

**Zeitschrift:** Saiten : Ostschweizer Kulturmagazin  
**Herausgeber:** Verein Saiten  
**Band:** 31 (2024)  
**Heft:** 349

**Artikel:** Herausfinden, was funktioniert  
**Autor:** Giger, Andi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1063658>

### **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**

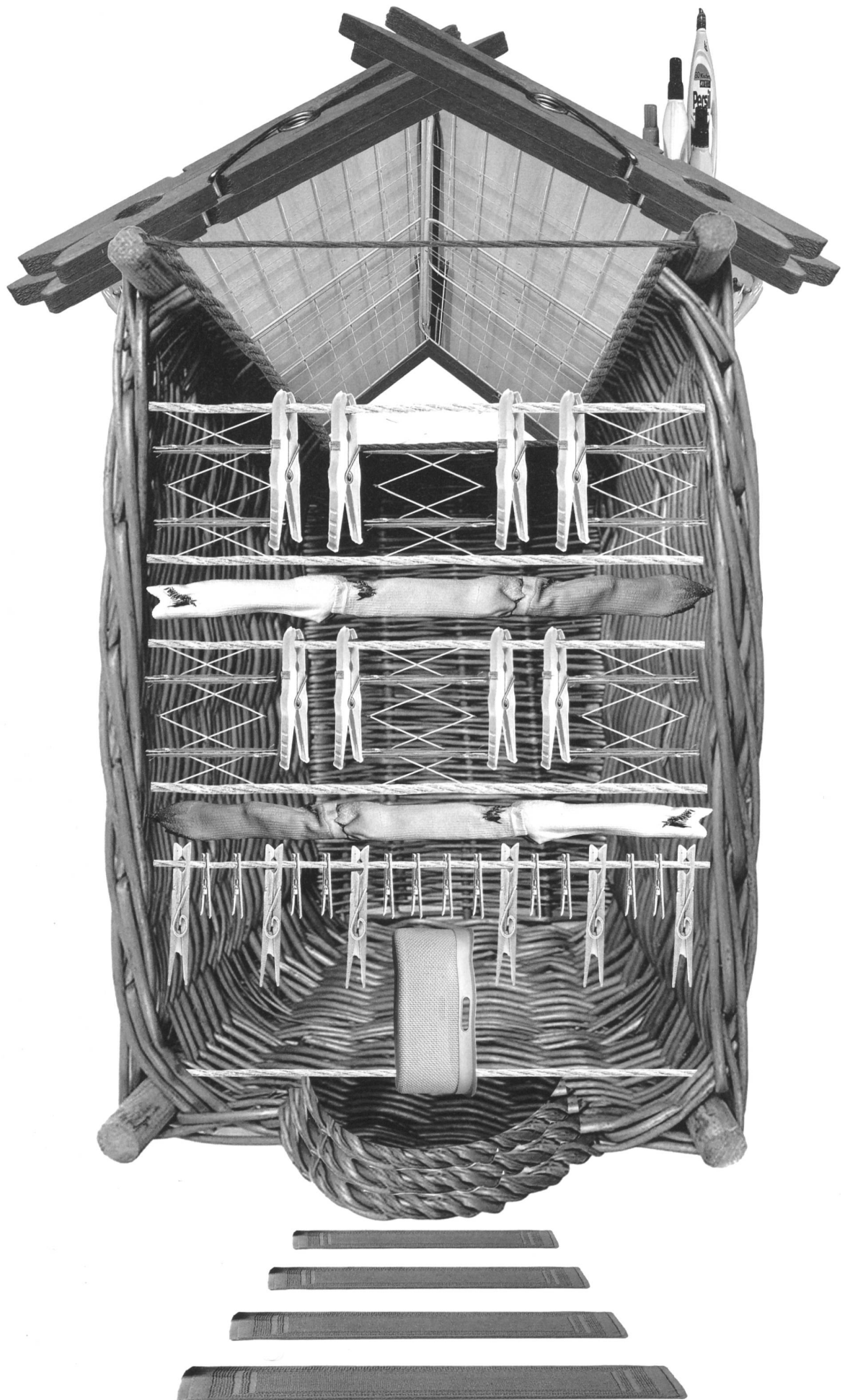
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 17.01.2026

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



# HERAUSFINDEN, WAS FUNKTIONIERT

Seit drei Jahren wohnen in Bern rund 250 Menschen dort,  
wo Chocolat Tobler einst Kakaobohnen und Toblerone  
gelagert hat. Die Genossenschaft Warmbächli zeigt,  
wie gemeinnütziges Wohnen gestaltet werden kann.  
Ein Rundgang.

von ANDI GIGER, Bilder: SAMIRA GOLLIN

Es riecht nach Suppe, aus den Fenstern ist klirrendes Besteck zu hören, eine Frau schiebt ihren Kinderwagen vor sich her, in der linken Hand eine Einkaufstasche. Es ist Mittag in der Siedlung Holliger. Die Frau steuert auf das Haus mit der Nummer 8 zu – die Genossenschaft Warmbächli. Auch eine Gruppe Kinder hüpf, Pfütze um Pfütze, zum grossen Haus mit der Welleternitfassade. Sie tragen gelbe Leuchtbalken und Gummistiefel. Die Balken über ihnen sind übersät von farbigen Polit-Fahnen, ansonsten macht das Haus an diesem Tag einen eher grauen Eindruck. Die Kinder gehen ins Gebäude rein, überqueren das grosszügige Foyer und verschwinden im Treppenhaus. Da kommt Bernadette Dancet um die Ecke. Sie präsidiert die Genossenschaft Warmbächli.

Auf dem Areal befand sich früher neben dem Kakao-bohnenlager von Chocolat Tobler eine Abfallverbrennungsanlage. Danach wurde die Brache über fast fünf Jahre als Kultur- und Begegnungsort zwischengenutzt. Alle Gebäude ausser jenes von Chocolat Tobler waren verpestet und für einen Umbau ungeeignet. Das Warmbächli ist der einzige Umbau in der neu entstandenen Siedlung. Die Böden und die Säulen der unteren sechs Stockwerke sind noch originale Überbleibsel der Toblerone-Lagerhalle. Das Stahlbetongerüst wurde um drei Etagen aufgestockt. Diese haben tiefere Raumhöhen und sind aus Holz. Präzis berechnen lässt sich die CO<sub>2</sub>-Ersparnis durch den Umbau nicht. So verursacht beispielsweise die Überhöhe in den unteren Geschossen mit dem Beheizen mehr Emissionen.

Im Foyer trifft sich die Nachbarschaft. «Es ist wie auf einem Dorfplatz», sagt Dancet. In der Spielzeugecke baut ein Kind einen Turm aus Holzklötzen, seine Mutter sitzt an einem Tisch und liest Zeitung, jemand hängt ein Plakat an die Betonsäule. Natürlich wolle man ein offenes Haus sein, doch manchmal funktioniere das Foyer als Treffpunkt zu gut. Viele Jugendliche aus dem Quartier machen es sich hier gemütlich und auf dem Sofa haben auch schon Personen übernachtet. «Da müssen wir immer wieder herausfinden, wie wir damit umgehen wollen.» Vom Foyer gelangt man auch in viele gemeinschaftlich genutzte Räume wie den Selbstbedienungsladen, Sitzungszimmer oder den Quartierraum. Auch eine Kita, ein Restaurant und Büroräume grenzen an das Foyer. Wie im Erdgeschoss wird auch im Stockwerk darunter nicht gewohnt, stattdessen sind

ein Werkraum, ein Materialmarkt, ein Bewegungsraum, ein Co-Working-Space, eine Physiopraxis und ein Näh-atelier untergebracht.

Der hintere Teil des Untergeschosses ist eine Einstellhalle. Auf dem Gebäudeplan an der Wand sind dort Auto-Piktogramme eingezeichnet. «Im Grundsatz ist die Genossenschaft Warmbächli autofrei», erklärt Dancet. Die helle lange Halle steht leer. Niemand der Bewohnenden hat ein Auto. «Eine Familie hat ihr Auto beim Einzug behalten, mit der Option, es mit anderen zu teilen. Inzwischen haben sie es verkauft.» Mieter:innen im Warmbächli müssen begründen, wenn sie ein Auto besitzen, beispielsweise von Berufs wegen oder bei einer Behinderung. Die Einstellhalle hat keine Fenster und ist zu feucht für eine andere Nutzung. Sie wird mit der Siedlung geteilt, doch auch da: kaum Bedarf. Im Veloraum – wieder im Erdgeschoss – zeigt sich ein anderes Bild: Geschätzt an die 400 Velos in allen Grössen und Farben sind dort untergebracht.

Zwei Lifte führen in die oberen, bewohnten Stockwerke. Drei Kinder drängeln sich noch kurz in die Kabine. Elsa\*, die Grösste, trägt nur Socken und hält nasse Stiefel in der Hand. «Hast du nasse Füsse?», fragt Dancet. «Nein, ich war bei Ronja\* zuhause, um zu fragen, ob sie bei uns essen darf. Doch sie kann nicht und dann wollte ich die Stiefel nicht mehr anziehen», antwortet sie. Im dritten Stock steigen die drei aus. Der Lift fährt weiter bis zur Dachterrasse. «Wir wussten schon bei der Planung, dass hier wohl der schönste Ort im Haus sein wird und wollten die Aussicht kollektivieren.» Heute zeigen sich Eiger, Mönch und Jungfrau zwar nicht, auch der Gurten versteckt sich hinter den tiefhängenden Wolken. Die Terrasse ist teils mit Solarpanels bedeckt, in der Dachküche – einem weiteren Gemeinschaftsraum – feiern Kinder einen Geburtstag. «Dieser Raum ist sozusagen unser Geburtstagskalender. Viele feiern hier oben. Und wenn zwei am gleichen Tag Geburtstag haben, feiert man gerne auch zusammen.» Eine Arbeitsgruppe hat grosse Teile des Daches mit einheimischen Stauden bepflanzt. Es ist eine wilde Wiese mit viel Insekten im Sommer.

Das Dach war anfangs offen für alle. Wegen Lärmstörungen mussten auch hier die Bewohnenden über die Bücher. Im Moment ist die Terrasse abgeschlossen, steht also nur den Bewohnenden offen. «Es ist oft so,







dass wir mit Testphasen arbeiten. Die Dinge also ausprobieren und schrittweise herausfinden, was funktioniert.» Ungefähr viermal jährlich treffen sie sich, um Ideen, Probleme und Lösungen zu besprechen. Arbeitsgruppen kümmern sich um die Projekte, legen Konzepte vor, initiieren Neues und entwickeln Bestehendes weiter. Eine Bibliothek, einen öffentlichen Kühlschrank, drei Gästezimmer oder eine Feuerschale: Vieles wird geteilt, muss aber organisiert sein. Mit einer App sind die Kommunikationswege kurz und gut strukturiert. Das braucht es, denn gleichzeitig verlangsamen die basisdemokratischen Strukturen die Prozesse. Das sei aber gut, so Dancet: «Mit einer schrittweisen Entwicklung kann das Projekt partizipativ und nachhaltig sein.» Während der Bauphase ging es aber dann plötzlich schnell. Da musste vieles sofort entschieden werden, für die Genossenschaft immer wieder herausfordernd.

An den Eingangstüren im Treppenhaus hängen Fotos mit den Namen der jeweiligen Bewohnenden. Manchmal sind es nur zwei, manchmal über sechs Bilder. Beim Umbau des Warmbächlis wollte man nicht nur 4- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen für junge Familien bauen. So geschieht das oft bei Genossenschaftsbauten. Nach 20 Jahren hat man dann das Problem, dass Paare in zu grossen Wohnungen leben und das Quartier verlassen müssten, um einer neuen Familie Platz zu machen. Im Warmbächli hat es darum sowohl 1,5-Zimmer-Studios als auch eine 15,5-Zimmer-Wohnung. Im ersten Stock hat es sogar eine Hallenwohnung. Neue Wohnfor-

men sollen so ausprobiert werden, und wenn die Wohnung zu gross wird, soll flexibler gewechselt werden können. Belegungsrichtlinien sorgen für eine sinnvolle Verteilung. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung kriegt man nur mindestens zu dritt. Und auch in der Planung war es das Ziel, dass eine Person im Durchschnitt maximal 34 Quadratmeter bewohnt. Zurzeit liegt der Verbrauch bei 29 Quadratmetern pro Person.

Draussen haben sich die Wolken inzwischen etwas aufgelöst. Auch der Suppenduft ist weg. Vor dem Restaurant sitzen Studierende am Laptop und trinken Tee. Der Hof ist voller Kinder und Eltern. Elsa liegt nasenbohrend auf dem Kiesboden. Sie wartet auf Ronja. Der freie Nachmittag hat erst begonnen.

\*Name geändert

**Die Siedlung Holliger ist aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb entstanden. Die Stadt Bern, der das Areal gehört, gab vor, dass die Hälfte gemeinnützig bebaut werden muss. Der Regionalverband Bern Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz setzte sich für eine vollständig gemeinnützige Lösung ein. Mit Erfolg: Den Zuschlag erhielt das Konzept von fünf Genossenschaften und einer gemeinnützigen AG. Im November 2021 zogen die ersten Bewohnenden der Siedlung ins Warmbächli ein. Vier Neubauten folgten später. Der Turm der Eisenbahner-Baugenossenschaft steht noch nicht. Am Ende werden es 330 neue Wohnungen sein, die auf dem Areal entstanden sind.**