

GESCHÄFTSBERICHT

2020 **2021** 2022 2023 2024 2025 2026 2027



INHALTSVERZEICHNIS

Generalversammlung	4
Vorwort	5
Genossenschaftsorgane	6
Team	7
Jahresbericht 2021	9
Erfolgsrechnung 2021	18
Bilanz per 31. 12. 2021	19
Anhang zur Jahresrechnung	21
Gewinnverteilung	22
Revisionsbericht	23
Kredit Antrag Ersatzneubau Klosterbrühl	24
Kredit Antrag Heizung Im Kehl	29
Kredit Antrag Fluhmattstrasse 8 Baden	32
Anlagespiegel	35
Bestandesliste	36
Energieverbrauch	37
Impressum	38

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 20. Mai 2022, 18.00 Uhr
Tägi Wettingen, Tägerhardstrasse 122

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmzähler/Stimmzählerinnen
3. Protokoll der schriftlichen Generalversammlung 2021
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. Kreditvorlage Ersatzneubau Klosterbrühl in Wettingen
9. Kreditvorlage Heizungsersatz Im Kehl 6 und 8 in Baden
10. Kreditvorlage Erwerb Grundstück Fluhmattstrasse 8 in Baden
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 6. Mai 2022 bei der Verwaltung einzureichen.

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 9. Mai 2022 während der ordentlichen Bürozeit bei der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsleiter Mario Jacober, 056 437 30 80, mario.jacob@laegern.ch, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Vorstands



Patrick Bürgi, Präsident

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).

VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Freud und Leid liegen bekanntlich sehr nahe beieinander. Der Rückblick auf die vergangenen zwei Jahre stimmt mich traurig. Was haben wir doch alles verpasst, worauf mussten wir verzichten und wie haben einige unserer Beziehungen, Freundschaften und nachbarschaftlichen Verhältnisse doch so arg gelitten? Die Corona-Pandemie hatte uns über lange Zeit fest im Griff. Umso mehr haben wir uns gefreut, vor wenigen Wochen gewisse Freiheiten wieder zurückzuerlangen. Und dann, sogleich kam der nächste Dämpfer: Kriegsgeschehnisse brachten grosse Verzweiflung und Trauer. Ich habe kein Verständnis, dass so viel menschengemachtes Leid die Menschen in den betroffenen Gebieten der Ukraine erschüttern muss. Nehmen wir uns doch ab und zu etwas Zeit, unserer Solidarität mit den vielen betroffenen Menschen, Familien und Kindern Ausdruck zu verleihen – wir alle auf unsere eigene Art und Weise.

In solch schwierigen und traurigen Zeiten gibt es aber auch schöne Momente. Wir dürfen positive Aspekte geniessen, uns an kleinen Dingen erfreuen; zum Beispiel, dass wir unsere Generalversammlung am 20. Mai 2022 wieder physisch durchführen können. Sie alle, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wieder einmal persönlich zu sehen, Gespräche zu führen und gemeinsam einen schönen Abend zu geniessen, darauf freue ich mich sehr.

Ich freue mich aber auch, dass wir Ihnen nach jahrelanger Planung und Rechtsstreitigkeiten nun endlich den Baukredit für den Ersatzneubau unserer Siedlung Klosterbrühl präsentieren dürfen. Herzblut, Engagement und Hunderte, ja Tausende Frau- und Mannstunden stecken in diesem Projekt. Mit der Abstimmung über den Baukredit an der Generalversammlung ist ein entscheidender Meilenstein endlich gekommen. Der Vorstand freut sich, mit Ihnen die Diskussionen zu führen, und ist auch



Patrick Bürgi,
Präsident

dankbar, dass wir mit den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern seit vielen Jahren im ständigen Kontakt und Austausch sein dürfen. Wir sind überzeugt, nicht nur für die Lägern-Genossenschaft, sondern auch für unsere Bewohnenden im Klosterbrühl eine attraktive Lösung erarbeitet zu haben. Ich wünsche mir, dass Sie diesem Baukredit mit der gleichen Begeisterung zustimmen können, wie dies der Vorstand tut. Nützen Sie die Gelegenheit, an der Generalversammlung teilzunehmen, sich selbst ein persönliches Bild zu machen und letztlich auch darüber zu befinden. Bereits beim Planungskredit im Jahr 2015, als die Generalversammlung diesem Geschäft einstimmig zugestimmt hatte, habe ich vom Jahrhundertprojekt gesprochen. Nun wollen wir den entscheidenden Schritt tun, sodass wir mit den Ersatzneubauten beginnen können.

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, ich freue mich, Sie an der Generalversammlung 2022 im neuen Tägi in Wettingen begrüssen zu dürfen. Nehmen Sie teil, bestimmen Sie mit und helfen Sie, gute Lösungen zu finden. Ich freue mich auf eine erfolgreiche Zukunft für Lägern Wohnen.

Patrick Bürgi, Präsident

GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2022

Vorstand

Präsident

Patrick Bürgi, Wettingen

Vizepräsident

Felix Blunschi, Baden

Mitglieder

François Chapuis, Wettingen

Beni Knecht, Baden

Marcel Ott, Ennetbaden

Pascal Roth, Baden

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Jürg Rüfenacht, Wettingen

Marion Steiger, Baden

BDO AG, Baden

Revisionsstelle

Mitarbeitende

Geschäftsleiter

Mario Jacober

Leiterin Buchhaltung

Jeanie Bächli

Bewirtschaftung

Gabriela Berger

Patricia Kohler

Sina Stocker

Leiter Technische Bewirtschaftung

Eros Donati

Arealunterhalt und Grünanlagen

Roman Häner

Alexander Matter

Sergio Bazán

Technische Instandhaltung

Beat Giger

Tiziano Frisullo

Sergio Bazán

Nebenamtliche Hauswarte

Mary Amalathas

Yesim Artan

Gerlinde Di Lillo

Saranda Gjini

Alexandra Häner

Carmen von Känel

Edith Käufeler

Carmine Laino

Giovannina Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Teuta Prenqi

Jolanda Weber

Monika Wyss

Sema Yüksel

Geschäftsstelle

Etzelmatt 1, 5430 Wettingen

056 437 30 80

www.laegern.ch, info@laegern.ch

Vorstand



Mitarbeitende





**Neubau
Klosterbrühl
Wettingen
(Visualisierung)**

JAHRESBERICHT 2021

1. Einleitung

Das Preiswachstum am Aargauer Immobilienmarkt war auch 2021 kaum zu bremsen. Die Preise für Eigentumswohnungen sind innerhalb eines Jahres um 4.7% gestiegen – in der Region Baden/Wettingen sogar um 5.2%. Die Steigerungen sind auf ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, die wirtschaftliche Erholung und ein äusserst knappes Eigenheimangebot zurückzuführen. Die steigende Inflation, gekoppelt mit den nach wie vor tiefen Zinsen, schafft den Anreiz, vermehrt Kapital in Sachwerten wie Grund und Boden anzulegen. Am 1. Juni 2021 wurden in der Schweiz 71 365 Leerwohnungen gezählt, das sind 1.54% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Somit standen im Vergleich zum Vorjahr schweizweit 7 467 weniger Wohnungen leer, was einer Abnahme von 9.5% entspricht. Dabei handelt es sich um den ersten Rückgang der Leerwohnungsziffer seit zwölf Jahren. Auch im Kanton Aargau zeigt sich dieser Trend. Während im Jahr 2020 noch ein deutlicher Anstieg der Anzahl

leerstehender Wohneinheiten zu beobachten war, verkleinerte sich diese im Berichtsjahr um 19.7%. An den nach wie vor begehrten Zentrumsanlagen, zu denen auch die Stadt Baden und die Gemeinde Wettingen zählen, ist Wohnraum weiterhin unverändert knapp. In Baden lag die vom Bund jeweils per 1. Juni erhobene Leerwohnungsziffer bei noch sehr geringen 0.42% (Vorjahr 0.72%). Ähnlich präsentiert sich das Bild in Wettingen, wo die Leerwohnungsziffer am Stichtag 0.45% (Vorjahr 0.54%) betrug.

Knapp 90% der 899 Wohnungen von Lägern Wohnen liegen in der Stadt Baden und der Gemeinde Wettingen. Die Wohnungen der Genossenschaft sind daher entsprechend begehrt, aber auch die Genossenschaftssiedlungen in den Aussengemeinden weisen praktisch keine Leerstände auf.

2. Das Geschäftsjahr 2021

Leider war auch im Jahr 2021, aufgrund der vom Bund verordneten Massnahmen zum

Schutz vor dem Coronavirus, die Durchführung der auf den 7. Mai 2021 angesagten Generalversammlung nicht möglich. Statt der physischen Versammlung im Trafo Baden wurde diese, wie bereits im Jahr 2020, auf schriftlichem Weg durchgeführt.

