



Bilder: Barbara Bühler

Der Gemeinschaftsteil wurde zwischen zwei Häusern eingerichtet.

Wohnbaugenossenschaft «in buona compagnia Aegerten» stellt Gemeinschaftssiedlung fertig

# Gemeinschaft statt Rendite

Die zweite Lebenshälfte birgt Herausforderungen, aber auch Gemeinsamkeiten. Hier setzt die Wohnbaugenossenschaft «in buona compagnia Aegerten» an. Ihre neue Siedlung in Aegerten (BE) bietet Zusammenhalt, Flexibilität und fein dosierbare Privatsphäre.

Von Michael Staub

Im Garten der Siedlung Kochermatte wachsen Kartoffelstauden, Zwiebeln und Rucola. Eine Genossenschafterin ist mit Jäten beschäftigt. Neben einer Stele mit Wasserhahn und Steckdose stehen die Giesskannen in Reih und Glied. Alles Nötige ist bequem zur Hand, und die Lagerkiste für das Gartenmaterial dient zugleich als Sitzbank. «In buona compagnia», in guter Gesellschaft also, kann man in Aegerten die zweite Lebenshälfte verbringen. Viele der frischgebackenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die hier einziehen, besaßen zuvor ein Haus oder eine Eigentumswohnung. Was sie vereint, ist der Wunsch nach Gemeinschaft und Vernetzung, gerade im Hinblick auf das Alter. Deshalb gibt es vielfältige Möglichkeiten für Begegnungen, vom Garten über den grosszügigen «Treffpunkt» im Erdgeschoss bis zu Fitness- und Wellnessräumen. Das Konzept der Siedlung ist vom bekannten gleichnamigen Projekt «In buona compagnia» in Bonaduz (GR) inspiriert.

## Schwieriger Start

Das Wohnen im Alter ist ein emotionales Thema, und deshalb stossen neue Zugänge auf grosses Interesse. «Viele Menschen möchten in einer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten wohnen und nicht in einem Heim oder in überbezahlten Servicewohnungen», ist Stephan Kunz überzeugt. Er hat das ungewöhnliche Projekt initiiert und bis zum Abschluss begleitet. Der Anlass für sein Engagement war ein medizinischer Notfall vor einigen Jahren: «Alles ging gut aus, doch in dieser Situation fragt man sich zwangsläufig, was mit dem eigenen Nachlass geschehen soll. Meine Frau und ich sind kinderlos und haben deshalb überlegt, was eigentlich aus unserem Grundstück, der Kochermatte, werden soll.»

Durch einen Zeitungsartikel erfuhr Stephan Kunz vom Projekt in Bonaduz, besichtigte die Siedlung und wurde «sogleich vom Genossenschaftsvirus infiziert». Deshalb beschloss das Ehepaar, die Kochermatte einer neu zu grün-

denden Genossenschaft im Baurecht zu übergeben. Bei der Umsetzung seines Projektes stiess Kunz jedoch lange auf Vorbehalte und Desinteresse: «Erst die zehnte Bank, die ich angefragt habe, sprach den nötigen Kredit. Oft habe ich gehört, das gemeinnützige Wohnen interessiere doch niemanden und ich solle besser ein kommerzielles Projekt umsetzen.»

Die Finanzierung, mit Unterstützung des Fonds de Roulement sowie des Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, glückte schliesslich. Um die Projektrisiken überschaubar zu halten, wurde eigens eine GmbH gegründet (siehe Box Seite 29). Diese Gesellschaft vergab einen Studienauftrag an vier Architekturbüros. Zentrale Vorgaben waren Nachhaltigkeit, ein hoher Baustandard und eine gute Integration der Bauten in die sensible dörfliche Umgebung. Der Wohnungsmix hingegen wurde nur grob skizziert. Diese Grosszügigkeit zahlte sich aus: Das Siegerprojekt von :mlzd Architekten aus Biel setzt auf das Durchwohnen und ist modular aufgebaut. Bis kurz vor Baustart konnte der Wohnungsmix noch verändert werden. «Dieser Weg hat sich gelohnt. Um gute Entscheidungen zu fällen, braucht man genügend Zeit. Genossenschaftliches Bauen und «jufle» passen nicht zusammen», fasst Stephan Kunz seine Erfahrungen zusammen.

### Feine Balance

Wie viel Gemeinschaft und wie viel Privatsphäre wollen die Bewohnerinnen und Bewohner? Diese Frage begleitet jedes genossenschaftliche Bauprojekt. Auch in Aegerten musste die Balance zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen gesucht und sorgfältig umgesetzt werden. Einen Anker für das gemeinsame Leben bildet der grosse Gemeinschaftsteil, der zwischen zwei Häusern gleichsam eingespannt ist. Im Erdgeschoss befindet sich der «Treffpunkt», ein grosszügiger Raum für Anlässe, Essen und Feiern. Während der vordere Teil wie ein Café gestaltet ist, befindet sich im hinteren das «Kaminzimmer». Im Obergeschoss sind Fitnessraum und Wellnessbereich untergebracht. Im Keller befindet sich die Werkstatt, wo verschiedene Genossenschafter ihre imposanten Maschinen- und Werkzeugbestände eingebracht haben. Und auch der grosszügige Platz vor dem Gemeinschaftsteil ist ein zentraler und natürlicher Begegnungsort.

Der Clou ist jedoch die Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen. «Man kann sich wahlweise den Nachbarn zuwenden oder mehr Privatheit suchen», erläutert David Locher, verantwortlicher Projektleiter bei :mlzd Architekten. Die Loggien sowie die Faltschiebeläden, die zwar blickdicht, aber nicht vollständig geschlossen sind, ermöglichen eine feine Dosierung der eigenen Teilhabe. Der Ausbaustandard mit massivem Eichenriemenparkett,



Die Häuser mit ihren Fassadenverkleidungen aus Holz fügen sich ins Dorfbild.



Der «Treffpunkt» ist in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

## Baudaten

### Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft «in buona compagnia Aegerten»

### Architektur:

:mlzd Architekten, Biel

### Aussenräume/Landschaftsarchitektur:

Maurus Schifferli, Bern

### Umfang:

32 Wohnungen, Treffpunkt, Werkstatt, Fitnessraum/Wellness, Tiefgarage mit 29 Plätzen (5 Ladestationen für Elektrofahrzeuge)

### Baukosten (BKP 1–5):

12,9 Mio. CHF total  
4939 CHF/m<sup>2</sup> HNF (inkl. Einstellhalle)

### Mietzinsbeispiele/Anteilscheine:

1 ½-Zimmer-Wohnung (43,80 m<sup>2</sup>, 1. OG): 880 CHF plus 109 CHF NK, 39 000 CHF Anteilscheinkapital  
2 ½-Zimmer-Wohnung (59,70 m<sup>2</sup>, 1. OG): 1136 CHF plus 129 CHF NK, 80 000 CHF Anteilscheinkapital  
3 ½-Zimmer-Wohnung (85,80 m<sup>2</sup>, 1. OG): 1625 CHF plus 169 CHF NK, 100 000 CHF Anteilscheinkapital  
4 ½-Zimmer-Wohnung (104,60 m<sup>2</sup>, EG): 2026 CHF plus 219 CHF NK, 120 000 CHF Anteilscheinkapital



Die Wohnungen bieten Eigentumsstandard.

hochwertigen Küchengeräten und barrierefreien Badezimmern entspricht demjenigen von Eigentumswohnungen.

Um die Kosten überschaubar zu halten, entwickelten Bauherrschaft und Architekt viele ungewöhnliche Lösungen. So ist etwa die Rückseite der Küche als Garderobenmöbel ausgebildet, das gleichzeitig die Ventile der Bodenhei-

zung aufnimmt. Um in der Küche mehr Arbeitsfläche zu schaffen, wurde der Kühlschrank ins unmittelbar angrenzende Reduit ausgelagert. Damit die Siedlung für kommende Veränderungen offenbleibt, kann zudem ein Raum der 3 ½-Zimmer-Wohnungen mit wenig Aufwand in ein zusätzliches Badezimmer verwandelt werden. «So können wir in den heute von Einzelpersonen genutzten Wohnungen später auch WGs ermöglichen. Angesichts der sinkenden Renten ist das ein realistisches Szenario», sagt Stephan Kunz.

