

# GESCHÄFTSBERICHT

2018 **2019** 2020 2021 2022 2023 2024 2025





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Generalversammlung</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Genossenschaftsorgane</b>	<b>6</b>
<b>Team</b>	<b>7</b>
<b>Jahresbericht 2019</b>	<b>8</b>
<b>Erfolgsrechnung 2019</b>	<b>15</b>
<b>Bilanz per 31. 12. 2019</b>	<b>16</b>
<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>18</b>
<b>Gewinnverteilung</b>	<b>19</b>
<b>Revisionsbericht</b>	<b>20</b>
<b>Kreditvorlage, Landabtretung und Dienstbarkeitsvertrag</b>	<b>21</b>
<b>Anlagespiegel</b>	<b>27</b>
<b>Bestandesliste</b>	<b>28</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>29</b>
<b>Impressum</b>	<b>30</b>

# GENERALVERSAMMLUNG 2020 – SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNG

gestützt auf Art. 6b lit. a COVID-19-Verordnung 2

Gemäss Art. 6b Abs. 1 lit. a COVID-19-Verordnung 2 vom 13. März 2020 dürfen Genossenschaften über ihre Traktanden schriftlich abstimmen lassen. Der Vorstand macht von dieser Notregelung Gebrauch. Die Generalversammlung 2020 findet somit im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung statt und die ursprünglich per 25. Juni 2020 vorgesehene Generalversammlung entfällt ersatzlos. Über die nachfolgenden Traktanden wird basierend auf den Anträgen im Geschäftsbericht 2019 und mit Hilfe der Abstimmungsunterlagen schriftlich abgestimmt. Nach Rücksendung der Stimmzettel wird die Auszählung der einzelnen Abstimmungen durch Notar Simon Haefeli, Landstrasse 76, 5430 Wettingen, beaufsichtigt und die Abstimmungsergebnisse werden in einer öffentlichen Urkunde festgestellt.

## Traktanden

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2019
2. Jahresbericht
3. Jahresrechnung und Gewinnverteilung / Bericht der Revisionsstelle
4. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
5. Ersatzneubau Wohnsiedlung im Ifang in Baden mit Landabtretung
6. Anträge der Genossenschafter und Genossenschafterinnen

Die Akten im Sinne von Art. 856 OR liegen ab dem 25. Mai 2020 während den ordentlichen Bürozeiten bei der Verwaltung zur Einsicht auf. Für Auskünfte steht der Geschäftsleiter Christoph Bernet, 056 437 30 80, christoph.bernet@laegern.ch, zur Verfügung.

## Anträge

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschafte(r)n (Traktandum 6) sind schriftlich **bis spätestens am 12. Juni 2020** (Datum Poststempel) bei der Verwaltung, **Lägern Wohnen, Etzel matt 1, 5430 Wettingen** einzureichen.

## Schriftliche Abstimmung

Die Stimmzettel der schriftlichen Abstimmung sind im verschlossenen Stimmzettelkuvert zusammen mit dem von der Genossenschafterin oder dem Genossenschafte(r)n unterzeichneten Stimmrechtsausweis mit beiliegendem, vorfrankierten Antwortkuvert **bis spätestens am 22. Juni 2020** (Datum Poststempel) zurückzusenden oder innert gleicher Frist im Briefkasten von **«Küng Notariat, Landstrasse 76, 5430 Wettingen»** zu deponieren.

Danke für Ihre Bemühungen und Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse  
Im Namen des Vorstands



Patrick Bürgi, Präsident

# VORWORT

**Liebe Genossenschafterinnen**  
**Liebe Genossenschafter**

Baugrundstücke zu finden, ist heute für unsere Genossenschaft schwierig. Die Zinsen sind tief, man spricht vom Anlagenotstand. Viel Geld fliesst in Immobilien. Die Folge davon ist, dass die Bodenpreise in unserer Region fast ins Unermessliche gestiegen sind. Da wir auch bei Neubauprojekten moderate Mieten anbieten wollen, wird ein Landkauf durch Lägern Wohnen in einem solchen Umfeld sehr sorgfältig abgewogen.

Für unsere Genossenschaft war es geradezu ein Glücksfall, dass sich Frau Käthi Rose im Jahr 2016 dazu entschied, uns die Parzelle Weiermatt in Lupfig zu verkaufen. Sie unterstützt den genossenschaftlichen Gedanken von Lägern Wohnen, finanziell schwächer Gestellten bezahlbare Wohnungen anbieten zu können. Sehr gross war dann die Freude, als der Gemeinderat Lupfig unserem Projekt die Baubewilligung erteilt hat. Gegen die Baubewilligung sind keine Beschwerden eingegangen und so können wir nun die Ausführung des Projekts vorantreiben.

Eine gefreute Sache werden aber auch die Ersatzneubauten im Ifang in Baden. Der Vorstand hat lange darüber nachgedacht, welche Mieterbedürfnisse abgedeckt werden sollen. Unsere bereits sehr zahlreichen Genossenschaftswohnungen im Kappelerhof befriedigen die unterschiedlichsten Anforderungen. Mit unseren geplanten Reiheneinfamilienhäusern im Ifang wollen wir nun ein ganz neues Segment erreichen: Familien mit Kindern sollen quasi ihr eigenes Haus beziehen können. Für sich allein in einem Reiheneinfamilienhaus zu wohnen und gleichzeitig von einer guten Nachbarschaft innerhalb der Siedlung zu profitieren, ist hier das Credo. Die Reiheneinfamilienhäuser sollen ein Vorzeigeobjekt werden und unsere zukünftigen Mieterinnen und Mieter sollen sich fühlen, wie wenn sie selbst Eigentümer wären. Ein sehr spannendes Projekt, das mit neun 2½-Zimmer-Wohnungen in einem



**Patrick Bürgi,**  
**Präsident**

weiteren Neubau ergänzt wird. Den detaillierten Antrag zu diesem Geschäft finden Sie ab Seite 21.

Der Vorstand orientiert sich bei seinen Entscheidungen für die Zukunft einerseits an den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft, andererseits an den Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter. Entscheide, welche Siedlungen instandgesetzt, welche Ersatzneubauten realisiert werden und ganz generell wie wir mit unseren Liegenschaften umgehen wollen, machen wir uns im Vorstand nicht leicht. Es ist das oberste Ziel, die Genossenschaft in eine sichere Zukunft zu führen und ihren Fortbestand zu sichern. Vor diesem Hintergrund diskutieren wir kritisch, hinterfragen unsere Ideen und investieren viel Zeit, um attraktive Lösungen für Lägern Wohnen zu finden. Ein konstruktiver Dialog innerhalb des Vorstandes, der Beizug von Fachleuten sowie die Wertschätzung und Berücksichtigung Ihrer Rückmeldungen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sind uns wichtig. Wir alle wollen nur das Beste für Lägern Wohnen. Ziehen wir gemeinsam an einem Strick – zusammen mit Ihnen!

Ich hätte mich sehr gefreut, Sie an der diesjährigen Generalversammlung begrüßen zu dürfen. Die momentanen Umstände zwingen uns aber zu einem anderen Vorgehen. Gleichwohl hoffe ich sehr, dass Sie von Ihrem Stimmrecht Gebrauch machen und uns die ausgefüllten Stimmunterlagen rechtzeitig zurücksenden. Bleiben Sie gesund und alles Gute!

Patrick Bürgi, Präsident

# GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2020

## Vorstand

**Präsident**

Patrick Bürgi, Wettingen

**Vizepräsident**

Felix Blunschi, Baden

**Mitglieder**

François Chapuis, Wettingen

Beni Knecht, Baden

Marcel Ott, Ennetbaden

Thomas Pauli, Ennetbaden

Pascal Roth, Baden

Katia Röthlin-Ruch, Baden-Dättwil

Jürg Rüfenacht, Wettingen

BDO AG, Baden

Christoph Bernet

## Revisionsstelle

### Personal

**Geschäftsleiter**

Thomas Wyss

**Leiter Technische Bewirtschaftung**

Jeanie Bächli

**Verwaltung**

Gabriela Berger

Patricia Kohler

Pancho Bozhinov, Lernender

**Arealunterhalt und Grünanlagen**

Roman Häner

Alexander Matter

Sergio Bazán

**Technische Instandhaltung**

Beat Giger

Tiziano Frisullo

**Nebenamtliche Hauswarte**

Mary Amalathas

Yesim Artan

Gerlinde Di Lillo

Saranda Gjini

Alexandra Häner

Therese Hitz

Edith Käufeler

Anna L'Abbadessa

Carmine Laino

Giovannina Laino

Mario Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Hanna Murbach

Teuta Prenqi

Monika Wyss

Sema Yüksel

## Geschäftsstelle

Etzel matt 1, 5430 Wettingen

056 437 30 80

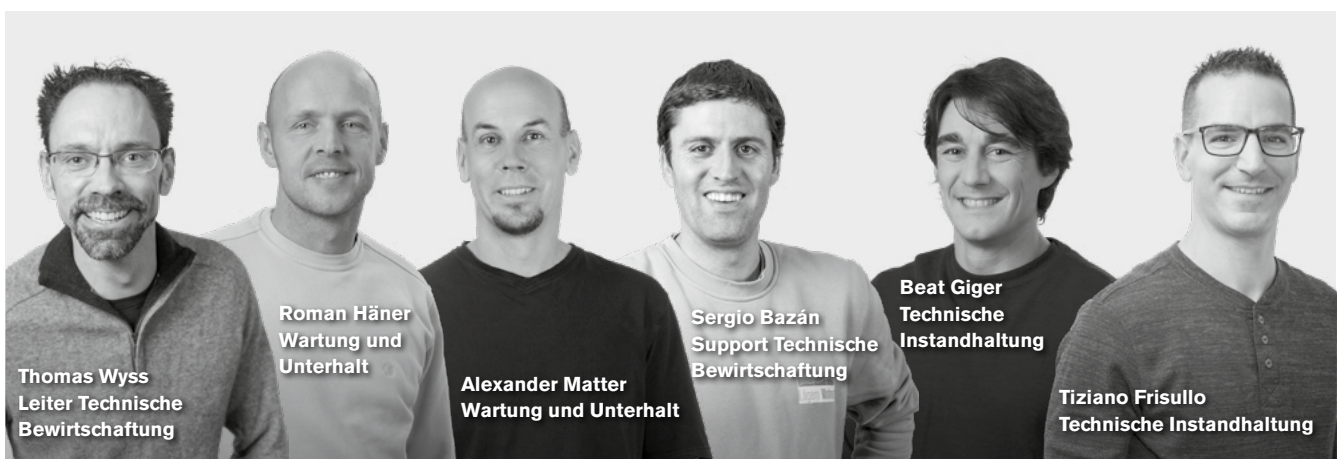
[www.laegern.ch](http://www.laegern.ch), [info@laegern.ch](mailto:info@laegern.ch)



## Vorstand



## Mitarbeitende





Neubau Gartenstrasse,  
Baden

## JAHRESBERICHT 2019

### 1. Einleitung

Die Entwicklung des Schweizer Mietwohnungsmarktes kann für das Berichtsjahr praktisch unverändert fortgeschrieben werden. An den begehrten Zentrumslagen, zu denen auch die Stadt Baden und die Gemeinde Wettingen zählen, ist Wohnraum unverändert knapp. An beiden Standorten lag die vom Bund jeweils per 1. Juni erhobene Leerwohnungsziffer wiederum deutlich unter der Ein-Prozent-Marke. An dezentralen Lagen mit starker Neubautätigkeit stieg die Leerwohnungsziffer weiter an.

Knapp 90% der 917 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 keine Leerstände auf.

### 2. Das Geschäftsjahr 2019

Das Berichtsjahr war primär durch personelle Veränderungen gezeichnet. Der Vorstand wurde an der Generalversammlung mit Ausnahme

eines Rücktritts in der bisherigen, bewährten Zusammensetzung bestätigt und für einen in Pension gegangenen Mitarbeiter konnte erfolgreich Ersatz gefunden werden.

Das Wohnungsangebot sowie auch die Mietzinshöhe blieben unverändert. Die baulichen Aktivitäten der Genossenschaft haben seit dem Bezug der Neubauten Gartenstrasse und Neufeld, der auf Mitte 2017 zurückgeht, deutlich abgenommen. Das Grossprojekt Ersatz Wohnsiedlung Klosterbrühl in Wettingen ist weiterhin blockiert. Das Bewilligungsverfahren für die neue Wohnsiedlung in Lupfig erstreckte sich wegen Einwendungen fast über das ganze Jahr, konnte aber letztlich erfolgreich abgeschlossen werden.

### 2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter reduzierte sich im Jahresvergleich per 31. Dezember leicht von 913 auf 907 Mitglieder. Den 80 Austritten standen 74 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 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 Anteilscheinkapitals verlangen. Von diesem Recht wird mehrheitlich Gebrauch gemacht.

## 2.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren 104 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von 11,3% entspricht. Dies ist ein leicht höherer Wert als im rekordtiefen Vorjahr, er liegt aber im langjährigen Schnitt.

Als Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses wurde in 19,2% der Fälle, und damit am häufigsten, der Zusammenzug mit dem Partner genannt. 16,3% der Kündigungen waren auf den Erwerb eines Eigenheims zurückzuführen. Nach einem deutlichen Rückgang in den Vorjahren wurde der Wechsel des Arbeitsplatzes mit 12,5% wieder häufiger als Kündigungsgrund genannt.

## 2.3 Generalversammlung

Die Generalversammlung wurde am 17. Mai 2019 im Trafo in Baden abgehalten. Aufgrund technischer Probleme musste kurzfristig vor Versammlungsbeginn der Saal gewechselt werden. Präsident Patrick Bürgi konnte mit leichter Verspätung 140 Besucherinnen und Besucher begrüßen, was dem langjährigen Schnitt entspricht. Die Versammlung hiess die Kreditabrechnung für die Erneuerung der Siedlung Martinsberg in Baden gut und sprach den Kredit für den Neubau der Wohnsiedlung Weiermatt in Lupfig. Sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch die Revisionsstelle wurden für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren wiedergewählt. Nach einer Amtsdauer von 15 Jahren verabschiedete sich Mathias Erdin aus dem Vorstand. Er wirkte bei den meisten Bauprojekten während seiner Amtszeit mit und leitete zahlreiche Projektausschüsse. Als Ersatz wurde mit Marcel Ott eine Person mit ebenfalls bestens ausgewiesenen bautechnischen Kenntnissen in den Vorstand gewählt.

Fürs anschliessende Nachtessen wurde in die Trafohalle gewechselt. Die Besucher kamen in den Genuss von Tanzdarbietungen der Gruppe Dancetown aus Wettingen. Vor der Versammlung begrüßten Vorstandsmitglieder elf neue



Neubau Gartenstrasse,  
Baden

Mitglieder der Genossenschaft zu einem Informationsanlass mit Apéro.

#### 2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte neun Mal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi. Der neu gewählte Marcel Ott wirkt zusammen mit

Felix Blunschi und Beni Knecht im Ressort Planung und Bau. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem im November zum alljährlichen Strategieworkshop. An diesem Anlass steht jeweils das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund und einzelne Siedlungen werden einer detaillierten Betrachtung

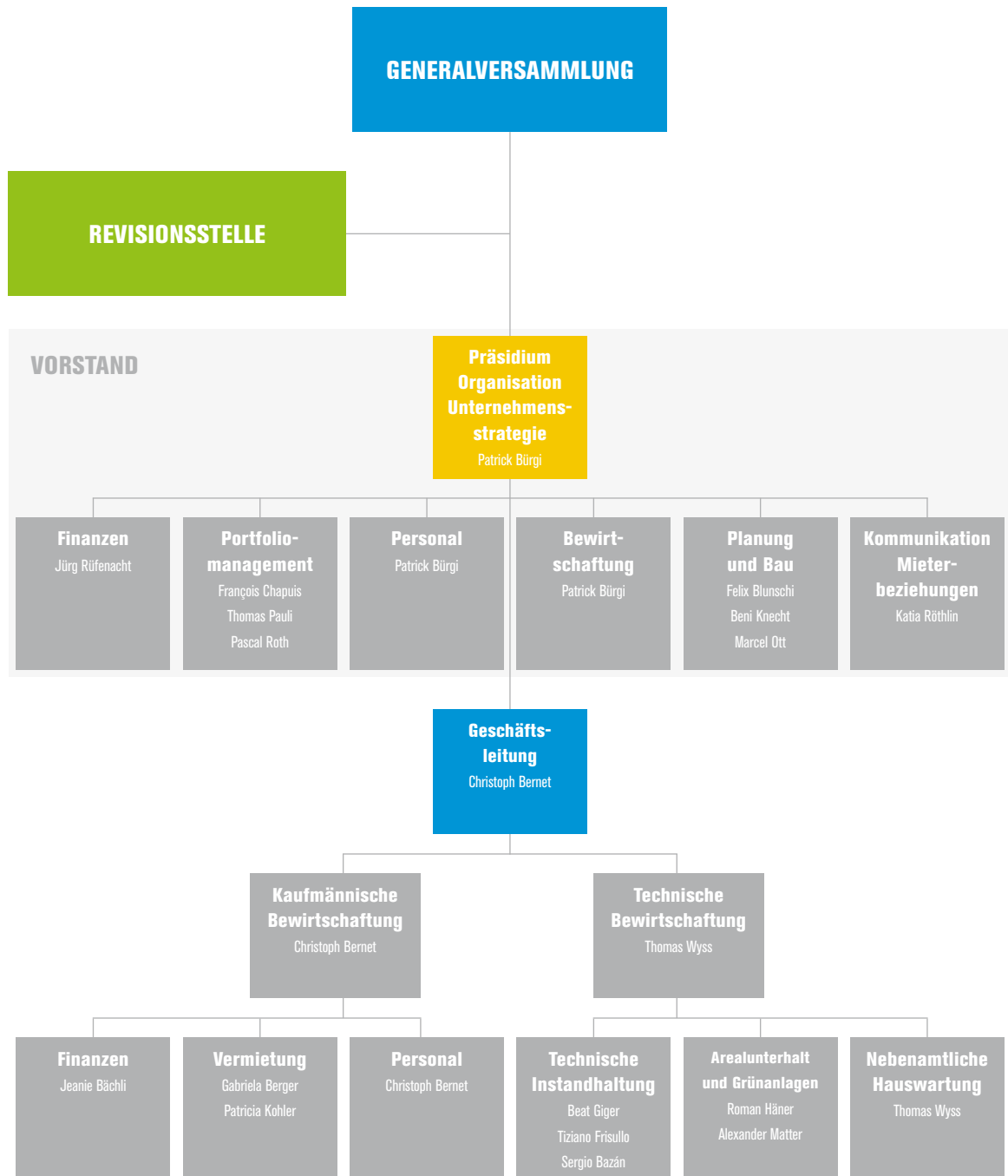
#### Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel											
		2019		2018		2017		2016		2015		2014	
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	35	5	14%	4	11%	1	3%	3	9%	3	9%	2	6%
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	18	6	33%	1	6%	2	11%	4	22%	5	28%	8	44%
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	139	14	10%	21	15%	6	4%	17	12%	15	11%	21	15%
Stockmattstr. 75	48	6	13%	4	8%	4	8%	3	6%	2	4%	7	15%
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	8	24%	2	6%	5	15%	3	9%	4	12%	6	18%
im Kehl 6, 8	58	10	17%	3	5%	4	7%	11	19%	7	12%	3	5%
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	69	8	12%	11	16%	7	10%	9	13%	6	9%	5	7%
Gartenstr. 14 **	19	2	11%	1	5%	0	0%	–	–	–	–	–	–
Martinsbergstr. 36/a/b *	22	3	14%	1	5%	9	41%	2	9%	2	9%	2	9%
Klosterbrühl	127	13	10%	14	11%	18	14%	20	16%	16	13%	13	10%
Hardstr. 51, 53, 55	128	8	6%	6	5%	8	6%	14	11%	16	13%	2	2%
Siedlungsweg 6, 8	14	0	0%	0	0%	2	14%	2	14%	1	7%	2	14%
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	0	0%	4	25%	3	19%	1	6%	2	13%	2	13%
Winernstr. 20, 22	14	2	14%	1	7%	2	14%	1	7%	1	7%	2	14%
Lindenstr. 26	9	1	11%	0	0%	2	22%	1	11%	0	0%	0	0%
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	43	1	2%	2	5%	4	9%	2	5%	4	9%	1	2%
Neufeldstr. 24/26/28 **	27	2	7%	2	7%	0	0%	–	–	–	–	–	–
Brühlstr. 8/a	26	6	23%	2	8%	2	8%	3	12%	2	8%	3	12%
Rösslimatt 2, 4	10	1	10%	0	0%	1	10%	1	10%	1	10%	1	10%
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	3	11%	2	7%	3	11%	3	11%	2	7%	0	0%
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	5	14%	3	9%	8	23%	6	17%	5	14%	2	6%
Rückgebaute Objekte	–	–	–	0	–	0	–	0	–	16	–	12	–
<b>Total</b>	<b>917</b>	<b>104</b>	<b>11%</b>	<b>84</b>	<b>9%</b>	<b>91</b>	<b>10%</b>	<b>106</b>	<b>12%</b>	<b>110</b>	<b>12%</b>	<b>94</b>	<b>11%</b>

\* Instandsetzung 2017 \*\* Neubau 2017

#### Beweggründe für einen Wohnungswechsel

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Arbeitsplatzwechsel	13	6	1	7	6	9	7	12	14
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	8	9	18	10	12	15	14	16	38
Kauf Eigenheim	17	8	6	16	9	10	12	11	12
Zusammenzug mit Partner	20	19	15	13	17	12	10	15	21
Externer Wechsel in grössere Wohnung	7	7	8	9	10	4	17	7	8
Externer Wechsel in komfortablere Wohnung	1	2	0	0	1	0	0	3	3
Externer Wechsel in günstigere Wohnung	2	2	0	1	2	2	3	3	0
Abreise ins Ausland	7	2	3	4	4	9	3	6	5
Todesfall	6	6	6	4	8	4	6	7	6
Eintritt ins Alters- und Pflegeheim	2	4	8	13	8	4	3	4	3
Kündigung durch Verwaltung	0	0	1	2	0	0	1	2	1
Verschiedene Gründe	21	19	25	27	33	25	16	24	34
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>84</b>	<b>91</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>94</b>	<b>92</b>	<b>110</b>	<b>145</b>



unterzogen. Das Genossenschaftswesen war ein weiteres Thema der Veranstaltung. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirken die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit. Per Jahresende bestanden acht Projektausschüsse.

### 2.5 Verwaltung

Vivien Tran schloss Ende Juli ihre dreijährige Ausbildung zur Kauffrau EFZ erfolgreich ab und verliess die Genossenschaft. Der neue Lernende, Pancho Bozhinov, ist in der Genossenschaft nicht ganz neu, wohnt seine Familie doch seit 2010 in einer Siedlung von Lägern Wohnen.

Ende November ging mit Enrico Balduzzi der dienstälteste Mitarbeiter in den wohlverdienten Ruhestand. Er wirkte als Hauswart sowie im technischen Unterhalt. Als Nachfolger konnte der gelernte Sanitärinstallateur Tiziano Frisullo verpflichtet werden. Sergio Bazán unterstützte in den letzten Jahren das Gärtner-team während der Sommermonate. Seit Anfang 2019 ist er unbefristet angestellt und unterstützt neben den Gärtnern auch das Team der technischen Instandhaltung. Der pensionierte Enrico Balduzzi konnte im Mai auf 30 Dienstjahre für Lägern Wohnen zurückblicken. Verschiedene nebenamtliche

Hauswartinnen feierten im Berichtsjahr ebenfalls ihr Jubiläum. Sema Yüsel konnte auf 25 Dienstjahre, Edith Käufeler auf 15 und Alexandra Häner sowie auch Yesim Artan auf 10 Dienstjahre zurückblicken. Geschäftsleiter Christoph Bernet konnte ebenfalls das zehnjährige Dienstjubiläum feiern.

### 2.6 Genossenschaftsanlässe

Der Tag der Nachbarn, der jeweils am letzten Freitag im Monat Mai stattfindet und von der Genossenschaft mit einem kleinen finanziellen Beitrag unterstützt wird, wurde in den neueren Siedlungen Allmend, Gartenstrasse und Neufeld gefeiert.

Anlässlich des traditionellen Seniorenausflugs besuchten rund 50 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler das Tabak- und Zigarren-Museum in Menziken. Anschliessend stand ein währschaftes Zvieri im nahe gelegenen Trolerhof auf dem Programm.

### 2.7 Mietzinspolitik

Der Referenzzinssatz hielt sich mit Tendenz nach unten bei 1,5%. Die Höhe der Mieten der Wohnungen von Lägern Wohnen blieb als Folge gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### 2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 296 247 ab. Die Mietzinseinnahmen sind leicht tiefer ausgefallen als im Vorjahr, in dessen Verlauf die Mieten der beiden Neubausiedlungen gesenkt wurden. Die Abschreibungen liegen deutlich unter dem Vorjahreswert, da im Vorjahr der Restbuchwert der Gebäude der Siedlung Klosterbrühl ausgebucht wurde. Der Rückgang der Hypothekverschuldung hat einen tieferen Zinsaufwand zur Folge. Der Erneuerungsfonds wurde im Berichtsjahr mit CHF 930 000 gespeist.

Die Aktivseite der Bilanz zeigt als Folge der Abschreibungen tiefere Werte für die Position Grundstücke und Bauten. Das Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig, weist die bereits aufgelaufenen Kosten der Planung aus. Auf der Passivseite weisen die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten die innerhalb Jahresfrist zurückzuzahlenden Hypothekarschulden aus.

### 2.9. Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Ende Juni 2019 wurde das Baugesuch für den Neubau der Siedlung Weiermatt in Lupfig publiziert. Die Generalversammlung hatte am 17. Mai 2019 den erforderlichen Kredit für die



Neubau Neufeld,  
Wettingen





**Neubau Neufeld,  
Wettingen**

Realisierung der 29 Wohnungen gesprochen. In der Nachbarschaft hatte sich bereits im Vorfeld eine Gruppe gegen die Überbauung formiert, und es gingen zahlreiche Einwendungen ein. Anfang 2020 wurde die Baubewilligung erteilt und die Einwendungen wurden vollumfänglich abgewiesen, ohne dass dagegen Beschwerde erhoben wurde. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2020 erfolgen, was einen Bezug im Frühjahr 2022 ermöglichen würde.

Das Gestaltungsplanverfahren für den Ersatz der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen wurde im Juli 2015 gestartet. Im Mai 2017 wurden die Unterlagen durch die Gemeinde Wettingen öffentlich aufgelegt. Nachdem der Gemeinderat die verschiedenen Einwendungen der Nachbarn abgewiesen hatte, erhob eine Gruppe beim kantonalen Departement Beschwerde gegen diesen Entscheid. Im April 2019 wurde diese Beschwerde durch den Kanton Aargau vollumfänglich abgewiesen und der Gestaltungsplan genehmigt. Gegen diesen Entscheid erhob die Gruppe im Juni wiederum Beschwerde, diesmal beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Zum Jahresende stand der Schriftenwechsel kurz vor Abschluss, und es wird mit einem Entscheid des Verwaltungsgerichts gegen Ende Sommer 2020 gerechnet.

Die 127 Wohnungen der Siedlung sind nach wie vor alle vermietet. Rund 65% der Mietver-

hältnisse sind bis zum 31. Januar 2023 befristet. Bei den restlichen 35% handelt es sich um langjährige Mieter.

In den südlichen Kopfwohnungen der Siedlung Ruschebach in Baden mussten bauphysikalische Schwachstellen ausgebessert werden. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls neue Fenster eingebaut. Weiter wurden die drei Liftanlagen ersetzt.

Noch vor den Sommerferien wurden an den Häusern an der Bruggerstrasse 156 bis 164 in Baden neue Sonnenstoren montiert. Im weiteren Verlauf des Jahres sowie auch im neuen Jahr werden zusätzliche kleinere Arbeiten zum Werterhalt der Siedlung ausgeführt.

### **3. Ausblick**

Der Generalversammlung vom 25. Juni 2020 wird ein Kreditbegehren für die Erstellung von zwölf Reihenhäusern sowie neun 2½-Zimmer-Wohnungen im Ifang in Baden unterbreitet. Ein positiver Entscheid der Generalversammlung und eine zeitnahe Baubewilligung vorausgesetzt, können die Bauarbeiten im Herbst 2020 beginnen (siehe Antrag Seiten 21 bis 25).

Aufgrund der aktuellen Zinssituation kann von einem Rückgang des Referenzzinssatzes im Verlauf des Jahres 2020 ausgegangen werden, was eine Senkung der Mietzinse zur Folge hätte.



## ERFOLGSRECHNUNG

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettomiete Wohnungen	11 723 152	11 780 589
Miete Garagen und Abstellplätze	979 056	978 775
<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>12 702 208</b>	<b>12 759 364</b>
<b>Eintrittsgebühren Genossenschafter</b>	<b>7 400</b>	<b>7 500</b>
Übrige Erträge	54 604	113 050
Verwaltungsertrag	2 150	2 303
<b>Übrige Erträge</b>	<b>56 754</b>	<b>115 353</b>
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>12 766 362</b>	<b>12 882 217</b>
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-554 652	-499 830
Personalaufwand Verwaltung	-457 394	-480 655
<b>Personalaufwand</b>	<b>-1 012 046</b>	<b>-980 485</b>
Vorstandsentschädigung	-75 000	-75 000
Instandsetzungs- und Erneuerungsaufwand	-693 487	-672 215
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-1 530 846	-1 344 262
Versicherungen und Gebühren	-150 250	-151 846
Verwaltungsaufwand	-268 580	-257 907
Rückstellungen Erneuerungsprojekte	-2 500 000	-2 600 000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	0	-15
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-5 218 163</b>	<b>-5 101 245</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg, Steuern, Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>6 536 153</b>	<b>6 800 487</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-3 243 388	-4 643 954
Übrige Abschreibungen	-41 682	-20 980
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-3 285 070</b>	<b>-4 664 934</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern</b>	<b>3 251 083</b>	<b>2 135 553</b>
Hypothekarzinsen	-1 355 115	-1 471 067
Baurechtszinsen	-54 319	-58 332
Finanzaufwand	-7 837	-8 034
Finanzertrag	782	5 732
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-1 416 489</b>	<b>-1 531 701</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>1 834 594</b>	<b>603 852</b>
Einlage Erneuerungsfonds	-930 000	0
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
<b>Fondseinlagen</b>	<b>-946 000</b>	<b>-16 000</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>888 594</b>	<b>587 852</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-592 347</b>	<b>-341 669</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>296 247</b>	<b>246 183</b>

