

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 9

PDF erstellt am: **27.06.2024**

## **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.



Eine Sanierung der Altbauten lohnt sich nicht mehr.



Neubauprojekt von mlzd Architekten.

## BAUGENOSSENSCHAFT METTLLENWEG, BIEL

# Knacknuss Wirtschaftlichkeit

**Die Bieler Baugenossenschaft Mettlenweg will eine Siedlung mit 154 Wohnungen durch Neubauten ersetzen. Das Projekt besitzt Beispielcharakter, handelt es sich doch um den ersten grossen Ersatzneubau einer Baugenossenschaft im Raum Bern.**

Die Häuser am Narzissenweg im Bieler Quartier Mett sind in die Jahre gekommen: Die 50-Quadratmeter-Wohnungen entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen, die bauliche Substanz aus der Nachkriegszeit ist schlecht. Auch macht der hohe Energieverbrauch Massnahmen notwendig. Eine Machbarkeitsstudie, von der Genossenschaft 2008 in Auftrag gegeben, kam zum Schluss, dass eine Sanierung längst nicht alle Mängel beseitigen würde und Neubauten letztlich wirtschaftlicher sind. Kommt hinzu, dass damit rund ein Viertel zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

### Keine «Zweiklassengesellschaft»

Die Baugenossenschaft Mettlenweg schrieb deshalb unter sechs erfahrenen Büros aus der Region einen Planungsstudienauftrag für Neubauten aus. In die Jury nahm man Fachleute auf, darunter einen Vertreter der Stadt. Zu erstellen war sowohl ein städtebaulicher Entwurf als auch ein exemplarisches Einzelgebäude. Bei beiden Wettbewerbstheilen empfahl das Preisgericht einstimmig die Vorschläge des bekannten Bieler Büros mlzd Architekten zur Weiterbearbeitung. Gemäss Theo Strauss, Präsi-

dent der BG Mettlenweg, überzeugte einerseits die genossenschaftliche Identität, die das neue Ensemble ausstrahlt. Die Architekten schlagen wieder zwölf Bauten vor, wobei drei quergestellte Häuser die Struktur auflockern. Ein elegantes Mansardengeschoss tritt an die Stelle der sonst üblichen Attikas, auf die man wegen der damit geschaffenen «Zweiklassengesellschaft» gern verzichtet.

Zwischen den Bauten entsteht eine attraktive Flaniermeile. Gemeinschaftsfördernde Laubengänge erschliessen die Wohnungen. Vorgesehen ist ein Mix von 43 Zweieinhalb-, 52 Dreieinhalb- und 34 Viereinhalbzimmerwohnungen, die ein breites Publikum ansprechen. Dank optionalen Schaltzimmern kann dieses Angebot der Nachfrage angepasst werden. Ein grosser Gemeinschaftsraum soll entstehen, eine Kindertagesstätte, ein Mittagstisch, auch ein Medien- und Spielzentrum, ein Fitnessraum, Werkstätten, ja sogar Serviceleistungen wie Reinigung oder Einkauf fasst man ins Auge.

### Förderbeitrag für Projektierung

Für Theo Strauss am wichtigsten: Das Siegerprojekt ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht auf dem richtigen Weg. Denn das Mietzinsniveau in Biel erlaubt keine grossen Sprünge. Das genossenschaftliche Angebot ist in keiner anderen Schweizer Stadt so günstig. Rund 600 Franken kostet eine Dreizimmerwohnung am Narzissenweg heute.

Auf dem freien Markt wären es etwa 1200 Franken. Bei den Neubauwohnungen mit vergleichbarer Hauptnutzfläche wolle man irgendwo dazwischen liegen, erklärt Theo Strauss. Rund 185 Franken Jahresmiete pro Quadratmeter Wohnfläche nennt er als Ziel, während es auf dem freien Markt bis zu 230 Franken sind. Eine 4½-Zimmer-Wohnung (102 m<sup>2</sup>) würde also auf rund 1580 Franken netto zu stehen kommen – ein ehrgeiziges Ziel.

Erreichen will man es durch günstige, aber keinesfalls billige bauliche Lösungen. Auch sind die Wohnflächen zwar zeitgemäss, aber nicht übertrieben. Ein wichtiger Faktor ist zudem, dass die Genossenschaft auf eigenem Land baut, das sie zu einem tiefen Preis einsetzen kann. In Frage käme auch, einen Teil der Wohnungen im Stockwerkeigentum abzugeben, wie dies aus Mitgliederkreisen angeregt wurde. Bei der Finanzierung (Totalkosten rund 43 Millionen Franken) beabsichtigt die Genossenschaft unter anderem Mittel aus dem Fonds de Roulement und den EGW-Anleihen zu nutzen. Die BG Mettlenweg gehört zu den ersten gemeinnützigen Bauträgern, die von den neuen Förderbeiträgen des Kantons profitieren (vgl. *wohnen* 4/2011): Er unterstützt die Projektierungskosten mit einem Betrag von 50 000 Franken.

### Einzigartiges Angebot

Die Verwaltung rechnet damit, dass rund zwei Drittel der heutigen Mieterschaft in die Neubauten wechseln wird. Die Mitglieder haben der Erneuerung der Siedlung an der Generalversammlung 2010 im Grundsatz denn auch mit grossem Mehr zugestimmt. Noch in diesem Herbst eröffnet die BG Mettlenweg ein Mitwirkungsverfahren, das der Mieterschaft die Möglichkeit gibt, ihre Bedürfnisse und Wünsche einzubringen.

Doch auch diejenigen, die nicht in den Neubau wechseln wollen, lässt man nicht im Stich. Max Bucher, dessen Immobilienfirma die Mettlenweg-Siedlungen verwaltet, versichert: Man werde für alle Mieterinnen und Mieter Ersatzlösungen finden. Die vorgesehene Etappierung des Neubaus erleichtert dies. Zudem hat man mit den umliegenden Genossenschaften zwecks «Mieter-tausch» Kontakt aufgenommen. Denn dort gibt es durchaus auch Mieter, die in eine moderne Neubauwohnung wechseln möchten. Eine weitere Tatsache stimmt die Genossenschaftsverantwortlichen zuversichtlich: Sowohl Rolex als auch Swatch werden in Biel in den nächsten Jahren neue Arbeitsplätze schaffen, teils in Velodistanz zum Narzissenweg.



## GRENCHNER WOHTAGE

## Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?

Die 16. Grenchner Wohntage beginnen am 3. November 2011 mit der Fachtagung «Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?» im Parktheater. Fachleute diskutieren über den Anspruch von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern, sozial verantwortlich, ökonomisch und ökologisch nachhaltig und mit Blick auf kommende Generationen zu handeln. In der aktuellen Diskussion über Auswege aus der Wohnungsknappheit erfährt dieses Selbstverständnis breite Unterstützung. Die Rede ist aber auch von zu hohen Flächen- und Ausbaustandards, Unterbelegung und einer «falschen» Bewohnerschaft. Die Tagung zeigt, wie die Bauträger selber und die öffentliche Hand diese Parameter steuern können und diskutiert die Rollen der gemeinnützigen und der übrigen Investoren bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen (Programm nebenstehend).

Die weiteren Veranstaltungen, die im Rahmen der Grenchner Wohntage stattfinden, beschäftigen sich mit der neuen überregionalen Plattform «Hauptstadtregion Schweiz» (7.11.) sowie dem Thema «Schafft Denkmalschutz Mehrwert?» (8.11.). Am 9.11. ist zudem die Eröffnung einer Ausstellung zum Wandel des Grenchner Stadtbilds. Weitere Infos und Anmeldung für die Fachtagung unter [www.grenchnerwohntage.ch](http://www.grenchnerwohntage.ch).

### Programm Fachtagung «Gemeinnütziger Wohnungsbau – Sozialwohnung oder Luxus?» (3.11., 9.30 bis 16 Uhr, Parktheater Grenchen?)

- Begrüssung und Einleitung (Ernst Hauri, Direktor BWO)
- **Beispiel 1:** Überbauung Mutachstrasse in Bern-Holligen
- Wohnflächen, Standards und Belegung: Trends im gemeinnützigen Wohnungsbau (Hans Conrad Daeniker, Beauftragter des Wohnbunds)
- **Beispiel 2:** Überbauung Les Héliotropes in Cernier (Pascal Magnin, Secrétaire général ASH Romande)
- **Beispiel 3:** Temporäre Wohnsiedlung für Asylsuchende in Zürich (Rosmarie Müller, Architekturbüro NRS Team)
- Gemeinnütziger Wohnungsbau – Notwendigkeit oder Luxus? Bestandesaufnahme und Thesen aus einer volkswirtschaftlichen Sicht (Urs Hausmann, VR-Präsident Wüest & Partner)
- Die Vermietungspraxis der Schweizer Wohnbaugenossenschaften: Ergebnisse einer Umfrage (Daniel Blumer, Leiter Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern)
- Wie kann die Stadt die Vermietung eigener und genossenschaftlicher Wohnungen steuern? (Thomas Schlepfer, Stabsmitarbeiter Finanzdepartement der Stadt Zürich)
- Kann der Bund Wohnqualität steuern? Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS (Hanspeter Bürgi, Geschäftsleiter BSR Architekten)
- Mein persönliches Fazit dieses Tages (Philippe Thalman, Präsident eidg. Kommission für Wohnungswesen)
- Schlusswort (Ernst Hauri, Direktor BWO)

Moderation: Doris Sfar

## GAWO, OBERRIEDEN (ZH)

## Begehrte Alterswohnungen

Die Genossenschaft für Alterswohnungen Oberrieden (Gawo) hat ihren Bestand um ein Mehrfamilienhaus mit 14 attraktiven Einheiten erweitert. Der Neubau am Spielhofweg 11 liegt äusserst zentral, nämlich direkt neben dem Gemeindehaus. Da Befragungen von Senioren ergeben hatten, dass besonders grössere Alterswohnungen gefragt sind, entstanden ausschliesslich Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen – dies auch als Ergänzung zum übrigen Bestand der Genossenschaft. Die Mieten der Etagenwohnungen bewegen sich zwischen 1750 und 2000 Franken. Der Holzbau, entworfen vom Büro Frei & Ehrensperger Architekten Zürich, entspricht dem Minergiestandard. Die Baukosten betragen 7,5 Millionen Franken.



Attraktiver Holz-Neubau der Gawo.

## BASEL-STADT

## Förderung von Genossenschaften als strategisches Ziel

Die Basler Regierung hat eine kantonale Strategie zur Wohnraumentwicklung für die Jahre 2011 bis 2016 und einen Entwurf für ein Gesetz über die Wohnraumförderung im Kanton Basel-Stadt in die Vernehmlassung gegeben. Leitgedanke der Strategie ist es, die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung auf allen Angebotsstufen möglichst gut zu befriedigen. Sie löst das abgeschlossene Impulsprojekt Logis Bäle «5000 Wohnungen innert 10 Jahren» ab.

Dabei geht man davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Basel in den kommenden zehn Jahren mindestens stabil bleibt. Gleichzeitig leben heute in einer Wohnung durchschnittlich immer weniger Personen, so dass mehr Wohnungen als früher nötig sind. Deswegen brauche der Kanton Basel-Stadt in den nächsten zehn Jahren wiederum 5000 zusätzliche Wohnungen für etwa

10 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Strategie beruht im Wesentlichen auf drei Pfeilern:

- Gute Rahmenbedingungen und Anreize für private Investitionen.
- Förderung von Genossenschaften durch die Abgabe von Land im Baurecht, Objekthilfe mit wohnpolitischen Auflagen sowie Beratung, damit Wohnraum mit besonders gutem Preis-Leistungs-Verhältnis und für Familien entsteht.
- Direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt.

Die Fördermassnahmen werden in einem Wohnraumförderungsgesetz verankert. Dieses ist als Rahmengesetzgebung gestaltet. So wird ein möglichst grosser Handlungsspielraum gewährleistet, um neuen oder veränderten Bedürfnissen Rechnung tragen zu können.

## EGW

## Historisch tiefe Zinsen

Am 18. August 2011 konnte die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) eine neue öffentliche Anleihe über 15 Jahre mit einem Zinssatz von 1,75 Prozent begeben. Die All-in-costs betragen nur 1,936 Prozent und sind für eine derartige Anleihedauer ein noch nie dagewesener Rekord. Das Volumen der Anleihe mit der Seriennummer 42 beträgt 92,7 Millionen Franken.

Noch tiefer sind die All-in-costs für die gleichentags lancierte Emission über neun Jahre. Sie betragen lediglich 1,51 Prozent. Diese Emission erfolgt in Form einer Aufstockung der Serie 39 um 37,5 Millionen Franken. An den beiden neuen Anleihen im Gesamtbetrag von 130 Millionen Franken haben sich 47 Wohnbauträger mit insgesamt 65 Quoten beteiligt. Weitere Informationen: [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch).