



wohn blitz

Berner Zeitung für die Erhaltung
von günstigem Wohnraum

ALTLAST ENTSORGEN

Es ist Wahljahr in der Stadt Bern. Zeit, um einiges ins Reine zu bringen. Eine Altlast, die entsorgt gehört, ist die amtierende Betriebskommission des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Das Gremium hat sich in den knapp zwanzig Jahren seiner Existenz vor allem durch eines ausgezeichnet: Unfähigkeit. Am augenfälligsten wurde dies im vergangenen Jahr. Die Stadt muss nur deshalb über 70 verkaufen, weil die Betriebskommission des Fonds in der Vergangenheit unsorgfältig gearbeitet hat. Was vor einem Jahr der Öffentlichkeit als Strategie angepriesen wurde, ist nichts anderes als eine Notlösung. Wenn schon ein derart radikaler Schnitt gemacht wird, dann auch mit neuem Personal. Weshalb sollen ausgerechnet jene, die städtische Wohnhäuser vergammeln liessen, nun dafür sorgen, dass alles wieder ins Lot kommt?

Die Forderung nach dem Rücktritt der Betriebskommission ist aus einem weiteren Grund gerechtfertigt. Zu keiner Zeit hat der Fonds seinen eigenen Grundsätze Folge geleistet. Wer gegen die Regeln verstösst, hat ausgespielt. Weder hat der Fonds eine aktive Politik betrieben, noch den gemeinnützigen Wohnungsbau gefördert, geschweige denn preisgünstige Bausubstanz erhalten. Wo er dies ausnahmsweise getan hat (Ausserholligen und Murifeld), will er heute nichts mehr davon wissen. Solche «Experimente» gebe es in Zukunft keine mehr, heisst es klipp und klar. Eine Frechheit. Höchste Zeit für einen Neuanfang.

AG WOHNEN

WER IST WER IM FONDS

Der **wohnblitz** zeigt, wer die städtische Wohnbaupolitik bestimmt

☐ Seiten 2-3

PETER VOLLMER

Was der SP-Nationalrat von der Politik des Fonds hält

☐ Seite 3

SCHLÜSSEL SUCHEN SCHLOSS

Oder: Wie professionell arbeitet die Liegenschaftsverwaltung?

☐ Seite 4

Nicht nur für die Bonzen

Diese Würste müssen weg

Es herrscht Wohnungsnot und es gibt Stadtfucht. Und was tun die zuständigen PolitikerInnen?

Gemeinderat Alexander Tschäppät (SP) gleist ein anspruchsvolles Wohnbauprogramm auf: Viererfeld, Schlossstrasse, Florama etc.

Attraktiver Wohnraum soll entstehen, auch teurer. Und was passiert: Kaum regt sich ernsthaft Widerstand wie zum Beispiel bei der Manuelmatte in der Elfenu – gibt er klein bei. Schliesslich stehen Ende Jahr Wahlen an. Das macht diese – ohnehin nicht durchdachte Politik – nicht gerade glaubwürdiger.

Ein weiterer Akteur ist

der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er besitzt zahlreiche städtische Liegenschaften und umfangreichen Grundbesitz. Eigentlich ideal um Impulse zu geben, denkt man sich. Aber nein. Er ist mit seinen Altlasten beschäftigt – mit dem aufgelaufenen Unterhalt – und dem Verkauf eines beachtlichen Teils seiner Liegenschaften. Seine im letzten Sommer präsentierte «Teilstrategie Wohnen» soll ihn dereinst zu einem wichtigen «Anbieter» von attraktivem Wohnraum

☐ Seite 2

Ausreden

Die SP-Fraktion im Stadtrat verlangte in einer Motion, die Stadt soll mit einem Pilotprojekt prüfen, ob es möglich sei, «Niedrig-Standard-Wohnraum» mit einem Zimmerpreis von 200 Franken zu bauen. Die Stadt hat geprüft und kommt nicht ganz überraschend zum Ergebnis, dass dies nicht möglich sei. Und dies mit folgenden Argumenten. Der Preis sei unrealistisch, selbst wenn das Grundstück nichts kosten würde. Es könnte nicht mehr ökologisch gebaut werden. Ausserdem befürchtet die Stadt eine Ghettobildung, was sozial unverträglich sei. Schliesslich sei dieses Vorhaben ungerecht. Kurz und gut: Die Stadt will einfach keinen «Niedrig-Standard-Wohnraum».

☐ weiter von Seite 1

machen – zu einem ganz gewöhnlichen Immobilienunternehmen.

Ob die städtische Wohnbaupolitik vielleicht noch andere Interessen berücksichtigen muss, als die einer zahlungskräftigen Kundschaft auf dem Wohnungsmarkt, darüber schweigt sowohl Tschäppät als auch der Fonds. Unbestritten ist eines: Die Stadt ist ein idealer Wohnraum. Die Ansprüche des motorisierten Verkehrs sind nicht mehr wie gottgegeben. Die Vernichtung von Wohnraum zugunsten von Arbeitsplätzen nicht mehr selbstverständlich. Das Leben kehrt allmählich zurück. Die Wege sind kurz, die Angebote vielfältig, das Leben ist abwechslungsreicher als in den öden Vorstädten. Wohnungsbau in der Stadt ist auch ökologisch sinnvoll. Da lohnt es sich, die Brachen auf dem Stadtgebiet anzutasten.

Es kann deshalb nur richtig sein, wenn sich die Stadt in Sachen Wohnungsbau engagiert. Allerdings sollte sie zwei wichtige Aspekte berücksichtigen.

Erstens: Eine Stadt lebt nicht allein von guten Steuerzahlern. Sie ist auf Menschen angewiesen, die die vielen Dienstleistungen anbieten, die einer Ansammlung von Menschen und Häusern erst einen städtischen Charakter geben. Ihre Arbeitsverhältnisse sind oft schwierig und prekär. Unter Marktbedingungen fliegen sie bald aus den städtischen Zentren heraus, werden an den Rand gedrückt und ins Pendlerdasein. Es ist zum Beispiel nicht einzusehen, warum die Stadt (der Fonds) sich aktiv an der Entwicklung beteiligt, die Innenstadt zu einem Bonzenghetto zu machen. Die Stadt muss dafür sorgen, dass Wohnraum für alle Schichten gebaut wird, dass neue Quartiere gemischt werden. Sie muss diesen Anspruch aktiv einfordern und durchsetzen. Sie muss auch eigene Beiträge leisten, etwa mit der günstigen Abgabe von Bauland.

Zweitens: Wenn private Investoren nicht mitziehen wollen, muss sie selber ein Zeichen setzen. Sie muss selber bauen – etwas was sie in den letzten Jahren höchst selten getan hat. Da die Privaten sich genau gleich verhielten, ist es soweit gekommen, dass die Zahl der Wohnungen rückläufig ist. Peter Gurtner, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, hat kürzlich in «WohnstadtBern», einem tschäppätesken Propagandablatt für den Wohnungsbau dazu aufgefordert: Hilfreich sei ein limitierter kommunaler Eigenbau, sofern private Investoren im gewünschten Marktsegment ein Engagement verweigern.

Hier ist der Fonds gefragt. Dass er von sich aus bis heute nicht aktiv geworden ist, ist nicht nur Trägheit des Systems sondern eine gewisse Denkfaulheit. Wenn die linksgrüne Mehrheit einen abgehalfterten Swisscom-Manager einfach seine Rechenspielen machen lässt, kommt vielleicht eine schöne Buchhaltung heraus, aber keine aktive Wohnbaupolitik. Das muss sich ändern.



RUEDI MUGGLI:
Die SP schickt mit dem Fürsprecher Muggli einen Technokraten in ein hochpolitisches Gremium. Das geht nicht.



