



© Megura AG

1. Etappe des Ersatzneubaus «Klosterbrühl», Wettingen

Die **Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern (Lägern Wohnen)** ist die grösste Wohnbaugenossenschaft des Kantons Aargau. Sie wurde 1946 gegründet und verwaltet heute rund 1000 Wohnungen. Die meisten der 25 Siedlungen liegen in Baden und Wettingen. Je eine Siedlung befindet sich zudem in Bublikon, Ehrendingen, Kirchdorf, Neuenhof und Lupfig. Die Siedlung Klosterbrühl in Wettingen wurde zwischen 1948 und 1955 erbaut. Sie befindet sich im westlichen Teil Wettingens unweit der Limmat südlich angrenzend an das dort vorhandene Stadion Altenburg mit Tennisclub und Fussballverein. Die nördliche Begrenzung stellt die Winkelriedstrasse dar, im Süden verläuft der Siedlungsweg, östlich die Etzelstrasse.

Aufgrund der erneuerungsbedürftigen Haustechnik, der unflexiblen Wohnungsgrundrisse und dem beträchtlichen Ausnutzungspotenzial wurde entschieden, die Siedlung mit 127 Wohnungen zu ersetzen. Die Generalversammlung bewilligte den Kreditantrag im Jahr 2022. Der Ersatzneubau Klosterbrühl wird in zwei Etappen erstellt und bietet neu insgesamt 222 Wohnungen sowie einen Kindergarten. Die 104 Wohnungen der ersten

Etappe sind fast alle vermietet und die ersten beiden Häuser wurden zwischen November 2025 und April 2026 gestaffelt bezogen. Im Juli 2026 ist der Bezug des letzten Hauses geplant. Anschliessend beginnt der Rückbau der zweiten Etappe, in der bis 2028 weitere 118 Wohnungen entstehen.

Die Siedlung ist mit der Haltestelle «Stadion» über eine Buslinie (Nr. 3), die bis zum Bahnhof Wettingen fährt, gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Südlich befindet sich ein fussläufig erreichbares Lebensmittelgeschäft (Volg) sowie eine Poststelle. Auch eine Primarschule befindet sich im näheren Umkreis der Siedlung, ein Kindergarten entsteht auf dem Areal selbst.

12. JUNI 2026

Konzept und Zielsetzung

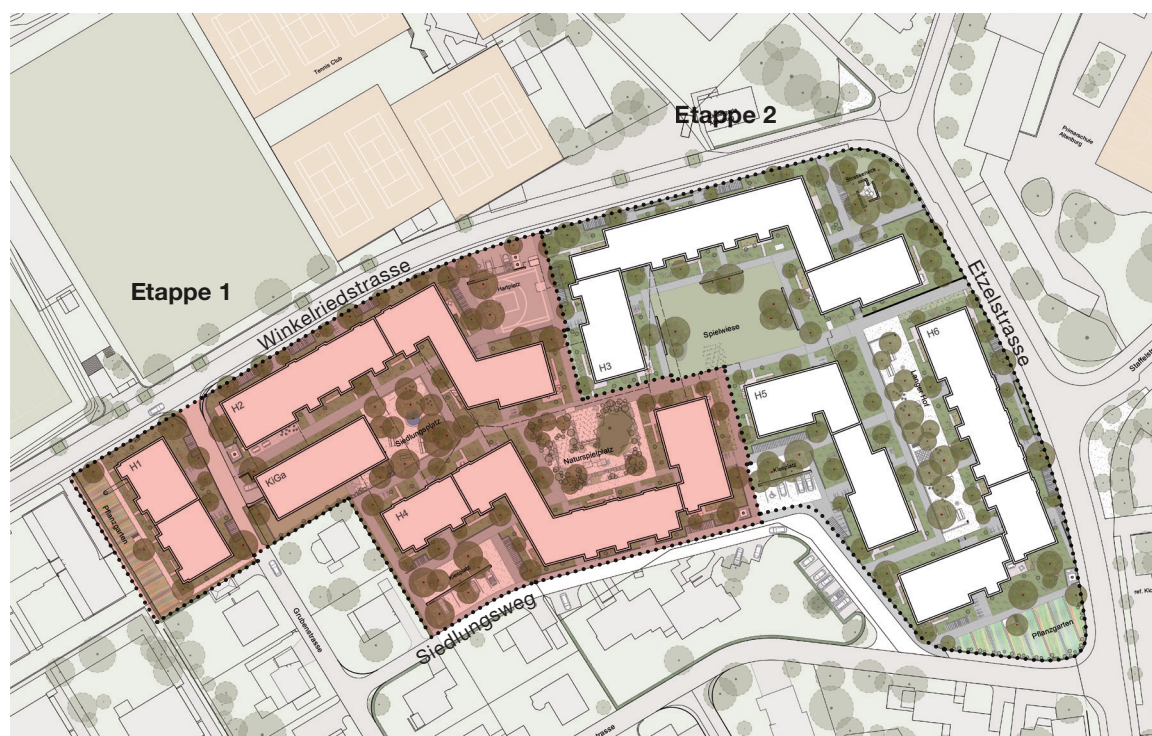
Aus dem Architekturwettbewerb ging 2015 das Projekt «Gartengeschichten» des Architektenteams Galli Rudolf Architekten/ Stefan Wülser+ einstimmig als Sieger aus zwölf Teams hervor. Ausschlaggebend war, dass sowohl die städtebaulichen wie auch die architektonischen Qualitäten des Projekts den genossenschaftlichen Idealen von Lägern Wohnen entsprechen. Der gegebene Gartenstadtkontext wurde weiterentwickelt und neu interpretiert. Insgesamt entwarfen sie eine teils von der Parzellengrenze zurückweichende Gesamtfigur aus sechs mäandrierenden, vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden, die sich zum Quartier öffnet und die Siedlung an die umliegenden Freiräume anbindet. Die Wohnungen sind jeweils mindestens zweiseitig ausgerichtet, was die Identifikation der Bewohnenden mit den gemeinsamen Aussenräumen begünstigt. Die Holzelementfassade nimmt die durch das Terrain gegebenen Abtreppungen auf. Durchlaufende horizontale Linien werden durch Sprünge und Verschränkungen sowie vorkragende Flachdächer durchbrochen und gliedern die Fassade so, dass eine mit dem Quartier verwandte Massstäblichkeit entsteht.

Die räumliche Gliederung der Siedlung erfolgt durch die vier inneren Gartenhöfe und die dem Strassenraum zugewandten äusseren Zugangshöfe. Die geplante, feingliedrige Erschliessung im Innern vernetzt die Hofräume über die Gebäudelücken und -durchgänge. Ebenerdige gemeinschaftliche Einrichtungen und die hier vorhandenen Aufgänge aus der Tiefgarage beleben die Siedlung zusätzlich. Mit den verschiedenen gestalteten Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten wird das genossenschaftliche Zusammenleben gefördert. Für die Gestaltung dieser Aussenräume zeichnet Krebs und Herde Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur, verantwortlich.

Mit dem vielfältigen Wohnungsmix von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen gewährleistet die Lägern Wohnen eine gute soziale Durchmischung mit einem Fokus auf Familienfreundlichkeit und altersgerechte Wohnungen. In der 1. Etappe stellen fast 60 % 4.5-Zimmer-Wohnungen dar, dazu sind vier grössere Familienwohnungen vorhanden. Kleinere 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen sind mit rund 38 % vertreten. Ergänzt wird das Wohnraumangebot durch Hobbyräume, einen Gemeinschaftsraum, zwei kollektive Pflanzgärten, zwei Waschsaloons und einen gemeindeeigenen Kindergarten.

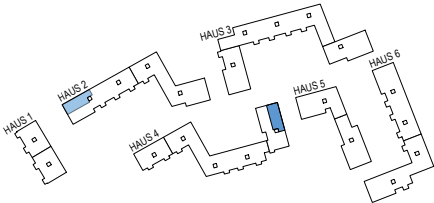
Für die gesamte Siedlung gibt es eine gemeinsame Tiefgarage mit 174 Plätzen mit E-Ladestation. Die Siedlung gilt dank Mobilitätskonzept als autoreduziert. Es gibt 23 Besucherparkplätze und einen Mobility-Standort im Aussenraum sowie ein Cargovelo in der Einstellhalle. Die Siedlung bietet fast 800 Velostellplätze (rund 230 im Untergeschoss und 566 in der Umgebung, davon 344 gedeckt).

Beim Ersatzneubau Klosterbrühl hat die Nachhaltigkeit hohe Priorität. Heizwärme und Warmwasser werden durch eine Grundwasserwärmepumpe bereitgestellt, Freecooling zur Temperierung im Sommer durch Wärmerückgabe ins Grundwasser ist möglich. Sämtliche Wohnhäuser sind mit einer Photovoltaikanlage für den Eigenbedarf ausgerüstet. Kann der Eigenbedarf nicht gedeckt werden, wird Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen.

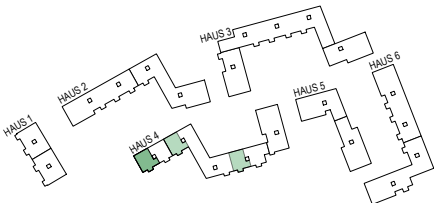


© Krebs und Herde GmbH

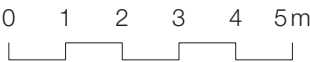
Wohnungsgrundrisse



3.5-Zimmer-Wohnung im EG
in Haus 4 mit 80,5 m², zzgl. Sitzplatz,
CHF 1'760.– netto



4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG
in Haus 4 mit 94 m² zzgl. Balkon,
CHF 2'010.– netto





© Barbara Bühler

Wohnungsspiegel (1. Etappe)

Monatliche Nettomieten* in CHF

104 Wohnungen*, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Kindergarten

*Basis: Referenzzinssatz von 1,25 % und Deckungsgrad 100 %

Miete* je nach Grösse, Lage und Ausbaustandard

11	2.5-Zimmer-Wohnungen	58–78 m ²	1'290–1'700.–
28	3.5-Zimmer-Wohnungen	74–82 m ²	1'610–1'790.–
61	4.5-Zimmer-Wohnungen	89–108 m ²	1'930–2'310.–
4	5.5-Zimmer-Wohnungen	113 m ²	2'410–2'430.–

Zusätzlich entstehen 118 Wohnungen in der 2. Etappe.

(keine subventionierten Wohnungen)

1	KiGa/Hort	233 m ²
---	-----------	--------------------

Für beide Etappen

174	Tiefgaragenplätze	130.–
30	Tiefgaragenplätze mit E-Ladestation	180.–
1	Mobility-Stellplatz	
23	Roller-/Motorradabstellplätze	50.–
1	Cargovelostellplatz	
797	Velo-Stellplätze (575 gedeckt)	
	Stromanschlüsse für E-Velos in der Garage vorhanden	

Anteilkapital

2.5-Zimmer-Wohnung	2'000.–
3.5-Zimmer-Wohnung	2'000.–
4.5-Zimmer-Wohnung	3'000.–
5.5-Zimmer-Wohnung	3'000.–

Impressum

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (WBG Zürich), Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
BEARBEITUNG: Susanna Strotzer und Lucienne Köpfli (Wohnbaugenossenschaften Zürich), Mario Jacober (Lägern Wohnen)
GESTALTUNG: www.metaphor-zuerich.ch

Disclaimer

Die Informationen dieses Datenblattes stammen aus unterschiedlichen Quellen: Angaben des Bauträgers sowie des Architekturbüros. Wohnbaugenossenschaften Zürich hat eine grobe Plausibilisierung der Angaben vorgenommen. Der Regionalverband übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben und nimmt inhaltlich nicht Stellung zum Projekt.

Gebäudekennzahlen (Etappe 1 und 2)

Gebäudevolumen (SIA 416) Wohngebäude	125'189 m ³
Geschossfläche GF gesamt (SIA 416)	39'490 m ²
Geschossfläche GF oberirdisch (SIA 416)	27'964 m ²
Hauptnutzfläche HNF (SIA 416)	19'985 m ²
Baukosten BKP 1–5 Total	105.77 Mio.
(inkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung, ohne Landkosten)	
Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung)	93.77 Mio.
Kostenkennwert BKP 1–5 (ohne Parkierung)	m ² HNF 4'692.–
Benchmark HNF/GF gesamt	51 %
Benchmark HNF/GF oberirdisch	71 %
Grundstück im Eigentum der Lägern Wohnen	20'916 m ² **

Projektorganisation

Bauherrschaft

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern

Bauherrenvertretung

MMK Immobilien treuhand AG, Zürich

Architektur

Galli Rudolf Architekten AG mit
Stefan Wülser+ Architektur, Zürich

Landschaftsarchitektur

Krebs und Herde Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur

Baumanagement

Konstrukt AG, Zürich

Bauingenieur

HKP Bauingenieure AG, Zürich

Holzbaingenieur

Indermühle Bauingenieure HTL/SIA, Thun

Elektroingenieur

Pro Engineering AG, Basel

HLKS Ingenieur

Grünberg & Partner AG, Zürich

Bauphysik

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Brandschutz

Basler & Hofmann AG, Zürich