

Editorial



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Klosterbrühls

Wenn Sie aus dem Fenster blicken, sehen Sie vermutlich die Bauprofile, die seit Mitte Dezember in der Siedlung stehen. Diese zeigen, wo die neuen Häuser der Siedlung Klosterbrühl später einmal stehen und wie hoch diese sein werden. Das bedeutet: Die Umsetzung der neuen Siedlung schreitet voran. Aus diesem Anlass haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner des Klosterbrühls zu einer Gesprächsrunde eingeladen. Uns war es wichtig, alle aus erster Hand über den aktuellen Stand der Dinge zu informieren, Fragen zu beantworten und Anliegen aufzunehmen.

Herzlichen Dank an alle, die vorbeigekommen sind. In dieser Ausgabe der Klosterbrühl Ziitig können Sie nachlesen, was wir an der Veranstaltung besprochen haben und wie die nächsten Schritte im Prozess aussehen.

Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich! Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Rückmeldungen.

Patrick Bürgi,
Präsident Lägern Wohnen

Jetzt geht's los: Die Planung wird umgesetzt

Nach fast 10 Jahren Planung hat Lägern Wohnen Mitte November das Baugesuch für die neue Siedlung Klosterbrühl bei der Gemeinde Wettingen eingereicht. Was das konkret für die Bewohnerschaft bedeutet, zeigte Lägern Wohnen Mitte November an einer Informationsveranstaltung auf.



Das Interesse an der Neuplanung des Klosterbrühls ist gross: Die Informationsveranstaltung in der Aula des benachbarten Schulhauses Altenburg war gut besucht

Mit den Worten «Es ist uns ein grosses Anliegen, Sie alle aus erster Hand zu informieren» eröffnete Felix Blunsi, Vizepräsident Lägern Wohnen, die Informationsveranstaltung am 13. November

2021. Die Szene kam einigen Anwesenden bekannt vor: Vor rund acht Jahren informierte die Genossenschaft mit ähnlichen Worten über den geplanten Neubau. Seither ist viel passiert: Gemeinsam im Dialog

mit der Bewohnerschaft wurde die Grundlage für eine attraktive Siedlung erarbeitet und zahlreiche Inputs von Genossenschaftlern sind in die Planung eingeflossen.

Klosterbrühl Ziitig

Meilenstein Baueingabe

Ende November 2021, fast 10 Jahre nach Planungsbeginn, konnte nach einigen juristischen Verzögerungen die Baueingabe eingereicht werden. Wenn in der Schweiz ein Baugesuch eingereicht wird, werden die Volumen der Gebäude mit Profilen ausgesteckt - darum stehen in der Siedlung Klosterbrühl derzeit etliche Metallgestänge. Wieder abgebaut werden sie nach Vorliegen der Baubewilligung.

Frühster Baubeginn 2023

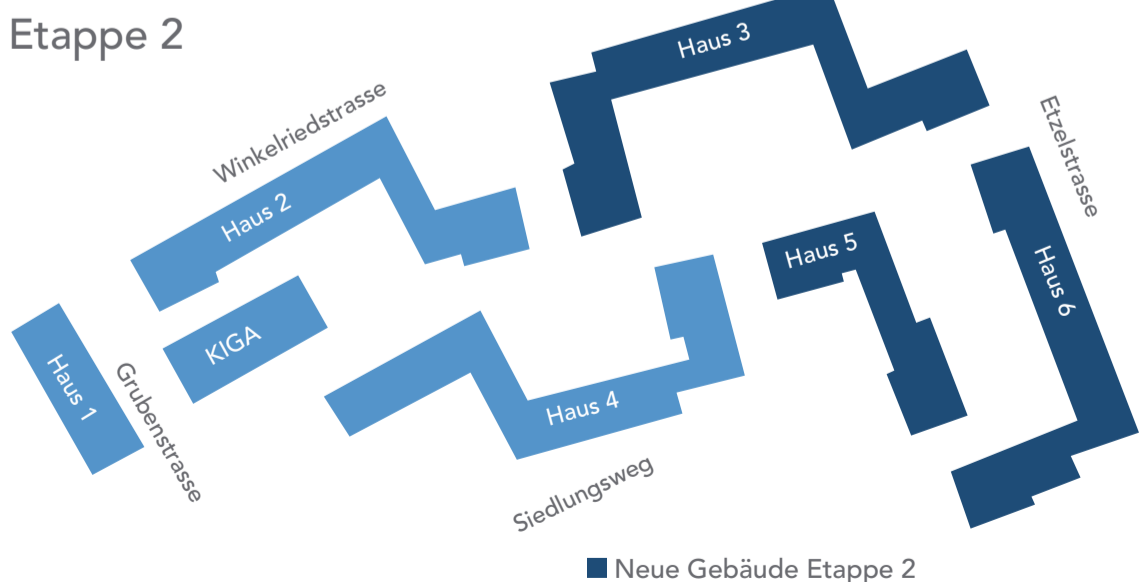
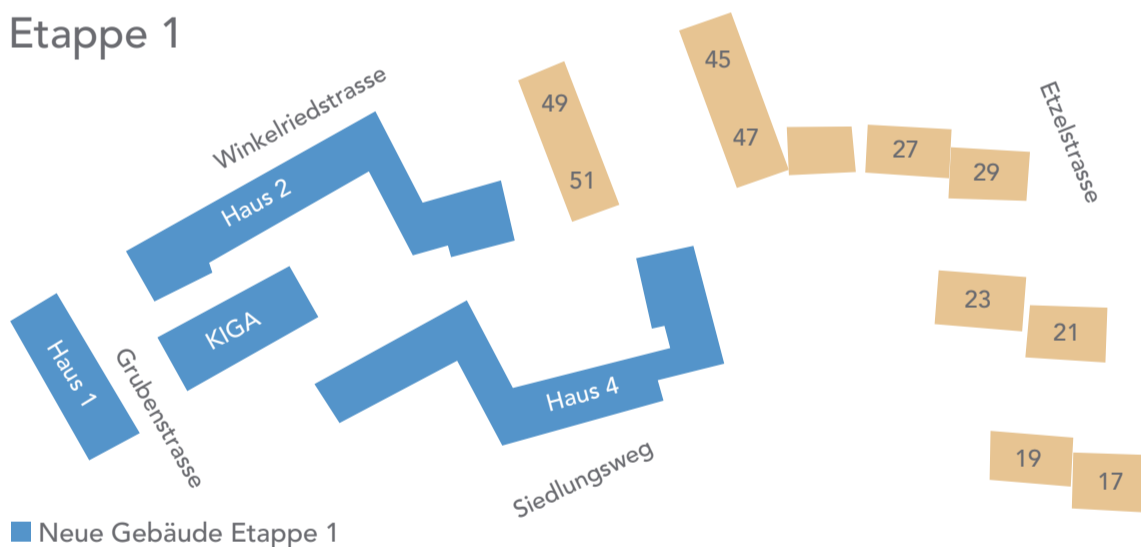
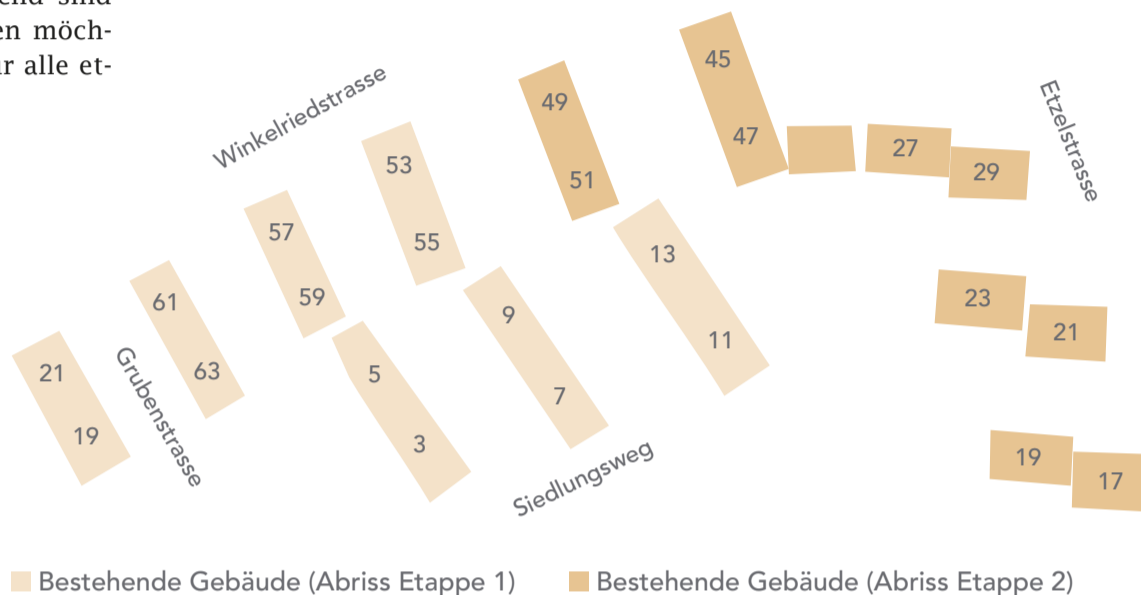
Sobald die Baubewilligung erteilt ist, darf Lägern Wohnen mit dem Neubau der Siedlung beginnen. Bei einem grossen Bauvorhaben wie diesem geschieht das allerdings nicht von heute auf morgen: Die Detailplanung der Bauarbeiten dauert ungefähr ein Jahr. Frühster Baubeginn ist Februar 2023.

