Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 7-8: Gemeinde und Genossenschaft

Artikel: Moosseedorf (BE) vergibt Baurecht mit Startrabatt an bestehende Genossenschaft : das Filetstück wird nicht verscherbelt

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-390608

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Moosseedorf (BE) vergibt Baurecht mit Startrabatt an bestehende Genossenschaft

DAS FILETSTÜCK WIRD NICHT VERSCHERBELT

Bilder: zVg.

Das Projekt des Zürcher Büros Armon Semadeni sieht zwei Baukörper mit zweiseitig orientierten Wohnungen vor.

Die Gemeinde Moosseedorf (BE) und die Wohnbaugenossenschaft Moossee schaffen gemeinsam dringend benötigte Alterswohnungen. Grosszügige Baurechtskonditionen und die Nutzung von Fördergeldern sorgen für bezahlbare Mieten. Das Projekt wickelt man in Rekordzeit ab. Protokoll einer mustergültigen Zusammenarbeit.

Von Richard Liechti

«Meistens trage ich Krawatte.» So hat er sich am Telefon beschrieben. Doch als ich Hans-Ulrich Wegmüller beim Bahnhof Moosseedorf treffe, trägt er prompt keine. Trotzdem erkenne ich ihn sofort. Denn der ehemalige Gemeinderat und heutige Präsident der SVP-Ortspartei strahlt die Autorität des erfahrenen Lokalpolitikers aus, der nun, beim Spaziergang durchs Dorf, nach links und rechts grüsst und sich fast an jeder Hausecke an ein Projekt erinnert, das er mit den Ratskollegen erfolgreich über die Bühne gebracht hat.

Dynamische Gemeinde

Moosseedorf, nur 17 S-Bahn-Minuten nördlich von Bern gelegen, ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen. Dabei ist die Gemeinde mit ihren 3600 Einwohnern beileibe keine Schlafstadt, sondern besitzt sogar etwas mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Die Migros Aare ist die grösste Arbeitgeberin. Und was fast niemand weiss: Das Shoppyland, eines der ersten grossen Einkaufszentren, liegt zwar an der Autobahnausfahrt Schönbühl, jedoch auf Moosseedorfer Boden. Spricht man Hans-Ulrich Wegmüller auf den Wohlstand der Gemeinde an, blitzt Stolz auf. Von allein komme das aber nicht. «Moosseedorf wird eben nicht verwaltet, sondern geführt.» Dabei redeten die drei Parteien, die in der Exekutive vertreten sind, trotz unterschiedlicher Ausrichtung mit einer Stimme und brächten Vorlagen in der Gemeindeversammlung meist diskussionslos durch.

Markige Worte – doch Spott wäre fehl am Platz. Denn der Gemeinderat hat soeben bewiesen, dass er die gute Finanzlage zum Wohle der Bürger nutzt. Mitten im Zentrum, direkt beim Bahnhof, besitzt die Gemeinde nämlich zwei Parzellen Bauland, das «Biglermätteli». Manch kurzsichtige Behörde hätte ein solches Filetstück an den Meistbietenden verscherbelt. «Das stand überhaupt nicht zur Diskussion», wehrt Hans-Ulrich Wegmüller ab. Vielmehr habe man rasch erkannt, dass sich hier die Chance bietet, auf die demographische Entwicklung zu reagieren und Wohnraum für die älteren Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Und zwar für solche mit eher bescheidenem Budget. Denn im Ort ist in den letzten Jahren zwar viel gebaut worden, doch durchwegs im höheren Preissegment.

Baugenossenschaft als Partnerin

Dabei machte die Gemeinde von Anfang an Nägel mit Köpfen. Zunächst beschloss sie, das Areal mit dem Zukauf einer benachbarten Parzelle zu arrondieren. Ein Entscheid, den die Einwohner ebenso guthiessen wie die Erhöhung der Ausnützung des Grundstücks, die eine grössere Wohnungszahl und damit günstigere Mieten ermöglicht. Auch der Plan, das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Moossee im Baurecht anzuvertrauen, stiess auf Anklang. Die Genossenschaft, 1982 mit einem namhaften Startbeitrag der Gemeinde gegründet, erfüllt im Dorf einen sozialen Auftrag. Neben Familienwohnungen hat sie eine Pflegewohnung im Sortiment. Sie beherbergt den örtlichen Spitex-Stützpunkt und betreibt einen Alterstreffpunkt, dessen Betriebsverein auch im geplanten Neubau aktiv werden soll.

Präsident der WBG Moossee ist kein anderer als Hans-Ulrich Wegmüller. Als frischgewählter Gemeinderat war er, der Finanzfachmann und Immobilientreuhänder, seinerzeit in den Genossenschaftsvorstand delegiert worden – und sass schon ein Jahr später auf dem Präsidentenstuhl. Für die Gemeinde ist die Zusammenarbeit mit der erfahrenen Trägerschaft ein Glücksfall, wäre der Aufbau einer neuen Genossenschaft oder einer anderen Gesellschaft doch mit zeitlichem und finanziellem Aufwand verbunden gewesen. Trotzdem beweist die Moosseedorfer Exekutive ihren Führungsanspruch. Sie gewährt der WBG Moossee zwar günstige Konditionen, nimmt über verschiedene Auflagen im Baurechtsvertrag aber auch Einfluss.

1 So könnten sich die altersgerechten Wohnungen dereinst präsentieren.

2 Die Neubauten liegen direkt am Bahnhof und am zentralen Max-Bill-Platz.

3 Hans-Ulrich Wegmüller, SVP-Ortspräsident und Präsident der Wohnbaugenossenschaft Moossee, ist vom Genossenschaftsmodell überzeugt.

Ein Geben und Nehmen

Beim Baurechtszins, der auf einem Landwert von 500 Franken pro Quadratmeter beruht, gilt zwar der jeweilige Referenzzinssatz (derzeit 2,25 Prozent), doch kann der Gemeinderat einen Rabatt von bis zu fünfzig Prozent gewähren, den er in den Startjahren vermutlich auch ausschöpfen wird. Die Kriterien für diese Ermässigung, die periodisch überprüft werden, sind im Baurechtsvertrag aufgeführt. Dazu gehört etwa die Einhaltung eines Mieterspiegels, der Menschen im AHV-Alter, die bereits in Moosseedorf wohnen, und pflegebedürftigen Betagten den Vorzug gibt. «Diese Verbilligung», bekräftigt Hans-Ulrich Wegmüller, «fliesst direkt in die Mietzinse ein.» Hier strebt man einen Betrag von 250 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr an, was deutlich unter dem hiesigen Markt liegt.

Noch vor dem definitiven Zuschlag für die WBG Moossee brachte die Gemeinde das Projekt ins Rollen. Sie liess einen ano-

DAS PROJEKT «BIGLERMÄTTELI»

27 hindernisfreie Wohnungen sieht das Siegerprojekt des Büros Armon Semadeni Architekten GmbH vor. Neben einer geringen Zahl 1 ½- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen entfällt der Grossteil des Angebots auf Einheiten mit zweieinhalb Zimmern und einer Wohnfläche von rund 60 Quadratmetern. Eine Familienwohnung ist für den Hauswart reserviert, der den betagten Mietern auch für kleine Handreichungen zur Verfügung stehen soll. Die Architekten bringen das Wohnungsangebot in zwei in der Höhe leicht abgestuften zwei- und dreigeschossigen Baukörpern unter. Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert. Neben einem Gemeinschaftsraum wird den Bewohnern eine Bocciabahn zur Verfügung stehen. Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für den Minergie-Eco-Standard. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt über einen neu geschaffenen Holzschnitzel-Nahwärmeverbund.

nymen Architekturwettbewerb unter sechs eingeladenen Büros ausschreiben, einheimischen ebenso wie auswärtigen. Eine unabhängige Jury erkor daraus das beste Projekt. Für die Gemeinde eine saubere Lösung, hätte man doch mit einer Direktvergabe im Ort Nichtberücksichtigte vor den Kopf gestossen. Das Rennen machte denn auch der Entwurf des Zürcher Büros Armon Semadeni Architekten GmbH (vgl. Kasten Seite 15). Für die weitere Bearbeitung sprach die Gemeinde ein Darlehen von 195 000 Franken – mit dem Resultat, dass kein halbes Jahr nach Abschluss des Wettbewerbs ein bewilligungsfähiges Projekt vorliegt. Das Darlehen gewährt man der Genossenschaft übrigens zinsfrei und auf unbestimmte Zeit.

Know-how und Kommunikationstalent

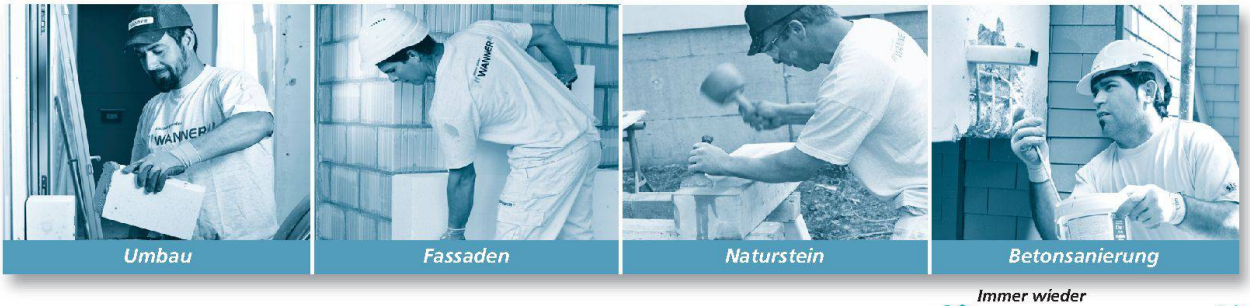
Bei der Finanzierung des Bauprojekts schöpft Immobilienprofi Wegmüller alle Quellen aus: Dazu zählen ein Förderbeitrag des Kantons Bern von 90 000 Franken ebenso wie günstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Auch die Mieter sollen neben dem Anteilscheinkapital ein – wenn auch bescheidenes – Pflichtdarlehen leisten. Weitere mögliche Finanzquellen sind Stiftungen, die bisherigen Genossenschaftsmitglieder oder die Handwerker, die bei der Ausführung zum Zug kommen. Die verbleibende Hypothek gewährt die Valiant Bank, mit der die Genossenschaft schon bisher zusammenarbeitete. Noch wird es einige Monate dauern, bis die Bagger auffahren. Doch schon heute treffen bei der Genossenschaft Anfragen von Mietinteressenten ein. Sobald genaue Angaben zu den Mietzinsen vorliegen, wird man sie zu einem Informationsanlass einladen.

Was braucht es, um ein solches Projekt erfolgreich aufzugleisen? Für Hans-Ulrich Wegmüller ist klar: An erster Stelle steht der Wille der Gemeinde, Land im Baurecht abzugeben und sich langfristig mit der Baurechtssituation zu befassen. Dazu brauche es Know-how auf Stufe Gemeinderat und Verwaltung. Unabdinglich sei aber auch die Bereitschaft, die Bevölkerung zu informieren und zu überzeugen. Doch wie steht es mit seinem persönlichen Engagement, gehört er doch einer Partei an, die staatliche Eingriffe in den freien Markt ablehnt? Mit dreissig, schmunzelt Hans-Ulrich Wegmüller, sei auch er ein Vertreter der reinen Lehre gewesen. Doch im Exekutivamt habe er umgedacht. Es fehle nicht nur an hindernisfreien Wohnungen. «Auch Familien können sich die Neubaupreise im Dorf kaum mehr leisten.» Deshalb brauche es Bauträger, die ein preisgünstiges Angebot schafften. Dafür Fördermittel bereitzustellen, sei legitim – ebenso wie diese auch abzuholen. ■

Die Kommunikation mit der Nachbarschaft, der Dorfbevölkerung und den Genossenschaftsmitgliedern trug viel zur Akzeptanz bei.

ANZEIGE

Viermal einmalig.



Wanner AG, Bauunternehmung, Postfach, 8105 Regensdorf, Büros und Werkhof, Buchenhagstrasse 10, 8156 Oberhasli
Tel. 044 843 43 43, info@immerwanner.ch, www.immerwanner.ch

Immer wieder "WANNER"