

Neue Wege in Bern



Die Überbauung Huebergass mit insgesamt 103 Wohnungen im Quartier Holligen im Westen Berns ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet. (Visualisierung)

Zwei junge Genossenschaften in Bern stehen als Modell für neue Formen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Geburtshilfe leistete ein privater Generalunternehmer.
Von David Strohm

Günstigen Wohnraum anzubieten, ist angesichts hoher Mieten und knappem Angebot in vielen Städten der Schweiz ein Gebot der Stunde - und oftmals Vorgabe für Ausschreibungen bei Projekten, die auf öffentlichem Land geplant werden.

Auch in der Stadt Bern, wo das Stimmvolk 2014 eine «Wohninitiative» angenommen hat, gilt diese Massgabe. Sie war eines der Elemente für einen anonymen Wettbewerb für eine geplante Wohnsiedlung samt dem angrenzenden Stadtteilpark des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, den ein Projekt der Halter-Gruppe für sich entschied. Unter gemeinnützigen Wohnbau-trägern wurden eine Bietergemeinschaft gesucht, die Planung, Finanzierung, Bau-realisation und Betrieb einer Siedlung auf einem Areal an der Mutachstrasse übernehmen konnte. Die Jury mass bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge folgenden Kriterien eine hohe Bedeutung zu:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei kostendeckender Rendite
- Nachhaltige Bauweise
- Vernetzung der Bauten mit dem angrenzenden Stadtteilpark Holligen-Nord

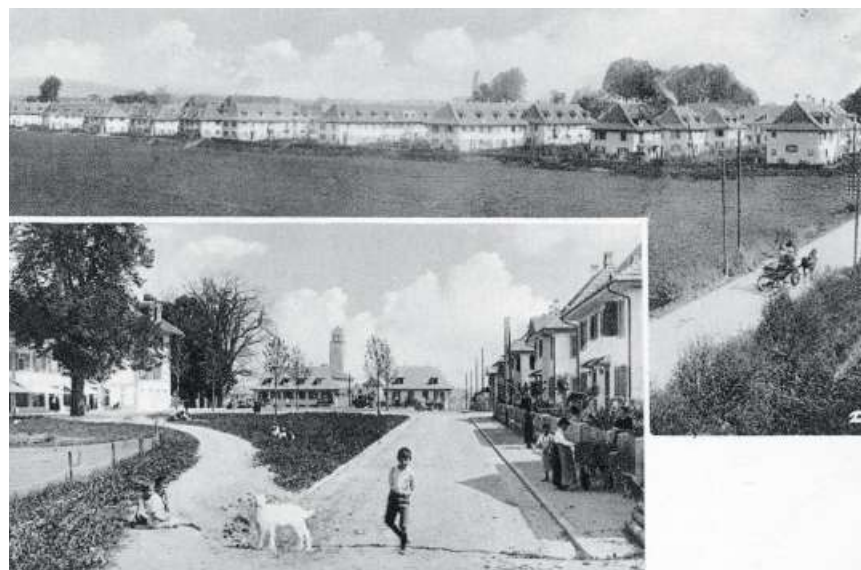
Aus zehn eingereichten Projekten kürte das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «Huebergass» zum Gewinner des Wettbewerbs, Träger ist eine neu zu gründende Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» mit der Halter AG als Initiantin, den Architekten des Büros GWJ Architektur aus Bern und ASP Landschaftsarchitekten aus Zürich sowie dem Berner Sozialplaner Martin Beutler als Partner. Überzeugt habe unter anderem die konsequente Ausrichtung des Projekts auf die Nachbarschaft, begründete die Jury ihren Entscheid.

100 Jahre Tradition

Ungewöhnlich an diesem Wettbewerb war das Vorgehen. Statt wie andernorts üblich, zuerst einen Bau-träger auszuwählen, ihm das Grundstück im Baurecht abzugeben und ihn zu einem anschließenden Architekturwettbewerb zu verpflichten, entschieden sich die Verantwortlichen in Bern für einen anonymen Wettbewerb mit Teams aus Planern und Investoren. Dass hinter dem siegreichen Projekt mit der Halter AG ein Immobilienentwickler steht, gab Anlass zu kontroversen Diskussionen innerhalb der etablierten Wohnbaugenossenschaf-



Das Projekt Huebergass beinhaltet auch Wohnateliers und Cluster-Wohnungen.



Eisenbahner-Siedlung im Quartier Weissenstein, erstellt zwischen 1919 und 1925.



