

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 44 (1969)
Heft: 5

Artikel: Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Lägern"
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103854>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

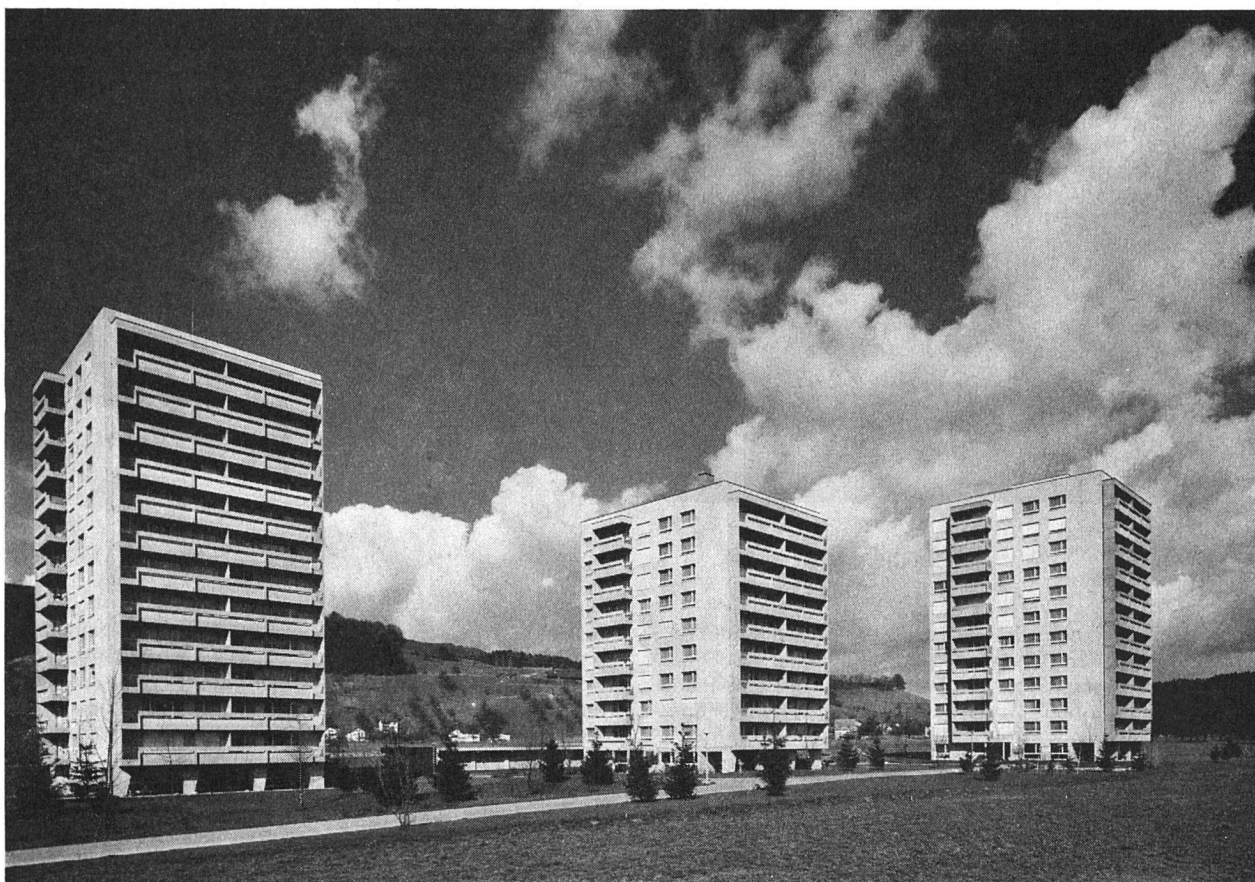
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern»

Im Zusammenhang mit der Fertigstellung einer Hochhaus-siedlung der Genossenschaft in Wettingen benützen wir die Gelegenheit, die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern» vorzustellen.

Am 18. Juni 1946 gründeten einige initiativ Männer die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern». Am Anfang war die Idee: Die Idee, die in der Zweckbestimmung — für die Genossenschaftsmitglieder gesunde und preiswürdige Wohnungen zu bauen — in den Statuten ihren Niederschlag findet.

Nach 22jähriger Tätigkeit fragen wir uns: Wurde die Idee verwirklicht und die Zweckbestimmung erreicht? Mit grosser Genugtuung und berechtigtem Stolz können wir diese Frage bejahen.

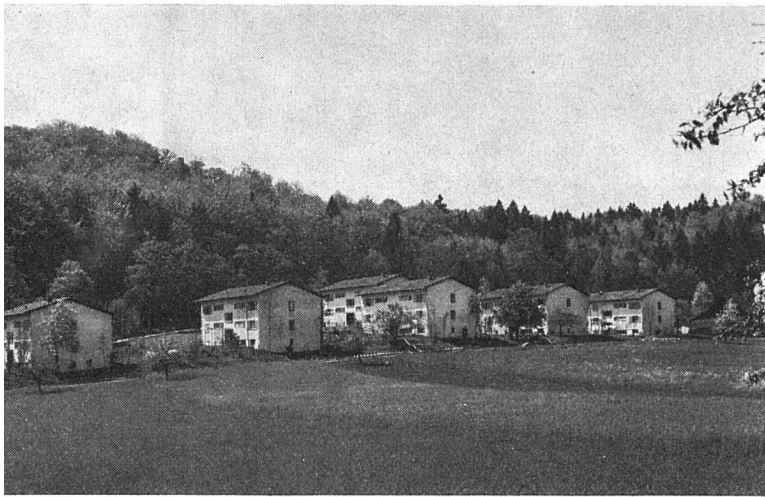
Der Anfang war schwer, und unsere Zuversicht musste wiederholt den auftauchenden Zweifeln standhalten. Im Jahre 1947 gelang es, vom Kanton Aargau einen Teil der ehemaligen Klosterwiese im Brühl zu — man höre und staune — Fr. 10.— pro m² zu erwerben. Fast gleichzeitig konnten wir auf der Allmend in Baden von der Ortsbürgergemeinde ebenfalls ein Grundstück zu Fr. 16.— pro m² kaufen. Herr Jos.

Beeler, Architekt, wurde in der Folge mit der Ausarbeitung von je einem Projekt in Wettingen und Baden betraut.

Das Jahr 1947 war das Jahr der Planung, der Vorbereitung und Finanzierung. Die Finanzierung machte uns grosse Sorgen. Die Banken waren zurückhaltend und hatten noch nicht genügend Vertrauen in die junge Genossenschaft. Mit Hilfe der Genossenschaftlichen Zentralbank — der wir nach wie vor zu grossem Dank verpflichtet sind — konnte die Finanzierung schliesslich unter Dach gebracht werden.

Im Winter 1947 konnte mit dem Bauen begonnen werden. Das Projekt in Wettingen umfasste 52 und dasjenige auf der Allmend in Baden 30 Wohnungen. Nach dreivierteljähriger Bauzeit konnten im Herbst 1948 die Wohnungen von den Genossenschaftsmitgliedern bezogen werden: Für 82 Familien waren schöne, sonnige und zweckmässige Wohnungen geschaffen worden.

Das gelungene Werk ermunterte den Vorstand, auf diesem Wege weiterzuschreiten, denn die Wohnungsnot verschlimmerte sich ständig. Wiederum ging es ans Planen und Vorbereiten, und bereits im Winter 1949/50 konnten wir in Wettingen mit einer zweiten Etappe von 36 Wohnungen und in Baden im Kappelerhof mit einer weiteren Etappe von 18



Die erste Überbauung der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern» entstand vor 21 Jahren. Wir zeigen sie hier links nebenstehend. Heute beträgt der Wohnungsbestand der Genossenschaft 510 Wohnungen.

Wohnungen beginnen. Diese Wohnungen waren Ende 1950 bezugsbereit. Unsere Genossenschaft hatte somit Ende 1950 bereits einen Bestand von 136 Wohnungen. Diese Wohnungen wurden alle auf Grund des damaligen Subventionsgesetzes erstellt.

Im Jahre 1950 lief das Gesetz für den subventionierten Wohnungsbau jedoch ab. Ein entsprechendes kantonales Gesetz wurde leider in der Folge in der Volksabstimmung verworfen. Die Wohnungsnot war jedoch noch nicht behoben, und die Nachfrage nach Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen hielt unvermindert an.

Wir bemühten uns deshalb, auch unter den erschwerten Verhältnissen weiterhin Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen *ohne* Subvention zu bauen. Eine erste Etappe mit 48 Wohnungen konnten wir im Jahre 1953 dank der Bürgschaftsübernahme durch die Gemeinde Wettingen im Klosterbrühl verwirklichen. Der Mietzins für diese Wohnungen betrug Fr. 123.— für die Dreizimmerwohnungen und Fr. 138.— für die Vierzimmerwohnungen. Wir setzten unsere Bemühungen aber auch in Baden fort, und es gelang uns, im Ifang Kappelerhof ein Grundstück für nahezu 200 Wohnungen zu erwerben.

Die erste Etappe im Ifang umfasste 72 Wohnungen. Leider wurde damals unser Gesuch an die Gemeinde Baden um Übernahme einer Bürgschaft für die Restfinanzierung von der Gemeindeversammlung unverständlichweise abgelehnt. Die Finanzierungsschwierigkeiten wurden dadurch fast unüberwindlich. Wenn wir die erste Etappe trotzdem in Angriff nehmen konnten, so haben wir dies dem Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverband zu verdanken, der die Restfinanzierung für die erste und auch für die folgenden Etappen übernahm.

Von 1953 bis 1958 baute unsere Genossenschaft auf dem Grundstück im Ifang total 150 Wohnungen, ohne Subvention seitens der öffentlichen Hand.

Die Mietzinse betrugen im Mittel für die

Zweizimmerwohnungen	Fr. 128.— bis Fr. 155.—
Dreizimmerwohnungen	Fr. 143.— bis Fr. 173.—
Vierzimmerwohnungen	Fr. 158.— bis Fr. 187.—

Diese Wohnungen mit den oben erwähnten Mietzinsen — die alle mit Bad, dem üblichen Komfort und zum Teil mit Zentralheizung ausgerüstet sind — präsentieren sicherlich eine respektable Leistung des Architekten Jos. Beeler und unserer Genossenschaft.

Mit der Fertigstellung dieser Wohnungen stieg der Woh-

nungsbestand unserer Genossenschaft von 136 Wohnungen im Jahre 1950 auf 334 Wohnungen. Ein weiteres Projekt von 70 Wohnungen konnte nicht verwirklicht werden, weil der Kanton dieses Grundstück für eine Expressstrasse benötigt.

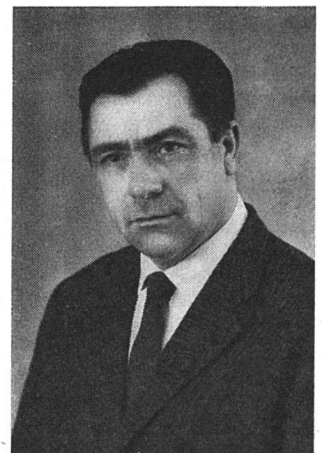
Mit dem Bundesbeschluss aus dem Jahre 1958 über die Massnahme zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues und dem kantonalen Ergänzungsgesetz vom 28. Oktober 1958 trat in der Förderung des Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand eine Wendung ein. Unsere obersten Behörden haben erkannt, dass die Wohnungsnot — zu der nun auch die Mietzinsnot gekommen ist — ohne massive öffentliche Hilfe nicht behoben werden kann.

