

Immobilien



MARGHERITA ANGELO

Bauen und Erneuern als Gemeinschaftswerk

Gemeinnützige Bauträger wie Wohnbaugenossenschaften tragen dazu bei, neuen Wohnraum zu schaffen. Auch an der Sanierung der Häuser arbeiten viele Hände mit



Das Hunziker-Areal in Zürich Oerlikon ist das erste Projekt der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» und wurde 2017 mit dem World Habitat Award ausgezeichnet.

URSULA MEISSER

Gemeinnützigkeit

Weniger Raum und weniger Miete

Zu den Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus zählen Wohnbaugenossenschaften (WBG), Stiftungen, Vereine und gemeinnützige AGs. Sie arbeiten nach dem Prinzip der Kostermiete und nicht gewinnorientiert.

Miete: Genossenschaftswohnungen sind auch deshalb durchschnittlich 15% günstiger als vergleichbare Wohnungen privater Eigentümer; in grossen Städten sind es sogar bis zu 25%.

Wohnfläche: Genossenschafter beanspruchen durchschnittlich 36,5 m². «Konventionelle» Mieter brauchen dagegen 42,4 m² Fläche, Wohneigentümer im Schnitt 52,5 m². (dst.)

Zusammen in die Zukunft

Bauland ist so knapp wie nie. Bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, stellt gemeinnützige Wohnbauträger vor neue Herausforderungen. Kooperationen schaffen neue Möglichkeiten. **Von Stefan Hartmann**

Alles war Mangelware - Wohnraum, Baumaterial und Kapital, besonders drückend die Wohnungsnot. Während Kriegs- und Krisenzeiten war vor allem in den Schweizer Städten die Selbsthilfe gefragt. Arbeiter, Gewerbler oder Beamte taten sich zusammen, um Genossenschaften zu gründen, die Wohnungen für die breite Bevölkerung bauen und bereitstellen sollten.

1919, kurz nach dem Ende des Ersten Weltkriegs, schlossen sich die Wohnbaugenossenschaften (WBG) in einem Verband zusammen, mit dem Ziel, zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum beizutragen. 100 Jahre sind seither vergangen, die Genossenschaftsidee aber ist so aktuell wie damals.

In jüngster Zeit, nachdem ihre Bedeutung zuletzt abgenommen hatte, geraten die WBG wieder in Fokus, nicht zuletzt durch den Auftrag vom Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die in zahlreichen Städten mit Initiativen den Ausbau dieses Segments des Immobilienmarkts verlangen. Die Entscheide fassen auf der langen Erfahrung mit Genossenschaften.

Erneuerung der Bausubstanz

Es lohnt daher ein Blick zurück in die Gründerjahre: Wir schreiben den 1. Juli 1919. 14 Gepäckträger und Beamte heben in der Bundesstadt die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern aus der Taufe. Neben den SBB griffen auch Bund, Kanton und Gemeinden der jungen Genossenschaft unter die Arme. Sie stellten

den Bählern Boden und Kapital zur Verfügung. 210 Wohnungen in 190 (Reihen-) Häusern entstanden - samt einem Laden, einer Bibliothek und einer Jugendgruppe. Heute steht das Weissensteinquartier als visionäre Gartenstadtsiedlung unter Denkmalschutz. So wie schon damals ist es auch heute noch eine sehr begehrte Wohnlage.

Beispiel Muttenz: Das Freidorf mit seinen 150 Häusern gilt ebenfalls als ein «Flaggschiff» der Schweizer Genossenschaftsbewegung. 1919 vom Allgemeinen Consum-Verein Basel (heute Coop) ins Leben gerufen, wird das Freidorf nicht nur dem Anspruch nach würdigem Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung gerecht. Die Genossenschaft geht weiter: Sie will einen besseren Menschen schaffen. Die Siedlung weist alles auf, was es zum Leben braucht - Gärten, Einkauf, Schule, Freizeit. Den Gartenstadtcharakter verdankt das Freidorf dem wegweisenden Konzept der Architekten Hannes Meyer und Hans Bernoulli.

Beispiel Zürich: Am 8. März 1943 gründeten vier Gipser und ein Gewerkschaftssekretär die Arbeitersiedlungsgenossenschaft ASIG. Schon kurz drauf konnte der Vorstand im ehemaligen Riedland von Schwamendingen Land erwerben, zum Preis von Fr. 5.20 pro m². In einer ersten Etappe wurden dreissig Reihenhäuser im Dreispitz erstellt. Für das Kapital, einige zehntausend Franken, bürgten zwei Gewerkschaften und die Stadt Zürich.

Viele der in den Gründer- und Nachkriegsjahren entstandenen Genossenschaftssiedlungen sind heute am Ende

ihres Lebenszyklus angekommen und müssen umfassend erneuert werden. Viele Genossenschaften brechen ihre Siedlungen stufenweise ab und ersetzen sie durch grössere Häuser mit mehr und vielfältigeren Wohnungen. Diese sind zwar meist teurer als die alten. «Da die Mieten nach effektiven Kosten kalkuliert werden, sind die Wohnungen über die Jahre gesehen jedoch günstiger als jene privater und gewinnorientierter Investoren», sagt Rebecca Omoregie, Vize-Direktorin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Die genossenschaftliche Wohnform ist eine attraktive Alternative zu konventionellen Mietwohnungen und zum Wohneigentum. Ein weiterer Unterschied: Ohne triftige Gründe kann einem genossenschaftlichen Mieter nicht gekündigt werden. Ferner hat er an der Generalversammlung Mitbestimmungsrecht.

Was auffällt: Viele der modernen Genossenschaftssiedlungen sind sorgfältig gestaltet, was mit den teils aufwendigen Architektenwettbewerben zu tun hat. Die neuen Siedlungen verfügen über grosszügige Aussenräume und sind heute meist autoarm. «Die Form des kollektiven Eigentums ist in Zeiten, da sich nur noch wenige Wohneigentum leisten können, die richtige Antwort», ist Rebecca Omoregie überzeugt.

Preisgünstiger Wohnraum ist äusserst begehrt. Derzeit steht die Volksinitiative des Mieterverbandes «Mehr bezahlbare Wohnungen» im Raum, über die im kommenden Februar abgestimmt wird. Danach soll der Anteil des gemeinnützigen



Der Auftrag bleibt aktuell: Wohnraum schaffen und zu günstigen Mieten der Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Wohnungsbaus an den neu gebauten Wohnungen gesamtschweizerisch bei mindestens 10% liegen; heute liegt er wieder bei unter 5%.

Nach Ansicht der Initianten besteht in vielen Städten Nachholbedarf. Doch gerade in den Ballungszentren mangelt es an überbaubarem Land. Die letzten verbliebenen Bauparzellen sind hart umkämpft. Viele Marktakteure - nicht nur die Genossenschaften - suchen nach Bauland und rentablen Anlagen.

Für Immobiliengesellschaften, Entwickler und private Eigentümer, für Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen ist der Neubau derzeit trotz dem steigenden Leerstand im Land eines der wenigen verbliebenen rentablen Anlagefelder mit beschränktem Risiko.

Im Wettbewerb mit Investoren

Mit den Pensionskassen und der Konkurrenz durch private Investoren, die oft bereit sind, hohe Preise zu zahlen, können die gemeinnützigen Bauträger nicht immer mithalten. Mittlerweile fliesst jeder fünfte Vorsorge-Franken in Immobilien. Die gemeinnützigen Bauträger fordern deshalb unter anderem einen besseren Zugang zu Bauland, etwa mit raumplanerischen Massnahmen, Baurechten oder Vorkaufrechten.

Im Jahre 100 nach der Gründung des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz bleibt der Auftrag aktuell: Wohnraum schaffen und zu günstigen Mieten der Bevölkerung zur Verfügung stellen. Mehr zum Jubiläumsprogramm der WBG auf den folgenden Seiten.

Impressum: Chefredaktion: Luzi Bernet, Redaktion: David Strohm, Gestaltung: Björn Vondras, Bildredaktion: Sybil Tschopp, Verlag: NZZ am Sonntag, Postfach, 8021 Zürich



Universität
Zürich ^{UZH}

CUREM
Center for Urban &
Real Estate Management

Weiterbildungen Urban & Real Estate Management

Master of Advanced Studies in Real Estate, 18 Monate, berufsbegleitend
Certificate of Advanced Studies in Urban Management, 6 Monate, berufsbegleitend
Urban Psychology – Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt, 4 Tage
Grundlagen der Immobilienbewertung, 4 Tage
Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, 6 Tage
Digital Real Estate, 4 Tage

