

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	10 (1997)
<b>Heft:</b>	6-7
 <b>Artikel:</b>	Betonästhetik und Sonderwünsche : individuelles Wohnen in der Siedlung Baumgarten in Bern : ein Bau des Büros Aarplan
<b>Autor:</b>	Walker, Robert
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-120608">https://doi.org/10.5169/seals-120608</a>

### 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

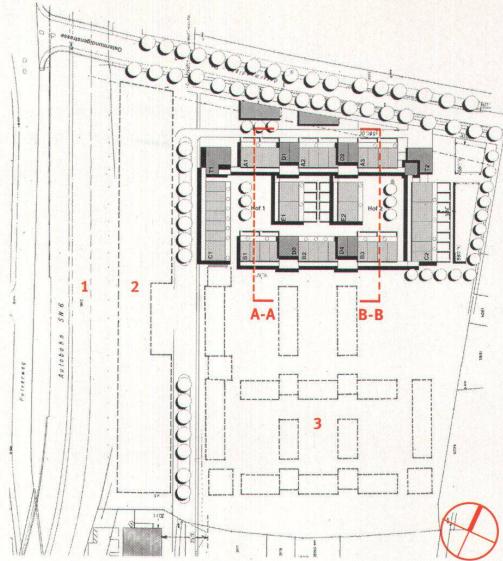
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 19.02.2026

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

Situationsplan der Siedlung  
Baumgarten in Bern

- 1 Autobahn
- 2 Nichtrealisiertes Bürogebäude als Lärmbiegel
- 3 Geplante zweite Etappe



Bilder: Dominique Uldry

# Betonästhetik und Sonderwünsche

In der Siedlung Baumgarten in Bern wurde das Unmögliche möglich:

**Die Ästhetik der Architekten verträgt sich mit der Mitbestimmung der Bewohner. Das Büro Aarplan entwickelte eine Wohnstruktur, die individuell gefüllt wurde.**



«Südwand» der Siedlung «unité dans le détail, du tumulte dans l'ensemble», wie Corbu sagte

Hier handelt es sich nicht um gewöhnlichen Wohnungsbau. Vor den Fassaden steht ein Betongerüst, das die Balkone einrahmt und Schatten spendet. Aus der Nähe erkennen wir die Vielfalt in diesem Rahmen: Holzbalkone, Dachtreppen, Wintergärten etc. Doch das wahre Gesicht der Siedlung zeigt sich erst, wenn wir beim Durchschreiten in eine Folge von Höfen treten. Uns befällt nicht das Gefühl von schattigen Rückseiten, sondern wir spüren, dass eine Siedlung atmet und lebt.

## Die Initiative

1988 war die Situation auf dem Immobilienmarkt katastrophal. Junge Familien fanden in der Stadt keine erschwinglichen Wohnungen mehr. Die Burgergemeinde Bern, die sich mit wahrem sens civique noch heute für die Gesamtstadt engagiert, ergriff die Initiative. Sie besitzt auf Stadtgebiet unweit vom Zentrum ein grosses Grundstück. Für dieses Terrain lancierte sie 1990 einen Wettbewerb für einen beispielhaften, verdichteten Wohnungsbau, der eine breite Streuung an Wohneigentum ermöglichen sollte.

## Der Ideenwettbewerb

Zugelassen zum Wettbewerb waren alle Architekten der Region Bern. Aus den 24 Einsendungen wählte die Jury das Pro-

jekt des Architektur- und Planungsbüros Aarplan aus. Das Projekt überraschte mit einer rigorosen, aber interessanten Hofstruktur. Die Wohnhöfe versprachen einen angenehmen Aufenthalt und ein Klima des Verweilens. Aarplan konnte damit eine eintönige Lärmbriegelarchitektur, wie es andere Projekte vorschlugen, vermeiden. Das Projekt zeichnete sich auch durch den Wechsel unterschiedlich nutzbarer Außenräume und durch ein differenziertes Wohnungsangebot aus.

## Variante eines Konzepts

So neu war die Idee doch nicht: Kenner sahen sofort die Verwandtschaft mit der Siedlung Ried in Niederwangen des Atelier 5, die damals gerade vollendet wurde. Auch dort werden die Höfe auf jeder Seite durch vier Wohnzeilen eingefasst, auch dort befinden sich in den Ecken Türme mit Kleinwohnungen und Treppenaufgängen, welche die Wohnungen im zweiten Obergeschoß erschliessen. Aber während beim Atelier 5 die oberen Geschosswohnungen, die sich über zwei darunterliegende Maisonette-Einheiten erstrecken, nur je mit einer kleinen Brücke zugänglich sind, führte Aarplan bei ihrem Projekt einen Laubengang ein. Dies ermöglichte oben die Erschliessung von mehreren schmalen Maisonette-Wohnungen, die über Geschosswohnungen im Erdgeschoss

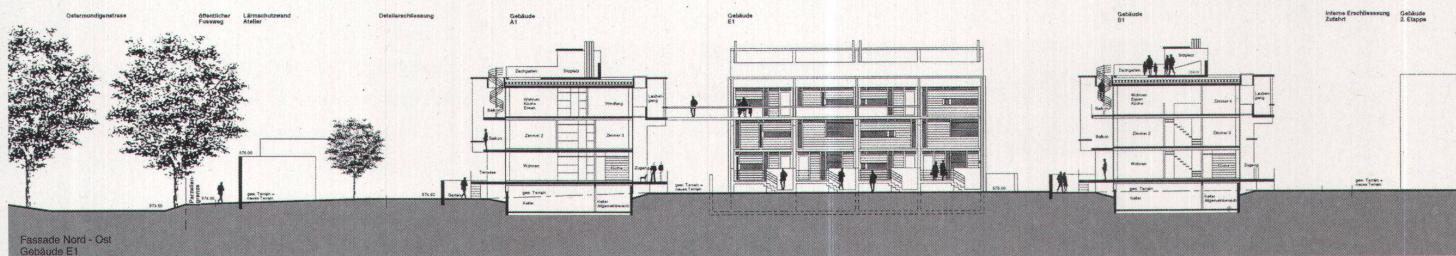


Ostseite der Siedlung. Die Treppentürme rhythmisieren die Länge

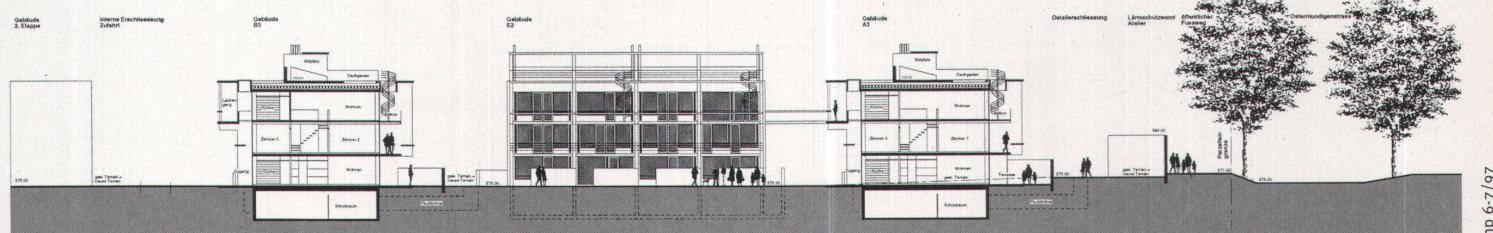


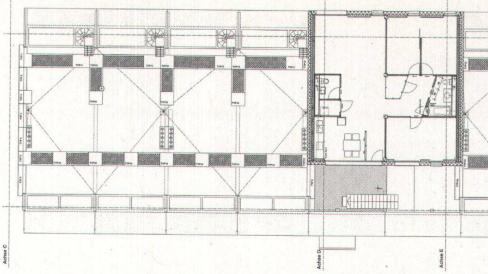
Hof 1. Das Konzept von Aarplan schafft differenzierte, aber klar gefasste Außenräume

Querschnitt A-A durch den Hof 1 mit der Eingangsseite des Blocks E1

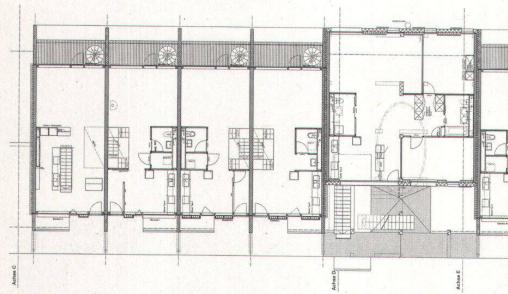


Querschnitt B-B durch den Hof 2 mit der Gartenseite des Blocks E2

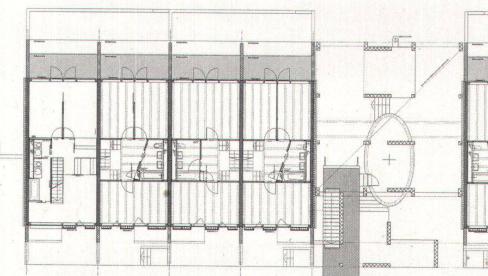




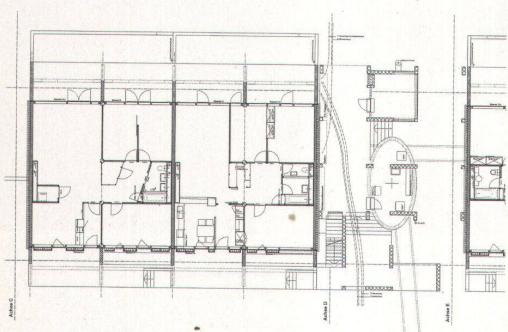
**Dachgeschoss des Blocks A1 mit Dächergärten und einer Wohnung im Treppenturm**



**Zweites Obergeschoss A1.**  
Erschliessung und Wohnbereich. Im Treppenturm liegt eine Wohnung



**Erstes Obergeschoss A1 mit Schlafgeschoss. Im Oval der Trockenraum**



**Erdgeschoss A1 mit Wohnungen über zwei Achsen. Im Oval die Waschküche**



**Fassade des Blocks A1 mit den von den Käufern gewünschten Unterschieden im Ausbau**

liegen. Man geht also im Turm zum zweiten Stock hoch und betritt über eine Passarelle den Laubengang. In der Wohnung steigt man dann ins Schlafgeschoss hinunter.

Diese Möglichkeiten wollte sich Aarplan offen halten, weil ihr Hofkonzept im Erdgeschoss keine tiefen Gärten zuließ. Die Erdgeschosswohnungen ermöglichen als Kompensation immerhin eine angenehme Wohnungsbreite, wenn auch mit schmaler Vorzone. Doch können die Bewohner im Erdgeschoss zwischen mehreren Wohnungstypen wählen.

Das Projekt von Aarplan zeichnete sich auch durch einen hohen Anteil an oberirdischen Parkplätzen aus. Mit dem Auto darf aber nur zur Anlieferung und bei Notfällen in die Höfe gefahren werden.

Die ganze Siedlung konnte in drei Etappen erstellt werden. Entlang der Autobahn war als zusätzlicher Lärmschutz ein Bürogebäude vorgesehen, in der Ostermundigenstrasse sollten kleinere Ateliergebäude die gleiche Aufgabe übernehmen (Resultat siehe Artikel auf Seite 23).

## Auf Käufersuche

Aarplan überarbeitete das Projekt für eine Überbauungsordnung, welche das Stimmvolk 1992 angenommen hat. Parallel dazu ersann sich die Domänenverwaltung der Burgergemeinde ein Finanzierungsmodell für die Siedlung. «Verbilligtes Wohnen in den eigenen vier Wänden» und «Leben in der Stadt Bern» war die Devise. Kernidee war die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft. Sie sollte zur eigentlichen Bauherrschaft werden. Ihr wurde das Land im Baurecht für 90 Jahre abgetreten.