#### Strom via «Solarboiler» nutzen

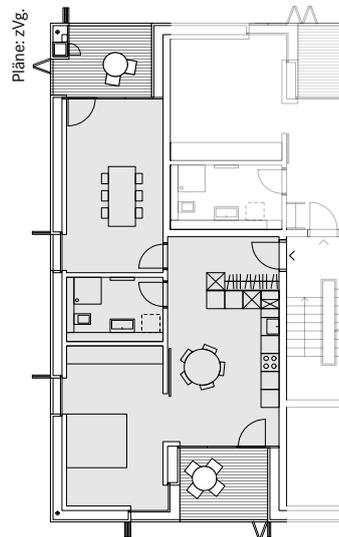
Vor Baubeginn wurden archäologische Sondierungsgrabungen vorgenommen, weil man in der Kochermatte römische Spuren vermutete. Dieser Verdacht bestätigte sich nicht, dafür stellte die Statik eine Knacknuss dar. «Der Baugrund ist wegen des Grundwassers eher instabil, eine Fundierung mit Pfählen war aber nicht möglich. Deshalb mussten wir auf ein System von sich gegenseitig ausgleichenden Bodenplatten zurückgreifen», sagt David Locher. Die Neubauten wurden mit Ort beton und Backstein ausgeführt und besitzen eine hinterlüftete Holzfassade. Von der Tragstruktur bis zur Aussenhaut wurden möglichst langlebige und wertige Materialien verbaut. So sorgt etwa ein mineralischer Putz für ein angenehmes Innenraumklima. Die Häuser

verfügen über eine Komfortlüftung und wurden gemäss dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (Geak) in der Klasse A zertifiziert. Der Schallschutz erfüllt die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181.

Die zentrale Heizwärmeversorgung übernimmt ein Pelletskessel mit einer Leistung von 140 Kilowatt. Einen grossen Teil der Energie für die Warmwasseraufbereitung liefert die siedlungseigene Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 99 Kilowatt (p). Deren überschüssiger Strom wird nicht ins Netz eingespeist, sondern für die fünf dezentralen Wassererwärmer verwendet. Pro Gebäude gibt es jeweils einen solchen «Solarboiler», der flexibel mit einer Leistung von ein bis fünf Kilowatt geladen werden kann. Der so «verheizte» Strom leistet einen Beitrag zu tieferen Nebenkosten. Die Abrechnung erfolgt über eine spezielle Software. Bereits vorhanden sind auch fünf bidirektionale Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Damit könnten die Fahrzeugbatterien nicht nur als Speicher, sondern auch als temporäre Energiequelle genutzt werden.

### Für die Zukunft gerüstet

Derzeit sind in der Kochermatte nur noch einzelne Wohnungen frei. Bis im Herbst rechnet Stephan Kunz mit der Vollvermietung: «Bei den 3½-Zimmer-Wohnungen harzte es ein bisschen. Wir würden heute mehr kleine Wohnungen bauen, denn diese gingen weg wie warme Weggli.» Falls der Bedarf in Aegerten und Umgebung weiter anzieht, wäre man bestens für eine Erweiterung vorbereitet. Eine passende Parzelle, die vom heutigen Siedlungsrand bis zur nahen Hauptstrasse reicht, ist bereits bestimmt. Für das gesamte Areal besteht eine genehmigte Überbauungsordnung. «Man kann hier nicht irgendetwas hinstellen, sondern nur eine baugleiche Ergänzung, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Zudem sind die Heizung und die Stromversorgung darauf ausgelegt, auch die zweite Etappe versorgen zu können», sagt Stephan Kunz. Die «buona compagnia» ist damit nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner gesichert, sondern auch für das genossenschaftliche Projekt und nicht zuletzt für das Ortsbild. ■



**Grundriss einer 2 ½-Zimmer-Wohnung: Dank der Ost-West-Ausrichtung wählen die Mieterinnen und Mieter zwischen mehr und weniger Privatheit.**



**Situation der vier neuen Häuser.**

### Von der GmbH zur Genossenschaft

Die meisten Baugenossenschaften bestehen seit Jahrzehnten oder werden – wie etwa «mehr als wohnen» oder die «Genossenschaft Industriestrasse» – von bestehenden Baugenossenschaften gegründet. In Aegerten war dies nicht möglich. Deshalb gründete Initiant Stephan Kunz zunächst eine GmbH, die die Projektrisiken vor dem Erhalt der Baubewilligung trug. Danach

wurde die Gesellschaft in eine Genossenschaft umgewandelt. Der ungewöhnliche Rechtsakt gelang dank der engen Begleitung durch einen Notar. Die Formulierung der Statuten stellte hohe Ansprüche, wurde aber von sämtlichen Instanzen bewilligt. Interessierten erteilt Stephan Kunz gerne Auskunft ([sk@inbuonacompagnia-aegerten.ch](mailto:sk@inbuonacompagnia-aegerten.ch)).