



Bilder: Martin Bichsel

Rund 280 Gäste füllten den stimmungsvollen Sternensaal in Bümpliz.

2. Regionalforum in Bern zu Städten im Wandel

Zusammenarbeiten und Bewohner einbeziehen

«Metamorphose Bern – Städte im Wandel. Herausforderungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau»: Unter diesem Titel lud das zweite Regionalforum die Verbandsmitglieder am 23. September nach Bern Bümpliz, einer Hochburg genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Dieser erlebt seit kurzem ein Revival. Damit das gelingt, müssen alle Akteure zusammenarbeiten und Bewohner einbezogen werden – so der Tenor der Referate. Spannende Exkursionen führten zudem ins Quartier.

Von Liza Papazoglou und Richard Liechti

Im voll besetzten Sternensaal in Bümpliz begrüßte **Urs Hauser**, Direktor Wohnbaugenossenschaften Schweiz, rund 280 Gäste. Er betonte, wie wichtig für das Gewohnheitstier Mensch gerade bei Veränderungen ein gutes Zuhause und Sicherheit seien. Wandel löse immer

etwas aus, erst recht, wenn ganze Quartiere betroffen seien. Baugenossenschaften müssten bei der Bewältigung solcher Veränderungen eine Vorbildfunktion übernehmen. Sie seien dazu prädestiniert, weil sie den Menschen ins Zentrum stellen und per se nachhaltig seien.

Erwartungen gerecht werden

Gastgeber **Jürg Sollberger**, Präsident Regionalverband Bern-Solothurn, beleuchtete Bern West als Brennpunkt des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der in der Stadt etwa zehn Prozent des Wohnungsbestands ausmacht. Mehr als die Hälfte der Genossenschaftswohnungen liegen in Bern West, die meisten davon stammen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren. Danach wurde es ruhig um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Eine Wiederbelebung brachten das Uno-Jahr der Genossenschaften 2012 und die Berner Wohninitiative, die 2014 mit hohem Jastimmenanteil angenommen wurde. Sie fordert eine aktive städtische Wohnungspolitik und einen gemeinnützigen Wohnanteil bei neuen Überbauungen. Jürg Sollberger gemahnte daran, dass dieser Erfolg grosse Erwartungen geweckt habe. Es liege nun an den Bauge-



Am 2. Regionalforum gab es viel Hörenswertes – in den Referaten, in Gesprächen und nicht zuletzt musikalisch.

nossenschaften, einen quantitativen wie auch einen qualitativen Beitrag an generationenübergreifendes, gemeinschaftliches und gutnachbarschaftliches Wohnen zu leisten.

Bewohner einbeziehen

Rachel Picard von der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem sagte, der Stadtteil stehe in einem ähnlich zweifelhaften Ruf wie Zürich Schwamendingen. Neunzig Prozent der Leute lebten aber gerne im ursprünglich bäuerlichen Quartier, das sich in den letzten Jahrzehnten enorm entwickelt hat. Trotz grosser sozialer Vielfalt, vielen Jugendlichen und dreissig Prozent Menschen mit Migrationshintergrund sei die Quartieridentität ausgeprägt. Weil Infrastrukturen und energetischer Stand veraltet seien, bestehe aber Handlungsbedarf: Praktisch der gesamte Stadtteil muss gleichzeitig verdichtet, erweitert und erneuert werden. Diese Herausforderung sei nur erfolgreich zu bewältigen, wenn man die Bedürfnisse der Bewohnenden beachte und sie in den Entwicklungsprozess miteinbeziehe.

Zu ähnlichen Befunden kommt **Michael LaFond** aus Berlin. Der Cohousingexperte verwies auf den in vielen Städten zunehmenden Druck durch steigende

Mieten und Verdrängung. Politik und Verwaltung seien gefordert, Rahmenbedingungen zu schaffen, die der Segregierung entgegenwirkten. Gleichzeitig brauche es aber auch die Zivilgesellschaft und «jede Menge Innovationen von unten». Ein hoher Grad an Selbstorganisation und Partizipation schaffe integrierende und nachhaltige Nachbarschaften. Auch er verwies auf die Unabdingbarkeit, Bewohnende früh in Projekte einzubeziehen, die überdies eine gute Moderation und Projektsteuerung bräuchten.

