

Mutachstrasse, Bern

Totalunternehmerin gründet Genossenschaft



Visualisierung des geplanten Stadtteilparks Holligen und der Neubausiedlung Mutachstrasse.

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 Insspital, 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 selektierte 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 Bau-

weise 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 schlugen 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.

WOHNEN

Wohnen
8042 Zürich
044/ 360 26 52
www.zeitschrift-wohnen.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 10'670
Erscheinungsweise: 10x jährlich

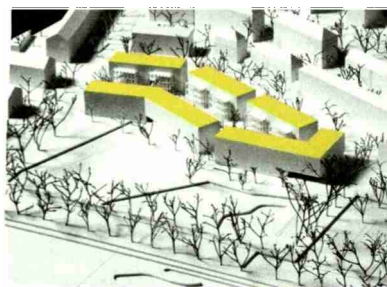
Seite: 5
Fläche: 54'341 mm²

Ausschnitt Seite: 2/2

Siedlungscoach soll es richten

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

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. *js*