

Genossenschafts-Szene trifft sich auf dem Warmbächli-Areal

Immer wenn aufgrund von Wohnungsnot die Mietpreise stiegen, waren Genossenschaften gefragt.



Günther Ketterer (NPG; rechts) und Rolf Schneider (EBG) planen die Zukunft des Warmbächli-Areals. Bild: Valérie Chételat

Das ganze Warmbächli-Areal soll an Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden. Das hat die Stadt Bern kürzlich entschieden. Noch zankten sich aber acht verschiedene Genossenschaften um je eines der sechs Baufelder. Die sechs aussichtsreichsten Kandidaten liefern interessante Einblicke in Berns Genossenschaftsgeschichte.

- Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) ist eine Folge des Krieges. «Im Ersten Weltkrieg ist die zivile Bautätigkeit zum Erliegen gekommen», sagt EBG-Geschäftsführer Rolf Schneider. Nach dem Krieg habe auch in Bern akute Wohnungsnot geherrscht. «Die Mietpreise stiegen sprunghaft in die Höhe.» Unter Mithilfe der SBB und weiterer Bahnunternehmen wurde 1919 schliesslich die EBG gegründet. Sie hatte den Zweck, «Bähnlern» bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angestellte aus anderen Bereichen waren nicht zugelassen. Noch heute haben Angestellte von Bahngesellschaften und dem öffentlichen Dienst den Vorrang. Mittlerweile verwaltet die EBG 649 Wohnungen. «Wir sind die grösste Mieter-Genossenschaft von Bern», sagt Schneider. Bei der EBG ist jeder Mieter auch Genossenschafter und hat dadurch ein Mitbestimmungsrecht. Baut die EBG auf dem Warmbächli-Areal, ginge für die Genossenschaft eine 40-jährige Phase ohne Neubautätigkeit zu Ende.

- Die Fambau wurde 1945 von Produktivgenossenschaften gegründet. «Nach dem Zweiten Weltkrieg brauchte es günstigen Wohnraum für Familien sowie Arbeit für die Handwerksbetriebe», sagt Geschäftsführer Walter Straub. Die Fambau besitzt 2500 Wohnungen, 2000 davon auf Stadtberner Boden. «Wir sind die grösste Genossenschaft des Kantons und die zweitgrösste der Schweiz.» Der grösste Teil ihrer Wohnungen befindet sich in Berns Westen. Rund 40 Prozent des Tscharnnerguts gehört der Fambau. Die Mieter haben allerdings kein Mitspracherecht. «Dadurch sind wir flexibler und handlungsfähiger.» Im Gegensatz zur EBG hat die Fambau regelmässig Neubauprojekte. Aktuell sei man daran, ein Gewerbe- und Wohnhaus in Bümpliz-Süd zu erstellen.

Von Fabian Christl 29.05.2015

Bildstrecke



Genossenschaften möchten auf dem Warmbächli-Areal bauen Von den traditionsreichen Eisenbahnern bis hin zur postmodernen NPG AG - auf dem Warmbächliareal trifft sich Berns Genossenschaftsszene.

Neubau geplant

Kleine Mietergenossenschaften begnügen sich meistens mit Besitzstandswahrung. Teils, weil die Genossenschafter kein Interesse an Bauprojekten haben, aber auch, weil die aktuell sehr hohen Bodenpreise den Genossenschaften weiteres Wachstum erschweren. Die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau stellt eine Ausnahme dar. Sie plant am Spinnereiweg einen Neubau mit 25 Wohnungen. Vorgesehen seien eher kleinere Wohnungen, aber auch solche mit bis zu 9 Zimmern, sagt Daniel Blumer vom Regionalverband der Genossenschaften Schweiz gegenüber dem «Bund». «Die Wohnungen sollen preisgünstig werden – ideal für grosse Familien.» Bereits Ende 2014 hat die Stadt der WBG Via Felsenau zugesichert, dass sie das Land im Baurecht übernehmen kann.

Günstiger, aber erst ein paar Jahre nach der Erstellung

Die Stadt Bern könnte das Warmbächli-Areal an den Höchstbietenden verkaufen. Stattdessen vergibt sie es zu einem verbilligten Preis an Wohnbaugenossenschaften. Der bemerkenswerte Entscheid stösst kaum auf Opposition. Zu gross ist in Zeiten steigender Mieten der Druck aus der Bevölkerung, den genossenschaftlichen Wohnungsbau voranzutreiben. Genossenschaften, so die verbreitete Überzeugung, bauen preisgünstige Wohnungen. Das stimmt – allerdings mit Vorbehalt. Neubawohnungen von Genossenschaften sind kaum günstiger als

• Nach dem Zweiten Weltkrieg begann der wirtschaftliche Aufschwung. Mit dem Wohlstand wuchs der Platzbedarf. Das bestehende Wohnungsangebot reichte schon bald nicht mehr aus. In diese Zeit fällt die Gründung der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. 1955 haben sich Stadt- und Grossräte aus Bümpliz zusammengesetzt und beschlossen, etwas gegen die grassierende Wohnungsnot zu unternehmen. «Im Gegensatz zu anderen, meist links dominierten Wohnbaugenossenschaften war die BG Brünnen-Eichholz immer überparteilich», sagt Präsident Thomas Balmer. Die BG Brünnen-Eichholz besitzt 1800 Wohnungen. «Unser Erfolgsrezept sind bezahlbare Mieten», sagt er. So habe man etwa nie Leerstand zu beklagen. Beim neusten Projekt, dem leicht exzentrischen «On Deck» in Brünnen, sind bereits 53 der 55 Wohnungen vermietet. Fertiggestellt wurde es Ende April.

• Die Regio Wohnbau AG wurde 1978 von «sozialpolitisch engagierte Architekten» als Genossenschaft gegründet, wie Geschäftsführer Franz Biffiger sagt. Die Gründung erfolgte in Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt, «das ins Stocken geriet» – der Siedlung Aumatt in Hinterkappelen. Doch auch das Wohnbauförderungsgesetz WEG, das der Bund 1974 erliess, hat die Entstehung der Genossenschaft begünstigt. Mittlerweile hat sich die Regio Wohnbau von der Siedlung Aumatt fast vollständig gelöst. Dafür hat sie 2010 die Siedlung «Crescen-do» in Ausserholligen gebaut. Seither fungiert die Regio Wohnbau als Aktiengesellschaft. «So sind wir handlungsfähiger.»

• Auch die NPG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Sie wurde 2004 von Günther Ketterer und anderen Personen aus dem Umfeld der Wogeno gegründet. Das bisher einzige Projekt der NPG ist die Siedlung «Burgunder» in Bümpliz-Süd. Es ist die erste autofreie Siedlung der Schweiz. Die NPG profiliert sich über eine ökologisch nachhaltige Bauweise und bei einem Neubau weniger über tiefe Mietpreise. Zudem könnten bei der Siedlung «Burgunder» die Mieter zu weiten Teilen mitbestimmen, wie Geschäftsführer Ketterer betont. Die Bewohner bestimmen etwa über die Aussenraumgestaltung und darüber, welche neuen Mieter einziehen. Gemäss Ketterer sind weder Rechtsform noch Struktur entscheidend, ob die Mieter partizipieren können, «sondern die beteiligten Entscheidungsträger».

• Die Genossenschaft Warmbächli hat sich erst im Hinblick auf die Überbauung des gleichnamigen Areals gegründet. Sie entspricht vom Geist her am ehesten den kleinen Mitglieder-Genossenschaften, die im Zuge der autonomen Bewegungen der 1980er-Jahre in der Lorraine entstanden. Allerdings plant die Genossenschaft Warmbächli in grösseren Dimensionen: Im bestehenden Haus an der Güterstrasse 8 soll Wohnraum für 200 Personen entstehen. Dabei setzt sie auf maximale Selbstbestimmung und innovative Wohnformen. Angedacht sind etwa Cluster-Wohnungen und eine Halle, in der sich handwerklich begabte Genossenschafter selber eine Wohnecke anfertigen können.

Ob sich die sechs Genossenschaften tatsächlich für je ein Baufeld bewerben werden, ist noch nicht sicher. Momentan brüten sie über einem Bundesordner voller Dokumente, Reglemente und Kostenberechnungen. Die Knackpunkte sind die Höhe des Baurechtszinses und der Anteil an den Umgebungskosten, welcher die Genossenschaften übernehmen müssen. Die Befragten zeigen sich aber optimistisch, dass sich ihre Genossenschaften an der Überbauung Warmbächli beteiligen werden. Einzig Biffiger von der Regio Wohnbau AG bleibt zurückhaltend: «Ich finde, man sollte mitmachen; aber ich weiss noch nicht, woher das viele Geld nehmen.» Die Genossenschaften haben bis Ende August Zeit, verbindliche Offerten einzureichen. (Der Bund)

(Erstellt: 29.05.2015, 08:50 Uhr)

solche von konventionellen Bauträgern. «Wir können nicht zaubern», heisst es bei den Exponenten. Zwar könne bei der Grösse und beim Ausbaustandard gespart werden, sagt Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbandes von Genossenschaften Schweiz. «Da aber viele Genossenschaften nach höherem ökologischem Standard und zusätzlich Gemeinschaftsanlagen bauen, gleicht sich das kostenmässig aus.» Ein deutlicher Unterschied im Mietpreis stellt sich über die Jahre hinweg ein. So war im Jahr 2000 die durchschnittliche Quadratmetermiete bei Genossenschaftswohnungen rund 20 Prozent günstiger als bei den restlichen Mietwohnungen. Der Preisunterschied lässt sich auf die Kostenmiete zurückführen, die nicht den Marktgesetzen folgt. Gemeinnützige Bauträger ziehen nur eine kleine Verzinsung des Eigenkapitals aus der Miete. Der Mietzins deckt also in erster Linie die effektiven Kosten des Vermieters.

Artikel zum Thema

Bauern-Genossenschaft wird Verein



Die Berner Bauernorganisation Lobag heisst neu «Berner Bauern Verband» und ist nun ein Verein, nicht mehr eine Genossenschaft.

[Mehr...](#)

22.04.2015

Stadt gibt Genossenschaften den Vorzug

Die Stadt will das gesamte Warmbächli-Areal an Wohnbaugenossenschaften abgeben. Ob der Entscheid mehr ist als ein Lippenbekenntnis, muss sich allerdings erst noch weisen. [Mehr...](#)

Von Fabian Christl 15.05.2015

Köniz macht aktive Bodenpolitik und begrüsst Genossenschaften

Erst übte das Könizer Parlament etwas Wahlkampf-Rhetorik, doch dann machte es solide Politik, Wohnbaupolitik. [Mehr...](#)

Von Marc Lettau 23.10.2013