Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 5

Artikel: Chez soi à Bienne

Autor: Weibel, Mike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106604

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: 17.07.2025

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

FOTO: UWE ZAHN

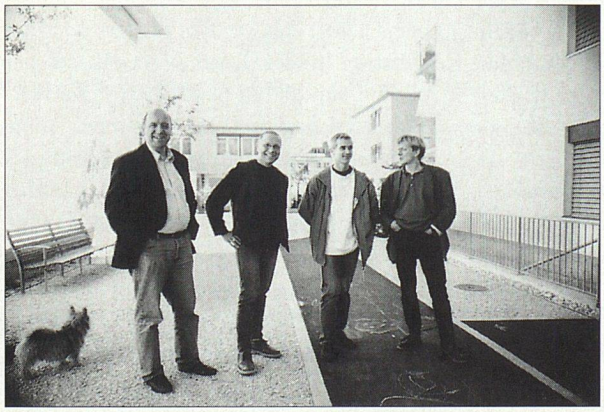
Der schmale Asphaltriemen verbindet die leicht wirkenden Baukörper der Siedlung und nimmt das Thema der Fensterbänder wieder auf. Der Baum muss noch wachsen, bis er den Platz zu beschatten vermag.

CHEZ SOI À BIENNE

MIT 513 WOHNUNGEN IST DIE DAHEIM DIE GRÖSSTE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT IN BIEL. BESONDERS STOLZ IST SIE AUF IHREN JÜNGSTEN SPROSS, DIE LETZTES JAHR ERÖFFNETE SIEDLUNG BÜRENSTRASSE.

Die Liste ist 14 Zeilen lang und zeugt von einem Kraftakt sondergleichen: Zwischen 1982 und 1990 hat die WBG Daheim alle ihre Siedlungen renoviert. «Das war auch bitter nötig», sagt Kassier Marcel Lehmann, «denn in den 30 Jahren vorher wurde überhaupt nicht systematisch unterhalten und erneuert.» Wie in vielen anderen Genossenschaften waren den Altvorderen die tiefen Mietzinse das Wichtigste; Reparatur- und Unterhaltsarbeiten nahmen die alten Genossen meist in eigener Regie vor. «Einige wenige der freistehenden Häuschen unserer ersten Siedlung werden noch von alten Mieter/innen bewohnt. Wir warten mit der Renovation, bis es zu einem Mieterwechsel kommt», sagt Niklaus Liggensdorfer, seit sechs Jahren Präsident der Daheim. Und Verwaltungssekretärin Heidi Lüdi sucht gleich den Mietzins aus der langen Computerliste: 565 Franken kostet das Häuschen mit Umschwung heute; bei der Erstvermietung dieser ersten Bauetappe der Daheim vor 54 Jahren waren es 99 Franken im Monat. «Die meisten Häuschen sind heute renoviert», sagt Lüdi, und Gilbert Erard, im Vorstand zuständig für Sanierungen, fügt hinzu: «Mit dem Ausbau des Estrichs haben wir die Wohnfläche fast verdoppelt; heute vermieten wir die 5½-Zimmer-Häuser für 1600 Franken im Monat. Sie sind sehr begehrt.» Liggensdorfer, Lehmann, Lüdi und Erard bilden zusammen den Verwaltungsausschuss (Geschäftsleitung) der grössten Bieler Wohnbaugenossenschaft.

FOTO: M. WEIBEL



Ein eingeschworenes Team: Uwe Zahn (Vorstand), Niklaus Liggensdorfer (Präsident) und die Architekten Andrea Molari und Bernhard Wick.

KEINE LEERSTÄNDE Erard selber ist im Madretsch-Quartier in einem dieser Häuschen aufgewachsen und erinnert sich gerne an seine Jugend: «Es gab viele Kinder, der Zusammenhalt war sehr ausgeprägt, und alle Umgebungsarbeiten wurden in gemeinsamer Fronarbeit angepackt.» Die Bewohner/innen der ersten Daheim-Siedlung «identifizierten sich als Genossenschaftsmitglieder, nicht als Mieter/innen», betont Erard. «Heute dagegen muss ich den meisten Neumietern erklären, was eine Genossenschaft überhaupt ist», sagt Heidi Lüdi. Auch in Biel kommen die Leute zur Daheim, weil sie guten Wohnraum anzubieten hat – nicht wegen des ideellen Hintergrundes der aus der Arbeiterbewegung entstandenen Genossenschaft.

Die von einem 12köpfigen Vorstand geleitete Daheim leidet heute nur wenig unter den Auswirkungen der Immobilienkrise. «Wir haben keine Leerstände», hält Präsident Liggensdorfer fest, «obschon in Biel der Leerwohnungsbestand über zwei Prozent liegt.» Aber die Fluktuation hat zugenommen. «Im Durchschnitt haben wir mehr als einen Wohnungswechsel pro Woche.» Die Rate beträgt über elf Prozent.

Hätte die Daheim nicht vor bald zwanzig Jahren ihr ehrgeiziges Sanierungsprogramm begonnen, stünde es heute vermutlich schlechter um die Kasse von Marcel Lehmann. «Wir haben seither jedes Jahr zwischen 1,5 und 2 Millionen Franken im Jahr in Sanierungen gesteckt, zusammen rund 30 Millionen Franken. Unser Fremdkapital stieg in derselben Zeit bloss um 5,7 Millionen Franken», sagt der bärtige Kassier stolz.

BLOCKHEIZKRAFTWERK Die bescheidene Fremdverschuldung der Genossenschaft hängt auch damit zusammen, dass sie stets im Baurecht auf kommunalem Land bauen konnte. Drei aktive Bauphasen prägen die Geschichte der Daheim: Elf Siedlungen entstanden zwischen 1944 und 1955, zwei Ende 60er, Anfang 70er Jahre – und schliesslich die Bürenstrasse, deren drei Etappen 1997 fertiggestellt wurden. Als Nebenprodukt baute die Daheim ausserdem ein Blockheizkraftwerk, das seit kurzem Strom ins Netz der Jurafussgemeinde liefert. «Eine Pionierleistung» sei diese Anlage, betont Niklaus Liggensdorfer. Die Anlage versorgt vier Siedlungen der Daheim mit umweltfreundlich produzierter Wärme. «Wir hätten gerne auch benachbarte Baugenossenschaften daran angeschlossen, aber leider konnte sich keine dafür erwärmen», erzählt Liggensdorfer. Der Zusammenhalt der Bieler Baugenossenschaften sei eher lose, sie seien aber für konkrete politische Anliegen durchaus mobilisierbar. So haben sie eine «Arbeitsgruppe VHKA» gebildet, die sich gegen die undifferenzierte Umsetzung der Verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung im Kanton Bern wehrt. Sie initiierte einen Vorstoss im Kantonsparlament, der eine flexiblere Regelung für Altbauten anstrebt.

Der Daheim kann indes niemand den Vorwurf machen, sie setzte sich nicht fürs Energiesparen ein. Ihren Neubau hat sie beispielsweise mit Sonnenkollektoren für die Warmwasser-Vorwärmung ausgerüstet. 90 m² Kollektorfläche versorgen im Sommer die 44 Haushalte mit Warmwasser.

Die Siedlung an der Bürenstrasse, einem ruhigen Quartier zwischen Bözingen und Mett, besteht aus drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und drei Zeilen Reiheneinfamilienhäusern. Die Wohnanlage ist über eine Tiefgarage für die Autos und über ein Wegnetz für die Menschen erschlossen. «Wir haben bewusst darauf verzichtet, direkte Zugänge von den Häusern zur Tiefgarage zu planen», erklärt der Architekt Andrea Molari, «denn die Menschen sollen sich begegnen, wenn sie unterwegs sind.» Zwei kleine, baumbestandene Plätze laden zum Verweilen ein; im Norden rundet ein grosser Spielplatz (mit wenig Möblierung) das Angebot für die Daheim-Mieter/innen ab.

BKP 2 BEI 354 FRANKEN Kein Wunder, halten sich die über 50 Kinder der Siedlung gerne draussen auf und beleben das Quartier zeitweise lautstark. «Einige Nachbarn fühlen sich massiv gestört, und wir sind nun daran, das Spielplatzkonzept zusammen mit der Mieterschaft neu zu überdenken», erklärt Niklaus Liggensdorfer. Mit der neuen Siedlung hat die Genossenschaft eine Lücke in ihrem Angebot geschlossen: Hier kann sie auch mittelständische Familien mit zwei bis drei Kindern eine moderne Wohnung bieten. Besonders begehrt waren die 15 Reihenhäuschen, die allesamt vor Bauabschluss vermietet waren – zum Preis von unter 1700 Franken (netto).

Die zwei jungen Bieler Architekten Molari + Wick haben diese Mieten mit einem sparsamen Raumkonzept und einer Vielzahl kleiner Einsparungen möglich gemacht. Das Achsmass der EFH-Schnitten beträgt 5,4 Meter, die Wohnfläche 117 m². «Es ist nicht gross, aber es längt», kommentiert eine Mieterin. Ein Reduit ergänzt jedes Reihenhaus um wichtigen, ebenerdigen Abstellraum.

Ausserdem hat sich die Etappierung günstig auf die Erstellungskosten ausgewirkt. «Weil ein Auftrag Arbeit für eine längere Zeit sicherte, waren die Preise sehr elastisch», sagt Molari. Die Bauherrschaft habe aber keinen Handwerker kaputtmachen wollen, versichert Liggensdorfer. Der Kubikmeterpreis (BKP 2) pendelte bei den Reiheneinfamilienhäuschen schliesslich bei 354 Franken ein.

Nach dieser positiven Erfahrung erstaunt es eigentlich, dass Chez soi nicht gleich das nächste Projekt in Angriff nimmt. Doch der Kassier schüttelt den Kopf: «Wir haben nicht genug eigenes Geld.» Auch Präsident Liggensdorfer findet, die Genossenschaft müsse sich nun erst wieder konsolidieren. «Wenn uns aber jemand ein tolles Angebot machen würde, ...»

MIKE WEIBEL

FOTO: ARCHIV DAHEIM

Die erste Siedlung der Daheim umfasste 22 Einfamilienhäuser und 28 Wohnungen. Letztere waren vom Kanton subventioniert und durften keine privaten Bäder aufweisen.