Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 12

Artikel: Wenn die Mitbestimmung an ihre Grenzen stösst

Autor: Boss, Dagmar

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107035

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

Die Stadt Bern hat die Siedlung Ausserholligen saniert

Wenn die Mitbestimmung an ihre Grenzen stösst

Die Sanierung der Berner Gartenstadt-Siedlung Ausserholligen war wegen des schlechten Zustands der 19 Bauten unausweichlich. Ein Mitbestimmungsmodell sorgte für den Einbezug der Mieterschaft – und für beträchtliche Reibungsflächen. Trotzdem konnte letztlich die Grundlage zu einem weiterführenden partizipativen Wohn- und Verwaltungsmodell geschaffen werden.

Von Dagmar Boss* ■ Die meisten von uns sind sich bezüglich ihres Wohnstandards an so einiges gewöhnt – Annehmlichkeiten, die aus dem Alltag kaum mehr wegzudenken sind. Schwer zu glauben also, dass es heutzutage immer noch ganze Siedlungen geben soll, wo die Wohnungen weder Bad noch Dusche, dafür aber Einzelofenheizung und einen Schüttstein in der Küche aufweisen – von einer modernen Küche mit Geschirrspüler und anderen technischen Erleichterungen ganz zu schweigen. So präsentierte sich vor fünf Jahren die Wohnsiedlung Ausserholligen in Bern.

Ursprünglich eine Genossenschaftssiedlung. Ausserholligen gehört zu einer Gruppe von Arbeitersiedlungen, die nach dem Ersten Weltkrieg in Bern auf genossenschaftlicher Basis erstellt wurden. Die Siedlung ist deutlich vom Einfluss der in England von Ebenezer Howard ausgehenden Gartenstadtbewegung geprägt. Davon zeugen noch heute die strenge, baulinientreue Struktur, die grosszügigen, für jede Wohnung vorgeschriebenen Gartenanteile und die zweigeschossige Bauweise mit ihrer einfachen, auf rationelle Erstellung ausgerichteten Architektur.
Die über sehr lange Zeit vernachlässigte Bausubstanz der Siedlung wies Mitte der 90er-Jahre neben Schäden am Mauerwerk und stark verwitterten Fenstern auch enorm abgenutzte Innenräumlichkeiten auf. Der Zustandswert betrug gegenüber dem ursprünglichen Neuwert rund sechzig Prozent, was eine umfassende Sanierung unumgänglich machte. Von Abriss und Neubau war im Übrigen nie die Rede, schon weil überzeugende denkmalpflegerische Argumente dagegen sprachen.

Hoher Wohnwert trotz schlechtem Zustand. Obwohl sich die Siedlung schlecht in Stand gehalten und auf niedrigstem Komfortniveau präsentierte, hatte sie wegen der Nähe zur Innenstadt und des damals sehr tiefen Mietzinsniveaus einen überaus hohen Wohnwert. Die Mieterschaft nahm deshalb den tiefen Wohnkomfort in Kauf. Die plötzlich anstehenden Veränderungen im Zuge der geplanten Sanierung liessen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern verständlicherweise Ängste aufkommen; aufkommende Fragen blieben zunächst unbeantwortet. Kann ich meine Wohnung behalten? Wer sind meine zukünftigen Nachbarn? Kann man später überhaupt noch alles bezahlen?
Diese Situation veranlasste die Stadt Bern als Bauträgerin einen Studienauftrag in Arbeit zu geben, der abklären sollte, wie die baulichen Probleme auf eine mieterverträgliche Art zu lösen seien. Ein daraufhin entwickeltes Gesamtkonzept konzentrierte sich bei kostenrelevanten Massnahmen auf das Notwendigste und beschränkte wertvermehrende Investitionen auf ein Minimum.

Foto: zVg.

Die Siedlung Ausserholligen wurden nach dem Ersten Weltkrieg auf genossenschaftlicher Basis erstellt. Die Stadt Bern liess die 19 Mehrfamilienhäuser in den letzten fünf Jahren sanieren.

Sanfte Sanierung. Es galt fortan, gezielte Eingriffe ohne Veränderung der Wohnungsgrundrisse vorzunehmen. Zusätzliche bauliche Verdichtungen wurden rigoros auf Dachausbauten beschränkt. Fenstervergrösserungen und erdgeschossige Ausgangstreppen zum Garten verstärkten den Bezug nach aussen. In allen Wohnungen mussten die Küchen und die Bäder saniert und sämtliche Zu- und Abwasserleitungen ersetzt werden. An Stelle der alten Öfen wurde eine gasbefeuerte Zentralheizung mit neuer Warmwasseraufbereitung installiert. Der Putz der Aussenfassaden wurde örtlich ausgebessert und nach einem speziellen Farbkonzept gestrichen.
Schrebergärten, Rasenflächen und Kiesplätze vor und zwischen den Häusern stehen weiterhin, jedoch neu gestaltet für die individuelle und gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Erstmalig in der Stadt Bern wurden Verkehrsstrassen zu Wohnstrassen umfunktioniert und damit ein wichtiger Schritt in Richtung Familienfreundlichkeit getan.
Weil alle Wohnungen in unbewohntem Zustand saniert wurden, steuerte ein Umzugskonzept der Wohnungsbörse definitive Um- oder Wegzüge und Übergangslösungen. Die gesamte Sanierung erfolgte mit minimalen Baukosten, ohne dass man den Fehler beging, in eine Politik der Aufschiebung fälligen Unterhalts zu geraten. Die an dieser Stelle in wenigen Sätzen formulierten Sanierungsarbeiten an den 19 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 26 Hauseingängen erfolgten in fünf Bauetappen und erstreckten sich immerhin über ganze fünf Jahre (1996–2001).

Unterschiedlich interpretierte Mitsprache. Bauliche Probleme auf eine mieterschaftsverträgliche Art zu lösen, bedeutete auch, Mieterinnen und Mieter in das Projektgeschehen direkt mit einzubinden. In Fragen der Umgebungsgestaltung sowie in Nutzungsfragen von Wohnungen, Nebenräumen und Gärten erhielt die Mieterschaft ein Mitbestimmungsrecht, im technischen und gestalterischen Bereich der Renovation wie der Grundrissplanung, des Baustandards und des Wohnungsmixes ein Mitspracherecht.
Im Laufe der Sanierung wurde klar, dass der Unterschied zwischen Mitbestimmung und Mitsprache nicht von allen Beteiligten gleich interpretiert wurde. Weil der Bauträgerschaft von vornherein klar war, dass Interessens-

konflikte auftreten könnten und dass das Partizipationsmodell von jedem Beteiligten Kompromissbereitschaft verlangen würde, liess man das Modell professionell durch die Arbeitsgemeinschaft Anne Burri/Katharina Pfister-Binz begleiten. Das Partizipationsmodell wurde mit Gremien wie Hausgemeinschaften, MieterInnenversammlungen und später auch mit dem Mieterschaftsbeirat praktisch umgesetzt. In der Kerngruppe waren die BewohnerInnen mit zwei Personen vertreten.

Veränderte Rahmenbedingungen schüren Konflikt. Der an sich schon schwierige Weg einer Mitbestimmung und Mitsprache wurde noch um einiges schwieriger, als sich während der Sanierung politische Rahmenbedingungen änderten. Sparmassnahmen im Rahmen des WEG (Wohneigentumförderungsgesetz) und bei der städtischen Wohnbauförderung hatten, ohne dass die Projektleitung darauf Einfluss nehmen konnte, krasse Auswirkungen auf die Mietzinse. Die zu Beginn der Sanierung formulierte Zielvorstellung – die Mieten sollten aufgrund der Wertsteigerung jeweils nur um rund fünfzig Prozent ansteigen – konnte unter den veränderten Bedingungen nicht mehr eingelöst werden. Die anfänglich kommunizierte Mietzinsentwicklung wurde auf Seiten der Mieterschaft als Versprechen interpretiert und somit die neue Situation gefühlsmässig als Folge der fehlenden Mitbestimmung im Bereich der baulichen und technischen Massnahmen empfunden.

Nachdem die Bauherrschaft die Mieter und Mieterinnen nicht sofort über die veränderten Bedingungen informierte, stiess das Partizipationsmodell an seine Grenzen. Erschwerend kam hinzu, dass die Sparmassnahmen zeitlich gesehen genau zur Halbzeit der gesamten Sanierung zum Tragen kamen. Die für die erste und zweite Sanierungsetappe beantragten Subventionen wurden also noch gewährt, die für die dritte, vierte und fünfte Bauetappe jedoch nicht mehr. Das hat zur Folge, dass heute in der Siedlung Ausserholligen vergleichbare Wohnungen einen Mietzinsunterschied von bis zu zwanzig Prozent aufweisen.

Foto: Dominique Susanne Plüss

Attraktive Gärten, Treff- und Spielräume sowie ein zentraler Platz tragen zur hohen Wohnqualität Ausserholligens bei.

Weiterführendes Wohn- und Verwaltungsmodell gefunden. Trotz der Schwierigkeiten während der Sanierung konnte mit Hilfe des Partizipationsmodells die Grundlage zu einem weiterführenden partizipativen Wohn- und Verwaltungsmodell geschaffen werden. Dabei wird praxisorientiert angestrebt, dass alle interessierten Mieterinnen und Mieter an der Verantwortung für ihre Wohnqualität teilhaben können. Rechte und Pflichten werden gemeinsam und verbindlich zwischen der Mieterschaft auf der einen Seite und der Liegenschaftsverwaltung auf der anderen Seite beschlossen. Erklärtes Ziel ist es, die längerfristige Erhaltung der sanierten Bausubstanz und die Pflege der Umgebung durch den Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern und die Eigenveranwortung zu fördern.

Die Entlastung der Liegenschaftsverwaltung im Bereich der Lösung von nachbarschaftlichen Konflikten, hausübergreifenden Nutzungs- und Gestaltungsfragen sowie der Hauswartung konnten aufgrund dieses Modells in der Siedlung Ausserholligen verbindlich geregelt werden. Unter der Voraussetzung, dass eine grössere Zahl der Hausgemeinschaften in der Wohnsiedlung die vorgesehenen Vereinbarungen mit der Liegenschaftsverwaltung eingehen will, wird diese Form der Verwaltung vorerst für drei Jahre erprobt. Eine Verlängerung kann dann ohne gegenseitige Kündigung jeweils jährlich erfolgen. Mit all dem fördert das partizipative Wohn- und Verwaltungsmodell einen Quartierentwicklungsprozess, der zur Sicherung von Lebensqualität im städtischen Gemeinwesen beiträgt und das Selbsthilfepotenzial der Menschen ins Zentrum rückt.

Die Erfahrungen, die die Stadt Bern als Bauträgerin mit dem Partizipationsmodell gemacht hat, sind unterschiedlich, jedoch als Gesamtheit gesehen zukunftsweisend. Für weitere Modelle dieser Art gilt es aber, klar definierte Grenzen zu setzen, klare und unmissverständliche Aussagen zu treffen und den Stellenwert einer schnellen, ehrlichen und offenen Kommunikation zu akzeptieren.

Wohn- und Lebensqualität verbessert. Rückblickend lässt sich feststellen: Bei der Sanierung der Siedlung Ausserholligen ist es gelungen, vorhandene Qualität zu schützen und mit substanzgerechten Eingriffen und geringen Mitteln eine Anpassung an heutige Wohnverhältnisse zu schaffen. Mit dem aus dem Partizipationsmodell hervorgegangenen Wohn- und Verwaltungsmodell werden neue Wege zu einer sozialverträglichen Durchmischung innerhalb der Siedlung begangen. Der Einbezug von Hausgemeinschaften trägt dazu bei, Nachbarschaftsbeziehungen zu stärken, unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen und mögliche Konflikte zu lösen.

Mit den neuen grossen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften, den Wohnungen mit unterschiedlichem Ausbaustandard, den attraktiven Gärten, den Mitwirkungsmöglichkeiten, den Treff- und Spielräumen und dem siedlungseigenen zentralen Platz bietet die Siedlung Ausserholligen heute mehr denn je eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

**Dagmar Boss, dipl. Ökonomin, ist Amtsleitungsassistentin beim Hochbauamt der Stadt Bern.*

Weitere Informationen

Wer die Siedlung Ausserholligen besichtigen möchte, findet sie an der Bahnstrasse 151–165, an der Eggimannstrasse 17–27 und 18–28 sowie an der Krippenstrasse 16–26. Zur Siedlungssanierung und zur MieterInnenmitwirkung hat das Hochbauamt Bern eine Broschüre herausgegeben: «Ausserholligen – ein Quartier zum Leben», Siedlungssanierung 1996–2001, 40 Seiten, zu beziehen unter Telefon 031 321 64 68, E-Mail dagmar.boss@bern.ch