

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Widerstände gegen Umnutzung  
**Autor:** Pellin, Mario  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106925>

### **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:** 27.01.2026

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





1932 wurde die alte Seidenfabrik geschlossen. Auch wenn nun Wohnungen im Innern entstehen – das äussere Erscheinungsbild soll bestehen bleiben, da es das Dorfbild von Büsserach wesentlich prägt.

Fotos: Ferenc Hamza

Im solothurnischen Büsserach soll eine alte Seidenfabrik für Alterswohnungen umgenutzt werden

## Widerstände gegen Umnutzung

Die alte Seidenfabrik in Büsserach im Kanton Solothurn soll für Alterswohnungen umgenutzt werden. Als Bauträger wird von den Initianten eine Genossenschaft mit der Unterstützung der Gemeinde angestrebt. Dagegen bestehen jedoch Widerstände.

**VON MARIO PELLIN ■** Das markante rote Gebäude im Zentrum des Dorfes bietet durch seine Bauweise und die zentrale Lage gute Voraussetzungen, in der Gemeinde neuen Wohnraum zu schaffen. In der Folge der Industrialisierung der Seidenbandweberei erbaute die Seidenfirma Vischer aus Basel 1861 das Fa-

brikgebäude, das schon nach kurzer Zeit mit einem Anbau erweitert wurde. Mit dem Rückgang der Seidenindustrie Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die Fabrik 1932 geschlossen und schliesslich Anfang der vierziger Jahre von Arthur und Emil Jeker gekauft. Die Gemeinde erwarb rund zehn Jahre später einen Teil des Areals für den Bau des neuen Schulhauses. Das Fabrikgebäude wechselte noch zweimal seinen Besitzer und steht nun, seit die letzte Firma 1999 in einen Neubau umgezogen ist, wieder zum Verkauf.

**WOHNEN STATT ARBEITEN** Da das Gebäude als Industriebau konzipiert war, sind die Struktur und die Statik sehr einfach gehalten. Die Geschosse mit einer lichten Höhe von 3,20 m sind in der Mitte des Raumes jeweils nur durch eine Stützenreihe gegliedert. «Diese Ausgangslage ermöglicht eine Umnutzung, die mit minimalen Eingriffen und vernünftigem Aufwand realisiert werden kann», erklärt der Architekt Heinz L. Jeker von Jeker Blanckarts Architekten. «Die alte Seidenfabrik ist sehr

prägend für das Dorfbild von Büsserach und sollte in ihrer Struktur und Erscheinung möglichst erhalten bleiben.» Heinz L. Jeker kennt die Geschichte der Fabrik gut. Er ist der Enkel von Emil Jeker und selbst im Dorf aufgewachsen. Auf seine Initiative hin ist die Idee entstanden, das Fabrikgebäude für Alterswohnungen umzunutzen.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind gemäss Projekt zehn 2½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Das 2. Obergeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss werden in sechs 5½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen aufgeteilt. Das gut belichtete Sockelgeschoss bietet mit der bestehenden Anlieferungsrampe bereits einen behindertengerechten Zugang. Beim Eingangsbereich ist ein Gemeinschaftsraum geplant, und neben Kellern und gemeinsamer Waschküche ist hier der Stützpunkt der Spitex/Pro Senectute eingerichtet.

Über eine neue Treppenanlage mit Lift werden die Wohnungen auf der Nordseite von inneren Laubengängen her erschlossen. Diese dienen als Begegnungsort der Bewohner und als Zwischenklimazone zu den Wohnungen. Anschliessend an die Laubengänge ist eine Gebäudeschicht mit Entrées, Küchen und Bädern eingefügt, so dass sämtliche Wohnräume nach Süden hin orientiert werden können.

Der einzige markante Eingriff in die äussere Erscheinung des Gebäudes ist ein filigraner

### Kenndaten

Bauträgerschaft:

Zu gründende Genossenschaft

Projekt: Jeker Blanckarts

Architekten SIA, Basel

Approximative Kosten:

Projekt total Fr. 6,3 Mio.

Mietpreis 2½-Zimmer-Alterswohnung Fr. 750.–

Mietpreis 3½-Zimmer-Alterswohnung Fr. 990.–

Kaufpreis 5½-Zimmer-Maisonette-wohnung Fr. 490 000.–



Im Sockelgeschoss ist der Gemeinschaftsbereich geplant. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind zehn Alterswohnungen vorgesehen, im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sollen Maisonette-Wohnungen entstehen.

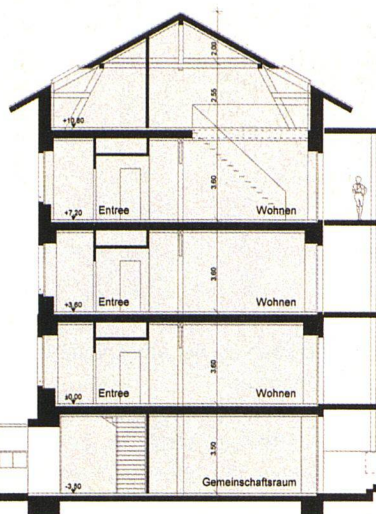
Dachgeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Sockelgeschoss



Maisonette-Wohnungen

Alterswohnungen

Alterswohnungen

Gemeinschaftsbereiche

Anbau von durchgehenden Loggien an der Südseite. Da keine der neuen Innenwände eine statische Funktion übernimmt, wäre es jederzeit mit geringem Aufwand möglich, auf sich wandelnde Wohnformen zu reagieren und beispielsweise Wohngruppen oder Generationenwohnungen einzurichten.

**EIN GEMEINSAMES KONZEPT** Für die Realisierung des Projektes ist vorgesehen, als Bau-träger eine Genossenschaft zu gründen. Als Nutzer der zehn Alterswohnungen wäre die Einwohnergemeinde Hauptgenossenschafterin mit einem à-fonds-perdu-Beitrag von Fr. 600 000.-. Die sechs Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoss würden im Eigentum an neue Genossenschafter veräußert werden. Dies würde einerseits zum günstigen Preis-niveau der Alterswohnungen beitragen und wäre andererseits eine Möglichkeit zur Durchmischung der Altersstruktur in der alten Seidenfabrik. Für die Beteiligung an der Genossenschaft haben sich bereits private Interessenten gemeldet. Weitere Genossenschafter wären die Architekten sowie die Unternehmer, die bei der Vergabe als Kondition Genossenschaftsanteile zu unterzeichnen haben. Die Ausgangslage für das Projekt scheint also ideal. Die Firma, die im Besitz des Gebäudes ist, ist bereit, mit einem Verkauf zuzuwarten. Von der kantonalen Denkmalpflege ist ein positives Feedback zu vernehmen, hat sie das



Die Struktur und Statik des Industriebaus sind einfach gehalten. Nur eine Stützreihe in der Mitte des Raums gliedert das Innere. Daher liesse sich die Fabrik mit geringem Aufwand umnutzen.



Von der Fabrik aus blickt man direkt ins Grüne. Trotzdem befindet sich alles Nötige in unmittelbarer Nähe: Post, Bank und Einkaufsläden.



Gebäude doch im Zonenplan als schützenswertes Kulturobjekt eingestuft. Durch den Einbezug der Spitex/Pro Senectute ist eine Betreuung von leichten Pflegefällen garantiert; ein längeres, selbständiges Wohnen der Betagten wird ermöglicht. Im Weiteren ist die zentrale Lage für Alterswohnungen ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, öffentliche Verkehrsmittel, Kirche und Gemeindeverwaltung liegen ganz in der Nähe.

Diese Vorteile sind unter anderem auch Gründe, weshalb der Gemeinderat hinter dem Projekt steht. «Für die Gemeinde wäre der Schritt jetzt richtig, da ein Objekt an einem idealen Ort zur Verfügung steht», bestätigt der Gemeindepräsident Franz Gisin. «In Büsserach ist die Förderung von Wohnungsbau in nächster Zeit von grosser Bedeutung.» So könnte der Beitrag der Gemeinde an die Alterswohnungen auf die nächsten zehn Jahre gerechnet ohne weiteres verkraftet werden.

**WIDERSTÄNDE** Nun aber wurde an der Gemeindeversammlung der Planungskredit von lediglich Fr. 25 000.– überraschend abgelehnt, was die Detailplanung der Finanzierung in Frage stellt. «Vielleicht war der Zeitpunkt etwas zu früh», denkt Franz Gisin. «Und in einer Ge-

meinde sind eben immer verschiedene Interessen vorhanden.»

Über eine Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde hätte der restliche Betrag von Fr. 570 000.– durchaus grössere Chancen, angenommen zu werden, meint Franz Gisin. Es sei rechtlich aber nicht zulässig, dass der Gemeinderat für konkrete Geldbeträge eine solche ansetze. Ein entsprechender Antrag müsste wiederum an der nächsten Gemeindeversammlung angenommen werden. Ob dann die Gemeindeversammlung der Idee wohlher gesinnt ist, bleibt aber fraglich.

Was bedeutet das für das Projekt? «Wenn sich die Gemeinde nicht an der Finanzierung beteiligt, entrichtet der Bund keine Subventionen», folgert Heinz L. Jeker. Und ohne die Bundes-subsidien könnten die Mietpreise nicht auf dem berechneten Niveau gehalten werden. Unter diesen Umständen würden möglicherweise die privaten Interessenten ihre Zusage für eine Beteiligung zurückziehen. Somit wäre eine genossenschaftliche Trägerschaft fast nicht mehr möglich. Mit einem privaten Investor könnte zwar die alte Seidenfabrik zu Wohnungen umgenutzt werden, aber die Idee von günstigen Alterswohnungen wäre in diesem Projekt kaum mehr realisierbar. ☹

Grundriss der Alterswohnungen, die über 2 1/2 oder 3 1/2 Zimmer verfügen.