KLAUS BAUMGARTNER:
Wollte immer ein grosser Baumeister sein (Schanzentunnel). Für die Einweihung von Brünen reicht es dem abtretenden SP-Stadtpräsidenten nicht mehr.



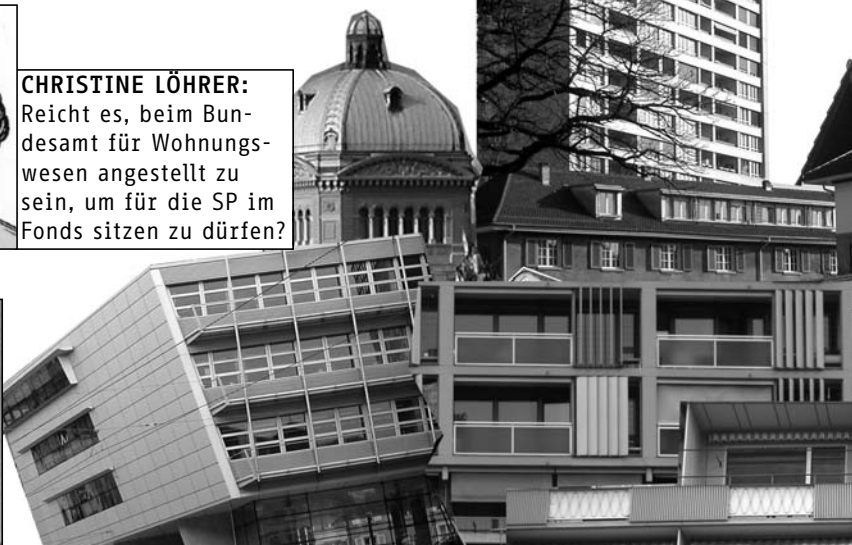
ALEXANDER TSCHÄPPÄT:
Der SP-Planungsdirektor sitzt erst seit kurzer Zeit im Fonds. Baumgartner, voraussichtlicher Nachfolger will auch ein grosser Baumeister sein.



CHRISTINE LÖHRER:
Reicht es, beim Bundesamt für Wohnungswesen angestellt zu sein, um für die SP im Fonds sitzen zu dürfen?



HANS STUCKI (SP):
Der «König von Bümpliz» setzt sich für die sozial Schwachen ein. Mehr wäre mehr.



Boden- und Wohnbaufonds

WER IST



FELIX ADANK:
Wen vertritt er? Die Grünen im Fonds oder den Fonds bei den Grünen. Man hat ihn jahrelang gewähren lassen.



THERESE FRÖSCH (GB):
Es dauerte eine Weile bis sie merkte, dass man in der Liegenschaftsverwaltung aufräumen muss. War bis 2003 Finanzdirektorin.

THERES G...
War FDP-G...
abgewählt...
in die Lieg...
geholt. Ist...



NIKLAUS LUDI:
Sass seit der Gründung als Vertreter der Grünen im Fonds. Hat wie alle anderen ein bisschen gejammert und viel geschwiegen.

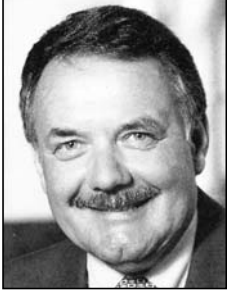


PETER VOLLMER:
Hatte mit dem Fonds Grosses vor. Als er merkte, dass das nicht zu machen war, blieb er trotzdem drin.



ULRICH FREHM:
Er war Liegenschaftsverwalter und machte sich dann als Schnitzhirschenjäger im Amtstrag der Stadt selbständig. Was er dabei richtete ist bis heute nicht ganz klar.

ADRIAN GUGGISBERG:
Der CVP-Gemeinderat
sitzt auch im Fonds.



KURT WASSERFALLEN:
Der FDP-Finanzdirektor gibt
seinen Leuten in der Liegen-
schaft freie Hand. Die Pri-
vatisierung kann ihm nicht
schnell genug gehen.

