
REGIOSTORY

# REGIOWOHNBAU AG
GESELLSCHAFT FÜR GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU

c/o Wirz Tanner Immobilien AG
Laupenstrasse 17
CH - 3008 Bern
Telefon 031 385 19 19
Fax 031 385 19 29
info@wirztanner.ch

arb
Architekten

arb Architekten AG
Brunnadernstrasse 28b
CH - 3006 Bern
Telefon 031 351 60 02
Fax 031 3514 03
arb@arb.ch/www.arb.ch

wirz tanner

Immobilienbewirtschaftung
Projektentwicklung
Vermarktung
www.wirztanner.ch

# REGIOSTORY

erzählt von Franz Biffiger

kommentiert und illustriert von Thomas Keller mit

## WOHNBAUTEN

der arb Architekten

mit Beiträgen von:

Lore Ditzen
Benedikt Loderer
Arthur Kirchofer und Therese Lind
Daniel Krucker



# VORWORT

1. Auflage 2013

Der Titel „Regio Story“ war im Umkreis der Verwaltung der Regio ein Begriff, lange bevor die Geschichte geschrieben wurde. Nach dem überraschenden Tod von Rolf Tanner 2005 kamen in mir immer wieder Erinnerungen hoch an all das, was wir im Zusammenhang mit der Siedlung Hintere Aumatt zusammen erlebt hatten. Eigentlich müsste man das aufschreiben, sagte ich mir und meinen Kollegen immer wieder. Antwort: „*Mach doch!*“ Ich scheute vorerst den Zeitaufwand für das Durchsuchen all dieser alten Ordner. 2010 hatte mich die Verwaltung der Regio per Beschluss aufgefordert, die Geschichte der Regio zu schreiben. Unterlagen aus den Archiven der *arb Architekten* und der *Tanner Immobilien* wurden zusammengetragen und ausgewertet. Zwei Jahre später war die Geschichte geschrieben. In der Zwischenzeit hatten die „Aumättler“ beschlossen, ein Aumatt Buch zum dreissigsten Geburtstag der Siedlung herauszugeben. Die „Regio Story“ wurde - als Vorabdruck - in das Buch „hintere aumatt - 2012“ integriert. Es ist ein attraktives, umfangreiches und reich bebildertes Buch, das vor allem - aus der Sicht der Bewohner - die gesellschaftlichen Aspekte beleuchtet.

Wir haben uns entschieden, die „Regio Story“ in eine Broschüre zu integrieren, in der gezeigt wird, was die Regio (damals als Genossenschaft) im gemeinnützigen Wohnungsbau geleistet hat: Wenig, aber Gutes.

Im Anschluss an die „Regio Story“, in die auch Beiträge über die Aumatt von Lore Ditzen, Benedikt Loderer, Arthur Kirchhofer und Therese Lindt integriert sind, wird die Siedlung Hintere Aumatt zum ersten Mal in ihrer ganzen Breite durch Thomas Keller dargestellt. Beeindruckend ist dabei die Vielfalt des Wohnungsangebotes und der Reichtum an Aussenräumen.

Im Kapitel „Horisbergerland“ zeigt Thomas Keller das durch die Regio mit den arb Architekten entwickelte Projekt für das im Osten direkt an die Hintere Aumatt anschliessende Areal, das leider nicht realisiert werden konnte. In einem von der Gemeinde durchgeführten Verfahren, bei dem die Höhe des Angebotes entscheidend war, hatte die Regio in der Endrunde keine Chance: Wir waren nicht dazu bereit, als gemeinnütziger Bauträger bei der sich abzeichnenden Preistreiberei „um jeden Preis“ mitzumachen. In einem kürzlich erschienenen Bericht der Siedlung Schlossmatte steht sinnigerweise geschrieben: „*Dass inzwischen der Baurechtszins die zweitgrösste Einnahmequelle der Gemeinde geworden ist (nach den Steuereinnahmen), wird die Gemeindeverantwortlichen noch lange freuen. Natürlich stört es heute einige Eigentümer, dass der damals für 70 Jahre vereinbarte Zins…. eher hoch ist.*“ Das Üble an dieser (in der Story bewusst ausgeblendeten) Geschichte ist, dass es Genossenschafter der Regio waren, die diese für die Regio negative Entwicklung bewusst angestrebt haben und dass der Drahtzieher und Preistreiber hinter den Kulissen Paul Fräfel war, der umstrittene damalige Exponent der FAMBAU, des grössten gemeinnützigen Bauträgers der Stadt Bern.

Am Schluss der Broschüre stellen wir die Überbauung CRESCENDO vor, die 2010 bezogen wurde. Auch diese Überbauung überzeugt durch ihr vielfältiges Wohnungsangebot.

Wir sind stolz darauf, eine Broschüre vorlegen zu können, die beweist, dass sich der in der „Regio Story“ dargestellte, mühsame Weg gelohnt hat. Wir wollen mit der Regio Wohnbau AG auch in Zukunft mit dem gleichen Elan und mit denselben Qualitätsansprüchen im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig sein.

*Franz Biffiger, VR-Präsident Regio Wohnbau AG*

*im November 2013*

# VORWORT

2. Auflage 2025

Mehr als 10 Jahre sind vergangen seit Franz Biffiger die Story der Regio zu Papier gebracht hat. Ergänzt mit Texten anderer Verfasser und den Projektdokumentationen von Thomas Keller entstand die 1.Auflage der Regio-Story welche als gedruckte Broschüre verfügbar war.

Die Exemplare dieser Broschüre sind vergriffen und die Regio konnte in den vergangenen Jahren das Projekt «éguipe» unter Leitung von Franz Biffiger realisieren.

Deshalb hat der Verwaltungsrat der Regio nach dem Tod von Franz Biffiger im Jahr 2023 beschlossen eine 2.Auflage der Regio-Story digital auf der Homepage der Wohnbau AG aufzulegen. Sie enthält gegenüber der gedruckten Broschüre kleine Korrekturen und Anpassungen auf Seite 26 und 45.

Das 2022 fertiggestellte Projekt «èquipe» an der Bümplizstrasse 69 wir als separater Nachtrag auf der Homepage dokumentiert.

Der VR der Regio hofft, dass die Geschichte von Franz Biffiger und seinen Mitstreitern auch in digitaler Form weiterbesteht und Interesse findet.

Für den VR der Regio

Hanspeter Schenk

im Juni 2025

# INHALT

## Einleitung


Preisgünstiger Wohnungsbau 6

Gemeinnützige Bauträger 7


## Regiostory


Vorspann 8

Kapitel I: Rolf und Inge Tanners Gartenparty und die Vorgeschichte „Unterdettigen“ 10

Kapitel II: Beginn der Planungsarbeit durch die arb Architekten 14

Kapitel III: Himmelhoch jauchzend, zu Tode betrübt Erfolg in der Planung, Untergang des Auftraggebers 16

Kapitel IV: Um das Land Hintere Aumatt zu kaufen, wird die Regio gegründet 18

Kapitel V: Der Glaube versetzt Berge 22

Epilog I: Abschied von Rolf Tanner und Franz Biffiger 26

Epilog II: Aumatt, Städtebau im Naturgarten 28

Epilog III: Die Regio als Mädchen für alles 30

Aumatt aus der Sicht von Lore Ditzen 34

Aumatt aus der Sicht von Benedikt Loderer 36

Wildgarten in der Aumatt von Arthur Kirchhofer und Therese Lindt 38


## Projekte


Siedlung Hintere Aumatt in Hinterkappelen 42

Horisbergerland Unterdettigen Ein nicht realisiertes Wohnbauprojekt 94

CRES-CEN-DO - drei Wohnhäuser in Bern-Ausserholligen 102

# EINLEITUNG

## Preisgünstiger Wohnungsbau

*Franz Biffiger,*
*arb Architekten*

Eine alte Erkenntnis sagt uns, dass die Arbeiter, die unsere Wohnhäuser bauen auch dann die künftigen Mietzinse nicht bezahlen können, wenn wir uns darum bemühen, preisgünstige Wohnungen zu bauen. Sicher gibt es gegenüber teuren, luxuriösen auch verhältnismässig preisgünstige Neubauwohnungen. Gesucht sind aber Wohnungen, die einkommensschwächeren Teilen der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Wenn wir davon ausgehen, dass der Anteil der Wohnkosten höchstens 25 % des Einkommens betragen sollte, entspricht ein Bruttomietzins (3 Zi inkl. Nebenkosten) von CHF 1‘400.00 einem Einkommen von CHF 5‘600, bei 20 % müsste das Einkommen CHF 7‘000,00 betragen. Aus dieser Sicht wird klar, dass preisgünstige Wohnungen im Bestand älterer Wohnungen - vor allem im Besitz gemeinnütziger Bauträger („Genossenschaftswohnungen“) zu finden sind.

Durch gemeinnützige Bauträger erstellte Wohnungen sind Wohnungen, die mit wachsendem Alter preisgünstiger werden. Deshalb sollten es sich dabei um Wohnungen handeln, die gut altern, die so gebaut werden, dass sie möglichst lange ihren Zweck erfüllen und nicht laufend saniert werden müssen.

*Damit stellen wir fest, dass der Begriff der Preisgünstigkeit in der Regel im Verhältnis zum Alter einer Wohnung steht.*

# Gemeinnützige Bauträger

Gemeinnützige Bauträger sind in der Regel Genossenschaften, die nicht gewinnorientiert handeln, wobei es auch spekulativ tätige Baugenossenschaften gibt. Das heisst: Die Genossenschaft ist nicht ein Garant für Gemeinnützigkeit, die Genossenschaft ist eine juristische Person gemäss dem Obligationenrecht.

Neben den Baugenossenschaften gibt es auch andere gemeinnützige Körperschaften, die Mietwohnungen auf dem Markt anbieten: Stiftungen und Aktiengesellschaften. Die Gemeinnützigkeit ist demnach nicht eine Frage der Rechtsform, sondern eine Frage der statutarischen Festlegungen, die einen klar definierten Standard erfüllen müssen

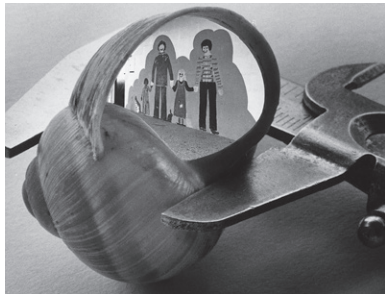
Die massgebenden statutarischen Anforderungen betreffen den Zweckartikel, die Verwendung des Reingewinns, die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft und die Genehmigung und Änderung der Statuten:

- Zweckartikel: Zwingend ist der Hinweis, dass die Gesellschaft gemeinnützig und nicht gewinnstrebig orientiert ist.
- Verwendung des Reingewinns: Die Dividende darf den für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz und gegebenenfalls die in den Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschreiten. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- Die Auflösung und Liquidation: Der Liquidationsüberschuss ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.
- Die Statuten und Statutenänderungen: Die Statuten müssen durch das Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Statutenänderungen sind vor der Beschlussfassung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme zu unterbreiten.

*Der Verkauf respektive die Vermietung erfolgt zu den Selbstkosten beziehungsweise zur Kostenmiete.*

# REGIOSTORY Vorspann

*erzählt von Franz Biffiger, arb Architekten (2013)*



*1975 wurde die erste Ausgabe des Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand in der Schriftenreihe Wohnungswesen 28d, von der Forschungskommission Wohnungsbau publiziert. Seither ist es mehrmals revidiert und angepasst worden.*

*Die aktuelle Ausgabe „Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen" erschien 2000, als Band 69 der Schriftenreihe Wohnungswesen.*

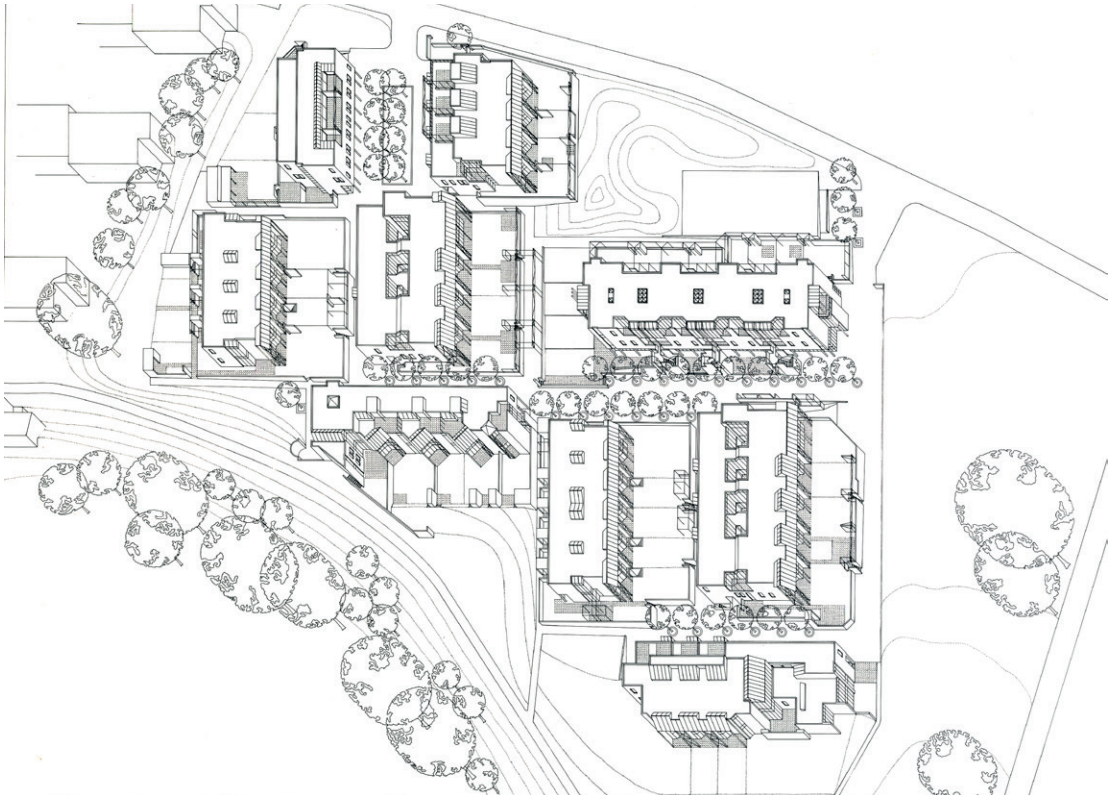
Die Geschichte der Entstehung der Regio ist auch eine wichtige Episode in der Geschichte der arb Architekten - hier handelnd durch Franz Biffiger - und eine des Immobilientreuhänders Rolf Tanner.

Für Rolf Tanner bedeutete Aumatt/Regio den Durchbruch zur Selbständigkeit zu einem der seltenen Immobilien–Fachleute, die auch mit der Problematik der Wohnbauförderung umgehen können.

Für arb eröffnete das „Instrument" Regio die Möglichkeit, ein anspruchsvolles Siedlungsprojekt zu realisieren. Die arb Architekten (vor allem Kurt Aellen und Thomas Keller) waren anfangs der 70er Jahren zusammen mit weiteren Fachleuten (Paul Meyer, Metron, Jürgen Wiegand, Planconsult) an der Entwicklung des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS beteiligt, das vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Auftrag gegeben wurde. Es handelte sich um einen Forschungsauftrag mit dem Ziel, objektive Kriterien für die Beurteilung der Wohnqualität zu entwickeln und diese Kriterien im Bereich der Wohnbauförderung anzuwenden.

In den 70er Jahren war es im Raum Bern für Architekten, die keinen direkten Zugang zum Grundeigentum oder zu auf dem Wohnungsmarkt tätigen Bauträgern oder Investoren hatten, unmöglich, im Wohnungsbau aktiv zu werden (die wegweisenden Realisationen des Atelier 5 wie Halen und Thalmatt waren dabei seltene Ausnahmen). Wettbewerbe im Wohnungsbau gab es praktisch keine. Die Bauträger hatten ihre Hausarchitekten, Juristen und Lobbysten, die Netze der den Markt dominierenden Seilschaften waren auch mit den Banken und der Politik gut verknüpft. Da blieb nur der Weg, „eigene Bauträger" zu gründen.

Franz Biffiger und sein Stadtratskollege Ruedi Käsermann planten bereits 1972 die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft, um im Tiefenmösli (zwischen Bern und Ostermundigen) Eigentumswohnungen bauen zu können. Der damalige Stadtplaner Hans Aregger hatte sie auf diese Baulandreserve aufmerksam gemacht. Trotz der offensichtlichen - aber nie offen begründeten - Widerstände (siehe oben) entwickelten die arb Architekten 1974 dafür die ersten Planungsunterlagen. 1976 wurde die Genossenschaft WOBEG gegründet. Der damalige Stadtpräsident Reynold Tschäppät, der zuerst das Büro Helfer ins Spiel bringen wollte (siehe oben), unterstützte später das Anliegen. Nach seinem Tod 1979 konnten die Verhandlungen mit seinem Nachfolger Werner Bircher abgeschlossen werden. Im Tiefenmösli wurde zwischen 1983 und 1987 die Siedlung Merzenacker gebaut.





*Die am Ostrand der Stadt Bern gelegene Siedlung Merzenacker (arb Architekten, 1974-87) nimmt auf einer Arealfläche von rund 16'000 m² mit dem eigenständigen Bebauungsmuster Bezug zu den Nachbarbauten und zur Landschaft. Die abgestufte und gegliederte Abfolge klar strukturierter Aussenräume führt zur räumlichen Kontinuität innerhalb der Siedlung.*

*Der Merzenacker umfasst 34 Reihenhäuser, 8 Duplex-Eigentumswohnungen und im Erdgeschoss mehrerer Bauten mit neutralen Räumen als Ateliers oder Dienstleistungsbetriebe.*

*Die totale Bruttogeschossfläche beträgt 8'000 m².*

# Kapitel I

## Rolf und Inge Tanners Gartenparty und die Vorgeschichte „Unterdettigen“

### *Gartenparty Sommer 1973*

Ich bin in meinem roten Fiat 128 auf Nebenstrassen unterwegs von Muri in die Stadt. Mit offenen Fenstern fahre ich an einer Gartenparty vorbei, da winkt jemand, ein bekanntes Gesicht, das kenne ich doch, weiss aber nicht mehr wohin damit. Des Rätsels Lösung: Rolf Tanner, Berner Diaspora. Wir hatten beide als Ministranten in der Dreifaltigkeitskirche das Weihrauchfass geschwungen. Er war bei der Jungwacht, ich bei den Windrösli–Pfadi. Seine Mutter Walliserin, mein Vater Walliser. Wir trinken im Garten nicht Fendant sondern Dezaley und bald einmal kommt Rolf zur Sache: Er habe ein Problem, er suche junge, unverbrauchte Architekten.

### *Hier Rolf Tanners Geschichte*

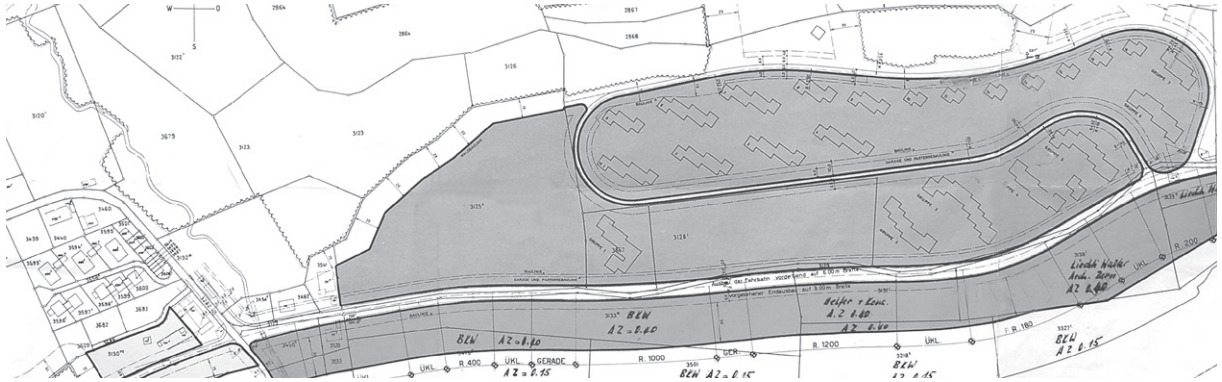
Rolf Tanner war damals Geschäftsführer der Horta Generalunternehmung AG in Bern. Die Horta wurde vor allem durch die Grossüberbauung Telli in Aarau bekannt. Die Horta Bern hatte sich für eine Realisierung am Ufer des Wohlensees in Unterdettigen engagiert. Sie hatte Anfangs 1973 das Land neben der zwischen 1970 und 1973 realisierten Siedlung Vordere Aumatt der in Basel domizilierten Immobiliengesellschaft Immosip AG abgekauft, um eine Überbauung zu realisieren.

### *Das hat wiederum eine Vorgeschichte*

Die Südhänge entlang des Wohlensees zwischen der Halenbrücke und der Kappelenbrücke - Vorderdettigen und Unterdettigen - waren seit den 60er Jahren Spielfelder für Grossprojekte. Unterdettigen (Standort der Siedlung Aumatt) wurde schon 1962 aufgrund eines Projektes von ETH Professor Dunkel eingezont. 1963 hatte eine Firma Jelmag für die Erstellung von 312 Wohnungen in 2- bis 7-geschossigen Bauten eine Baubewilligung erhalten, aus unbekannten Gründen aber nie mit den Bauarbeiten begonnen.

In den folgenden Jahren erfolgte die Erstellung der gesamten Basis- und Detailerschliessung durch die Immosip AG. 1970 wurde den Investoren klar, dass das als „nicht mehr zeitgemäss und unwirtschaftlich“ beurteilte Projekt Dunkel mit hohen Bauten und einer Strasse im Hangbereich vor allem aus geotechnischen Gründen keine Zukunft hat.

Deshalb führte die Horta im Auftrag der Immosip AG einen Wettbewerb durch, um auf der Basis des Siegerprojekts einen neuen Überbauungsplan auflegen zu können. Das Siegerprojekt „Nessy“ („Kompakter Reihenblock bandförmig entlang Hangfuss“) der Architekten Bachmann + Meier + Zerkiebel aus Aarau erinnert an das Monster vom Loch Ness. Zwei achtgeschossige Baukörper - der eine 100 m der andere



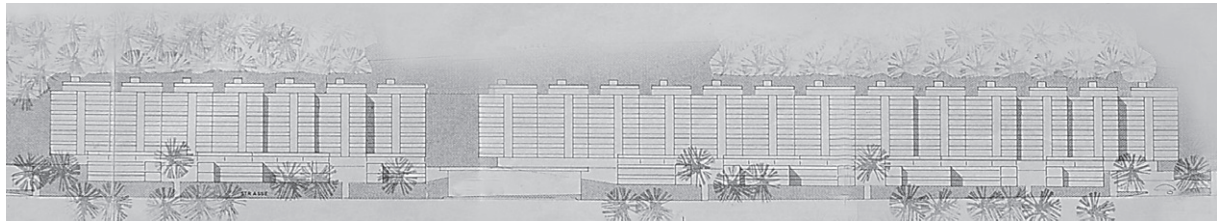
*Das Projekt von Professsor Dunkel mit den 2- bis 7-geschossigen Bauten aus dem Jahr 1962 (dieser schlecht lesbare Plan ist das einzige noch verfügbare Dokument).*

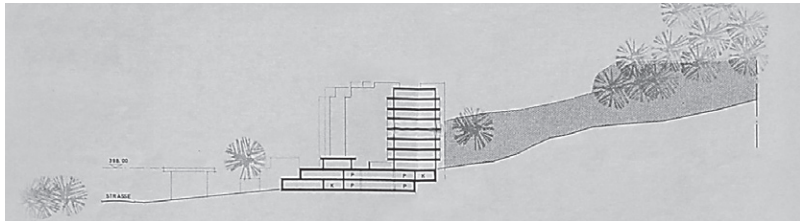


*Die Aufnahme stammt aus dem von Erwin Rausser 1974 verfassten Bericht „Beurteilung des Projektes Hintere Aumatt in Unterdettigen in Bezug auf die Eingliederung in die Landschaft", aus dem folgende Zitate stammen:*

*„Im Gegnsatz zu schweizerischen Norm-Blocküberbauungen ist hier bei Bauträger und Architekten ein Verantwortungsbewusstsein zu spüren gegenüber den zukünftigen Bewohnern, den Nachbarn und der Aarelandschaft...*
*Etwas vom Positivsten ist die intensive Bearbeitung der Wohnumwelt. Vor allem die gut proportionierten Aussenräume als Fussgängerraumfolgen.*
*Fazit: Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Land in eine bewohnbare Landschaft wäre in diesem Fall verantwortbar."*

*Unten das Projekt „Nessy", 1972, mit den beiden achtgeschossigen Baukörpern und den vorgelagerten Terrassenhäusern.*







*Die unbebaute Hintere Aumatt aus Richtung des Waldspickels (heute liegen dort die Schrebergärten sowie ein Bauspielplatz).*



*Das Terrain von Osten aus gesehen. Im Hintergrund die damals bereits bewohnte Vordere Aumatt.*

*Das Terrain der Hinteren Aumatt im November 1979 vor der Überbauung, in Blickrichtung Ost.*
*Im Hintergrund der Horisberger-Hof (heute Schlossmatt) und oben die quer durch das Terrain verlaufende Hochspannungsleitung, die später in den Boden verlegt wurde.*

200 m lang - und die vorgelagerten Terrassenhäuser gleichen den Bausünden an der Côte d'Azur.

Am 15. Januar 1973 erfolgte der oben erwähnte Landerwerb durch die Horta. Gekauft wurden 73'266 m² Land inklusive einem Waldanteil von 8'420 m² zu CHF 6'470'000, was einem Kaufpreis von CHF 100 pro m² Bauland entspricht.

Die in den Gebieten Unter- und Vorderdettigen unter grossem Druck der Grundeigentümer stehenden kommunalen Behörden waren vorerst davon überzeugt, zusammen mit der Horta einen realisierbaren Überbauungsvorschlag vorlegen zu können. Sie hatten sich getäuscht. Am Bauland interessierte Kräfte (Kipfer Immobilien und das Architekturbüro Iten+Brechbühl, das die Vordere Aumatt erbaut hatte), die der Horta ein Kaufangebot gemacht hatten, warnten die Gemeindebehörden vor einer Planauflage, das Projekt „Nessy" der Horta habe keine Chance.

Sie hatten recht: An einer vom verunsicherten Gemeinderat am 1. März 1973 durchgeführten, turbulenten Orientierungsversammlung war die Opposition gegen das Projekt „Nessy" so gross, dass die Vertreter der Horta am gleichen Abend den Abbruch der Planung beschlossen (in einer Kurznotiz der Horta steht: „Öffentliche Versammlung mit unmissverständlicher Ablehnung des Projektes „Nessy", welches damit aufgegeben wird").

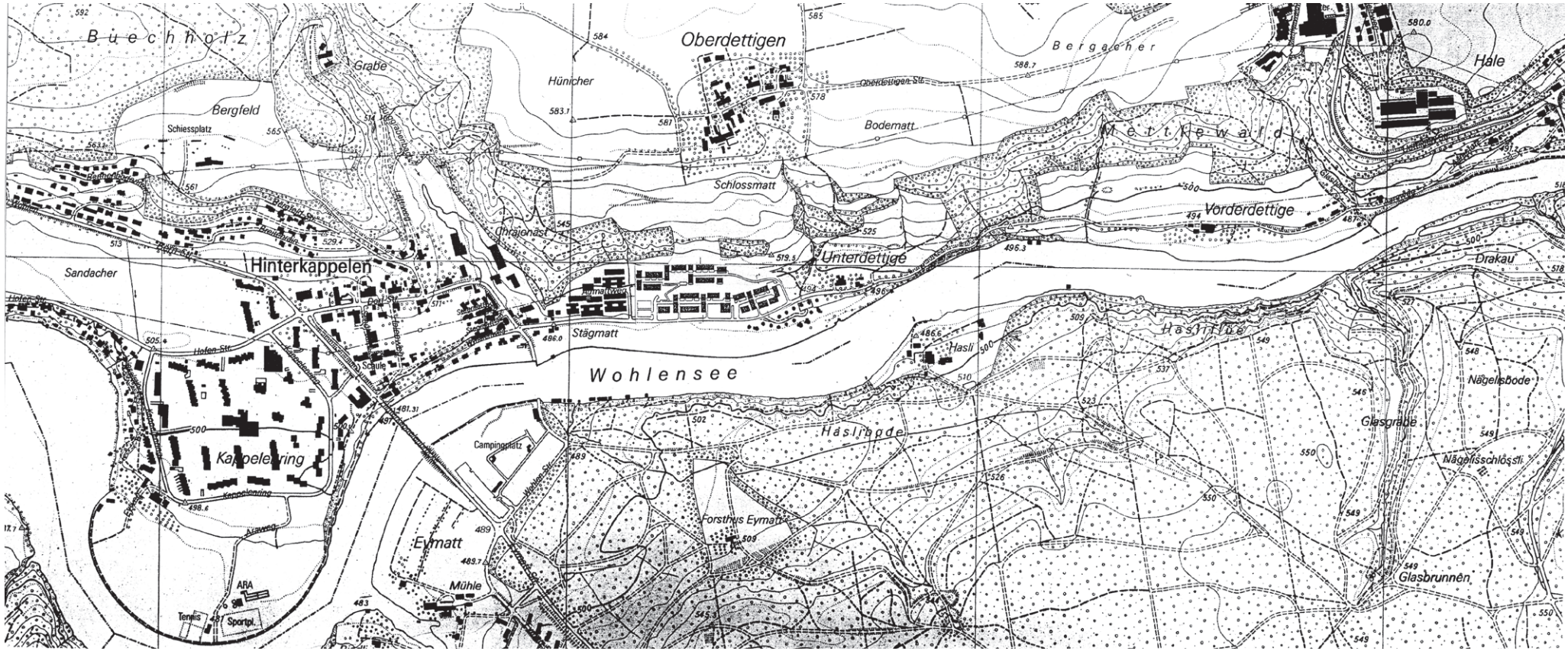


Nicht genug: Knapp eine Woche später erfolgte am 5. März 1973 als Folge des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung die Unterstellung von Unterdettigen als provisorisches Schutzgebiet, was eine Bausperre zur Folge hatte. Das Monster vom Loch Ness war erledigt.

## *Das Ende der Gartenparty*

Zurück zur Gartenparty, an der mir Rolf Tanner erklärt, dass er froh sei, mich „on the road" erwischt zu haben, er hätte mich sonst angerufen. Nötig sei ein Kurswechsel, eine Projektidee, die eine Befreiung aus dem Schutzgebiet ermögliche und vom Stimmvolk akzeptiert würde. Er übergibt mir seine Visitenkarte mit der Aufforderung, ihn in ein paar Tagen anzurufen. Es war ein wirklich unvergesslicher Nachmittag. Ich deklamiere „nicht verzagen, arb fragen", verabschiede mich relativ überschwenglich und fahre im roten Fiat 128 vergnügt und leicht berauscht nach Hause, was damals noch möglich war.

Ich hatte rasch begriffen, dass mir Rolf Tanner einen Matchball zugespielt hatte. Die Ausgangslage war für die Horta auf den ersten Blick trostlos, für uns aber ideal: Das Ende der damals üblichen Klotzerei und ein rücksichtsvoller Umgang mit der Landschaft war angesagt. Die unmissverständlich geäusserte und auch verstandene Bürgermeinung sowie die öffentlich verfügten Schutzmassnahmen zwangen die Investoren, alternative Bebauungsformen zu akzeptieren.




*In der Kartenmitte das Areal der Vorderen und der Hinteren Aumatt (hier im Endausbau eingezeichnet) im Kontext der weiteren Umgebung. Am linken Kartenrand liegt der Kappelenring, auf der rechten Seite erkennt man Vorderdettigen und oben die Siedlung Halen.*

# Kapitel II

## Beginn der Planungsarbeit durch die arb Architekten

### *Neue Anforderungen*

Wir gehen unverzüglich an die Arbeit, um der Horta erfolgversprechende Zielvorstellungen für das weitere Vorgehen vorzulegen und den Behörden Randbedingungen für alternative bauliche Verhaltensweisen schmackhaft zu machen.

Aufgrund der durch die Horta eingereichten Einsprache erfolgt die Befreiung aus dem Schutzgebiet im September 1973, geknüpft an die Bedingung, dass ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften aufzulegen sei. Verlangt wird dabei durch den Uferschutzverband Wohlensee und die Gemeinde eine niedrige Überbauung mit maximal vier Geschossen als Akzente, eine starke Durchgrünung, gut proportionierte Aussenräume, abwechslungsreiche Fussgängerraumfolgen, minimale interne Fahrerschliessung, ein vielfältiges Wohnungsangebot und eine detaillierte Umgebungsgestaltung. Das von den arb Architekten in der Zwischenzeit entwickelte neue Leitbild, das aus der unbebauten Landschaft eine durch Bauten gestaltete, neu erlebbare Landschaft entstehen soll, ist die Grundlage dieser Erfolg versprechenden Vorgaben.

Die von der Horta an uns gestellten Forderungen sind ihrerseits unmissverständlich und klar: Erwartet wird ein Überbauungsvorschlag, der von den Stimmbürgern, den Schutzverbänden und den kantonalen Instanzen akzeptiert werden kann. Die vorgängig mit der Gemeinde ausgehandelte Ausnützungsziffer von 0,5 soll dabei wenn möglich erreicht werden. Eine einzige, uns störende Auflage ist allerdings mit dabei: Es sollen möglichst viele Baukörper die von der Horta unter dem sinnigen Label „Rastel Granit“ entwickelten Normgrundrisse aufnehmen können. Wir denken uns: Kommt Zeit, kommt Rat und beginnen nach erfolgter Auftragserteilung im September 1973 mit der Projektarbeit.

## Projektierung durch die arb Architekten

### *Ziel: Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften*

Die Auftragserteilung an die arb Architekten erfolgt am 20. September 1973 durch die Planungs AG für Baumanagement Aarau, einer Tochterfirma der Horta Gruppe. Ziel ist die Eingabe des Überbauungs- und des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften an die Gemeinde Wohlen im Herbst 1974. Es geht demnach vorerst nicht darum, ein Bauprojekt zu erarbeiten, es geht um Projektideen für eine neue Zonenordnung, die die vorgegebenen Randbedingungen und die entsprechenden gestalterischen Absichten aufnimmt und absichert. Gleichzeitig muss aber im Hinblick auf die anschliessende Projektierung der sich folgenden Bauetappen der dafür notwendige Spielraum für die konkrete Umsetzung dieser Projektideen offen bleiben (Beispiel: Realisierbarkeit grosser Teile mit Normgrundrissen). Bereits im März 1974 werden der Gemeinde die ersten Grundlagen vorgelegt.

Das Ziel der Eingabe des Überbauungs- und des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften an die Gemeinde Wohlen wird termingerecht erreicht: Am 26. Oktober 1974 wird das bereinigte Dossier der Gemeinde übergeben. Dies ist dank der guten Zusammenarbeit mit dem damaligen Bauinspektor Erhard Gisiger und der die Planungsarbeiten mit Interesse verfolgenden Planungskommission der Gemeinde Wohlen möglich geworden. Auch mit dem Kanton werden bereits vorbereitende Gespräche geführt. Die Reaktion des Uferschutzverbandes Wohlensee ist durchwegs positiv.

*Baumassenstudie*



# Kapitel III

## Himmelhoch jauchzend, zu Tode betrübt
## Erfolg in der Planung, Untergang des Auftraggebers

### *Erfolgreiche Planung*

Bereits am 10. Januar 1975 genehmigt der Gemeinderat die eingereichten Planungsunterlagen (Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften). Was aber niemand weiss: Wie wird die Bevölkerung auf die vorliegende Planung reagieren? Dies klärt sich anlässlich der durch die Gemeinde Wohlen durchgeführten öffentlichen Orientierungsversammlung am 20. Februar 1975 im überfüllten Saal des Gasthofs „Kappelenbrücke".

Dazu ist im Bund vom 23. Februar 1975 unter dem Titel „Wird das neueste Projekt realisiert?" zu lesen: „An der Versammlung kam mehrheitlich zum Ausdruck, dass das nun vorliegende Projekt für die Überbauung Aumatt im gegenwärtigen Zeitpunkt zweifellos die optimal beste Lösung darstellt. Zu diesem Schluss kam auch ein Gutachten des Uferschutzverbandes Wohlensee."

Der Durchbruch ist gelungen. Kritisiert werden nur Details bezüglich der Gebäudehöhen im oberen Hangbereich und vor allem die Schnittstellen mit der Nachbarschaft der Vorderen Aumatt bezüglich der Erschliessung.

Rolf Tanner und ich fahren zufrieden nach Hause. Wir sind sicher, dass die Vorlage die entscheidende Gemeindeversammlung überleben wird. Rolf hat aber andere Sorgen: Der wohl zu rasch gewachsene Horta Konzern ist in eine Krise geraten, die auch die ursprünglich gesunde Horta Bern AG ernsthaft gefährdet.

Im Wissen um diese Krise, deren Verlauf und vor allem deren Auswirkungen auf die nicht direkt betroffene Horta Bern AG noch völlig unklar ist, überarbeiten wir aufgrund der geäusserten kritischen Vorbehalte der Nachbarschaft die Pläne, um wenigstens die Planungsarbeiten möglichst abzusichern. Im Einverständnis mit den Gemeindebehörden wird die Planung durchgezogen und durch eine das Planungsgebiet betreffende Zonenplanänderung abgesichert: Am 3. Dezember 1975 genehmigt die Gemeindeversammlung eine Zonenplanänderung, die im Sinne einer Zone mit Planungs--pflicht (die das Baugesetz damals noch nicht vorgesehen hatte) die Ausnützungsziffer (0,49), die maximale Geschosszahl (4 Geschosse) und einen obligatorischen Gestaltungsplan (Genehmigung durch die Gemeindeversammlung) neu verankert. Damit ist die Befreiung aus dem Schutzgebiet auch formell vollzogen, der Weg zum Planungserfolg geebnet.

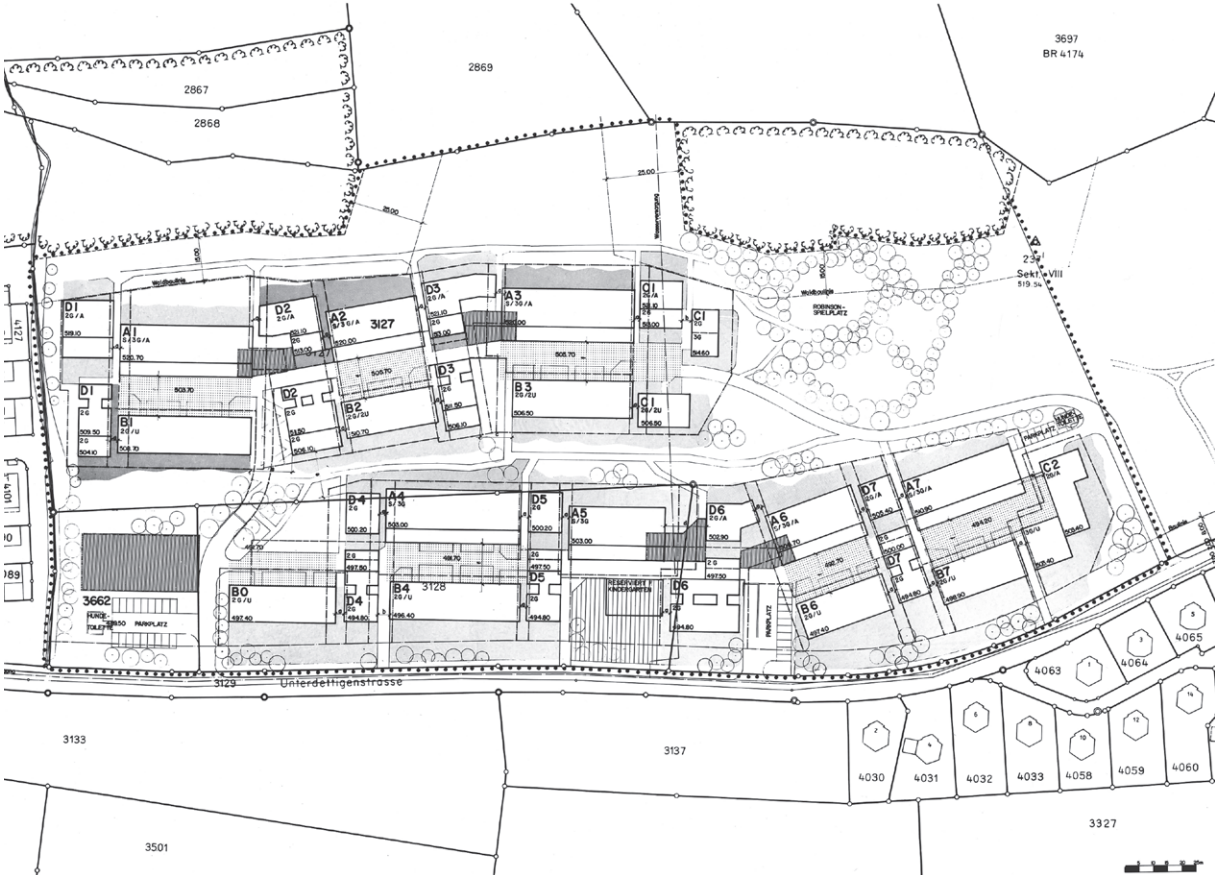
## *Krise der Bauherrschaft*

Im Juni 1975 versucht die Horta Bern AG unter dem Druck des angeschlagenen Konzerns das Bauland Aumatte in Unterdettigen an die Logis Suisse AG zu verkaufen. Das Panik-Angebot der Horta verlangt unter der Bedingung eines sofortigen Vertragsabschlusses einen Verkaufspreis von CHF 8'600'000. Dass die Logis Suisse auf dieses Angebot nicht eintreten wird, ist vorauszusehen: Der Preis ist viel zu hoch. Dies nicht nur angesichts des Risikos, dass das Land nicht aus der provisorischen Schutzzone entlassen wird, wenn die Stimmbürger die notwendige Überbauungsordnung ablehnen würden. Die Lage spitzt sich zu. Rolf Tanner verlässt im Juni 1975 die Horta Bern AG und macht sich selbständig.

Im Juli 1975 ersucht die Horta Bern AG um eine Nachlassstundung, die vorerst gewährt wird. Anfangs 1976 meldet der Sachverwalter, dass die Gläubiger dem Nachlassvertrag zugestimmt haben. Vor dem Richter erklärt der Vertreter des auffallend prominenten Bankenpools (Kreditanstalt, Bankverein, Bankgesellschaft, Volksbank und die Allgemeine Aargauische Ersparniskasse), dass der Pool den Nachlassvertrag neuerdings ablehne und die konkursamtliche Liquidation verlange. „Die objektive Voraussetzung zur Zustimmung zum Nachlassvertrag sei also nicht gegeben, wie Gerichtspräsident Flück erwähnte, und er wies ferner darauf hin, dass ebenfalls im Bereich der subjektiven Voraussetzungen auf gewisse „dunkle" Stellen bei der Horta Bern hinzuweisen sei" (Der Bund, 09.04.1976).

Die Horta Bern AG ist erledigt, der Konkurs wird durch das Konkursamt Bern am 12. Mai 1976 eröffnet. Dies, nachdem uns am 3. Mai durch den Gemeinderat von Wohlen mitgeteilt wurde, dass er den bereinigten Sonderbauvorschriften am 30. April zugestimmt hat und „das Siedlungsprojekt nach Auffassung des Gemeinderates damit auflage- und genehmigungsreif sei."

Es ist schwierig, in einem solchen Wechselbad kühles Blut zu bewahren. Wir (Rolf und ich) sind uns rasch darin einig, dass in erster Linie die erfolgreiche Planungsarbeit abgeschlossen werden muss. Nicht nur die Bauherrschaft, sondern damit zum grossen Glück auch die beschwerliche Auflage der „Rastel Granit" Normgrundrisse sind mit dem Konkurs verschwunden (siehe „kommt Zeit kommt Rat"), was den Handlungsspielraum für die Projektierung erweitert und die Erfüllung von kritischen Auflagen für den Gestaltungsplan wesentlich erleichtert: Ohne die Normgrundrisse konnten grössere Gebäudetiefen geplant werden, was an einer kritischen Stelle die Reduktion der Gebäudehöhe ermöglichte.




*Der vom Kanton bewilligte Überbauungs- und Gestaltungsplan, begleitet von den Sonderbauvorschriften, der dann auch im Oktober 1979 von der Gemeindeversammlung genehmigt wurde.*

# Kapitel IV

## Um das Land Hintere Aumatt zu kaufen, wird die Regio gegründet

*Eine Strategie wird entwickelt*

Klar ist, dass wir in irgendeiner Form das Land kaufen müssen, um reibungslos weiter zu kommen. Die konkursamtliche Schatzung wurde auf CHF 6‘470‘000 festgelegt. Unklar sind die Ziele der betroffenen Gläubiger, insbesondere die der Banken, noch unklarer ist, wie und wo wir das notwendige Eigenkapital beschaffen können. Sollen wir nach Investoren Ausschau halten? Sollen wir in Kenntnis der im „Vorspann“ dieses Berichtes erwähnten Gegebenheiten die Gründung eines neuen Bauträgers ins Auge fassen? (Die im Vorspann erwähnte, 1976 neu gegründete WOBEG - WOhnort BErn Genossenschaft - beschränkt ihre Tätigkeit gemäss den Stauten auf das Gemeindegebiet der Stadt Bern.)

Um vorerst das Vertrauen der Gläubiger zu stärken, versuchen wir im April 1976 die Gemeindebehörden und im Herbst 1977 das Konkursamt davon zu überzeugen, die Planungsarbeiten abzuschliessen und den durch Kanton und Gemeinde bewilligten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften durch die Stimmbürger der Gemeinde Wohlen genehmigen zu lassen. Dieses Vorgehen liege im Interesse aller Gläubiger, da durch ein baubewilligtes Projekt anlässlich der Steigerung ein besserer Preis erzielt werden kann.

Wir sind weder überrascht noch unglücklich, dass zuerst die Gemeindebehörden und abschliessend im Dezember 1977 auch das Konkursamt nicht auf unsere „vertrauensbildenden Bemühungen“ eingehen. Unser Ziel, das Land selber zu erwerben, wäre damit gefährdet gewesen.

Rolf Tanner bleibt in regelmässigem Kontakt mit den Gläubigern, vor allem mit der Imosip und den zuständigen Vertretern der betroffenen Banken. „Im weiteren Verlauf versteht es sich von selbst, dass ich die ganze Angelegenheit mit der Realisierung dieser Grundstücke stets im Auge behalte und somit auch bezüglich Verkaufsmöglichkeiten etc. Ausschau hielt“, steht in einem seiner Schreiben an die Vertreter der Gläubiger.

Wir wussten um die Möglichkeit der Bundeshilfe auf der Basis des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG, Bürg-schaft für Landerwerb). Die Logis Suisse hatte bereits 1975 Kontakt mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) aufgenommen. In diesem Zusammenhang war für das Bundesamt ein Gut-achten ausgearbeitet worden, aus dem klar ersichtlich war, dass der von der Horta Bern AG geforderte Preis viel zu hoch war. Das Dossier Aumatt Unterdettigen ist im Bundesamt als heikles Dossier bekannt, die zerfallende Horta ebenfalls.

Damit ist das BWO zum Zeitpunkt, als wir die ersten Kontakte herstellen, auch über die Probleme eines allfälligen Landerwerbs

im Bild. Wesentliche Elemente des 1975 erstellten Gutachtens sind aber in der Zwischenzeit hinfällig geworden. Dies gilt vor allem für die Auflage eines Verkehrskonzeptes, das wegen der inzwischen abgelehnten Überbauung in Vorderdettigen (850 geplante Wohneinheiten) mit der Stegmattbrücke eine zusätzliche Querung über die Aare vorgesehen und für das Projekt Hintere Aumatt eine mutmassliche Belastung von mindestens CHF 600‘000 bedeutet hätte.

Wir befassen uns nun mit der Option der Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers, um im Hinblick auf den Kauf des Landes für den Landerwerb eine Bürgschaft des Bundes zu erhalten und damit den Eigenmittelbedarf zu reduzieren. Die Verhandlungen mit dem BWO verlaufen vorerst harzig, es wird hart um eine festzulegende Limite für den Kaufpreis gerungen.

Die Wahl der Bank im Hinblick auf den eventuellen Landkauf ist unter uns unbestritten: Es soll mit der Gewerbekasse in Bern verhandelt werden (arb arbeitet mit der Gewerbekasse, der auch Rolf Tanner nahe steht).

## *Die Strategie wird schrittweise umgesetzt*

Nachdem wir uns im März 1978 mit dem BWO provisorisch auf eine noch einmal zu begutachtende Limite von maximal CHF 6‘500‘000 als Kaufpreis einigen konnten, findet im gleichen Monat die entscheidende Sitzung mit Direktor Ernst Schmid von der Gewerbekasse statt. Er hat die Unterlagen geprüft und ist mit der Limite einverstanden. Er schlägt - das hatten wir erwartet und befürchtet - ein Bankenkonsortium mit der Gewerbekasse, der Spar- und Leihkasse und der Berner Kantonalbank vor. Biffiger (in Absprache mit Rolf Tanner, der in dieser heiklen Frage zurückhaltend wirken sollte) erhebt Einspruch: Insbesondere bei der Kantonalbank bestehe die Gefahr, dass im Hinblick auf die konkursamtliche Steigerung die Konkurrenz (die Namen Helfer und Badetscher werden erwähnt) über unser Angebot informiert wird. Wir verlangen uneingeschränkte Geheimhaltung in dieser Sache, die im Rahmen des vorgeschlagenen Konsortiums nicht gewährleistet sei. Ein Schock für den Direktor der Gewerbekasse: die Einhaltung des Bankengeheimnisses wird in Frage gestellt. Schmid bleibt ruhig, sein von uns erwarteter Protest bleibt aus: „In diesem Fall werde ich dem Verwaltungsrat beantragen, dass wir alleine antreten.“ Der Verwaltungsrat stimmt dem Antrag zu. „E fräche Siech, aber rächt hetter“, soll VR Otto Fischer vom Gewerbeverband gesagt haben. Der Ruf der Leitung der Berner Kantonalbank ist offensichtlich (bereits) angeschlagen.

Jetzt gibt Rolf Tanner Vollgas: In einem Schreiben an den Gläubigerausschuss heisst es: „Bezüglich Freihandverkauf bringe ich Ihnen zur Kenntnis, dass auf meiner Käuferseite der Grundsatzentscheid für den Erwerb gefällt, die Finanzierung vorbesprochen und zugesichert ist. Sobald die Voraussetzungen geschaffen sind, können demzufolge unverzüglich Verkaufsverhandlungen eingeleitet und der Verkauf abgewickelt werden.“ Biffiger telefoniert im April mit dem Konkursamt: „Wir schwimmen in Horta-Problemen, ein Freihandverkauf kommt meiner Meinung nach nicht in Frage“ und „passt auf, das Konkursamt will noch in diesem Jahr die Steigerung durchführen“ meint der Sachbearbeiter.

Es folgen nervenaufreibende Monate. Rolf Tanner trifft sich zu vertraulichen Gesprächen mit den Gläubigern. Wir sollten ihre Absichten kennen, um mit unserer geheim gehaltenen Limite nicht sang- und klanglos unterzugehen. Wir erhalten Informationen über die Absichten möglicher Konkurrenten. Unsere „vertrauensbildenden Massnahmen“ zeigen Wirkung, die Gläubiger scheinen uns wohlgesinnt zu sein.

Im Oktober 1978 beginnen die abschliessenden Verhandlungen mit der Gewerbekasse und dem BWO. Die notwendigen Gesuche sind bereinigt und werden eingereicht. Am 9. November wird das Gesuch für die „Finanzierung nach Bundesmodell“ vom Verwaltungsrat der Gewerbekasse bewilligt. Einen Monat später liegt die Zusage des Bundesamtes BWO auf dem Tisch.

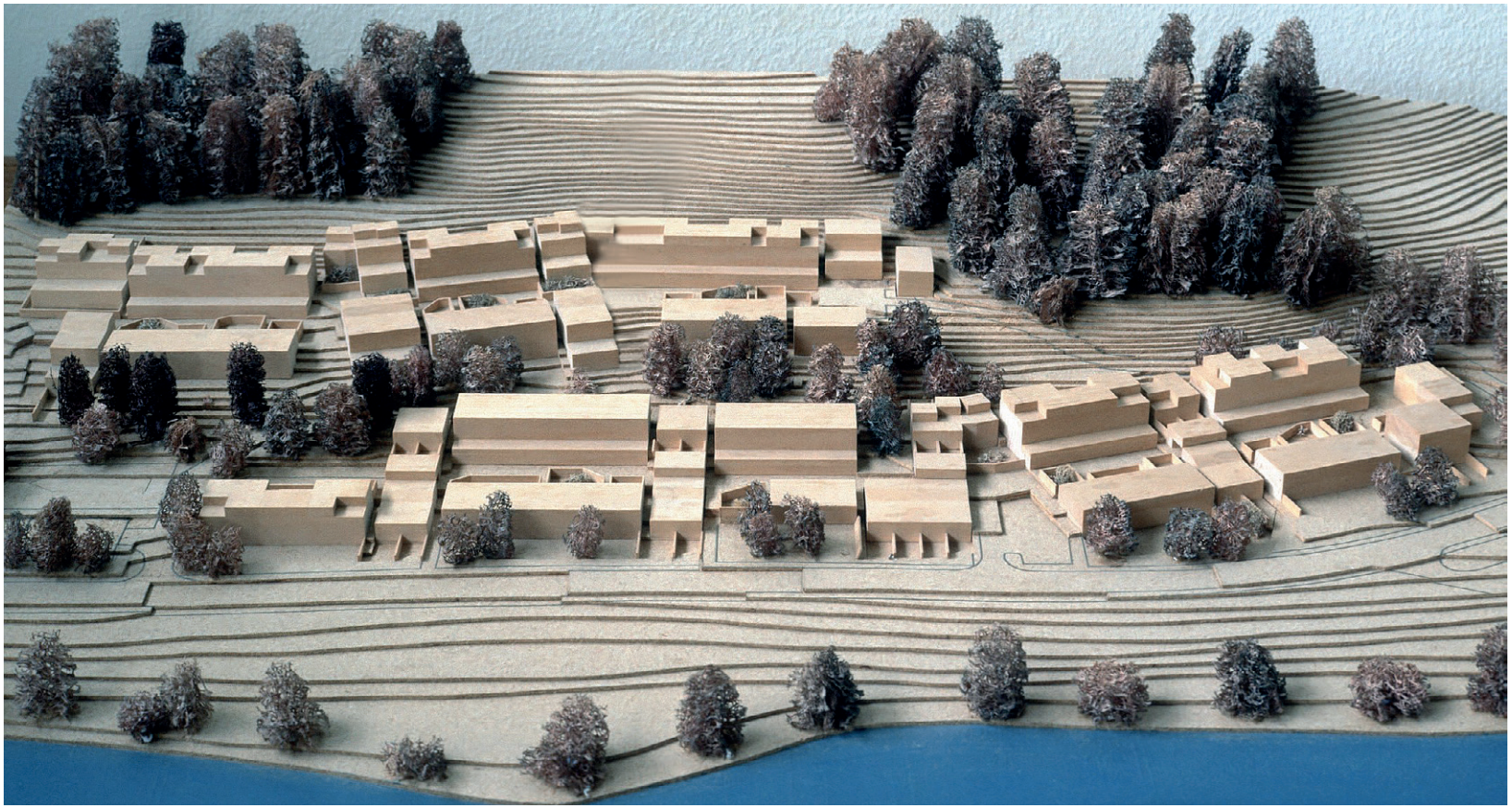
Nachdem mit dem 14. Dezember 1978 der Zeitpunkt der konkursamtlichen Steigerung bekannt ist, wird am Montag den 11. Dezember die Regio Wohnbaugenossenschaft gegründet. Gründungsmitglieder sind als Präsident Bauingenieur Hans Peter Stocker, als Vizepräsident Rolf Tanner, als Sekretär Franz Biffiger (arb) und als Beisitzer Kurt Aellen (arb) sowie drei weitere Bekannte aus unserem Freundeskreis.

Am darauf folgenden Dienstag erfolgt die Anmeldung an das Handelsregisteramt Bern. Wir erklären dem zuständigen Sachbearbeiter, dass die Genossenschaft im Hinblick auf den erhofften Erwerb von Bauland aus der Konkursmasse der Horta AG gegründet wurde. Die konkursamtliche Steigerung werde am Donnerstag den 14. Dezember stattfinden. Der zuvorkommende Sachbearbeiter schlägt uns vor, den Eintrag erst vorzunehmen, wenn wir das Land tatsächlich erwerben können. Es sei doch ein Unfug, die Kosten für die Eintragung ins Handelsregister zu begleichen, wenn noch nicht feststeht, ob die Genossenschaft überhaupt je tätig werde. Er schlägt vor, dass wir uns telefonisch melden, wenn wir den Zuschlag erhalten haben, er werde den Eintrag vorbereiten und gegebenenfalls unverzüglich vornehmen. Wir haben das Handelsregister als mustergültigen Dienstleister erleben dürfen.

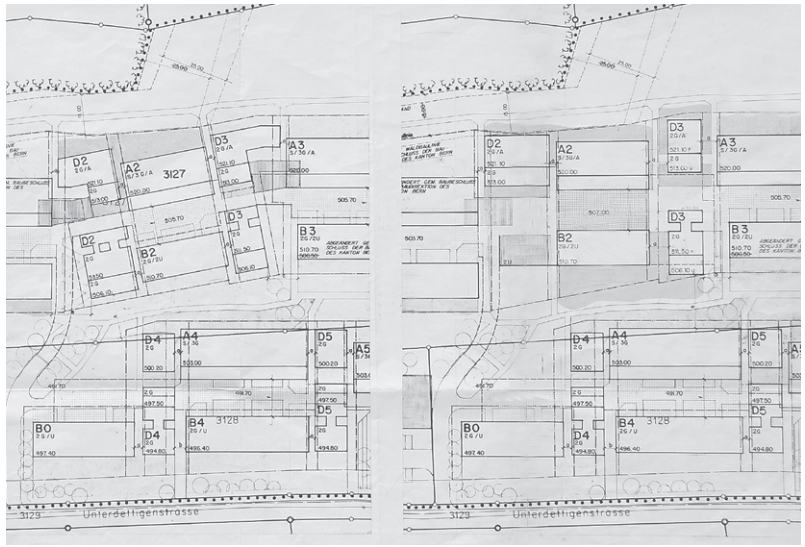
## Dynamischer Planungsprozess

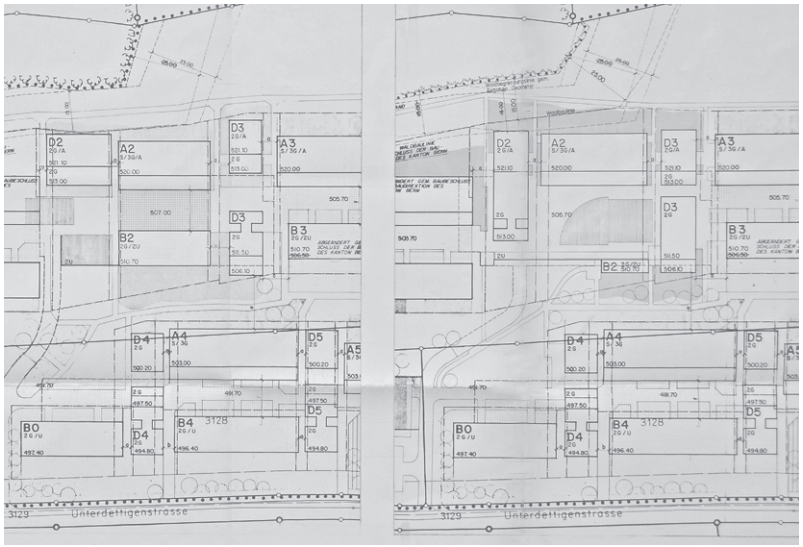
*Das Baumassenmodell von 1974 visualisiert den Gestaltungsplan.*

*Die ganze Dynamik des 1973 begonnenen Planungsprozesses zeigt die gegenüber liegende Seite: Bereits anlässlich der Ausführungsplanung ist der Überbauungs- und Gestaltungsplan aufgrund neuer Erkenntniss angepasst worden.*









*Im Verlauf der Ausführungsplanung wurden der Überbauungs- und Gestaltungsplan von den arb Architekten mehrmals geändert. So ist beispielsweise die obere Bauzeile begradigt worden. Die Hangsicherungen veränderten das Gelände stark, so dass die ursprüngliche, den Höhenkurven angepasste Abdrehung der Gebäudezeile im oberen Sektor, nicht mehr nachvollziehbar war.*

*Anlässlich einer weiteren Änderung wurde dann zusätzlich in der Mitte des oberen Sektors - auf dringlichen Wunsch der nun mitbestimmenden Genossenschafter, die im unteren Teil der Siedlung bereits eingezogen waren - anstelle des Baukörpers B2 ein Platz geschaffen und auf dem Baufeld B2 eine offenen Halle vorgesehen. Die Bewohner der unteren Bauzeilen verfügten bereits über einen Platz mit Grünbereich in der Mitte der Hauszeilen, weil dort der vorgesehen Kindergarten nicht realisiert worden ist. Durch den Platz in der Mitte der oberen Bauzeilen ergab sich auch die Möglichkeit, die unterirdische Parkierung in diesem Bereich zu konzentrieren, was eine natürliche Bepflanzung der ursprünglich für die unterirdiche Parkierung vorgesehenen Bereiche der Gassen erlaubte.*

*Das angepasste Baumassenmodell zeigt den Zwischenstand der Planänderungen noch vor der Einfügung des Platzes im Bereich des Gebäudes A2.*

*Die beiden nebenstehend abgebildeten Änderungen des Gestaltungs- und Überbauungsplans machen deutlich, wie dynamisch sich die Ausführungsplanung der Hinteren Aumatt abgespielt hat und welche Einflussmöglichkeiten den „Bewohner-Genossenschaftern" durch die Architekten, welche die Planung als offenen Prozess verstanden, ein-*

# Kapitel V
## Der Glaube versetzt Berge

### *Eine Schwachstelle wird bereinigt*

Am Dienstagabend 12. Dezember beginne ich an der vereinbarten Limite von maximal CHF 6,5 Mio. zu zweifeln. Dieser runde Betrag kann von der Konkurrenz als unsere Limite erahnt werden. Was passiert, wenn wir knapp überboten werden? Handlungsunfähigkeit mangels Handlungsspielraum erscheint mir als Albtraum. Ich rufe Rolf Tanner an und schlage ihm vor, bei der Bank und beim BWO zu beantragen, die Limite um CHF 50‘000 zu erhöhen. Rolf Tanner gelingt es ein Tag vor der Steigerung, die Bank und das BWO zu überzeugen, dass dieses Risiko vermieden werden muss.

### *Donnerstag, 14. Dezember 1978: Konkursamtliche Steigerung im Bürgerhaus - in grosser Spannung zum Erfolg*

Als ich am alles entscheidenden Donnerstag das Büro verlasse, um mich ins Bürgerhaus zu begeben, wo die Steigerung durchgeführt wird, schütteln meine Partner ungläubig die Köpfe: Es sei ein Wahnsinn, zu glauben, dass wir uns gegen die grossen Liegenschaftsvermarkter wie Helfer oder Badertscher durchsetzen können. Mit „dir sit Spinnsieche, aber mir warte ufs Telefon“ werde ich bei arb verabschiedet.

Der Thriller im Bürgerhaus beginnt um 14 Uhr mit der Versteigerung des „Aumattlandes“. Die ersten Angebote sind bereits relativ hoch, doch wir haben den Eindruck, die Grossen seien eher zögernd eingestiegen. Wir rutschen nervös auf unseren schmalen Stühlen herum und warten ab, bis die Positionen der Konkurrenz bezogen sind. Dann steigen wir direkt auf der Höhe der ursprünglichen Limite von 6,5 Mio. ein. Vorerst herrscht Stille im Saal. Man wundert sich, wer denn da geboten hat (Regio Wohnbaugenossenschaft Bern, das drei Tage alte, unbekannte Wesen). Da meldet sich einer und überbietet uns mit dem durch das Konkursamt vorgegebenen Minimalbetrag von Fr. 20‘000. Es ist der bekannte Liegenschaftshändler Kipfer aus Hinterkappelen, der bereits vor sechs Jahren versuchte, das Land der Horta Bern AG abzukaufen. Uns bleibt die letzte Karte, die wir uns am Vortag ergattert hatten: Wir erhöhen um weitere Fr. 20‘000. Noch einmal herrscht Stille im Saal. Kipfer schweigt.

Auf der Bühne wird verkündet, dass die Regio Wohnbaugenossenschaft das Land für CHF 6’540‘000 ersteigert hat (Spinnsieche).

Ich rase aus dem Saal des Bürgerhauses in die altertümliche, innen mit grünem, nach Zigarrenrauch duftendem Filz belegte Telefonkabine und telefoniere mit dem liebenswürdigen Beamten des Handelsregisters. Der Eintrag ins Register ist 10 Minuten nach dem Zuschlag erfolgt. Später stellt sich heraus, dass Kipfer genau das versucht hat, was ich befürchtet hatte. Er sagt später, dass er herausfinden wollte, ob wir die Limite erreicht hätten. In den Büros an der Brunnadernstrasse (arb Architekten) und am Nordring (Inge und Rolf Tanner) herrscht grosse Freude.

Am Abend wird in der Schultheissenstube im Schweizerhof getafelt und gebechert, dass es eine Freude ist. Nach ereignisreichen fünf Jahren haben wir am 14. Dezember 1978 das wichtigste Ziel erreicht: Wir haben die Regio Wohnbaugenossenschaft gegründet, das Land gekauft und den Auftrag für die Erstellung einer Siedlung gesichert. Ein grossartiges und nachhaltiges Weihnachtsgeschenk!

## *Warum wir erfolgreich waren*

Ein Hauptgrund unseres Erfolges war die Tatsache, dass wir vom Gemeinderat bereits akzeptierte Planungsgrundlagen erarbeitet hatten und in Absprache mit der Gemeinde damit rechnen konnten, das Baugesuch für eine erste Etappe nach der Genehmigung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften im Sommer 1980 einreichen zu können. Unsere Konkurrenten mussten ihrerseits mit einer um mindestens ein Jahr längeren Planungszeit rechnen, da sie mit der Neuplanung erst nach dem eventuellen Zuschlag hätten beginnen können. Die Zinsbelastung eines zusätzlichen Jahres Planungszeit entsprach der Differenz zu unserem Angebot.

Hätten wir allerdings weniger als 6,5 Mio. geboten, hätten wir die engagierten Banken provoziert. Das hatten Vorgespräche und Absprachen von Rolf Tanner mit den betroffenen Banken ergeben. Was die Konkurrenz zusätzlich nicht wissen konnte, ist, dass die Immosip vorgängig bereits die Basiserschliessung erstellt und bezahlt hatte.

Ein weiterer Grund des Erfolges waren die vertrauensbildenden Bemühungen gegenüber den Gläubigern, der Gewerbekasse und dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO und die grosse Diskretion, mit der das Geschäft vorbereitet wurde.

Der sicher wichtigste Grund des Erfolges ist das grosse Vertrauen, das uns von Seiten der Gewerbekasse, insbesondere von Direktor Ernst Schmid und vom BWO entgegengebracht wurde. Wir hatten die besseren Karten. Darum hatten wir Erfolg.

## *Wie mit wenig Eigenmittel ein so grosser „Brocken" ersteigert wurde*

Uns fehlten die Mittel, um das Land kaufen zu können, das war von Beginn an klar. Deshalb erkannten wir rasch, dass eine Finanzierung nur mit einer Bürgschaft des Bundes im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) gesichert werden kann. Diese Möglichkeit wurde im Gesetz geschaffen, um eigenkapitalschwachen Bauträgern Landkäufe zu ermöglichen. Für uns bedeutete dies, dass wir im Zusammenhang mit dem Steigerungspreis Eigenmittel der Höhe von CHF 300'000 bereitstellen müssen und dass die Regio Wohnbaugenossenschaft in ihren Statuten die Bedingungen der Gemeinnützigkeit erfüllt, die vom BWO als Voraussetzung für die Gewährung der Bundeshilfe gefordert werden.

Die sieben Gründungsmitglieder wären nicht in der Lage gewesen, diese Mittel aufzubringen, da die geleisteten Vorinvestitionen, die die arb Architekten und Rolf und Inge Tanner erbracht hatten, bereits eine grosse Belastung darstellten. Um den Aufbau der Finanzierung zu sichern, bestätigte uns die Gewerbekasse in ihrem Schreiben vom 31. Januar 1979, „dass Fr. 300'000.--, in Worten dreihunderttausend Franken für die Liberierung von Anteilscheinen der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern bei uns zur Verfügung stehen". Die Bank übernimmt langfristig 75 Anteilscheine, die Gründungsmitglieder übernehmen gestaffelt bis Ende 1980 ein Anteilscheinkapital von CHF 158'000.

In den Statuten der Genossenschaft steht sinngemäss, dass der Genossenschafter bei Eintritt in die Genossenschaft einen Anteilschein von CHF 2‘000 zu übernehmen hat. Wird einem Mitglied ein Wohnobjekt zu Eigentum zugeteilt, so hat es weitere ein bis sechs Genossenschaftsanteile zu übernehmen.

Die ersten Eintritte erfolgen im Sommer 1981 aufgrund des vorliegenden Bauprojektes für die erste Etappe der Siedlung Hintere Aumatt. Im Hinblick auf die Realisierung wird im weiteren festgelegt, dass ausführende Unternehmer im Verhältnis zu der Auftragssumme für einen befristeten Zeitraum verpflichtet sind, Anteilscheine zu übernehmen.

Dieses bereits bei der Planung des Landkaufs mit der Bank vereinbarte Finanzierungsmodell wurde erfolgreich umgesetzt. Das Anteilscheinkapital beträgt 1982 CHF 500‘000, 1983 bereits CHF 1‘042‘000 (davon CHF 416‘000 Unternehmer) und steigt bis 1991 auf den höchsten Betrag von CHF 2‘900‘000 (je zur Hälfte Genossenschafter und Unternehmer).

Das gegenseitige Vertrauen hat sich bewährt und auch die Kontrolle wird sichergestellt: Das BWO belegt mit Vizedirektor Franz Xaver Suter und später mit Peter Treu bis zum Zeitpunkt des Verzichts auf die Bundesbürgschaft (1989) einen Sitz in der Verwaltung der Regio.

An dieser Stelle sei noch auf einige spezielle Regelungen in den Statuten der Regio hingewiesen. Zum Status der Gemeinnützigkeit ist in den Statuten festgehalten:
- Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- Die Verzinsung der Anteilscheine ist beschränkt: Der alljährlich festzulegende Zinssatz darf eine festegelegte Limite nicht überschreiten.
- Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verwenden.
- Der Verkauf resp. die Vermietung von Wohnungen erfolgt zu den Selbstkosten resp. zur Kostenmiete.
- Verwaltung: Es dürfen keine Tantiemen ausbezahlt werden.
- Vorkaufsrecht der Genossenschaft: Der Genossenschaft steht gegenüber jedem Erwerber eines ihrer Wohnobjekte während zehn Jahren, vom Zeitpunkt der ersten Eigentumsübertragung an gerechnet, ein im Grundbuch vorgemerktes Vorkaufsrecht zu, welches limitiert ist in der Höhe des genossenschaftlichen Verkaufspreises unter Berücksichtigung der Teuerung auf den Eigenmitteln, der wertvermehrenden Aufwendungen und der Altersentwertung. Damit wird verhindert, dass Käufer zu einem Selbstkostenpreis eine Wohnung kaufen, in der Absicht, diese in einigen Jahren möglichst gewinnbringend zu veräussern.

## *Im Schnellzugstempo zum Baubeginn*

Bereits am 19. April 1979 findet im Restaurant Kappelenbrücke die zweite „Orientierungsversammlung betreffend Überbauung Unterdettigen“ statt. Ernsthaft opponiert wird nur noch durch die Vertreter der Miteigentümergemeinschaft Vordere Aumatt gegen die vorgeschlagene Zufahrt, die an den Ostrand verschoben werden soll.

An der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 1979 genehmigt die Versammlung den Überbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften mit 89 zu 24 Stimmen.

Das Baugesuch für die erste Etappe wird am 17. Juni 1980 eingereicht. Damit wecken wir die Baudirektion des Kantons Bern, die die formelle Genehmigung der Vorlage verschleppt hat. Die Genehmigung durch den Kanton wird schliesslich am 4. September 1980 erteilt.

## *Etappierung*

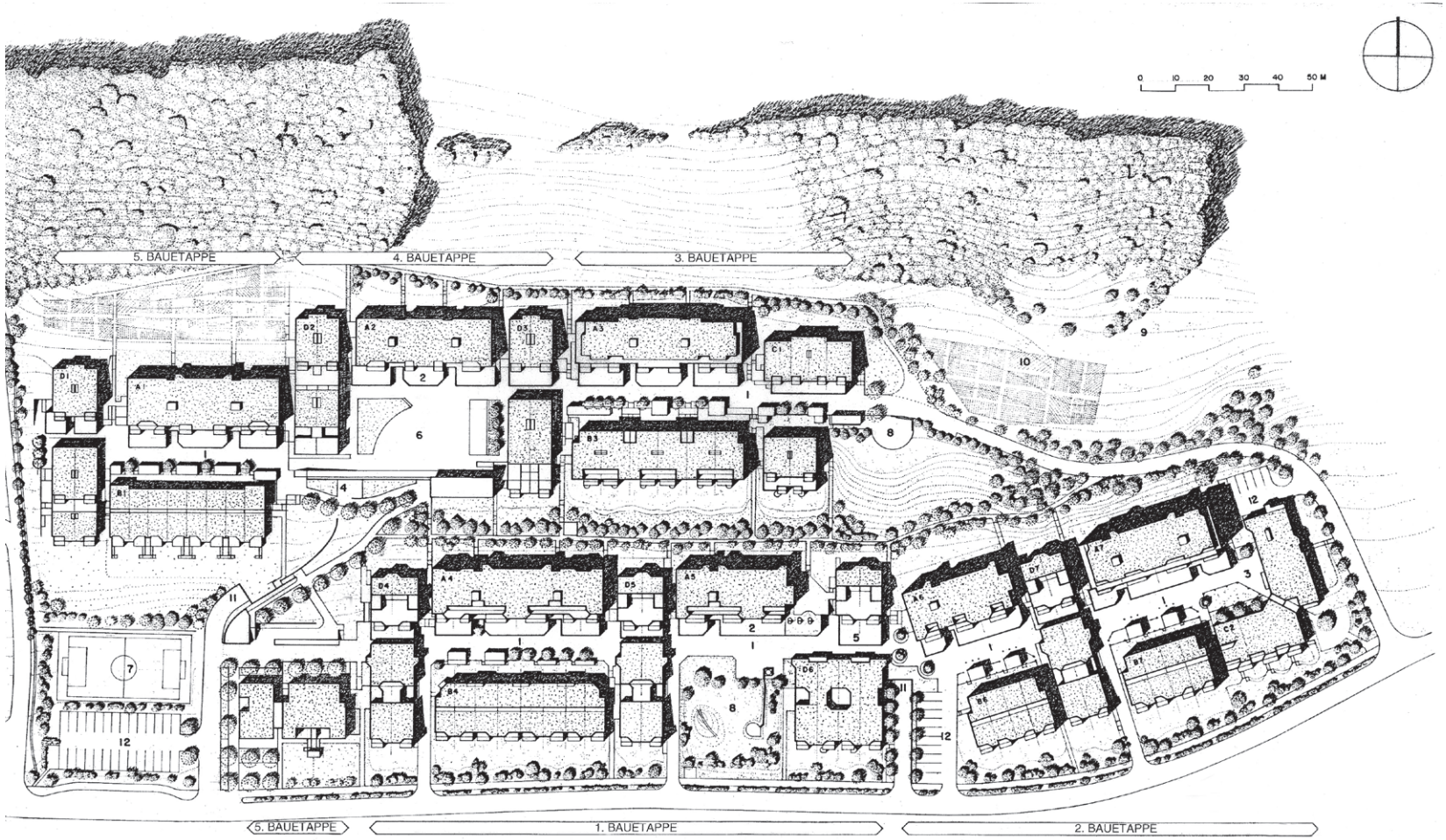
Die Baubewilligung für die erste Etappe erhalten wir am 2. März 1981, wobei mit den Vorbereitungsarbeiten (rückwärtige Böschungssicherung) dank einer Bewilligung für einen frühzeitigen Baubeginn bereits am 26. Januar 1981 begonnen wird.

Zweite Etappe: Baugesuch 15. Juli 1982, Baubewilligung 23. Dezember 1982. C2: Baugesuch 28. März 1984, Baubewilligung C2 20. Juni 1984.

Dritte Etappe: Baugesuch 15. November 1985, Baubewilligung 14. April 1986.

Vierte Etappe: Baugesuch 03. März 1987, Baubewilligung 08. Oktober 1987.

Fünfte Etappe: Baugesuch 08. Juli 1988, Baubewilligung 22. November 1988.




## Langsamkeit erzeugt Qualität

*Die Etappierung erfolgte im Gegenuhrzeigersinn, von unten nach oben, wobei das Gebäude B0 (unten links) erst am Schluss konzipiert wurde, da es eine Art „Torfunktion" inne hat. Allerdings ist die ursprüngliche Idee, an diesem prominenten Ort ein Café mit „Tante-Emma-Laden" zu positionieren, schliesslich an den Kosten gescheitert.*

*Die Planung begann 1973 und die Bauarbeiten dauerten von anfangs 1981 bis Ende 1992. Nur dank der langen Planungs- und- Erstellungszeit konnten die arb Architekten sich intensiv mit den Bedürfnissen der Gemeinde, der Nachbarschaft und vor allem der künftigen Bewohner auseinandersetzen und deren Anliegen in das Konzept der Siedlung Aumatt einfliessen lassen.*

# Epilog I

## Abschied von Rolf Tanner und Franz Biffiger




„Im März 2005 ist Rolf Tanner auf einem Spaziergang in seinem geliebten Walis in der Nähe seines Hauses auf der Belalp überraschend gestorben.

Im April 2023 ist Franz Biffiger nach mühseliger Leidenszeit in Bern gestorben.

Rolf und Franz verband vor allem die intensive, von einem beidseitigen Optimismus getragene Zusammenarbeit in Hinblick auf den Landerwerb, die Gründung der Genossenschaft und die Realisierung der Siedlung Hintere Aumatt. Ohne die beiden gäbe es keine Hintere Aumatt und keine Regio. Wir werden ohne die zwei aber in ihrem Sinne die Regio Wohnbau AG weiterentwickeln.

Inge Tanner hat für einige Jahre den Sitz von Rolf in der Verwaltung der Genossenschaft übernommen. Sohn Ruedi Tanner - seit 2003 Teilhaber der Wirz Tanner Immobilien AG - wird die Geschäftsleitung anvertraut. Mit Ruedi Tanner als Geschäftsführer wird später das Kapitel Hintere Aumatt abgeschlossen, 2010 die Überbauung CRES-CEN-DO, 2011 die Umwandlung in die Regio Wohnbau AG und 2021 das Projekt Equipe realisiert



*Eine Gedenktafel und eine Skulptur von Martin Gerber erinnern im Hof 3 an ihr Wirken: «Rolf Tanner 1941-2005 und Franz Biffiger1939-2023. Sie haben gemeinsam die Hintere Aumatt möglich gemacht.»*



*Orthophoto Hintere Aumatt 1999*

# Epilog II

## Hintere Aumatt, Städtebau im Naturgarten

*Franz Biffiger,*
*arb Architekten*

Im Nachhinein stelle ich fest, dass das die Hintere Aumatt prägende Siedlungskonzept schon in der ersten Entwurfsphase 1973 auftaucht und konsequent weiter verfolgt wurde. Das von den arb Architekten entwickelte Leitbild, das aus der unbebauten Landschaft eine durch Bauten gestaltete, neu erlebbare Landschaft entstehen soll, beseelte die planerische Entwurfsarbeit.

Ernst genommen wurde auch die Voraussetzung einer über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren zu etappierenden Realisation der Siedlung. Dabei sollte verhindert werden, dass die künftige Überbauung durch die ersten Bewohner als „ewige Baustelle" erlebt wird. Dies führte vor allem im tiefer liegenden Bereich zu einem System in sich abgeschlossener Einheiten, die zu einer Kette mit zugeordneten Höfen und Plätzen verflochten sind, was wiederum die Gestaltung abwechslungsreicher Raumfolgen ermöglichte. Damit wurde nicht nur ein harmonisches Wachstum gewährleistet, die Siedlung konnte in jeder Ausbauetappe als Ganzes funktionsfähig sein.

Bedingt durch die Forderung nach einer möglichst niedrigen Überbauung mussten der flache Teil entlang der Erschliessungsstrasse, wie auch die teilweise steilen Hangpartien belegt werden. Dieser topographischen Voraussetzung entsprechend, gliedert sich die Überbauung in zwei autonome aber artverwandte Teile: In die oben am Hang direkt an die im Westen liegenden Vordere Aumatt anschliessende „obere Kette", sowie die gegen Osten durch eine deutliche Grünzäsur versetzte „untere Kette" als eine Bebauung des flachen Teils entlang der Strasse und der Hangkante.

Ursprünglich träumte ich von einer Bisse*, die in der Mitte des Hangs zwischen den beiden Siedlungsteilen durch eine lockere Waldbepflanzung führt. Daraus ist später ein wunderschöner Verbindungsweg geworden, eine auf und ab eng verwachsene Spur als Traverse zwischen den Häuserzeilen.

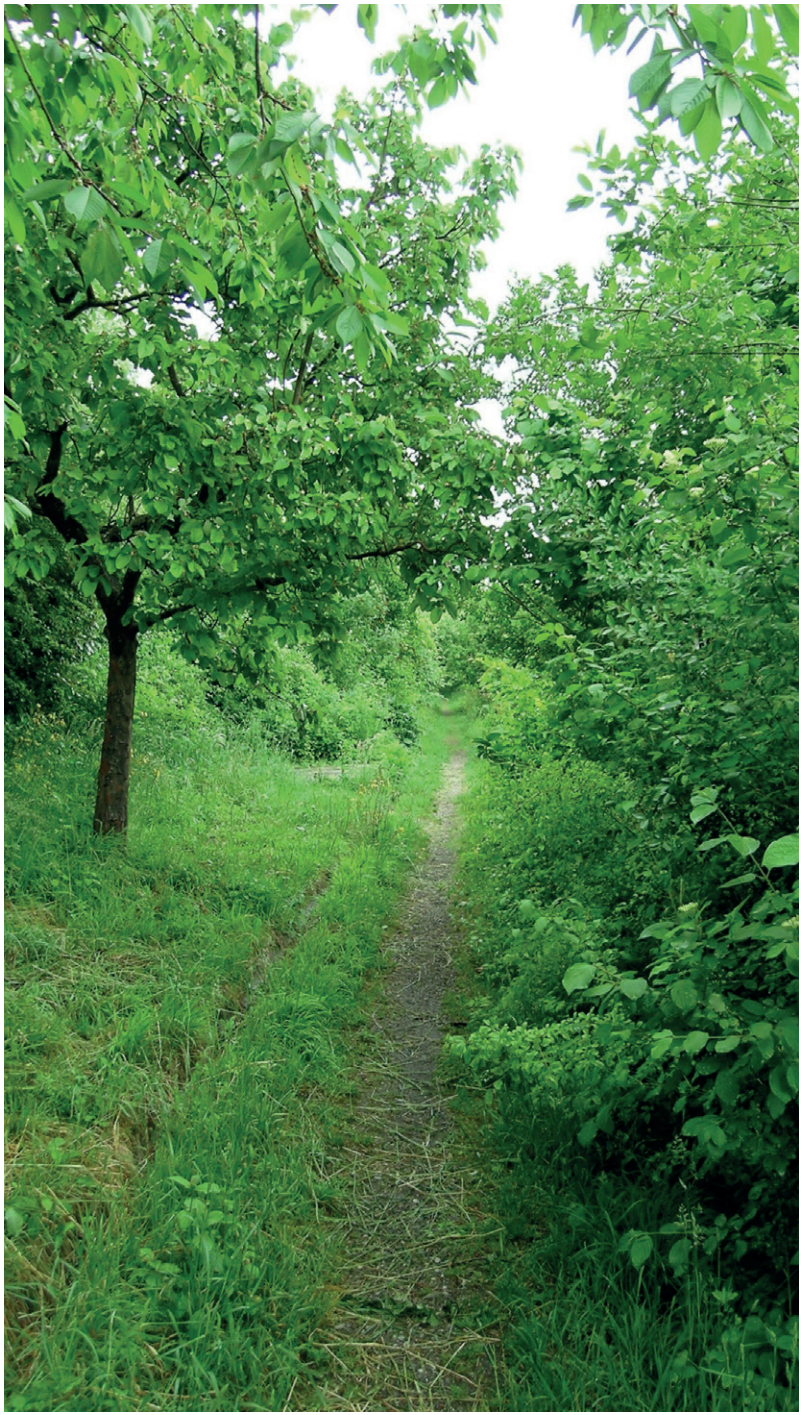
Ende der 70er Jahre wurde viel über die damals aktuelle Thematik „Naturschutz im Siedlungsraum" publiziert. Ein Beitrag im Magazin des Tagesanzeigers, verfasst von zwei Biologiestudenten in Bern, erschien 1979 unter dem Titel „Warum sollte eine blumenreiche Wiese in den Bergen wunderschön, in der Stadt dagegen hässlich sein? Ein Plädoyer für den Wildgarten" **.

Das hat bei mir wie ein Blitz eingeschlagen: Aus der noch unbebauten Landschaft soll eine durch unsere Bauten gestaltete, neu erlebbare, natürliche Landschaft, ein Wildgarten entstehen. Das Traumbild der in die Natur eingebetteten „Bisse" war damit ebenfalls angesprochen. Die beiden Autoren dieser Initialzündung, die Studenten Therese Lindt und Arthur Kirchhofer, dazu in ihrem Beitrag zur Siedlung Hintere Aumatt: „Der reich bebilderte Artikel führte zum Kontakt mit den arb

Architekten. Sie waren von der Idee angetan, die Umgebung der gerade auf dem Papier entstehenden Siedlung Hintere Aumatt unkonventionell zu gestalten und optimal in die Umgebung einzupassen.“

Und weiter: „Nur zu gerne ergriffen wir die Gelegenheit, unser theoretisches Wissen in die Praxis umzusetzen und die Umgebung der Siedlung so zu planen, dass das Grün in der Überbauung nicht nur als Gestaltungselement (….) dient, sondern eine Funktion als eigenständiger Kleinlebensraum erfüllt und als integrierender Bestandteil des Lebens ausserhalb der Gebäude wahrgenommen wird.“

Der erfüllte Traum: Das „städtischen Dorf“ (Lore Dietzen***) als erlebbare Landschaft, eine kleine Gartenstadt im ursprünglichen Sinn dieses für Zersiedelung missbrauchten Begriffs.



*Die in der Hinteren Aumatt zwischen der oberen und der unteren Gebäude-Kette verlaufende Grünzäsur (wir erinnern uns: Richard Llewellyn‘s „So grün war mein Tal“...). Einzig die von Franz Biffiger angespochene Bisse fehlt.*

*Zusammen mit den Landschaftsarchitekten Klötzli + Friedli projektierten die arb Architekten einen die ganze Siedlung durchfliessenden Bach, gespiesen von der Aumatt-eignen Quelle in der nordöstlichen Terrainecke, der sich als kleiner Wasserfall über die Betonwand der Einstellhalleneinfahrt ergossen hätte. Leider ist das Projekt von einer Mehrheit der Bewohner abgelehnt worden, weil Bedenken wegen nautischer Spiele von Kleinkindern aufkamen...*

* *Bisse oder Suone: Name für Bewässerungsanlagen im Wallis.*
** *siehe auch Beitrag „Wildgarten in der Aumatt“ Seite 38-41*
*** *siehe auch Beitrag über die Aumatt von Lore Dietzen Seite 34-35*

# Epilog III

## Die Regio als Mädchen für alles

*Franz Biffiger,*
*arb Architekten*

### *Vom Idealisten zum Eigentümer*

Zum Zeitpunkt der Gründung der Regio (Dezember 1978) war es das erklärte Ziel, dass die Genossenschaft in der künftigen Siedlung Hintere Aumatt nicht nur Wohnungen und Häuser zum Verkauf an künftige Genossenschafter erstellt, sondern auch durch die Regio verwaltete Mietwohnungen. Damit beabsichtigte sie, auch längerfristig Investitionen tätigen zu können. Im Gegensatz etwa zu der erwähnten WOBEG, die im Merzenacker gebaut hat und sich, nach erfolgter Realisierung und Verkauf, ausschliesslich mit der übergeordneten Verwaltung der Siedlung befasst.

Ein wichtiges Ziel der Regio war die Mitwirkung der Genossenschafter als künftige Wohneigentümer. Als Genossenschafter waren die künftigen Bewohner Teil der Bauträgerschaft und so auch in den Projektierungsprozess miteinbezogen. Die arb Architekten bemühten sich um gestalterische Qualität des gesamten Projektes, sie berücksichtigten aber individuelle Wünsche der Käufer. Die Möglichkeiten der Mitwirkung waren breit angelegt. Damit kamen Partikularinteressen („Allüren") einiger künftiger Eigentümer in Konflikt mit den übergeordneten Zielsetzungen der Genossenschaft. Die Wandlung vom anfänglich idealistischen Engagierten zum Eigentums-Hardliner führte zur Beobachtung, dass - überspitzt ausgedrückt - Eigentum den Charakter verderben kann.

Der Auszug aus dem Jahresbericht 1983 des damaligen Präsidenten gibt dazu ein Stimmungsbild: „Unser Ziel, zu einem gerechten Preis - ohne spekulative Gewinne - gute Wohnungen anzubieten und dabei die Bewohner sowohl im Projektierungsprozess als auch an der Bauträgerschaft zu beteiligen, erachten wir nach wie vor als richtig. Dies, obschon auch wir gelegentlich die Erfahrung machen müssen, dass ein solches offenes Vorgehen leicht durch Einzelne missbraucht werden kann, indem das Projektierungs- und Verwaltungsteam in einem Masse überbeansprucht wird, das nicht nur die Grenzen der Vernunft, sondern auch des Anstandes übersteigt. Trotzdem werden wir uns weiterhin bemühen, solche Probleme und Konflikte beizulegen, ohne unsere Ziele zu verraten."

Im Protokoll der Generalversammlung 1984 lesen wir: „Die kritischen Äusserungen des Präsidenten werden von mehreren Genossenschaftern nicht akzeptiert." Daraufhin wurde „der Jahresbericht mit grosser Mehrheit abgelehnt," weil sich der standfeste Präsident weigerte, im Jahresbericht eine abgeschwächte Formulierung zu wählen.