Jetzt informieren!
www.curem.uzh.ch

So lässt sich mehr Platz zum Leben schaffen

Wohnbaugenossenschaften verfolgen unterschiedliche Strategien, wie sie neuen Wohnraum schaffen und sich für die Zukunft rüsten. **Von Stefan Hartmann**

Gerade in den Städten, in die es Menschen in grosser Zahl zieht, wird es zunehmend schwierig, zusätzliche Wohnflächen bereitzustellen. Vor allem Wohnraum, den sich die Bewohner auch leisten können, ist knapp und entsprechend begehrt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, sie stehen aber in Konkurrenz zu Versicherungen, Pensionskassen und privaten Anlegern, die ihr Geld investieren müssen, am liebsten dort, wo die Nachfrage am grössten ist. Mit diesen Ansätzen versuchen die Genossenschaften und andere Träger den Bestand auszuweiten.

1. Verdichtung: Genossenschaften machen ihren Gebäudebestand wieder «fit» und versuchen mittels Anbauten und Aufstockung bestehender Liegenschaften und Neubauten in den Flächen dazwischen, die Wohnflächen zu erweitern und den Wohnungsbestand zu verdichten. Wo es möglich ist, baut man ein zusätzliches Stockwerk auf bestehende Gebäude. Die neuen Dachgeschosse sind attraktiv, weil sie gut besonnt und hell sind, Aussicht bieten und oft auch neue Terrassen möglich machen. Auch der Anbau von Balkonen vergrössert den Aussenraum. Grössere Flächen in Innenhöfen oder am Rand bestehender Siedlungen erlauben den Bau von zusätzlichen Gebäuden.

2. Ersatzneubauten: Anstelle bestehender, alter Siedlungen mit für heutige Verhältnisse ungünstigen Grundrissen (zu kleine Küchen und Bäder, keine Balkone) und schlechter Bausubstanz werden Neubauten mit mehr Wohnungen mit zeitgemässen Grundrissen und oft auch mit mehr Wohnfläche geschaffen. Oft sind solche Vorhaben ähnlich teuer wie die Sanierung bestehender Substanz. Viele Genossenschaften, deren Häuser in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, aber auch solche aus

den 1950er bis 1970er Jahren prüfen derzeit solche Optionen. Manche dieser Projekte sind umstritten, weil für sie günstige Altwohnungen abgerissen und bestehende Strukturen aufgelöst werden müssen.

3. Neubauten auf Land im Baurecht: Sofern gewisse politische Rahmenbedingungen gegeben sind, können Kommunen geeigneten Boden im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben. Diese erstellen dafür nachhaltige und preisgünstige Siedlungen und erfüllen dafür gewisse Auflagen. Sie verpflichten sich meist auch, Infrastruktur für die Gemeinde (z. B. Kindertagesstätten, Gewerberäume, Pflegewohnungen oder Notwohnungen) einzurichten. Das Problem: Auf den verbliebenen, dafür geeigneten Parzellen würden auch private Investoren gerne bauen und dafür meist auch mehr zahlen.

4. Kauf ganzer Siedlungen: Investoren und Immobilienentwickler bauen Mehrfamilienhäuser und ganze Siedlungen und verkaufen diese dann schlüsselfertig an einen gemeinnützigen Träger oder bieten bestehende Siedlungen zum Verkauf an, wie 2017 in Nänikon bei Uster, wo die Genossenschaft Asig 121 Wohnungen von privater Seite erwerben konnte. Dafür müssen allerdings eine Reihe von Faktoren stimmen wie Preis, Lage, Anzahl Einheiten und Ausstattung.

5. Private Eigentümer ansprechen: Die Mehrheit aller Wohnliegenschaften in der Schweiz befinden sich in Privatbesitz. Gemeinnützige Bauträger haben deshalb begonnen, gezielt private Eigen-

tümer anzusprechen. Die Winterthurer Genossenschaften lancierten 2016 zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG eine Kampagne, in der private Immobilienbesitzer eingeladen wurden, ihr Mehrfamilienhaus an eine Genossenschaft zu verkaufen. Einen ähnlichen Aufruf hat auch der Regionalverband Nordwestschweiz unter dem Namen «Soziale Nachlassplanung» ins Leben gerufen. Ihr Appell: Gib dein Haus mit «warmen» Händen an die Gemeinnützigen weiter.