# BILANZ

<b>A K T I V E N</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kasse	3 813	1 450
PostFinance	33 792	34 188
AKB Baden	898 567	297 497
UBS Baden	102 775	55 990
RB Lägern-Baregg, Wettingen	31 959	44 782
NAB Baden	72 331	63 912
Bank Cler (Coop) Zürich	3 580 220	2 823 295
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4 723 457</b>	<b>3 321 114</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	648	67 027
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 149 427	1 141 276
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5 873 532</b>	<b>4 529 417</b>
Wertschriften	38 101	38 101
<b>Finanzanlagen</b>	<b>38 101</b>	<b>38 101</b>
Büromobiliar und IT	31 390	13 840
Maschinen und Fahrzeuge	34 160	22 710
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>65 550</b>	<b>36 550</b>
Grundstücke und Bauten	121 781 287	122 885 146
Bauland Kappelerhof	953 050	953 050
Baukonto Neubau Weiermatt, Lupfig	772 880	368 973
Anzahlungen	0	25 000
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>123 507 217</b>	<b>124 232 169</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>123 610 868</b>	<b>124 306 820</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>129 484 400</b>	<b>128 836 237</b>



# BILANZ

<b>P A S S I V E N</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364 002	504 568
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 958 400	1 783 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 021 448	1 979 430
Passive Rechnungsabgr. und kurzfr. Rückstellungen	1 040 640	966 276
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5 384 490</b>	<b>5 233 674</b>
Hypothekarschulden	92 623 250	95 781 650
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>92 623 250</b>	<b>95 781 650</b>
Rückstellung Erneuerungsprojekte	15 500 000	13 000 000
<b>Rückstellungen</b>	<b>15 500 000</b>	<b>13 000 000</b>
Erneuerungsfonds	9 770 820	8 840 820
Heimfallfonds	384 000	368 000
<b>Fonds</b>	<b>10 154 820</b>	<b>9 208 820</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>118 278 070</b>	<b>117 990 470</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>123 662 560</b>	<b>123 224 144</b>
<b>Anteilscheine</b>	<b>2 054 200</b>	<b>2 078 700</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>746 500</b>	<b>746 500</b>
Freie Reserven	2 600 000	2 400 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	114 893	130 710
Jahresgewinn	296 247	246 183
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>3 021 140</b>	<b>2 786 893</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>5 821 840</b>	<b>5 612 093</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>129 484 400</b>	<b>128 836 237</b>

# 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. OR 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.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	11	10
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
BVG-Sammelstiftung Swiss Life	0	0
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften	118 620 780	120 748 095
<b>Total zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	139 839 400	139 839 400
Frei verfügbare Schuldbriefe	21 865 600	21 865 600
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>161 705 000</b>	<b>161 705 000</b>

# GEWINNVERTEILUNG

## Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor

Gewinnvortrag		114 893
Gewinn 2019		296 247
<b>Saldo zur Verfügung der Generalversammlung</b>		<b>411 140</b>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 %	56 500	
Zuweisung an freie Reserven	200 000	
Vortrag auf neue Rechnung	154 640	
	<b>411 140</b>	<b>411 140</b>

Neubau Neufeld,  
Wettingen



# BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

## **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 2019 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 2019 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, 10. März 2020

Matthias Grob, Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Isabella Nay





Ansicht C1 und C2  
von Nordosten

# KREDITANTRAG ERSATZNEUBAUTEN, LANDABTRETUNG UND DIENSTBARKEITSVERTRAG IM IFANG, BADEN

## Ausgangslage

Die Siedlung im Ifang liegt in Baden im unteren Kappelerhof und besteht aus den Häusern Stockmattstrasse 35 und 35a sowie Bruggerstrasse 161a und 161b. Der Grund für die unterschiedlichen Strassenbezeichnungen der Häuser ist die mitten durch die Parzelle verlaufende Stockmattstrasse. Die Gebäude wurden Anfang der 50er-Jahre erstellt. 1977 erfolgte letztmals eine umfassende Erneuerung, die den Ersatz von Küche und Bad beinhaltete. Heizung und Fenster stammen aus dem Jahr 1991. Die vier Objekte umfassen insgesamt je neun kleinflächige 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Die Gebäude erfüllen die heutigen Anforderungen an Wohnfläche, Grundriss und Schallschutz nicht mehr und schneiden auch aus energetischer Sicht schlecht ab. Bei einem längeren Fortbestand müssten zudem umfassende Massnahmen zur Steigerung der Erdbebensicherheit vorgenommen werden. Diese Arbeiten würden tief in die Tragstruktur eingreifen und entsprechend hohe Kosten generieren. Ein Ersatzneubau ist folglich die richtige Lösung. Die Mietverhältnisse wurden daher seit 2016 nur noch

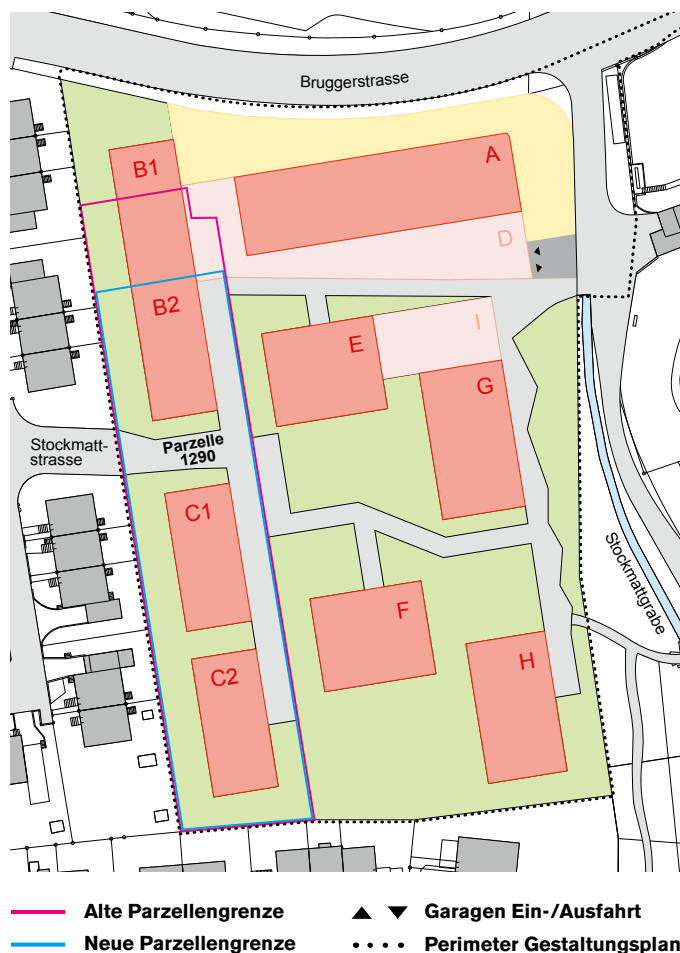
befristet abgeschlossen und laufen längstens bis zum 30. April 2020. Die Voraussetzungen für einen zeitnahen Baustart sind damit gegeben.

## Gestaltungsplan

Die Altbauten stehen auf der langen, aber schmalen Parzelle Nr. 1290. Ersatzneubauten nach Regelbauweise würden durch die einzuhaltenden Grenzabstände stark eingeschränkt. Der Genossenschaft kommt daher entgegen, dass für die zukünftige bauliche Entwicklung des Quartier- teils der Gestaltungsplan «Im Ifang» erarbeitet worden ist. Im Wesentlichen legt er Baufelder fest und definiert in Sondernutzungsvorschriften die Regeln dazu.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst nebst der Parzelle Nr. 1290 von Lägern Wohnen sieben weitere, direkt oder indirekt angrenzende Grundstücke. Auf diesen Parzellen wurden insgesamt zehn Baufelder bestimmt. Die Setzung der Baufelder nimmt nicht in jedem Fall Rücksicht auf bestehende Bauten und den Verlauf von Parzellengrenzen. Dies macht Anpassungen des Grenzverlaufs vor der Realisierung von Ersatzneubauten nötig. So ist vor einer Neubebauung

## Gestaltungsplan im Ifang, Baden



beispielsweise der Verlauf der nördlichen Grenze von Parzelle Nr. 1290 zu verschieben.

Nach dieser Grenzverschiebung verfügt Lägern Wohnen über drei nahezu gleich grosse Baufelder, auf denen Ersatzneubauten realisiert werden. Es sind dies die Baufelder B2 sowie C1 und C2. Der Gestaltungsplan ermöglicht es der Genossenschaft, mit Ersatzneubauten rund 50% mehr Wohnfläche zu schaffen.

Ebenfalls relevant für Lägern Wohnen ist die Entwicklung auf den Baufeldern A, B1 und D der Miteigentümer Generalunternehmung Gross AG und Cityland CLA AG. Auf den drei Baufeldern erstellen die Nachbarn Neubauten, deren Tiefgarage und Besucherparkplätze von den Mieterinnen und Mietern der Genossenschaft mitbenützt werden können. Für die restlichen fünf Baufelder sind aktuell noch keine Bauabsichten bekannt.

### Baufelder C1 und C2 mit zwölf Reiheneinfamilienhäusern

Die im Südwesten liegenden Baufelder C1 und C2 befinden sich in grossem Abstand zur stark befahrenen Bruggstrasse. Der Kindergarten sowie das Primarschulhaus Kappelerhof liegen

weniger als 300m entfernt und sind über verkehrsarme Quartierwege gut und sicher erreichbar. Die Lage dieser beiden Baufelder ist somit für Mieterinnen und Mieter mit Kindern bestens geeignet.

In der Stadt Baden ist das Wohnungsangebot für grössere Haushalte mit Kindern knapp. Lägern Wohnen kann in diesem Mietersegment heute in verschiedenen anderen Siedlungen 4½- und 5½-Zimmer-Geschoss- und Maisonettewohnungen anbieten. Mit den Ersatzneubauten auf den Baufeldern C1 und C2 will die Genossenschaft ihr vielfältiges Angebot um den Wohnungstyp «Reiheneinfamilienhaus» erweitern. Die Genossenschaft will auf diesen beiden Feldern insgesamt elf kompakte 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser und ein dem Hang zugewandtes Eckhaus mit 4½ Zimmern erstellen. Alle Einheiten verfügen über mehrere Obergeschosse und werden von Osten her über einen eigenen Windfang mit Garderobe erschlossen. Die 5½-Zimmer-Einheiten verfügen über eine Wohnfläche von mindestens 120m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss liegen Küche, Essen und Wohnen mit direkt anschliessendem, knapp 20m<sup>2</sup> grossem privatem Aussenraum. Die interne Treppe erschliesst die vier rund 13m<sup>2</sup> grossen Zimmer in den Obergeschossen, die jeweils um ein halbes Geschoss versetzt sind. Ebenfalls in den Obergeschossen liegen Dusche/WC und Bad mit separatem WC. Vom Dachgeschoss aus gelangt man auf die rund 10m<sup>2</sup> grosse, gegen Westen ausgerichtete Dachterrasse. Die interne Treppe führt weiter zum grosszügigen privaten Keller mit eigener Waschküche.

Die Trennwände zwischen den Reihenhäusern werden in Massivbau ausgeführt. Wohnungsinterne Decken sowie Zimmertrennwände sind in Holz geplant. Die Gebäude werden eine Holzfasade erhalten und mit einem Stehfalz-Blechdach eingedeckt. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert, die primär den Eigenbedarf abdecken soll. Es ist geplant, die Häuser an die Fernwärme der Regionalwerke anzuschliessen. Die Wärmeabgabe in den Räumen erfolgt über kleinflächige Heizkörper. Die Lüftungsanlage beschränkt sich auf die Nasszellen und beinhaltet eine Wärmerückgewinnungsanlage.

Die Veloabstellplätze sind zwischen den beiden Häuserreihen sowie unmittelbar vor den Hauseingängen angeordnet. Autoabstellplätze in der

Tiefgarage vorne an der Bruggerstrasse können dazugemietet werden.

Die Nettomietzinse der einzelnen Einheiten werden voraussichtlich zwischen CHF 2150 und CHF 2400 pro Monat liegen. Zuzüglich werden Akonto-Beiträge für die Nebenkosten von rund CHF 250 pro Monat zu leisten sein.

Die Baukosten für die insgesamt zwölf Reihenhäuser werden gemäss Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% vom 24. Februar 2020 der Architekten Edelaar Mosayebi Inderbitzin aus Zürich auf CHF 7 320 000 (inkl. MWST) geschätzt.

### **Baufeld B2 mit neun 2½-Zimmer-Wohnungen**

Auf dem Baufeld B2 wird ein Wohnhaus mit drei Obergeschossen erstellt, das neun 2½-Zimmer-Wohnungen beherbergt. Die drei leicht unterschiedlichen, 60 bis 69m<sup>2</sup> grossen Wohnungstypen verfügen über eine offene Küche, eine Nasszelle mit Dusche/WC sowie eine gegen Westen ausgerichtete Loggia mit einer Fläche zwischen 10 und 13m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über eine Komfortlüftung und die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung. Das Wohnungsangebot zielt auf Einpersonenhaushalte. Diese machen knapp 40% am Total der Privathaushalte in der Stadt Baden aus und weisen eine anhaltende hohe Nachfrage auf.

Die Nettomietzinse der Wohnungen werden voraussichtlich zwischen CHF 1450 und CHF 1600 liegen, abhängig von Wohnfläche, Ausrichtung und Stockwerk. Zuzüglich werden Akonto-Beträge für die Nebenkosten von rund CHF 220 pro Monat zu leisten sein.

Die Baukosten für das Haus B2 werden gemäss Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% vom 14. Januar 2020 der Gross Generalunternehmung AG aus Brugg auf CHF 4 030 000 (inkl. MWST) geschätzt.

Das Haus B2 ist auf der schmalen Nordseite mit dem Nachbargebäude B1 zusammengebaut, das ebenfalls neu erstellt und über ähnliche Flächen und Wohnungen inklusive zweier Ateliers im Erdgeschoss verfügen wird. Weiter werden die Nachbarn ein weiteres Objekt auf dem Baufeld A realisieren. Dieses umfasst eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und insgesamt 24 Wohnungen in den Obergeschossen, wovon 16 3½-Zimmer-Wohnungen sind. Das Baufeld D dient lediglich

der Tiefgaragenschliessung und als Containerraum. Die Gebäude auf dem Baufeld A und den gesamten Baufeldern B und D sind im Erd- und Untergeschoss miteinander verbunden. Dies ermöglicht beispielsweise den stufenlosen Zugang mit dem Lift von der Tiefgarage zu den Wohnungen von Haus B2. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern kommt zudem entgegen, dass gemäss Gestaltungsplan die Bushaltestelle «Kapelle» um rund 60m gegen Westen verschoben und neu unmittelbar vor dem Haus A liegen wird.

### **Abtretung von 334 m<sup>2</sup> ab Parzelle Nr. 1290**

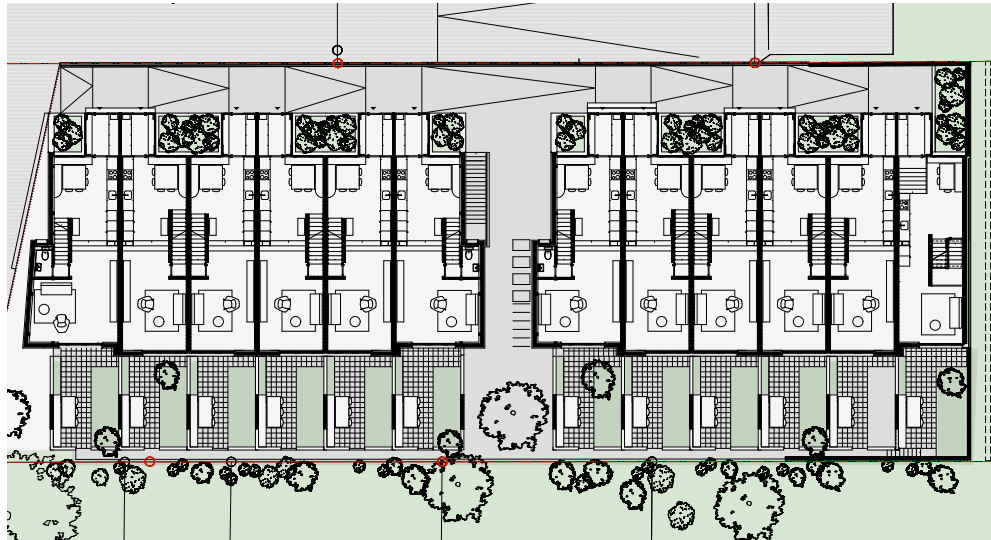
Wie bereits erwähnt, zielt der Gestaltungsplan auf eine effiziente Bebauung des gesamten Areals und berücksichtigt daher nicht in jedem Fall die heutigen Parzellengrenzen. Die nördliche Grenze der Parzelle Nr. 1290 der Genossenschaft verläuft aktuell ungünstig mitten durch den nördlichen Teil des langen Baufeldes B. Für eine Neubebauung muss die Parzellengrenze entweder ausserhalb des Baufeldes liegen oder dieses in zwei gleich grosse Flächen B1 und B2 aufteilen. Lägern Wohnen stand somit vor der Frage, ob ein Grundstück dazugekauft oder eine Fläche von 334 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 1290 gegen Entschädigung abgetreten werden soll. Nach Gegenüberstellung der verschiedenen Vor- und Nachteile entschied sich der Vorstand für die Abtretung. Massgeblichen Einfluss auf diesen Entscheid hatten die unmittelbare Nähe der stark befahrenen Bruggerstrasse sowie die anspruchsvolle Gestaltung des der Strasse zugewandten Erdgeschosses der betreffenden Fläche.

Lägern Wohnen wird den Nachbarn eine Teilfläche von 334 m<sup>2</sup> gegen eine Entschädigung von CHF 567 800 abtreten (CHF 1700 pro m<sup>2</sup>). Die Abtretung ist Bestandteil der öffentlichen Urkunde, die ebenfalls sämtliche nachfolgenden Dienstbarkeiten regelt.

### **Dienstbarkeit für 17 Einstellhallenplätze**

Für die unterirdische Parkierung wurde zusammen mit den Nachbarn eine Lösung mit möglichst tiefen Erstellungskosten gesucht. Insbesondere eine autonome unterirdische Parkierung auf den Baufeldern C1 und C2 der Genossenschaft wäre aufgrund der schmalen Parzelle nur sehr auf-

Erdgeschoss  
C1 und C2



wendig und teuer realisierbar gewesen.

Die Nachbarn erstellen unterirdisch auf den Baufeldern A, B1 und D eine von Osten her erschlossene Tiefgarage mit 44 Plätzen. Sieben Plätze ragen rund einen Meter in das Baufeld B2 hinein. Lägern Wohnen konnte sich im Gegenzug zur Landabtretung das Recht an der Mitbenutzung der Tiefgarage sichern und wird über 17 Abstellplätze verfügen. Da sowohl die Abstellplätze als auch deren Erschliessung auf dem Grundstück der Nachbarn liegen, werden diese durch im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten unbefristet sichergestellt. Für diese 17 Abstellplätze hat die Genossenschaft einen Preis von CHF 569 500 zu bezahlen.

#### Weitere Dienstbarkeiten

Um die zusammengebauten Einheiten A, B1 und B2 möglichst effizient zu gestalten, werden verschiedene allgemeine Gebäudeteile gemeinsam mit den Nachbarn erstellt und genutzt. So liegt beispielsweise der gemeinsame Veloraum rund zur Hälfte auf den Grundstücken der beiden Parteien. Er wird über das Grundstück der Nachbarn erschlossen.

Für die gemeinsame Wärmeerzeugung der Gebäude A, B1 und B2 ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Die Anlage wird auf dem Dach des Gebäudes A erstellt. Weiter wird auf den Dächern der Häuser B1 und B2 eine Photovoltaikanlage installiert. Diese Anlagen werden gemeinsam erstellt und betrieben und es werden gegenseitig die nötigen Dienstbarkeiten eingeräumt.

Aufgrund der leichten Hanglage wird das Erdgeschoss von Haus B2 im Terrain liegen und nur

als Keller nutzbar sein. Das Untergeschoss von Haus A wird für die Tiefgarage und den Technikraum beansprucht. Im Sinne eines effizienten Gesamtprojektes lag es entsprechend auf der Hand, die Kellerräume von Haus A im Erdgeschoss von Haus B2 anzuordnen. Die Genossenschaft wird für diese Dienstbarkeit mit CHF 145 000 entschädigt.

Sowohl die Besucherparkplätze als auch der Technikraum und der Containerraum werden gemeinsam mit den Nachbarn genutzt. Weiter erhält Lägern Wohnen einen exklusiv nutzbaren Hauswartraum, der an der Tiefgaragenrampe liegt. Alle diese Flächen befinden sich auf dem Grundstück der Nachbarn. Lägern Wohnen wird für die Nutzung bzw. die Einräumung dieser Dienstbarkeiten eine Entschädigung von total CHF 85 000 bezahlen.

Aus der gegenseitigen Aufrechnung der Entschädigung für die Landabtretung mit der Einräumung der verschiedenen Dienstbarkeiten, insbesondere für die 17 Tiefgaragenplätze, resultiert insgesamt eine Ausgleichszahlung von CHF 58 300, die von den Nachbarn an Lägern Wohnen zu zahlen ist.



## Zeitplan

Das Baugesuch für das Baufeld A sowie die Baufelder B und D wurde im Februar 2020 eingereicht. Im März 2020 folgte das Gesuch für die Felder C1 und C2, auf denen Reiheneinfamilienhäuser realisiert werden. Die letzten Mietverhältnisse in der alten Siedlung enden per Ende April 2020. Im Idealfall kann von einer Bewilligung Ende Sommer und einem Baustart im Herbst 2020 ausgegangen werden.

## Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen ersucht, die nachfolgend unter Ziff. 1. und 2. aufgeführten Ersatzneubauprojekte zu realisieren, in diesem Zusammenhang die nachfolgend unter Ziff. 3. aufgeführte öffentliche Urkunde mit Landabtretung und Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen.

1. Der Vorstand von Lägern Wohnen ersucht, das Ersatzneubauprojekt für zwölf Reiheneinfamilienhäuser auf den Baufeldern C1 und C2 mit einem Kostenaufwand von CHF 7 320 000 als Ersatz für die Häuser Stockmattstrasse 35 und 35a in Baden zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximalbetrag von CHF 6 400 000 zu errichten.

2. Der Vorstand von Lägern Wohnen ersucht, das Ersatzneubauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit neun 2½-Zimmer-Wohnungen auf dem Baufeld B2 mit einem Kostenaufwand von CHF 4 030 000 als Ersatz für die Häuser

Bruggerstrasse 161a und 161b in Baden zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximalbetrag von CHF 3 600 000 zu errichten.

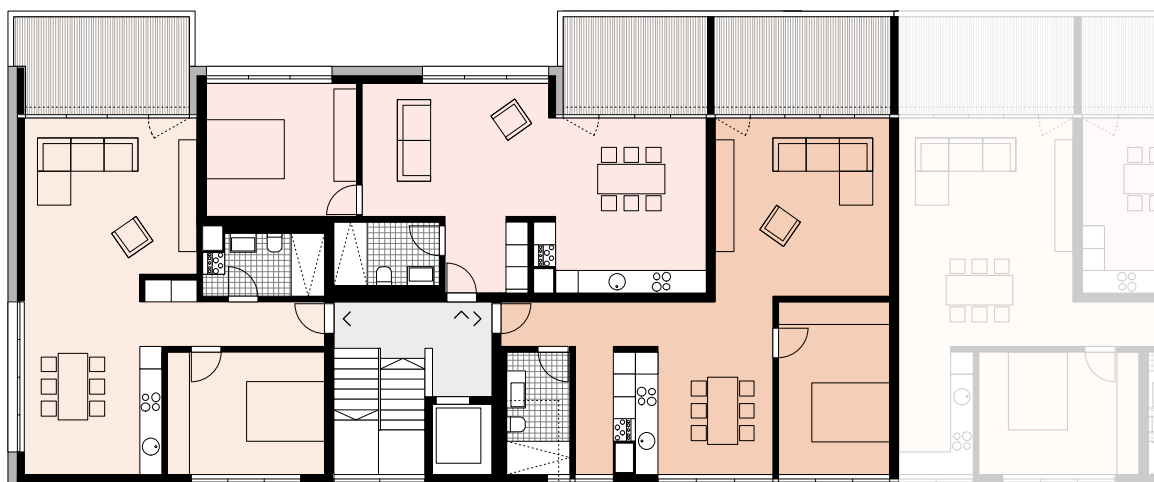
3. Der Vorstand von Lägern Wohnen ersucht, eine öffentliche Urkunde mit der Cityland CLA AG und Gross Generalunternehmung AG mit folgendem Inhalt abzuschliessen:

3.1. Abtretung von 334 m<sup>2</sup> ab Liegenschaft Baden Nr. 1290 zum Preis von CHF 567 800,

3.2. Erwerb einer Dienstbarkeit für 17 Tiefgaragenplätze zum Gesamtpreis von CHF 569 500 sowie

3.3. Einräumung einer Dienstbarkeit für Kellerräume und eines Überbaurechts für einen unterirdischen Gebäudeteil, gegenseitige Einräumung von Dienstbarkeiten für die Nutzung des gemeinsamen Veloraums und die gemeinsame Photovoltaikanlage, Erwerb von Dienstbarkeiten für die gemeinsam genutzten Besucherparkplätze, den Technik- und Containerraum sowie einen exklusiv nutzbaren Hauswartraum.

## Obergeschoss B2





## ANLAGESPIEGEL

	<b>Buchwert 31.12.2019</b> in CHF 1 000	<b>Hypotheken 31.12.2019</b> in CHF 1 000	<b>Versicherungswert AGV per 1.1.2020</b> in CHF 1 000
<b>Liegenschaften in Baden</b>			
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	12 974	11 250	15 763
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a	34	0	4 809
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	11 259	14 266	32 742
Stockmattstr. 75	5 240	5 075	16 368
Stockmattstr. 83, 85, 87	8 907	6 952	12 058
Im Kehl 6, 8	4 878	7 600	14 284
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164/a/b/c	6 057	4 000	13 370
Gartenstr. 14	5 440	0	5 865
Martinsbergstr. 36/a/b	2 865	2 368	6 453
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>			
Klosterbrühl (Etzelsstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	987	0	30 627
Hardstr. 51, 53, 55	8 555	5 627	32 366
Siedlungsweg 6, 8	1 538	1 470	3 767
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 577	1 310	3 902
Winernstr. 20, 22	4 334	4 050	5 040
Lindenstr. 26	1 824	2 000	3 536
Jurastr. 47 a/b, Hardstr. 38 a–c	11 864	10 000	14 911
Neufeldstr. 24, 26, 28	13 136	5 000	13 000
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>			
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf	1 240	2 350	5 453
Rösslimatt 2, 4, Bübliikon	723	969	3 076
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 371	1 070	6 473
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	11 839	9 225	12 173
<b>Total</b>	<b>119 642</b>	<b>94 582</b>	<b>256 036</b>

# BESTANDESLISTE

## PER 31.12.2019

	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
<b>Liegenschaften in Baden</b>								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b		4	16	11	4	35		53
Bruggerstr. 161 a/b, Stockmattstr. 35/a			9	9		18		
Fluhmattstr. 10 Stockmattstr. 57, 59, 61, 63-72		37	54	48		139		
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		
<b>Liegenschaften in Wettingen</b>								
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		
<b>Liegenschaften in anderen Gemeinden</b>								
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
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>174</b>	<b>412</b>	<b>287</b>	<b>39</b>	<b>917</b>	<b>125</b>	<b>780</b>

# ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2014–2019

	Energie- träger	2018/19 (kWh)*	2017/18 (kWh)*	2016/17 (kWh)*	2015/16 (kWh)*	2014/15 (kWh)*	Verbrauch 2018/19 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2018/19 kWh je m <sup>2</sup> HNF
<b>Baden</b>								
Allmendstr. 25, 27 a/b, 29 a/b, 31 a/b	Wärmepumpe	63 102	67 126	69 329	65 738	70 942	1 803	17
Bruggerstr. 161 a/b Stockmattstr. 35/a	Öl	282 630	281 460	278 780	270 290	269 200	15 702	205
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	901 860	835 773	865 487	820 490	851 922	6 488	92
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	432 650	400 617	346 893	315 710	311 248	9 014	137
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	378 151	368 488	395 544	359 237	377 117	10 504	127
Im Kehl 6, 8	Öl	532 160	559 490	566 820	547 010	537 680	9 175	117
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Öl	353 600	338 210	309 630	312 490	320 930	10 400	153
Bruggerstr. 164/a/b/c	Öl	308 030	312 250	323 740	285 190	287 780	8 801	134
Gartenstr. 14	Gas/Solar	97 935	98 670				5 154	72
Martinsbergstr. 36/a/b**	Gas	115 000	123 400	117 000	129 000	115 000	5 227	64
<b>Wettingen</b>								
Klosterbrühl (Ettelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	1 964 090	2 009 340	2 014 400	1 909 570	1 930 930	15 465	227
Hardstr. 51, 53, 55	Gas	1 103 126	1 001 228	1 125 868	1 086 533	964 790	8 618	131
Siedlungsweg 6, 8	Öl	147 480	159 260	152 130	152 490	144 660	10 534	126
Ahornweg 4	Gas	45 134	49 580	44 421	42 851	47 655	9 027	161
Winernstr. 28, 30	Gas	74 167	72 416	75 421	67 617	72 898	6 181	103
Winernstr. 20, 22	Gas	142 467	149 640	152 130	144 860	162 466	10 176	99
Lindenstr. 26**	Gas	64 416	65 488	68 235	62 002	61 306	6 442	73
Jurastr. 47 a/b Hardstr. 38 a–c	Gas	363 186	373 069	371 338	335 727	342 805	8 446	80
Neufeldstr. 24,26,28	Wärmepumpe	42 256	42 099				1 565	15
<b>Kirchdorf</b>								
Brühlstr. 8/a	Fernwärme	226 254	233 081	241 486	225 230	220 050	8 702	137
<b>Büblikon</b>								
Rösslimatt 2, 4	Öl	180 990	176 140	167 900	170 650	161 930	18 099	192
<b>Neuenhof</b>								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	270 475	268 018	271 525	261 580	299 793	10 018	169
<b>Ehrendingen</b>								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	108 772	117 516	114 329	104 693	101 595	3 108	30
<b>Total Verbrauch</b>		<b>8 197 931</b>	<b>8 045 953</b>	<b>8 072 407</b>	<b>7 668 957</b>	<b>7 652 698</b>	<b>8 891</b>	<b>117</b>
		<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>		
Heizgradtage***		3056	3020	2760	3124	2931		
Verbrauch je Heizgradtag***		2683	2663	2925	2455	2611		

\* 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**

Schmäh Offset & Repro AG, Ehrendingen







**Gemeinnützige Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft Lägern**

Etzel matt 1 | 5430 Wettingen  
T 056 437 30 80 | F 056 437 30 85  
info@laegern.ch | www.laegern.ch