

# Aktuell

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **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**

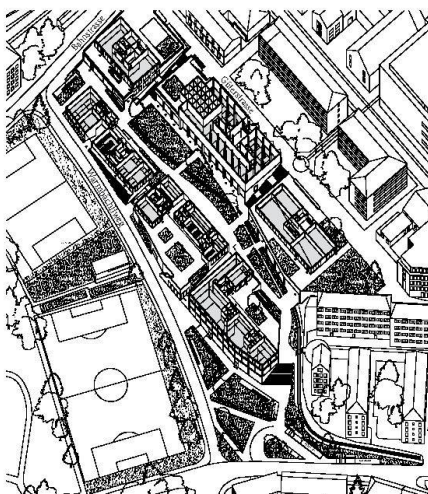
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## 125 Genossenschaftswohnungen auf KVA-Areal



**STADT BERN** Auf dem Areal der stillgelegten Kehr- und Müllverwertungsanlage am Warmbächliweg soll an zentrumsnaher und gut erschlossener Lage neuer Wohnraum für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen entstehen. Das Berner Stimmvolk hat sowohl den Zonenplan als auch den Erwerb der heute Energie Wasser Bern (ewb) gehörenden Parzelle durch die Stadt genehmigt. Die Hälfte der zur Verfügung stehenden Bruttowohn-geschossfläche wird an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden. Die neue Überbauung soll mit den Vorgaben für die 2000-Watt-Gesellschaft kompatibel sein.

Kürzlich ist der städtebauliche Wettbewerb für das 23 000 Quadratmeter grosse Areal entschieden worden. Ausgelobt hat ihn der Fonds für Boden- und Wohnbau-politik der Stadt Bern. Von den 17 teilneh-menden Teams waren ein städtebauliches Gesamt-konzept sowie exemplarische Gebäude- und Freiraumkonzepte gefordert. Die Jury entschied sich für das Gesamt-konzept der Nachwuchsarchitekten BHSF Architekten und Christian Salewski, Zürich. Sie schlagen einen Hof als Zen-trum des neuen Quartiers vor, durch den der Stadtbach fliesst. Daran grenzen zu beiden Seiten sechs Baufelder. Während im Sockelgeschoss Gewerbe, Ateliers und Ausstellungs-räume untergebracht sind, sollen in den Ober-geschossen insgesamt 257 Wohnungen entstehen. Identitätsstif-tendes «Urban Gardening» ist ein tragen-des Thema des Entwurfs.



Ein attraktives Quartier entsteht auf dem Areal der ehemaligen KVA Bern.

Unter Federführung der Stadt Bern arbeitet das Siegerteam nun einen Entwicklungsplan aus, der die Grundlage für die weiteren Planungsphasen bildet und die Basis für die Vergabeverfahren an die künftigen Bau-trägerschaften ist. Die künftigen Investoren werden für sämtliche Baufelder eigene Projektwettbewerbe oder Studienaufträge durchführen. Nach heutigem Planungsstand kann frühestens im Jahr 2015 mit dem Baubeginn gerechnet werden.

Die IG Bern des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz koordiniert die gemeinnützigen Wohnbauträger und ist Bindeglied zu den Behörden der Stadt Bern bei der Vergabe der Grundstücke.

## Start der Erneuerung im Bullinger-Quartier

**BEP** Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) in Zürich startet in diesen Tagen den Architekturwettbewerb für die Wohnsiedlung Seebahnstrasse im Bullinger-Quartier (Kreis 4). Dort wird die BEP etwa 145 neue, erschwingliche Wohnungen bauen, gut die Hälfte davon Familienwohnungen. Im Erdgeschoss sind Flächen für lokales Gewerbe und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Ein Park im Hof, grüne Vorgärten und ein privater Aussenraum zu jeder Wohnung runden das Angebot ab.

Mit dem an Minergie-P-Eco orientierten Neubau ersetzt die BEP eine Blockrandbebauung aus den 30er Jahren, die nur zu unverhältnismässigen Kosten zu sanieren wäre. Der Wohnraum an der Seebahnstrasse ist mit befristeten Verträgen grösstenteils an den Verein Jugendwohnnetz vermietet. Wegen der langwierigen Planung schätzt die BEP, die neuen Wohnungen erst ab 2019 zu vermieten.

Das Bauprojekt der BEP ist Teil einer umsichtigen Planung im Bullinger-Quartier. Bereits 2008 formulierten die Wohnbaugenossenschaften BEP, ABZ und GBMZ zusammen mit Vertretungen aus Stadt und Quartier ein Leitbild zur Quartiererneuerung. Ende 2011 entschied der Stadtrat, dass die beiden inventarisierten Siedlungen der BEP und der ABZ ersetzt werden können, sofern seine städtebaulichen und sozialen Auflagen erfüllt werden. Wenn der Architekturwettbewerb der BEP gegen Ende 2013 abgeschlossen ist, wird die ABZ daran anknüpfend die Planung für ihre benachbarte Siedlung Kanzlei ebenfalls mit einem Wettbewerb lancieren.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### Höhere Neubaumieten trotz Bauboom

**IMMO-MONITORING** Der Boom beim Neubau von Mehrfamilienhäusern hält auch im laufenden Jahr an. Dies geht aus der Frühjahrsausgabe des «Immo-Monitorings» von Wüest & Partner hervor. Die Investitionen in neue Mehrfamilienhäuser haben sich zwischen 2002 und 2011 verdoppelt. 2013 ist mit einer weiteren Zunahme um 3,8 Prozent zu rechnen. Es ist fast vierzig Jahre her, seit die Bautätig-



keit in diesem Bereich höher war als 2011 mit rund 47000 erstellten Einheiten.

Bei den Mieten gliedert sich der Markt gemäss Wüest & Partner in zwei ungleich funktionierende Bereiche. Dank des sinkenden Referenzzinssatzes hätten die Mieten bestehender Verträge stagniert oder seien gar gesunken. Obwohl längst nicht alle Mieter in den Genuss der ihnen zustehenden Reduktion gekommen seien, hätten sich die Nettomieten seit 2005 um fünf Prozent verringert. Anders bei den inserierten Wohnungen und den Objekten mit neuen Mietverträgen: ihre Preise legten seit 2005 um 25 beziehungsweise um 13 Prozent zu.

## Bauland dank raumplanerischer Massnahmen?

**BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN** Das grösste Hindernis für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind die hohen Landpreise. Um hier Abhilfe zu schaffen, werden auch raumplanerische Instrumente diskutiert und an einzelnen Orten ausprobiert. Die Firma Ernst Basler+Partner hat im Rahmen einer Studie fünf Instrumente überprüft. Zum einen sind es bekannte Massnahmen: Anteile in Nutzungsplanung, Mehrwertabgabe, Zweitwohnungsbeschränkung. Weiter bietet sich die Ausdehnung des Baulandangebotes mittels Auf- und Einzonungen an. Die Studie schlägt auch einen Weg auf freiwilliger Basis über Anreize in Form von Nutzungsprivilegien vor.

Ihr Fazit: Alle untersuchten Instrumente enthalten Ansätze, um das Angebot von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Ihre Wirkung ist jedoch beschränkt und stark abhängig von den lokalen Verhältnissen. Somit sei fallweise zu prüfen, ob bewährte Werkzeuge wie die Förderung von Genossenschaften nicht besser geeignet seien. Download der Studie:

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

## Wohnungsbau in Europa: Erholung verschoben

**EUROCONSTRUCT** Die Experten des Netzwerks Euroconstruct (Schweizer Partnerin ist die ETH Zürich) sind pessimistisch. Noch 2011 gingen die meisten Marktbeobachter davon aus, dass die Talfahrt des Wohnungsbaus in den 19 Partnerländern zuende sei. Nun erwarten sie für das laufende Jahr bestenfalls eine Stabilisierung. Um 0,8 Prozent sollen die Wohnungsbauleistungen 2013 noch sinken, während im Vorjahr ein Rückgang von 3,5 Prozent zu verzeichnen war. Der Grund für die korri-

# Kopfschütteln über Wohnstatistik



Auch Baugenossenschaften bauen – warum schlägt sich das in der Statistik nicht nieder?

**BUNDESAMT FÜR STATISTIK** Mit den Ergebnissen der Strukturerhebung hat das Bundesamt für Statistik (Bfs) zum ersten Mal seit der Volkszählung 2000 Daten zu den Wohnverhältnissen in der Schweiz veröffentlicht. Gemäss Bfs hat der Anteil der Haushalte in Wohneigentum zwischen 2000 und 2010 weniger zugenommen als im Vorjahrzehnt. Betrug die Wohneigentumsquote 1970 noch 28,5 Prozent, so stieg sie bis 1990 auf 31,3 Prozent und betrug zur Jahrtausendwende 34,6 Prozent. Im vergangenen Jahrzehnt stieg sie noch um 2,2 Prozent auf 36,8 Prozent. Weiter meldeten die Statistiker, dass die durchschnittliche Monatsmiete für eine Dreizimmerwohnung auf gesamtschweizerischer Ebene 1216

gierte Prognose liegt bei den zunehmenden Finanzproblemen zahlreicher europäischer Staaten, die die Regierungen zu grossen Sparanstrengungen zwingen. Für das Jahr 2014 sagt Euroconstruct dagegen ein Wachstum voraus. Insbesondere in den Krisenländern werde dann wohl mehr in den Wohnungsbau investiert werden, liegen die Investitionen in diesen Ländern doch derzeit fast gänzlich darnieder.

Zu den Spitzenreitern bei den fertiggestellten Wohnungen zählt wiederum die Schweiz. Nur in Norwegen wurde umgerechnet auf die Bevölkerung etwas mehr gebaut. Frankreich, Österreich und Belgien weisen ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Wohnbauquoten aus, während Spanien, Ungarn und Irland weiterhin die Schlusslichter bilden. Deutschland liegt zwar immer noch unter dem Durchschnitt, doch hat der Wohnungsbau dort in den letzten Jahren deutlich angezogen. Die wirtschaftliche Stärke, die Flucht in Sachwerte, die niedrigen Bauzinsen sowie die wachsende Zuwanderung nennt Euroconstruct als Gründe für diese Entwicklung.

Franken betrage. Im Jahr 2000 seien es noch 976 Franken gewesen, was einem Anstieg von gut 20 Prozent entspricht.

Der Wohnbund, der Zusammenschluss der Verbände der Wohnbaugenossenschaften, bezeichnet diese Zahlen in einer Medienmitteilung als «völlig ungläubwürdig». Das vom Bfs ermittelte Wachstum der Eigentümerquote zwischen 2000 und 2010 widerspreche allen Beobachtungen über den Boom beim Eigentumswohnungsbau. Danach rechneten Marktbeobachter mit einem Anteil von mittlerweile rund 40 Prozent. Völlig falsch seien die Bfs-Zahlen zum Bestand an Genossenschaftswohnungen. Laut Strukturerhebung verringerte sich dieser zwischen 2000 und 2010 um 13000 Wohnungen und betrage noch 100000 Einheiten. Richtig ist jedoch, dass die Volkszählung 2000 insgesamt 152731 Genossenschaftswohnungen ausgewiesen hat. Heute dürften es aufgrund der Bautätigkeit der Genossenschaften rund 160000 Wohnungen sein. Wie die Statistiker auf viel tiefere Zahlen und gar eine Abnahme kämen, sei schleierhaft. Weiter hält der Wohnbund fest, dass die Mietzinse der Genossenschaftswohnungen mit Sicherheit nicht um 20 Prozent gestiegen seien.

## EU will sozialen Wohnungsbau fördern

**INITIATIVBERICHT** Das Europäische Parlament arbeitet derzeit einen Initiativbericht über den sozialen Wohnungsbau in der EU aus. Der aktuelle Entwurf basiert auf den Erwägungen, dass der Zugang zu Wohnraum ein Grundrecht sei und eine Schlüsselrolle in der Strategie Europa 2020 darstelle. Die Definition und die Organisation obliege jedoch den Mitgliedstaaten.

Dem sozialen Wohnungsbau attestiert der Bericht eine ganze Reihe von positiven Effekten. So wirke er als sozialer und makroökonomischer «Stossdämpfer», er biete Anreize für Investitionen in lokale Beschäftigung und ökologische Wirtschaft. Weiter bekämpfe der soziale Wohnungsbau die Armut und fördere die gesellschaftliche Eingliederung und den sozialen Zusammenhalt. Mit dem Mittel eines Initiativberichts kann das Europäische Parlament die Kommission auffordern, geeignete Vorschläge zu unterbreiten. ➔



POLITIK

### Basler Boden für Baugenossenschaften

**INITIATIVE** Die SP Basel-Stadt und die Juso haben die Initiative «Wohnen für alle» mit 3119 Unterschriften eingereicht. Die im Juni 2012 lancierte Initiative will sich dem steigenden Druck auf das Wohnangebot und den steigenden Mietpreisen in Basel-Stadt annehmen. Eine unabhängige, öffentliche Stiftung soll Boden aufkaufen und diesen zu günstigen Konditionen zu Wohn- und Gewerbe- raum entwickeln oder an Wohngenossenschaften vergeben. Allfällige Gewinne werden dank der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit direkt weiterinvestiert, um so das Angebot stetig ausbauen zu können. Die Zielgruppe dieses neuen Players auf dem Wohnungsmarkt sind nicht nur Bedürftige, sondern alle Bewohnerinnen und Bewohner Basels.

PUBLIKATIONEN

### Baugenossenschaften setzen auf Minergie

**BROSCHÜRE** Die Geschäftsstelle Minergie und die Minergie Agentur Bau haben mit Unterstützung verschiedener Organisationen, darunter Wohnbaugenossenschaften Schweiz, eine Broschüre mit dem Titel «Baugenossenschaften setzen auf Minergie» herausgegeben. Sie liefert Grundsatzinformationen zum nachhaltigen Bauen und zu den verschiedenen Minergiestandards, informiert über nachhaltige Verdichtung und eine durchdachte Erneuerungsstrategie und nennt die wichtigsten Anschriften für weiterführende Informationen. Download oder Bezug der gedruckten Broschüre: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)



MARKT

### Dauerglanz in der Duschkabine



Kalkablagerungen auf Glaselementen sind kaum zu vermeiden, wenn nicht nach jedem Duschgang die Wände abgewischt werden. Damit soll jetzt Schluss sein. Das verspricht der Badezimmerspezialist Beckon-Koralle. Der Grund dafür heisst Showerguard und ist ein Duschglas mit ionisch versiegelter Oberfläche. Bei herkömmlichen Gläsern wird die Beschichtung dagegen nur aufgesprüht oder eingerieben. In Labortests hat sich gezeigt, dass das Hightechglas bis zu 10000 Mal gereinigt werden kann, ohne dass sich die Glasoberfläche entscheidend verändert. Dies entspricht bei einer täglichen Reinigung einem Zeitraum von bis zu 27 Jahren. [www.koralle.ch](http://www.koralle.ch)

### Alles Gute von der Sonne



Die Nutzung natürlicher Energieträger ist das Gebot der Stunde. Wir alle wissen, dass die fossilen Energieträger irgendwann aufgebraucht sind und ihre Verbrennung mitverantwortlich für die globale Erwärmung ist. Solarwärme und Solarstrom (Photovoltaik) sind die beiden Bereiche der aktiven Solarnutzung. Im zürcherischen Elgg beschäftigt sich die Firma Soltop Schupisser intensiv mit Fragen rund um die Sonnenenergie. Mit eigenen Entwicklungen für Auf- und Flachdach und dem integrierten Energiedachsystem gehört das Unternehmen seit 30 Jahren zu den Spezialisten auf diesem Gebiet. Soltop teilt sein Wissen auch in Kursen für Praktiker. [www.soltop.ch](http://www.soltop.ch)

### Praktische Spiegelschrank- elemente für jedes Bad



Ob eingelassen in die Wand oder darauf montiert: Spiegelschränke sind aus dem Badezimmer nicht mehr wegzudenken. Ein vielfältiges Sortiment ist bei Talsee erhältlich. Formen und Farben scheinen keine Grenzen gesetzt zu sein, auch wenn sich die meisten Bauherren für diskrete Varianten entscheiden. Neu ist die Mehrheit der Spiegelschränke wahlweise auch mit LED erhältlich. Dieser blendfreie Leuchtstoff verbreitet angenehmes Licht bei geringem Energieverbrauch. Für kleine oder kompliziert geschnittene Nasszellen, wie sie in Altbauten oft vorkommen, bietet das Unternehmen passgenau gefertigte Produkte. [www.talsee.ch](http://www.talsee.ch)

### Ein Spülbecken, das sich gewaschen hat



Moderne Spülbecken passen sich den Arbeitsabläufen an und sind leicht zu reinigen. Ecken und Kanten gehören der Vergangenheit an. Bei der Modellreihe Silverstar von Suter Inox fällt die klare Form auf, die man sich sowohl im renovierten Altbau als auch in einer Neubauküche gut vorstellen kann. Der Über- und Ablauf wurde laut Hersteller mit einer neuen Technik ausgestattet und sorgt für mehr Sauberkeit und Hygiene in der Küche. Natürlich gibt es auch bei dieser Modellreihe verschiedenes Zubehör wie Resteschalen aus Edelstahl oder Rüstbretter, die zu allen Modellen passen. [www.suter.ch](http://www.suter.ch)