Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

**Band:** 92 (2017) **Heft:** 10: Energie

Rubrik: Aktuell

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 01.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

# Totalunternehmerin gründet Genossenschaft

Neue Wege wählte die Stadt Bern für die Bebauung ihrer Grundstücke an der Mutachstrasse, die sie im Baurecht abgibt. An attraktiver Lage im Quartier Holligen, nahe dem Inselspital, sollen eine gemeinnützige Siedlung mit 110 günstigen Wohnungen sowie ein öffentlicher Park entstehen. Statt des üblichen Wegs – man wählt eine Genossenschaft aus, die dann einen Projektwettbewerb veranstaltet – setzte man auf ein zweistufiges Verfahren mit einem Investoren- und einem Projektwettbewerb. Gesucht wurden Bietergemeinschaften, die für Planung, Finanzierung, Baurealisation und Betrieb garantierten. Als Bauträger beziehungsweise Investoren waren dabei ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger zugelassen. Aufgrund dieser Präqualifikation selektionierte man zehn Teams für einen anonymen Projektwettbewerb.

#### Familienwohnung für 1500 Franken

Insbesondere die wirtschaftlichen Anforderungen waren hoch - und wohl auch der Grund für das ungewöhnliche Verfahren: Die Stadt gewährt zwar einen günstigen Baurechtszins von 16 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche, schreibt dafür aber einen maximalen jährlichen Nettomietzins von 187 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche vor. Die Nettomieten für Vierzimmerwohnungen sollen bei 1500 Franken im Monat liegen. Die Kombination von erschwinglichem Wohnraum und relativ hohen Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise erforderte gemäss Ausschreibung «innovative und kreative Ansätze», wozu auch die kritische Überprüfung der üblichen Wohnstandards zählte. Weitere wichtige Kriterien waren die «soziale Nachhaltigkeit», die sich in gemeinschaftlichen Einrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten niederschlägt, sowie die städtebauliche Beziehung zwischen Siedlung und Park.

Das Siegerprojekt von GWJ Architektur AG, Bern, und ASP Landschaftsarchitekten, Zürich, vermochte diese Anforderungen gemäss Preisgericht dank einfachen Körpern, sauberer Baustruktur und einer Minimierung der Flächen, Volumen sowie Untergeschosse am besten zu erfüllen, ja, es unterschreitet sogar die Mietpreisvorgaben. Die Planer schlagen mehrere Einzelbauten vor, die in Fortsetzung der angrenzenden Quartierstruktur einen schmalen Innenhof bilden. Im Süden grenzt die Siedlung an den Park, gegen die nördliche Nachbarschaft bildet er einen Gartenhof. Neben kleineren Einheiten und Familienwohnungen fallen die Erdgeschosse mit ihrem Mix aus Clusterwohnungen, Ateliers, Werkstätten und Waschküchen auf. Pro Person rechnet man mit 25 Quadratmetern Wohnfläche – statt der heute üblichen 45. Ein Café und ein Veranstaltungsraum beim Park verbinden alte und neue Nachbarschaft. Viel Lob erhielt auch der Stadtteilpark, den die Verfasser als «wilde Quartieroase» mit viel Spielraum und Liegewiesen verstehen.

#### Siedlungscoach soll es richten

Das Auswahlverfahren für die Mutachstrasse lief nicht ohne Nebengeräusche ab. Hinter der unbekannten Trägergenossenschaft «Wir sind Stadtgarten Bern» steht nämlich die Totalunternehmerin Halter AG, die mit vier Angestellten im siebenköpfigen Vorstand vertreten ist.



Visualisierung des geplanten Stadtteilparks Holligen und der Neubausiedlung Mutachstrasse

Die Genossenschaft, die sich erst noch ins Handelsregister eintragen lässt, bekennt sich auf www.wir-sind-stadtgarten.ch zu den genossenschaftlichen Grundwerten, namentlich der Verbandscharta. An einer Medienkonferenz sagten Stadtvertreter, der neue Player habe ein ausgezeichnetes Bewerbungsdossier vorgelegt und sei deshalb zum Wettbewerb zugelassen worden. Im anonymen Verfahren setzte sich das Projekt gegen starke Konkurrenz durch. Dabei gingen sowohl grosse Berner Baugenossenschaften als auch etablierte



Die Gebäude des Siegerprojekts von GWJ Architektur AG bilden einen schmalen Hof.

kleinere Selbstverwaltungsgenossenschaften leer aus, dies trotz Kooperationen mit namhaften Planerbüros.

Halter seinerseits lobt den «intelligenten Einsatz des Planungsinstruments Investorenwettbewerb», der es ermöglicht habe, «die Entwickler- und Realisierungsexpertise der privaten Bauwirtschaft in den gemeinnützigen Wohnungsbau einzubinden». Um den fehlenden «Unterbau» zu kompensieren, will man einen Siedlungscoach einsetzen, der dafür sorgen soll, dass genossenschaftliche Werte wie Mitbestimmung und Gemeinschaftlichkeit umgesetzt werden. Darauf wird auch die Baurechtsgeberin ein strenges Auge halten, wie die städtischen Vertreter versichern. Schliesslich wünscht man sich ein «Vorzeigeprojekt für das gemeinschaftsorientierte Wohnen».

### Sicht des Regionalverbands

Für den Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz wirft dieses Resultat Fragen zur künftigen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungssegments auf. Der Auftritt einer neuen Genossenschaft im Rahmen einer Projektkonkurrenz ist an sich erfreulich; zum Übergangsprozess von der Entwicklergenossenschaft «Halter AG» hin zur Mitgliedergenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» ist aber noch einiges zu klären bezüglich Transparenz, Governance, Verantwortung und Partizipation. Der Regionalverband schliesst sich der Erwartung der Stadt auf ein Vorzeigeprojekt an und hofft auf eine gute Zusammenarbeit mit der neuen Genossenschaft.

## Wechsel in Geschäftsleitungen

Seit 1. September hat Ariel Müller (57) die Geschäftsführung der **Gewo Züri Ost** inne. Der Betriebsökonom und Immobilientreuhänder SVIT verfügt über 32 Jahre Branchenerfahrung, unter anderem in den Bereichen Bewirtschaftung, Vermietung und Akquisition. Ausserdem hatte er verschiedene Führungsfunktionen inne, zuletzt als Geschäftsleitungsmitglied. Er folgt auf Werner Hug, der seit Februar interimistisch als Geschäftsführer wirkte.

Eine Stabsübergabe steht auch an bei **Casanostra**, Verein für Wohnhilfe Biel. Der Gründer und Geschäftsführer Fritz Freuler geht per April 2018 nach 27 Jahren in Teilpension. In dieser Zeit hat er den Verein zu einer etablierten Institution für soziale Wohnungsvermietung und Wohnbegleitung entwickelt. Sein designierter Nachfolger ist Daniel Bachmann (48). Der zweisprachige Sozialpädagoge mit Nachdiplomstudium in Nonprofitmanagement ist heute in leitender Funktion im Bieler







**Daniel Bachmann** 

Sozialdienst tätig und bestens mit der Genossenschaftsszene vertraut: Seit 2007 ist er im Präsidium der EBG-Nidau, seit 2009 zudem Vorstandsmitglied des Regionalverbands Bern-Solothurn sowie Co-Leiter der IG Biel.

Kalkbreite

### **Zollhaus einen Schritt weiter**

Wie schon die erste, vielbeachtete Siedlung der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich soll auch der zweite Bau Zollstrasse in Sachen Nachhaltigkeit, Innovation und neue Wohnformen Zeichen setzen. An einer ausserordentlichen GV im August hat das Projekt nun die letzte wichtige Hürde genommen: Der Baukredit in Höhe von gut 50 Millionen Franken wurde von den Mitgliedern ohne Gegenstimmen gutgeheissen. Nachdem die Baubewilligung bereits rechtskräftig ist und die Eigentumsübertragung von der Stadt seit April vorliegt, dürften noch diesen November die Abbrucharbeiten der Vorgängerbauten beginnen.

Ab 2020 sollen dann die drei Gebäude hinter dem Hauptbahnhof ein belebtes Zentrum sein, mit Wohnraum für 175 Menschen und ebenso vielen Arbeitsplätzen. Neben Kindergarten, Läden, Gewerberäumen und zwei Restaurants gibt es einen Theatersaal; fast alle Gewerberäume sind bereits vermietet. Weitere Besonderheiten sind das Hallenwohnen sowie die Dachgärten inklusive integriertem Spielplatz. Die Genossenschaft strebt eine möglichst heterogene Bewohnerschaft und einen tiefen Flächenverbrauch von 27,5 Quadratmetern pro Kopf an. Wie das Kalkbreite- wurde auch das Zollhausprojekt konsequent partizipativ entwickelt.



Für Grün trotz urbaner Lage sorgen unter anderem Dachterrassen und Bäume.

**EGW** 

## **Neue Serie 57**

Im August hat die Emissionszentrale EGW ihre jüngste öffentliche Anleihe platziert. Bei einem Volumen von 147,5 Millionen Franken und einer Laufzeit von 18 Jahren beträgt der Zinssatz 0,600% pro Jahr. Dies bedeutet jährliche All-in-Costs von 0,615%. An der Anleihe beteiligen sich 41 Wohn-

bauträger mit 58 Anleihequoten. Mehr als die Hälfte des Anleihevolumens wird für Anschlussfinanzierungen an die auslaufende Serie 25 verwendet. Rund 45% der neuen Anleihe können für Neufinanzierungen eingesetzt werden. Details: www.egw-ccl.ch.

## Ja zum Glasi-Kredit als Jubiläumsgeschenk

Die Mitglieder der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) haben an der GV dem Baukredit von 84,7 Millionen Franken für das Projekt «Glasi» in Bülach mit 87 Prozent deutlich zugestimmt. Auf dem nördlich des Bahnhofs gelegenen Areal, auf dem früher die Vetropack AG eine Glashütte betrieb, will die BGZ zusammen mit der Logis Suisse AG und der Steiner AG einen neuen Stadtteil erstellen. Vorgesehen sind insgesamt 550 Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, Gewerberäume, Läden und ein Hotel. Die Projektentwicklung erfolgt in enger Zusammenarbeit der drei Partner. Nach dem Ja kann die BGZ nun – vorbehältlich der Baubewilligung – auf einem Viertel des Areals sechs Mehrfamilienhäuser mit 168 Mietwohnungen von eineinhalb bis fünfeinhalb

Zimmern, Gemeinschaftsräumen und einer Kinderkrippe erstellen. Hinzu kommen 1400 Quadratmeter Gewerbefläche. Dan Schürch von Duplex Architekten erläuterte das städtebauliche Konzept, das angesichts der hohen Dichte grosses Gewicht auf gute Aussenräume legt und die insgesamt zwanzig Gebäude der drei Bauträger durch ein Wegnetz und unterschiedliche Plätze verbindet. Läuft alles nach Plan, starten die Bauarbeiten 2019, 2022/2023 erfolgt der Bezug in Etappen.

Die BGZ feiert dieses Jahr ihr 75-jähriges Bestehen. An der GV wurde die eigens dafür verfasste Broschüre vorgestellt, die auf die Geschichte der Genossenschaft zurückblickt. Das Jubiläumsprogramm wird von einem Jubiläumsfilm im Dezember gekrönt.

ProMiet AG

# Coaching für Wohnbauprojekte

Die gemeinnützige ProMiet AG will mit ihrem neuen Angebot «Sprungbrett – Impulse im Wohnungsbau» Innovationen im Wohnungsbau fördern. Dafür stellt sie für Wohnprojekte eine Zeitlang kostenlos einen Coach zur Verfügung. Er berät beispielsweise zu den Fragen, wie soziale Ziele integriert, ökologische Mehrwerte generiert oder Boden und Geld beschafft werden können. Auch Wohnbaugenossenschaften sind eingeladen, sich um eine Förderung zu bewerben. Angesprochen sind insbesondere Vorhaben im ländlichen Raum und in den Agglomerationen. Fördergesuche sind bis zum 11. Februar

2018 möglich. Dann entscheidet eine interdisziplinär zusammengesetzte Jury darüber, welche Projekte begleitet werden.



SPRUNGBRETT IMPULSE IM WOHNUNGSBAU

Die Trägerin des Projekts, die ProMiet AG, ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, die in den 1980er-Jahren mit der Siedlung Schauburg in Hünenberg (ZG) ein erfolgreiches Beispiel für innovatives und nachhaltiges Wohnen realisierte. Informationen und Bewerbung: <a href="https://www.sprungbrett-wohnungsbau.ch">www.sprungbrett-wohnungsbau.ch</a>.

Markt

### Sehr robust

Mit der B-Protect-Oberflächenbehandlung bietet Bauwerk Parkett die Vorteile einer klassischen Versiegelung: unempfindlich gegen Flecken und gut geschützt gegen Kratzer. Der unsichtbare, mehrschichtige Lackauftrag schliesst die Oberfläche des Parketts vollständig und bewahrt sie so vor dem Eindringen von Schmutzpartikeln. Die Produktepalette wird laufend um neue Hölzer und Farbtöne erweitert. Allen verwendeten Materialien wurde von unabhängigen Instituten höchste Wohngesundheit bescheinigt. www.bauwerk-parkett.com



Markt

### Für alle Grössen

Hohe Qualität ist im Bad wichtig, weil das Material überdurchschnittlich beansprucht wird. Kaldewei betont bei der Modellfamilie Cayono insbesondere die «kompromisslose Qualität» und ihren Vorzug, das Budget nicht übermässig zu belasten. Der mittig platzierte Ab- und Überlauf sorgt für viel Platz und ein genussvolles Bad. Passend dazu gibt es die Duschfläche Cayonoplan, die in 19 Abmessungen erhältlich ist. Plane Duschflächen sind zwar etwas aufwändiger im Bau, dafür sind sie völlig hindernisfrei. www.kaldewei.ch



Markt

## Sanft erwachen

Talsee entwickelt und produziert im Luzerner Seetal Möbel fürs Bad und jedes Budget. Mit dem Spiegelschrank reflect hat es ein neues Patent angemeldet. Seitlich reflektierende Diffusorflächen streuen das Licht so, dass das Gesicht gut erhellt wird, es aber beim Schminken oder Rasieren nicht blendet. Im Innern ist ein zusätzlicher Spiegel integriert, der auch nach einer heissen Dusche frei von Dampfbeschlag bleibt. Die indirekte Lichtführung über Wand und Decke sorgt für eine entspannte Atmosphäre. www.talsee.ch

