnungsangebot zielt auf Einpersonenhaushalte ab.

Die Wohnungen von Lägern Wohnen (Haus B2) sind mit dem Nachbargebäude B1 zusammengebaut, das ebenfalls neu erstellt und über ähnliche Flächen und Wohnungen inklusive zweier Ateliers im Erdgeschoss verfügt. Das Haus auf dem Baufeld A umfasst eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und insgesamt 24 Wohnungen in den Obergeschossen. Eigentümerin der Baufelder A und B1 ist die Futura Vorsorgestiftung aus Lupfig. Der Bau wird mit der Gross Generalunternehmung AG aus Brugg realisiert.

Visualisierung von der Bruggerstrasse.

(Endres Architekten, Baden)

Haus B2, Lägern Wohnen, gelb eingefärbt.

(Grundrissplan Endres Architekten, Baden)



«Die Nettomietpreise bewegen sich je nach Lage und Grösse der Wohnung zwischen CHF 1'320 und CHF 1'540 pro Monat.»

Einladung zur ordentlichen

GENERALVERSAMMLUNG

Donnerstag, 15. Mai 2025, 18:30 Uhr
Trafo Baden, Brown Boveri Platz 1

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmzähler/Stimmzählerinnen
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Mai 2024 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. November 2024
4. Jahresbericht
5. Jahresrechnung und Gewinnverteilung/Bericht der Revisionsstelle
6. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
7. Wahlen
 - 7.1 Vorstand
 - 7.2 Revisionsstelle
8. Abrechnung Heizung Im Kehl 6 und 8 in Baden
9. Baukredit und Baurechtsvertrag Neubau Alterswohnungen in Lengnau
10. Statutenrevision
11. Anträge
 - 11.1 Anträge des Vorstands
 - 11.2 Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter
12. Verschiedenes

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie gerne zu einem Nachtessen ein.

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sind schriftlich bis zum Donnerstag, 1. Mai 2025, bei der Verwaltung einzureichen.

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem Montag, 5. Mai 2025, während der ordentlichen Bürozeiten auf der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsleiter Mario Jacober, unter 056 437 30 80 und mario.jacober@laegern.ch, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Vorstands

Katia Röthlin, Präsidentin

NB:

Die Mitgliedskarte gilt als Eintrittskarte und berechtigt zum Bezug der Stimmkarte bei der Eingangskontrolle. Genossenschafterinnen und Genossenschafter können sich durch handlungsfähige Familienangehörige vertreten lassen (Statuten Art. 23).

Statutenrevision

Am 1. Januar 2023 sind Änderungen des Aktien- und Obligationenrechts in Kraft getreten, welche auch die Statuten von Genossenschaften betreffen. Dies hat den Vorstand dazu bewogen, eine generelle Statutenrevision durchzuführen. Anlässlich des Strategieworkshops 2024 ist der Vorstand die Statuten in Zusammenarbeit mit Notar Simon Häfeli aus Baden Punkt für Punkt durchgegangen und hat Ergänzungen eingebracht. Da sich die bestehenden Statuten grundsätzlich bewährt haben, wurde bewusst darauf verzichtet, das Rad neu zu erfinden. Das Augenmerk hat der Vorstand auf eine zeitgemässe Anpassung und die rechtlich notwendigen Korrekturen gelegt. Die neuen Statuten entsprechen somit allen gesetzlichen Vorschriften, den juristischen Usancen, den Zielen einer gemeinnützigen Organisation und selbstverständlich auch den Grundsätzen von Lägern Wohnen. Der Abdruck der neuen Statuten im Geschäftsbericht würde den Rahmen sprengen. Deshalb erhalten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den Abdruck separat als Beilage zum Jahresbericht.

Neu muss jeder Beschluss über die Änderung der Statuten einer Genossenschaft öffentlich beurkundet werden. Dem Handelsregister muss analog zur AG resp. GmbH eine beglaubigte Fassung der geänderten Statuten eingereicht werden.

PLÖTZLICH TEIL DER LÄGERN-FAMILIE!

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. November 2024 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler beschlossen, zwei Liegenschaften in die Lägern-Familie aufzunehmen. Es handelt sich dabei um die Wohn- und Geschäftsliegenschaft Weite Gasse 34/36 in Baden und um die Wohnliegenschaft Mattenstrasse 22/24 in Wettingen. Was bedeutet das für Mieterinnen und Mieter, die damit plötzlich Genossenschafterinnen und Genossenschaftler geworden sind? Die Lägere Poscht hat mit zwei von ihnen gesprochen.

Ralf Schuhmacher

Weite Gasse 36, Baden

«Ich bin Neumieter in der Liegenschaft Weite Gasse. Im September 2024 bin ich eingezogen, damals war noch die Vorgängerverwaltung zuständig. Ich war überrascht, dass es eine Änderung in den Besitzverhältnissen gegeben hat – positiv überrascht: Ich hätte nicht gedacht, dass eine Genossenschaft ein solches Objekt in der Altstadt übernehmen würde.

Einen Unterschied spüre ich in der Betreuung. Die Verwaltung reagiert direkt und gut auf Anfragen. Meine Hoffnung geht dahin, dass die Genossenschaft keine Gewinnmaximierung anstrebt.»



Noemi Alina Kappeler

Mattenstrasse 22, Wettingen



«Ich habe schon früh von den Verkaufsabsichten der ehemaligen Besitzer erfahren, weil meine Wohnung als Besichtigungswohnung gedient hat. Im Januar habe ich dann Kenntnis erhalten, dass Lägern Wohnen das Mehrfamilienhaus erworben hat. Eine Nachbarin, die ich später getroffen habe, und die Lägern Wohnen kennt, sagte zu mir, dass es das Beste sei, das uns passieren konnte. Bis jetzt hatte ich lediglich wegen der Formalitäten Kontakt mit der Verwaltung – das ging sehr reibungslos vonstatten.»



FRÜHLINGS- TIPPS DES GÄRTNERS

In der letzten Ausgabe der Lägere Poscht hatten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, Fragen an das Gartenteam von Lägern Wohnen zu stellen. Der Schwerpunkt dieser Fragen war die Begrünung und Verschönerung der Dachterrasse oder des Balkons. Nachfolgend gibt unser Gärtner Roman Häner dazu einige Frühjahrsstipps.

Standort prüfen

Das hilft bei der Auswahl passender Pflanzen, die entweder Sonne, Halbschatten oder Schatten bevorzugen. Entsprechend dieser Kriterien muss der Wasserhaushalt der Pflanze geregelt sein. Grundsätzlich gilt die Faustregel: Je grösser, dicker und weicher die Blätter einer Pflanze sind, desto besser kommt sie mit wenig Licht aus.