Nach langjähriger Vorbereitungszeit konnten die Arbeiten zum Bau von zwölf neuen Reiheneinfamilienhäusern Im Ifang in Baden starten. Nachdem die bestehenden Häuser von jeglichen Schadstoffen befreit worden waren, konnten die Bagger im November auffahren und mit dem Abbruch der aus dem Jahr 1951 stammenden Gebäude starten. Der Ersatz der geplanten neun Wohnungen an der Bruggerstrasse 161 verzögert sich allerdings, da zuerst gegen die Baubewilligung eine Einwendung erfolgte. Obwohl diese vom Regierungsrat des Kantons Aargau abgewiesen wurde, erging auch gegen diesen Entscheid wiederum Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dort ist das Verfahren aktuell noch hängig.

Nachdem das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen die Genehmigung des Gestaltungsplans Klosterbrühl abgewiesen hat, konnten nach längerem Unterbruch die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau der Siedlung wieder aufgenommen werden. Im Dezember 2021 wurde das Baugesuch für den Bau von 222 neuen Wohnungen eingereicht und öffentlich aufgelegt.

2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erhöhte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember leicht von 901 auf 904 Mitglieder. Davon sind 119 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ohne Wohnung. Den 60 Austritten standen 63 Eintritte gegenüber.

In den Statuten ist festgehalten, dass der Abschluss eines Mietverhältnisses den Beitritt zur Genossenschaft voraussetzt. Mietende ohne Anteilscheine bilden bei Lägern Wohnen die Ausnahme. Sie stammen aus Fusionen mit



Siedlung
Hardstrasse
Wettingen

anderen Wohnbaugenossenschaften oder haben lediglich befristete Mietverhältnisse im Hinblick auf bauliche Massnahmen in ihrer Siedlung. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die ihr Mietverhältnis kündigen, können den Austritt aus der Genossenschaft erklären und die Rückzahlung des Anteil-

scheinkapitals verlangen. Von diesem Recht wird mehrheitlich Gebrauch gemacht.

2.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren 104 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was eine Wechselrate von 11.6% bedeutet. Dies entspricht exakt dem

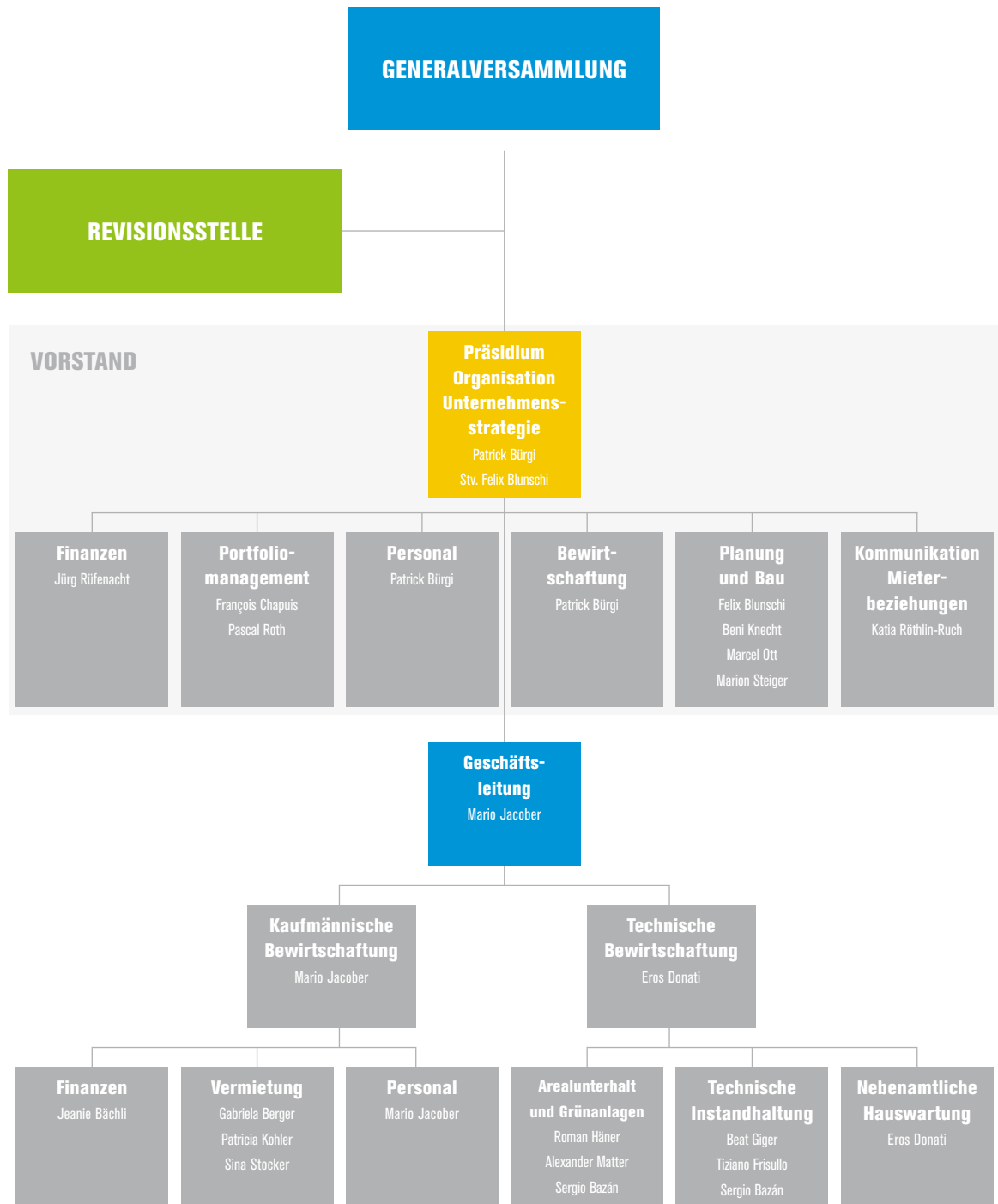
Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2021		2020		2019		2018		2017		2016	
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	35	3	9%	3	9%	5	14%	4	11%	1	3%	3	9%
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a *	0	0	0%	13	72%	6	33%	1	6%	2	11%	4	22%
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	139	20	14%	19	14%	14	10%	21	15%	6	4%	17	12%
Stockmattstr. 75	48	7	15%	5	10%	6	13%	4	8%	4	8%	3	6%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	2	6%	5	15%	8	24%	2	6%	5	15%	3	9%
Im Kehl 6, 8	58	5	9%	6	10%	10	17%	3	5%	4	7%	11	19%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	11	16%	5	7%	8	12%	11	16%	7	10%	9	13%
Gartenstr. 14	19	3	16%	4	21%	2	11%	1	5%	0	0%	–	
Martinsbergstr. 36/a/b	22	1	5%	2	9%	3	14%	1	5%	9	41%	2	9%
Klosterbrühl	127	19	15%	12	9%	13	10%	14	11%	18	14%	20	16%
Hardstr. 51, 53, 55	128	8	6%	9	7%	8	6%	6	5%	8	6%	14	11%
Siedlungsweg 6, 8	14	2	14%	3	21%	0	0%	0	0%	2	14%	2	14%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	5	31%	0	0%	0	0%	4	25%	3	19%	1	6%
Winernstr. 20, 22	14	1	7%	2	14%	2	14%	1	7%	2	14%	1	7%
Lindenstr. 26	9	0	0%	0	0%	1	11%	0	0%	2	22%	1	11%
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	43	4	9%	3	7%	1	2%	2	5%	4	9%	2	5%
Neufeldstr. 24/26/28	27	4	15%	0	0%	2	7%	2	7%	0	0%	–	
Brühlstr. 8/a	26	0	0%	2	8%	6	23%	2	8%	2	8%	3	12%
Rösslimatt 2, 4	10	0	0%	1	10%	1	10%	0	0%	1	10%	1	10%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	3	11%	3	11%	3	11%	2	7%	3	11%	3	11%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	6	17%	7	20%	5	14%	3	9%	8	23%	6	17%
Rückgebaute Objekte	–	0		0		0		0		0		0	
Total	899	104	12%	104	12%	104	12%	84	9%	91	10%	106	12%

* Mietende 30.04.2020

Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Arbeitsplatzwechsel	10	6	13	6	1	7	6	9	7
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	17	15	8	9	18	10	12	15	14
Kauf Eigenheim	11	14	17	8	6	16	9	10	12
Zusammenzug mit Partner	12	18	20	19	15	13	17	12	10
Externer Wechsel in grössere Wohnung	12	6	7	7	8	9	10	4	17
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	4	1	1	2	0	0	1	0	0
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	2	1	2	2	0	1	2	2	3
Abreise ins Ausland	5	6	7	2	3	4	4	9	3
Todesfall	6	3	6	6	6	4	8	4	6
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	6	8	2	4	8	13	8	4	3
Kündigung durch Verwaltung	0	0	0	0	1	2	0	0	1
Verschiedene Gründe	19	26	21	19	25	27	33	25	16
Total	104	104	104	84	91	106	110	94	92



Wert des Vorjahres und liegt im langjährigen Schnitt. Als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses wurde in 17 Fällen (16.3%), und damit am häufigsten, der interne Wechsel genannt. Danach folgen der Zusammenzug mit dem Partner/der Partnerin sowie der Wechsel in eine grössere Wohnung; sie machen jeweils 11.5% der Fälle aus. 10.6% der Kündigungen waren auf den Erwerb eines Eigenheims zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahr wurde der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 9.6% wieder etwas häufiger als Kündigungsgrund genannt.

2.3 Generalversammlung

Bereits zum zweiten Mal in der Geschichte der Genossenschaft musste die Generalversammlung auf schriftlichem Weg durchgeführt werden. Dabei haben 218 Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Abstimmung teilgenommen. Leider musste wiederum der traditionell vor der Versammlung stattfindende Informationsanlass für neue Mitglieder der Genossenschaft sowie auch der beliebte gesellschaftliche Teil im Nachgang entfallen.

Mit einem ausgezeichneten Resultat wurde Marion Steiger, Architektin aus Baden, als Nachfolgerin für den abtretenden Thomas Pauli, in den Vorstand gewählt.

2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte neun Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem anfangs November zum alljährlichen Strategieworkshop. An diesem Anlass steht jeweils das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund. Hierbei werden einzelne Siedlungen einer detaillierten Betrachtung unterworfen. Dieses Jahr wurde die Nutzungsplanungsrevision der Stadt Baden mit der Vertiefungsstudie Kappelerhof anhand eines Referates eingehend besprochen. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Per Jahresende bestanden acht Projektausschüsse.

2.5 Verwaltung

Seit Juni 2021 arbeitet Sina Stocker, vorderhand in einem 20%-Teilzeitpensum, neu bei der Verwaltung. Sie übernimmt die Mieterbetreuung der Siedlungen an der Stockmattstrasse 75 sowie der Bruggerstrasse 156 bis 164 in Baden. Zudem vertritt sie Gabriela Berger, welche ihr Arbeitspensum auf Mitte des Jahres auf 60% reduziert hat. Sina Stocker wird auch für die Erstvermietung und Mieterbetreuung der neuen Siedlung in Lupfig und der Reiheneinfamilienhäuser Im Ifang verantwortlich sein.



**Hochhaus
Stockmattstr. 75
Baden**



Im Kehl 6 und 8
Baden

Nach fünf Jahren als Leiter der technischen Bewirtschaftung hat sich Thomas Wyss entschieden, eine neue Herausforderung zu suchen. Als sein Nachfolger hat Eros Donati am 1. Januar 2022 seine Tätigkeit aufgenommen.

2.6 Genossenschaftsanlässe

Im Berichtsjahr mussten diverse Anlässe wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden. So konnten der Tag der Nachbarn, der Ausflug mit Seniorinnen und Senioren sowie die Siedlungsapéros des Vorstands leider wiederum nicht stattfinden.

2.7 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 211 903. Obwohl im Berichtsjahr grössere Ausgaben für Bauvorhaben angefallen sind, hat sich auf der Aktivseite das Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um CHF 671 718 erhöht. Auf der Passivseite wurden die Rückstellungen in Erneuerungsprojekte um CHF 2 500 000 auf CHF 21 800 000 erhöht.

Das Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig, weist die bereits aufgelaufenen Kosten der Planung und Bauleistungen von Unternehmern über CHF 4 672 005 (Vorjahr CHF 1 181 392) aus. Ebenso aktiviert sind die Neubauten Im Ifang B2 mit CHF 220 976 sowie in C1/C2 mit insgesamt CHF 1 030 379 (Vorjahr CHF 346 487).

2.8 Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Nach einer intensiven Planungs- und Vorbereitungsphase erfolgte Mitte Februar 2021 der Baustart zur Neubausiedlung Weiermatt in Lupfig. In der Überbauung entstehen 29 Wohnungen in einem ausgewogenen Mix von 2½ bis 5½ Zimmern, die sich ausgezeichnet für Familien, Paare und Einzelpersonen eignen. Die Siedlung wird nach dem Standard Minergie zertifiziert. Der Bezug wird voraussichtlich ab Herbst 2022 in Etappen möglich sein.

Im Oktober 2021, nach langjähriger Vorbereitungszeit, konnten die Arbeiten zum Bau von

zwölf neuen Reiheneinfamilienhäusern Im lfang in Baden starten. Die beiden Gebäude verfü- gen zusammen über zwölf Reiheneinhei- ten, elf Einheiten mit 5½ und eine Einheit mit 4½ Zimmern. An das Erdgeschoss mit Küche, Ess- und Wohnzimmer schliesst im Westen ein privater Garten an. In den Obergeschos- sen sind die Schlafräume sowie Dusche/WC und Bad mit separatem WC untergebracht. Neben einer kleinen Dachterrasse gehören zu den Wohnungen grosszügige Kellerräume. Das Zielpublikum sind vor allem Familien. Trotz der Unsicherheiten bezüglich Lieferengpässen und Lieferfristen von Baumaterialien kann mit einem Bezug der Häuser durch die neuen Be- wohnerinnen und Bewohner im Frühling 2023 gerechnet werden.

Ende November 2021, fast zehn Jahre nach Planungsbeginn, konnte nach einigen juris- tischen Verzögerungen die Baueingabe für den Ersatzneubau der Siedlung Klosterbrühl

gemacht werden. Mit dem Bau wird jedoch nicht vor Frühjahr 2023 gestartet. Einerseits bestehen noch befristete Mietverträge bis En- de Januar 2023 und andererseits braucht ein solches Bauvorhaben einige Planungs- und Vorbereitungsarbeiten. Aus den heute 127 Wohnungen werden neu 222 Einheiten in ei- nem auf verschiedenste Bedürfnisse ausge- richteten Wohnungsmix. Die Häuser werden vier bis fünf Stockwerke hoch und sind so angeordnet, dass im Herzen der Siedlung vier grosszügige Innenhöfe entstehen. Die Rea- lisierung des Bauvorhabens ist in zwei Bau- etappen ab 2023 bis zur Fertigstellung im Jahr 2027 vorgesehen.

Die 127 Wohnungen der Siedlung Kloster- brühl sind nach wie vor vermietet. Rund zwei Drittel der Mietverhältnisse sind bis zum 31. Januar 2023 befristet. Beim Rest handelt es sich um unbefristete Mietverhältnisse.



Siedlung
Stockmattstr. 57-72
Baden



**Siedlung
Stockmattstr. 57-72
Baden**



**Siedlung
Stockmattstr. 83-87
Baden**

ERFOLGSRECHNUNG

	2021	2020
Nettomiete Wohnungen	11 304 709	11 411 434
Miete Garagen und Abstellplätze	1 002 121	994 596
Mietzinseinnahmen	12 306 830	12 406 029
Eintrittsgebühren Genossenschafter	6 700	6 800
Übrige Erträge	57 321	93 211
Verwaltungsertrag	2 200	2 380
Übrige Erträge	59 521	95 591
Betrieblicher Gesamtertrag	12 373 051	12 508 421
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	– 515 565	– 476 862
Personalaufwand Verwaltung	– 455 050	– 506 275
Personalaufwand	– 970 615	– 983 137
Vorstandsentschädigung	– 75 000	– 75 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	– 2 738 556	– 693 651
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	– 1 249 975	– 1 331 315
Versicherungen und Gebühren	– 165 041	– 130 338
Verwaltungsaufwand	– 266 306	– 235 332
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	– 2 500 000	– 3 800 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	0
Übriger betrieblicher Aufwand	– 6 994 877	– 6 265 636
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen	4 407 559	5 259 647
Abschreibungen auf Liegenschaften	– 2 058 324	– 2 100 330
Übrige Abschreibungen	– 30 698	– 42 789
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	– 2 089 021	– 2 143 119
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	2 318 537	3 116 528
Hypothekarzinsen	– 1 143 834	– 1 215 383
Baurechtszinsen	– 39 290	– 50 331
Finanzaufwand	– 6 524	– 7 307
Finanzertrag	782	782
Finanzerfolg	– 1 188 867	– 1 272 239
Betriebsergebnis vor Steuern	1 129 671	1 844 289
Einlage Erneuerungsfonds	0	– 930 000
Einlage Heimfallfonds	– 16 000	– 16 000
Fondseinlagen	– 16 000	– 946 000
Jahresgewinn vor Steuern	1 113 671	898 289
Direkte Steuern	– 901 768	– 505 644
Jahresgewinn	211 903	392 645

BILANZ

A K T I V E N	31.12.2021	31.12.2020
Kasse	3 804	2 172
PostFinance	223 548	211 598
AKB Baden	3 111 811	2 319 794
UBS Baden	197 842	414 181
RB Lägern-Baregg, Wettingen	451 399	452 128
CS Baden	629 982	1 028 481
Bank Cler (Coop) Zürich	4 034 642	3 671 356
Flüssige Mittel	8 653 029	8 099 711
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64 495	12 118
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 155 617	1 089 595
Umlaufvermögen	9 873 142	9 201 424
Wertschriften	38 601	38 101
Finanzanlagen	38 601	38 101
Büromobiliar und IT	15 250	18 700
Maschinen und Fahrzeuge	36 950	52 300
Mobile Sachanlagen	52 200	71 000
Grundstücke und Bauten	1 176 222 632	1 196 809 56
Bauland Kappelerhof, Baden	953 050	953 050
Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig	4 672 005	1 181 392
Baukonto Im Ifang B2, Baden	220 976	219 053
Baukonto Im Ifang C1/C2, Baden	1 030 379	346 487
Immobilie Sachanlagen	1 244 99 041	1 223 809 38
Anlagevermögen	1 245 89 842	1 224 90 039
Total Aktiven	1 344 62 984	1 316 91 463

BILANZ

P A S S I V E N	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 500 717	413 757
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	983 400	983 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 061 420	2 005 728
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	1 087 098	1 086 423
Kurzfristiges Fremdkapital	5 632 635	4 489 308
Hypothekarschulden	89 606 450	90 639 850
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	89 606 450	90 639 850
Rückstellung Erneuerungsprojekte	21 800 000	19 300 000
Rückstellungen	21 800 000	19 300 000
Erneuerungsfonds	10 700 820	10 700 820
Heimfallfonds	416 000	400 000
Fonds	11 116 820	11 100 820
Langfristiges Fremdkapital	122 523 270	121 040 670
Total Fremdkapital	128 155 906	125 529 978
Anteilscheine	2 048 200	2 057 700
Gesetzliche Gewinnreserve	746 500	746 500
Freie Reserven	3 000 000	2 800 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	290 475	154 640
Jahresgewinn	211 903	392 645
Freiwillige Gewinnreserven	3 512 378	3 357 285
Total Eigenkapital	6 307 078	6 161 485
Total Passiven	134 462 984	131 691 463

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG DER GEMEINNÜTZIGEN BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT LÄGERN, WETTINGEN

In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts, insbesondere den Artikeln 957 ff. über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung, erstellt.

Abschreibungen auf Anlagevermögen

Die Abschreibungen auf den mobilen Sachanlagen erfolgen direkt und diejenigen auf den immobilien Sachanlagen indirekt. Bei beiden Positionen wird degressiv vom jeweiligen Restbuchwert abgeschrieben.

Einzelbewertung

Die Aktiven und Verbindlichkeiten werden nach der Methode der Einzelbewertung angesetzt.

Aktivierung von Ersatzneubauten

Die Kosten der Ersatzneubauten werden ab dem Zeitpunkt der Sprechung des Baukredites durch die Generalversammlung aktiviert.

	31.12.2021	31.12.2020
Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	10	10
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
BVG-Sammelstiftung Swiss Life	45 167	0
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaften	114 493 000	118 676 000
Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	136 839 400	136 839 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	21 865 600	21 865 600
Total Schuldbriefe	158 705 000	158 705 000

GEWINNVERTEILUNG

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		290 475
Gewinn 2021		211 903
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		502 378
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3%	57 000	
Zuweisung an freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	245 378	
	502 378	502 378



Siedlung
Neufeldstrasse
Wettingen

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Gemein- nützigen Bau- und Siedlungs- genossenschaft Lägern, Wettingen

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der

Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen. In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert. Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Baden-Dättwil, 7. März 2022

BDO AG

Matthias Grob, zugelassener Revisionsexperte
ppa. Isabella Nay, leitende Revisorin,
zugelassene Revisionsexpertin

KREDITANTRAG ERSATZNEUBAU KLOSTERBRÜHL

Ausgangslage

Die Siedlung Klosterbrühl in Wettingen stammt aus der Anfangszeit der 50er-Jahre und entstand in den ersten Jahren nach der Gründung der Genossenschaft. Sie umfasst die Häuser Etzelstrasse 17, 19, 21, 23, 25, 27, Winkelriedstrasse 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, Siedlungsweg 3, 5, 7, 9, 11, 13 sowie Grubenstrasse 19, 21 und besteht aus insgesamt 127 Wohnungen. Die Küchen und Bäder wurden Ende der 70er-Jahre letztmals saniert. Viele Bauteile, insbesondere die Installationen und Anlagen der Haustechnik, haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssten umfassend erneuert werden. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemässen Wohnraum. Das Grundstück bietet zudem Platz für deutlich mehr Wohnungen, was ein besseres Verhältnis von Aufwand und Ertrag und damit weiterhin günstige Mieten ermöglicht. Eine blossige Renovation ist daher nicht mehr sinnvoll. Die Häuser sollen ab 2023 bis ins Jahr 2027 in zwei Etappen durch Neubauten ersetzt werden, abhängig davon, wie es mit der aktuell hängigen Einwendung weitergeht.

Architekturwettbewerb

Um den bestmöglichen Lösungsansatz zu erhalten, entschied sich der Vorstand im Jahr 2014 zur Durchführung eines breit angelegten Architekturwettbewerbs. Die Genossenschaft will auch in Zukunft im Klosterbrühl attraktiven und zugleich preisgünstigen Wohnraum anbieten. Diese Vorgabe wurde den Wettbewerbsteilnehmern unmissverständlich kommuniziert. Weiter wurde ein Projektvorschlag gefordert, der städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Ersatzneubauten garantiert, welche die Einzigartigkeit der Wohnsiedlung Klosterbrühl in jeder Hinsicht zu bewahren vermögen. Die Anforderungen an die Wohnformen in der neuen Siedlung wurden in der Aufgabenstellung breit gefasst. Verlangt wurden optimale und zeitgemässe Wohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern

gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert besitzen. Ebenfalls waren attraktive kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder zu planen, die generationenübergreifend bis ins hohe Alter genutzt werden können. Die heute bereits zum Standard gehörenden Vorgaben nach ökologisch nachhaltigen Projekten sowie ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Land waren ebenfalls einzuhalten. Die oben beschriebenen Anforderungen an die neue Siedlung Klosterbrühl wurden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung in persönlichen Gesprächen über deren Erwartungen definiert.

Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «Gartengeschichten» der ARGE Galli Rudolf Architekten / Stefan Wülser Architektur aus Zürich fügt sich sehr gut in die bestehende Quartierstruktur ein und schafft zeitgemässe Wohnungen sowie attraktive Aussenräume. Es bietet ein vielfältiges Angebot von insgesamt 222 Wohnungen in der Bandbreite von 2½ bis 5½ Zimmer. Das Schwergewicht liegt bei den 3½- und 4½-Zimmerwohnungen, von denen jeweils der grössere Teil eher kompakt, die übrigen grossflächiger bemessen sind, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Klosterbrühl regelt insbesondere die Anordnung der Baufelder sowie die Höhe und Nutzung der darauf stehenden Bauten. Im April 2019 wurde der vom Gemeinderat im November 2017 beschlossene Gestaltungsplan durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt. Gegen diese Genehmigung erhoben einige Nachbarn Beschwerde vor Verwaltungsgericht. Mit Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 15. Dezember 2020 wurden alle Beschwerdepunkte abgelehnt und das Verwaltungsgericht lobte das «hochwertige Richtprojekt und die detaillierten Vorstellungen über

die Ausgestaltung der einzelnen Freiräume, der Bauten und deren Wohnungen».

Projektierungskredit

Anlässlich der Generalversammlung vom 29. Mai 2015 wurde der Vorstand von Lägern Wohnen einstimmig ermächtigt, die Projektierung (SIA-Phasen 4.31 Vorprojekt, 4.32 Bauprojekt, 4.33 Bewilligungsverfahren) mit einem Kostenaufwand von CHF 5 900 000 (inkl. MWST) für die Neugestaltung der Siedlung Klosterbrühl auszulösen und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen. Die Zustimmung der Generalversammlung zum Projektierungskredit löste nicht nur die vertiefte Abklärung der Baukosten aus. Die Kreditannahme war ebenfalls ein Bekenntnis für die Realisierung des Ersatzneubaus. Der Projektierungskredit deckt einen ersten Teil der gesamten Baukosten. Der jetzt zu genehmigende Baukredit fällt um diesen Betrag tiefer aus.

Da der Kostensicherheit ein sehr hohes Gewicht beigemessen wurde, konnten die Planer und die Bauherrschaft bereits in der Projektierungsphase auf die Unterstützung einer unabhängigen, professionellen Bauherrenbegleitung zählen, die im Auftrag der Genossenschaft arbeitet und dieser zur Seite steht. Neben der Kostenkontrolle steht die Bauherrenbegleitung beispielsweise auch bei den Grundsatzentscheidungen beratend zur Seite.

Zeitplan und Vorgehen

Aus Rücksicht auf die heutige Bewohnerschaft soll die Realisierung in zwei Etappen erfolgen. Dies ermöglicht es den nicht von der ersten Baustaple betroffenen Mieterinnen und Mietern, direkt vom Alt- in den Neubau umzuziehen. Da der Grossteil der bestehenden Mietverträge bis zum 31. Januar 2023 befristet ist, wird der Start der ersten Etappe frühestens 2023 erfolgen. Es wird für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung nach einer individuellen Lösung gesucht. Die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der ersten Baustaple haben ein Anrecht auf eine Wohnung im Altbau der zweiten Baustaple, bei welcher der Baustart frühestens 2025 erfolgt. Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus dem

Klosterbrühl haben in erster Priorität ein Anrecht auf eine Wohnung in den Neubauten, sekundär auch Mieterinnen und Mieter mit einem befristeten Mietverhältnis.

Die Baueingabe wurde im Dezember 2021 eingereicht. Durch eine Einwendung gegen das Baugesuch ist es zu Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren gekommen und der ursprünglich geplante Termin für den Baubeginn im Frühling 2023 kann nicht mehr gehalten werden.

Der Baustart ist frühestens 2023 vorgesehen. Bauende und Bezug der neuen Wohnungen der ersten Etappe sind im Spätsommer 2025 geplant. Der Baustart der zweiten Baustaple ist derzeit möglichst direkt anschliessend an die Fertigstellung der ersten Baustaple, also im Spätsommer 2025, vorgesehen. Bezug und Fertigstellung der neuen Siedlung werden nach derzeitigem Planungsstand im Herbst 2027 erfolgen.

Die Realisierung ist mit dem eingespielten Generalplanerteam mit Baumanagement und Bauherrenvertretung in Einzelvergaben an die Unternehmer vorgesehen.

Materialisierung und Ausstattung

Fassade

Die Häuser sind in Massivbauweise konzipiert. Statt einer konventionellen Dämmschicht aus Kompaktdämmung werden vorfabrizierte Elemente in Holzrahmenbauweise eingesetzt, um den Massivbau zu umhüllen. Als Fassadenverkleidung ist eine vorvergraute Holzschalung in Fichte/Tanne vorgesehen. Die Fenster und Balkontüren sind aus Holz/Metall. Zur Beschattung und Verdunklung sind Rafflamellenstoren eingeplant. Die Fenster zum Balkon und die Balkone sind mit raumhohen Vorhängen aus einem witterungsbeständigen Polyester-Gewebe als Sicht- und Sonnenschutz ausgerüstet. Jede Wohnung verfügt über mindestens einen privaten Aussenraum mit einem Balkon beziehungsweise einem Sitzplatz.

Wohnungen

Die Wohnbereiche sowie die Zimmer werden mit

Parkett und die Nasszellen mit keramischen Platten ausgestattet. Die Innenwände werden mit einem Schlammputz versehen und die Betondecken weiss lasiert.

Jede Küche ist mit einem Kühlschrank, Gefrierfach, Herd und Geschirrspülmaschine ausgerüstet. Über dem Herd ist ein Umluftgerät vorhanden. Die Anzahl Nasszellen pro Wohnung orientiert sich an der Zimmeranzahl und unterscheidet sich folglich je nach Wohnungsgrösse. Alle 4½- und 5½-Zimmerwohnungen verfügen über je eine separate Dusche und ein Badezimmer. Je Treppenhäuser werden eine zentrale Waschküche und ein Trocknungsraum mit Secomat zur Verfügung gestellt.

Haustechnik

Als nachhaltige Energiequelle dient das Grundwasser, welches mittels einer zentralen Wärmepumpe zur Raumheizung und für das Warmwasser genutzt wird. Die Wohnungen werden über eine Bodenheizung versorgt.

Die extensiv begrünte Dachfläche eignet sich ausgezeichnet für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaikanlage. Die Anlage ermöglicht die Erzeugung von erneuerbarer und

netzunabhängiger Energie für den Haushalt, den Betrieb der Wärmepumpe, den Bezug für Elektromobilität, Allgemestrom usw. Die Mieterinnen und Mieter können von günstigen Konditionen beim Strombezug profitieren und sind nicht den Schwankungen und Preiserhöhungen auf dem Strommarkt ausgesetzt. Die Wohnungen werden über Einzellüfter entlüftet. In der Wohnküche ist zudem ein Feuchtigkeitsmesser geplant, damit die Entlüftung bei entsprechender Feuchtigkeit aktiviert wird.

Umgebung

Entlang der Strasse umschliesst ein Gartenkranz mit Sträuchern und Büschen die Überbauung. Der Gartenkranz mit dem Gartenzaun nimmt ein Element aus der direkten Nachbarschaft auf und gewährt eine angenehme Privatsphäre für die Erdgeschosswohnungen. Die Zugangshöfe tragen zur Quartiervernetzung bei und unterstützen die klare Adressierung der Gebäude nach aussen. Entlang der umgebenden Strassen befinden sich die Eingänge zur Siedlung. Zusätzlich haben alle Treppenhäuser einen Ausgang zum Hof, welcher einen direkten Bezug sämtlicher Wohnungen zum Gartenhof erlaubt. Ein feinmaschiges Wegnetz stellt die Durchwegung und Einbindung ins Quartier sicher. Die Gartenhö-

Phasenplan Klosterbrühl – Stand März 2022

Vorabklärungen
Architekturwettbewerb

Erarbeitung
Gestaltungsplan

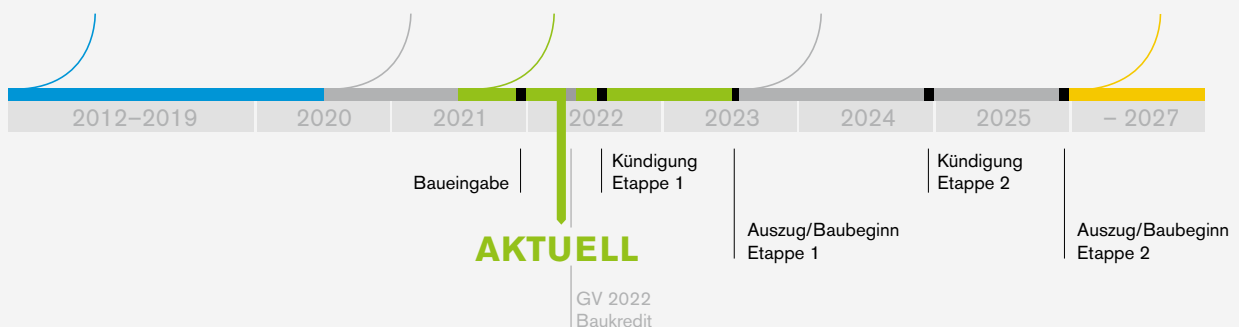
Projektierung
(Vorprojekt)

Projektierung
(inkl. Baubewilligungsverfahren)

Ausführungsplanung
(vorbehältlich Baubewilligung)

Erste Etappe
(Rückbau, anschl. Neubau)

Zweite Etappe
(Rückbau, anschl. Neubau)



Mietpreise/Wohnungsangebot

Wohnungsgrösse	Fläche (HNF)	voraussichtl. Nettomiete (CHF)	voraussichtl. NK (CHF)	Nasszellen
2½-Zimmer-Wohnung	58 – 78 m ²	1 200 – 1 550	170	Bad/WC oder Dusche/WC
3½-Zimmer-Wohnung kompakt	74 – 79 m ²	1 450 – 1 600	200	Bad/WC und/oder Dusche/WC
3½-Zimmer-Wohnung grosszügig	79 – 101 m ²	1 600 – 1 950	200 – 250	Bad/WC und/oder Dusche/WC
4½-Zimmer-Wohnung kompakt	89 – 94 m ²	1 700 – 1 850	230	Bad/WC und Dusche/WC
4½-Zimmer-Wohnung grosszügig	94 – 116 m ²	1 850 – 2 200	230 – 270	Bad/WC und Dusche/WC
5½-Zimmer-Wohnung	113 – 119 m ²	2 120 – 2 300	270	Bad/WC und Dusche/WC

fe sind durchgrünt und weisen unterschiedliche Atmosphären und Nutzungsschwerpunkte auf: Ein Siedlungsplatz mit Brunnen beim Kindergarten, ein dichtes Strauchparterre mit Naturspiel und Wasserstelle, eine grosse Spielwiese gefolgt von einem Hof mit einem langen Kiesfeld zum Boulespielen sowie Pflanzgärten für Mieterinnen und Mieter sind in der Siedlung vorgesehen.

Die kalkulierten Nettomieten sind per Stand Mai 2022 geschätzt und können je nach Bauverzögerung,

Bauteuerung etc. noch variieren. Zum heutigen Zeitpunkt kann keine abschliessende beziehungsweise keine verbindliche Einschätzung vorgenommen werden.

Baukredit

Anlässlich der Generalversammlung vom 20. Mai 2022 wird den Genossenschafterinnen und Genossenschafteern ein Baukredit für den Ersatzneubau zur Genehmigung vorgelegt. Der Baukredit beinhaltet die Weiterbearbeitung des Projektes ab der Phase SIA 4.41

**Neubau
Klosterbrühl Wettingen
(Visualisierung)**



Ausschreibungsplanung, der Phase SIA 4.51 Ausführungsplanung, der Phase SIA 4.52 Ausführung sowie der Phase SIA 4.53 Inbetriebnahme des Bauwerks.

Der Kostenvoranschlag beruht auf detaillierten Flächen- und Volumenausmassen und mehrheitlich auf Richtpreisofferten von Unternehmen. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10% (gem. SIA). Dem Kostenvoranschlag liegt ein intensiver «Design to Cost»-Prozess zugrunde, bei welchem jede Arbeitsgattung genauestens hinterfragt und hinsichtlich Kostenoptimierungspotenzial geprüft wurde. Lägern Wohnen hat bei aller Kostenoptimierung grossen Wert auf den Erhalt der wohnlichen Qualität gelegt. Der Kostenvoranschlag wurde durch ein externes und unabhängiges Büro für Bauökonomie plausibilisiert.

