

Zeitschrift: Badener Neujahrsblätter

Herausgeber: Literarische Gesellschaft Baden; Vereinigung für Heimatkunde des Bezirks Baden

Band: 96 (2021)

Artikel: GBSG Lägern : guter und günstiger Wohnraum, auch nach 75 Jahren

Autor: Röthlin, Katia

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-905734>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

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

GBSG Lägern

153

Guter und günstiger Wohnraum,
auch nach 75 Jahren

«Ich bin ein richtiger ‹Lägere›-Bueb», sagt Heinz Germann, ehemaliger Präsident der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsge nossenschaft (GBSG) Lägern – heute Lägern Wohnen oder ganz einfach «Lägere» genannt – und beginnt zu erzählen. Zu Beginn der 1960er-Jahre zog er als kleiner Bub mit seiner Familie in die Siedlung Klosterbrühl nach Wettingen – in eine GBSG-Lägern-Siedlung. An seine Kindheit hat Germann viele gute Erinnerungen. «Die Wohnungspreise waren erschwinglich, und so lebten viele junge Familien in der Siedlung. Es war für uns ein richtiges Paradies.» Damals hatte jede Wohnung eine eigene Kohlenheizung. «Wir mussten jeweils im Kohlenkeller mit einem Kessel Briketts holen, damit unsere Eltern die Wohnung heizen konnten. Eine Sensation war der Bau einer Zentralheizung. Da war ich etwa zehn Jahre alt. Für die Verlegung der Leitungen mussten tiefe Gräben gezogen werden. Diese waren für uns Kinder der perfekte Spielplatz», sagt Germann.

Ebenfalls im Klosterbrühl lebte der Gründungspräsident der GBSG Lägern, Gottfried Balsiger. Es war in den Nachkriegsjahren, als er – zusammen mit einer Handvoll weiterer Männer aus dem gewerkschaftlichen Umfeld – die Initiative für eine Genossenschaft ergriff. Die Lage im zivilen Leben begann sich damals in vielen Bereichen zu normalisieren. Kleider und Nahrungsmittel waren wieder vorhanden. In der stark industrialisierten Region Baden führten die grosse Wohnungsnachfrage und das kleine Angebot jedoch dazu, dass insbesondere sozial schwächer Gestellte Mühe hatten, mit ihrem Einkommen die Miete zu bezahlen.

154

Aus dem gewerkschaftlichen Gedanken entstanden – politisch neutral

Gottfried Balsiger, damals SP-Grossrat und Wettinger Gemeinderat, schreibt in seinem ersten GBSG-Jahresbericht 1947 unter dem Titel «Aus gemeinsamer Not entsteht ein Gemeinschaftswerk»: «Gemessen an anderen Ländern, erholte sich unser Land von der Kriegs- und Mangelwirtschaft, vornehmlich der lebenswichtigen Güter, sehr rasch. Die Rationierung konnte abgebaut und dann in verhältnismässig kurzer Zeit gänzlich aufgehoben werden. So dass wir heute, abgesehen von der Kaufkraft, sozusagen alles in genügenden Mengen kaufen können. Leider ist dies bei dem ebenfalls wichtigen Gut, der Wohnung, noch nicht der Fall. Auf dem Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage eher vergrössert anstatt verringert. Die private Bautätigkeit konnte oder wollte bis jetzt zufolge interessanterer

Investitionsmöglichkeiten in der Industrie, Baukostenverteuerung etc. die herrschende Wohnungsnot nicht beseitigen. Von grösseren Industriefirmen erstellte Wohnungen wirken auf die Wohnungsnot lindernd, genügen jedoch nicht, da diese Wohnungen begreiflicherweise nur für solche Wohnungssuchende erstellt werden, die in der betreffenden Firma arbeiten. Es bleibt deshalb denjenigen, die nicht in der Lage sind, sich ein eigenes Haus bauen zu lassen, nichts anderes übrig, als sich in Genossenschaften zusammen zu schliessen und zu versuchen, sich selbst zu helfen. Dies sind die Gründe, weshalb im Juni 1946 die Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Genossenschaft «Lägern» gegründet wurde. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und verfolgt einzig den Zweck und das Ziel, ihren Mitgliedern gesunde und preiswürdige Wohnungen auf möglichst breiter Grundlage zu beschaffen.»

