



1919–1969

50 Jahre Eisenbahner
Baugenossenschaft
Bern

50 Jahre Eisenbahner
Baugenossenschaft
Bern

50 Jahre Eisenbahner Baugenossenschaft Bern



1919–1969

Inhalt

<i>I. Die Entstehung und die Entwicklung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern</i>	7
1. Die Vorgeschichte	9
2. Die Gründung	11
3. Die Statuten	13
4. Die Stammsiedlung Weißenstein	
Das Bauland	15
Die Überbauung des Weißensteingutes	
Der Kostenvoranschlag und der Finanzierungsplan	18
Die Baugeschichte	20
Die Überbauung der Weißensteinbesitzung	
Die Ausgangslage	26
Der Bau des Geschäftshauses	27
Der Umbau des Herrschaftshauses	29
Die Siedlung wird vollendet	29
Die Sanierung	33
Die Modernisierung	37
5. Die Siedlung Holligen	
Die bisherigen Erweiterungspläne	40
Die Überbauung des Schloßgutes Holligen	42
6. Die Alterssiedlung Holligen	47
7. Die Neubauten Schwabgut Bümpliz und Häberlimatte Zollikofen	50
8. Ausblick	57
 <i>II. 50 Jahre Leben und Wirken in der Genossenschaft</i>	59
 <i>III. Pot-pourri coopératif</i>	71
 <i>IV. Edilizia cooperativa</i>	77
 <i>Anhang</i>	81
 Genossenschaftsbehörden, Mitgliederverzeichnis 1919–1968	82
Mitgliederbestand	87

I. Die Entstehung und die Entwicklung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

1. Die Vorgeschichte

Ausüben und Tun ist für alle Menschen
immer die Hauptsache.

Heinrich Pestalozzi

Vor fünfzig Jahren, in der wirren Zeit nach dem Ersten Weltkrieg, ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern entstanden. Ein Kind der Not und der Bedrängnis. Aber auch ein Zeugnis des Mutes und der Opferbereitschaft einiger einfacher, beherzter Männer. Teuerung und Arbeitslosigkeit geisterten durch das ganze Land, und besonders in den größten Städten litt die Bevölkerung unter einer bisher nie gekannten Wohnungsnot. Das Erliegen der zivilen Bautätigkeit während der Kriegsjahre bewirkte in der ganzen Schweiz eine Verknappung des Wohnraums. Es fehlten über 20 000 Wohnungen. Aufgestachelt durch Wucher und Preistreiberei kletterten die Mietpreise sprunghaft in die Höhe. Verzweiflung und Ratlosigkeit herrschten überall; ohnmächtig stand der einzelne der harten Wirklichkeit gegenüber. Aus dieser Saat erwuchs die Erkenntnis zur kollektiven Selbsthilfe. Die Verwirklichung brauchte aber Mut, Unerschrockenheit und Idealismus.

Wir können heute nicht mehr feststellen, von wem der Gedanke zur Gründung einer Eisenbahner-Baugenossenschaft auf dem Platze Bern ausgegangen ist. Schlagartig tauchte die Losung auf: «Hilf dir selbst, so wird dir geholfen werden!» Verbissen wiederholte man sie, im Selbstgespräch, zu Hause, am Arbeitsplatz im Bahnhof, Depot oder in der Verwaltung. Es bleibt das Verdienst von **Hans Glauser**, Beamter der BLS, dieses Gedankengut gesammelt und in Bahnen gelenkt zu haben, die schließlich zur Gründung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern führten. Unermüdlich propagierte er die Idee eines Siedlungsbaus auf genossenschaftlicher Basis. Er ging von Mann zu Mann, organisierte Zusammenkünfte und leistete, gemeinsam mit Gleichgesinnten, die Vorarbeiten zum Zusammenschluß. Unter der Leitung von **Paul Brönnimann**, Verwalter der Versicherungskasse des Verbandes schweizerischer Eisenbahn- und Dampfschiffangestellten (VSEA), bildete sich nunmehr ein Initiativkomitee, das einen Statutenentwurf ausarbeitete und sich vor allem zur Aufgabe machte, das schwierigste Problem, dasjenige der Baufinanzierung, zu lösen.

Gleichzeitig erhielten die Architekten Hodler und Trachsel den Auftrag, abzuklären, wo und wie gebaut werden könnte. Es galt zu handeln, die Zeit drängte, und man wollte schon anlässlich der Grün-

dung die wichtigsten Fragen geklärt haben. Unsere Gründer standen auf realem Boden. Sie wußten, daß sonst nur Luftschlösser gebaut würden. Und sie handelten: zäh, umsichtig und zielstrebig. Welches Maß an Arbeit und Einsatz dabei geleistet werden mußte, können wir uns kaum noch vorstellen. Es geziemt sich, daß wir heute nach fünfzig Jahren kurz innehalten, in jene Zeiten zurückschauen und der Männer, welche die EBG geschaffen haben, in Ehre gedenken und ihrer Leistung Achtung zollen. Es ist zwar durchaus möglich, daß, hätten sie die Schwierigkeiten vorausgesehen, die ihnen noch bevorstanden, die Gründung der EBG Bern unterblieben wäre. Diese Hypothese schmälert ihren Verdienst aber keineswegs. Im Gegenteil! Trotz der scheinbar unüberwindlichen Hindernisse, die sich – wie wir noch sehen werden – vor ihnen auftürmen sollten, blieben sie, fast ohne Ausnahme, bei der Stange und bewährten sich. Sie wuchsen mit der freiwillig übernommenen Aufgabe über sich hinaus. Der Lohn für ihre Hingabe und Treue zur Sache fanden sie in der Vollendung des Werkes, im Bewußtsein, zahlreichen Mitmenschen geholfen zu haben und in ferner Zukunft noch helfen zu können. Ihr Vermächtnis bleibt in unsern Siedlungen erhalten.

Darüber zu rätseln, ob unsere Gründer auch ohne die Hilfe, die ihnen durch Bund, Kanton und Gemeinde, die SBB und von gewerkschaftlicher Seite zuteil geworden ist, ans Ziel gelangt wären, ist müßig. Tatsache ist aber, und die Gerechtigkeit gebietet es, darauf hinzuweisen, daß der jungen Genossenschaft nicht nur mit Rat, sondern auch mit Taten – wenn auch öfters nur zögernd – wirksam beigestanden worden ist: durch Subventionierung, Gewährung von Darlehen und Abgabe von Land im Baurecht zu günstigen Bedingungen. Nationalrat Emil Düby, der erste Generalsekretär des Schweizerischen Eisenbahnerverbandes, half die Verbindungen zu den Behörden herzustellen, und als das Schicksal auf des Messers Schneide stand, stellte sich sogar Bundesrat Schultheß als Vermittler zur Verfügung.

Aufruf an die Eisenbahner in Bern.

Werte Kollegen!

Mehr als in allen andern grössern Gemeinden der Schweiz ist in Bern die Wohnungsfrage durch das schnelle Anwachsen der Bevölkerung und das gleichzeitige Zusammenschrumpfen der Privatwohnbautätigkeit heute eines der wichtigsten und zugleich schwierigsten kommunalpolitischen Probleme geworden. In Bern herrscht nicht nur eine Wohnungsknappheit, sondern eine ausgesprochene Wohnungsnot. Die Unterbringung der Bevölkerung bietet immer grössere Schwierigkeiten. Umfassende Massnahmen hinsichtlich der Behausungsmöglichkeit und der Bautätigkeit müssen ergriffen werden» (Dr. Hans Freudiger. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 3, 1918).

Unter der Wohnungsnot leiden die unbemittelten Bevölkerungsschichten — und zu diesen gehört ja auch die Mehrzahl der Eisenbahner — am meisten. Manche Familien können überhaupt keine Wohnungen finden, sind obdachlos; viele andere sind in Mietkasernen zusammengepfercht, müssen vorliebnehmen mit Wohnungen, die des Lichts und der frischen Luft entbehren, feucht, gesundheitsschädlich sind. Braucht gesagt zu werden, dass die übermässig hohen Mietpreise die Lebenshaltung der Besitzlosen stark beeinträchtigen?

Angesichts dieses Wohnungselendes kann, darf die Eisenbahnerschaft der Stadt Bern nicht länger müssig bleiben. Auch in Bern müssen sich die Eisenbahner zusammentun, um mit Hilfe des Staates und der Gemeinde bei der Bekämpfung der Wohnungsnot tatkräftig mitzuwirken.

Seit einer Reihe von Jahren bestehen in zahlreichen Städten unseres Landes Eisenbahner-Baugenossenschaften, die sich die Aufgabe gestellt haben, ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen. Diese Genossenschaften haben bereits einen guten Teil ihrer Aufgabe erfüllt. Davon zeugen die schmucken Siedelungen, die in St. Gallen, Biel, Luzern, Olten, Rapperswil, Burgdorf, Brig, Chur, Rorschach und an andern Orten entstanden sind. Die Berner Eisenbahner haben sich bis jetzt nicht an den genossenschaftlichen Wohnungsbau herangewagt. Allein heute sind die Verhältnisse derart, dass auch sie zur Selbsthilfe greifen müssen.

Die Unterzeichneten halten es deshalb für zweckmässig und an der Zeit, zur Gründung der

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern

den Anstoss zu geben. Aus dem beiliegenden Statutenentwurf ist ersichtlich, dass es sich um die Gründung eines rein gemeinnützigen Unternehmens handelt. Es soll eine Genossenschaft gebildet werden, in der jeder Eisenbahner, ob hoch oder niedrig, Platz findet, eine Genossenschaft, die imstande sein wird, ihre Mitglieder von den Wohnungssorgen zu befreien. Eine der dringendsten Aufgaben der Genossenschaft wird sein, den Angestellten der untern Dienstklassen Wohnungen zu möglichst niedrigen Mietzinsen zu verschaffen.

Die Gründungsversammlung wird nächsten Dienstag, den 1. Juli 1919, abends 8 Uhr, im Saal der Wirtschaft Maulbeerbaum in Bern abgehalten.

Jeder Eisenbahner, der willens ist, für seine Familie bessere Wohnverhältnisse zu schaffen, möge an dieser Versammlung teilnehmen und der Genossenschaft als Gründer beitreten. Keiner stehe zurück, keiner denke, dass es auf ihn, den einzelnen, nicht ankomme. Nur gemeinsames Handeln führt zum Ziel!

Mit kameradschaftlichem Gruss!

K. Baumgartner, Gepäckarbeiter.
R. Bratschi, Sekretär V. S. E. A.
P. Brönnimann, Verwalter der Sterbekasse V. S. E. A.
A. Bürgi, Lokomotivführer.
J. Burri, Zugführer.
J. Dudan, Kondukteur.
E. Fell, Buchhalter-Kassier V. S. E. A.
H. Glauser, Beamter B. L. S./B. N.
A. Hofer, Beamter der Generaldirektion S. B. B.
G. Ledermann, Rangiermeister.
P. Perrin, Generalsekretär-Adjunkt V. S. E. A.
P. Plattner, Lokomotivführer.
A. Schaub, Beamter der Generaldirektion S. B. B.
Ch. Wüthrich, Weichenwärter.

2. Die Gründung

Um sich über die herrschende bittere Stimmung eine Vorstellung machen zu können, lassen wir vorerst *Paul Brönnimann* in seinem Bericht über das Jahr 1919 zu uns sprechen:

Es läge nahe, den Bericht mit einer Schilderung der Wohnungsnot einzuleiten; denn dieser, als einem Teil der Macht, die das Böse will und das Gute schafft, ist es zuzuschreiben, daß sich nun auch die Berner Eisenbahner für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zusammengeschlossen haben. Allein gebotener Kürze halber sei hier zur Kennzeichnung der Notlage bloß ein Aufruf wiedergegeben, den der Stadtrat von Zürich vor einigen Tagen in der Presse veröffentlicht hat:

«Die Wohnungsnot hat einen erschreckenden Grad erreicht. Bitterkeit und Verzweiflung ergreift die Betroffenen, welche nicht wissen, wo sie bei Anlaß des Wohnungswechsels mit Frau und Familie unter Dach kommen können. Jede Erleichterung des Notstandes ist willkommen, und nachdem die behördlichen Maßnahmen erschöpft sind, ist jedes freiwillige Entgegenkommen Privater zur unabweislichen Pflicht gegenüber dem Mitmenschen geworden.»

Braucht gesagt zu werden, daß die Zustände in der Stadt Bern nicht besser, sondern womöglich noch schlimmer sind als in Zürich? Gewiß, es ist unabweisliche Pflicht jedes einzelnen, nach Möglichkeit zur Linderung der Wohnungsnot beizutragen. Leider konnte bis jetzt nicht festgestellt werden, daß diejenigen, die als Besitzende imstande wären, im Sinne des vom Zürcher Stadtrat erlassenen Aufrufes zu wirken, ihre Pflicht erkannt hätten. Im Gegenteil! Die übertriebenen Mietzinssteigerungen, die in den großen Städten gang und gäbe sind, beweisen, daß die Mehrzahl der Grundeigentümer zunächst kein anderes Ziel kennt, als die Notlage der Mieter auszunützen. Es bleibt abzuwarten, ob die Behörden des Staates und der Gemeinden, deren Maßnahmen nach den Erklärungen des Stadtrates von Zürich erschöpft sind, es zuwege bringen, daß die Besitzenden ihre Mithilfe zur Beseitigung der Wohnungsnot freiwillig gewähren werden. Die Mieter dürfen sich keinesfalls auf diese freiwillige Mithilfe verlassen, sondern für sie gilt der Wahlspruch: «Hilf dir selber, so wird dir geholfen werden!»

Unter diesen Aspekten werden die Eisenbahner der Stadt Bern auf den *1. Juli 1919* zur Gründungsversammlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern im Restaurant «Maulbeerbaum» (heute «National») aufgerufen. Die sehr zahlreich anwesenden Interessenten wählen *August Schaub* zum Tagespräsidenten und im Namen des Initiativkomitees richtet *Paul Brönnimann* folgende Worte an die Versammlung:

Es ist nicht das erstmal, daß sich die Eisenbahner Berns mit dem Gedanken der Gründung einer Baugenossenschaft befassen. Die Schwierigkeiten scheinen jedoch früher derart groß gewesen zu sein, daß es bis heute unmöglich war, zum gewünschten Ziele zu gelangen. Die gegenwärtige Wohnungsnot zwingt nun aber auch die Eisenbahnerschaft, gebieterisch zur Selbsthilfe zu greifen. Es wird der Gemeinde Bern unmöglich sein, aus eigener Kraft der von Tag zu Tag wachsenden Wohnungsnot Herr zu werden. Die Zahl der Obdachlosen wird mit jedem Monat zunehmen, so daß auch den Eisenbahnern des Platzes Bern die Pflicht erwächst, dem Beispiel der Kollegen zahlreicher Schweizer Städte zu folgen und tatkräftig an die Gründung einer großen, leistungsfähigen Baugenossenschaft heranzutreten.

Architekt Hodler vertritt die Auffassung, daß der Zeitpunkt zur Gründung von Baugenossenschaften günstig sei und in absehbarer Zeit nicht günstiger werden wird. Die bedenklichen Zustände auf dem Wohnungsmarkt in fast allen Schweizer Städten und nicht zuletzt die bestehende große Arbeitslosigkeit im Baugewerbe haben die Bundesbehörden veranlaßt, zur Belebung der privaten und genossenschaftlichen Bautätigkeit namhafte Subventionen à fonds perdu zu bewilligen, die bis zu 30 Prozent der Erstellungskosten betragen. Es ist ganz selbstverständlich, und es kommt dies auch im betreffenden Bundesbeschluß deutlich zum Ausdruck, daß in erster Linie Genossenschaften Anspruch auf die Ausrichtung des Subventionsmaximums von 30 Prozent haben werden. Der bernische Finanzdirektor teilt nach Rücksprache diese Auffassung im vollen Umfange.

Architekt Trachsel orientiert sodann über die Bebaumöglichkeiten und die in Aussicht genommenen Haustypen und deren Baukosten. Es gibt in nächster Nähe Berns nicht mehr viel Bauland (schon vor 50 Jahren!), das für unsere Zwecke in Frage kommen dürfte. Das meiste Bau terrain befindet sich im Privatbesitz und wird zu Preisen offeriert, die für eine gemeinnützige Genossenschaft unerschwinglich sind. In sehr weitsichtiger Weise hat die Stadt in letzter Zeit einige Güter angekauft, die zu Bauzwecken reserviert werden sollen. So das Jolimontgut, das Elfenaugut, das Holligengut und das Weißensteingut. Das Elfenaugut ist zurzeit nicht erhältlich, das Jolimontgut hält Herr Trachsel für unsere Zwecke nicht als geeignet, ebenso das Holligengut, das eher als Industri terrain Verwendung

finden sollte. Weitaus am besten eigne sich für uns das sogenannte Weißensteingut. Die Stadt beabsichtigt indessen nicht, dieses Land zu verkaufen. Es ist vorgesehen, dasselbe pachtweise abzutreten unter Bewilligung des Baurechts auf unbestimmte Zeit und gegen Erhebung einer Grundrente.

Nachdem durch den Vorsitzenden festgestellt werden kann, daß sich niemand gegen die Gründung einer Eisenbahner-Baugenossenschaft ausspricht und 105 Teilnehmer unterschriftlich ihren Beitritt erklären, wird dem Statutenentwurf provisorisch die Genehmigung erteilt, und die Organe der Genossenschaft werden vorläufig bestellt.

Nur einige Wochen später, am 27. August 1919, findet im nämlichen Saal die konstituierende erste Generalversammlung in Anwesenheit von bereits 220 Mitgliedern statt. Nach einigen kleinen Änderungen werden die provisorischen Statuten genehmigt und die Genossenschaftsbehörden wie folgt endgültig bestellt:

Büro der Generalversammlung

Präsident: August Schaub, Beamter SBB
 Vizepräsident: Hans Glauser, Beamter BLS
 Sekretär: Gustav Anliker, Sekretär SBB

Vorstand

Präsident: Paul Brönnimann, Verwalter der Versicherungskasse VSEA
 Vizepräsident: Hans Lehnhard, Tarifbeamter BLS
 Sekretär: Paul Urfer, Rechnungsführer SBB
 Buchhalter: Ernst Fell, Buchhalter-Kassier VSEA
 Kassier: Ernst Maurer, Einnehmer SBB
 Beisitzer: Jean Burri, Zugführer SBB
 Christian Gruber, Bahnhofportier SBB
 Friedrich Hofer, Fahrdienstarbeiter SBB
 A. Jordi, Gepäckarbeiter SBB
 Otto Junker, Kondukteur SBB
 Paul Kappeler, Lokomotivführer SBB
 Friedrich Schmid, Lokomotivheizer SBB

Christian Wüthrich, Stellwerkwärter SBB

Dr. Harald Woker, Verbandspräsident VSEA (juristischer Berater)

Th. Nager, Architekt (Vertreter SBB)

Baukommission

Präsident: Paul Brönnimann
 Vizepräsident: August Schaub
 Sekretär: Paul Urfer
 Beisitzer: Hans Glauser
 Otto Junker
 Paul Kappeler
 Th. Nager (beratender Architekt)
 Franz Trachsel (bauleitender Architekt)

Es spricht für die Aktivität des neu gewählten Vorstandes, daß der Versammlung bereits ein fertiges Projekt für die Überbauung des Weißensteingutes vorgelegt werden kann. Der Gemeinderat sei bereit, den Eisenbahnern den größern östlichen Teil zur Verfügung zu stellen (der Rest soll durch die Straßenbahner überbaut werden). Geplant sind 190 Häuser mit 210 Wohnungen. Von den bisher 160 Angemeldeten hatten sich die meisten für ein Einfamilienhaus entschieden. Die Erstellungskosten sind mit Fr. 6 712 000 veranschlagt, und die Volksbank Bern hat einen Baukredit von Fr. 6 000 000 zu 6 Prozent zugesichert, sobald die Finanzierungsfrage geregelt ist. In Aussicht stehen 30 Prozent Subvention à fonds perdu, ein Darlehen im zweiten Rang von 20 Prozent durch Bund, Kanton und Gemeinde sowie von 45 Prozent durch die SBB als erste Hypothek; der Rest von 5 Prozent muß durch die Genossenschafter aufgebracht werden. Schließlich entbrennt noch eine heftige Diskussion, wieviel Pflanzland jedem Haus zugeteilt werden soll. Einige zukünftige Mieter wünschen größere Gärten bis zu 500 Quadratmetern. Der Vorstand bleibt jedoch auf seinem Standpunkt, daß 150–250 Quadratmeter vollauf genügen; die sogenannte Pflanzwut sei eine vorübergehende Erscheinung. Die Protestrufe werden übertönt durch die mit Beifall aufgenommene Mahnung: «Nicht Pflanzplätze brauchen wir, sondern Wohnungen.»

3. Die Statuten

In den an der ersten Generalversammlung vom 27. August 1919 genehmigten, 57 Paragraphen umfassenden Statuten stellte sich die frisch gegründete Genossenschaft zur Hauptaufgabe, ihren Mitgliedern gesunde und billige Wohnungen zu verschaffen durch:

- Ankauf und Pacht von Land und den Bau vornehmlich von Einfamilienhäusern (Mehrfamilienhäuser sollten nur ausnahmsweise und wenn die Umstände es als vorteilhaft erscheinen lassen, gebaut werden);
- Vermietung der Wohnungen an die Mitglieder, wobei zwei Drittel der Wohnungen für die im aktiven Dienst der Schweizerischen Bundesbahnen stehenden Mitglieder oder deren Hinterlassenen reserviert bleiben mußten.

Die eigentliche Zielsetzung kommt jedoch am eindrücklichsten in dem etwas später auf Grund der Statuten ausgearbeiteten Mietvertrag zum Ausdruck, der vorsieht – und dies auch heute noch –, daß die Genossenschaft das Mietverhältnis nicht auflösen kann, solange der Mieter den Pflichten genügt, die ihm gemäß den Statuten, dem Mietvertrag und den Beschlüssen der Genossenschaft obliegen. Deutlich spiegelt sich darin der sehnliche Wunsch auf Befreiung vom Alpdruk der willkürlichen Kündigung.

Schon bei ihrer Gründung stellte sich die Genossenschaft auf den Standpunkt der parteipolitischen Neutralität. Mitglied konnte jede im Dienste einer öffentlichen Verkehrsanstalt, der Gemeinde oder des Staates stehende Person werden; desgleichen andere natürliche oder juristische Personen, soweit dies als notwendig oder zweckmäßig erachtet wurde. Mindestens vier Fünftel der Mitglieder mußten jedoch Angestellte der Schweizerischen Bundesbahnen sein. Im Falle des Ablebens eines Genossenschafters konnte die Mitgliedschaft auf die Witwe oder einen großjährigen Sohn übertragen werden. Neben einem Eintrittsgeld (gemäß späterem Vorstandsbeschluß Fr. 10.–) war das eintretende Mitglied verpflichtet, für mindestens Fr. 300.– auf seinen Namen lautende Anteilscheine zu übernehmen, und wer eine Genossenschaftswohnung mieten wollte,

war gehalten, für den zehnten Teil der Anlagekosten der gemieteten Wohnung Anteilscheine der Genossenschaft sofort oder in monatlichen Ratenzahlungen von mindestens Fr. 5.– zu erwerben. Der Zinsfuß des Anteilkapitals durfte 4 Prozent nicht überschreiten. Der Austritt und der Rückzug der Anteilguthaben konnten nur auf Ende eines Jahres stattfinden und mußten wenigstens sechs Monate vorher schriftlich bekanntgegeben werden. Genossenschafter, deren haftbare Anteile den Betrag von Fr. 300.– überstiegen, hatten ihren Austritt ein Jahr vorher anzuzeigen. In den ersten fünf Jahren nach dem Eintritt war eine Kündigung überhaupt ausgeschlossen.

Die Genossenschaftsorgane bestanden aus der Generalversammlung, dem Vorstand, der Geschäftsleitung und der Kontrollstelle. Die Generalversammlung wurde geleitet und einberufen durch das aus einem Präsidenten, Vizepräsidenten und Sekretär bestehende Büro der Generalversammlung, welches außerdem beauftragt war, die Tätigkeit des Vorstandes und der Geschäftsleitung fortwährend zu überwachen. In der Generalversammlung hatte jedes Mitglied, unbekümmert um die Höhe seines einbezahlten Anteilkapitals, eine Stimme; Stellvertretung war nur für Kollektivmitglieder zulässig. Der Vorstand setzte sich aus 15 Mitgliedern zusammen; davon wählte die Generalversammlung 14 (nicht wählbar war, wer ein eigenes Wohnhaus besaß), und ein Mitglied bezeichnete die Generaldirektion der Schweizerischen Bundesbahnen. Der Vorstand hatte aus seinen Reihen, unter dem Vorsitz des Präsidenten des Büros der Generalversammlung, einen Präsidenten, Vizepräsidenten, Sekretär, Buchhalter und Kassier zu bestimmen, welche die Geschäftsleitung bildeten. Die Kontrollstelle umfaßte drei Mitglieder und zwei Ersatzmänner; ein Mitglied wurde wiederum von der Generaldirektion SBB ernannt. Die Amtsdauer betrug ein Jahr für die Mitglieder des Büros der Generalversammlung sowie der Kontrollstelle und zwei Jahre für die Mitglieder des Vorstandes, einschließlich der Geschäftsleitung.

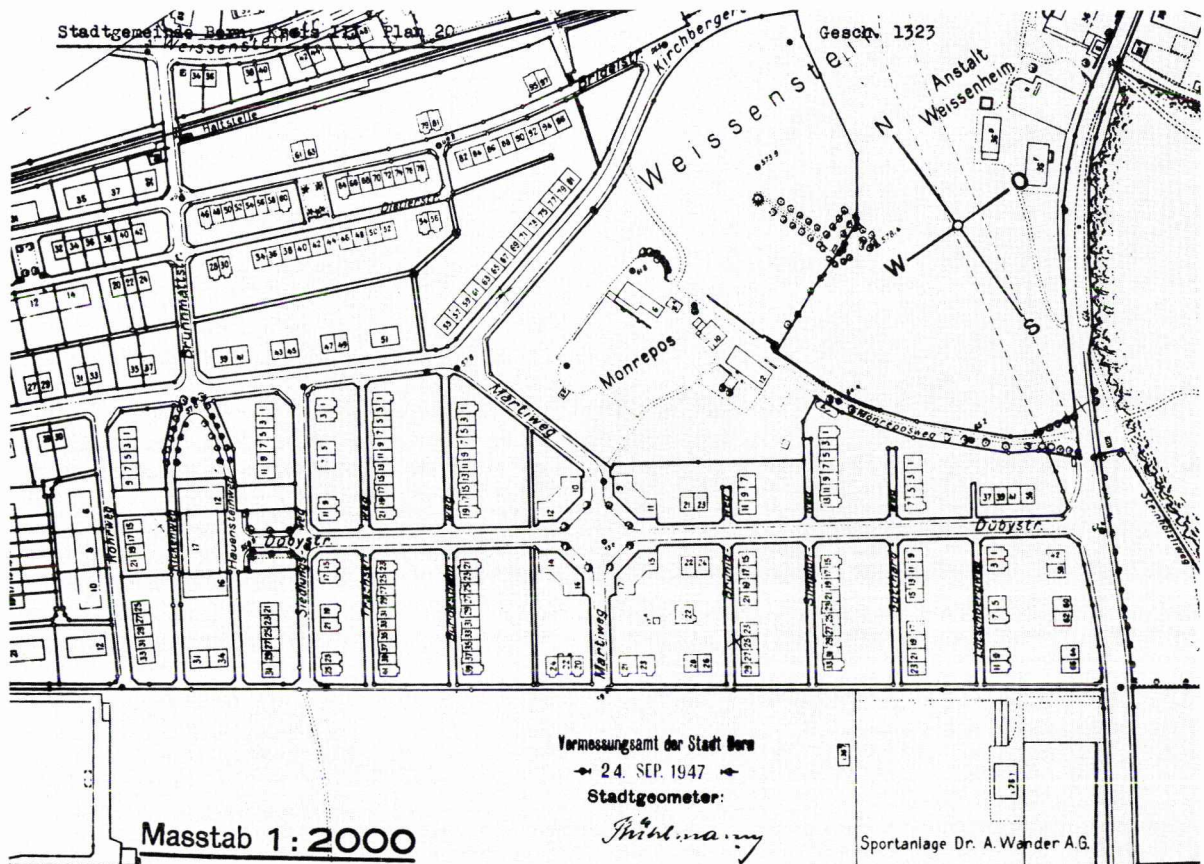
Das Genossenschaftskapital sollte gebildet werden: aus dem Anteilkapital der Mitglieder und dem

Genossenschaftsvermögen (Fonds und Rücklagen) sowie durch die Aufnahme von Anleihen (Hypotheken, Obligationen) und Depositengeldern (Sparanlagen der Mitglieder). Die Eintrittsgelder verwendete man zur Speisung des Reservefonds, den man mit Zuweisungen aus dem Betriebsüberschuß und Schenkungen weiter äufnen zu können hoffte. Außerdem war alljährlich eine Summe entsprechend $\frac{1}{2}$ Prozent der Hypothekendarlehen, für die keine Kapitaltilgung vorgesehen war, einem Amortisationsfonds zuzuweisen, und in einen Reparationsfonds sollte jedes Jahr mindestens Fr. 30.– für jede Wohnung zurückgelegt werden. Auf allen einer Entwertung und Abnutzung ausgesetzten Vermögenswerten mußte zudem vom dritten Benützungsjahr an eine Abschreibung von mindestens $\frac{3}{4}$ Prozent des Anlagekapitals vorgenommen werden. Von einem allfälligen Betriebsüberschuß waren 25 Prozent dem Reservefonds zuzuweisen und 75 Prozent den Mietern nach Maßgabe der Amortisationsquote ihrer Anteile und Anzahl Mietjahre gutzuschreiben. Sollte jedoch die Gesamtrechnung einen Verlust aufweisen, durfte der den Mietern gutgeschriebene Teil des Betriebsüberschusses nicht ausbezahlt werden. Deutlich spürt man aus den ersten Statuten die Ungewißheit, die auf dem Beginnen lastet und eine Unsicherheit, die sich vor allem in der Behandlung der finanziellen und rechnerischen Probleme äußerte. Die von 1923 bis 1963 durchgeführten elf Statutenrevisionen (davon vier Totalrevisionen in den Jahren 1928, 1936, 1942 und zuletzt 1963) hatten denn auch, abgesehen von rein formellen oder unbedeutenden materiellen Änderungen, vorwiegend solche Fragen zum Gegenstand. Eine der Ursachen für die bis zur Sanierung stets gespannten Finanzlage der Genossenschaft waren die dauernd vorhandenen Ausstände im Anteilkapital. Ständig sich verschärfende Bestimmungen über die Höhe, die Ratenzahlungen und die Kündigungs- und Rückzahlungsfristen der Genossenschafteranteile waren die unausweichliche Folge. Aber nicht nur interne Gründe bildeten den Anlaß zu Statutenänderungen.

So führte die Revision des Genossenschaftsrechts (OR, Art. 828–926) vor allem zu Anpassungen in den Organisations- und Verwaltungsgrundsätzen, während die Einflußnahme der SBB hauptsächlich

auf dem Gebiet des Rechnungswesens und der Wohnungsbesetzung, zur legitimen Sicherung ihrer namhaften finanziellen Beteiligung und des Wohnraums für ihre Bediensteten, zum Ausdruck kam. Trotz aller Mängel, die den Gründungsstatuten anhafteten und trotz der stürmischen Entwicklung der vergangenen 50 Jahre darf aber festgestellt werden, daß ihre wesentlichen Grundsätze und Merkmale bis heute erhalten geblieben sind.

4. Die Stammsiedlung Weissenstein



Situationsplan der Siedlung Weissenstein

Das Bauland

Bei jedem neuen Bauvorhaben steht die Frage nach dem Bauland im Vordergrund. Bei Großüberbauungen ist dies in besonders ausgeprägtem Maße der Fall, weil finanzielle, zeitliche und umweltbedingte Faktoren meistens erschwerend mitwirken. Die neugegründete Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern war insofern vom Glück begünstigt, als es ihr, dank der Unterstützung durch den Gemeinderat, eigentlich erstaunlich rasch gelungen ist, sich ein geeignetes Baugrundstück zu sichern. Der Druck der Verhältnisse wirkte sich in dieser Beziehung günstig aus. Am 11. Juli 1919 gelangten die Eisenbahner- und die Straßenbahner-Baugenossenschaft Bern in einer gemeinsamen Eingabe an den Gemeinderat mit

dem Gesuch, ihnen das im Besitz der Stadt befindliche, südlich der Linie der Gürbetalbahn, zwischen der Schwarzenburg- und der Neuen Könizstrasse gelegene *Weissensteingut* im Baurecht zu überlassen. Am 20. August 1919 reichte die EBG den verlangten Bebauungs- und den Geldbeschaffungsplan mit Kostenvoranschlag ein. Zugleich teilte sie dem Gemeinderat mit, die beiden Genossenschaften hätten sich dahin geeinigt, daß der größere östliche Teil durch die Eisenbahner und der kleinere westliche Teil durch die Straßenbahner übernommen würden. Schon einige Tage später, nämlich am 1. September 1919, unterbreitete der Gemeinderat dem Stadtrat den nachstehenden «Vortrag betreffend Überbauung des Weissensteingutes, Baurechtsverträge mit der Eisenbahner- und der Straßenbahner-Baugenossenschaft Bern»:

Die Förderung der Bautätigkeit aus öffentlichen Mitteln, gemäß Bundesratsbeschluß vom 23. Mai 1919 hat unter anderem auch die Eisenbahner und Straßenbahner auf dem Platz Bern veranlaßt, Baugenossenschaften auf gemeinsütziger Basis zum Zwecke der Erstellung gesunder Wohnungen für ihre Mitglieder zu gründen.

Die beiden Genossenschaften stellen den Bau von *Einfamilienhäusern* in den Vordergrund ihrer Bestrebungen, weil sie es als notwendig erachten, «ihre Mitglieder von der Mietskaserne zu befreien».

Die Wahl dieses Bautyps hat die Beschaffung billigen Terrains an der Peripherie der Stadt zur Voraussetzung.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft sowohl als auch die Baugenossenschaft der Straßenbahner faßten für ihre Siedelungen das Weißensteingut, soweit es der Einwohnergemeinde gehört, ins Auge und sie unterbreiteten uns deshalb die Anfrage, ob die Gemeinde ihnen dieses Terrain zur Verfügung stellen würde.

Wir hielten es angesichts der Bestrebungen der Gemeindebehörden zur Förderung der privaten Bautätigkeit und des in die Augen springenden Interesses der Gemeinde an der Verwirklichung der in Frage stehenden Bauprojekte für selbstverständlich und beantworteten daher die Anfrage in zustimmendem Sinne, sprachen aber den Wunsch aus, die beiden Genossenschaften möchten sich über die Teilung des Weißensteingutes und eine harmonische Gestaltung ihrer Bauprojekte direkt miteinander verständigen. Obwohl die Eisenbahner-Baugenossenschaft ursprünglich das ganze der Einwohnergemeinde gehörende Weißensteingut übernehmen wollte, erklärte sie sich doch sofort mit unserem Vorschlage einverstanden und es hielt nicht schwer, eine Verständigung zu erzielen.

Die Straßenbahner gedenken sich auf dem westlichen Teil des Gutes anzusiedeln. Für die Genossenschaft der Eisenbahner kommt also der östliche Teil in Betracht. Der letztere besitzt einen Flächeninhalt von zirka 75 000 m², der erstere einen solchen von zirka 45 000 m². Vom westlichen Teil muß aber vorläufig ein Areal von zirka 14 000 m² an der Neuen Könizstraße, das zur Kies- und Sandgewinnung bestimmt ist, von der Überbauung ausgenommen werden, so daß der Straßenbahner-Baugenossenschaft vorerst nur zirka 31 000 m² übergeben werden können.

Die Genossenschaften stimmen mit unsern Interessen und Bestrebungen auf dem Gebiete der kommunalen Bodenpolitik darin überein, daß sie sich die Grundstücke baurechtsweise auf unbeschränkte Zeit zu sichern wünschen. Die Statuten der Genossenschaften schließen auch im übrigen jede Spekulation mit den zu erstellenden Liegenschaften aus. Eine Einigung war daher rasch zu erzielen. Die Festsetzung der Grundrente erfolgte auf der nämlichen Grundlage wie im Verträge mit Herrn Architekt Hartmann, dem ersten auf unbeschränkte Zeit abgeschlossenen Baurechtsverträge: ¼ Prozent unter dem jeweiligen Zinsfuß für erste Hypotheken, zu berechnen von der jeweiligen Grundsteuerschätzung der Baurechtsparzelle. Da das Weißensteingut jetzt noch als Kulturland für die Grundsteuer einge-

schätzt ist, mußte ein Minimalwert festgesetzt werden. Die Gemeinde bezahlte einen Kaufpreis von zirka Fr. 4.– per m² im Durchschnitt. Die Erschließung eines so großen Komplexes zu Bauland durch Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen erhöht die Anlagekosten erfahrungsgemäß auf das Doppelte, so daß wir den Minimalwert auf Fr. 8.– per m² festsetzten. Wir hielten es nämlich für richtig, daß die notwendigen Straßenanlagen auf Kosten der Gemeinde erstellt und von ihr in Eigentum und Unterhalt übernommen werden. Die nähere Ordnung der Straßenbaufragen soll einer besonderen Übereinkunft vorbehalten werden, weil die Lösung aller Detailfragen zu viel Zeit erfordert hätte, so daß die Ausführung der dringlichen Bauprojekte verzögert worden wäre.

Zur Behandlung des Gesuches der Genossenschaften um Unterstützung ihrer Projekte im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 23. Mai 1919 ist gemäß § 16 der kantonalen Verordnung vom 11. Juli 1919 notwendig, daß sich die Gesuchsteller über den Besitz eines Bauplatzes ausweisen. Der Baurechtsvertrag muß daher dem Subventionsgesuche vorgehen, weshalb dessen Abschluß dringlich ist.

Die von Herrn Architekt Trachsel für die Eisenbahner und Herrn Architekt Ingold für die Straßenbahner im gegenseitigen Einvernehmen ausgearbeiteten Bauprojekte der beiden Genossenschaften sind in technischer Beziehung von der städtischen Baudirektion günstig beurteilt worden. Die Ausführung der Bauten nach Maßgabe dieser Projekte wird im Baurechtsvertrag festgelegt. Auch für spätere Änderungen und Neubauten sind die Pläne, abgesehen von der baupolizeilichen Beurteilung, der städtischen Baudirektion zur Genehmigung vorzulegen. Im übrigen verweisen wir auf die Eingabe der beiden Genossenschaften und die Baurechtsbestimmungen als Grundlage der Verträge.

Wir stellen hiermit an den Stadtrat folgende

Anträge:

A.

Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern räumt der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern auf dem östlichen Teil ihres Weißensteingutes im Halte von zirka 75 000 m², genaues Ausmaß vorbehalten, im Grundsteuerschätzungswerte von zirka Fr. 60 000.–, ein Baurecht im Sinne von Art. 779 und 675 ZGB zu folgenden Bedingungen ein:

1. Der Bauberechtigte wird die Berechtigung erteilt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, auf dem Baurechtsgrundstück Wohnhäuser gemäß dem von ihr vorgelegten Projekte zu erstellen und dieselben als Sondereigentum in die öffentlichen Bücher eintragen zu lassen.
2. Der Baurechtsvertrag wird auf unbeschränkte Zeit abgeschlossen. Er beginnt am 1. Oktober 1919.
3. Die jährliche Grundrente wird auf den für I. Hypotheken jeweils geltenden Zinsfuß, weniger ¼ Prozent, festgesetzt, ist auf der jeweiligen Grundsteuerschätzung der Baurechtsparzelle, aber im Minimum von Fr. 8.– per m², zu entrich-

ten und ist auf Ende jeden Vertragsjahres an die Stadtkasse zahlbar.

4. Zur Sicherstellung der Grundrente wird auf dem Baurecht und den zu erstellenden Gebäuden eine Grundlast nach Art. 783 ff. ZGB errichtet, die gemäß Art. 788, letzter Satz, ZGB, unablösbar ist. Die Grundlast geht sowohl im Falle einer freiwilligen Abtretung als auch bei allen andern Übertragungsarten des Baurechts und der Bauwerke auf den Erwerber über. Die mit der dinglichen Last verbundene persönliche Schuldpflicht ist in allen Fällen dem Erwerber ebenfalls zu überbinden.

Im Hinblick auf die Unablösbarkeit der Grundlast wird der im Grundbuch einzutragende Wert derselben, in Abweichung von Art. 783, 2. Abschnitt, 2. Teil, ZGB, nur auf den Betrag von Fr. 200 000.– bestimmt.

5. Die Einwohnergemeinde der Stadt Bern entrichtet für den Grund und Boden die Steuern. Die Bauberechtigte übernimmt die Bezahlung der Steuern und des Brandversicherungsbeitrages für ihre Gebäude, ferner den Illuminationsbeitrag für die Gebäude samt Boden. Auch trägt sie alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden haftenden öffentlich-rechtlichen und die einem Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch anfallenden privatrechtlichen Verpflichtungen.

6. Die Überbauung des Baurechtsgrundstückes hat nach Maßgabe des von der Eisenbahner-Baugenossenschaft dem Gemeinderat der Stadt Bern vorgelegten Projektes vom August 1919 zu erfolgen. Die Baupläne sind, abgesehen von der baupolizeilichen Beurteilung, der städtischen Baudirektion zur Genehmigung vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt auch für den Fall, daß später Gebäude verändert oder abgebrochen und durch neue ersetzt werden sollen.

7. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der Baurechtsparzelle zu erstellenden Gebäude stets gut zu unterhalten und dafür zu sorgen, daß der Wert derselben nicht vermindert wird. Der Abbruch von Gebäuden ist nur gestattet, wenn am Platze derselben neue Gebäude erstellt werden, die vollwertigen Ersatz bieten.

8. Die im Bebauungsplan der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern auf dem Baurechtsgrundstück projektierten Straßen sind grundsätzlich auf Kosten der Einwohnergemeinde der Stadt zu erstellen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Verordnung betreffend die Beitragspflicht der Grundeigentümer vom 4. März, 25. April, 14. Mai 1910, soweit sie allfällig gegenüber benachbarten Grundeigentümern zur Anwendung kommen werden.

Über den Zeitpunkt und die Reihenfolge der Ausführung, die Vergebung der Arbeiten und alle übrigen mit der Anlage der projektierten Straßen, Wege und Plätze im Zusammenhang stehenden Fragen ist zwischen Parteien eine besondere Übereinkunft abzuschließen.

Nach ihrer Fertigstellung sind die Straßenanlagen von der Baugenossenschaft vom Baurechtsgrundstück auszuscheiden, besonders zu vermarchen und der Einwohnergemeinde der Stadt Bern kostenlos in das Eigentum und den Unterhalt zu übergeben.

Die Entwässerungsanlage, soweit die Kanäle in die vorgesehenen Straßen zu liegen kommen, ist gleichzeitig mit dem Bau der Straßen auf Rechnung der Gemeinde zu erstellen. Für die Erstellung der Anschlußleitungen und den Einkauf in die Hauptkanäle kommt das Regulativ über die Ableitung der Abwasser vom 25. September 1898 zur Anwendung.

9. Jede Gewährspflicht, mit Ausnahme derjenigen für allfällig nicht angezeigte Pfandrechte und Grundlasten, wird aufgehoben.

10. Ein allfällig dem Pächter des Weißensteingutes zu vergebender Kulturschaden ist von der Bauberechtigten zu tragen.

11. Der Abschluß dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter dem Vorbehalt, daß die Finanzierung des Bauprojektes der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern zustande kommt und in der Meinung, daß die Bauarbeiten baldmöglichst in Angriff genommen und tunlichst gefördert werden.

Nachdem die Vorlage die erwartete Zustimmung des Stadtrates fand, wurde schließlich dem Abschluß eines Baurechtsvertrages mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern für den östlichen Teil des Weißensteingutes, im Halte von zirka 75 000 m², zu den vom Stadtrat festgesetzten Modalitäten die Genehmigung auch in der Gemeindeabstimmung vom 11./12. Oktober 1919 erteilt.

Mit der formellen Mitteilung über das Abstimmungsergebnis gab die Städtische Finanzdirektion noch einige Präzisierungen zu einzelnen Bestimmungen des Baurechtsvertrages. Besonders diejenige zur *Vertragsdauer* ist von besonderem Interesse, und es wird dazu ausgeführt:

Die Fassung in Art. 2 des Vertragsentwurfes, «der Baurechtsvertrag wird auf *unbeschränkte* Zeit abgeschlossen» hat den Sinn, daß der Baurechtsvertrag für beide Parteien unkündbar ist. Mit Rücksicht hierauf haben wir auch in Art. 4 als Wert der Grundlast nicht den zwanzigfachen Betrag der Jahresleistung, wie es in Art. 783 ZGB vorgesehen ist, sondern eine bedeutend niedrigere Summe angegeben, weil gemäß Art. 788, letzter Satz, ZGB, eine Ablösung der Grundlast durch den Schuldner ausgeschlossen ist, wenn die Grundlast mit einer ebenfalls unablösbaren Grunddienstbarkeit (Baurecht) verbunden ist. Wenn die bauberechtigte Genossenschaft jemals ihren Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde nicht nachkommen sollte (Säumnis oder Weigerung in der Bezahlung der Grundrente), so hätte die Gemeinde das gesetzliche Zwangsverwertungsverfahren zur Anwendung zu bringen, in gleicher Weise wie ein Hypothekargläubiger.

Die Bestimmung über die Festsetzung der jährlichen *Grundrente* führte in der Folge zu langjährigen Kontroversen. Die Genossenschaft machte – mit einer gewissen Berechtigung – stets geltend, daß die Verknüpfung mit dem jeweils für I. Hypotheken bei der Hypothekarkasse des Kantons Bern geltenden Zinsfuß (abzüglich $\frac{1}{4}$ Prozent) und der Grundsteuerschätzung eine ständige Unsicherheit schaffe, und die unvermeidlichen, von Jahr zu Jahr unvorausehbaren Schwankungen bei der Grundrente ihren Finanzhaushalt stark beeinträchtigen müsse. Dies war denn auch tatsächlich öfters der Fall. Der Gemeinderat konnte sich jedoch zu keiner Änderung entschließen, und alle Anstrengungen, einen festen Ansatz zu erreichen, blieben bis heute erfolglos.

Die Verurkundung des Baurechtsvertrages fand am 20. März 1920 statt. Beim Eintrag in das Grundbuch tauchten hierauf unverhoffte Schwierigkeiten auf. Der Vertragsinhalt schien nicht in allen Teilen mit den gesetzlichen Erfordernissen im Einklang zu stehen. Im Hinblick auf die geringe praktische Erfahrung, über die man damals in der Anwendung des Baurechts verfügte und die dürftige gesetzliche Ausgestaltung dieses Rechtsinstituts im ZGB, kann dies nicht erstaunen. Kein Geringerer als Professor Dr. Eugen Huber, der Schöpfer des ZGB, mußte sich in zwei Gutachten mit den umstrittenen Fragen befassen. Es handelte sich im wesentlichen um die Form und die Höhe der dinglichen Sicherstellung der Ansprüche der Gemeinde an den Baurechtsnehmer. Mit Nachträgen vom 28. Mai 1920 und 16. August 1921 zum Baurechtsvertrag vom 20. März 1920 fand die Angelegenheit ihre endgültige Regelung. Die wichtigste Änderung bestand in der Umwandlung der Grundlast von Fr. 200 000.– in eine Grundpfandverschreibung im III. Rang von Franken 2 500 000.–.

Pressekommentare und persönliche Propaganda sorgten dafür, daß sofort nach der Gründung die Mitgliederzahl der EBG Bern ungestüm anstieg. Ende 1919 zählte sie bereits 358 Genossenschaftler und Wohnungsinteressenten. Großer Zuzug war aus den Reihen des PTT-Personals zu verzeichnen, weil sich die inzwischen aufgelöste Baugenossenschaft des Postpersonals der EBG anschloß. Durch diesen starken Mitgliederzuwachs sah sich der Genossen-

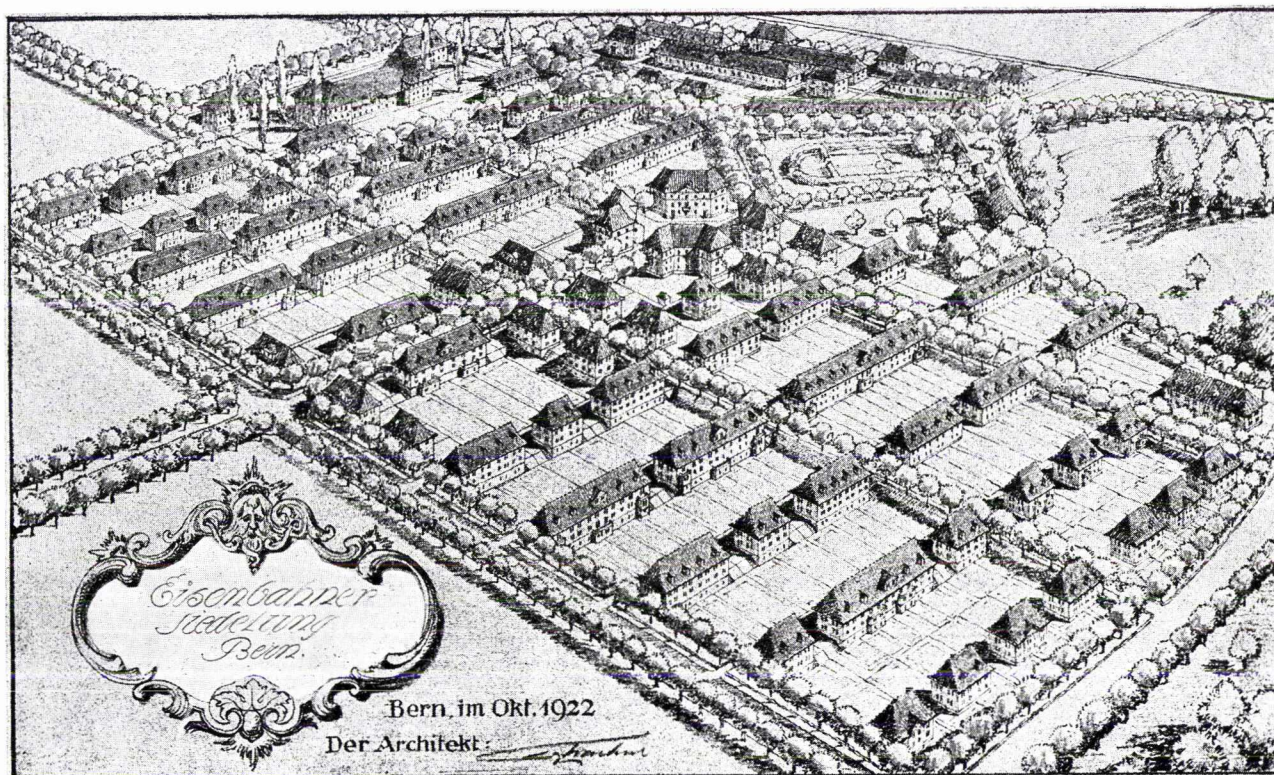
schaftsvorstand – nicht ganz unerwartet – schon frühzeitig vor die Aufgabe gestellt, Vorbereitungen für eine Erweiterung der geplanten Weißensteinsiedlung zu treffen. Noch ein anderer Grund gab dazu Anlaß: die Absicht, Ladenlokale zu schaffen, um den Siedlungsbewohnern den Einkauf der täglichen Bedarfsartikel zu erleichtern. Es darf aber angenommen werden, daß dabei nicht nur praktische Überlegungen mit im Spiel waren, sondern außerdem der Wunsch, die Siedlung zu einer geschlossenen, dorfähnlichen Einheit werden zu lassen (dafür zeugt auch der Plan, nach einem Entwurf des Bildhauers Marcel Perincioli einen Dorfbrunnen zu errichten sowie das Begehren auf ein eigenes Postbüro). Die Gelegenheit dazu lag sozusagen vor der Haustüre: nämlich das mitten im Weißensteingut noch vorhandene, 1782 vom Berner Patrizier Simon Franz von Wurstemberger-Tschanner im gefälligen Barockstil erbaute Landhaus mit Annexbauten und immer noch ansehnlichem Umschwung – die *Weißensteinbesitzung*. Wiederum lächelte der neuen Baugenossenschaft das Glück, für lange Zeit zum letztenmal. Der Besitzer, Gottlieb Friedrich Pulver, Metzgermeister in Bern, erklärte sich zu einem Verkauf bereit, und mit Kaufvertrag vom 15. April 1920 ging die Liegenschaft an die EBG Bern über, die nun für die Überbauung des Weißensteinareals über folgende Grundfläche (ohne die später an die Gemeinde abgetretenen oder verkauften Parzellen) verfügte:

Baurechtsterrain	56 351 m ²
Eigener Boden	9 237 m ²
Total	65 588 m ²

Die Überbauung des Weißensteingutes

Der Kostenvoranschlag und der Finanzierungsplan

Dem *Kostenvoranschlag* für die in der ersten Baustetappe (Baurechtsterrain) geplanten 186 Einfamilienhäuser in vier Varianten und vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 210 Wohnungen lag die fol-



Ansicht der Siedlung Weißenstein nach einer Skizze von Architekt Franz Trachsel

gende Berechnung eines Mustertyps (eingebautes Einfamilienhaus des Typs III mit fünf Zimmern und Mansarde) zugrunde:

	Fr.
Erd-, Maurer- und Kanalisationsarbeiten.....	10 300.-
Zimmerarbeiten	4 900.-
Spenglerarbeiten	780.-
Dachdeckerarbeiten	750.-
Schreinerarbeiten	5 050.-
Gipser-, Maler- und Tapeziererarbeiten	3 600.-
Schlosserarbeiten	220.-
Hafnerarbeiten	960.-
Elektrische Installationen	850.-
Sanitäre Einrichtungen	1 890.-
Gas- und Wasserversorgung	750.-
Bodenbeläge	410.-
Umgebungsarbeiten	1 540.-
Architektenhonorar	2 432.-
Bauzinse und Diverses	848.-
Total	35 280.-

Kubischer Inhalt des Mustertyps ...	490 m ³
Voraussichtliche Baukosten per m ³ .	72.-
Totaler kubischer Inhalt der geplanten Siedlung	93 223 m ³
Veranschlagte Gesamtbaukosten	6 712 000.-

Die Grundlagen des *Finanzierungsplans* bildeten der Bundesratsbeschluß vom 15. Juli 1919 betreffend die Förderung der Hochbautätigkeit, die kantonale Verordnung vom 11. Juli 1919 betreffend die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und die vom Verwaltungsrat der SBB erlassenen Bestimmungen betreffend die Gewährung von Grundpfanddarlehen an Eisenbahner-Baugenossenschaften aus Mitteln der Pensions- und Hilfskasse, nämlich:

1. Die vom Gemeinderat im vorgesehenen Höchstmaß beantragte

	Fr.
– Subvention des Bundes ($\frac{1}{2}$), des Kantons ($\frac{1}{4}$) und der Gemeinde ($\frac{1}{4}$) in der Höhe von 30 Prozent der Totalbaukosten	2 013 630.–
– Gewährung einer II. Hypothek zu 4 Prozent durch den Bund ($\frac{1}{2}$), den Kanton ($\frac{1}{4}$) und die Gemeinde ($\frac{1}{4}$) in der Höhe von 20 Prozent der Totalbaukosten	1 342 420.–

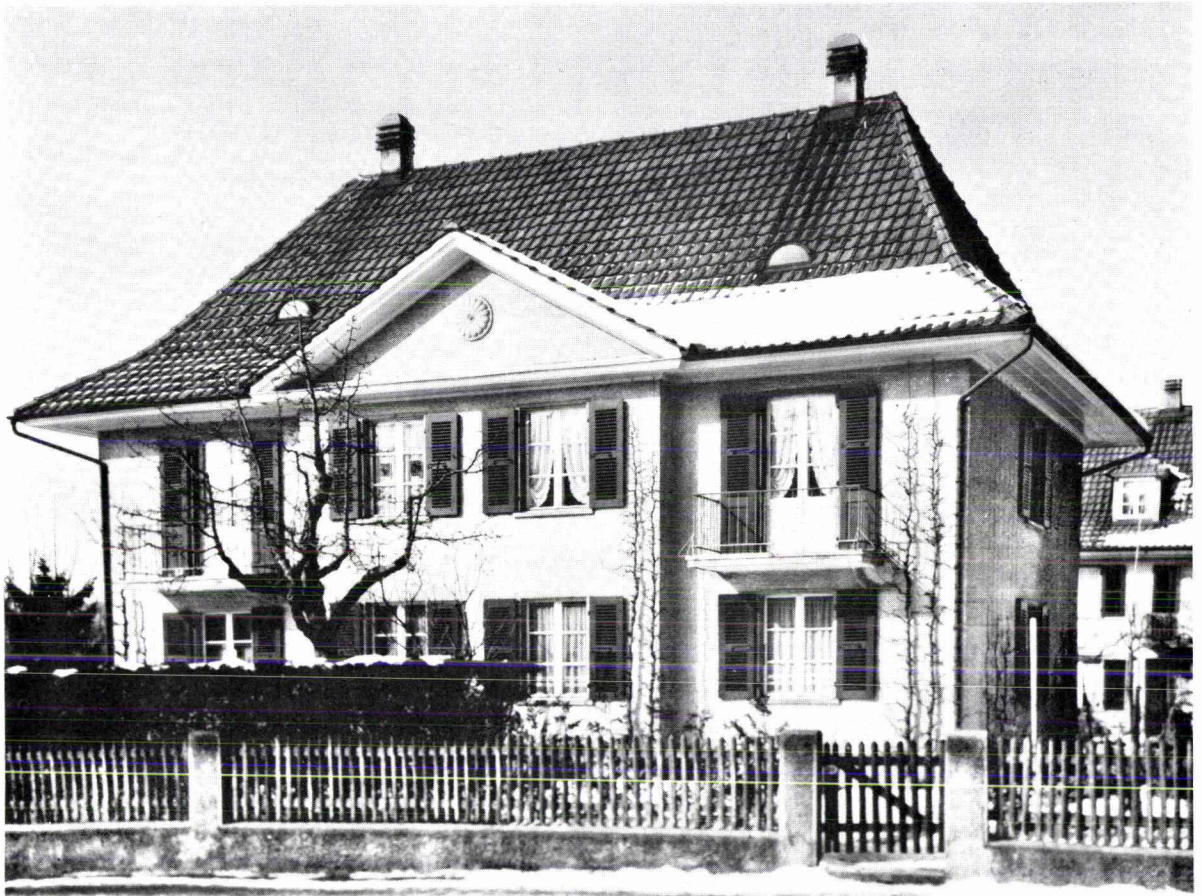
2. Die Zusicherung der Generaldirektion der SBB zur Übernahme der I. Hypothek in der Höhe von 45 Prozent der Totalbaukosten zu dem vom Verwaltungsrat festgesetzten Zinsfuß von $4\frac{1}{4}$ Prozent nebst $\frac{1}{2}$ Prozent Amortisation, mit dem Bemerken, daß sie eventuell bereit wäre, die ganze oder teilweise Sistierung der Amortisation zuzugestehen, nachdem es sich um ein Darlehen ohne Vorgang handelte	3 020 445.–
	6 376 495.–

Der Rest von 5 Prozent blieb durch die Genossenschafter selbst aufzubringen	335 605.–
Total	6 712 100.–

Eine verbindliche Finanzierungszusage lag somit erst von seiten der Generaldirektion der SBB vor. Ein Zuwarten, bis auch bei den Staatsbeihilfen völlige Gewißheit bestand, war kaum mehr möglich; die Vorarbeiten waren zu weit gediehen. Mit den Bauarbeiten *mußte* begonnen werden. Zum Glück, denn ängstliches Zaudern hätte wahrscheinlich das frühe Ende bedeutet.

Die Baugeschichte

Unmittelbar nach der Gemeindeabstimmung vom 12. Oktober 1919 setzten die Bauarbeiten auf dem Weißensteingut ein. Wo noch vor wenigen Wochen ein Kornfeld riesigen Ausmaßes die vielen Siedler erfreute, die fleißig an den Ort ihrer zukünftigen Heimstätte pilgerten, reckte sich sozusagen über Nacht ein Wald kahler Gerüststangen empor. In die bis anhin ländlich abgeschiedene Gegend am Fuße des Lentulushügels war Leben gekommen. Baumaschinen aller Art rasselten nunmehr ununterbrochen von früh bis spät. Vorerst wurden die vier Musterhäuser in Angriff genommen (die heutigen Einfamilienhäuser Schwarzenburgstraße 64/66 und Lötschbergweg 9/11). Bis zum Jahresende standen 40 Gebäude im Bau. Programmgemäß hätten alle Wohnungen der ersten Bauetappe bis zum 20. November 1920 bezugsbereit sein sollen. Bald zeigte es sich aber, daß die vertraglichen Bautermine nicht einzuhalten waren, weil die Anlieferungen der Baumaterialien ins Stocken gerieten und wichtige Baustoffe plötzlich ausgingen. So fehlte es namentlich an Backsteinen, weil Kohlenmangel ihre weitere Fabrikation behinderte. Zwangsläufig mußte auf Ersatzbaustoffe ausgewichen werden, die sich aber in der Folge schlecht bewährten. Dazu kam, daß die Lieferanten, die Gelegenheit ausnützend, die Preise in die Höhe trieben. So stellte der Backsteinlieferant die Bauunternehmer vor die Wahl, entweder einen um Fr. 110.– höhern Preis für 1000 Backsteine zu bezahlen oder auf jede weitere Lieferung zu verzichten. Nach dem Werkvertrag mit dem Baukonsortium Bern-Weißensteingut EBG (J. Merz & Cie., F. Eß, Birkenseer & Buser und R. Zyßet) fielen alle Baumaterialteuerungen zu Lasten der Unternehmer. Diese erklärten jedoch rundweg, sie müßten vom Vertrag zurücktreten und die Bauarbeiten einstellen, sollte sich die Genossenschaft weigern, die Preiserhöhungen für Backsteine zu übernehmen. Wegen der hohen Transportkosten war ein Wettbewerb auswärtiger Ziegeleien ausgeschaltet. Ein längerer Unterbruch der Bauarbeiten hätte wahrscheinlich zumindest ebensoviel geschadet, wie die Preistreiberei des Backsteinlieferanten. In dieser Zwangslage blieb der Genossenschaft keine



Ein typisches Haus der Siedlung Weißenstein

andere Wahl, als die geforderte Preiserhöhung von 33 Prozent auf den Backsteinlieferungen zu übernehmen.

Kaum waren die Schwierigkeiten in der Baustoffbeschaffung einigermaßen überbrückt, tauchte ein neues, noch schwereres Hindernis auf: der Kampf im Baugewerbe. Am 1. April 1920 verfügte der Baumeisterverband, es sei jeder Arbeiter, der die auch für das Baugewerbe grundsätzlich bewilligte 48-Stunden-Woche fordere, auszusperrten. Die Folge war, daß am gleichen Tag in fast allen größeren Städten der Schweiz die Bauarbeiten zum Erliegen kamen. Alle Bemühungen der Genossenschaftsleitung, die Einstellung der Bauarbeiten auf dem Weißensteingut zu verhüten, blieben erfolglos. Sie geriet dabei gewissermaßen zwischen zwei Feuer;

während sie einerseits die berechtigten Forderungen der Bauarbeiter zu unterstützen hatte, mußte sie andererseits mit verschränkten Armen und bangen Herzens zusehen, wie die halbfertigen Bauten wochenlang unter den Witterungseinflüssen litten. Jeder Versuch zur Anbahnung einer Verständigung scheiterte an der unversöhnlichen Haltung der Parteien. Der Kampf endete nach mehr als zweimonatiger Dauer mit der Niederlage der Arbeiter und weiterem Unheil für die EBG. Denn unmittelbar vor der Beilegung des Konflikts gab die Unternahmergemeinschaft die Erklärung ab, sie sei entschlossen, sollte die Genossenschaft sich weigern, zu einer Änderung des Werkvertrages Hand zu bieten und eine angemessene Preiserhöhung zu gewähren, die Arbeiten nicht wieder aufzunehmen. Damit sah

sich die Genossenschaft wiederum vor ein Entweder-Oder gestellt, und wiederum mußte sie dem Druck weichen. Vogel friß oder stirb! Zweifellos befanden sich auch die Unternehmer in einer Zwangslage, und ihre Forderungen entbehrten nicht einer gewissen Berechtigung. Die starke Verteuerung der Baustoffe und die Bewilligung höherer Arbeitslöhne waren Tatsachen, mit denen sie bei der Festsetzung des Angebotes jedenfalls nicht gerechnet hatten und die kaum vorausgesehen werden konnten. Für die EGB galt es nun, zu retten was noch zu retten war. Nach langwierigen Verhandlungen gelang es schließlich, eine Einigung zu finden. Den Bauunternehmern wurde eine um neun Monate verlängerte Baufrist eingeräumt und eine Preiserhöhung von Fr. 120 000.– (6 Prozent der Bausumme) für die erhöhten Arbeitslöhne und die verteuerten Baustoffe zugestanden. Dabei verpflichteten sich die Unternehmer ausdrücklich, künftig keine weiteren Nachforderungen mehr geltend zu machen. Bei dieser Gelegenheit wurde das Baukonsortium aufgelöst. Jede Unternehmung wollte fortan selbständig und auf eigene Rechnung an ihrem Baulos weitermachen. R. Zybét, Spiez, trat aus dem Konsortium

aus und wurde durch die Baugesellschaft Holligen AG ersetzt.

Nicht nur die Hauptunternehmer sind jedoch mit Nachforderungen angerückt. Auch den Gipsern und Malern, den Dachdeckern, Spenglern usw. mußten angemessene Preiserhöhungen bewilligt werden. Alle konnten nachweisen, daß die Rohstoffe im Preis gestiegen waren. Wehmütig stellte der Genossenschaftspräsident in seinem Rechenschaftsbericht fest: «Es ist halt so, die Erwartung, es werde mit der Wiederkehr des Friedens ein Preisabbau einsetzen, war trügerisch. Daß die neulich beschlossenen Zollerhöhungen und Einfuhrbeschränkungen den Preisabbau erst recht verunmöglichen werden, bedarf wohl keines besondern Nachweises. Fast scheint es, man habe maßgebenden Orts für die so sehr notwendige Verbilligung des Wohnungsbaus kein Verständnis.»

Endlich, am 6. Juni 1920, war es möglich, mit den Bauarbeiten auf dem Weißensteingut weiterzufahren. Nach der Auflösung des Baukonsortiums kam ein frischer Zug in den Betrieb auf der Baustelle, und Zuversicht herrschte, nachdem die noch vor der Bauarbeitersperre im Rohbau fertiggestellten Mu-



Der parkähnliche Vorplatz zum ehemaligen Herrschaftshaus

sterhäuser Ende Mai bezogen werden konnten (als erstes das Haus Gotthardweg 11). Um das Maß voll zu machen, traten nun unvermittelt finanzielle Bedrängnisse auf, welche das Unternehmen an den Rand des Abgrunds brachten. Diese Situation ergab sich, weil Bund und Kanton ihre anfänglich in Aussicht gestellten Beihilfen massiv kürzten und schließlich nur für 60 der geplanten 190 Häuser die Baukostenzuschüsse und Grundpfanddarlehen bewilligten. Sie taten es mit der Begründung, es seien die Subventionskredite erschöpft und neue wären nicht mehr erhältlich. Der ganze Finanzierungsplan war damit zu einem Scherbenhaufen geworden, und die Frage der Zwangsliquidation war gestellt mit einer denkbar schlechten Ausgangslage für die EBG. Zu Recht konnte Regierungsrat Tschumi geltend machen, daß eine verbindliche Zusicherung für die Subventionierung der ganzen Überbauung nicht vorliege. Wohl hätte man ursprünglich gedacht, weitergehen zu können; die Verhältnisse hätten sich aber inzwischen geändert, und zwar derart, daß von weiteren Beihilfen nicht mehr die Rede sein könne. Es war unvermeidlich, daß sich die bernische Tagespresse des Falles annahm, was in der Folge zu einer heftigen Pressepolemik zwischen Regierungsrat Tschumi und der EBG, aber zu keinem Resultat führte. In der höchsten Not gelangte nun die Genossenschaftsleitung direkt an den Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschafts-Departementes. Dieser Schritt hatte zunächst keinen Erfolg. Bundesrat Schultheß gab zu verstehen, daß die Angelegenheit als eine rein kantonale betrachtet werden müsse, und es ihm deshalb verwehrt sei, zugunsten der EBG zu intervenieren. In der Überzeugung, daß eine Rettung der EBG ohne Hilfe des Bundesrates nicht gelingen könne, ließ jedoch die Genossenschaftsleitung nicht locker. Es bot sich ihr die Gelegenheit, Bundesrat Schultheß in einer persönlichen Unterredung einläßlich über die schlimme Lage des Unternehmens zu orientieren. Das Ergebnis war positiv. Das Eidgenössische Amt für Arbeitslosenfürsorge erhielt den Auftrag, mit dem Regierungsrat des Kantons Bern in Verbindung zu treten, um nach einer für alle Beteiligten tragbaren Lösung zu suchen. Plötzlich setzte Tauwetter ein. Unter Führung des Eidgenössischen Amtes für Arbeitslosenfürsorge einigten sich die zuständigen Stellen des

Bundes, des Kantons, der Gemeinde und der Schweizerischen Bundesbahnen – allerdings erst nach mehrmonatigen Verhandlungen – auf folgenden neuen Finanzierungsplan:

<i>Baukostenzuschüsse</i>	Fr.	Fr.
Bund	630 000.–	
Kanton	430 000.–	
Gemeinde	430 000.–	1 490 000.–

<i>Grundpfanddarlehen</i>		
I. Rang SBB	3 500 000.–	
II. Rang Bund	230 000.–	
Kanton	320 000.–	
Gemeinde ..	320 000.–	4 370 000.–

<i>Genossenschaftskapital</i>	
12 ½ Prozent der Bausumme	840 000.–
	6 700 000.–

Damit war die EBG dem Untergang entronnen, doch nicht ohne selbst große Opfer erbracht zu haben. Der Subventionsausfall von rund 500 000 Franken war durch eine Erhöhung des Anteilkapitals von 5 auf 12 ½ Prozent zu decken, was eine erdrückende Last für jeden Mieter darstellte. Gleichwohl gebührt allen beteiligten Behörden für ihre Hilfe und ihre Einsicht auch heute noch unser Dank. Ihren Fortbestand aber verdankt die EBG vor allem dem Eingreifen Bundesrats Schultheß. Mittlerweile schritten die Bauarbeiten, nicht ganz unberührt von den Geschehnissen am grünen Tisch, weiter. Öfters drohten die Arbeiten ins Stocken zu geraten, denn es hielt schwer, die Überbrückungskredite bis zur endgültigen Beilegung der Finanzkrise zu erhalten. Bis Ende 1920 konnten nach und nach weitere 64 Einfamilienhäuser bezogen werden. Nicht ohne Hindernisse und Zwischenfälle, die aber bei der bestehenden Sachlage mit einigem Gleichmut hingenommen wurden. Vieles war nämlich noch unfertig, und um die Häuser türmte sich das Aushubmaterial. Zimmerdecken mit der gesamten Schlackenfüllung stürzten auf die neuen Siedler, die glücklicherweise mit dem Schrecken davon kamen. Das hastige Bauen, die Arbeitsunterbrüche und das Ersatzmaterial forderten bereits ihren Tribut. Am 1. Oktober 1921, also nach knapp

zweijähriger Bauzeit, stand die letzte der 224 Wohnungen bezugsbereit. Es waren vierzehn mehr als anfänglich vorgesehen, weil es gelang, die Mehrfamilienhäuser besser auszunützen. Das war eine bauliche und organisatorische Leistung, die uns auch heute noch Respekt einflößen muß, und die um so bemerkenswerter ist, als sie unter den denkbar ungünstigsten Verhältnissen vollbracht wurde. Damit war die erste Bauetappe verwirklicht. Sie erforderte einen Baukostenaufwand von rund 7 790 000 Franken. Das bedeutete eine Überschreitung des Kostenvoranschlages um über eine Million Franken; eine Folge der Teuerung, der Bauunterbrechungen und der Bauzeitverlängerung, aber auch nachträglich beschlossener Projektverbesserungen und -erweiterungen. Der Keim zu neuen Schwierigkeiten war damit gelegt, auf deren Auswirkungen noch zurückgekommen werden soll.

Auszug aus den Rapporten der Bauleitung des Jahres 1920

Januar

Am 5. Januar 1920 beginnt die Arbeit bei schönem Wetter mit 120 Arbeitern. Die Erdarbeiten für die Dübystraße schreiten weiter. Bei der Kiesgrube wird der Aufzug in Betrieb gesetzt.

Es fehlt schon von Mitte des Monats an Bernablocksteinen; man muß sich mit PKB-Steinen (Zementhohlsteinen) behelfen. Man beschließt, Nord- und Südseiten der Häuserreihen mit Bernablock- oder gewöhnlichen Backsteinen zu mauern. Auch wird ein Versuch gemacht mit Simacsteinen bei dem Block Gotthardweg 9 bis 15; die Unternehmung verlangt aber einen Mehrpreis; auch sind nicht genügend Simacsteine auf der Baustelle.

In den vier Musterhäusern sind die Gipserarbeiten in vollem Gang. Die Gruppen Gotthardweg Nr. 9 bis 15, 17 bis 23, die zwei Viererreihen am Brünigweg sowie die hinterste Zehnerreihe am Trachselweg stehen beim Betonieren der Kellermauern. Bei der Zehnerreihe am Simplonweg wird mit der armierten Kellerdecke begonnen.

Im Januar werden noch die Erdarbeiten begonnen für die Häuser Brünigweg 26, Sinnerstraße 53, Dübystraße 22 und 24 sowie Schwarzenburgstraße 58 und 58a.

Februar

Die Dübystraße wird weiter gefördert, und das Material um die Musterhäuser angeschüttet. Am Bahndamm soll mit Aushubmaterial eine Ausladerampe erstellt werden. Die Privatwasserleitung in Tonröhren, welche durch die Kies-

grube verlief, muß durch Eisenröhren ersetzt und verlegt werden.

Der Kälte wegen wird nicht immer gearbeitet. Es herrscht großer Mangel an Bernablocksteinen, weshalb die Maurerarbeiten stark ins Stocken geraten. Vom 24. Februar an kommen die Aristossteine täglich nur in Quantitäten von 1200 bis 1800 Stück. Es wird zur Aushilfe mit gewöhnlichen Hohlsteinen gemauert. Bei den Grabarbeiten für die Dübystraße wird die alte Tonrohrleitung zum Mon-Repos-Gut zerbrochen und muß auf eine Länge von 50 m tiefer gelegt werden. Der Gotthardweg wird begonnen.

März

Die Bernablocksteine kommen in ungenügender Zahl (nur 1200 Stück pro Tag), auch mangeln die Doppelfalzziegel. Die Baukommission beschließt, die eingebauten Häuser der zwei hintern Zehnerreihen in PKB-Steinen mauern zu lassen, die 7-cm-Wände mit 6-cm-Hohlsteinen. Die Kanalisation im Gotthardweg wird fertiggestellt. Vom 6. bis 10. März muß wegen starken Schneefalls die äußere Arbeit eingestellt werden. Der Mangel an Maurern gibt Veranlassung, italienische Maurer ins Land kommen zu lassen. Die Aufenthaltsbewilligung wird ihnen aber in Bern verweigert. Kanalisationsarbeiten in der Dübystraße beim «Dorfplatz». Am 26. März setzen während des Vormittags die Maurer und Handlanger eines Poliers wegen die Arbeit aus. – Gegen Ende des Monats kommen täglich nur 1500 bis 2000 Stück Bernablocksteine aus Tiefenau, während Rehlag und Düdingen überhaupt nichts liefern. PKB-Steine als Ersatz kommen auch nicht genügend; auch sind sie zu jung. Alle Bauten bleiben zurück; es wird fast nur betoniert. Am 30. März kommt die erste Hälfte der Ascrokamine für die hinterste Zehnerreihe an.

April

Am 1. April werden die Maurer und Handlanger von der Bauunternehmung ausgesperrt. Die Meister wollen eine verlängerte Arbeitszeit (Sommerarbeitszeit) einführen. Die Poliere vollenden die Arbeiten an den Musterhäusern. Bernablocksteine kommen täglich in Mengen von 1200 bis 1800 Stück. PKB-Steine zu wenig und zu jung. – Der Martiweg wird angefangen. – Am 6. April lassen sich die Maurer und Handlanger auszahlen. An den Straßen wird auch nicht mehr gearbeitet, mit Ausnahme des «Dorfplatzes» (Ausführung durch Stadtbauamt).

Am 23. April beginnt der Streik der Zimmerleute.

Vom 24.–28. April streiken auch die Dachdecker.

Am 29. April zieht der erste Mieter, Herr Peter, ein in das Haus Gotthardweg 11.

Mai

Die Aussperrung der Maurer und Handlanger sowie der Streik der Zimmerleute dauert den ganzen Monat hindurch



Ein sonniger Wintertag

an, obschon die Arbeiter am 25. Mai die Arbeit wieder aufnehmen wollten.

Täglich erfolgen Zufuhren von 1500 bis 2000 Stück Bernablocksteinen von Rehlag und Tiefenau bis 29. Mai. Diese Lieferungen werden von der Unternehmung eingestellt unter dem Vorwand, es seien nun zu viel Steine auf dem Platz. Die Häuser Schwarzenburgstraße 58 und 58a werden durch die Poliere bis Dachgebälkhöhe aufgemauert.

Juni

Am 6. Juni abends wird die Aussperrung als beendet erklärt und die Arbeit wieder aufgenommen mit 5 Polieren, 1 Vorarbeiter, 16 Maurern, 21 Handlangern. – Trotz dem Streik der Zimmerleute können die Häuser Schwarzenburgstraße 58 und 58a aufgerichtet werden. Die Dübystraße wird endlich stark gefördert; Gas- und Wasserleitungen werden eingelegt; im Martiweg die Kanalisation erstellt. Der Streik der Zimmerleute dauert weiter.

Juli

Die Dübystraße wird auf die richtige Breite ausgehoben und das Material zum Aufschütten der großen Tiefe bei den Häusern Brünigweg 29 bis Sinnerstraße 43 benützt. Zum Lüften und Reinigen der Neubauten wird am 15. Juli Handlanger Schenk eingestellt. Lötschbergweg fertig ausgehoben; hintere Hälfte Kanalisation gemacht.

August

Dübystraße, Lötschbergweg, Gotthardweg und Simplonweg werden gewalzt und der Bundesbahnweg als Verbindungssträßchen ausgehoben; ebenso Dübystraße vom Dorfplatz bis Weißensteingut. – Förderung sämtlicher Bauarbeiten der Häuser, welche zur ersten Bauperiode gehören. Am 30. August fällt in dem frischbezogenen Hause Gotthardweg 19 die Annendecke mit der Schlackenfüllung herunter. Glücklicherweise wird nur Sachschaden ange-

richtet. Die sofort einsetzende gründliche Untersuchung dieser und der übrigen Decken lassen auf Konstruktionsmängel des Systems schließen.

September

Alle fragwürdigen Decken werden verstärkt mittels Deckrosetten oder Holzleisten an die Balken geschraubt. In der Dübystraße wird der hintere Teil der Kanalisation gelegt. Das Bauunternehmerkonsortium für Maurerarbeiten löst sich auf. Am 13. September wird die Zehnerreihe am Simplonweg von der Baukommission abgenommen.

Oktober

Beginn der Erdarbeiten von Schwarzenburgstraße 56 und 56a der zweiten Bauperiode sowie der Häuser am Siedlungsweg und an der Bridelstraße (Parzellen 161 bis 176). Die Abschürfungsarbeiten in den Gärten werden begonnen und vollendet zwischen Löttschberg- und Gotthardweg. Seilingeinfriedigungen zwischen Löttschbergweg und Brünigweg fertigerstellt.

Am 29. Oktober fällt eine zweite Decke herunter. Dies gibt Veranlassung zur Verstärkung sämtlicher Decken mittels Holzleisten.

November

Die Mittelhäuser vom Typ V am Dorfplatz werden begonnen sowie die Vierzehnerreihe des Typs I an der Kirchbergerstraße und des Typs II am Bahndamm, alles zur zweiten Bauperiode gehörend.

Zwei Schreiner von Herrn Annen aus Neuenburg beginnen mit dem Aufschrauben der Verstärkungsleisten. In den Gärten zwischen Löttschbergweg und Simplonweg werden die Holzzäune gesetzt.

Dezember

Neben den Vollendungsarbeiten der beiden hintern Zehnerreihen am Bundesbahn- und Trachselweg nehmen die Häuser der zweiten Bauperiode ihren normalen, stellenweise raschen Fortgang, so daß mit Ende Dezember folgende Häuser unter Dach kommen: Schwarzenburgstraße 56 und 56a, zwei Dorfplatzhäuser, sechs Häuser am Siedlungsweg, zwei Häuser (Parzellen 159/160) an der Dietlerstraße, acht Häuser (Parzellen 161 bis 168) an der Bridelstraße. Zwei Häuser am Bahndamm, Parzellen 187/188, aufgerichtet. Zwei Häuser am Bahndamm, Parzellen 189/190, zum Aufrichten bereit. Begonnen sind außerdem zwei Häuser am Bahndamm (Parzellen 185/186); zwei weitere Achtergruppen an der Bridelstraße; die Zehnerreihe und die Zweiergruppen an der Dietlerstraße, die Vierzehnerreihe an der Kirchbergerstraße, zwei Häuser an der Dübystraße (Parzelle 62/63) sowie zwei Dorfplatzhäuser, die bei der obersten Balkenlage angelangt sind.

Die Überbauung der Weißensteinbesitzung

Die Ausgangslage

Mit der Verwirklichung des Bauprojektes vom Jahre 1919 erachtete die Genossenschaft die Aufgabe, die sie sich gestellt hatte, noch nicht als erfüllt, und sie beschloß, die Siedlung durch Überbauung der käuflich erworbenen Weißensteinbesitzung zu erweitern. Es mutet eigentlich erstaunlich an, daß trotz der während der ersten Bauetappe aufgetretenen beispiellosen Schwierigkeiten der Wagemut zum Weiterbauen noch vorhanden war. War es ein Mut der Verzweiflung, eine Flucht nach vorn? Kaum! Wohl eher waren es der feste Glaube an die gute Sache und die Überzeugung, daß das Schlimmste nun vorüber sei. Tatsächlich wäre es auch jammerschade gewesen, hätte die zu günstigen Bedingungen erworbene Weißensteinbesitzung – heute einer der wertvollsten Aktivposten der Genossenschaft – wieder abgestoßen werden müssen. Der Verkäufer, Metzgermeister Friedrich Pulver, schien übrigens der EBG wohlgesinnt gewesen zu sein. Seine schon anfänglich nicht übersetzte Forderung von Fr. 140 000 für die Gebäude (Hauptgebäude Fr. 81 000.–; Ökonomiegebäude Franken 40 500.–; großes Stöckli Fr. 13 500.–; kleines Stöckli Fr. 5000.–) und Fr. 90 000.– für das Land (15021 m²) ermäßigte er schlußendlich auf pauschal Fr. 210 000.– und gewährte für den gleichen Betrag ein Hypothekendarlehen unter der Bedingung, im geplanten Geschäftshaus später eine Metzgereifiliale einrichten zu können. Ohne über eigene Mittel zu verfügen, war die EBG mithin Besitzerin eines bernischen Herrschaftssitzes geworden, auf dem nach den Plänen von Architekt Franz Trachsel ein Geschäftshaus und weitere Wohnbauten entstehen sollten. Zu erwähnen ist, daß eine Restparzelle im Halte von 1489 m², die über die südwestliche Grenze des abgerundeten Siedlungsgebietes hinausragte, 1923 zum Preis von Fr. 28 500.– an die Einwohnergemeinde Bern weiterverkauft wurde. Zwei weitere Parzellen im Ausmaß von 1786 m² überließ die EBG später schenkungsweise der Stadt zur Erstellung öffentlicher Grünanlagen.

Der Bau des Geschäftshauses

Zunächst war geplant, durch Umwandlung des an das Herrschaftshaus angebauten Ökonomiegebäudes in ein Geschäftshaus, der Siedlung zu einem Mittelpunkt zu verhelfen. Der Wunsch, darin neben einer Postablage und einem Versammlungs-

lokal auch noch Schulräume einzurichten, erwies sich als unerfüllbar, schon der zu hohen Kosten wegen. Denn die Ausgangslage für die Finanzierung war keineswegs vielversprechend, zumal der Regierungsrat bei der Frage nach Subventionen ungnädig abwinkte. Dank Darlehen der Schweizerischen Volksbank, der Konsumgenossenschaft Bern und



Das Geschäftshaus zwischen Herrschaftshaus und angebautem Südflügel



Die COOP-Filiale nach dem Umbau 1951

von Metzgermeister Ernst Scherler in Bümpliz (anstelle von F. Pulver, der auf seinen Anspruch, eine Filiale einzurichten, verzichtete), konnte das Bauvorhaben – die zweite Bauetappe – trotzdem in Angriff genommen und verwirklicht werden. Am 14. November 1921 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen, und innert Jahresfrist entstanden ein nach damaligen Begriffen vortreffliches Ladenzentrum mit je einer Konsum-, Metzgerei- und Konfiseriefiliale und einem Merceriegeschäft im Erdgeschoß sowie vier neuen Mietwohnungen im ersten Stock des Gebäudes. Der Umbau – man darf zwar füglich von einem Neubau sprechen, denn zwischen Fundament und Dachstuhl mußte alles vollständig erneuert werden – erheischte einen Aufwand an reinen Baukosten von rund Fr. 264 000.– (Voranschlag Fr. 275 000.–).

Der Bau des Geschäftshauses war eine glückliche Idee. Erst dadurch erhielt die Siedlung das uns so vertraut gewordene äußere und innere Gepräge. Von hier aus laufen die Fäden in die ganze Siedlung, die ohne ihre Ladengeschäfte zu einem gewöhnlichen Wohnquartier ohne Eigenleben herabsinken müßte. Zeitweilig den zweithöchsten Umsatz aller Ablagen in Bern soll die Filiale der Konsumgenossenschaft aufgewiesen haben, die sich seit 1. Juli 1922 ununterbrochen im Geschäftshaus befindet. Im Jahr 1951 erweitert und zum Selbstbedienungsladen umgebaut, wurde ihr 1966 noch das seit 1929 von der Bell AG betriebene Metzgereigeschäft angegliedert. Die Konfiserie hauchte bald ihr süßes Leben aus und machte 1926 einem Molkereigeschäft Platz, wo seither die Milch der frommen genossenschaftlichen Denkart bezogen wird.

Der Umbau des Herrschaftshauses

Unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten am Geschäftshaus wurde als dritte Bauetappe der Umbau des altehrwürdigen Herrschaftshauses in Angriff genommen. Dieser massive Sandsteinbau befand sich noch in einem mittelalterlichen Zustand. Es fehlten die elektrische Beleuchtung, die Gas- und Wasserversorgung, die meisten sanitären Einrichtungen und anderes mehr. Dafür waren riesige, hohe Säle vorhanden. Die Aufgabe des Architekten, das Gebäude zu einem Mehrfamilienhaus umzubauen, war somit keineswegs leicht. Es wundert daher nicht, daß von allen Bauprojekten der EBG dieses wohl am wenigsten geglückt ist. Zum vorneherein war man darauf angewiesen, auf die an sich prächtige Außenarchitektur des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Das führte zu baulichen Lösungen im Innern, die sich als wenig vorteilhaft erwiesen. Besser wäre es gewesen, das alte Gebäude – trotz seiner schönen Architektur – abzureißen und Platz zu machen für einen Neubau, der frei und den Bedürfnissen entsprechend hätte gestaltet werden können. Doch scheint diese Möglichkeit nie in Erwägung gezogen worden zu sein, wohl einfach deshalb, weil die dazu erforderlichen Mittel nicht erhältlich waren. Es hieß unter diesen Umständen, mit dem kleinstmöglichen Aufwand die größtmögliche Wirkung zu erzielen. Was jedenfalls gelang. Brachte doch der im Frühjahr 1923 vollendete Umbau des sogenannten Geschäftshaus-Nordflügels mit den verhältnismäßig geringen reinen Baukosten von rund Fr. 126 000.– (Voranschlag Fr. 108 000.–) acht neue Wohnungen, die im Laufe der Zeit verbessert und ergänzt, noch heute ihren guten Dienst leisten; ferner im Erdgeschoß ein Sitzungszimmer für die Genossenschaftsbehörden. Die Finanzierung übernahmen die Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahnerverbandes sowie die Schweizerischen Bundesbahnen.

Die Siedlung wird vollendet

Noch harnte ein großes, zur ehemaligen Weissensteinbesitzung gehörendes Landstück im Ausmaß von ungefähr 7000 Quadratmetern der Überbauung. Gemäß einem Vorprojekt sollten dort vier frei-



Die barocke Fassade des Herrschaftshauses. Im Vordergrund eine bemerkenswerte Bildhauerarbeit von Marcel Perincoli

stehende Mehrfamilienhäuser entstehen. Da aber das Einfamilienhaus immer noch sehr begehrt war und keine große Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand, ließ man dieses Vorhaben wieder fallen und nahm den Bau von 28 weiteren Einfamilienhäusern in Aussicht, nebst einem Mehrfamilienhaus als südlicher Anbau zum Geschäftshaus (vierte Bauetappe). Gleichzeitig konnte damit auch den Wünschen nach einer harmonischen Eingliederung der Restüberbauung in die bestehende Siedlung Rechnung getragen werden.

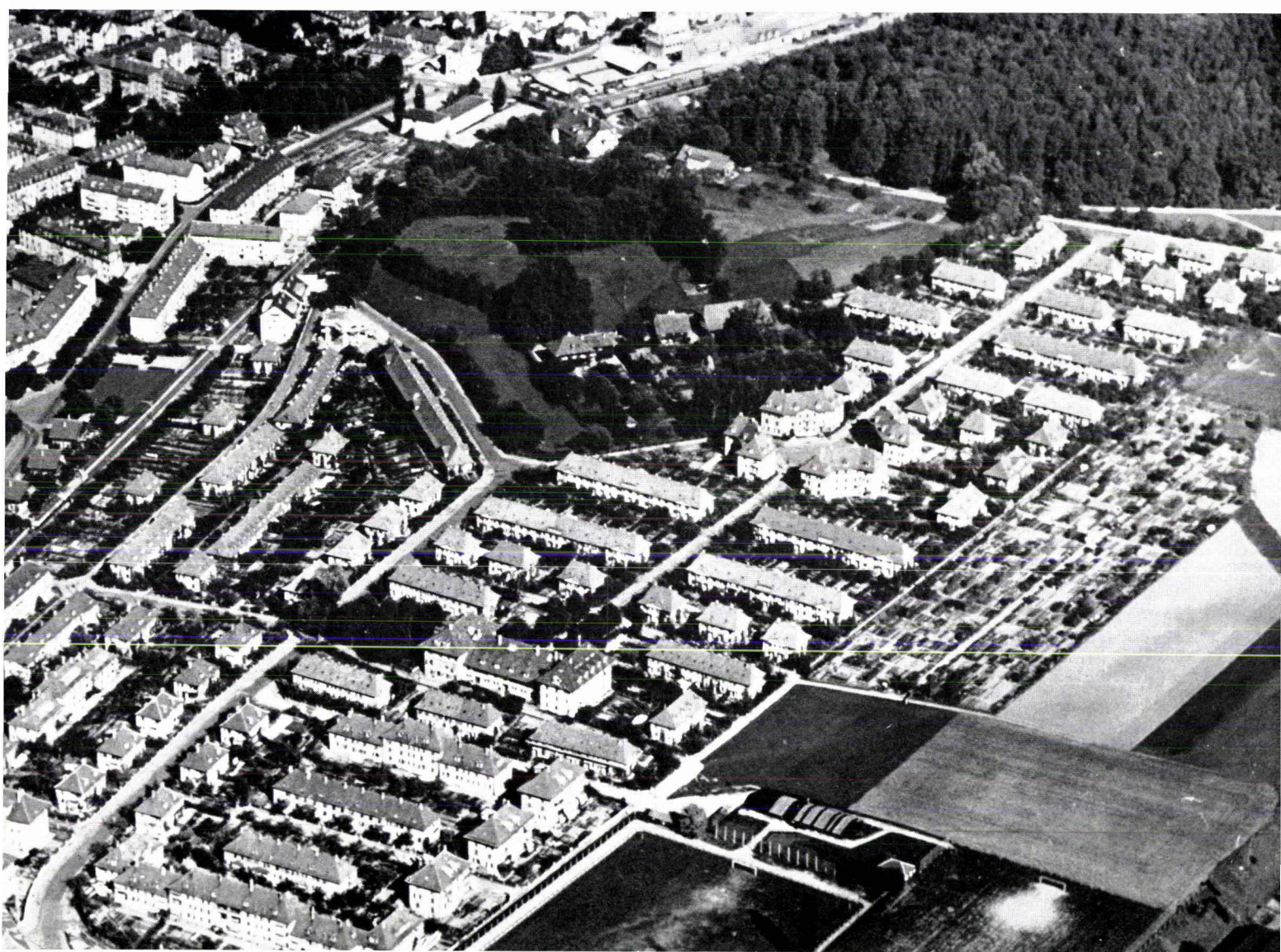
Dem Beispiel unserer Genossenschaft folgend, hatte inzwischen in Bern die korporative und private Bautätigkeit wieder in größerem Umfang eingesetzt. Die Folge war ein merkliches Nachlassen der Wohnungsnot. Es handelte sich deshalb für die EBG nicht mehr in erster Linie darum, überhaupt zu bauen. Größere Bedeutung fiel nun der Aufgabe zu, den Mitgliedern möglichst billige Wohnungen zu beschaffen, die im

Preis nicht wesentlich von demjenigen der ersten Etappe abweichen. Ein schwieriges Unterfangen! Wohl wiesen die Baukosten sinkende Tendenz auf, Bund und Kanton hatten aber mittlerweile ihre Subventionen zur Förderung der Hochbautätigkeit und Bekämpfung der Arbeitslosigkeit eingestellt. Das Ergebnis der ersten Kostenberechnung war denn auch entmutigend. Während man mit reinen Baukosten von ungefähr Fr. 800 000.– rechnen zu können glaubte, stellten sie sich nun auf über eine Million Franken, was selbst bei Abgeboten von 5 bis 10 Prozent zu Mietzinsen geführt hätte, die als untragbar empfunden wurden. In dieser Bedrängnis kam man auf die für die damalige Zeit ungewöhnliche Idee der Pauschalvergebung an ein und denselben Unternehmer (Generalunternehmer). Aber auch dieser Kunstgriff fruchtete vorerst nicht viel. Das Angebot der Baugesellschaft Holligen AG lautete auf Fr. 987 000.–. Erst durch weitere Vereinfachungen in der Bauausführung und im Innenausbau (zum Beispiel Reduktion der Mauerstärken auf 25 cm, was einer besondern regierungsrätlichen Bewilligung bedurfte; Ausführung der Böden und Decken in Holzkonstruktion statt Eisenbeton), verbunden mit einer Überwälzung der Mehrkosten für jegliche Sonderwünsche auf die Mieter, konnte eine namhafte Herabsetzung auf Fr. 887 000.– erwirkt werden. Schlußendlich erklärte sich die Baugesellschaft Holligen AG bereit, das ganze Baulos (einschließlich eines kleinen Werkstattschuppens) zu einem Pauschalpreis von Fr. 850 000.– innert 14 Monaten zu erstellen, mit dem Vorbehalt, daß von der EBG kein Lieferant zurückgewiesen werden dürfe, der durch einen solchen mit höhern Preisen ersetzt werden müßte. Der Gesamtvoranschlag zeigte nun folgendes Bild:

	Fr.
Baukostenpauschale	850 000.–
Landanteil	120 000.–
Architektenhonorar, Bauleitung ..	34 000.–
Bauzinsen und Verschiedenes	46 000.–
Total	1 050 000.–

Das schonungslose Ringen mit den Kosten brachte später der Genossenschaftsleitung und insbesondere dem Präsidenten Paul Brönnimann viele harte Vorwürfe. Lassen wir es dahingestellt, ob sie berech-

tigt oder unberechtigt waren. Tatsache ist jedoch, daß ohne massive Abstreichungen und Einsparungen die Finanzierung der vierten Bauetappe nicht zustande gekommen wäre. Sie bildeten die Voraussetzung für die Gewährung eines Hypothekendarlehens im I. Rang von Fr. 600 000.– (Zinsfuß 5 Prozent) durch das Eidgenössische Finanzdepartement und ein solches im II. Rang von Fr. 300 000.– (Zinsfuß 4½ Prozent) durch die Schweizerischen Bundesbahnen. Der Rest von Fr. 150 000.– blieb durch die Genossenschafter in Form von Anteilkapital aufzubringen. Keine Zweifel bestehen hingegen darüber, daß die Pauschalvergebung der Bauarbeiten für das letzte Baulos ein verhängnisvoller Mißgriff war. So zufriedenstellend die Arbeiten der Baugesellschaft Holligen AG bisher (Bauetappen I–III) ausfielen, als Generalunternehmer versagte sie. Offensichtlich fehlten ihr die Erfahrungen, deren es bedurft hätte, um das Bauwerk unter den gegebenen Bedingungen einwandfrei zu vollenden. Schuld daran trägt aber auch der Preisdruck, dem sie ausgesetzt war. So glaubte sie sich gezwungen, die Bauarbeiter im Gruppenakkord zu beschäftigen, was weitherum Anstoß und Aufsehen erregte. Daß dabei, in Verbindung mit der Verwendung von Ersatzmaterialien, die Qualität des Bauwerks beeinträchtigt werden mußte, liegt auf der Hand. Am augenfälligsten trat dies bei den Decken- und Bodenbelägen zutage. Für die Deckenverkleidung wurden sogenannte «Lignatplatten» verwendet, ein Kunstfasermaterial, das zu Reklamepreisen erhältlich war. Schon kurz nach dem Einbau wiesen 80 Prozent der 1558 verlegten Deckenplatten Wölbungen und Risse auf. Die Genossenschaft verlangte Ersatz durch Sperrholz-, Eternit- und Fastäferplatten. Die Kosten betrugen Fr. 28 000.– und hätten nach Auffassung der Unternehmung von der EBG getragen werden sollen. Sie konnte nämlich geltend machen, daß der Architekt der Verwendung der «Lignatplatten» ausdrücklich zugestimmt hatte. Es kam zu einem Prozeß, der als «Lignatdeckenhandel» seinerzeit beträchtliches Aufsehen erregte. Mehrere Expertisen bestätigten die Minderwertigkeit des Materials, das zudem fehlerhaft befestigt (genagelt) wurde. Die Auseinandersetzungen schienen nicht erhebend gewesen zu sein, und insbesondere trat nun ein weitgehendes Zerwürfnis mit dem



Flugaufnahme der vollendeten Siedlung Weißenstein

Architekten ein, dem Ungenügen und Nachlässigkeit in der Bauleitung zur Last gelegt wurde. Die Verbitterung erreichte einen derartigen Grad, daß man eine Namensänderung des nach ihm benannten Trachselweges erwog. Man fand schließlich einen Vergleich, indem die Baugesellschaft Holligen AG mit Fr. 13 200.–, der Architekt mit Fr. 5100.– und die Genossenschaft mit Fr. 9700.– (Mehrwert der neuen Decken inbegriffen) sich am Schaden beteiligten. Da der Architekt seinen Schadenanteil mit einer von der Genossenschaft bestrittenen Gegenforderung ablösen zu können glaubte, mußte weiter prozessiert werden. Ein neuer Vergleich kam zustande, wobei der Architekt seine Gegenforderung fallenließ, dafür aber erreichte, daß er gegenüber der EBG endgültig von jeder Haftpflicht für die Bauten, die unter seiner Leitung und Bauführung in den Jahren 1919–1925 entstanden waren, befreit wurde. Es ist bedauerlich, daß das Verhältnis zum bauleitenden Architekten einen derartigen Abschluß gefunden hat. Doch sollen – nach damaligem wie heutigem Empfinden – die Verdienste, die sich Franz Trachsel bei der Projektierung und beim Bau der Großsiedlung Weißenstein erworben hat, dadurch nicht geschmälert werden.

Womöglich noch unerquicklicher gestaltete sich die Liquidation der Beziehungen zur Baugesellschaft Holligen AG, nachdem weitere schwerwiegende Unregelmäßigkeiten auftraten. Als Bodenbelag für sämtliche Wohnzimmer des Bauloses hätte Pitchpineholz erster Qualität verwendet werden müssen. Statt dessen verlegte die Unternehmung sogenannte Douglasriemen, ein minderwertiges amerikanisches Weichholz, das in Qualität und Preis ungefähr dem einheimischen Tannenholz entsprach. Ja, die Unternehmung ging so weit, den Mietern, die zusätzliche Pitchpineböden für andere Räume auf eigene Kosten bestellten, Douglasböden zu liefern, aber als Pitchpine in Rechnung zu stellen. Die Tatsache der vertragswidrigen Belieferung und der falschen Fakturierung konnte von ihr nicht bestritten werden. Sie verkroch sich hinter dem Vorwand, dafür als Kompensation anderweitig gewisse Mehrleistungen im Ausmaß von rund Fr. 18 000.– erbracht zu haben. Es wäre ihr wohl kaum gelungen, im Prozeßfall dafür den Beweis zu erbringen. Doch kam es nicht so weit. Die Firma wurde inzwischen zahlungs-

unfähig und geriet in Konkurs. Ein bedauerlicher Ausklang für alle Beteiligten. Es sollten Jahre vergehen, bis die größten baulichen Mängel dieses Bauloses behoben werden konnten, und die Folgen des unglücklichen Abenteuers mit der Pauschalvergebung sind bis auf den heutigen Tag spürbar geblieben.

Die Bauarbeiten der IV. Bauetappe, begonnen im November 1924, fanden binnen Jahresfrist – mit einem Vorsprung von fast drei Monaten – ihren Abschluß. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf rund Fr. 1 112 000.–. Die Kostenüberschreitung von 6 Prozent hatte ihre Ursache vor allem in den höhern Erschließungskosten (Verbindungswege).

Damit war der Bau der Siedlung Weißenstein vollendet. In sechsjähriger Bauzeit entstanden 272 Wohnungen, die seit ihrem Bestehen schon Tausenden zum Wohle gereichten. Die ausgedehnte Siedlung umfaßt, damals wie noch heute:

- 32 Einfamilienhäuser des Typs I (Kleintyp) mit zwei Zimmern und zwei Mansarden
- 119 Einfamilienhäuser des Typs II (Normaltyp) mit drei Zimmern und einer Mansarde
- 61 Einfamilienhäuser des Typs III und IV (Großtyp) mit vier bis fünf Zimmern und ein bis zwei Mansarden
- 13 Mehrfamilienhäuser mit:
 - 1 Einzimmerwohnung
 - 31 Zweizimmerwohnungen
 - 23 Dreizimmerwohnungen
 - 5 Vierzimmerwohnungen

Die Ernte war nun eingebracht, doch aufs höchste gefährdet. Drohend verdüsterten die Wolken einer neuen Finanzkrise den Horizont; Meinungsverschiedenheiten innerhalb des Genossenschaftsvorstandes waren die unausweichlichen Folgen. Schon seit der leidigen Geschichte mit der Pauschalvergebung war man uneins geworden. Jetzt, nach der Mühsal der Bauzeit, traten die Spannungen offen zutage und griffen weiter um sich, denn auch unter den Genossenschaftlern war eine latente Unzufriedenheit vorhanden. Für verschiedene Unannehmlichkeiten und Baumängel wurde die Genossenschaftsleitung verantwortlich gemacht, vor allem aber für die als zu hoch empfundenen Mietzinse.

Der Rücktritt des Genossenschaftspräsidenten, Paul Brönnimann, bedingt durch seinen Wegzug von Bern, bot Anlaß, an der Generalversammlung vom 19. Juni 1925 dem Unmut Luft zu machen. Entgegen dem Wahlvorschlag des Vorstandes wurde **Ernst Fell** mit großem Mehr zum neuen Genossenschaftspräsidenten gewählt, worauf die Geschäftsleitung in corpore und mehrere Vorstandsmitglieder ihr Amt niederlegten. An der hierauf eilends einberufenen außerordentlichen Generalversammlung vom 26. Juni 1925 fand eine fast vollständige Neubestellung der Genossenschaftsbehörden statt, und die angefochtene Wahl von Ernst Fell wurde eindeutig bestätigt (im ersten Wahlgang vom 19. Juni gingen drei Stimmzettel mehr ein, als Stimmberechtigte anwesend waren). Der Wahlausgang muß für die bisherige Geschäftsleitung schmerzlich gewesen sein. Er darf aber nicht als Mißtrauenskundgebung oder Undank gewertet werden; die Verdienste der Abtretenden blieben uneingeschränkt anerkannt. Es überwog vielmehr das Empfinden, das Steuer der Genossenschaft gehöre in die Hände neuer, von den verfloßenen Geschehnissen unbefangener Männer. Sie übernahmen die schwere Aufgabe, das Erreichte zu verteidigen und die verworrene finanzielle Lage zu klären. Es bedurfte dazu mehr als zweier Jahrzehnte.

Die Sanierung

Mit der Beilegung der durch die Subventionsausfälle hervorgerufenen Finanzierungskrise und trotz der damit zusammenhängenden nachteiligen Veränderungen in der Kapitalstruktur, schien – obwohl ein steiniger Weg in die Zukunft wies – alles aufs beste geordnet. Wie ein Reif in der Frühlingsnacht wirkte daher das Endergebnis der Bauabrechnung der ersten Bauetappe. Bei totalen Baukosten von Fr. 7 790 000.– ergab sich eine Kostenüberschreitung von nicht weniger als Fr. 1 078 000.–. Gewiß, schon seit der Bauarbeitersperrung im Frühling 1920 und der teuerungsbedingten Zugeständnisse an die Unternehmer mußte mit einer deutlichen Kostenüberschreitung gerechnet werden. Selbst die Eingeweihten ließen sich aber von deren endgültigen Höhe überraschen. Es hat fast den Anschein, als ob

man die Augen geflissentlich vor der harten Wirklichkeit verschließen wollte. Während man vorerst mit knapp Fr. 500 000.– rechnete, ergab ein Zwischenabschluß Ende 1921 bereits Fr. 820 000.–. Ein Jahr später stand man schließlich vor der vollendeten Tatsache eines Millionendefizits. Wie kam es dazu? Die Mehrfamilienhäuser am Dorfplatz wurden bekanntlich drei- statt zweistöckig gebaut; daraus resultierten ein Mehr von 14 Wohnungen, aber auch Mehrkosten von Fr. 250 000.–. Die Verteuerung der Baustoffe und die Lohnerhöhungen trugen mit Fr. 300 000.– zur Kostenüberschreitung bei. Bedeutende zusätzliche Kosten von Fr. 150 000.– verursachten ferner die vielen Erdbewegungen, deren Umfang bei der Veranschlagung unterschätzt wurde. Sodann mußten – eine Folge der zahlreichen Sonderwünsche der Mieter – für den Innenausbau Fr. 128 000.– mehr aufgewendet werden als ursprünglich vorgesehen, und schließlich wirkte sich die Bauzeitverlängerung von einem Jahr mit um Fr. 250 000.– höhern Bauzinsen aus. Das lähmende Entsetzen wich erst, als seitens der Geldgeber eigentlich eine erstaunlich rasche und unvoreingenommene Rückwirkung festgestellt werden durfte. Selbst Regierungsrat Tschumi gab zu verstehen, daß er im Interesse der Sache die Angriffe in der Presse vergessen wolle und der Kanton zu zusätzlichen Leistungen Hand biete. Zweifellos wurde allseitig anerkannt, daß in der teilweisen Streichung der Subventionen eine der Hauptquellen des Übels zu suchen sei. Damit war der Weg frei zur endgültigen Lösung der Finanzierungsfrage.

Vorerst erklärten sich die Schweizerischen Bundesbahnen bereit, ihr Grundpfanddarlehen im I. Rang von Fr. 3 500 000.–, der Bauteuerung entsprechend, auf 4 100 000.– Franken zu erhöhen. Um weitere Fr. 135 000.– erhöhte sich das Anteilkapital der Mieter. Ferner verfügte die Genossenschaft über das Fr. 70 000.– betragende Anteilkapital von Mitgliedern, die noch nicht in einer Genossenschaftswohnung wohnten. Es fehlten somit noch Franken 273 000.– zum Ausgleich der durch die Bauabrechnung ausgewiesenen Mehrkosten von Fr. 1 078 000.–. Zur Deckung dieses Restbetrages gewährten die Unternehmer einen Preisnachlaß von 5 Prozent. Sie boten dazu Hand im Bewußtsein, daß bei der drohenden Auflösung der Genossenschaft ihre Verluste

bedeutend höher ausfallen würden. Rein rechnerisch war damit der Ausgleich perfekt. Vom Anteilkapital der Mieter waren jedoch noch rund Fr. 700 000.– nicht einbezahlt, und der schwierigste Teil bestand darin, diesen Betrag greifbar zu machen. Hier setzte nun die Hilfe von Bund, Kanton und Gemeinde ein. Sie erhöhten ihre Baukostenzuschüsse um Franken 380 000.– auf Fr. 1 870 000.–, unter gleichzeitiger Herabsetzung ihrer Grundpfanddarlehen im II. Rang um die nämliche Summe. Dadurch entstand eine leere Pfandstelle, die es erlaubte, ein gleich hohes Darlehen der SBB unmittelbar nach der I. Hypothek sicherzustellen. Außerdem gewährten die SBB ein zusätzliches Darlehen von Fr. 120 000.–, das durch Schuldverpflichtungen der Mieter (SBB-Personal) sicherzustellen und binnen vier Jahren zurückzahlen und zu 5 Prozent zu verzinsen war. Der Bund seinerseits stellte ein zu 4 Prozent verzinsliches und innert acht Jahren rückzahlbares Darlehen in der selben Höhe von Fr. 120 000.– aus dem Kredit seines Arbeitsamtes zur Verfügung. Zur Sicherstellung hatte jeder bei einer eidgenössischen Verwaltung beschäftigte Mieter sich als Bürge für den Betrag zu verpflichten, den er der Genossenschaft als Anteil schuldete. Überdies erhielt der Bund noch ein Grundpfandrecht im III. Rang. Die Schweizerische Volksbank endlich gewährte der Genossenschaft ein Darlehen zu 5 ½ Prozent von Fr. 70 000.–, rückzahlbar binnen vier Jahren, das durch Bürgschaften der nicht im Dienst der SBB oder einer eidgenössischen Verwaltung stehenden Mieter sichergestellt werden mußte.

Die verworrene Lage, in der sich die Genossenschaft befand, braucht wohl keiner weiteren Erläuterungen mehr. Immerhin, der Patient war gerettet; die Genesung aber ließ noch viele Jahre auf sich warten, weil zwei Übeln einfach nicht beizukommen war:

- den stetigen Ausständen im Anteilkapital der Mieter und
- den zu niedrigen Mietzinsen.

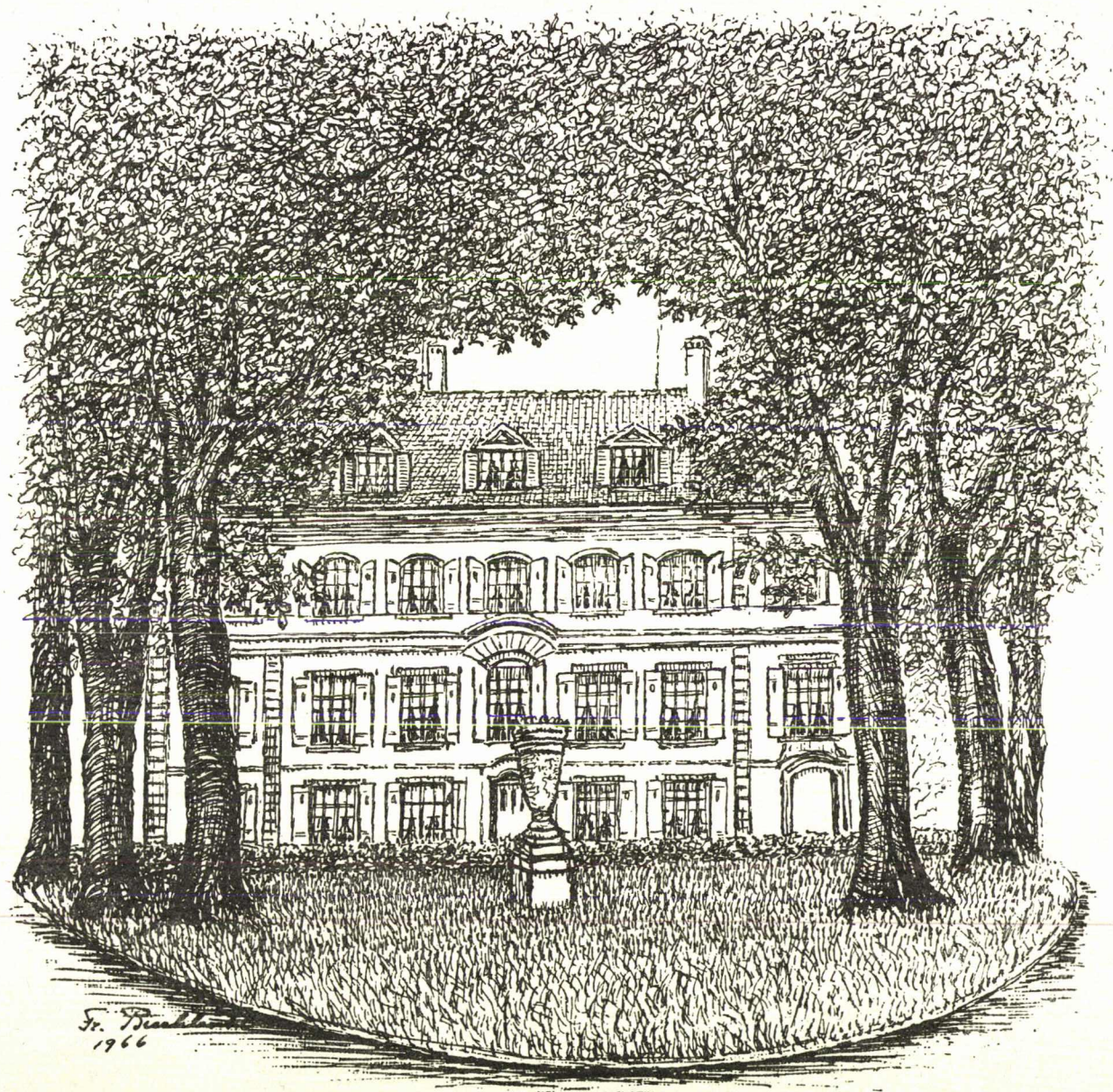
Das Anteilkapital

Die hohe Beteiligung der Mieter am Genossenschaftskapital (12 ½ Prozent der Erstellungskosten der gemieteten Wohnung) stellt eine seltene Beson-

derheit unserer Genossenschaft dar. Sie ist, wie wir wissen, eine Folge der Subventionsausfälle und der Baukostenteuerung. Leider waren nur ganz wenige Genossenschafter in der Lage, die für die damaligen Zeiten außerordentlich hohen Beträge, die je nach der Art und Größe des Mietobjektes zwischen Fr. 3000.– und Fr. 8000.– lagen, sofort zur Verfügung zu stellen. Den meisten mußte die Erleichterung der Ratenzahlung zugestanden werden, zudem mit Raten, die sehr niedrig angesetzt waren. Das führte dazu, daß ständig teure Überbrückungskredite aufgenommen werden mußten, um die immer wieder vorhandenen Lücken im Eigenkapital zu schließen. Da überdies bei Rückzahlungen an ausgetretene Mieter meistens mit Betriebsmitteln nachgeholfen werden mußte, ergab sich eine chronische Illiquidität, das heißt, die Genossenschaft wies je- weilen am Jahresende mehr fällige Verbindlichkeiten als Geldmittel auf.

Die Mietzinse

Die Voranschlagsüberschreitung der ersten Baustappe war für die wirtschaftliche Lage der EBG von ausschlaggebender, verhängnisvoller Bedeutung. Die Gesteungskosten der einzelnen Häuser fielen dadurch sehr hoch aus. Die den Genossenschaftern ursprünglich genannten Mietzinse mußten stark erhöht werden, genügten aber dennoch nicht für einen wirklichen Ausgleich der Erfolgsrechnung. Die Mietzinse vermochten die Selbstkosten nie voll zu decken. Dies gilt auch für diejenigen Jahre, die mit einem buchmäßigen Reingewinn abschlossen. In Wirklichkeit war immer ein Verlust vorhanden, weil keine regelmäßigen, dem Anlagewert auch nur einigermaßen angepaßte Abschreibungen vorgenommen wurden. Abgeschrieben wurde nur der Betrag, der aus der Erfolgsrechnung jeweilen noch übrig blieb. So hatte die Genossenschaft bis Ende 1935 nur so viel abgeschrieben, wie sie im Verlaufe von ungefähr einem Jahr hätte abschreiben sollen. Man lebte somit eindeutig von der Substanz. Ja, selbst die Anteilkapitalzinse von 5 Prozent, die zum Anreiz der raschen Einzahlung als Bonus vom Mietzins in Abzug kamen, wurden nicht aus den Mietzinseinnahmen gedeckt, sondern vom Kapital abgezehrt. Die ersten Mietzinse der EBG waren nicht das



Herrschaftshaus Weissenstein. Federzeichnung von Fritz Brechbühl

Ergebnis einer kaufmännischen Kalkulation. Sie wurden in erster Linie nach dem Einkommen der damaligen Mieter bemessen. Die Erstellungskosten dienten nur als Maßstab für eine möglichst gerechte Verteilung der Mietzinse von Haus zu Haus, von Wohnung zu Wohnung. Dazu kommt aber auch, daß sich die leitenden Organe der Genossenschaft in einer psychologisch ungünstigen Ausgangslage befanden. Sie hatten bei der Gründung, gestützt auf den ersten Baukostenvoranschlag sowie die in Aussicht stehenden, zum Teil dann nicht erhaltenen Subventionen, sehr niedrige und zu knapp berechnete Mietzinse genannt:

Fr. 800.– bis Fr. 1000.– für die Zwei- und Dreizimmerwohnungen

Fr. 950.– bis Fr. 1150.– für die Einfamilienhäuser der Typen I und II

Fr. 1500.– bis Fr. 1600.– für die Einfamilienhäuser des Typs III.

Die auf den 1. Mai 1922 endgültig festgesetzten Mietzinse lagen im Durchschnitt um etwa 50 Prozent darüber.

Man fragt sich heute unwillkürlich, warum es eigentlich nie gelang, kostendeckende Mietzinse zu erreichen. Die Antwort ist einfach: die überwiegende Mehrzahl der Mieter war nicht in der Lage, mehr zu bezahlen. Ja, als Folge des Lohnabbaus im Jahr 1936 mußte sogar eine Mietzinsanpassung durchgeführt werden; der Mietzins jeder Wohnung wurde dabei um einheitlich Fr. 120.– pro Jahr herabgesetzt. Die Genossenschaftsleitung sah sich in einer ausgesprochenen Zwangslage. Entweder niedrigere Mietzinse, um einer Abwanderung zuvorzukommen – oder Mietzinsausfälle für leerstehende Wohnungen. Sie entschloß sich zu einer Herabsetzung, und trotzdem waren die Wohnungen nur mit Mühe zu vermieten. Abschreckend wirkte oft das hohe Anteilkapital. Jeder Genossenschafter, der in den dreißiger Jahren einen Mieter warb, erhielt eine Werbeprämie von Fr. 50 bis 100.–.

Daneben war man unaufhörlich bestrebt, durch Sparmaßnahmen und Einschränkungen auf der ganzen Linie den Betriebsaufwand zu senken, und lehnte sich heftig gegen die als ungerecht empfundenen hohen Lasten an Grundrenten und Steuern auf.

Der Kampf gegen den Steuerdruck ist so alt wie die Genossenschaft selbst, und es soll in diesem Zusammenhang an einen Steuerprozeß erinnert werden, der bis vor das Bundesgericht führte: Nach den Bestimmungen des damaligen bernischen Steuergesetzes hätte die EBG anfänglich ein Steuerkapital von rund 5,5 Millionen Franken zu versteuern gehabt. Den Schuldenabzug wollte man ihr nämlich nicht gestatten, weil ihre Hypothekargläubiger (SBB, Kanton und Gemeinde) von Gesetzes wegen steuerfrei sind. Mit Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 1923 wurde dieser Praxis ein Ende gesetzt. Im Falle der EBG weigerte sich aber der Kanton, den Entscheid rückwirkend anzuwenden, und die EBG verweigerte die Bezahlung. Im Rechtseröffnungsverfahren vor dem kantonalen Appellationshof unterlag sie, so daß ihr keine andere Wahl blieb, als den Streit auf dem Weg eines staatsrechtlichen Rekurses an das Bundesgericht weiterzuziehen. Auch hier blieb ihr zwar der Erfolg versagt, weil der Rekurs gegen die Steuerveranlagung nicht form- und fristgerecht eingereicht worden war, doch bemerkte das Bundesgericht in seinen Erwägungen: «... Dagegen ist zu erwarten, daß die Tatsache der offenbar rechtswidrigen Veranlagung der Rekurrentin von den zuständigen Behörden immerhin in billige Berücksichtigung gezogen werden wird bei einem Gesuch um Nachlaß der Steuern.» Empört über die Hartnäckigkeit und Undankbarkeit der EBG, gewährte der Regierungsrat lediglich einen Nachlaß von 50 Prozent auf dem Steuerzuschlag, während die Gemeindeguschlagssteuer immerhin vollständig erlassen wurde.

Daß der Mietzinsabbau auf 1. Februar 1936 bei den Finanzgläubigern nicht eitel Freude auslöste, ist verständlich. Er wurde um so mehr mißbilligt, als damit noch eine Herabsetzung der Pflichtanteile für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einherging, die wegen der hohen Kapitalbelastung (Fr. 3000.– für Zwei-, Fr. 3700.– für Drei- und Fr. 4000.– bis Fr. 5600.– für Vierzimmerwohnungen) kaum mehr zu vermieten waren. Anfangs 1936 standen zehn Mietobjekte leer und zahlreiche Kündigungen auf den 1. Mai mußten noch erwartet werden. Der bis Ende 1935 aufgelaufene Mietzinsausfall erreichte bereits den Betrag von Fr. 24 000.–. Die Erklärung der Genossenschaftsleitung, wonach sich die Sied-

lung ohne Mietzinsabbau entvölkern würde, war somit keine leere Drohung. Unglücklicherweise befand sie sich aber gleichzeitig wieder einmal außerstande, Ende 1935 allen fälligen Verbindlichkeiten nachzukommen und mußte von den SBB die Stundung fälliger Kapitalamortisationen verlangen. Ob der Mietzinsabbau wirklich angebracht und der Zeitpunkt dazu richtig gewählt war, darüber brauchen wir uns heute nicht mehr aufzuhalten. Tatsache ist aber – und darin liegt seine Bedeutung –, daß er den äußern Anlaß zu der nun schon längst fälligen *Sanierung* der Genossenschaft bildete. Eine eiligst auf den 13. Januar 1936 einberufene Gläubigerversammlung mußte feststellen, daß ohne eine Stützungsaktion der Ruin der EBG nicht mehr aufzuhalten wäre. Ein Sanierungsverfahren wurde eingeleitet, und man einigte sich in der Folge auf eine Zinsfußreduktion für alle Darlehen auf einheitlich 3½ Prozent, befristet auf drei Jahre, das heißt 1936 bis 1938, unter folgenden Auflagen an die Genossenschaft:

- Verlängerung der Rückzahlungsfristen für die gekündeten Anteilkapitalien von einem auf fünf Jahre für bisherige und drei Jahre für neueintretende Mitglieder nach fünfjähriger Mitgliedschaft.
- Vorschriftsgemäße Einzahlung des gezeichneten, aber noch nicht voll einbezahlten Genossenschaftskapitals.
- Herabsetzung der Zinsvergütung für das Anteilkapital von Nichtmietern und auf den gekündeten Pflichtanteilen auf 3½ Prozent.
- Rückzahlung der Hypotheken im ersten Rang in mindestens dem Umfang, der den erlassenen Zinsen entspricht.
- Regelmäßige und ausreichende Abschreibungen auf den Anlagen.
- Tunlichste Einsparungen auf Reparaturen, Unterhalt und Verwaltungskosten.

Wir wissen heute, daß einige der Gläubiger insgeheim die Liquidation der Genossenschaft anstrebten, und zwar durch Verkauf der Liegenschaften an die Mieter oder an Dritte. Mit der Zustimmung zum Sanierungsabkommen glaubten sie, der EBG lediglich dazu verhelfen zu können, die Auflösung in Ruhe und ohne äußern Druck durchzuführen. Tat-

sächlich erhielt denn auch die Genossenschaft eine Atempause von drei Jahren, während deren sie sich einigermaßen erholen konnte. Das erstemal in ihrer Geschichte war es ihr gelungen, planmäßige Abschreibungen herauszuwirtschaften, womit sie endlich wieder einmal über flüssige Mittel verfügte. Doch waren diese Abschreibungen auch jetzt noch völlig ungenügend. Die Erkenntnis, daß die Behebung der Krisenlage in erster Linie davon abhing, ob es gelingen würde, eine Basis für ausreichende Abschreibungen zu schaffen, drang allmählich bei allen Stellen (auch der Genossenschaft selbst) durch. Der aufgelaufene Abschreibungsausfall von ungefähr einer Million Franken ist für die Notlage erst in zweiter Linie zu nennen. Er war wohl absolut hoch. Doch stand die EBG noch in den ersten Jahrzehnten ihrer Entwicklung mit mehreren Mietergenerationen im Hintergrund. Diesem Umstand war es denn auch zu verdanken, daß die Gläubiger darauf verzichten konnten, die Anteile der Genossenschafter zum Ausgleich des Abschreibungsausfalls herbeizuziehen. Zum Glück, denn mit der ganzen oder teilweisen Entwertung des Genossenschaftskapitals wäre das Vertrauen in das Unternehmen endgültig zerstört worden.

Wohl brachte die erste, dreijährige Sanierungsperiode nur einen Teilerfolg, dem das Merkmal der Dauerhaftigkeit fehlte. Er wirkte aber derart ermutigend, daß die Gläubiger zu einem neuen, sich über sechs Jahre von 1939 bis 1944 erstreckenden Abkommen Hand bieten konnten. Man sah sich auf dem rechten Weg. Die Grundlagen waren geschaffen, doch eine zweite Kur vonnöten. Die Gläubiger nahmen eine weitere Senkung des Zinsfußes auf sich (Hauptgläubiger Bund und SBB auf 3¼ Prozent; übrige Finanzgläubiger auf 3 Prozent), währenddem die EBG folgende zusätzliche Verpflichtungen einzugehen hatte:

- Verzicht auf den direkten Abzug eines Anteilsscheinzinses vom Mietzins; Beschränkung der Dividende für die Dauer der Sanierungsperiode auf höchstens 3 Prozent.
- Festsetzung der normalen jährlichen Abschreibungsquote auf Fr. 75 000.– (1 Prozent des Anlagewertes); Vornahme zusätzlicher Abschreibungen von Fr. 50 000.– verteilt auf die Jahre 1939 bis

1944; Umbuchung von Fr. 100 000.– aus den Reserven zugunsten der abschreibungsbedürftigen Anlagen.

– Leistung von Abzahlungen auf den Hypothekendarlehen im Ausmaß der jährlich vorgenommenen Abschreibungen ab 1941. (Für die Jahre 1939 und 1940 verzichteten die Gläubiger auf Kapitalamortisationen, um die Liquidität der Genossenschaft zu verbessern und Überbrückungskredite zu vermeiden.)

Am Schluß der zweiten Sanierungsperiode konnte der Genossenschaftspräsident in seinem Rechenschaftsbericht an die Gläubiger mit Genugtuung darauf hinweisen, daß der Zweck erreicht und die Zukunft gesichert sei. Von 1936 bis 1944 konnten die Abschreibungen um Fr. 600 000.– auf Franken 754 000.– erhöht und der Stand des Anteilkapitals der Mieter auf Fr. 1 160 000.– gebracht werden. Das nicht einbezahlte Mieterkapital von noch Fr. 174 000.– war durch die Anteile der Nichtmieter voll gedeckt. Die Gläubiger bestätigten, daß die EBG durch peinlich genaue Erfüllung ihrer Verpflichtungen eine Atmosphäre des Vertrauens um sich geschaffen habe. Als besonderes Entgegenkommen gewährten sie für eine weitere Periode von sechs Jahren einen Zinsnachlaß von $\frac{1}{4}$ Prozent, um der Genossenschaft die Vornahme dringend notwendiger Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zu erleichtern. Wenn auch der Abschreibungsausfall immer noch auf etwa Fr. 900 000.– beziffert werden mußte, durfte doch schon in diesem Zeitpunkt von einer Konsolidierung des Unternehmens gesprochen werden. Geldgeber und Genossenschafter haben dafür ihre Opfer erbracht. Das Hauptverdienst aber am Zustandekommen der Sanierung fällt – wir anerkennen dies gerne – den Finanzgläubigern zu. Es ist dabei nicht von Belang, daß zähe Verhandlungen nötig waren und oft regelrechte Kampfstimmung herrschte. Wesentlich ist das Endergebnis. Der Chronist betrachtet es als seine Pflicht, die mehrmaligen Nothelfer am Schluß dieses Kapitels ehrend zu erwähnen:

Bund und Schweizerische Bundesbahnen als Hauptgläubiger
Kanton Bern

Gemeinde Bern

Konsumgenossenschaft Bern

Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahnerverbandes

Die endgültige Wendung zum Bessern trat allerdings erst in den fünfziger Jahren ein, als die Erweiterung der Genossenschaft es ihr gestattete, den Finanzhaushalt auf eine breitere und solidere Basis zu stellen. Dreißig Jahre dauerte somit die Durststrecke, und der Brocken der millionenschweren Kostenüberschreitung der ersten Bauetappe ist heute noch nicht ganz verdaut. Zum Abbau des immer noch vorhandenen Abschreibungsausfalls werden noch weitere Mietergenerationen ihren Beitrag in Form erhöhter Jahresquoten – gegenwärtig 1,3 Prozent – leisten müssen. Ein Erbe, das aber unter den heutigen und wohl auch zukünftigen Verhältnissen nicht mehr schwer wiegt.

Die Modernisierung

Jede Wohnbaute muß im Verlauf ihres Bestehens nicht nur unterhalten und erneuert, sondern auch verbessert und modernisiert werden. Die Ansprüche und Bedürfnisse der Mieter wandeln sich ständig und drängen nach laufender Anpassung des Wohnkomforts an das jeweils allgemein gültige Niveau. Ein Zurückbleiben würde unweigerlich zum Abgleiten des Mietwerts der Liegenschaften und damit zur Aushöhlung der Vermögenssubstanz führen. Beim besten Willen können aber gewisse Mängel konstruktiver Natur, die einem fünfzigjährigen Bauwerk nach heutigen Begriffen anhaften müssen, nachträglich nicht mehr behoben werden. Nun dürfen wir feststellen, daß dadurch die Nachfrage nach den Einfamilienhäusern der Siedlung Weißenstein nicht im geringsten beeinflusst wurde. Trotz steiler Treppen, engem Korridor, drei Stockwerken, erfreuen sie sich sogar steigender Beliebtheit. Offenbar treten diese Nachteile in den Hintergrund gegenüber den wesentlichen Vorteilen, die das Einfamilienhaus in der Gartenstadt dem Menschen unserer Zeit bieten kann.

Bei der Überbauung Weißenstein wurde von Anfang an die mangelhafte *Raumheizung* als größte

Lücke empfunden. Nur 39 Einfamilienhäuser sind ursprünglich mit einer Warmwasserheizung (Kachelofen-Zentralheizung System Pärli) ausgerüstet worden. Alle übrigen Mietobjekte besaßen lediglich Ofenheizung oder, in einigen wenigen Fällen, eine mit dem Kochherd kombinierte Etagenheizung. Schon im Jahre 1928 mußte sich der Genossenschaftsvorstand mit der Verbesserung der Raumheizung befassen. Das geschah auf Drängen der Mieter, aber auch weil besonders die Einfamilienhäuser ohne Zentralheizung bei der Wiedervermietung auf zunehmende Ablehnung stießen. An der Generalversammlung vom 25. März 1929 erhielt die Genossenschaftsleitung schließlich den Auftrag, die Möglichkeit der Erstellung einer Fernheizung für die gesamte Siedlung abzuklären. Ein von der Firma Sulzer ausgearbeitetes Projekt, das gleichzeitig auch die Warmwasserversorgung vorsah, kam jedoch nicht zustande. Die veranschlagten Erstellungskosten von Fr. 937 000.– mit den sich daraus ergebenden Mietzinsaufschlägen und die auf durchschnittlich Fr. 50.– pro Monat und Wohnung geschätzten Betriebskosten wurden als viel zu hoch betrachtet. Nicht zuletzt scheiterte das Projekt außerdem am Widerstand gewisser Mieterkreise, die ein Heizsystem auf individueller Basis wünschten oder geltend machten, daß für viele Kleinwohnungen in den Ein- und Mehrfamilienhäusern kein unmittelbares Bedürfnis nach einer Umstellung von der Ofen- auf die Zentralheizung bestehe, um so mehr als die zwangsläufig entstehenden Mehrkosten einfach untragbar wären. Nachdem das Fernheizungsprojekt aus den geschilderten Gründen fallengelassen werden mußte, reifte der Entschluß, zu Teillösungen Zuflucht zu nehmen. Einstimmig beschloß die außerordentliche Generalversammlung vom 15. Juni 1932, alle Einfamilienhäuser nach und nach mit einer zeitgemäßen Zentralheizung zu versehen. In den Jahren 1932 und 1933 gelangten vorerst 136 Anlagen im Kostenbetrag von Fr. 350 000.– zur Ausführung. Die Finanzierung erfolgte durch Erhöhung der bestehenden Zwischenhypothek im I. Rang bei den Schweizerischen Bundesbahnen und der Pflichtanteile der einzelnen Mieter. Weitere 52 Anlagen wurden in den folgenden drei Jahrzehnten mit eigenen Mitteln neu oder an Stelle der Kachelofen-Zentralheizung installiert. Als im Jahre

1960, im Zuge der Weiterentwicklung, die Umstellung auf Ölfeuerung ein unumgängliches Erfordernis erschien, war die Kachelofen-Zentralheizung noch in neun und die gewöhnliche Ofenheizung noch in 17 Einfamilienhäusern vertreten. Wiederum erhob sich zunächst die Frage nach einer Fernheizung für den ganzen Siedlungsbereich. Und wiederum scheiterte das auf 1,7 Millionen Franken veranschlagte Projekt der Firma Sulzer an den gleichen Klippen wie vor 30 Jahren. Trotz zustimmendem Entscheid der außerordentlichen Generalversammlung vom 1. September 1960 brachten innere und äußere Widerstände das Vorhaben, das die zweckmäßigste Lösung gebracht hätte, schlußendlich zu Fall. Der Entschluß, wie ehemals eine gezielte Aktion einzuleiten, das heißt stufenweise die einzelnen Häuser mit der Ölfeuerung auszurüsten, lag nahe und wurde an der Generalversammlung vom 13. April 1961 auch gefaßt. Zunächst erhielten die 36 Wohnungen der acht Dorfplatzhäuser eine zentrale ölbefeuerte Anlage mit zwei 30 000-Liter-Tanks. In den Jahren 1962 bis 1968 folgte schrittweise die Installation der Einzel-Ölfeuerung mit 3000-Liter-Tanks in sämtlichen Einfamilienhäusern. Die Einrichtungskosten betrugen insgesamt 1,5 Millionen Franken, wofür die Schweizerischen Bundesbahnen auch in diesem Fall die notwendigen Darlehen gewährten. Heute ist die Ofenheizung nur noch in den 20 Wohnungen des Geschäftshauskomplexes vorhanden, weil dort eine wirtschaftlich tragbare Lösung mit einer Zentralheizung nicht gefunden werden konnte. Indessen bedeutet diese Lücke nicht mehr als einen Schönheitsfehler. Gibt es doch immer noch Mieter, die sich gerne bereit finden, für einen bescheidenen Mietzins gewisse Nachteile in Kauf zu nehmen.

Ähnlich wie auf dem Gebiet der Raumheizung verlief die Entwicklung bei den *Badezimmern*. Während sämtliche Wohnungen der Mehrfamilienhäuser von Anfang an Badezimmer besaßen, hatten 22 Einfamilienhäuser des Typs I und deren zwei des Typs II lediglich eine Badegelegenheit in der Waschküche. In den beiden «Musterhäusern» Lötschbergweg 9 und 11 war außerdem die Badeeinrichtung versuchsweise in der Wohnküche untergebracht worden (der Versuch soll sich jedoch nicht bewährt haben!). Abgesehen von der Bad-Küchen-Kombi-

nation entsprach das Fehlen der Badezimmer dem Wunsch der ersten Mieter, die aus finanziellen Gründen auf diese damals noch als Komfort betrachtete Einrichtung verzichten mußten. Man mag dieses Zugeständnis kritisieren; aus der Sicht der damaligen Verhältnisse muß man dafür Verständnis aufbringen. Seit 1932 wurde, wenn möglich gleichzeitig mit der Zentralheizung, auf jeden Fall aber bei Mieterwechsel, mit dem Einbau fehlender Badezimmer begonnen. Eine baulich befriedigende Lösung zu finden, war oft unverhältnismäßig schwierig. In vielen Fällen blieb keine andere Wahl als die Badezimmer, versehen mit einer raumsparenden Sitzbadewanne, im Estrich unterzubringen. Heute sind noch vier Einfamilienhäuser ohne Badezimmer; sie werden bei nächster Gelegenheit damit ausgerüstet.

Als weitere Verbesserungen von Bedeutung sind noch zu nennen:

- Die Einrichtung der *Elektroboiler* für Küche und Bad in sämtlichen Wohnungen der Siedlung Weißenstein im Jahre 1946 an Stelle der veralteten Gasapparate. Den Anlaß dazu gaben die zu dieser Zeit immer noch bestehenden Schwierigkeiten in der Gasversorgung (Rationierung). Die Gesamtkosten betrugen Fr. 390 000.–; vorerst als zu «tilgende Verwendung» aktiviert, wurde der 1954 noch bestehende Saldo von Fr. 233 513.65 auf die Anlagenrechnung übertragen.

- Die Ausrüstung der Mehrfamilienhäuser mit *vollautomatischen Waschmaschinen* im Jahre 1956.

- Die *Isolation der Mansarden und Estriche* aller Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser am Dorfplatz in den Jahren 1960 bis 1963.

Damit erhielten die bisher nur beschränkt verwendbaren Mansarden einen wirksamen Kälteschutz und wurden zu vollwertigen, das ganze Jahr bewohnbaren Wohnräumen. Eine wesentliche Verbesserung, die zudem keinen Mietzinsaufschlag zur Folge hatte, weil die Kosten von rund Fr. 150 000.– aus Betriebsmitteln gedeckt werden konnten.

5. Die Siedlung Holligen

Die bisherigen Erweiterungspläne

Die Erweiterungspläne sind so alt wie die Genossenschaft selbst. Von Anbeginn betrachteten die maßgebenden Persönlichkeiten der Genossenschaft die Siedlung Weißenstein nicht als Ende, sondern als Beginn einer fruchtbaren Tätigkeit im Dienste des genossenschaftlichen Bauwesens. Schon anfangs der zwanziger Jahre, also kurz nach der Gründung und Aufnahme der Bauarbeiten im Weißenstein, wurden Schritte getan zur Angliederung einer neuen Kolonie in Richtung Köniz und mit der Stadt- und der Bürgergemeinde Unterhandlungen eingeleitet, um das Terrain zu sichern. Doch stoppten die kurz danach eingetretenen Schwierigkeiten diesen Höhenflug brüsk, und während der folgenden turbulenten Jahre mußten alle Gedanken nach einer Vergrößerung verdrängt werden. An der Schwelle des zweiten Jahrzehnts, im Jahre 1930, tauchten sie jedoch unvermittelt wieder auf. Man begann sich darüber Rechenschaft zu geben, daß das als Baugenossenschaft gedachte Unternehmen von seiner eigentlichen Zweckbestimmung etwas abgedrängt worden war und im Begriff stand, sich zu einer Wohngenossenschaft zu entwickeln. Es dürfte ein Mißbehagen aufgekommen sein, wie auch wir es vor einiger Zeit kannten. In den legendären dreißiger Jahren, der Krisenzeit – wer, der sie bewußt erlebte, erinnert sich ihrer nicht? –, schienen allerdings die Verhältnisse auf dem stadtbernerischen Wohnungsmarkt, oberflächlich betrachtet, eine weitere genossenschaftliche Bautätigkeit auszuschließen. Trotz einem bisher nie gekannten Überangebot war aber ein spürbarer Mangel an preiswerten und zeitgemäß gestalteten Wohnungen vorhanden. Hier versuchte man die Hebel anzusetzen, und hier glaubte man, die Gelegenheit zu finden, den Gründergeist von 1919 wieder aufleben zu lassen. Durch ein Terrainangebot der Anstalt Weißenheim schien der Weg vorgezeichnet. Am 2. April 1931 erklärte sich die Generalversammlung «... grundsätzlich mit dem Ankauf und der Überbauung der der Anstalt Weißenheim gehörenden Besitzung zwischen der Schwarzenburgstraße und dem Steinhölzliwald einverstanden, sofern dieses Terrain zu annehmbaren Bedingungen erhältlich ist. Sollte das nicht mög-

lich sein, wird der Genossenschaftsvorstand ermächtigt, sich nach andern geeigneten Terrains umzusehen...» Um die Überbaubarkeit des Baulands an der Schwarzenburgstraße (neben dem heutigen Spielplatz) nach der technischen und namentlich auch nach der wirtschaftlichen Seite hin abzuklären, verfaßte das Architekturbüro Klauser & Streit eine Projektstudie, nach der längs der Schwarzenburgstraße 18 Einfamilienhäuser eines verbesserten Typs II zu stehen gekommen wären. Vergebens! Die Kaufverhandlungen mit der Anstalt Weißenheim zerschlugen sich; sie war nicht dazu zu bewegen, das Terrain frei von jeder spätern Beitragspflicht für die Korrektur der Schwarzenburgstraße abzutreten. Es ist unerklärlich, daß ein solches Begehren, das die Verhandlungen zum Scheitern bringen mußte, überhaupt gestellt wurde. Wir brauchen aber keine späten Reuegefühle zu empfinden, denn die nähere Prüfung des Projektes ließ Schwierigkeiten finanzieller Art befürchten, mit denen die Genossenschaft ja zur Genüge versehen war und die Grund genug zu einem Verzicht bildeten. – Mehr der Vollständigkeit halber warf man zunächst noch einen begehrliehen Blick auf das in der nächsten Nachbarschaft gelegene Monreposgut. Es blieb dabei, denn es wären dieselben Schwierigkeiten zu erwarten gewesen.

Eine einmalige Gelegenheit bot sich im folgenden Jahr 1932 – und wurde verpaßt: nämlich der Kauf des Hauses Engestraße Nr. 1, enthaltend zehn gut eingerichtete und erhaltene Dreizimmerwohnungen mit Mansarden. Die Besitzerin der Liegenschaft, die Versicherungskasse des Schweizerischen Eisenbahnverbandes mit Sitz in Basel, unterbreitete ein Verkaufsangebot, weil ihr der Zustand der Hausverwaltung nicht behagte und war bereit, das gesamte erforderliche Anlagekapital zu einem Zinssatz von 4 Prozent unkündbar zur Verfügung zu stellen. Wie schon einmal hätte unsere Genossenschaft, ohne einen Franken zu erlegen, zu günstigen Bedingungen eine Liegenschaft erwerben können. Diesmal wollte sie nicht! Die Generalversammlung fand ein Haar in der Suppe. Der Verkehrs- oder Mietwert der Liegenschaft lag nämlich um rund Fr. 50 000.– unter dem Kaufpreis von Fr. 310 000.–. Alle Beteuerungen des Präsidenten, daß die Verkäuferin dafür einen entsprechend niedrigeren

Zinssatz gewähre und sich vertraglich verpflichten würde, allfällige Mietzinsausfälle und später notwendige Mietzinsherabsetzungen zu ihren Lasten zu übernehmen, fruchteten nichts. Nebenbei lehnte man sich noch dagegen auf, daß den im Zeitpunkt des Kaufes vorhandenen Mietern der Pflichtanteil von 12½ Prozent vorläufig erlassen werden sollte. Man war einfach nicht bereit, neue Risiken einzugehen. Mit 60 zu 10 Stimmen schickte die Generalversammlung den Antrag des Vorstandes bachab. Schade! Um so mehr als der Entscheid unter vehementer Opposition ehemaliger Vorstandsmitglieder zustande kam. Die Wunden des Zwistes aus dem Jahre 1925 waren leider immer noch nicht vernarbt. Die bedauerliche Folge war, daß nun alle Erweiterungspläne einen argen Rückschlag erlitten und zehn Jahre vergehen mußten, bis die Genossenschaftsleitung Mut zu neuem Handeln fand. Erst als während der Kriegsjahre in Bern kaum mehr ein Wohnungsmarkt existierte und 1942 die ersten Bau-subsidien durch den Bundesrat beschlossen wurden, regte man sich wieder. Die EBG Bern

erklärte sich bereit, ihre Erfahrung im Wohnungsbau und nunmehr 25jährige Praxis in der Verwaltung von Genossenschaftswohnungen im Kampf gegen die Wohnungsnot zur Verfügung zu stellen. Man dachte dabei in erster Linie an die Überbauung des Terrains an der Schwarzenburgstraße zwischen dem Sportplatz Wander und der Gemeindegrenze. Bedingung war der möglichst restlose Ausgleich der Kriegsteuerung sowie die Preisgabe des behördlichen Zwangs zur Vereinfachung und Verbilligung, das heißt der Produktion von später unvermietbaren, minderwertigen Wohnungen. Doch die Zeit war noch nicht gekommen. Bei einer Teuerung im Baugewerbe von 43 Prozent gegenüber dem Vorkriegsstand wären lediglich 5 Prozent an Bundes-subsidien zu erwarten gewesen. Außerdem waren die Gemeindebehörden unschlüssig und zögerten, trotz der kritischen Lage, den baureifen Landstreifen – Bestandteil des städtischen Grüngürtels – zur Nutzbarmachung freizugeben. Auch die EBG wollte die weitere Entwicklung abwarten.

Die Siedlung Holligen. Von rechts nach links die Häuserreihen der Burckhardt-, Stooß- und Scheurerstraße



Die Überbauung des Schloßgutes Holligen

Eine einzige Wohnung leer ... so lautete das Ergebnis der vom Statistischen Amt der Stadt Bern durchgeführten Wohnungsaufnahme mit Stichtag vom 1. September 1947. Bei der EBG Bern ging im selben Jahr eine einzige Kündigung ein. Die Zukunft schien nicht verheißungsvoll. Längst war ein stetiges Absinken des Mitgliederbestandes festzustellen, da den Wohnungsbewerbern nichts geboten werden konnte als Warten und Warten, bis vielleicht in vielen Jahren und für viele zu spät, zufällig einmal eine Wohnung frei würde. Mangels rechtzeitiger Blutauffrischung drohte Erstarrung. Wohl erkannte man die Gefahr, wohl sprach man davon, wie schon früher, wieder einmal bauen zu wollen. Doch immer noch konnte man sich zu keinem Entschluß durchringen. Warum? Die Angst vor einer Wiederholung der Begebnisse beim Bau der Siedlung Weißenstein saß allzu vielen noch in den Knochen. «Wir kennen die Risiken des über-
teuerten Bauens mit unzureichenden Subventionen. Diese sind heute nicht geringer als in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg. Der Baukostenindex steht auf 200, das heißt die Bauerei kostet nun doppelt so viel, als wie vor dem Krieg im Jahr 1939.» So argumentierte man, und wir, die den Gang der Geschichte der Siedlung Weißenstein verfolgt haben, können, ja müssen diese Einwendungen begreifen. Überdies, hätten wir die kommende Entwicklung zu jener Zeit vorausgeahnt? Es bleibt das Verdienst des damaligen Präsidenten, *Ernst Fell*, dem Zustand des Beharrens und Zauderns ein Ende gesetzt zu haben. Er, dem es gelang, die Genossenschaft während langer und mühseliger Jahre aus ihrer finanziellen Verstrickung zu lösen, fand auch als erster den Mut zu neuem Wagnis. Deutlich ward ihm bewußt, daß die Genossenschaft an einem Wendepunkt angelangt war, an dem weiteres Abwarten zum endgültigen Verzicht führen müßte. Seiner Überzeugungskraft, gepaart mit einem hingebenden Einsatz, verdanken wir die Entstehung der Siedlung Holligen. Dabei fiel entscheidend ins Gewicht, daß nicht nur in der Bauland-, sondern auch in der

Finanzierungsfrage eine glückliche Wendung eintrat und hinsichtlich der Bausubventionen, gestützt auf den Bundesbeschluß vom 8. Oktober 1947 über Maßnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit, nun eine fest umrissene, klare Ausgangslage vorhanden war.

Abermals begab man sich auf die Suche nach Bauland, das man immer noch in nächster Nähe zu finden hoffte und erneut suchte man Unterstützung bei Architekt Franz Trachsel, dem Erbauer der Weißensteinsiedlung, der sich spontan als Vermittler zur Verfügung stellte. Zu spät! Weder an der Schwarzenburgstraße noch auf dem Gebiet der Anstalt Steinhölzli oder der Wander AG war auch nur mehr ein Quadratmeter erhältlich. Der Sprung in eine andere Gegend war damit unvermeidlich geworden. Der Blick fiel auf das unweit gelegene, im Besitze der Stadt befindliche Schloßgut Holligen (wir erinnern uns, daß dieses Bauland schon 1919 bei der Gründung zur Diskussion stand). Auch hier begann es zuerst mit einer Enttäuschung. Der Gemeinderat teilte mit, daß über das an der Schloßstraße gelegene Bauland bereits verfügt worden sei und der übrige Teil öffentlichen Zwecken vorbehalten bleiben müsse. Immerhin wurde von ihm zu Protokoll genommen, daß später allfällig doch verfügbares Terrain in erster Linie der EBG Bern reserviert bleiben solle. Überdies wies er darauf hin, daß baureifes Gelände voraussichtlich an der Tiefenaustraße, auf dem Gebiet des Thormannmättelis, von der Burgergemeinde erhältlich wäre. Eine Umfrage im Mai 1948 ergab 120 Wohnungsinteressenten, wovon sich über hundert für das günstig gelegene Schloßgut Holligen aussprachen. Dieses erwartete Ergebnis hatte mehr als nur informatorische Bedeutung, weil gleichzeitig und gegen alle Erwartung die Nachricht eintraf, der Gemeinderat wäre bereit, über den Verkauf oder die Abgabe im Bau-recht der inzwischen frei gewordenen Parzelle im Ausmaß von zirka 10 500 Quadratmetern im Dreieck Weißensteinstraße–Müllerstraße–Huberstraße in Verhandlungen zu treten. Nach dem geltenden Alignementsplan könnten dort drei Häuserreihen der Bauklasse V, das heißt dreistöckig und mit einer ausgebauten Dachwohnung pro Haus, erstellt werden. Fast im selben Zeitpunkt ergriffen die Schweizerischen Bundesbahnen, unter dem Ein-

Schloß Holligen. Federzeichnung von Fritz Brechbühl



druck der zunehmend nachteiliger werdenden Folgen des Wohnungsmangels für ihr Personal, neue Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus. Sie wurden den Eisenbahner-Baugenossenschaften zur Kenntnis gebracht, mit der Aufforderung, daß es deren erste Aufgabe sei, an der Linderung der Wohnungsnot mitzuhelfen. Damit war das Eis gebrochen, und die Ereignisse begannen sich zu überstürzen. Es durfte kein Tag verloren werden, denn die Entwicklung auf dem Gebiet der Wohnbausubventionierung, nach Ablauf des bis Ende 1949 geltenden Bundesbeschlusses, ließ nichts Gutes voraussehen. Auf Grund eines innert kürzester Frist von den Architekten O. und C. Rufer ausgearbeiteten Projektentwurfes erklärten sich die Schweizerischen Bundesbahnen, wie auch die Subventionsbehörden, grundsätzlich damit einverstanden, das Bauvorhaben zu günstigen Bedingungen (I. Hypothek $3\frac{1}{4}$ Prozent, II. Hypothek 3 bis $2\frac{1}{2}$ Prozent) zu finanzieren, beziehungsweise nach den Bestimmungen für den allgemeinen Wohnungsbau (Kanton 6 Prozent, Gemeinde 9 Prozent, Bund 5 Prozent, total 20 Prozent) zu subventionieren.

Das Bauprojekt Schloßgut Holligen sah ursprünglich die Erstellung von 36 Vier- und 69 Dreizimmerwohnungen vor, also insgesamt 105 Wohnungen, mit Gestehungskosten von Fr. 3 675 900.– (Bruttobaukosten Fr. 4 413 000.– abzüglich Subventionsbeiträge von Fr. 737 100.–; Kubikmeterpreis des umbauten Raumes Fr. 102.–). Auf persönliche Anregung des damaligen Präsidenten der Generaldirektion SBB, Herrn Dr. W. Meile, wurden nachträglich teilweise noch Wohndielen in den Grundriß einbezogen. Das war eine Änderung, die sich sehr bewährt hat; gehören doch die Dreieinhalb- und die Viereinhalbzimmerwohnungen zu den beliebtesten und begehrtesten unserer Mietobjekte. Bei einer Bruttorendite von 5,5 Prozent ergaben sich im Durchschnitt Mietzinse von Fr. 1810.– für die Dreizimmer- und Fr. 2140.– für die Vierzimmerwohnungen. Leider zeigte es sich, daß selbst diese Mietpreise für den Großteil der Interessenten offenbar nicht erschwinglich waren. Nur 31 von den 120 Bewerbern konnten sich nämlich zu einer definitiven Anmeldung entschließen. Bereits war man versucht, von einem Mißerfolg zu sprechen und wählte das Bauprojekt Schloßgut Holligen im letzten Augen-

blick als gescheitert. Nicht so Ernst Fell: «Nehmen wir doch in Aussicht, das Projekt etappenweise auszuführen, und trachten wir darnach, mit Hilfe von erhöhten Subventionen des sozialen Wohnungsbaus, Projektvereinfachungen sowie Verminderung der Zahl der Vierzimmerwohnungen (die ebenfalls aus Preisgründen nicht stark gefragt waren), in einer spätern zweiten Etappe Mietzinse zu erreichen, die allen Personalkategorien die Möglichkeit geben, bei uns zu wohnen.» So geschah es!

Am 21. Oktober 1948 trat die Genossenschaftsleitung mit dem ersten Teilprojekt für 5 Häuser zu je 7 Wohnungen (9 Vierzimmer-, 9 Dreieinhalbzimmer- und 17 Dreizimmerwohnungen, total 35 Wohnungen) an der Burckhardtstraße 8–16 vor die Generalversammlung. Ein letztesmal prallten die Meinungen hart aufeinander. Zwar erklärte sich niemand grundsätzlich gegen das Projekt. Doch hätten viele es lieber gesehen, es wäre eine neue, selbständige Baugenossenschaft gegründet worden. Einmal, weil man die Befürchtung hegte, die Siedlung Weißenstein könnte mit der Zeit vernachlässigt werden, und zum andern natürlich wegen des finanziellen Wagnisses, wobei besonders – und nicht ganz grundlos – auf den Unterschied in der Pflichtkapitalhaftung zwischen der alten ($12\frac{1}{2}$ Prozent) und der neuen (5 Prozent) Siedlung hingewiesen wurde. «Die EBG riskiert nur etwas, wenn sie gar nichts tut, nämlich, daß sie ins Hintertreffen gerät und einer zunehmenden Verschlackung anheimfällt», erklärte Ernst Fell. Mit 90:20 Stimmen wurde hierauf das Projekt gutgeheißen und die Genossenschaftsleitung außerdem dazu ermächtigt, sich das Bauland auch für die zweite Etappe im Baurecht oder durch Kauf zu sichern.

Auch die Landfrage fand schließlich ihren glücklichen Ausgang, und die Genossenschaftsleitung darf zu ihrem Entschluß, das Terrain käuflich zu erwerben, gleichermaßen beglückwünscht werden. Mit Kaufvertrag vom 15. März 1949 (dem Tag, an dem die Bauarbeiten begannen), gutgeheißen durch die Gemeindeabstimmung vom 21./22. Mai 1949, gingen die drei Parzellen an der Burckhardtstraße von 3395 m², an der Stooßstraße von 4686 m² und an der Scheurerstraße von 2268 m² zum Preis von Fr. 40.–/m² in den Besitz unserer Genossenschaft über.

Oben: Burckhardtstraße. Unten: Scheurerstraße.



Noch während die Bauarbeiten für die erste Etappe in vollem Gange waren, erfolgte der oppositionslose Beschluß zur sofortigen Inangriffnahme der zweiten Bauetappe (außerordentliche Generalversammlung vom 4. August 1949). Dieweil die letzten Mieter an der Burckhardtstraße ihre neuen Wohnungen bezogen, begann am 1. November 1949 der Aushub an der Stooß- und Scheurerstraße. Das nun merklich abgeänderte, den Umständen angepaßte Projekt sah die Erstellung von 8 statt 7 Häusern an der Stooßstraße 10–24 und 3 Häusern an der Scheurerstraße 10–14 vor, mit 15 Viereinhalb-, 15 Dreieinhalb- und 46 Dreizimmerwohnungen (also total 77 Wohnungen oder 7 Wohnungen mehr als zuvor). Infolge der größern Raumnutzung, verbunden mit einigen Projektvereinfachungen, nicht zuletzt aber dank der erhöhten Subventionen der Gemeinde von 14 Prozent und des Bundes von 10 Prozent – der Kanton lehnte ab und blieb bei 6 Prozent –, konnten die Mietzinse im Durchschnitt pro Wohnung um Fr. 300.– tiefer angesetzt werden. Es braucht kaum gesagt zu werden, daß unter diesen Bedingungen die Nachfrage derart anstieg, daß nun zu wenig Wohnungen vorhanden waren.

Zur Baugeschichte bleibt diesmal nicht viel zu berichten. Unliebsame Überraschungen von Bedeutung gab es keine; das einzige – aber bekannte – Erschwernis bildete der lehmige, wasserhaltige Baugrund. Dagegen ereignete sich leider auf der Baustelle ein schwerer Unfall; am 24. Mai 1949 stürzte ein älterer Maurer so unglücklich vom Gerüst, daß er anderntags seinen Verletzungen erlag. Dank zuverlässiger Architektenarbeit, umsichtiger Bauführung und speditiver Arbeit der Unternehmer sowie begünstigt durch die Witterung gingen die 15 Häuser mit 112 Wohnungen (15 Viereinhalb-, 9 Vier-, 24 Dreieinhalb- und 64 Dreizimmerwohnungen) der beiden Bauetappen in der Rekordzeit von anderthalb Jahren ihrer Vollendung entgegen. Am 1. November 1950 wurden die letzten 35 Wohnungen bezogen, und der bewährte damalige Redaktor unserer Hauszeitung, «Das Eigenheim», Alfred Wirz, nahm die Gelegenheit wahr, an die neuen Genossenschafter der jungen Siedlung Holligen im Namen der Stammsiedlung folgenden Willkommensgruß zu richten:

An unsere Holliger

Sechzehn Gebäude in Holligen mit ihren hundertzwölf Wohnungen sind euch, werte Genossenschafter, anvertraut. Ihr habt zweifellos alle an den schmucken Häusern mit ihren schönen, sonnigen und mit allem Komfort ausgestatteten Wohnungen eine große Freude, und alle diejenigen, welche früher in nüchternen Mietkasernen wohnten, werden diesen sicher keine Träne nachweinen. Eine ganz besondere Freude werdet ihr darin finden, daß ihr nun als Mieter einer Genossenschaftswohnung ein ganz anderes Verhältnis zum Vermieter habt als ein Mieter irgendeiner Mietwohnung zum privaten Hausbesitzer. Früher waret ihr lediglich Mieter einer Wohnung, die einem andern gehörte, der in erster Linie aus euch Gewinn erzielen wollte und der, sofern keine besonderen Mieterschutzbestimmungen bestanden, euch jederzeit ohne jede Begründung kündigen konnte. Heute dagegen seid ihr Mitbesitzer einer Wohnung mit unkündbarem Mietrecht. Als solche habt ihr über die Verwaltung mitzubestimmen, und diese Verwaltung legt euch jedes Jahr Rechenschaft ab über ihre Geschäfts- und Rechnungsführung. Diese Verwaltung treibt keine Spekulation und will deshalb auch nicht mit der Vermietung ihrer Wohnungen Gewinne machen; ihr einziges Bestreben geht dahin, ihren Mietern schöne und gesunde Wohnungen zu einem möglichst niedern Mietzins zu verschaffen. Das sind die Rechte und Vorteile, die ihr als Mieter einer Genossenschaftswohnung habt.

Wo aber Rechte sind, gibt es auch Pflichten. Diese Pflichten ergeben sich ganz selbstverständlich daraus, daß ihr einer Gemeinschaft angehört, an der ihr durch euer Verhältnis zu ihr mitinteressiert und daher mitverantwortlich seid. Dazu gehört neben einer gewissenhaften Befolgung der Hausordnung das Sorgetragen zu den Wohnräumen, den Einrichtungen der Küche und der gemeinsamen Waschküche. Dies ist vor allem deshalb nötig, damit der Genossenschaft nicht zu früh kostspielige Reparaturen erwachsen, welche sie über Gebühr belasten. Wenn nicht Sorge getragen wird, sind die Mieter gemeinschaftlich die Leidtragenden.

Zu den Pflichten gehört aber auch ein freundliches Verhalten gegenüber den Mitbewohnern, ein Aufeinanderrücksichtnehmen, damit der Hausfriede gewahrt bleibt. Das muß unter Genossenschaftern dann ein leichtes sein, wenn in ihrem Denken und Fühlen nicht nur der Verwaltung, sondern auch den Hausgenossen gegenüber solidarische Verbundenheit zum Ausdruck kommt. Über dieses Verhältnis gegenüber der Genossenschaft und den einzelnen Genossenschaftern müßt ihr im klaren sein. Das ist vielleicht nicht immer ganz leicht, besonders nicht für diejenigen, die früher in irgendwelchen Miethäusern wohnten, wo keine Gemeinschaftsinteressen bestanden, weder zwischen dem Hausbesitzer und dem Mieter noch zwischen den Mietern untereinander. Aber auch diese Mieter werden bald herausgefunden haben, daß Genossenschafter sein etwas ganz Besonderes bedeutet, vor allem etwas ganz Erfreuliches. Und dieses besonders Erfreuliche liegt ja eben darin, daß man

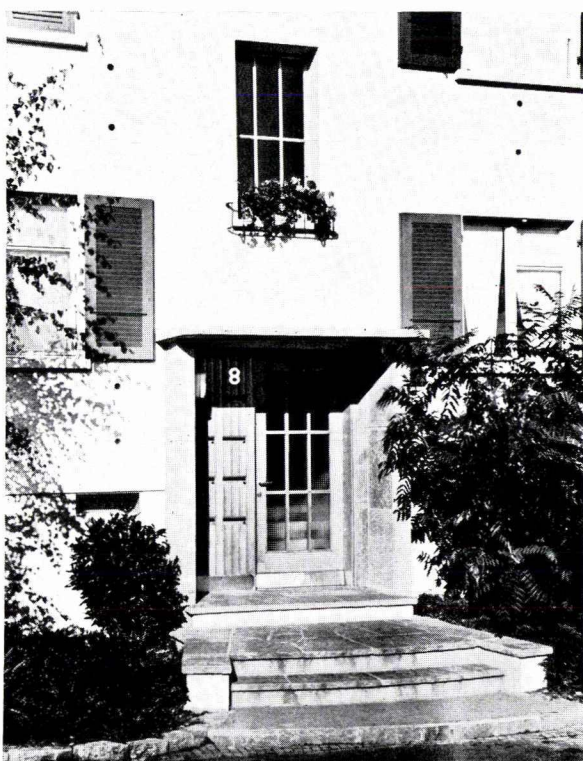
Mitglied einer Gemeinschaft ist, die das Wohl aller Beteiligten will. Heute wird ja der Mensch von vielen Seiten gering geschätzt und nur als ein Objekt angesehen, aus dem man auf irgendeine Weise Kapital schlagen kann. Auf dem Arbeitsplatz herrscht oft mehr ein Gegeneinander als ein Miteinander. Wie wohltuend ist es da, ein Heim zu haben, wo man sich mit seiner Familie im wahren Sinne des Wortes daheim fühlt. Auch ihr Holliger werdet euch davon überzeugen, wie wir Weißensteiner es schon lange getan haben, daß echter Genossenschaftsgeist seinen Lohn in sich selber trägt.

Eine Überraschung, aber im positiven Sinne, brachte die günstige Bauabrechnung. Bei Gesteungskosten von Fr. 4 207 600.– wurde der erste Gesamtvoranschlag um Fr. 205 400.– und die revidierten Teilvoranschläge der beiden Bauetappen insgesamt gar um Fr. 241 400.– unterschritten. Die ausgerichteten Subventionen erreichten den Gesamtbetrag von Fr. 950 800.–; davon wurde inzwischen der unter dem Titel des sozialen Wohnungsbaus gewährte Subventionsanteil von Fr. 238 100.– zurückbezahlt. Glück hatte die EBG auch insofern, als sie buch-

stäblich in letzter Stunde die Subventionseingabe für die zweite Bauetappe unter Dach brachte. Denn in der eidgenössischen Volksabstimmung vom 29. Januar 1950 wurde die Wohnbauvorlage und damit die weitere Subventionierung des Wohnungsbaus abgelehnt.

Die Siedlung Holligen mit ihren einfachen, aber zweckmäßig eingerichteten Wohnungen, die heute noch zeitgemäß sind (besondere Wertschätzung genießen die zentrale Ölheizung je Wohnblock und die später noch installierten vollautomatischen Waschmaschinen), ist zwar nicht zum Mittelpunkt, wohl aber zum Fixpunkt unserer Baugenossenschaft geworden, und zumindest half sie der Muttersiedlung das Altern bedeutend leichter zu ertragen. Erst seit dem Bestehen der Siedlung Holligen gelang es, eine solide und breitere finanzielle Basis zu finden und kann die Sanierung eigentlich als abgeschlossen gelten. Sie gab den sichern Rückhalt für den nächsten Schritt in die Zukunft, den wir heute, im Jahre 1969, im Begriffe sind zu tun.

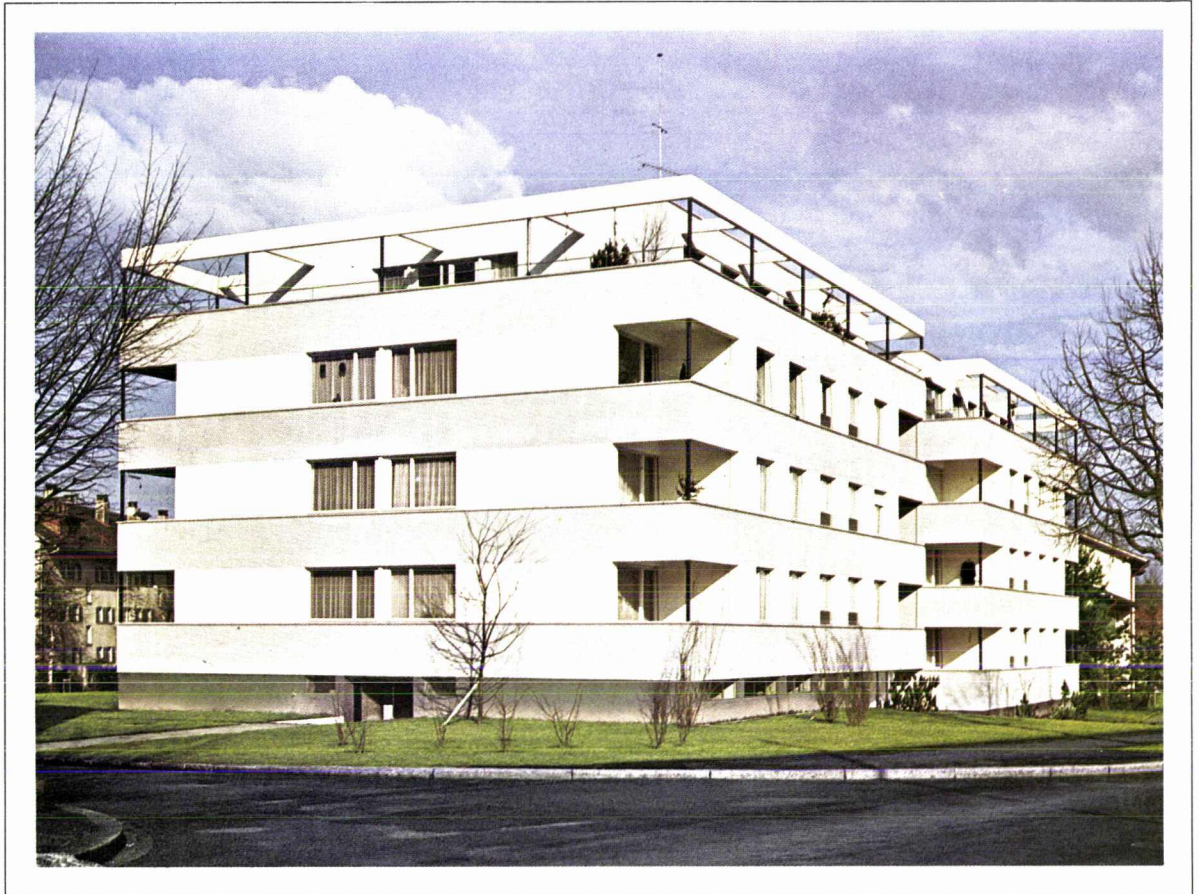
Einer der gefällig gestalteten Hauseingänge



Der leider am 19. November 1956 im Alter von 63 Jahren allzufrüh verstorbene Präsident Ernst Fell hinterließ uns, gleichsam als Vermächtnis, folgende Worte:

«Die Frage, ob mit Holligen der Bautätigkeit unserer EBG definitiv ein Ende gesetzt ist, wollen wir unerörtert lassen. Der Entscheid darüber bleibt einer spätern Generation von Genossenschaftlern vorbehalten. Sicher ist, daß die EBG in ihrer Rolle als gewichtiger Faktor innerhalb der Mieterselbsthilfebewegung, auch zukünftig den Problemen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus nicht wird ausweichen können. Wir hoffen, daß sie, wenn solche Probleme früher oder später an sie herantreten werden, in fortschrittlichem Sinne und in echt genossenschaftlichem Geist dazu Stellung nehmen wird, so wie das unserer Tradition in der EBG entspricht.»

6. Die Alterssiedlung Holligen



Auch wenn wir, oberflächlich betrachtet, die Auffassung hegen mögen, unser Tun entspringe dem eigenen freien Willen, zeigt die tiefere Betrachtung doch immer wieder, daß wir den Lauf der Entwicklung weder aufzuhalten noch ihm zu entrinnen vermögen. Es wird der heutigen Bedeutung unserer Alterssiedlung Holligen kein Abbruch getan, wenn wir feststellen müssen, daß sie ihre Entstehung nicht einem vorgefaßten Plan verdankt. Der Gemeinderat, an den am 4. April 1961 wieder einmal mit dem Ansuchen um Bauland herangetreten wurde – diesmal zur Erweiterung der Siedlung Holligen – ließ wissen, daß der noch nicht überbaute Teil des Schloßgutes Holligen, die letzte Landreserve der Stadt im Raume Mattenhof–Holligen–Bümpliz-Ost, unbedingt öffentlichen Zwecken (Schulbauten) erhalten bleiben müsse. Hingegen

erklärte er seine Bereitschaft, die an die Siedlung Holligen EBG unmittelbar anschließende Restparzelle von 2232 Quadratmetern, im Dreieck Huberstraße–Müllerstraße–Burckhardtstraße, für die Erstellung von *Alterswohnungen* im Baurecht auf 80 Jahre zur Verfügung zu stellen. Damit war das Stichwort gefallen. Auch bei der EBG war dieser Gedanke schon aufgetaucht. Vor allem deswegen, weil der ursprünglich gedachte Wohnungsaustausch zwischen kinderreichen Familien in Holligen und älteren, alleinstehenden Personen oder Ehepaaren in den Einfamilienhäusern der Stammsiedlung Weißenstein infolge der einschränkenden Subventionsbestimmungen bisher nur in ganz vereinzelten Fällen stattfinden konnte. Die Siedlung Weißenstein begann sich zu entvölkern; nur zaghaft machte sich die zweite Mietergeneration bemerkbar. Ein

wesentlicher Grund lag darin, daß der erstern kein Ersatzangebot gemacht werden konnte. Natürlich lagen der Zurückhaltung auch emotionelle Ursachen zugrunde, wie die starke Verwurzelung in der seit Jahrzehnten bewohnten Heimstätte. Immerhin ergab eine abklärende Umfrage doch 24 Mieter, denen das Einfamilienhaus zu beschwerlich geworden war oder die aus einer genossenschaftlichen Einstellung heraus mithelfen wollten, die Wohnungsmisere der Jungen zu lindern. Von diesen wünschten 15 eine Zweizimmer- und 8 eine Dreizimmerwohnung; nur ein einziger Interessent war bereit, sich mit einer Einzimmerwohnung abzufinden. Ein wertvoller Hinweis, nicht nur in bezug auf unsere Verhältnisse! Zunächst erhielt Architekt A.F. Bürki, ein Sproß der Siedlung Weißenstein, den Auftrag, ein zweckentsprechendes Projekt für die Alterssiedlung der EBG zu entwerfen. Damit war der Nachwuchs aufgerufen, und Architekt Bürki widmete sich denn auch seiner Aufgabe nicht nur mit großer Sachkenntnis, sondern auch mit einer dem Werk gebührenden liebevollen Umsicht. Das erste Projekt paßte sich in seiner äußern Gestaltung weitgehend der bestehenden Siedlung Holligen an und sah je 16 Zwei- und Dreizimmerwohnungen vor, im Kostenbetrag von 1,5 Millionen Franken. Wiederum waren die Schweizerischen Bundesbahnen in verdankenswerter Weise zur Finanzierung bereit, und zwar im Hinblick auf den Zweck der Anlage zu äußerst günstigen Bedingungen (I. Hypothek 3½ Prozent, II. Hypothek 1½ Prozent). Bauprojekt und Kredit wurden an der Generalversammlung vom 2. April 1962 ohne Gegenstimme genehmigt. Unvermittelt knüpfte jedoch der Gemeinderat in den folgenden Verhandlungen an die Erteilung des Baurechts und die – aus den gleichen Motiven wie die SBB – in Aussicht gestellte günstige Grundrente von Fr. 3.– pro Quadratmeter nutzbarer Gebäudefläche, gewisse Vorbehalte:

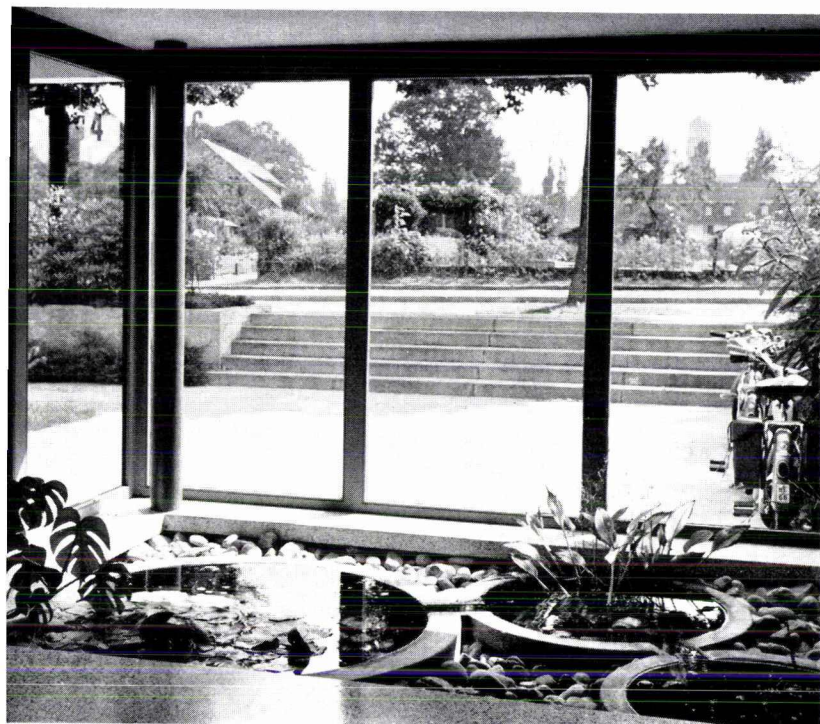
- Erstens wünschte er die Zusicherung, daß die Genossenschaft gewillt und auch in der Lage sei, Umsiedlungen nötigenfalls selbst anzuordnen.
- Zweitens wurde ihr nahegelegt, das Gebäude in einem neuzeitlichen Stil (Flachdach) zu erstellen.
- Drittens bemängelte man das Fehlen von Einzimmerwohnungen, obwohl nachgewiesen werden

konnte, daß diese keinem Bedürfnis entsprachen. Der ideale Wohnungstyp für eine *Alterssiedlung* ist die Zweizimmerwohnung und damit die Trennung zwischen Schlaf- und Wohnraum. Einzimmerwohnungen sind gegeben für Betagte, die in einem *Altersheim* mit Gemeinschaftsräumen leben. Wenn in unserm Fall noch Dreizimmerwohnungen einbezogen wurden, so deshalb, um solchen Mietern, die bisher ein größeres Einfamilienhaus (Typ III oder IV) bewohnten, den Wechsel erleichtern zu helfen, wie auch um die Möglichkeit zu erhalten, Gemeinschaften von mehr als zwei Personen umsiedeln zu können.

Wie gewohnt, ließ sich eine Einigung finden. Die Statuten erhielten – anlässlich der Totalrevision vom 22. November 1963 – eine neue Bestimmung, wonach die Genossenschaftsleitung befugt wird, bei unzweckmäßigen Wohnungsbelegungen Umsiedlungen vorzunehmen. Und ein neues Projekt mit Flachdach und Attikageschoß – nebst einigen Einzimmerwohnungen – entstand, das allgemeine Billigung fand.

Der Baubeginn fiel auf den 2. März 1964. Am 1. Mai 1965 waren sämtliche 32 Wohnungen, nämlich 8 Einzimmer-, 4 Eineinhalbzimmer-, 8 Zweizimmer- und 12 Dreizimmerwohnungen bezogen. Trotz umfangreichen Pfählungen – das Gebäude kam in eine Schlammzone zu liegen – gelang es, bei Baukosten von Fr. 1 600 000.– den revidierten Kostenvoranschlag um Fr. 75 000.– zu unterbieten. Der Kubikmeterpreis des umbauten Raumes von Franken 161.70 darf im Hinblick auf die Ausstattung als Erfolg gewertet werden. Jede Wohnung ist mit einer vollwertigen Küche, Bad/WC, Schrankraum und Balkon ausgerüstet; dazu kommen Ölheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Gemeinschaftsanlage für Fernseh- und HF-Empfang, Lift und Waschsalon.

Das schmucke Bauwerk mit seiner eleganten, silberglänzenden Fassadengestaltung fügt sich erstaunlich gut in die bestehende Siedlung ein und läßt die Vorbehalte gegen die Flachdachausführung vergessen. Aber noch heller leuchtet die genossenschaftliche Tat, die im *Mietzinsausgleich* ihren schönsten Ausdruck finden sollte.



Sicht aus der Eingangshalle



Sonne für unsere Betagten

«Viele Witfrauen würden gerne in eine neue Kleinwohnung umziehen; die Frage ist nur, ob es für uns finanziell tragbar ist?» Solcherart äusserte sich eine Genossenschafterin und gab damit zugleich einer Besorgnis Ausdruck, die auch die Genossenschaftsleitung bewegte. Entsprach doch der Mietzins einer Zweizimmerwohnung, trotz der Beihilfen, immer noch ungefähr demjenigen eines Einfamilienhauses mit Ölfeuerung in der Siedlung Weißenstein oder lag im Falle der Dreizimmerwohnungen sogar deutlich darüber. Eine Umsiedlung, sei es auf freiwilliger oder erzwungener Basis, wäre unter diesen Umständen einer Zumutung gleichgekommen. Wie konnte dem begegnet werden? Die Frage stellen, hieß sie beantworten: durch einen Mietzinsausgleich!

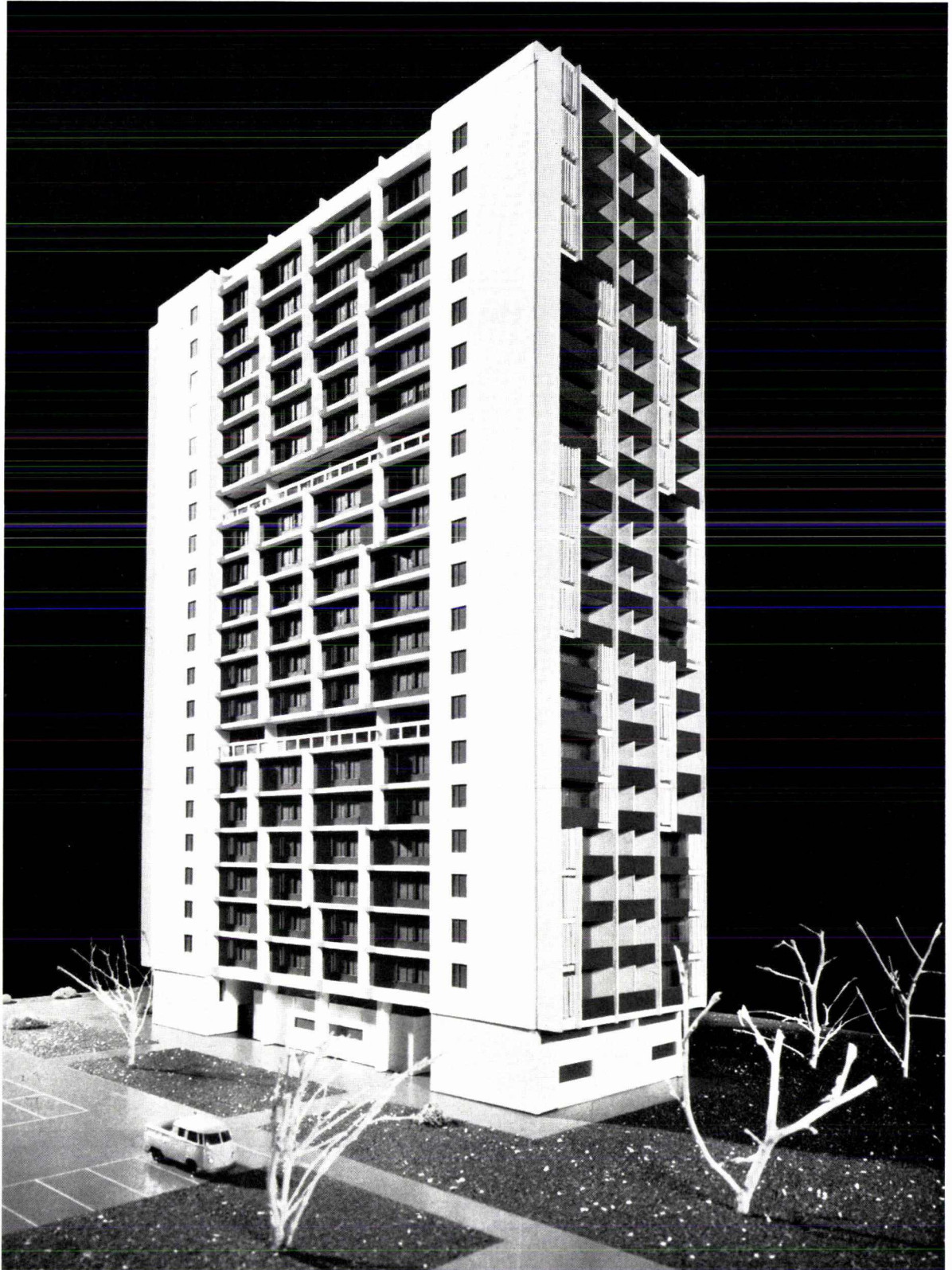
Die Idee fiel auf fruchtbaren Boden, denn an der Generalversammlung vom 14. Mai 1964 wurde einhellig und mit Begeisterung beschlossen, einen *Mietzinsausgleichsfonds* zu schaffen. Seither bezahlt jeder Mieter einen festen monatlichen Beitrag (zurzeit Fr. 2.–), der es ermöglicht, die Mietzinse der Alterssiedlung um 15 Prozent herabzusetzen. Die Form eines Fonds wurde gewählt, um im Falle einer künftigen Ausdehnung des Anwendungsbereichs bereits eine solide Grundlage zu besitzen. Erst damit war das Werk eigentlich vollendet. Einmal mehr wirkte die EBG Bern bahnbrechend: «Eisenbahner gingen voran» und «Ein Werk, das im Kanton Bern erstmalig in die Tat umgesetzt wurde», so hieß es in der bernischen Tagespresse.

7. Die Neubauten Schwabgut Bümpliz und Häberlimatte Zollikofen

Im fünfzigsten Jahr ihres Bestehens ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern in voller Entfaltung begriffen. Zwei neue Siedlungen mit insgesamt 192 Wohnungen, die im Laufe des Jubiläumsjahres bezogen werden können, zeugen von frischem Beginnen. Die Jahre 1919 mit der Gründung und dem anschließenden Bau der Stammsiedlung Weißenstein, 1949 mit dem Entstehen der Siedlung Holligen und 1969 mit der Vollendung der Siedlungen Schwabgut Bümpliz und Häberlimatte Zollikofen sind die eigentlichen Marksteine in der Geschichte unserer Genossenschaft. Lange Pausen liegen allerdings zwischen den drei Bauperioden. Dreißig Jahre dauerte der Weg von Weißenstein bis Holligen, und weitere zwanzig Jahre mußten vergehen, bis die Siedlungen in Bümpliz und Zollikofen erbaut werden sollten. Während im ersten Fall hauptsächlich wirtschaftliche Gründe hemmend auf die weitere Bautätigkeit einwirkten, muß der an den Bau der Siedlung Holligen sich anschließende Stillstand vorwiegend in den Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung gesucht werden. Er brachte aber wenigstens den Vorteil, daß die Integrierung der Siedlung Holligen in Ruhe vollzogen werden konnte. Denn die nebenamtliche Verwaltung einer sich vergrößernden Baugenossenschaft birgt öfters nicht leicht zu lösende Probleme. Verschieden war auch die Ausgangslage. Im Falle Holligen ergriff die Genossenschaftsleitung die Initiative, um nach etwelchen Widerständen ihre lang gehegten Erweiterungspläne endlich doch noch durchsetzen zu können. Der Anstoß zum Bau der jüngsten Siedlungen kam aus dem Schoß der Mitgliedschaft. Unter dem Druck der Ende der fünfziger Jahre sich verschärfenden Wohnungsnot und der steil ansteigenden Mietpreise für Neuwohnungen, drängten hauptsächlich die neueingetretenen, jungen Genossenschafter auf rasche Wiederaufnahme der Bautätigkeit. Keine Generalversammlung verging, ohne daß entsprechende Vorstöße unternommen wurden. Als die Genossenschaftsleitung sich hierauf zum Handeln entschloß, fand sie diesmal die uneingeschränkte Unterstützung aller Mitglieder. Im Laufe der Jahre war eine Wandlung eingetreten. Man war sich bewußt geworden, daß die seinerzeit aus dem Gedanken der Selbsthilfe entstandenen Baugenossenschaften nun die Aufgabe zu übernehmen hatten,

sich auch für jene einzusetzen, denen die Wohltat einer Genossenschaftswohnung bisher versagt blieb. Noch fehlte aber das Bauland, und die wohl schwierigste und langwierigste Aufgabe der Genossenschaftsleitung bestand darin, diese Lücke zu schließen. Nachdem die Hoffnung auf eine weitere Ausdehnung im Schloßgut Holligen zerrann, verfolgte man unzählige Spuren inner- und außerhalb des Stadtgebietes. Vergeblich, entweder stand man vor den Schranken eines zu hohen Preises oder die Lage des Grundstücks ließ zu wünschen übrig. Als sich endlich im Jahr 1963 zwei günstige Möglichkeiten greifbar abzeichneten, wurde vorerst unter dem SBB-Personal auf dem Platze Bern eine Umfrage durchgeführt, um nähere Anhaltspunkte über die Ausdehnung einer zu planenden neuen Siedlung, die Wohnungsgrößen und den Standort zu gewinnen. Es zeigte sich, daß in diesem Zeitpunkt ein Bedarf für 260 Wohnungen vorhanden war, der überwiegend mit einer zu kleinen Wohnung begründet wurde. Mehr als zwei Drittel der Befragten sprachen sich für eine Wohnung mit vier oder viereinhalb Zimmern aus und bestätigten damit die bisherigen Feststellungen, wonach vor allem ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen für größere Familien herrschte. Besondere Bedeutung kam auch der Standortfrage zu, weil Eisenbahner aus beruflichen Gründen in der Regel nicht irgendwo in einer abseits gelegenen Siedlung wohnen können. Es war deshalb nicht erstaunlich, wenn die Wünsche vorwiegend nach Westen wiesen, das heißt in den Raum Bümpliz, denn aus diesem Gebiet sind verhältnismäßig kurze und sichere Verbindungen zu allen Arbeitsplätzen gewährleistet. Damit trat das **Schwabgut Bümpliz** in den Mittelpunkt. Das Terrain war inzwischen zur Überbauung freigegeben worden, und es bestanden berechnete Hoffnungen, daß sich die EBG Bern daran beteiligen könne. Für die Überbauung des Gebietes zwischen Stöckackerstraße – Bethlehemstraße – Bern–Neuenburg-Bahn – Bümplizstraße – Thüringstraße – Alemannenstraße und Bernstraße war schon 1956/57 ein Wettbewerb durchgeführt worden. Die Größe des zur Verfügung stehenden Gebietes und die damit verbundenen öffentlichen Interessen (städtebauliche Bedeutung, Verkehr, Schulanlagen usw.) erforderten indessen eine weitere sorgfältige Planung, die zum Baulinien-

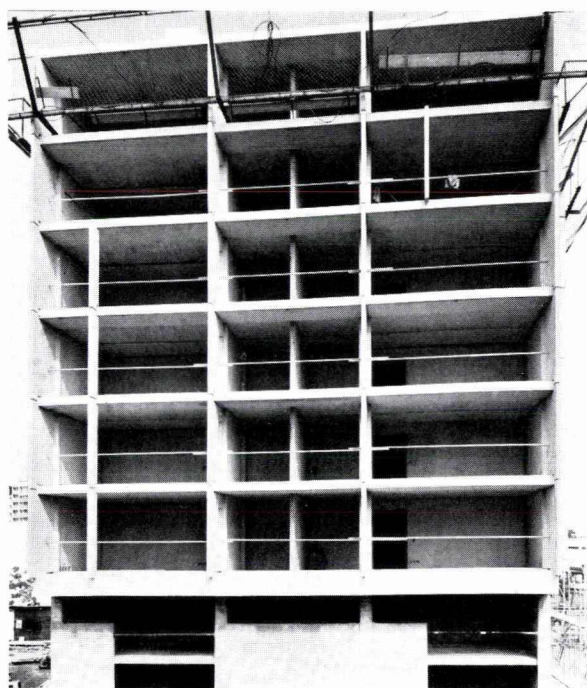
Modell des Hochhauses Schwabgut (Nordwest-Fassade)



plan Schwabgut I mit Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften vom 13. Juni 1960 führten. Dem an der Gemeindeabstimmung vom 5. März 1961 genehmigten Baulinienplan lag der städtebauliche Gedanke zugrunde, in diesem großen, der einheitlichen Planung offenstehenden Gebiet einen Wechsel zwischen hohen und niedrigen Bauten sowie ausgedehnten Grünflächen anzustreben. Maßgebende Bedeutung kam dem einen großen Raum des Plangebietes beanspruchenden Schulhausareal zu. Um eine intensivere Ausnützung und eine architektonisch-städtebauliche Verbesserung herbeizuführen, entstand zwei Jahre später, unter Beibehaltung der Grunddisposition, der an der Gemeindeabstimmung vom 27. Juni 1965 genehmigte Baulinienplan Schwabgut II. Er erlaubte im wesentlichen die Erstellung von neun Wohnblöcken mit 5–12 Geschossen und zwei scheibenförmigen Hochhäusern mit 20 und 21 Geschossen sowie einer Flachsiedlung, bestehend aus einstöckigen Atriumhäusern, ent-

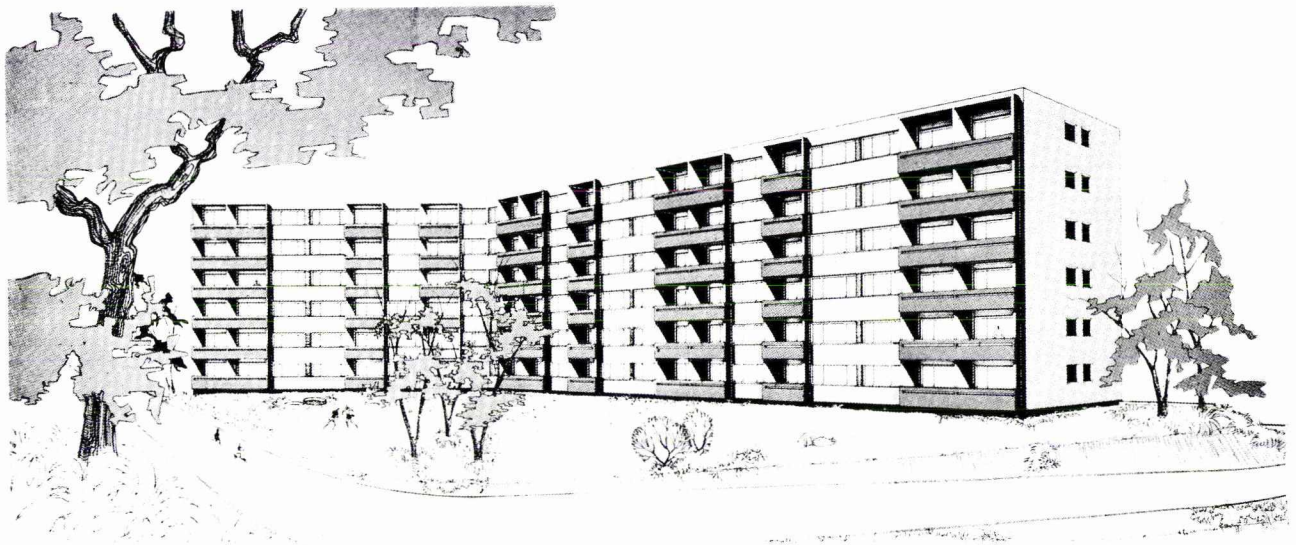
haltend insgesamt ungefähr 1100 Wohnungen. Zur Durchführung der Überbauung gründete die Bürgergemeinde Bern die Schwabgut AG, der das gesamte Areal im Baurecht übertragen wurde, mit der Ermächtigung, an Bauinteressenten Unterbaurechte abzugeben. Der Hauptzweck lag in der Erstellung preiswerter Wohnungen unter Ausschaltung jeglicher Spekulation. Diese Zielsetzung bedeutete für uns einen weitem Ansporn. Am 26. Oktober 1963 bestätigten wir der Schwabgut AG unsere Bewerbung um ein Unterbaurecht und erklärten uns zur Übernahme eines zwölfstöckigen Wohnblocks (erste Ausbautappe) oder eines Hochhauses (zweite Ausbautappe) bereit. Die Verhandlungen erstreckten sich über einen Zeitraum von rund drei Jahren. Die Schweizerischen Bundesbahnen liehen uns dabei ihre volle Unterstützung und sicherten uns auch die Finanzierung zu. Aus zeitlichen Gründen hätten wir es begrüßt, uns an der ersten Ausbautappe beteiligen zu können. Die Umstände waren dagegen.

Elementbau



*Der Verwaltungsausschuß auf dem Bauplatz
Von links nach rechts: W. Bürki, Bauchef; F. Liechi, Beisitzer; V. Ott, Beisitzer; W. Bürki, Sekretär; J. Keller, Vizepräsident und Kassier; E. Röthlisberger, Buchhalter; R. Fetzter, Präsident*





Perspektivische Ansicht der Siedlung Häberlimatte Zollikofen

Vielleicht deshalb, weil man der EBG Bern die Ehre, das zur Zeit höchste Wohnhaus in Bern und zugleich den höchsten Voll-Elementbau in der Schweiz zu erstellen, nicht vorenthalten wollte. Ende 1966 konnten wir uns nämlich mit der Schwabgut AG über die Zuteilung des Unterbaurechts für das Hochhaus Block K der Überbauung Schwabgut einigen. Am 7. September 1967 wurde ein Vorvertrag abgeschlossen, und am 11. April 1968 erfolgte die Unterzeichnung des Unter-Baurechtsvertrages mit der Schwabgut AG. Das Unterbaurecht dauert bis zum Jahr 2034. Die Grundrente beträgt Fr. 4.– pro Quadratmeter Bruttonutzfläche, mit Anpassungsmöglichkeit in Intervallen von nicht weniger als fünf Jahren, zum Beispiel bei Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um mehr als 5 Prozent.

Noch bevor die Frage Schwabgut geklärt war, gelang es den Schweizerischen Bundesbahnen durch unsere Vermittlung, eine baureife Parzelle im Ausmaß von rund 7300 Quadratmetern auf der **Häberlimatte Zollikofen** zu erwerben. Der Kauf erfolgte in der Absicht, das Land unserer Baugenossenschaft zur Erstellung eines Wohnblocks im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Die Häberlimatte bildet lage- und schwerpunktmäßig den zen-

tralen Bezirk der Gesamtbauzone von Zollikofen. Es darf als Glücksfall bezeichnet werden, daß sie bis heute noch landwirtschaftlich genutzt werden konnte und so von der üblichen Parzellierung und indifferenten Überbauung bewahrt blieb. Doch war vorauszusehen, daß die Überbauung des in der wertvollsten Bauzone liegenden Landes, inmitten der unter dem Expansionsdruck der städtischen Agglomeration Bern stehenden Vorortsgemeinde, nur eine Frage der Zeit sein würde. Dem großen, in Form und Topographie hervorragend günstigen Gelände kommt indessen für die zukünftige Entwicklung von Zollikofen maßgebende Bedeutung zu. Es bietet eine einzigartige, zugleich aber auch die einzige noch mögliche Gelegenheit zur Schaffung einer baulich ausgeprägten kulturellen und geschäftlichen Kernzone, wie sie in Zollikofen noch fehlt, für einen wohlorganisierten Ort dieser Größe im Interesse eines gesunden gemeindlichen Eigenlebens aber unbedingt nötig ist. Von dieser Erkenntnis ausgehend, beschloß die aufstrebende und sich rasch entwickelnde Gemeinde im Jahre 1961, eine Neuplanung für das ganze Gebiet der Häberlimatte einzuleiten. Zwar bestand schon seit 1924 ein Baulinienplan (ergänzt durch einen Zonenplan aus dem



Baugrube Häberlimatte mit Spundwand

Jahre 1956), der aber längst überholt war. Das Projekt von Architekt Werner Künzi, Bern, wurde als bestes beurteilt. Seither wird versucht, diese Planung, wenn auch in etwas angepaßter Form, sicherzustellen. Vorläufig war das nicht möglich, weil dazu die Zustimmung der Grundeigentümer Voraussetzung ist. Die Veräußerung eines größeren Geländeabschnittes am Ostrand des Planungsgebietes bot nun die willkommene Gelegenheit zu einer Teillösung im Rahmen der Gesamtkonzeption, nämlich dem Baulinienplan Häberlimatte I mit Sonderbauvorschriften, welcher an der Gemeindeabstimmung vom 16. Mai 1965 genehmigt worden ist. Gemäß diesem Plan können im nördlichen Teil ein viergeschoßiges Gebäude mit Ladenbau, anschließend vier dreigeschoßige Bauten und im südlichen Teil die Siedlung der EBG, ein sechsstöckiger, aus vier Häusern bestehender Wohnblock mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle, erstellt werden. Die ganze Überbauung umfaßt ungefähr 120 Wohnungen.

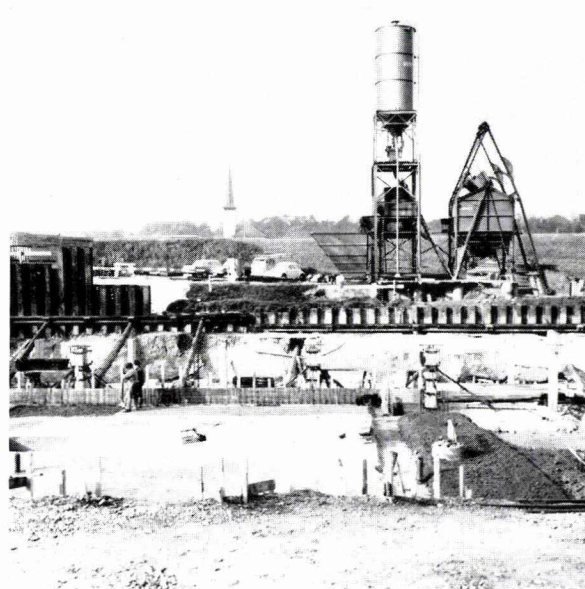
Die neuen Siedlungen Schwabgut Bümpliz und Häberlimatte Zollikofen haben jede einen für ein Wohnquartier geradezu idealen Standort und ergän-

zen sich vortrefflich. *Bümpliz*, durch zwei Autobuslinien der städtischen Verkehrsbetriebe mit dem Stadtkern eng zusammenhängend, verfügt zudem über zwei Bahnstationen, wovon eine (*Bümpliz Nord BN*) sich unweit der Siedlung befindet. Vor allem das Betriebspersonal wird die kurzen Distanzen zu den Arbeitsplätzen, sei es im Personen- und Güterbahnhof oder im Lokomotivdepot, zu schätzen wissen. *Zollikofen* ist vorwiegend zu einem Wohn-Vorort von Bern geworden. Ein großer Teil seiner werktätigen Bevölkerung arbeitet in der Stadt. Das Dorf ist in einer stürmischen Entwicklung begriffen. Vor zehn Jahren zählte es noch 5000 Einwohner, heute sind es 10 000. Die Grundlage zu dieser Expansion schuf vor allem die Solothurn-Zollikofen-Bern-Bahn (SZB) als leistungsfähiges Massentransportmittel mit sehr regem Pendelverkehr. Dicht neben den Haltestellen «Unterzollikofen» und «Oberzollikofen» der SZB sowie ungefähr 10 Minuten vom Bahnhof SBB entfernt gelegen, ist die Siedlung Häberlimatte unmittelbar mit der Stadt verbunden und steht besonders als Wohnsiedlung für Personal mit regelmäßigen Dienstzeiten im Vordergrund. Die ausgezeichneten Wohn- und Verkehrslagen beider Siedlungen waren denn auch ausschlaggebend für die einhellige Zustimmung der Generalversammlung vom 13. Mai 1966 zum Erwerb der Baurechte und zum ebenfalls einstimmig gefaßten Baubeschluß an der Generalversammlung vom 15. Mai 1968.

Begünstigt durch die milde Witterung, konnten die Bauarbeiten in der *Überbauung Schwabgut* schon am 8. Januar 1968 aufgenommen werden. Das nach einem Projekt der Architekten G. Thormann und J. Nußli zurzeit im Entstehen begriffene Doppel-Hochhaus der EBG wird mit einem Sockelgeschoß auf zwei Ebenen und 20 Stockwerken die imposante Höhe von 60 Metern erreichen. Auf einer Grundfläche von 752 Quadratmetern enthält das Bauwerk 120 Wohnungen (76 Vierzimmer-, 36 Dreieinhalbzimmer- sowie je 4 Drei- und Zweieinhalbzimmerwohnungen). Somit wurde, entsprechend den festgestellten Bedürfnissen, das Schwergewicht auf die Vierzimmerwohnungen verlegt. Die Bezugsbereitschaft für je 60 Wohnungen ist auf den 1. Mai 1969 (Haus Schwabstraße 72) und den 1. Juli 1969 (Haus Schwabstraße 70) vorgesehen. Der Kostenvoran-

schlag rechnet mit Bauaufwendungen von 7,7 Millionen Franken (ohne den Anteil für 40 Autoeinstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle der Schwabgut AG) und einem Preis von Fr. 168.– für den Kubikmeter umbauten Raumes. Die Mietzinse bewegen sich, je nach Stockwerk und Lage, zwischen Fr. 220.– bis Fr. 355.– für die Vierzimmerwohnungen, Fr. 190.– bis Fr. 305.– für die Drei- und Dreieinhalbzimmerwohnungen und Fr. 185.– bis Fr. 220.– für die Zweieinhalbzimmerwohnungen. Der ausgeklügelte Grundriß und der zeitgemäße Ausbau der Wohnungen entsprechen im großen und ganzen dem Wohnungstyp, wie er in der ganzen Überbauung Schwabgut zur Anwendung gelangt. Naturgemäß bedingt die Elementbauweise, soll sie ihren Zweck – das rationelle Bauen – erfüllen, eine weitgehende Einheit in der Planung, die aber im vorliegenden Fall unsern besondern Wünschen doch noch genügend Spielraum ließ. Unerläßlich für ein Hochhaus sind leistungsfähige Aufzüge. Jedes Treppenhaus wird vom zweiten Untergeschoß bis unter die Dachterrasse durch einen großen Lift für 8 Personen (600 kg Tragkraft) und einen Schnell-Lift für 4 Personen (320 kg Tragkraft) bedient. Das obere Sockelgeschoß enthält, neben einigen Bastelräumen, den zentralen Waschsalon mit vier gasbeheizten Waschautomaten sowie die mit Warmluftaggregaten versehenen Tröcknerräume. Im Eingangsgeschoß sind die Abstellräume und die Container-Kammern der Kehrichtabwurfanlage vorhanden. Die Wohnungskeller und Luftschutzräume befinden sich in den zwei Untergeschoßen. Die unmittelbar daneben liegende unterirdische Autoeinstellhalle ist direkt durch das zweite Untergeschoß zugänglich. Für die ganze Überbauung Schwabgut besteht eine Fernheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage, an der auch das Hochhaus Block K der EBG angeschlossen wird.

Am 1. Juli 1968 begannen auf der Baustelle *Häberlimatte Zollikofen* die Erdarbeiten. Infolge des lehmigen, wasserhaltigen Baugrundes gestalteten sich der Aushub und die Fundierung äußerst schwierig. Ursprünglich war vorgesehen, die ganze Überbauung (EBG und Anstößer) ebenfalls in Elementbauweise auszuführen. Da aber, besonders hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse, kein gemeinsamer Nenner gefunden werden konnte, zerschlug sich



Bauinstallationen Häberlimatte

dieser Plan. In einem zweiten Projekt mußte Architekt Hans Krebs auf die traditionelle Bauart zurückgreifen. Das Bauvolumen unserer Siedlung allein ließ die wirtschaftliche Anwendung von Elementen nicht mehr zu. Bei der Siedlung Häberlimatte EBG handelt es sich um einen aus vier sechsgeschoßigen Häusern gebildeten Wohnblock. Die 72 Wohnungen (je 24 Vier-, Drei- und Zweizimmerwohnungen) sollen auf den 1. November 1969 zum Bezug bereitstehen. Der Kostenvoranschlag rechnet mit Bauaufwendungen von Fr. 4 724 000.– (wovon Franken 428 600.– auf die unterirdische Autoeinstellhalle mit ungefähr 50 Plätzen entfallen) und einem Preis von Fr. 160.– für den Kubikmeter umbauten Raumes. Die Mietzinse liegen je nach Stockwerk zwischen Fr. 295.– bis Fr. 355.– bei den Vierzimmerwohnungen, Fr. 245.– bis Fr. 305.– bei den Dreizimmerwohnungen und Fr. 195.– bis Fr. 255.– bei den Zweizimmerwohnungen. Der Verzicht auf die Elementbauweise führte im zweiten Bauprojekt zu einer etwas differenzierteren Gestaltung der einzelnen Wohnungstypen. So bot sich zum Beispiel die Möglichkeit, die Zwei- und Vierzimmerwohnungen mit Wohnküchen auszustatten und in den letzteren

zudem noch Bad und WC zu trennen. Der Innenausbau entspricht durchwegs den heute auch im Siedlungsbau maßgeblichen hohen Ansprüchen und dürfte keine vernünftigen Wünsche offenlassen. Jedes der vier Häuser erhält einen Lift für vier Personen. Der zentrale Waschsalon ist intern von jedem Haus aus zugänglich. Die ganze Siedlung wird an eine eigene vollautomatisch gesteuerte Öl-Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage angeschlossen.

Im Zeitpunkt, in dem dieser Bericht verfaßt wird, kann noch nicht vorausgesagt werden, ob die Bauarbeiten für die neuen Siedlungen Schwabgut Bümpliz und Häberlimatte Zollikofen ohne Zwischenfälle und ohne Verzögerungen verlaufen werden. Eines ist aber gewiß, derartige Schwierigkeiten, wie sie im Gefolge des Baus der ersten Siedlung Weißenstein auftraten, werden uns erspart bleiben. 50 Jahre haben ein Fundament wachsen lassen, auf dem mit Zuversicht gewirkt und zugleich mit Stolz auf das Geschaffene zurückgeblickt werden kann:

- *die Siedlung Weißenstein (1919/1925)*
mit 212 Einfamilienhäusern und 60 Wohnungen in
13 Mehrfamilienhäusern
- *die Siedlung Holligen I/II (1948/1951)*
mit 112 Wohnungen in 16 Mehrfamilienhäusern
- *die Alterssiedlung Holligen (1964/1965)*
mit 32 Wohnungen
- *die Hochhaussiedlung Schwabgut Bümpliz (1968/
1969)* mit 120 Wohnungen
- *die Siedlung Häberlimatte Zollikofen (1968/1969)*
mit 72 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern

Alles in allem 608 Wohnungen, die annähernd 2000 Menschen als Heimstätte dienen.

8. Ausblick

Es ist nicht ganz zufällig, daß die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern im Jahre ihrer 50. Gründungsfeier mit einer Jubiläumsgabe von 192 neuen Wohnungen vor die Öffentlichkeit tritt. Der Voratz, es den Gründern gleichzutun, lag irgendwie schon lange vorher in der Luft und lenkte insgeheim die Neubaupläne. Darin dürfte der eigentliche Wert solcher Anlässe liegen. Sie geben neuen Ansporn, neuen Auftrieb. Man besinnt sich auf das Vergangene, um das Künftige vorzubereiten. In unserm dynamischen und wechselvollen Zeitalter sind zwar alle Prognosen ein Wagnis. Zahlreich sind die Unsicherheitsfaktoren. Neue technische Entwicklungen, Änderungen in der Sozialstruktur können das Leitbild kurzfristig ändern, statistische Vermutungen grundlegend stören. Und doch müssen wir, an der Schwelle in eine neue Zeitetappe, über die Weiterentwicklung unserer Wohnbaugenossenschaft nachdenken und überlegen, was uns künftig in unserm Bereich zu tun obliegen könnte. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern hat im genossenschaftlichen Wohnungsbau Pionierarbeit geleistet und war zur Zeit ihrer Gründung die größte Wohnbaugenossenschaft in der Schweiz. Das hat sich gewandelt, die Verpflichtung eines solchen Erbes aber bleibt bestehen. Die Bedeutung und der Wert einer Baugenossenschaft liegen letztlich nicht in der Zahl ihrer Mitglieder, Häuser und Wohnungen, sondern in der Bereitschaft, die ihr zukommenden Aufgaben zur rechten Zeit auf sich zu nehmen. Es darf mit Sicherheit davon ausgegangen werden, daß das Wohnbauprobem in den nächsten Jahrzehnten ungelöst bleiben wird (ob es überhaupt gelöst werden kann, bleibe dahingestellt). Nachdem der gewaltige Zustrom von Fremdarbeitern nachgelassen und auch die Geburtenhäufigkeit vorläufig ihren Höhepunkt erreicht hat, dürfte der Bedarf an Neuwohnungen zunächst eher sinken. Doch neue Vorgänge zeichnen sich ab. Die junge Generation wird die heute noch so begehrten ältern Wohnungen nicht mehr wünschen. Andere Anforderungen an Komfort und Bequemlichkeit werden vorherrschend. Die sich immer stärker abzeichnende Überalterung der Bevölkerung wird zu vermehrter Erstellung von Alterswohnungen zwingen. Eine Unbekannte bleibt: der Zug vom Land zur Stadt. Nachdem das Auto für weite Kreise der Bevölkerung immer mehr zu einer

Selbstverständlichkeit wird, kann sich – wie in andern Ländern – das Ausweichen von unruhigen Stadtwohnungen auf das Land mehr und mehr verbreiten. Auch wir werden mitten im Ablauf dieser Dinge stehen und uns dem Geschehen nicht entziehen können. Dabei sind aber unserer Baugenossenschaft in ihrer Entwicklung Grenzen gesetzt, die sich durch die Nachfrage von SBB-Bediensteten nach Genossenschaftswohnungen ergeben. Sind diese Grenzen erreicht, und können bei einem Bestand von zurzeit ungefähr 2700 SBB-Angestellten auf dem Platze Bern die nach der dritten Ausbaustappe vorhandenen 608 Genossenschaftswohnungen der Nachfrage in aller Zukunft genügen? Wir glauben es nicht! Neben andern Gründen dürften vor allem die andauernd weiter steigenden Mietpreise in den kommenden Jahren mehr und mehr Eisenbahner veranlassen, Schutz unter einem genossenschaftlichen Dach zu suchen. Immerhin ist damit zu rechnen, daß dank dem beträchtlichen Zuwachs von 192 Wohnungen im Jahre 1969 dem Nachfragedruck auf längere Zeit standgehalten werden kann und Neubaupläne kaum vor Ablauf der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre wieder zur Diskussion gestellt werden müssen. Nicht zu erwarten ist, daß bis zu jenem Zeitpunkt die Schwierigkeiten in der Baulandbeschaffung geringer geworden sind. Ganz im Gegenteil! Die unüberbauten Landreserven werden weiter geschwunden sein, und die kommende Generation wird sich noch in verstärktem Maße kritisch darüber Rechenschaft geben müssen, wie der unvermehrte Boden unseres Landes von immer mehr Einwohnern menschenwürdig bewohnt werden kann. Unter diesen Aspekten werden sich unsere Nachfahren auf eine intensivere Nutzung des Geländes besinnen müßen, auf dem in den zwanziger Jahren unsere Baugenossenschaft ihren Anfang nahm. Schon zeichnet sich vor unsern Augen die Silhouette der kommenden zweiten Überbauung Weissenstein ab, einer Mehrfamilienhaussiedlung für vielleicht 800 Wohnungen. Damit hätte sich der Kreis geschlossen, und Neues könnte wieder auf den Fundamenten beginnen, die unsere Gründer legten.

Bern, im Sommer des Jahres 1968

Rudolf Fetzer

Die Genossenschaftspräsidenten



Paul Brönnimann † 1950, Präsident von 1919–1924



Ernst Fell † 1956, Präsident von 1925–1956

Hermann Wyss, Präsident von 1957–1962



R. Fetzer, Präsident seit 1963



II. 50 Jahre Leben und Wirken in der Genossenschaft

Der Rückblick

Der Chronist blickt zum Fenster hinaus auf das Areal der Kiesgrube Hunziker AG. Drüben türmen sich in langen Reihen Zementröhren. Wie war das doch vor 50 Jahren? Haben wir damals nicht als Buben fast an der gleichen Stelle auf rollenden Zementröhren balanciert? Schoben wir nicht Rollwägelchen auf den Schienen umher? Das wilde Aufheulen eines Bulldozers schreckt den Mann am Fenster aus seiner Betrachtung auf. Solcher Lärm stimmt nicht besinnlich. Vor 50 Jahren gab es ihn nicht. Die Zeit ist nicht stillgestanden. Die Welt hat sich in den fünf vergangenen Jahrzehnten schneller verändert als in den fünf vorausgegangenen Jahrhunderten.

Vor 50 Jahren war der Weltraum noch ein astronomischer Begriff und kein Reiseziel. In der Schule demonstrierte der Lehrer die Schallgeschwindigkeit am Bauer, der in einiger Entfernung die Sense dengelte. Kein Mensch dachte daran, fünfzig Jahre später mit dieser Geschwindigkeit nach Amerika zu fliegen. Und wer hätte es sich träumen lassen, daß vielleicht einmal in seiner Brust ein fremdes Herz schlagen könnte? –

Nachdenklich und skeptisch nimmt die ältere Generation die neuen Errungenschaften zur Kenntnis. Mit geblähtem Segel sausen die Jungen in die ungewisse Zukunft. Der Chronist als «Kind seiner Zeit» ist auch etwas verwirrt von diesem unheimlichen Entwicklungstempo. Er bittet um milde Beurteilung, wenn Schwerpunkte nicht richtig gesetzt sind oder Wesentliches nicht oder ungenügend berücksichtigt wurde. Vor 50 Jahren hatte es ein «Historiker» leichter. Da ertönte von dort her, wo jetzt der Bulldozer lärmt, friedliches Kuhglockengeläute. An schönen Herbsttagen trottete eine stattliche Herde durch die Kirchbergerstraße und den Siedlungsweg auf die Weide.

Die Genossenschaft

Es ziemt sich, hier ein paar grundsätzliche Gedanken anzubringen, kurz und bündig, nicht als Abhandlung über das Genossenschaftswesen. Beim Durchblättern der rund 250 «Eigenheime» stieß der

Verfasser dieses Rückblicks auf einen Kommentar des damaligen Redaktors zu einer Rede von Minister Stucki, der als neuernannter schweizerischer Botschafter in Frankreich im Jahre 1937 vom Bernervolk Abschied nahm. «Wir müssen uns vorerst darüber klar sein», führte Stucki aus, «was die Schweiz bedeutet und was sie ist. Bedeutungsvoller als alle wirtschaftlichen Momente ist die zündende, begeisternde Idee. Das ist es gerade, was andere Völker haben und was uns oft zu fehlen scheint, uns, die wir mit der Monarchie nichts anfangen können, in sprachlicher und konfessioneller Beziehung keine Einheit bilden, die Führeridee ablehnen und den Gedanken an eine ‚Grande Svizzera‘ bekanntlich schon vor mehr als 400 Jahren endgültig begraben haben. Viele Schweizer glauben, daß wir überhaupt keine gemeinsame Idee hätten. Das ist grundfalsch. Auch wir haben eine: *Die Idee der Genossenschaft*, die uns freie Männer zusammentreten läßt, um gemeinsame Fragen gemeinsam zu lösen, daß es dem Wohl der Allgemeinheit dient.»

Hausgarten in der Siedlung Weißenstein





Hauszugang in der Siedlung Weißenstein

Wir wollen hier nicht darüber rechten, ob der Genossenschaftsgedanke in den Menschen vor 50 Jahren lebendiger war als heute. Wohlstand schläfert ein. Die Idee ist da, sie bleibt, sie ist eine tragende Säule unserer Gesellschaftsordnung. In ihrer echten, unverfälschten Realität führt sie nach wie vor unter Wahrung der persönlichen Freiheit zur gerechtesten, humansten, brüderlichsten Art menschlichen Zusammenlebens. Sie begegnet uns in mannigfacher Form. Wir denken an die Markgenossenschaften der Urschweiz, an die Gründung der Eidgenossenschaft, an Alpgenossenschaften, landwirtschaftliche Genossenschaften, Produktivgenossenschaften, Konsumgenossenschaften, an die «redlichen Pioniere von Rochdale», an Entwicklungshilfe auf genossenschaftlicher Grundlage und vor allem an die gemeinnützigen Baugenossenschaften. In dieser letzteren Form haben wir die Idee auf unsere Weise in die Tat umgesetzt. Sie wurde nicht immer und überall anerkannt. Vor 50 Jahren galt sie zum Teil bei Banken und Behörden als verdächtig und rötlich angehaucht. Ihren

humanen Gehalt wollte man nicht sehen. Wir danken es unseren Pionieren der EBG, ihrem kämpferischen Geist, daß sie – allen Widerständen zum Trotz – den Gedanken der gemeinnützigen Genossenschaft verwirklicht haben. Wir heute, als Nutznießer, dürfen das nicht vergessen.

Der Alltag vor 50 Jahren

Ein Rückblick über fünfzig Jahre, vor allem in einer Zeit mit einer derart unheimlich raschen Entwicklung auf technischem und wissenschaftlichem Gebiet, muß den Anfangspol deutlich ausleuchten.

1919! Der Erste Weltkrieg und der Generalstreik lagen hinter uns. Europa war ein Scherbenhaufen. Teuerung, Wohnungsnot, mangelnde soziale Fürsorge, karge Löhne waren die Zeichen der Zeit. Die Genossenschaftler in der Siedlung Weißenstein hatten in den zwanziger Jahren materielle Sorgen. Der Hauszins räumte schon einen ordentlichen Teil des Lohnes weg. Die Hausfrauen mußten sich mit ihrem mageren Budget durch den Monat hindurchschlängeln. Gemüse aus dem Garten war eine willkommene Zugabe. Und der elfjährige, barfußige, «mutz» geschorene Bub im Sommer 1921? Wie staunte er im neuen EBG-Einfamilienhaus! Da gab es elektrisches Licht, nicht mehr Gaslicht oder Petrollampe. – Was schüttelt er da nach dem Nachtessen in einer dickhalsigen Flasche hin und her? Bald werden wir es sehen. Langsam formt sich ein Bällchen «Anken», «Privatbutter» aus dem abgeschöpften Rahm der Milch von zwei oder drei Tagen. Auch das war eine willkommene Zusatzration. Und nun ins Bett. Kalt ist es im Schlafzimmer. Zum Schlafen heizt die Mutter nicht. Aber unten bei den Füßen ist es warm. Da liegt ein Säcklein, gefüllt mit Kirschensteinen. Die Mutter hat es auf dem Kachelofen in der Stube vorgewärmt. Das war die Bettflasche vor 50 Jahren!

Wäschetag! Oh Schreck! Eine Gratissauna, eine Orgie von Feuer, Wasser, Dampf, Stunggen, Brätschen, Spülen. Wer kennt heute noch die Bläuekügelchen im weißen Stoffsäcklein? Das Glätteisen von damals sieht man als antike Rarität in renovierten Landgasthöfen. Die Mutter schwang es im Kreise, um die Holzkohlen zum Glühen zu bringen.

Überflüssig zu sagen, welch paradiesisches Tummelfeld der Bauplatz Weißenstein IV, Geschäftshaus mit Nord- und Südflügel, Hauensteinweg und Rohrweg war! Der Vermerk in einem «Eigenheim» aus dem Jahre 1922 weckt späte Schuldgefühle: «An die Buben: Ich habe es euch nun schon wiederholt gesagt, daß ihr direkt vor dem Geschäftshaus nicht Fußball spielen sollt. Dafür steht euch der große Platz unter den Bäumen am Siedlungsweg zur Verfügung. Auch in dem im Umbau begriffenen Nordflügel habt ihr gar nichts zu suchen und auch nicht Scheiben einzuwerfen. Sonst nehme ich einmal einen von euch am Hosefödle.»

Und aus welch archaischem Zeitalter stammt diese Notiz aus dem Jahre 1923: «Telephon: Das Telephon beim Sekretär (Bollwerk 62.84), Siedlungsweg 19, kann von jedem Mieter benützt werden gegen Entrichtung der tarifgemäßen Gebühren. Ankommende Gespräche werden kostenlos ausgerichtet. In Notfällen (Krankheiten, Geburten usw.) steht das Telephon auch zur Nachtzeit zur Verfügung. Der Sekretär wird den betreffenden Mietern jeweilen seinen Hausschlüssel überlassen, damit sie das Telephon zu jeder Stunde in der Nacht benützen können.»

Noch ein Wort zum Schulweg. Die Klassenzimmer im Munzingerschulhaus waren in je zwei Notwohnungen unterteilt. Der Chronist wanderte als «Sekeler» ins Friedbühlschulhaus, Klasse 5k. Der Sulgenbach plätscherte offen durchs grüne Gelände. An der Fuhrhalterei Ehrbar-Fahrni und beim Roßhändler Hostettler vorbei zottelte täglich ein kleines Grüpplein Buben der Schule zu. Durch das «Fäderegäßli» gelangte man auf die Höhe des Bremgartenfriedhofs und am alten Seruminstitut vorüber zum Schulhaus. Viel Allotria, viele Fußbäder, viel sorgloses Bummeln und Plauschen und viel Staub, aufgewirbelt von Automobilen, deren Modelle heute im Verkehrsmuseum stehen, tauchen als Erinnerungsfetzen aus jenen Tagen auf.

Der rote Faden

Durch die EBG-Geschichte ziehen sich mehrere rote Fäden. Wie hieß es schon Anno 1924: «An Dackerl. Du gehst von der ganz unrichtigen Voraussetzung aus, das Halten eines Hundes sei jedem

Mieter ohne weiteres gestattet. Falsch geraten, lieber Freund! Lies einmal die Ziffer 12 der Hausordnung nach, dann wirst Du Dich sofort schuld-bewußt fühlen und Buße tun. Auch ist es etwas kühn von Dir, den volkswirtschaftlichen und gartenpolitischen Wert eines Hundsdr... auf die gleiche Rangstufe zu stellen mit einer möglichst saftigen ‚Kuehblattere‘.»

Was hatten wir nicht seither alles mit Hunden zu schaffen! Und die Bübi, der Kinderlärm, das Klavierspielen, die zu wenig berücksichtigten Einkaufsläden in der Siedlung Weißenstein, Werkzeug, das nicht zurückgebracht wurde! Welche Wohnbaugenossenschaft kennt diese Probleme nicht. Sie werden immer wieder kommen. Die Genossenschaftsleitung wird auch immer wieder mit ihnen fertig werden. Es «mönschelet» in jeder Gemeinschaft. Die EBG macht keine Ausnahme.

Der Steuermann

Ein Rückblick auf die Geschichte der EBG muß unweigerlich auf eine hervorstechende Tatsache stoßen, die der Genossenschaft zum großen Vorteil gereichte. Es ist die Konstanz in der Führung. Rund drei Jahrzehnte lang waren dieselben Leute beisammen, ein eingespieltes Team, das die Geschicke der EBG weitgehend in seinen Händen hielt. Eine solche Dauerhaftigkeit kann sich günstig oder ungünstig auswirken. Hier war es eindeutig günstig. Vor allem strahlte Präsident *Ernst Fell* eine Kraft und Zuversicht auf seine Mitarbeiter aus, die ihresgleichen sucht. Seinem Weitblick, seinen umfassenden Kenntnissen in Verwaltungsfragen, seiner geschickten Verhandlungstaktik, seinem unermüdlichen Schaffen und in erster Linie seiner inneren Verpflichtung gegenüber der Genossenschaftsidee ist es zu verdanken, daß die EBG 30 Jahre lang einen festen, zielbewußten Kurs steuerte. Ernst Fell ist ein Schulbeispiel dafür, was eine einzelne Persönlichkeit zum Wohle der Allgemeinheit vermag. Es ist sehr fraglich, ob es ohne Präsident Fell je zu einem Holligen I und II gekommen wäre. Die Widerstände waren stark. Manch anderer hätte resigniert. Das Lob, das wir hier unserem ehemaligen, vor 13 Jahren verstorbenen Präsidenten aussprechen, ist

Dr. med. Karl Kistler
 prakt. Arzt
 Pestalozzistrasse 26 Telephon Bollwerk 38.01
 Sprechstunden: vormittags 8—9 Uhr, nachmittags 1½—3 Uhr
 Quarzlichtbestrahlungen • Diathermie • Röntgen

CONFISERIE H. EGGENBERGER **TEA-ROOM**
 Steigerweg 21 Telephon Bollwerk 62.35
FILIALGESCHAFT WEISSENSTEINGUT
 Telephon Bollwerk 56.76 Telephon Bollwerk 56.76
 Grosse Auswahl in **Patisserie, Torten, Bonbons, Bonbonnieren**
Glaces, Pastelli, Rahmplatten etc.
 Prompte Lieferungen ins Haus
 Mit höflicher Empfehlung **H. Eggenberger**

Ernst Scherler
GROSS- UND KLEINMETZGEREI
FILIALE WEISSENSTEINGUT
 Telephon Bollwerk 68.24 **BERN-BUMPLIZ** Telephon Bollwerk 68.24
 empfiehlt sich bestens für die Lieferung von
la Fleisch- und Wurstwaren
 aller Art

Hüte in allen Fassonen und Farben
Mützen für Heizer und Mechaniker
Unterkleider
Mechaniker-Hemden
Regenschirme
 empfiehlt in grosser Auswahl
ADLER
BERN Waisenhausplatz 21

Gipser- u. Maler-Genossenschaft
 Konsum-Wagnerstr. 11
 Tel. Bw. 4187 Tel. Bw. 4187
 Besorgt prompt alle ins Fach einschlagenden Arbeiten

Inseratenteil im «Eigenheim» aus dem Jahr 1925

nicht übertrieben. Die Verdienste seiner Mitarbeiter sind damit in keiner Weise geschmälert.

Der Chronist sieht sich verpflichtet, an dieser Stelle noch eines andern Mannes, der in der Geschichte der EBG eine weniger offensichtliche, aber dennoch bedeutsame Rolle spielte, zu gedenken. Es ist *Alfred Wirz*, der unser Mitteilungsblatt «Das Eigenheim» vom Juli 1925 bis zum April 1960 betreute. Schon im November 1922 finden wir aus seiner Feder den ersten Artikel mit dem bezeichnenden Titel «Genossenschaftsideal». Im April 1960 war es der letzte «Abtreten». Darin schrieb er: «Was meine eigenen Beiträge betrifft, nun, darüber schweigt des Sängers Höflichkeit.» Unsere Pflicht ist es heute, darüber nicht zu schweigen. Alfred Wirz war etwas wie ein guter «Chefideologe» der EBG. Er war es, der je und je immer wieder für die Idee der Genossenschaft eintrat, kämpfte, sie verteidigte, erfüllt von einem aufrichtigen Idealismus, um den ihn sein Nachfolger nur beneiden kann. Aufgeschlossen, in weltweitem Rahmen, hat er die Genossenschaftsbewegung verfolgt und seine fundierten Gedanken in vielen Aufsätzen im «Eigenheim» niedergeschrieben. Daneben äusserte er sich auch über Fragen der Volksgesundheit, über Persönlichkeiten wie Frithjof Nansen, Leonhard Ragaz, Bernard Shaw usw. So ging auch von ihm eine nachhaltige Wirkung aus. Sein Verdienst war es weitgehend, daß nach der «Palastrevolution» im Jahre 1925 wieder die notwendige Atmosphäre des Vertrauens zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaftsleitung hergestellt wurde.

Die Gärten

Im «Eigenheim» vom Juli 1925 heisst es: «Das „Gartenbauministerium“ ist vom Vorstand dem Genossenschafter Gottlieb Kindler, Simplonweg 23, übertragen worden. Herr Kindler ist in Kreisen der Obstbaumzüchter und -liebhaber kein Unbekannter. Er wird die für dieses Amt notwendige Fachkenntnis mitbringen.» Unser «Gartenbauminister» hat sein Amt 35 Jahre später – 1960 – niedergelegt. Die «notwendige Sachkenntnis» hat er in reichem Maße mitgebracht. In den ersten Jahren stand ihm als Mitarbeiter der damalige Stadtgärtner Christen bei, der an der Dübystraße wohnte. Herr Christen



Ein Hobby, das jung erhält (Friedrich Schmid, das letzte noch lebende Mitglied des Gründervorstandes)

schrieb manchen guten Beitrag über Gartenbaufragen ins «Eigenheim» in einem famosen Plauderstil und zudem mit einem warmen Unterton der Liebe zu unserer Siedlung und der Freude an ihrem Gedeihen. Im Jahre 1930 war er wegen der Verlegung der Stadtgärtnerei in die Elfenau aus dienstlichen Gründen genötigt, seine Mitarbeit aufzugeben. Gottlieb Kindler hat dann 30 Jahre lang mehr oder weniger allein die vielseitigen Aufgaben eines «Gartenbauministers» neben seinem Amt als Kassier der EBG übernommen. Vielfältig waren seine Aufgaben: Pflege der Obst- und Gartenanlagen, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, Vermittlung von Dünger und Gartengeräten, Beratung in allen Gartenfragen. Selten erschien eine «Eigenheim»-Nummer ohne «Mitteilungen der Gartenkommission» mit guten Ratschlägen für die Mieter. So zieht sich die Gartenpflege auch wie ein roter Faden durch die fünfzigjährige EBG-Geschichte.

Weißenstein ist eine Gartenstadt. Der Garten ist fast so wichtig wie das Haus, jedenfalls exponierter, ein Aushängeschild. Ein Gang durch die Weißensteinsiedlung von heute zeigt viel Schönes und zeugt von großer Arbeit und zum Teil erheblichem finanziellem Aufwand. Es gibt Genossenschafter, die Hunderte, sogar Tausende von Franken im Garten investiert haben, wohl wissend, daß sie dereinst keinen Anspruch auf Entschädigung haben. Warum sollten sie nicht? Wenn sich ein jüngerer Familienvater in einem Einfamilienhaus der Weißsteinsiedlung für 30 Jahre einnistet, dann soll er sich in Haus und Garten wohl fühlen. Da lohnt sich der Aufwand auch im Garten. Es ist heute nicht mehr so, daß man Änderungen nur unter der Bedingung gestattet, es müsse nach Jahren bei Mieterwechsel wieder der «ursprüngliche Zustand» hergestellt werden. Das würde manche Initiative im Keim ersticken. Wenn ein Mieter seine rostigen Wäscheaufhängestangen durch eine «Spinne» ersetzen will, soll er das ruhig tun. Er darf auch ein Planschbecken, einen Goldfischteich, einen Plattenweg einrichten. Nur eines darf er nicht, die Hochstämme, die der EBG gehören, fällen. Da müssen wir seine Freiheit beschränken. An der Gesamtplanung, die der Weißsteinsiedlung ihren ansprechenden, einheitlichen Charakter verleiht, wollen wir festhalten: Kernobsthochstämme längs der Dübystraße, der Kirchbergerstraße und dem Sinnerweg, Steinobst längs den Seitenstraßen und Kernobstpyramiden bei den Reihenhäusern. Es gab Jahre, als unsere Bäume im besten Baumesalter standen, da war im Frühjahr für ein paar Tage die Dübystraße im ganzen Stadtgebiet die schönste Promenade. Nirgends fand man sonst auf eine solche Länge eine derartige Apfelblütenpracht. Gegenwärtig befinden wir uns in einer Übergangszeit. Da ist dieses schöne, einheitliche Bild nicht möglich. Es wird wieder kommen, wenn einmal alle alten Bäume ersetzt sind. Dafür wird der rührige, bewährte Nachfolger von Gottlieb Kindler besorgt sein.

Eine ganz andere Situation finden wir in Holligen und werden sie auch in Bümpliz und Zollikofen finden. Da hat der Mieter mit dem Garten wenig oder nichts zu tun. Die Pflege der Grünanlagen wird vom Vorstand aus besorgt. In Holligen I und II wurden vor 20 Jahren zu viel Bäume und Sträucher

gepflanzt. Im Laufe der Jahre schoß alles massiv ins Kraut. Heute haben die Gartenleute alle Hände voll zu tun mit Zurückstutzen und Wegschaffen. Bei Holligen III hat man daraus eine Lehre gezogen und wird dies auch in Bümpliz und Zollikofen tun. Wir dürfen die Bedeutung unserer Gärten und Grünanlagen nicht unterschätzen. Sie erfüllen wichtige Aufgaben für unsere körperliche und geistige Gesundheit, als Gegenpol zu der zunehmenden Technisierung und Betonisierung.

Und ein allerletztes Wort. Die EBG hat von der Burgergemeinde den 15 Meter breiten Grünstreifen zwischen der Weißensteinsiedlung und der Hunziker-Kiesgrube gepachtet. Wir müssen es der Burgergemeinde hoch anrechnen, daß sie bei der Verpachtung trotz verlockenderem Angebot von anderer Seite her der EBG den Vorzug gegeben hat. Die Pflanzparzellen werden heute durchwegs von Genossenschaftlern bearbeitet. Die Gemüse- und Beerenkulturen präsentieren sich in sauberem, gepflegtem Zustand. Unter den Pflanzern befinden sich Genossenschaftler von 80 und mehr Jahren. Der tägliche Gang in ihr kleines Reich verhilft ihnen zu Freude und Bewegung. Ebenso positiv ist die Tatsache, daß freiwerdende Parzellen von jüngeren, neu zuge-

zogenen Genossenschaftlern übernommen werden. Die Bedenken, im Laufe der Zeit werde es an «Pflanzernachwuchs» fehlen, waren unbegründet.

Das kulturelle Leben

In etlichen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften werden von der Genossenschaftsleitung oder aus Mieterkreisen Bestrebungen unternommen, die Mitglieder vermehrt bei festlichen Anlässen zusammenzuführen. Man möchte damit ein Zusammengehörigkeitsgefühl bilden, die zwischenmenschlichen Beziehungen auf dem überschaubaren Raum der Genossenschaft pflegen und damit letzten Endes den genossenschaftlichen Geist fördern.

Auch bei uns in der EBG sind solche Anstrengungen unternommen worden. Wir erinnern an die wohlgelungene EBG-Chilbi im Sommer 1962 auf dem Lentulushügel. Auch im Jubiläumsjahr 1969 wird ein Volksfest die große EBG-Familie zusammenführen. Weniger bekannt dürfte sein, daß schon vor nahezu 30 Jahren im Munzingerschulhaus ein Rhythmikkurs für EBG-Frauen durchgeführt wurde. Alfred Wirz schrieb darüber im Mai 1931: «Bangenden Herzens stellten sich die ‚Elevinnen der Terpsichore‘ zur ersten rhythmischen Turnstunde auf dem Parkett der Schreinerei des Munzingerschulhauses ein. Dem neugierigen Kreise führte die gertenschlanke, fabelhaft bewegliche Lehrerin die Anfangsgründe des schönen Gehens und der richtigen körperlichen Ausbildung vor, und bei den feierlichen Tönen des Gongs und den prickelnden Lockungen des Grammophons lockerten sich unter Lachen und Gestöhn die verrosteten Glieder.» Zur gleichen Zeit bildete sich eine «Jugendgruppe der EBG». Der Gründungsauftrag ist von 14 jungen Leuten unterschrieben. Sie steckten sich hohe Ziele, unter anderem: Einführung in Zeit- und Lebensfragen – Pflege der Geselligkeit und guter Kameradschaft – Jugendspiel, Wandern und Exkursionen – Einführung in die schöne Literatur, in die Kunst und in allerlei Wissensgebiete, die unserm Verständnis zugänglich sind – Führungen durch industrielle und technische Betriebe. Die Leitung der Jugendgruppe hatte Herr E. Tanner, Siedlungsweg 19, übernommen. Schon Ende ihres Gründungs-

Kinderspielplatz Steinhölzli





Hockey-Club EBG auf eigenem Platz (Siedlung Holligen)

jahres (1931) trat die Guppe mit einem Eltern- und Volksabend im Restaurant «Mattenhof» an der Belpstraße vor die Öffentlichkeit. Das Programm enthielt musikalische Darbietungen, Rezitationen, Reigen, Volkstänze und kleine Theaterstücke (dramatisches Spiel in zwei Akten von Leo Tolstoi «Er ist an allem schuld» und ein berndeutsches Lustspiel von Hansueli Bär «Gsüchti»). Die Begrüßungsansprache stand unter dem Motto «Unsere Jugend – unsere Zukunft».

Wir mögen heute lächeln über so viel Idealismus, Begeisterung und Unternehmungsfreude. Zu Unrecht. Es war damals ein legitimes, positives Unterfangen und erhielt zu Recht die volle Unterstützung des EBG-Vorstandes. Doch auch hier nahm die Sache das übliche Ende: sie verlief im Sande. Solche, aus jugendlichem Überschwang herausgewachsene Organisationen haben meistens nur eine kurze Lebensdauer. Die Gründer fliegen aus, heiraten, haben sonst keine Zeit mehr.

Weitere Unternehmungen in ähnlicher Richtung, zum Beispiel eine Anstrengung zur Elternschulung innerhalb der EBG, scheiterten. Alfred Wirz hielt bis zu seinem Rücktritt die Volksbibliothek in Form einer Bücherkiste im Sitzungslokal am Hauensteinweg aufrecht. Der geringe Zuspruch rechtfertigte eine Weiterführung nicht mehr. Wir kennen die Gründe, die solche Bestrebungen erschweren. Das Angebot an Belehrung, Weiterbildung, Unterhaltung ist so enorm, daß im engen Rahmen einer Baugenossenschaft dafür kein Interesse vorhanden ist. Die Massenmedien tragen das ihre dazu bei, die Mitglieder zu fesseln, zu faszinieren und damit von der Mitarbeit bei der Förderung eines «kulturellen Lebens» innerhalb der Genossenschaft abzuhalten. Wir müssen uns beschränken auf unsere gelegentlichen Filme im Anschluß an die Generalversammlung und auf volksfestähnliche Anlässe bei besonderen Gelegenheiten, wie Einweihungen von Neubauten, Jubiläen usw.

Die Krisenzeit

Es ist hier nicht die Absicht, die Misere der dreißiger Jahre zu schildern. An anderer Stelle unserer Jubiläumsschrift ist davon die Rede. Der Chronist mag sich an die Holztafeln erinnern, die da und dort an einer Hausmauer hingen. «Zu vermieten» stand darauf. Der Vermittler eines neuen Mieters erhielt eine Werbeprämie von Fr. 50.–. Wir möchten jedoch hier aus einer «Eigenheim»-Nummer des Jahres 1934 auszugsweise einen Beitrag von Frau Hanne Tribelhorn-Wirth «Der Hausierer und das Telephon» abdrucken, der in humorvoller und besinnlicher Art die Krisensituation der dreißiger Jahre beleuchtet. Frau Tribelhorn, eine urgemütliche, originelle Frau, hat sich später als erfolgreiche Jugendbuchverfasserin einen Namen gemacht. Verschiedene ihrer vorausgegangenen Talentproben hat sie im «Eigenheim» untergebracht.

Die beiden haben eines gemeinsam: sie sind beide aufdringlich. Nicht daß ich beides verabscheue; es gibt Telefongespräche, die mir großes Vergnügen machen, so wie es eine gewisse Art Hausierer gibt, für die ich direkt eine Schwäche habe. Das sind die alten, bäuerischen mit dem Humor in den listigen Augen, denen häufig Tau oder etwas anderes am struben Bart hängt. Sie tragen einem ihre Ware an, vielfach in einer eher nachlässigen Art, als wollten sie sagen: Nimm's oder laß es sein, mir soll's gleich sein. Die mag ich gut; gibt man ihnen abschlägigen Bescheid, so trolten sie sich anständig, ohne noch lange Palaver zu halten.

Es gibt Tage, die sind wie verhext – da löst eine Glocke die andere ab. Erläutern muß ich noch, daß viele Teilnehmer mich entweder mit einer Metzgerei verwechseln – mit welcher habe ich noch nicht herausgefunden – oder mit dem Schulhaus Wabern.

Da kann in einem einzigen Tag dies alles passieren: Am Morgen früh fängt's an, zuerst das Telephon. Ich melde mich und eine aufgeregte Stimme fragt, ob wir heute Blut- und Leberwürste hätten. Ich bin nicht sicher und frage Lisabeth: «Haben wir heute Blut und Leber?» Das grinst und sagt Nein. «Nein, heute nicht» bedauere ich die aufgeregte schnaufende Stimme. «So – oder habt ihr Kutteln?» Da muß Lisabeth wieder dran, aber jetzt grinsen wir beide. «Haben wir Kutteln?» «Nein, heute haben wir nur Birnen- und Händöpfelschnitze.» Ich entschuldige mich noch einmal unendlich ins Hörrohr, Kutteln hätten wir leider auch nicht. Sie ist wirklich ungnädig, die unbekannte Dame – sie ist sicher dick, asthmatisch und trägt ungeheure Ohrringe. «So, was habt ihr dann?» faucht sie. «Nume Bire- und Händöpfelbitzli, adieu!» und hänge ab. – Im selben Mo-

ment läutet's vor der Tür. Es ist ein Reisender, der mit selbstgemalten Bildern reist, Bildern von solcher Farbenpracht, daß selbst der farbenfreudige Rüdüsühli nur einen Dreck dagegen ist. Diese Helgen blenden direkt, und der schüchterne Gedanke «Kitsch» darf gar nicht aufkommen, da der Künstler sehr selbstbewußt auftritt und mir auf Ehr' und Heiligen schwört, er hätte sie selbst gemalt – woran ich übrigens keinen Moment zweifle.

Es folgt nun ein längerer Dialog mit diesem Maler und geht dann weiter:

Da das Telephon wieder schmetterte, mußte ich ihn einen Moment allein lassen. Es war ein Ferngespräch und jemand brüllte in den Draht, das Küchenmädchen von St-Blaise sei da. «Sieh da», denke ich erfreut, «eine ganz neue Bekanntschaft» und harre der Dinge, die da kommen sollen. Nach ein paar Minuten merke ich, daß falsch verbunden war, gehe wieder ins Zimmer zurück und – heiliger Strohsack, wie kommt mir das Zimmer vor! Der Maler hatte zwischen Bronzinos «Maria da Medici» und Raffaels «Madonna della sedia» sein schönstes Gemälde, einen Riesensonnenuntergang mit See, Schwalben, Chillon, Mont-Blanc und

*Im Schnee versunken – Winternacht März 1931
(Siedlung Weißenstein)*



einem neckischen Pärchen gehängt, und zwar mit solchem Erfolg, daß das ganze Zimmer, Tapeten, Vorhänge, Teppiche und Bücher, so abgeschossen – tot und staubig aussah, so daß selbst das Wappen, dem man sicher die starken Farben nicht absprechen konnte, aussah wie eine Regendlanschaft im November.

Ich bedeutete dem Künstler also, daß, falls ich Bilder nötig hätte, ich hie und da auch ein wenig male, was er mit einem Nasenrumpfen quitiert und etwas von «Dilettantengeschmier» brummt. Auf eine Einladung zu einer Tasse Tee sagt er gnädigst zu, und ich schiebe ihn erleichtert in die Küche ab, wo er weiter kein Unheil anrichten kann – es sei denn, er helfe Lisabeth bei den obenerwähnten Birnen. Ich kann mich ihm nicht mehr widmen; das Telephon ruft eindringlich. Diesmal ist's eine ölige, salbungsvolle Männerstimme, gegen die ich sofort heftige Abneigung empfinde. Also diese Stimme fragt im Namen der X-Vereinigung an, ob der große Schulhaussaal in Wabern am 12. dies, abends 8 Uhr, noch frei sei. Es handle sich um eine Brüderversammlung, die man gerne von fremden Elementen verschont wissen möchte, und zu welchem Preis der Saal zu mieten wäre. Ich antworte freundlich, von mir aus dürfe er den Saal gern haben und kosten tue er nichts. Seinem tartüfischen Dank weiche ich durch Abhängen aus. Just zur Zeit, denn jetzt läutet's wieder vor der Tür: eine Frau mit Zwieback, die steif und fest behauptet, ich hätte das letztemal auch genommen. Na ja, Zwiebäcker kann man immer brauchen, und weil es kalt ist und ich irgendwie ein schlechtes Gewissen wegen dem Schulhaus habe, bekommt sie auch Tee und der Maler noch mehr Gesellschaft. Der ist nämlich immer noch hier und hat, seitdem er nicht mehr kalt und Hunger hat, viel von seinen Allüren eingeüßt, was nicht zu seinem Nachteil ist.

Es vergeht keine halbe Stunde, so kommt ein Ungar anfragen, ob Messer zu schleifen oder Schirme zu reparieren seien und kann es fast nicht glauben, daß nichts dergleichen zu tun sei. Er wird abgelöst durch eine gesprächige Korsettreisende, die zu verstehen gibt, eine Klientin aus dem Quartier habe ihr gesagt, sie solle zu mir kommen, ich hätte so was nötig! Trotzdem mich verflucht wunder nimmt, wem ich diesen Liebesdienst zu verdanken habe, mag ich mich nicht dafür halten zu fragen, wer, und sie schiebt unverrichteter Dinge und beleidigt wieder ab. Rebekka, hatte ich eine Täubi! Wie, wenn ich nun meinem Sonnenuntergangsmaler auch die Adressen Bekannter angäbe und ihn auf sie losließe? Nur weil ich fände, sie hätten das nötig?!

Kurz vor Mittag kam noch die Eierfrau, dann ein Seifenreisender, der nicht begreifen konnte, daß ich bisher ohne seine Seife und Fichtennadelessenz existieren konnte. Dann zwei andere mit den gewohnten Waren, von denen ich schon fast so viel habe, daß ich selber ein Lädeli auf tun könnte. Von den Staubsaugerreisenden, die alle mit dem vielversprechenden: «Ich muß Ihnen eine wichtige Mitteilung machen» anfangen, ganz zu schweigen.

Dies war am Vormittag, denn kaum war der letzte Birnenschnitt vertilgt, kam eine Heilsarmee für die Selbstverleug-

nungswoche. Defizit: Fr. 1.–. Dann ein goldlockiger Jüngling, der für neue Uniformen sammelte für ihr Orchester. Da blieb ich begriffsstutzig. Nicht viel später kam eine Frau, die scheinbar Arbeit zum Putzen suchte, um dann geläufig fortzufahren: «Und dann, liebe Madame, wollte ich noch fragen: habt ihr etwa abgelegte Frauen- oder Männer-sachen, Schuhe oder Wäsche oder Kleider?» Nun, da wir jedenfalls mehr Abgelegtes als Neues haben, konnte sie befriedigt werden.

Es folgt ein längerer Disput mit einem «Reisenden in Kosmetik».

Ich stand noch da, sah ihm nach, hörte ihn weiter oben seine Waren anpreisen, hörte, wie er wieder abschlägig beschieden wurde, und ein tiefes Mitleid mit allen erfaßte mich. Was ist das für ein Leben, nicht viel besser als das eines Bettlers. Aber können wir Frauen denn jedem etwas abnehmen oder jeden speisen und tränken? Es ist ja nicht möglich – es ist ja eine ganze Legion. Es gibt anmaßende und unausstehliche unter ihnen; aber die Mehrzahl sind arme, arme Teufel. Und was würden die Läden im Quartier dazu sagen, wenn man Würste, Bändeli, Seife, Flocken, alle Putzmittel, Garne usw. alles beim Hausierer nähme? Und was unsere Männer? Denn etwa billig sind sie nicht, diese armen Schlucker von Hausierer. Wo liegt der Fehler und wie wäre Abhilfe zu schaffen in dieser Zeit allgemeiner Not? Ich komme zu keinem Resultat, und je länger ich dem nachstudiere, um so mehr häufen sich die Dinge in den Schubladen, mit denen ich selbst ein Lädeli eröffnen könnte.

H. T.-W.

Kindergarten Bridelstraße



Die Ausweitung

Bis dahin war von Holligen nicht viel die Rede. Holligen I und II liegen rund 20 Jahre zurück, Holligen III vier Jahre. Die Gründe, die zu diesen EBG-Bauten führten und die Baugeschichte sind im historischen Rückblick eingehend dargestellt. Holligen I und II entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg zu einem günstigen Zeitpunkt. Der Baukostenindex machte eine rückläufige Bewegung und stand damals eben auf seinem tiefsten Punkt. Seither ist er dauernd angestiegen. Das Bauland konnte von der Gemeinde Bern zu einem vorteilhaften Preis erworben werden. Es mag als Detail erwähnt werden, daß ein Genossenschafter an der 34. außerordentlichen Generalversammlung vom 21. Oktober 1948 beanstandete, der Landpreis von Fr. 40.– per Quadratmeter sei zu hoch, angemessen wären Fr. 30.–! Der Architekt konnte ihm dann entgegen, an der Schloßstraße seien bereits bis zu Fr. 65.– bezahlt worden.

Nun wird die EBG noch mehr ausgeweitet. 192 neue Wohnungen, das ist ein massiver Brocken! Wenn die total 608 EBG-Einfamilienhäuser und Wohnungen einmal alle stehen – und der Zeitpunkt ist nicht mehr ferne – wäre man versucht, von einer idealen Kombination zu sprechen. Die EBG verfügt dann über ein Angebot vom Einfamilienhaus mit 6 bis 7 Zimmern bis hinunter zur Einzimmerwohnung. Die ideale Alterswohnung für ein Ehepaar und auch für eine betagte Einzelperson ist die Zweizimmerwohnung. Solche sind in Holligen III, in den Mehrfamilienhäusern der Siedlung Weißenstein, neuerdings auch im Hochhaus Schwabgut und auf der Häberlimatte zu finden. Bis heute wurde in der EBG kein Mieter und keine Mieterin zwangsweise umgesiedelt. Diejenigen, die freiwillig ihr Einfamilienhaus oder ihre große Wohnung zur Verfügung stellten und in eine Alterswohnung umzogen, fanden sich ausnahmslos schon nach kurzer Zeit in ihrer neuen Umgebung zurecht. Sie waren zum Teil sogar begeistert von den Vorteilen, die sie dort antrafen: Lift, alles auf einem Boden, Waschsalon, Fernsehanschluß. Die Widerstände zur Umsiedlung liegen nicht im finanziellen Bereich. Dafür haben wir unseren Mietzinsausgleichsfonds. Sie sind psychischer Art. Die Umstellung vom Einfamilienhaus

mit Garten zur Kleinwohnung bereitet Schwierigkeiten. Trotzdem wäre es wünschenswert, daß vermehrt von der Umsiedlungsmöglichkeit Gebrauch gemacht würde und unsere Einfamilienhäuser und großen Wohnungen an junge Familien mit Kindern übergeben werden könnten. Damit würde auch ein latentes Unbehagen bei der Genossenschaftsleitung verschwinden. Vor 50 Jahren, als man vom dauernden, unkündbaren Mietrecht sprach, dachte noch keiner an eine Situation wie sie heute besteht. Die damaligen Pioniere wären die ersten, die darauf hinwirken möchten, vor allem die eindeutig unterbesetzten Einfamilienhäuser in der Weißensteinsiedlung wieder ihrem eigentlichen Zwecke zuzuführen. Das läge im Sinn und Geist einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft. Wenn sogar in unmittelbarer Nähe – wir denken an die neue Alterssiedlung und das Betagtenheim auf dem Lentulushügel, die Zweizimmerwohnungen auf dem Dorfplatz und an unsere eigene Alterssiedlung Holligen III – Kleinwohnungen zur Verfügung stehen, kann auch nicht mehr von Entwurzelung die Rede sein. Das Umsiedlungsproblem ist heikel. Die EBG hat es bis jetzt sehr behutsam angepackt. In andern Wohnbaugenossenschaften geht es rigoroser zu.

Eisenbahner-Garten



Der Ausblick

Schon im Bundesbrief von 1291 stand etwas von der «Arglist der Zeit». Man muß kein ausgeprochener Kulturpessimist sein, um zu erkennen, daß auch unsere Tage etwas arglistig sind. Atombombe, Astronautenflüge, der Griff nach dem Mond, Herzverpflanzungen sind die spektakulären Erscheinungen. Was die Genetiker an den Chromosomen herummanipulieren, geschieht heimlicher, ist aber ebenso unheimlich. Neben der Tendenz zum Extremen, Radikalen, Chaotischen, der Rat- und Richtungslosigkeit, dem Verlust einer haltenden Mitte erkennt man jedoch auch viel gute Kräfte, viel Wille zum Helfen, besonders bei der jungen Generation. Wir als Genossenschaftler wollen mit Zuversicht vorausblicken. Wenn wir Kleinigkeiten

und manchmal auch Kleinlichkeiten in die richtigen Proportionen rücken, wenn wir uns bemühen, die brennenden Probleme der Menschheit zu erkennen und auch gelegentlich über das Wesen einer gemeinnützigen Genossenschaft nachsinnen, so befinden wir uns auf dem richtigen Weg. Genossenschaftlicher Geist soll schon im kleinen Kreis der Familie herrschen und darüber hinaus auf die engere und weitere Nachbarschaft ausstrahlen. Da braucht es keine Phrasen und keine großen Veranstaltungen. Für die Leitung unserer EBG heißt es auch zukünftig, ruhig und zielbewußt auf dem bisherigen Weg weiterzuschreiten. Die Idee der Genossenschaft ist der Kompaß. Halten wir diese Richtung bei, so leisten wir einen bescheidenen Beitrag an ein erstrebenswertes Ziel der Menschheit: Soziale Gerechtigkeit unter Wahrung der persönlichen Freiheit.

Fritz Liechi

Einkauf in der Siedlung Weißenstein



III. Pot-pourri coopératif

Quatre dates, quatre étapes

1919, fondation de la Coopérative de construction des cheminots de Berne (EBG) et ouverture du chantier du village du quartier du Weissenstein.

1949, début de la construction des immeubles de la coopérative dans le quartier d'Holligen.

1964, début de la construction de l'immeuble pour les vétérans dans le quartier d'Holligen.

1968, début des travaux de construction au Schwabgut, à Bümpliz, et à la Häberlimatte, à Zollikofen. Quatre dates, quatre étapes d'une œuvre désintéressée et efficace pour mettre à la disposition des cheminots bernois des logements salubres à des conditions favorables.

*

1919: La fondation, décidée le 1^{er} juillet, quelques jours après la signature du Traité de paix de Versailles qui mettait fin à la première guerre mondiale, devenait effective le 27 août 1919, date de l'assemblée générale constitutive. L'EBG a duré plus longtemps que la paix de Versailles. C'est heureux pour nous, c'est regrettable pour le monde.

1949: Une deuxième guerre mondiale s'est terminée peu d'années auparavant et il est déjà question de guerre froide. Après bien des discussions, une assemblée générale extraordinaire de l'EBG a autorisé, en 1948, la construction d'un deuxième quartier des cheminots afin de contribuer à atténuer la crise du logement qui frappe durement les salariés, en général, et les cheminots, en particulier.

1964: La crise du logement n'est toujours pas surmontée, et les jeunes ménages ont peine à trouver un logement dont le loyer n'entame pas trop fortement le revenu, alors que les personnes âgées regrettent, parfois, de ne pas trouver de logement mieux adapté à leur condition. L'EBG entreprend l'édification d'un immeuble pour le troisième âge et adopte simultanément les statuts d'un fonds de compensation des loyers afin de faciliter les transferts.

1968: Toujours la crise du logement. L'EBG, gérée sainement et épaulée par les CFF, ouvre deux chantiers, un de caractère traditionnel à Zollikofen (Häberlimatte) et l'autre utilisant des méthodes modernes de construction, à Bümpliz (Schwabgut), où s'édifiera le premier gratte-ciel EBG.

1919 à 1969: De la villa familiale au gratte-ciel, un symbole de l'évolution d'une coopérative pendant cinquante ans, avec des succès et des difficultés, des joies et des peines, et, c'est l'essentiel, jusqu'à trois générations de membres reconnaissants.

En feuilletant des rapports annuels

Sans remonter bien loin dans le temps, mais simplement en relisant les rapports qui ont paru depuis la fin de la deuxième guerre mondiale on retrouve non seulement le rappel des événements qui ont jalonné l'histoire de notre coopérative, mais aussi un exemple de l'évolution des arts graphiques. Tous ces rapports ont paru à l'Imprimerie de l'Union, à Berne. Des couvertures sobres, ne contenant qu'un minimum de texte, alternent avec des couvertures aux couleurs vives et d'autres illustrées. Pour 1944, la couverture du rapport rappelle l'histoire des vingt-cinq premières années d'existence de notre colonie du quartier du Weissenstein (traduction):

25 ans EBG 1919–1944

Une grande colonie d'habitation surgit 1919/1921
Construction du centre commercial (Geschäftshaus) 1921/1922
Centre commercial, aile nord 1922/1923
Construction sur l'ancien domaine du Weissenstein 1924/1925.

Peut-on être plus complet en si peu de mots?

Plusieurs rapports sont illustrés. Qui se souvient encore des chutes de neige en mars 1931? Le rapport de 1944 nous rappelle ce mois «de blanc» où les barrières étaient presque couvertes par les masses de neige tombées à la fin de l'hiver.

La photographie occupant la largeur des deux pages intérieures du rapport de 1947 permet de constater les changements intervenus depuis lors dans le voisinage du quartier du Weissenstein. Holligen I fait son apparition dans le rapport de 1949, qui rappelle que l'EBG a trente ans. Le rapport de 1951 montre sur sa couverture les deux piliers de l'EBG d'alors: Weissenstein, une photo du centre commercial sous la neige, et Holligen, paradis des enfants.

En 1956, une belle vue sur toute la largeur de la couverture, mais à l'intérieur de la brochure, un portrait encadré de noir: le président Ernst Fell vient de décéder à l'âge de 63 ans.

Il faut attendre sept ans pour retrouver une photo, celle de la patinoire d'Holligen où de jeunes hockeyeurs jouissent d'un hiver favorable. On parle dans ce rapport d'Holligen III (maison des aînés). Des plans et croquis de cette construction illustrent le rapport de 1964 et, en 1965, c'est en couverture une photographie, en couleurs, de cette étape du développement de l'EBG.

Une construction terminée, une autre commence. Dans le rapport de 1966 il y a le plan d'aménagement prévu pour la Häberlimatte, à Zollikofen.

Le signet EBG, avec la roue ailée et une maison stylisée, fait son apparition en 1966. L'EBG se maintient «dans le vent».

L'EBG et la presse romande

Nous ne disposons pas de tous les articles consacrés à notre coopérative par la presse romande, mais nous en avons quelques-uns à citer.

Les débuts

En 1936, pendant la crise économique qui obligeait l'EBG à payer une prime à ses membres qui recrutaient un nouveau locataire, un de nos plus anciens coopérateurs, M. Constant Frey, écrivit pour un périodique romand un texte intitulé «A la recherche du paradis terrestre! (1921-1936)». Un passage de l'introduction fait revivre l'époque de la création de l'EBG puisque le premier village des cheminots fut construit, au Weissenstein, de 1919 à 1925:

La neige tombée le matin se transformait peu à peu en une bouillie jaunâtre dans laquelle les passants pataugeaient jusqu'à la cheville...

Ayant traversé la place Bubenbergr en diagonale, dans leur ignorance superbe des règles de la circulation dans les grandes villes, ils vinrent échouer dans la petite salle d'attente de l'ancien kiosque des trams.

– Ouf! dit la jeune femme en se laissant tomber sur un banc.

Les jambes me rentrent dans le corps depuis tant d'heures que nous courons d'un quartier à l'autre, à la recherche d'un logement.

– Vilaine corvée! répond le cheminot en s'épongeant le front. En avons-nous grimpé des étages aujourd'hui! Et pour aboutir à quoi? A rien. Allons-nous rentrer bredouilles? Dans deux mois, le 1^{er} mai 1921, il me faudra pourtant prendre mon service à Berne.

Ses bras retombent dans un geste de lassitude infinie. Et cependant, tous deux s'étaient fort réjouis de ce déplacement dans la capitale, bien qu'on les eût déjà prévenus que les impôts élevés engloutiraient non seulement l'allocation de résidence, mais encore une bonne part de l'indemnité de promotion.

Et voilà que la pénurie de logements semblait vouloir leur créer des difficultés insurmontables. Ils n'y voulaient pas croire. Mais le fonctionnaire de l'Office des logements leur avait expliqué les raisons de cette situation: Au cours des années de guerre et d'après-guerre, la population de la Ville fédérale avait augmenté de 15 000 à 20 000 âmes, tandis que l'insécurité politique et économique paralysait la construction. Si bien que, depuis 1919, de nombreuses familles devaient être hébergées dans les anciennes maisons d'école et dans des baraquements de fortune.

Pourtant le *Stadtanzeiger* publiait bien, chaque lundi, une page entière de logements à louer. Mais quels logements! Et à quels prix! Ou bien il s'agissait de véritables taudis, dans les rues les plus misérables de la vieille ville – royaume incontesté des punaises et des cafards! Ou bien alors c'étaient des appartements à 600 ou 700 francs par pièce, sans grand confort d'ailleurs, dans les grandes casernes locatives que des consortiums d'entrepreneurs et de financiers édifiaient à la hâte dans les quartiers extérieurs.

– Jamais je ne pourrai habiter la Kesslergasse avec notre cher bébé, murmura la jeune maman.

Elle frissonnait encore au souvenir de la corde graisseuse qui tenait lieu de rampe d'escalier dans certaines maisons vieilles de plusieurs siècles; et l'odeur fade qui monte des cours intérieures la poursuivait et lui donnait la nausée.

– Comment équilibrer son budget si le loyer prend une partie aussi importante – plus du tiers! – du traitement? se demandait notre cheminot. Dire qu'il avait risqué, tout à l'heure, de signer le bail d'un appartement de quatre toutes petites chambres du côté de Weissenbühl: un loyer de 2400 francs par année!

Ne citons pas le reste de l'article. Signalons simplement que notre cheminot a rencontré un collègue qui l'a mis en rapport avec l'EBG. L'article se termine par une visite au couple, quinze ans plus tard, dans la maison de l'EBG qu'ils occupent en répétant fréquemment que c'est un petit paradis sur la terre.

Un quart de siècle après

En 1946, un autre membre de l'EBG a jugé utile de présenter «Une coopérative de locataires» aux lecteurs de *Coopération*, l'hebdomadaire de l'Union suisse des coopératives de consommation (USC). Citons cette présentation du quartier:

Situé à moins de dix minutes de tram du centre de la ville, le quartier des cheminots est adossé au bois de Steinhölzli, non loin de l'église de la Paix. Les rues tranquilles, où les autos ne font que de rares apparitions, portent des noms ferroviaires: rue des Chemins-de-fer-fédéraux, du Simplon, du Lötschberg, etc. Chaque année, un plan de réparations et d'améliorations est établi et réalisé. Un petit journal, *Eigenheim*, est envoyé de temps à autre aux coopérateurs, tandis qu'une petite bibliothèque circulante est installée pour les amateurs de lecture.

Plus récemment

La création du fonds de compensation des loyers, en 1964, a été commentée dans la chronique économique du quotidien *Le Peuple-La Sentinelle* sous le titre «Vertu de l'action directe» avec comme conclusion:

On a souvent parlé de créer une caisse de compensation des loyers, mais à notre connaissance sans succès. La décision des cheminots bernois de passer à l'action mérite donc d'être signalée et de retenir l'attention de ceux qui cherchent à organiser, sans mesure étatiste et policière, une utilisation optimum dans les immeubles d'habitations.

La plus récente mention du quartier est, peut-être, celle qui a paru dans *Le Courrier de Berne*, hebdomadaire des Romands de Berne, du 23 août 1968:

Ayant obliqué à droite, au sommet de la pente qui, par passage sous-voie, relie l'Eigerplatz à la route de Schwarzenbourg, un fonctionnaire romand s'est engagé dans la Dübustrasse.

– Est-ce l'actuel président de l'Union fédérative du personnel de la Confédération et autres administrations publiques qui a donné son nom à l'artère centrale de la première des colonies d'habitations de la Coopérative de construction de cheminots bernois?

– Non, avons-nous pu lui apprendre, il ne s'agit pas du conseiller national Hans Düby, mais de son père Emile Düby, ancien caissier principal du Jura-Simplon à Lausanne, puis des CFF à Berne, devenu le premier secrétaire général de la Fédération suisse des cheminots.

EBG et politique

L'EBG est politiquement neutre, mais de nombreux membres de notre coopérative sont des citoyens et des citoyennes actifs. Au surplus, même sans participer aux luttes politiques, l'EBG sait que la politique s'occupe d'elle.

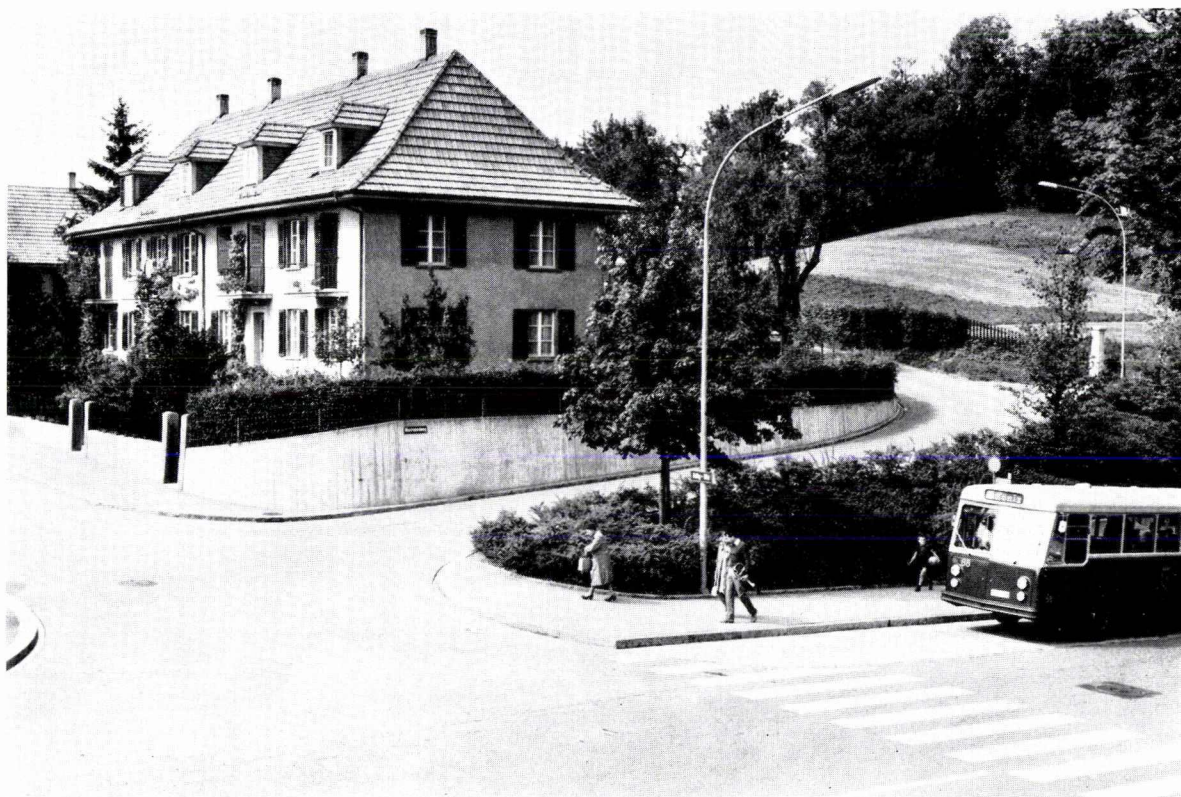
Dès la fondation de la coopérative il a fallu tenir compte des particularités de la vie politique, car les électeurs de la ville de Berne ont été appelés, déjà à la fin de 1919, à se prononcer sur la construction de rues sur la propriété du Weissenstein ainsi que sur un projet d'encouragement à la construction de logements dont devaient profiter, notamment, notre EBG et une coopérative de tramelots, sa voisine. Depuis lors, la coopérative des tramelots a disparu, mais les maisons, sœurs des nôtres, subsistent encore. Elles appartiennent à des particuliers. Il est presque inutile d'ajouter que le peuple approuva les deux projets.

Trente ans après, les 21 et 22 mai 1949, les électeurs de la ville de Berne décidaient de céder à l'EBG le terrain que nous occupons maintenant et qui faisait partie du domaine du Château d'Holligen. Le prix du terrain paraissait élevé pour quelques membres de l'EBG: 40 fr. le mètre carré.

Nos colonies de Weissenstein et Holligen ont aussi fourni, par l'intermédiaire des partis, et grâce aux suffrages des électeurs, quelques conseillers de ville, des députés au Grand Conseil du canton de Berne et même des conseillers nationaux. Le village EBG fut probablement, à une certaine époque, le quartier de Suisse avec la plus forte proportion de conseillers nationaux au kilomètre carré puisqu'il y en avait trois: Robert Bratschi et Paul Perrin, secrétaire général et secrétaire général adjoint SEV, et Konrad Ilg, secrétaire général de la FOMH (SMUV). Ultérieurement, un autre habitant du quartier fut élu au Conseil national: Emile Giroud, vice-président de la FOMH.

Le quartier dans l'histoire et la littérature bernoise

Prévenons d'emblée un malentendu, nous prenons le quartier dans le sens de l'emplacement que nous occupons sur le terrain, car nous ne connaissons pas



Neu gestalteter Anschluß der Siedlung Weißenstein an die Schwarzenburgstraße

d'œuvre littéraire consacrée à l'EBG, si l'on fait abstraction des vers publiés de temps à autre dans notre journal *Eigenheim*.

Remontons donc plus avant dans le passé. Nous découvrons trois domaines, celui du Monrepos, celui du Weissenstein et celui du Château d'Holligen qui sont des domaines voisins. Le domaine du Monrepos paraît le plus attaché à l'histoire en raison de la personnalité d'un de ses plus illustres propriétaires: Rupertus Scipio von Lentulus (1714–1786), ami et général de Frédéric le Grand (de Prusse) et général de la vieille république de Berne. Plusieurs publications ont été consacrées à ce grand homme qui fut un grand serviteur de sa cité avant la révolution.

D'un historique, publié il y a quelques années dans un journal du quartier Holligen-Fischermätteli par

un érudit, M. Franz Friedli, nous apprenons que le Lentulus-Hubel, où se trouve la tombe du général, s'appelait auparavant Kautzen-Hubel. Au Moyen Age on y trouvait une chapelle consacrée à Saint Jodocus. Comme beaucoup de chapelles furent construites sur des lieux de sacrifices païens, on peut émettre l'hypothèse qu'un temple païen a précédé le lieu de culte chrétien.

Une légende s'attache à la sépulture du grand Lentulus (il était au surplus de très haute taille). Peu avant sa mort, il avait annoncé que, si la patrie était en danger, il suffirait de l'appeler pour qu'il réponde «présent» et mette sa science militaire au service du pays. Pendant la première guerre mondiale, quelques citoyens se rendirent près du tombeau et appelèrent le général. Pas de réponse. Nouveaux appels, toujours rien. Déçus, les citoyens inquiets

du sort du pays se préparaient à quitter les lieux quand ils entendirent une chaise remuée dans le tombeau, puis un bâillement, et ils virent tout à coup apparaître une stature géante qui demanda aux patriotes, apeurés, ce qu'ils désiraient. Après avoir repris leurs esprits, ces hommes questionnèrent: «Général Lentulus, la Suisse est-elle en danger?» Le fantôme répondit alors d'une voix profonde: «Non, pas encore, laissez-moi dormir» puis il disparut.

Une partie de la pièce de théâtre *Der Napoletaner*, d'Otto von Greyerz, se déroule dans la demeure du Monrepos qui a fait place, il y a quelques années, à des immeubles modernes. Notre centre commercial est sur l'emplacement du domaine du Weissenstein. Il rappelle l'immeuble édifié en 1782 par Franz von Wurstemberger qui avait passé les six années précédentes au Château de Sumiswald en tant que bailli de la région. Quant au Château d'Holligen, vieux de plus de six cents ans, il a inspiré à Jakob Frey, il y a un siècle, un récit qui a fait pleurer plusieurs générations de lectrices *Die Waise von Holligen* (La Légende d'Holligen). On découvre une autre trace de ce château dans le premier récit de Rudolf von Tavel: «Ja gäll, so geits.» Voici le passage: «Der Dokter het gseit, ds meischte syg allwäg über Chüniz und gäge ds Oberland zue.

– Jä, was weit Dir jitz?

fragt er ds Bethli, wo si bim Schloß Holligen achömen und är dert yne müeße, für verwundeti französichi Offizier ga z'bsorge.»

Et en cherchant on trouverait d'autres traces de nos quartiers et de leurs environs dans l'histoire et la littérature.

A nous l'avenir

La fondation d'une coopérative est un acte d'espoir. Faire vivre une coopérative nécessite une bonne connaissance de l'économie et de la gestion. Faire prospérer une coopérative fournit une preuve essentielle de la justesse des principes coopératifs qui placent le service avant le rendement. Des crises financières ont amené l'EBG au bord de la ruine; la crise économique mondiale des années trente a vidé des maisons. Certains ont probablement douté

en voyant les cheminots laisser à d'autres l'avantage d'occuper les coquettes villas du quartier du Weissenstein. Ce temps est passé depuis longtemps, la marche en avant a repris et l'esprit cheminot est toujours plus vivant dans notre coopérative. C'est une fierté de servir tout en sachant, selon l'expression, hélas trop souvent vraie, que l'on a un pied dans la tombe et l'autre en prison. Tout ceux qui participaient à la séance de l'administration EBG du 24 juin 1968 y pensaient certainement. Chacun disait ce qu'il savait de la catastrophe ferroviaire de Saint-Léonard, en Valais, et les agents de l'exploitation pouvaient penser: ç'aurait pu être moi.

L'EBG n'est pas la plus grande coopérative de construction, mais c'est probablement une des plus anciennes. Des membres déplorent, peut-être, l'expansion de ces dernières années qui nous fait maintenant déborder des limites de la commune de Berne. N'oublions pas, cependant, que lorsque l'EBG a été fondée, Berne venait à peine d'enregistrer son 100 000^e habitant. Il y en a maintenant 170 000 et l'agglomération en compte plus d'un quart de million. A la fin du siècle Berne aura, peut-être, 300 000 habitants et l'agglomération un demi-million. Il y aura donc toujours plus de logements à construire et les coopératives n'ont pas le droit de ne s'occuper que de leurs membres actuels. Il est vrai que la vie dans les petites maisons est différente de celle dans les immeubles à plusieurs étages, comme à Holligen. La mentalité et les besoins des habitants de maisons-tours sont encore différents. Les autos posent d'autres problèmes de parcage que les vélos. Qui peut encore se passer du tram ou du bus? Or, les premiers habitants du quartier de Weissenstein devaient marcher jusqu'à l'Eigerplatz s'ils voulaient voyager en tram, car la ligne 11 (aujourd'hui 5) n'existait pas encore. La radio était absente des premières maisons et certains membres possèdent maintenant la télévision en couleurs. Quels seront les équipements en 2019 pour le centenaire de l'EBG?

Ces transformations, que nous subissons, influencent l'esprit communautaire, mais les expériences des cinquante premières années permettent d'espérer que l'esprit coopératif restera aussi vivant à l'avenir qu'au jour de la fondation.

Charles-F. Pochon

IV. Edilizia cooperativa

Giunsi a Berna di primavera, negli anni della seconda guerra mondiale. Siccome sempre mi è piaciuto conoscere a fondo il mio luogo di domicilio, iniziai subito delle scorribande di ricognizione, non solo nel centro storico della città, ma anche nei quartieri periferici. Una di queste spedizioni ricreative, compiuta una domenica pomeriggio piena di sole e di luce, mi condusse nel quartiere di Weissenstein, dove numerose, graziose casette, non proprio moderne ma tanto simpatiche, sembravano ospitare una popolazione tranquilla e laboriosa. Quest'ultima deduzione mi veniva suggerita dai meravigliosi giardini in fiore che circondavano le case, i quali si presentavano tutti oltremodo ordinati e ben curati. Una sorprendente, inattesa oasi di tranquillità in quel mondo di allora, scosso dalla violenza e dalla brutalità. Un pensiero mi traversò spontaneo la mente: Come dev'essere bello di abitare qui; se mai un giorno avrò una famiglia mi piacerebbe proprio vivere con moglie e figli in una di queste case!

Solo più tardi seppi che le casette appartenevano ad una cooperativa di costruzione dei miei colleghi ferrovieri bernesi.

Quando anche per me si presentò il problema di fondare la famiglia e di trovare quindi un alloggio con affitto corrispondente alle mie modeste possibilità finanziarie, presi i contatti necessari coi dirigenti della cooperativa stessa, che stava proprio costruendo una serie importante di nuovi appartamenti in quel di Fischermätteli. Non mi fu molto difficile ottenere l'alloggio desiderato. Con quale piacere lo visitammo – la mia futura consorte ed io – ancora prima che la casa fosse terminata e le camere pronte ad accoglierci!

Nell'autunno del 1949 diventammo così anche noi beneficiari dell'azione di questa lodevole istituzione la quale, nella misura del possibile, mette a disposizione dei suoi aderenti abitazioni a condizioni finanziarie ragionevoli ed accessibili. Essa permette così anche a chi non guadagna proprio lauta-

mente di vivere in un alloggio decente, senza doversi imporre troppe restrizioni in altri settori, per equilibrare il bilancio.

Alcuni anni più tardi potemmo poi realizzare anche il mio vecchio desiderio di trasferirci in una casetta della colonia Weissenstein.

Noi Ticinesi siamo di carattere piuttosto individualista e non sempre abbiamo la necessaria comprensione per iniziative come quelle perseguite da una cooperativa edile. Forse per tale motivo, ma certamente anche e soprattutto perchè siamo una piccolissima minoranza nella Capitale federale, sempre pochissimi furono gli inquilini ticinesi presso la cooperativa dei ferrovieri bernesi.

Comunque, noi che vi siamo da ormai quasi vent'anni, ci troviamo perfettamente bene sotto ogni rapporto. Sempre avemmo rapporti cordiali con tutti i vicini, sia di lingua tedesca sia di quella francese, come anche coi dirigenti responsabili della cooperativa. Inutile aggiungere che pure le condi-

zioni di abitazione sono tuttora oltremodo soddisfacenti.

Rivolgiamo dunque un pensiero riconoscente agli inizianti, che cinquant'anni or sono diedero vita alla Cooperativa di costruzione dei ferrovieri di Berna. Grazie allo spirito progressista della nuova generazione, la società si trova attualmente in una nuova fase di espansione per il sempre maggior bene dei dipendenti delle Ferrovie federali che partecipano, quest'ultime, in misura essenziale al finanziamento dei progetti.

C. Malinverni

Der Nachwuchs auf froher Fahrt in die Zukunft



Genossenschaftsbehörden

Mitgliederverzeichnis 1919–1968

Geschäftsleitung bzw. Verwaltungsausschuß

Jahr	Präsident	Vizepräsident ¹	Sekretär	Buchhalter	Kassier
1919–1920	Paul Brönnimann	Hans Lenhard	Paul Urfer	Ernst Fell	Ernst Maurer
1921–1922	Paul Brönnimann	Fritz Mader	Hans Lenhard	Ernst Fell	Ernst Maurer
1923–1924	Paul Brönnimann	Fritz Mader	Hans Lenhard	Robert Schaffroth	Ernst Maurer
1925–1934	Ernst Fell	Karl Remund	Fritz Uhlmann	Robert Spichtin	Otto Junker
1935–1942	Ernst Fell	Karl Remund	Emil Kradolfer	Frau Frieda Junker	Gottlieb Kindler
1943–1951	Ernst Fell	Fritz Uhlmann	Emil Kradolfer	Frau Frieda Junker	Gottlieb Kindler
1952–1956	Ernst Fell	–	Emil Kradolfer	Frau Frieda Junker	Gottlieb Kindler ²
1957–1959	Hermann Wyss	–	Emil Kradolfer	Frau Frieda Junker	Gottlieb Kindler ²
1960–1962	Hermann Wyss	–	Rudolf Fetzer ²	Frau Frieda Junker	Josef Keller
1963–1965	Rudolf Fetzer	–	Walter Bürki II	Frau Frieda Junker	Josef Keller ²
1966–1968	Rudolf Fetzer	–	Walter Bürki II	Eugen Röthlisberger	Josef Keller ²

Büro der Generalversammlung (aufgehoben seit 1963)

Jahr	Präsident	Vizepräsident	Sekretär
1919	August Schaub	Hans Glauser	Gustav Anliker
1920	August Schaub	Oswald Haumüller	Gustav Anliker
1921	Henri Colomb	Oswald Haumüller	Gustav Anliker
1922	Henri Colomb	Oswald Haumüller	Alfred Glor
1923	Ernst Mathys	Simon Bamert	Alfred Glor
1924	Ernst Mathys	Simon Bamert	Alfred Wirz
1925–1934	Albert Zimmermann	Fritz Schweizer	Alfred Wirz
1935–1937	Albert Zimmermann	Fritz Brönnimann	Alfred Wirz
1938	Albert Zimmermann	Fritz Uhlmann	Alfred Wirz
1939–1942	Fritz Uhlmann	Alfred Wirz	Hermann Wyß
1943–1945	Alfred Wirz	Hermann Wyß	Werner Henzi
1946–1956	Alfred Wirz	Hermann Wyß	Fritz Liechti
1957–1959	Alfred Wirz	Viktor Ott	Fritz Liechti
1960–1962	Viktor Ott	Hans Zürcher	Fritz Liechti

Chef des Bauwesens Beisitzer

Walter Bürki I
Walter Bürki I
Walter Bürki I
Walter Bürki I
Walter Bürki I

Fritz Liechti und Viktor Ott
Fritz Liechti und Viktor Ott

¹ Bis 1951 war das Amt des Vizepräsidenten mit demjenigen des Chefs des Bauwesens verbunden

² Zugleich Vizepräsident

Vorstand bzw. Verwaltung

Jahr

1919–1920	Jean Burri	Christian Gruber	Friedrich Hofer	A. Jordi	Otto Junker
1921	Jean Burri	Christian Gruber	Friedrich Hofer	Gottfried Balzli	Otto Junker
1922	Jean Burri	Christian Gruber	Friedrich Hofer	Gottfried Balzli	Otto Junker
1923–1924	Jean Burri	Christian Gruber	Friedrich Hofer	Gottfried Balzli	Otto Junker
1925	Jean Burri	Robert Bratschi	Friedrich Hofer	Franz Buchmann	Ernst Finger
1926	Jean Burri	Robert Bratschi	Fritz Krieg	Franz Buchmann	Ernst Finger
1927	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Fritz Krieg	Franz Buchmann	Ernst Finger
1928	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Fritz Krieg	Franz Buchmann	Ernst Finger
1929–1930	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	Franz Buchmann	Ernst Finger
1931	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	Emil Kradolfer	Ernst Finger
1932	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	Emil Kradolfer	Paul Jenzer
1933–1934	Jean Burri	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	Emil Kradolfer	Paul Jenzer
1935	Emil Büschi	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	August Fischer	Robert Spichtin
1936	Emil Büschi	Heinrich Schultheß	Adolf Ernst	August Fischer	Robert Spichtin
1937	Emil Büschi	Otto Gerber	Oskar Wagner	August Fischer	Robert Spichtin
1938	Emil Büschi	Otto Gerber	Fritz Brönnimann	August Fischer	Robert Spichtin
1939	Emil Büschi	Otto Gerber	Fritz Brönnimann	August Fischer	Robert Spichtin
1940	Emil Büschi	Otto Gerber	Fritz Brönnimann	August Fischer	Robert Spichtin
1941	Emil Büschi	Otto Gerber	Fritz Brönnimann	August Fischer	Robert Spichtin
1942–1945	Emil Büschi	Hans Hirsiger	Fritz Brönnimann	J. Waltensspühl	Robert Spichtin
1946–1950	Emil Büschi	Hans Hirsiger	Fritz Brönnimann	J. Waltensspühl	Robert Spichtin
1951–1952	Ernst Badertscher	Max Boß	Fritz Brönnimann	Josef Furrer	Robert Spichtin
1953	Ernst Badertscher	Max Boß	Fritz Brönnimann	Josef Furrer	Robert Spichtin
1954–1956	Ernst Badertscher	Max Boß	Fritz Brönnimann	Josef Furrer	Robert Lanker
1957–1958	Ernst Badertscher	Josef Keller	Fritz Brönnimann	Josef Furrer	Robert Lanker
1959	Alphons Noth	Josef Keller	Fritz Brönnimann	Josef Furrer	Robert Lanker
1960–1962	Alphons Noth	Walter Bürki II	Fritz Grieb	Josef Furrer	Robert Lanker
1963–1968	Alphons Noth	Ernst Badertscher	Fritz Grieb	Josef Furrer	Robert Lanker

Paul Kappeler	Friedrich Schmid	Dr. Harald Woker	Christian Wüthrich	–	Theodor Nager ¹
Paul Kappeler	Friedrich Schmid	Hans Ruch	Albert Zimmermann	Robert Schaffroth	Theodor Nager
Paul Kappeler	Friedrich Schmid	Christian Reuß	Albert Zimmermann	Robert Schaffroth	Theodor Nager
Paul Kappeler	Friedrich Schmid	Christian Reuß	Albert Zimmermann	–	Theodor Nager
Gottfr. Imboden	Gottlieb Kindler	Christian Reuß	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Gottfr. Imboden	Gottlieb Kindler	Christian Reuß	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Gottfr. Imboden	Gottlieb Kindler	Christian Reuß	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Gottfr. Imboden	Gottlieb Kindler	Hans Jost	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Rudolf Santschi	Gottlieb Kindler	Hans Jost	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Rudolf Santschi	Gottlieb Kindler	Hans Jost	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Rudolf Santschi	Gottlieb Kindler	Hans Jost	Alfred Möri	–	Theodor Nager
Rudolf Santschi	Gottlieb Kindler	Hans Jost	Fritz Rindlisbacher	–	Theodor Nager
Rudolf Santschi	–	Hans Jost	Fritz Rindlisbacher	–	–
Rudolf Santschi	Heinrich Billeter	Hans Jost	Fritz Rindlisbacher	Hermann Mäder	–
Rudolf Santschi	Heinrich Billeter	Hans Jost	Fritz Rindlisbacher	Hermann Mäder	–
Rudolf Santschi	Heinrich Billeter	Hans Jost	Fritz Gloor	Hermann Mäder	–
Rudolf Boßhard	Heinrich Billeter	Hans Renfer	Fritz Gloor	Hermann Mäder	–
Rudolf Boßhard	Alfred Nobs	Hans Renfer	Fritz Gloor	Hermann Mäder	–
Rudolf Boßhard	Alfred Nobs	Hans Renfer	Fritz Zehnder	Hermann Mäder	–
Rudolf Boßhard	Alfred Nobs	Hans Renfer	Fritz Zehnder	Hermann Mäder	–
Werner Henzi	Alfred Nobs	Hans Renfer	Fritz Zehnder	Hermann Mäder	–
Werner Henzi	Fritz Grieb	Viktor Ott	Fritz Zehnder	Hermann Mäder	–
Werner Henzi	Fritz Grieb	Viktor Ott	Fritz Zehnder	Jakob Brunner	–
Werner Henzi	Walter Zingre	Viktor Ott	Fritz Zehnder	Hans Zürcher	–
Charles Pochon	Walter Zingre	Kurt Mahni	Fritz Zehnder	Hans Zürcher	–
Charles Pochon	Walter Zingre	Kurt Mahni	Fritz Zehnder	Hans Zürcher	–
Charles Pochon	Walter Zingre	Kurt Mahni	Fritz Zehnder	W. von Wartburg	–
Charles Pochon	Walter Zingre	Kurt Mahni	Hans Zürcher	W. von Wartburg	–

¹ dipl. Arch., Vertreter der SBB

Kontrollstelle

Jahr	Präsident	Mitglieder	Ersatzmänner		
1919–1924	Hermann Müller	Otto Gfeller ¹	Jakob Ita	Gottfried Bachmann	Karl Minder
1925	Hermann Müller	Otto Gfeller ¹	Jakob Ita	Gottfried Bachmann	Ernst Stuhner
1926–1930	Hermann Müller	Otto Gfeller ¹	Gottfried Bachmann	Werner Tribolet	Ernst Stuhner
1931	Gottfried Bachmann	Otto Gfeller ¹	Ernst Stuhner	Werner Tribolet	Ernst Bieri
1932–1933	Gottfried Bachmann	Otto Gfeller ¹	Werner Tribolet	Oskar Dahinden	Ernst Bieri
1934	Gottfried Bachmann	Mirto Lombardi ¹	Werner Tribolet	Oskar Dahinden	Ernst Bieri
1935	Gottfried Bachmann	Ernst Bieri	Werner Tribolet	Oskar Dahinden	–
1936	Gottfried Bachmann	Ernst Bieri	Oskar Dahinden	Frédéric Schrade	–
1937–1938	Gottfried Bachmann	Ernst Bieri	Oskar Dahinden	Frédéric Schrade	Gottlieb Mühlemann
1939–1940	Oskar Dahinden	Ernst Bieri	Frédéric Schrade	Jean Britt	Gottlieb Mühlemann
1941	Frédéric Schrade	Gottlieb Mühlemann	Jean Britt	Paul Knoblauch	Hans Marfurt
1942–1944	Frédéric Schrade	Hans Marfurt	Jean Britt	Paul Knoblauch	Werner Reber
1945–1950	Hans Marfurt	Werner Reber	Jean Britt	Paul Knoblauch	Gottfried Wyß
1951	Hans Marfurt	Werner Reber	Jean Britt	Werner Uebersax	Gottfried Wyß
1952–1953	Werner Reber	Gottfried Wyß	Werner Uebersax	–	–
1954–1956	Werner Reber	Gottfried Wyß	Werner Uebersax	Rudolf Fetzer	Erwin Haari
1957	Werner Reber	Gottfried Wyß	Rudolf Fetzer	Fritz Steiner	Erwin Haari
1958–1959	Werner Reber	Erwin Haari	Rudolf Fetzer	Fritz Steiner	Gotthold Basler
1960–1962	Werner Reber	Erwin Haari	Fritz Steiner	Eugen Röthlisberger	Gotthold Basler
1963–1965	Werner Reber	Erwin Haari	Eugen Röthlisberger	Paul Renggli	Gotthold Basler
1966–1968	Werner Reber	Erwin Haari	Paul Renggli	Robert Vetter	Gotthold Basler

¹ Vertreter der SBB

Mitgliederbestand

Jahr	Mitglieder	Jahr	Mitglieder	Jahr	Mitglieder	Jahr	Mitglieder
1919	358	1932	405	1945	375	1958	475
1920	493	1933	400	1946	370	1959	463
1921	507	1934	392	1947	364	1960	477
1922	521	1935	390	1948	399	1961	493
1923	544	1936	383	1949	418	1962	504
1924	551	1937	359	1950	478	1963	534
1925	530	1938	373	1951	501	1964	576
1926	481	1939	383	1952	506	1965	623
1927	461	1940	388	1953	492	1966	636
1928	439	1941	395	1954	503	1967	662
1929	415	1942	393	1955	487	1968	775
1930	413	1943	388	1956	491		
1931	411	1944	377	1957	485		

