

# Nachbesserung am Beispiel Tscharnergut

Autor(en): **Reinhard, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 5

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105613>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Nachbesserung am Beispiel Tscharnergut

Die Veränderungen in der Familienstruktur, in den Einkommensverhältnissen und in den Anforderungen hinsichtlich Wohnkomfort bringen allen Besitzern von Wohnungen älteren Datums Probleme.

Am Beispiel *Tscharnergut in Bern* soll versucht werden, ihre Ursachen aufzuzeigen. Es soll aber auch auf die Schwierigkeiten hingewiesen werden, die sich der Behebung erkannter Mängel entgegenstellen.

Es hat keinen Sinn, aus seinerzeit gemachten Fehlern Schlüsse zu ziehen, wie in Zukunft bei Grossüberbauungen vorzugehen sei, ganz einfach, weil deren Zeit vorbei ist. Es ist auch nicht notwendig, Entschuldigungen für die früher im gemeinnützigen Bauwesen Tätigen zu suchen: Sie haben sicher nach bestem Wissen und Gewissen, dazu meist mit sehr grossem persönlichem Einsatz gehandelt. Wir können nur bedauern, wenn der seinerzeitige Schwung im genossenschaftlichen Wohnungsbau heute nicht mehr da ist.

Besteht überhaupt ein Bedürfnis für eine Nachbesserung, wenn seit der Erstellung in den 50er Jahren immer voll vermietet war, wenn fast ein Viertel der Mieter seit mehr als 25 Jahren da wohnen, wenn ein Mieterwechsel von etwa 5 Prozent besteht und eine 3½-Zimmer-Wohnung ungefähr 430 Franken kostet?

Gegenüber all dem Positiven müssen die Verwalter feststellen, dass sich immer weniger Schweizer Familien mit Kindern für leerwerdende Wohnungen interessieren. Eine sorgfältige Untersuchung der heutigen Mieterstruktur ergibt:

- Die ursprüngliche Bevölkerung des Tscharnerguts ist von fast 5000 Köpfen auf unter 3000 gesunken.
- Während in den ersten Jahren über 2000 Kinder anzutreffen waren, davon 500 unter 10 Jahren, sind es heute noch etwa 800, davon nur 120 unter 10 Jahren.
- In den ersten 5 Jahren wurden annähernd 500 Geburten gezählt, heute sind es noch 120 im gleichen Zeitraum.
- Der Anteil an über 65jährigen erhöhte sich von etwa 70 auf 240; auf die mehr als 1000 Wohnungen bezogen kann aber nicht von einer Überalterung gesprochen werden.
- In den ersten Jahren war keine Wohnung von nur einer Person belegt, heute ist dies bei jeder siebten der Fall.

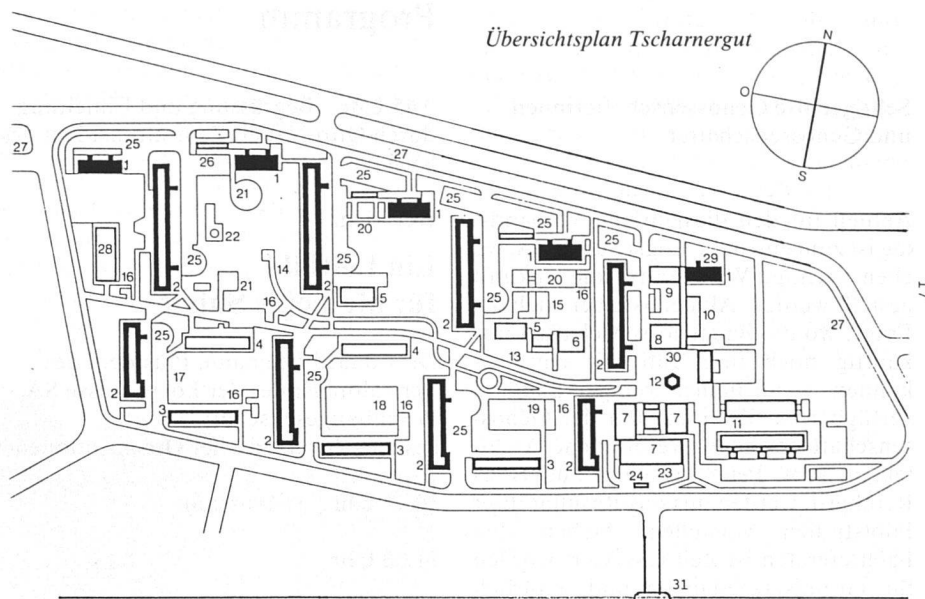
Zieht man in Betracht, dass das Tscharnergut von der Stadt und den Baugenossenschaften ausgesprochen für Familien mit Kindern geplant wurde, muss eine Zweckentfremdung festgestellt werden.

Das Quartier weist grosse Grün- und Spielflächen auf, die, als Allmend der Kinder gedacht, jedem Kind zugänglich sind. Das Quartier ist frei von jedem Durchgangsverkehr, jedes Ziel im Quartier ist, ohne eine Fahrbahn zu kreuzen, von jeder Wohnung aus erreichbar.

Es sind sechs Kindergärten, eine Krippe, ein Tagesheim und eine eigene Schule vorhanden. Ein gut ausgebautes Quartierzentrum mit Werkstätten, Lokalen jeder Grösse, Bibliothek und einem kleinen Tiergarten berücksichtigen zusammen mit zahlreichen Organisationen die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen in besonderem Masse.

Welches sind die Ursachen dieser Entwicklung? Zur Zeit des Baus der Siedlung herrschte eine ausgesprochene Wohnungsnot. Besonders Familien mit Kindern und kleinem Einkommen waren davon betroffen. Die Stadt konnte wohl das Land im Baurecht zur Verfügung stellen (zu Selbstkosten), aber Subventionen waren nicht erhältlich. Die Stadt machte zur Auflage, dass hauptsächlich 3½-Zimmer-Wohnungen mit minimaler Grösse und minimalem Komfort für die erwähnten Familien zu bauen seien. Angesichts der Notlage waren alle Beteiligten mit diesen Vorgaben einverstanden. Immerhin wurde aber möglichst alles getan, was der Frau mit Kindern, aber kleinem Budget, die Arbeit er-

Übersichtsplan Tscharnergut



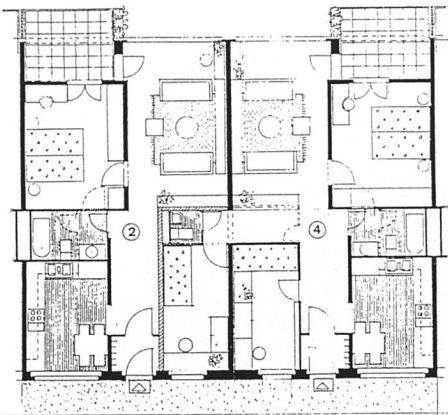
- 1 Hochhäuser, 20 Geschosse
- 2 Scheibenhäuser, 8 Geschosse
- 3 Mehrfamilienhäuser, 4 Geschosse
- 4 Einfamilienhäuser
- 5 Kindergärten
- 6 Kinderkrippe
- 7 Ladenzentrum/PTT
- 8 Restaurant
- 9 Freizeit-Werkstätten
- 10 Bibliothek/Tagesheim
- 11 Primarschule
- 12 Dorfplatz/Glockenturm
- 13 Fussgänger-Mittelweg
- 14 Fahrweg für Kinder
- 15 Spielen
- 16 Kleinkind
- 17 Rasen/Spielen
- 18 Fussball
- 19 Trockenplatz
- 20 Wasserspiele
- 21 Hügel/Sandplatz Schlitten Ski
- 22 Robinsonspielplatz
- 23 Autoeinstellhalle
- 24 Tankstelle
- 25 Parkplätze
- 26 Einstellhalle Velo/Moto
- 27 Bushaltestellen
- 28 Invaliden-Werkstätten
- 29 Studenten- und Invalidenwohnheim
- 30 Theatersaal
- 31 Bahnlinie Bern-Bümpliz Nord

leichtern sollte. Dank ausgezeichneter Zusammenarbeit aller Beteiligten wurden Baukosten von nur wenig über 80 Franken pro Kubikmeter, Mieten ohne Subvention von 150 Franken im Monat erreicht. Aus dem dementsprechend grossen Interessentenkreis wählten die Baugenossenschaften ausschliesslich Familien mit mindestens zwei Kindern.

Es war damals selbstverständlich, dass in der 3½-Zimmer-Wohnung ein

oder zwei Kinder im Wohnzimmer schliefen, anders war die Geschlechtertrennung ja gar nicht möglich. Deshalb wurde die Küche auch mit einer Wohnecke ausgestattet, die für die Erwachsenen am Abend als Aufenthaltsort dienen sollte.

Um Kosten zu sparen, entschied man sich zudem zur Erschliessung der Wohnung mit Laubengängen. Damit reduzierte sich die Zahl der teuren Lifte erheblich. Das hatte aber zur Folge, dass das einzige sehr knapp bemessene Kinderzimmer sein Fenster gegen den Laubengang gerichtet bekam – ein Nachteil, der damals ohne weiteres in Kauf genommen wurde. Es konnten zu jener Zeit nicht genug solche einfache, aber billige Wohnungen angeboten werden. Heute aber werden sie von Familien mit Kindern trotz der immer noch sehr tiefen Miete von etwa 430 Franken abgelehnt. Damit verlieren die auf die Kinderbedürfnisse ausgerichteten Siedlungseinrichtungen ihren Sinn. Was kann dagegen getan werden? Dass man der Entwicklung nicht einfach ihren Lauf lassen will, darin sind sich Stadt und Bauträger einig.



*Ergänzung der einen 3 1/2-Zimmer-Wohnung durch östliches Zimmer der anderen ergibt eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung und eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung.  
(Reinhard und Partner AG, Helfer AG & U. Strasser 1986)*

Eingehende Studien zeigten, dass durchaus vernünftige und realistische Möglichkeiten bestehen, um das Angebot an Wohnungen den heutigen Anforderungen anzupassen.

Der wichtigste Vorschlag sieht vor, aus zwei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen eine 2 1/2-Zimmer- und eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung zu machen. Damit wäre den Betagten, den jungen, kinderlosen Haushalten und den Familien mit Kindern geholfen. Es hat sich auch gezeigt, dass das in Form eines «sanften Umbaus» realisierbar ist, dass also keine Blöcke geleert werden müssen. Es bedingt aber, dass einzelne Mieter umziehen, entweder in eine gleichwertige Wohnung im gleichen Block oder in eine komfortable 2 1/2-Zimmer-Wohnung.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass die modernisierte 2 1/2-Zimmer-Wohnung nicht teurer wird als die alte 3 1/2-Zimmer-Wohnung und dass die zeitgemässe 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit etwa 800 bis 900 Franken Miete noch immer sehr preiswert wäre.



Es sind auch weitere Möglichkeiten aufgezeigt worden, wie z. B. Aufbauten auf den Flachdächern in Verbindung mit den darunter liegenden Wohnungen. Weiter ist aus der Erkenntnis, dass entsprechend der auch in Zukunft wesentlich kleineren Kinderschar eine gewisse Reduktion der Freiflächen verantwortlich ist, der Vorschlag entstanden, weitere Einfamilienhäuser mit kleinem Garten zu planen. Im gleichen Sinn ist denkbar, dass den Erdgeschossbewohnern ein Zimmertrakt vorgelagert wird.

Die ursprüngliche Idee des Tscharnerguts als eine Siedlung für Familien mit Kindern wird damit nicht verlassen, aber es wird ein viel grösserer Fächer an Wohnungstypen angeboten, der den Verbleib von Betagten ermöglicht und auch jungen Einzelpersonen und Paaren entspricht. Der Einbezug von Räumen für stilles Gewerbe soll zu heutigen Vorstellungen entsprechender Quartierstruktur beitragen.

Was getan werden könnte und müsste, ist erkannt. Was steht nun der Verwirklichung im Wege?

Als erster Schritt konnte zwar die Modernisierung der Küchen in den Scheibenhäusern zur vollen Zufriedenheit der Mieter und mit ihrer Mitsprache abgeschlossen werden, der dadurch bedingte Mietaufschlag ist «verdaut».

Die Mieterschaft sträubt sich nun aber gegen das Programm «2 x 3 1/2 gleich 2 1/2 + 4 1/2». Eigentlich wären die Baugenossenschaften verpflichtet, Mietern zu kündigen, wenn die Wohnungen unterbelegt sind. Aber weder hielt die Stadt ihre Forderung aufrecht, noch waren die Bauträger bereit, sie durchzusetzen – ein

Zustand, der vielen Baugenossenschaften vertraut ist. Aber die Mieter, die Nutzniesser aus diesem Verhalten sind und auf die man ja weiterhin Rücksicht nehmen will, sind nur zu einem kleinen Teil bereit, sich nun ihrerseits mit wohnungssuchenden Familien zu solidari-

sieren – und die Verwalter wollen nicht dauernd den «bösen Hund» spielen. Erschwerend wirkt, dass Medien und politisierende Gruppen nur zu gerne dazu beitragen, die Spannung zu erhöhen. Aber auch in der Stadtverwaltung ist die Situation nicht anders!

Dazu kommt, dass die Mittel der Baugenossenschaften durch notwendige, nur zum kleinen Teil wertvermehrende Unterhaltsbeiträge strapaziert sind. Die befolgte Mietzinspolitik und teils auch steuerliche Überlegungen erlaubten es nicht, entsprechende Rückstellungen zu machen.

Auf- und Anbauten, Einbauten in die Freiflächen sind nur möglich, wenn die Bebauungsplanänderung durch das Volk genehmigt wird. Das braucht ein mehrjähriges Verfahren – um das einzuleiten, ist aber bei den politischen Behörden noch nicht einmal der Wille dazu vorhanden.

Es muss aber vorwärts gehen mit der Nachbesserung! Das setzt voraus, dass alle Beteiligten, Mieter, Baugenossenschaften und Behörden, das Problem gemeinsam anpacken, sich am Mut, der Weitsicht und dem persönlichen Einsatz der seinerzeitigen Initianten des Tscharnergutes ein Beispiel nehmen, das Problem gesamthaft sehen und nicht über Einzelfragen streiten. Die Nachbesserung ist kein mit Pinsel und Tapete lösbares Problem, es muss als Ganzes gesehen werden: Eine Baustruktur, die vor 30 Jahren konzipiert wurde, muss und kann mit den sozialen und wirtschaftlichen Forderungen von heute in Einklang gebracht werden. *H. Reinhard*