

In der Huebergass zieht Leben ein

Autor(en): **Bürgisser, Thomas**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 11: **Bern**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-977438>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Bilder: Susanna Goldschmid

Dank den aussenliegenden Treppenhäusern blieb in der Huebergass mehr Platz für die Wohnräume. Ausserdem konnten so Kosten gespart und attraktive Begegnungsorte geschaffen werden.

«Wir sind Stadtgarten» gründet Mietergenossenschaft und realisiert Grossüberbauung

In der Huebergass zieht Leben ein

Es sorgte für Aufsehen, als «Wir sind Stadtgarten» 2017 die Ausschreibung zur Überbauung eines ehemaligen Schrebergartenareals in Bern gewann. Die von der Halter AG gegründete Genossenschaft stach mit ihrem Projekt gestandene Genossenschaften aus. Nun ist die Huebergass fertiggestellt, die Mitglieder sind eingezogen und beleben das Areal als Mietergenossenschaft Huebergass neu.

Von Thomas Bürgisser

«Diesen Sommer sah es hier manchmal aus wie in einer Badi. Die Kinder spielten in der Huebergass, die Bewohnenden sassen beieinander, diskutierten, sprachen von den Balkonen herunter miteinander.» Herbert Zaugg, Geschäftsführer und Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Huebergass in Bern, kommt ins Schwärmen, wenn er an den fünf Liegenschaften mit insgesamt hundert Wohnungen vorbeispaziert, die in der WBG Huebergass zusammengefasst sind. Es ist das erste Genossenschaftsprojekt der Entwicklungsgenossenschaft «Wir sind Stadtgarten», deren Entstehungsgeschichte eng mit dieser Überbauung in der Nähe des Inselspitals zusammenhängt.

2016 schrieb die Stadt einen Projektwettbewerb zur Umnutzung des Schrebergartenareals an der Mutachstrasse aus. Gesucht war ein gemeinnütziger Wohnbauträger, der das Land im Baurecht zu einem Preis von 16 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche übernimmt und Wohnraum für maximal 187 Franken Nettomiete pro Quadratmeter Hauptnutzfläche realisiert. Auch die Totalunternehmerin Halter AG war interessiert: «Nur fanden wir keinen genossenschaftlichen Partner. Also gründeten wir auf Initiative einiger Halter-Mitarbeitenden selber eine Genossenschaft. Und gewannen den Wettbewerb», führt Raphael Burkhalter aus. Er ist Vorstandsmitglied der Ge-

nossenschaften Wir sind Stadtgarten und Huebergass und – gleich wie Zaugg – Mitarbeiter der Halter AG.

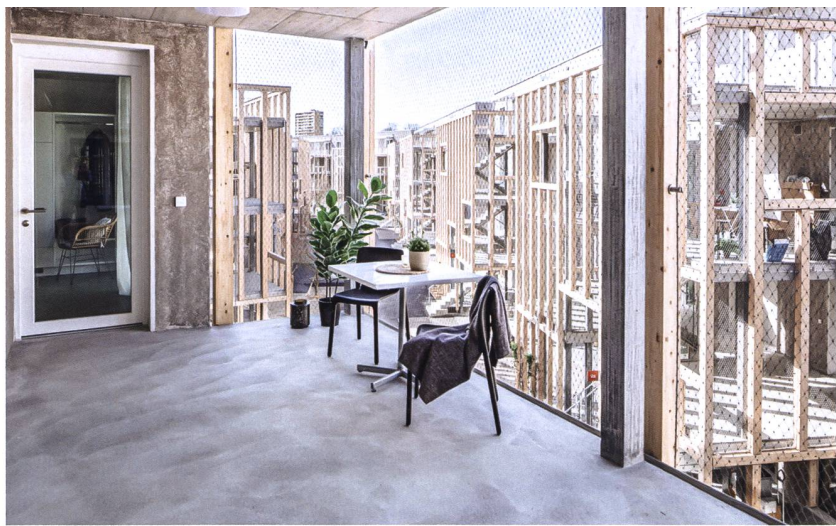
Maximale Reduktion

Wie der Ausschreibungsgewinn sorgt fünf Jahre später auch das Resultat für Aufsehen. Vor allem wegen den tiefen Mieten: Sie liegen bei 179 Franken pro Quadratmeter. Damit kommt eine neue 4 ½-Zimmer-Wohnung netto auf 1390 Franken zu stehen. «Konzentration auf das Wesentliche», fasst Zaugg das Rezept dafür zusammen. Auf Zertifizierungen wurde ebenso verzichtet wie etwa auf eine kontrollierte Lüftung. Die Bauten sind schnörkellos, mit Einsteinsmauerwerkfassade und durchgehend gleichen Fenstern sowie Türen – durch die grösseren Mengen erreichte man tiefere Preise. Das bedeutet keinesfalls Langeweile. Die Setzung der Gebäude entlang der neu entstandenen Gasse durch das Areal sorgt für Spannung, die konsequent auf diese Gasse ausgerichteten Balkone und Treppenhäuser brechen die Formen. Dass auch letztere komplett im Freien sind, schafft mehr Platz für Wohnraum und vergünstigt diesen zusätzlich.

Ähnliches zeigt sich beim Betreten der Wohnungen. Es gibt kaum Verkehrsflächen, stattdessen steht man direkt im Esszimmer. Die grosszügige Kochinsel bildet das Zentrum der Wohnungen, wo man sich trifft. Ansonsten ist die Ausstattung schlicht und praktisch, mit viel Stauraum, Linoleumböden, einem bis zwei Badezimmern und variabel nutzbaren Zimmern; auf Waschmaschine und Tumbler wurde verzichtet. Diese stehen in elf Waschsälen zum Teilen bereit. Die Regeln dazu werden von den Bewohnenden selber aufgestellt. Gleich wie für die vielen weiteren Genossenschaftsräume auf Erdgeschossniveau. Dazu zählen etwa drei Jockerzimmer mit Küche und Badezimmer, die von Bewohnenden oder Angehörigen tage- bis monatsweise gemietet werden können. Auch ein Bibliothekszimmer, ein Lebensmitteldepot zur Selbstbedienung, eine Velowerkstatt im Untergeschoss und vieles mehr finden sich hier.

Reichere zahlen für Ärmere

Seit über zwei Jahren sind die Genosschafterinnen und Genosschafter der WBG Huebergass in Arbeitsgruppen daran, die Nutzungen der Räume und das Zusammenleben zu erarbeiten. Zwar hatte zuvor der Vorstand von Wir sind Stadtgarten, besetzt mit Profis der Halter AG, das gesamte Projekt in Eigenregie entwickelt. Das habe sicher auch geholfen, effizient und kostensparend zu planen, ist Zaugg überzeugt. Früh aber wurde klar: Wir sind Stadtgarten soll eine Entwicklungsgenossenschaft bleiben, die Überbauung von den Bewohnenden hingegen selbstverwaltet werden. Noch vor dem Baustart im zweiten Quartal 2019 übernahm deshalb die neu gegründete



Die Bauten sind schnörkellos, mit Einsteinsmauerwerkfassade und durchgehend gleichen Fenstern sowie Türen.



Die Huebergass-Überbauung ist auf einem Schrebergartenareal entstanden. Ab 2022 realisiert die Stadt gleich angrenzend einen Park.

WBG Huebergass, unterschrieb den Totalunternehmensvertrag mit der Halter AG und brachte 20 Prozent Eigenkapital ein, rund 80 Prozent sind fremdfinanziert.

Die Hälfte des Eigenkapitals stammt von Fördergeldern aus dem Fonds de Roulement und dem Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die andere Hälfte von den Genosschafterinnen und Genosschaftern selber. Rund 10 000 Franken pro Zimmer waren einzubringen, wobei jene, die eigentlich zu vermögend für eine Wohnung sind, mehr Kapital beisteuerten. So gibt es nicht nur Belegungsvorschriften, laut derer die Personenzahl die Zimmerzahl um höchstens eins unter- oder überschreiten darf. Eine Einzelperson darf auch nicht mehr als 50 000 Franken steuerbares Einkommen und 144 000 Franken Vermögen haben. Trotzdem erhielten auch vermögendere Personen Zugang, wenn sie dafür zusätzliche – zurzeit unverzinst – Wohnungsanteilscheine zeichneten und damit Personen mit tiefem Vermögen eine Wohnung ermöglichten. Je ein Drittel hat nun mehr beziehungsweise weniger bezahlt. Zu letzteren gehören auch soziale Institutionen, über die Wohnungen an Personen vermietet werden, die es aufgrund ihrer Vorgeschichte auf dem Mietmarkt schwer haben. Eine Clusterwohnung mietet ausserdem das



Bilder: Susanne Goldschmid



Die Wohnungen sind kompakt gestaltet und haben kaum Verkehrsflächen; der Plan zeigt eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit rund 96 Quadratmetern. Grosszügige Kochinseln bilden das Zentrum der Wohnungen.

Baudaten

Bauträgerin:

Wohnbaugenossenschaft Huebergass, Bern

Architektur:

GWJ Architektur AG, 30 13 Bern

Landschaftsarchitektur:

Ort AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

Totalunternehmung:

Halter AG Gesamtleistungen, Bern

Unternehmen (Auswahl):

4B Fassaden AG, Bern (Aluminiumfenster)
 Bouygues E&S InTec Schweiz AG, Bern (HLK)
 Ego Kiefer AG, Zollikofen (Kunststofffenster)
 Koch Group AG, Bern (Schliessenanlagen)
 Küchenakzente AG, Liebefeld (Kücheneinrichtungen)
 Otis AG, Aufzüge
 Schenker Storen AG, Schönenwerd (Storen)

Umfang:

5 MFH mit 100 Wohnungen, davon 3 Wohnateliers, 3 Wohnungen mit 1 1/2, 19 mit 2 1/2, 23 mit 3 1/2, 33 mit 4 1/2, 15 mit 5 1/2 Zimmern, 4 Clusterwohnungen, 3 Jokerzimmer, Gemeinschaftsräume, Lebensmitteldepot, Quartierzimmer, Café, Werkstattraum, Veloatelier, Gartenzimmer u.a.

Baukosten (BKP 1-6 – TU Werkpreis):

34,45 Mio. CHF inkl. MwSt.
 3800 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

3 1/2-Zimmer-Wohnung (70 m²):
 1100 CHF plus 213 CHF NK
 4 1/2-Zimmer-Wohnung (89 m²):
 1390 CHF plus 263 CHF NK
 5 1/2-Zimmer-Wohnung (95 m²):
 1660 CHF plus 279 CHF NK bzw.
 1100 CHF plus 279 CHF NK (reduzierter Standard, für Familien mit 3 Kindern)

NK: Zurzeit wird von 32 CHF pro Quadratmeter und Jahr ausgegangen, abgerechnet werden dürfte mit 30 CHF. Pro Wohnung kommen monatlich 26 CHF hinzu für Mobilitäts- und Gartenfonds.

Schweizerische Rote Kreuz für fünf alleinerziehende, geflüchtete Frauen, eine andere zwei Kitagruppen. Fünf in der Ausstattung etwas reduzierte 5 1/2-Zimmer-Wohnungen konnten für nur 1100 Franken Mietzins pro Monat an kinderreiche Familien vergeben werden. Ansonsten strebte man einen möglichst exakten Querschnitt des Quartiers für die 1 1/2- bis 5 1/2-Zimmer-Wohnungen an, mit Fokus auf Familien. Dafür entwickelte man eine digitale Bewerbungsplattform, auf der Angaben etwa zu Alter, Bildung, Wohnort oder Familiensituation, aber auch zum Migrationshintergrund abgefragt wurden. «Die Definition dieser Parameter und deren spätere Gewichtung bei der automatisierten Auswahl aus den 800 Bewerbungen war eine der grössten Herausforderungen. Hier haben wir eng mit der Stadt Bern, Quartiervertretern, dem Verein Generationenwohnen Bern-Solothurn und anderen Institutionen zusammengearbeitet», erklärt Burkhalter.

Über die Hälfte engagiert sich

Kein Kriterium sei die Bereitschaft für Genossenschaftsarbeit gewesen, führt Zaugg aus.



Die fünf Gebäude der Huebergass sind dicht gebaut und bilden zusammen eine innenhofartige Gasse.