6. Investoren oder Generalunternehmer gründen eigene Genossenschaften: Damit können sie die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllen und so auch an Grundstücke der öffentlichen Hand gelangen. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Gründung sind relativ einfach: Es braucht sieben Personen und (vorformulierte) Statuten. Das Beispiel der Halter AG, die in Bern zwei WBG für die Entwicklung und den Bau einer Siedlung gründeten, sind auf der folgende Doppelseite beschrieben. Der Baubeginn erfolgte im August 2019.

7. Zusammenschluss von mehreren gemeinnützigen Bauträgern: Solche Kooperationen haben sich in den letzten paar Jahren als wichtiger Hebel neuer Entwicklungen erwiesen. Denn so können grössere Projekte und «schwierige» Areale wie das Hunzikerareal («Mehr als Wohnen») in Zürich-Nord entwickelt werden. Dank dem Schulterchluss von insgesamt drei Dutzend gemeinnützigen Bauträgern konnten ein Quartier für 1200 Personen und 150 Arbeitsplätze gemäss der Vision 2000-Watt-Gesellschaft entstehen; das Projekt dient ausserdem als Lernplattform für die beteiligten Genossenschaften. Dank dem Schulterchluss mehrerer Bauträger stehen deutlich mehr Ressourcen zur Verfügung, als eine kleine, einzelne Genossenschaft bereitstellen könnte. So lassen sich auch grössere Areale erwerben und mit zukunftsweisenden Siedlungen bebauen.

Die gemeinnützigen Träger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, stehen aber in Konkurrenz zu Privaten.

PUBLIREPORTAGE

MuKEN 2014: Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – kurz: MuKEN – aus dem Jahr 2014 sollen bis zirka 2020 umgesetzt werden. Die entsprechenden Gesetze werden die Investitionskosten für neue Öl- oder Gasheizungen deutlich erhöhen. Deshalb lohnt es sich, ältere Anlagen noch rechtzeitig in den kommenden ein bis zwei Jahren zu ersetzen.

Handeln Sie rechtzeitig!

Im Januar 2015 hat die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren die Revision der MuKEN 2014 verabschiedet. Die Kantone wurden aufgefordert, diese Mustervorlage bis zirka 2020 umzusetzen. Inzwischen haben einzelne Kantone die Vorlage in Kraft gesetzt. Einige starten jedoch erst mit der Umsetzung oder warten noch ab. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der MuKEN 2014 wird also kantonal unterschiedlich sein.

Neue Anforderungen

In den MuKEN 2014 geht es um die ganzheitliche Betrachtung der Energieeffizienz eines Hauses – von der Gebäudehülle über die Gebäudetechnik bis zur Energiegewinnung. Diese ganzheitliche Betrachtung bezieht sich unter anderem auch auf die Ölheizung. Sie soll weiterhin eingesetzt werden können. Aber: Bei der Neuinstallation einer Öl- und Gasheizung müssen nach Inkrafttreten der MuKEN 2014 zehn Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie abgedeckt oder zusätzlich durch Wärmedämmung eingespart werden.

Wenn das Haus gemäss kantonalem Gebäudeenergieausweis GEAK genügend isoliert ist, kann die Ölheizung auch in ein paar Jahren noch ohne weitere Auflagen ersetzt werden. Ansonsten werden nach der Einführung der MuKEN 2014 Heizungs-Kombinationslösungen verlangt.

Teure Kombinationslösungen

Ölheizung und Sonnenkollektoren für Warmwasser – das ist eine der möglichen Kombinationslösungen. Sie bedeutet aber für den Hausbesitzer, dass er zukünftig für die Heizungssanierung in einem Einfamilienhaus statt zirka 20'000 Franken etwa 35'000 Franken aufwenden muss. Auch andere Kombinationslösungen wie zum Beispiel mit einem Wärmepumpenboiler und Photovoltaik oder mit einer



Handeln Sie jetzt, damit Sie weiterhin bezahlbare wohlige Wärme geniessen können.

Luft-Wasser-Wärmepumpe kommen auf rund 35'000 Franken zu stehen.

Die günstigste Lösung

So lange die neue Energiegesetzgebung im jeweiligen Kanton noch nicht umgesetzt ist, kann die Ölheizung ohne Auflagen wieder mit einer Ölheizung ersetzt werden. Dabei gibt es eine einfache Faust-

regel: Ist die Ölheizung 30 oder mehr Jahre alt, sollte sie möglichst bald ersetzt werden. Und wenn die Ölheizung zwischen 20 und 30 Jahren alt ist, sollte man sich zumindest Überlegungen bezüglich eines Ersatzes machen. Denn die Installation einer neuen Ölheizung vor der Umsetzung der MuKEN 2014 ist die einfachste und wahrscheinlich günstigste Lösung.



Der Gebäudeenergieausweis ist eine standardisierte Energieetikette.

WICHTIG:

Jede bestehende Anlage sollte individuell begutachtet werden. Dafür stehen Ihnen über die unten stehenden Informationsstellen kompetente Fachberater kostenlos zur Verfügung. Handeln Sie jetzt – bevor die MuKEN 2014 in Ihrem Kanton in Kraft gesetzt ist!

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG

0800 84 80 84

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich/Innerschweiz
Beat Gasser

Region Mittelland/Nordwestschweiz
Markus Sager

Region Ostschweiz/Graubünden
Moreno Steiger

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Beispiele gemeinnütziger Wohnprojekte

Formen des Zusammenlebens



Glasi, Bülach.

Wohnquartier mit Pflegezentrum und Hotel

Auf dem früheren Industrieareal der 2002 stillgelegten Glashütte in Bülach-Nord soll ein Stadtquartier mit Plätzen, Gassen und Strassen entstehen. Mit rund 560 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbefläche will das «Glasi» Platz bieten «zum Wohnen, Arbeiten und Sein». Vorgeesehen sind bezahlbare Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen für Familien und Singles, ferner grosse und kleine Räume für Unternehmen, Gastronomiebetriebe und Läden. Auch ein Pflegezentrum und ein Hotel sind Teil des Projekts. Einzugsbeginn ist 2021, Träger sind die Baugenossenschaft Glattal, Logis Suisse AG mit Steiner AG.



Siedlung Holliger, Bern.

Sechs Bauträger, eine Baugemeinschaft

Auf der städtischen Brache der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage im Berner Quartier Holligen entsteht bis 2023 eine Wohnsiedlung, die gemeinsam von sechs gemeinnützigen Bauträgern geplant und realisiert wird.

Die Vision der Siedlung Holliger: «Gemeinsam preisgünstigen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum in einer lebendigen Siedlung schaffen». Insgesamt werden sechs Gebäude mit rund 330 Wohnungen in Etappen realisiert. Die Genossenschaft Warmbächli hat als erste bereits mit dem Umbau eines Lagerhauses mit 75 Wohnungen begonnen.



Hobelwerk, Winterthur.

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Die Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» wurde 2007 von Genossenschaften als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet. Ein erstes Leuchtturm-Projekt ist das Hunziker-Areal in Zürich-Nord.

Mit dem «Hobelwerk» wird nun das «Mehr als Wohnen»-Modell des sozialen und ökologisch nachhaltigen Wohnens in Oberwinterthur weiterentwickelt. An der Stelle, wo noch bis Ende 2018 ein Hobelwerk Holz verarbeitete, entsteht jetzt auf rund 15 000 Quadratmetern ein zukunftsweisendes Areal-Projekt mit rund 170 genossenschaftlichen Wohnungen für über 400 Personen.



Zollhaus, Zürich.

«Hallenwohnen» in selbst ausgebauten Räumen

Ein mutiges Projekt verfolgt die Genossenschaft Kalkbreite auf einer 4800 Quadratmeter grossen, hochurbanen Bauparzelle an den Geleisen der SBB im Zürcher Kreis 5. Im Zollhaus werden neue Visionen des Zusammenlebens umgesetzt. So formieren sich im sogenannten Hallenwohnen Bewohnergruppen selber und erarbeiten in zwei grossen Hallen ihre räumlichen Strukturen gemeinsam im Selbstausbau.

Der langgezogene Bau mit Theatersaal, Bar, Café und Restaurant soll Ende 2020 bezogen werden. Er umfasst 56 Wohnungen für 175 Bewohner, die Gewerbefläche beläuft sich auf insgesamt 3400 Quadratmeter.

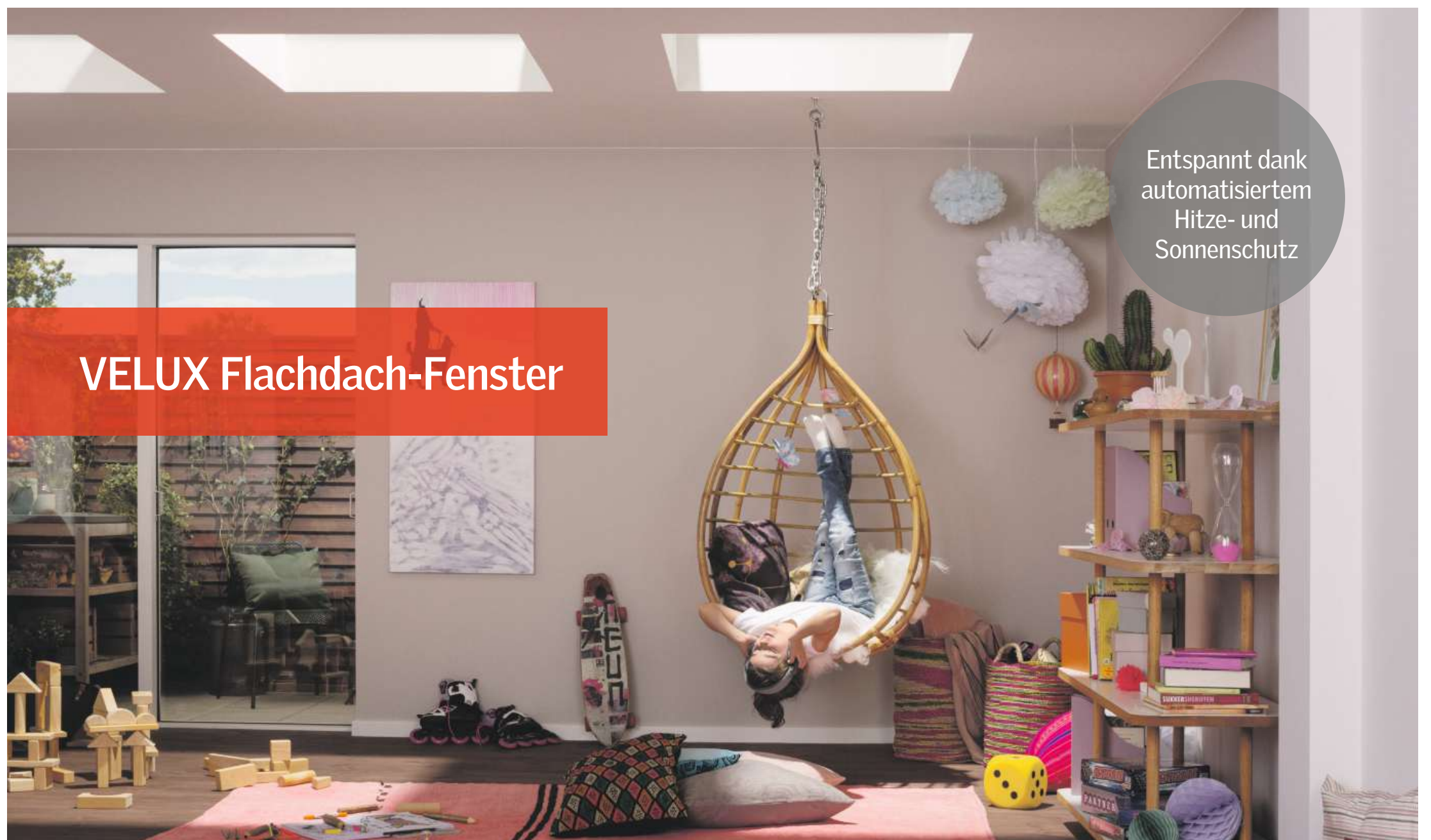


Koch-Areal, Zürich.

Grossprojekt mit Hochhaus und Quartierpark

Das 30 000 Quadratmeter grosse Koch-Areal in Albisrieden ist eine der letzten grossen Landreserven der Stadt. Eine gemischte Bauherrschaft der Genossenschaften ABZ und Kraftwerk 1, von Senn Immobilienentwicklung und der öffentlichen Hand baut hier für rund 67 Millionen Franken 340 Wohnungen, darunter auch ein 70 Meter hohes, familiengerechtes Hochhaus sowie einen grossen Quartierpark.

Gemäss den Plänen der Stadt Zürich sollen auf dem Koch-Areal in fünf Jahren 900 Menschen wohnen können. Die Überbauung umfasst ein Gewerbehause, ein (Wohn-)Hochhaus sowie ein Wohn-/Gewerbehause. *Stefan Hartmann*



Entspannt dank automatisiertem Hitze- und Sonnenschutz

VELUX Flachdach-Fenster

Mehr Licht und frische Luft für Ihr Zuhause mit Flachdach.
Der integrierte Motor ist nicht sichtbar und öffnet das Fenster flüsterleise.
Jetzt registrieren und Flachdach-Fenster gewinnen: www.velux.ch/dachraum

VELUX®

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

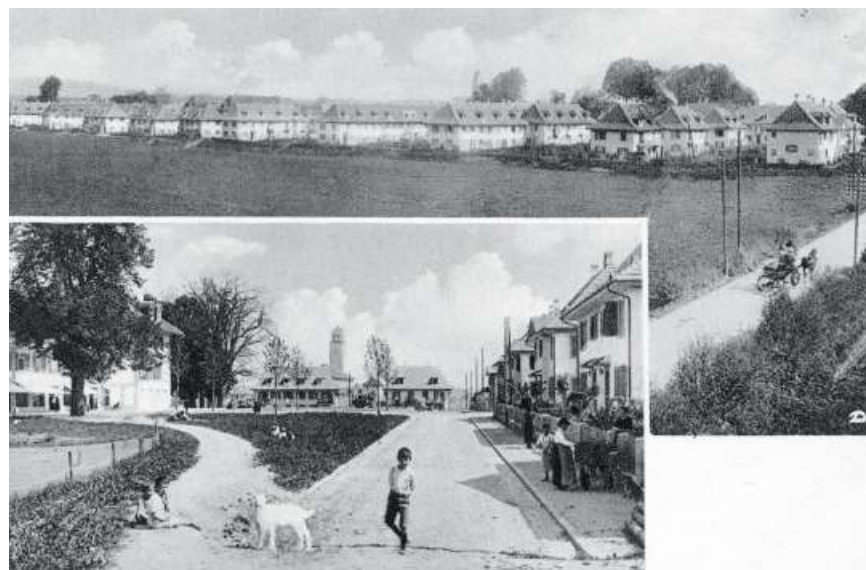
Aus zehn eingereichten Projekten kürte das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «Huebergass» zum Gewinner des Wettbewerbs, Träger ist eine neu zu gründende Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» mit der Halter AG als Initiantin, den Architekten des Büros GWJ Architektur aus Bern und ASP Landschaftsarchitekten 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».

100 Jahre Wohnbaugenossenschaften

Akzente setzen im Jubiläumsjahr

In diesem Jahr begehen der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Regionalverband WBG Zürich ihr 100-Jahr-Jubiläum. Auf dem Programm standen und stehen zahlreiche Projekte und Anlässe in der ganzen Schweiz. Das komplette Programm ist einsehbar auf: www.wbg-100jahre.ch

Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?»

Zum Verbandsjubiläum gestaltet der Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich gemeinsam mit dem ETH-Wohnforum und dem Zentrum für Architektur Zürich (ZAZ) bis zum 31. Januar 2020 die Ausstellung «Wie wollen wir wohnen?». Eigens dafür wurde eine Genossenschaft ins Leben gerufen. Adresse: Zentrum für Architektur Zürich (ehemals Museum Bellerive), Höschgasse 3, 8008 Zürich. Geöffnet immer von Mittwoch bis Sonntag von 14 bis 18 Uhr. Weitere Infos: www.genossenschaft-bellerive.ch

Diskussionen und Veranstaltungen

Begleitend zur Ausstellung gibt es im ZAZ eine Veranstaltungsreihe mit Diskussionen, Debatten und Referaten unter Beteiligung des Publikums. Zur Sprache kommen Themen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Jeweils 19 bis 21 Uhr, Teilnahme gratis.

- «Generationenwohnen für alle?», Dienstag, 20. Oktober 2019
- «Luftschlösser – taugt das Hochhaus für die Gemeinnützigen?», Donnerstag, 31. Oktober 2019
- «Wohnen für 1000 Franken?», Donnerstag, 7. November 2019



Wer die Ausstellung besucht, wird Mitglied der Genossenschaft Bellerive.

- «Zwischen do-it-yourself und all-inclusive», Dienstag, 12. November 2019
- «The future is aggro – kennt Gemeinnützigkeit Grenzen?», Donnerstag, 14. November 2019
- «Wohnen 55+ – eine Etikette für gestern?», Montag, 18. November 2019
- «Heisst «urban» die Stadtgrenze im Kopf?», Donnerstag, 21. November 2019
- «Wohnraum für alle», Diskussion mit den Finalistinnen und Finalisten des Jubiläumswettbewerbs (siehe Hinweis links), Dienstag, 26. November 2019
- «Die jungen Wilden – angekommen in der Zukunft?», Dienstag, 3. Dezember 2019
- «Tackling the global housing challenges», in Zusammenarbeit mit der ETH, Freitag,

- 6. Dezember 2019, ganztägig, 150 Fr.
- «Abrissparty? – Nimmt die Gentrifizierung die Hintertür?», Donnerstag, 12. Dezember 2019
- «Wolf im Schafspelz? Kleingedrucktes im Baurechtsvertrag», Donnerstag, 16. Januar 2020
- «Und jetzt? Den gemeinnützigen Nenner finden», Donnerstag, 23. Januar 2020
- «Community Workers: neues Berufsbild oder Modeerscheinung?», Montag, 27. Januar 2020

Wohnraum für alle

Zum Jubiläum wollte der Verband nicht nur feiern, sondern auch Bemühungen

fördern, die den Menschen im Wohnungsmarkt zugute kommen. Gesucht waren die besten Genossenschaftsprojekte, die den Zugang zum genossenschaftlichen Wohnen und das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen verbessern. Fast 60 Projekte wurden eingereicht, 9 wurden ausgezeichnet. Die drei mit je 15 000 Fr. dotierten Hauptpreise gingen an die WBG Biwog und den Verein Casanostra in Biel, die WBG Kraftwerk 1 Zürich und die WBG Codha Genf.

«Leben in der Genossenschaft»

In Zusammenarbeit mit dem Zürcher Filmemacher Stephan Wicki realisierte Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine Reihe mit fünf unterhaltsamen Kurzfilmen. Die Porträts und Aussagen von Bewohnerinnen und Bewohnern zeigen, was die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens und Bauens ausmacht. www.wbg-100jahre.ch/projekte/kurzfilme

Blick ins Gründungsjahr

Am 20. September 1919 gründete eine Gruppe von Engagierten den Schweizerischen Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Er sollte als zentrale Stelle die Wohnbedürfnisse breiter Kreise besser nach aussen vertreten. Kurz nach dem Ersten Weltkrieg hatten viele Familien ihre Bleibe verloren, weil die Väter ohne Entschädigung vom Grenzdienst zurückgekehrt waren. Hunger plagte die Bevölkerung; die spanische Grippe grassierte auch in der Schweiz und forderte ihre Opfer. Um die aufkommende soziale Unrast und die Arbeitslosigkeit zu

bekämpfen, hatte der Bundesrat im Frühjahr 1919, wenige Monate vor der Gründung des Verbands, ein «Impulsprogramm» von 12 Millionen Franken mit günstigen Krediten und Beiträgen für den Wohnungsbau à fonds perdu lanciert. Die Gemeinnützigen forderten, dass diese Mittel an klare Bedingungen wie die Kostermiete geknüpft werden, um Spekulation zu verhindern. (Zusammengestellt von Stefan Hartmann und David Strohm)

WBG Schweiz

Meilensteine seit 1919

Schon im ersten Jahr seines Bestehens schlossen sich 57 Genossenschaften dem Verband WBG Schweiz an. In den Folgejahren werden Musterstatuten, Normen und Musterhäuser erstellt. Später kommen Tagungen, Beratungen, Ausstellungen und Besichtigungen rund um das Bauen dazu. 1921 spricht der Bund Mittel für einen Baufonds für «wenig Bemittelte», der Vorläufer des Fonds de Roulement, der Genossenschaften bis heute zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewährt. 1956 entstand die Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft (HBG), die seitdem die Finanzierung gemeinnütziger Wohnbauten erleichtert. 2002 entwickelt der Verband ein Leitbild und eine Charta für gemeinnützige Wohnbauträger. Heute zählt WBG Schweiz als Dachverband rund 1200 Mitglieder mit 150 000 Wohnungen. (dst.)

Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie's geht: Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige und finanziell attraktive Energielösungen für die Zukunft. Energie ist überall. Nutzen wir sie. Mehr auf e360.ag/energieloesungen



#Energiloesungen360

energie360°