

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 39 (1982)

Heft: 5-6

Artikel: Gemeinsames Bauen - ein Gewinn für alle

Autor: Weber, Friedrich

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-782917>

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: 15.01.2026

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

Gemeinsames Bauen – ein Gewinn für alle

Friedrich Weber, Architekt und Raumplaner SIA/BSP, Worb

Grosse Teile der Wohnbauproduktion der sechziger und siebziger Jahre vermögen wenig zu überzeugen. Mehrgeschossige Batteriehaltung, massstablose Baukörper, getrennt durch anonymes und pflegeleichtes Abwarten. Einfamilienhausweiden – der Nachbar lässt «von Ferne» grüssen.
Eine Neuorientierung tut not. Und diese Neuorientierung ist im Gange. Es entstehen vermehrt Bauten, die sich nach den wirklichen Bedürfnissen der Bewohner orientieren. Von solchen Bauten und von den Bedürfnissen, die es zu stillen gilt, soll hier die Rede sein.

Das Wohnquartier Bleiche liegt auf einem kleinen Plateau oberhalb des Dorfes Worb. Auf den ersten Blick wirken diese Häuser, wirkt das ganze Quartier etwas ungewohnt. So fällt die deutliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Außenraum auf. Der gemeinsame öffentliche Außenraum ist wiederum deutlich in verschiedene Erlebnisbereiche gegliedert.

Das Quartier Bleiche umfasst 37 Reiheneinfamilienhäuser. Die Zufahrt führt den Bewohner zu einem wagenburgartigen Autounterstellplatz, den Besucher zu einem Parkplatz. Die weiteren Gassen, Wege und Plätze sind autofreier

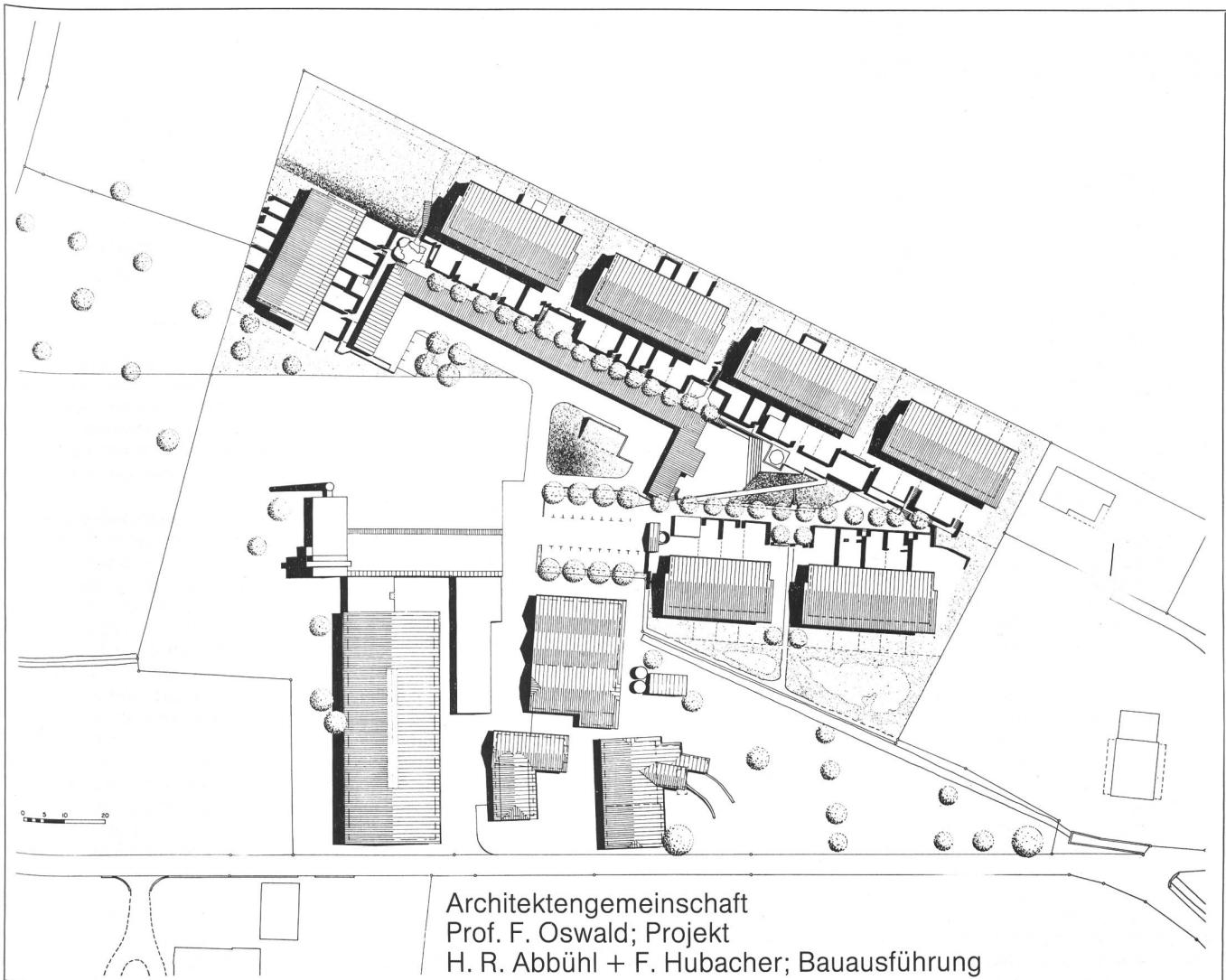
«Spielraum». Zwischen Autounterstellplatz und gemeinsamen Briefkastenhäuschen – morgendlicher Treffpunkt für einen kleinen Schwatz – öffnet sich der Zugang zum Dorfplatz. Unterhalb und oberhalb dieses Platzes schliessen Gassen mit kleinen Plätzen zur Erschliessung der einzelnen Hauseinheiten an. Bauspielhügel, Teich und Rasenspielplatz gehören weiter zur Umgebungsanlage, ein Tageslichtraum und Luftschatzräume ergänzen die gemeinsam nutzbaren Siedlungsteile.

Ideen...

Ausgangspunkt für diese Siedlung war der 1974 von der Winterthur-

Versicherung ausgeschriebene Wettbewerb «Stadtrand». Mitglieder der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Projektgruppe fassten 1976 den Entschluss, die dort entwickelten Ideen zu verwirklichen. Dabei standen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Die zukünftigen Bewohner sollten bei der Gestaltung ihres Wohnraumes und Wohnumfeldes mitwirken können.
- Es sollen Bauformen gefunden und gewählt werden, die sich den ändernden Bedürfnissen einer Familie anzupassen vermögen und auch einen etappenweisen Ausbau erlauben.
- Finanziell weniger starken Famili-



- lien muss eine Beteiligung ermöglicht werden können.
- Mit der zu wählenden Siedlungsform sind die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen zu befriedigen.

...und ihre Verwirklichung

Das Aufstellen ideeller Ziele ist einfacher als deren Verwirklichung. Dies mussten auch die Initianten dieser Siedlung, Th.C. Guggenheim, F.Oswald, P.Haller und H.R. Abbühl erfahren, schlug doch ein erster Versuch fehl, indem die Gemeindeversammlung von Rubigen BE das Erteilen des beabsichtigten Baurechtes ablehnte. In einem zweiten Anlauf konnte das Land in Worb gesichert werden. Vorerst erfolgte die Gründung einer Genossenschaft mit 15 Genossenschaftern. Deren Zweck wurde in den Statuten wie folgt umschrieben:

«Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und auf gemeinnütziger Grundlage die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder zu befriedigen und ihnen den Erwerb von Grundeigentum zu ermöglichen.»

Genossenschafter und Initianten setzten nun in regelmässig abgehaltenen Genossenschafterversammlungen die postulierten Zielvorstellungen in konkrete Handlungsanweisungen und Planaussagen um. Dabei wurden alle wichtigen Entscheide der Genossenschaftsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die groben Zielvorstellungen wurden wie folgt konkretisiert:

- Mitwirken bedeutet Mitbestimmung bei der Disposition der eigenen Wohnanlage; bedeutet, dass jede beteiligte Familie die Chance erhält, ihre persönlichen Vorstellungen (vor allem bezüglich Grundrisskonzeption) verwirklichen zu können.
- Mitwirkung heisst aber auch, dass manuelle Mitarbeit beim Ausbau der eigenen Wohneinheit möglich sein muss.
- Anpassungsfähige Bauformen verlangen nach Baukonstruktionen, die sowohl grössere räumliche Veränderungen bei geändertem Bedarf als auch einen etappenweisen Ausbau zulassen. Dieser Anforderung kann Genüge getan werden, indem ein Grundkonzept gewählt wird, das erlaubt, auf querversteifende Zwischenwände zu verzichten.
- Selbstgewählter etappenweiser Ausbau und tiefe Anfangsinvestitionen sind die Grundlage für die Beteiligung finanziell weniger starker Familien. Diese Anforderungen können mit einem

«bewohnbaren Rohbau» in optimaler Weise befriedigt werden. Jede Familie kann somit selber bestimmen, wieviel sie für eine erste Wohnphase zusätzlich investieren will.

- Familien mit wenig Eigenkapital muss die Möglichkeit geboten werden, sich ein Eigenheim realisieren zu können. Dies kann erreicht werden, wenn Eigenarbeit beim Finanzierungsausweis Eigenkapital gleichgestellt und wie dieses angerechnet wird.

Besonderheiten der Realisierung

Die Gemeinde Worb hatte einen von ihr verabschiedeten Zonenplan, bei dem die kantonale Genehmigung noch ausstand. Die betreffende Parzelle war einem Gebiet zugewiesen, für das die Erarbeitung eines Überbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften vorgeschrieben war. Der Parzelle selber war eine Grundnutzung analog der Zone W2-MFH zugewiesen. Mittels «Nutzungstransports» – der

und einer Höhe von höchstens 2,80 m ab fertig Boden zulässig. An die bauliche Realisierung wurden vor allem zwei die Bauweise stark beeinflussende Randbedingungen gestellt: bewohnbarer Rohbau und Verzicht auf querversteifende Zwischenwände. Diesen Grundanforderungen konnte mit einem ausgegossenen und armierten Betonschalensteinmauerwerk entsprochen werden. Organisatorisch baut das Projekt Bleiche auf der Genossenschafts-



Garten
6,00 m

- Um die Anfangsbelastung jünger Familien senken zu können, müssen die Wohneinheiten den Anforderungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes entsprechen. Mittels des durch das WEG zur Verfügung gestellten Instrumentariums der Anfangsverbilligung kann die Anfangsbelastung entscheidend reduziert werden.
- Damit die Häuser den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen zu genügen vermögen, muss bei jeder Hauseinheit die Voraussetzung für ein Abtrennen bzw. Zufügen einer zusätzlichen kleinen Wohneinheit realisierbar sein. Damit soll ermöglicht werden, dass gleichzeitig mehr als zwei Generationen in einer Hauseinheit wohnen können. Diese Ausbaumöglichkeit (Ausbauzone) bietet zudem die Voraussetzung, andere Nutzungsformen in die Siedlung zu integrieren. So wurden bereits zwei Ausbauzonen als Ateliers ausgebaut.

Gegenstand des Landkaufs war – konnte eine effektive Ausnutzungsziffer von 0,4 erreicht werden.

Da die Genossenschaft im Keim schon zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Überbauungsplanes bestand, konnten die zukünftigen Bewohner bereits bei der Detailausgestaltung der planerischen Grundordnung mitwirken und mitentscheiden. Besonderes planerisches Merkmal dürfte die Festlegung der bereits vorerwähnten Ausbauzone sein. Diese wurde largemässig im Überbauungsplan nebst den Hauptbaukörpern festgelegt und in den Sonderbauvorschriften wie folgt umschrieben:

1. Die Gebäudehöhe darf bei den eingeschossigen Bauten im Ausbaustreifen höchstens 2,80 m ab fertig Boden betragen.
2. Zwischen dem Baustreifen und dem Ausbaustreifen ist die Errichtung gedeckter oder geschlossener Durchgänge mit einer Höchstbreite von 2,00 m

form auf. Dabei bleibt das Grundeigentum im Besitz der Genossenschaft, dem einzelnen Genossenshafter wird ein Baurecht abgegeben, auf dem die in seinem Besitz stehende Hauseinheit liegt.

Erkenntnisse und Folgerungen

Dass dieses Projekt in dieser Form entstehen konnte, ist wohl nur einigen günstigen Startvoraussetzungen zuzuschreiben. Vorab sind hier die Initianten zu erwähnen, die als Ideenträger den nötigen Impuls vermittelten. Zusammen mit den Genossenschaftern sind diese Ideen auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner hin weiterentwickelt worden. Dies ist nur möglich, wenn die beteiligten Architekten bereit sind, die betroffenen Bewohner als mündige und gleichberechtigte Partner in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubeziehen. Für die Architekten bedeutet dies – zumindest gegenüber herkömmlichen Bauprozessen – Arbeitser schwerung und, was vielleicht

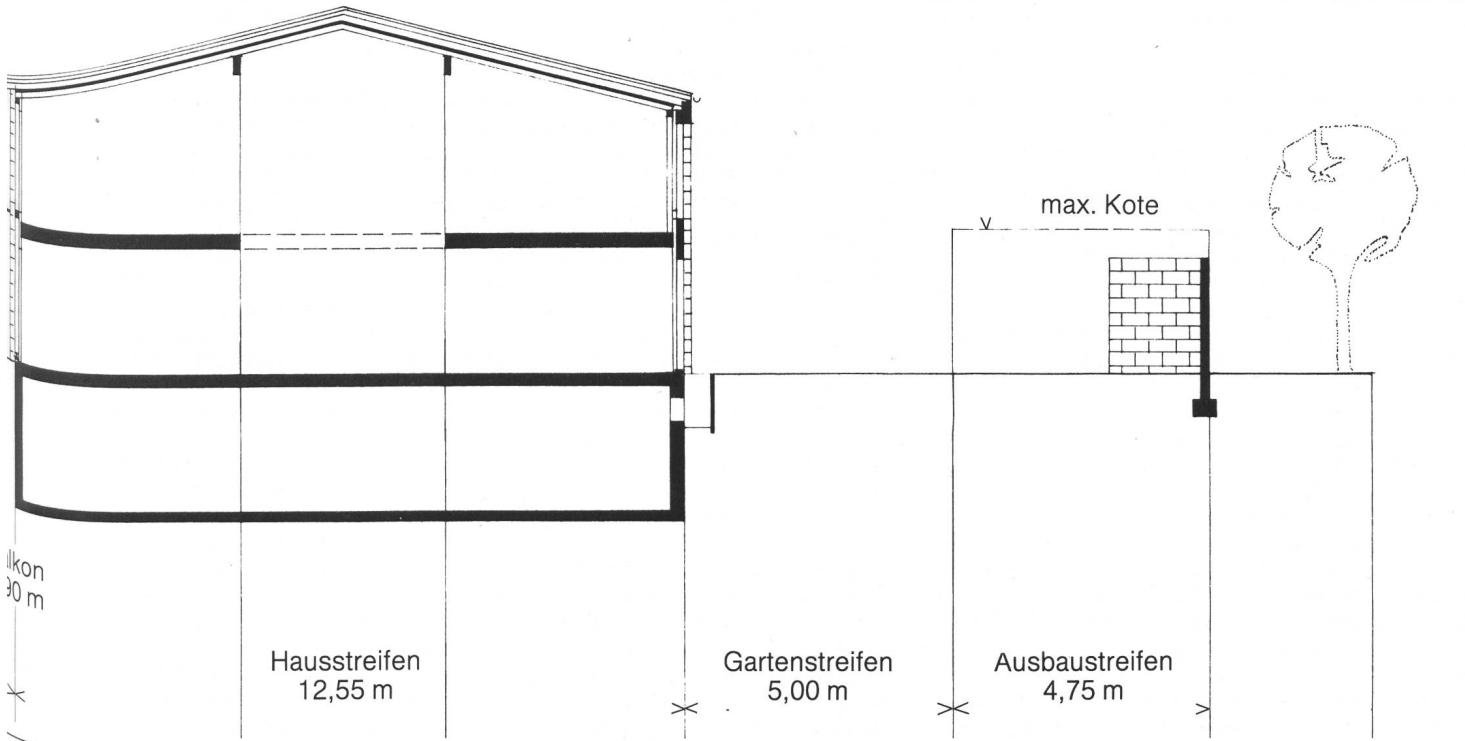
schwerer trifft, Einschränkung in ihrem gestalterischen Entwurfsraum. Durch dieses partnerschaftliche Miteinander entstand eine grosse Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Projekt Bleiche.

Als Ausnahme ist sicher die Tatsache zu bezeichnen, dass eine Genossenschaft – die kaum über eigene Mittel verfügte – an geeignetes Land herankam. Hier spielte mit, dass das Zonenplanverfahren noch hängig war und es sich zu-

leistung zu machen. Kreise der Bauwirtschaft befürchteten, dass hiermit der Baumarkt untergraben würde. Diese Befürchtung ist sicher falsch am Platze. Im Falle der «Bleiche» haben sich viele Familien Eigenheime realisiert, die – wenn nur das übliche Marktangebot zur Diskussion gestanden hätte – kaum je gebaut worden wären. Auch ist die tatsächlich mögliche Eigenleistung eingeschränkt, da diese nur in der verfügbaren Freizeit erbracht werden kann. Der

geblich über mangelnde Beteiligung des Bürgers am öffentlichen Leben, solange eben diesem Bürger – und vor allem auch dem weniger Bemittelten – nicht die Chance gegeben wird, sich einen Freiraum zu schaffen, mit dem er sich identifizieren kann. Eine vom Bewohner mitgestaltete Wohnung mit ihrem näheren Umfeld aber kann dieser Raum sein, kann «Heimat» bedeuten, für die es sich einzusetzen lohnt. Ähnliche Verbundenheit vermag eine Wohnung

bieten? Mit der aktiven Landpolitik einer Gemeinde können auch andere als finanzielle Gruppen wie Versicherungen, Pensionskassen oder weitere Immobilienpromotoren bei der Landbeschaffung auf Erfolg hoffen! Geeignete Form der Landabgabe könnte dabei das Baurecht sein. Dadurch kann zudem Land einer kaum im öffentlichen Interesse stehenden Spekulation entzogen werden. Mir schien sogar ein weiterer Schritt angezeigt: Warum könnte nicht die Ge-



dem um Land handelte, das erst mit der Erarbeitung eines Übebauungsplanes mit Sonderbauvorschriften vollends baureif wurde. Dies alles hätte aber noch nicht genügt! Wie kauft eine Genossenschaft, die nur über bescheidene eigene Mittel verfügt, Land, und wie wird die Planung einer solchen «Übung» finanziert? Ohne das Mittel der Bundesbürgschaft bei der Landbeschaffung und ohne die Zurverfügungstellung eines zinsgünstigen Planungsdarlehens des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen hätte das Projekt «Bleiche» kaum in dieser Mitbestimmungsform verwirklicht werden können.

Dazu kam, dass mit den Behörden von Worb ein verständnisvoller Partner gegeben war, der für ungewohnte Ideen ein offenes Ohr hatte, bei Verfahrensfragen behilflich zu Rate stand und den ganzen Verfahrensablauf in beförderlicher Art und Weise durchführte.

Noch eine spezielle Bemerkung gilt es zur Mitwirkung durch Eigen-



Unternehmer soll mit Qualitätsarbeit überzeugen; zudem muss er jene Marktsegmente ansprechen, die nachgefragt werden!

Was noch zu sagen wäre, oder wer macht einen Anfang...

Zum Schluss erlaube ich mir noch einige Gedanken zur Bedeutung solcher Siedlungen und zu den Voraussetzungen, die es braucht, damit überhaupt Realisierungschancen bestehen.

Man klagt in unserem Lande ver-

auf Vermieters Gnaden wohl nie zu bieten.

Es wurde auf einige Punkte hingewiesen, die für die Realisierung dieser Siedlung massgeblich waren, Sonderfälle und leider noch nicht gewohnter Alltag! Wer könnte die Aufgabe an die Hand nehmen, beförderliche Ausgangssituationen zu schaffen, die dem zur Verfügung stehenden Rahmen entsprechen? Bietet sich nicht Gemeinden die Möglichkeit, anonymen Blocküberbauungen erfolgreich Paroli zu

meinde einer Siedlung Pate stehen, indem sie für den Start eine Trägerschaft gründet, um die Schaffung einer zweckmässigen Nachfolgeorganisation zu ermöglichen. Dabei wäre sehr wohl denkbar, dass sich die Gemeinde aus einer solchen Organisation zurückzieht, sobald diese selber aktionsfähig wird. Welche Gemeinde macht den Anfang? Engagierte, sich am Gemeindeleben aktiv beteiligende Bürger dürfen ihr sicher sein.