Aufgrund der tiefen Verschuldung, der guten Ertragslage und der gebildeten Rücklagen erfüllt die Genossenschaft die finanziellen Voraussetzungen, um den Ersatzneubau realisieren zu können. Mehrere Finanzinstitute haben sich bereits als Fremdkapitalgeber beworben und die Finanzierung zugesichert.

Die Baukosten werden sich gemäss Kostenvoranschlag voraussichtlich auf CHF 115 700 000 inkl. MWST belaufen. Für den zu sprechenden Kreditbetrag kann hiervon der bereits am 29. Mai 2015 gewährte Projektierungskredit von CHF 5 900 000 in Abzug gebracht werden. Der Generalversammlung wird somit ein Kreditbegehren über CHF 109 800 000 unterbreitet.

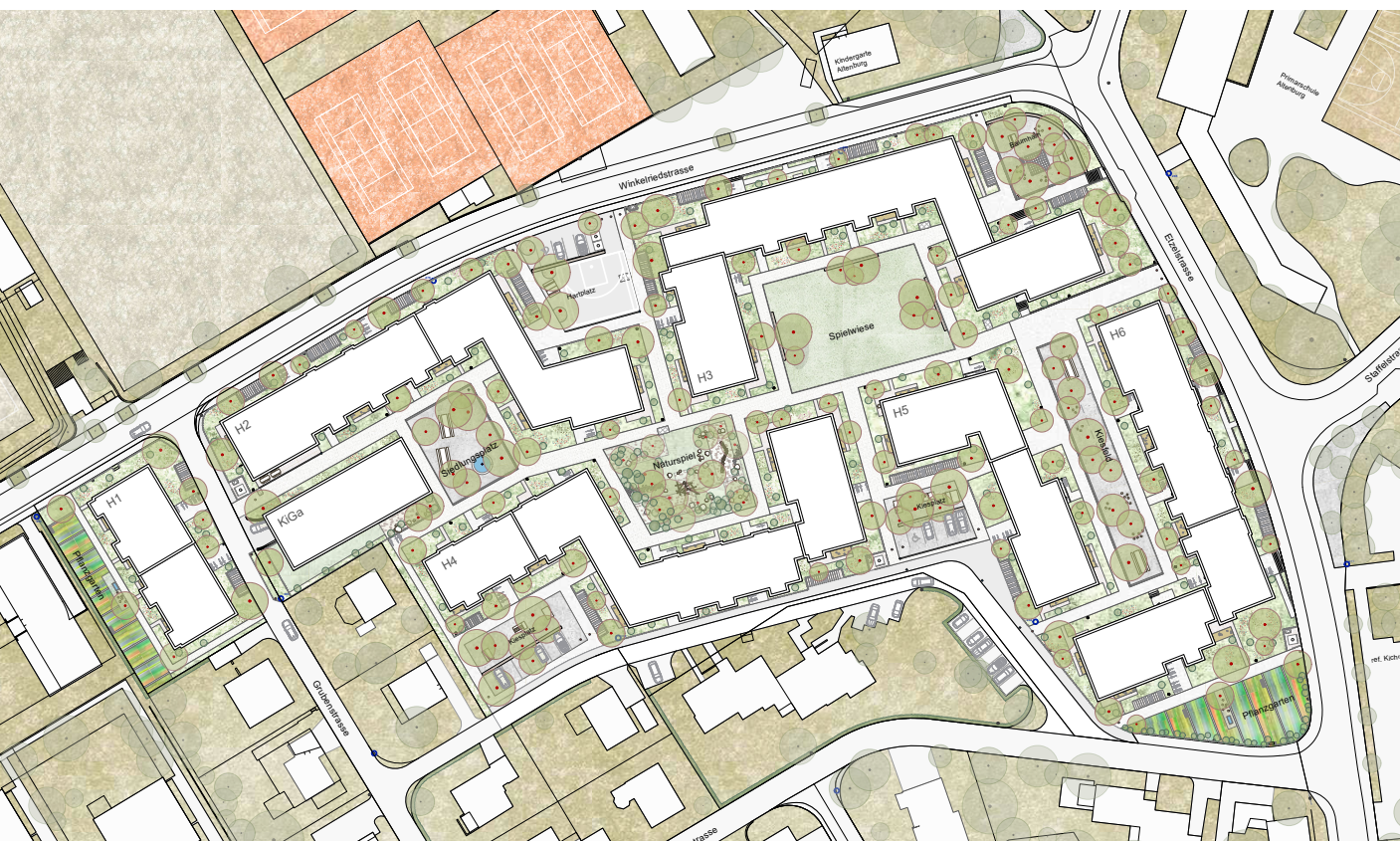
Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, das Ersatzneubauprojekt Klosterbrühl mit einem Kostenaufwand von CHF 109 800 000 (inkl. MWST, ohne Kosten Projektierungskredit, Stand Baupreisindex Oktober 2021 [Basis Oktober 2020] zuzüglich allfälliger Bauteuerung und MWST-Erhöhung) zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximum von CHF 109 800 000 zu errichten.

Neubau

Klosterbrühl, Situation

Freiraumgestaltung

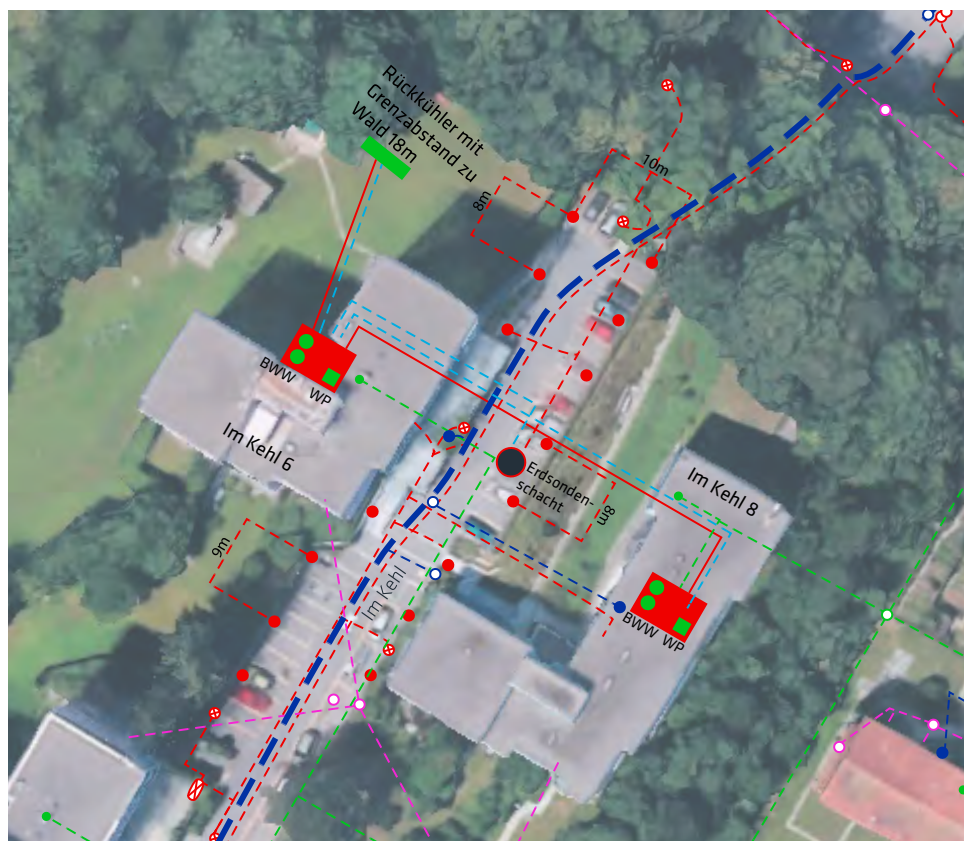


KREDITANTRAG HEIZUNGSERSATZ IM KEHL 6 UND 8

Ausgangslage

Sowohl die Beheizung als auch die Erwärmung des Warmwassers der beiden Gebäude der Liegenschaft Im Kehl 6 und 8 erfolgen durch zwei gemeinsame Ölheizkessel in einem zentralen Technikraum. Die Heizkessel mit Jahrgang 1989 und 1994 haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht (üblicherweise ca. 20 Jahre) und könnten jederzeit aussteigen. Daher ist ein Ersatz noch möglichst vor der Heizperiode 2022/23 anzustreben. Die beiden Gebäude sind durch eine Fernwärmeleitung verbunden, welche das Haus 8 mit der aus dem Technikraum im Haus 6 produzierten Energie versorgt. Obwohl die Fernwärmeleitung vor einigen Jahren erneuert und mit einem wärmedämmenden Kunststoffrohr ausgeführt wurde, ist der Wärmeverlust dieser Leitung relativ hoch und beträgt vermutlich ca. 10%.

Um den dringlichen Ersatz der Ölheizung nachhaltig zu gestalten, hat der Vorstand nach der Evaluation verschiedener erneuerbarer Systeme am Strategieworkshop vom 5. November 2021 beschlossen, den Ersatz durch eine Erdsonden-Wärmepumpen-Anlage zu bewerkstelligen. Mit Amstein + Walthert AG, Zürich, hat der Vorstand ein renommiertes Planungsbüro für eine entsprechende TU-Ausschreibung ins Boot geholt.



Übersichtsplan mit
möglichen
Sondenpositionen,
Sondenverteiler,
Rückkühler und
Heizzentralen

Anlagenbeschrieb, Situation

Als Heizungsersatz wird neu eine Wärmepumpe pro Gebäude mit einem gemeinsamen Erdsondenfeld realisiert. Die Wärmeleistung der Wärmepumpen wurde anhand des bisherigen Ölverbrauchs berechnet. Für die Auslegung des Sondenfeldes wurden dynamische Simulationen auf Grundlage eines vorhandenen Bohrprofils durchgeführt. In der Simulationsstudie wurden aufgrund der vor Ort begrenzten Platzverhältnisse für die Sondenverortung auch unterschiedliche Varianten mit Sondenregeneration und entsprechender Reduktion der Sondenanzahl geprüft.

Die neue Wärmeerzeugung wird mit Wärmepumpen mit dem natürlichen Kältemittel R290 (Propangas) realisiert. Damit wird neben den besseren ökologischen Werten gegenüber anderen Kältemitteln die Effizienz der Wärmepumpen bei den aufgrund der verwendeten Radiatoren höheren Vorlauftemperaturen gesteigert.

Für die Bohrungen wurden mit einem Bohrunternehmen 15 mögliche Bohrpositionen bestimmt (siehe Situationsplan). Des Weiteren wird ein Luft-Wärme-Tauscher im parallelen Betrieb zu den Sonden als Wärmequelle für die Wärmepumpen oder die Regeneration des Sondenfeldes eingebunden.

Bauphase

Für die nötige Warmwasseraufbereitung während der Bauphase werden zwei elektrische Provisorien installiert, sodass zu jeder Zeit (ausser beim Umhängen) die Warmwasserversorgung der Gebäude gewährleistet ist. Falls die Installation der neuen Heizung erst in der Heizperiode erfolgen sollte, ist ein Heizungsprovisorium in den Kosten miteingerechnet. Während der Bauphase wird eine örtliche Bauleitung als Ansprechperson für alle Mieterinnen und Mieter sowie zur Koordination der Parkflächen und der Nachbarbaustelle zur Verfügung stehen.

Termine

Die Termine für die Realisierung sind wie folgt vorgesehen.

Beauftragung der Unternehmer	Ende Mai 2022
Ausführungsplanung	Juni 2022
Bohrungen und Grabenarbeiten	Juli 2022
Installation der Komponenten	August 2022
Inbetriebnahme des Systems	September 2022

Ob diese Termine realistisch sind, kann im Moment noch nicht abgeschätzt werden, da die Aufträge erst nach der Genehmigung durch die GV erteilt werden können, was angesichts der aktuellen Marktsituation zu Verzögerungen führen könnte.

Kosten

Aufgrund der Tatsache, dass die Kosten auf bereits verhandelten TU-Angeboten beruhen, ist die Kostengenauigkeit und somit auch die Kostensicherheit sehr hoch. Die Instandstellung der Umgebung mit CHF 105 000 beruht auf einer Kostenschätzung (+/- 20%). Die Anschluss-

vergrößerung für Elektroinstallationen basiert auf einer Kostenschätzung der Regionalwerke Baden und kann allenfalls im Verlauf der Planung noch kostenmässig optimiert werden. Förderbeiträge von Kanton Aargau und der Stadt Baden im Umfang von ca. CHF 75 000 sind in der Kostenzusammenstellung noch nicht berücksichtigt.

Kosten

Bewilligungen und Förderanträge

Gesuchstellung: Erdwärmenutzung, Lärmschutznachweis, Technisches Anschlussgesuch, Meldepflicht EVU usw.	6 200.00
Förderanträge: Kanton Aargau, Stadt Baden	

Aufnahme Ausführungsplanung

Begehungen und Aufnahme Bestand, Ausführungsplanung, Revisionsplanung, Koordination	22 900.00
--	------------------

TU-Angebot

Inkl. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Baumeisterarbeiten und Planung	956 511.80
--	-------------------

Instandstellung Umgebung	105 000.00
---------------------------------	-------------------

Bauleitung vor Ort	19 200.00
---------------------------	------------------

Geologische Begleitung	2 781.00
-------------------------------	-----------------

Anschlussvergrößerung Elektroinstallationen	100 397.00
--	-------------------

Begleitung Fachbauleitung	15 400.00
----------------------------------	------------------

Total exkl. MWST	1 228 389.80
-------------------------	---------------------

./ 2% Skonto TU-Auftrag	-19 130.25
-------------------------	------------

7.7% MWST	94 586.00
-----------	-----------

Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 5%)	56 154.45
--	-----------

Total neue Heizungsanlage inkl. MWST und Reserve	1 360 000.00
---	---------------------

Fazit

Aufgrund der aktuellen Lage mit massiv erhöhten Preisen von Öl und Gas lohnt sich eine Investition in regenerative und unabhängige Energiequellen sehr. Da ein Ersatz der Heizung der Liegenschaft Im Kehl ohnehin ansteht, kann die Genossenschaft mit dem geplanten Projekt zudem ein starkes Bekenntnis zur Ökologie und Nachhaltigkeit abgeben. Die Mehrkosten der Erstellung einer Erdsonden-Wärmepumpe gegenüber einem Ersatz der bestehenden Öl-Heizung können über die Mietzinse refinanziert werden. Die Investition wird also zu einer leichten Erhöhung der Nettomieten führen. Jedoch werden sich aufgrund der tieferen Betriebs- und Energiekosten die Nebenkosten verringern. Unter dem Strich werden sich die Bruttomieten für die Bewohnerinnen und Bewohner auf dem bestehenden Niveau halten. Die Erdsondenbohrungen, welche etwa 25% der Gesamtkosten ausmachen, können ca. 70 Jahre benutzt

werden und sind damit auch eine Investition für zwei weitere Wärmepumpengenerationen. Die notwendige Hausanschlussvergrößerung ermöglicht auch problemlos die spätere Installation von E-Ladestationen. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur Erstellung der Erdsonden-Wärmepumpe ist auch die Umgebung (Rückbau Belag, Reparaturen an Kofferung und Randabschlüssen, Belagseinbau, Markierung) instand zu setzen.

Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, gemäss vorstehenden Ausführungen und mit einem Kostenaufwand von CHF 1 360 000 (inkl. MWST, Stand Baupreisindex Oktober 2021 [Basis Oktober 2020] zuzüglich allfälliger Bauteuerung und MWST-Erhöhung) die Heizung der Liegenschaften Im Kehl 6 und 8 in Baden zu erneuern sowie die damit verbundenen Arbeiten vorzunehmen.

KREDITANTRAG ERWERB LIEGENSCHAFT FLUHMATSTRASSE 8 IN BADEN

Ausgangslage

Unsere Liegenschaft an der Fluhmattstrasse 10 in Baden ist stark renovationsbedürftig. Sanierungsarbeiten wurden bis anhin zurückgestellt mit der Aussicht, dass die Liegenschaft mit den Nachbargrundstücken 2933 und 2932 arrondiert werden kann. Nun konnte mit den Eigentümerinnen und Eigentümern (Erbengemeinschaft) des Grundstücks 2933 (Fluhmattstrasse 8) ein Kaufvertrag zum Erwerb ihrer Liegenschaft abgeschlossen werden. Die Wirksamkeit dieses Kaufvertrages steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlung.

Aktuelle Situation

Anlässlich der Instandsetzung der Häuser im Kappelerhof von 2010 bis 2012 wurde die Liegenschaft Fluhmattstrasse 10 ganz bewusst nicht miteinbezogen. Dies mit der Absicht, dass

durch eine Arrondierung mit den Nachbargrundstücken (2933, allenfalls 2932) ein ganzheitliches Konzept entwickelt werden kann. Ein 2009 durch das Architekturbüro Meier Leder AG aus Baden erstelltes Vorprojekt kommt zum Schluss, dass eine Neubebauung des Grundstücks Fluhmattstrasse 10 aufgrund der knappen Platzverhältnisse und der Topografie des Grundstücks nur schwer zu realisieren wäre. Die aufwendige Erschliessung zur Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten in einer Tiefgarage würde die Wohnkosten übermässig stark belasten. Anhand einer Studie konnte aufgezeigt werden, dass auf dem bestehenden Grundstück Fluhmattstrasse 10 eine Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 1 370 m² realisiert werden könnte. Bei einer kalkulierten Ausnutzung von 0.95 wäre die Realisierung von ca. 14 Wohnungen (90 bis 100 m²) möglich.



Möglichkeiten einer Arrondierung

Bei einer Arrondierung mit der Parzelle 2933 könnten ungefähr 19 Wohnungen (BGF ca. 1 940 m²) gebaut und die Erschliessung und Parkierung könnte bereits wesentlich einfacher und kostengünstiger gestaltet werden. Das sich nach Norden hin vergrössernde Gebäudevolumen löst sich von seiner punktuellen und solitären Setzung und fügt sich dadurch städtebaulich wieder in die bestehende Siedlung Stockmattstrasse ein.