Welche Art der Bepflanzung soll realisiert werden

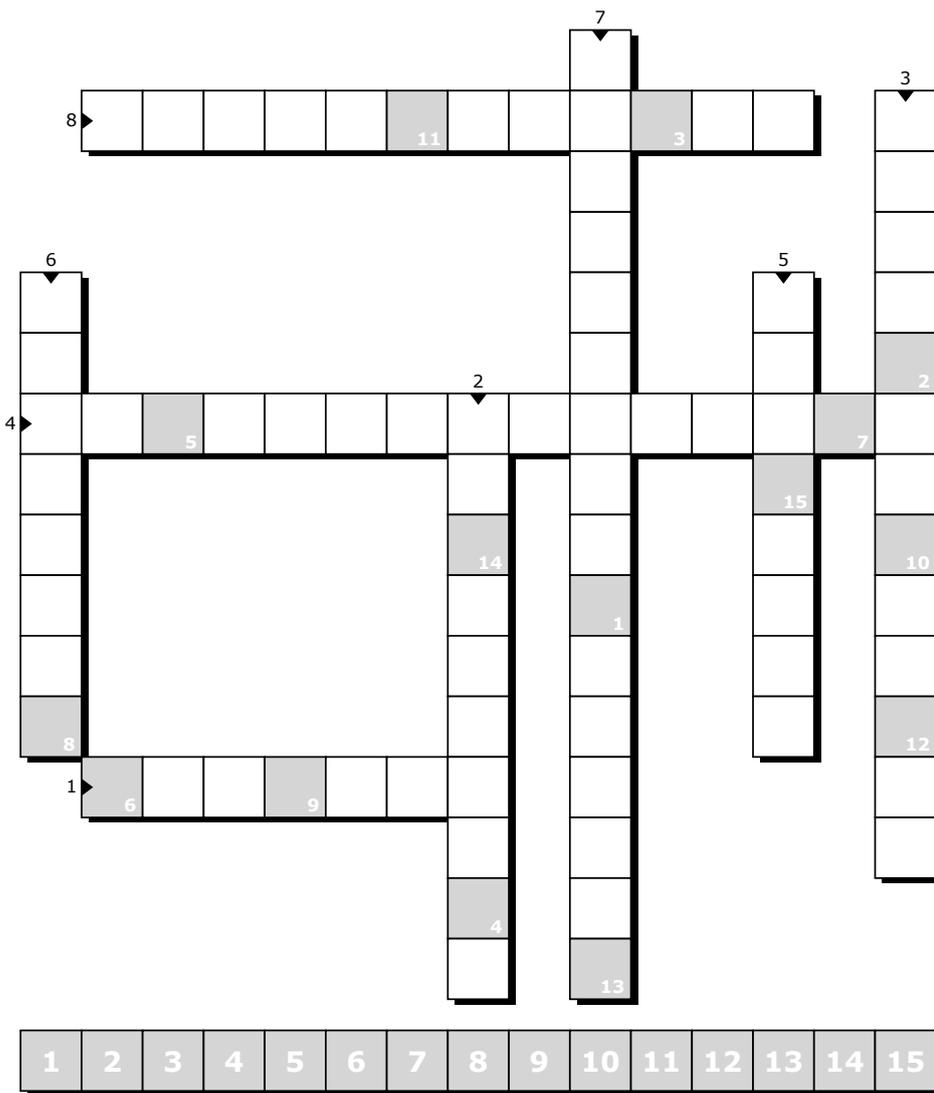
- Blühende Bepflanzung: Geranien, Petunien, Dahlien, Fuchsien, Margeriten etc.
- Kräuterpflanzen: Petersilie, Schnittlauch, Minze, Rosmarin, Salbei, Thymian etc.
- Bienenfreundliche Bepflanzung: Margeriten, Lavendel, Kornblume etc.
- Grünbepflanzung: Efeu, Farn, Zwergkoniferen etc.

Pflegehinweise für Balkonpflanzen

- Bewässerung: keine Staunässe, Wasserbedarf der Pflanze beachten (Standort)
- Düngen: regelmässig düngen, um den Nährstoffbedarf zu decken
- Sonstiges: regelmässiges Entfernen der verblühten Blüten, um das Wachstum zu fördern, frostempfindliche Pflanzen vor Kälteeinbrüchen schützen, genügend grosse Pflanzgefässe und hochwertige Erde verwenden

Wenn diese Punkte berücksichtigt werden, die richtigen Pflanzen für den geeigneten Standort gewählt und der Pflegeaufwand nicht gescheut werden, steht einem blühenden Frühling und Sommer auf dem Balkon nichts im Weg.

KREUZWORTRÄTSEL



DER WETTBEWERBS-PREIS DER LÄGERE POSCHT NR. 69 GEHT AN ...

Irene Utz. Zusammen mit ihrer Enkelin Adrienne war sie im Zoo Zürich und hat die Familienjahreskarte eingelöst.

1. In diesem Ort ist ein Bauprojekt geplant.
2. So heisst der leitende Architekt des neue Bauprojekts mit Nachnamen.
3. Das kann aus Gründen des Untergrundes nicht gebaut werden.
4. So alt muss man mindestens sein, um sich in der geplanten Siedlung einmieten zu können.
5. In diesem Monat sind die neuen Wohnungen Im Ifang bezugsbereit.
6. Diese revidiert Lägern Wohnen.
7. Diese Pflanzen eignen sich zur Bepflanzung für den Balkon oder die Dachterrasse.
8. Darauf muss bei der Pflege geachtet werden.

Wettbewerbspreis Lägere Poscht Nr. 70

Als Wettbewerbspreis winkt ein Konsumationsgutschein für das Restaurant Freihof in Wettingen im Wert von CHF 250.–.



Name / Vorname: _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____

E-Mail/Telefon: _____

Lösungswort

Talon ausfüllen und spätestens bis 12. Mai 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.

IMPRESSUM

«LÄGERE POSCHT»
29 JAHRGANG
NR. 70 / APRIL 2025
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