

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 89 (2014)  
**Heft:** 7-8: Wohnen im Alter

**Artikel:** Ein Leuchtturm fällt nicht vom Himmel  
**Autor:** Liechti, Richard  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-585889>

### **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:** 21.02.2026

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

Genossenschaft Am Hof Köniz setzt auf nachbarschaftliche Selbsthilfe

# EIN LEUCHTTURM FÄLLT NICHT VOM HIMMEL



Bilder: Martin Bichsel

Ein gemeinschaftliches Altersprojekt mit fünfzig Wohnungen, das stark auf das Engagement der Mieterinnen und Mieter setzt – das ist für hiesige Verhältnisse eine aussergewöhnliche Dimension. Gleichzeitig wollten beim Projekt Am Hof in Köniz (BE) aber auch beträchtliche Gewerbeflächen vermietet werden. Keine leichte Aufgabe.

Von Richard Liechti

**D**as Alterswohnen hat sich in kurzer Zeit radikal verändert. Dafür ist nur schon die Lage der Neubausiedlung Am Hof im Berner Vorort Köniz der beste Beweis. Zentraler geht es kaum. Hier hätte man früher ein massiges Bürohaus oder einen Baumarkt hingestellt. Nun aber sind es zwei Baukörper, der eine langgeschmiegt und leicht geknickt, der andere hochaufragend, mit 52 hindernisfreien Wohnungen

**Bei schönem Wetter bittet die Grillgruppe auf die Terrasse.**

und vielfältigem Gewerbemix. Eine Ausfallstrasse führt vorbei, alle paar Minuten hält der Bus direkt vor dem Haupteingang und nimmt eine Mensentraube Richtung Berner Hauptbahnhof mit. Auf der Hofseite flitzt die S-Bahn vorbei. Nicht nur der Könizer Bahnhof, sondern die verschiedensten Supermärkte und weiteren Läden und Lokale liegen in wenigen Minuten Gehdistanz. Ja, sogar die Dichte an Pizzerien steht derjenigen in der Innenstadt kaum nach.

Eine Betonwüste ist es gleichwohl nicht. Vielmehr städtischer Stadtrand, wo das Auge schon bald auf dem alten Dorfkern und grünen Hügelketten ruht. Wenn es denn mag. Denn dieses Wohnmodell wendet sich nicht an Senioren, die ihre Tage im Schaukelstuhl beschliessen wollen. «Ich wundere mich immer wieder, wie viel unsere Leute auf Achse sind», sagt die

Verwalterin Anna Thüler. Dabei gibt es vor Ort mehr als genug Möglichkeiten zur Musse und zum Mittag. Eine grosszügige Gartenterrasse mit mächtigem Tisch lädt im Hof zum geselligen Verweilen. Und im Foyer gibt es nicht nur einen Aufenthaltsraum mit Küche, der auch als Cafeteria dient, sondern einen Concièrge-Platz und eine Bibliothek. Alles betrieben von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst, die sich hier für ein Modell entschieden haben, das selbstbestimmtes Wohnen mit gemeinschaftlichem Engagement und viel gegenseitiger Nachbarschaftshilfe verbindet.

### Alternatives Wohnmodell gewinnt

Um diese Vision in die Wirklichkeit umzusetzen, waren allerdings viele Hürden zu überwinden. Kurz zusammengefasst: Im Jahr 2006 führte die Gemeinde Köniz einen Architektur- und Investorenwettbewerb durch, um das ehemalige Gewerbeareal im Baurecht abzugeben. Eine Wohnnutzung für das Alter und ein Anteil Gewerbe sollten entstehen. Zu den Bewerbern gehörte ein Team um das Badener Architekturbüro BEM-Architekten AG. Für die Trägerschaft hatten die Architekten die Genossenschaft «Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte» in Wallisellen (ZH) angefragt, die sich auf neuartige Altersprojekte spezialisiert hat.

Deren Präsidentin, die Organisationsentwicklerin Simone Gatti, musste allerdings bald einsehen, dass die Finanzierung des 24-Millio-

nen-Projekts für die damals frisch gegründete Genossenschaft «Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte» kaum machbar sein würde. Also versuchte sie, die Gebäudeversicherung Bern (GVB) als Investorin ins Boot zu holen. «Nach einer halben Stunde war die GVB von unserem Konzept überzeugt», erinnert sich Simone Gatti. Allerdings habe niemand ganz an den Erfolg geglaubt, nahmen am Investorenwettbewerb doch auch grosse kommerzielle Anbieter im Altersbereich teil. Doch prompt erhielt man den Zuschlag. Dabei hatte für die Gemeindeverantwortlichen das vorgeschlagene Wohnmodell den Ausschlag gegeben. Nicht weniger als einen «Leuchtturm mit Vorbildfunktion» wünschte sich der Gemeindepräsident.

### Finanzierung über Generalmiete

Dabei entstand ein Betriebs- und Finanzierungsmodell, wie es für Schweizer Baugenossenschaften noch kaum üblich ist: Um das Projekt lokal zu verankern, gründete man eine Betriebsgenossenschaft. Diese übernahm den gesamten Bau in General- beziehungsweise Rohbaumiete, ist also sowohl für die Weitervermietung des Wohn- als auch des Gewerbeteils verantwortlich. Die Bewohner beteiligen sich mit verzinnten Darlehen in der Höhe von 5000 bis 50000 Franken, die insbesondere zur Äufnung der verlangten Sicherheitsleistung in der Höhe von 375000 Franken dienen. Die Generalmiete ist auf zwanzig Jahre fix abgeschlossen. ➔

**Der Langbau von der Strassenseite. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haupteingang.**



Ein Modell, das Schule machen könnte? «Mit einem Investor, der auf eine hohe Rendite abzielt, kann es nicht funktionieren», schränkt Simone Gatti ein. Die Mieten wären dann nicht mehr bezahlbar. Als Gegenleistung erhalte der Investor aber die Sicherheit eines langfristigen Mietverhältnisses zu einem voraus bestimmten Preis. Trotzdem mussten Genossenschaft und Investor noch einmal über die Bücher. Ein Rekurs erwirkte nämlich, dass man in allen Erdgeschosses Gewerbebetriebe ansiedeln musste. Damit betrug der Gewerbeanteil schliesslich das Dreifache des ursprünglich Verlangten. Dies brachte die Kalkulation durcheinander, waren die Einnahmen aus dem Wohnbereich doch deutlich höher veranschlagt gewesen. Zwar bot die GVB Hand zu Korrekturen. Trotzdem resultierten schliesslich Mieten, die für den lokalen Markt an der oberen Grenze liegen.

### Kleinere Wohnungstypen gefragter

Entstanden sind vor allem 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Sie bieten allen üblichen Komfort und sind höchstens im Badezimmer, wo es Duschen statt Wannen gibt, als Alterswohnungen erkennbar. Im Langbau, der mit Laubengängen erschlossen ist, geniessen die Mieterinnen und

Mieter sogar den Ausblick in zwei Richtungen. Dank schalldichterer Minergie-Bauweise bleiben Strassen- und Bahnlärm draussen. Bei der Vermietung zeigten sich rasch Präferenzen. «Alle fragten nach den Ein- und Zweizimmerwohnungen», erinnert sich Anna Thüler. Die älteren Alleinstehenden hätten rasch gemerkt, dass sie ein drittes Zimmer eigentlich gar nicht brauchen und sich für den günstigeren kleineren Typ entschieden. Langwierig gestaltete sich dagegen die Vermietung der etwas grösseren und damit teureren 3-Zimmer-Wohnungen im Punktbau. Dort waren auch die Gewerbeflächen weniger gefragt. Erst dieser Tage, also rund zweieinhalb Jahre nach Fertigstellung, wurde das letzte Lokal bezogen.

Dass es sich dabei um eine Kaffeebar und Gelateria handelt, freut die Betreiber allerdings besonders. Denn der Gewerbemix soll zur Belegung des Quartiers beitragen, aber auch für die Wohnungsmieter attraktiv sein. Dies ist auch bei den weiteren Betrieben – Kiosk, Coiffeur, Optiker, Claro-Laden und Kleiderboutique – weitgehend gelungen. Hinzu kommt die Spitex als Ankermieterin, mit der die Bewohnerinnen und Bewohner die Cafeteria und die Küche im Foyer teilen. Dies soll auch dazu bei-



- 1 Die beiden Bauten bilden einen grosszügigen Hof. Ein Gehweg trennt ihn von der S-Bahn-Linie.
- 2 Auch der grosse Grünraum wird wenn immer möglich von den Bewohnerinnen und Bewohnern gepflegt.
- 3 Zum vielfältigen Gewerbemix gehört der Claro-Laden.





**4** Das Foyer des Langbaus bildet den Treffpunkt. Hier befinden sich ein Concierge-Platz, ein Aufenthaltsraum/Cafeteria sowie eine Bibliothek.

**5-7** Die Wohnungen im Langbau sind über Laubengänge erschlossen. Die Wohnungsgrundrisse sind Z-förmig angelegt und auf zwei Seiten orientiert.

tragen, allfällige Schwellenängste abzubauen, sollten die Bewohnerinnen und Bewohner die Spitex-Dienste einmal selbst in Anspruch nehmen müssen. Eine 24-Stunden-Betreuung gibt es allerdings nicht. Dafür stehen verschiedene Dienstleistungen des nahen Alters- und Pflegeheims zur Verfügung, die à la carte bezogen werden können. Dazu gehören Wohnungsreinigung, Wäschedienst oder Mahlzeitenlieferung. Ansprechperson und Vermittlerin solcher Hilfen ist Anna Thüler. Sie hat die Verwaltung und Vermietung im Mandatsverhältnis inne und ist fast täglich präsent.

### **Vielfältiges Engagement**

Das Herzstück des Wohnmodells ist jedoch die Selbsthilfe der Mieterinnen und Mieter. Obwohl als «50 plus»-Projekt lanciert, sind sie alle im Pensionsalter. Das übergeordnete Organ der Gemeinschaft ist die Hauskommission. Sie wird von den Vertreterinnen und Vertretern der Arbeitsgruppen gebildet. Mehr als ein Drittel der rund sechzig Siedlungsbewohnerinnen

## **BAUDATEN**

### **Bauträgerin:**

Gebäudeversicherung Bern (GVB)

### **Betrieb:**

Genossenschaft Am Hof Köniz, Köniz

### **Konzept:**

Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen

### **Architektur:**

Arge BEM-Architekten AG, Baden, und Durrer Linggi Architekten AG, Zürich

### **Umfang:**

52 Wohnungen (36 Langbau, 16 Punktbau), 1 Gästezimmer, 110 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche, 1120 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, Tiefgarage mit 60 Plätzen

### **Baukosten:**

24 Mio. CHF

### **Mietzinsbeispiele (alle 1. OG):**

2-Zimmer-Wohnung Langbau (62 m<sup>2</sup>):

1395 CHF

3-Zimmer-Wohnung Langbau (78 m<sup>2</sup>):

1780 CHF

3-Zimmer-Wohnung Punktbau (86 m<sup>2</sup>):

1920 CHF

plus jeweils ca. 180 CHF NK

und -bewohner machen in diesen Gruppen mit. Eine betreut etwa die Bibliothek im Foyer und hat schon verschiedene Lesungen organisiert. Eine andere kümmert sich um die vielfältigen Aufgaben rund um die Pflege des Grünraums. Ganz informell funktioniert die Grillgruppe, die bei schönem Wetter auf die Terrasse lädt – das Grillgut bringt aber jeder selbst mit. Wer mag, kann auch bei einer der kleineren oder grösseren Wanderungen teilnehmen, die eine weitere Bewohnergruppe organisiert. Nicht zustande gekommen ist dagegen ein grosser gemeinsamer Mittagstisch; dafür haben sich fünf Frauen zusammengetan, die nun abwechselungsweise in ihren Wohnungen für einander kochen.

Eine wichtige Rolle spielt der Concièrgeplatz beim Haupteingang. Er ist jeweils vormittags besetzt, dient auch als Treffpunkt für den Morgenkaffee oder das Zeitunglesen. Hier kann der Pöstler Eingeschriebenes und Pakete abgeben. Und hier gibt es auch eine Liste, auf der jeder Bewohner Kontaktdaten für Abwesenheiten oder Notfälle hinterlegt hat. Hinzu kommen natürlich die verschiedensten Hilfeleistungen zwischen direkten Nachbarn. Eine Pflicht zum Mitmachen in den Arbeitsgruppen gibt es nicht. Gemäss Projektziel wäre jedoch ein Engagement von vier Wochenstunden ideal. Da-

für ist auch keine Entschädigung vorgesehen. Diese wäre allenfalls möglich, wenn jemand viel mehr leisten würde.

### Hilfe zur Selbsthilfe

Ein solches Zusammenleben entsteht nicht von heute auf morgen. Sowohl Simone Gatti als auch Anna Thüler beurteilen das Coaching als zeitaufwendig. Schliesslich mussten schon ganz zu Beginn potentielle Mieterinnen und Mieter erst mit dem Konzept vertraut gemacht werden. An zahllosen Haussitzungen waren die vielfältigen Fragen zu klären, die ein Neubau mit sich bringt – man denke etwa an den ungewohnten Umgang mit der Minergie-Lüftungstechnik. Vor allem ging es aber darum, Kontakte unter der Bewohnerschaft zu knüpfen und Vorschläge rund ums gemeinschaftliche Zusammenleben zu diskutieren und umzusetzen. Ziel war schliesslich, dass der Nachbarschaftsteil so unabhängig wie möglich von der Verwaltung läuft. Und dies ist offenbar gelungen. Simone Gatti hat das Präsidium der Genossenschaft Am Hof in diesen Tagen an eine lokale Fachperson, Urs Leuthold, übergeben. «Wir haben die letzten zwei Jahre Hilfe zur Selbsthilfe geleistet», hält sie fest. «Jetzt funktioniert die Hausgemeinschaft weitgehend allein.» ■

[www.am-hof-koeniz.ch](http://www.am-hof-koeniz.ch)

ANZEIGE



## Formaldehydfreies Bindemittel. ISOVER – gelebte Ökologie.

Die ISOVER-Produkte mit formaldehydfreiem Bindemittel sind mit dem Label «Eurofins Indoor Air Comfort Gold» ausgezeichnet.



Die Glaswolle von ISOVER besteht aus über 85% rezykliertem Altglas.  
Reduziertes Transportvolumen dank der Komprimierbarkeit von Glaswolle.  
[www.isover.ch](http://www.isover.ch)

**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN