

# In drei Jahren 400 Mal umziehen

Autor(en): **Pellin, Elio**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106967>

## **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.

Totalsanierung einer grösseren Siedlung in Bern-Wylergut

# In drei Jahren 400 Mal umziehen

Die Siedlungs-Baugenossenschaft Bern-Wylergut saniert innerhalb von drei Jahren 148 Wohnungen.

Dank einer günstigen Finanzierung und der Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer bleiben die Mieten auch nach dem Umbau tief. Am Ende des Projektes werden gegen 400 Umzugsbewegungen stattgefunden haben – eine Parforceleistung für MieterInnen und Genossenschaft.



Fotos: Ferenc Hamza

**VON ELIO PELLIN** ■ Innerhalb von drei Jahren 148 Wohnungen totalsanieren, das ist nicht gerade eine Kleinigkeit. Vor einem Jahr, am 8. März 2000, begann die Siedlungs-Baugenossenschaft Bern-Wylergut (SBGB) die Renovation ihrer Mehrfamilienhäuser an der Polygonstrasse 49 bis 97. 36 Wohnungen sind bereits umgebaut, weitere 48 werden bis Anfang Oktober bezugsbereit sein, und spätestens Anfang 2003 werden alle Mieterinnen und Mieter der Polygonstrasse in umfassend sanierten und umgebauten Einheiten wohnen. Dass die SBGB ihr Grossprojekt tatsächlich durchführen kann, ist nicht selbstverständlich. 1994 noch hatte die Generalversammlung das erste Sanierungskonzept abgelehnt, weil der Umbau die Mieten zu stark verteuert hätte. Ein zweites Konzept wurde von der Verwaltung kurz vor der GV 1998 zurückgezogen, weil sich eine noch kostengünstigere Lösung abzeichnete. An der ausserordentlichen Ge-

**Links:** Die eher düsteren Farben des unrenovierten Altbaus im Vordergrund; die hinteren Häuserzeilen sind bereits renoviert und entsprechen dem neuen, freundlichen Farbkonzept, wie es Suzanne Meier und Ludwig Schmid im Mai 2000 im *wohnen* präsentierten.





**Anspruchsvolle Details:** Weil die ganze Siedlung, gebaut im «Landi-Stil», unter Denkmalschutz steht, waren gewisse Details sakrosankt. Zum Beispiel die Graffiti, die sich an der Aussenwand des Treppenhauses hochwinden. Dieser Teil der Fassade konnte nicht isoliert werden.

**WIDERSTAND GEGEN UMZÜGE** Damit war auch entschieden, die Wohnungen nicht bewohnt zu sanieren, sondern sie vorher zu räumen. Nicht zuletzt dieser Vorschlag war auf heftigen Widerstand aus der Genossenschaft gestossen. Die belegten Wohnungen zu sanieren wäre aber sehr umständlich und weder für die BewohnerInnen noch für die Bauleute zumutbar gewesen. So mussten zum Beispiel die gesamten Böden herausgerissen und mit Leichtbeton und Schallisolation völlig neu gebaut werden. Ebenso wurden Küchen, Badezimmer und die Elektroinstallationen komplett neu erstellt.

Bereits seit 1998 hatte die SBGB neue Mietverträge nur noch befristet auf 1. März 2000 abgeschlossen. Seit Baubeginn stehen somit 24 freie Wohnungen als Puffer für die Zeit des Umbaus zur Verfügung. Wird ein Haus umgebaut, ziehen alle Mietparteien aus. Im besten Fall bereits in ihre neuen und sanierten Wohnungen. Häufig jedoch müssen sie zuerst mit einer Übergangslösung vorlieb nehmen und später erneut umziehen. Zwischen 300 und 400 Umzugsbewegungen stehen über die drei Jahre der Sanierung an. Von den ehrenamtlich arbeitenden Genossenschaffern, die sich bisher um die Vermietungen gekümmert haben, ist dieser Aufwand weder zeitlich noch fachlich zu bewältigen. Die SBGB hat deshalb für die Umbauphase eine professionelle Liegenschaftsverwaltung beauftragt, die alten Verträge zu kündigen, neue auszustellen sowie Ersatzeinheiten und die definitiven Wohnungen zuzuteilen. Wenn immer möglich sollten die Mietparteien nach dem Umbau in ihre bisherigen Wohnungen zurückkehren können. Zudem sollten sie so wenig wie möglich umziehen müssen.

neralversammlung vom Oktober 1999 stimmten die Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter schliesslich dem dritten Projekt zu. Für etwas über 19,5 Millionen Franken, so beschloss die GV, sollten aus 148 sanierungsbedürftigen Wohnungen 142 zum Teil vergrösserte Einheiten in Neubauqualität werden.

**KATASTROPHALER TRITTSCHALL** Ganz ohne Widerstand kam jedoch auch dieser Entscheid nicht zustande. «In den Wohnungen konnte man noch sehr gut leben», erklärt SBGB-Präsident Ludwig Schmid. Zwischen 1977 und 1979 waren die Küchen erneuert worden. Rein optisch seien die Wohnungen noch in Ordnung gewesen. Tatsächlich waren die Häuser an der Polygonstrasse aber in einem schlechten Zustand. Sie waren noch während des Krieges zwischen 1942 und 1945 gebaut worden. Das «Ergebnis einer mutigen Tat», als ein

paar Männer das Wylergut ohne Geld, Garantien oder Subventionen geplant und gebaut hätten, wie Schmid in der Einladung zur ausserordentlichen GV 1999 schrieb. Den Umständen der Zeit entsprechend waren die Häuser an der Polygonstrasse aber Kriegsbauten von beschränkter baulicher Qualität. Elektrische und sanitäre Anlagen sowie der Lärmschutz waren in den 90er Jahren längst nicht mehr genügend. Vor allem der Trittschallschutz sei eine Katastrophe gewesen, bestätigt Schmid. Man habe sogar riechen können, wenn in der unteren Wohnung jemand geraucht habe. Mit einer Totalsanierung habe man erstens verhältnismässig teure Teilsanierungen vermeiden und zweitens die Bausubstanz für kommende Generationen erhalten wollen. Mit einer komfortablen Mehrheit stimmte die GV schliesslich dem Vorschlag der Verwaltung zu.

