

Der Bund / 30. Oktober 2018

500 Millionen für eine «Wohnstadt der Vielfalt»

Durchmischung und soziale Integration stehen im Zentrum der neuen Wohnstrategie der Stadt Bern. Mit eigenen Bauprojekten will sie diese Ziele aktiv fördern.



Die temporäre Siedlung «Home 21» in Wien dient als Vorbild für flexible Berner Modulbauten.
Bild: Kallinger Projekte

Sophie Reinhardt und Christian Zellweger ABO+

Gleich drei Gemeinderäte traten gestern vor die Medien, um gemeinsam deutlich zu machen, dass man in der Stadt Bern den günstigen Wohnraum fördern wolle. Neben Stadtpräsident Alec von Graffenried (GFL) und dem Finanzdirektor Michael Aebersold (SP) war auch Sozialdirektorin Franziska Teuscher (Grüne) vor Ort, um die neue Wohnstrategie des Gemeinderates zu präsentieren. Damit wird deutlich, dass es dem Gemeinderat um mehr geht als nur darum, neue Wohnungen zu bauen.

«Wohnstadt der Vielfalt» lautet das Motto der Strategie. «Nur eine durchmischte Gesellschaft ist eine starke Gesellschaft», sagt Franziska Teuscher. Und um diese Vielfalt will sich die Stadt künftig aktiv bemühen, unter anderem indem sie vermehrt auch selbst als Bauherrin und Vermieterin

auftritt.

Der Wohnungsbau von staatlicher Seite hat in Bern keine Tradition. Warum muss die Stadt nun unbedingt selbst bauen? «Mehr als drei Viertel aller Liegenschaften gehören heute privaten Akteuren», sagt Aebersold. Auf diese habe die Stadt nur wenig Einfluss. Umso wichtiger sei es deshalb, dass die Stadt beim übrigen Viertel den Handlungsspielraum voll ausnütze und ein «marktergänzendes Angebot» schaffe.

500 Millionen Franken will der Fonds in den nächsten zehn Jahren in den Wohnbau investieren, wie Aebersold sagt. Die notwendigen Mittel werde er «wie andere Investorinnen und Investoren» auf dem Finanzmarkt aufnehmen, denn der Fonds sei nicht über Steuergelder finanziert.

Herausfordernd sei es, die richtige Balance zwischen einem «möglichst nachhaltigen und somit teureren Baustandard und der Erfüllung der Forderung nach günstigem Wohnraum» zu finden, heisst es im Grundlagenbericht zur Wohnstrategie. Zudem sei es im «vorgegebenen politischen Umfeld sehr zeit- und ressourcenintensiv», wenn die Stadt baue; das wirke sich negativ auf die Baukosten und auch auf die Dauer der Bauprojekte aus.

Finanzdirektor Aebersold und der Gemeinderat bleiben damit auf der Linie, die sie schon bei der Überbauung Stöckacker Süd eingeschlagen haben: Die Stadt engagiert sich für ihre sozialen Ziele auch als Bauherrin, die selbst bestimmt, was gebaut wird – und wer die Mieter und Mieterinnen sind. Selber bauen will der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik etwa auch auf dem Viererfeld, wie bereits im Juni bekannt wurde. Dies, obwohl es in der Abstimmungsbotschaft noch geheissen hatte, die Stadt plane, das Baurecht an Investoren abzugeben. Auch auf dem Gaswerkareal, an der Reichenbachstrasse oder bei der Mädergutstrasse will die Stadt in Eigenregie grössere Bauvorhaben realisieren.

Privates Angebot ergänzen

Für günstigen Wohnraum waren bisher vor allem gemeinnützige Wohnbauträger wie etwa Genossenschaften zuständig. Zusätzlich müssen Investoren, die auf städtischem Boden bauen wollen, gewisse Vorgaben an den Wohnungsmix erfüllen. Ebenfalls in der Pipeline ist die Wohninitiative, welche bei Um- und Neueinzonungen mindestens 30 Prozent Wohnraum in Kostenmiete fordert. Die Berner haben die Initiative 2014 klar angenommen – allerdings ist dagegen eine Beschwerde des Hauseigentümergeverbandes vor Bundesgericht hängig.

Experte ist kritisch

Das Anliegen der Stadt Bern, für eine gute Durchmischung und günstige Wohnungen zu sorgen, sei keineswegs «exotisch», sagt Immobilienexperte Alain Chaney vom Berner Büro Wüest Partner. Er sei aber skeptisch gegenüber direkten staatlichen Eingriffen. In Genf etwa führe eine Obergrenze für Mieterhöhungen nach Renovationen dazu, dass weniger in die Sanierung von Wohnungen investiert werde und deshalb Wohnungen in einem schlechten Zustand belassen würden.

Zudem führe auch ein hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnraum nicht unbedingt zu einer Entspannung bei der Leerwohnungsquote, wie das Beispiel Zürich zeige, so Chaney. Denn wer in einer günstigen Wohnung lebe, ziehe ungern wieder aus – obwohl er vielleicht nicht mehr so viel Platz brauchen würde. Das wiederum liesse sich etwa mit Belegungsvorschriften verhindern, welche man wiederum kontrollieren müsste – kurz: «Zu starke Eingriffe in den Markt führen zu

einem ganzen «Rattenschwanz» an Problemen», so Chaney.

Andere wiederum begrüssen die Initiative des Gemeinderates. «Ich weiss nicht, warum die Stadt nicht schon lange selbst baut», sagt Hansmartin Merz, Inhaber der Emil Merz AG, die unter anderem die Überbauung Brunnmatt Ost an der Schwarztorstrasse realisiert hat. In Bern gebe es zu wenig günstigen Wohnraum. Die Stadt könne ein grösseres Risiko bei Vermietungen eingehen, weil sie weniger auf Rendite angewiesen sei, so Merz.

Gegen die Verdrängung

Für den Gemeinderat ist sowieso klar: Das im Stadtentwicklungskonzept bis 2030 angepeilte Wachstum um 17'000 Personen und 8500 Wohnungen soll politisch klar gestaltet werden. Die Hälfte der neuen Wohnungen soll im preisgünstigen Segment entstehen, bis 2025 will die Stadt zudem 1000 Mietverträge im Bereich günstiger Wohnraum abgeschlossen haben. Zusätzlich will die Stadt die Zahl der hindernisfreien Wohnungen von 250 auf 500 verdoppeln, und jene der grossen Wohnungen in städtischem Besitz soll von 350 auf 700 steigen.

Insgesamt 27 Massnahmen sollen dafür sorgen, dass Personen mit kleinerem Budget nicht in die Agglomeration verdrängt werden, sondern ebenfalls in den städtischen Quartieren wohnen können, wie Aebersold sagt. Die Leitlinien aus der Strategie sind für die Stadtverwaltung verbindlich und gelten ab sofort – etwa bei Planungsvorhaben oder Baurechtsverträgen. Die Strategie liegt in der Kompetenz der Regierung, der Stadtrat kann sie lediglich zur Kenntnis nehmen. (Der Bund)

Erstellt: 30.10.2018, 06:44 Uhr

Wohnen im Modul

In Containerbauten will die Stadt Bern schon in diesem Winter flexible Wohnungen testen.



Die Stadt Bern will Modulbauten als Familienwohnungen. In Wien wurden solche im Rahmen des Projekts «Home 21» bereits gebaut. Bild: Kallinger Projekte

Sophie Reinhardt und Naomi Jones

Die Gemeinderatsmitglieder Michael Aebersold und Franziska Teuscher reisten letzte Woche nach Wien. An einer Klausurtagung schauten sich der Direktor für Finanzen, Personal und Informatik und die Gemeinderätin für Bildung, Soziales und Sport die Wohnsituation in der österreichischen Hauptstadt an. Kaum zurück, informierten die beiden über die Wohnstrategie der Stadt Bern und den Plan, künftig mehr selbst bauen zu wollen.

In Wien leben 60 Prozent der Bevölkerung in staatlich geförderten Wohnungen – ein fernes Ziel für Bern: «Auch wenn wir jetzt Gas geben mit dem Wohnungsbau, hinken wir trotzdem hinterher», sagte Aebersold gestern vor den Medien. Nach einem Empfang im Wiener Rathaus besuchte die Berner Delegation die Wohnanlage «Home 21». Das Projekt besteht aus sogenannten Modulbauten für temporäre und flexible Nutzungen und umfasst 241 Wohnungen. Bewohnt werden können die Modulbauten aber nur fünf bis zehn Jahre. Nachhaltig sind diese Bauten dennoch – weil die Konstruktion nach der Nutzung abgebaut und andernorts wieder aufgebaut werden kann, wie der Architekt Mark Gilbert die Berner Delegation vor Ort unterrichtete. Gebaut werden könne ein solcher Container-Wohnkomplex doppelt so schnell, wie dies bei einer konventionellen Bauweise möglich sei, heisst es in der Broschüre für die aus Bern angereisten Gäste.

Innerhalb von eineinhalb Jahren waren die 241 Wohnungen errichtet worden, welche nun seit diesem Sommer unter anderem über Organisationen wie die Caritas vergeben werden. Die Stadt Wien förderte das Vorhaben mit 7,2 Millionen Euro in Form eines günstigen Darlehens, das nach 15 Jahren vollständig zurückgezahlt werden muss. Die temporäre Bewilligung für die Wohnsiedlung

läuft allerdings nur über zehn Jahre. Findet in diesem Zeitraum keine Umzonung des Grundstücks auf Wohnnutzung statt, muss das gesamte Gebäude in ein Gewerbeobjekt umgebaut werden.

Containerbau schon im Einsatz

Nun denkt man auch in Bern darüber nach, wo man solche Containerbauten einsetzen könnte. Modulbauten kennt man in Bern bisher vor allem für Schüler und Schülerinnen. Mit diesen schnell aufbaubaren Häusern hat man vorübergehend den Schulraummangel beseitigt, etwa im Munzingerschulhaus – nun sollen sie aber auch den Wohnraummangel beheben. In der gestern vorgestellten Wohnstrategie schreibt die Stadt, dass sie nächstes Jahr ein Konzept zur temporären Nutzung von verschiebbaren Wohncontainern auf ungenutzten «Wohnbauarealen» erarbeiten wolle. Mit diesen solle Wohnraum auch in Bern auf Zeit geschaffen und «Entwicklungsarealen Identität verliehen werden», heisst es in der Strategie. «Sofern Modulbauten bewilligungsfähig und zonenkonform sind, sind sie schneller erstellt und umgesetzt», heisst es auf Anfrage bei der Stadt über die Vorteile solcher flexiblen Wohnungen.

Studios fürs kleine Budget

In der Stadt Bern sammelt man nun bereits ab diesem Winter Erfahrungen mit Wohnungen in Containerbauten. Denn die städtische Liegenschaft an der Bahnstrasse 69 im Steigerhubel ist bereits durch einen Modulneubau ersetzt worden. Von nun an sollen dort in 21 Studios Personen mit kleinem Budget und Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, gemeinsam wohnen. Vor zwei Jahren teilte die Stadt mit, dass der Ersatzneubau an dieser Adresse in Modulbauweise erstellt werde. Dadurch sollen die Bauten bei einer künftigen Gesamtplanung und Weiterentwicklung des Areals hin zu stärkerer Verdichtung nicht hinderlich sein. Heute wollen die Stadt und der Verein Wohnenbern vertieft über das Projekt informieren.

Zwischennutzung «sinnvoll»

Der Berner Immobilienexperte Christoph Stäger sieht in der neuen Bauform einen «sinnvollen Ansatz», wenn damit Areale zwischengenutzt oder einer anderen Nutzung zugeführt würden. «In der Stadt ist der Boden knapp. Modulbauten sind ein kreativer Ansatz, um Areale zu beleben», sagt er. Dabei könne die Stadt als Eigentümerin des Bodens oder als Planungsbehörde mitreden.

In anderen Städten sind ebenfalls bereits im Rahmen verschiedener Pilotprojekte Modulbauten im Einsatz. Im niederländischen Utrecht, in Wembley oder in Hamburg werden Studierende in Modulbauten untergebracht. Aber auch in der Schweiz hat man bereits Containerbauten erstellt für Studentinnen und Studenten – etwa in Sion; in der Überbauung «Fogo» am Bahnhof Zürich-Altstetten finden junge Erwachsene in Ausbildung, Flüchtlinge und Künstlerinnen und Künstler Platz. Und im solothurnischen Deitingen wird derzeit ein Bundesasylzentrum im Modulverfahren gebaut. (Der Bund)

Erstellt: 29.10.2018, 14:54 Uhr