## *Selbstverwaltung – eine Sisyphusarbeit*

Die Regio wurde im Verlauf der Realisierung zur Miteigentümerin (Mietwohnungen, Gemeinschaftsanlagenlagen) in der Siedlung Aumatt. Gleichzeitig mussten Wege gefunden werden, eine von der Regio unabhängige Selbstverwaltung der Siedlung auf die Beine zu stellen. Diese schwierige Aufgabe haben engagierte Bewohnerinnen und Bewohner mit bewundernswertem Elan an die Hand genommen. Man gründete einen Bewohnerverein und es entstand eine Vielzahl von aktiven Interessen- und Arbeitsgruppen. Der Notar seinerseits stand vor einer Sisyphusarbeit, die nicht enden wollte: So konnte erst anfangs 1996 die Nutzungs- und Verwaltungsordnung abgeschlossen und daraufhin die Miteigentümergemeinschaft gegründet werden. Die Regio übernahm in diesem Prozess immer mehr die Rolle der Vermittlerin und - der Geldgeberin (das nagte an ihrem Kapital).

Mitte der 90er Jahre erstellte die Regio - im Rahmen ihrer damaligen finanziellen Möglichkeiten - eine kleinere Überbauung mit 17 Wohneinheiten in Meikirch. Dies auch als klares Zeichen dafür, dass sie nicht nur für den Bau der Aumatt gegründet worden war.

## *Die Regio als Milchkuh*

Dass das gewählte Finanzierungsmodell mit Risiko behaftet war und mit viel Umsicht umgesetzt werden musste, wurde spätestens dann klar, als immer mehr Austritte aus der Genossenschaft erfolgten und Unternehmungen die Fristen für die gewährten Darlehen nicht verlängern wollten oder konnten. Im Rahmen der langfristigen Finanzplanung war im Hinblick auf die Stärkung der Genossenschaft ein „Gewinn“ von ca. 1,5 Mio. budgetiert worden. Dieser Gewinn konnte wegen nicht vorgesehener und nicht geplanter Mehrleistungen zugunsten der Siedlung (auf Wunsch der Bewohner = notabene Genossenschafter) nie realisiert werden. Sozusagen als Dank für dieses Entgegenkommen erfolgten laufend Austritte aus der Regio. 1998 verblieben von ursprünglich 160 Genossenschaftern nur noch 100, wobei die meisten ihre Verpflichtung pro forma auf einen Anteilschein reduzierten. Allein die Genossenschafter hatten zwischen 1991 und 2001 für ca. CHF 700‘000 Anteilscheinkapital zurückgezogen: Viele Aumättler verlassen die Regio, die ihren Dienst getan hatte.



*1994-95 realisierte die Regio Wohnbaugenossenschaft In Meikirch zwei Häuser mit 17 Wohneinheiten.*

*(Architekt Rudolf Remund).*

## *Die Regio verabschiedet sich von der Aumatt*

Um die Zukunft der Regio zu sichern, vollzog man einen entscheidenden Kurswechsel: Die Regio zieht sich von der Hinteren Aumatt zurück und verkauft die dortigen Mietobjekte möglichst marktgerecht.

Damit wird die Regio wieder handlungsfähig. So konnte sie die neue Überbauung CRES-CEN-DO in Bern mit 51 Wohneinheiten realisieren, die im Dezember 2011 bezogen wurden (siehe auch Seite 102 ff).

Um die Handlungsfähigkeit der Regio zu stärken und eine eventuell sinnvolle Fusion mit einem anderen Bauträger zu ermöglichen, wird die Regio in eine AG umgewandelt.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 30. August 2011 beschliesst einstimmig die Umwandlung der Regio Wohnbaugenossenschaft in eine Aktiengesellschaft, die Regio Wohnbau AG, eine Gesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau.

*Von der Regio Wohnbaugenossenschaft realisierte Wohnhäuser CRES-CEN-DO in Bern Ausserholligen.*





## *Was lernen wir daraus?*

Auch dieser Epilog über die Regio als (nicht immer geliebtes) „Mädchen für alles“ ist ein wichtiger Teil der Regiostory, die mich 40 Jahre lang beschäftigt hat.

Trotz den gemachten (zum Teil unerfreulichen) Erfahrungen weiss ich nicht, was wir anders hätten anpacken sollen. Wir haben immer wieder Wege gesucht und gefunden. Keine Auswege, sondern Hinwege zum Ziel, die Siedlung Hintere Aumatt so zu realisieren, wie sie im ersten Epilog und in den nun folgenden Beiträgen von Lore Dietzen und Benedikt Loderer geschildert wird.

Die Regio war vorerst ein Instrument zum Erreichen diese Ziels. Sie wurde zu einem „Organismus“, in dem eine Vielzahl verschiedener Interessen ihre Erfüllung suchte und auch fand. Die Regio kann sicher nicht als Modell für einen aus ökonomischer Sicht optimalen Bauträger dienen. Etwas steht aber für mich fest: Eine gemeinnützige Baugenossenschaft ist ein gutes Instrument zur Eigentumsförderung. Das zeigt das Beispiel der Siedlung Merzenacker. Nur kann man von den Genossenschaftern nicht erwarten, dass sie auch das längerfristige Ziel der Genossenschaft im Auge behalten, nämlich mit weiteren Projekten auch künftigen Interessierten Wohneigentum zu ermöglichen. Dafür braucht die Genossenschaft eine finanzielle Basis. Entzieht man sie durch Austritte, ist sie nicht mehr handlungsfähig. Leider fehlte in unserem Fall bei der Mehrheit der Genossenschafter diese Einsicht. Sobald ihr Wunsch nach Wohneigentum erfüllt war, verlor sie das Interesse an der Regio als Trägerin neuer Projekte. Die Genossenschafter haben die Milchkuh ausgehungert. Das ist der Wermutstropfen in der wunderbaren Regiostory. Aber die Kuh hat überlebt und gedeiht bestens.

REGIO WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BERN

*„Die Genossenschafter haben die Milchkuh ausgehungert...“ nun lebt sie als AG weiter!*

*Übrigens: Das nebenstehende Logo der Regio Wohnbaugenossenschaft wurde von Jürg Peter, einem Bewohner der Hinteren Aumatt, entworfen.*

*Luftaufnahme April 2013 mit der zwischen der Vorderen Aumatt und der Schlossmatte gelegenen Hinteren Aumatt.*



# Aumatt
# aus der Sicht von Lore Ditzen

Quelle: ARB (PHOTOS, ESSAYS, CATALOG), Birkhäuser, Basel 1999, Seite12-25

## *Ein Ort, der immer schon da war: Aumatt*

*Lore Ditzen*
*Berlinerin aus ehemals deutschen österreichischen Grenzgebieten, studierte Kunstgeschichte und Literatur. Im Hauptberuf war sie für etliche Dezennien als Kultur-Redaktorin beim Sender Freies Berlin tätig. Dort machte sie - angeregt durch die „Wohnnutzungsuntersuchung" im internationalen Berliner Hansaviertel von 1957 - Bauen, Wohnen und Stadterhaltung zu einem ständigen Thema, über das sie auch in Zeitungen und Zeitschriften schrieb. 1975 erhielte sie den Journalistenpreis des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz. Acht Jahre lang gehörte sie, als Mitglied des Deutschen Werkbundes Berlin, zur Redaktionsgruppe von „Werk und Zeit". Im Zusammenhang mit dieser Arbeit entstanden auch Fernsehfilme über den sozialen Wohnungsbau und über Bruno Tauts „Onkel Toms Hütte". Ihrem Beruf verdankt sie die „Begegnung mit wunderbaren Menschen und lebenslanges Lernen".*

Die «Aumatt» (1973-1992) ist ein städtisches Dorf. Liegt in der Landschaft am Hang, zwischen Waldrand und Flusstal. Tut nicht - was bei Hangsiedlungen naheliegt und gern so gemacht wird - als wäre sie die Sonnenterrassenformation eines Sanatoriums. Sie hat nicht nur Aussen- sondern auch Innenbezüge: eine - autofreie - Hauptstrasse, Arkaden mit Bänken, überbaute Passagen, verschieden grosse Räume, Höfe und Plätze, Treppenwege und Pfade unter Terrassen und Hang-Gärtchen, eine «Arena» für Versammlungen und Aufführungen. Man kann sich in ihr bewegen wie in den Wallbereichen einer alten Stadt, in denen Gebautes und Natur sich verschränken. Die Häuser haben Zugang vom «städtischen» Strassengefüge und Ausgänge durch Terrassentreppen und Gärtchen. Sie sind von heute. Hier waltet formal keine Sentimentalität, die sich in dekorativen Zugeständnissen äussert, sondern «zeitlose» Modernität. Ihre spezielle Qualität liegt im Variantenreichtum des Umgangs mit dem Raum, drinnen und draussen.

Raum misst sich nicht nur in Quadratmetern; er wird auch durch Licht gewonnen, das hereingeholt wird auf vielfältige Weise: über Terrassen, Loggien, Glasdächer. Loggien sind manchmal ganz klein, treten in spitzen Winkeln aus der Hauswand vor, fangen das Licht von zwei Seiten ein und erlauben ebenso Ausblick in die Umgebung. Man kann da sitzen, ruhen und schauen, wie Goethe im - hölzernen - Geräms seiner Kindheit. Raum wird gewonnen auch durch die Art der Einbauten: Treppen sind innen und aussen leicht, aus Gitterstahl, der - durchsichtig - den Raum nicht verstellt; Handläufe aus Stahlrohr liegen gut in der Hand. Balkonbrüstungen aus Lochstahl, der Fäden von Helligkeit in die Räume spinnt. «Raumdisposition» ist einer der wichtigsten «Wohnwerte», die die Forschungsarbeit von arb ergab; sie ist, zusammen mit «Licht», eine der Maximen der Architekten geblieben. Immer spielt dabei der ökonomische Aspekt eine Rolle, denn das Wohnen soll zwar gut, darf aber nicht teuer sein.

Sparsamkeit bestimmt die überlegte Auswahl von Materialien und die langfristige Tauglichkeit der Wohnungen: sie ist, im wörtlichen Sinne, der Boden der Bauten von arb. Eine eigens für die Aumatt gegründete Genossenschaft erlaubte günstigen Bodenerwerb, dessen finanzielle Vorteile dem gesamten Projekt zugute kamen. Genossenschaften machen keine Bodenspekulationsgewinne. Auch der «Merzenacker», ein weiteres Siedlungsprojekt, hat dank der von der arb gegründeten genossenschaftlichen Bauherrschaft seinen Baugrund günstig erwerben und so die Baukosten senken können. Genossenschaft heisst auch «Bindung»: Beteiligung an der Planung, Anspruch auf Berücksichtigung individueller Wünsche, Absprachen für das soziale Miteinander. Die Siedlung wuchs wie ein Dorf: nicht auf einmal aus der Retorte,

sondern in aufeinanderfolgenden «Hofgemeinschaften», die für ihre Umgebung gemeinschaftlich Verantwortung tragen und durchaus auch Konflikte auszuhalten haben, wie sie sich aus den kontrastierenden Ansprüchen von Öffentlichkeit und Privatheit ergeben. Gemeinschaftseinrichtungen sorgen für Kontakte und geteilte Aufgaben: Mehrzweck- und Jugendräume, Spielplätze, Fahrradwerkstatt, Boule-Bahn und Spielhalle am grossen Platz, auf dem auch Feste stattfinden, Wasserplanschbecken und stille Teichgewässer in einem «versunkenen Garten». Die Architekten haben auch mit den Ohren gebaut: Gummibelag dämpft den Lärm auf Spielfeldern, Holzverkleidung den unter Strassenpassagen. Oben am Waldrand bilden Gemüsebeete und Sträucher verschiedener Eigentümer einen gemeinschaftlichen Nutzgarten. Was in der Siedlung an Grünem wächst, ist - landschaftsgärtnerisch eingebrachte - Wildnatur: ein weiterer Beitrag zur Integration des Ortes in seine Umgebung. Hier wurde nur angelegt, was die Region an Pflanzenwuchs selber gedeihen lässt. Walnuss- und Vogelbeerbaum, Wildkirsche und Weide wachsen zwischen den Häusern. Aber für den Feigenbaum auf einem sonnigen Aussenraumfleck in einer Mauernische ist, wie hie und da in den Individualbereichen für andere Pflanzen, auch noch Platz. Mit ihren Wildgärten, Bäumen und begrünten Dächern zieht sich die Aumatt unauffällig in die Umgebung zurück. Sie wirkt wie ein Ort, der immer schon da war - und das ist das, was ihren Architekten am besten gefällt.




*Gasse im Hof 7 mit rechts dem Zugang zur oberen Einstellhalle*

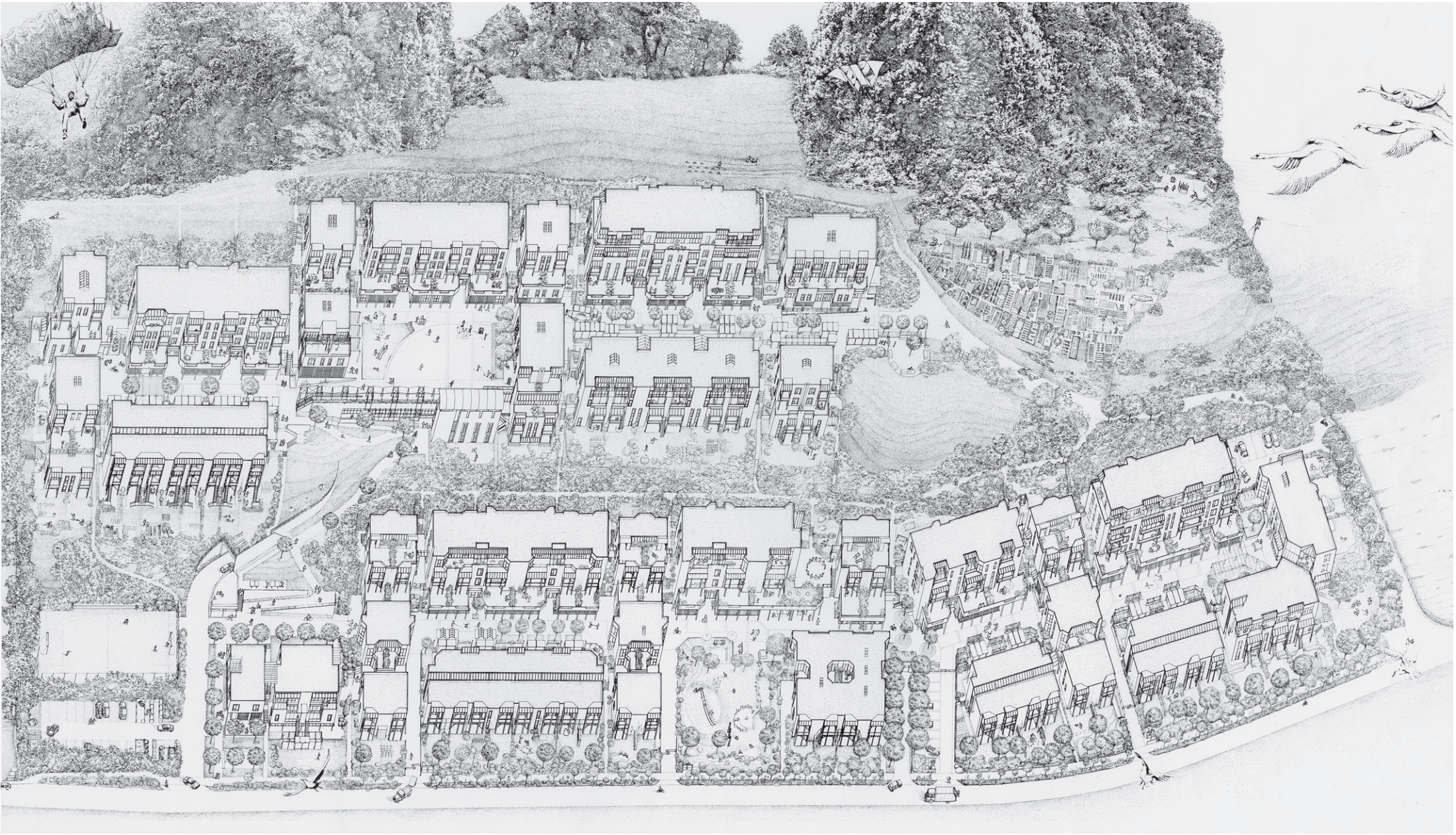
# Aumatt
# aus der Sicht von Benedikt Loderer

Quelle: ARB (PHOTOS, ESSAYS, CATALOG), Birkhäuser, Basel 1999, Seite164-165

*Benedikt Loderer*
*1945 in Bern geboren, studierte nach einer Bauzeichnerlehre und der Matura auf dem zweiten Bildungsweg Architektur an der ETH Zürich. Er war einige Jahre freier Journalist, namentlich als Stadtwanderer und Architekturkritiker beim Tages-Anzeiger. „Der Innenraum des Aussenraums ist Aussenraum des Innenraums" war der Titel seiner Dissertation von 1981. Im Verlag der Curti Medien AG gab er 1988 den Anstoss zur Gründung der Zeitschrift Hochparterre, deren Chefredaktor er wurde. 1997 trat er als Chefredaktor zurück und wurde Redaktor und Stadtwanderer ohne Führungsaufgaben bei Hochparterre. Loderer kann drei Dinge: Lesen, schreiben, reden.*

Wir stehen auf dem kleinen Weg, und es kommen drei Damen an den Architekten vorbei. Sagt eine von den dreien: «Nenei, dasch nit dr Dorfplatz,» Für diese Bewohnerin ist also die Siedlung Hintere Aumatt (1973-92) ein Dorf, arb schreibt darüber: «Die Siedlung bildet als urbanes Gefüge einen beabsichtigten Kontrast zur ländlichen Umgebung.» Nehmen wir die Überbauung Kappelenring dazu, ein Fragment der Cité Radieuse gleich in der Nähe, so steigt die Verwirrung noch: Wo wohnt nun die Urbanität? Im Dorf, im urbanen Gefüge oder in der Ville Radieuse? (Es müsste noch die Gartenstadt, die ja längst zur «Hüsli»- Sammlung verkommen ist und in der Gemeinde Wohlen sehr wohl zu Hause ist, mitberücksichtigt werden.) Urbanität ist wohl weniger eine Wohnform, als eine Haltung. Sie hat in der Aumatt den nötigen Atem, sich zu entfalten: Die Balance zwischen privatem und öffentlichem Raum. Sie ermöglicht ein Leben mit selbstgewählter Teilnahme. Ich kann, aber ich muss nicht. Es ist auch offensichtlich, dass sich jede Siedlung ihre Bewohner ausliest. In der Aumatt wohnen Leute wie die arb-ler. Die Aumatt hat arb ja auch für sich selbst gebaut. Genauer: aus den Trümmern des Konkurses einer Generalunternehmung hat arb das Projekt durch die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft gerettet, arb hat sich seine Bauherrschaft selber entworfen. Es gab bereits eine rechtsgültige Planung für Rastel-Granit-Häuser der Horta AG. Diese nur wenig geänderte Planung war auch die Grundlage für das durch die Genossenschaft realisierte Projekt. Der Hang diktiert. Das Projekt ist eine Schnittlösung. Zweimal wird eine Raumfolge in den Hang gesetzt, der Fussgängerzwischenraum unterteilt das Ensemble in einzelne «Höfe». Der Berg wird hinten steiler, was eine grosse Terrasse erlaubt. Gubbio, dachte ich, ein Erinnerungsanflug. Die Hintere Aumatt ist für mich das Projekt, das arb am deutlichsten verkörpert. Wahrscheinlich auch das, in dem am meisten Herzblut steckt. (Fast 20 Jahre floss es!) Dürfte ich den Architekturtouristen nur eines zeigen, es wäre die Hintere Aumatt, nicht der Merzenacker, selbst wenn der Merzenacker architektonisch viel ehrgeiziger ist.

*Die Vogelschau rechts zeigt eine klare Struktur: Zwei langgestreckte Fussgängerzonen werden von Baukörpern flankiert. Quergestellte Bauten unterteilen den Aussenraum und bilden verschiedenartige Höfe. Zum Bepflanzungskonzept gehören die Magerwiese im Norden und der Grünzug, der mitten durch die Siedlung läuft.*



# Wildgarten in der Aumatt

Arthur Kirchhofer und Therese Lindt

Quelle: ARB (PHOTOS, ESSAYS, CATALOG), Birkhäuser, Basel 1999, Seite159-164

*Arthur Kirchhofer*
*1953 geboren, 1978-84 Studium der Biologie an der Universität Bern, 1990 Promotion über Limnologie und Fischbiologie, Oberassistent an der Universität Bern bis 1996. Seit 1996 Inhaber eines Umweltberatungsbüros WFN* für die Spezialgebiete Gewässerbiologie, Fischbiologie und Naturschutz.*

*Therese Lindt*
*1945 geboren, 1978-83 Studium der Biologie an der Universität Bern, 1987 Promotion über Pflanzenphysiologie, verschiedene Arbeiten auf dem Gebiet Umwelttoxikologie und -analytik. Seit 1997 Mitarbeiterin im Büro WFN*.*

**WFN*
*Wasser Fisch Natur AG*
*Brunnmattstrasse 15*
*3007 Bern*

*031 533 50 20*
*info@wfn.ch*

Die Siedlung Hintere Aumatt ist nicht nur sorgfältig in die Landschaft am Wohlensee eingebettet, auch innerhalb der Siedlung und an den Rändern ist die Natur ein integrierender Bestandteil. Die Biologen Arthur Kirchhofer und Therese Lindt Kirchhofer, die das Bepflanzungskonzept entwickelt haben, beschreiben wie es dazu kam:

*„Warum sollte eine blumenreiche Wiese in den Bergen wunderschön, in der Stadt dagegen hässlich sein?“*

Dies der Titel unseres Plädoyers für den Wildgarten in einem Tages Anzeiger Magazin von 1979. Wir, Biologiestudenten aus Bern, waren durch die Öffentlichkeitsarbeit zweier solothurnischer Lehrer auf die Idee des Naturgartens gestossen. Der reich bebilderte Artikel führte zum Kontakt mit den Architekten der arb Arbeitsgruppe. Sie waren von der Idee angetan, die Umgebung der gerade auf dem Papier entstehenden Siedlung «Hintere Aumatt» unkonventionell zu gestalten und optimal in die Umgebung einzupassen. Damals herrschten in den Hausgärten noch Rasen und Rosen, was nicht von Menschenhand gestutzt und geputzt war, galt als unordentlich. Wildpflanzen gehörten bestenfalls an den Waldrand, der Ackerdistel wurde das Absamen gar per Gesetz verboten. Der in den 70er Jahren begonnene Kampf gegen Cotoneasterwüsten und Rasenmonokulturen war eine Folge des wachsenden Umweltbewusstseins und der Erkenntnis, dass die Artenvielfalt in der Natur auch dem Menschen dienlich ist: neben Ethik bietet z.B. eine dichte Hecke einheimischer Pflanzen durchaus auch Ästhetik. Die beim Jäten und Trimmen gesparte Zeit verwendet der gewiefte Naturgärtner für die Entdeckung zarter Farbkompositionen, subtiler Formenspiele und des emsigen Treibens der tierischen Nutzer und Bewohner seines Reiches.

Nur zu gerne ergriffen wir die Gelegenheit, unser theoretisches Wissen in die Praxis umzusetzen und die Umgebung der Siedlung so zu planen, dass das Grün in der Überbauung nicht nur als Gestaltungselement oder gar zum Verstecken hässlicher Bauteile dient, sondern eine Funktion als eigenständiger Kleinlebensraum erfüllt und als integrierender Bestandteil des Lebens ausserhalb der Gebäude wahrgenommen wird.

## *Das Bepflanzungskonzept*

Wichtigste Elemente im Bepflanzungskonzept waren (Hoch-) Hecken als Abschluss der Siedlung sowie als Auflockerung innerhalb der Überbauung. Über eine Zeit von acht Jahren wurden 4000 Büsche gepflanzt. Dazu kamen 200 Bäume, die einerseits in einer kleinen Parklandschaft stehen oder in die Hochhecke integriert sind, andererseits als grosse Einzelbäume Eingänge markieren oder den Innenplätzen einen eigenen Charakter verleihen. Bestehende wertvolle Lebensräume (z.B. die nördlich der Siedlung am Hang liegende Magerwiese) sollten erhalten und aufgewertet werden. Spezielle Kleinbiotope (Stein- und Sandhaufen, Teich, unbepflanzte Böschungen als Ruderalstandorte) wurden gezielt als Unterschlupf für Insekten, Amphibien und Reptilien angelegt.

Gerade Linien und rechte Winkel kennt die Natur nicht. Die Umgebung der Bauten wurde daher unregelmässig gestaltet, soweit dies Baggerführer und Bauführer zuliessen.

## *Die Grundsätze*

Es wurden nur einheimische Pflanzen verwendet, die in der näheren Umgebung bei ähnlichen Standortbedingungen auch natürlich vorkommen. Diese nähren und beherbergen unzählige Tiere. Grundlage bildete eine Artenliste der an Waldrändern und in Hecken vorkommenden Bäume, Sträucher und Kräuter. Die ursprünglichen Pflanzungen und Ansaaten sollten vor allem eine natürliche Entwicklung in Gang setzen. Noch heute ändert sich das Siedlungsgrün immer wieder und passt sich neuen Bedingungen und Bedürfnissen der Bewohner an. Auch in der späteren Pflege sollten weder Pestizide noch Kunstdünger eingesetzt werden. Die Pflanzen passen sich dem vorhandenen Nährstoffangebot an, expansive Unkräuter verschwinden meist von selber wieder.

Die Pflanzen der Siedlungsumgebung müssen ihrer Funktion entsprechend eingesetzt werden: Ein dichter Grüngürtel um den Aussenrand der Siedlung bindet die Überbauung in die Umgebung ein und bildet einen «weichen» Übergang vom harten Material der Bauten zu Wald, Wiesen und Äckern.

Der sich mitten durch die Siedlung ziehende Grünstreifen dient der Auflockerung zwischen den Bauten und teilweise dem Sichtschutz. Zudem verbessert er - vor allem im Sommer - die mikroklimatischen Verhältnisse an der südexponierten Lage.

An einigen Stellen wurden bestimmte Pflanzen zur Stabilisierung von Böschungen in ingenieurbiologischer Bauweise verwendet.

Nicht zuletzt soll einheimisches Grün auch Auge und Herz erfreuen: austreibende Knospen im Frühling, eine Fülle von Blüten in der warmen Jahreszeit, farbige Früchte und Blätter im Herbst und bizarre Formen im Winter. Die Nistgelegenheiten und das vielfältige Nahrungsangebot locken Vögel und Insekten an. Durch die Beobachtung von Tieren direkt vor der Haustür wächst bei den Bewohnern eine Beziehung zur weiteren Umgebung, zur Umwelt. Speziell Kinder gehen in der naturnahen Umgebung auf Entdeckungsreisen, sammeln Erfahrungen und lernen den Umgang mit der «Natur» auf spielerische Weise.

Die Information der Bewohner und ihr Miteinbezogen-Werden in die Umgebungsarbeiten waren uns ein grosses Anliegen. Bei Abschluss jeder Bauetappe wurden deshalb gemeinsam mit den neuen Bewohnern Pflanzaktionen durchgeführt, bei denen eine erste Beziehung zum Grün vor dem eigenen Zuhause entstehen konnte.



*Nutzgärten am Waldrand*



## *Die Realität*

An mehreren Informationsabenden brachten wir den Bewohnern der Aumatt den Wildgarten näher. Dies ist unseres Erachtens gelungen, denn die letzte Etappe bepflanzten die Bewohner vollständig in eigener Regie. Auch die Pflege haben sie selbst in die Hand genommen und organisieren jährlich einen oder mehrere Pflegetage. Gegen ein Vorurteil konnten wir allerdings nicht ankommen: die Mütter kleiner Kinder behaupteten trotz gegenteiligem Bescheid immer wieder, die Beeren einheimischer Sträucher seien giftig. Dieses hartnäckige Gerücht wird sich wohl noch lange halten...

Unser Konzept betraf nur den allgemeinen Teil der Siedlungsumgebung, ihre eigenen Gärtchen gestalten die Bewohner (und Besitzer) ganz nach Belieben. So entstand mit der Zeit ein reizvolles Nebeneinander von naturnaher «Wildnis» mit wuchernden Heckenrosen und intensiv betreuten Edelrosen.

Im Laufe der Jahre wurde unser Gestaltungskonzept in einzelnen Bereichen radikal verändert und von den Bewohnern den sich entwickelnden Bedürfnissen angepasst. So entstand in unserem ursprünglich geplanten parkähnlichen Wäldchen mit weit auseinanderstehenden Bäumen ein sich immer mehr ausdehnender Gemüsegarten, gesäumt von Hochstammobstbäumen und einem Hüttendorf für die Kinder, in letzterem bauten auch die Väter begeistert mit und verteidigten die Ansammlung schiefer Hütten aus Abfallholz vehement gegen die Auflagen einer bürokratischen Verwaltung.

Die vielfältigen Aktivitäten an einem warmen Wochenende auf den Plätzen in der Siedlung und den angrenzenden Gemüsegärten und Spielarenen zeigen, dass eine menschenfreundliche Architektur, verbunden mit einer naturnahen Umgebung, auch dazu beitragen kann, die Bewohner von der allwöchentlichen Flucht ins Grüne abzuhalten. Damit wird ein weiterer Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt geleistet. Noch nach 20 Jahren freuen wir uns am Gesamtwerk Hintere Aumatt. Unsere Saat ist aufgegangen.



*Wiese oberhalb der Siedlung Hintere Aumatt und eine von den Bewohnern erstellte Trockensteinmauer*



PROJEKTE

# Siedlung Hintere Aumatt in Hinterkappelen

*Thomas Keller, arb Architekten*

## Ein Überblick

*Durchblick aus der Gasse von der unteren zur oberen Gebäudezeile*



### *Lage*
Gemeinde Wohlen, Weidweg und Falkenriedweg, 3032 Hinterkappelen

### *Kurzbeschrieb*
An einem Südhang, sieben Kilometer vom Zentrum der Stadt Bern entfernt, sind Wohn- und Atelierbauten in zwei Bauzeilen so angeordnet, dass jeweils zwischen den parallelen Gebäudereihen eine Raumfolge von Gassen, Plätzen und Durchgängen entsteht. An diesem öffentlichen Aussenraum liegen hangseitig, im Sockel der Wohngebäude, Ateliers und Gemeinschaftsräume. Auf der gegenüberliegenden Seite bilden die Vorgärten der Reihenhäuser einen Filter zwischen der öffentlichen Gasse und dem privaten Wohnbereich.
Die Siedlung erscheint als urbanes Gefüge im beabsichtigten Kontrast zur ländlichen Umgebung, die aus allen Wohnungen wahrgenommen wird. Jede Wohnung verfügt in der recht dichten Bebauung über mindestens einen geräumigen Aussenraum.
Durch die gezielte Mischung von Gebäuden mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäusern gibt es ein reichhaltiges Wohnungsangebot. Das genossenschaftliche Eigentum wird selbstverwaltet.

### *Bauherrschaft*
Regio Wohnbaugenossenschaft Bern

### *Projektverfasser*
arb Architekten, Bern

### *Promotion*
Rolf Tanner Immobilien, Bern

### *Ingenieure*

| | |
|---|---|
| Statik | Hans-Peter Stocker, Bern |
| Elektro | Rudolf Brücker, Bern |
| Heizung | Werner Waldhauser, Münchenstein |
| Sanitär | Fritz Hämmann, Hinterkappelen |

### *Bepflanzung*
Therese Lindt und Arthur Kirchhofer (Biologen)

### *Termine*
1973 Planungsbeginn, 1981-92 Ausführung

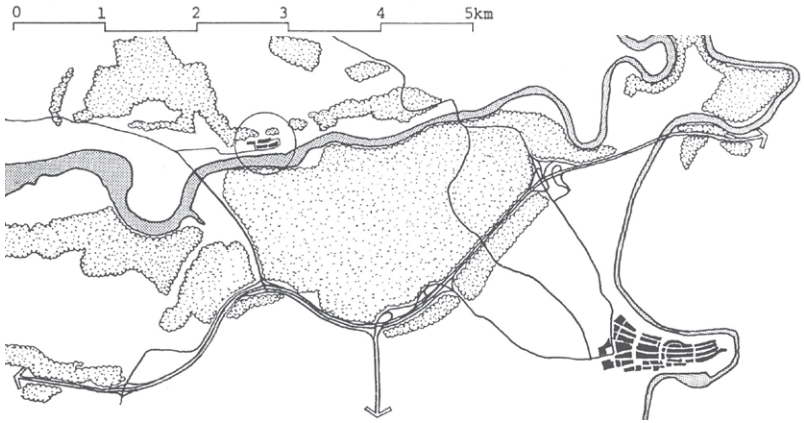
### *Projektdaten*
183 Wohnungen mit 1-8 Zimmern; davon 77 Wohnungen in Reihenhäusern, 86 Eigentums- und 20 Mietwohnungen in 10 Mehrfamilienhäusern
57 Studios, Ateliers und Büros
7 Gemeinschaftsräume
2 Einstellhalle für Total x234 Personenwagen

| | |
|---|---|
| Arealfläche | 68'070 m² |
| Bruttogeschossfläche BGF | 31'700 m² |
| Nettoflächen Wohnungen, Ateliers | 27'200 m² |
| Gebäudevolumen GV SIA 416 | 158'670 m³ |
| | |
| Gebäudekosten BKP 2 (1991) | CHF 64,7 Mio. |
| Gesamtkosten BKP 0-9 (1991) | CHF 117,4 Mio. |






*1 Spielgasse mit Ateliers*
*2 Gemeinschaftsraum auf Gassenniveau*
*3 Gemeinschaftsraum und Sauna unterirdisch*
*4 Mehrzweck- und Jugendräume unter Platz*
*5 Aumatt-Laden (eigenständige Genossenschaft)*
*6 Mehrzweckplatz mit Halle*
*7 Spielfeld*
*8 Kinderspielplatz*
*9 Bauspielplatz*
*10 Nutzgärten*
*11 Einstellhalleneinfahrten*
*12 Besucher-Parkplatz*




*Die Karte rechts zeigt die Hintere Aumatt im Kontext der Altstadt von Bern.*

## Der weite Weg zur verdichteten Wohnform

Die Hintere Aumatt wurde am Rande von Hinterkappelen an einem Südhang zwischen Wohlensee und von Wald gesäumtem Ackerland erstellt. Das Gelände ist nur sieben Kilometer vom Berner Bahnhof entfernt, scheint aber weiter weg, weil die Aumatt durch den breiten Bremgartenwald von der Stadt getrennt ist.

Hinter dem Wald ist man auf dem Land. Um so mehr verblüfft der erste Anblick von Hinterkappelen: Über die Kappelenbrücke kommt man in eine „Stadt im Dorf", Zeugnis des grössten Zuwachses aller Regions-Gemeinden. Seit dem zweiten Weltkrieg ist das ehemalige Dorf von 700 auf eine Agglomeration von 4'500 Einwohnern angewachsen. Die Hintere Aumatt allerdings liegt an einem kaum berührten Ende von Hinterkappelen, in einer weitgehend natürlichen Umgebung.

Aus dieser speziellen Lage entwickelte sich denn auch der Charakter der Siedlung Hintere Aumatt: Sie ist weder „Dörfchen-Idylle" noch ist sie eine typische Agglomerationssiedlung am Stadtrand. Zum letzteren war sie allerdings am Anfang der bewegten Vorgeschichte bestimmt worden: Noch anfangs der Sechziger Jahre sah ein rechtskräftiger Ueberbauungsplan Punkthochhäuser in der Aumatt vor, und ein späterer Grundbesitzer liebäugelte mit einem siebengeschossigen Bandwurm längs des Sees. Auch das anschliessende Gebiet aareaufwärts sollte damals überbaut werden.

Einen Strich durch diese Rechnung zog dann jedoch der Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung, in dessen Folge die Aumatt zum Schutzgebiet erklärt wurde.

Jetzt traten neue Zielvorstellungen in den Vordergrund. Die Gemeinde und der Schutzverband Wohlenseeförderten eine „Projektvariante, die dem Landschaftsschutz optimal gerecht wird". Verlangt wurde eine starke Durchgrünung und Freiraumfläche, maximal vier Geschosse, gut proportionierte Aussenräume mit abwechslungsreichen Raumfolgen und eine Ausnützung von ungefähr 0.5.

### *Gestaltungsplan als Vorarbeit*

Der in diesen Randbedingungen bereits enthaltene Konflikt zwischen einer Ausnützung von 0.5 und einer Landschaft, die optimal geschützt werden sollte, lässt nur eine Kompromisslösung zu. Diese zeichnete sich im Gestaltungsplan durch folgende Festlegungen ab: Freihalten des Südhanges mit den Waldpartien und den naturgerecht gestalteten Freiräumen zwischen den Bauten (Naturgärten), vielfältige Raumfolgen im Bereich der Wohnbauten, die sich auf den See und die dahinter liegende Waldkulisse orientieren. Rechtlich festgelegt wurden diese gestalterischen Absichten durch raumbildende Gebäudetypen, denen Baustreifen zugeordnet sind, innerhalb diesen das Gebäude positioniert werden kann. Fixiert sind auch die Abstandvorschriften, die Geschosszahl und die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Diese Vorgaben werden zusätzlich in Schemaschnitten und einem Massen-Modell verdeutlicht. In den Sonderbauvorschriften sind weitere wichtige Gestaltungsmerkmale geregelt, von denen nur das wichtigste genannt sei: Die Sockelgeschosse müssen mindestens 5 Meter vorspringen, um mit gestaffelten Gebäudehöhen den Massstab dem Fussgänger anzupassen.

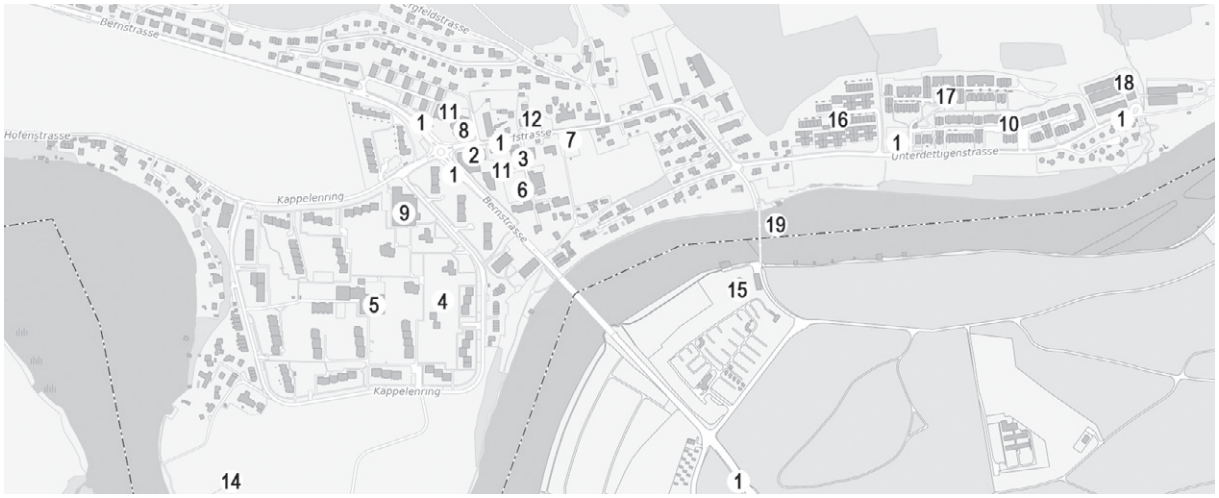
Die Lage der Hintere Aumatt - sie gehört weder zur Stadt noch zum Dorf - hat, wie bereits erwähnt, auch deren Charakter geprägt. Dieser kann in knapper Form als Symbiose zwischen städtischer Dichte in ländlicher Umgebung bezeichnet werden. Es sollte kein neues Dörfli am bereits verstädterten Dorfrand entstehen, sondern eine möglichst urbane Siedlung, die im Kontrast zur direkt anschliessenden Natur steht. Fast alle,

die einmal hier wohnen werden, ziehen ja aus der Stadt und nicht vom Dorf her in die Hintere Aumatt. Urbanität ist ihnen vertraut und eher „Heimat“ als Dorf.

Wohlwissend, dass ein gewachsenes Stadtquartier mit den lebhaften Strassen, den verschiedenartige Nutzungen und Bewohnern nicht einfach aus der Retorte mitten im Grünen erzeugt werden kann, wurde versucht, eine Umwelt aufzubauen, in der ein Teil dieser Qualitäten sich mit der Zeit entwickeln können. Gleichzeitig wollte man eben jene Missstände, welche die potentiellen Bewohner der Hinteren Aumatt aus der Stadt vertreiben, tunlichst vermeiden: Die Belastung und die Gefahren durch den Verkehr sollten wegfallen, jeder Bewohner muss wieder Anrecht auf einen ausreichenden privaten Aussenraum und die Kinder Anrecht auf ungefährdeten Spielraum haben.

In Anlehnung an die Stadtquartiere, wo Strassen und Plätze die Bühne des öffentlichen Lebens sind, sollte in der Hinteren Aumatt der zwischen den Bauten liegende Gassenraum mit platzartigen Ausweitungen zum Lebensnerv der Siedlung werden. Dazu sind verschiedene Hilfsmittel eingesetzt worden:

- In den vorspringenden Sockelgeschossen sind Ateliers für stilles Gewerbe untergebracht, um ansatzweise eine Nutzungsmischung zu ermöglichen und das soziale Leben in den Aussenräumen zu fördern. Auf eine Verminderung der in dieser Region besonders starken Pendlerströme hat man dabei jedoch kaum gehofft.
- Alle Hauseingänge führen auf die Gasse und wenn immer möglich tauchen die Bewohnerinnen aus der darunter liegenden Einstellhalle auf der Gasse auf und wühlen sich nicht wie Maulwürfe direkt ins Haus.
- Die Achsen sind nur für Zubringer befahrbar und Kinder können ungefährdet spielen.
- An der öffentlichen Achse reihen sich auch die Gemeinschaftsräume und die Spielplätze und -flächen auf. Vorgärten schaffen einen Pufferbereich zwischen Gasse und Hauseingang.
- Durch quer gestellte Baukörper wird die Gasse in überschaubare Höfe unterteilt, von denen jeder seinen eigenen Charakter hat.




## *Umsetzen einer Idee*

Es war Zufall, dass die gleichen Architekten (arb), die schon den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ausgearbeitet hatten, nun aufbauend auf diesen Grundlagen die Siedlung realisieren konnten. Nachdem der ursprüngliche Landbesitzer und Auftraggeber des Gestaltungsplanes in Konkurs gegangen war.

In fünf Bauetappen wurden 184 Wohnungen und Häuser gebaut, die an zwei parallelen Gassen liegen, welche von über 50 Ateliers gesäumt werden. Durch ein reiches Angebot von ganz unterschiedlichen Wohnungstypen mit einem bis zu acht Zimmern in Reihen- und Mehrfamilienhäusern - zu Kauf oder Miete - ist eine vielfältige Bewohnerstruktur ermöglicht worden.

Die Belebung der Gassen durch die Ateliers ist gelungen, haben sich dort doch verschiedenste Berufsarten eingenistet: Fotografen, Grafiker, Computerfachleute und Betriebsberater, ein Architekt, eine Fachbibliothek, ein Sanitäringenieur, ein Möbelrestaurator, eine Mode- und Kosmetikberaterin, ein Kartograph usw. Die Altersstruktur war trotz der unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen zu Beginn noch unausgewogen: Die Wohnungen werden zum grossen Teil von Familien mit jüngeren Kindern bewohnt. Dagegen haben sich nur wenige Alleinstehende und bis jetzt noch keine Wohngemeinschaft in der Hinteren Aumatt niedergelassen. In

*Aus der Karte von Hinterkappelen oben (Stand 2025) geht die gute Versorgungslage hervor. Ersichtlich sind auch die ausgezeichneten Erholungsmöglichkeiten. Eine Postautohaltestelle liegt direkt bei der Siedlung. Das Zentrum von Bern ist über den in den 90er Jahren erstellten Stägmatttsteg auf einem Veloweg bequem erreichbar. Der Autobahnanschluss liegt bloss 2 km entfernt.*

*1 Haltestelle Postauto*
*2 Post*
*3 Polizei*
*4 Kindergarten*
*5 Unterstufe*
*6 Oberstufe*
*7 Velowerkstatt*
*8 Seniorenwohnen*
*9 Chappelemärit: MM Migros etc.*
*10 Aumattladen*
*11 Arztpraxis*
*12 Gemeinschaftszentrum Kipferhaus*
*13 Resturant*
*14 Fussball, Tennis, Rudern*
*15 Rowing-Club*
*16 Vordere Aumatt*
*17 Hintere Aumatt*
*18 Schlossmatt*
*19 Stägmattsteg*

*Das Gebäude B3 in der oberen Bau-zeile ist ein Beispiel für das Bauen im Hang: Zwei überlagerte Duplexwohnungen schmiegen sich an das steile Gelände.*

*Rechts der nördliche Zugang von der Gasse zum oberen Geschoss der unten liegenden Wohnung und im Bild unten die Ansicht von Süden.*





den vergangenen 30 Jahren änderte sich die Struktur und die aktuellen Bewohner machen sich bereits Gedanken, wie auf eine Überalterung reagiert werden könnte.

Die Gassen sind belebt, und der Lärm an schönen Sommertagen verlangt manchmal von den Berufstätigen viel Nerven, wird aber in Kauf genommen. Die den Häusern vorgelagerten Zonen, Vorgärten auf der einen und Ateliers mit darüber liegenden Terrassen auf der anderen Seite, schaffen den notwendigen Abstand und funktionieren als Übergangszonen zum Privatbereich der Wohnungen

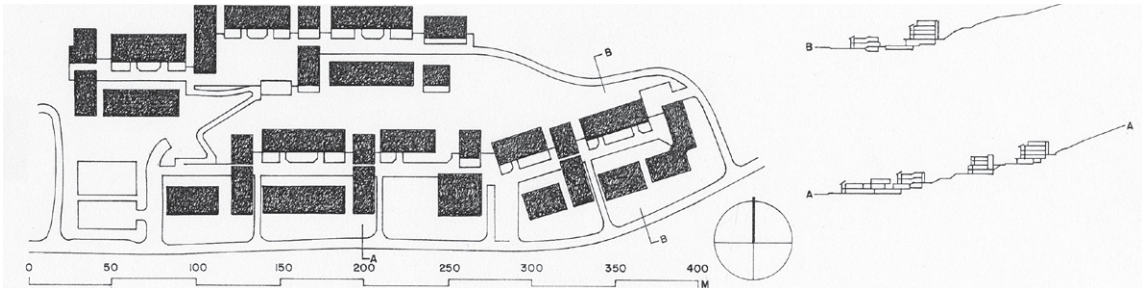
## *Es wird Besitz ergriffen*

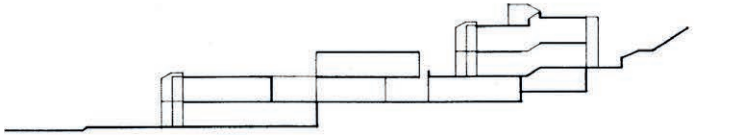
Schon bald haben die Bewohner Besitz von der Siedlung ergriffen. Dies begann bei der eigenen Wohnung, deren Raumaufteilung im Bereich der nichttragenden Wände von ihnen bestimmt und deren Ausbau festgelegt werden konnte. Die Verwaltung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen liegt in den Händen der Bewohner. Obschon über die Hälfte der Vorstandsmitglieder der Genossenschaft Aumattbewohner sind, wurde zusätzlich ein Bewohnerverein gegründet, um direkter und schneller handeln zu können. Dieser Verein koordiniert die verschiedenen Arbeitsgruppen, wie zum Beispiel „Natur und Garten“, „Gemeinschafts-räume“, „Sauna“, „Technik“, „Kinderspielplätze“ etc. Ab-wart gibt es keinen. Gepflegt und gereinigt werden die ge-meinsamen Anlagen vor allem an „Arbeitstagen“. In den Mehrfamilienhäusern organisieren sich die Bewohner in den einzelnen Treppenhäusern.

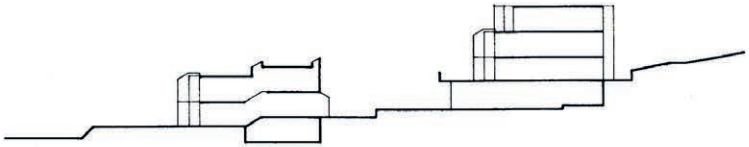
Neu für uns Architekten war der Einfluss der Bewohner des bereits bewohnten Siedlungsteils auf die noch ausstehenden Bauetappen: Da fliessen direkte Erfahrungen von den Leuten ein, die in den Häusern leben, die vor wenigen Jahren noch eine Idee auf Papier waren. Solche Gespräche brauchen viel Einfühlungsvermögen, um Eigeninteressen gegen Anliegen für die Gemeinschaft abzuwägen.

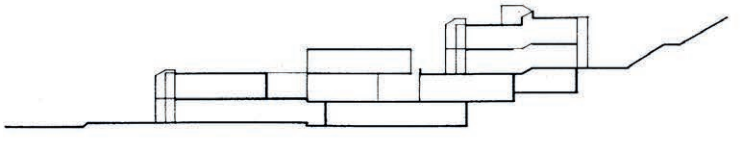
Das Entstehen und Wachsen der Siedlung Hintere Aumatt zeigt einmal mehr, dass „Bauen ein Prozess“ ist: Ein schrittweises Herantasten an eine Lösung, eine Siedlungsgestalt, die sich im Werden stetig verändert.

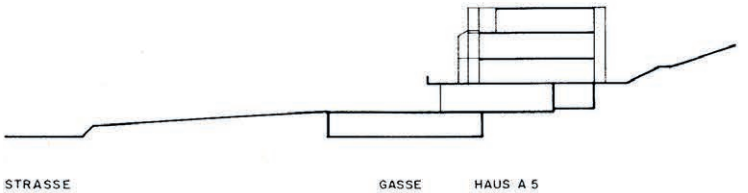
# Nord-Süd-Schnitte druch die Hintere

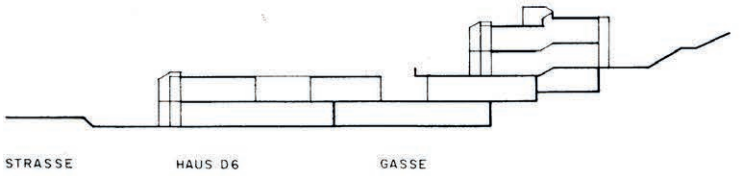


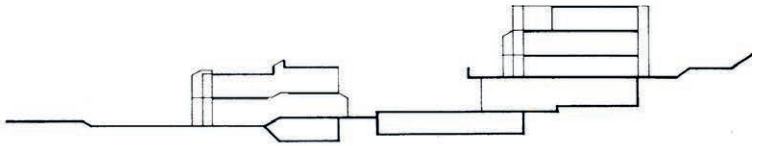



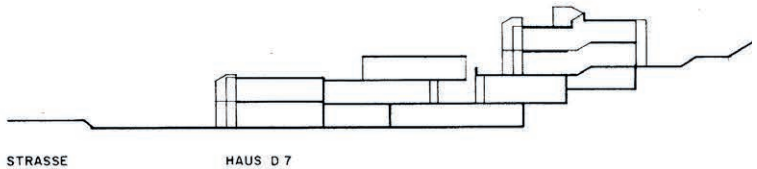



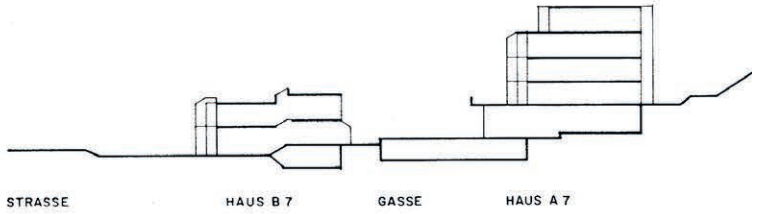



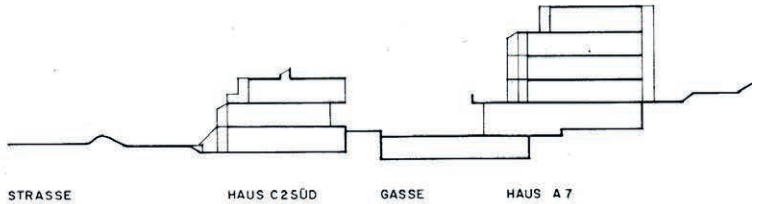



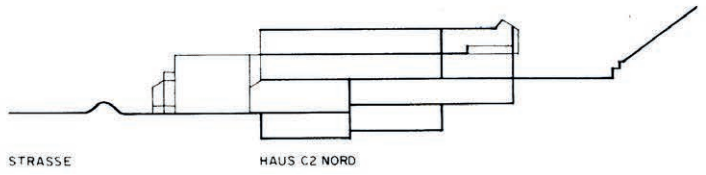



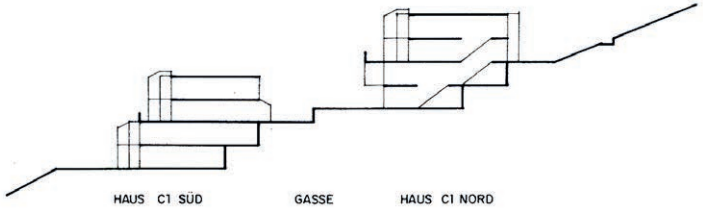

*Die hier dargestellte Serie von Nord-Süd-Schnitten zeigt die Lage der Baukörper in den unterschiedlich steilen Hangpartien. Die schematischen Schnitte machen deutlich, wie wichtig bei der Projektierung der Wohnbauten der Bezug zur variierenden Hanglage der Gebäude war. Während im unteren Bereich des Areals ein halbgeschossiger Versatz zur Anpassung an das Gelände ausreicht, müssen in den oberen Hangpartien zwei Vollgeschosse eingerechnet werden (Gebäude B3), um die gassenseitige Erschliessung zu ermöglichen.*

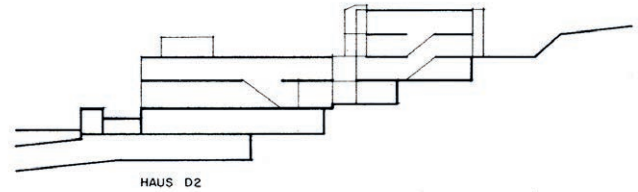
*Aus den Schemaschnitten geht auch die jeweilige Lage der unteren und der zweigeschossigen oberen Einstellhalle hervor. In der unteren Siedlungshälfte liegt die Einstellhalle unter den Gebäuden A5, D5, A6, D6, D7 und A7. Im oberen Siedlungsteil ist die Einstellhalle auf zwei Geschossen unter dem Platz konzentriert und grenzt an die Gebäude D2 und D3 sowie an das Haus A2.*

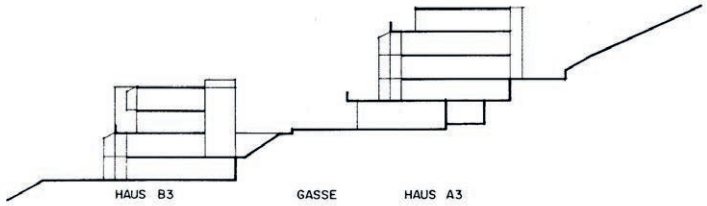
*Die Schnitt-Serie zeigt auch die enorme Vielfalt verschiedener Gebäudtypologien. Wohl gibt es gemäss Gestaltungsplan bloss die Grundtypen A, B, C und D, doch wegen der Hangsituation ist kein Haus gleich wie das andere und noch grösser ist die Vielfalt bei den Grundrissen, von denen eine Auswahl auf den nächsten Seiten abgebildet ist.*

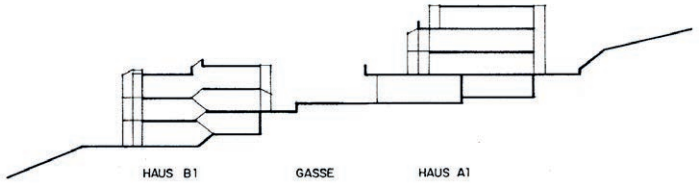
*Das Bild rechts ist vom gegenüberliegenden Ufer der Aare aufgenommen. Da bloss der untere Teil des Areals überbaut ist, wirkt die Siedlung viel urbaner als es eine Ausnützungsziffer von 0,5 erahnen liesse.*

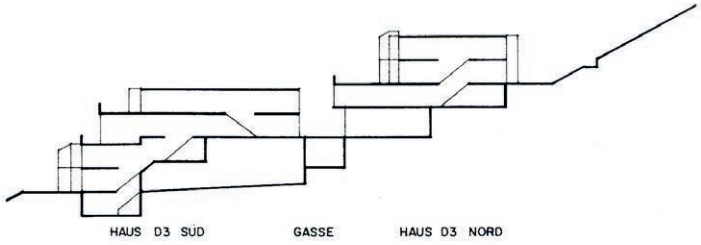


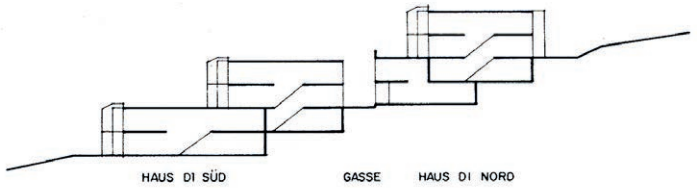


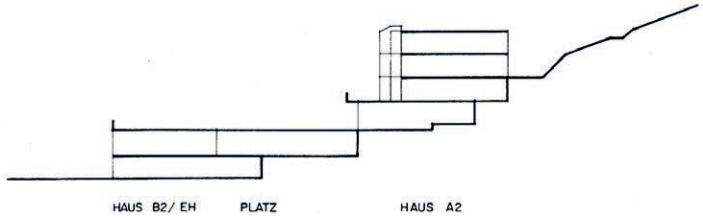



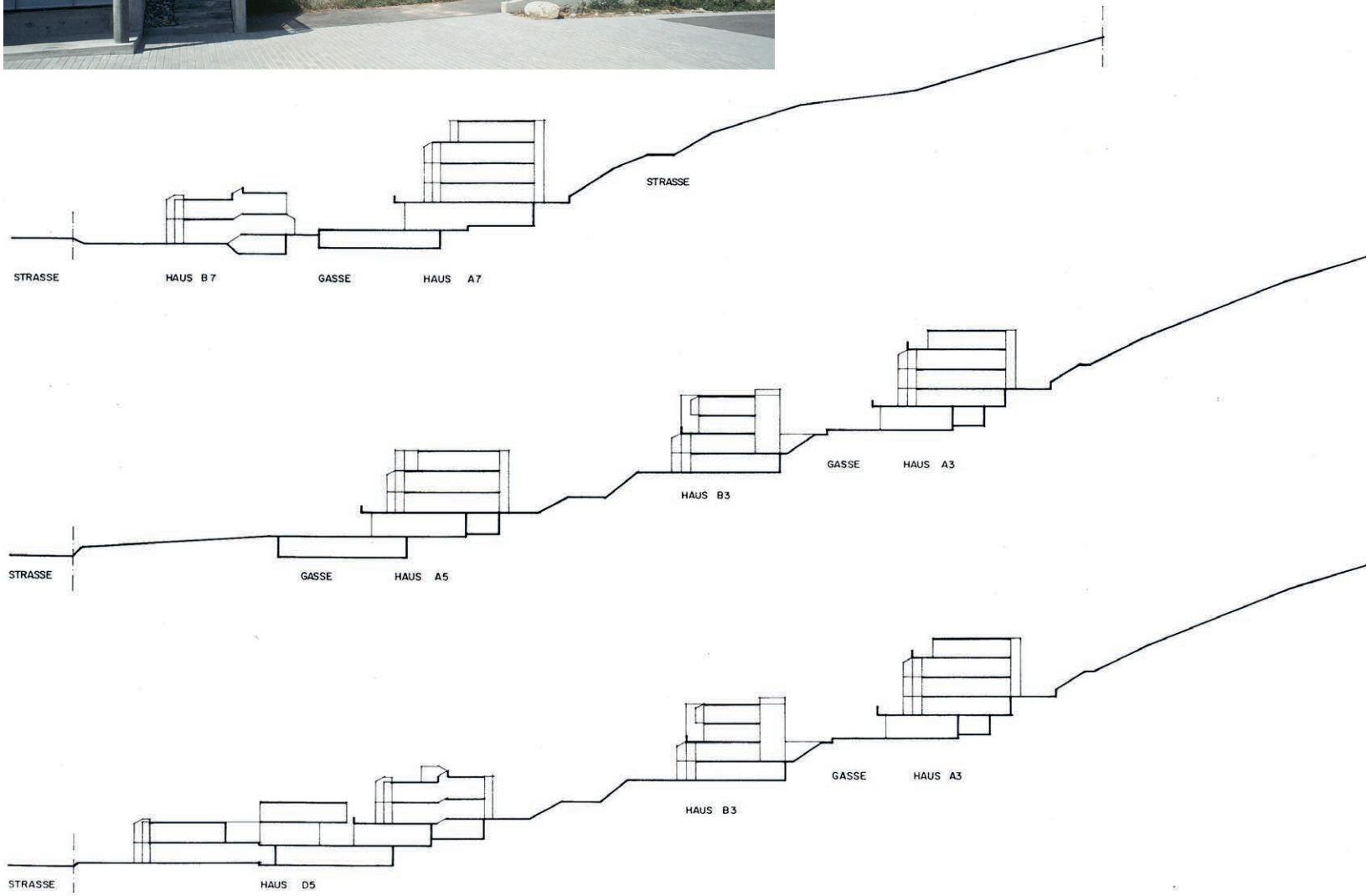

*Bild rechte Seite: Aufgang zum Platz beim Gebäude D2 mit den Ateliers im Gebäudesockel und der Treppe im Zwischenraum zum Mehrfamilienhaus A1.*



*Der Hauptzugang zur Siedlung: Rechts der Rampenaufgang zum oberen Siedlungsteil mit der Tunnelwand der Zufahrt zur oberen Einstellhalle (Auge) und links dem Veloabstellraum.*



*Bild auf der rechten Seite: Blick auf den grossen Platz mit der Boulbahn vor dem Gebäude D3 im Hintergrund, links das Mehrfmilienhaus A2 und im Vordergrund das Haus D2.*

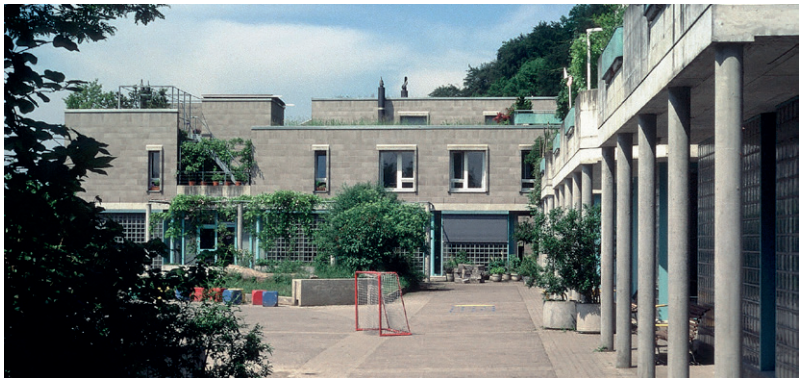



*Treppe mit Rankgerüst und Rampe, die hinauf zum grossen Platz führen. Im Hintergrund ist die offene Halle zu erkennen. Unter dem Platz liegt die zweigeschossige Einstellhalle.*



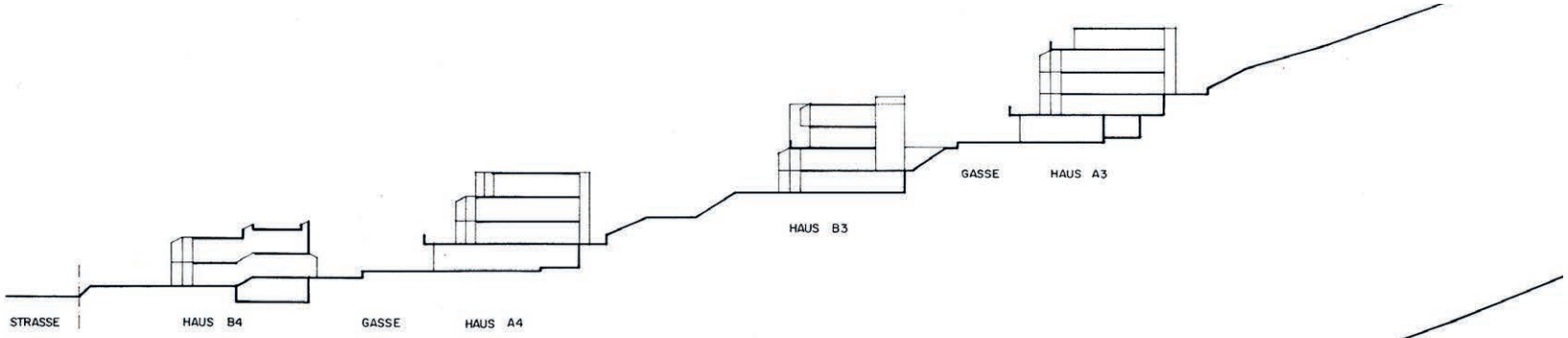


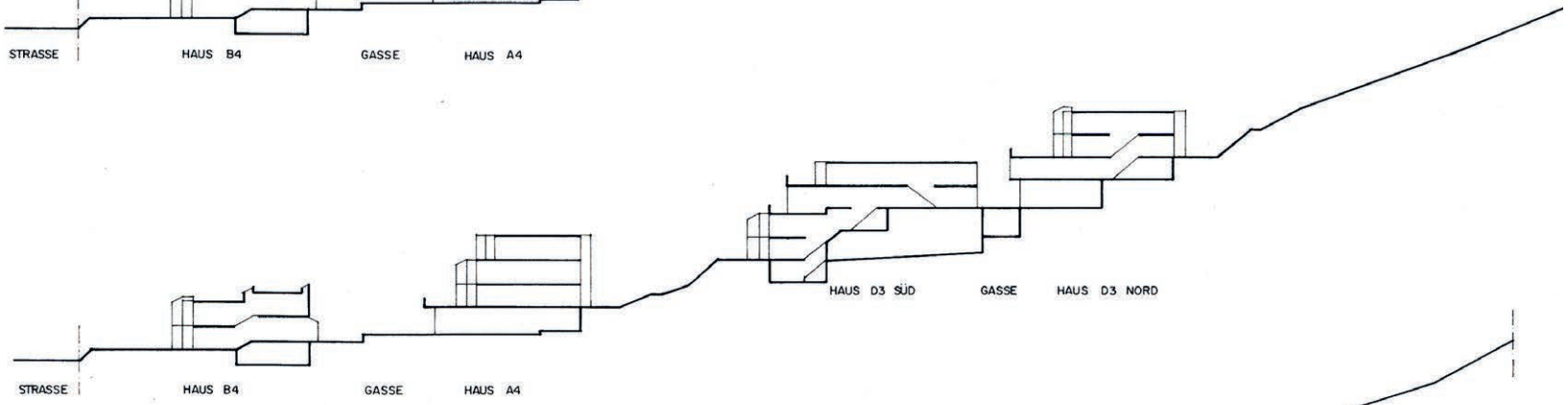
*Rechtes Bild: Zugang von der Gasse zum grossen Platz mit dem Wohnhaus A1 auf der rechten Seite und dem Gebäude D2 hinten.*

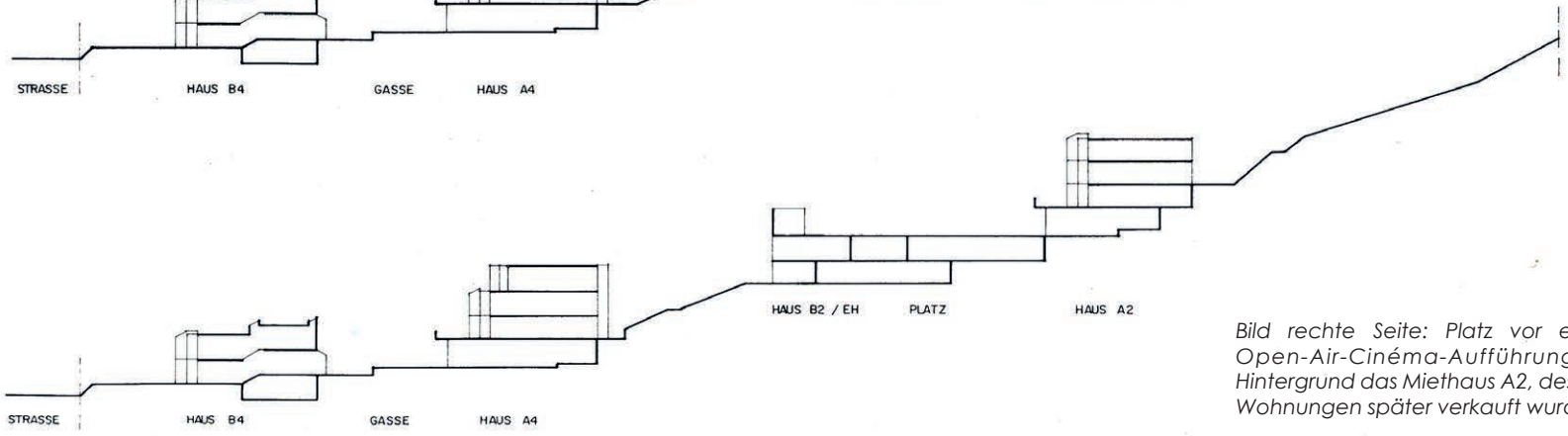


*Ganz rechts: Blick aus der offenen Halle mit weichem Bodenbelag und den Drehstäben am Rankgerüst zur Befestigung der Schaukeln. Im Hintergrund ist die Glasbausteinfassade des oberen Gemeinschaftsraums im Wohnhaus A2 zu erkennen.*






*Blick vom Platz in die Gasse zwischen den Häusern A3 und D3. Linke Seite das Mehrfamilienhaus A2 mit der Säulenreihe vor dem Gemeinschaftsraum.*



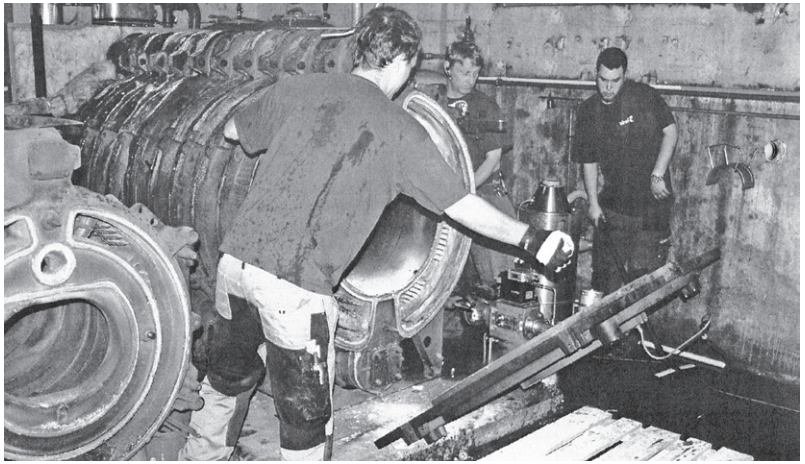
*Bild rechte Seite: Platz vor einer Open-Air-Cinéma-Aufführung.Im Hintergrund das Miethaus A2, dessen Wohnungen später verkauft wurden.*



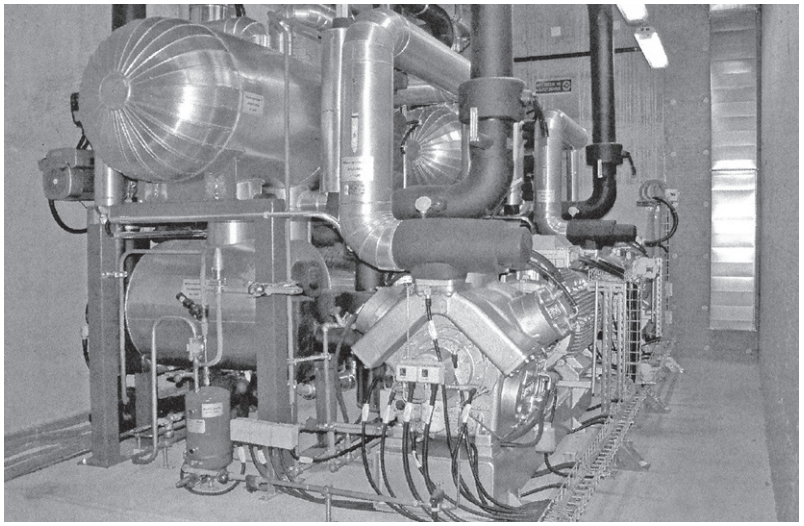
# Umweltwärme

*Als das Lebensende der Gaswärmepumpe sich abzuzeichnen begann, wurde Ende 2011 mit dem ewb ein Contracting-Vertrag für eine neue Wärmepumpenanlage abgeschlossen. 2012 konnte die alte Anlage demontiert werden und durch zwei Gas-Kondensationsheizkessel sowie zwei Elektrowärmepumpen mit Wärmeentnahme aus dem Aarewasser ersetzt werden.*

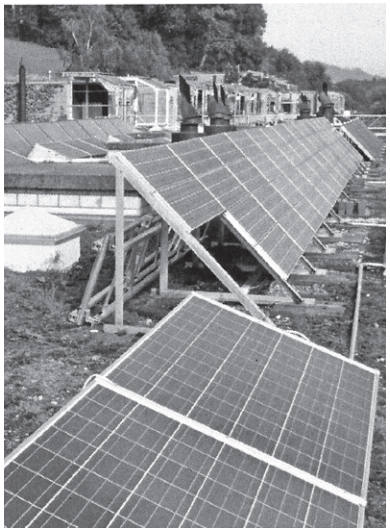
Die Möglichkeit der Nutzung von Umweltwärme wurde von Anfang an ins bauliche Konzept der Hinteren Aumatt integriert. Einerseits sind die Steigleitungen und Boileranlagen in den Häusern so geplant, dass der Anschluss an Sonnenkollektoren, welche auf den begrünten Dächern aufgestellt werden können, jederzeit möglich ist. Andererseits wurde bei der Planung der Wärmeversorgung an den Einsatz einer Wärmepumpe gedacht und einige Vorinvestitionen in die Heizzentrale und Erschliessungsleitungen für Aarewasser geleistet. Nachdem eine Vorstudie die generelle Machbarkeit einer Gasmotor-Wärmepumpe gezeigt hatte, beauftragte der Regio-Vorstand 1987 ein Team von Spezialisten mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes, begleitet von einem Bewohnerausschuss. Da die mittels Sonnenkollektoren oder Wärmepumpe gewonnene Energie teurer als die konventionelle ist, wurde der Entscheid über die Installationen der Bewohnerschaft überlassen. Das Fazit war erfreulich: Mit der Fertigstellung der Siedlung konnte auch die von den Bewohnern befürwortete Wärmepumpe in Betrieb genommen werden und die Mehrzahl der Haushalte wärmt das Wasser mit Sonnenkollektoren. Als Pilotprojekt wurde auf dem Haus A1 eine Fotovoltaikanlage installiert, und inzwischen gibt es in der Siedlung bereits sieben solche Anlagen. Die verfügbare Dachfläche wird heute zu 80% für solarthermische Kollektoren und zu 20% für Fotovoltaik-Module genutzt. Jede Wohnung verfügt zudem über einen Cheminéeofen, mit dem die Übergangszeiten überbrückt werden können.



*oben Demontage der alten und unten die neuen Wärmepumpe*



*Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung und Fotovoltaikmodule auf dem Dach des Mehrfamilienhauses A1.*



*Erschliessung des Aarewassers*

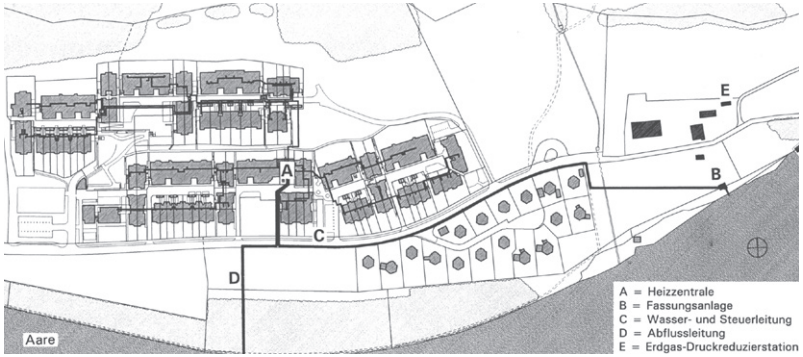



*Bild rechte Seite: In den Wohnungen gibt es Cheminéeöfen, mit denen unter anderem die Übergangszeiten überbrückt werden können*



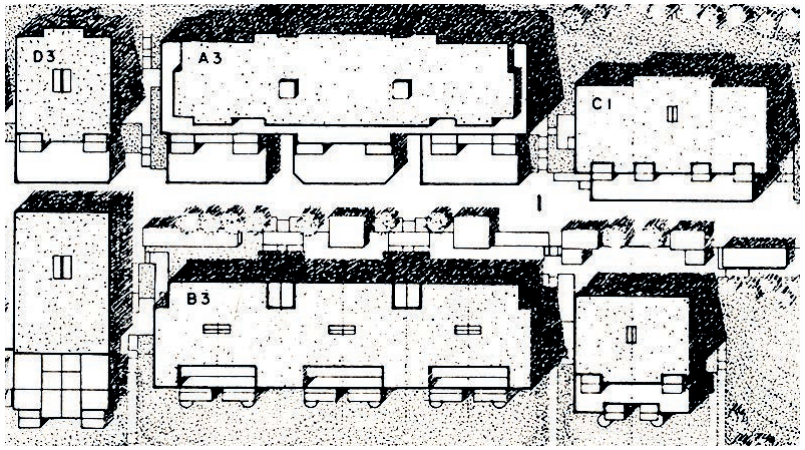
# Wohnungsgrundrisse

Im Gestaltungsplan kommen die vier grundsätzlich unterschiedlichen Haustypen A, B, C und D vor. Haustyp A ist ein Mehrfamilienhaus mit drei bis vier Geschossen über einem auskragenden Sockelgeschoss mit Terasse. In der Siedlung gibt es sieben solche Gebäude. Der B-Typ ist ein Reihenhaus, das jeweils auf der Südseite dem Mehrfamilienhaustyp A vorgelagert ist. Davon existieren ebenfalls sieben, wobei das Haus B0 ein Sonderfall ist. Der D-Typ ist ein Gebäude, das die parallel zum Hang verlaufenden Gassen überbrückt, aufgeteilt in ein Haus oberhalb und eines unterhalb der Gasse. Doch auch hier gibt es zwei Sondertypen, D2 und D6, die nur oberhalb der Gasse positioniert sind. Schliesslich sind da noch die beiden C-Typen an den beiden Ost-Enden der Gassen.

Die Gebäude eines Typus gleichen sich zwar, sind jedoch in sich alle verschieden. Bei den A-Typen beispielsweise wurden die Gebäude A2 und A6 als Miethäuser konzipiert und die restlichen beinhalten Eigentumswohnungen. Die B-Typen sind im Prinzip zweigeschossig versetzt, das Reihenhaus B1 jedoch ist dreigeschossig. Auch der D-Typ kommt in den verschiedensten Ausprägungen vor und die beiden C-Typen sind grundsätzlich verschieden voneinander.

Bei den Wohnungsgrundrissen gibt es Ähnlichkeiten, deckend gleich ist jedoch keiner, schon nur deshalb, weil die Käufer und Erstmieter beim Ausbau der Wohnungen mitreden konnten.

Auf den folgenden Seiten wird eine Auswahl der gesamthaft 183 unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse dargestellt und durch den Schnitt und die Situation positioniert.



*die vier unterschiedlichen Gebäude-Typen A, B, C und D*



*Rechts das Dreifamilienhaus C1, dahinter das Mehrfamilienhaus A3, links vorne das untere Doppelhaus C1, dahinter das Reihenhaus B3 und zuhinterst, quer zur Gasse, das zweiteilige D3-Haus mit je zwei Wohnungen.*



Haus A1

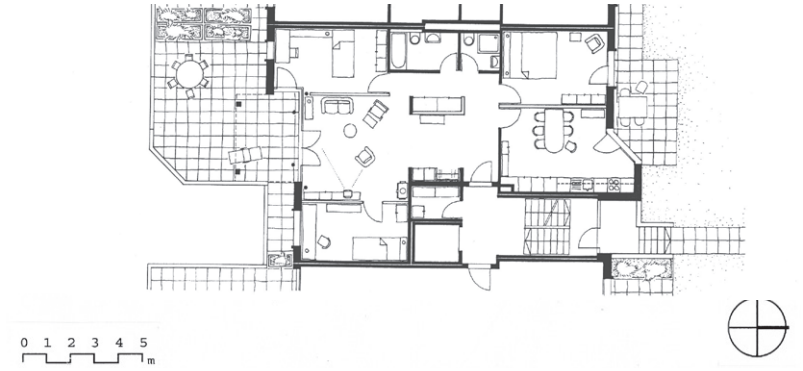
3½ Zimmer-Wohnung 105 m²





Haus A1

3½ Zimmer-Wohnung 105 m²

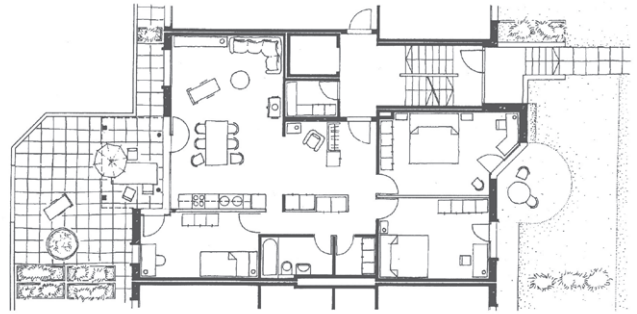






Haus A1

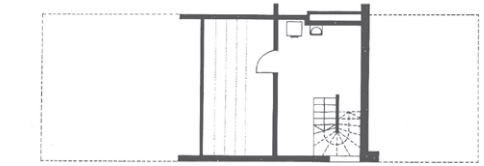
4½ Zimmer-Wohnung 105 m²

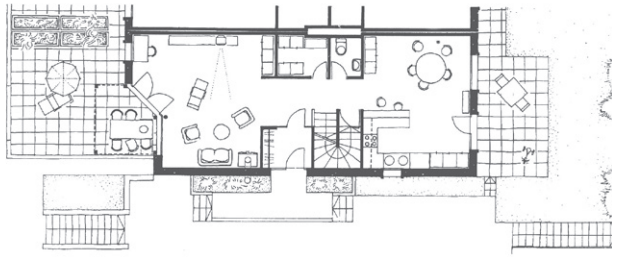




Haus A1

5½ Zimmer-Wohnung 159 m²





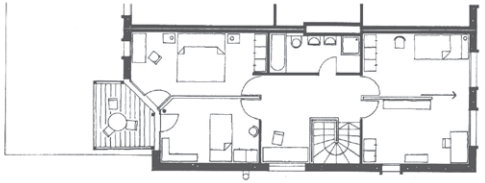
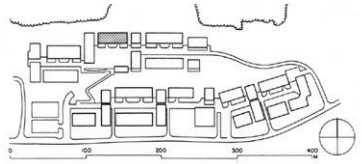
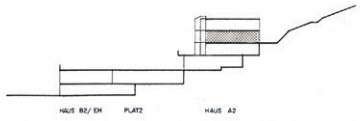


*Bild unten Haus A1 und unten links die Brücke vom rückwärtigen Ausgang des Hauses zur magerwiese.*



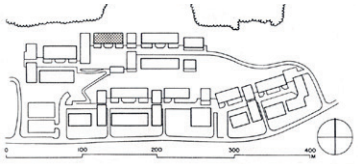


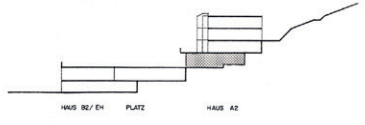





*Haus A2*

*5½ Zimmer-Wohnung 105 m²*

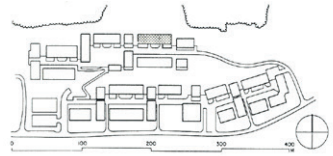


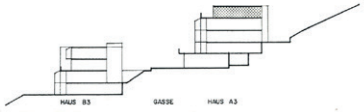



*Haus A2*

*Atelier und Mehrzweckraum 37 m² und 102 m²*





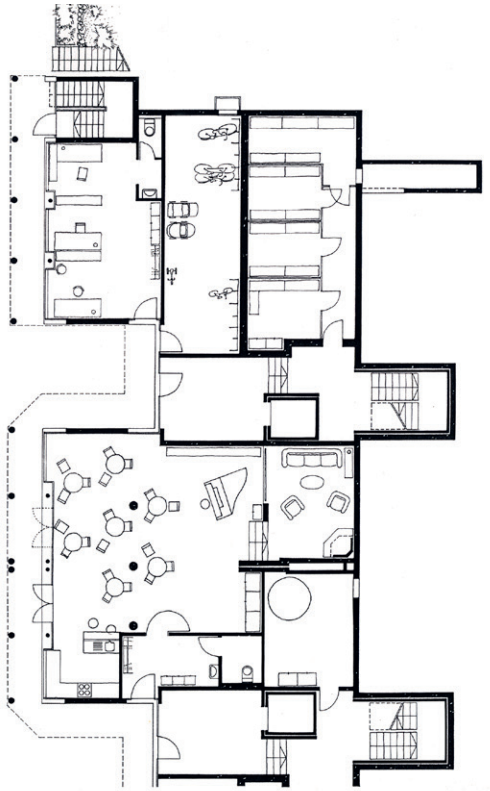


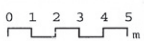

*Haus A3*

*6½ Zimmer-Wohnung 164 m²*



*Auf der linken Seite: Haus A2 hinten am grossen Platz mit den Ateliers und dem Mehrzweckraum im Sockelgeschoss.*







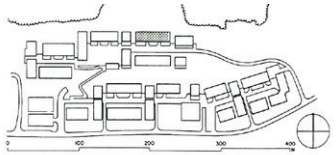



*Dachwohnung Haus A3, auf dem Plan links unten, doch anstelle des Zimmers neben der Küche ist ein Foyer mit einer Glastrennwand eingebaut worden.*

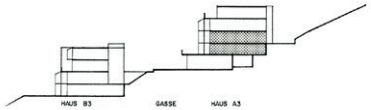




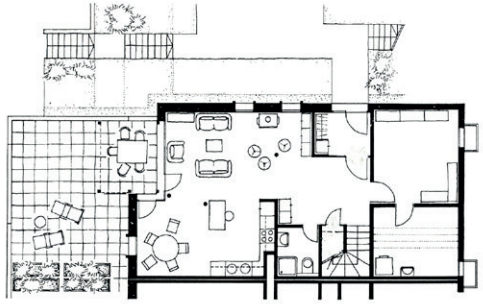
*Gemeinschaftsraum Haus A4*

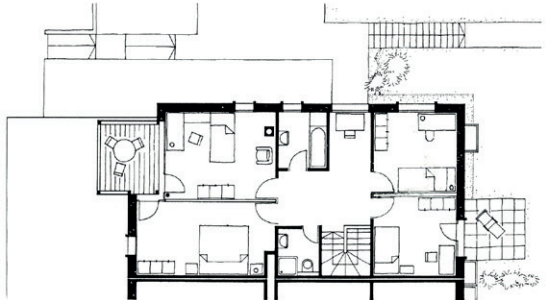


*Haus A3*



*5½ Zimmer-Wohnung 124 m²*



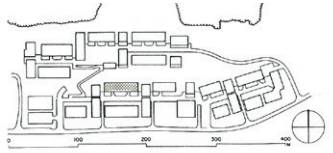


*Dachwohnung im Haus A3 (Plan Seite 59 links unten).*

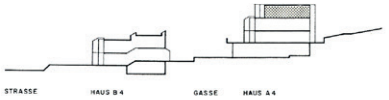




*Dachwohnung im Haus A4 mit Atelier anstelle zweier Zimmer (Plan unten)*

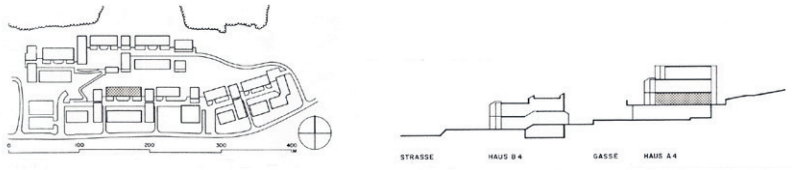


*Haus A4*



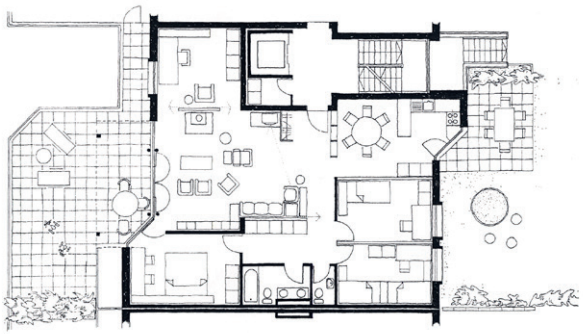

*4½ Zimmer-Wohnung 125 m²*

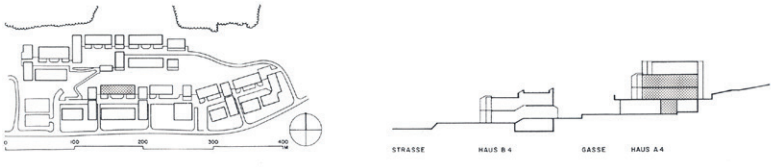





*Haus A4*

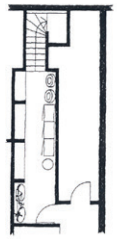
*5½ Zimmer-Wohnung 133 m²*

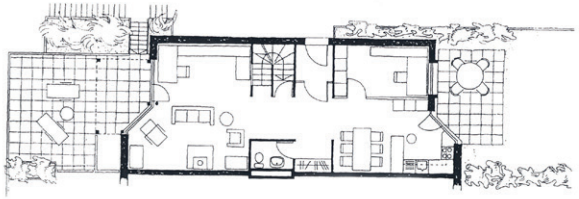


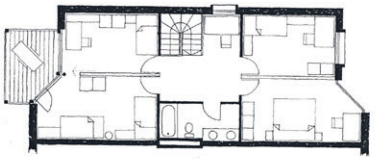


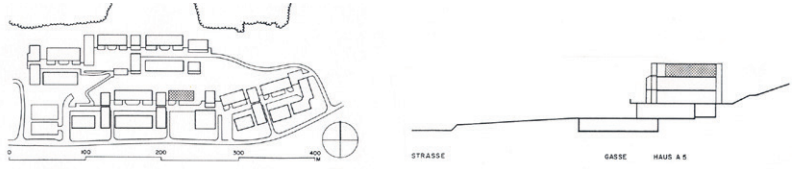

*Haus A4*

*6½ Zimmer-Wohnung 149 m²*



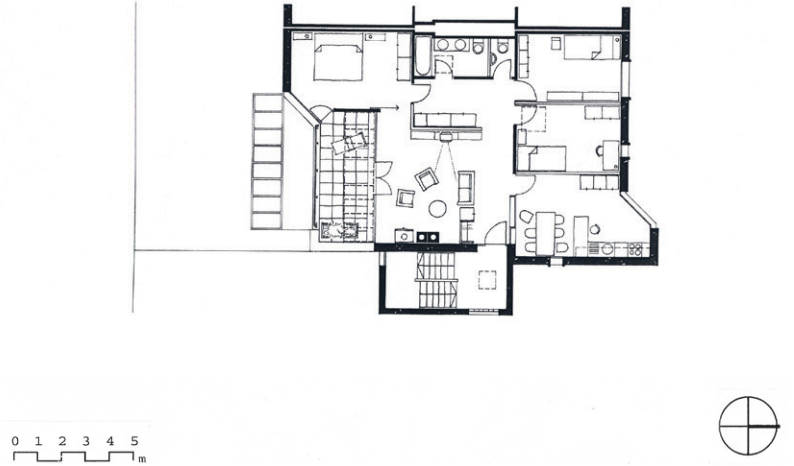







*Haus A5*

*4½ Zimmer-Wohnung 107 m²*



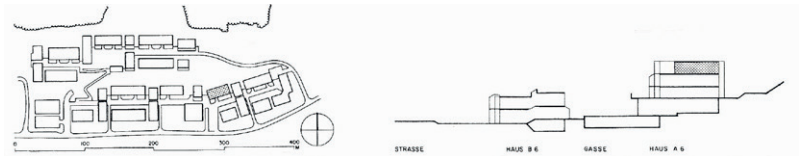



*Haus A4 mit Ateliers im Sockel (Bild unten) und drei Wohngeschossen.*



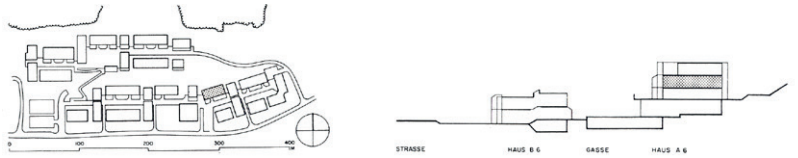


*Atelier im Sockel des Hauses A6*



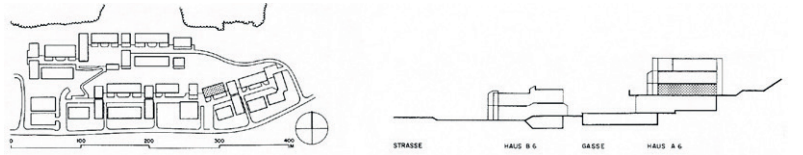

*Haus A6* *3½ Zimmer-Wohnung 99 m²*



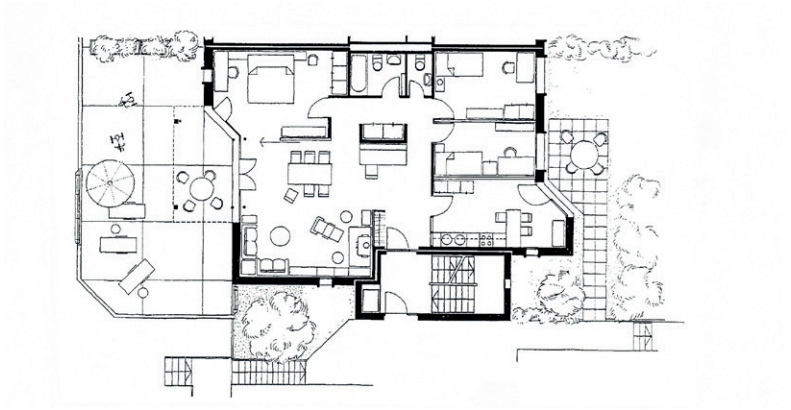


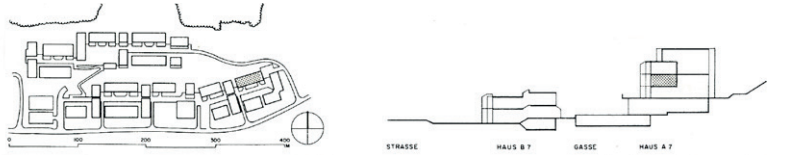

*Haus A6* *4½ Zimmer-Wohnung 107 m²*



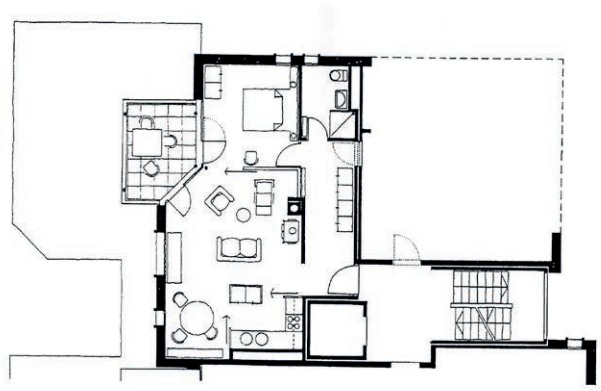



*Haus A6* *4½ Zimmer-Wohnung 111 m²*

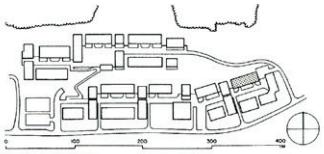


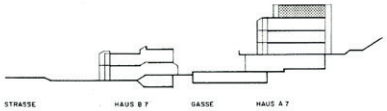



*Haus A7* *2½ Zimmer-Wohnung 57 m²*



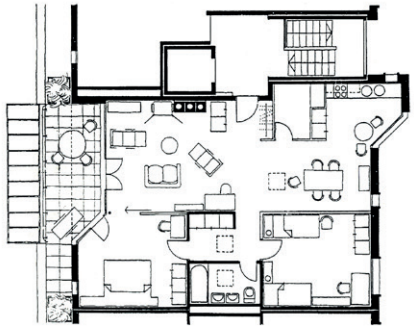


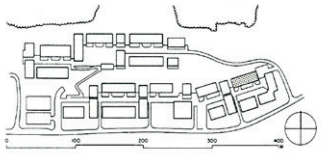


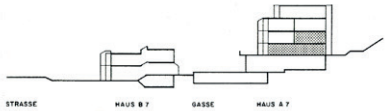



*Haus A7*

*3½ Zimmer-Wohnung 102 m²*

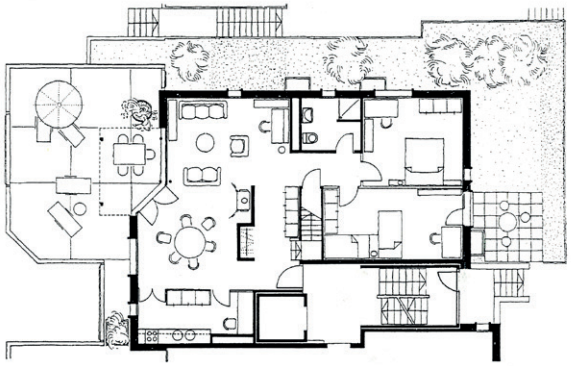


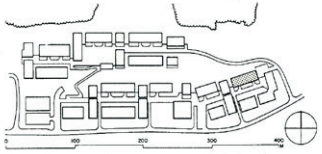


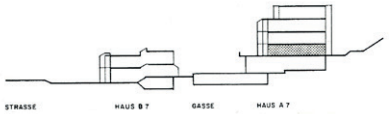



*Haus A7*

*5½ Zimmer-Wohnung 148 m²*



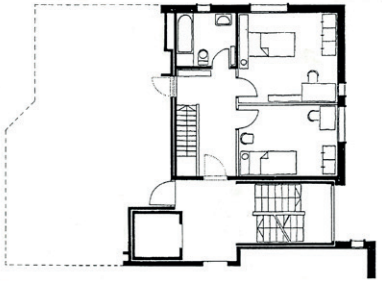


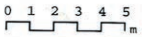



*Haus A7*

*4½ Zimmer-Wohnung 115 m²*










*Haus A7*





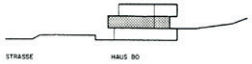
*Haus A7 vor den Ateliers*

*Dachwohnung Haus A7*



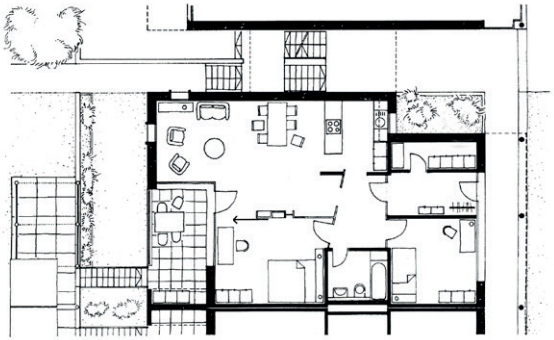


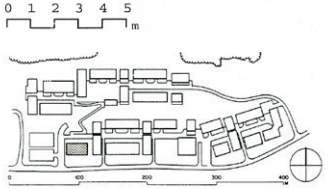


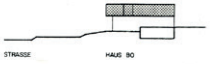



*Haus B0*

*3½ Zimmer-Wohnung 93 m²*






*Haus B0*

*4½ Zimmer-Wohnung 125 m²*

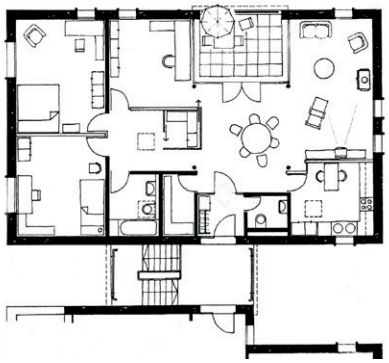


*Bild linke Seite (nach Vollendung 2. Bauetappe, Haus B0 fehlt noch): Haus A6 vorne rechts, dahinter die beiden Häuser A5 und A4, vorne links Haus D6, dahinter der Spielplatz, dann die Häuser D5, B4 und D4 und ganz im Hintergrund der Sportplatz.*



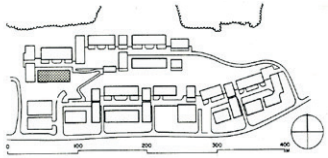
*Haus B0*

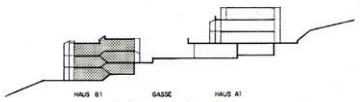




Haus B1

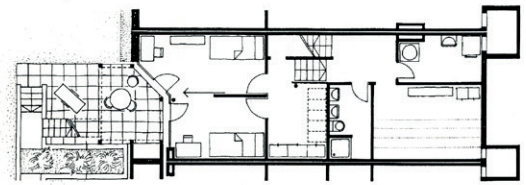


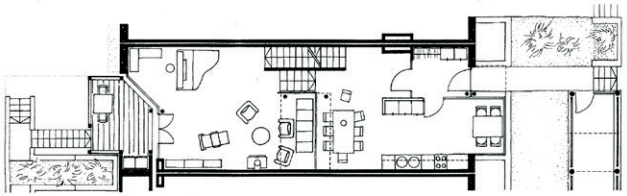


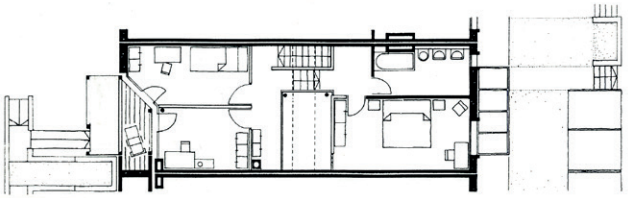


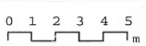

Haus B1

6½ Zimmer-Wohnung 181 m²

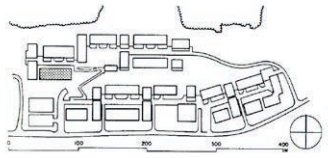


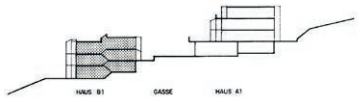






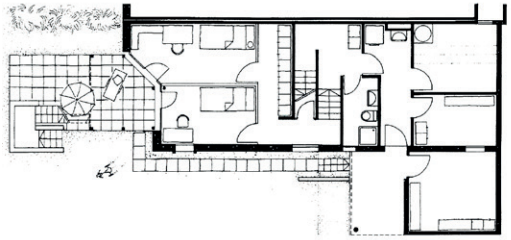


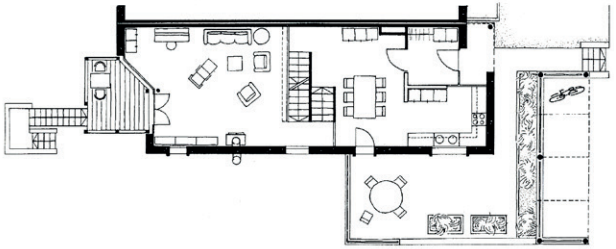



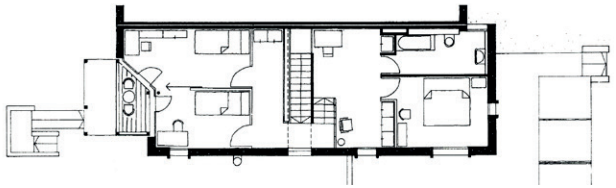



Haus B1

6½ Zimmer-Wohnung 185 m²











*dreigeschossiges B1-Reihenhaus*



*dreigeschossiges B1-Eckhaus*

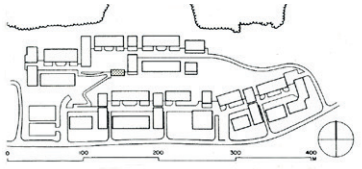




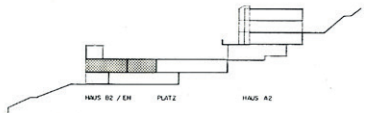


*Das Gebäude B2 umfasst die offene Halle mit dem Treppenaufgang samt Lift, im ersten und zweiten Niveau Ateliers-Wohnungen und unter dem Platz liegenden Jugend- und Mehrzweckräumen.*



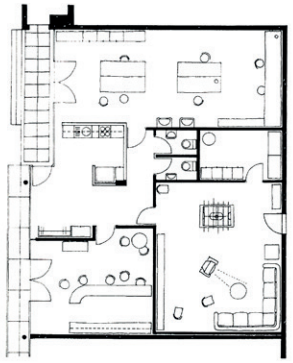


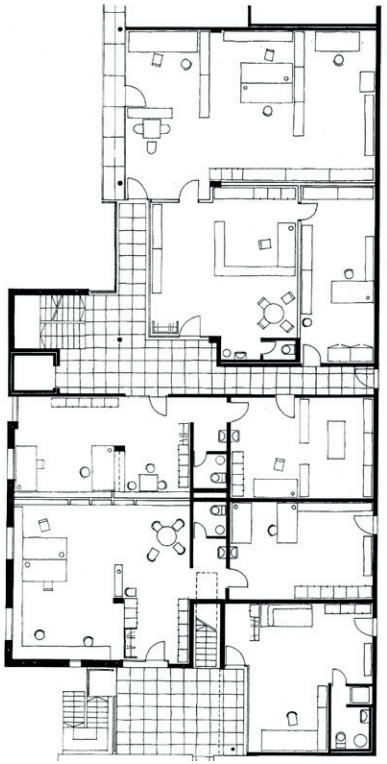
*Haus B2*

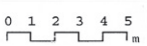


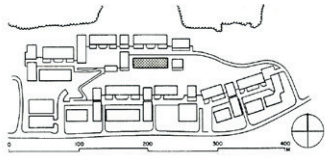
*Ateliers 432 m²*

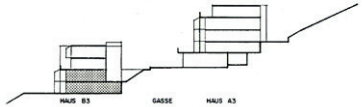
*Jugend- und Mehrzweckräume 152 m²*





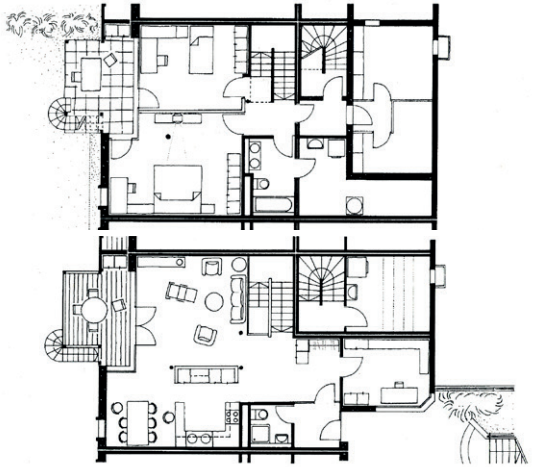


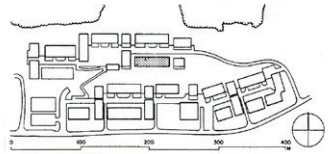


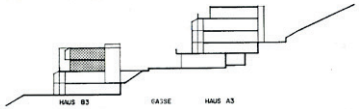



*Haus B3*

*4½ Zimmer-Wohnung 131 m²*

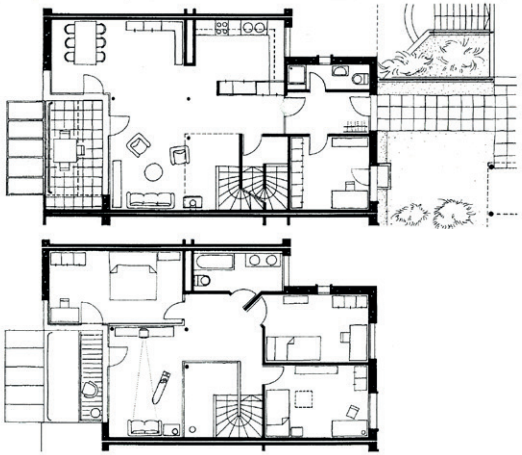


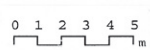





*Haus B3*

*6½ Zimmer-Wohnung 158 m²*









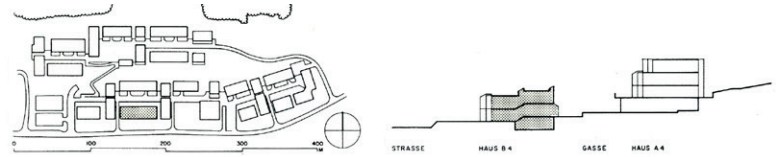



*Das Haus B3 beherbergt die übereinander liegenden Duplex-Einheiten, deren Zugang zur unteren Wohnung und die Innenräume hier illustriert sind.*

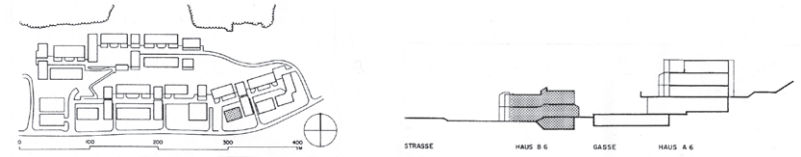




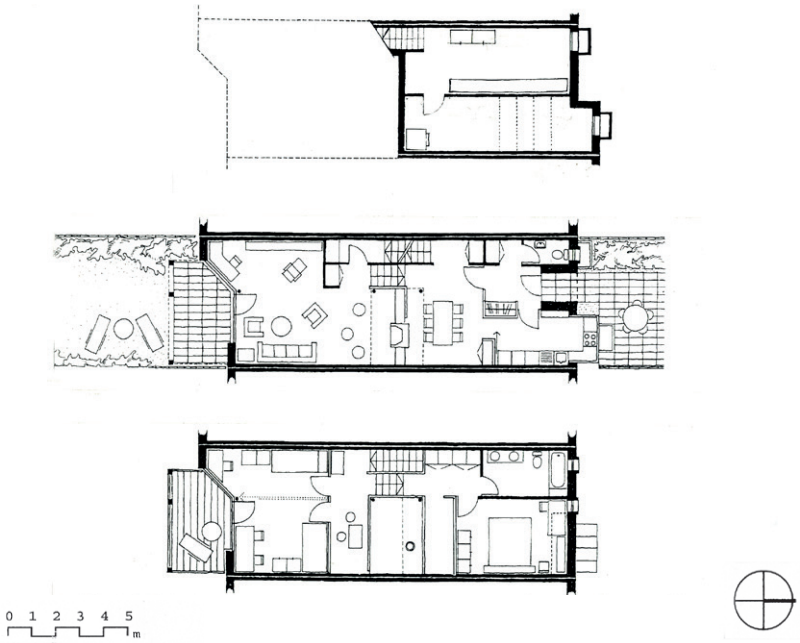
*Haus B4 mit Reihenhaus-Interieur und oben dem Eingang.*

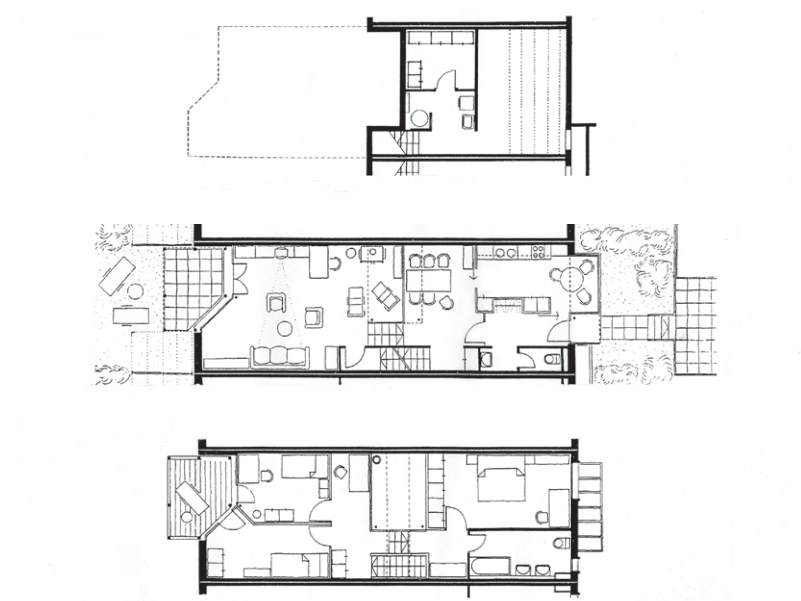



*Haus B4* *4½ Zimmer-Wohnung 133 m²*

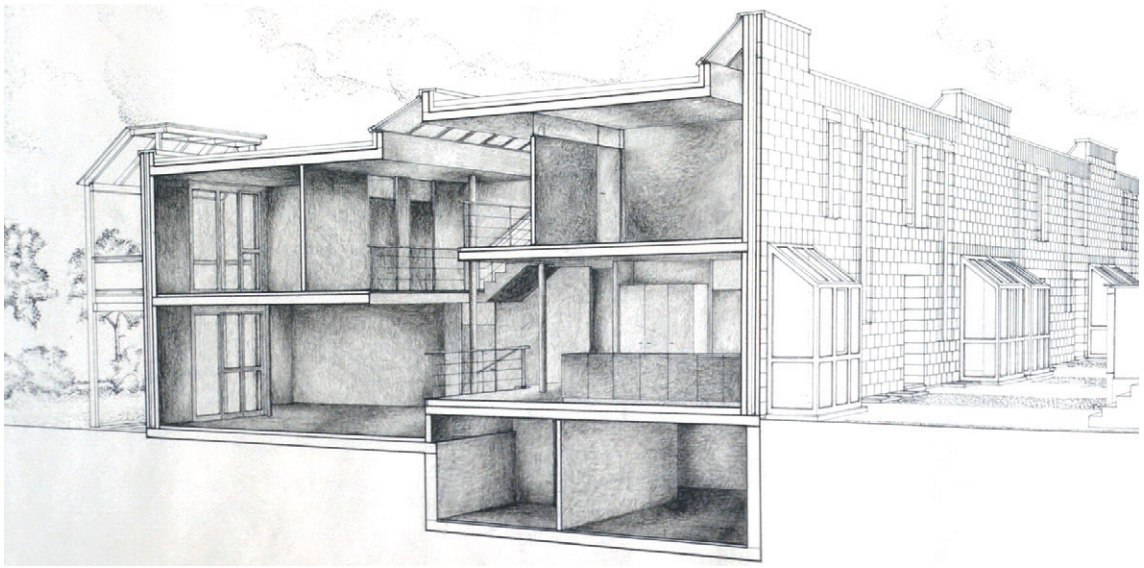


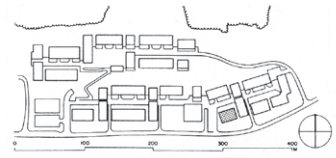

*Haus B6* *4½ Zimmer-Wohnung 138 m²*

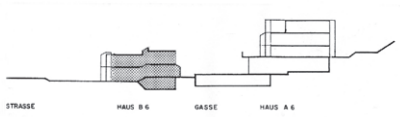


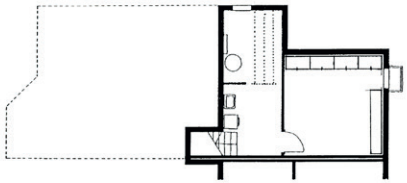


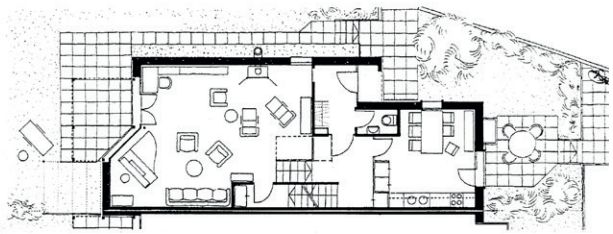


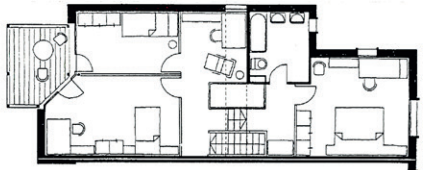


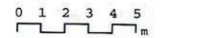



*Haus B6* *4½ Zimmer-Wohnung 150 m²*



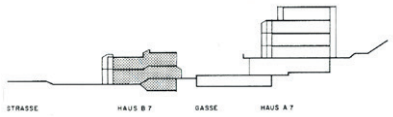




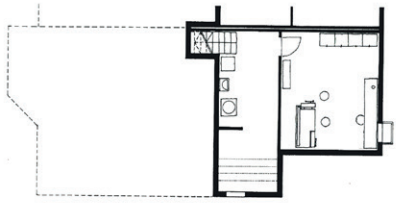


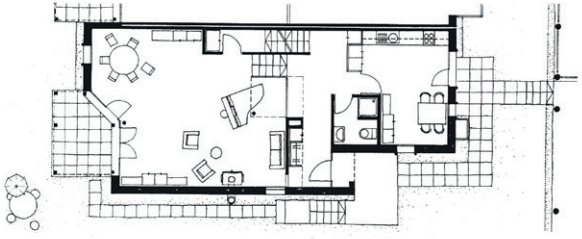


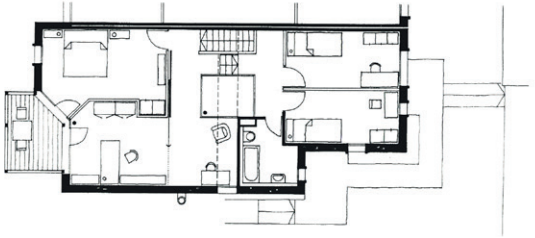



*Haus B7* *4½ Zimmer-Wohnung 169 m²*





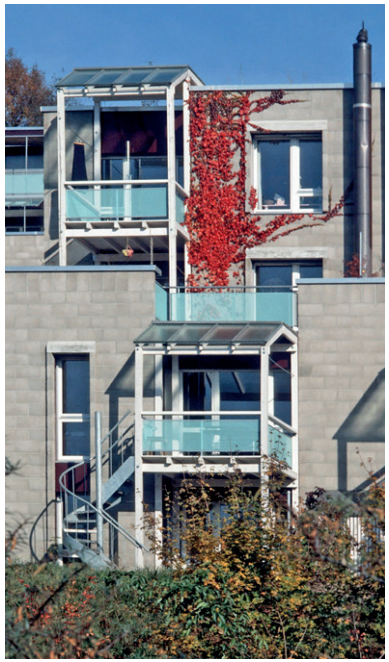






*Auf der linken Seite eine Aussenaufnahme des Hauses B6, rechts oben das Reihenhaus, unten das Eckhaus B7.*

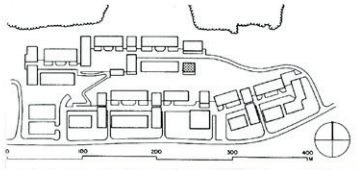




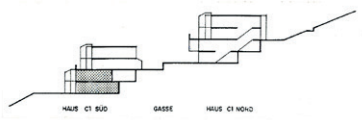
*Die obere und die untere C1-Süd-Wohnung aus der Gartenperspektive der unteren Wohnung.*

*Blick aus dem Küchenerker des oberen Südhauses auf das C1-Nordhaus und das Haus A3 links im Hintergrund.*

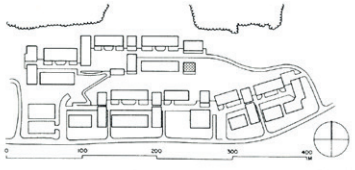




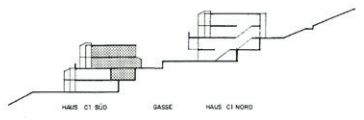
*Haus C1-Süd unten*



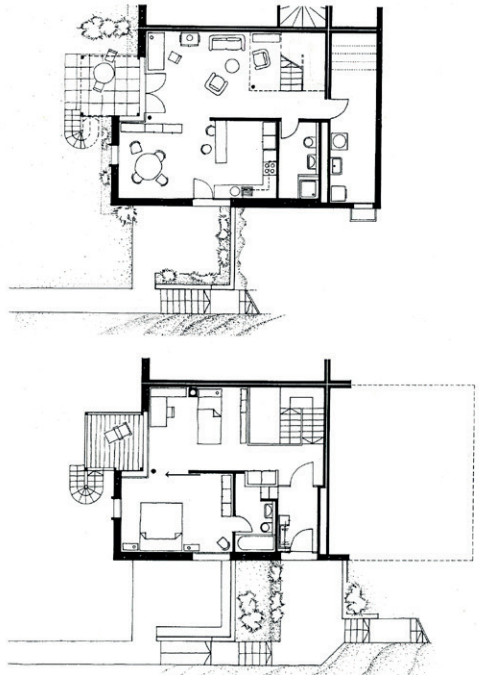

*3½ Zimmer-Wohnung 103 m²*

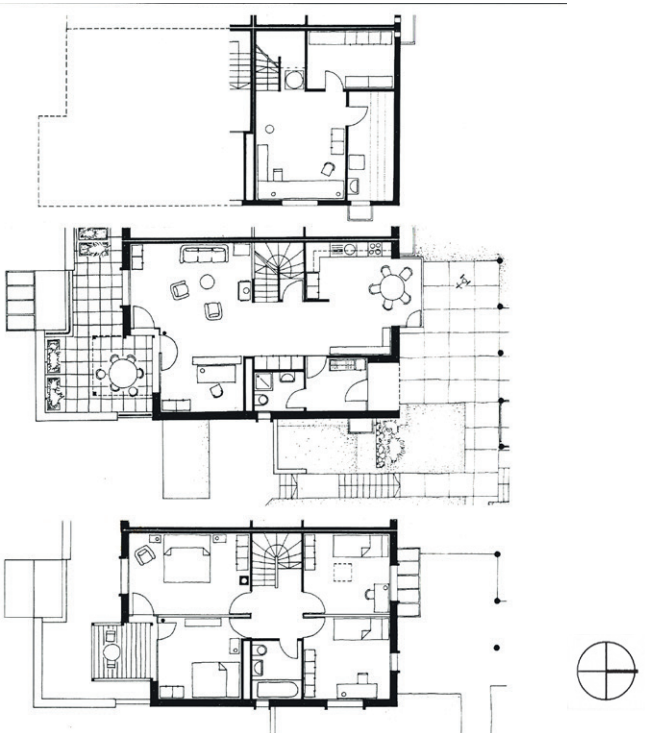


*Haus C1-Süd oben*

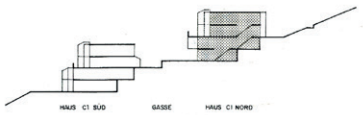



*5½ Zimmer-Wohnung 138 m²*

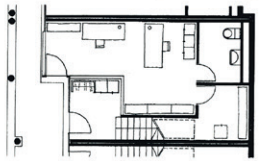


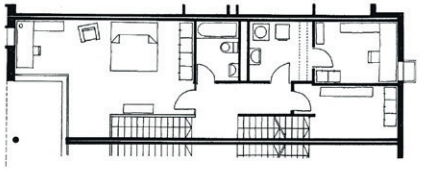


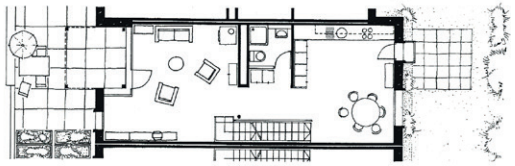


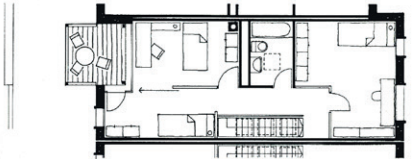


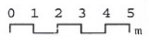

*Haus C1-Nord* *5½ Zimmer-Wohnung 160 m²*



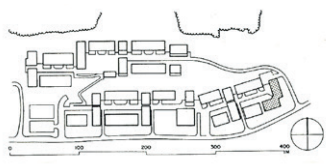


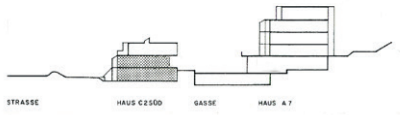




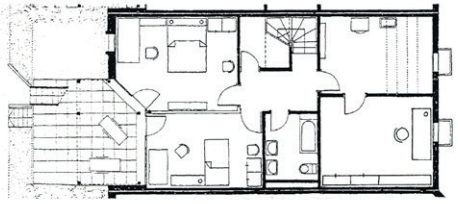


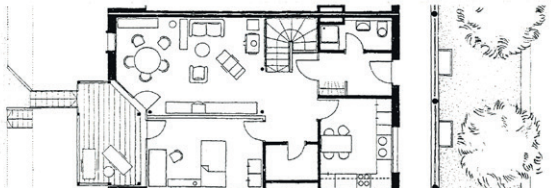


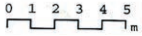






*Haus C2-Süd* *4½ Zimmer-Wohnung 131 m²*












*Haus C1-Nord: Oben Ansicht von Osten und unten Ansicht von Westen, mit den Nutzgärten im Hintergrund.*

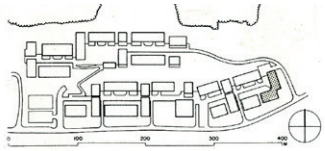
*Südgarten des Hauses C2-Süd*



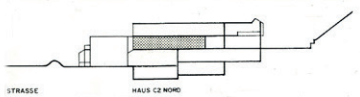




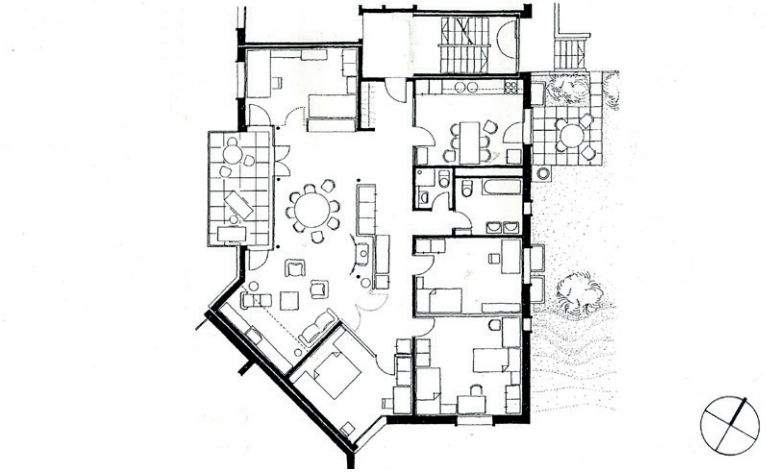
*Oben die zweigeschossige Wohnung im Haus C2-Ost und rechts unten der Ausblick vom Balkon der Geschosswohnung C2-Ost. Unten die Westfassade das Hauses C2-Nord.*

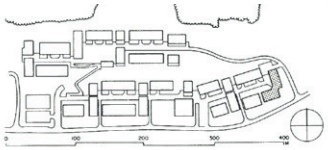


*Haus C2-Ost*

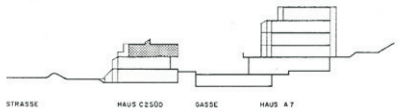



*5½ Zimmer-Wohnung 158 m²*



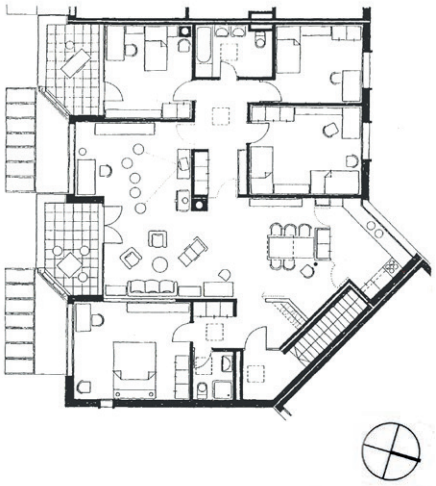


*Haus C2-Süd*



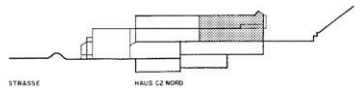

*5½ Zimmer-Wohnung 159 m²*



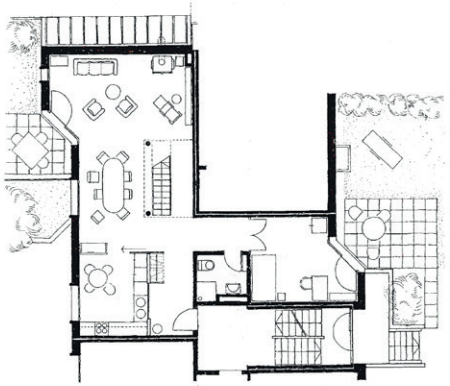




*Haus C2-Ost*

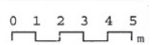



*6½ Zimmer-Wohnung 159 m²*

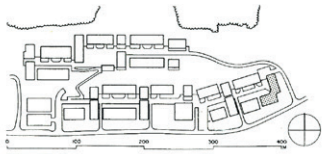


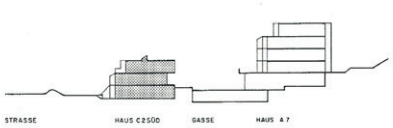






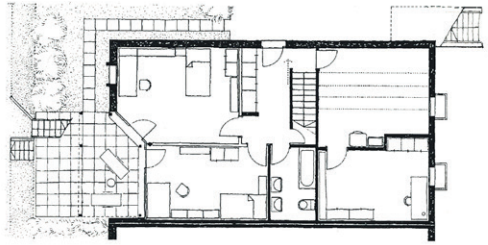


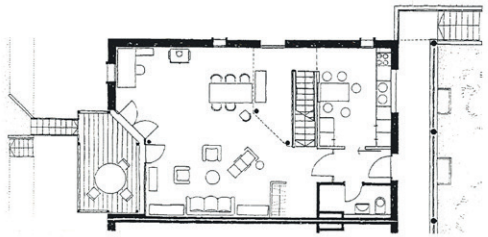



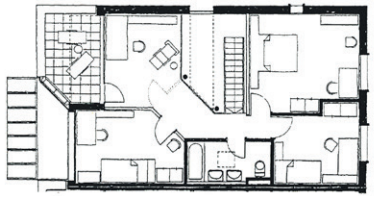


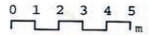

*Haus C2-Süd*

*7½ Zimmer-Wohnung 203 m²*

















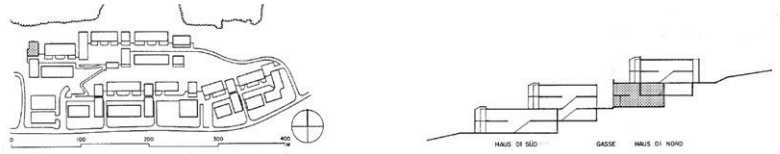

*Oben die dreigeschossige Eckwohnung in der Süd-West-Ecke des Hauses C2-Süd.*

*Links die Eingangs-Arkade des Hauses C2-Süd mit dem vorgelagerten Boule-Platz.*

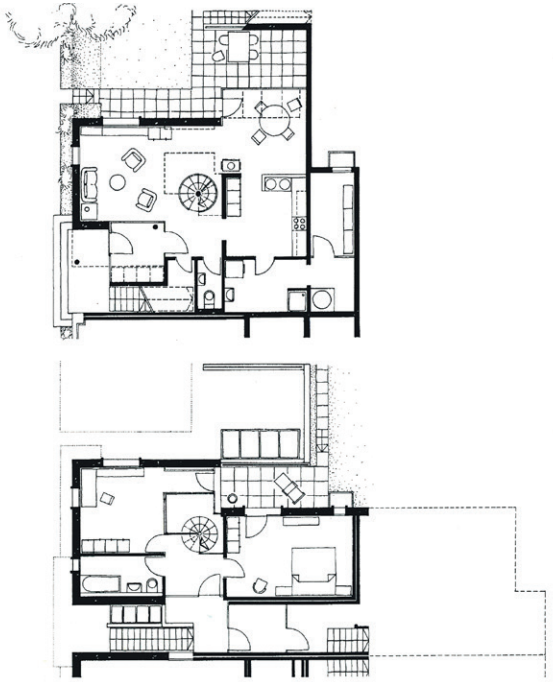
*Ganz links der Durchgang zwischen den Häusern C2-Süd und C2-Ost.*

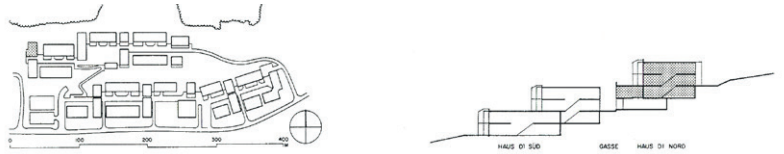


*Unten Eingang zum Haus D1-Nord mit rechts dem Eingang zum Haus D1-Süd. Oben die Seitenfassade.*

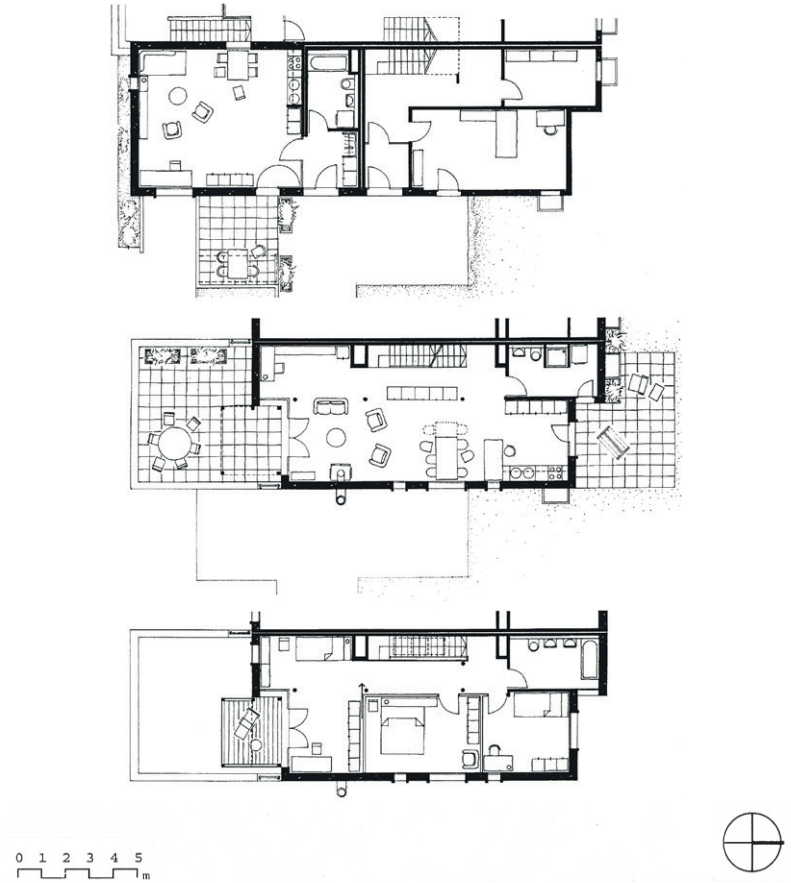



*Haus D1-Nord* *3½ Zimmer-Wohnung 110 m²*

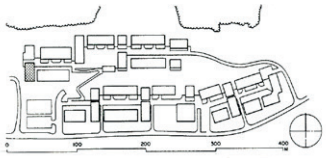


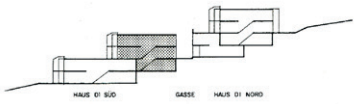



*Haus D1-Nord* *5½ Zimmer- und 1-Zimmer-Wohnung 131 m² und 51m²*



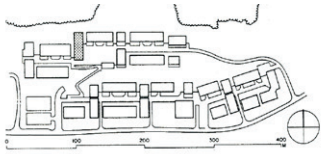


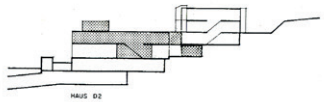






*Haus D1-Süd*

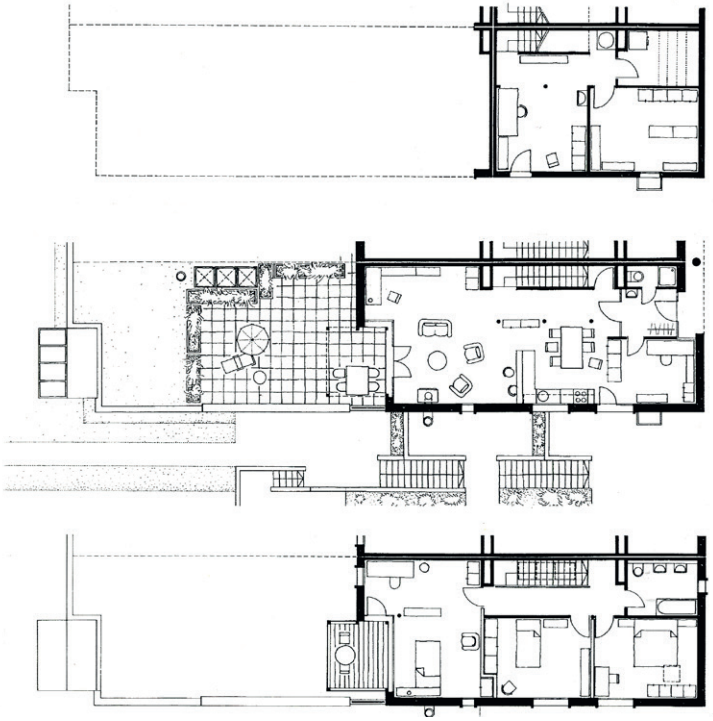
*5½ Zimmer-Wohnung 142 m²*

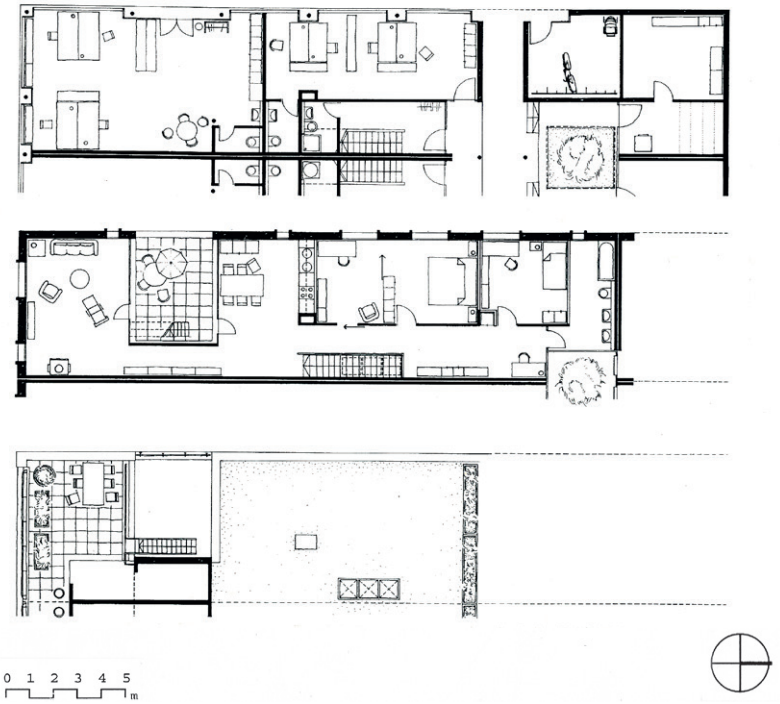





*Haus D2*

*4½ Zimmer-Wohnung 125 m² mit Ateliers 92 m²*





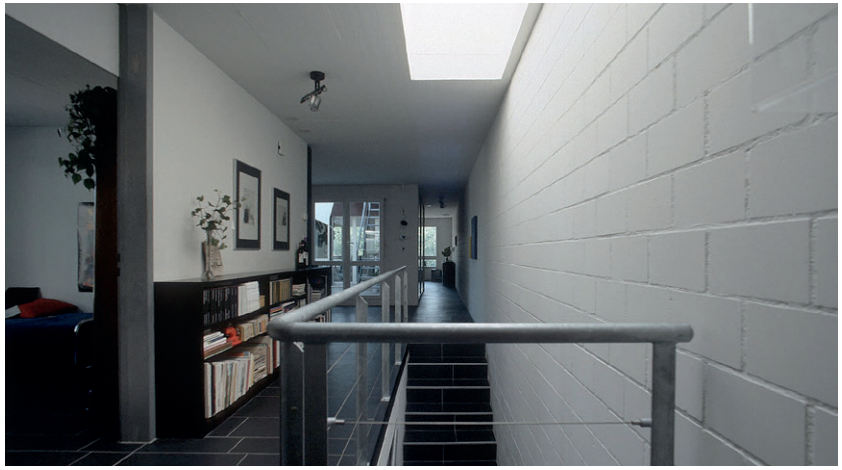

*Haus D2*





*Unten und oben drei Innenansichten der Wohnung mit dem Atrium und der Dachterrasse über den Ateliers im Erdgeschoss des doppel-Hauses D2.*





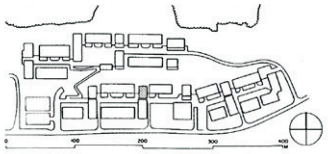


*Oben Innenansicht der Wohnungsmitte im Haus D4-Nord.*

*Unten der den beiden Häusern D4-vorgelagerte Garten.*

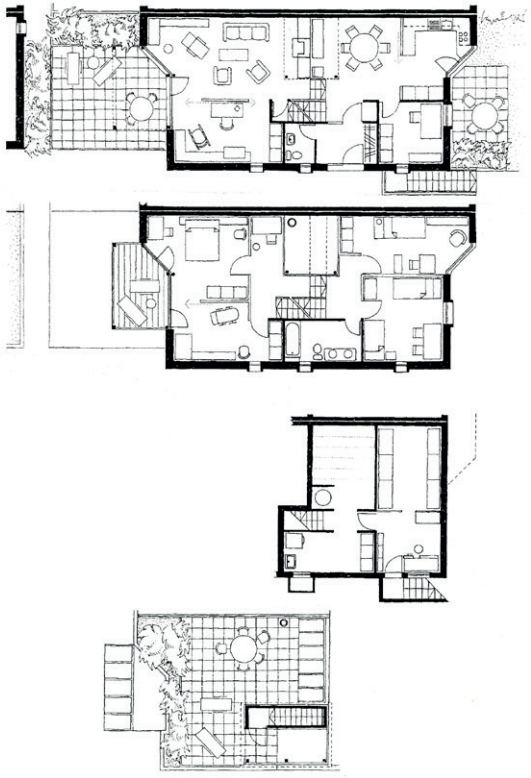
*Unten rechts: Im Hintergrund das mittlere D4-Haus, links das B4- und rechts das A4-Haus.*



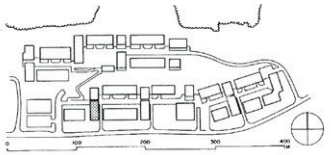



*Haus D4-Nord*

*5½ Zimmer-Wohnung 146 m²*

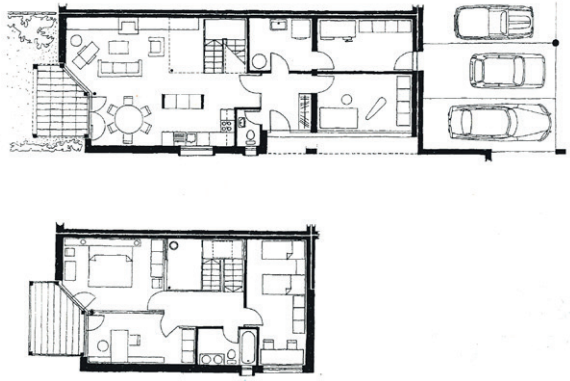


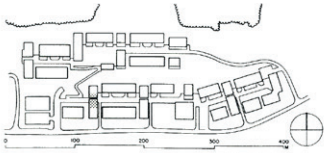





*Haus D4 -Süd*

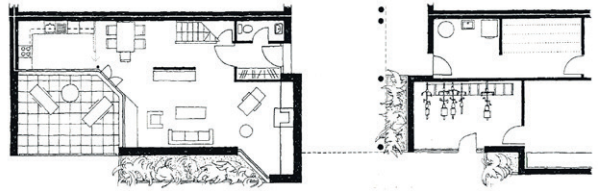
*3½ Zimmer-Wohnung 105 m²*

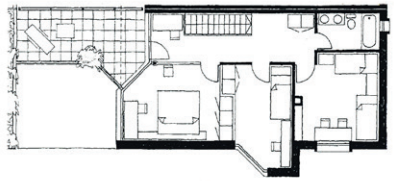


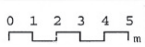


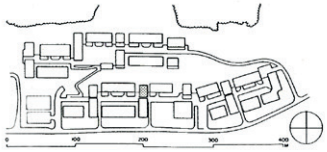

*Haus D4-Mitte*

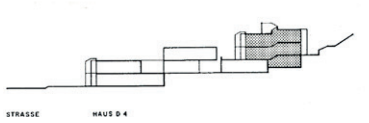
*4½ Zimmer-Wohnung 121 m²*





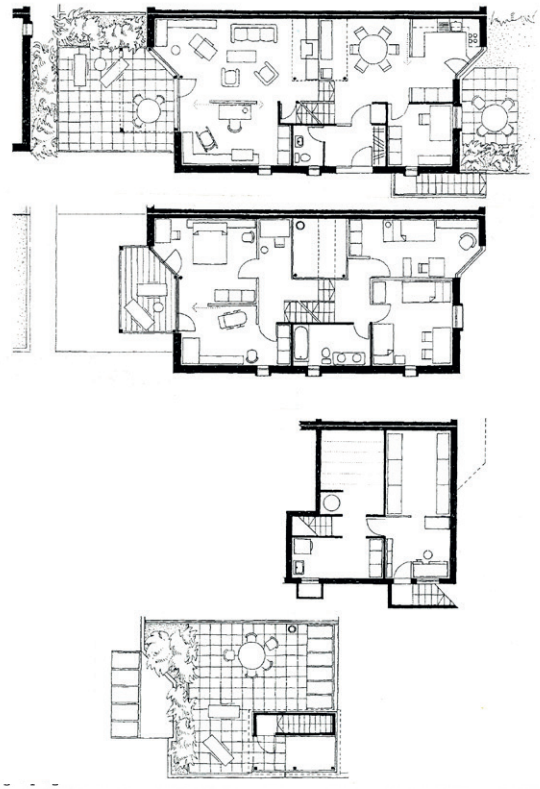







*Haus D5-Nord*

*7½ Zimmer-Wohnung 170 m²*







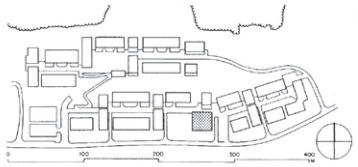


*Haus D5-Süd*

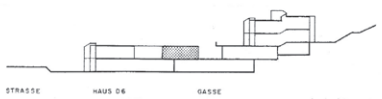




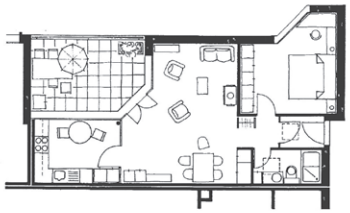
*Büro im Haus D6-Süd neben der Einfahrt zur Einstellhalle.*



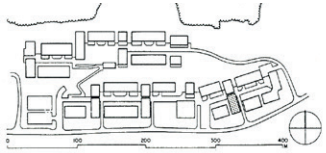
*Haus D6-Süd*



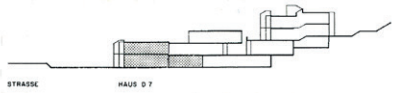

*2½ Zimmer-Wohnung 55 m²*



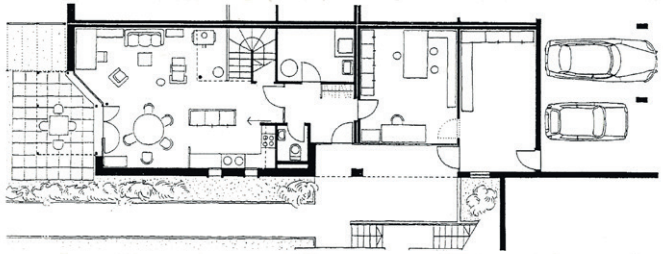


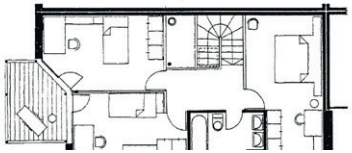



*Haus D7-Süd*

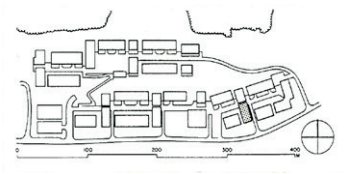



*4½ Zimmer-Wohnung 110 m²*

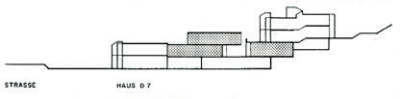




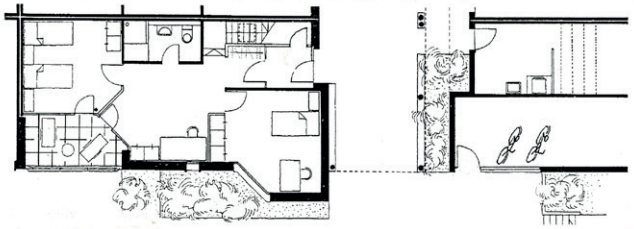


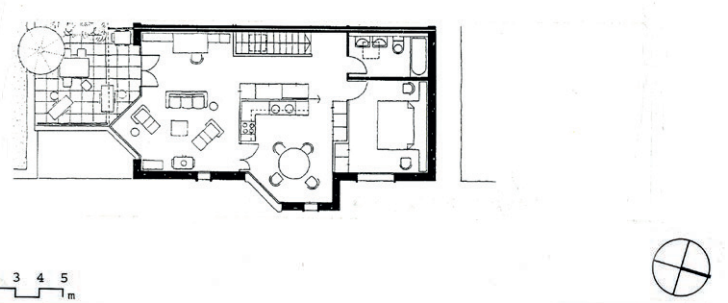



*Haus D7-Mitte*




*4½ Zimmer-Wohnung 138 m²*

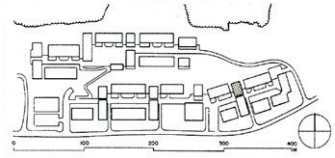




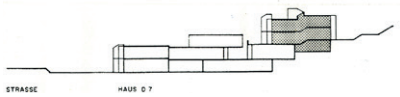




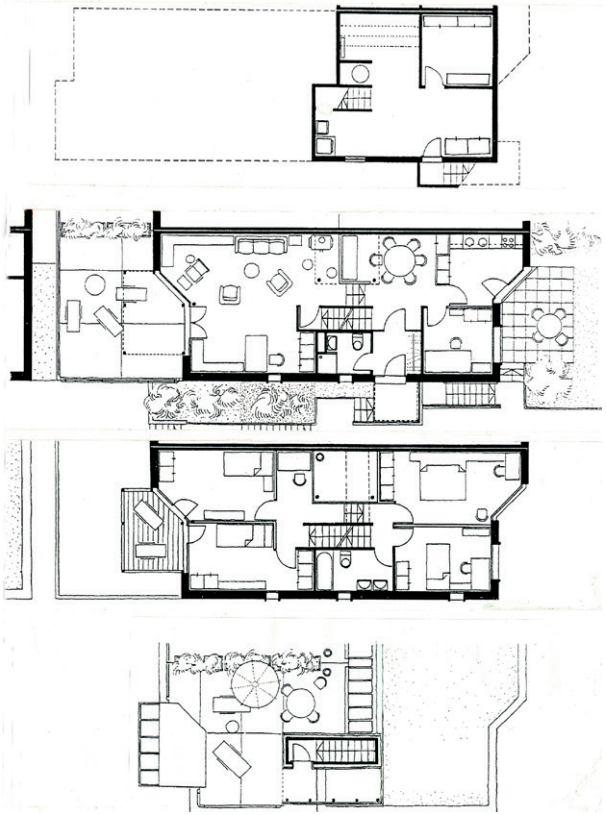

*Rechts Innenansicht einer der Doppelwohnungen im Haus D6-Süd (kein Plan vorhanden).*



Haus D7-Nord




6½ Zimmer-Wohnung 148 m²

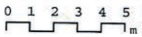




Haus D7-Nord







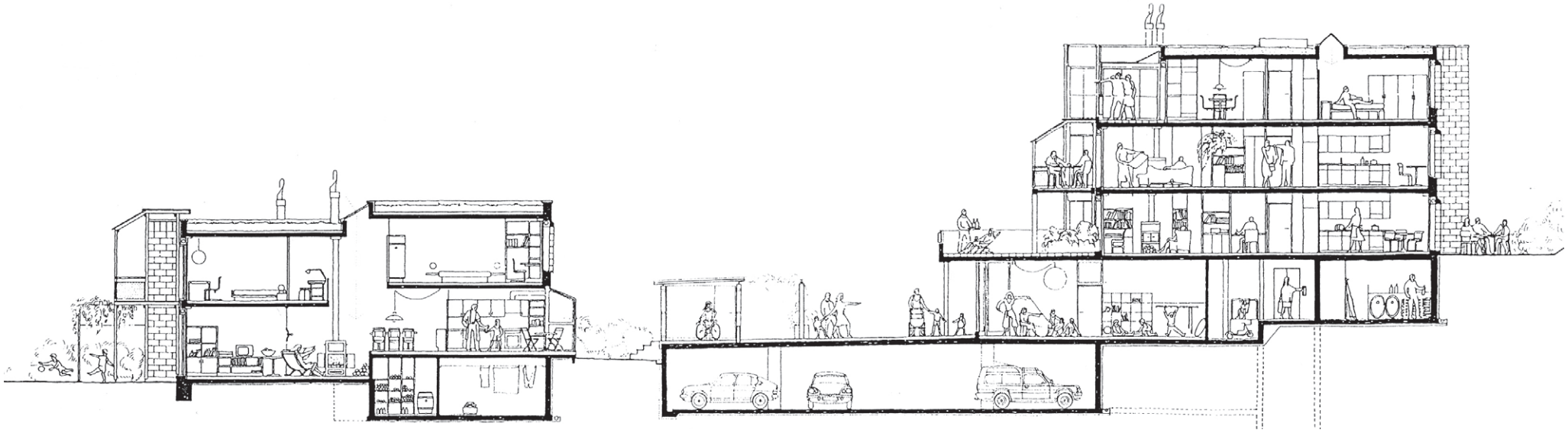



## Nord-Süd-Schnitte

Architekturkritiker Benedikt Loderer über die Hintere Aumatt: „Der Hang diktiert. Das Projekt ist eine Schnittlösung. Zweimal wird eine Raumfolge in den Hang gesetzt, der Fussgängerzwischenraum unterteilt das Ensemble in einzelne Höfe."

Die Nord-Süd-Schnitte durch das Gelände der Aumatt zeigen eindrücklich, wie sich die Gebäude dem Hang anschmiegen und wie mit der abgestuften Höhenentwicklung der Baukörper trotz grosser Dichte der menschliche Massstab gewahrt wird. Die Terrassen der A-Häuser lassen diese Gebäude aus der Perspektive der Gasse weniger hoch erscheinen, als sie effektiv sind. In den Schnitten ist auch gut erkennbar, wie auf beiden Seiten der Gasse die Privatsphäre der Bewohner abgeschirmt wird. Auf der Südseite liegt vor den B-Häusern ein Vorgarten als „Filter" zum öffentlichen Raum. Bei den A-Häusern schirmen die südlich vorgelagerten Terrassen die Wohnungen zur Gasse hin ab. Ateliers und Gemeinschaftsräume grenzen - hinter einer Säulenreihe - direkt an diese Gassen.

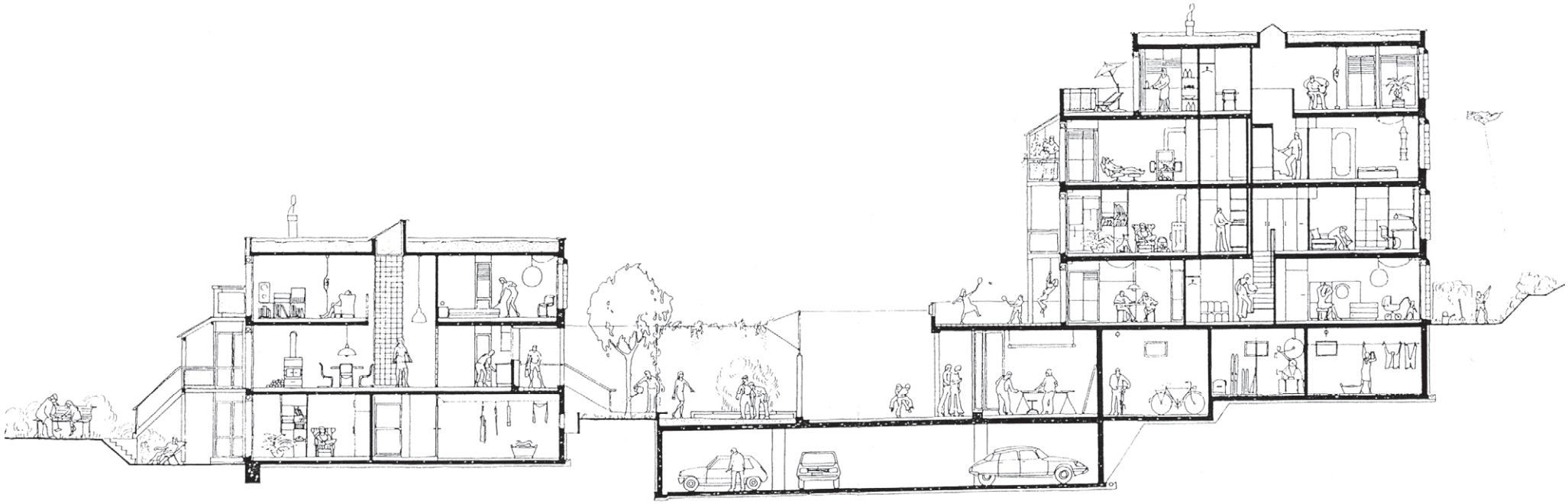
Aus den Schnitten geht hervor, wie wichtig die zenitale Lichtführung bei der grossen Tiefe der Baukörper ist. Ins B-, C und ins D-Haus fällt mittig Licht in die Wohnung, im B4-Haus auch noch Streiflicht an der Nordfassade. Zudem verfügen alle Häuser über Lichtkuppeln.



*Einstellhalle*

*Haus B6 mit Süd- und kleinem Nordgarten als Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum*

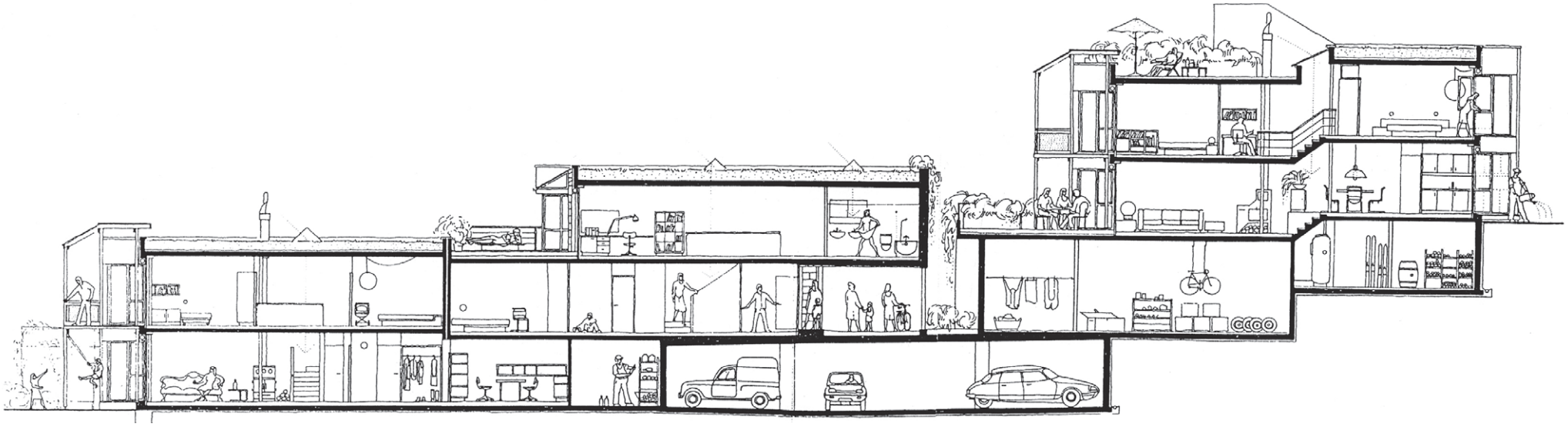
*Haus A4 mit Ateliers im Sockel und Wohnungen auf 3 Geschossen*



*Einstellhalle unter der Gasse*

*dreigeschossiges Haus C2 mit Südgarten, Arkadeneingang mit vorgelagerter Boulebahn*

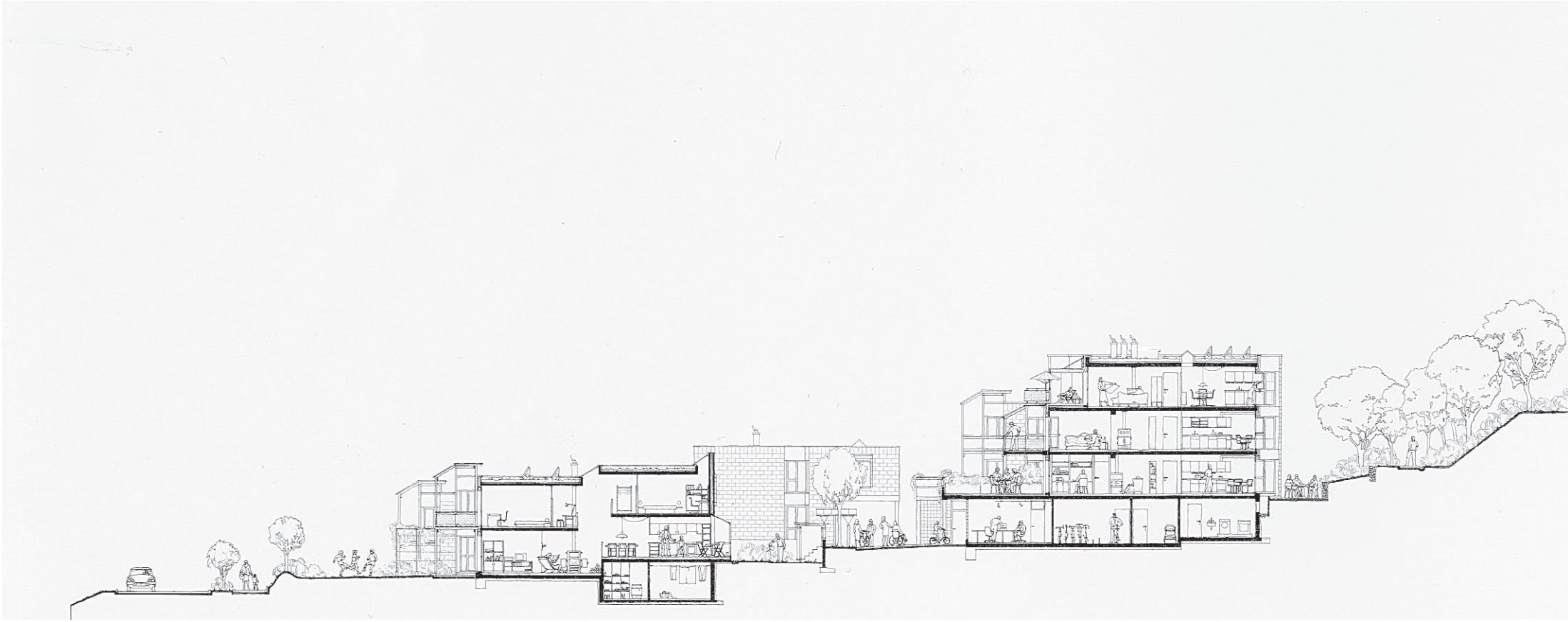
*Haus A7 mit Ateliers im Sockel, 4 Wohngeschossen und grossen Aussenräumen*



*Gasse über Einstellhalle*

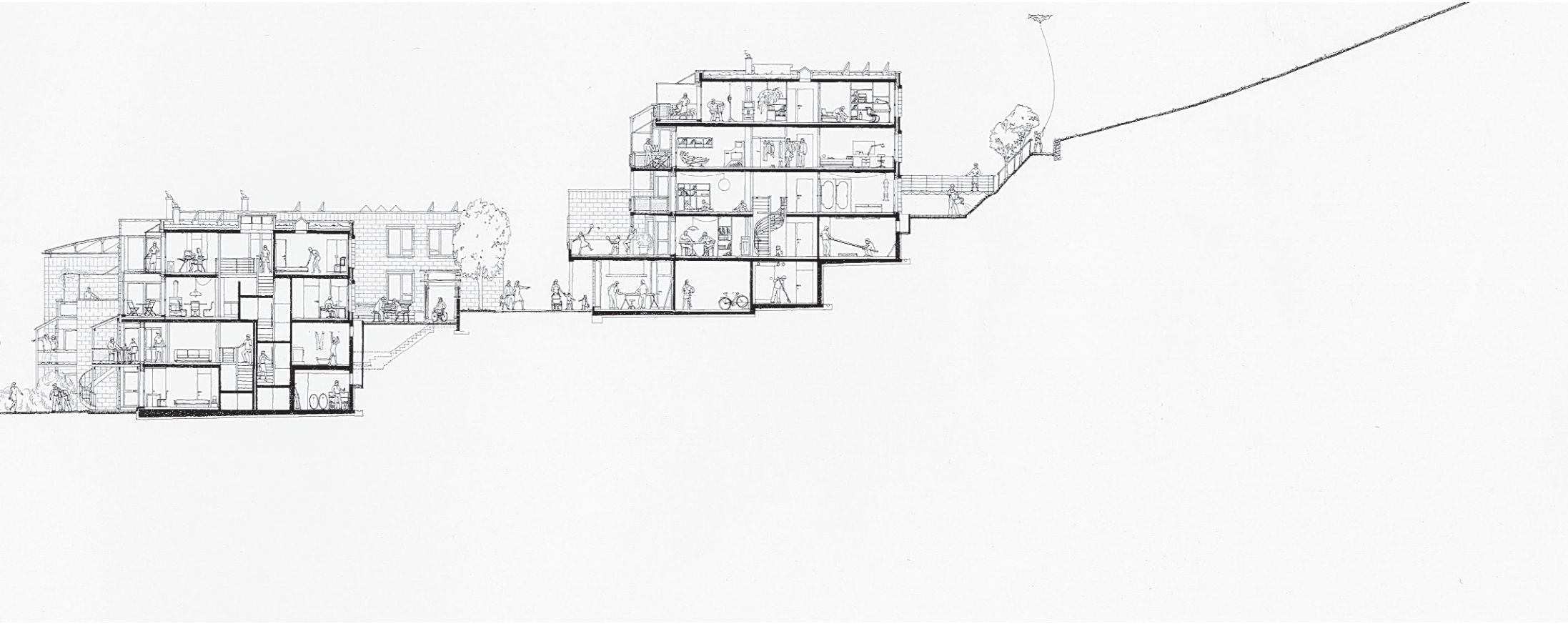
*„Brückenhaus“ D4 mit drei Doppelwohnungen auf unterschiedlichen Ebenen*

*oberster Haustyp auf 4 Ebenen mit Terrasse, Dachterrasse und Garten*



*Weidweg*

*Unterdettigenstrasse* *Haus B4: Split-level-Reihenhaus mit Nord- und Südgarten* *Haus A4: Geschosswohnungen* *Grünzug*



*Falkenriedweg*

*Haus B3 mit 2 übereinanderliegenden Duplexwohnungen*

*Haus A3 mit Duplex- und Geschosswohnungen*

*Brücke mit Nordausgang zur Magerwiese*

## Im Hintergrund



*20 Jahre Ciné Aumatt*
*1991-2010*

*Auf der "Piazza" werden jeden Sommer Open-air grosse Filme gezeigt, z.B. Easy Rider, The Piano, Paris-Texas, Les Petites Fugues, Citizen Kane, Bacio Di Tosca, Amélie De Montmartre, E La Nave Va, Thorberg, ect.*

Nebst der „Hardware", den Bauten und Aussenräumen, haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit einer „Software", aufbauend auf der Grundstruktur der Genossenschaft, sorgfältig organisiert. Übergeordnetes Regelwerk sind die Statuten der Genossenschaft mit dem Zweckartikel: „Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und auf gemeinnütziger Grundlage die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder zu befriedigen." Bereits während der Bauzeit existierte eine abgestufte Selbstbestimmung für die Bewohner. Durch die von Anfang an unbestrittene Selbstverwaltung erfolgte eine schrittweise Inbesitznahme und Identifikation. Am Ende des Bauprozesses ist nach mehrjährigen Auseinandersetzungen und Diskussionen 1996 die Nutzungs- und Verwaltungsordnung von den Bewohnern selbst verabschiedet worden. Zu diesem Zeitpunkt existierte bereits ein durch Rolf Tanner zusammen mit den arb Architekten sorgfältig erarbeitetes Regelwerk der Besitzverhältnisse.

Besitzer einer Wohnung in der Siedlung sind gleichzeitig Stockwerkeigentümer und Miteigentümer der Gesamtanlage (Wald, Plätze, Wege Wiesen, Nutzgärten, Gemeinschaftsräume, Sauna etc.) und automatisch in der Miteigentümergemeinschaft eingebunden. Sie unterstehen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit allen Rechten und Pflichten. Die Miteingentümergemeinschaft verwaltet die Gemeinschaftanlagen. Durch die Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird das Finanzielle und Oganisatorische geregelt.

Die Institutionen der Hinteren Aumatt beschreibt der Präsident der Miteigentümergemeinschaft, Mark Ita, in einem Arbeitspapier, aus dem hier auszugsweise zitiert wird:

„Bereits früh in der Geschichte der Hinteren Aumatt, als die gemeinschaftlichen Siedlungsanlagen noch durch die Regio verwaltet wurden, zeigte sich, dass neben deren Verwaltung und Betrieb ein wichtiger Bereich des Siedlungslebens noch entwickelt und kultiviert werden musste: Die Mitwirkung aller Bewohner bei der Organisation der gemeinsamen Arbeiten und die damit verbundenen Prozesse der Meinungsbildung und des Entscheidens... Die Dimension der Selbstverwaltung konnte in den Strukturen der Regio nicht realisiert werden. Es wurde ein Bewohnerverein gegründet, als interimistische Lösung, bis die definitiven Strukturen etabliert waren. Der Bewohnerverein wurde zum Gefäss der Selbstverwaltung der Siedlung in Zusammenarbeit mit der Regio und ihrer Geschäftsstelle (Rolf Tanner). Hier wurden Arbeitsgruppen ins Leben gerufen, die sich mit der Hofverwaltung, der Technik, der Heizung, der Umgebung mit ihren Gärten, Wiesen, Wäldern und Kompost, den Parkplätzen, den Gemeinschaftsräumen befassten wie auch mit der Reinigung und dem Schneeräumen... Darüber hinaus wurden unter diesem Dach Feste und kulturelle Anlässe organisiert, Einfluss auf die Anbindung der Siedlung an den öffentlichen Verkehr genommen und Vieles mehr, wie die regelmässige Herausgabe einer Zeitschrift. Viele dieser Strukturen und Abläufe wurden nach der Gründung einer Miteigentümergemeinschaft 1996 in diese überführt... Sie hat die Aufgabe, die im Miteigentum stehende Infrastruktur der Siedlung zu warten und zu unterhalten, den technischen Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen sicherzustellen und damit verbundene Kosten zu verwalten... Die Miteigentümergemeinschaft ist nicht für die soziokulturelle Gestaltung des gemeinschaftlichen Lebens der Siedlung

geschaffen... Neben der Miteigentümergemeinschaft und dem (reorganisierten) Bewohner- und Kulturverein sind in der Siedlung mit den Jahren weitere Organisationen entstanden die andere Bedürfnisse abzudecken versuchten und denen unterschiedliche Teilmengen der Siedlungsbewohner angehören: 1989 wurde der Genossenschafts Laden Aumatt gegründet, 1990 der Verein Ciné Aumatt, die beiden Carsharing Organisationen Genossenschaft Autoflot und Verein Sparpedal, der Verein Spielgruppe“.

Aktuell existieren in der Siedlung folgende Arbeitsgruppen: „Verwaltung und Finanzen“, „Höfe“, „Gemeinschaftsräume“ ( 3 Gemeinschaftsräume, Sauna, Weinkeller, Jugendräume), „Spiel & Sport“, „Natur & Garten“, „Heizung“, „Bau & Umwelt“.






*Bauspielplatz*

*In der Hinteren Aumatt wachsen die Häuser mancherorts gar in den Himmel...*

*Aumatt Laden*

*Den gibt es nun als Genossenschaft seit über 20 Jahren mit wechselnder Besetzung und bewegter Geschichte. Stets aber war das Angebot hervorragend.*



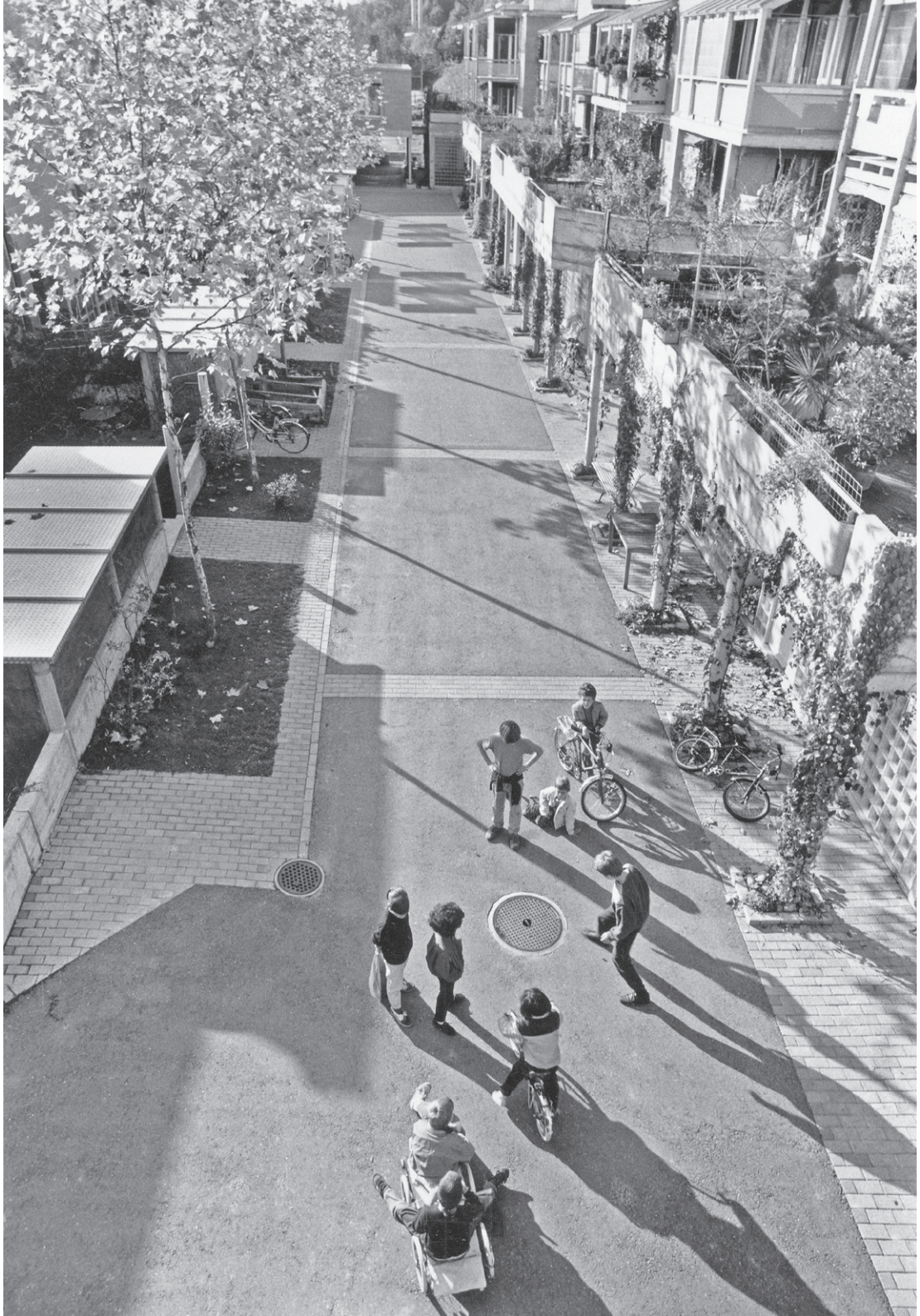






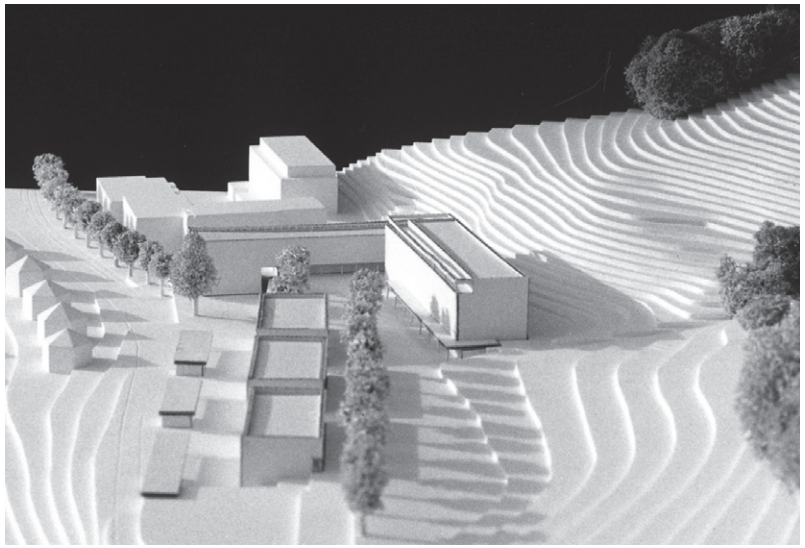






# Horisbergerland Unterdettigen

*Thomas Keller, arb Architekten*



*ein V-förmiger Gebäudewinkel öffnet sich zur Landschaft*

## Ein nicht realisiertes Wohnbauprojekt

### *Vorgeschichte*



*Im Bild oben liegt hinter dem noch unbebauten, von einem Maisfeld bedeckten Areal der Hinteren Aumatt die Parzelle Nr. 3127, das sogenannte Horisbergerland mit dem Bauernhof und dem Wohnhaus.*

*Das Bild rechts oben zeigt das von der Regio initiierte Wohnprojekt im Modell aus der Sicht von Osten*

1993 beauftragte die Regio Wohnbaugenossenschaft die arb Architekten mit einem Wohnbauprojekt auf dem "Horisbergerland". Im Dezember 1978 hatte die Regio das Areal auf der Parzelle Nr. 3127 mit dem Bauernhaus Horisberger samt Umschwung durch Steigerung erworben und danach in den Überbauungsplan für die Siedlung Hintere Aumatt integriert (nicht aber in den Gestaltungsplan). Im September1979 kam mit der Gemeinde Wohlen ein Tauschvertrag zustande: Die Regio gab die 16'500 m² "Horisbergerland" gegen 10'000 m² im Baugebiet der Hinteren Aumatt ab. Die beiden Landflächen wurden wertgleich abgetauscht. Bei diesem Tausch erhielt die Gemeinde also 6'500 m² mehr Land als die Regio.

### *Baurechtsangebot an die Gemeinde Wohlen*

Namens der Regio Wohnbaugenossenschaft unterbreiteten die arb Architekten im März 1993 einer Arbeitsgruppe Horisbergerland die Studie. Die Gemeinde stimmte der Weiterentwicklung mit folgender Aufgabenstellung zu: "Einerseits einen hohen Landwert zu erwirken und andererseits schonend mit der Landschaft umzugehen". Ein Optimierungsprozess führte zu einem Baurechts-Angebot mit dem Wohnbauprojekt als integrierenden Bestandteil. Die Regio Wohnbaugenossenschaft bezweckte im Sinne einer Abrundung der Siedlung Hintere Aumatt eine verdichtete Überbauung mit preisgünstigen Wohneinheiten. Um die Wohnungen möglichst dauernd der Spekulation zu entziehen, kamen in erster Linie Mietwohnungen in Frage. Das Baurechtsangebot für den Überbauungsperimeter wurde auf der Basis des damaligen Tauschwertes für die Parzelle Nr. 3127 von CHF 200/m² ermittelt, nun aber neu auf einer dreifach erhöhten Basis von CHF 600/ m² berechnet. Die Kosten für die Erarbeitung der Überbauungsordnung wollte die Regio übernehmen.

### *Siedlungskonzept*

Der westliche Siedlungsrand der Hinteren Aumatt, die waldgesäumte Landschaftskammer im Osten und der Aaregrünraum im Süden, mit Schilfauen im Vordergrund sowie die Kulisse des Bremgartenwalds im Hintergrund, charakterisieren den Ort des Planungsperimeters. Mit einem V-förmigen Gebäudewinkel, bestehend aus fünf Baukörpern, wurde auf die spezifische Situation eingegangen: Ein zum Siedlungsrand der Hinteren Aumatt paralleler Baukörper stellt die Verbindung zum bereits Gebauten her und die Öffnung des Winkels schafft den organischen Übergang zur Landschaft. Der sich ausweitende

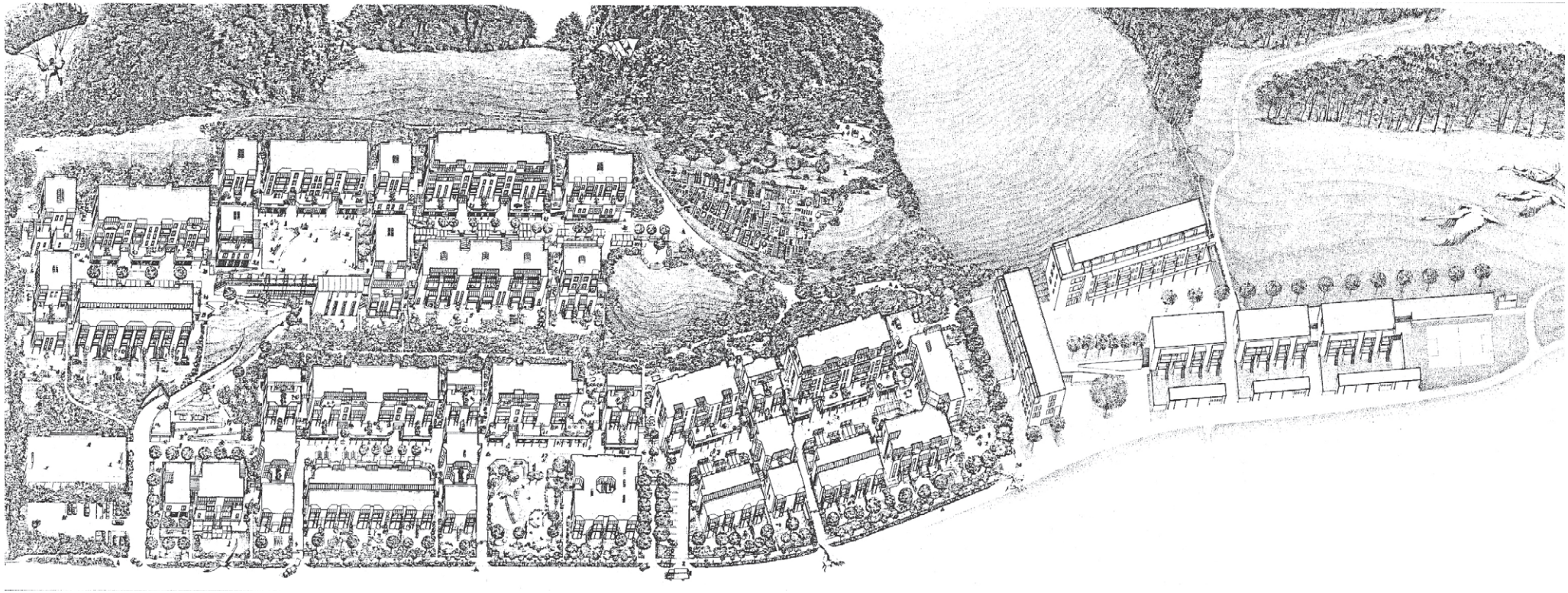
öffentliche Platz geht kontinuierlich in die Geländekammer über. Am Ende des aus drei gleichen Baukörpern gebildeten südlichen Arms, der in die Landschaft greift, liegt als logischer Abschluss die Spielwiese. Die Ateliers auf Platzniveau bezwecken eine Nutzungsmischung und damit verbunden auch eine Belebung des öffentlichen Raumes. Der behutsame Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Land erfordert eine angemessene Konzentration der Überbauung. Das Projekt beschränkt sich deshalb folgerichtig auf den südlichen Teil des Perimeters. Bloss ein knappes Fünftel des Areals wird beansprucht. Weil ausschliesslich im schwach geneigten Abschnitt gebaut würde, fallen komplizierte Hangsicherungs-Bauwerke sowie das Um- und Ableiten des Hangwassers, wie sie in der Hinteren Aumatt erforderlich waren, weg.

Die Wendeschlaufe für das Postauto wird überlagert von der Zufahrt zur Einstellhalle und der Notzufahrt. Diese Nutzungsüberlagerung reduziert die versiegelte Verkehrsfläche. Sowohl in Bezug auf die bestehende Siedlung als auch für die neuen Wohnungen ist der konzentrierte Verkehrsbereich günstig angeordnet. Fussgänger und Velofahrer erreichen alle Wohnungen und Ateliers über den vom motorisierten Verkehr befreiten Platz, respektive über die alleeartige Verlängerung, die nebst den Wohnungen auch den Ballspielplatz am Siedlungsrand erschliesst.

## Kennziffern

*Geplant waren 53 1½ bis 6½ Zimmer-Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche, inklusive Ateliers, von 8'328 m². Bei einem anrechenbaren Landanteil von 2 ha entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 0.42, vergleichbar mit jener der Hinteren Aumatt, da in beiden Fällen nur ein beschränkter Bereich des zur Verfügung stehenden Areals bebaut wird.*

*Die Vogelperspektive zeigt das von der Regio initiierte Wohnbauprojekt auf dem Horisbergerland, das direkt an den östlichen Siedlungsrand der Hinteren Aumatt anschliesst.*



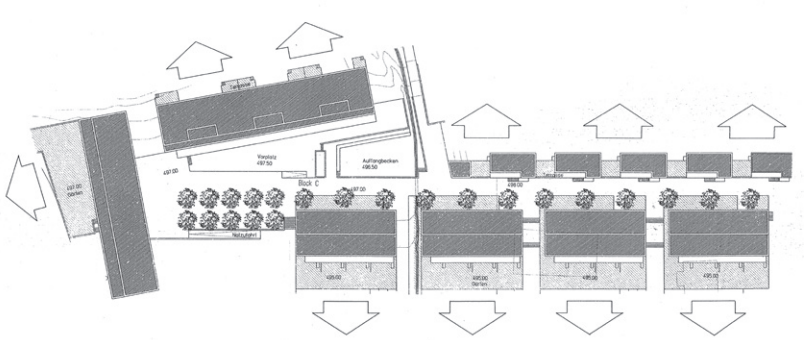
## Überarbeitetes Projekt mit neuem Baurechts-Angebot

*Der Plan rechts illustriert den direkten Bezug der Siedlung durch Gärten, Terrassen und Balkone zum Aussenraum.*

Nachdem bei dem im Februar 1994 der Gemeinde Wohlen eingereichten Bebauungsvorschlag die Ausnutzung im Hinblick auf den zu erzielenden Baurechtszins vom Beurteilungsgremium als zu tief eingestuft wurde, kam es - nun in einem Einladungsverfahren mit anderen Investorengruppen - zu einer Überarbeitung. Im Juni 1994 reichen die arb Architekten im Namen der Regio Wohnbaugenossenschaft ein überarbeitetes und konkretisiertes Baurechts-Angebot mit Projekt ein.

Auf die Kritik der Gemeinde wurde unter Beibehaltung der Grundzüge des Projektes eingegangen. Vor allem war das Angebot auch immer noch auf die in der Gemeinde Wohlen dringend benötigten Wohnungen für Alte und Bedürftige ausgerichtet: "... die Regio Wohnbaugenossenschaft Bern würde in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden die Nachfrage aus diesem Interessentenkreis in erster Priorität behandeln... Die Regio plant nach ihren Erfahrungen bei der Realisierung der Siedlung Hintere Aumatt Mietwohnungen mit Bundes- und eventuell Kantonshilfe, weil nur auf dieser Basis zusätzliche Mietzinsverbilligungen für Alte, Behinderte, und Bedürftige zu erwirken sind... Wohnungen und Ateliers würden im Eigentum des Bauträgers, d.h. der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern bleiben... die Einwohnergemeinde Wohlen hätte bei dieser Trägerschaftsform nur einen einzigen Partner für den Baurechtsvertrag... Damit könnte die Gemeinde einen erheblichen Anstieg des Verwaltungsaufwandes vermeiden, weil die Weitergabe an zukünftige Eigenheimbesitzer wegfallen würde."

Für das Baurechtsangebot wurde diesmal der Grundstückswert für das gesamte Areal von 2 ha auf CHF 7,3 Mio. festgesetzt, was einem m²-Preis von 665 CHF entspricht. Der jährliche Baurechtszins wurde mit CHF 400'000 offeriert. Die Regio wies darauf hin, dass im Laufe der Realisierung der Hinteren Aumatt an das ortsansässige Gewerbe Aufträge im Umfang von weit über CHF 11 Mio. erteilt wurden, die Gemeinde über



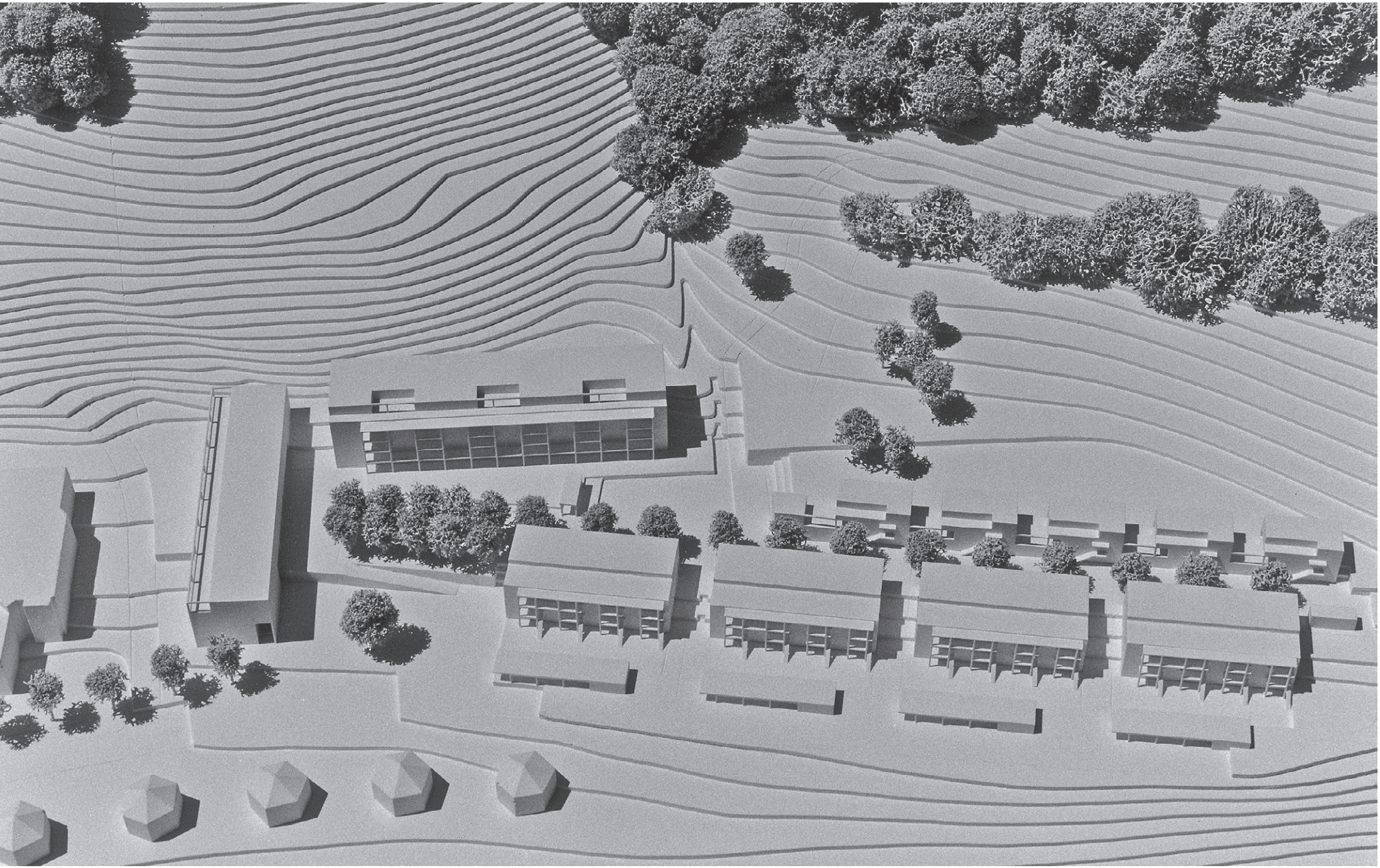
CHF 1 Mio. Anschlussgebühren kassiert hat und die Unterstation der Gasverbundsüberlandleitung auch durch die Regio finanziert worden ist und jetzt für die neue Überbauung zur Verfügung stehen wird.

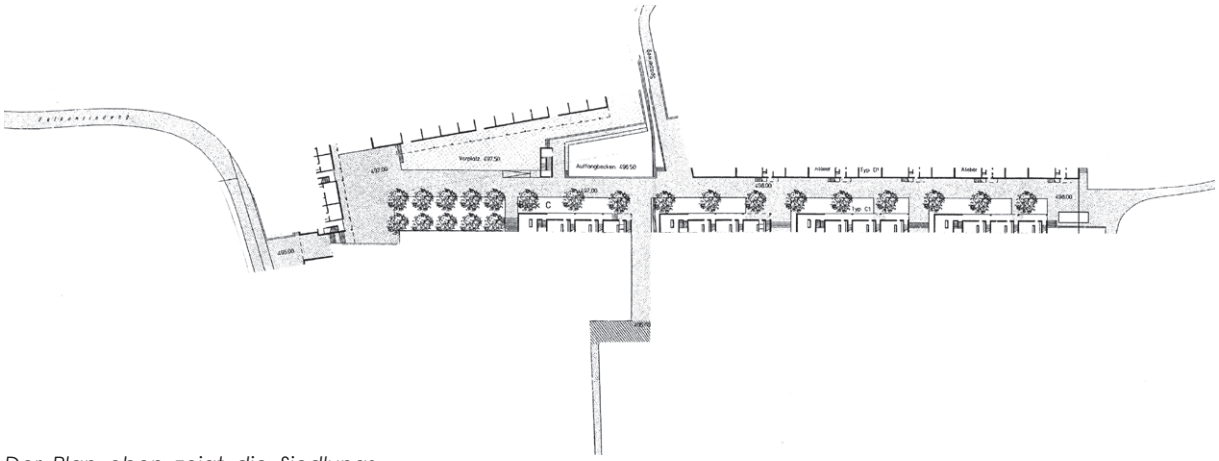
Die Projektüberarbeitung macht deutlich, dass sich die beiden Zielsetzung der Gemeinde, den Perimeter des Horisbergerlandes möglichst dicht zu überbauen und dabei die Bauten in die Landschaft einzupassen, konkurrenzieren.

Die Projektoptimierung beinhaltet eine moderate Verdichtung des ersten Projektes: Es wurden mehr Gebäude ins Konzept integriert und damit die BGF um 20% auf 10'000 m² angehoben, die Wohnungsanzahl von 53 auf 70 gesteigert.

Das ursprüngliche Grundkonzept wurde in der Überarbeitung verfeinert. Nebst der bereits erwähnten Verdichtung ist der direkte Bezug zum Aussenraum intensiviert, der prozentuale Anteil der Wohnungen mit eigenem Garten auf beinahe 50% gesteigert worden und mehr als ein Viertel der Wohnungen besitzen eine Dachterrasse.

überarbeitetes Projekt im Modell von Süden

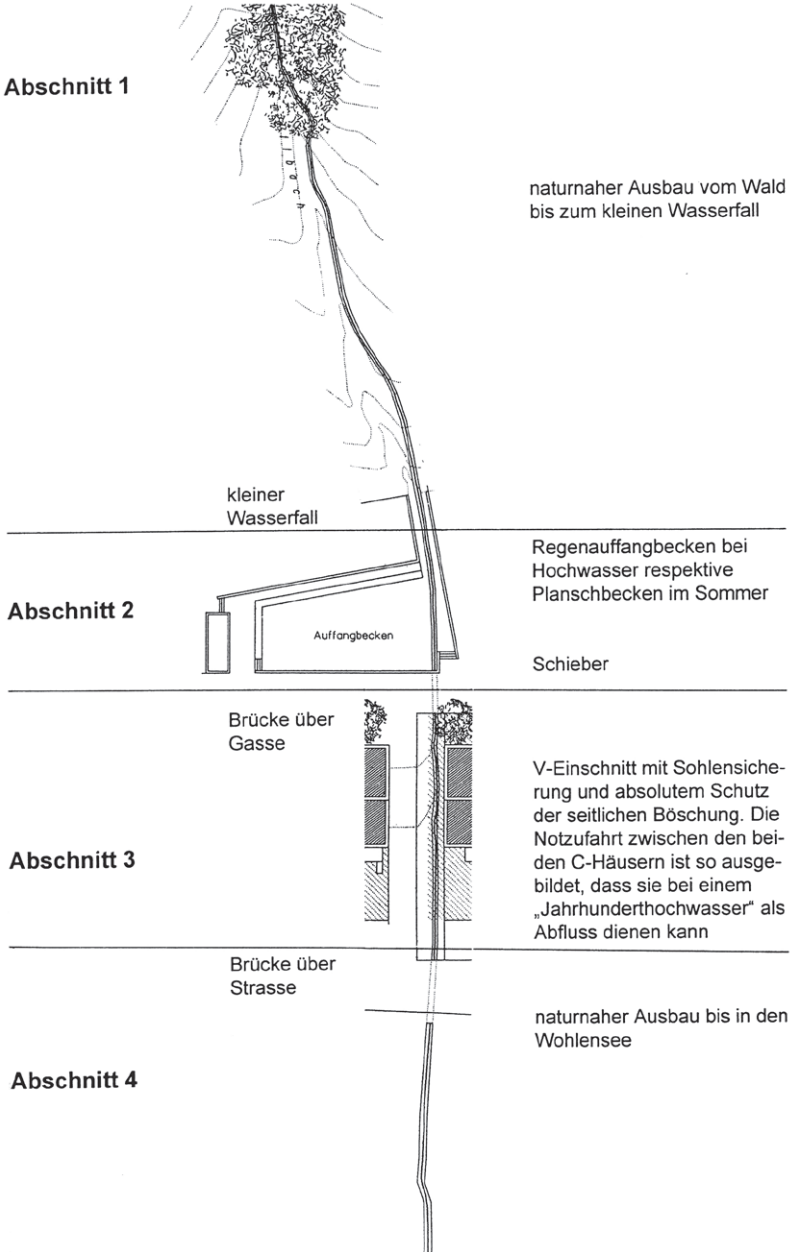




*Der Plan oben zeigt die Siedlungsachse als Gemeinschaftbereich.*

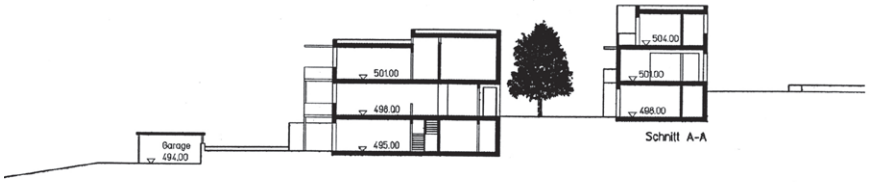
Die als Spielbereiche geeigneten gemeinsamen Aussenräume sind im überarbeiteten Projekt über die ganze Siedlung verteilt. Der gemeinsame Aussenraum besteht nicht mehr hauptsächlich aus dem zentralen Platz im Westen, sondern aus einer gegliederten Gasse. Durch diese Streckung wird der ursprüngliche Platz als Gasse zur Wirbelsäule der Siedlung mit hoher Erlebnisdichte.

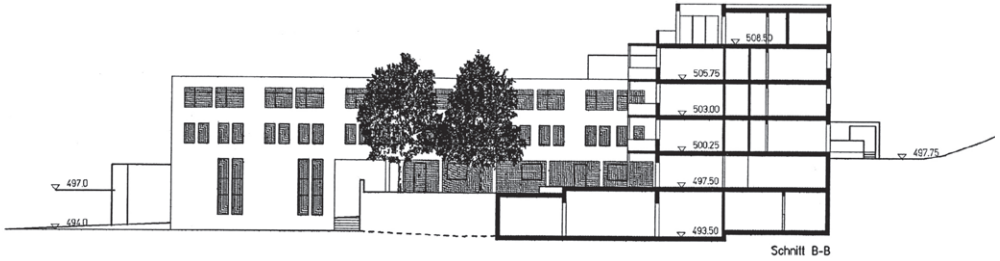
Das ursprüngliche Konzept des V-förmigen Gebäudewinkels, der sich zur Landschaft hin gegen Osten öffnet, wird beibehalten. Die Gesamtform der Siedlung wird durch die Verlängerung der Häuserzeile stärker, eindeutiger. Der Gassenraum ist zwar gefasst, jedoch gegen die Landschaft nicht abgeschlossen, weil die jeweiligen Zwischenräume den Blick auf die Landschaft frei geben. Es ist diese Durchlässigkeit, welche die Siedlung als Ganzes charakterisiert: Überall gibt es grössere oder kleinere Durchblicke zwischen den Häusern, die das Landschaftsbild, welches dadurch gerahmt wird, zum Gemälde machen. Die Wohnbebauung kann Ost-West und Nord-Süd - oder umgekehrt - durchwandert werden und dort, wo sich die beiden Wege treffen, liegt das Herz der Siedlung.




*Plan rechts: Der Verlauf des Schlossmattbachs zwischen Wald und Siedlung wird in seinem natürlichen Einschnitt belassen, respektive zurück geführt und im mittleren Teil in eine beckenartigen Vertiefung gelegt, die bei starkem Niederschlag als Auffangbecken dient. Der Bach wird als Element der Umgebungsgestaltung genutzt.*


Südfassaden
Legende
Fahrverkehr
Velos und Fussgänger
Notzufahrt
Parkierung
Block A
Block B
Block C
Block D
Unterdettigen
Wohlensee
Auffangbecken 496.50
Typ B1
Typ C1
Typ D1
Keller
Atelier
7 PP
Bes. PP

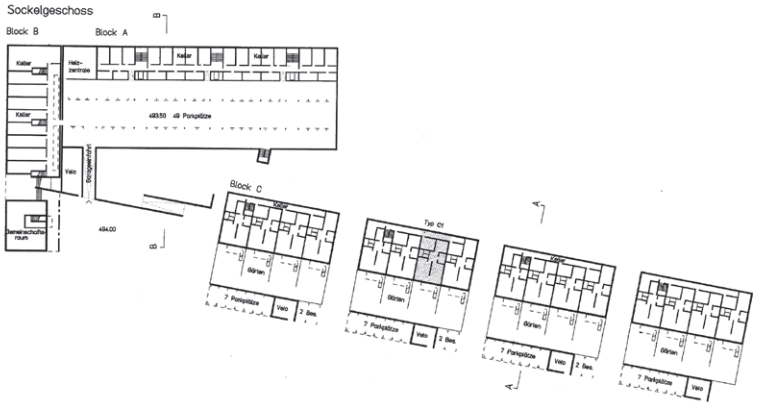


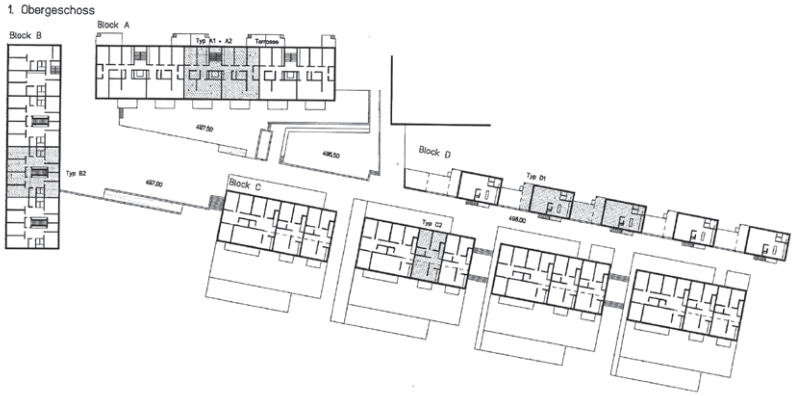



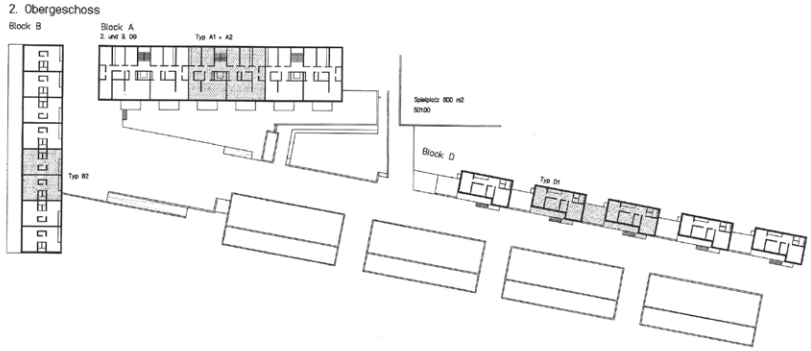

## Anpassungsfähiges und preisgünstiges Wohnungsangebot

*Der ursprünglich vorgeschlagene Wohnungsmix wurde zugunsten von kleinen und mittleren Wohnungen auf Kosten der grossen Logis verändert. Damit ist die im Vorprojekt-Stadium gemachte Aussage bestätigt, dass die Struktur der vorgeschlagenen Gebäude genügend flexibel ist, um eine Anpassung der Wohnungsgrössen und deren Durchmischung zu gestatten.*

*Um das Ziel der preisgünstigen Wohnungen erreichen zu können, wurde das Konzept der einfachen, voneinander unabhängigen Baukörprer nicht verlassen. Mit den schlichten Baukörpern, ohne grosse Fassadenabwicklung und deren linearen Anordnung ist der Grundstein zu einer wirtschaftlichen Realisierung gelegt. Es sind auch die Voraussetzungen erfüllt, um an Personen mit beschränktem Einkommen und Vermögen von Bund und Kanton zusätzliche, nicht rückzahlbare Beiträge auszuzahlen.*



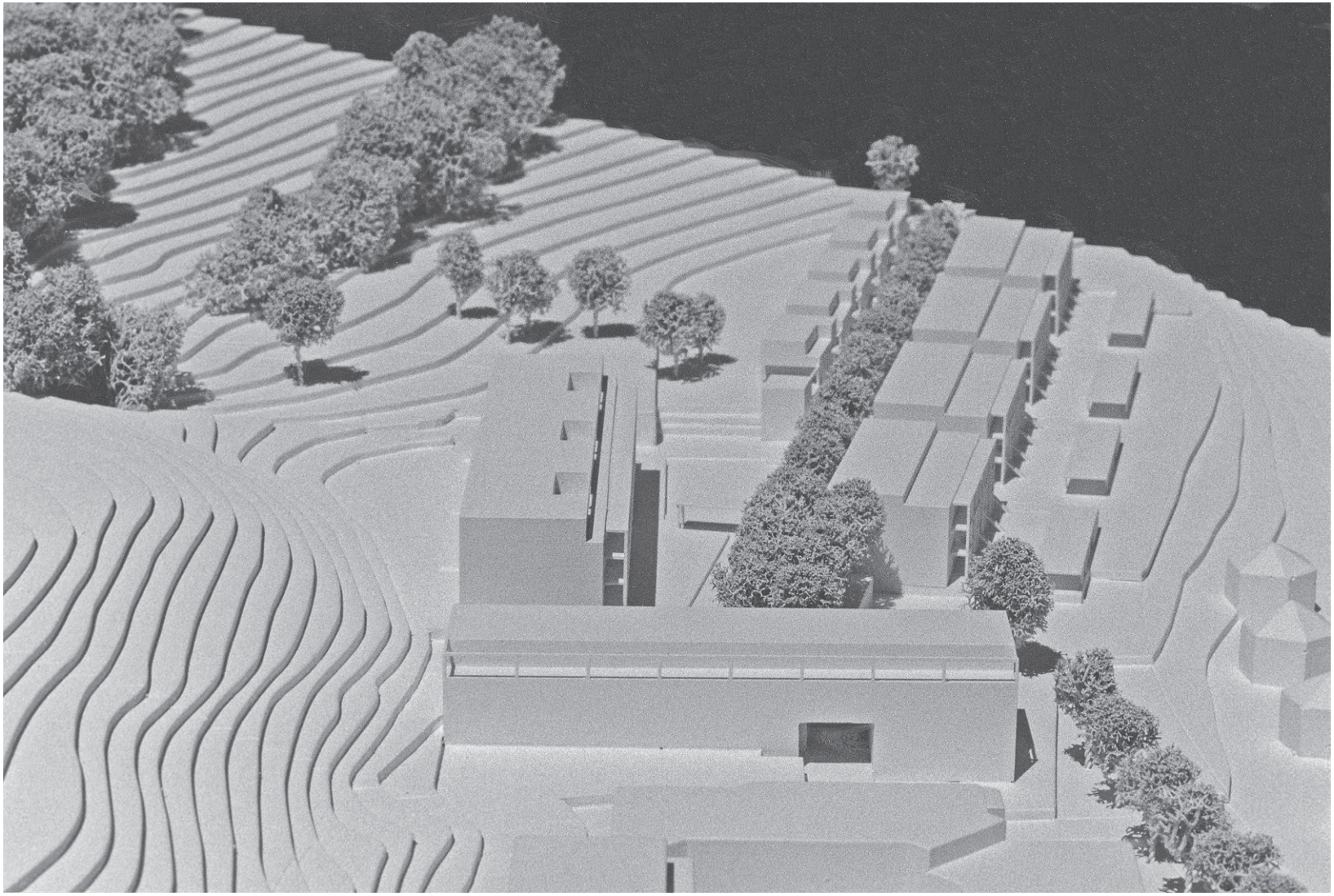







## Kennziffern

*70 2½-6½ Zimmer-Wohnungen plus Ateliers.*
*Bruttogeschossfläche Wohnen 9'050 m² Ateliers 1'007 m².*
*Ausnützungsziffer 0.50 bezogen auf die ganze Landfläche von 20'000 m² und 0.87 bezogen auf den ursprünglichen Perimeter von 11'500 m².*



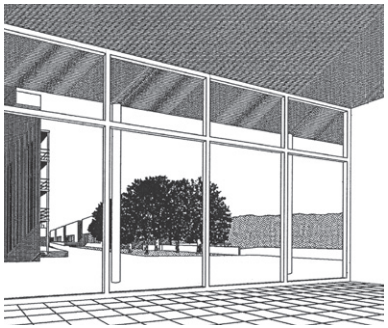


*Bild oben Perspektive mit Aussicht vom Gemeinschaftsraum im Kopfgebäude in den Gassenraum gegen Osten.*

*Bild links Modell in Blickrichtung gegen Osten mit dem abgetrppten Platz und dem langgestreckten Gassenraum.*

Im Vorwort nennt Franz Biffiger die Gründe, weshalb das Projekt nicht realisiert worden ist.

# CRES-CEN-DO - drei Wohnhäuser in Bern Ausserholligen

## Wohnqualität im Boomquartier

*Daniel Krucker (Quelle: „wohnen“ 3/2011, Text leicht gekürzt)*

*„Crescendo ist die musikalische Vortragsbezeichnung für „lauter werdend“ oder italienisch schlicht für „anwachsend“, und tatsächlich wirken die Volumen der drei Baukörper auf dem trapezförmigen Grundstück so“ (Daniel Krucker).*

An hohen Bodenpreisen ist schon manches genossenschaftliche Bauvorhaben gescheitert. Gemeinnützige Bauträger können und wollen nicht jeden Preis bezahlen und streben deshalb eine enge Zusammenarbeit mit den Gemeinden an. Ein Glücksfall ist es dann, wenn – wie beim hier beschriebenen Beispiel – die öffentliche Hand eine Parzelle explizit einer Wohnbaugenossenschaft zur Entwicklung überlassen will.



*Grafik: Lucas Zbinden, Dampfwil*

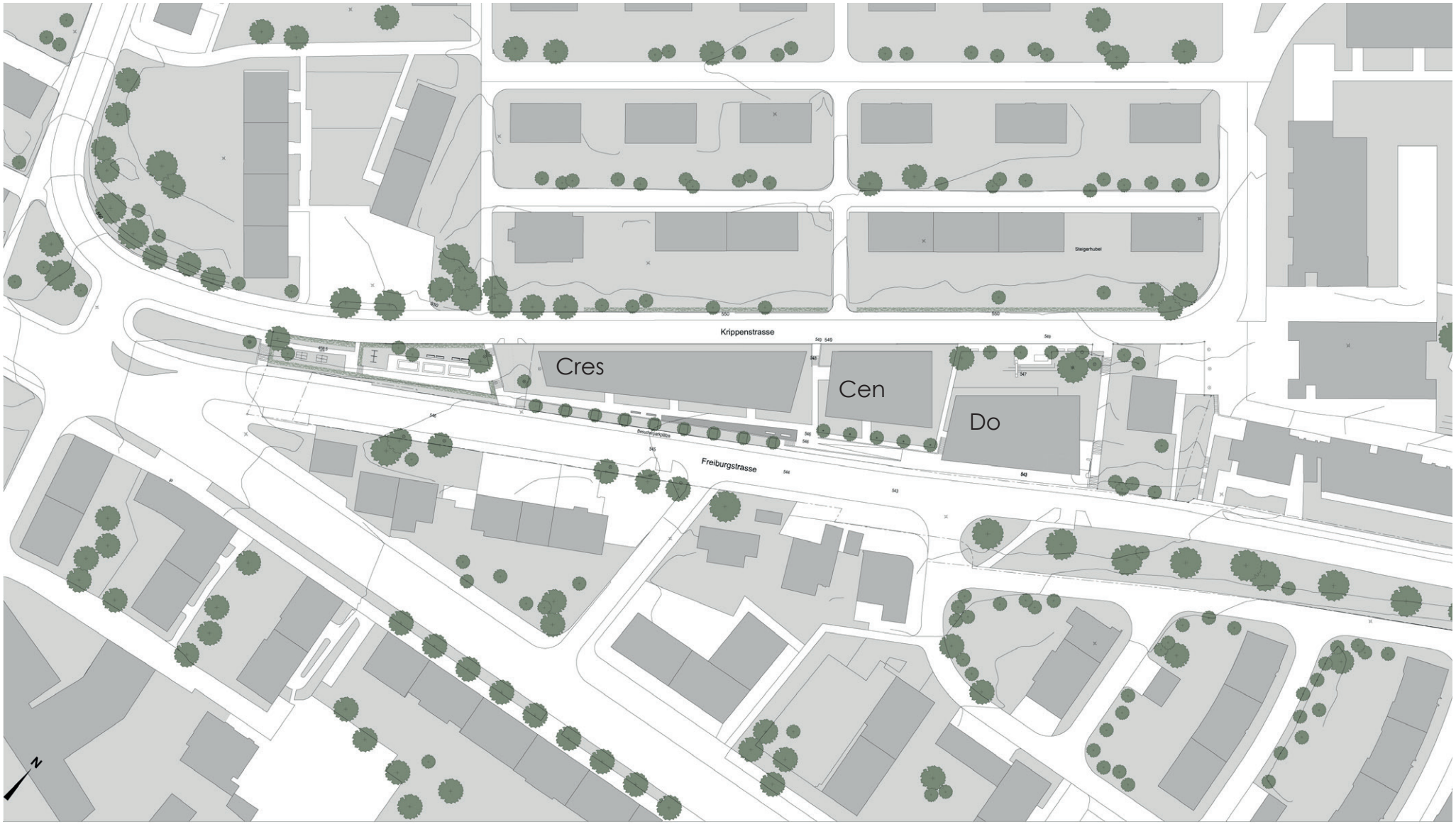
### *Investorenwettbewerb für Gemeinnützige*

Im Berner Quartier Ausserholligen besitzt die Stadt mit ihrem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zwei Grundstücke, deren langjähriges Baurecht für einen Garagenbetrieb 2002 endete. Um das bisher gewerblich genutzte Areal mit Wohnungen überbauen zu können, wurde an einer Volksabstimmung 2004 ein neuer Zonenplan gutgeheissen. Im Sinne eines Pilotversuchs schrieb die Stadt das Verfahren als Investorenwettbewerb aus. Eingeladen waren aber nur gemeinnützige Wohnbauträger, die - zusammen mit einem Architekturbüro ihrer Wahl - ein Projekt für etwa 45 Mietwohnungen einreichen durften. Mit diesem Vorgehen wollte die Stadt sicherstellen, dass möglichst preisgünstige Wohnungen entstehen und diese langfristig dem teuren freien Markt entzogen sind. In der Teilnahmeberechtigung stand ausdrücklich, dass preisgünstige Wohnungen «nach der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz» erstellt werden sollen. Der Präsident des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn, Jürg Sollberger, unterstützte das gewählte Verfahren ausdrücklich, weil gerade in den Städten die Wohnbaugenossenschaften wegen der hohen Bodenpreise kaum Chancen hätten, sich gegen andere Konkurrenten durchzusetzen. Der Investorenwettbewerb unter Genossenschaften sei ein unkompliziertes und begrüssenswertes Förderungsinstrument.

*die drei Wohngebäude von links nach rechts CRES-CEN-DO*



*Die gegen Südosten orientierten drei Wohnhäuser CRES-CEN-DO im Kontext des Berner Quartiers Ausserholligen.*





## *Quartieridentität wahren*

Gewonnen hat den Wettbewerb die Regio Wohnbaugenossenschaft Bern mit dem Projekt «Cres-Cen-Do» der beiden Architekturbüros arb Architekten und Schwaar & Partner. Ende der siebziger Jahre wurde die Genossenschaft im Hinblick auf die Realisation einer Siedlung in Hinterkappelen gegründet. Mittlerweile hat sich die Regio Bern von dieser Siedlung fast vollständig gelöst und besitzt nur noch zwei Mehrfamilienhäuser mit rund zwanzig Wohnungen. So gesehen stelle das Projekt im Westen Berns einen Neuanfang dar, wie Vorstandsmitglied und Geschäftsführer Ruedi Tanner ausführt. Bern West ist wie Zürich West ein Quartier, das im Umbruch begriffen ist. Hier wie dort wird viel gebaut. Während in Zürich das Quartier zum Trendort mutierte und die Immobilien- und Mietpreise immer mehr in die Höhe schnellen, hat Bern noch die Chance, eine ähnliche Entwicklung zu beeinflussen, so dass der Quartiercharakter nicht kippt. Christine Odermatt, Partnerin im Architekturbüro arb, sieht die vielen Chancen, die sich in einem Boomquartier bieten, aber auch die Gefahren. Die Identität könne bei zu wenig umsichtiger Planung bald empfindlich gestört werden. In der Planungsphase habe man deshalb viel Zeit darauf verwendet, für die schwierige, weil spitz zulaufende Parzelle eine passende Projektidee zu finden. Auch die Niveaudifferenz von sechs Metern forderte vom Planungsteam sorgfältige Überlegungen.

## *Keine Grosswohnungen*

Die drei Häuser konnten tatsächlich so ins Quartier eingebunden werden, dass das Grundstück durchlässig bleibt und den Bewohnern der oberen Strasse weiterhin Durchblicke nach unten bietet. Eine öffentliche Wegverbindung durch die neue Siedlung sorgt zusätzlich dafür, dass sie sich nicht abkapselt. Noch kniffliger war die Organisation der Wohnungen, werden





*Das Bild oben zeigt die Aussicht vom Areal über die Häuser von Holligen hinweg: Das Panorama reicht vom Insel-Bettenhochhaus links über die Friedenskirche, mit hinten den Alpen, bis zum Turm auf dem Ulmizberg.*

*Links eine Ansicht des Areals vor der Überbauung von Südosten mit den abzureissenden Garagen.*

*Links unten eine weitere Ansicht, hier aus Südwesten, von der Einmündung der Freiburgstrasse, mit oben auf der Böschung der Krippenstrasse.*

die Gebäudekörper doch immer breiter. Christine Odermatt erinnert sich, dass man an den Grundrissen am längsten gearbeitet habe. Allerdings zeigte sich, dass ein Teil der Wohnungen zu gross konzipiert war und nicht in die Strategie der Genossenschaft passte. In der Überarbeitung wurde das mittlere Gebäude deshalb mit mehr Kleinwohnungen gefüllt. Fünfzimmerwohnungen finden sich in der Ende 2010 fertiggestellten Siedlung nicht. Als Partner der Wirz Tanner Immobilien AG weiss Ruedi Tanner aus Erfahrung, dass sie oft schwer zu vermieten sind. Aus Kostengründen entscheide sich eine vierköpfige Familie bei Neubauwohnungen meist doch eher für vier Zimmer.

## *Vielfalt an Grundrissen*

Crescendo ist die musikalische Vortragsbezeichnung für «lauter werdend» oder italienisch schlicht für «anwachsend», und tatsächlich wirken die Volumen der drei Baukörper auf dem trapezförmigen Grundstück so. Dies hatte gemäss Christine Odermatt den positiven Effekt, dass nicht künstlich verschiedene Wohnungstypen gesucht werden mussten: «Die Vielfalt hat sich aus den Baukörpern heraus ergeben.» Neben typischen Familienwohnungen gibt es solche, die sich für Paarhaushalte oder für Wohngemeinschaften eignen. Daneben finden sich zweigeschossige Wohnateliers und Loftwohnungen mit drei Metern Raumhöhe. Die Mieter dieser Lofts dürfen auf eigene Kosten zusätzlich Wände einziehen. Die Ausrichtung nach Südosten mit teilweiser Weitsicht auf die Alpen macht die Wohnungen besonders attraktiv. Ruedi Tanner hat während der Vermietungsphase die Erfahrung gemacht, dass auch der Innenausbau mit dem weiss lasierten Eichenparkett und der Sichtbetondecke viele Interessenten sofort begeistert hat. Zudem entsprechen die raumhohen Fenster und die grosszügigen Loggien dem Wunsch nach viel Licht und grosszügigen privaten Aussenräumen.

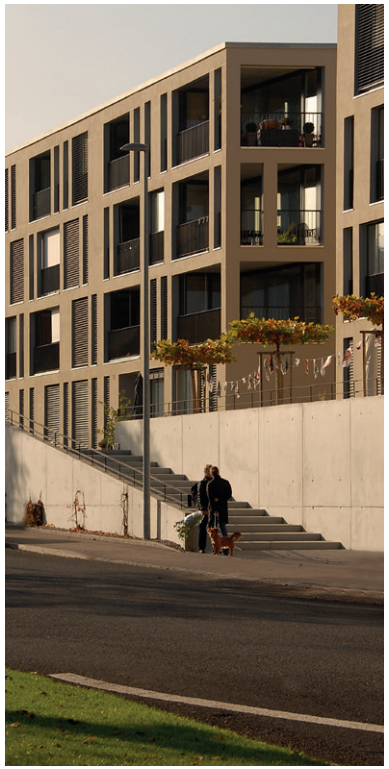
## *Enger Kostenraster*

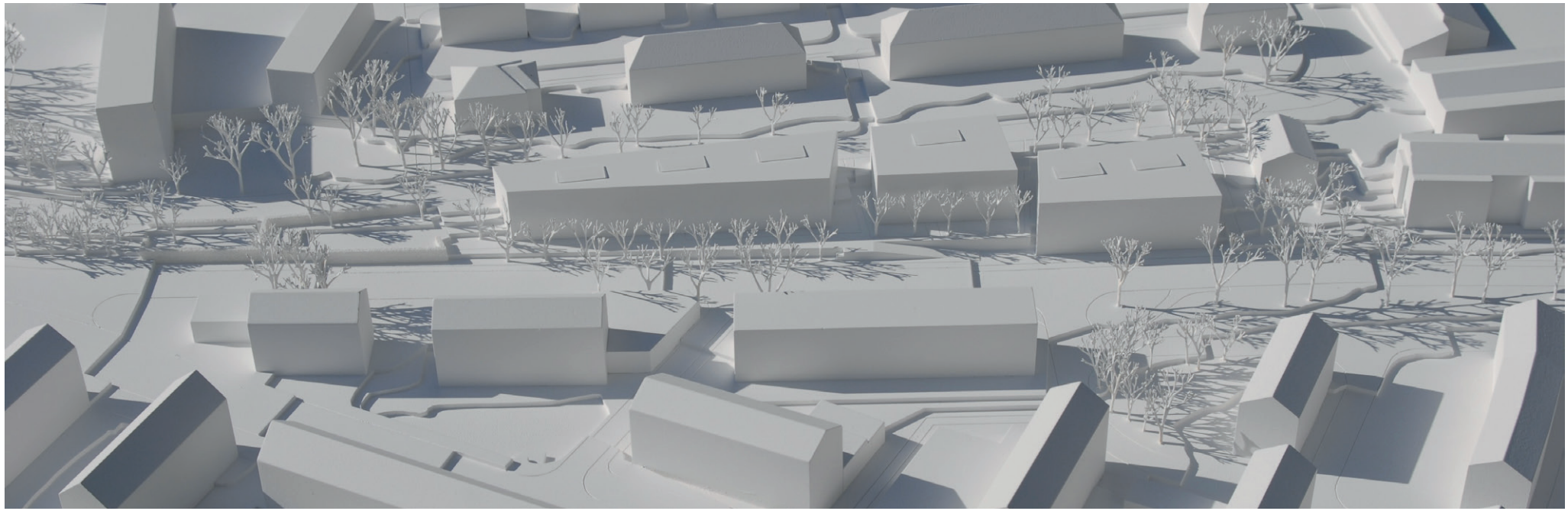
Minergiebauweise gehörte zu den Wettbewerbsanforderungen. Für Christine Odermatt unterscheiden sich Minergiehäuser vor allem durch die kontrollierte Wohnungslüftung von anderen, nach allen Regeln der modernen Baukunst ausgeführten Liegenschaften. «Heutzutage wird im Neubau auf sehr hohem energetischem Niveau gebaut», sagt sie dazu. Im Cres-Cen-Do sorgt eine Pelletheizung für die nötige Energie. Und damit diese nicht gleich wieder verpufft, ist die Fassade mit einer 20-Zentimeter- Isolation gedämmt. Auf eine Solaranlage verzichtete man dagegen aus Kostengründen. Überhaupt habe man sich bei diesem Projekt in einem engen Kostenraster bewegen müssen. Dabei habe man dort gespart, wo es Sinn machte und die Qualität nicht merklich beeinträchtigte. Insbesondere die Detailabschlüsse seien einfach gehalten, was sich immer positiv auf die Baukosten auswirke. Im Aussenraum sind normale Betonverbundsteine verlegt worden, statt zum Beispiel Granitplatten. Die Architektin ist überzeugt, dass die Mieter im Alltag vom umgesetzten Sparpotenzial wenig bis gar nichts merken. Ruedi Tanner und Christine Odermatt sind stolz darauf, dass man im Innenausbau trotz Kostendruck «noch viel hinbekommen hat». Ein gutes Beispiel dafür sind die Badezimmer, die sich mit den grossen braunen Bodenplatten und den vertikal liegenden beigen Platten vom sonst vorherrschenden Weiss abheben. Das Parkett zieht sich durch die ganze Wohnung. Ruedi Tanner versteht nämlich nicht, warum mitten in den offenen Wohnräumen die Bodenbeläge jeweils ändern, nur weil die Abnutzung im Küchenbereich höher ist. Er findet, dass sich der höhere Unterhalt allein aus wohnlichen Gründen lohnt. Qualität auch im Aussenraum: Für die kleinen Bewohner und die Kinder aus dem in der Siedlung eingemieteten Hort gibt es zwei Spielplätze mit Schaukeln, Sandkasten und anderen Spielgeräten. Den Häusern entlang und abgegrenzt zur Strasse führt eine Plattform, die den Kindern gefahrloses Spielen erlaubt. Im Quartier, das erst noch im Begriff ist, sich für die Zukunft neu zu definieren, darf die Siedlung Cres-Cen-Do in mancher Beziehung als beispielhaft gelten.

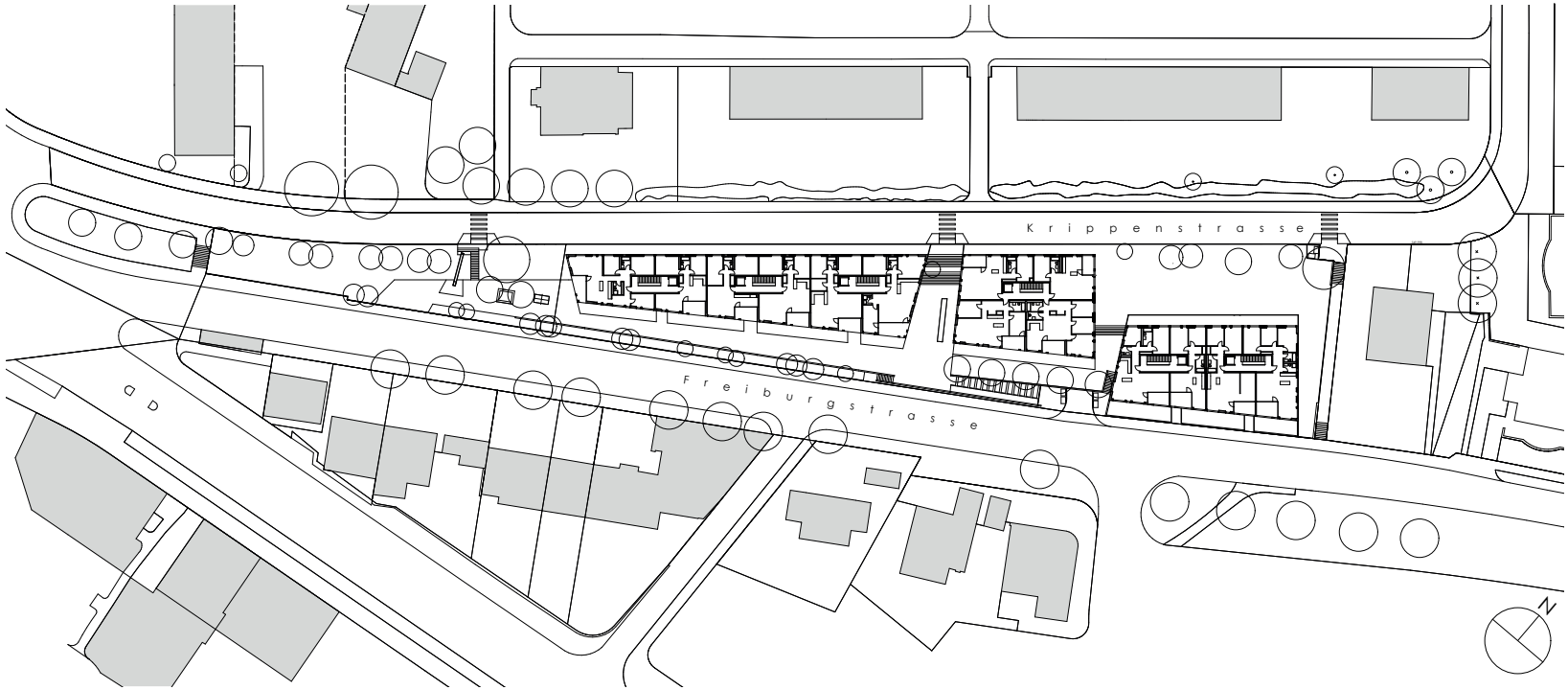


*Bild oben Haus CRES von Westen*

*Bild unten Treppe zum Vorplatz des CRES, rechts angeschnitten das Haus CEN.*

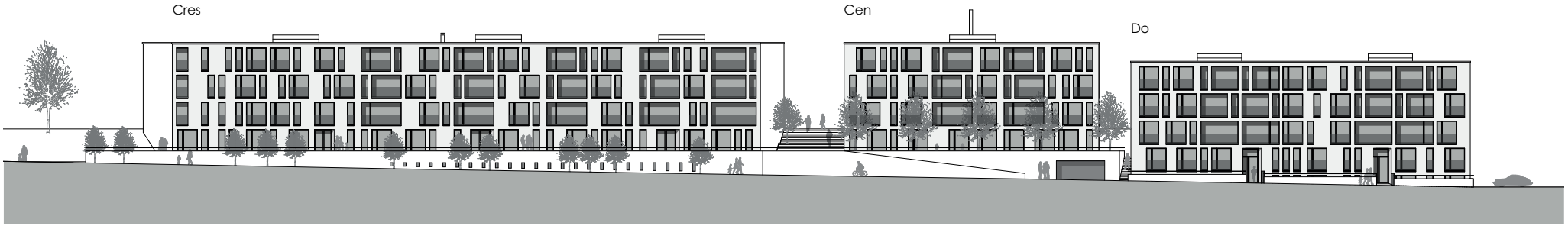







*Im Modell oben liegen die drei Baukörper von links nach rechts CRES, CEN und DO. In der Bildmitte am rechten Bildrand ist das Altersheim angeschnitten.*

*Links der Übersichtsplan mit Obergeschoss-Grundrissen und der im Spitz zulaufenden Krippen- und Freiburgstrasse. Die drei Baukörper reagieren auf das trapezförmige Grundstück und damit auf die unterschiedlichen Strassenfluchten der Freiburg- und der Krippenstrasse. Die Bauten CRES und CEN begleiten die Krippenstrasse auf der Baulinie, die Südfronten übernehmen die Richtung der Freiburgstrasse. Der Baukörper DO rückt südseitig vor und versteht sich als klare Begrenzung des vorgelagerten Freiraums. CRES und CEN stehen mit dem Eingangsgeschoss - gegenüber der Freiburgstrasse leicht erhöht - auf der Decke der Einstellhalle. Das Eingangsgeschoss des halbgeschossig abgesenkten Hauses DO steht auf dem Niveau der Freiburgstrasse.*




*Die Freiburgstrass-Fassaden mit den drei Baukörpern auf dem Gebäudesockel der Einstellhalle mit Lochfenstern und der Einfahrt rechts von der Fussgängerrampe.*

*Das kompakte Bauvolumen und der damit geringe Fassadenanteil sorgen für eine ökologische Bauweise. Die grosszügigen, gegen Südosten gerichteten Verglasungen und der wesentlich kleinere Fensteranteil im Norden unterstützen diese Idee.*

## Baudaten

### Bauträgerin
*Regio Wohnbaugenossenschaft Bern*

### Architektur/Gesamtleitung
*arb Architekten, Bern (Federführung bis Baueingabe und Bauleitung)*
*Schwaar & Partner AG,Bern (Baumanagement, Ausführungsplanung und Kostenbewirtschaftung)*

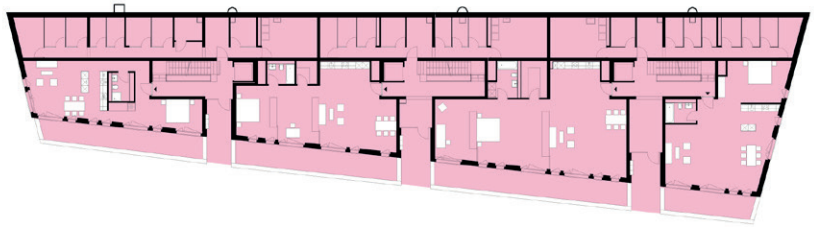
### *Promotion*
*Ruedi Tanner*
*Wirz Tanner Immobilien AG*

### Umfang
*51 Wohneinheiten (Wohnungen, Wohnateliers, Lofts) und 41 Einstellhallenplätze*

### Baukosten (BKP 1–5)
*18,3 Mio. CHF total*
*3360 CHF/m2 HNF*

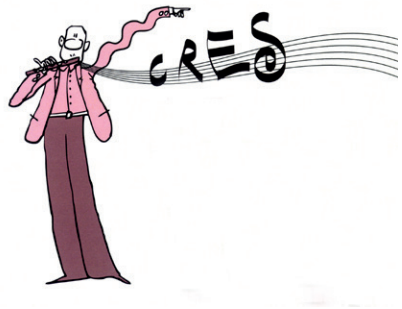
### Mietzinsbeispiele *(Stand 2011)*
*4½-Zimmer-Wohnung (2. OG, 109 m2) : 2150 CHF plus 350 CHF NK*
*3½-Zimmer-Wohnung (1. OG, 96 m2): 1600 CHF plus 280 CHF NK*
*Wohnatelier (EG, 87 m2): 1380 CHF plus 280 CHF NK*



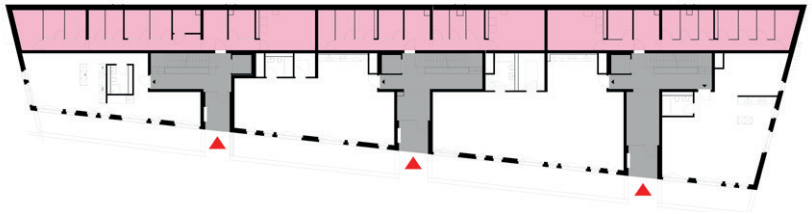










## Haustyp CRES

*Alle Wohnungen sind gegen Südosten ausgerichtet. Die loftähnlichen Räume im Erdgeschoss verfügen über eine Grundausstattung (Küche, Bad) und können als Wohnatelier frei gestaltet werden. In den Obergeschossen befinden sich 3- und 4½-Zimmer-Wohnungen.*

*In der Mitte die Süd-Oste-Ansicht von der Freiburgstrasse aus.*

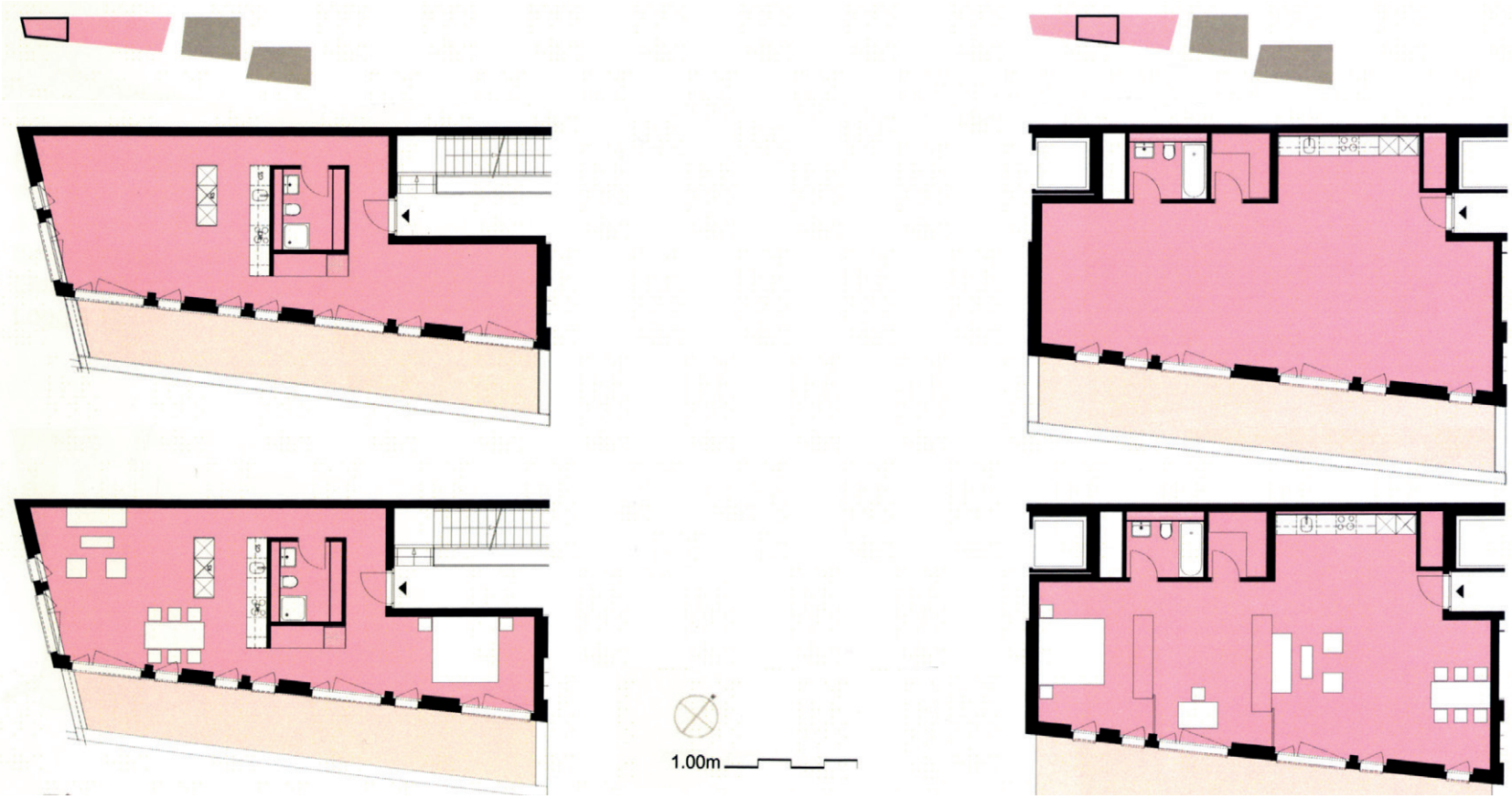
*Unten links die Hauseingänge flankiert von den Wohnateliers.*

## Haus CRES

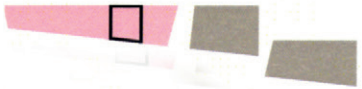
*Wohnateliers im Erdgeschoss, oben mit Grundausstattung, unten möbliert.*

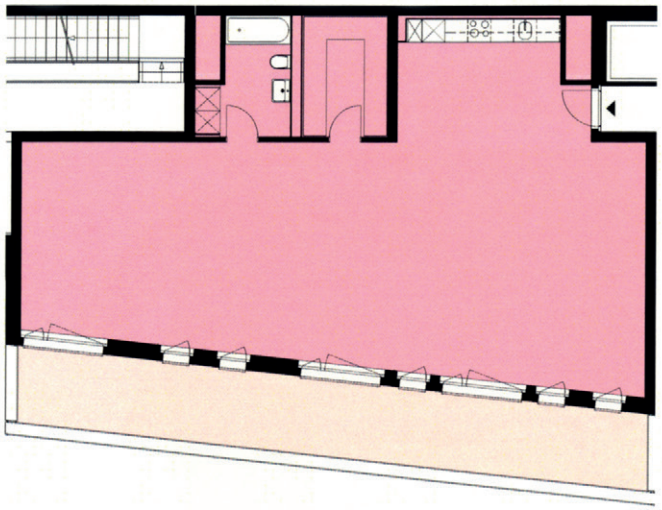
*Das Wohnatelier auf der linken Seite umfasst eine Fläche von 63 m². Bad und Küche sind fest installiert, die offene Raumaufteilung kann nach Bedarf verändert werden.*

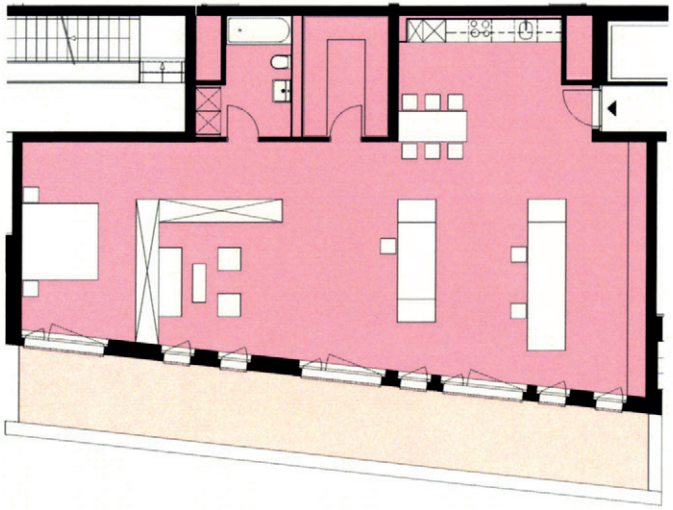
*Dies giilt auch für das Wohnatelier auf der rechten Seite mit einer Grundfläche von 87 m².*



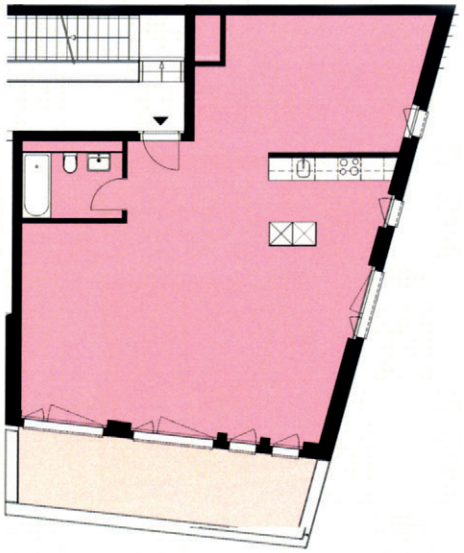








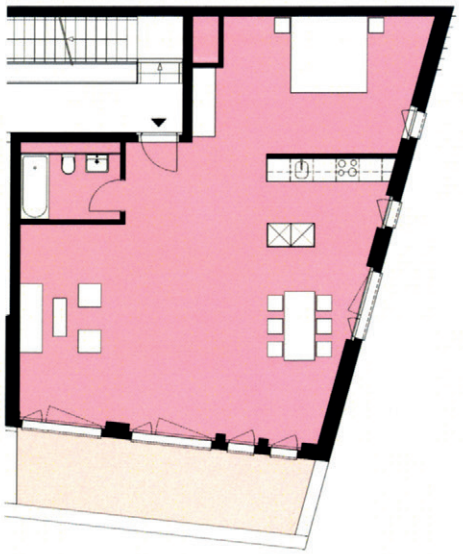


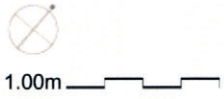
## Haus CRES

*Zwei weitere Wohnateliers im Erdgeschoss, oben wieder mit der Grundausstattung, unten möbliert.*

*Das Wohnatelier ganz links umfasst eine Fläche von 128 m², auch hier sind Bad und Küche fest installiert und die Raumaufteilung kann nach Bedarf verändert werden. Das Bild auf der linken Seite zeigt das Atelier im Rohzustand.*

*Das Wohnatelier am Ende des Hauses CRES verfügt über eine Grundfläche von 86 m².*



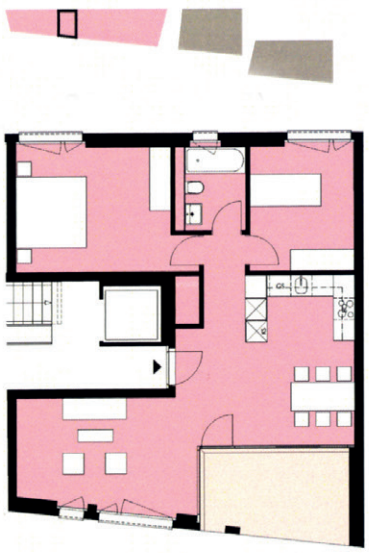


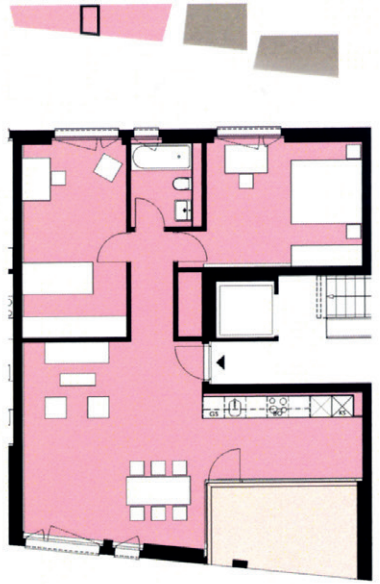
## Haus CRES

*Die Wohneinheiten im 1. bis 3. Obergeschoss mit möglicher Möblierung.*

*Oben von links nach rechts:*
*Eine 4½-Zimmer-Eckwohnung mit einer Wohnfläche von 109 m², dreiseitiger Ausrichtung und Einbauschrank mit Garderobe.*
*Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 72 m² Wohnfläche und einer Loggia von 12 m².*
*Eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 82 m² Wohnfläche und einer Loggia von 12 m².*

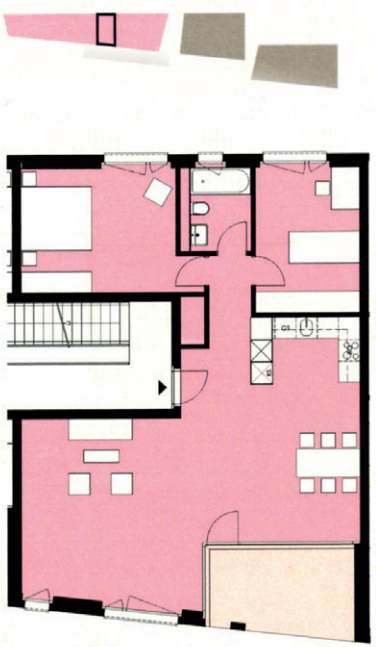


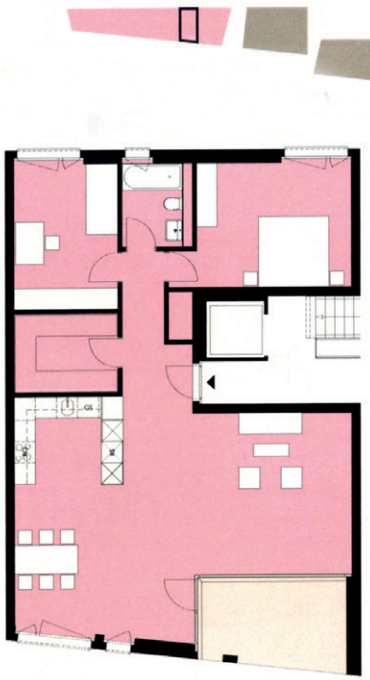





*Unten von links nach rechts:*
*In der Mitte des Hauses diese 3½-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 93 m² und einer Loggia von 12 m².*
*Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 93 m², hat ein Reduit von 6,5 m² und eine Loggia von 12 m².*
*Die 4½-Zimmer-Wohnung am Ende des Hauses CRES weist 114 m² auf, hat ein separates WC mit Dusche und eine Loggia von 12 m².*

*Das Bild rechts zeigt die Eckwohnung im Kopf des Hauses CRES (Plan zuoberst links).*









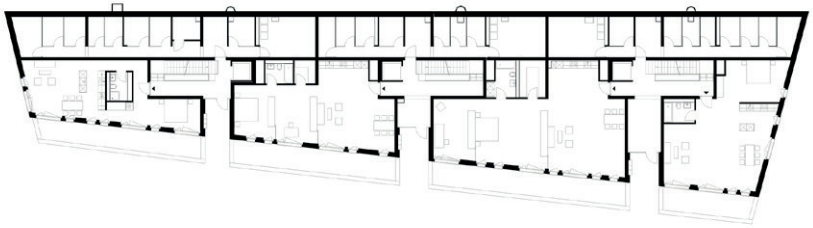


*Eckwohnung am Kopf des Hauses CRES:*

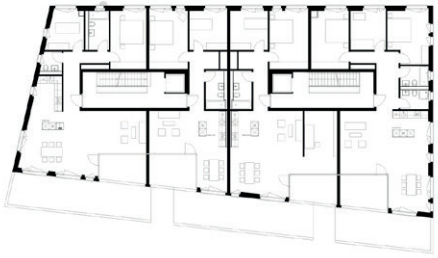
*Oben Blick in das 4½-Zimmer Logis mit der offenen Küche und der grossen Loggia. Das Bild unten links zeigt den Blick von der Loggia in die Wohnecke. In der Aufnahme rechts unten mit der Küchenfront ist die südöstliche Fassadenflucht mit dem Eingang zum hinteren Zimmer zu erkennen.*















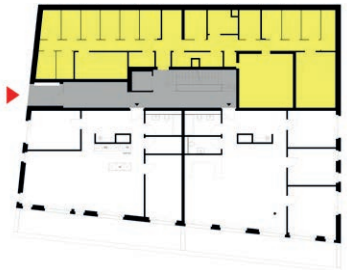

## Haustyp CEN

*In diesem Haus befinden sich auf zwei Seiten orientierte Eckwohnungen. Den Erdgeschosswohnungen ist eine Terrasse für Aussensitzplätze zugeordnet. Es werden 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen mit grosszügigen Loggien angeboten.*

*Unter den Häusern CRES und CEN liegt die Einstellhalle mit 41 Parkplätzen und Raum für 150 Velos.*

*In der Mitte die Süd-West-Ansicht von der Freiburgstrasse aus.*

*Unten links der Hauszugang mit den*



## Haus CEN

*Oben die Wohneinheiten im Erdgeschoss mit möglicher Möblierung.*

*Oben links:*
*Eine 3½-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 106 m², grosszügigem Eingangsbereich mit Garderobe. Reduit 4 m². Privater Aussenbereich 23 m².*

*Oben rechts:*
*Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 120 m² Wohnfläche, grosszügigem Eingangsbereich mit Garderobe, separates WC. Privater Aussenbereich 22,5 m².*






*Unten die Wohneinheiten im 1.-3. Obergeschoss mit möglicher Möblierung.*

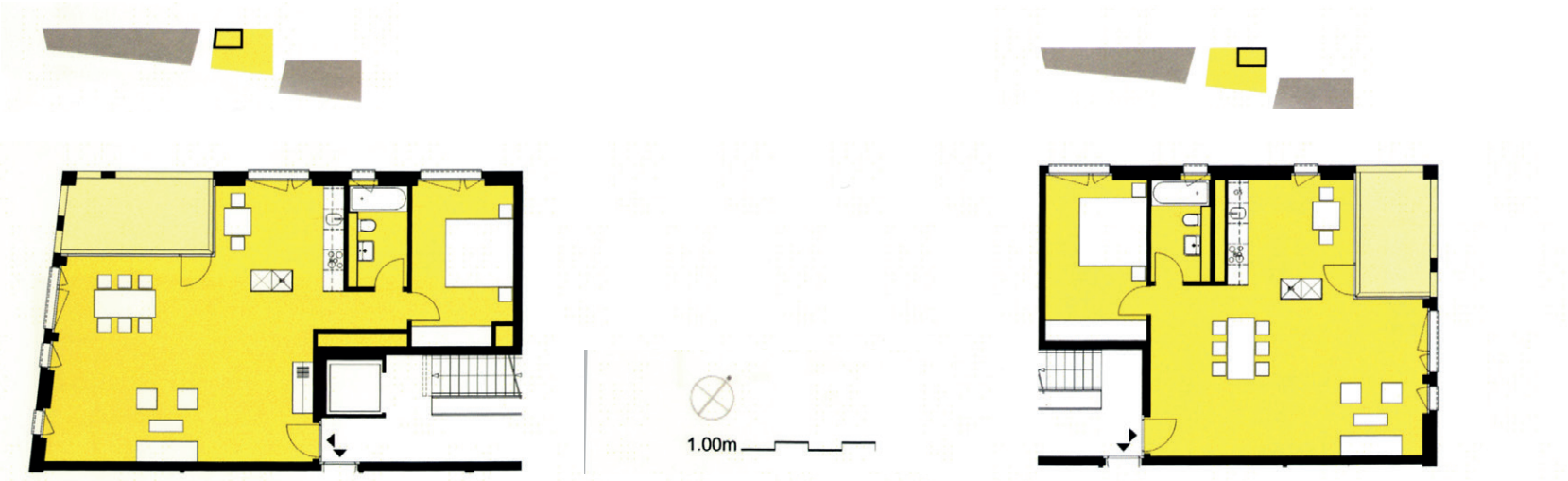
*Unten links:*
*Eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 96 m², grosszügigem Eingangsbereich mit Garderobe und einer Loggia von 12 m².*
*Unten rechts:*
*4½-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 110 m², grosszügigem Eingangsbereich mit Garderobe, separates WC und einer Loggia von 12 m².*





*Auf der rechten Seite eine Visualisierung einer Erdgeschosswohnung.*





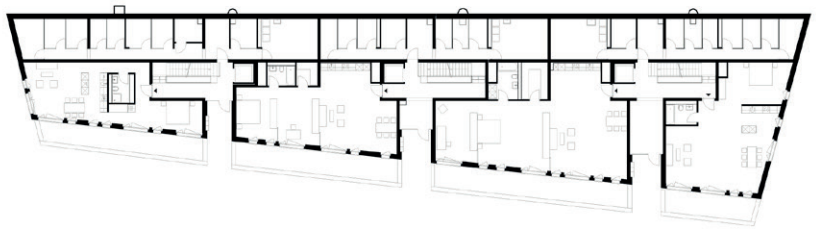

## Haus CEN

*Zwei Wohneinheiten im 1. bis 3. Obergeschoss mit möglicher Möblierung.*

*Oben links:*
*Eine 2½-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 79 m² und einer Loggia von 11 m².*
*Oben rechts:*
*Eine 2½-Zimmer-Wohnung mit 72 m² Wohnfläche und einer Loggia von 10 m².*

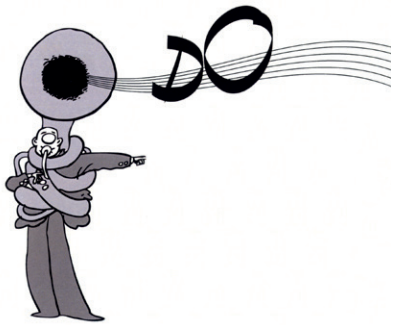
*Nebenstehend die Visualisierung eines Wohnbereiches.*











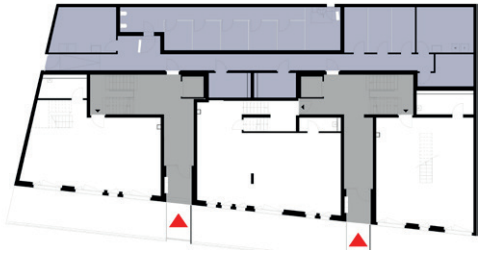


## Haustyp DO

*Das Haus wird über zwei Brücken erschlossen, die über die Patios der Wohnateliers führen. Die drei zweigeschossigen Wohnateliers werden mit gut belichteten Räumen im Untergeschoss angeboten. In den drei Obergeschossen finden sich je vier "klassische" Wohnungen mit Zimmern gegen Norden und Wohnbereichen mit grossen Loggien gegen Süden.*

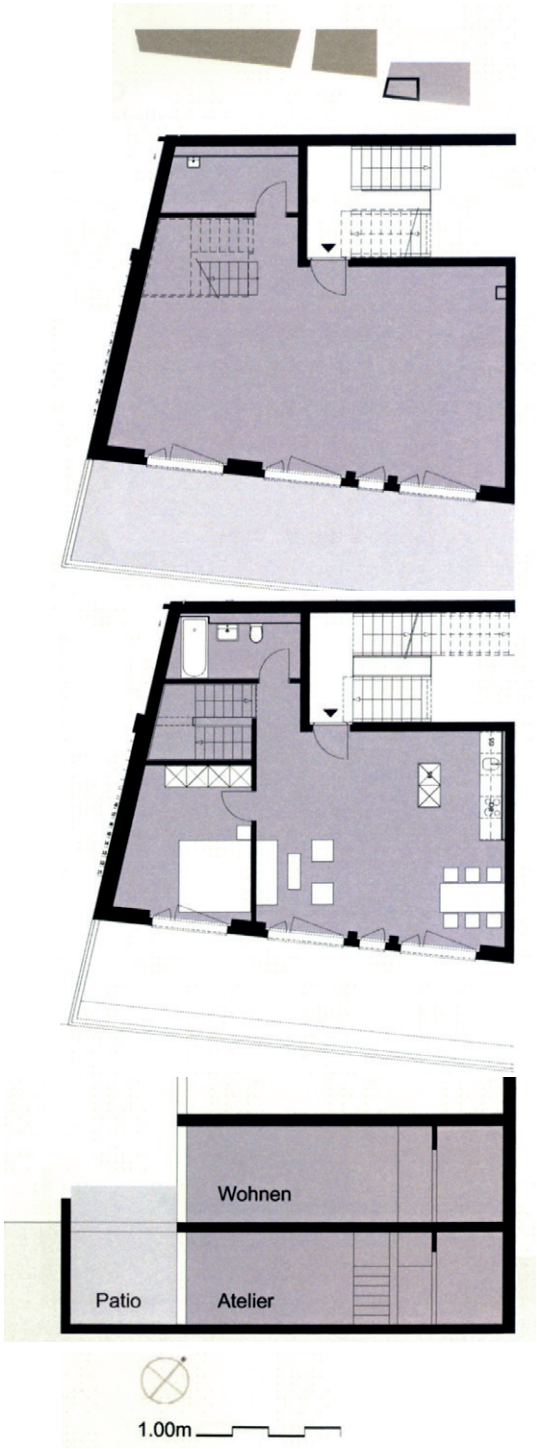
*In der Mitte eine Visualisierung aus Südosten mit dem Haustyp DO im Vordergrund.*

*Unten links die beiden Brücken-Hauszugänge mit den Nebenräumen.*










## Haus DO

*Duplex-Wohnatelier 2 x 65,5 m² = 131 m² auf zwei Geschossen (EG und UG). Im UG Abstellraum mit Waschbecken, Raumhöhe 2,42 m, im EG Bad und Küche fest installiert, Raumaufteilung nach Bedarf, Raumhöhe 2,52 m.*

*Nebenstehend das Bild des Atelierhofs kurz nach dem Einzug.*

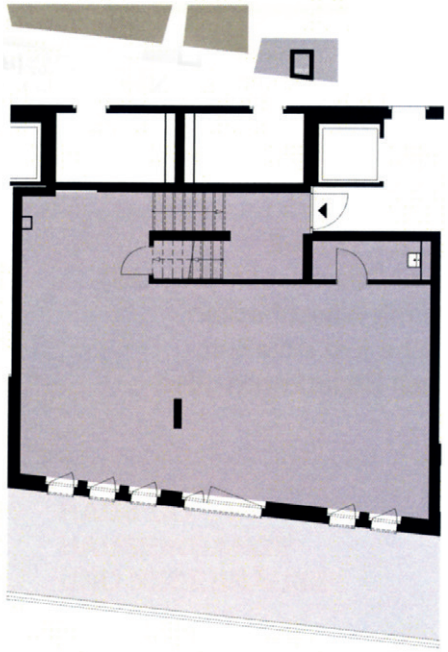
*Bild auf der linken Seite: Visualisierung der drei Haustypen von Südwesten mit der Freiburgstrasse im Vordergrund und von vorne nach hinten den Haustypen CRES, CEN und zuhinterst dem DO.*

# Haus DO

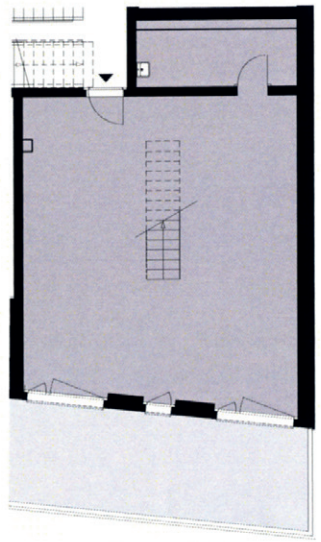
*Rechts:*
*Duplex-Wohnatelier 2 x 80 m² = 160 m² auf zwei Geschossen (EG und UG). Im UG Abstellraum mit Waschbecken, Raumhöhe 2,42 m, im EG Bad und Küche fest installiert, Raumaufteilung nach Bedarf, Raumhöhe 2,52 m.*

*Ganz rechts:*
*Duplex-Wohnatelier 2 x 68 m² = 136 m² auf zwei Geschossen (EG und UG). Im UG Abstellraum mit Waschbecken, Raumhöhe 2,42 m, im EG Bad und Küche fest installiert, Raumaufteilung nach Bedarf, Raumhöhe 2,52 m.*

*Die beiden Bilder in der Mitte zeigen das Wohnatelier mit der geradeläufigen, die Fotos auf der gegüberliegenden Seite jenes mit der zweiläufigen Treppe.*

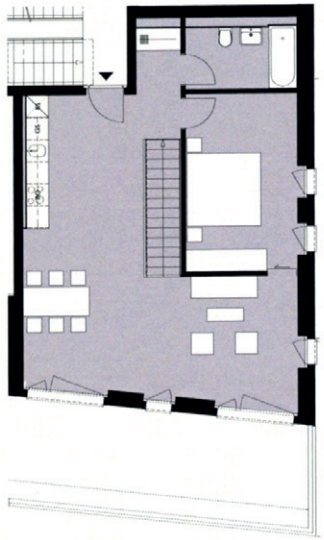


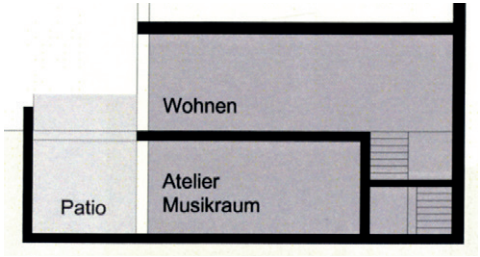






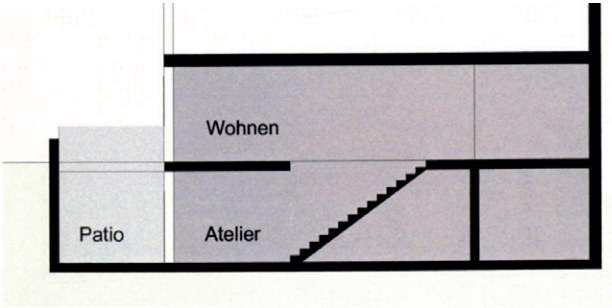
















# Haus DO

*1. bis 3. OG, von links nach rechts:*

*3½-Zimmer-Eckwohnung mit dreiseitiger Ausrichtung und 102 m² Wohnfläche, separates WC und Loggia mit 10 m².*

*3½-Zimmer-Wohnung, 75 m² Wohnfläche, Loggia mit 11,3 m².*

*4½-Zimmer-Wohnung, 101 m² Wohnfläche, Loggia 10,5 m².*

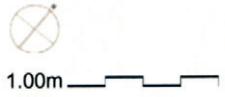
*4½-Zimmer-Wohnung, 116 m², Wohnfläche, separates WC mit Dusche und Loggia mit 12 m².*



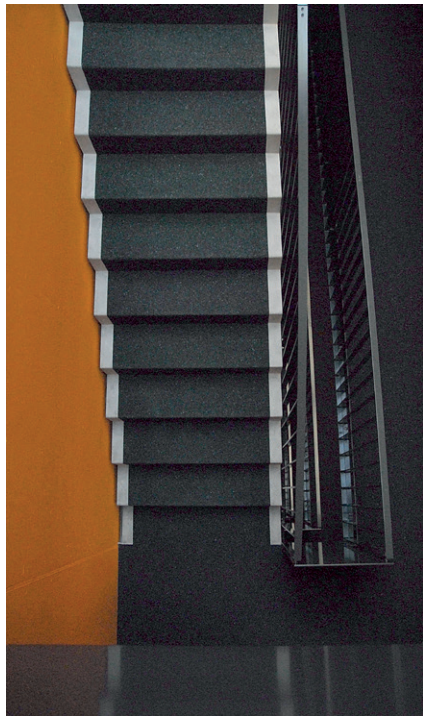


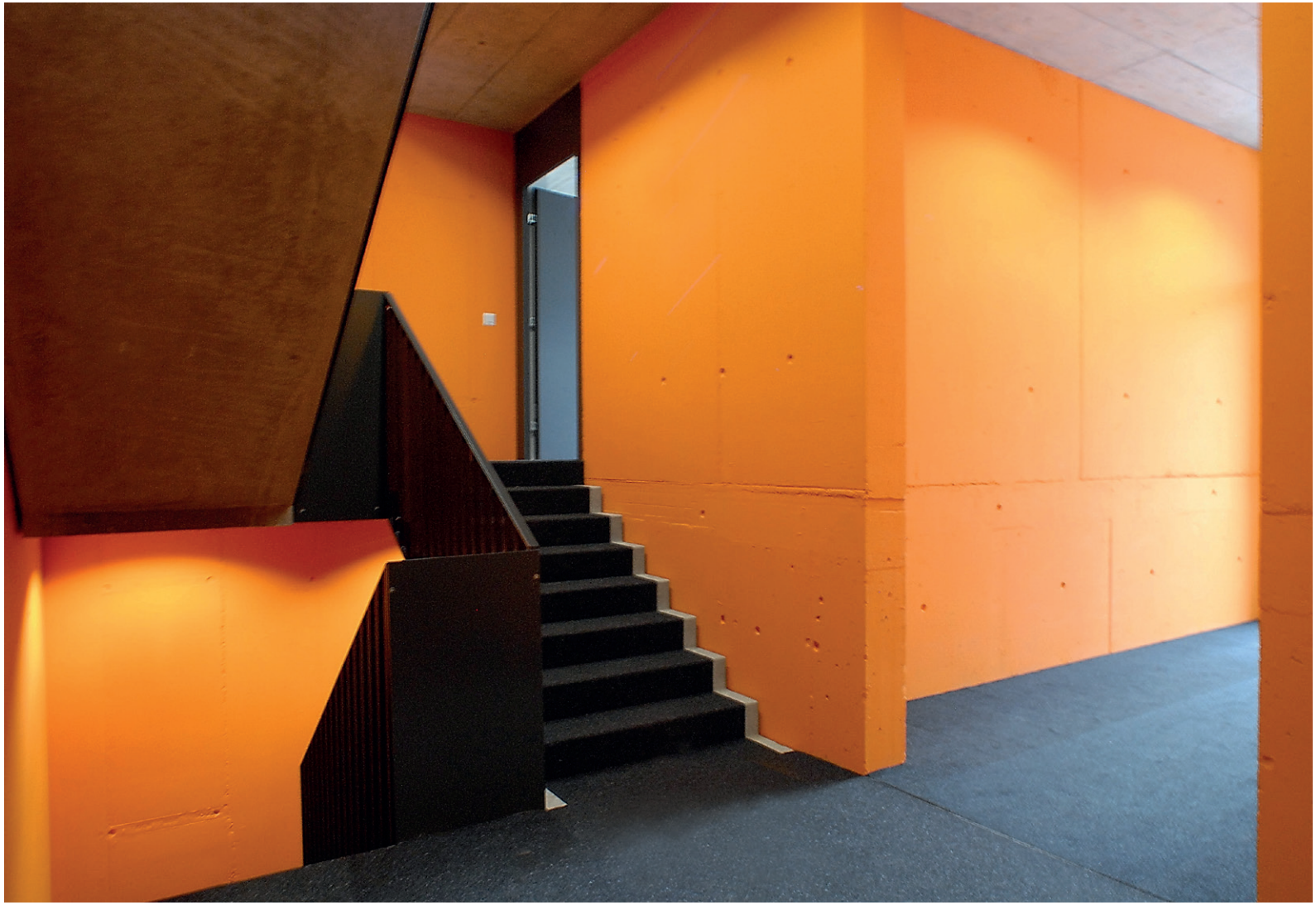
*Das Bild zeigt die Eckwohnung im Erdgeschoss mit Blick auf die Häuser CEN und CRES.*

*Auf der rechten Seite ist das innenliegende Treppenhaus mit Zenitallicht abgebildet.*















*Winter-Impressionen*

*Das Bild auf der linken Seite zeigt die Häuser CRES und CEN von Norden.*

*Links CRES und CEN von Süden und oben die Treppe zwischen den Häusern CRES und CEN.*

# IMPRESSUM


| | |
|---|---|
| *Herausgeberin* | *Regio Wohnbau AG mit arb Architekten* |
| *Konzept und Redaktion* | *Franz Biffiger, arb*<br>*Thomas Keller, arb* |
| *Gestaltung* | *Thomas Keller* |
| *Fotos* | *Thomas Keller*<br>*Arthur Kirchhofer (Titelfoto und S.41)* |
| *Illustrationen CRES-CEN-DO* | *Lucas Zbinden, Dampfwil* |
| *Lektorat, 1. Auflage 2013* | *Ellen Meyrat Biffiger*<br>*Regina Christinat*<br>*Mario Ricklin* |
| *Lektorat, 2. Auflage 2025* | *Hanspeter Schenk* |

*Die Regio Wohnbau AG ist eine Gesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Regiostory erzählt die wundersame Entstehungsgeschichte dieses Bauträgers, der aus der Regio-Wohnbaugenossenschaft hervogegangen ist.*

*Im Anhang an die Regiostory sind die beiden von den arb Architekten für die Regio realisierten Wohnüberbauungen "Hintere Aumatt" in Hinterkappelen und "CRES-CEN-DO" in Bern, sowie das nicht realisierte Wohnbauprojekt auf dem Horisbergerland in Unterdettigen dargestellt.*