Jeder künftige Wohnungskäufer musste mit einem Anteilschein von Fr. 5000.– Genossenschaftsmitglied werden. Mit diesem Geld (ca. Fr. 400 000.–) war die Planung finanziell gesichert. Die Käufer mussten auch 10 Prozent der Baukosten direkt mittragen, indem sie dieses Geld der Genossenschaft von Anfang an mit einem Darlehensvertrag zur Verfügung stellten. Dies bedeutete zugleich ein Vorkaufsrecht für die betreffenden Wohnung. Für die Restfinanzierung suchte die Wohnbaugenossenschaft günstige Bankkredite, abgestützt auf eine in Aussicht gestellte Bundesbürgschaft. Danach führte sie die Wohnungen in Stockwerkeigentum über.

Im Verkaufsprospekt warb die Burgergemeinde mit erschwinglichen Kaufpreisen. Sie führte vier Argumente an:

1. Das Siedlungskonzept ermöglicht Verbilligungen der öffentlichen Hand gemäss WEG (Gesetz zu Förderung von Wohneigentum).
2. Die Burgergemeinde verbilligt mit «à fonds perdu»-Leistungen (5 Prozent) und nicht rückzahlbaren Amortisationsbeiträgen (0,45 Prozent) die Eigenheime.
3. Die Bewohner erhalten ihre Wohnungen zu Selbstkosten.
4. Verdichtete Bauweise spart Landanteil.

Der als Beispiel vorgerechnete Anfangszins von Fr. 2050.– für eine 4½-Zimmer-Wohnung (Anlagekosten ohne Land = Fr. 420 000.–) bei allen Verbilligungen war ein unwiderstehlicher Köder.

## Marktgerecht

Man warb mit Standardtypen, stellte aber Varianten in Aussicht. Auch im Ausbau sollten die Käufer noch mitbestimmen können. Als erste gingen die introvertierten Hofwohnungen weg, was überraschte. Doch die Angst vor dem Strassenlärm



Bilder: Dominique Uldry

war der Grund. Auch die 4 ½-Zimmer-Wohnungen verkaufen sich gut. Das verwundert nicht, da das ganze Konzept auf diesem gut durchdachten Grundtyp basiert. Ein Wohngeschoss wird mit einem Schlafgeschoss horizontal oder vertikal kombiniert. Auch die 2 ½- und die 6 ½-Zimmer-Wohnungen vertragen sich mit diesem Raster. Problematisch wird es mit 3 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen. Die passen einfach nicht ins System. Der Vorschlag, eine 5-Zimmer-Wohnung auf der gleichen Fläche wie eine 4 ½-Zimmer-Wohnung unterzubringen und dabei auf den Balkon zu verzichten, wurde abgelehnt. Hier musste Aarplan nochmals über die Bücher. Die Lösung lag in einem Tiefparterrezimmer auf der Gartenseite. Das fünfte Zimmer wird von den Käufern oft

als separates Studio benutzt. Dieses wird von der Tochter bewohnt oder vom Vater als Büro belegt. Bei den zusätzlichen 3 ½-Zimmer-Wohnungen teilen sich zwei übereinanderliegende Maisonettewohnungen das mittlere Geschoss.

#### Einfacher Rohbau

Die Bauarbeiten begannen 1995 als noch nicht alle Ausbauwünsche festgelegt waren. Aus- und Rohbau wurden strikt getrennt, um flexibel zu bleiben. Das heisst: Keine eingelagerten Leitungen und keine Aussparungen für Anschlüsse. Die Wohnungstrennmauern bestehen aus Betonschalungssteinen. Nur die Decken zwischen zwei Wohnungen wurden betoniert. Die Zwischenböden der Maisonettewohnungen

Durchgang durch die Höfe. Die Brücken betonen die Erschließung im zweiten Obergeschoss



Küche nach Käuferwünschen



Ein Oberlicht erhellt den Wohnbereich



Grosszügigkeit durch durchgehende Wohnräume

war eine Sache des Ausbaus in Holz. Laubengänge und Balkonrahmungen wurden aus Beton vorfabriziert.

### Ausbau nach Wahl

Währenddessen mussten sich die Eigentümer über den Ausbaustandard ihrer Wohnung endlich Klarheit verschaffen. Die Architekten präsentierten die Auswahlmöglichkeiten. Sie schlugen neben einem Standardtyp immer eine Normalvariante vor. Diese war meistens mit einem Mehrpreis verbunden (inkl. 10 Prozent Honorarzuschlag). Spezialvarianten nach Wünschen der Bauherren blieben trotzdem noch möglich, wurden aber im Zeittarif verrechnet, oder der Käufer suchte sich selbst seine Unternehmer. Wahlmöglichkeiten gab es in der Grundrissgestaltung, im Fassadentyp, in der Materialwahl der Böden und Wände sowie in der Ausstattung der Küche. Ein Käufer wählte z. B. einen Windfang aussen, Fassadentyp 2, ein grosses Réduit, einen Standardbalkon ohne Wintergarten, keine Trennwand beim Kinderzimmer (d.h. grosses Zimmer, grösseres Bad), eine Küche in Holz, auf dem Boden Parkett statt Linoleum usw. Alle diese Standard- und Spezialwünsche nahmen die Architekten entgegen und speicherten sie in ihrem Computer. Ohne elektronische Datenverwaltung wäre ein Chaos eingetreten. Lauflende Änderungen der Käufer waren an der Tagesordnung.

### Pragmatische Ökologie

Oft hatten die Standardvorschläge keine Chancen. Die vertikale Sonnenstore gefiel niemandem. Die Innentrennwände aus lasierten 3-Schichtplatten und die unbehandelten Holzdecken wurden eher akzeptiert. Das Büro Aarplan versuchte die Käufer zu überzeugen, dass eine Veredelung der Materialien oft ökologischer Unsinn ist. Wer sie trotzdem wollte, zahlte einen Mehrpreis. Die Stahltreppen wurden nur sandgestrahlt und geölt. Die Schalung für die Sichtbetonwände wurden so oft als möglich wiederverwendet, was eine minderwertige Oberfläche ergab.

Dafür wurde bei der Isolation nicht gespart. Die 20 cm dicke Dämmsschicht führte bei den Rückfassaden zu den eigenartigen, aufgesetzten Holzkisten als Gestaltungselement. Die Tiefe eignet sich aber vorzüglich für die französischen Metallklapppläden.

### Umgebung als kollektive Darstellung

Die Baugenossenschaft übernahm unter Bezug eines Gartenarchitekten die Umgebungsgestaltung. Mitbestimmung

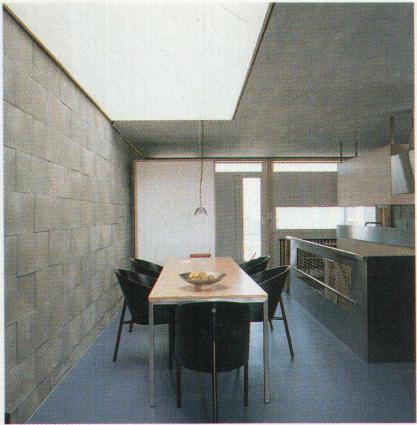
auch hier. Aarplan hätte eine einfachere Gestaltung gewünscht. Da bis heute die Investoren für den Bürobau als Lärmschutz entlang der Autobahn fehlten, wurde provisorisch ein Erdwall aufgeschüttet. Die 160 m lange Betonmauer entlang der Ostermundigerstrasse gab viel zu reden, bis der Stadtpräsident ihre Errichtung befahl.

### Erste Erfahrungen

Die erste Etappe der Siedlung ist nun erstellt, fast alle Wohnungen sind verkauft, da und dort werkeln noch Arbeiter. Aber die Kinder rennen umher, gleiten auf ihren In-line-skates über die Passarellen im 3. Geschoss, die meisten Erwachsenen kennen sich schon von früher. Die Siedlung lebt vom ersten Moment an. Zufriedenheit stellt sich nach dem Baustress ein. Alle glauben nun, die schönste Wohnung in der Siedlung zu haben. Sie konnten sich damit selber verwirklichen. Die Siedlung ist für viele eine Alternative zum selbsterbauten Einfamilienhaus. Nur wenige bescheiden sich ohne falschem Scham mit ihrer billigen Standardausführung. Denn: Von den 87 Wohnungen und 8 Studios weisen nur etwa 10 Prozent die von den Architekten entwickelte Standardausführung auf. 25 Prozent der Käufer machen von vorgeschlagenen Varianten Gebrauch. Überraschend hingegen ist der hohe Anteil (65 Prozent) an Wohnungen mit Sonderwünschen. Neben der Selbstverwirklichung geht es dabei oft um Statussymbole. Denn eine Küche für Fr. 45 000.– hat kaum einen sechsmal höheren Gebrauchswert als eine Standardküche für Fr. 7500.–.

Aus der Sicht der Architekten hat sich das Experiment auch gelohnt, obwohl sie vieles unschön finden, was die Bewohner durchsetzen. Die Betonstruktur ist stark genug, um Unstimmigkeiten aufzunehmen. Das entspricht genau ihrer Haltung. Sie wollen nicht die Wohnwelt der Benutzer bis ins Detail bestimmen. Eine Struktur soll individuell gefüllt oder ergänzt werden können. Ähnliche Erfahrungen konnte Aarplan in den Siedlungen Richtersmatt in Schüpfen und Wydacker in Zollikofen machen.

Hauptvorteil des Finanzierungsmodells war die Möglichkeit eines minimalen Baukredits dank des stetigen Zuflusses an Geld von den Genossenschaftern. Da aber durch die Ausbauwünsche kaum eine Wohnung mehr WEG-konform war, konnte die Verbilligung des Bundes nicht ausgeschöpft werden. Das heisst, die Bürgschaft des Bundes bei nur 10 Prozent Eigenkapital entfiel, die Banken verlangten 20 bis 25 Prozent Eigenmittel. Nur sechs Käufer konnten die Bundes-



Bilder: Dominique Uldry

**Unverputzte Zementsteinwände bei den Haustrennungen**

hilfe beanspruchen, zwei zogen sich aus Geldmangel zurück, den anderen gelang es, ohne öffentliche Unterstützung ihre Wohnung nach ihren Wünschen zu kaufen. Das zeigt, wie stark sich der Kapitalmarkt seit 1988 geändert hat.

### Zwei Welten treffen sich

Erstaunlich an dieser Siedlung ist, wie sich hier zwei Welten treffen. Auf der einen Seite die Welt der Betonästhetik, in Bern und im Wohnungsbau durch das Atelier 5 verkörpert (vgl. HP 9/96 Siedlung Schlosspark). Eine rigoros moderne Architektur. Entweder man identifiziert sich damit oder man hält sich davon fern. Auf der anderen Seite die Welt der alternativen Architektur: Holz, Ökologie, Mitbestimmung und Individualismus. Diese zwei Welten gehen erstmals ohne grosse Dissonanzen zusammen. Daneben zeigt die Siedlung, dass das Hofkonzept sich als städtisches Muster bewährt.

**Robert Walker**

#### Besichtigung

Auch dieses Mal organisiert «Hochparterre» eine Besichtigung, und zwar am Samstag, den 5. Juli um 11 Uhr. Wer kommt, der kommt, keine Anmeldung erforderlich. Nussbaumerstrasse 34 – 56, Bus 15 bis Station Galgenfeld

#### Siedlung Baumgarten

**Adresse:**  
Nussbaumstrasse 34-56, 3006 Bern  
**Bauherrschaft:**  
WBG Baumgarten, Bern  
**Architekten:**  
Aarplan, Bern  
**Bauingenieur:**  
Werner Horisberger AG, Bern  
**Elektroingenieur:**  
Brücker Ingenieure, Bern  
**HLKK Ingenieur:**  
IKP, Münchenbuchsee  
**Bauphysik:**  
Gartenmann Engineering, Bern  
**m<sup>2</sup>:** 60 900  
**Fr./m<sup>2</sup>:** 491.-

# Enklave im Baumgarten

**Ursprünglich als Lärmschutz der Siedlung Baumgarten gedacht, entwickelten sich die zwei Atelierbauten der Arbeitsgemeinschaft von Thomas Hostettler, Beat Mathys, Ursula Stücheli und Peter Flückiger zu einer selbständigen Architektur**

**Die Atelierbauten treten als minimalisierte Holzkisten auf**

Lärmschutzwand und Ateliers sollten sich entlang der Strasse abwechseln, doch der plötzliche Entscheid, die Betonwand auf 160 m Länge durchzuziehen, schuf eine neue Situation. Die Ateliers wurden eingeschlossen, wurden zur Enklave. Die unerwartete Änderung widerspiegelt die schwierigen Planungsumstände. Die Höhenkoten blieben gemäss Überbauungsordnung fixiert, die Grundflächen waren mit zwei schmalen Trapezen abgesteckt.

#### Kräftespiel der Interessenten

Leute aus der Siedlung und eine externe Gruppe vereinigten sich zu einer Interessengemeinschaft als Bauherr der Ateliers und ermittelten in einem Konkurrenzverfahren die Architekten. Die Geschäftsführerin Christine Blaser ver-

suchte alle heterogenen Bedürfnisse in einen Prozess zu leiten, der eine ästhetisch kontrollierte Architektur zum Ziel hatte. Die Trapeze wurden in flächengleiche Abschnitte unterteilt, was aber unterschiedliche Grundrissangebote ergab. Die Architekten schlugen nicht zuletzt wegen des Holzrahmenbaus raumhohe Öffnungen vor, deren Breite und Lage mit den Benutzern ausgehandelt wurde.

#### Strichcode-Fassade

Bei sich verändernden Grundrissabschnitten und Öffnungen als Ausdruck der inneren Kräfte der Benutzer konnte eine Rasterarchitektur nicht die Lösung sein. Die Architekten entwickelten die Fassade als ein umlaufendes Band aus unterschiedlich breiten, aber

geschossrohen Platten, optisch durch den Dachvorsprung gefasst. Die Fugen der blau eingefärbten Platten sollten wie ein Strichcode wirken. Blaue Schiebläden können über die bündig eingesetzten Fenster geschoben werden, was den Strichcode verändert, konkret aber den Lichteinfall und den Sozialkontakt regelt. Die Abschottung gegen die Familienidylle der Siedlung ist graduell möglich, hat sogar ihren ästhetischen Reiz.

#### Aussen-Innen-Kontast

Die Härte der abstrakten Fassade steht im Gegensatz zur Weichheit der natürlichen Innenhaut. Rohe 3-Schichtplatten mit ihrer Maserung bilden Boden, Wand und Decke. Die Räume wirken wie Zellen oder Kapseln, das Schweben über dem Boden ist spürbar. Die Architekten sehen darin die ökologische Variante der «Living-Pads» von Archigram. Oberlichtschlitze sowie ungewohnte Raumhöhen (z.B. 3,2 m) ermöglichen grosse Wandflächen. Differenzierte Lichteinfälle gliedern die Räume und schaffen besondere Raumstimmungen. Es ist eine Gegenwelt zur Siedlung.

**Robert Walker**

Architekten: ArGe Hostettler Mathys Stücheli Flückiger, Bern  
Holzbau: Holzforum, Ostermundigen



Bilder: Walter Mair