Fazit

Für Lägern Wohnen bringt der Erwerb des Grundstücks ein grosses Entwicklungspotenzial und eröffnet für die Zukunft neue Möglichkeiten zur Realisierung von Neubauten auf dem gesamten Areal. Grenzabstände zu unseren bestehenden Bauten könnten allenfalls auf minimale Gebäudeabstände reduziert werden, was für die Bebaubarkeit von grossem Vorteil ist. Auch im Hinblick auf die hohen Sanierungskosten unserer bestehenden Liegenschaft (Fluh-

mattstrasse 10) macht die Arrondierung Sinn. Der eher hohe Kaufpreis von CHF 1.61 Mio. muss den Vorteilen einer Arrondierung mit den künftigen Möglichkeiten einer sinnvollen Bebauung gegenübergestellt werden. Der Vorstand ist der Meinung, dass die Vorteile eindeutig überwiegen und in diesem Kontext der vorgegebene Kaufpreis von CHF 1 610 000.00 für den Erwerb der Liegenschaft Grundstück 2933 Baden (Fluhmattstrasse 8) gerechtfertigt ist.

Antrag

Die Generalversammlung stimmt dem am 5. April 2022 mit den Grundeigentümern (Erbengemeinschaft) abgeschlossenen Kaufvertrag zu und ermächtigt den Vorstand, die Parzelle 2933 in Baden zum Preis von CHF 1 610 000.00 zu erwerben sowie alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten, insbesondere Notariatskosten und Errichtung von Schuldbriefen, einzugehen.



Fluhmattstrasse 10
Arrondierung mit Parzelle 2933

ANLAGESPIEGEL

	Buchwert 31.12.2021 in CHF 1 000	Hypotheken 31.12.2021 in CHF 1 000	Versicherungswert AGV per 1.1.2022 in CHF 1 000
Liegenschaften in Baden			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	12 464	11 250	16 120
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	34	0	2 683
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	10 826	13 101	33 487
Stockmattstr. 75	5 037	4 100	16 738
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 655	6 923	12 332
Im Kehl 6, 8	4 692	7 600	14 609
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	5 863	3 800	13 674
Gartenstr. 14	5 246	0	5 998
Martinsbergstr. 36/a/b	2 752	2 305	6 599
Liegenschaften in Wettingen			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	956	0	31 324
Hardstr. 51, 53, 55	8 240	5 627	33 098
Siedlungsweg 6, 8	1 478	1 370	3 852
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 514	1 285	3 991
Winernstr. 20, 22	4 213	4 050	5 154
Lindenstr. 26	1 752	2 000	3 616
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	11 522	10 000	15 218
Neufeldstr. 24, 26, 28	12 616	5 000	13 294
Liegenschaften in anderen Gemeinden			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 196	2 150	5 576
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	697	969	3 145
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 252	970	6 621
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	11 477	9 125	12 448
Total	115 483	91 623	259 577

BESTANDESLISTE

PER 31.12.2021

	1- bis 1½-Zi.- Whg.	2- bis 2½-Zi.- Whg.	3- bis 3½-Zi.- Whg.	4- bis 4½-Zi.- Whg.	5- bis 5½-Zi.- Whg.	Total Wohnungen	Abstell- plätze	Garagen- plätze
Liegenschaften in Baden								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b		4	16	11	4	35		53
Fluhmattstr. 10		37	54	48		139		
Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72								
Stockmattstr. 75		12	24	12		48	4	210
Stockmattstr. 83, 85, 87		5	16	10	2	33		37
Im Kehl 6, 8	4	12	24	15	3	58	36	14
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c		18	40	11		69	46	20
Gartenstr. 14		3	4	12		19		
Martinsbergstr. 36/a/b		6	8		8	22		
Liegenschaften in Wettingen								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)		18	78	31		127	6	113
Hardstr. 51, 53, 55		32	64	32		128	1	125
Siedlungsweg 6, 8			9	5		14		
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30		12	4			16		15
Winernstr. 20, 22			6	7	1	14		22
Lindenstr. 26		3	3	2	1	9		17
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c		4	4	25	10	43	3	60
Neufeldstr. 24, 26, 28			6	18	3	27		
Liegenschaften in anderen Gemeinden								
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf		3	13	10		26	14	10
Rösslimatt 2, 4, Büblikon		2		5	3	10	7	8
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	1		16	10		27	8	26
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen		3	14	14	4	35		50
Total	5	174	403	278	39	899	125	780

ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2016–2021

	Energie-träger	2020/21 (kWh)*	2019/20 (kWh)*	2018/19 (kWh)*	2017/18 (kWh)*	2016/17 (kWh)*	Verbrauch 2020/21 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2020/21 kWh je m ² HNF
Baden								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	Wärmepumpe	74 571	67 509	63 102	67 126	69 329	2 131	20
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	987 435	922 376	901 860	835 773	865 487	7 104	101
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	418 124	395 304	432 650	400 617	346 893	8 711	132
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	411 614	355 152	378 151	368 488	395 544	11 434	138
Im Kehl 6, 8	Öl	598 240	527 530	532 160	559 490	566 820	10 314	132
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Gas	399 469	349 410	353 600	338 210	309 630	11 749	172
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	370 670	316 030	308 030	312 250	323 740	10 591	161
Gartenstr. 14	Gas/Solar	101 389	79 338	97 935	98 670		5 336	74
Martinsbergstr. 36/a/b**	Gas	122 600	114 000	115 000	123 400	117 000	5 573	68
Wettingen								
Klosterbrühl (Etelzstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	2 207 720	1 947 100	1 964 090	2 009 340	2 014 400	17 384	256
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 267 011	1 044 031	1 103 126	1 001 228	1 125 868	9 899	151
Siedlungsweg 6, 8	Gas	210 251	158 830	147 480	159 260	152 130	15 018	179
Ahornweg 4	Gas	40 765	38 295	45 134	49 580	44 421	8 153	146
Winernstr. 28, 30	Gas	91 069	73 291	74 167	72 416	75 421	7 589	126
Winernstr. 20, 22	Gas	167 902	142 010	142 467	149 640	152 130	11 993	117
Lindenstr. 26**	Gas	83 162	56 983	64 416	65 488	68 235	8 316	94
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	444 574	375 938	363 186	373 069	371 338	10 339	98
Neufeldstr. 24,26,28	Wärmepumpe	47 025	40 756	42 256	42 099		1 742	17
Kirchdorf								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	242 329	218 405	226 254	233 081	241 486	9 320	146
Büblikon								
Rösslimatt 2, 4	Gas	185 174	182 910	180 990	176 140	167 900	18 517	196
Neuenhof								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	286 606	258 759	270 475	268 018	271 525	10 615	179
Ehrendingen								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	119 342	112 836	108 772	117 516	114 329	3 410	33
Total Verbrauch		8 877 043	7 776 793	7 915 302	7 820 899	7 793 627	9 820	129
		2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17		
Heizgradtage***		3 321	2 660	3 056	3 020	2 760		
Verbrauch je Heizgradtag***		2 673	2 924	2 590	2 590	2 824		

* 1 kWh entspricht ca. 0,1 Liter Heizöl. ** exkl. Elektroboiler. *** Heizgradtage sind die Differenz zwischen der gewünschten Raumtemperatur und der mittleren Aussentemperatur eines Tages, falls die Aussentemperatur unter 12 Grad liegt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Wettingen

Auflage

1200 Ex.

Konzept und Realisation

Megura AG Werbeagentur ASW, Baden

Druck

Egloff Druck AG, Wettingen

Bilder

Titelseite | Neubau Klosterbrühl, Wettingen | Galli Rudolf Architekten, Zürich | Stefan Wülser Architektur, Zürich

S. 09 | Neubau Klosterbrühl, Wettingen | Galli Rudolf Architekten, Zürich | Stefan Wülser Architektur, Zürich

S. 10 | Siedlung Hardstrasse, Wettingen | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 13 | Wohnhaus Stockmattstrasse 75, Baden | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 14 | Im Kehl 6 und 8, Baden | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 15 | Stockmattstrasse 57–72, Baden | Sanierung 2012 Rolf Graf + Partner, Baden | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 16 | Stockmattstrasse 57–72, Baden | Sanierung 2012 Rolf Graf + Partner, Baden | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 16 | Stockmattstrasse 83–87, Baden | Blunshi Etter Müller, Baden | Fotografie: ImmoCam GmbH

S. 13 | Neubau Neufeld, Wettingen | Stoos Architekten, Brugg | Fotograf: Reinhard Zimmermann

S. 27 | Neubau Klosterbrühl, Wettingen | Galli Rudolf Architekten, Zürich | Stefan Wülser Architektur, Zürich

S. 28 | Neubau Klosterbrühl, Wettingen | Galli Rudolf Architekten, Zürich | Stefan Wülser Architektur, Zürich

S. 29 | Im Kehl 6 und 8, Baden | Amstein + Walthert AG, Zürich

S. 32 | Fluhmattstrasse 8/10, Baden | Meier Leder Architekten, Baden

S. 33 | Fluhmattstrasse 8/10, Baden | Meier Leder Architekten, Baden



**Gemeinnützige Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

Etzel matt 1 | 5430 Wettingen
056 437 30 80 | info@laegern.ch
www.laegern.ch