

# Innovation im Emmental

Autor(en): **Kaufmann, Michael**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 9

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106634>

## **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.

Holz und  
Dachform  
interpretieren  
die Tradition  
in moderner  
Art.

*Im bernischen Ersigen hat eine junge Genossenschaft das Reihenhauskonzept sinnvoll verdichtet. Die zumietbaren Zwischentrakte erinnern ans traditionelle Stöckli.*



FOTOS: ANDRÉ BAUMANN

## INNOVATION IM EMMENTAL

MICHAEL KAUFMANN

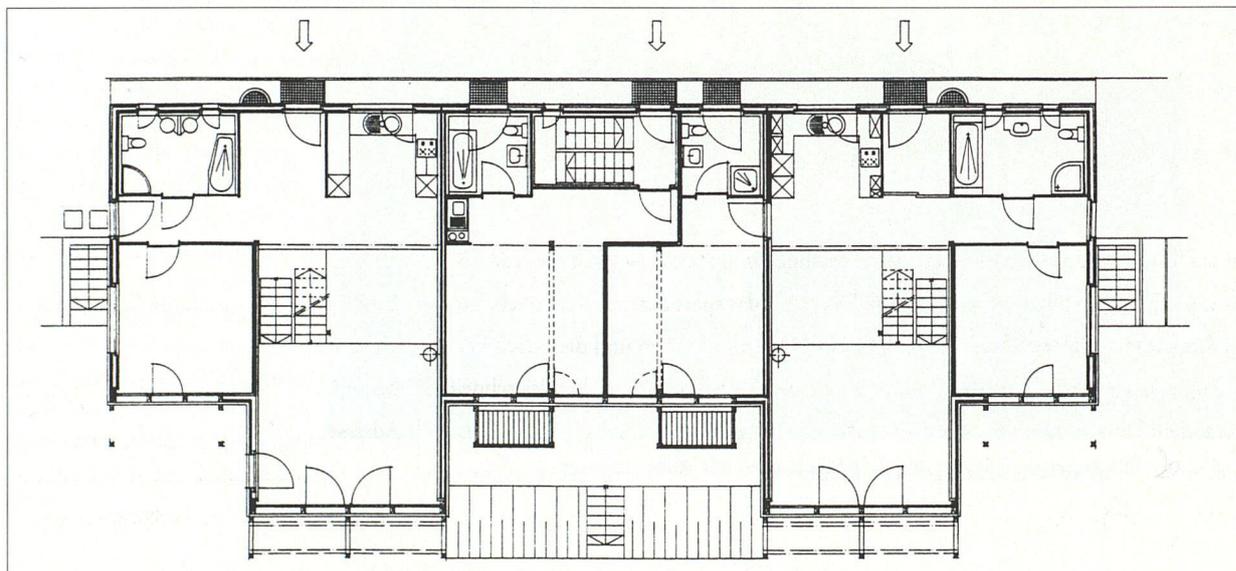
Ersigen ist ein währschaftes Bauerndorf in der Nähe von Burgdorf. Kommt man von Kirchberg, fällt rechts am sanften Hügel die Siedlung «Rainacher» auf. Die in einer Reihe aufgebauten, graublauen Holzhäuser bilden einen spannenden Kontrast zu den Walmdächern aus der Gotthelf-Zeit. In der Siedlung angelangt, befindet man sich mitten in der lebendigen Welt des ausgehenden 20. Jahrhunderts: Neuste Baumaterialien aus vorgefertigten Holzplatten; viel Licht und High-Tech inklusive Warmwasseraufbereitung aus Erdsonden; weder Schweizer Fahnen noch Gartenzwerge. Zwischen den sechs Wohneinheiten spielen vergnügte Kinder im Grünbereich, wo es keine Gartenzäune gibt; dank zentraler, in den Hang eingelassener Einstellplätze für Velos und Autos ist die Siedlung verkehrsfrei.

André Baumann, Präsident der Trägergenossenschaft «habitART» und einer der Architekten der Siedlung, empfängt den Gast unkompliziert: Die Siedlung «Rainacher» ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein «Gesamtkonzept», in dem individuelle Vorstellungen und gemeinschaftliche Wohnformen ideal verbunden werden. Dieser Geist ist

spürbar, sobald man den «Rainacher» betritt und den Blick über die weite Ebene des Mittellandes hinüber zu den Jurahöhen schweifen lässt.

**GRUND- UND ZUSATZEINHEIT** André Baumann und die bisher sechs genossenschaftlichen Familien des «Rainacher» kommen aus den mittleren Einkommensklassen (Lehrerinnen und Lehrer, Architekten, Schichtarbeiter, Kaufleute) und sind Idealisten. Sie stehen zum gemeinschaftlichen Konzept und zu architektonischer Vielfalt. Denn einerseits sind die drei Doppelhäuser mit je zwei 5½-Zimmer-Wohnungen (Grundeinheit) in den Grundrissen gleich und wurden in Fertigbauweise vor der sehr rasch erfolgten Bauphase (Frühjahr 1995 bis Herbst 1995) fixfertig konzipiert. Andererseits hatten alle vorher die Chance, ihre Bedürfnisse einzubringen. Individuellen Gestaltungs- und Materialien-Wünschen konnte so entsprochen werden.

Seither findet alle zwei Monate eine Genossenschafts-Versammlung statt, gemeinsam werden die Gemeinschaftsräu-



Grundriss des Erdgeschosses eines Doppelhauses mit Zusatzeinheiten.

me bewirtschaftet, die Hauswartstelle wird im Zweimonats-  
turnus besetzt, der genossenschaftseigene Rasenmäher rat-  
tert quer durch alle Vorgärten.

Damit aber nicht genug der Flexibilität: Zwischen den drei  
Doppelhäusern wurde je ein Verbindungsbau (Zusatzein-  
heit) realisiert, in dem je nachdem auf zwei Geschossen ei-  
genständige Wohnungen oder aber ergänzende Räumlich-  
keiten zu den Grundeinheiten angeboten werden. Während  
die Grundeinheiten von den Genossenschaf tern im Eigen-  
tum erworben wurden, werden die Zusatzeinheiten durch  
die Genossenschaft vermietet. Denkbar sind dabei alle Vari-  
anten: Eine Zusatzeinheit (oder ein Teil davon) wird an aus-  
senstehende Mieter vermietet, oder einer der sechs Besitzer  
der Grundeinheiten mietet sich einen Teil einer Zusatzein-  
heit dazu. Im Falle von Baumanns mit drei Kindern (4, 6,  
und 8 Jahre) wird ein Kinderzimmer in der anliegenden Zu-  
satzeinheit gemietet.

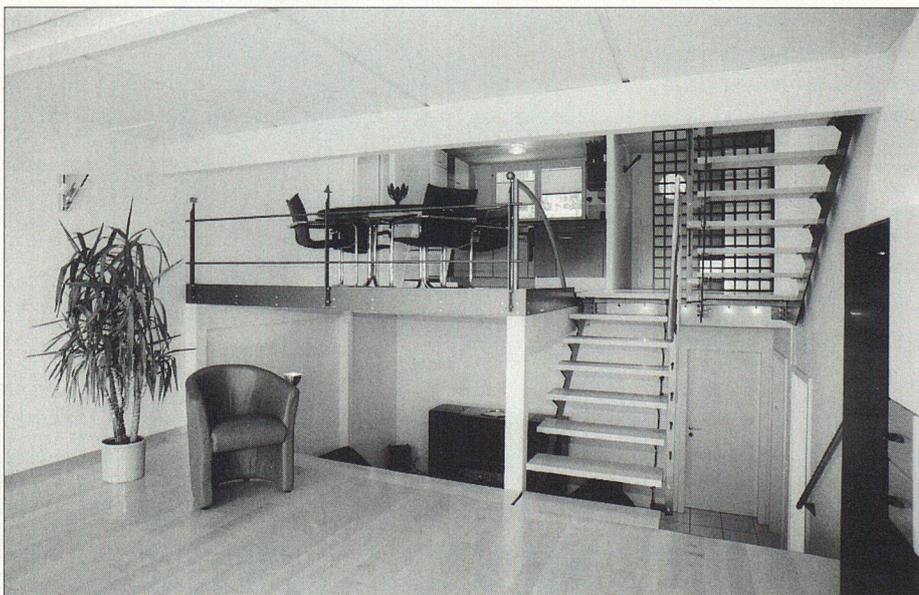
Für André Baumann ist dieses System aus Sicht der Nutzer  
ideal: «So können wir flexibel sein und auch den veränderten  
Bedürfnissen einer Familie gerecht werden.» Ganz in der  
Tradition des alten Emmentals blickt Baumann voraus.  
Denkbar, dass die sechs kinderreichen Genossenschaf ter  
(insgesamt 12 Kinder im Schulalter) einmal weniger Platz  
brauchen und sich ins reduzierte «Stöckli» (z. B. im kleineren  
Zusatzteil) zurückziehen.

**FINANZIERUNG MIT HÜRDEN** Während die  
Grundeinheit je nach Ausbaustandard zwischen 530 000 und  
570 000 Franken zu stehen kam, mussten die Zwischenein-  
heiten zusätzlich finanziert werden. Und hier kann André  
Baumann nur Frust vermelden: Zuschüsse zur Vergünsti-  
gung der Wohnungen über das Wohn- und Eigentumsförde-  
rungsgesetz (WEG) waren schon von vornherein abge-  
blockt, aber auch mit dem ähnlich gelagerten, privat organi-  
sierten «3X3-Modell» harzt es. Beim (vom Berner Architek-  
ten Hans Reinhard ausgeklügelten) «3X3-Modell» werden  
die im WEG obligaten Mietzinsanpassungen nach oben  
durch Zusatzdarlehen (beispielsweise der Banken) abgefe-  
dert. Leider waren die angefragten Banken für ein derartiges

Finanzierungsmodell nicht zu haben. Statt dessen verzichten  
nun die sechs Genossenschaf ter auf die Verzinsung ihrer  
Darlehen, welche sie in die Finanzierung der Zusatzeinhei-  
ten gesteckt haben. Doch auch so kommt die 2½-Zimmer-  
Wohnung einer Zusatzeinheit auf monatlich 920 Franken  
(ohne Nebenkosten) zu stehen. Ein Betrag, der im Bauern-  
dorf Ersigen trotz der Nähe zu Burgdorf an der obersten  
Grenze liegt.

Damit verengen sich die Perspektiven zur geplanten Ver-  
größerung der Siedlung. Der Boden für weitere zwei bis drei  
Doppelhaus-Einheiten ist zwar vorhanden, und auch erste  
Interessenten sind da. Bleibt der «Klumpfuss» der Finanzia-  
rung der Zwischeneinheiten, auf die die Genossenschaf ter  
nicht verzichten wollen. «Ich bin davon überzeugt, dass un-  
ser Modell attraktiv ist», unterstreicht Baumann. Die (bisher  
voll vermieteten) Zwischeneinheiten gehörten zum architek-  
tonischen Konzept, zudem würden so der knappe Boden, die  
Infrastruktur von Heizung, Gemeinschaftsräumen und  
Parkplätzen noch besser genutzt. Dass Behörden und Ban-  
ken dieses «Risiko» nicht eingehen wollen, kann Baumann  
nicht verstehen: «Hier wurde modern, kostengünstig, ökolo-  
gisch und ohne Luxus gebaut. Das muss man honorieren»,  
schüttelt der Architekt den Kopf ab soviel Innovationsfeind-  
lichkeit.

**GUT INTEGRIERT** So oder so: Die Siedlung  
«Rainacher» hat im ländlichen Dorf nach nicht einmal drei  
Jahren ihre erste Hürde übersprungen. Nach anfänglicher  
Ablehnung durch die Bevölkerung wird der «Rainacher»  
langsam zum Bestandteil des Dorfes. Die neue, auf Holz  
und einheimische Materialien abgestützte Architektur gab  
Arbeit fürs lokale Gewerbe, aus dem «Rainacher» kommt  
eine stattliche Anzahl Kinder für die Schule, die Einheimi-  
schen haben dank der offenen Haltung der «Rainacher» er-  
fahren, dass neue Wohnformen Platz haben im traditionel-  
len Emmental. Kein Zufall also, dass André Baumann Ein-  
sitz in der kommunalen Baukommission genommen hat.  
Leute mit Visionen und gleichzeitigem Sinn fürs Praktische  
sind auch hier gefragt.



Der schlichte Innenausbau spielt mit den Möglichkeiten der Halbgeschosse.