**TIEFER BUCHWERT** Mit der Finanzierung des Umbaus sei die Genossenschaft an die Grenze ihrer Möglichkeiten gestossen, bilanziert Ludwig Schmid. Die SBGB habe immer so viel wie möglich über tiefe Mieten an die Genossenschaffterinnen und Genossenschaffter weitergegeben. Die Eigenmittel waren deshalb sehr beschränkt. Zudem sind die Liegenschaften bis auf 6,3 Millionen Franken, also rund 36 000 Franken pro Wohnung, abgeschrieben. Der tatsächliche Wert sei aber weit höher, weshalb ein auf den ersten Blick so ungünstiges Verhältnis von Eigenkapital und Fremdkapital



**Komfortanpassung:** Die bereits vorher getrennten Bäder und WC in den grösseren Wohnungen der Siedlung wurden neu ausgebaut und erreichen damit einen zeitgemässen Standard.

pital zu vertreten sei, erklärt Schmid. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen gewährte ein Darlehen von 2,3 Millionen Franken zu einem reduzierten Zinssatz. Eine Million Franken stehen dem SBGB als Eigenmittel zur Verfügung. Für den Rest der Bausumme von 19,5 Millionen Franken gewährte die Coop-Bank ein Darlehen zu einem Zins von einem halben Prozent unter dem Satz der ersten Hypothek.

Der Umbau selbst kam die SBGB verhältnismässig preiswert zu stehen. Zum einen wurden die Verträge noch in einer Phase abgeschlossen, in der die Baubranche solch grosse und relativ langfristige Aufträge zu sehr günstigen Konditionen annahm. Und zum andern arbeitet die SBGB für ihr erstes grosses Projekt seit der Genossenschaftsgründung in den 40er Jahren mit einer Generalunternehmung zusammen. Die Mieten bleiben so auch nach dem Umbau relativ tief. 4-Zimmer-Wohnungen kosten rund 1000 Franken und die meisten 3-Zimmer-Wohnungen kosten unter 800 Franken im Monat. «Die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer hat sich für die Genossenschaft bewährt», meint Schmid, «für Genossenschaften, denen entsprechende professionelle Strukturen fehlen, ist das eine gute Sache.» Einerseits werde die Genossenschaft von Bauführungsaufgaben entlastet und andererseits liege das Kostenrisiko beim Generalunternehmer. Er verpflichtet

sich, den Umbau in einer bestimmten Qualität für eine festgelegte Summe durchzuführen. Er garantiert sowohl für Kosten wie für den Zeitplan. Natürlich sei es ein tägliches Ringen, meint Schmid, denn je tiefer die tatsächlichen Baukosten sind, desto grösser ist der Gewinn des Generalunternehmers. Und der versucht natürlich, den Kostendruck an die Handwerker und anderen Unternehmen, aber auch an die Genossenschaft, weiterzugeben. So wollte der Generalunternehmer etwa für jede sanierte Wohnung an der Polygonstrasse nur zwei statt wie üblich drei Schlüssel abgeben.

**AUFWAND UNTERSCHÄTZT** Knallhart werde bei jedem Problem verhandelt, ob nun dies oder jenes in der Offerte enthalten sei oder nicht, bestätigt Beat Scheidegger, der verantwortliche Architekt der SBGB. Wichtig sei vor allem ein gutes Controlling und: «Der Baubeschrieb muss möglichst genau sein», empfiehlt Scheidegger. «Man sollte auch möglichst wenig am Projekt ändern. Jede Änderung wird sofort sehr teuer.»

Fünf Unternehmen haben ihre Offerten für die Gesamtverantwortung des Umbaus eingereicht. Die Vorschläge wiesen Differenzen von bis zu fünf Millionen Franken auf. Nachdem die SBGB Erkundigungen eingeholt hatte, gab sie dem günstigsten Anbieter den Zuschlag. Und bisher läuft tatsächlich alles nach Plan. Was er am ganzen Umbau unterschätzt habe,

so Schmid, sei sein eigener Arbeitsaufwand. «Ich dachte, mit dem Architekten, dem Generalunternehmer und der externen Vermietung sei quasi alles geregelt. Die letzte Verantwortung und vor allem die Vermittlung zwischen allen beteiligten Parteien liegt dennoch bei mir. Aber», resümiert Schmid, «ich würde den Umbau wieder so machen.»



Das Leben war zwar keine Baustelle, aber ein mindestens zweimaliges Umziehen. Die Wohnungen wurden etappenweise geleert, so dass die Bauarbeiten ungehindert vorwärts kamen. (links)

Familie Marrazzo gehört zu den glücklichen, die nur ein Mal umgezogen sind. Sie wechselten direkt von einer alten 3- in eine erneuerte 4-Zimmer-Wohnung. «Jetzt ist es viel freundlicher und heller», sagt Silvia Marrazzo (unten, Mitte). Sie freut sich trotzdem, wenn die Bauerei endlich ein Ende hat. Dann findet sie wieder einen Parkplatz vor dem Haus

