

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 92 (2017)  
**Heft:** [3]: Wohnen & Geschichte(n)  
  
**Artikel:** Wachgeküsst  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-737525>

### **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:** 22.02.2026

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

WIE GENOSSENSCHAFTSPROJEKTE HISTORISCHE ORTE LEBENDIG ERHALTEN

# Wachgeküsst

TEXT: LIZA PAPAZOGLU / FOTOS: RENATE WERNLI

Ein Stück Heimat: unbezahlbar. Die Wohnbaugenossenschaft Zuhause am Bielersee hat denn auch viel Geld in die Hand genommen und Hürden gemeistert, um bei ihrem ersten Projekt das denkmalgeschützte Engel-Haus in Twann (BE) zu sanieren. Damit bietet sie dringend benötigte Alterswohnungen an. Aber nicht nur: Auch ein breites Kulturangebot soll dazu beitragen, dass das Dorf lebendig bleibt. Ähnliche Ziele verfolgt die Genossenschaft WAK in Elgg (ZH). Das Konzept scheint aufzugehen.

Frühbarockes Portal, moderne Glastüre. Im Gebäudeinnern heult eine Schleifmaschine. Endspurt im Engel-Haus in Twann, wo vor wenigen Tagen die ersten Mietparteien eingezogen sind und nun Handwerker letzte Hand anlegen. Der kräftigrote Linoleumboden der Eingangshalle ist noch durch Vlies geschützt, ein Staubsauger wartet auf seinen Einsatz. Es riecht nach Stein und Mörtel. An der Haushinterseite steht die Gemeinschaftsküche bereit, daneben wird bald die Dorfbibliothek einziehen. Vorne sieht man durch

drei Verglasungen in den Kulturraum; nur die rohen Steinquader einer Wand zeugen noch davon, dass hier ursprünglich ein Weinkeller war. Wie selbstverständlich verbinden sich alt und neu im denkmalgeschützten Gebäude aus dem 17. Jahrhundert.

## 35 Jahre lang ungenutzt

Der Weg dahin aber war lang, und schwierig. Weshalb man ihn auf sich genommen hat – in Zeiten notabene, wo sonst auf Neubau und Verdichtung gesetzt wird –, erklären an diesem grauen Novembermorgen zwei Frauen. Wir sitzen im neuen Multifunktionsraum im Dachgeschoss, der von mächtigen Balken überwölbt wird und schöne Ausblicke gewährt auf den Bielersee und die Rebberge, die sich hinter dem schmucken Weinbauerdorf den Hang hinaufziehen. Die beiden waren wesentlich daran beteiligt, dass das ehemalige «Herbsthaus», ein früher nur zur Erntezeit bewohntes herrschaftliches Winzerhaus, nach einer wechselvollen Geschichte und zuletzt 35 Jahren Leerstand aus seinem Dornröschenschlaf wachgeküsst wurde. Und dabei eine Nutzung fand, die Mehrwert für die ganze Gemeinde bringen soll.

Gabrielle Wanzenried, Mitinitiantin und Kopräsidentin der Genossenschaft Zuhause am Bielersee: «Es gab schon lange Ideen, aber kein finanzierbares Projekt. Bis sich eine Gruppe Interessierter mit dem nötigen Know-how und einem überzeugenden Konzept zusammenfand.» Das da lautet: ein Mix aus Alterswohnen und Kultur. Denn in Twann fehlten bislang Wohnangebote für Betagte völlig; gleichzeitig wollte man dazu beitragen, dass der Ort lebendig und für alle Bevölkerungskreise attraktiv bleibt. «Die Leute hier identifizieren sich stark mit dem



Das Engel-Haus im Winzerdorf Twann war ursprünglich als «Herbsthaus» nur zur Erntezeit bewohnt. Als wichtiger Zeitzeuge aus dem 17. Jahrhundert steht es unter Denkmalschutz.







Genossenschaftskoprsäsidentin Gabrielle Wanzenried (links) und Architektin Elisabeth Aellen mit dem frisch renovierten Engel-Haus im Hintergrund. Mit neun Alterswohnungen, Kultur und Angeboten für die ganze Bevölkerung soll es den Ort beleben.



An der seeseitigen Treppe, vermuteter früherer Hauptzugang zu den Wohnräumen, wäre die Sanierung beinahe gescheitert. Neu liegt der Hauseingang beim ehemaligen Weinkeller und ist hindernisfrei erreichbar.

Dorf und wollen auch im Alter hierbleiben. Das soll auch weiterhin möglich sein», sagt Gabrielle Wanzenried.

#### Kaum passender Wohnraum

Twann steht vor ähnlichen Herausforderungen wie viele andere historische Ortschaften. Zwar ist hier mit Laden, Bäckerei, Restaurants, Bahnhof und Gesamtschule eine gute Infrastruktur vorhanden, und es gibt noch funktionierende Rebbaue, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe. Die Auswahl an guten und bezahlbaren Wohnungen ist allerdings klein. Und dies, obwohl es viele Leerstände gibt. Das hat wesentlich mit dem Status von Twann zu tun: Das Winzerdorf ist – sieht man einmal von Nationalstrasse und Bahntrasse ab – weitgehend in seiner alten Struktur und Substanz erhalten. Deshalb steht es unter Denkmal- und Landschaftsschutz und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Das aber bedeutet: Sanierungen sind nur unter

strengen Auflagen möglich – und damit anspruchsvoll und teuer. Oft wird deshalb darauf verzichtet. Neubauten allerdings sind wegen der strengen Auflagen ebenfalls kaum möglich, zudem sind Twanns Baulandreserven praktisch ausgeschöpft. Zeitgemässer Wohnraum ist daher rar und kostspielig.

Von dieser schwierigen Ausgangslage liess sich die Interessengruppe, die sich im Herbst 2011 bildete, jedoch nicht abschrecken. Zu den treibenden Kräften gehört Anita Baumgartner, die als Stützpunktleiterin der Spitex die Alterswohnproblematik aus erster Hand kennt. Sie teilt das Genossenschaftspräsidium mit der Finanzexpertin Gabrielle Wanzenried. Mit Elisabeth Aellen kam eine Architektin mit an Bord, die über grosse Erfahrung in historischen Sanierungen verfügt und überdies Kulturmanagerin ist. Beste Voraussetzungen also. «Anders wäre es auch gar nicht gegangen. Man muss das Ganze im Auge behalten und immer auch für die Finanzierung und den Betrieb mitdenken», weiss die Architektin.

#### Ringern mit dem Denkmalschutz

Das hiess vor allem: Planen. Rechnen. Verhandeln. Vernetzen. Und Geld beschaffen. Viele Hürden also. Eine Machbarkeitsstudie fiel aber günstig aus, und so wurde 2013 die Genossenschaft gegründet. Der Beginn war hart. «Wir starteten bei null», so Gabrielle Wanzenried. Zuh gestaltetete sich am Anfang die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz. Das Engel-Haus, das um 1670 von

*«Am Anfang gestaltete sich die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz zäh.»*

der Berner Patrizierfamilie Frisching erbaut wurde und seinen heutigen Namen der letzten Besitzerfamilie verdankt, gehört zu den grössten und wichtigsten erhaltenen Herbsthäusern in der Bielerseeregion; in einigen Räumen haben sich kunsthistorisch wichtige Malereien erhalten. Deshalb ist es ein hochrangiges kantonales Schutzobjekt. ➔



Der Denkmalschutz war denn auch kritisch. «Er wollte, dass die Originalzugänge ihre Funktion behalten. Diese liegen aber über dem ebenerdigen ehemaligen Weinkeller im ersten Stock und sind nur über steile Treppen erreichbar. Lifte liessen sich dort nicht anbauen. Damit wäre das Altersprojekt obsolet geworden», erzählt die Architektin. Nach hartem Ringen erteilten schliesslich Bewilligungsbehörde und Gemeinde grünes Licht. «Seither arbeiten wir mit der Denkmalpflege des Kantons Bern gut zusammen.» Vieles musste dennoch ausgehandelt werden – wie immer bei solchen Sanierungen.

### Neun hindernisfreie Wohnungen

Eineinhalb Jahre hat der Umbau gedauert. Grösster Eingriff war der Einbau eines Lifes über sämtliche fünf Stockwerke anstelle der alten Treppen im Mitteltrakt. Ansonsten wurde so viel Substanz wie möglich erhal-

ten. Insgesamt war der Gebäudezustand erstaunlich gut, trotz des jahrzehntelangen Leerstands. Fordernd war für Elisabeth Aellen vor allem der Spagat zwischen Denkmalschutz, energetischer Sanierung und Brandschutzauflagen. «Weil keine Dämmung angebracht werden durfte, haben wir die erforderlichen Dämmwerte nicht erreicht. Deshalb mussten wir eine Ausnahmebewilligung erwirken.» Beim Brandschutz waren keine Kompromisse möglich, einige Eingriffe, etwa zwei stattliche Dachlukarnen, konnten hingegen realisiert werden.

Als besonders aufwändig erwies sich der Erhalt der originalen Balken und Tragstrukturen beidseits des Mitteltrakts. Überhaupt war es schwierig, die dreiteilige Struktur des historischen Gebäudes zu bewahren und dennoch vernünftige Grundrisse zu schaffen, die zeitgemässen Ansprüchen genügen und hindernisfreies Wohnen erlauben. Ent-

standen sind im Engel-Haus schliesslich neun Wohnungen mit eineinhalb bis dreieinhalb Zimmern – jede mit eigenem Charakter, einige moderner, andere mit viel historischem Flair. Prunkstück ist das Frisching-Zimmer mit seinen Malereien und dem Familienwappen über der Tür.

### Wohnen und mehr

Alle bis auf zwei Wohnungen konnten bereits vor Fertigstellung vermietet werden. Auch die 77-jährige Uschi Magri, die bald ihre Stuidiowohnung im dritten Stock beziehen wird und schon einmal ihren alten Schrank hergebracht hat, war sofort Feuer und Flamme, als sie vom «tollen Frauenprojekt» hörte. «Das hier ist eine ideale Lösung. Ich will selbständig bleiben und nicht meinen Kindern zur Last fallen. Dennoch bin ich in ihrer Nähe, und meine Enkel können mich gut besuchen», freut sie sich. So bleibe sie



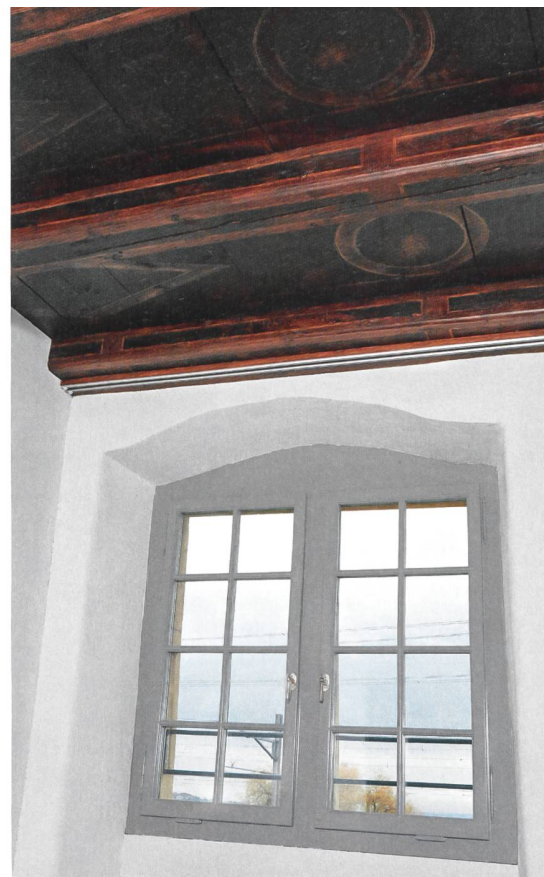
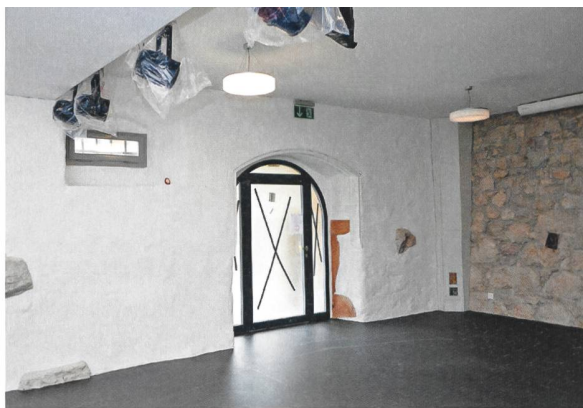
Fotos: zVg. (Umbau)/Hans-Jörg Gerber (restaurierte Räume)



**Aufwändige Sanierung:** Im Mitteltrakt wurde ein Lift eingebaut. Originale Tragstrukturen und Balken konnten dennoch erhalten werden.

**Das Prunkstück** des um 1670 von Berner Patriziern gebauten Hauses, das Frisching-Zimmer, erstrahlt in neuem Glanz. Die Restauration der raren Malereien musste von Spezialisten ausgeführt werden; die Kosten dafür hat der Denkmalschutz übernommen.





Hindernisfrei und modern wohnen funktioniert auch in einem historischen Gebäude. Jede Wohnung ist individuell. Der Kulturraum im ehemaligen Weinkeller (oben links) steht der ganzen Bevölkerung offen.

mitten in ihrem Leben. Seit Anfang der 1960er-Jahre wohnt Uschi Magri in Twann, wo sie sich fest verwurzelt fühlt. Froh ist sie, den Umzug gewagt zu haben, solange sie noch fit ist. Und erwähnt ein Winzerpaar, das eingezogen ist, um der jüngeren Generation sein Wohnhaus zu überlassen. Genau das mache doch Sinn. Sie selber schätzt besonders den Lift – und die Sicherheit einer Genossenschaft: «Die bisherigen Wohnungen haben mir nie gehört. Hier habe ich das Gefühl, das ist auch ein bisschen «meins». Hier kann ich meinen Lebensabend verbringen.»

Wie viel Gemeinschaft die Bewohner leben möchten, steht ihnen frei. Die Infrastruktur dafür jedenfalls steht bereit: Bibliothek, Gemeinschaftsküche und öffentlicher Kulturraum im Erdgeschoss, unterm Dach der Multifunktionsraum, wo Feste gefeiert werden, aber auch Familienangehörige übernachten können und zudem ein Multimediakab geplant ist. Ins Nebengebäude, das die Genossenschaft noch sanieren will, soll der Spitexstützpunkt einziehen.

#### Unkonventionelle Finanzierung

Gabrielle Wanzenried und Elisabeth Aellen sind zufrieden. Auch wenn das Projekt anspruchsvoll war. Und teuer. Trotz tiefem Kaufpreis belaufen sich die gesamthaften Kosten auf stolze 4,64 Millionen Franken – was laut der Architektin rund ein Viertel mehr sein dürfte, als ein vergleichbarer Neu-

bau gekostet hätte. Dennoch wollte die Genossenschaft erschwingliche Mieten anbieten; diese liegen zwischen 790 und 1700 Franken netto monatlich. Möglich war das nur dank einem aussergewöhnlich hohen Eigenkapitalanteil. Man hat denn auch einen riesigen Effort geleistet, um Geldquellen anzuzapfen. Gabrielle

*«Um Identität geht es, ein Stück Heimat. Und einen zukunftsfähigen Ort.»*

Wanzenried ist schon ein bisschen stolz, dass die 50 Prozent Eigenmittel – üblich sind 20 Prozent – erreicht wurden. «Das

war aber auch Knochenarbeit! Und wir mussten sehr professionell auftreten.» Über hundert Stiftungen hat man angegangen, vom Lotteriefonds über die auf Alterswohnen spezialisierte Age-Stiftung und die Pro Patria bis zur Ernst-Göhner-Stiftung. Mehr als eineinhalb Millionen Franken an A-fonds-perdu-Beiträgen kamen so zusammen.

Damit nicht genug. Von der Bevölkerung wurden für 400 000 Franken Anteilscheine gezeichnet. Mit beharrlicher Öffentlichkeitsarbeit und einem Kulturprogramm bereits während der Planungsphase, Aktionen wie Benefizkonzerten und – sehr beliebten – Lottonachmittagen konnten weitere Gelder beschafft werden. Hinzu kommen Privatspenden und -darlehen. Und: Sponsoring. Wer Treppenstufen oder Kulturstühle finanziert, wird auf Tafeln prominent genannt. Und schliesslich gab es auch indirektes Sponsoring durch die lokalen Handwerksbetriebe in Form von Preisrabatten.



**Uschi Magri (77) kurz vor dem Einzug. Sie schätzt es, dass sie in ihrer künftigen Kleinwohnung weiterhin selbständig, aber in der Nähe ihrer Familie wohnen kann.**

#### Behutsam weiterwachsen

«Ohne die riesige Unterstützung wäre das Projekt nicht möglich gewesen», bilanziert die Kopräsidentin. Im Gegenzug sei das aufgestandene Engel-Haus aber auch eine Art Geschenk. «Es bedeutet eine echte Aufwertung», findet auch Elisabeth Aellen. Nicht nur weil die Alterswohnungen eine wichtige Lücke im Gemeindeangebot schliessen. Schliesslich soll das Haus auch die Generationen verbinden. Ein breites Kulturprogramm mit Lokalbezug ist geplant, das auch die Winzertradition aufgreifen wird; vielleicht findet so sogar das letzte alte Weinfass des Engel-Hauses, das zerlegt und eingelagert wurde, eine neue Bestimmung. ➔





Fotos: zvg

**In Elgg ist die Genossenschaft Wohnen, Arbeiten, Kultur (WAK) seit 2001 mit Erfolg aktiv: Zwölf Gebäude aus verschiedenen Epochen hat sie bereits erworben.**



**Zum Konzept der WAK gehören immer auch Kultur, wie hier die Auftrags-sprayeri am Haus zum Untertor, ...**



**... und Gewerbe. Im «Doktorhaus», das die WAK dieses Jahr kaufte, gibt es eine Arztpraxis, die dem Dorf erhalten bleiben soll.**

Ihr Wissen und die gesammelten Erfahrungen möchten die Projektverantwortlichen weiter nutzen. Nicht zufällig wählte die Genossenschaft den Namen «Zuhause am Bielersee»: Bedarf für ähnliche Projekte gibt es in der näheren Region noch mehr. Bereits wurden weitere sanierungsbedürftige Altliegenschaften sondiert. «Wir sind bereit fürs nächste Abenteuer. Wenn die jeweilige Standortgemeinde mitmacht und sich ein Projekt rechnen lässt, sind wir dabei», sagt Gabrielle Wanzenried.

### WAK Elgg in Fahrt

Mit Belebungsplänen für historische Ortschaften starten Genossenschaften immer wieder. Oft bleibt es allerdings bei Kauf und Umbau einer einzigen Liegenschaft. So etwa bei vielen der zahlreichen Genossenschaften, die in den letzten Jahren für Alters- oder Generationenwohnen in ländlicheren Gegenden gegründet wurden. Auch der Grossteil der Kleingenossenschaften, die besondere Liegenschaften – von der alten Mühle über Dorfstaurants bis zu ehemaligen Sennereien oder Schulhäusern – umnutzen wollen, begnügt sich mit der Realisation eines Projekts. Wer gerne mehr machen würde, scheitert häufig an fehlenden Ressourcen oder Finanzen – oder fehlendem Bedarf.

Nicht so die Genossenschaft Wohnen, Arbeiten, Kultur (WAK) in Elgg. Präsident Erich Wegmann führt, ebenfalls an einem grauen Novembertag, durch den Ort im obo-

ren Eulachtal, zehn Kilometer östlich von Winterthur. Als eines von sechs historischen Landstädtchen im Kanton Zürich steht Elgg unter besonderem Schutz. Während wir durch den lauschigen Ortskern spazieren, zeigt Erich Wegmann hier auf ein schönes Riegelhaus, da auf einen Holzlaubengang, dort auf eine altherwürdige Beiz. Und dazwischen immer wieder auf eines der mittlerweile zwölf Häuser, die die WAK seit ihrer Gründung 2001 erwerben konnte.

### Dörfliche Geist und Nutzungsmix

Weshalb dieses Engagement? «Wenn man diese vier-, fünfhundertjährigen Häuser sieht, dann weiss man, was uns motiviert. Es lohnt sich, das zu erhalten.» Die gewachsenen Strukturen und alten Gebäude atmen Geschichte, haben Charme und Charakter. Sie liegen dem Präsidenten spürbar am Herzen. Um Identität gehe es, ein Stück Heimat. Vor allem aber darum, dass der Ort lebendig und zukunftsfähig bleibe. Dafür braucht es neben gutem Wohnraum auch Gewerbe und Kultur, und eine funktionierende Gemeinschaft, ist er überzeugt. «Dörfliche Geist» nennt Erich Wegmann das.

So hat die WAK denn von Anfang an Wohnhäuser mit Gewerberäumen im Erdgeschoss gekauft. Das Nutzungsspektrum reicht von Kostümverleih und Claro-Laden über Arztpraxis und Pilatesstudio bis zur Sprachschule. Die Genossenschaft fördert zudem das kulturelle Leben, organisiert Ver-

anstaltungen und Ausstellungen, hat eine Hör-CD zur Geschichte Elggs produziert und in ihrem einzigen Neubau – den sie nebenher auch noch gebaut hat – einen öffentlichen Kultursaal erstellt. Bei jedem WAK-Haus erhalten überdies lokale Künstler eine Plattform; erst kürzlich etwa hat ein Sprayer beim Haus zum Untertor eine Hauswand gestaltet.

### Viel Vertrauen geschaffen

Der WAK-Gründung 2001 ging eine Phase voran, in der in Elgg zunehmend Häuser zu verlottern drohten, weil die Eigentümer kein Geld hatten oder keine Erben. Dem wollte die WAK entgegenhalten. Am Anfang waren die Liegenschaften meist zu günstigen Preisen zu haben, erinnert sich Erich Wegmann. «Mittlerweile sind wir auch schon überboten worden. Im extremsten Fall um das Doppelte.» Dennoch kämen immer wieder Leute mit Angeboten auf die WAK zu, die nicht den Gewinn optimieren wollten, sondern eine nachhaltige Lösung anstreben würden. «Sie wissen, dass ihre Häuser bei uns in die richtigen Hände gelangen.»

Die WAK hat ähnlich wie Zuhause am Bielersee eine grosse Zahl ideeller Unterstützer im Ort, die Anteilscheine erworben haben. Zudem ist es für Darlehensgeber in der aktuellen Tiefzinsphase attraktiver, ihr Geld in die Genossenschaft zu investieren als es auf einer Bank zu parkieren. Dennoch sind die Kosten auch für die WAK ein Dauerbrenner. Viel Geld verschlangen beispielsweise die fast überall nötigen Asbestsanierungen und das Herausreissen der Öltanks. Erich Wegmann schätzt zudem, dass die Schutzauflagen die Sanierungen im Schnitt um fünf bis zehn Prozent verteuerten. Dennoch sieht er den Denkmalschutz positiv: «Wir wurden unterstützt und gut beraten, wie wir unsere Projekte ortsbildkonform umsetzen konnten.»

So weit, so gut. Die WAK wächst weiter, und Erich Wegmann ist überzeugt, dass ihr Einsatz Wirkung zeigt und Anerkennung genießt. Dennoch plagen ihn manchmal leise Zweifel, ob die Leute längerfristig noch in Altbauten wohnen wollen. «Man muss das schon mögen, ohne Lift, Balkon und Garten, dafür mit knarrenden Böden und ringhörigen Wänden.» Auch Elgg kennt Leerstände. Und auch günstigere WAK-Wohnungen sind nicht immer leicht zu vermieten. Doch unterkriegen lässt sich der Elgger nicht. Im Gegenteil: «Es braucht Treiber wie die WAK, die das Ganze sehen und ihr Umfeld mitgestalten.» Nur wer gestaltet, wird schliesslich auch weiter Geschichte schreiben.

[www.zuhauseambielensee.ch](http://www.zuhauseambielensee.ch)  
[www.wak-elgg.ch](http://www.wak-elgg.ch)