

"Wir werden 270 Millionen Franken in die Erneuerung investieren" : Interview mit Walter Straub, Geschäftsführer der FAMBAU, Bern

Autor(en): **Straub, Walter / Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107762>

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.



“

Die grossen Wohnungen im Tscharnergut können wir auch heute problemlos an Familien vermieten.

”

Interview mit Walter Straub, Geschäftsführer der FAMBAU, Bern

«Wir werden 270 Millionen Franken in die Erneuerung investieren»

Mit 2500 Wohnungen ist die FAMBAU die grösste Baugenossenschaft in Bern und eine der grössten in der Schweiz. Ihr Bestand liegt hauptsächlich in den Grosssiedlungen im Westen der Stadt. Deren Erneuerung ist eine anspruchsvolle Aufgabe, wie die Sanierung eines Hochhauses mit 300 Wohnungen zeigt. Für Walter Straub, Geschäftsführer der FAMBAU, ist dies nicht die einzige Herausforderung. Die Genossenschaft möchte nämlich in den nächsten Jahren weiter expandieren.

Wohnen: Die Gründung der FAMBAU geht auf das Jahr 1945 zurück. Wer waren die Initianten?

Walter Straub: Die Gründer der Familien-Baugenossenschaft, wie sie damals hiess, waren vier Produktivgenossenschaften sowie das Architekturbüro Hans + Gret Reinhard. Zwei Motive standen im Vordergrund. Einerseits ging es um Arbeitsbeschaffung, andererseits wollte man Liegenschaften dauerhaft der Spekulation entziehen und günstigen Wohnraum anbieten, eben hauptsächlich für Familien.

Wer steht heute hinter der FAMBAU?

Die wirtschaftliche Situation führte dazu, dass die Produktivgenossenschaften eine nach der anderen verschwanden oder in Aktiengesellschaften umgewandelt wurden. Von den ursprünglichen Mitgliedern sind nur noch die Gipser- und Malergenossenschaft und die reinhardpartner Architekten + Planer AG dabei. Heute zählt die Genossenschaft 78 Mitglieder, zu denen juristische Personen wie Banken, Versicherungen und die Gewerkschaft Unia sowie Private gehören. Auch die Stadt Bern hält einen kleinen Anteil.

Die FAMBAU ist besonders in den 1960er- und frühen 1970er-Jahren gewachsen, als im Westen Berns Grosssiedlungen wie das Tscharnergut entstanden. Warum war die Genossenschaft an dieser Stadterweiterung so stark beteiligt?

Zum einen kam die FAMBAU über ihre Genossenschaftler ins Spiel, denn diese waren bei Planung und Ausführung dieser Siedlungen federführend. Gleichzeitig drängte sich die Zusammenarbeit mit einem Partner auf, der bereits im sozialen und preisgünstigen Wohnungsbau tätig war. So kam nicht nur die FAMBAU, sondern auch die ähnlich gelagerte Baugenossenschaft Brünne-Eichholz zum Zug.

In Überbauungen wie dem Bethlehemacker, Gäbelbach oder Tscharnergut leben oft mehrere hundert Menschen unter einem Dach. Wie gefragt sind die Wohnungen dort heute noch?

Da muss man differenzieren. Im Tscharnergut beispielsweise bieten die Hochhäuser, die wir vor einigen Jahren saniert haben, vor allem Viereinhalb- und Fünfeinhalbzimmerwohnungen. Die entsprechen vom Grundriss her durchaus heutigen Bedürf-

Zur Person

Walter Straub (52) hat Architektur und Betriebswirtschaft studiert. Zu seinen beruflichen Stationen gehört der Aufbau einer Generalunternehmung sowie ein eigenes Architekturbüro. Im Jahr 2000 wurde er zum Geschäftsführer der Hoch- und Tiefbaugenossenschaft Bern ernannt. In dieser Funktion nahm er Einsitz in den Verwaltungsrat der FAMBAU, deren Geschäftsleitung er 2005 übernahm. Die FAMBAU zählt heute 24 Angestellte in der Verwaltung und sieben vollamtliche Hauswarte. Als wichtigste Führungsprinzipien nennt Walter Straub das Schaffen eines guten Arbeitsklimas. Dazu gehöre, dass alle Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen können und die entsprechenden Kompetenzen erhalten.



nissen und können problemlos auch an Familien vermietet werden. In der gleichen Überbauung gibt es aber auch Scheibenhäuser, wo wir gewisse Probleme haben. Dort befinden sich vor allem Dreizimmerwohnungen – das dritte Zimmer mit gerade neun Quadratmetern. Weitere Schwachstellen kommen hinzu, etwa die Erschliessung mit einem Lift, der nur in den Halbgeschossen hält, oder Laubengänge, die unerwünschte Einblicke erlauben. All das und weitere Problembereiche sind heute nicht mehr marktkonform.

Planen Sie Gegenmassnahmen?

Wir sind im Moment daran, über die übergeordnete Tscharnergut Immobilien AG ein Konzept für eine mittel- oder langfristige Sanierung der Scheibenhäuser auszuarbeiten. Wir stehen jedoch vor der Tatsache, dass die Denkmalpflege im Tscharnergut jedes Gebäude und das gesamte Quartier als schützenswert eingestuft hat. Wohnungserweiterungen oder eine neue Lösung für die Erschliessung würden das Erscheinungsbild verändern. Anpassungen an die neue Energiegesetzgebung und die Vorschriften der Gebäudeversicherung sind jedoch notwendig. In Zusammenarbeit mit der Tscharnergut Immobilien AG, dem Stadtplanungsamt und der Denkmalpflege werden zurzeit gemeinsame Richtlinien und Strategien für die Zukunft des Quartiers entwickelt.

Welche Rolle spielt der Denkmalschutz bei den anderen Siedlungen?

Die übrigen Grossbauten sind nicht geschützt. Anders sieht es bei den Reihenhäusern im Bethlehemacker aus. Ich verstehe zwar, dass die Denkmalpflege die Häuschen

“
Minergie ist bei der Sanierung eines derart grossen Gebäudes fast nicht machbar.”

mit ihrer etwas speziellen Holzkonstruktion bewahren will. Doch der Schutz ist so absolut, dass eine Erweiterung, wie sie vom Grundstück her problemlos möglich wäre, ausgeschlossen ist. Für solche Massnahmen ist Bern sicher das härtere Pflaster als beispielsweise Zürich.

Wie sehen die Erneuerungspläne für die nächsten Jahre aus?

Wir haben ein Portfoliomanagement aufgebaut und alle Liegenschaften bezüglich Sanierungsbedarf analysiert. In einem Fall sehen wir mittelfristig auch einen Ersatz vor. Insgesamt wird die FAMBAU in den nächsten zwölf bis fünfzehn Jahren etwa 270 Millionen Franken in die Erneuerung investieren.

Anfang Jahr haben Sie ein Sanierungsprojekt mit aussergewöhnlichen Dimensionen angepackt.

Wir erneuern in den nächsten zwei Jahren ein Hochhaus in Gäbelbach aus den 1960er-Jahren. Es gehört zu einem Ensemble von drei Häusern mit je bis zu dreihundert Wohnungen – das sind wahrscheinlich die grössten Wohngebäude der Stadt Bern.

Wo liegen die Schwachpunkte des imposanten Betonelementbaus?

Was die Wärmedämmung betrifft, ist der Bau sicher nicht mehr zeitgemäss. Wir erneuern deshalb die gesamte Ostfassade, die eine Isolation von rund 14 Zentimetern erhält. Zudem ersetzen wir alle Fenster. Wegen der grösseren Dichtigkeit bauen wir im Bereich der Nasszellen Komfortlüftungen ein. Küchen, Bäder und Haustechnik müssen komplett ersetzt werden.

Erreichen Sie den Minergiestandard?

Wir nähern uns weitgehend an. Bei einer Sanierung eines derart grossen Gebäudes ist Minergie fast nicht machbar. In der Konstruktion hat es einfach zu viele Details, die man punkto Isolation nicht lösen kann.

Sind im Bereich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit weitere Massnahmen geplant?

Zur Optimierung der Energieeffizienz wird auf dem Dach eine thermische Solaranlage mit einer Gesamtfläche von etwa dreihundert Quadratmetern realisiert. Damit können rund 35 Prozent des gesamten Jahresenergiebedarfs zur Warmwasseraufbereitung für die 760 Bewohnerinnen und Bewohner abgedeckt werden. Dank einer Jahresleistung von etwa 200 000 Kilowattstunden können jährlich rund 20 000 Liter Heizöl eingespart werden, was den CO₂-Ausstoss um 56 000 Kilo reduziert.

Sie führen die Sanierung, die rund zwei Jahre dauern wird, in bewohntem Zustand durch.

Das hat vorwiegend soziale Gründe. Zudem würde die FAMBAU bei 300 Wohnungen einen beträchtlichen Mietzinsausfall erleiden. Die Genossenschaft will ihre Mieter behalten, Kündigungen sind daher nicht

vorgesehen. Wir haben uns deshalb für ein Vorgehen in Etappen entschieden. Die Lärmimmissionen sind zwar beträchtlich, doch die Eingriffe in den einzelnen Wohnungen dauern nur vier bis fünf Wochen. Viele Mieter ziehen während dieser Zeit zu Verwandten oder fahren in die Ferien. Manche werden innerhalb des Gebäudes auch in bereits sanierte Wohnungen wechseln.

Wie reagierten die Mieter auf die Pläne?

Wir haben sie frühzeitig informiert und an einer Veranstaltung alle Fragen geklärt. Ausserdem konnten sich die Mieter anhand einer Musterwohnung orientieren. Wir sind auch vor Ort präsent: Wir haben einen Bürocontainer aufgestellt und dort eine Anlaufstelle für die Sorgen und Nöte der Mieter geschaffen.

Wie stark werden die Mietzinse ansteigen?

Die Erhöhung um rund sechzig Prozent sieht nach viel aus. Die bisherigen Mietzinse gehörten jedoch zu den tiefsten in der ganzen Stadt. Der Nettomietzins einer Dreieinhalbzimmerwohnung beträgt vor der Sanierung knapp 700 Franken. Mit knapp 1100 Franken bleibt eine solche Wohnung auch nach der Sanierung für Bern günstig.

Geht es auch darum, mit den erneuerten Wohnungen ein höheres Segment anzusprechen? Schliesslich liegt Gäbelbach neben dem neuen Quartier Brünnen mit dem Einkaufszentrum «Westside», gehobenen Wohnsiedlungen und einer ausgezeichneten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Im Gegenteil, wir möchten die bisherigen Mieter halten. Erwünscht ist allerdings ein gewisser Generationenwechsel. Im Haus leben viele ältere Menschen, nicht selten allein. Einige werden nun in kleinere Wohnungen ziehen, wodurch Wohnraum für Familien frei wird.

Die FAMBAU hat in Brünnen mit «come west» eine der ersten Neubausiedlungen erstellt. Dort setzen Sie auf Eigentum. Ursprünglich waren jedoch Mietwohnungen geplant.

Wir hätten auf unseren zwei Baufeldern eigentlich gern Mietwohnungen realisiert. Die Ausgangslage war jedoch schwierig. Wegen der Auflagen von Stadt und Kanton kam schon nur die Erschliessung teuer. Die Kosten für Strassen, Leitungen usw. beliefen sich auf rund 350 Franken pro Quadratmeter BGE, im Normalfall sind das 100 bis 120 Franken. Mit der Überbauungsordnung war die Pflicht verbunden, einen Architekturwettbewerb durchzuführen und das siegreiche Büro mit der Realisierung zu betrauen. Weiter kam hinzu, dass unsere zwei Baufelder zwar attraktiv gegenüber zwei neuen Parks liegen, jedoch eine schwieri-

“

Verkauft die Stadt an den Meistbietenden, sind Baugenossenschaften chancenlos.

”

ge Form haben. All dies schränkte den Spielraum ein. Auch beim ausgewählten Projekt mit seinen 13 Einzelhäusern war klar, dass zwar eine architektonisch interessante, aber teure Überbauung entstehen würde. Wir kamen zum Schluss, dass wir Mietzinse verlangen müssten, die am obersten Limit für Bern lägen. Gleichzeitig waren die Vermietungschancen in einem Quartier, das erst auf dem Papier bestand, nicht abzuschätzen.

Wie erleben Sie den Wohnungsmarkt bei den übrigen Liegenschaften?

Die Vermietung ist grundsätzlich problemlos. Unser Leerwohnungsbestand liegt deutlich unter einem Prozent, wir sprechen eigentlich von Vollvermietung. Probleme gibt es am ehesten bei teureren Wohnungen, deren Standort nicht optimal ist.

Sind Grosssiedlungen für soziale Probleme anfälliger?

Das erleben wir überhaupt nicht so. Im Übrigen besitzt die FAMBAU für Mieterkonflikte ein Instrument, das wohl einmalig ist in

der Schweiz: einen neutralen Vermittlungsausschuss, der aus sieben Mietern besteht. Ihn schalten wir ein, wenn die Verwaltung ein Problem nicht lösen kann. Er schickt dann in der Regel zwei Mitglieder, die nicht im betreffenden Quartier leben. Sie versuchen im Gespräch zwischen den Streitparteien zu vermitteln, was in den meisten Fällen gelingt. Der Ausschuss kommt etwa drei- bis viermal im Jahr zum Einsatz – ein Indiz, dass wir keine grossen sozialen Probleme haben.

Wird die FAMBAU weiter wachsen?

Der Entscheid, in Brünnen auf Eigentum zu setzen, hat mit der Wachstumsstrategie der FAMBAU zu tun. Denn dadurch werden Mittel für weitere Projekte frei. Gleichzeitig stehen wir vor der Tatsache, dass 1700 unserer 2500 Wohnungen im Westen Berns liegen. Diese Konzentration, die in schlechten Zeiten ein Klumpenrisiko bedeuten könnte, möchten wir etwas durchbrechen. Deshalb wollen wir auf der Ostseite der Stadt expandieren. Die FAMBAU ist immer bestrebt, guten und günstigen Wohnraum zu schaffen. Das Problem ist allerdings: Es gibt nicht viele gute Grundstücke. Was auf den Markt kommt, ist teuer.

Erhalten Sie Unterstützung von der Stadt Bern? Sie will den Wohnungsbau ankurbeln und auch die gemeinnützigen Bauträger berücksichtigen.

Leider sind das bisher meist Lippenbekenntnisse. Fakt ist, dass auch die Stadt letztlich an den Meistbietenden verkauft. Da ist eine Baugenossenschaft chancenlos. Aber vielleicht ändert sich dies ja in Zukunft!
Interview: Richard Liechti



Die FAMBAU erneuert ihr Hochhaus in Gäbelbach mit 300 Wohnungen.