

# Gut fürs Quartier, gut für die MieterInnen

Autor(en): **Wartenweiler, Johannes**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106981>

## **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.

Der Neubau Vordere Lorraine (Volo) ist bald bezugsbereit

# Gut fürs Quartier, gut für die MieterInnen

Im Berner Lorraine-Quartier hat eine Trägerschaft aus alternativen Kreisen das Projekt Volo auf die Beine gestellt. Die zwei vor der Vollendung stehenden Neubauten wenden sich an eine vielfältige Mieterschaft. Beim Innenausbau konnte sie zwischen zwei attraktiven Mitsprache-Modellen wählen.





Blick von der Baustelle in den Innenhof. Der Altbau links soll in einer zweiten Etappe saniert werden.

**VON JOHANNES WARTENWEILER** ■ Der Rohbau steht, die Fenster sind bereits eingebaut. Im Inneren arbeiten Elektriker, Schreiner und Bodenleger. Es gibt noch viel zu tun, und doch sollen bereits ab Juni die ersten von insgesamt 26 Wohnungen in der Überbauung Vordere Lorraine (Volo) bezugsbereit sein. Die beiden Architekten Martin Zulauf (Werkgruppe) und Jürg Sollberger (Reinhard+Partner) sind zuversichtlich, dass sie es auch schaffen werden.

Das Projekt Volo umfasst in der ersten Etappe mit Kosten von 11,5 Millionen Franken zwei fünfstöckige Neubauten zwischen Lorrainestrasse, Jurastrasse und Randweg. Dazu kommen vier Künstlerateliers am Randweg. Die beiden Häuser haben den gleichen Aufbau. Im Untergeschoss entstehen Gewerberäume mit Tageslicht, das Erdgeschoss ist für Büros, Ateliers und Geschäfte reserviert, und in den drei oberen Geschossen befinden sich Wohnungen in verschiedenen Grössen (58 bis 142 Quadratmeter). Erschlossen werden sie durch Laubengänge und wohnungsinterne Treppen. Jedes Haus verfügt ausserdem über einen Lift. Architektonisch bestechen die Bauten durch grosse Fensterflächen und durchlaufende Balkone an der strassenseitigen

Südfassade. In einer zweiten Etappe werden die beiden teilweise unter Denkmalschutz stehenden Altbauten saniert. Die geschätzten Kosten dafür betragen drei Millionen Franken.

Als Bauträgerin tritt die WOK Lorraine AG auf. Geldgeberinnen im Hintergrund sind zwei Pensionskassen: die Gepabu (Gemeinsame Vorsorgestiftung alternativer Bernischer Unternehmen) und die den Anthroposophen nahestehende PUK (Pensionskasse für Unternehmer, Künstler und Freischaffende). Bei der Alternativen Bank Schweiz konnte ausserdem ein Baukredit in der Höhe von fünf Millionen Franken aufgenommen werden. «Die beiden Pensionskassen geben uns eine bescheidene Bruttorendite vor», erklärt Zulauf, «entsprechend günstig können wir unsere Mietzinse gestalten.» Zulauf und Sollberger sitzen als Vertreter der beiden Architekturbüros auch im Verwaltungsrat der WOK Lorraine AG.

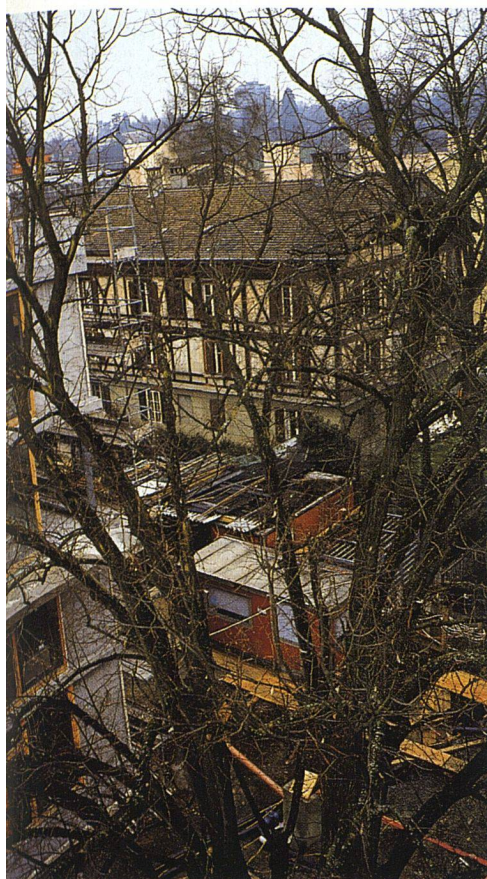
**INS QUARTIER INTEGRIERT.** Das Projekt siegte 1998 im Rahmen eines von der Stadt Bern als Baurechtsgeberin veranstalteten Investorenwettbewerbs. Bei den Vorgaben der Stadt ging es nicht nur darum, das an die neue Gewerbeschule (GIBB) angrenzende Gebiet optimal zu gestalten und den Anschluss an das Quartier herzustellen. Sie verlangte auch, dass eine bestehende Kinderkrippe und die Künstlerateliers des «Kunstkanals» bei der Planung zu berücksichtigen seien. «Das hat wohl einige renditeorientierte Inte-

ressenten abgeschreckt», mutmasst Zulauf. Volo kann in einigen Punkten von der Nachbarschaft zur GIBB profitieren. So wird es die Heizwärme aus dem dortigen Blockheizkraftwerk beziehen und die gleiche Garageneinfahrt benützen können.

**ZURÜCK IN DIE LORRAINE.** Die Nachfrage nach Wohnraum in der stadtnahen Lorraine war von Anfang an gross: «Wir mussten nie ein Inserat schalten», erinnert sich Sollberger. Als erstes sei der Anteil an Büroräumen zugunsten von Wohnraum reduziert worden. «Und inzwischen sind alle Wohnungen vermietet.» In den beiden Häusern entstehen Familienwohnungen, WG-Wohnungen und Wohnungen für Einzelpersonen. Etwa 75 Personen werden in den nächsten Wochen und Monaten hier einziehen. Die Preise sind günstig, aber nicht billig. So kostet eine Zweizimmerwohnung 950 Franken, eine Vierzimmerwohnung 1700 Franken und eine Fünzimmer-Maisonnetwohnung 2500 Franken ohne Nebenkosten.

Dabei ist die zukünftige Bewohnerschaft sehr homogen. «Viele wohnen bereits in der Lorraine, andere kehren in die Lorraine zurück», sagt Zulauf, «viele kennen sich bereits.» Ein Zeichen dafür, dass in dieses «Dorf» eine sehr städtische Bewohnerschaft einziehen wird, ist die Tatsache, dass von den 45 gebauten Parkplätzen nur gerade sechs im Haus vermietet werden können. Dafür soll ein grosser Übungsraum in der Tiefgarage eingerichtet werden.

Der Volo-1-Neubau spiegelt sich in der Fassade der Gewerbeschule.



Um die alte Linde zu erhalten, musste der Eingang zur Einstellhalle anders gelegt werden. Der Baum schafft den sinnbildlichen Bezug zum gewachsenen Quartier.

**ATTRAKTIVE MITSPRACHEMODELLE.** Eine Besonderheit des Volo ist das Mitspracherecht der MieterInnen bei Wohnungsgrösse, Grundriss, Anordnung und Innenausbau. Die Architekten haben dabei gemeinsam mit der Stiftung Wohnqualität zwei Modelle entwickelt: die «Miete nach Mass» und die Rohbaumiete. Bei der «Miete nach Mass» wird ein Baukasten-katalog verwendet, der auch schon bei der Sanierung der städtischen Liegenschaften im Murifeld und in Ausserholli-gen angewendet wurde und einige Varianten für die Gestaltung des Innenraums vorgibt. So können die MieterInnen unter verschiedenen Boden- und Wandbelägen auswählen und unter zwei verschiedenen Küchenkombinationen. Der Ausbaustandard schlägt sich direkt in der Miete nieder. «Wer sich überall für die teuerste Variante entscheidet, muss mit einer fünf bis sieben Prozent höheren Miete rechnen», sagt Architekt Zulauf. Wesentlich weiter geht die Rohbaumiete. Dabei können die MieterInnen eine Wohnung

sozusagen im Rohzustand mieten und den Innenausbau selber vornehmen und finanzieren. Dazu gehören etwa die inneren Trennwände, die Bodenbeläge, die Malerarbeiten, die Elektrofeinverteilung sowie der Ausbau von Bad und Küche. Eine Schwierigkeit der Rohbaumiete besteht in der Abgrenzung zwischen Mieter/Eigentümer. Rohbaumietern müssen deshalb den Innenausbau von der Bauherrschaft bewilligen lassen. Dieser muss sich innerhalb eines gewissen Standards bewegen. «Wir wollen verhindern, dass Mieter teure Sachen einbauen, für die es dann keinen Bedarf gibt», sagt Sollberger. Darum hat die WOK Lorraine AG auch festgelegt, wie bei einem Auszug die MieterInnen für eigene Installationen entschädigt werden sollen. Als Grundlage dient eine Amortisationstabelle.

**KAUM INTERESSE FÜR ROHBAUMIETE.** Und wie lassen sich diese beiden Konzepte umsetzen? «Abrechnungsmässig gesehen gibt es keine Probleme. Das ist wie beim Bau von Eigentumswohnungen», sagt Zulauf. Er habe allerdings festgestellt, dass MieterInnen bescheidenere Wünsche hätten als Besitzer von Eigentumswohnungen und darauf achteten, dass die Miete insgesamt nicht allzu hoch ausfalle. «Die ErstmieterInnen nutzen vor allem den Spielraum der flexiblen Grundrisse.» Die Rohbaumiete scheint hingegen nicht besonders beliebt zu sein. Nur gerade eine Partei habe sich für dieses Konzept entschieden, wissen die Architekten. Der geringeren Miete stünden meist höhere Ausbaukosten gegenüber. Kurz: Es rechnet sich meistens nicht.

Die Rücksichtnahme auf MieterInnen-Anliegen bedingt einen beträchtlichen Mehraufwand. «Ein gewisser Teil dieser Kosten geht zulasten der Bauherrschaft», erklärt Sollberger. Im Gegenzug übernehmen die MieterInnen aber auch Verantwortung für ihr gemeinsames Haus und organisieren sich in einem Hausverein. Der hat dafür zu sorgen, dass Hauswartsarbeiten und kleine Reparaturen erledigt werden, ist aber auch Anlaufstelle für Konflikte aller Art.

**HOHE EIGENVERANTWORTUNG.** Für das Volo-Konzept, das klare Mietverhältnisse mit hoher Eigenverantwortung verbindet, gibt es in

der Schweiz wenig Vorbilder: Im Bereich Neubauten kommt den Architekten vor allem das Projekt Davidsboden in Basel in den Sinn. Eine direkte Konkurrentin beim Investorenwettbewerb war die Wogeno Bern. Wogeno-Vorstand Günter Ketterer hat aber die Konkurrenzsituation längst hinter sich gelassen: «Das Projekt funktioniert und entspricht offensichtlich einem Bedürfnis», urteilt er. Volo legt Wert auf MieterInnen, die sich in günstigen Wohnungen wohlfühlen. «Deswegen haben wir etwa im Bereich Bauökologie nicht das ganze Potential ausgeschöpft», sagt Zulauf, «wir haben Ausschreibungen gemacht und konsequent den günstigsten Anbieter ausgewählt.» Das habe natürlich auch bedeutet, dass kleinere Betriebe kaum berücksichtigt werden konnten.

Viel Beton prägt die Bauten, aber auch viel Licht. In den obersten Stockwerken hat man einen grandiosen Blick über die Stadt. Auch Zulauf wird demnächst hier einziehen: «Es ist doch ein gutes Zeichen, wenn der Architekt in ein Haus zieht, das er selber gebaut hat.»



#### Neues Leben in der Lorraine

Viele Jahre lang war die sehr zentral gelegene Berner Lorraine ein vernachlässigtes Quartier. Der Lärm der Eisenbahn vertrieb viele BewohnerInnen. In den leeren Wohnungen liessen sich meist AusländerInnen nieder. Im Quartierhof, wo die Post seit den siebziger Jahren eine Überbauung plante, zog die alternative Szene ein. Erst Ende der Achtzigerjahre kam mit dem Neubau der Gewerbeschule (GIBB) Bewegung in die Quartierentwicklung. Verschiedene Wohnbaugenossenschaften konnten alte Häuser von der Stadt und dem Kanton übernehmen. Auch private Investoren haben inzwischen den Wandel bemerkt und sanieren ihre Gebäude. Noch steht eine Garage im Quartier. Wenn sie demnächst wegzieht, soll nach dem Willen der Stadt eine Wohnüberbauung entstehen.