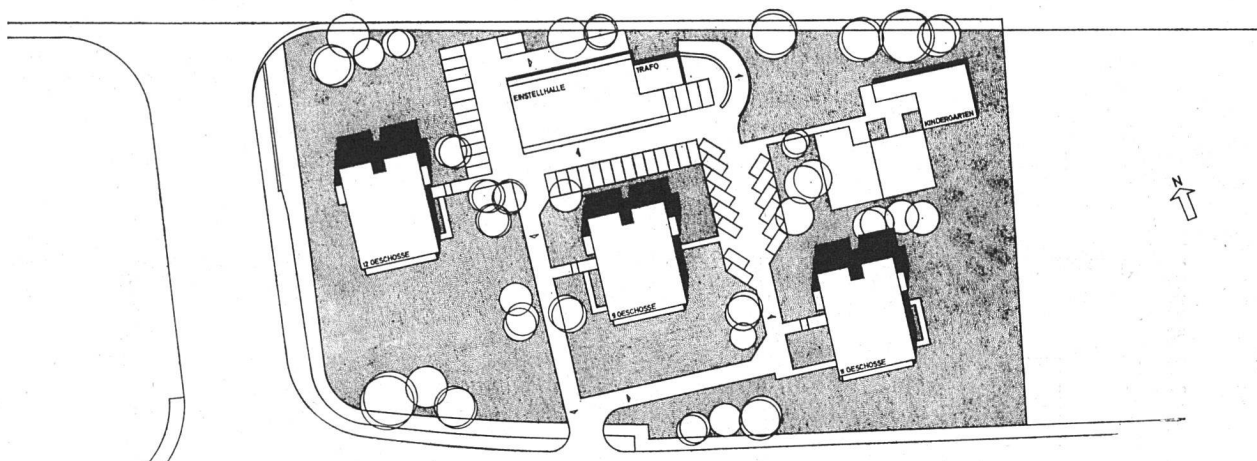
Der Vorstand unserer Genossenschaft konnte in all den Jahren viele Erfahrungen sammeln und war bereit, das Seinige beizutragen und mitzuhelfen, auch weiterhin Wohnungen zu bauen und dadurch die Wohnungsnot zu mildern.

Im Jahre 1960 konnten wir in Wettingen ein weiteres Grundstück zu einem mässigen Preis erwerben. Auf diesem Grundstück projektierte unser Architekt drei Hochhäuser mit 128 Wohnungen. Trotz der schwierigen Situation auf dem Geldmarkt gelang es, die Finanzierung bei der Aargauischen Kantonalbank und der Genossenschaftlichen Zentralbank unterzubringen.

Beinahe gleichzeitig mit den Hochhäusern in Wettingen bauten wir ein weiteres Hochhaus mit 48 Wohnungen in Baden als Abschluss unserer Überbauung im Ifang. Der Weg von

Genossenschaftspräsident Balsiger ist Mitbegründer und Verwalter der Baugenossenschaft «Lägern». Er wirkt auch als Mitglied des Zentralvorstandes des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.





Situation der Hochhaussiedlung «Margeläcker»

der Planung bis zum Beginn dieses Bauvorhabens war lang und mühsam. Aber auch die mühsamen Wege führen einmal zum Ziel. Im Frühjahr 1967 war es so weit, dass wir mit diesem Hochhaus beginnen konnten, und im Jahre 1968 war auch dieses Bauvorhaben bezugsbereit.

Mit der Fertigstellung der Hochhäuser stieg der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auf 510 Wohnungen. Während der verflossenen 22 Jahre baute unsere Genossenschaft im Mittel jährlich 23 Wohnungen. Dies ist bestimmt eine respektable Leistung; sie konnte nur vollbracht werden, weil Vorstand, Architekt und Ingenieur zu einem vorzüglichen Teamwork beitrugen.

In den vergangenen 22 Jahren trugen die leitenden Organe nicht nur eine grosse Verantwortung, sie leisteten auch eine grosse und schwere Arbeit, die vollen Einsatz erforderte. Den Umfang dieser Arbeit können nicht alle Genossenschafter ermessen; sie betrachten diese Leistung zum Teil als selbstverständlich. In solchen Momenten fragt man sich unbewusst, ob sich dieser langjährige Einsatz gelohnt hat. Wir kommen jedoch immer wieder zum gleichen Schluss: Jawohl, es hat sich gelohnt! Die Genugtuung liegt schliesslich nicht in der Anerkennung durch den einzelnen, sondern in der Feststellung, dass unsere Genossenschaftswohnungen zum Glück und zur Harmonie vieler Familien wesentlich beitragen, dass sie die Existenz mancher Familie überhaupt erst ermöglichen.

22 Jahre Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Lägern»: eine lange und doch kurze Zeit! Wir haben viel erreicht, vieles gibt es noch zu erreichen. Unsere Genossenschaft ist bereit, auch in Zukunft, soweit dies in ihrer Möglichkeit und Kraft liegt, im Sinne unserer statutarischen Zweckbestimmung schöne und zweckmässige Genossenschaftswohnungen zu bauen. Der Präsident: G. Balsiger

Vor einigen Monaten hat die Genossenschaft, wie erwähnt, eine weitere grosse Überbauung in Wettingen erstellt. Es handelt sich dabei um

drei Punkthochhäuser in Wettingen

Die Punkthausssiedlung liegt im Gebiet «Untere Geisswies» in der Mitte der Limmattalebene (unser Bild zu Beginn dieses Beitrags), vom alten Dorfkern und vom neuen Stadtzentrum ungefähr gleich weit entfernt. Die projektierte Zentralstrasse, in naher Zukunft Wettingens Hauptverkehrsstrang, wird auf

der Nordseite die Siedlung begrenzen und sie direkt mit den Zentren von Wettingen und Baden und mit dem Nationalstrassennetz verbinden.

Das Gebiet «Geisswies» ist zurzeit noch Landwirtschaftszone, angrenzend an die Zone V (Wohn- und Gewerbezone) und die Industriezone. Als ausserhalb des Baugebietes liegendes Ackerland konnten im Jahre 1962 und dank günstiger Umstände rund 12 000 m² günstig erworben werden. Die Form einer dreigliedrigen Punkthochhaus-Überbauung wurde gewählt, um ihre *Sondereinzonung als unabhängiger Akzent* im Schnittpunkt von Wohn-, Gewerbe- und Industriezone zu ermöglichen.

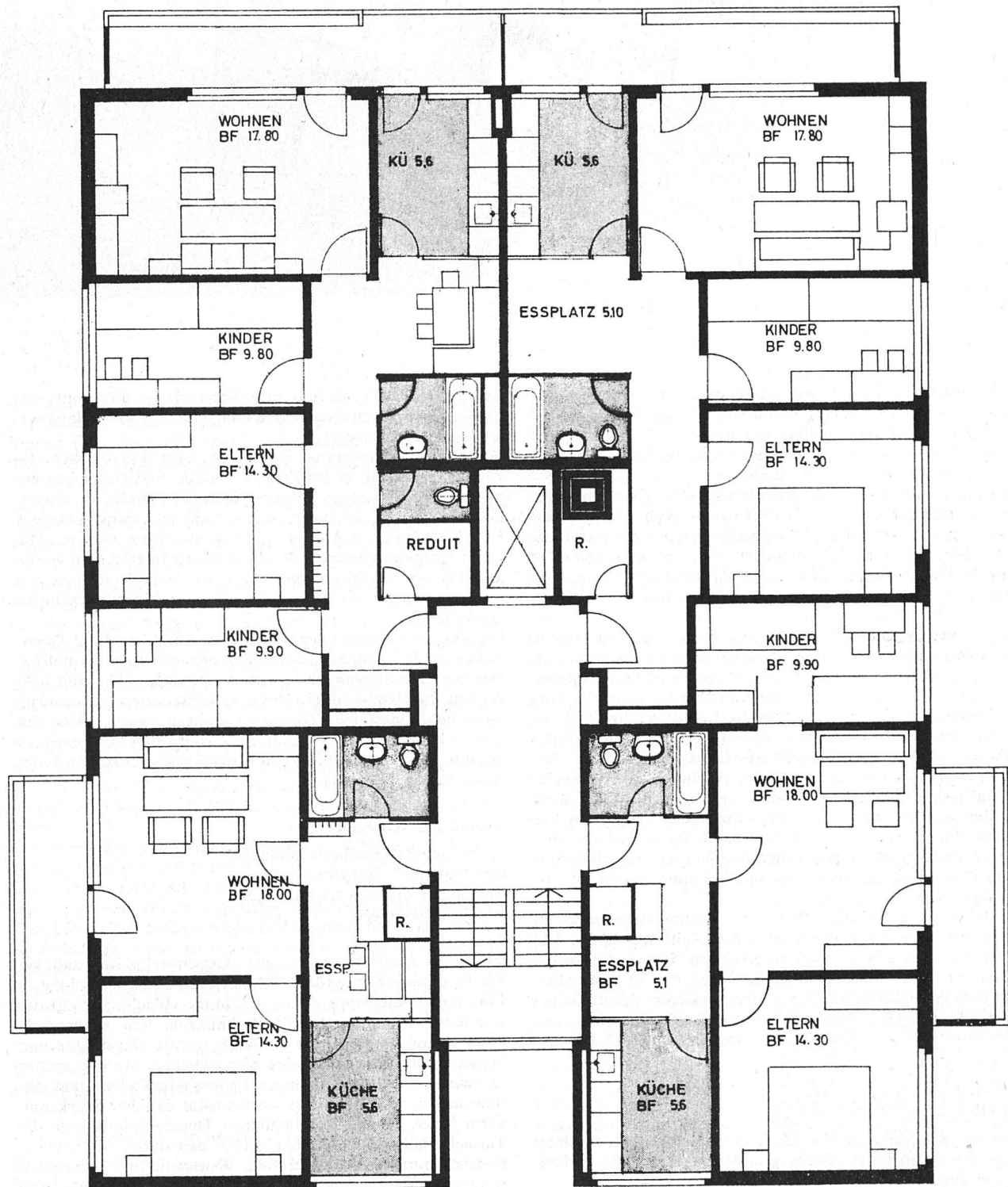
Ursprünglich waren zwei Hochhäuser mit 10 und ein Hochhaus mit 13 Vollgeschossen, alle mit gleichem Grundriss, gleicher Orientierung und einer Ausnützungsziffer von 0,96 geplant und baubewilligt. Um eine differenzierte Höhenwirkung der gestaffelten Türme zu erzielen, wurde einer um 2 auf 12 Geschosse und damit die *Auswertungsziffer auf 0,98* erhöht. Dies war möglich dank dem Entgegenkommen der Behörde von Wettingen.

Anzahl der Wohnungen:

32 Zweieinhalbzimmerwohnungen,
64 Dreieinhalbzimmerwohnungen,
32 Viereinhalbzimmerwohnungen,
= 128 Wohnungen.

40 offene und 50 geschlossene Autoeinstellplätze und ein Kindergartengebäude für 50 Schüler ergänzen die Siedlung. Eine Punkthausgruppe dieser Art, in die Hügellandschaft des Limmattales eingebaut, mit Wohnungen, von denen jede ihren Anteil an Fernsicht einfängt, schafft Gegensätze und Spannungen (Wesensteile des Menschlichen wie des Schöpferischen), die den Wohnungen Landschaftsbindung und den Bewohnern, von ihnen fast ausnahmslos dankbar anerkannt, einen freien Lebensstil ermöglichen. Demgegenüber steht die Tatsache höherer Baukosten, die in den durch die Subventionsbestimmungen festgelegten Kostenplafond eingepasst werden mussten — *in relativ konventioneller Bauweise*. Die Prüfung einer Kosteneinsparung durch vorfabrizierte Elemente verlief leider nicht positiv.

Augenfällige Merkmale des ausgeführten Grundrisses sind seine rechteckige Form, kurze Verkehrswege und die Konzentration sämtlicher Leitungen und Installationen an vier Punkten in der Gebäudemitte. Längsseitig nichttragenden Wänden zugeordnet, Wohn- und Schlafräumen abgewandt, sind sie eines der wesentlichen Elemente der in Wohntürmen



Normalgeschoss-Grundriss der Siedlung «Margeläcker»

heiklen Schalldämpfung, die auch durch kurze Deckenspannweiten an der Quelle mitbestimmt wird.

Die Tragwände sind mit Hochhaus-Backsteinen, 18 und 15 cm stark, gemauert, die Balkenelemente in Sichtbeton ausgeführt. Die Isolation der Aussenwände erfolgte mit Duplex-Platten (Gipsdielen mit Styroporzwischenlage), die der Eisenbetondecken durch schwimmende Unterlagsböden. Glaswände trennen Küchen und Essplätze.

Deckenstrahlungsheizung und Warmwasserversorgung werden über eine Zentrale gespeist. Der Ausbau der Wohnungen mit Kleinparkett und Inlaidbelägen, abwaschbaren Tapeten und Anstrichen, gut ausgebauten Küchen mit durchgehender Chromstahl-Kombination, entspricht sicherlich neuzeitlichen Ansprüchen.

Ein Detail, aber wesentlich für den Charakter der Wohnungen dieser Punkthäuser, sind die relativ grossen Fenster, besonders in den Schlafräumen und Küchen, mit gemauerten Brüstungen von 45 cm Höhe. Sie bestimmen entscheidend die Bindung von Mensch, Raum und Limmattallandschaft. In dieser Richtung wirken auch die begehbaren Dachterrassen, die — mit Duschen ausgerüstet — auch als Sonnenterrassen benützt werden können und die einen wunderschönen, ungehinderten Rundblick auf das Limmattal und die angrenzenden Höhenzüge gestatten.

J. B.

Gesamtkosten der Überbauung «Margeläcker»

Landerwerb Fr. 35.— pro m ²	Fr. 325 730.—
Gebäudekosten	Fr. 6 469 400.—
Umgebung und Erschliessung	Fr. 270 710.—
Bauzinsen und Gebühren	Fr. 465 630.—
Total	Fr. 7 531 470.—

Der umbaute Raum nach SIA beträgt Fr. 167.—.

Durchschnittliche Mietzinse

Wohnungsgrösse	mit Subvention	ohne Subvention
2½-Zimmer-Wohnung	207.—	267.—
3½-Zimmer-Wohnung	255.—	340.—
4½-Zimmer-Wohnung	299.—	404.—

Architekt dieser Überbauung: Jos. Beeler, FSAI

Ingenieur: Hch. Lechner



F. Weibel AG 5430 Wettingen

Strassen- und Tiefbau

Telefon 056 6 84 26

Ausführung der Zufahrtsstrassen und Vorplätze für die Hochhausüberbauung «Margeläcker»

Martinelli & Co. Kunststeinfabrik

5033 Buchs AG

Telefon 064 22 27 74

Sämtliche Treppenanlagen in den Hochhäusern der «Lägern-Genossenschaft» wurden durch uns ausgeführt

W. Kaufmann

Wettingen

Staffelstrasse 60
Telefon 056 6 77 18

Schreinerei für Bau und Innenausbau



Peter

Landstrasse 46 Wettingen

Wir liefern
und verlegen
sämtliche
Kunststoff-
und Textil-
Bodenbeläge



Projektierung und Ausführung
der Fernheizanlage
mit Kombikessel
und Deckenstrahlungsheizungen

INC. EDWIN DEMUTH A.G. BADEN
HEIZUNG · SANITÄR · LÜFTUNG

MELLINGERSTRASSE 36 TELEPHON 056/2 32 55