Die Initianten setzen auf eigene Erfahrungen im Wohnungsbau und auf die Erkenntnisse einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen.

ten. Für das gut 100 Jahre alte Unternehmen Halter bedeutet das Modell keineswegs Neuland. Schon im Jahr 1922 hatte die Firma eine Genossenschaft gegründet mit dem Zweck, deren Mitgliedern «unter Mithilfe von Staat und Gemeinde durch Erstellung von Kolonien mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern billige Wohnungen zum Verkauf oder durch Vermietung zu verschaffen». Artikel 2 der Statuten hielt damals fest: «Die Genossenschaft beabsichtigt keine Gewinnerzielung. Die Spekulation mit Liegenschaften auf den Grundstücken der Baugenossen-

schaft ist für alle Zeiten wegbedungen.» Neben den eigenen Genossenschaftsprojekten realisierte Halter in den 1920er Jahren unter anderem auch für die Eisenbahner zahlreiche Wohnbauten.

95 Jahre später greift die frisch gegründete Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» das damalige Gedankengut wieder auf. Nach dem Vorliegen der Baubewilligung im Frühjahr 2019 erfolgte im August der Spatenstich. Bezugsbereit wird die Überbauung mit 103 Wohneinheiten voraussichtlich Anfang 2021.

Das vorgesehene Wohnungsspektrum soll zu einer vielfältigen Durchmischung der Bewohnerschaft und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Das Angebot ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet, für die es 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen gibt, bietet aber mit Wohnateliers, Clusterwohnungen und Einheiten, die über 1,5, 2,5 und 3,5 Zimmer verfügen, auch Ein-Personen- und Paar-Haushalten sowie anderen Nutzungsformen entsprechenden Platz.

Gemeinschaftsräume, Co-Working-Plätze, Garten- und Jokerzimmer sowie eine Kindertagesstätte, ein Quartierraum und ein Café ergänzen den Mix. Im Mobilitätskonzept sind Mobility-Stellplätze am Rand der Siedlung und Beiträge an das Abonnement für den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen.

Die Stadt Bern hatte für das Projekt einerseits einen günstigen Baurechtszins von 16 Fr. pro m² Bruttogeschossfläche gewährt, dafür aber das Prinzip der Kostenmiete als Vorgabe und die Gemeinnützigkeit festgelegt. Der jährliche Nettomietzins soll 187 Fr./m² Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Um diese Auflage zu erfüllen, setzte Halter auf eigene Erfahrungen in der Erstellung von Wohnbauten und auf Erkenntnisse der Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», die das Bundesamt für Wohnungswesen 2012 zusammen mit Halter und Pensimo veröffentlicht hat: Etwas kleiner und einfacher soll es werden.

Kein Kompromiss beim Komfort

Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorgaben sollen dafür sorgen, dass von den günstigen Mietzinsen auch diejenigen profitieren, die bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Markt nur schwer oder gar nicht finden. Einen gewissen Komfortstandard, der zum Teil deutlich über die gesetzlichen Minimalvorgaben hinausgeht, bieten die Wohnungen gleichwohl.

Während der Wettbewerbsphase erarbeiteten die sieben Gründungsmitglieder, unter ihnen vier Mitarbeitende von Halter und drei Externe, neben dem Projekt die Strukturen der künftigen Wohnbaugenossenschaft - die Statuten und Mieterreglemente. Nach dem Wettbewerbserfolg im Jahr 2017 gründeten sie die Wohnbaugenossenschaft (WBG) «Wir sind Stadtgarten», die sich 2019 in «WBG Huebergass» umbenannte. Zugleich wurde «Wir sind Stadtgarten» mit neuer inhaltlicher Ausrichtung erneut gegründet. Diese Genossenschaft soll künftig weitere WBG-Projekte in der ganzen Schweiz initiieren und anstossen.

Das Projekt in Bern wird dafür die erste Referenz sein. Die beiden jungen Genossenschaften sind dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Regionalverband Bern-Solothurn beigetreten und suchen den Austausch mit anderen WBG. Erklärter Anspruch ist es, «wirtschaftlich tragbare Lebensräume zu entwickeln und zu realisieren».

Wie in Bern sind daher in vielen Städten und Gemeinden Bestrebungen im Gang, um WBG zu fördern, oft angestossen durch entsprechende Gesetzesinitiativen. Die Instrumente dafür umfassen zum einen raumplanerische Instrumente wie die Abgabe von Land im Baurecht, zum anderen Finanzierungsinstrumente wie günstigere Baurechtszinsen.

Die beiden neuen WBG können sich dank dem Know-how der Gründer weitgehend ohne Hilfe von aussen organisieren und finanzieren und leisten dennoch ihren Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen, dem «dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum».