

Ein Hochhaus nur für Bähnler und Beamte

Auf dem Berner Warmbächli-Areal entsteht ein Hochhaus, dessen Wohnungen nur an Angestellte von Staatsbetrieben und der öffentlichen Verwaltung vermietet werden.



Im Warmbächli auf dem Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage wird bald gebaut.
Bild: Franziska Rothenbühler

Die Baufelder auf dem Warmbächli-Areal sind seit dem Sommer vergeben. Zurzeit arbeiten die Genossenschaften an den Ausschreibungen für die Architekturwettbewerbe, die für die Feinplanung notwendig sind. Obwohl noch

Simon Preisig
Redaktor Bern
@simsimst 08.12.2016

Im Sommer startet der Architekturwettbewerb

Im Sommer hat die Berner Stadtregierung entschieden, wer in den nächsten Jahren am Warmbächliweg bauen darf. Sechs Wohnbaugenossenschaften teilen sich die entsprechenden Baufelder (siehe Karte). Sie reichen, koordiniert durch den Regionalverband Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaft Schweiz, gemeinsam ein Angebot ein.

Am weitesten fortgeschritten ist zurzeit das Projekt der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, [die in die bereits bestehende Lagerhalle der Firma Tobler sogenannte Clusterwohnungen einbauen will](#). Clusterwohnungen sind kleine Appartements mit Kochnischen, die sich eine grosszügige Gemeinschaftsküche mit Wohnzimmer teilen. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli würde lieber heute als morgen mit den

nicht gebaut wird, kann bereits heute ungefähr gesagt werden, wie die künftige Bewohnerschaft des Areals aussehen wird – den bauenden Genossenschaften sei Dank.

Im geplanten Hochhaus dürften fast nur Mitarbeitende der Konzerne SBB, Post und Swisscom und der öffentlichen Verwaltungen einziehen. Verantwortlich dafür ist die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG), die sich das Baurecht für das entsprechende Baufeld gesichert hat. Anders als der Namen der EBG vermuten lässt, können auch Angestellte anderer Staatsbetriebe und der öffentlichen Verwaltung eine Wohnung im Wohngebäude der EBG mieten. Der grösste Teil der Bevölkerung ist jedoch aus diesen Wohnungen ausgeschlossen.

Vergünstigtes Bauland für SBBl

Dass die Eisenbahner-Baugenossenschaft Wohnungen ausschliesslich an Angestellte bestimmter Berufsgruppen vermietet, ist nicht neu. Die 1919 gegründete Genossenschaft besitzt in Bern bereits heute rund 650 Wohnungen, die sie primär an Angestellte von Staatsbetrieben und der öffentlichen Verwaltung vergibt. Bis 2014 waren die Liegenschaften der EBG Mitarbeitern der SBB vorbehalten.

Die SBB gaben damals jedoch die Unterstützung ihrer Wohnbaugenossenschaften auf. Darum hat die EBG ihre Vermietungsrichtlinien angepasst. Auf dem Warmbächli-Areal erhält die Genossenschaft nun jedoch zum ersten Mal städtisches Bauland zu einem vergünstigten Baurechtszins.

«Wer bei einem Staatsbetrieb angestellt ist, verdient eher weniger als in der Privatwirtschaft», sagt Rolf Schneider, Geschäftsführer der EBG. Es sei daher legitim, diesen Leuten vorweg preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da auf dem Warmbächli-Areal noch fünf andere Genossenschaften bauen (siehe Box), sieht Schneider niemanden benachteiligt: «Die andern Genossenschaften wie etwa die Fambau und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz stehen der gesamten Berner Bevölkerung offen.»

Bauarbeiten beginnen. Doch für die Planung der Wege und Aussenräume ist man auch auf die andern Genossenschaften angewiesen.

Bei den Genossenschaften, die neu bauen werden, ist die Planung aufwendiger. Laut Rolf Schneider von der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern können frühestens ab Sommer 2017 die ersten Architekturwettbewerbe durchgeführt werden, wobei es sich dabei aller Voraussicht nach um die Baufelder O3 (Fambau Genossenschaft) und U3 (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz) handeln wird.

Den Wettbewerb für das Baufeld O1 der EBG dürfte erst Anfang 2018 gestartet werden. Bereits festgelegt sind die ungefähre Art und Grösse der Gebäude. So soll auf dem Baufeld O1 der EBG ein Hochhaus gebaut werden.

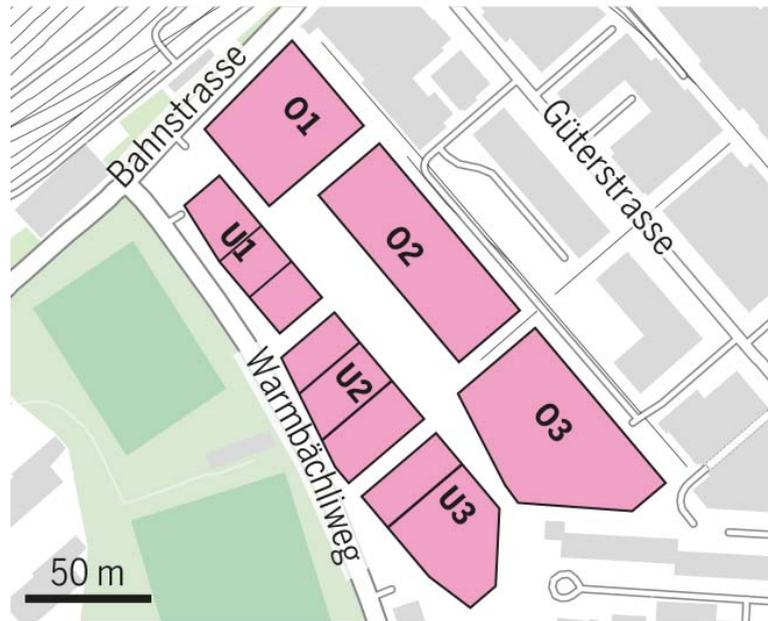
Auf dem Areal der früheren Berner Kehrlichtverbrennungsanlage soll eine Siedlung mit insgesamt rund 250 Wohnungen entstehen. 2012 stimmte das Volk an der Urne der dafür notwendigen Änderung des Zonenplans zu. Die Baurechtszinsen betragen jährlich 965'000 Franken für das gesamte Areal. (*spr*)

Artikel zum Thema

Genossenschafts-Szene trifft sich auf dem Warmbächli-Areal

Wer kriegt welches Baufeld?

■ Baufelder



- 01** Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern
 - 02** Wohnbaugenossenschaft Warmbächli – schon bestehendes Gebäude
 - 03** Fambau Genossenschaft
 - U1** Baugenossenschaft Aare Bern
 - U2** NPG AG für nachhaltiges Bauen
 - U3** Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz
- Bund-Grafik ib

Wo Genossenschaften sonst hoch im Kurs stehen, ist man wegen der



Immer wenn aufgrund von Wohnungsnot die Mietpreise stiegen, waren Genossenschaften gefragt. [Mehr...](#)

Von Fabian Christl 29.05.2015

«Baugenossenschaften sind keine sozialen Institutionen»

Da Überbauungen oft scheitern, müsste mehr im Kleinen verdichtet werden, sagt der Architekturkritiker Benedikt Loderer. [Mehr...](#)

Von Bernhard Ott 02.04.2016

Die Redaktion auf Twitter

Stets informiert und aktuell. Folgen Sie uns auf dem Kurznachrichtendienst.

@derbund folgen

Vermietungsregeln der EBG irritiert. «Bei der Wohnungsvergabe sollten eher sozialpolitische Kriterien im Zentrum stehen», sagt Natalie Imboden, Grossrätin des Grünen Bündnisses. Ob man eine Familie habe oder wie viel man verdiene, sei wichtiger, als bei welchem Arbeitgeber man angestellt sei.

Auch SP-Stadtrat Rithy Chheng runzelt wegen der Vermietungsrichtlinien der EBG die Stirn. «Die Kriterien wirken auf den ersten Blick schon ausschliessend», sagt Chheng. Die Genossenschaft solle diskutieren, ob die aktuellen Kriterien noch zeitgemäss sind oder ob man diese nicht offener gestalten könnte.

**«Die EBG soll
diskutieren, ob die Kriterien
noch zeitgemäss sind.»**

SP-Stadtrat Rithy Chheng

Davon will Schneider von der EBG jedoch nichts wissen, dies sei schliesslich die Idee seiner Genossenschaft: «Wir verfolgen den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und unter Mitverantwortung unserer Mitglieder gesunden und günstigen Wohnraum zu schaffen.»

Stadt: Nicht nur EBG schliesse aus

Läge es in der Verantwortung der Stadt Bern, von der EBG offenere Vermietungsrichtlinien zu verlangen? Vor der Zusicherung des Baurechts hätten die Behörden wohl entsprechende Forderungen stellen können. Bei der Stadt sieht man dem Hochhaus der EBG jedoch gelassen entgegen.

Es sei normal, dass Genossenschaften nicht allen offen stünden, heisst es in einer schriftlichen Stellungnahme. «Bei andern Wohnbaugenossenschaften müssen beispielsweise finanzielle Einlagen geleistet werden, welche sich nicht jede Person leisten kann», so die Stellungnahme weiter. Auch dies wirke ausschliessend.

In diesem Punkt erhalten die Behörden Sakkurs von unerwarteter Seite. Der ansonsten genossenschaftskritische FDP-Stadtrat Bernhard Eicher verteidigt die Vermietungsregeln der EBG. «Alle Genossenschaften sind für einen beschränkten Teil von Leuten», sagt Eicher. Dies können laut Eicher bestimmte Berufsgruppen oder auch Menschen mit einer ähnlichen Gesinnung sein. Das Prinzip sei immer dasselbe. (Der Bund)

Erstellt: 08.12.2016, 06:39 Uhr