Nachholbedarf beim Wohnungsbau ortete **Ursula Wyss**, Berner Gemeinderätin (Exekutive). Sie freue sich, dass die Berner Baugenossenschaften grosse Projekte wie Wärbächli oder Viererfeld gemeinsam angingen und auch neue Genossenschaften gegründet würden. Es brauche nun das Bekenntnis aller Beteiligten, den Prozess gemeinsam zu gestalten. Die Stadtverwaltung müsse noch mehr Pioniergeist entwickeln und das vorhandene Wissen besser nutzen. Zudem solle sie Planungsprozesse vereinfachen und den Baugenossenschaften mehr Verantwortung überlassen. Von den gemeinnützigen Bauträgern erwarte sie, dass sie mit mutigen Projekten Zeichen setzen, aber auch denjenigen Men-

schen Sorge tragen, die es schwer auf dem Wohnungsmarkt haben.

Instrumente

Bevor ein gemeinnütziges Bauprojekt in die Tat umgesetzt werden kann, braucht es viel Vorarbeit. Dafür steht den Baugenossenschaften eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung. Das Nachmittagsprogramm stellte vier davon vor: **Daniel Blumer** vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbands Bern-Solothurn präsentierte das «ABC gemeinnütziger Projektentwicklung und Architekturverfahren», das im Frühjahr 2017 erscheinen wird. Zielpublikum sind vor allem kleinere Baugenossenschaften, die über wenig Wissen rund um die bauliche Erneuerung verfügen.

Der Architekt **Hanspeter Bürgi** stellte das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vor, das kürzlich in einer aktualisierten Form erschienen ist. Mit diesem Instrument, das für die Prüfung der Förderungswürdigkeit von Bauprojekten entwickelt wurde, lässt sich die Qualität eines Wohnbaus mit einem Punktesystem ermitteln. Dabei steht der Gebrauchswert im Zentrum. Das WBS 2015

ist sowohl in gedruckter Form als auch digital verfügbar (www.wbs.admin.ch).

Martin Zulauf stellte die Stiftung Wohnqualität vor. Sie will die Idee des selbstverwalteten Wohnens, wie es etwa die Wogeno-Genossenschaften leben, über den Kreis der Baugenossenschaften hinaus propagieren. Die Mieterschaft soll in Wohnung, Haus und Garten mitgestalten dürfen oder Nachmieter selbst auswählen. Dies erfordert spezielle Verträge und Statuten – und genau diese bietet die Stiftung an (www.wohnqualitaet.ch).

Ein wichtiges Instrument, um die Finanzierung von genossenschaftlichen Bauprojekten sicherzustellen, ist die verbandseigene Stiftung Solidaritätsfonds, die 2016 ihr 50-Jahr-Jubiläum feiert (siehe *Wohnen* 9/2016). Gespeist wird sie durch die Spenden der Mitgliedgenossenschaften. **Georges Baehler**, Präsident, und **Kathrin Schriber**, Geschäftsführerin, schlossen denn auch mit einem Solidaritätsappell an jene fünfzig Pro-

zent der Mitglieder, die die Stiftung noch nicht unterstützen.

Renaissance der Stadt

In seinem Grundsatzreferat stellte der Ethnologe **Heinz Nigg** die Frage: «Braucht die Stadt eine Renaissance?» Noch in den 1990er-Jahren seien viele Menschen wegen sozialer Probleme und Verkehrsflut aus der Stadt geflüchtet. Sie hätten inzwischen oft miterlebt, wie sich die Vororte in eintönige Agglomerationen verwandelt. Heute habe man die Vorteile der Urbanität wiederentdeckt. Dieser Aufwertungsprozess bedeute aber auch, dass Preise steigen und Menschen mit tiefem Einkommen verdrängt würden. Dabei seien es gerade die Genossenschaften, die dafür sorgten, dass ein soziales und ökologisch nachhaltiges Wohnen in der Stadt noch möglich sei.

Nach einem musikalischen Intermezzo der Konsi Big Band setzte **Louis Schelbert**, Nationalrat und Präsident Wohnbauge-

nossenschaften Schweiz, das Schlusswort. Er betonte, Baugenossenschaften seien besonders geeignet, den rasanten Wandel in unseren Städten mitzugestalten, sei ihr Wirken doch seit je auch mit qualitativen Fragen verbunden. Allerdings müssten auch quantitative Ziele erreicht werden. Umso wichtiger sei deshalb die Neuauflage eines Rahmenkredits für den Fonds de Roulement, aber auch die Unterstützung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Für neue Ideen sei der Verband offen. Die Genossenschaftsbranche solle den Wandel aber so gestalten, dass sie ihren Grundsätzen treu bleibe. «Das gelingt uns bislang gut, so wollen wir fortfahren», schloss er. ■

Die Referate und weitere Bilder sind abrufbar unter www.forum-wohnen.ch. Das nächste reguläre Forum der Wohnbaugenossenschaften findet am 22. September 2017 im KKL Luzern statt, das dritte Regionalforum wird am 21. September 2018 zu Gast in Basel sein.



Auch beim währschaften Imbiss boten sich viele Gelegenheiten zum Austausch.

Exkursionen in Berns Westen

Stapfenstrasse 45

Modern war seinerzeit das 1973 von der Wohnbaugenossenschaft Bümpliz an der Stapfenstrasse 45 erbaute Hochhaus – zwanzig Stockwerke hoch, mit 134 teils zweistöckigen Wohnungen. Nach über vierzig Jahren war eine umfassende Sanierung erforderlich, bei der unter anderem die Wohnungen in bewohntem Zustand modernisiert wurden und die Erdbebensicherheit verbessert wurde. Vor allem im Energiebereich bewies die WBG Bümpliz

Pioniergeist: Sie hat das gesamte Hochhaus mit einer Photovoltaikfassade in Kombination mit einer Mikrogasturbine ausgestattet. Diese kann mit Bio- oder Erdgas betrieben werden und erzeugt Strom, die Abwärme ist für Heizung und Warmwasser nutzbar. Der gesamte Gebäudestrom sowie die Wärme für Heizung und Warmwasser werden nun vor Ort produziert, gleichzeitig konnten alle Verbräuche massiv gesenkt werden. (lp)



Tscharnergut

Die bekannteste Überbauung in Bern West ist das Tscharnergut. Die Grosssiedlung wurde in den 1950er-Jahren geplant und verfügt über mehr als 1100 Wohnungen. Die Teilnehmenden der Führung wurden nicht nur mit Zahlen und Fakten, sondern auch mit Anekdoten einer ehemaligen Bewohnerin unterhalten. So litt das Quartier etwa in den 1970er-Jahren unter den Launen der 1000 Tscharnergut-Jugendlichen; bei der Wohnungsvergabe 1959 waren

praktisch ausschliesslich Familien mit Kleinkindern berücksichtigt worden, die etwa alle gleichzeitig in die Pubertät kamen. Über 5000 Menschen lebten damals in der Siedlung. Heute sind die gute Durchmischung und die einstige Lebendigkeit bedroht, vor allem wegen der teils rigiden Vorschriften der Denkmalpflege. Damit sind den Hauseigentümerinnen praktisch die Hände gebunden, zeitgemässe Wohnungen anzubieten. (dk)

Brünnen

Das Forum führte auch ins Quartier Brünnen, welches angrenzend an die Gäbelbach-Hochhäuser aus den 1960er-Jahren neu auf der grünen Wiese und einem Autobahndeckel entwickelt wurde. Vieles würde man heute anders machen, sagte Christoph Rossetti vom Berner Stadtplanungsamt in seinem Rückblick auf Planung und Bebauung. Die Ausgangslage war schwierig. Der erste Umzonungsplan scheiterte 1984 vor dem Volk. Es gab viele Landbesitzer und eine Autobahn, die das Gebiet zerschnitt. Das Geld, das für Lärm-

schutzmassnahmen vorgesehen war, verflüchtigte sich irgendwo. Die Immobilienkrise der 1990er-Jahre verzögerte alles noch einmal, und der Preis des Autobahndeckels hinterlässt noch heute seine Spuren bei den Mietzinsen. Hinzu kommt, dass die ganze Quartierplanung auf das Einkaufszentrum Westside ausgerichtet war. Die Stadt versäumte damals den Griff zu Instrumenten, die einen vielfältigeren Wohnungsmix und eine bessere Belegung des Quartiers erlaubt hätten. (ho)



Stöckacker Süd

1946 entstand in Bern zum letzten Mal eine städtische Siedlung. Nun ist die Überbauung Stöckacker Süd die erste, die abgebrochen und neu gebaut wird. Anstelle von 108 Altwohnungen entstehen 146 zeitgemässe «Town houses» und Geschosswohnungen. Dabei hat sich die Wohnfläche verdoppelt. Das Angebot spricht sowohl Familien als auch alte Menschen an. Mit rund 1600 Franken netto für eine 4½-Zimmer-Wohnung von 100 Quadratmetern Fläche sind die Mieten moderat. Keine Abstriche machte man bei

der Nachhaltigkeit, entsprechen die Bauten doch den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft – ein Novum für Bern – und den Kriterien des Labels Minergie-P-Eco. Projektleiter Renato Bomio von Immobilien Stadt Bern verriet, dass die CO₂-Ziele viel schwerer zu erreichen waren als die Energievorgaben. Mit nur gerade 15 Parkplätzen wendet man sich denn auch an eine umweltbewusste Mieterschaft. Sie kann dafür über nicht weniger als 515 Veloabstellplätze verfügen. (rl)