

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 9

Artikel: Innovation im Emmental

Autor: Kaufmann, Michael

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106634>

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: 04.02.2026

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

Holz und
Dachform
interpretieren
die Tradition
in moderner
Art.

Im bernischen Ersigen hat eine junge Genossenschaft das Reihenhauskonzept sinnvoll verdichtet. Die zu mietbaren Zwischentrakte erinnern an traditionelle Stöckli.



FOTOS: ANDRÉ BAUMANN

INNOVATION IM EMMENTAL

MICHAEL KAUFMANN

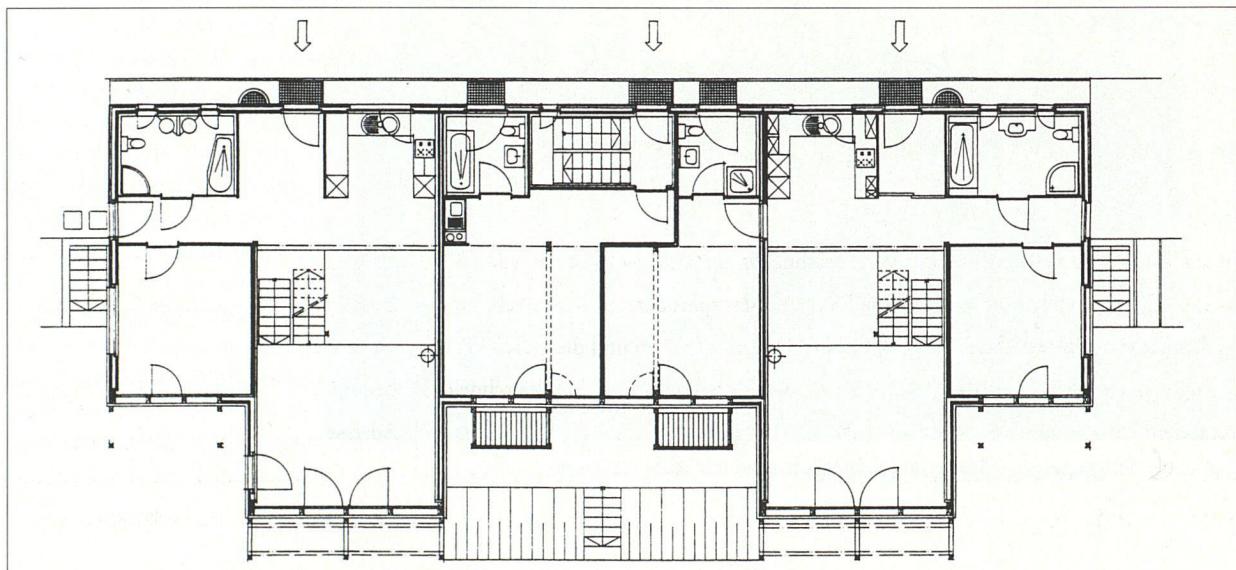
Ersigen ist ein währschaftes Bauerndorf in der Nähe von Burgdorf. Kommt man von Kirchberg, fällt rechts am sanften Hügel die Siedlung «Rainacher» auf. Die in einer Reihe aufgebauten, graublauen Holzhäuser bilden einen spannenden Kontrast zu den Walmdächern aus der Gotthelf-Zeit. In der Siedlung angelangt, befindet man sich mitten in der lebendigen Welt des ausgehenden 20. Jahrhunderts: Neuste Baumaterialien aus vorgefertigten Holzplatten; viel Licht und High-Tech inklusive Warmwasseraufbereitung aus Erdsonden; weder Schweizer Fahnen noch Gartenzwerge. Zwischen den sechs Wohneinheiten spielen vergnügte Kinder im Grünbereich, wo es keine Gartenzäune gibt; dank zentraler, in den Hang eingelassener Einstellplätze für Velos und Autos ist die Siedlung verkehrsfrei.

André Baumann, Präsident der Trägergenossenschaft «habitART» und einer der Architekten der Siedlung, empfängt den Gast unkompliziert: Die Siedlung «Rainacher» ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein «Gesamtkonzept», in dem individuelle Vorstellungen und gemeinschaftliche Wohnformen ideal verbunden werden. Dieser Geist ist

spürbar, sobald man den «Rainacher» betritt und den Blick über die weite Ebene des Mittellandes hinüber zu den Jurahöhen schweifen lässt.

GRUND- UND ZUSATZEINHEIT André Baumann und die bisher sechs genossenschaftlichen Familien des «Rainacher» kommen aus den mittleren Einkommensklassen (Lehrerinnen und Lehrer, Architekten, Schichtarbeiter, Kaufleute) und sind Idealisten. Sie stehen zum gemeinschaftlichen Konzept und zu architektonischer Vielfalt. Denn einerseits sind die drei Doppelhäuser mit je zwei 5½-Zimmer-Wohnungen (Grundeinheit) in den Grundrisen gleich und wurden in Fertigbauweise vor der sehr rasch erfolgten Bauphase (Frühjahr 1995 bis Herbst 1995) fix-fertig konzipiert. Andererseits hatten alle vorher die Chance, ihre Bedürfnisse einzubringen. Individuellen Gestaltungs- und Materialien-Wünschen konnte so entsprochen werden.

Seither findet alle zwei Monate eine Genossenschafts-Versammlung statt, gemeinsam werden die Gemeinschaftsräu-



Grundriss des Erdgeschosses eines Doppelhauses mit Zusatzeinheiten.

me bewirtschaftet, die Hauswartstelle wird im Zweimonatsturnus besetzt, der genossenschaftseigene Rasenmäher rattert quer durch alle Vorgärten.

Damit aber nicht genug der Flexibilität: Zwischen den drei Doppelhäusern wurde je ein Verbindungsbau (Zusatzeinheit) realisiert, in dem je nachdem auf zwei Geschossen eigenständige Wohnungen oder aber ergänzende Räumlichkeiten zu den Grundeinheiten angeboten werden. Während die Grundeinheiten von den Genossenschaftern im Eigentum erworben wurden, werden die Zusatzeinheiten durch die Genossenschaft vermietet. Denkbar sind dabei alle Varianten: Eine Zusatzeinheit (oder ein Teil davon) wird an aussenstehende Mieter vermietet, oder einer der sechs Besitzer der Grundeinheiten mietet sich einen Teil einer Zusatzeinheit dazu. Im Falle von Baumanns mit drei Kindern (4, 6, und 8 Jahre) wird ein Kinderzimmer in der anliegenden Zusatzeinheit gemietet.

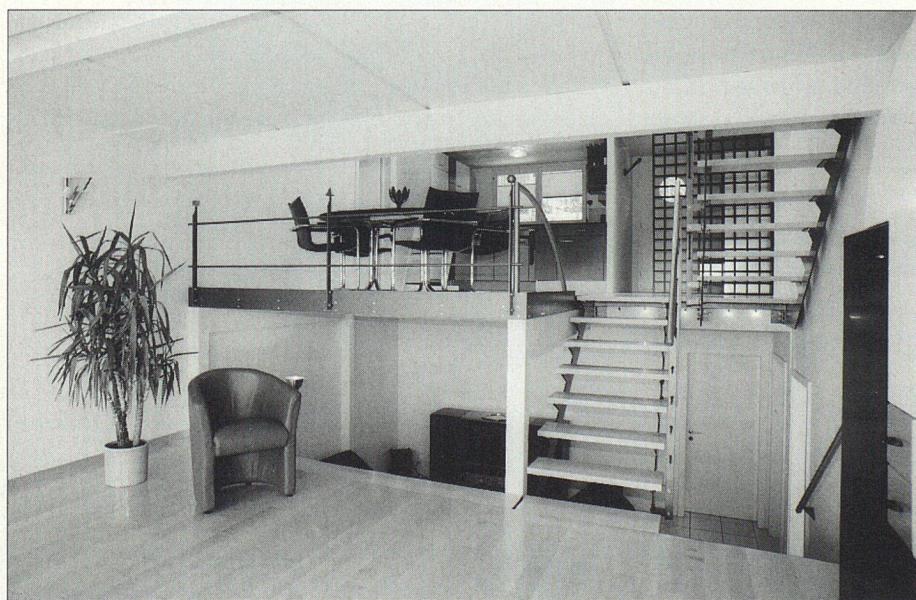
Für André Baumann ist dieses System aus Sicht der Nutzer ideal: «So können wir flexibel sein und auch den veränderten Bedürfnissen einer Familie gerecht werden.» Ganz in der Tradition des alten Emmentals blickt Baumann voraus. Denkbar, dass die sechs kinderreichen Genossenschafter (insgesamt 12 Kinder im Schulalter) einmal weniger Platz brauchen und sich ins reduzierte «Stöckli» (z. B. im kleinen Zusatzteil) zurückziehen.

FINANZIERUNG MIT HÜRDEN Während die Grundeinheit je nach Ausbaustandard zwischen 530 000 und 570 000 Franken zu stehen kam, mussten die Zwischeneinheiten zusätzlich finanziert werden. Und hier kann André Baumann nur Frust vermelden: Zuschüsse zur Vergünstigung der Wohnungen über das Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) waren schon von vornherein abgeblockt, aber auch mit dem ähnlich gelagerten, privat organisierten «3X3-Modell» harzt es. Beim (vom Berner Architekten Hans Reinhard ausgeklügelten) «3X3-Modell» werden die im WEG obligaten Mietzinsanpassungen nach oben durch Zusatzdarlehen (beispielsweise der Banken) abgedeckt. Leider waren die angefragten Banken für ein derartiges

Finanzierungsmodell nicht zu haben. Statt dessen verzichten nun die sechs Genossenschafter auf die Verzinsung ihrer Darlehen, welche sie in die Finanzierung der Zusatzeinheiten gesteckt haben. Doch auch so kommt die 2½-Zimmer-Wohnung einer Zusatzeinheit auf monatlich 920 Franken (ohne Nebenkosten) zu stehen. Ein Betrag, der im Bauendorf Ersigen trotz der Nähe zu Burgdorf an der obersten Grenze liegt.

Damit verengen sich die Perspektiven zur geplanten Vergrösserung der Siedlung. Der Boden für weitere zwei bis drei Doppelhaus-Einheiten ist zwar vorhanden, und auch erste Interessenten sind da. Bleibt der «Klumpfuss» der Finanzierung der Zwischeneinheiten, auf die die Genossenschafter nicht verzichten wollen. «Ich bin davon überzeugt, dass unser Modell attraktiv ist», unterstreicht Baumann. Die (bisher voll vermieteten) Zwischeneinheiten gehörten zum architektonischen Konzept, zudem würden so der knappe Boden, die Infrastruktur von Heizung, Gemeinschaftsräumen und Parkplätzen noch besser genutzt. Dass Behörden und Banken dieses «Risiko» nicht eingehen wollen, kann Baumann nicht verstehen: «Hier wurde modern, kostengünstig, ökologisch und ohne Luxus gebaut. Das muss man honorieren», schüttelt der Architekt den Kopf ab soviel Innovationsfeindlichkeit.

GUT INTEGRIERT So oder so: Die Siedlung «Rainacher» hat im ländlichen Dorf nach nicht einmal drei Jahren ihre erste Hürde übersprungen. Nach anfänglicher Ablehnung durch die Bevölkerung wird der «Rainacher» langsam zum Bestandteil des Dorfes. Die neue, auf Holz und einheimische Materialien abgestützte Architektur gab Arbeit fürs lokale Gewerbe, aus dem «Rainacher» kommt eine stattliche Anzahl Kinder für die Schule, die Einheimischen haben dank der offenen Haltung der «Rainacher» erfahren, dass neue Wohnformen Platz haben im traditionellen Emmental. Kein Zufall also, dass André Baumann Einsatz in der kommunalen Baukommission genommen hat. Leute mit Visionen und gleichzeitigem Sinn fürs Praktische sind auch hier gefragt.



Der schlichte Innenausbau spielt mit den Möglichkeiten der Halbgeschosse.