

KOMPLEX

MALL OF SWITZERLAND – DIGITALES 3D-STADTMODELL LIMMATSTADT – 100 JAHRE HALTER
DAS GESAMTLEISTERMODELL – MOBILITÄT UND STADTENTWICKLUNG – DIGITALER ARCHITEKTURWETTBEWERB

halter

DER ENTWICKLER ALS GENOSSENSCHAFTS-GRÜNDER

Text: Herbert Zaugg

Visualisierungen: Play-Time

Die Stadt Bern hat den politischen Willen für mehr bezahlbaren Wohnraum gesetzlich verankert. Nun sind private Wohnbauträger gefordert, auf dieses Marktbedürfnis einzugehen und entsprechende Lösungen anzubieten. Das Projekt Huebergass im Berner Quartier Holligen, für das die Halter AG die Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» gegründet hat, zeigt exemplarisch, wie das möglich ist.

Wohnbaugenossenschaften haben eine lange Tradition. Bereits 1860, im Zuge der Industrialisierung, gab es die ersten Gründungen. Nach beiden Weltkriegen folgten wahre Boomwellen. In dieser Zeit wurden dreissig Prozent aller heutigen Genossenschaftswohnungen erstellt und ein Anteil von über zehn Prozent am gesamten Wohnungsbestand der Schweiz erreicht. Aktuell liegt der Marktanteil der gemeinnützigen Wohnungen bei knapp acht Prozent. Das Thema günstiger Wohnraum ist in den Medien und auf politischer Ebene ein Dauerbrenner. Eine erhöhte Nachfrage des Mittelstands nach bezahlbaren, städtischen Wohnungen sowie hohe Mietpreise verstärken den Druck und fordern politische Lösungen.

FÜR BEZAHLBARE WOHNUNGEN

Um Einfluss zu nehmen, wurde in der Stadt Bern die Initiative für bezahlbare Wohnungen, auch Wohn-Initiative genannt, lanciert. Im Mai 2014 erhielt sie mit 71,56 Prozent den Zuspruch der Stimmberechtigten. Die Initiative umfasst eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern durch einen neuen Absatz sowie einen neuen Artikel zu preisgünstigem Wohnungsbau und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Schon im Jahr 2004 beschloss der Berner Stadtrat, ein Pilotprojekt für erschwingliche Wohnungen mit Mieten von 200 Franken pro Zimmer und Monat umzusetzen. Dabei wurde ein Areal an der Mutachstrasse für eine Realisierung in Betracht gezogen.

PRIVATE BLIEBEN BISLANG AUSSEN VOR

Bisher war der gemeinnützige und kostengünstige Mietwohnungsbau eine Sache von Wohnbaugenossenschaften oder Stadtliegenschaften – bis die Stadt Bern mit einem Investoren- und Projektwettbewerb für die Mutachstrasse den ersten Schritt in eine neue Richtung wagte. Gesucht wurde daraufhin ein Gesamtleister, der die Themen Kostenmiete, Gemeinnützigkeit, Architektur und Kosten sowie Investitionen in einer ganzheitlichen Lösung abbilden sollte.

Bereits im Jahr 2013 erarbeitete die Halter AG zusammen mit der Pensimo Management AG und dem Bundesamt für Wohnungswesen eine Studie, in welcher die Erfolgsfaktoren von günstigem Wohnraum untersucht wurden. Diese zeigte auf, dass bezahlbare Lösungen immer über den Flächenverbrauch der Bewohner, das verbaute



Die Genossenschaftssiedlung Huebergass soll auch Begegnungszone sein. Über Holzanbauten mit Terrassen gelangt man in die Wohnungen.

Volumen, die Effizienz der Flächen sowie den eingesetzten Ausbaustandard steuerbar ist.

WETTBEWERB HUEBERGASS

Zusammen mit dem Berner Architekturbüro GWJ, den Zürcher ASP Landschaftsarchitekten und dem Berner Sozialplaner Martin Beutler reichte die Halter AG den Wettbewerbsbeitrag Huebergass ein. Er überzeugte die Jury des Investoren- und Projektwettbewerbs für die Mutachstrasse am meisten. Das Projekt soll nun die Grundlage einer zukunftsorientierten Entwicklung bilden und innovativen, preisgünstigen Wohnraum auf dem Stadtgebiet ermöglichen. Dabei steht eine städtebaulich und architektonisch attraktive Überbauung mit einer adäquaten Nutzerqualität im Zentrum, gleichzeitig sind die Realisierungskosten tief zu halten.

Wettbewerbe wie dieser fördern Innovation und ermöglichen unkonventionelle Lösungen, die das Zeug dazu haben, breite Akzeptanz zu erlangen. Darum engagierte sich Halter mit seiner Entwicklerkompetenz für die Gründung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft «Wir sind

Stadtgarten». Ein Siedlungskonzept mit maximalen Mietkosten von 187 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche wurde anvisiert.

Das Siegerprojekt Huebergass steht auf ganzer Linie für die Idee des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Das zeigt sich auch formal durch klare und einfache Baukörper, auf ein Minimum reduzierte Zirkulationsflächen und Volumen, die nur dort zum Liegen kommen, wo sie wirklich gebraucht werden. Aktiv fördern möchte man auch die Kommunikation unter den Bewohnern sowie die Integration der Siedlung ins Quartier Holligen. Inzwischen zeigt sich, dass die Zielvorgabe der Mieten in gewissen Einheiten unterschritten wird und ein Teil der grösseren Familienwohnungen im Sinne der Motion aus dem Jahr 2004 für 200 Franken pro Zimmer und Monat angeboten werden kann.

«WIR SIND STADTGARTEN»

Mit «Wir sind Stadtgarten» initiierte die Halter AG auch die entsprechende Wohnbaugenossenschaft. Diese orientiert sich an den Vorgaben und Werten des Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Halter ist somit der erste professionelle



Die Küchen bilden das Herz der Genossenschaftswohnungen. Alle Grundrisse sind klar strukturiert, die Ausstattung verzichtet auf unnötige Details.



Die Familienwohnungen mit 3,5 und 4,5 Zimmern verfügen über einen durchgehenden, offenen Wohnbereich. Vor den Eingängen liegen die Terrassen.

Immobilienentwickler, der ein derart konsequentes Projekt umsetzt. Damit beweist das Unternehmen, dass mit einer klaren Haltung und Vorgehensweise halböffentliche Bauten zu wirtschaftlichen Konditionen und entlang den politischen Anforderungen realisiert werden können. Die enge Zusammenarbeit von Behörden, Gemeinde, Stadt und privatem Bauträger machte einen Wettbewerbsbeitrag möglich, der innovative wie überzeugende Lösungen liefert.

NEUE WOHNFORMEN UND MOBILITÄTSKONZEPTE

Die familienfreundlichen Wohnungen zeichnen sich durch eine freie Nutzungszuordnung und Möblierbarkeit von gleich grossen Zimmern sowie dem Prinzip des Durchwohnens aus. Sie orientieren sich über den Eingang und grosszügig bemessene Terrassen auf die Gasse der Überbauung. Der Wohnungsmix ist mit mehrheitlich 4,5 und 5,5 Zimmern auf Familien ausgerichtet, bietet aber auch Wohnateliers, 1,5-, 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen an.

Das Herz jeder Einheit bildet die Küche. Sie ist, analog zur Gasse, als Treffpunkt gedacht. So genannte Cluster-Wohnungen im Erdgeschoss mit sechs bis acht Zimmern, einer Gemeinschaftsküche und einem langen Wohnzimmer bieten Raum für neue Lebensformen. Sie ermöglichen ein Nutzungsspektrum, das von Gross- und Alters-WGs über einzelne Gästezimmer bis hin zu «Abnabelungs»-Zimmern für Jugendliche reicht.

Auch das Mobilitätskonzept überzeugt: Mit einem Einstellhallenparkplatz pro vier Wohnungen wird ein zurückhaltender Individualverkehr gefördert. Bietet ein Mieter sein Fahrzeug mindestens zu achtzig Prozent auf Sharing-Plattformen an, erhält er Parkplatz-Mietvergünstigungen. Inbegriffen in der Wohnungsmiete ist jeweils ein Mobility-Abo sowie ein Beitrag an Bernmobil. Der Mobility-Standort wird durch eine Elektrotankstelle ergänzt. Zudem plant der Fahrradverleiher PubliBike eine Station direkt im Quartier. Damit ist die Huebergass nicht nur bauwirtschaftlich ein Novum, sondern zeigt sich in allen Belangen am Puls der Zeit.

www.wir-sind-stadtgarten.ch
Halter Business Development
> Seite 136
Halter Gesamtleistungen
> Seite 138



HERBERT ZAUGG

Herbert Zaugg ist Mitglied der Gruppenleitung der Halter AG. Als Mitarbeiter der ersten Stunde ist er massgeblich für die Entwicklung der Geschäftsstelle Bern verantwortlich. Er verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Projektentwicklung, Realisierung und Akquisition von Entwicklungsprojekten sowie Gesamtleisteraufträgen. In seiner Funktion als Leiter Business Development der Region Bern erarbeitet er neue Visionen und ist zusammen mit seinem Team auf konzeptioneller, strategischer und operativer Ebene für sämtliche Akquisitionen der Geschäftsstelle verantwortlich. Der gelernte Schreiner und Hochbauzeichner studierte an der SPA Aarau berufsbegleitend Bauplanung mit Vertiefungsrichtung Architektur. Durch die Abschlüsse DAS und EMBA sowie die Ausbildung zum Immobilienreuhändler rundete er sein Profil in den letzten Jahren ab. Herbert Zaugg wohnt in Herzogenbuchsee, ist verheiratet und Vater von drei Kindern.



www.halter.ch



60