Neubau in Etappen

«Es kommt eine grosse Veränderung auf Sie zu. Wir versichern Ihnen, dass wir Sie dabei begleiten werden, so gut wir können», sagte Blunsch. Ziel ist es, dass für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in der Siedlung bleiben wollen, während der Bauphase eine Übergangslösung gefunden wird. Um das zu ermöglichen, wird der Neubau der Siedlung in zwei Etappen geplant - etwa zwei Jahre zeitversetzt. Das heisst, dass diejenigen, deren Häuser in der ersten Etappe zurückgebaut werden, wenn möglich in eine bestehende Wohnung der zweiten Etappe ziehen können. Und wenn die zweite Etappe an der Reihe ist, in eine der neuen Wohnungen der ersten Etappe. Um das zu ermöglichen, sei es sehr wichtig, die Bedürfnisse der Bewohnerschaft zu kennen: «Melden Sie sich so bald wie möglich bei der Verwaltung, um Ihre Wünsche kundzutun», bat Felix Blunsch die Anwesenden.

Grosses Interesse an neuen Wohnungen

Nach dem Referat wurde in kleinen Gruppen diskutiert und die Anwesenden hatten die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Es zeigte sich, dass sich viele im Klosterbrühl sehr wohl fühlen und der Wunsch gross ist, auch in Zukunft dort zu wohnen. An Platz wird es nicht mangeln - aus heute 127 werden neu 222 Wohnungen. Und Felix Blunsch betonte: «Wir bieten viele verschiedene Wohnungstypen an. Ob Sie alleinstehend sind oder als Familie hier wohnen möchten, diese Siedlung bietet für alle etwas.»



Aktuell

Planung von 2012 bis 2021

Die ersten Vorabklärungen für die Erneuerung der Siedlung Klosterbrühl starteten 2012. Als Auftakt für die Konkretisierung des Vorhabens fand im Frühjahr 2013 eine Dialogveranstaltung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung statt, an der Lägern Wohnen über die Planungsabsicht informierte und die Bewohnerschaft die Möglichkeit hatte, Wünsche, Ideen und Anliegen für die Planung der neuen Siedlung einzubringen. Diese Inputs bildeten die Grundlage für den Architekturwettbewerb, der 2014 startete und den die Arbeitsgemeinschaft Galli Rudolf Architekten, Wülser Bechtel Architekten und Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten für sich entscheiden konnten. Über das Resultat waren sich alle einig: Im Frühjahr 2015 stimmten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung dem Projektierungskredit ohne eine Gegenstimme zu. Von 2015 bis 2021 lief das Gestaltungsplanverfahren, welches aufgrund von Einsparungen aus der Nachbarschaft mehr Zeit als geplant in Anspruch nahm. Der Gestaltungsplan ist seit Februar 2021 rechtskräftig. Im November 2021 erfolgte die Baueingabe bei der Gemeinde Wettingen.

Nächste Schritte

Wird die Baubewilligung erteilt, folgt der nächste Meilenstein an der Generalversammlung im Mai 2022: Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen dort über den Baukredit für die neue Siedlung



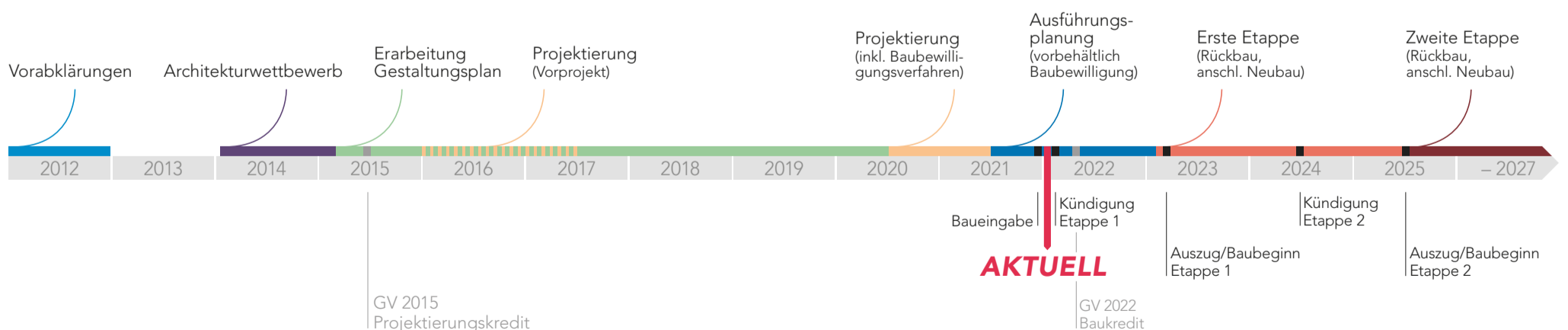
Seit der Baueingabe Mitte November stehen in der Siedlung Bauprofile, welche die Volumen der zukünftigen Gebäude zeigen

Aktuell

ab. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Mietpreise der neuen Wohnungen bekannt sein. Stimmen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Vorhaben zu, werden ab dann die ersten Reservationen vorgenommen. Der Neubau der ersten Etappe startet voraussichtlich Anfang 2023. Das bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Häuser,

dass sie bis dahin aus den Wohnungen ausziehen müssen. Diese erste Etappe umfasst die ungeraden Hausnummern an der Winkelriedstrasse 53 bis 63 und am Siedlungsweg 3 bis 13, sowie die Häuser Grubenstrasse 19 und 21. Der Bau der zweiten Etappe folgt zwei Jahre später, 2025. Bis der Neubau der Siedlung Klosterbrühl abgeschlossen ist, dauert es bis 2027.

Phasenplan Klosterbrühl Stand Januar 2022



Q&A

Häufige Fragen und Antworten

Was kosten die neuen Wohnungen?

Wir sind noch dabei, die konkreten Mietpreise zu errechnen und werden sie an der Generalversammlung im Mai 2022 bekannt geben können. Unser Ziel ist es, möglichst günstige Mieten anzubieten.

Ab wann werden Mietverträge ausgestellt?

Die ersten Mietverträge werden ausgestellt, wenn der Bezugstermin der neuen Wohnungen bekannt ist. Sobald die Generalversammlung im Mai 2022 dem Baukredit zugestimmt hat, können Reservationen vorgenommen werden.

Wann muss ich ausziehen?

Die Bewohnerinnen und Bewohner der ersten Bauetappe erhalten die Kündigung voraussichtlich im Januar/Februar 2022 und haben dann 12 Monate - bis im Februar 2023 - Zeit, eine neue Lösung zu finden. Der Bewohnerschaft der zweiten Bauetappe wird die Kündigung Mitte 2024 zugestellt. Der Abriss der entsprechenden Häuser beginnt ein Jahr später, voraussichtlich Mitte 2025.

Was habe ich mit einem befristeten Mietvertrag für Optionen?

Falls Personen mit einem befristeten Mietvertrag längerfristig - dann als Genossenschafterinnen und Genossenschafter - in der Siedlung bleiben möchten, haben sie grundsätzlich die gleichen Optionen wie die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Wichtig ist, dass sie sich frühzeitig bei der Verwaltung von Lägern Wohnen melden.

Wie werde ich Genossenschafterin bzw. Genossenschafter?

Genossenschafter wird jede Mietpartei, die in eine Wohnung von Lägern Wohnen zieht und einen unbefristeten Mietvertrag abschliesst. Es ist ein einmaliger Genossenschaftsbeitrag fällig.

Gibt es Waschmaschinen und Tumbler in der Wohnung?

Nein, in den Gemeinschaftswaschküchen sind Waschmaschinen und Tumbler vorgesehen, in den Trocknungsräumen Secomaten.

Gibt es in den kleinen Wohnungen sowohl Bad als auch Dusche?

Die kleineren Wohnungen gibt es in verschiedenen Grundrisstypen - darunter sind solche mit Badewanne und solche mit einer Dusche. Beides gemeinsam findet sich in den grösseren 3½- sowie den 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen.

Was ist in Sachen Ökologie angedacht?

Für das neue Klosterbrühl wurde ein Energiekonzept erarbeitet, das hohe Anforderungen stellt. So sind beispielsweise Grundwasserwärmepumpen für die Warmwassererzeugung und Heizung vorgesehen.

Weitere Aspekte zur Ökologie:

- reduziertes Parkplatzangebot (0.6 Parkplätze pro 100m² Bruttogeschossfläche)
- der Dämmwert der Gebäudehülle (Fassade und Dach) erfüllt die Minergie-Vorgaben und geht damit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus
- das Flachdach wird extensiv begrünt

Nach welchen Kriterien werden die Wohnungen vergeben?

Die Wohnungen werden nach folgenden Prioritäten vergeben:

1. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die heute Mieterinnen und Mieter im Klosterbrühl sind
2. Mieterinnen und Mieter Klosterbrühl mit befristeten Mietverträgen nach folgenden Kriterien: 1. Mietdauer; 2. Verwurzelung (z. B. Kinder in Schulalter); 3. Alter (Ältere vor Jüngeren)
3. Neue Mieterinnen und Mieter nach Vermietungskriterien von Lägern Wohnen

Wer in der neuen Siedlung eine Wohnung mieten möchte, muss Genossenschafterin/Genossenschafter werden.

Gibt es genügend Veloabstellplätze?

Für Fahrräder gibt es in der neuen Siedlung mehr als genug Platz - es werden insgesamt über beide Etappen 794 Veloabstellplätze realisiert. Dabei handelt es sich um gedeckte und abschliessbare, aber auch ungedeckte Abstellplätze.

☞ Handlungsoptionen

Möglichkeiten für Genossenschafterinnen/Genossenschafter

1. neue Wohnung im Klosterbrühl (bedingt Zwischenlösung)
2. neue Wohnung in anderer Siedlung der Genossenschaft
3. neue Wohnung ausserhalb Lägern Wohnen

Bitte melden Sie sich mit untenstehender Karte bei uns, falls Möglichkeit eins oder zwei für Sie in Frage kommt.



So werden die neuen Häuser (rechts) im Vergleich zu den bestehenden (links) aussehen (Visualisierung: Galli Rudolf Architekten)

Steckbrief neue Siedlung Klosterbrühl

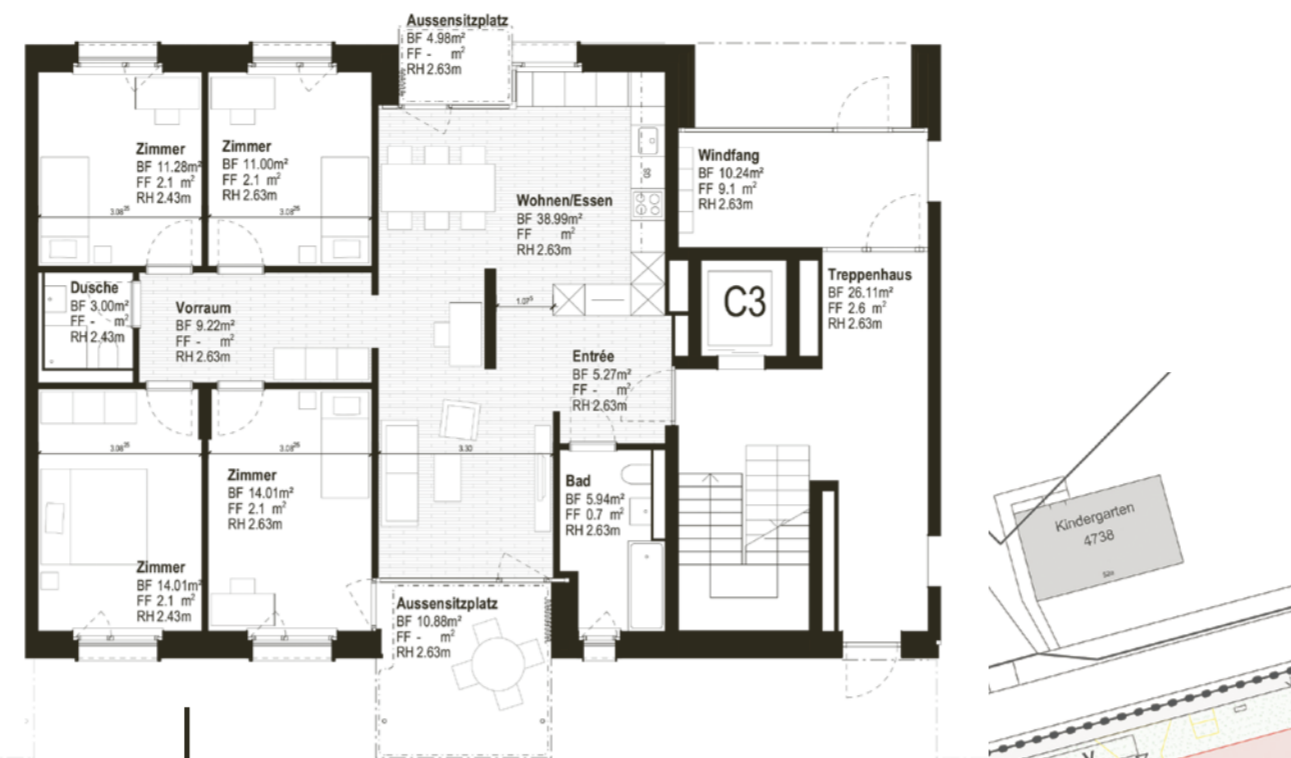
Das neue Klosterbrühl bietet mit 222 Wohnungen Platz für annähernd 700 Personen – das sind mehr als doppelt so viele Menschen, als heute im Klosterbrühl leben. Die Häuser werden vier bis fünf Stockwerke hoch und sind so angeordnet, dass sich im Herzen der Siedlung vier unterschiedliche, aber zusammenhängende Innenhöfe bilden. In einem Hof können sich zum Beispiel Kinder auf der Wiese beim Fussballspielen austoben, in einem anderen laden die dichte Bepflanzung und ein Wasserspiel zum Verweilen und Erholen ein. Jeder dieser Gartenhöfe hat seine Eigenart und spricht unterschiedliche Bedürfnisse der Mieterschaft an.

Die Wohnungen verfügen über 64 verschiedene Grundrissstypen. Dazu gehören beispielsweise kleine und grosse 3½-Zimmer-Wohnungen, Badezimmer mit Dusche oder Badewanne sowie Varianten mit Gartensitzplatz oder Balkon. Alle Wohnungen haben eine

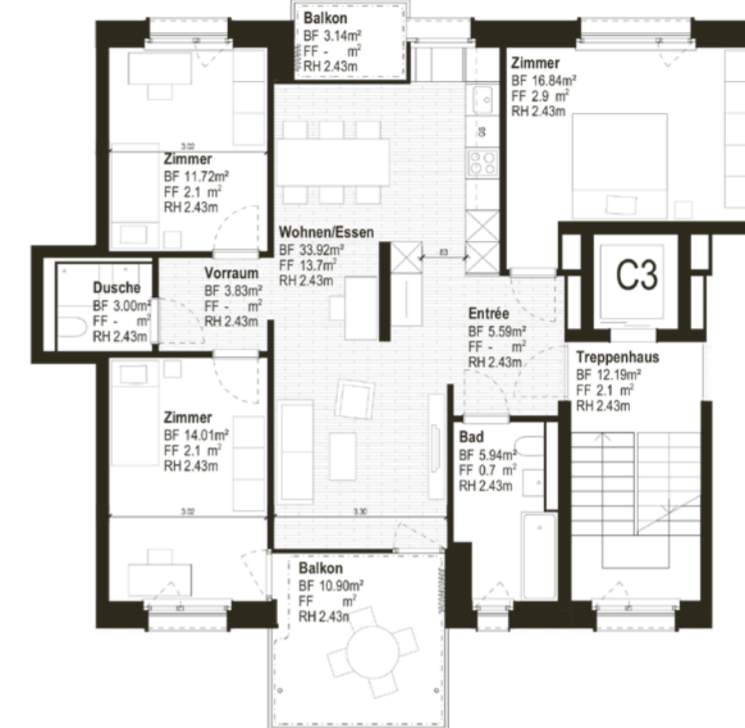
offene Küche und grosse Fenster, die für viel Sonnenlicht sorgen. Die Anordnung der Zimmer unterscheidet sich je nachdem, wo die Wohnung liegt: An der Stirnseite der Gebäude befinden sich Kopfwohnungen, an einzelnen Ecken sind Eckwohnungen vorgesehen und die Reihenwohnungen haben Fenster auf zwei gegenüberliegenden Seiten. Der Grossteil der Wohnungen hat 3½ oder 4½ Zimmer. Zusätzlich sind ein paar wenige 5½- und 2½-Zimmer-Wohnungen geplant.

Die Parkierung erfolgt über eine neue Tiefgarage mit 174 Parkplätzen. Oberirdisch sind 23 Besucherparkplätze vorgesehen.

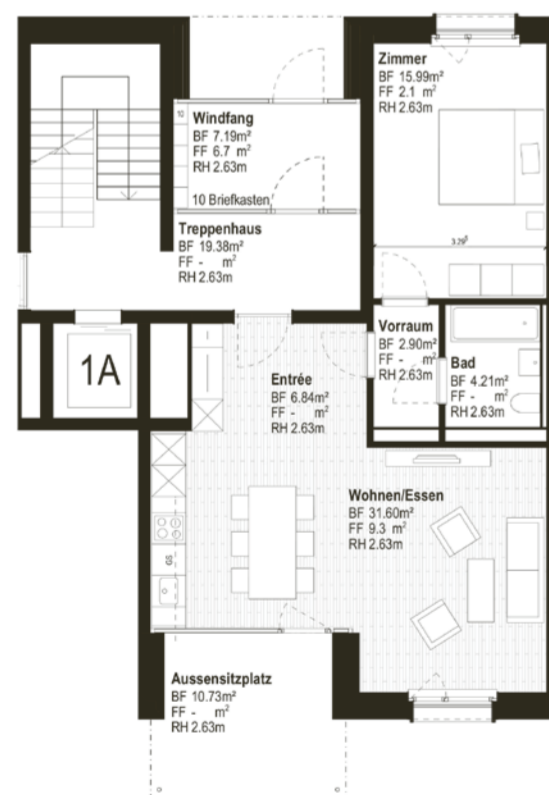
5½-Zimmer-Wohnung



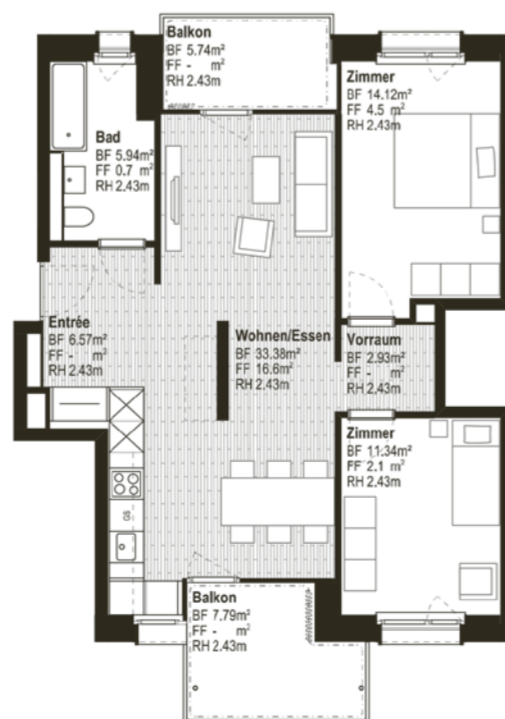
4½-Zimmer-Wohnung Standard



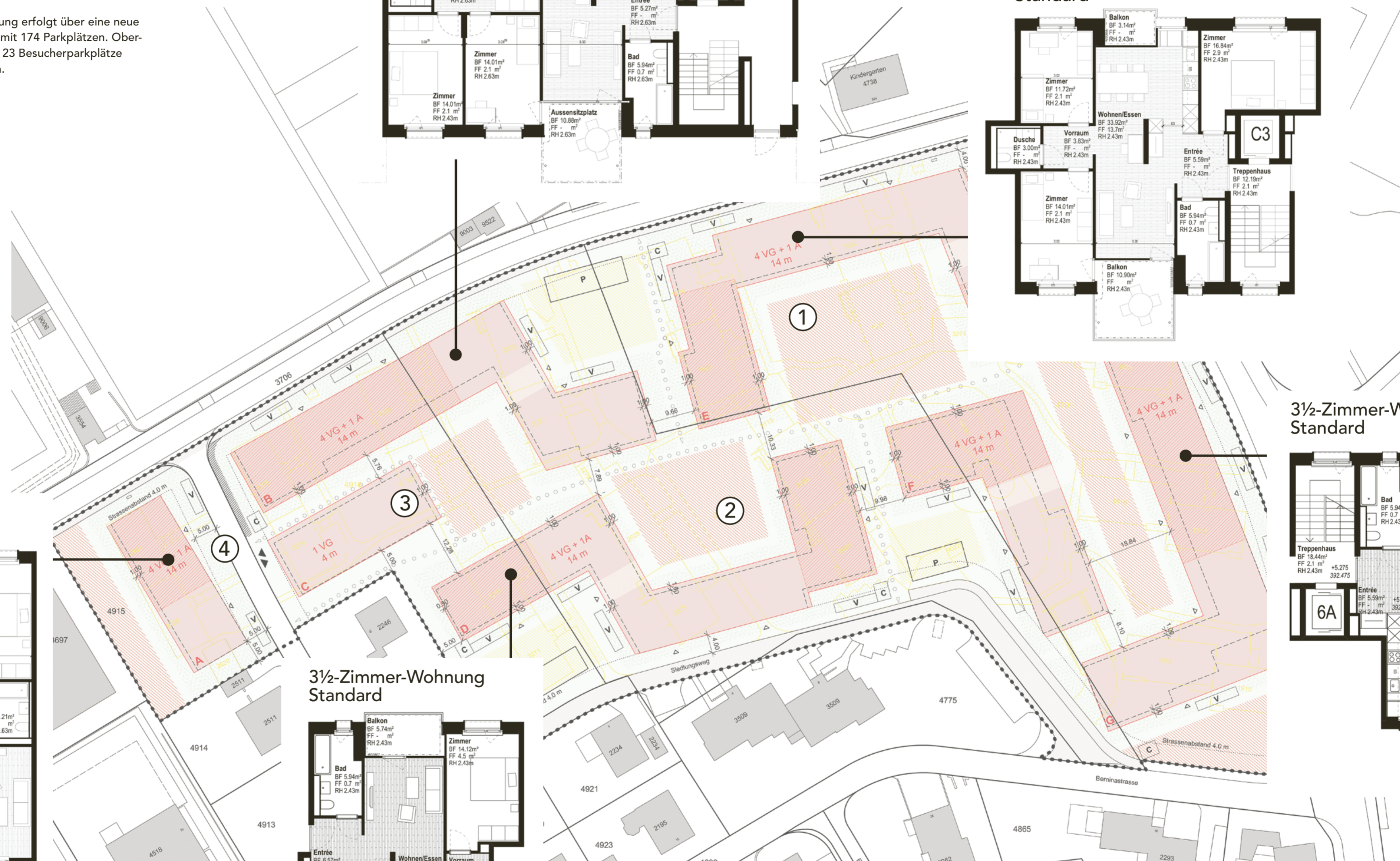
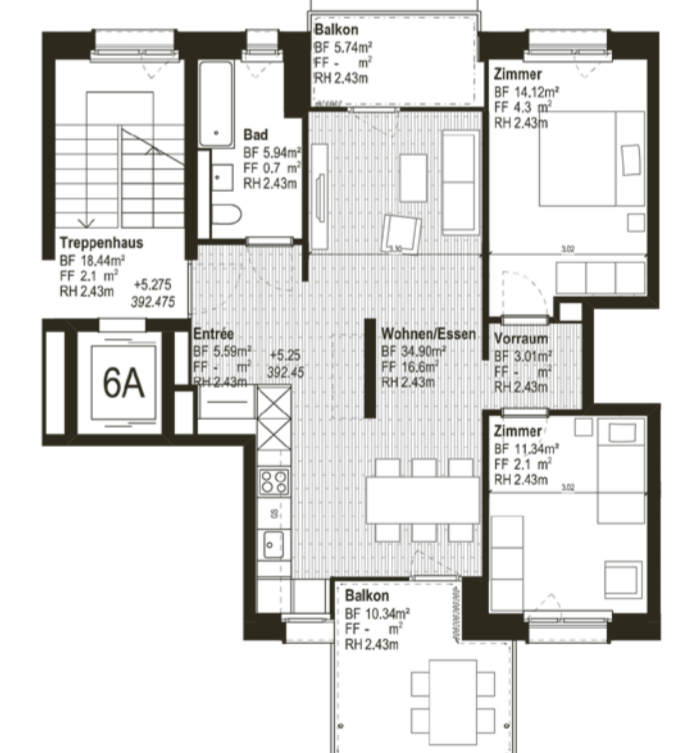
2½-Zimmer-Wohnung Standard



3½-Zimmer-Wohnung Standard



3½-Zimmer-Wohnung Standard



- ① grosse Spielwiese
- ② ruhiger Platz mit dichter Bepflanzung
- ③ Kindergarten
- ④ Tiefgaragenerschliessung

Interesse für Wohnung im Klosterbrühl voranmelden

Die ersten neuen Häuser der Siedlung Klosterbrühl werden voraussichtlich im Jahr 2025 bezugsfertig sein. Die Mietpreise können wir pünktlich zur Generalversammlung im Mai 2022 bekannt geben. Ab dann können Reservationsen vorgenommen werden. Die Wohnungen werden nach folgenden Prioritäten vergeben:

1. Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die heute Mieterinnen und Mieter im Klosterbrühl sind
2. Mieterinnen und Mieter Klosterbrühl mit befristeten Mietverträgen nach folgenden Kriterien:
 1. Mietdauer; 2. Verwurzelung (z.B. Kinder in Schulalter); 3. Alter (Ältere vor Jüngeren)
3. Neue Mieterinnen und Mieter nach Vermietungskriterien von Lägern Wohnen

Falls Sie schon jetzt Interesse an einer der neuen Wohnungen voranmelden möchten, können Sie sich gerne bei uns melden: Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern, Etzelmatt 1, 5430 Wettingen

Name

Vorname

Telefon/Mobile

E-Mail

Postanschrift



Bitte geben Sie an, für welchen Typ Wohnung Sie sich interessieren:

- 2½-Zimmer mit Bad
- 2½-Zimmer mit Dusche
- 3½-Zimmer Standard
- 3½-Zimmer gross
- 4½-Zimmer Standard
- 4½-Zimmer gross
- 5½-Zimmer

Brauchen Sie einen Parkplatz?

- Ja
- Nein

Falls Sie in der ersten Bauetappe wohnen und Unterstützung bei der Suche nach einer Zwischenlösung wünschen, kreuzen Sie bitte an, welche Optionen für Sie in Frage kommen:

- Zwischenlösung im Klosterbrühl
- Zwischenlösung in einer anderen Siedlung von Lägern Wohnen
- Zwischenlösung möglichst nahe Klosterbrühl
- Zwischenlösung kann auch irgendwo anders sein

Anmerkungen/spezielle Anforderungen an die Wohnung: