

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 69 (1982)
Heft: 4: Wohnbau in der Agglomeration

Artikel: Vielfältig und veränderbar : Wohnquartier Bleiche, Worb (Bern)
Autor: Oswald, Franz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-52642>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

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

Vielfältig und veränderbar

Wohnquartier Bleiche, Worb (Bern)

Quartier d'habitation «Bleiche» à Worb, Berne

“Bleiche” project in Worb, Berne

Bauherrschaft

Die Wohnbaugenossenschaft «Bleiche» in Worb ging aus einem Kreis von Bauinteressenten hervor, die sich den Vorstellungen über Wohnungsbau einer Initiantengruppe verbunden fühlten und bereit waren, sich in Worb niederzulassen.

sen. Sie besteht aus 37 Familien und bezweckt ausschliesslich die Realisierung und Verwaltung des Wohnquartiers «Bleiche».

Aufbau des Wohnquartiers

Das Wohnquartier hat sieben Reihenhauseinheiten bzw. 37 Hauseinheiten. Diese sind um den zentralen Einfahrtshof und um den Quartierplatz angeordnet. Alle Häuser sind dreigeschossig, wobei die oberen Häuser am Hang zweieinhalb Wohngeschosse plus Kellerabteil und die unteren Häuser im ebenen Gelände zwei

Architektengemeinschaft
Projektierung: Franz Oswald, Bern
Mitarbeiter: Christoph Stuber,
Herbert Furrer
Ausführung: Hans Rudolf Abbühl,
Fritz Hubacher
Bauzeit: 1979–1981

Wohngeschosse plus ein ganzes Kellergeschoss haben. Auf der Eingangsseite eines jeden Hauses kann in der sogenannten Ausbauzone ein Nebengebäude, das Wohnzwecken dient, z. B. für ein Studio, Atelier, Büro etc., erstellt werden. Die Ausbauzone ist als Nutzraumreserve vorgesehen und in der Ausnutzungsberechnung enthalten.

Das Wohnquartier wird durch eine Stichstrasse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autoabstellplätze befinden sich unter der abgewinkelten Pultdachzeile, die den Einfahrtshof am Ende der Stichstrasse bildet. Plätze und Wege innerhalb des Quartiers sind ohne Autoverkehr.

Das Wohnquartier verfügt über folgende Gemeinschaftseinrichtungen:

- eine Spielwiese und ein Biotop;
- die «Wagenburg» für die Autoabstellplätze und dahinter die Gasse mit Spielplätzen;
- den Quartierplatz mit Bühne, Arena und Wasserspiel;
- Zivilschutzräume, die als Jugendtreff und Discokeller, Sauna und Gymnastikraum, Werkstatt und Materiallager eingerichtet sind bzw. werden;
- einen Mehrzweckraum mit Tageslicht;
- eine zentrale Briefkastenanlage mit Orientierungstafel;
- eine zentrale Kehrachtsammelstelle und einen Wagenwaschplatz.



1 Vorangehende Seite: Bauspiele und Spielbauten; Durchgang zum Autounterstand / Page précédente: Jeux de construction et constructions de jeu; passage menant au parking couvert / Preceding page: Building games and play buildings; passage to car park

2 Quartierplatz – weiche Mitte und harte Peripherie, gleichzeitig Übergang zwischen unterem und oberem Quartier-
teil / Place de quartier – Centre en léger et périphérie en dur, simultanément transition entre les parties basse et haute du quartier / Neighbourhood square – soft core and hard periphery, at same time transition between lower and upper sectors of project

3 Die «Bleiche» von Nordwesten / Le quartier «Bleiche» vu du nord-ouest / The “Bleiche” from northwest

Charakteristik der Wohnbauvorstellungen

Projektierung und Realisierung der «Bleiche» gingen vom Grundsatz aus, den Bewohnern soviel Entscheidungsfreiheit wie möglich bei der Gestaltung des gemeinschaftlichen und des individuellen Wohnbereichs zu gewähren. Bauliche Festlegungen hatten Spielräume für die Verwirklichung künftiger, bei Bezug noch nicht bekannter Bedürfnisse und Wünsche offenzulassen. Allerdings war die Entscheidungsfreiheit durch die normalen ökonomischen Gegebenheiten und durch das Bestreben beschränkt, auch Leuten in niedriger Einkommens- und Vermögenslage den Bau eines Hauses zu ermöglichen. Ebenso begrenzend wirkte sich aber auch der Prozess der Meinungsbildung sowie des Abstimmungsverfahrens innerhalb der Genossenschaft aus. Denn jeder Bewohner musste sich bei seinem Gestaltungsentscheid in einer Doppelrolle verstehen: er hatte sowohl über das Ganze des Wohnquartiers, die Res publica, als auch über sein eigenes Haus, die Res privata, Beschlüsse zu fassen. Projektierung und Realisierung der «Bleiche» wickelten sich im Spannungsfeld ab, worin die gestalterischen Kräfte durch gegensätzliche, sich überlagernde Interessensphären das einemal gefördert und das anderemal gehemmt wurden.

Manche der architektonischen Ausdrucksformen der «Bleiche» bilden direkt die Spielräume ab, die dem gemeinschaftlichen und dem individuellen Gestaltungswillen in voller Absicht und von Anbeginn überlassen waren.

Für die Gestaltung des Wohnquartiers wesentlich sind:

Parzellierung und Hauszuteilung

Die Tiefe einer Hausparzelle beträgt ca. 30 m. Sie gliedert sich bei allen Häusern in einen Ausbaustreifen von 4,75 m – dieser Ausbaustreifen liegt an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich; deshalb kann die darauf realisierte Nutzungsreserve beiden Bereichen zugeordnet werden –, eine Vorgartenzone von 4,30 m, eine Balkonzone von 1,90 m, den Reihenhausstreifen von 12,55 m und die Hintergartenzone

von 6,00 m. Die Breite der Hausparzelle variiert zwischen 4,25 m, 5,25 m und 6,25 m.



3

Der Bewohner hatte eine Wahl zu treffen:

- über die Breite der Parzelle und damit die Grösse des Hauses;
- über den Standort des Hauses und damit über seine Nachbarschaft;
- ob die Nutzungsreserve im Ausbaustreifen von Anfang an oder später zu realisieren sei;
- über die Eigentumsform der Parzelle. – Schliesslich blieb diese im Besitz der Genossenschaft und wird dem einzelnen im Baurecht abgetreten.

Umgebung: öffentlicher und privater Bereich

Der Quartierplan wurde in mehreren Entwurfsschritten von den Architekten entwickelt. Die Genossenschaft genehmigte die Vorschläge oder veranlasste eine Überarbeitung. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen, die fast alle von Gesetzes wegen erforderlich sind, wurden im Quartierplan festgelegt. Die Erstellungskosten wurden anteilmässig nach Bruttogeschossfläche der einzelnen Häuser verrechnet.

Später wirkte eine Arbeitsgruppe der Genossenschaft bei der Detailgestaltung des öffentlichen Bereichs aktiv mit und veranlasste auch die Erstellung einzelner Teile in Eigenleistung, z. B. Pflanzarbeiten, Grabarbeiten für das Biotop etc.

Für die bauliche Ausbildung der Grenzlinien zwischen öffentlichem und privatem Bereich bzw. zwischen den Nachbarn wurden folgende Spielregeln vereinbart und schliesslich reglementarisch formuliert:

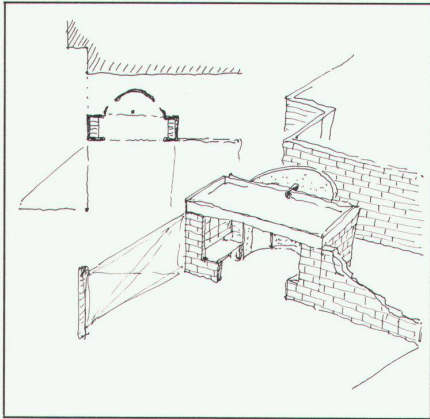
- Die Grenzlinie, die zwischen öffentlichem Raum und privatem Aussenraum trennt, muss in wahrnehmbarer Form gestaltet sein, sei es durch eine Mauer, eine Holzwand, einen Metallzaun oder eine Hecke. Die Kosten dafür werden von der Genossenschaft getragen und anteilmässig verrechnet.
- Allfällige seitliche Abschlüsse zwischen den Vorder- und Hintergärten der einzelnen Häuser sind nur Angelegenheit der betroffenen Nachbarn. Es darf jedoch kein Nachbar dem andern die Umschliessung des eigenen Garten verwehren. Material und Bauweise werden nachbarschaftlich geregelt und die Kosten geteilt.
- Die Gestaltung der privaten Gärten ist Angelegenheit des einzelnen.

«Schale» und Individualbereich

Als «Schale» wird die bauliche Aussenhülle eines für alle Häuser identischen Gebäudequerschnitts definiert. Durch die Wahl der Hausbreite ist das Bauvolumen des Individualbereichs festgelegt. Die «Schale» wird von der Genossenschaft in Auftrag gegeben und unterhalten; der Individualbereich ist Privatsache des einzelnen Genossenschafters. Die «Schale» setzt sich aus folgenden Bauteilen zusammen:

Rohbau: Bodenplatten und Geschossdecken in Beton armiert; Brandmauern und äusseres Mauerwerk als Doppelschale mit Schalungssteinen und Beton; Dachkonstruktion in Holz über frei gespannten inneren Pfetten und Riegkonstruktion auf der Balkonseite; Vordach über Pfeilern in Stein und Metallkonstruktion für die nachträgliche Hängebefestigung von Balkonen, Wintergärten, Storen etc. Fenster in Holz, gestrichen; Ausfachungen der Riegkonstruktion aus Holzplatten, doppelschalig, isoliert und gestrichen.

Installationen: Heizung und Warmwasser mit Elektrospeicher pro Haus mit Bodenverteilung. Wasseranschluss und



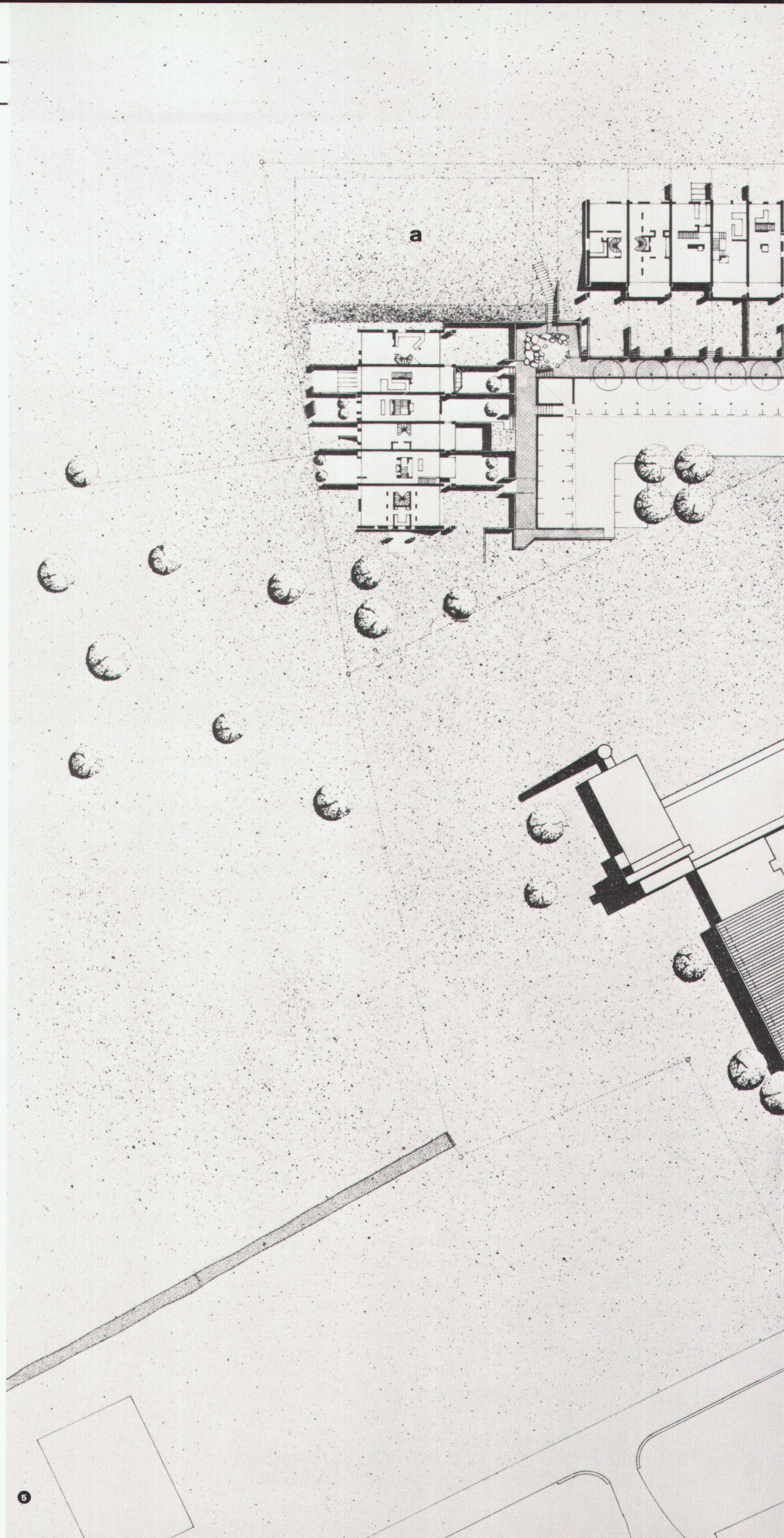
4

4 Skizze für das Briefkastenhaus am Quartiereingang / Esquisse pour l'abri des boîtes aux lettres à l'entrée du quartier / Sketch for letterbox shelter at neighbourhood entrance

5 Grundriss des Quartiers / Plan du quartier / Plan of neighbourhood

- a) Spielwiese / Pelouse de jeu / Playground
- b) «Wagenburg» / «Wagenburg» / «Waggon fort»
- c) Quartierplatz / Place du quartier / Neighbourhood square
- d) Zugang zu den Zivilschutzräumen / Accès aux abris anti-aériens / Access to shelters
- e) Mehrzweckraum / Salle polyvalente / Polyvalent room
- f) Biotop / Biotope / Biotope
- g) Briefkastenhaus / Abri des boîtes aux lettres / Letterbox shelter
- h) Bauspielhügel über Kehrichtsammelstelle; Wagenwaschplatz / Colline pour jeux de construction surmontant le local des poubelles; aire de lavage des voitures / Building-games hill above refuse collection center; car laundry

6 Die «Bleiche» von Südosten / Le quartier «Bleiche» vu du sud-est / The «Bleiche» from southeast

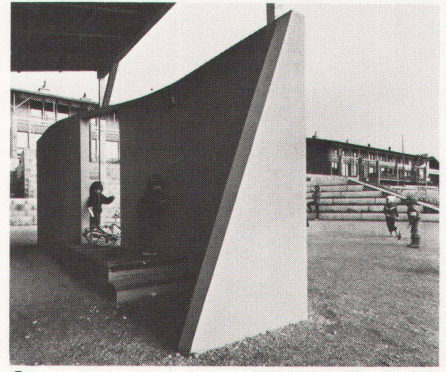
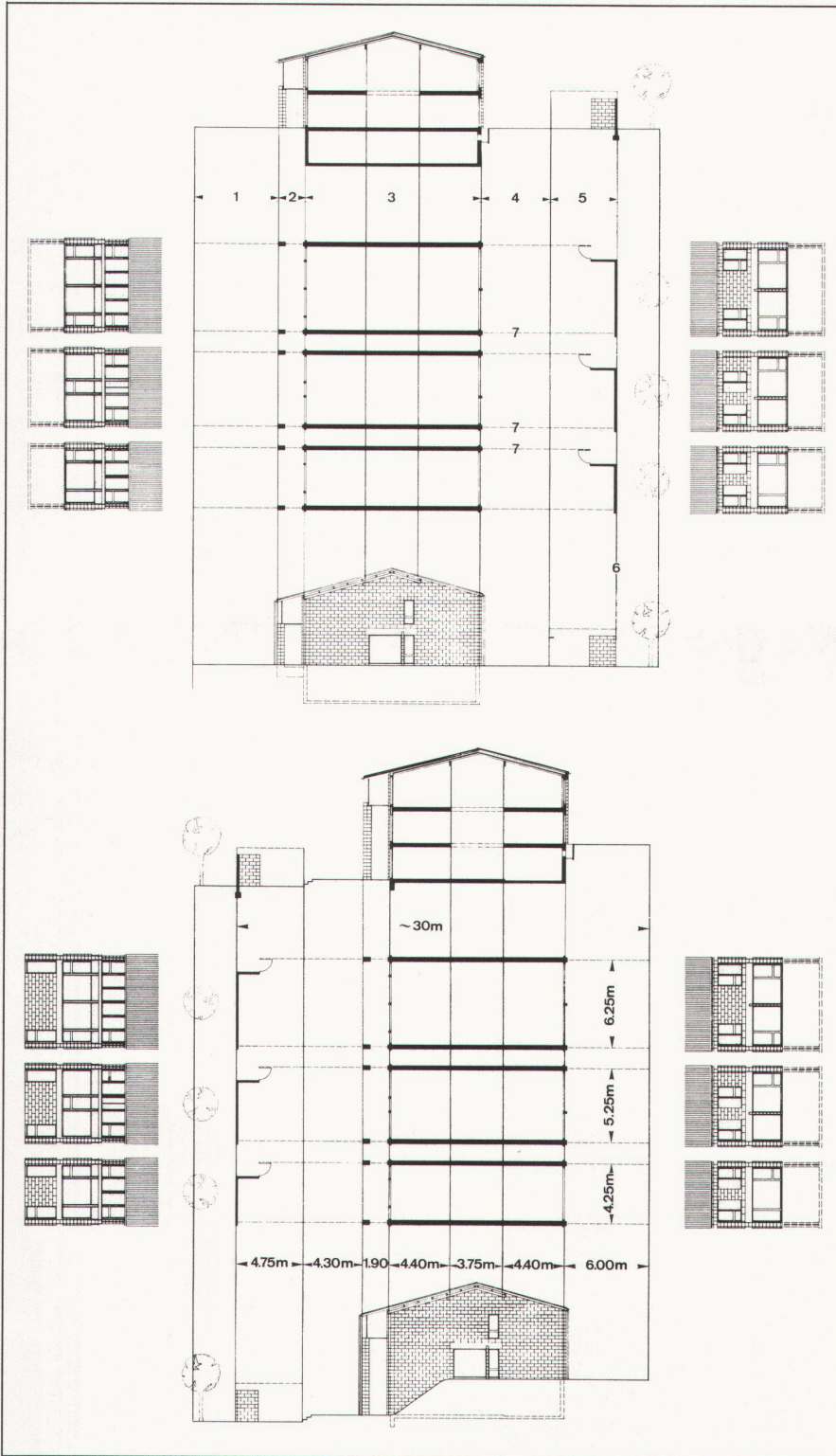




0 10 20m



6



- 7 Schemata zur Parzellierung und zur Dimensionierung der «Schale» / Schéma indiquant les parcelles et le dimensionnement de la «coque» / Diagrams showing subdivisions and dimensioning of the "shell"
- 1 Vorgartenzone / Zone de jardins en façade / Front garden zone
 - 2 Balkonzone / Zone des balcons / Balcony zone
 - 3 Reihenhautstreifen / Rangés de maisons / Strip of row-houses
 - 4 Hintergartenzone / Zone des jardins derrière les maisons / Back garden zone
 - 5 Ausbaustreifen / Zone des extensions / Expansion strip
 - 6 Grenzlinie zwischen öffentlichem und privatem Raum, in baulicher Form ausgezeichnet / Limite entre les espaces public et privé matérialisée sous forme bâtie / Boundary between public and private areas, as built up
 - 7 Seitliche Abschlüsse von Nachbar zu Nachbar, variabel ausgebildet / Clôture latérale séparant deux voisins; conception variable / Lateral boundaries between neighbours, variably designed



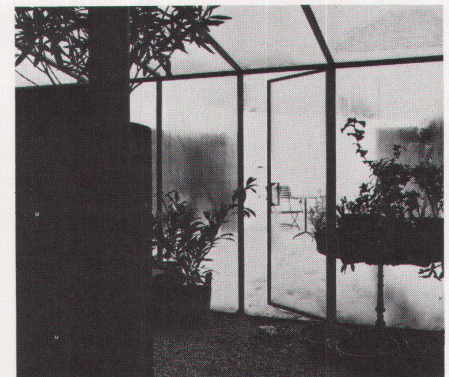
11



12



13



14

8-10

Aspekte des gemeinschaftlichen Aussenraumes / Aspects de l'espace extérieur commun / Aspects of public grounds

8

«Wagenburg»: Stadtmauer und Wehrgang; Vorfahrt und Durchgang; Sammel- und Spielplatz / «Wagenburg»: Mur d'enceinte et chemin du rond; accès des véhicules et passage; aire de rencontre et de jeu / "Waggon fort": town wall and rampart; driveway and access; public square and playground

9

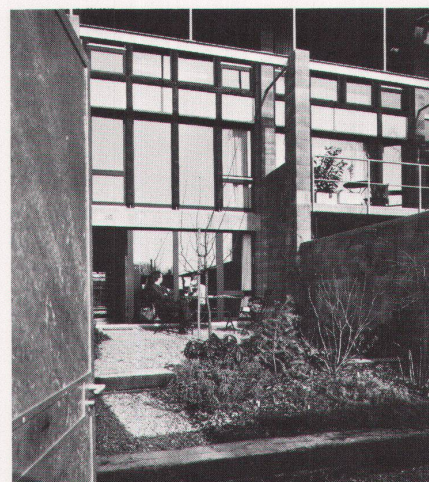
Hinterbühne am Quartierplatz / Arrière-scène sur la place du quartier / Backstage on neighbourhood square

10

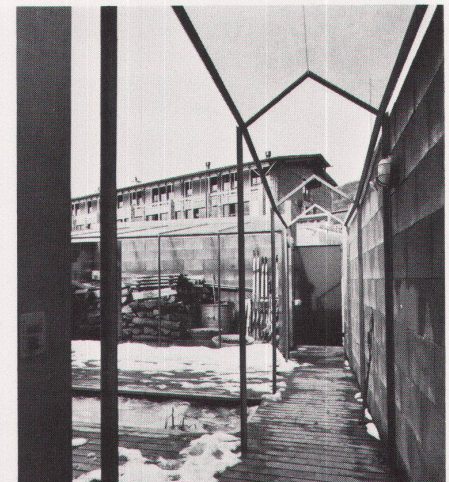
Biotop / Biotope / Biotope

11-16

Übergänge von aussen nach innen, vom öffentlichen über den halböffentlichen zum privaten Raum; von innen nach aussen, vom privaten über den halbprivaten Garten zum offenen Landschaftsraum / Transitions depuis l'extérieur vers l'intérieur, de l'espace public à l'espace privé en passant par le semi-public; depuis l'intérieur vers l'extérieur, de l'espace privé au paysage libre en passant par les jardins semi-privés / Transitions from outdoors to indoors, from the public via the semi-public to the private areas; from indoors to outdoors, from the private sphere via the semi-private garden to the open landscape



15



16

Sanitärverteilung im Keller; Kanalisationsanschluss in Bodenplatte; Elektro-Hausanschluss, Zähler und Sicherungskasten im Keller.

Die Erstellungskosten der «Schale» wurden von der Genossenschaft getragen und anteilmässig nach Bruttogeschossfläche der einzelnen Häuser verrechnet. Abänderungen an der «Schale» gingen zu Lasten oder zugunsten des Einzelbauherrn.

Die konstruktive und organisatorische Trennung zwischen «Schale» und Individualbereich gab dem Einzelbauherrn den Spielraum zu entscheiden,

- ob er den Individualbereich in eigener Regie, durch die Architekten der Genossenschaft oder durch andere Architekten projektieren und ausführen wollte;
- wie er die räumliche Disposition in Grundriss und Schnitt des Individualbereichs treffen sollte, da Form und

Lage der Treppe, Anzahl und Lage von Leitungen und Apparaten innerhalb der Schale frei waren;

- was für ein Ausbaustandard bereits bei Bezug vorhanden sein sollte bzw. wo und wie der Ausbau gewisser Teile im Individualbereich auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden sollte;
- wie hoch die Investitionen bzw. wie hoch die finanzielle Anfangsbelastung für den Individualbereich sein sollten;
- welche Teile des Individualbereichs - Arbeitsgattung und Ausmass - in Eigenleistung ausgeführt werden konnten.

Fremdleistung und Eigenleistung

Sämtliche Bauarbeiten für die «Schale» wurden an Unternehmer im Werkvertrag abgegeben. Gewisse Arbeiten an der Umgebung und für den Ausbau der gemeinschaftlichen Einrichtungen wurden als gemeinschaftliche Eigen-

leistungen ausgeführt. Das Angebot, den Individualbereich auch in unternehmerischer Hinsicht auf die persönlichen Verhältnisse des Bauherrn zugeschnitten zu realisieren, wurde intensiv und in vielen Varianten ausgenützt.

Beim Entscheid, ob eine Arbeit als Fremd- oder Eigenleistung auszuführen sei, konnte der Einzelbauherr selber abschätzen, nämlich

- welche Arbeitsausführung für ihn günstiger ausfallen würde, d.h. der Bauherr hatte die Gelegenheit, das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen für sich selbst zu bestimmen;
- ob er in seinem Bekanntenkreis zu besseren Konditionen an eine Fremdleistung, Material- und Werkzeuglieferung kommen konnte;
- ob er seine Investitionen für den Hausbau auf eine ausgedehnte Realisierungszeit verteilen oder bei Bezug ein «fertiges» Haus bewohnen wollte.



17



18



19



20

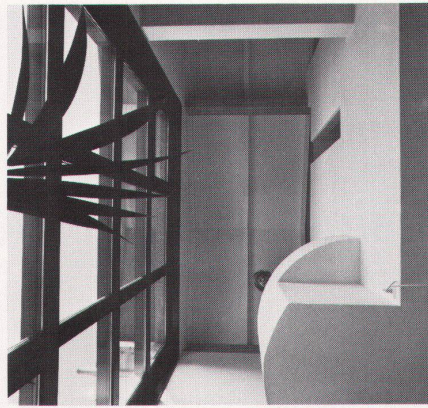


21

Realisierung

Baurechtliche Grundlagen des Wohnquartiers «Bleiche» sind ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, die von Gemeinde und Kanton genehmigt werden mussten.

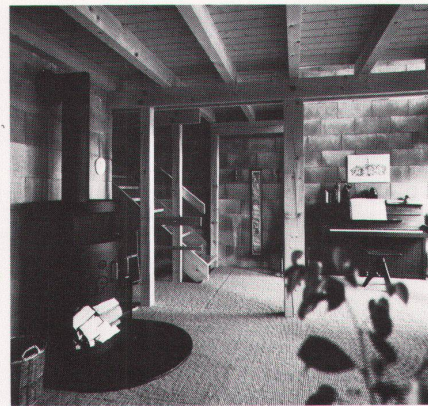
Das Projekt konnte nur dank den Finanzierungshilfen, die im Rahmen des WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) beansprucht werden können, d.h. Bürgschaften für Landerwerb, Baukredit und Hypotheken, realisiert werden. Ungefähr die Hälfte der Genossenschafter hätte ohne Bürgschaften und subventionslose Finanzierungshilfen, die zur Senkung der Anfangslasten gewährt wurden, ihren Bauwunsch nicht in die Tat umsetzen können. F. O.



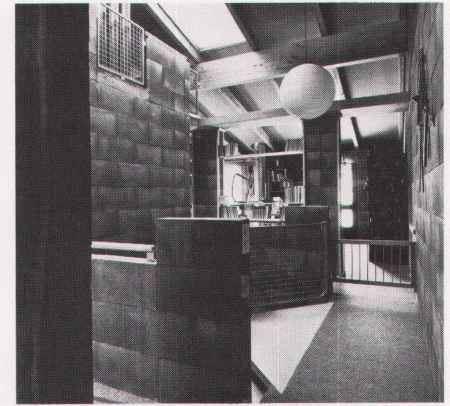
22



23



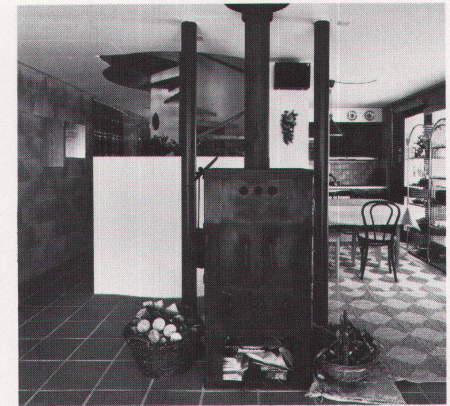
24



25



26



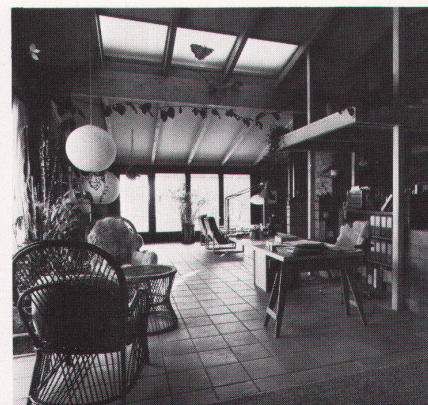
27

Hinweise:
 Bundesamt für Wohnungswesen, Herausgeber.
 Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung; Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 14, 1980
 Franz Oswald: Neue Siedlungs- und Wohnformen; Deutsches Architektenblatt 4, 1978

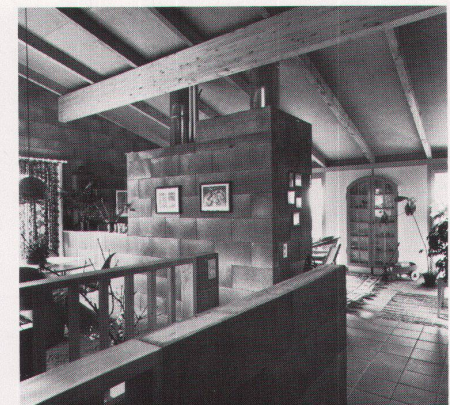
17 - 29

Aspekte individueller Innenräume. Die unterschiedlichen Weiten zwischen den uniformen Brandmauern sind als persönliche Orte und Wege der einzelnen Familie gestaltet / Aspects des espaces intérieurs privés. Les largeurs variées que délimitent les murs coupe-feu uniformes sont aménagées comme des lieux et chemins personnels à chaque famille / Aspects of individual interiors. The differential spaces between the uniform fire-walls are designed as private family spheres

Fotos: Hans Baumann



28



29