«Das hat sich aber aus der Wohnungsausschreibung ergeben. Hier wurde klar, dass der private Raum begrenzt ist, man sich in der Huebergass unweigerlich immer begegnet und ein enger Austausch unumgänglich wird.» Entsprechend hätte sich schon während der Bauphase gut ein Drittel der Mitglieder in Arbeitsgruppen oder Kommissionen eingebracht. Trotzdem sei der Alltag dann nochmals etwas anderes gewesen. Im Mai 2021 war offizieller Bezug der Wohnungen. «Wir waren sogar schon einen Monat früher parat, auch das Budget konnte dank fixem Werkpreis und einer soliden Werk- und Finanzplanung gut eingehalten werden», freut sich Zaugg. Die wirkliche Genossenschaftsarbeit aber begann erst jetzt. Während Verwaltung, Hauswartung und Treuhand extern organisiert sind, liegt alles andere an den Bewohnenden, die mit dem Einzug auch ihr Stimmrecht erhielten. Bilateral, am monatlich abgehaltenen «Hueberforum» oder über eine digitale Plattform musste man sich nun über gemeinsam genutzte Balkone, das Wegräumen von Spielgeräten oder die Gestaltung des Gartens einigen. «Aber es funktioniert, inzwischen engagieren sich über vierzig Prozent der Bewohnenden in irgendeiner Form für die Genossenschaft, das Quartier lebt. Das stimmt auch für die nächsten Schritte optimistisch», so der Geschäftsführer.

Dazu gehört unter anderem die Neubesetzung des Vorstands. Dieser bestand bisher aus Fachpersonen, externen sowie von der Halter AG, die die Bewohnenden langsam an ihre Aufgaben herangeführt haben. Nun sollen schrittweise, Generalversammlung für Generalversammlung, Genosschafterinnen und Genosschafter übernehmen – bis irgendwann keine Verbindung mehr zwischen Wir sind Stadtgarten beziehungsweise der Halter AG und der WBG Huebergass besteht. «Auch wenn uns das schwer fallen wird, weil das hier längst auch ein Herzensprojekt für uns ist. Die komplette Ablösung kann aber auch noch zwei,

drei Jahre dauern», erklärt Zaugg, der bis dahin auch seine Funktion als Geschäftsführer abgeben wird.

Noch viel zu tun

Zuerst aber stehen noch zahlreiche weitere Projekte an. In einem der Gemeinschaftsräume wird bald das Café Hueber eröffnet. Dieses wird von Genossenschaftsmitgliedern mit Quartierbewohnenden gemeinsam betrieben und soll eine Verbindung zum Quartier und zum Stadtteilpark schaffen, den die Stadt ab 2022 angrenzend realisiert. Auch die Anschaffung eines Genossenschaftsautos ergänzend zum gemeinsam finanzierten Mobility-Angebot steht zur Debatte. Denn nur wenige Bewohnende haben selber ein Auto, fast die Hälfte der 23 Tiefgaragenplätze wurde fremdvermietet.

Fernwärme wird bereits heute genutzt. Hinzukommen könnte ausserdem bald eine rund 2000 Quadratmeter grosse Photovoltaikanlage, wodurch insgesamt mehr Strom produziert als verwendet würde. «Noch aber wird diskutiert, ob man die Dachflächen nicht eher begrünen oder als Begegnungsorte nutzen will. Das sind genossenschaftliche Entscheidungsprozesse, an die wir uns zuerst gewöhnen mussten», so Burkhalter. Allgemein hätten die Projektinitianten viel gelernt über das Genossenschaftsleben, sich auch entsprechend weitergebildet. Dieses Wissen und die Erfahrungen sollen nun bei weiteren Projekten einfließen. In Toffen (BE) realisiert Wir sind Stadtgarten ab 2022 zum Beispiel zwölf Genossenschaftswohnungen für Personen ab 60, in Luzern erhielt sie im Juni den Zuschlag für eine Überbauung am Seetalplatz, und auch in Bern steht ein nächstes Grossprojekt an. «Genossenschaftswohnungen sind bei grossen Ausschreibungen immer häufiger Vorgabe. Dafür sind wir mit unserer Entwicklungsgenossenschaft gerüstet. Ob als Dienstleister für andere gemeinnützige Wohnbauträger oder in Eigenregie und einer Mietergenossenschaft als spätere Betreiberin.» ■