

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

**Artikel:** Wie warme Weggli  
**Autor:** Wattenwyl, Charles von / Wartenweiler, Johannes  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107177>

### **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**

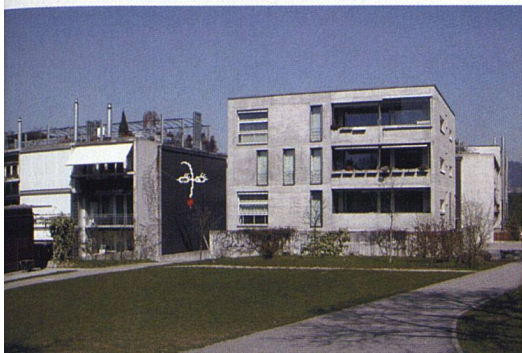
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 29.03.2025

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



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 Bürgergemeinde 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 Bürgergemeinde Bern und Initiator der Siedlung Baumgarten, gibt Auskunft.**

**Wohnen: Was waren denn damals die Beweggründe der Bürgergemeinde?**

**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 Bürgergemeinde 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 Bürgergemeinde mit einer grosszügigen Geste ihre Verbundenheit mit Bern ausdrücken.

**Wie engagierte sich die Bürgergemeinde 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 Bürgergemeinde 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 Bürgergemeinde während 15 Jahren einen Teil des Baurechtszinses an die Eigentümer zurück, um diesen damit die Amortisation ihrer Hypotheken zu ermögli-

chen. Bei einem Wohnungspreis von 450 000 Franken sind das jährlich mehr als 2000 Franken. Gesamthaft machen diese Amortisationsbeträge für alle drei Etappen etwa sieben Millionen Franken aus.

#### Wie hoch waren die A-fonds-perdu-Beiträge?

Insgesamt fünf Millionen Franken für die ganze Siedlung. Auf die erste Etappe entfielen 1,8 Millionen Franken, auf die zweite Etappe 0,8 Millionen Franken. Der Rest soll der dritten Etappe zugute kommen. Diese Beiträge machen rund fünf Prozent der gesamten Baukosten aus.

#### Die Bürgergemeinde trat nicht als Bauherrin auf?

Wir gründeten eine Wohnbaugenossenschaft, die für die Realisierung der Überbauung zuständig war. Diese hatte allerdings kaum Eigenkapital. Sie musste einen grossen Teil der Wohnungen verkaufen, ehe mit dem Bau begonnen werden konnte.

#### War das schwierig?

Die Wohnungen gingen weg wie warme Weggli. Die Genossenschaft gab sie zum Selbstkostenpreis ab. Und nach der endgültigen Bauabrechnung konnte sie den Eigentümern noch rund 2,4 Prozent des gemäss Kaufvertrag bezahlten Kaufpreises zurückgeben. In der zweiten Etappe betrug der Rückzahlungsbetrag sogar 7,8 Prozent.

#### Nahmen Sie Bundesvergünstigungen in Anspruch?

Die Genossenschaft erhielt eine WEG-Bundesbürgschaft. Diese Sicherheit wurde an die Wohnungskäufer bzw. deren Banken weitergegeben. Im Übrigen beanspruchten einige Eigentümer weitere Vergünstigungen entsprechend dem WEG-Modell.

#### Was gilt es als Wohnbaugenossenschaft besonders zu berücksichtigen?

Erstens darf man nicht bauen, bevor genug Wohnungen verkauft sind, weil Vorschüsse der Käufer für die Sicherstellung der Finanzierung wesentlich sind. Und zweitens darf es unter gar keinen Umständen zu einer Überschreitung der Baukosten kommen, da dies in einer demokratisch organisierten Genossenschaft mit vielen Eigentümern erhebliche Auseinandersetzungen zur Folge hätte. In den Kaufpreisen sind also genügend Reserven einzuplanen.

#### Ist der Baumgarten für die Bürgergemeinde ein Einzelfall?

Vermutlich schon. In anderen Fällen muss sie schauen, dass ihre Investitionen einen Ertrag abwerfen und zur Finanzierung der sozialen und kulturellen Aufgaben der Bürgergemeinde mit ihren rund 500 Angestellten beitragen.

**INTERVIEW: JOHANNES WARTENWEILER**



**„Unser Dachausbau:  
Ziemlich schräg, aber leicht  
zu machen.“**

#### FERMACELL Gipsfaserplatten für den soliden und problemlosen Dachausbau.

Sie haben eine schräge Idee? Mit der universell einsetzbaren FERMACELL Gipsfaserplatte kein Problem. Sie bietet optimalen Schallschutz, Brand- und Feuchteschutz. Und das macht sich in Form hohen Wohnkomforts unterm Dach bezahlt. Ganz schön schräg. Diese Vorteile bietet Ihnen FERMACELL - das Original.



Name \_\_\_\_\_  
Firma \_\_\_\_\_  
Straße \_\_\_\_\_  
PLZ/Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_

Postanschrift:  
FELS-WERKE GmbH, Verkaufsbüro Schweiz  
Postfach 1310, CH 3110 Münsingen  
Weitere Informationen unter:  
Telefon 0 31/7 24 20 20,  
Fax 0 31/7 24 20 29, [www.fermacell.ch](http://www.fermacell.ch)

Senden Sie mir die aktuelle Broschüre zum Thema Gipsfaserplatten.

W 0303

**fermacell**  
Trockenbau