Ein rasches Wachstum in den Anfangsjahren

Aber zurück zu den Anfängen. 25 Personen begrüsste Gemeinderat Fritz Müller am 18. Juni 1946 in einem Sitzungszimmer des Restaurants Grenzstein zur Gründungsversammlung. Bruno Karrer, Gemeinderat, Wettingen, Dr. iur. Willy Herzog, Versicherungsbeamter, Wettingen, Adolf Holzherr, Werkstatt-schreiber, Wettingen, und Karl Hafa, Armenpfleger, Baden, werden in den Vorstand gewählt. Präsident wird Gottfried Balsiger, Gewerkschaftssekretär.

In einer ersten Etappe baute die Genossenschaft 82 Wohnungen in Baden und Wettingen. Gottfried Balsiger schreibt dazu in seinem bereits erwähnten Jahresbericht: «Mit Genugtuung können wir heute feststellen, dass die Genossenschaft ein Teil ihrer Aufgabe und ihres Zweckes bereits erfüllt hat, denn die ersten 82 Wohnungen gehen ihrer Vollendung entgegen. Der Weg bis zur Vollendung der beiden Siedlungen in Wettingen und Baden war lang, mühsam und voller Hindernisse. Vor allem stellte sich die Frage, wie und wo soll und kann gebaut werden. Dann kam die Finanzierung, die heute nahezu fertig erstellten 82 Wohnungen erforderten nahezu eine Summe von 3 Millionen Franken. Eine solche Summe zu beschaffen war für eine solch junge Genossenschaft nicht sehr leicht. Wenn wir aber heute die beiden Siedlungen betrachten, dann dürfen wir sagen, es war der Mühe wert. Wir sind uns aber auch bewusst, dass die Erstellung der beiden Siedlungen nur ermöglicht wurden zufolge der zugesicherten Subventionen von Gemeinde, Kanton und Bund und dadurch, dass uns die Behörden von

Gründungsprotokoll Lägern Wohnen, 1946.

Protokoll

der

Gründungsversammlung vom 18. Juni 1946 im Rest. Grenzstein.

Herr Gemeinderat Fritz Müller begrüßt um 20.15 Uhr 25 Anwesende und weist darauf hin, dass sich vor einigen Monaten ein Initiativkomitee gebildet habe, um der in Wettingen und Baden herrschenden Wohnungsnott durch Wohnungsbau auf sozialer Grundlage zu steuern.

Als Traktanden werden vorgeschlagen:

1. Wahl des Tagespräsidenten und des Protokollführers.,
2. Präsenz, 3. Statutenberatung, 4. Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitglieder, 5. Wahl der Kontrollstelle, 6. Allgemeine Umfrage und Verschiedenes.

Trakt. 1: Als Tagespräsident wird Herr Fritz Müller, Gemeinderat und als Tagesaktuar Herr Albert Stirnemann, Buchhalter, gewählt.

Trakt. 2: Die in Zirkulation gegebene Präsenzliste weist 26 Anwesende auf.

Trakt. 3, Statutenberatung: Herr Dr. Willy Herzog verliest und erläutert die Statuten. Diese werden einstimmig genehmigt und müssen nun dem Aarg. Handelsregisteramt vorgelegt werden.

Trakt. 4, Wahl des Präsidenten und der übrigen Vorstandsmitgliedern:

Als Präsident wird vorgeschlagen und gewählt
Herr B a l s i g e r Gottfried, Gewerkschaftssekretär, Wettingen.
Als weitere Vorstandsmitglieder werden vorgeschlagen und gewählt;
die Herren:

K a r r e r Bruno, Gemeinderat, Wettingen
H e r z o g Willy, Dr. iur. Versicherungsbeamter, Wettingen
H o l z h e r r Adolf, Werkstattsschreiber, Wettingen,
H a f a Karl, Armenpfleger, Baden.

156

Trakt. 5, Wahl der Kontrollstelle:

Als Mitglieder werden vorgeschlagen und gewählt, die Herren
M ü l l e r Fritz, Gemeinderat, Wettingen,
S t i r n e m a n n Albert, Buchhalter, Wettingen,
V o g l e r Heinrich, Schreiner, Baden.

Die Wahl der 2 Ersatzleute wird auf Wunsch der Anwesenden auf eine spätere Versammlung verschoben.

Trakt. 6, Allg. Umfrage und Verschiedenes:

Auf Anfrage des Herrn Keller, Baden, betr. Reglement über die Vergebung der Mietobjekte, wird diesem Mitgeteilt, dass dasselbe vom Vorstand erst ausgearbeitet und der nächsten Versammlung vorgelegt wird.

Herr Wächter, Baden, regt an, dass bei Erhöhung des Vorstandes zwei Sitze für Baden reserviert werden sollen. Die Versammlung stimmt dieser Anregung zu, sofern Baden eine entsprechende Zahl von Interessenten gewonnen werden kann.

Schluss der Versammlung: 22.25 Uhr

Dreifach ausgefertigt in Wettingen, den 3. Juli 1946

Der Tagespräsident:

F. Müller

Der Tagesaktuar:

Albert Stirnemann

Gemeinde, Kanton und Bund und nicht zuletzt vom Bürger selbst ein grosses Verständnis für dieses Gemeinschaftswerk entgegen brachten.»

Nach dem Bau dieser ersten Wohnungen im Klosterbrühl und auf der Allmend ging es rasch vorwärts. Nach zwanzig Jahren zählte die «Lägere» bereits 510 Wohnungen. Heute, im Jahr 2020, sind es über 900, die rund 2000 Menschen ein Zuhause bieten.

Gottfried Balsiger war prägend für die Genossenschaft. Daran erinnert sich auch Heinz Germann: «Der Gründungspräsident wohnte mit seiner Frau ebenfalls im Klosterbrühl. Für die Siedlung gab es einen vollamtlichen Hauswart. Vor dem Haus stand ein riesiger Lindenbaum. Dort pflückten wir jeweils die Lindenblüten und trockneten sie auf dem Dachboden. Wir durften aber erst auf den Baum, nachdem der Hauswart für den Präsidenten gepflückt hatte – ebenso war es mit dem Nussbaum. Das hat mich als Kind natürlich beeindruckt.»

1972 starb Gottfried Balsiger überraschend. Er hatte die «Lägere» 26 Jahre lang geführt und geprägt. Im gleichen Jahr verstarb auch Josef Beeler, der als Architekt im Planungs- und Projektierungswesen der Genossenschaft von Anfang an eine grosse Rolle gespielt hatte.

Diskussionen um die Erhöhung der Mietzinsen

Vizepräsident Dr. Willy Herzog übernahm das Präsidium und führte die Genossenschaft von 1972 bis 1975. In seine Zeit fielen Auseinandersetzungen um Mietzinserhöhungen, die zu Spannungen zwischen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und dem Vorstand führten. Die GBSG Lägern kündigte auf den 1. Oktober 1974 in den Siedlungen auf der Allmend, im Kappelerhof und im Klosterbrühl Erhöhungen der Mietzinse an. In einem Schreiben vom 27. September 1974, das von mehreren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unterzeichnet wurde, heisst es: «Wenn man bedenkt, dass unsere Siedlung im Jahre 1950 gebaut worden ist, also zu einer Zeit, wo z. B. für das Grundstück nur Fr. 11.– pro m² bezahlt wurde und alle damaligen Subventionen voll ausgeschöpft wurden, so müssen wir uns besorgt fragen, warum die Baugenossenschaft so plötzlich und dringend Geld braucht und dabei alle gesetzlichen Fristen und Bestimmungen ausser acht lässt? Die Unterzeichneten sind sich bewusst, dass die Teuerung ihren Tribut fordert. Wir sind auch bereit, einen angemessenen Mietzinsaufschlag zu akzeptieren, sofern er sich innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen bewegt. Aus den erwähnten Grün-

den weisen wir deshalb den geforderten Mietzinsaufschlag per 1. Oktober 1974 zurück.»

Schliesslich wurden die Mietzinse dennoch erhöht. Im Jahresbericht 1974 richtete der Präsident deutliche Worte an die Genossenschaftserinnen und Genossenschafter: «Die erfolgte Erhöhung der Hypothekarzinse rief automatisch nach einer Anpassung der Mietzinse. Die Diskussionen, die dadurch ausgelöst wurden, waren nicht immer sehr erfreulich. Es muss leider mit aller Deutlichkeit festgestellt werden, dass bei vielen Mietern der Genossenschaftssinn nur für billige Wohnungen ausreicht. Es bleibt nur zu hoffen, dass weiteren Erhöhungen – wie sie von den Banken angestrebt werden – nicht stattgegeben wird. Dies hätte nämlich unweigerlich weitere Mietzinserhöhungen zur Folge.»

Und bereits Ende 1974 sorgte die nächste Mietzinserhöhung für Unruhe. Dieses Mal betraf sie die Siedlung im Kehl, die erst ein Jahr zuvor bezogen worden war. Offenbar waren die Kosten für den Bau aus dem Ruder gelaufen. Mieter Hans-Ulrich Dösserger schreibt in einem Brief an den Präsidenten der SP Baden am 4. Januar 1975: «Für unsere 4-Zimmerwohnung bezahlten wir bei Einzug vor einem Jahr Fr. 583.– zuzüglich 50 Franken Nebenkosten, also total Fr. 633.–. Am 30. Dez. 74 erhielten wir nun von der Vermieterin eine Mitteilung, der Mietzins werde auf 1.4.75 um Fr. 138.– pro Monat erhöht, falls wir nicht einverstanden seien, könnten wir die Wohnung bis 31.12.74 (also zum andern Tag) auf 31.3.75 kündigen (s. beil. Fotokopie dieser Mitteilung). Daneben erhielten wir eine Abrechnung, wonach der Mietzins inkl. Nebenkosten ab 1.4.75 Fr. 796.– zuzügl. Fr. 40.– für einen ungedeckten Abstellplatz (!), also total Fr. 836.– betrage.»

158

Die Presse nahm diese Geschichte prompt auf. Das *Badener Tagblatt* titelte am 8. Januar 1975: «Wir fühlen uns ein wenig über's Ohr gehauen». Und Präsident Willy Herzog liess sich mit den Worten zitieren: «Es ist verrückt, wir wissen nicht, was wir machen sollen.» Die Lage schien sich jedoch rasch zu beruhigen. Im Jahresbericht 1975 heisst es: «Dank der auf den 21.12.1975 erfolgten Konsolidierung der Baukredite Kehl konnten die ursprünglich hohen Mietzinse wesentlich gesenkt werden.»

Präsidentenwechsel wegen Statutenänderung

Eine Statutenänderung, die ein Mitwirken im Vorstand nach dem ordentlichen Pensionierungsalter verunmöglichte, führte 1975 zum Ausscheiden von Willy Herzog. Auf ihn folgte Urs Zwimpfer. Er war es auch, der Heinz Germann als Mitarbeiter in die Geschäftsstelle holte. «Zwischen dem Abschluss meiner

Lehre und dem Beginn der Rekrutenschule hatte ich ein paar Monate Zeit. Urs Zwimpfer fragte mich, ob ich nicht bei der GBSG Lägern in der Buchhaltung arbeiten wollte, und ich sagte zu. Auch nach der Rekrutenschule war ich noch für knapp drei Jahre auf der Geschäftsstelle tätig.»

In die Amtszeit von Urs Zwimpfer fiel die erste Erweiterung. An der Generalversammlung vom 30. März 1979 sagten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter Ja zur Fusion mit der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Hertenstein, Obersiggenthal. Der Zusammenschluss war ein logischer Schritt, hatte die «Lägere» doch bereits 1977 die Verwaltung der BWG Hertenstein übernommen. Damit kamen in Kirchdorf 26 und in Büblikon zwölf Wohnungen zum GBSG-Portfolio hinzu. 1987 trat Urs Zwimpfer als Präsident zurück, und die Generalversammlung wählte Heinz Germann zu seinem Nachfolger. Inzwischen hatte dieser in verschiedenen Immobilienverwaltungen Erfahrungen gesammelt und war somit bestens für das Amt geeignet. «Nachdem ich also als «Lägere»-Bueb im Klosterbrühl aufgewachsen war und Erfahrungen auf der Geschäftsstelle gesammelt hatte, wurde ich nun zum Präsidenten dieser Genossenschaft, die mir stets am Herzen lag», sagt Heinz Germann. «Es war eine Ehre für mich, dieses Amt zu übernehmen. Die Verwaltung war gut geführt, die Genossenschaft gesund und im Aufschwung.» Nach vielen Jahren, in denen die GBSG Lägern fest in SP-Hand gewesen war, kam mit Heinz Germann der erste Freisinnige an die Spitze des Vorstands. «Das hat bei den einen oder anderen schon kurz für Irritation gesorgt», sagt er. «Aber meine politische Ausrichtung war schnell vergessen, denn ich setzte mich wie meine Vorgänger engagiert und mit Herzblut für die Genossenschaft ein.»

24 Jahre stand Heinz Germann der «Lägere» vor. In seiner Amtszeit wurden einige Siedlungen totalrenoviert – es war die Ära der Unterflurgaragen. Plötzlich hatten alle ein Auto, und es gab zu wenig Stellplätze. «Das Credo war: Die Autos müssen unter den Boden.» Besonders in Erinnerung bleibt Heinz Germann die Realisierung des ersten Ersatzneubaus auf der Allmend. «Wir kämpften gegen eine starke Opposition, aber heute bin ich mit dem Resultat sehr zufrieden.»

Während der Amtszeit von Heinz Germann kam es zu zwei weiteren Fusionen. 1988 stiess die Wohnbaugenossenschaft Wiesenstrasse Neuenhof mit 27 Wohnungen hinzu. 2007 wurde die Genossenschaft für Stadtwohnungen Baden mit 36 Wohnungen in fünf Häusern im Raum Gartenstrasse–Martinsbergstrasse Teil der GBSG Lägern.

Die erste autofreie Siedlung im Aargau: Gartenstrasse Baden.



160

Erste autofreie Siedlung im Kanton

Seit 2012 ist Patrick Bürgi Präsident. Zuvor war der Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Baden acht Jahre im GBSG-Vorstand. Auch er lebte einst in einer «Lägern»-Wohnung. «Die erste Wohnung, die ich mit meiner heutigen Frau hatte, war am Siedlungsweg. Ich kannte die Genossenschaft aber bereits vorher, denn ein guter Freund von mir lebte in einer «Lägern»-Wohnung.» Bereits unter Heinz Germann und noch stärker unter Patrick Bürgi wurde der Vorstand professionalisiert. Heute unterstützen ausgewiesene Fachleute die Geschäftsstelle. «Mit 917 Wohnungen sind wir heute die grösste Wohnbaugenossenschaft im Aargau. Zudem werden das Bauen und die vorausschauende Bewirtschaftung des Portfolios immer komplexer», sagt Patrick Bürgi. Das zeigen Projekte wie der Ersatzneubau der Klosterbrühl-Siedlung. Die Planung hat bereits 2013 begonnen, ein Baustart wird momentan durch Einwendungen verzögert.

Die Genossenschaft gesund zu erhalten, ist nach wie vor das oberste Ziel. Dabei spielt der Erhalt der bestehenden Liegenschaften die zentrale Rolle. Im Vorstand werden Bauvorhaben – seien es Neubauten oder Ersatzneubauten – kritisch diskutiert und analysiert. Projekte wie der Ersatzneubau an der Gartenstrasse sorgen dafür, dass Lägern Wohnen in der Presse positive Schlagzeilen macht. Die Siedlung ist als erste überhaupt im Kanton Aargau autofrei. Mieterinnen und Mieter sichern vertraglich zu, dass sie auf ein Auto verzichten.

«Das Bedürfnis nach qualitativ gutem und gleichzeitig preiswertem Wohnraum ist ungebrochen», sagt Patrick Bürgi. «Der Druck auf den Wohnungsmarkt in unserer Region ist gross. Viele Menschen geben bereits heute mehr als die empfohlenen dreissig Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus. Und die Bodenpreise zeigen, dass der Druck eher noch steigen wird.» So hat Lägern Wohnen bei der Ausschreibung von Bauland im Moment kaum eine Chance, mit den anderen Interessenten mitzuhalten. Patrick Bürgi sagt klar: «Lägern Wohnen will wachsen, wenn es möglich ist – aber nicht um jeden Preis.» Und er ist überzeugt: «Lägern Wohnen gibt es auch in 25 Jahren noch – und ich wünsche mir, dass die künftigen Vorstandsmitglieder dann zurückblicken und sagen: Cool, was die vor 25 Jahren gemacht haben.»

