

Bienengarten, Beringen : ein Beitrag zur Lösung der Wohnprobleme

Autor(en): **Müller, Jakob**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 7-8: **Neubauten von Baugenossenschaften**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105834>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

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

Von Jakob Müller *Hans Metz führte Bruno Surti*

Bienengarten, Beringen

Ein Beitrag zur Lösung der Wohnprobleme

Seit vielen Jahren wurden auch in Beringen fast nur noch Eigentumswohnungen gebaut. Preiswerte Mietwohnungen, insbesondere für Betagte und Invalide, fehlten.

In dieser Situation beschloss ein Kreis von Beringer Sozialdemokraten/-innen und Gewerkschafter/-innen im Jahre 1986, den Weg der genossenschaftlichen Selbsthilfe zu beschreiten. Die Schwierigkeiten schienen zu Beginn allerdings fast

unüberwindlich, denn für eine vorwiegend für ältere Leute konzipierte Siedlung kam nur ein zentraler und zugleich ruhiger Ort in Frage. Bestehende Liegenschaften, welche sich für einen Umbau geeignet hätten, fehlten. Der Kanton war zwar bereit, ein Grundstück der inzwischen gegründeten Genossenschaft für den vorgesehenen Zweck zu einem fairen Preis zu überlassen. Doch er wünschte, einer neueren Praxis folgend, auch in

diesem Fall Realersatz. Nach längeren Bemühungen gelang es der Genossenschaft, das Land für diesen Tausch in Beringen und in zwei anderen Gemeinden des Klettgaus zu erwerben.

Damit konnte die Planung für den Bau beginnen. 13 kleinere Wohnungen (3- und 2-Zimmer-, eine 1-Zimmer-Wohnung) sowie drei grössere Familienwohnungen (4^{1/2} und 5^{1/2} Zimmer), alle invalideengängig, schienen für Beringen eine angemessene Zahl und ein günstiges Verhältnis zu sein. Eine reine Alterssiedlung wollten wir vermeiden, damit neuesten Erkenntnissen und den Empfehlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen folgend. Damit der umgebaute Raum optimal ausgenutzt werden konnte, wurden im Dachgeschoss sechs Räume mit Mansarden eingerichtet, die als Ateliers (Bastelräume) oder Einzelzimmer benützt werden können.

Alters- und Familiensiedlung

Von Manfred Ochsner, Architekt HTL

Bevor mit der Projektierung eines Gebäudes begonnen werden kann, müssen jeweils die entsprechenden Randbedingungen definiert werden; beim Projekt der Baugenossenschaft «Bienengarten» waren es Bedingungen wie zum Beispiel invalidegerecht, preisgünstig, Berücksichtigung baubiologischer und energetischer Aspekte, sonnige Lage der Wohnräume oder Integration menschlicher und sozialer Anforderungen der Bewohner/-innen. Dies alles sind Bedingungen, die sich zum Teil gegenseitig stark beeinflussen. Dank der optimalen und intensiven Zusammenarbeit zwischen der Baukommission und dem Architekten konnte beim «Bienengarten» eine sinnvolle Berücksichtigung praktisch aller Randbedingungen erreicht werden. Als besonders vorteilhaft für die zukünftigen Bewohner/-innen darf sicher die Nähe zum Beringer Dorfzentrum bezeichnet werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel, der Coop, aber auch die Gemeindeverwaltung sowie das Altersheim befinden sich direkt nebenan. Das Grundstück ermöglichte es uns, den Baukörper als Winkel zu planen, so dass alle Wohn- und Schlafräume nach Süden oder nach Westen orientiert sind. Auf der Gebäuderückseite entstand ein windgeschützter, zum Verweilen einladender Innenhof mit Biotop, Gartenanlage und Gartenschopf.

Obwohl preisgünstig gebaut werden musste, führte das Abwägen aller Vor- und Nachteile zu einer massiven Gebäudekonstruktion, bei der baubiologische Aspekte ebenfalls berücksichtigt worden sind. Als Beispiel seien die Aussenwände erwähnt, die aus einem sogenannten Zweischalenmauerwerk bestehen, das innen und aussen mit konventionellem mineralischem Putz verputzt wurde. Auch die 12 bis 16 Zentimeter starke Wärmedämmung ist natürlich nicht aus Kunststoff, sondern aus Mineralwollplatten. Selbst beim Innenausbau kamen vorwiegend biologisch unbedenkliche Produkte zur Anwendung. Dazu gehören Bodenbeläge aus Holz und Linoleum. Erwähnenswert ist sicher auch die Tatsache, dass alle auf dem Bau beschäftigten Handwerker keine Spraydosen mit FCKW verwenden durften.

Grundwasser statt Heizöl

Die Wahl der Heizungsanlage war für die Baukommission nicht einfach. Als Grundlage standen Investitions- und Betriebskosten verschiedenster Heizungsanlagen zur Verfügung; ökologische Aspekte kamen dazu. Ausschlaggebend für die Wahl einer Wärmepumpenanlage war schliesslich aber die Überlegung, dass längerfristig diejenige Anlage am günstigsten sein wird, welche am wenigsten Energie benötigt. Jede Wärmepumpe braucht aber Energie. Naheliegender war darum der Wunsch, dem Grundwasser Wärme zu entziehen. Ungewiss war allerdings, ob mit einer Bohrung überhaupt Grundwasser zu finden sei. Nachdem wir die Bohr- und Nutzungsbewilligung durch den Kanton problemlos erhalten hatten, konnte im Sommer 1989 mit der Bohrung begonnen werden. Zu unserer Erleichterung stiessen wir in einer Tiefe von 57 Metern auf Grundwasser. Pro Minute werden im Winter nun etwa 180 Liter Wasser nach oben gepumpt, durch die Wärmepumpe abgekühlt und über einen Sickerschacht dem Erdreich wieder zugeführt – ein geschlossener Kreislauf, der ökologisch völlig unbedenklich ist.

Hauptziel: Günstige Mietzinse

Unser grundlegendes Hauptziel war, so günstige Mietzinse wie möglich zu erreichen und damit einem Bedürfnis zu entsprechen, das vom privaten Wohnungsbau oft nicht befriedigt wird. Als Beispiel für die Mieten im «Bienengarten» sei genannt: eine 3-Zimmer-Wohnung kostet 925 Franken im Monat, alle Nebenkosten, inklusive Heizung, betragen 88 Franken. Für Mieter/-innen, deren Einkommen und Vermögen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet, beträgt der Zins 825 Franken, bei Betagten und Invaliden, welche unter der genannten Grenze liegen, 725 Franken. Um das Hauptziel, günstige Mieten zu erreichen, suchten wir – wie viele ähnliche Genossenschaften – um die vom Bund unter bestimmten Voraussetzungen gewährte Hilfe nach Bürgschaft und Verbilligung der Mieten.

Zu den genannten Voraussetzungen zählt, dass die Bauherrschaft nachweisen muss, dass ihr Projekt einem Bedürfnis entspricht, und dass ein anerkanntes und geeignetes Bankinstitut die notwendigen Hypothekarkredite zur Verfügung stellt. In der Genossenschaftlichen Zentralbank Schaffhausen haben wir eine entgegenkommende Hauptpartnerin gefunden, welche in der Finanzierung genossenschaftlichen Bauens lange Erfahrung hat. Auch unser gemeindeeigenes Institut, die Spar- und Leihkasse Beringen, hat sich an

Unseres ehemaligen Präsidenten, Otho Nauer fiel. Mit viel Mut und Optimismus haben die Architekten das Projekt auf eigenes Risiko vorangetrieben und die umfangreichen Gesuchunterlagen an das Bundesamt für Wohnungswesen bereitet. Unter dem Titel «Baugenossenschaft» wurde ein Grundstück für einen preisgünstig angebotenen Grundbesitz erworben.

der Finanzierung beteiligt. Schliesslich gewährte auch der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW), der Dachverband der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften, ein bedeutendes Darlehen zu günstigem Zinssatz. Solche Unterstützung ist um so notwendiger, als seit vielen Jahren die meisten Kantone und Gemeinden solche Bauprojekte nicht mehr unterstützen, auch der Kanton Schaffhausen nicht. Damit keine falschen Vorstellungen über die Bundeshilfe entstehen, sei hier ausdrücklich erwähnt: Gemäss Bundesvorschrift müssen die Anfangsmietzinse alle zwei Jahre um (gegenwärtig) sechs Prozent erhöht werden, bis kostendeckende Mietzinse erreicht sind. Alsdann muss der grösste Teil der Bundesvorschüsse zur Mietverbilligung von der Genossenschaft schrittweise innert 15 Jahren zurückbezahlt werden.

Ein ansehnliches Eigenkapital

Um in dieser Situation ein möglichst hohes Eigenkapital zu erreichen, haben wir für unsere Genossenschaft auch über den Kreis der sozialdemokratischen Bewegung hinaus geworben. Bis heute sind von über 70 Genossenschafter/-innen 480 000 Franken Anteilscheine gezeichnet und einbezahlt worden. Dies sind 13 Prozent der Gesamtanlagekosten von 3,8 Millionen Franken (inklusive Land). Dieser Anteil wie auch Vermietung fast aller Wohnungen auf den frühest möglichen Termin beweist, dass unsere Wohnungen einem Bedürfnis entsprechen.

Alters- und Familien-siedlung «Bienengarten»: Die Wohnungen sind nach fortschrittlichen Gesichtspunkten erstellt worden und schliessen eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt in Beringen.



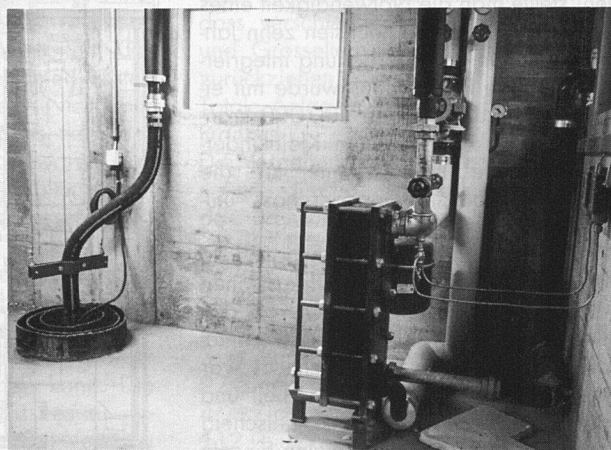
Fotos: Rolf Baumann, Schaffhausen

Soziale, menschliche Aspekte

Inmitten dieser technisch-materiellen Fragen haben Vorstand, Architekt und Baukommission sich immer wieder bemüht, auch die sozialen, menschlichen Aspekte des Zusammenwohnens unterschiedlicher Familien zu berücksichtigen. Schon etliche Monate vor Beginn der Bauarbeiten hatten die Mitglieder der Genossenschaft Gelegenheit, Wünsche und Anregungen beim Vorstand zuhanden von Baukommission und Architekten anzubringen. Einige dieser Vorschläge konnten im Zuge der Detailplanung verwirklicht werden. Die Berücksichtigung menschlicher Aspekte war von Anfang an auch dadurch gefordert, dass die Wohnungen – in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen – invalidengerecht gestaltet wurden. Eben-

so versuchten wir, wie angedeutet, einen Bau nur für Betagte zu vermeiden. In der Siedlung sollen sich in einem angemessenen Grade Menschen unterschiedlichen Alters und verschiedener Art ergänzen. Die heutige Zusammensetzung der Bewohner/-innen scheint uns auch in dieser Hinsicht recht erfreulich. In der Siedlung werden wohnen: Ältere Eheleute, jüngere Paare, Familien mit Kindern im Schulalter sowie Alleinstehende. Auch für drei Personen, die zum Teil invalid sind, bietet der «Bienengarten» eine Heimat. Und wir haben guten Grund zu hoffen, dass sich in den kommenden Jahren ein Geist der guten Nachbarschaft in diesem grossen, aber noch überschaubaren Haus entwickeln wird. Die Hauswartfamilie und der Vorstand der Genossenschaft werden sich bemühen, zu diesem Ziele beizutragen.

Die moderne Heizanlage im «Bienengarten»: Eine Wärmepumpe verwertet pro Minute 180 Liter Wasser aus einer Tiefe von 60 Metern und beheizt damit das Haus.



... für Ihren Aufbau

**Erdbewegung
Pneukran
Baurecycling**

Aktiengesellschaft
ERNST HABLÜTZEL & Co
8217 Wilchingen ☎ 053 61 23 17