

GESCHÄFTSBERICHT 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019



INHALTSVERZEICHNIS

Generalversammlung	4
Vorwort	5
Genossenschaftsorgane	7
Team	9
Jahresbericht 2013	10
Erfolgsrechnung 2013	17
Bilanz	18
Anhang	20
Gewinnverteilung	20
Bauabrechnung	21
Revisionsbericht	23
Kreditantrag	24
Anlagespiegel	27
Bestandesliste	28
Energieverbrauch	29
Impressum	30

EINLADUNG ZUR ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 16. Mai 2014, 18.00 Uhr

Saal Sportzentrum Tägerhard in Wettingen

Traktanden

1. Begrüssung und Feststellung der Präsenz
2. Wahl der Stimmezähler
3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2013
4. Jahresbericht
5. Bauabrechnung Ersatzneubau Allmendstrasse 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b in Baden
6. Jahresrechnung und Gewinnverteilung/Bericht der Revisionsstelle
7. Entlastung des Vorstands und der Verwaltung
8. Kreditvorlage Ersatzneubau Wohnsiedlung Gartenstrasse 14, 16, 18, 20 in Baden
9. Anträge
 - 10.1 Anträge des Vorstands
 - 10.2 Anträge der Genossenschafter und Genossenschafterinnen
10. Verschiedenes

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

Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sind schriftlich bis zum 2. Mai 2014 der Verwaltung einzureichen. Aktenaufgabe im Sinne von Art. 856 OR vom 22. April bis 2. Mai 2014 während der ordentlichen Bürozeit auf der Verwaltung.

Freundliche Grüsse
im Namen des Vorstandes



Patrick Bürgi, Präsident

NB:

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

VORWORT



Patrick Bürgi
Präsident

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Ein Immobilienportfolio mit nahezu 900 Wohnungen bedingt, dass sich der Vorstand von Läger Wohnen zusammen mit der Geschäftsleitung laufend Gedanken zum Bestand, zu Neubau-, Ersatzneubau- und Instandsetzungsprojekten macht. Vor allem bei grösseren Bauvorhaben hat sich Läger Wohnen in den letzten Jahren dazu entschieden, Architekturwettbewerbe durchzuführen. Wettbewerbsverfahren sind in der Immobilienbranche ein verbreitetes Instrument und sie erlauben uns, aus einer Vielfalt eingereicherter Lösungsvorschläge den hinsichtlich verschiedener Kriterien geeignetsten auszuwählen. Zugleich spornt der Konkurrenzkampf die teilnehmenden Architekturbüros an, ein optimales Ergebnis präsentieren zu können. Der Wettbewerb ist damit unter anderem auch ein Instrument der Qualitätssicherung und erlaubt es, vor allem bei wichtigen und komplexen Aufgaben an städtebaulich sensiblen Standorten mehrere Lösungen einander gegenüberzustellen, Vor- und Nachteile abzuwägen und damit die für unsere Genossenschaft geeignetste Lösung auszuwählen. Die sorgfältige Formulierung der Aufgabenstellung im Rahmen der Programmerarbeitung zwingt den Projektausschuss, sich intensiv mit den Rahmenbedingungen des Bauvorhabens auseinanderzusetzen. Im Vorfeld hat sich der Vorstand deshalb bei jedem neuen Bauprojekt Fragen zur Zielgruppe, zum Ausbaustandard oder auch zum Wohnungsmix zu stellen.

Ein Wettbewerb schafft Transparenz gegenüber Ihnen als Genossenschafterinnen und Genossenschaffern und stärkt die Position von Läger Wohnen gegenüber den Behörden. Externe Fachleute unterstützen die Bauherrschaft in der Beurteilung von Projektstärken und garantieren eine objektive und professionelle Sichtweise. Ein gutes Beispiel

ist das Neubauprojekt Neufeld (genehmigt an der GV 2013). An der diesjährigen Generalversammlung werden wir über den Baukredit Gartenstrasse debattieren, dessen Projektgrundlage ebenfalls Resultat eines Wettbewerbs ist. Der Vorstand setzt alles daran, das Immobilienportfolio gesund und marktfähig zu halten. Dafür garantieren die Fachleute im Vorstand, aber auch die im Wettbewerbsverfahren zugezogenen Experten und anderen Fachjuroren.

Ich freue mich, Sie an der Generalversammlung 2014 begrüßen zu dürfen. Nehmen Sie teil, bestimmen Sie mit und helfen Sie, gute Lösungen zu finden. Ich freue mich auf eine gute Zukunft für Läger Wohnen.

Patrick Bürgi, Präsident

GENOSSENSCHAFTSORGANE PER 1.1.2014

Vorstand

Präsident

Patrick Bürgi, Wettingen

Vizepräsident

Felix Blunschi, Baden

Mitglieder

François Chapuis, Wettingen

Mathias Erdin, Baden

Martin Mirer, Bellach

Thomas Pauli, Ennetbaden

Denise von Rohr, Wettingen

Jürg Rüfenacht, Wettingen

BDO AG, Baden

Christoph Bernet

Patrick Sieber

Revisionsstelle

Personal

Geschäftsleiter

Stv. Geschäftsleiter,

Leiter Technische Bewirtschaftung

Verwaltung

Gabriela Berger

Hubert Bircher

Patricia Kohler

Kim Stocker, Lernende

Arealunterhalt und Grünanlagen

Roman Häner

Alexander Matter

Technische Instandhaltung

Beat Giger

Enrico Balduzzi

Nebenamtliche Hauswarte

Yesim Artan

Gerlinde Di Lillo

Saranda Gjini

Alexandra Häner

Therese Hitz

Edith Käufeler

Anna L'Abbadessa

Carmine Laino

Giovannina Laino

Yvonne Mann

Sandra Meier

Hanna Murbach

Mithada Papic

Brigitte Schibli

Monika Wyss

Sema Yüksel

Geschäftsstelle

Etzelmat 1, 5430 Wettingen

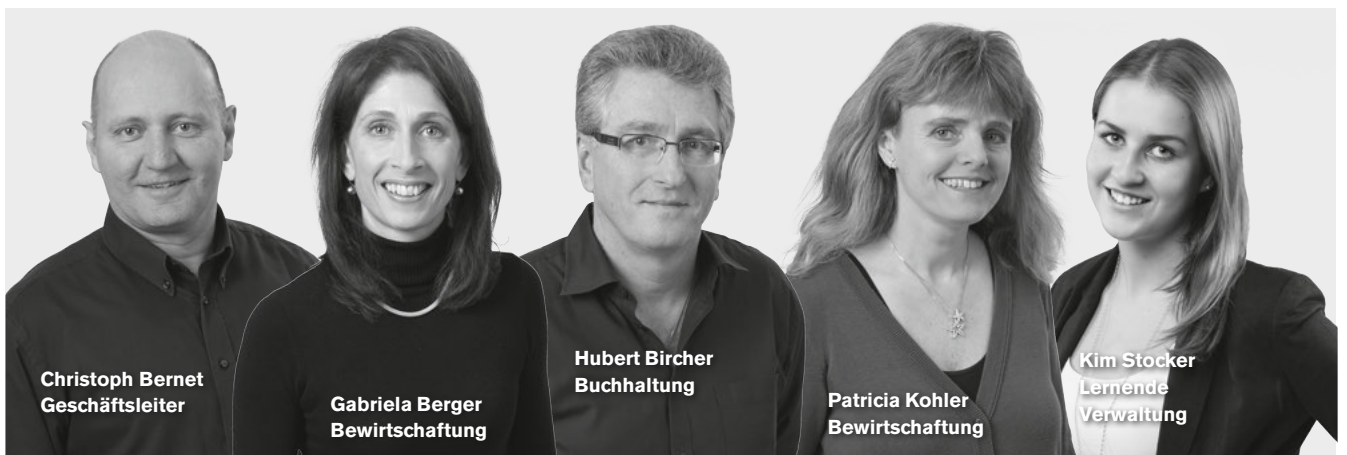
T 056 437 30 80, F 056 437 30 85

www.laegern.ch, info@laegern.ch

Vorstand



Mitarbeiter





Allmendstrasse 25, Baden

JAHRESBERICHT 2013

1. Einleitung

Die Situation auf dem Schweizer Immobilienmarkt präsentierte sich gegenüber den Vorjahren unverändert. Die Bauwirtschaft war voll ausgelastet, nur so konnte der weiterhin hohe Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen abgedeckt werden. Tiefe Zinsen, eine Bevölkerungszunahme um rund 95 000 Personen sowie ein auf knapp 2 Prozent geschätztes Wirtschaftswachstum befeuerten die Nachfrage im Berichtsjahr. Nicht wenige Mieter entschieden sich für den Kauf eines Eigenheims. Da sich die eingewanderten Personen mehrheitlich für das Mieten statt Kaufen entschieden, blieb das Angebot an Mietwohnungen insbesondere in den Zentren weiterhin sehr knapp.

Die UBS schätzt, dass der Wohnungsbestand landesweit im Jahr 2013 um 50 000 Einheiten zugenommen hat und aktuell 75 000 Wohnungen im Bau sind. Der Stand der Baugesuche sowie die Zahl der bereits bewilligten Projekte lassen für die Zukunft sogar eine leicht höhere Bautätigkeit erwarten.

Am 1. Juni 2013 standen in der Schweiz 40 008 Wohnungen leer, was einer Zunahme von gut 1000 Einheiten innert Jahresfrist entspricht. Gemessen am Wohnungsbestand resultierte mit 0,96

Prozent eine leicht höhere Leerstandsquote im Vorjahresvergleich. Anders präsentierte sich die Situation in der Region. In Baden und Wettingen lag der Leerwohnungsbestand per 1. Juni 2013 im Vergleich zum Vorjahr rund einen Drittel tiefer. In der Gemeinde Neuenhof, wo das Bundesamt für Statistik fast dreimal so viele Leerwohnungen wie in Baden und Wettingen zusammen ermittelt hat, sank der Leerwohnungsbestand um rund 15 Prozent.

2. Das Geschäftsjahr 2013

Die Genossenschaft blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück, was sich auch in einem erfreulichen Jahresergebnis ausdrückt. Die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat als Folge des höheren Wohnungsbestands einen neuen Höchstwert erreicht. Mietzinssenkungen gab es im Berichtsjahr keine, es konnte jedoch eine für das Folgejahr angekündigt werden. Der Vorstand wurde mit Ausnahme eines demissionierenden Mitglieds für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt und der Präsident in seinem Amt bestätigt. Das Ersatzneubauprojekt Allmend in Baden wurde erfolgreich abgeschlossen und bezogen. Das Projekt an der Neufeldstrasse in Wettingen steht kurz vor der

Realisierung. Mit einem Architekturwettbewerb wurden Ideen für die Neugestaltung der Siedlung Gartenstrasse im Zentrum von Baden gesammelt. Weiter boten verschiedene Anlässe Jung und Alt Gelegenheit, Bekanntschaften innerhalb der Genossenschaft auszubauen.

2.1 Mitgliederbewegungen

Die Zahl der Genossenschafter stieg im Jahresvergleich per 31. Dezember von 893 auf 900 Mitglieder. Den 73 Austritten standen 80 Eintritte gegenüber. Die höhere Zahl der Eintritte ist vor allem auf die Zuzüge in die neu erstellte Wohnsiedlung Allmend zurückzuführen.

In den Statuten ist festgehalten, dass der Abschluss eines Mietverhältnisses den Beitritt zur Genossenschaft voraussetzt. Mieter ohne Anteilscheine bilden bei Lägern Wohnen die Ausnahme. Sie stammen aus Fusionen mit anderen Wohnbaugenossenschaften oder haben lediglich befristete Mietverhältnisse. Die Zahl der Nichtgenossenschafter ist gering. Genossenschafter, die ihr Mietverhältnis kündigen, können den Austritt aus der Genossenschaft geben und die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals verlangen. Von diesem Recht wird mehrheitlich Gebrauch gemacht.

2.2 Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr waren 92 Wohnungswechsel zu verzeichnen, was einer Wechselrate von 10.4 Prozent entspricht. Generell konnte seit Ende des Vorjahres ein rückläufiger Eingang von Wohnungskündigungen beobachtet werden. Während verschiedene Vermieter in Zeiten hoher Nachfrage und tiefer Leerstände einen Mieterwechsel nicht selten mit einem Mietzinsaufschlag verbinden, belässt die Genossenschaft die Mietzinse unverändert. Statistiken belegen diese Aussage, da sie unterschiedliche Entwicklungen von Bestandesmieten, d. h. von bestehenden Mietverhältnissen und Angebotsmieten (d.h. neuen Mietverhältnissen) zeigen. Während Bestandesmieten seit 2008 leicht sinken, haben Angebotsmieten im gleichen Zeitraum zwischen 5 und 10 Prozent zugenommen. Erstaunlicherweise war innerhalb der Angebotsmieten der Anstieg der Mietpreise von Neubauwohnungen weniger deutlich als derjenige von bestehenden Wohnungen. Bei Lägern Wohnen waren der Bedarf nach einer grösseren Wohnung und der Wechsel innerhalb der Genossenschaft in eine passendere Wohnung

vor dem Kauf eines Eigenheims die meistgenannten Gründe für einen Umzug.

2.3 Generalversammlung

Die Generalversammlung wurde turnusgemäss im Trafo Baden abgehalten. Acht Mitglieder des Vorstands wurden für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren wiedergewählt. Vorstandsmitglied Hans-Jörg Reichardt, der seinen Wohnsitz in den Jura verlegt hatte, verzichtete auf eine Wiederwahl. Die Revisionsstelle wurde ebenfalls für drei weitere Jahre wiedergewählt und Präsident Patrick Bürgi in seinem Amt bestätigt. Die Versammlung genehmigte einen Kredit über 16.5 Million Franken für die Erstellung einer Wohnsiedlung an der Neufeldstrasse in Wettingen. Weiter hiess sie die Bauabrechnung für die Sanierung der Häuser an der Stockmattstrasse 57–72 in Baden gut.

Um den Anlass attraktiver zu machen, wurde ein Unterhalter für die Zeitspanne zwischen Versammlungsschluss und Nachtessen engagiert. Die Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln aus den Siedlungen war in diesem Jahr erstmals gratis. Ebenfalls neu wurde ein Kinderhütendienst angeboten. Vor der Versammlung begrüsst Vertreter des Vorstands die neuen Mitglieder der Genossenschaft zu einem Informationsanlass mit Apéro.

2.4 Vorstand

Der Vorstand tagte sechsmal unter der Leitung von Präsident Patrick Bürgi und einmal führte Vizepräsident Felix Blunsi den Vorsitz. Vorstand und Geschäftsleitung trafen sich zudem Ende August zu einem Strategieworkshop, an dem das Thema Portfoliomanagement im Vordergrund stand. Neben der Verantwortung für die eigenen Ressorts wirkten die Vorstandsmitglieder in den verschiedenen Projektausschüssen mit und halfen beispielsweise bei der Durchführung von Seniorenanlässen und Familienausflügen.

Wegen Verlegung des Wohnsitzes hatte Vorstandsmitglied Hans-Jörg Reichardt – wie oben bereits erwähnt – auf die Generalversammlung hin demissioniert. Reichardt wurde am 30. April 2004 in den Vorstand gewählt. Er war seit seiner Geburt mit der Genossenschaft verbunden, verbrachte er doch seine ersten Lebensjahre in der Siedlung Kappelerhof, bevor seine Familie in die Siedlung Allmend umzog. Auch später, als Reichardt seine eigene Familie gründete, war er auf der Allmend in der Genossenschaftssiedlung wohnhaft.

2.5 Verwaltung

Auf Ende März ging Maler Roland Schraner vorzeitig in Pension. Sein langjähriger Weggefährte Max Schmid wurde bereits im Vorjahr pensioniert. Wegen der starken Auslastungsschwankungen im Zusammenhang mit den Wohnungswechseln wurde auf die Neuverpflichtung von Malern verzichtet. Die Malerarbeiten werden seither durch drei lokale Malerbetriebe im Auftragsverhältnis ausgeführt.

Im Juli schloss Sandra Bättig nach dreijähriger

Lehrzeit die Ausbildung zur Kauffrau erfolgreich ab und trat mit Ablauf des Lehrvertrags aus dem Unternehmen aus. Anfang August nahm die neue Lehrtochter Kim Stocker aus Würenlos die Arbeit auf.

Während der Sommermonate wurde das Team Arealunterhalt und Grünanlagen durch eine Sommeraushilfe verstärkt. Mit Patric Widmer konnte eine Person verpflichtet werden, die motiviert dazu beitrug, dass sich die Aussenräume in einem gefälligen Bild präsentierten.

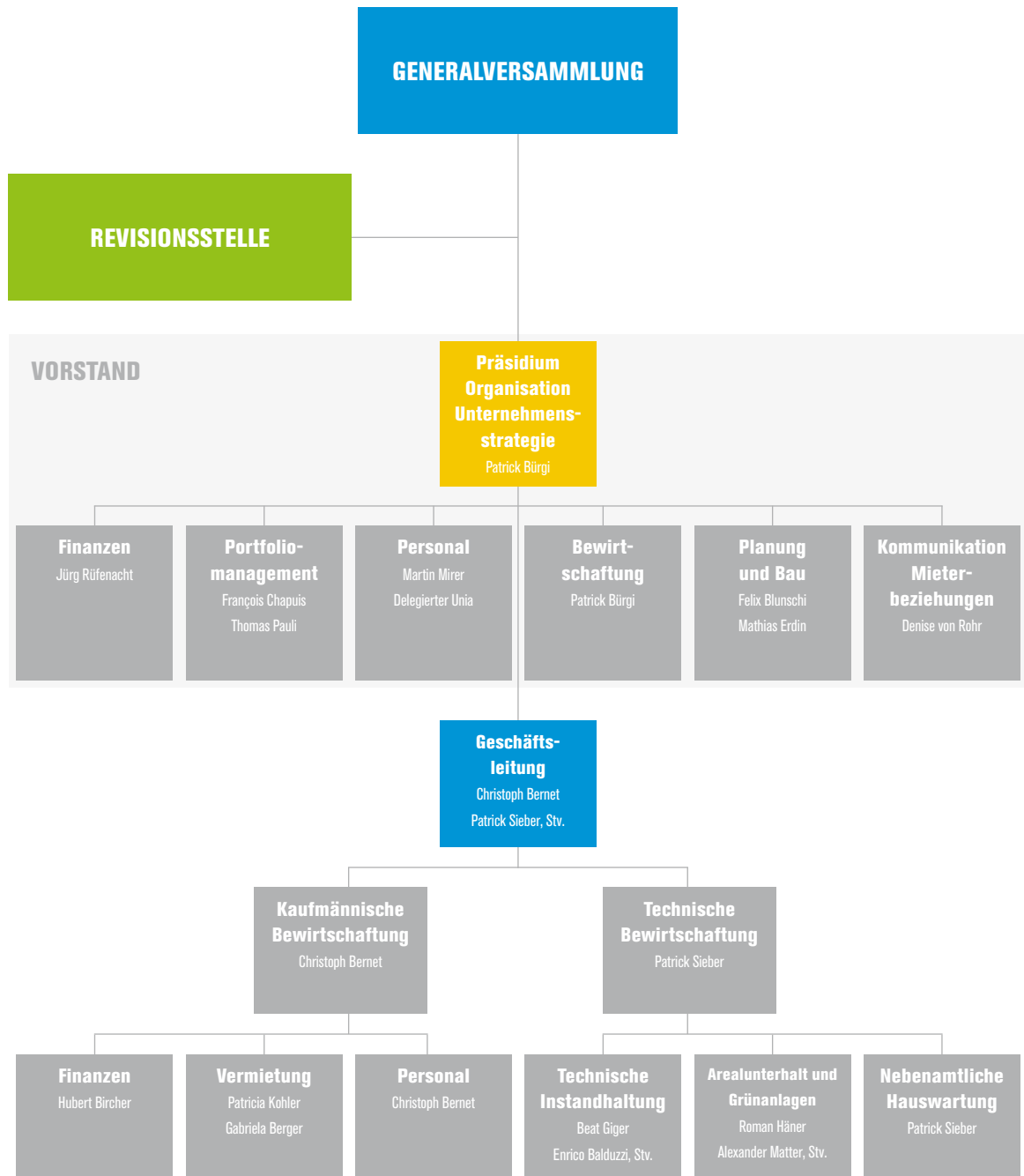
Mieterwechsel je Siedlung

	Anz. Whg.	Anzahl Wechsel						
		2013	2012	2011	2010	2009	2008	
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b*	35	0 0%	–	–	–	–	–	
Bruggerstr. 161a/b, Stockmattstr. 35a	18	2 11%	2 11%	2 11%	4 22%	1 6%	3 17%	
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72**	139	10 7%	14 10%	47 34%	39 28%	19 14%	24 17%	
Stockmattstr. 75	48	4 8%	5 10%	7 15%	6 13%	7 15%	6 13%	
Stockmattstr. 83, 85, 87	33	3 9%	6 18%	7 21%	12 36%	8 24%	3 9%	
Im Kehl 6, 8	58	3 5%	12 21%	5 9%	13 22%	8 14%	10 17%	
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164a/b/c	69	5 7%	10 14%	12 17%	5 7%	12 17%	11 16%	
Gartenstr. 14, 16, 18, 20	14	4 29%	3 21%	4 29%	2 14%	4 29%	6 43%	
Martinsbergstr. 36a/b	22	8 36%	3 14%	2 9%	3 14%	3 14%	2 9%	
Klosterbrühl	127	17 13%	15 12%	11 9%	12 9%	14 11%	11 9%	
Hardstr. 51, 53, 55	128	13 10%	8 6%	8 6%	12 9%	7 5%	10 8%	
Siedlungsweg 6, 8	14	0 0%	2 14%	0 0%	4 29%	1 7%	1 7%	
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	16	2 13%	3 19%	3 19%	1 6%	2 13%	2 13%	
Winernstr. 20, 22	14	1 7%	1 7%	2 14%	2 14%	4 29%	0 0%	
Lindenstr. 26	9	0 0%	0 0%	1 11%	1 11%	3 33%	1 11%	
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38a/b/c	43	7 16%	7 16%	7 16%	12 28%	4 9%	2 5%	
Brühlstr. 8a	26	2 8%	4 15%	5 19%	1 4%	5 19%	4 15%	
Rösslimatt 2, 4	10	1 10%	2 20%	5 50%	1 10%	0 0%	2 20%	
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	27	7 26%	1 4%	2 7%	3 11%	5 19%	4 15%	
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	35	3 9%	4 11%	2 6%	2 6%	–	–	
Total	885	92 10%	102 12%	132 15%	146 17%	107 12%	102 12%	

* Bezug 2012/2013, ** Sanierung 2010–2011

Beweggründe zum Wohnungswechsel

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Arbeitsplatzwechsel	7	12	14	20	20	11	17	19	4
Wechsel innerhalb Lägern Wohnen	14	16	38	17	14	12	5	12	3
Kauf Eigenheim	12	11	12	10	11	8	11	11	16
Zusammenzug mit Partner	10	15	21	20	10	19	13	14	14
Ext. Wechsel in grössere Wohnung	17	7	8	10	9	15	14	18	4
Ext. Wechsel in komfortablere Wohnung	0	3	3	2	0	2	2	1	6
Ext. Wechsel in günstigere Wohnung	3	3	0	4	1	0	3	4	17
Abreise ins Ausland	3	6	5	8	7	5	4	5	9
Todesfall	6	7	6	3	6	3	1	3	14
Eintritt ins Altersheim	3	4	3	8	4	4	5	3	7
Kündigung durch Verwaltung	1	2	1	1	0	0	1	3	1
Verschiedene Gründe	16	24	34	43	30	32	22	13	11
Total	92	110	145	146	112	111	98	106	106



Die Bewirtschaftlerin Patricia Kohler konnte zu Beginn des Berichtsjahres auf eine 15-jährige Tätigkeit für die Genossenschaft zurückblicken.

2.6 Genossenschaftsanlässe

Auch in diesem Jahr unterstützte die Genossenschaft Siedlungen mit einem finanziellen Beitrag, die am Tag der Nachbarn ein Fest organisierten. Dieser Anlass findet jeweils an einem Freitag Ende Mai statt und ist auf Genossenschaften bestens zugeschnitten. Gute Nachbarschaft hilft bekanntlich, die Herausforderungen des Alltags besser zu meistern. Warum nicht die Gelegenheit nutzen und bei einem Glas Wein seine Nachbarn besser kennenlernen? Leider mangelt es in nicht wenigen Siedlungen an freiwilligen Organi-

satoren und Helfern. Der Anlass hat innerhalb der Genossenschaft bisher noch nicht die erhoffte Bedeutung erlangt. Die diesjährige Durchführung war zudem von grossem Wetterpech begleitet.

Auf Anfang September hatte die Genossenschaft zum Familienausflug in den Europapark Rust eingeladen. Die zahlreich eingehenden Anmeldungen liessen auf ein hohes Interesse schliessen. Über vierzig Familien verliessen an einem Samstagmorgen um 7 Uhr Baden Richtung Deutschland. Am Abend brachten die drei Busse die Teilnehmer nach einem erlebnisreichen Tag zurück an die Abfahrtsorte.

Auf Ende September lud der Vorstand die neuen Bewohner des Ersatzneubaus Allmend zu einem kleinen Imbiss ein. Dank des milden Herbstwet-



Allmendstrasse, Baden

ters konnte der Anlass kurzfristig nach draussen in den grosszügigen Aussenbereich der Siedlung verlegt werden. Erfreulich viele Haushalte hatten sich den Termin reserviert und nutzten die Gelegenheit, an einem schönen Herbstabend sowohl Nachbarn wie auch Mitglieder aus dem Vorstand näher kennenzulernen.

Der Seniorenausflug war auf den 15. November 2013 angesetzt. Auf dem Programm stand ein Raclette-Plausch in der Mostlaube im Weiler Vogelsang in Lengnau. Nach dem köstlichen Essen erzählte ein Lokalhistoriker ein paar Anekdoten aus dem Surbtal. Schnell verflog die Zeit. Viele Diskussionen verliefen noch angeregt, als draussen die Busse zur Rückfahrt schon bereitstanden. Aufgrund der beschränkten Platzkapazität des schön hergerichteten Lokals konnten leider nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden.

2.7 Mietzinspolitik

Die Mietzinse blieben während des Berichtsjahres unverändert. Im Herbst wurde eine weitere Senkung per 1. Februar 2014 angekündigt. Dadurch werden die Mieten der Genossenschaft um über 8 Prozent unter dem Stand vom 1. Oktober 2008 liegen. Von der Senkung werden die Liegenschaften, deren Mietzinse vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgegeben werden, wiederum ausgeschlossen. Die Genossenschaft ist grundsätzlich bemüht, die Mietzinse möglichst tief zu halten. Allerdings sollen Überschüsse der Jahresrechnung auch Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen ermöglichen und damit das lang-

fristige Wohlergehen der Genossenschaft und ihrer Bewohner sicherstellen.

2.8 Jahresrechnung

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 106'494 ab. Der Bezug der zweiten Etappe des Ersatzneubaus Allmend führte zu höheren Mietzinseinnahmen sowohl für Wohnungen wie auch für Abstellplätze. Der Betriebsertrag erhöhte sich entsprechend. Als Folge der Auslagerung der Malerarbeiten und der Aufhebung einer Hauswartstelle reduzierte sich der Personalaufwand Betrieb und Unterhalt. Der Steueraufwand erhöhte sich, da die Rückstellungen für Erneuerungsprojekte von der Steuerverwaltung erst zum Zeitpunkt der Projektrealisierung anerkannt werden. Der Gewinn vor Zinsen und Abschreibungen liegt leicht über Vorjahreshöhe. Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen konnten gesenkt werden, da alte, auslaufende Festhypotheken zu günstigeren Sätzen neu abgeschlossen werden konnten. Erstmals konnten für den Neubau Allmend Abschreibungen verbucht werden, was die Zunahme der Position Abschreibungen auf Liegenschaften erklärt. Die Einlage in den Erneuerungsfonds wurde reduziert, da der Fondsbestand bald das zulässige Maximum erreicht.

Die Stichtagsaufnahme des Umlaufvermögens zeigt einen höheren Wert gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme der transitorischen Aktiven steht in Zusammenhang mit Nebenkostenabrechnungen. Nach der Aktivierung des Neubaus Allmend erhöhte sich der Bestand der Gebäude in Baden. Im

Gegenzug wurde das Baukonto Ersatzneubau Allmend saldiert. Die Zunahme der Transitorischen Passiven steht primär im Zusammenhang mit Steuerabgrenzungen.

2.9. Liegenschaftsunterhalt und bauliche Aktivitäten

Die Eingangstüren der drei Hochhäuser Hardstrasse 51, 53 und 55 in Wettingen mussten altershalber ersetzt werden. Weiter wurden in den 128 Wohnungen dieser Siedlung die Deckenheizungsventile ersetzt, da sie altersbedingt zum Teil undicht waren oder sich nicht mehr bedienen liessen.

Die Treppenhäuser der Siedlung Martinsbergstrasse 36a/b in Baden verfügen über grosszügige Freiflächen. In der Planungsphase waren diese Flächen als Orte für die Begegnung und Kommunikation unter den Bewohnern vorgesehen. In der späteren Nutzung wurden sie jedoch oftmals als Abstellfläche für private Gegenstände verwendet. Da diese Nutzung im Widerspruch zu den Brandschutzvorschriften steht, war die Verwaltung gezwungen, eine allseits befriedigende Lösung zu schaffen. Es wurden feuerfeste Schränke eingebaut, die den einzelnen Mietern zugeteilt sind.

Zweimal musste ein Leck an unterschiedlichen Orten in der Fernleitung der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen behoben werden. Die zwölf Häuser verfügen über eine gemeinsame Heizzentrale und sind durch eine Fernleitung miteinander verbunden. Über die Leitung wird den Häusern nicht nur Wärme zugeführt, sondern auch das Brauchwasser erwärmt. Der permanente Betrieb ist daher unverzichtbar. Schäden sind nicht vorhersehbar und zwingen jeweils zum sofortigen Handeln. Insbesondere während der Heizperiode macht sich ein Betriebsausfall in den nicht isolierten Häusern unmittelbar bemerkbar.

Die Flächen vor den Hauseingängen Bruggerstrasse 156, 158, 160 und 162 in Baden mussten abgedichtet werden, da das Oberflächenwasser den Weg in die darunterliegenden Einzelgaragen gefunden hatte.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde ein Architekturwettbewerbsverfahren für den Ersatz der über hundertjährigen Häuser an der Gartenstrasse in Baden durchgeführt. Von den fünf eingereichten Projektvorschlägen wurde dasjenige der Meier Leder Architekten AG, Baden, ausgewählt. An

der Generalversammlung im Frühjahr 2014 wird den Genossenschaftern ein Kreditgesuch für die Realisierung des Ersatzneubaus vorgelegt.

Im Sommer wurde der Ersatzneubau auf der Allmend in Baden fertiggestellt und die Wohnungen der zweiten Etappe wurden bezogen. Mit dem Neubau konnte die Anzahl der Wohnungen um fünf Einheiten erhöht und die Wohnfläche fast verdoppelt werden. Erste Gedanken zum Projekt wurden im Jahr 2006 angestellt und am 28. März 2011 erfolgte der Spatenstich zur ersten Etappe. Das entstandene Wohnangebot erfreut sich bei den Mietern grosser Beliebtheit. Die Bewohnerschaft setzt sich aus verschiedenen Generationen und Haushaltsformen zusammen. Insbesondere Familien schätzen den an das Grundstück angrenzenden Wald, der eine fast unendliche Spielfläche für die Kinder bietet.

3. Ausblick

Zu Beginn des Jahres waren die Bewohner der Siedlung Klosterbrühl in Wettingen zu Gruppengesprächen eingeladen. Die Siedlung steht vor einer umfassenden Erneuerung. In den Gesprächen wurden die Erwartungen der Bewohner an einen Ersatzneubau eruiert. Die Erneuerung ist in Etappen vorgesehen, was einem Teil der heutigen Bewohner ermöglichen wird, vom Alt- in den Neubau umzuziehen. Die umfangreichen Abklärungs- und Vorbereitungsmaßnahmen lassen einen Baustart frühestens im Herbst 2017 zu. Vorgängig soll auf Basis eines Architekturwettbewerbs ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Um Bewohner wie auch Interessierte stets auf dem aktuellen Stand zu halten, wurde unter www.klosterbruehl.ch eine Website aufgeschaltet.

Allmendstrasse, Baden



ERFOLGSRECHNUNG 2013

	2013	2012
Nettomiete Wohnungen	11 482 285	11 191 716
Miete Garagen und AP	921 468	885 469
Mietzinseinnahmen	12 403 753	12 077 184
Eintrittsgebühren Genossenschafter	8 600	12 700
Zinsertrag	7 514	13 679
Übrige Erträge	60 288	65 392
Verwaltungsertrag	6 778	6 856
Übrige Erträge	67 066	72 248
Betriebsertrag	12 486 933	12 175 811
Personalaufwand Betrieb und Unterhalt	-466 334	-797 712
Personalaufwand Verwaltung	-497 165	-483 759
Vorstandsentschädigung	-75 000	-75 000
Sanierungsaufwand	-1 319 173	-1 261 872
Betriebs- und Unterhaltsaufwand	-1 490 358	-1 391 370
Versicherungen und Gebühren	-161 089	-168 151
Betriebs-, Sanierungs- und Unterhaltsaufwand	-2 970 620	-2 821 394
Verwaltungsaufwand	-289 379	-293 090
Direkte Steuern	-506 703	-73 787
Übriger Aufwand	0	0
Gewinn vor Zinsen und Abschreibungen	7 681 732	7 631 068
Hypothekarzinsen	-1 939 033	-2 020 263
Baurechtszinsen	-27 236	-30 554
Zinsaufwand	-1 966 269	-2 050 817
Gewinn vor Abschreibungen	5 715 463	5 580 251
Abschreibungen auf Liegenschaften	-2 201 997	-1 944 891
Übrige Abschreibungen	-25 972	-16 335
Abschreibungen	-2 227 969	-1 961 227
Einlage Erneuerungsfonds	-765 000	-1 110 000
Einlage Heimfallfonds	-16 000	-16 000
Rückstellung Erneuerungsprojekte	-2 600 000	-2 400 000
Fondseinlagen/Rückstellungen	-3 381 000	-3 526 000
Betriebsergebnis	106 494	93 025

BILANZ

A K T I V E N	31.12.2013	31.12.2012
Kassa	2 256	4 562
PostFinance	212 099	239 989
AKB Baden	165 941	163 471
UBS Baden	90 973	72 686
RB Lägern-Baregg, Wettingen	18 742	29 923
NAB Baden	92 542	83 707
Bank Coop Zürich	2 535 436	2 233 753
Flüssige Mittel	3 117 989	2 828 091
Debitoren	27 679	97 323
Delkredere	-1 600	-10 500
Anteilscheine und Wertschriften	126 002	126 002
Transitorische Aktiven	1 523 565	952 862
Umlaufvermögen	4 793 635	3 993 779
Büromobiliar und EDV	33 471	19 834
Maschinen und Fahrzeuge	12 642	13 860
Anlagevermögen Mobilien	46 113	33 695
Gebäude Baden	76 770 763	61 949 099
Grundstücke Baden	5 041 611	5 041 611
Gebäude Wettingen	51 946 281	51 946 281
Grundstücke Wettingen	6 300 719	6 300 719
Gebäude Kirchdorf	1 890 800	1 890 800
Grundstück Kirchdorf	129 200	129 200
Gebäude Büblikon	1 108 614	1 108 614
Grundstück Büblikon	87 386	87 386
Gebäude Neuenhof	5 228 000	5 228 000
Grundstück Neuenhof	368 000	368 000
Gebäude Ehrendingen	11 186 934	11 186 934
Grundstück Ehrendingen	2 698 325	2 698 325
Wertberichtigung Immobilien	-40 233 531	-38 031 534
Anlagevermögen Immobilien	122 523 102	109 903 435
Bauland Kappelerhof	953 050	953 050
Anlagevermögen Bauland	953 050	953 050
Baukonto Ersatzneubau Allmend	0	9 858 340
Baukonto Neubau Neufeld, Wettingen	513 261	0
Angefangene Investitionen	513 261	9 858 340
Total Aktiven	128 829 161	124 742 298

BILANZ

P A S S I V E N	31.12.2013	31.12.2012
Kreditoren	1 376 468	704 436
Vorausbezahlte Mietzinse	950 775	878 585
Akonti	1 041 426	975 231
Kurzfristiger Anteil Hypotheken	543 800	543 700
Transitorische Passiven	739 730	1 182 248
Kurzfristiges Fremdkapital	4 652 199	3 220 200
Baukredit AKB Ersatzneubau Allmend	0	29 073
Baukredite	0	29 073
Hypotheken AKB Baden	56 999 100	57 350 150
Hypotheken RB Lägern-Baregg	3 975 000	3 975 000
Hypotheken NAB Baden	14 872 300	15 020 700
Hypotheken Bank Coop	7 997 100	8 047 500
Hypothek UBS Baden	22 664 950	22 899 950
Hypotheken	106 508 450	107 293 300
Rückstellungen	431 282	450 989
Rückstellung Erneuerungsprojekte	5 000 000	2 400 000
Rückstellungen	5 431 282	2 850 989
Erneuerungsfonds	6 956 270	6 191 270
Heimfallfonds	288 000	272 000
Fonds	7 244 270	6 463 270
Anteilscheine	2 039 300	1 986 300
Gesetzliche Reserven	746 500	746 500
Freie Reserven	2 000 000	2 000 000
Solidaritätsfonds	10 000	10 000
Gewinnvortrag	90 666	49 641
Gewinn	106 494	93 025
Eigenkapital	4 992 960	4 885 466
Total Passiven	128 829 161	124 742 298

ANHANG

	31.12.2013	31.12.2012
Solidarbürgschaften und Garantieverpflichtungen		
Gesamtbetrag für Solidarbürgschaften	0	0
Gesamtbetrag für Garantieverpflichtungen	0	0
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Buchwerte Immobilien	122 523 102	109 903 435
Total Schuldbriefe	152 605 000	152 605 000
Als Kreditsicherheit hinterlegte Schuldbriefe	143 239 400	143 239 400
davon durch Hypotheken beansprucht	107 052 250	107 837 000
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien	235 671 331	223 409 331
Mobiliar, Maschinen, Einrichtungen	235 000	235 000
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
der 1. Säule	0	8 366
der 2. Säule	38 593	103

Angaben zur Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand führt periodisch eine Risikobeurteilung durch. Dabei wurden die seiner Ansicht nach wichtigsten Risiken erfasst und entsprechende Massnahmen zur Steuerung und Überwachung der Risiken definiert und es wurde über deren Umsetzung entschieden.

GEWINNVERTEILUNG

Vorschlag zur Gewinnverteilung

Gewinnvortrag		90 666
Gewinn 2013		106 494
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		197 160
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3 %	55 500	
Vortrag auf neue Rechnung	141 660	
	197 160	197 160

BAUABRECHNUNG «ERSATZ- NEUBAU WOHSIEDLUNG ALLMENDSTRASSE BADEN»

Die Bauabrechnung für den Ersatzneubau Wohnsiedlung Allmendstrasse 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b in Baden beläuft sich auf CHF 17 690 887.45. Im Frühjahr 2011 erfolgte der Baustart unter der Leitung des Architekturbüros Fugazza Steinmann Partner AG aus Wettingen. Die vier Häuser mit insgesamt 35 Wohnungseinheiten wurden in zwei Etappen erstellt und sind durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Wohnungen der ersten Etappe waren auf Mai 2012 bezugsbereit, die zweite Etappe wurde im August 2013 bezogen.

Das neue Wohnungsangebot umfasst:

4	2½-Zimmer-Wohnungen	11	4½-Zimmer-Wohnungen (davon 5 Attika)
16	3½-Zimmer-Wohnungen (davon 2 Attika)	4	5½-Zimmer-Wohnungen

Für dieses Bauvorhaben wurden folgende Kredite gesprochen:

Generalversammlung vom 4. April 2008	15 000 000.00
Generalversammlung vom 23. April 2010	1 500 000.00
Total	16 500 000.00

Der Kreditbetrag basierte auf dem Baukostenindex vom April 2007 (106,2 Punkte) und einem Mehrwertsteuersatz von 7,6 Prozent. Die meisten Arbeitsvergaben erfolgten zwischen Herbst 2010 und Frühjahr 2011. Der Baukostenindex erhöhte sich per April 2010 auf 112,2 Punkte. Die Zunahme von 6,0 Punkten entspricht einem Mehrbetrag von CHF 932 203.40. Weiter wurde der Mehrwertsteuersatz per 1. Januar 2011 von 7,6 auf 8,0 Prozent erhöht. Die Erhöhung entspricht einem Mehrbetrag von CHF 61 338.30. Es ist somit folgender Betrag der Kreditabrechnung gegenüberzustellen:

Kreditbetrag	16 500 000.00
Zunahme Bauteuerung April 2007 bis April 2010	932 203.40
Erhöhung MWSt.-Satz per 1. Januar 2011	61 338.30
Total	17 493 541.70
Bauabrechnung	17 690 887.45
Kostenüberschreitung	197 345.75

Die Bauabrechnung vom 10. Februar 2014 schliesst mit CHF 17 690 887.45 ab. Hiervon wurden CHF 14 821 663.85 unter der Bilanzposition Gebäude Baden aktiviert. Der Differenzbetrag von CHF 2 869 223.60 wurde über die Jahre 2010 bis 2013 verteilt über die laufende Rechnung verbucht. Die Bauabrechnung liegt damit CHF 197 345.75 bzw. 1,13 Prozent über dem um Bauteuerung und Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes aufgerechneten Kreditbetrag. Mehrkosten waren insbesondere in den Arbeitsgattungen Baugrube und Rohbau zu verzeichnen. Es musste mehr Aushubmaterial abgeführt werden als ursprünglich angenommen. Wegen der Etappierung war zudem keine Zwischenlagerung von Erdmaterial vor Ort möglich. Insbesondere für Fenster wurde aufgrund der anfänglich sehr positiven Kostenprognose ein höherwertiges Produkt gewählt. Die Bauzeit fiel in zwei überdurchschnittlich kalte Winter, was entsprechende Zusatzkosten vor allem für die Energie zur Folge hatte. Tiefer als veranschlagt fielen insbesondere die Aufwendungen für die Liftanlagen wie auch für die Bodenbeläge aus.

**Bericht des Wirtschaftsprüfers an die
Generalversammlung der Gemeinnützigen
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern,
Wettingen**

Auftragsgemäss haben wir die Bauabrechnung «Ersatzneubau Wohnsiedlung Allmendstrasse Baden» geprüft.

Für die Erstellung der Bauabrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Bauabrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben in der Bauabrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsät-

ze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Bauabrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt CHF 17 690 887.45.

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung empfehlen wir, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Baden-Dättwil, 12. März 2014

BDO AG

Matthias Grob

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Christoph Struchen

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2013

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft 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 2013 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 und 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 2013 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 Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Baden-Dättwil, 12. März 2014

BDO AG

Matthias Grob

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Christoph Struchen

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

KREDITANTRAG GARTENSTRASSE

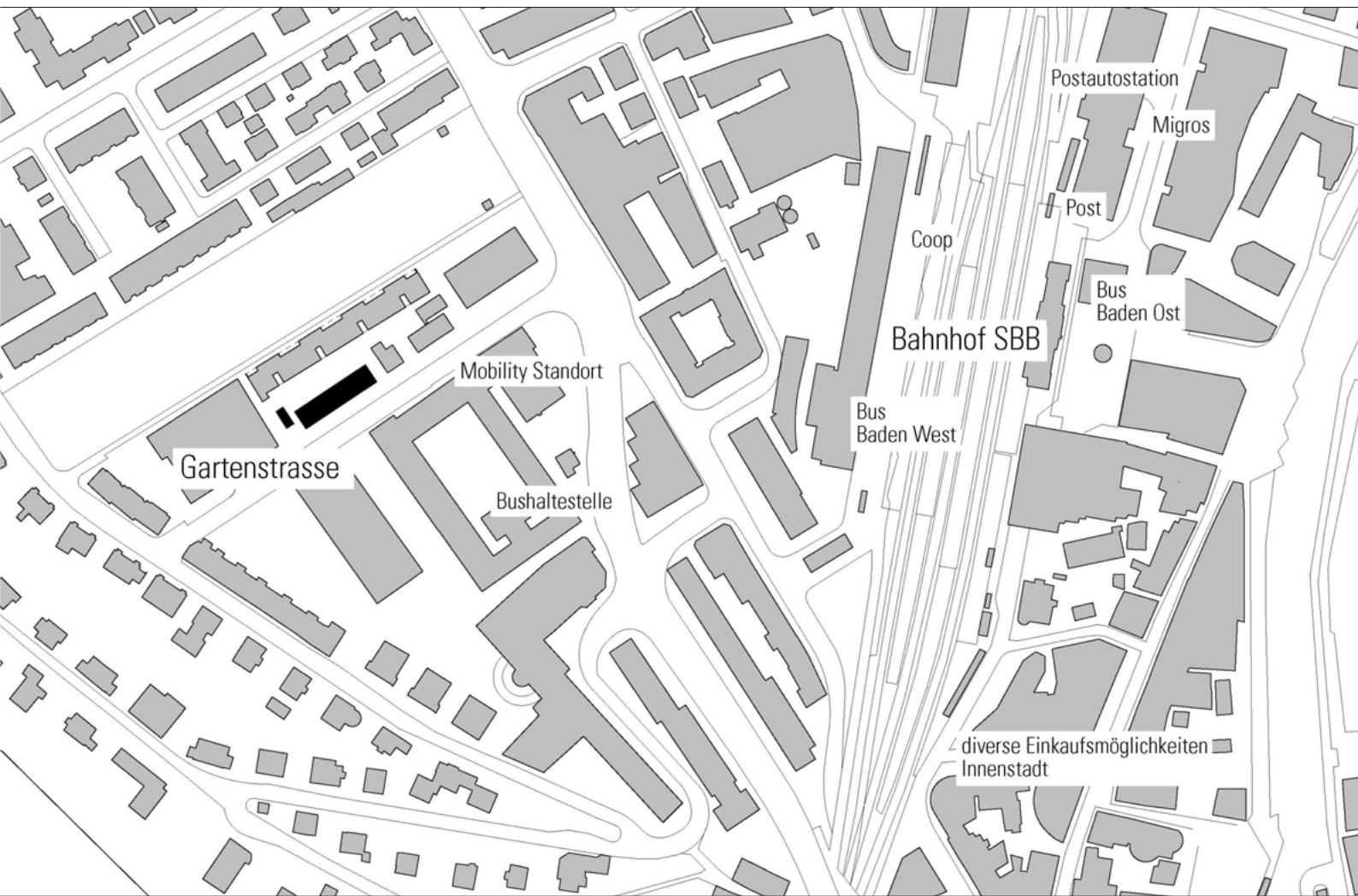
Lägern Wohnen ist die Eigentümerin der vier Mehrfamilienhäuser an der Gartenstrasse 14, 16, 18 und 20 in Baden. Die Gebäude sind über 110 Jahre alt und wurden vor rund 30 Jahren das letzte Mal saniert. Verschiedene Gebäudeteile sind am Ende ihrer Lebensdauer. Mit einer Machbarkeitsstudie liess der Vorstand der Genossenschaft im Frühjahr 2011 die drei Varianten Sanierung, Sanierung mit Erweiterung und Ersatzneubau durch die Metron AG aus Brugg prüfen. Eine Sanierung müsste sehr tief greifen, um die Liegenschaften bezüglich Energieverbrauch, Gebäudesicherheit und Akustik auf einen aktuellen Stand zu bringen, und ist daher unwirtschaftlich. Weiter wurde eine Erweiterung, bei der zwei Häuser zu einer Einheit zusammengebaut würden, geprüft. Die Studie zeigt auf, dass die Kosten für einen Ersatzneubau mit rund 10 Prozent mehr Wohnfläche nur unwesentlich höher liegen als bei der Sanierungs- und Erweiterungsvariante.

Der Vorstand hat nach eingehender Analyse den Entscheid getroffen, die Variante Ersatzneubau weiterzuverfolgen. Dies wurde im November 2012 den Mietern der 14 Wohnungen kommuniziert. Es wurde ebenfalls in Betracht gezogen, das Areal durch den Erwerb der Liegenschaft Gartenstrasse 12 zu erweitern. Wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen endeten diese Verhandlungen erfolglos. Im Januar 2013 wurden fünf vorwiegend aus der Region stammende Büros zu einem Architekturwettbewerb eingeladen. Der Vorstand erwartete innovative und qualitätsvolle Konzepte für den kostengünstigen Wohnungsbau an dieser beliebten und zentralen Wohnlage. Er will auch in Zukunft im Vergleich zum Markt preisgünstigen Wohnraum – vor allem für Ein- und Zweipersonenhaushalte – an der Gartenstrasse zur Verfügung stellen. Im Juni 2013 tagte die Jury und prämierte den Vorschlag des Badener Büros Rolf Meier Martin Leder Architekten AG einstimmig mit dem ersten Preis. Das längliche, schmale Gebäude besticht durch seine einfache Gestalt. Zudem verzichtet das kompakte Volumen mit einem optimalen Verhältnis zwischen Geschoss- und Hauptnutzfläche auf Auskragungen, Einschnitte und Höhenversätze im Baukörper, was eine gute Basis für die Erfüllung von ökonomischen und energetischen Anforderungen bildet. Die

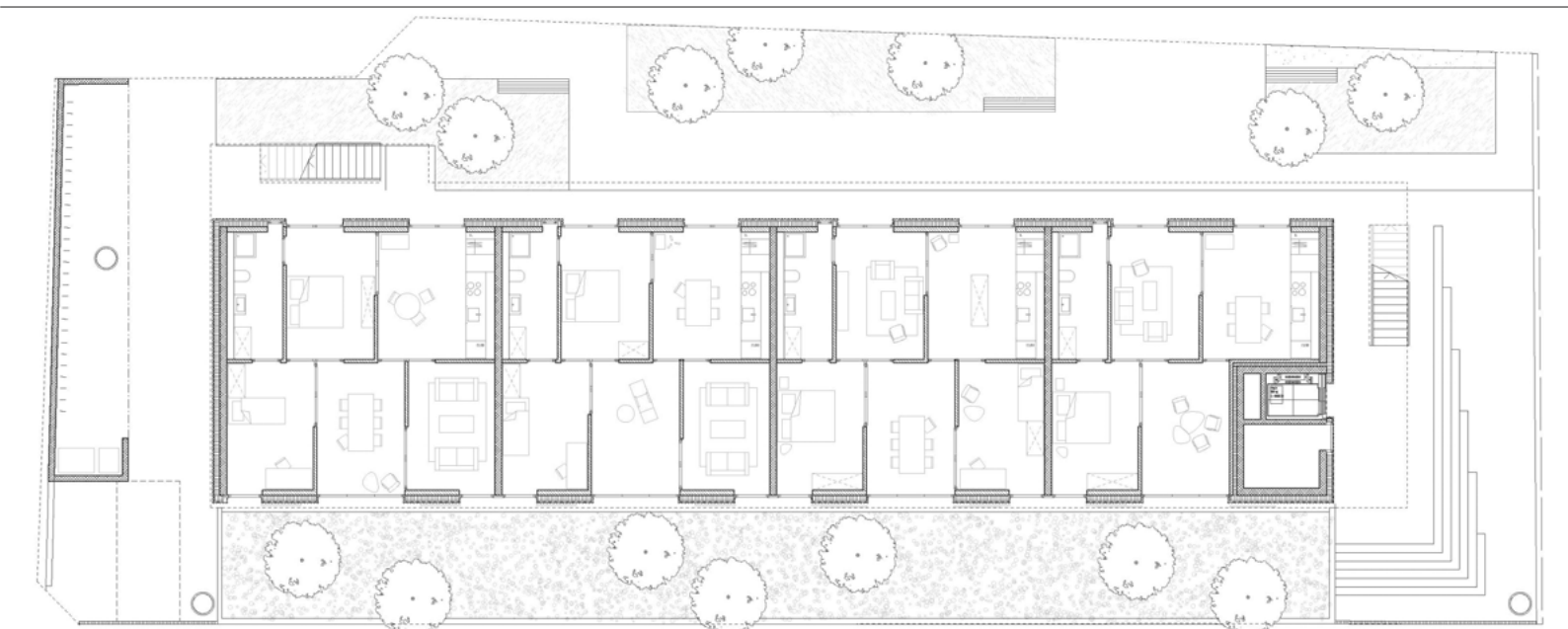
Erschliessung erfolgt mit einem einzigen Treppenhause und Lift sowie über Laubengänge. Die meisten Wohnungen werden voraussichtlich über ein «Jahreszeitenzimmer» verfügen, das im Sommer als privater Aussenraum und im Winter als zusätzliches Zimmer dient. Der Grundriss soll den Bewohnern möglichst viele Gestaltungsmöglichkeiten offenlassen. So ist beispielsweise für das Wohnen kein Zimmer fix vorgegeben. Die Bewohner sollen die Nutzung der Räume mit Ausnahme von Küche und Nasszelle nach den eigenen Präferenzen einrichten können. Die Rauntrennung ist teils durch feste Wände und teils durch flexible Trennelemente vorgesehen. Dies verschafft einen einfachen Zugang zum «Jahreszeitenzimmer» und integriert dieses perfekt in die gesamte Wohneinheit. Weiter lassen sich dadurch mehrere Räume zu einer Einheit verschmelzen. Jede Wohnung soll über eine Nasszelle mit Dusche verfügen. Im Attikageschoss sind drei grosszügige Studios vorgesehen. Für Raumwärme und Warmwasser ist der Anschluss an eine Holzschnitzelfernheizung vorgesehen. Mit dem Ziel, den Ausbau schlicht und kostengünstig zu halten, wurde unter anderem auch auf eine Komfortlüftung verzichtet.

Das Grundstück liegt in der Innenstadt an zentraler Lage und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Einkäufe lassen sich in Gehdistanz erledigen. Die längliche, aber sehr schmale Parzelle hätte die Realisierung einer Tiefgarage und insbesondere deren Erschliessung sehr aufwändig gemacht. Tiefgaragen, insbesondere solche mit einer kleinen Platzanzahl, verschlingen einen nicht unwesentlichen Anteil an den gesamten Investitionskosten eines Neubaus. Kostenschätzungen zeigen, dass im vorliegenden Projekt von Erstellungskosten für eine unterirdische Parkanlage von rund CHF 1 Million auszugehen ist, was etwa CHF 60 000 je Tiefgaragenplatz entsprechen würde. Dass sich in der Innenstadt Tiefgaragenplätze zu hohen Mietpreisen vermieten lassen, ist grundsätzlich unbestritten. Die Genossenschaft will aber preisgünstigen Wohnraum anbieten. Eine Kombination aus preisgünstigen Wohnungen und hochpreisigen Autoabstellplätzen würde einen Widerspruch darstellen. Der Vorstand hat daher

Gesamtsituation Gartenstrasse



Grundriss Erdgeschoss



entschieden, auf die Erstellung von Autoabstellplätzen zu verzichten und das anzahlmässig kleine Wohnangebot gänzlich auf Haushalte ohne Auto auszurichten. Das Neubauprojekt ist nach den Bestimmungen der revidierten Bau- und Nutzungsordnung geplant, deren Erweiterung um das autofreie Wohnen läuft. Die neue Gesetzesgrundlage wird voraussichtlich in der zweiten Jah-

reshälfte rechtskräftig werden. Der Baubeginn kann somit frühestens in der ersten Hälfte 2015 erfolgen und der Bezug der Wohnungen kann nicht vor Ende 2016 erwartet werden. Die Genossenschaft wird durch ein Mobilitätskonzept und entsprechende Auflagen in den Mietverträgen sicherstellen müssen, dass die behördlichen Auflagen zum autofreien Wohnen von den Mietern eingehalten werden.

Voraussichtlicher Wohnungsmix und ungefähre Netto-Mietpreise (exkl. Nebenkosten)

12 x 3½-Zimmer-Wohnungen ca. 80 m ² NWF mit Jahreszeitenzimmer	ca. CHF 1650 netto pro Monat
4 x 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 65 m ² NWF mit Jahreszeitenzimmer	ca. CHF 1475 netto pro Monat
3 x Attikastudios ca. 45 m ² NWF	ca. CHF 1300 netto pro Monat

Kostenschätzung

Die Baukosten werden sich gemäss Kostenschätzung vom 31. März 2014 voraussichtlich auf CHF 7 750 000 belaufen. Die Berechnung verfügt über eine Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent nach SIA, bezogen auf die Gesamtkosten, und basiert auf dem Indexstand April 2013 von 101,8 Punkten (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010 = 100 Punkte).

Antrag

Der Vorstand von Lägern Wohnen wird ermächtigt, das Ersatzneubauprojekt Gartenstrasse in Baden mit einem Kostenaufwand von CHF 7 750 000 (inkl. MWSt., ohne Land, Stand Zürcher Index der Wohnbaupreise April 2013, Basis April 2010, zuzüglich Bauteuerung und allfälliger MWSt.-Erhöhung, vorbehaltlich Rechtskraft der revidierten Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden) zu realisieren und alle in diesem Zusammenhang entstehenden und notwendig werdenden Verbindlichkeiten einzugehen, insbesondere Schuldbriefe bis zum Maximalbetrag von CHF 7 000 000 zu errichten.

Ansicht von Südosten



ANLAGESPIEGEL

	Buchwert 31.12.2013 in CHF 1000	Hypotheken 31.12.2013 in CHF 1000	Versiche- rungswert AGV per 1.1.2014 in CHF 1000
Liegenschaften in Baden			
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b	14 632	11 250	5 483*
Bruggerstr. 161a/b, Stockmattstr. 35a	1 251	1 500	4 928
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	12 668	15 264	33 553
Stockmattstr. 75	5 898	7 075	16 771
Stockmattstr. 83, 85, 87	9 724	7 133	12 356
Im Kehl 6, 8	5 483	3 680	14 638
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162, 164a/b/c	6 688	8 600	13 701
Gartenstr. 14, 16, 18, 20	1 428	1 355	3 561
Martinsbergstr. 36a/b	3 235	2 747	6 360
Liegenschaften in Wettingen			
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr., Siedlungsweg, Grubenstr.)	8 692	5 423	31 388
Hardstr. 51, 53, 55	9 582	6 627	33 165
Siedlungsweg 6, 8	1 733	1 670	3 860
Ahornweg 4, Winernstr. 28, 30	2 782	2 730	3 998
Winernstr. 20, 22	4 728	2 260	5 164
Lindenstr. 26	2 059	2 000	3 624
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38a/b/c	12 979	12 900	15 279
Liegenschaften in anderen Gemeinden			
Brühlstr. 8a, Kirchdorf	1 383	2 550	5 587
Rösslimatt 2, 4, Büblikon	804	969	3 152
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11, Neuenhof	3 758	2 445	6 633
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20, Ehrendingen	13 017	8 875	12 471
Total	122 523	107 052	235 672

* Schätzung zweite Etappe und Tiefgarage pendent

BESTANDESLISTE PER 31.12.2013

	1½ Zi.	2½ Zi.	3½ Zi.	4½ Zi.	5½ Zi.	Total Wohnungen	Abstell- plätze	Garagen- plätze
Liegenschaften in Baden								
Allmendstr. 25, 27a/b, 29a/b, 31a/b		4	16	11	4	35		53
Bruggerstr. 161a/b, Stockmattstr. 35a			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, 164a/b/c		18	40	11		69	46	20
Gartenstr. 14, 16, 18, 20			10	4		14		
Martinsbergstr. 36a/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. 47a/b, Hardstr. 38a/b/c		4	4	25	10	43		60
Liegenschaften in anderen Gemeinden								
Brühlstr. 8/a, Kirchdorf		3	13	10		26	14	10
Rösslimatt 2, 4, Bübliikon		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	171	412	261	36	885	122	780

ENERGIEVERBRAUCH FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER 2008–2013

	Energie- träger	2012/13 (kWh)*	2011/12 (kWh)*	2010/11 (kWh)*	2009/10 (kWh)*	2008/09 (kWh)*	Verbrauch 2012/13 je Wohnung (kWh)	Verbrauch 2012/13 kWh je m ² NWF*
Baden								
Bruggerstr. 161a/b, Stockmattstr. 35a	Öl	332 000	294 040	281 310	410 810	338 000	18 444	241
Fluhmattstr. 10, Stockmattstr. 57, 59, 61, 63–72	Pellet/Gas	930 046	880 934	1 501 780	1 974 000	1 892 710	6 691	95
Stockmattstr. 75	Pellet/Gas	424 714	342 586	377 070	445 340	438 840	8 848	135
Stockmattstr. 83, 85, 87	Gas	404 949	374 336	360 942	361 862	383 609	11 249	136
Im Kehl 6, 8	Öl	669 840	594 440	723 460	657 430	634 360	11 549	147
Bruggerstr. 156, 158, 160, 162	Öl	411 920	432 300	339 370	486 480	363 910	12 115	178
Bruggerstr. 164a/b/c	Öl	354 780	325 810	326 540	339 840	371 020	10 137	154
Gartenstrasse 14, 16, 18, 20**	Gas	192 824	173 941	143 410	169 836	162 913	13 773	207
Martinsbergstr. 36a/b**	Gas	131 300	126 900	201 900	152 141	168 253	5 968	73
Wettingen								
Klosterbrühl (Etzelstr., Winkelriedstr. Siedlungsweg, Grubenstr.)	Öl	2 158 880	1 869 350	2 002 880	2 142 110	2 111 080	16 999	250
Hardstr. 51, 53, 55	Öl	1 185 040	1 236 060	1 235 200	1 364 020	1 278 650	9 258	141
Siedlungsweg 6, 8	Öl	178 340	166 440	170 000	202 990	206 210	12 739	152
Ahornweg 4	Gas	45 651	47 427	52 807	52 622	51 013	9 130	163
Winernstr. 28, 30	Gas	79 284	87 612	93 045	88 964	87 497	6 607	110
Winernstr. 20, 22	Gas	172 887	157 210	178 000	187 349	172 234	12 349	120
Lindenstr. 26**	Gas	68 983	69 403	75 718	76 275	78 164	6 898	78
Jurastr. 47a/b, Hardstr. 38a/b/c	Gas	366 069	383 652	401 030	407 132	421 053	8 513	81
Kirchdorf								
Brühlstr. 8, 8a,	Fernwärme	237 682	221 285	227 972	234 840	238 915	9 142	144
Büblikon								
Rösslimatt 2, 4	Öl	199 390	186 370	179 910	185 940	199 030	19 939	211
Neuenhof								
Wiesenstr. 5, 7, 9, 11	Gas	352 572	349 370	384 783	357 460	397 511	13 058	220
Ehrendingen								
Breitwies 12, 14, 16, 18, 20	Wärmepumpe	100 492	102 293	108 267	111 547	–	2 871	28
Total Verbrauch		8 897 152	8 319 466	9 365 395	10 408 988	9 994 972	10 406	141
		2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09		
Heizgradtage***		3 434	3 238	3 122	3 470	3 414		
Verbrauch je Heizgradtag***		2 591	2 569	3 000	3 000	2 928		

* 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

1300 Ex.

Konzept und Realisation

Megura AG Werbeagentur ASW, Wettingen

Druck

Egloff Druck AG, Wettingen



**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