

So lässt sich mehr Platz zum Leben schaffen

Wohnbaugenossenschaften verfolgen unterschiedliche Strategien, wie sie neuen Wohnraum schaffen und sich für die Zukunft rüsten. **Von Stefan Hartmann**

Gerade in den Städten, in die es Menschen in grosser Zahl zieht, wird es zunehmend schwierig, zusätzliche Wohnflächen bereitzustellen. Vor allem Wohnraum, den sich die Bewohner auch leisten können, ist knapp und entsprechend begehrt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, sie stehen aber in Konkurrenz zu Versicherungen, Pensionskassen und privaten Anlegern, die ihr Geld investieren müssen, am liebsten dort, wo die Nachfrage am grössten ist. Mit diesen Ansätzen versuchen die Genossenschaften und andere Träger den Bestand auszuweiten.

1. Verdichtung: Genossenschaften machen ihren Gebäudebestand wieder «fit» und versuchen mittels Anbauten und Aufstockung bestehender Liegenschaften und Neubauten in den Flächen dazwischen, die Wohnflächen zu erweitern und den Wohnungsbestand zu verdichten. Wo es möglich ist, baut man ein zusätzliches Stockwerk auf bestehende Gebäude. Die neuen Dachgeschosse sind attraktiv, weil sie gut besonnt und hell sind, Aussicht bieten und oft auch neue Terrassen möglich machen. Auch der Anbau von Balkonen vergrössert den Aussenraum. Grössere Flächen in Innenhöfen oder am Rand bestehender Siedlungen erlauben den Bau von zusätzlichen Gebäuden.

2. Ersatzneubauten: Anstelle bestehender, alter Siedlungen mit für heutige Verhältnisse ungünstigen Grundrissen (zu kleine Küchen und Bäder, keine Balkone) und schlechter Bausubstanz werden Neubauten mit mehr Wohnungen mit zeitgemässen Grundrissen und oft auch mit mehr Wohnfläche geschaffen. Oft sind solche Vorhaben ähnlich teuer wie die Sanierung bestehender Substanz. Viele Genossenschaften, deren Häuser in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden sind, aber auch solche aus

den 1950er bis 1970er Jahren prüfen derzeit solche Optionen. Manche dieser Projekte sind umstritten, weil für sie günstige Altwohnungen abgerissen und bestehende Strukturen aufgelöst werden müssen.

3. Neubauten auf Land im Baurecht: Sofern gewisse politische Rahmenbedingungen gegeben sind, können Kommunen geeigneten Boden im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben. Diese erstellen dafür nachhaltige und preisgünstige Siedlungen und erfüllen dafür gewisse Auflagen. Sie verpflichten sich meist auch, Infrastruktur für die Gemeinde (z. B. Kindertagesstätten, Gewerberäume, Pflegewohnungen oder Notwohnungen) einzurichten. Das Problem: Auf den verbliebenen, dafür geeigneten Parzellen würden auch private Investoren gerne bauen und dafür meist auch mehr zahlen.

4. Kauf ganzer Siedlungen: Investoren und Immobilienentwickler bauen Mehrfamilienhäuser und ganze Siedlungen und verkaufen diese dann schlüsselfertig an einen gemeinnützigen Träger oder bieten bestehende Siedlungen zum Verkauf an, wie 2017 in Nänikon bei Uster, wo die Genossenschaft Asig 121 Wohnungen von privater Seite erwerben konnte. Dafür müssen allerdings eine Reihe von Faktoren stimmen wie Preis, Lage, Anzahl Einheiten und Ausstattung.

5. Private Eigentümer ansprechen: Die Mehrheit aller Wohnliegenschaften in der Schweiz befinden sich in Privatbesitz. Gemeinnützige Bauträger haben deshalb begonnen, gezielt private Eigen-

tümer anzusprechen. Die Winterthurer Genossenschaften lancierten 2016 zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG eine Kampagne, in der private Immobilienbesitzer eingeladen wurden, ihr Mehrfamilienhaus an eine Genossenschaft zu verkaufen. Einen ähnlichen Aufruf hat auch der Regionalverband Nordwestschweiz unter dem Namen «Soziale Nachlassplanung» ins Leben gerufen. Ihr Appell: Gib dein Haus mit «warmen» Händen an die Gemeinnützigen weiter.

6. Investoren oder Generalunternehmer gründen eigene Genossenschaften: Damit können sie die Kriterien der Gemeinnützigkeit erfüllen und so auch an Grundstücke der öffentlichen Hand gelangen. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Gründung sind relativ einfach: Es braucht sieben Personen und (vorformulierte) Statuten. Das Beispiel der Halter AG, die in Bern zwei WBG für die Entwicklung und den Bau einer Siedlung gründeten, sind auf der folgende Doppelseite beschrieben. Der Baubeginn erfolgte im August 2019.

7. Zusammenschluss von mehreren gemeinnützigen Bauträgern: Solche Kooperationen haben sich in den letzten paar Jahren als wichtiger Hebel neuer Entwicklungen erwiesen. Denn so können grössere Projekte und «schwierige» Areale wie das Hunzikerareal («Mehr als Wohnen») in Zürich-Nord entwickelt werden. Dank dem Schulterchluss von insgesamt drei Dutzend gemeinnützigen Bauträgern konnten ein Quartier für 1200 Personen und 150 Arbeitsplätze gemäss der Vision 2000-Watt-Gesellschaft entstehen; das Projekt dient ausserdem als Lernplattform für die beteiligten Genossenschaften. Dank dem Schulterchluss mehrerer Bauträger stehen deutlich mehr Ressourcen zur Verfügung, als eine kleine, einzelne Genossenschaft bereitstellen könnte. So lassen sich auch grössere Areale erwerben und mit zukunftsweisenden Siedlungen bebauen.

Die gemeinnützigen Träger fühlen sich prädestiniert für diese Aufgabe, stehen aber in Konkurrenz zu Privaten.

PUBLIREPORTAGE

MuKEN 2014: Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich – kurz: MuKEN – aus dem Jahr 2014 sollen bis zirka 2020 umgesetzt werden. Die entsprechenden Gesetze werden die Investitionskosten für neue Öl- oder Gasheizungen deutlich erhöhen. Deshalb lohnt es sich, ältere Anlagen noch rechtzeitig in den kommenden ein bis zwei Jahren zu ersetzen.

Handeln Sie rechtzeitig!

Im Januar 2015 hat die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren die Revision der MuKEN 2014 verabschiedet. Die Kantone wurden aufgefordert, diese Mustervorlage bis zirka 2020 umzusetzen. Inzwischen haben einzelne Kantone die Vorlage in Kraft gesetzt. Einige starten jedoch erst mit der Umsetzung oder warten noch ab. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der MuKEN 2014 wird also kantonal unterschiedlich sein.

Neue Anforderungen

In den MuKEN 2014 geht es um die ganzheitliche Betrachtung der Energieeffizienz eines Hauses – von der Gebäudehülle über die Gebäudetechnik bis zur Energiegewinnung. Diese ganzheitliche Betrachtung bezieht sich unter anderem auch auf die Ölheizung. Sie soll weiterhin eingesetzt werden können. Aber: Bei der Neuinstallation einer Öl- und Gasheizung müssen nach Inkrafttreten der MuKEN 2014 zehn Prozent des Wärmebedarfs mit erneuerbarer Energie abgedeckt oder zusätzlich durch Wärmedämmung eingespart werden.

Wenn das Haus gemäss kantonalem Gebäudeenergieausweis GEAK genügend isoliert ist, kann die Ölheizung auch in ein paar Jahren noch ohne weitere Auflagen ersetzt werden. Ansonsten werden nach der Einführung der MuKEN 2014 Heizungs-Kombinationslösungen verlangt.

Teure Kombinationslösungen

Ölheizung und Sonnenkollektoren für Warmwasser – das ist eine der möglichen Kombinationslösungen. Sie bedeutet aber für den Hausbesitzer, dass er zukünftig für die Heizungssanierung in einem Einfamilienhaus statt zirka 20'000 Franken etwa 35'000 Franken aufwenden muss. Auch andere Kombinationslösungen wie zum Beispiel mit einem Wärmepumpenboiler und Photovoltaik oder mit einer



Handeln Sie jetzt, damit Sie weiterhin bezahlbare wohlige Wärme geniessen können.

Luft-Wasser-Wärmepumpe kommen auf rund 35'000 Franken zu stehen.

Die günstigste Lösung

So lange die neue Energiegesetzgebung im jeweiligen Kanton noch nicht umgesetzt ist, kann die Ölheizung ohne Auflagen wieder mit einer Ölheizung ersetzt werden. Dabei gibt es eine einfache Faust-

regel: Ist die Ölheizung 30 oder mehr Jahre alt, sollte sie möglichst bald ersetzt werden. Und wenn die Ölheizung zwischen 20 und 30 Jahren alt ist, sollte man sich zumindest Überlegungen bezüglich eines Ersatzes machen. Denn die Installation einer neuen Ölheizung vor der Umsetzung der MuKEN 2014 ist die einfachste und wahrscheinlich günstigste Lösung.

WICHTIG:
Jede bestehende Anlage sollte individuell begutachtet werden. Dafür stehen Ihnen über die unten stehenden Informationsstellen kompetente Fachberater kostenlos zur Verfügung. Handeln Sie jetzt – bevor die MuKEN 2014 in Ihrem Kanton in Kraft gesetzt ist!

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG
0800 84 80 84

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich/Innerschweiz
Beat Gasser

Region Mittelland/Nordwestschweiz
Markus Sager

Region Ostschweiz/Graubünden
Moreno Steiger

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie



Der Gebäudeenergieausweis ist eine standardisierte Energieetikette.

Beispiele gemeinnütziger Wohnprojekte

Formen des Zusammenlebens



Glasi, Bülach.

Wohnquartier mit Pflegezentrum und Hotel

Auf dem früheren Industrieareal der 2002 stillgelegten Glashütte in Bülach-Nord soll ein Stadtquartier mit Plätzen, Gassen und Strassen entstehen. Mit rund 560 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbefläche will das «Glasi» Platz bieten «zum Wohnen, Arbeiten und Sein». Vorgezogen sind bezahlbare Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen für Familien und Singles, ferner grosse und kleine Räume für Unternehmen, Gastronomiebetriebe und Läden. Auch ein Pflegezentrum und ein Hotel sind Teil des Projekts. Einzugsbeginn ist 2021, Träger sind die Baugenossenschaft Glattal, Logis Suisse AG mit Steiner AG.



Siedlung Holliger, Bern.

Sechs Bauträger, eine Baugemeinschaft

Auf der städtischen Brache der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage im Berner Quartier Holligen entsteht bis 2023 eine Wohnsiedlung, die gemeinsam von sechs gemeinnützigen Bauträgern geplant und realisiert wird.

Die Vision der Siedlung Holliger: «Gemeinsam preisgünstigen und nachhaltigen Wohn- und Lebensraum in einer lebendigen Siedlung schaffen». Insgesamt werden sechs Gebäude mit rund 330 Wohnungen in Etappen realisiert. Die Genossenschaft Warmbächli hat als erste bereits mit dem Umbau eines Lagerhauses mit 75 Wohnungen begonnen.



Hobelwerk, Winterthur.

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Die Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» wurde 2007 von Genossenschaften als Innovations- und Lernplattform des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegründet. Ein erstes Leuchtturm-Projekt ist das Hunziker-Areal in Zürich-Nord.

Mit dem «Hobelwerk» wird nun das «Mehr als Wohnen»-Modell des sozialen und ökologisch nachhaltigen Wohnens in Oberwinterthur weiterentwickelt. An der Stelle, wo noch bis Ende 2018 ein Hobelwerk Holz verarbeitete, entsteht jetzt auf rund 15 000 Quadratmetern ein zukunftsweisendes Areal-Projekt mit rund 170 genossenschaftlichen Wohnungen für über 400 Personen.



Zollhaus, Zürich.

«Hallenwohnen» in selbst ausgebauten Räumen

Ein mutiges Projekt verfolgt die Genossenschaft Kalkbreite auf einer 4800 Quadratmeter grossen, hochurbanen Bauparzelle an den Geleisen der SBB im Zürcher Kreis 5. Im Zollhaus werden neue Visionen des Zusammenlebens umgesetzt. So formieren sich im sogenannten Hallenwohnen Bewohnergruppen selber und erarbeiten in zwei grossen Hallen ihre räumlichen Strukturen gemeinsam im Selbstausbau.

Der langgezogene Bau mit Theatersaal, Bar, Café und Restaurant soll Ende 2020 bezogen werden. Er umfasst 56 Wohnungen für 175 Bewohner, die Gewerbefläche beläuft sich auf insgesamt 3400 Quadratmeter.



Koch-Areal, Zürich.

Grossprojekt mit Hochhaus und Quartierpark

Das 30 000 Quadratmeter grosse Koch-Areal in Albisrieden ist eine der letzten grossen Landreserven der Stadt. Eine gemischte Bauherrschaft der Genossenschaften ABZ und Kraftwerk 1, von Senn Immobilienentwicklung und der öffentlichen Hand baut hier für rund 67 Millionen Franken 340 Wohnungen, darunter auch ein 70 Meter hohes, familiengerechtes Hochhaus sowie einen grossen Quartierpark.

Gemäss den Plänen der Stadt Zürich sollen auf dem Koch-Areal in fünf Jahren 900 Menschen wohnen können. Die Überbauung umfasst ein Gewerbehause, ein (Wohn-)Hochhaus sowie ein Wohn-/Gewerbehause. *Stefan Hartmann*



VELUX Flachdach-Fenster

Entspannt dank automatisiertem Hitze- und Sonnenschutz

Mehr Licht und frische Luft für Ihr Zuhause mit Flachdach.
Der integrierte Motor ist nicht sichtbar und öffnet das Fenster flüsterleise.
Jetzt registrieren und Flachdach-Fenster gewinnen: www.velux.ch/dachraum

VELUX®

Neue Wege in Bern



Die Überbauung Huebergass mit insgesamt 103 Wohnungen im Quartier Holligen im Westen Berns ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet. (Visualisierung)

Zwei junge Genossenschaften in Bern stehen als Modell für neue Formen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Geburtshilfe leistete ein privater Generalunternehmer.
Von David Strohm

Günstigen Wohnraum anzubieten, ist angesichts hoher Mieten und knappem Angebot in vielen Städten der Schweiz ein Gebot der Stunde - und oftmals Vorgabe für Ausschreibungen bei Projekten, die auf öffentlichem Land geplant werden.

Auch in der Stadt Bern, wo das Stimmvolk 2014 eine «Wohninitiative» angenommen hat, gilt diese Massgabe. Sie war eines der Elemente für einen anonymen Wettbewerb für eine geplante Wohnsiedlung samt dem angrenzenden Stadtteilpark des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, den ein Projekt der Halter-Gruppe für sich entschied. Unter gemeinnützigen Wohnbau-trägern wurden eine Bietergemeinschaft gesucht, die Planung, Finanzierung, Bau-realisation und Betrieb einer Siedlung auf einem Areal an der Mutachstrasse übernehmen konnte. Die Jury mass bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge folgenden Kriterien eine hohe Bedeutung zu:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei kostendeckender Rendite
- Nachhaltige Bauweise
- Vernetzung der Bauten mit dem angrenzenden Stadtteilpark Holligen-Nord

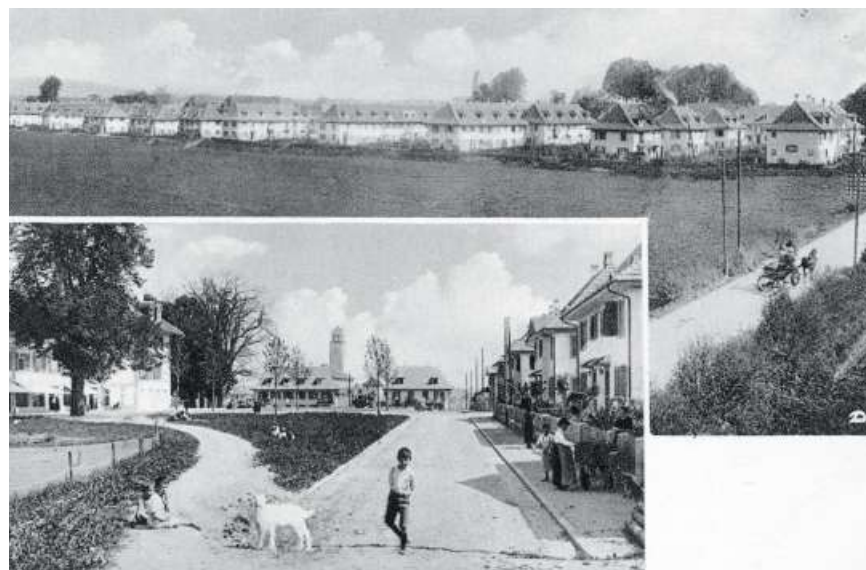
Aus zehn eingereichten Projekten kürte das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «Huebergass» zum Gewinner des Wettbewerbs, Träger ist eine neu zu gründende Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» mit der Halter AG als Initiantin, den Architekten des Büros GWJ Architektur aus Bern und ASP Landschaftsarchitekten aus Zürich sowie dem Berner Sozialplaner Martin Beutler als Partner. Überzeugt habe unter anderem die konsequente Ausrichtung des Projekts auf die Nachbarschaft, begründete die Jury ihren Entscheid.

100 Jahre Tradition

Ungewöhnlich an diesem Wettbewerb war das Vorgehen. Statt wie andernorts üblich, zuerst einen Bau-träger auszuwählen, ihm das Grundstück im Baurecht abzugeben und ihn zu einem anschliessenden Architekturwettbewerb zu verpflichten, entschieden sich die Verantwortlichen in Bern für einen anonymen Wettbewerb mit Teams aus Planern und Investoren. Dass hinter dem siegreichen Projekt mit der Halter AG ein Immobilienentwickler steht, gab Anlass zu kontroversen Diskussionen innerhalb der etablierten Wohnbaugenossenschaf-



Das Projekt Huebergass beinhaltet auch Wohnateliers und Cluster-Wohnungen.



Eisenbahner-Siedlung im Quartier Weissenstein, erstellt zwischen 1919 und 1925.



Die Initianten setzen auf eigene Erfahrungen im Wohnungsbau und auf die Erkenntnisse einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen.

ten. Für das gut 100 Jahre alte Unternehmen Halter bedeutet das Modell keineswegs Neuland. Schon im Jahr 1922 hatte die Firma eine Genossenschaft gegründet mit dem Zweck, deren Mitgliedern «unter Mithilfe von Staat und Gemeinde durch Erstellung von Kolonien mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern billige Wohnungen zum Verkauf oder durch Vermietung zu verschaffen». Artikel 2 der Statuten hielt damals fest: «Die Genossenschaft beabsichtigt keine Gewinnerzielung. Die Spekulation mit Liegenschaften auf den Grundstücken der Baugenossen-

schaft ist für alle Zeiten wegbedungen.» Neben den eigenen Genossenschaftsprojekten realisierte Halter in den 1920er Jahren unter anderem auch für die Eisenbahner zahlreiche Wohnbauten.

95 Jahre später greift die frisch gegründete Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten» das damalige Gedankengut wieder auf. Nach dem Vorliegen der Baubewilligung im Frühjahr 2019 erfolgte im August der Spatenstich. Bezugsbereit wird die Überbauung mit 103 Wohneinheiten voraussichtlich Anfang 2021.

Das vorgesehene Wohnungsspektrum soll zu einer vielfältigen Durchmischung der Bewohnerschaft und zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen. Das Angebot ist mehrheitlich auf Familien ausgerichtet, für die es 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen gibt, bietet aber mit Wohnateliers, Clusterwohnungen und Einheiten, die über 1,5, 2,5 und 3,5 Zimmer verfügen, auch Ein-Personen- und Paar-Haushalten sowie anderen Nutzungsformen entsprechenden Platz.

Gemeinschaftsräume, Co-Working-Plätze, Garten- und Jokerzimmer sowie eine Kindertagesstätte, ein Quartierraum und ein Café ergänzen den Mix. Im Mobilitätskonzept sind Mobility-Stellplätze am Rand der Siedlung und Beiträge an das Abonnement für den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen.

Die Stadt Bern hatte für das Projekt einerseits einen günstigen Baurechtszins von 16 Fr. pro m² Bruttogeschossfläche gewährt, dafür aber das Prinzip der Kostenmiete als Vorgabe und die Gemeinnützigkeit festgelegt. Der jährliche Nettomietzins soll 187 Fr./m² Hauptnutzfläche nicht überschreiten. Um diese Auflage zu erfüllen, setzte Halter auf eigene Erfahrungen in der Erstellung von Wohnbauten und auf Erkenntnisse der Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», die das Bundesamt für Wohnungswesen 2012 zusammen mit Halter und Pensimo veröffentlicht hat: Etwas kleiner und einfacher soll es werden.

Kein Kompromiss beim Komfort

Einkommens- und Vermögensgrenzen sowie Belegungsvorgaben sollen dafür sorgen, dass von den günstigen Mietzinsen auch diejenigen profitieren, die bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Markt nur schwer oder gar nicht finden. Einen gewissen Komfortstandard, der zum Teil deutlich über die gesetzlichen Minimalvorgaben hinausgeht, bieten die Wohnungen gleichwohl.

Während der Wettbewerbsphase erarbeiteten die sieben Gründungsmitglieder, unter ihnen vier Mitarbeitende von Halter und drei Externe, neben dem Projekt die Strukturen der künftigen Wohnbaugenossenschaft - die Statuten und Mieterreglemente. Nach dem Wettbewerbserfolg im Jahr 2017 gründeten sie die Wohnbaugenossenschaft (WBG) «Wir sind Stadtgarten», die sich 2019 in «WBG Huebergass» umbenannte. Zugleich wurde «Wir sind Stadtgarten» mit neuer inhaltlicher Ausrichtung erneut gegründet. Diese Genossenschaft soll künftig weitere WBG-Projekte in der ganzen Schweiz initiieren und anstossen.

Das Projekt in Bern wird dafür die erste Referenz sein. Die beiden jungen Genossenschaften sind dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Regionalverband Bern-Solothurn beigetreten und suchen den Austausch mit anderen WBG. Erklärter Anspruch ist es, «wirtschaftlich tragbare Lebensräume zu entwickeln und zu realisieren».

Wie in Bern sind daher in vielen Städten und Gemeinden Bestrebungen im Gang, um WBG zu fördern, oft angestossen durch entsprechende Gesetzesinitiativen. Die Instrumente dafür umfassen zum einen raumplanerische Instrumente wie die Abgabe von Land im Baurecht, zum anderen Finanzierungsinstrumente wie günstigere Baurechtszinsen.

Die beiden neuen WBG können sich dank dem Know-how der Gründer weitgehend ohne Hilfe von aussen organisieren und finanzieren und leisten dennoch ihren Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen, dem «dritten Weg zwischen Miete und Wohneigentum».