Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 63 (1988)

Heft: 5

Artikel: Nachbesserung am Beispiel Tscharnergut

Autor: Reinhard, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105613

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: 09.08.2025

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

Nachbesserung am Beispiel Tscharnergut

Die Veränderungen in der Familienstruktur, in den Einkommensverhältnissen und in den Anforderungen hinsichtlich Wohnkomfort bringen allen Besitzern von Wohnungen älteren Datums Probleme.

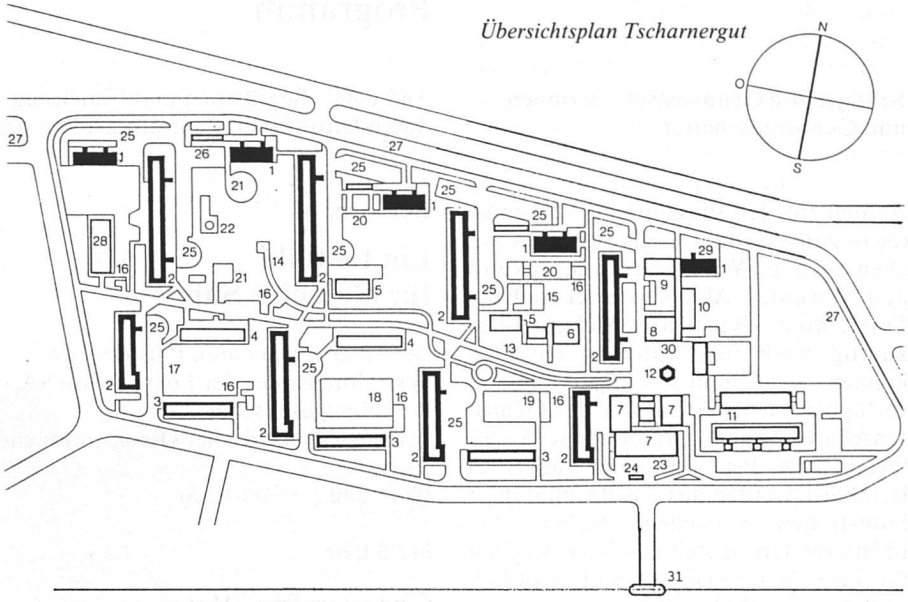
Am Beispiel *Tscharnergut in Bern* soll versucht werden, ihre Ursachen aufzuzeigen. Es soll aber auch auf die Schwierigkeiten hingewiesen werden, die sich der Behebung erkannter Mängel entgegenstellen.

Es hat keinen Sinn, aus seinerzeit gemachten Fehlern Schlüsse zu ziehen, wie in Zukunft bei Grossüberbauungen vorzugehen sei, ganz einfach, weil deren Zeit vorbei ist. Es ist auch nicht notwendig, Entschuldigungen für die früher im gemeinnützigen Bauwesen Tätigen zu suchen: Sie haben sicher nach bestem Wissen und Gewissen, dazu meist mit sehr grossem persönlichem Einsatz gehandelt. Wir können nur bedauern, wenn der seinerzeitige Schwung im genossenschaftlichen Wohnungsbau heute nicht mehr da ist.

Besteht überhaupt ein Bedürfnis für eine Nachbesserung, wenn seit der Erstellung in den 50er Jahren immer voll vermietet war, wenn fast ein Viertel der Mieter seit mehr als 25 Jahren da wohnen, wenn ein Mieterwechsel von etwa 5 Prozent besteht und eine 3½-Zimmer-Wohnung ungefähr 430 Franken kostet?

Gegenüber all dem Positiven müssen die Verwalter feststellen, dass sich immer weniger Schweizer Familien mit Kindern für leerwerdende Wohnungen interessieren. Eine sorgfältige Untersuchung der heutigen Mieterstruktur ergibt:

- Die ursprüngliche Bevölkerung des Tscharnerguts ist von fast 5000 Köpfen auf unter 3000 gesunken.
- Während in den ersten Jahren über 2000 Kinder anzutreffen waren, davon 500 unter 10 Jahren, sind es heute noch etwa 800, davon nur 120 unter 10 Jahren.
- In den ersten 5 Jahren wurden annähernd 500 Geburten gezählt, heute sind es noch 120 im gleichen Zeitraum.
- Der Anteil an über 65jährigen erhöhte sich von etwa 70 auf 240; auf die mehr als 1000 Wohnungen bezogen kann aber nicht von einer Überalterung gesprochen werden.
- In den ersten Jahren war keine Wohnung von nur einer Person belegt, heute ist dies bei jeder siebten der Fall.



Übersichtsplan Tscharnergut

Zieht man in Betracht, dass das Tscharnergut von der Stadt und den Baugenossenschaften ausgesprochen für Familien mit Kindern geplant wurde, muss eine Zweckentfremdung festgestellt werden.

Das Quartier weist grosse Grün- und Spielflächen auf, die, als Allmend der Kinder gedacht, jedem Kind zugänglich sind. Das Quartier ist frei von jedem Durchgangsverkehr, jedes Ziel im Quartier ist, ohne eine Fahrbahn zu kreuzen, von jeder Wohnung aus erreichbar.

Es sind sechs Kindergärten, eine Krippe, ein Tagesheim und eine eigene Schule vorhanden. Ein gut ausgebautes Quartierzentrum mit Werkstätten, Lokalen jeder Grösse, Bibliothek und einem kleinen Tiergarten berücksichtigen zusammen mit zahlreichen Organisationen die Bedürfnise der Kinder und Jugendlichen in besonderem Masse.

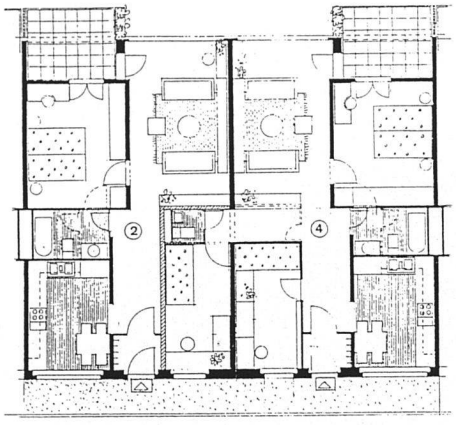
Welches sind die Ursachen dieser Entwicklung? Zur Zeit des Baus der Siedlung herrschte eine ausgesprochene Wohnungsnot. Besonders Familien mit Kindern und kleinem Einkommen waren davon betroffen. Die Stadt konnte wohl das Land im Baurecht zur Verfügung stellen (zu Selbstkosten), aber Subventionen waren nicht erhältlich. Die Stadt machte zur Auflage, dass hauptsächlich 3½-Zimmer-Wohnungen mit minimaler Grösse und minimalem Komfort für die erwähnten Familien zu bauen seien. Angesichts der Notlage waren alle Beteiligten mit diesen Vorgaben einverstanden. Immerhin wurde aber möglichst alles getan, was der Frau mit Kindern, aber kleinem Budget, die Arbeit erleichtern sollte. Dank ausgezeichneter Zusammenarbeit aller Beteiligten wurden Baukosten von nur wenig über 80 Franken pro Kubikmeter, Mieten ohne Subvention von 150 Franken im Monat erreicht. Aus dem dementsprechend grossen Interessentenkreis wählten die Baugenossenschaften ausschliesslich Familien mit mindestens zwei Kindern.

Es war damals selbstverständlich, dass in der 3½-Zimmer-Wohnung ein

1 Hochhäuser, 20 Geschosse
2 Scheibenhäuser, 8 Geschosse
3 Mehrfamilienhäuser, 4 Geschosse
4 Einfamilienhäuser
5 Kindergärten
6 Kinderkrippe
7 Ladenzentrum/PTT
8 Restaurant
9 Freizeit-Werkstätten
10 Bibliothek/Tagesheim
11 Primarschule
12 Dorfplatz/Glockenturm
13 Fussgänger-Mittelweg
14 Fahrweg für Kinder
15 Spielen
16 Kleinkind
17 Rasen/Spielen
18 Fussball
19 Trockenplatz
20 Wasserspiele
21 Hügel/Sandplatz Schlitten Ski
22 Robinsonspielplatz
23 Autoeinstellhalle
24 Tankstelle
25 Parkplätze
26 Einstellhalle Velo/Moto
27 Bushaltestellen
28 Invaliden-Werkstätten
29 Studenten- und Invalidenwohnheim
30 Theatersaal
31 Bahnlinie Bern–Bümpliz Nord

oder zwei Kinder im Wohnzimmer schliefen, anders war die Geschlechtertrennung ja gar nicht möglich. Deshalb wurde die Küche auch mit einer Wohnecke ausgestattet, die für die Erwachsenen am Abend als Aufenthaltsort dienen sollte.

Um Kosten zu sparen, entschied man sich zudem zur Erschliessung der Wohnung mit Laubengängen. Damit reduzierte sich die Zahl der teuren Lifte erheblich. Das hatte aber zur Folge, dass das einzige sehr knapp bemessene Kinderzimmer sein Fenster gegen den Laubengang gerichtet bekam – ein Nachteil, der damals ohne weiteres in Kauf genommen wurde. Es konnten zu jener Zeit nicht genug solche einfache, aber billige Wohnungen angeboten werden. Heute aber werden sie von Familien mit Kindern trotz der immer noch sehr tiefen Miete von etwa 430 Franken abgelehnt. Damit verlieren die auf die Kinderbedürfnisse ausgerichteten Siedlungseinrichtungen ihren Sinn. Was kann dagegen getan werden? Dass man der Entwicklung nicht einfach ihren Lauf lassen will, darin sind sich Stadt und Bauträger einig.



Ergänzung der einen 3½-Zimmer-Wohnung durch östliches Zimmer der anderen ergibt eine 4½-Zimmer-Wohnung und eine 2½-Zimmer-Wohnung. (Reinhard und Partner AG, Helfer AG & U. Strasser 1986)

Eingehende Studien zeigten, dass durchaus vernünftige und realistische Möglichkeiten bestehen, um das Angebot an Wohnungen den heutigen Anforderungen anzupassen.

Der wichtigste Vorschlag sieht vor, aus zwei 3½-Zimmer-Wohnungen eine 2½-Zimmer- und eine 4½-Zimmer-Wohnung zu machen. Damit wäre den Betagten, den jungen, kinderlosen Haushalten und den Familien mit Kindern geholfen. Es hat sich auch gezeigt, dass das in Form eines «sanften Umbaus» realisierbar ist, dass also keine Blöcke geleert werden müssen. Es bedingt aber, dass einzelne Mieter umziehen, entweder in eine gleichwertige Wohnung im gleichen Block oder in eine komfortable 2½-Zimmer-Wohnung.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass die modernisierte 2½-Zimmer-Wohnung nicht teurer wird als die alte 3½-Zimmer-Wohnung und dass die zeitgemässe 4½-Zimmer-Wohnung mit etwa 800 bis 900 Franken Miete noch immer sehr preiswert wäre.

Es sind auch weitere Möglichkeiten aufgezeigt worden, wie z. B. Aufbauten auf den Flachdächern in Verbindung mit den darunter liegenden Wohnungen. Weiter ist aus der Erkenntnis, dass entsprechend der auch in Zukunft wesentlich kleineren Kinderschar eine gewisse Reduktion der Freiflächen verantwortbar ist, der Vorschlag entstanden, weitere Einfamilienhäuser mit kleinem Garten zu planen. Im gleichen Sinn ist denkbar, dass den Erdgeschossbewohnern ein Zimmertrakt vorgelagert wird.

Die ursprüngliche Idee des Tscharnerguts als eine Siedlung für Familien mit Kindern wird damit nicht verlassen, aber es wird ein viel grösserer Fächer an Wohnungstypen angeboten, der den Verbleib von Betagten ermöglicht und auch jungen Einzelpersonen und Paaren entspricht. Der Einbezug von Räumen für stilles Gewerbe soll zu heutigen Vorstellungen entsprechender Quartierstruktur beitragen.

Was getan werden könnte und müsste, ist erkannt. Was steht nun der Verwirklichung im Wege?

Als erster Schritt konnte zwar die Modernisierung der Küchen in den Scheibenhäusern zur vollen Zufriedenheit der Mieter und mit ihrer Mitsprache abgeschlossen werden, der dadurch bedingte Mietaufschlag ist «verdaut».

Die Mieterschaft sträubt sich nun aber gegen das Programm «2 × 3½ gleich 2½ + 4½». Eigentlich wären die Baugenossenschaften verpflichtet, Mietern zu kündigen, wenn die Wohnungen unterbelegt sind. Aber weder hielt die Stadt ihre Forderung aufrecht, noch waren die Bauträger bereit, sie durchzusetzen – ein Zustand, der vielen Baugenossenschaften vertraut ist. Aber die Mieter, die Nutzniesser aus diesem Verhalten sind und auf die man ja weiterhin Rücksicht nehmen will, sind nur zu einem kleinen Teil bereit, sich nun ihrerseits mit wohnungssuchenden Familien zu solidarisieren – und die Verwalter wollen nicht dauernd den «bösen Hund» spielen. Erschwerend wirkt, dass Medien und politisierende Gruppen nur zu gerne dazu beitragen, die Spannung zu erhöhen. Aber auch in der Stadtverwaltung ist die Situation nicht anders!

Dazu kommt, dass die Mittel der Baugenossenschaften durch notwendige, nur zum kleinen Teil wertvermehrende Unterhaltsbeiträge strapaziert sind. Die befolgte Mietzinspolitik und teils auch steuerliche Überlegungen erlaubten es nicht, entsprechende Rückstellungen zu machen.

Auf- und Anbauten, Einbauten in die Freiflächen sind nur möglich, wenn die Bebauungsplanänderung durch das Volk genehmigt wird. Das braucht ein mehrjähriges Verfahren – um das einzuleiten, ist aber bei den politischen Behörden noch nicht einmal der Wille dazu vorhanden.

Es muss aber vorwärts gehen mit der Nachbesserung! Das setzt voraus, dass alle Beteiligten, Mieter, Baugenossenschaften und Behörden, das Problem gemeinsam anpacken, sich am Mut, der Weitsicht und dem persönlichen Einsatz der seinerzeitigen Initianten des Tscharnergutes ein Beispiel nehmen, das Problem gesamthaft sehen und nicht über Einzelfragen streiten. Die Nachbesserung ist kein mit Pinsel und Tapete lösbares Problem, es muss als Ganzes gesehen werden: Eine Baustruktur, die vor 30 Jahren konzipiert wurde, muss und kann mit den sozialen und wirtschaftlichen Forderungen von heute in Einklang gebracht werden. *H. Reinhard*