

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 78 (2003)
Heft: 5

Artikel: Reges Leben in strengen Formen
Autor: Wartenweiler, Johannes
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107175>

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: 11.02.2026

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

Die Wohnbaugenossenschaft Baumgarten erstellt in Bern günstige Eigentumswohnungen

Reges Leben in strengen Formen

Die Burgergemeinde Bern hat das Land zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt, die Wohnbaugenossenschaft Baumgarten sorgt für die Umsetzung des langfristig angelegten Siedlungskonzepts. 130 von insgesamt 250 Eigentumswohnungen sind erstellt – in einer nüchternen, klaren Architektur, die trotz hoher Dichte viel Lebensraum bietet.

Die Siedlung Baumgarten von der belebten Innenhofseite.





Dieser Innenhof besteht vorwiegend aus privaten Sitzplätzen.

fentlichrechtlichen Körperschaft. Sie ist die Nachfolgerin der patrizischen Führungsschicht, die die Stadt Bern bis zur Französischen Revolution beherrscht hat. Als grösste Landbesitzerin innerhalb der Stadtgrenzen verfolgt die Burgergemeinde eine langfristig ausgerichtete Investitionspolitik. So hat sie den Boden nicht einfach verkauft, sondern im Baurecht für neunzig Jahre abgegeben. (Über die Motive der Burgergemeinde gibt das Interview ab Seite 17 mit dem ehemaligen burgerlichen Domänenverwalter Charles von Wattenwyl Auskunft.)

INSGESAM 250 WOHNUNGEN. Fertiggestellt sind die erste Etappe mit 85 Wohnungen und die zweite mit 45 Wohnungen. Für eine dritte Etappe mit weiteren 120 Einheiten laufen die Vorbereitungen. Es handelt sich durchwegs um Eigentumswohnungen – allerdings mit gewissen Nutzungseinschränkungen. Für das ganze Areal besteht eine Überbauungsordnung. Die erste Etappe wurde vom Büro Aarplan als Gewinnerin eines Wettbewerbs ausgeführt, für die zweite erhielt das Architekturbüro Althaus einen direkten Auftrag. Dieser Bericht geht nicht auf die Besonderheiten der zweiten Etappe ein.

Die erste Etappe umfasst überwiegend 4½-Zimmer-Wohnungen, einzelne sind kleiner oder grösser. Aarplan entwickelte eine Siedlung, die den verfügbaren Raum optimal ausnützt, architektonische Ansprüche stellt und gute Voraussetzungen für einen regen Austausch unter den BewohnerInnen schafft. Auf einem fast rechteckigen Grundriss errichtete Aarplan zwei lange, dreistöckige Riegel. Senkrecht dazu stehen drei weitere Gebäude, die die Fläche zwischen den beiden Riegeln in zwei Innenhöfe unterteilen. Diese sind teilweise öffentlich zugänglich, teilweise aber private Gartensitzplätze. Weiterer Ausseraum gibt es auf den Flachdächern.

INDIVIDUALITÄT TROTZ DICHT. Klare geometrische Formen und viel Beton verleihen den Gebäuderiegeln ihren Charakter. Die Fassaden werden durch ein rechteckiges Grundraster unterteilt. Jede Wohnung umfasst jeweils zwei Elemente dieses Rasters – entweder zur Seite oder nach oben. Unterschiedliche Unterteilungen innerhalb des Rasters lockern die Fassade auf. Insgesamt entsteht ein sehr lebendiger Eindruck, der an eine Bühne mit verschiedenen Schauplätzen erinnert. Der Nachbar ist hierschon sehr nah. «Sicher sorgt diese Bauform für eine gewisse soziale Kontrolle», erklärt Emanuel Fivian, «aber die Privatsphäre wird geachtet. Hier trampelt niemand ungefragt in die Wohnung.» Fivian teilt das Präsidium der Wohnbaugenossenschaft Baumgarten mit Ursula Lädach.

Die Wohnungen gehen durch die ganze Tiefe der Riegel. Die der Sonne abgewandte Seite wurde zwecks besserer Wärmeisolation nicht

grossflächig verglast. Im Verbund führen diese beiden architektonischen Entscheide dazu, dass die Wohnungen mindestens bei bedecktem Himmel etwas düster wirken. In den Obergeschossen lässt sich dies immerhin durch eingebaute Dachluken korrigieren. So auch bei Ursula Lädach, die eine Maisonette-Wohnung mit Dachgarten bewohnt. Sie freut sich immer wieder neu über den Fussboden aus Ton, den ihr ein befreundeter Künstler gestaltet und verlegt hat. Dafür hat sie in der Küche auf alle Extras verzichtet und eine von den Architekten angebotene Standardlösung gewählt. Keine Wohnung in der ganzen Siedlung sei identisch, erzählt sie. Alle hätten irgendwo das Bedürfnis gehabt, sich einen Spezialwunsch zu erfüllen. Ursula Lädach lobt im Übrigen die gute Isolation und kritisiert die manchmal etwas billige Bauweise, die bereits jetzt die ersten Reparaturen notwendig mache.

EIGENTUM MIT NUTZUNGSBEDINGUNGEN. Die Wohnungen sind günstig, aber nicht billig. So kostet eine 4½-Zimmer-Wohnung rund

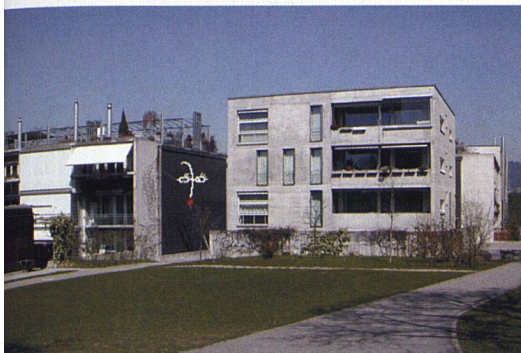


In den Wohnungen konnten auch Sonderwünsche erfüllt werden – wie der von einem Künstler gestaltete Tonboden.

450 000 Franken, eine 3½-Zimmer-Wohnung rund 350 000 Franken. Erstellt hat sie ursprünglich die Genossenschaft, erst dann gingen sie in den Besitz der BewohnerInnen über. Die Finanzierung war aber trotzdem Sache der späteren BesitzerInnen, notwendig waren zehn Prozent Eigenkapital. Die Burgergemeinde hat für die Siedlung Baumgarten Nutzungsbedingungen erlassen. Die Wohnungen müssen von den Besitzern oder nahen Verwandten bewohnt werden. Sie sind ausdrücklich keine Investitionsobjekte. Falls ►

VON JOHANNES WARTENWEILER ■ Wer kennt nicht die öden Quartierstrassen der Agglomerationsgemeinden – alles schön herausgeputzt, aber trotzdem leblos. Es braucht eine gewisse Dichte, ehe in einen Siedlungsraum ein Gefühl von Leben einkehren kann. In der Siedlung Baumgarten, auf halbem Weg zwischen Berner Hauptbahnhof und Ostermundigen gelegen, ist dies der Fall. Man spürt es selbst an einen regennassen Frühlingstag. Dabei wirkt die Überbauung von aussen streng und abweisend. Eine grosse, unverputzte Betonfassade ist das erste, was einem ins Auge sticht, wenn man von der Bushaltestelle Galgenfeld kommt. Die Hauptstrasse ist lärmig, die Autobahn einen Steinwurf entfernt. Allerdings schützt ein auffälliges bandförmiges Dienstleistungsgebäude die Wohnanlage vor dem Lärm der A6.

Seit Beginn der Neunzigerjahre wächst die Siedlung Baumgarten heran. Der Baugrund gehört der Burgergemeinde Bern, einer öf-



So präsentiert sich die Siedlung beim Eingang. Ein Wahrzeichen ist die hängende Skulptur.



Die Fassaden auf der Schattseite bestehen aus verschiedenen kastenförmigen Holzverkleidungen und kleineren Fenstern – nicht zuletzt aus Energiespargründen.



Einer der beiden Innenhöfe mit Blick auf die nordwestliche Ecke der Siedlung.

mal ein Notfall eintritt – etwa bei Trennungen –, darf die Wohnung allerhöchstens zwei Jahre vermietet werden. Und wer kontrolliert das? «Zur Durchsetzung dieses Grundsatzes besteht eine Meldepflicht gegenüber der Genossenschaft», sagt Fivian.

1996 konnten die ersten Wohnungen bezogen werden. Inzwischen ist vielfältiges Leben ins Quartier eingekehrt. Rund 100 Kinder aller Altersstufen sorgen für täglichen Trubel. Der städtische Kindergarten wurde gleich auf dem Areal errichtet, die Schule ist keine fünf Minuten entfernt, allerdings jenseits der Ostermundigenstrasse. Doch die sozialen Strukturen ermöglichen eine regelmässige Schulwegsicherung ebenso wie Nachbarschaftshilfe bei der Betreuung von Kleinkindern. Es gibt eine Lesegruppe, eine Nähgruppe, eine Weingruppe. Auch die Quartierzeitung und das alljährliche Fest gehören dazu.

MITTELSTAND DOMINIERT. Neben Familien wohnen in der Siedlung auch ältere Ehepaare und Alleinstehende. «Es gibt aber weder ganz

Reiche noch Fürsorgeempfänger», sagt Fivian. «der Mittelstand dominiert.» Nebst dem attraktiven Siedlungsleben sind die Stadtnähe und die Nähe zum öffentlichen Verkehr ein wichtiges Argument für den Baumgarten. Zwar gibt es eine Einstellhalle und weitere Parkplätze, aber die Zahl der Autos sei vergleichsweise klein, sagt Fivian. Dafür verfüge die Siedlung demnächst über einen eigenen Mobility-Standplatz. Die Wärmeversorgung geschieht durch sechs dezentrale Gasheizungen. Ökologische Überlegungen spielten dann eine Rolle, wenn sie sich nicht in höheren Baukosten niederschlugen. So wurde zum Beispiel auf die Installation von Sonnenkollektoren verzichtet.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Wohnbaugenossenschaft Baumgarten zuständig für alle Fragen des Zusammenlebens. Sie betreut auch den grossen Gemeinschaftsraum (150 Quadratmeter auf zwei Etagen) und alle anderen gemeinschaftlichen Einrichtungen. Der Gemeinschaftsraum werde sehr intensiv genutzt, sagt Lädach. Es werde eine – nicht kostendeckende – Pauschale von 50

Franken pro Anlass erhoben. Die Genossenschaft will dafür sorgen, dass eine Siedlungsidentität entsteht und der Genossenschaftsgedanken nicht in Vergessenheit gerät. Alle BewohnerInnen sind mit einem Beitrag von 5000 Franken an ihr beteiligt.

GENOSSENSCHAFT UND STOCKWERKEIGENTUM. Neben der Genossenschaft besteht eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Sie ist die Organisation der WohneigentümerInnen. Hier haben alle eine Stimme entsprechend ihren Eigentumsanteilen, und man setzt auf die professionelle Unterstützung einer externen Verwaltung. Zwischen den Vorständen der Genossenschaft und der Stockwerkeigentümergeinschaft besteht allerdings eine Personalunion.

Das Leben in einer engen Siedlung setzt eine gewisse Toleranz voraus. Lädach und Fivian glauben, dass sie hier vorhanden ist. Reibereien seien nicht zu vermeiden, aber die meisten Leute bereuten es nicht, hier eingezogen zu sein. ☞

Wie warme Weggli

Vor fast zwanzig Jahren beschloss die Burgergemeinde Bern, das Land für die Siedlung Baumgarten zur Verfügung zu stellen. Inzwischen ist ein Grossteil der Wohnungen erstellt. Hat sich das Engagement gelohnt? Charles von Wattenwyl, ehemaliger Domänenverwalter der Burgergemeinde Bern und Initiator der Siedlung Baumgarten, gibt Auskunft.

Wohnen: Was waren denn damals die Beweggründe der Burgergemeinde?

Charles von Wattenwyl: Mitte der Achtzigerjahre herrschte auf dem Liegenschaftsmarkt eine angespannte Situation. Es gab eine gigantische Spekulationswelle. Eigentum zu erwerben war unter diesen Umständen für den Mittelstand kaum mehr möglich – schon gar nicht in Stadtnähe. Mit unserem Engage-

ment wollten wir etwas gegen diese Entwicklung unternehmen.

Warum Eigentums- und nicht Mietwohnungen?

Bei den Mietwohnungen war der Druck nie so gross. Hingegen stieg der Preis von Eigentum massiv an. Oft standen Mieter vor der Wahl, ihre Wohnung zu kaufen oder auszuziehen. Bei dieser Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum wurde viel Geld verdient.

Die Burgergemeinde als soziale Institution – sozusagen?

Sie ist noch heute sehr stark mit der Stadt Bern verbunden. 1991 feierte die Stadt ihr 800-Jahr-Jubiläum. Da wollte die Burgergemeinde mit einer grosszügigen Geste ihre Verbundenheit mit Bern ausdrücken.

Wie engagierte sich die Burgergemeinde konkret?

Sie gab das Land im Baurecht an die Wohnbaugenossenschaft ab und sorgte mit einem A-fond-perdu-Beitrag für die Verbilligung der Wohnungen.

Bauland war damals sehr gefragt. Zu welchen Bedingungen wurde der Boden abgegeben?

Die Domänenverwaltung der Burgergemeinde stützte sich bei der Berechnung des Baurechtszinses auf die marktüblichen Preise ab. Der Preis für einen Quadratmeter Boden betrug damals rund 500 Franken. Allerdings erstattet die Burgergemeinde während 15 Jahren einen Teil des Baurechtszinses an die Eigentümer zurück, um diesen damit die Amortisation ihrer Hypotheken zu ermögli-