GUY EMMENEGGER:
Der FDP-Grossrat hat Er-
fahrungen mit Pleiten:
Käseunion, Heller, Swiss-
wings: Im Fonds eine ide-
ale Besetzung?



KEIN ZWINGENDER SCHRITT



Für Peter Vollmer, SP-Nationalrat und ehemaliges, langjähriges Mitglied der Betriebskommission des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, ist der Verkauf von 70 Wohnliegenschaften Ausdruck einer verfehlten Politik.

Wie sieht aus Ihrer Sicht die Bilanz des städtischen Wohnbaufonds aus?

Das Instrument Boden- und Wohnbaufonds macht alleine noch keine wirklich aktive und fortschrittliche Politik aus. Dazu braucht es auch einen klaren politischen Willen der Mehrheit in der Betriebskommission des Fonds. Und dieser Wille ist bis heute so nicht spürbar!

Wie beurteilen Sie die im letzten Jahr beschlossene «Teilstrategie Wohnen» des Fonds, die im Verkauf von über 70 Wohnliegenschaften mündete?

Zwingend ist ein solcher Schritt fast nie! Aber der Verkauf ist eine bequeme Art, um sich von selbst verursachten Altlasten zu befreien. Der minimale Unterhalt wurde vernachlässigt und bessere Bewirtschaftungen wurde mangels Willen und Können verpasst. Aber immerhin kommen die erwirtschafteten Mittel und Verkaufserlöse wenigstens indirekt wieder der Boden- und Wohnbaupolitik zugute.

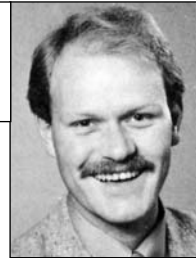
Sollte Ihrer Meinung die Stadt Bern im Wohnungsbau selbst aktiv werden und als Bauherrin auftreten?

Es darf für die Stadt kein Tabu sein, in bestimmten Fällen selber als Bauherrin aufzutreten. Wo das – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich ist, stünde zudem der Weg offen, über neu gebildete oder aktivierte Genossenschaften, welche diese Form nicht nur als «Tarnkappe» benutzen, aktiv zu werden.

ÄT:
or
eit
rs
fol-
ser



DANIEL RUTSCH:
Der Sekretär des Hauseigen-
tümerversands sitzt für die
SVP im Fonds.



HANSPETER GRAF (FDP):
War Parteipräsident
und hat jetzt dafür die
Belohnung erhalten.



BEAT GRÜTTER:
Der ehemalige Swisscom-
Manager verwaltet die städ-
tischen Liegenschaften wie
ein Privatunternehmen.



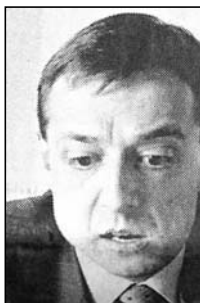
RALPH ZLOCZOWER:
Sass jahrelang für die
FDP im Fonds und
ist heute Präsident
des Fussballverbandes.

T WER

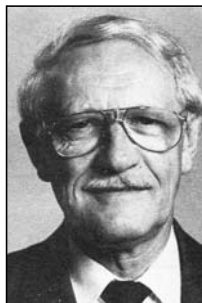
GER:
meinderätin, wurde
und von Therese Frösch
enschaftsverwaltung
dort eine graue Eminenz.



ER:
r
h
pp-
uf-
n-
nz



GUIDO MÜGGLER:
Nachfolger von Frehner.
War überfordert und
wurde von Frösch zurück-
gestuft. Hat die Stadt-
verwaltung verlassen.



JOSEF BOSSART:
Der ehemalige CVP-Finanzdirektor
hinterliess ein Chaos in der Liegen-
schaftsverwaltung.

Manuelmatte: Arrogant in die Pleite

Gemeinderat Alexander Tschäppät, verzichtet auf die Planung Manuelmatte. Trotz Hunderten von Einsprachen gegen Zonenplan hielt der Planungsdirektor jahrelang an der Elfenau-matte als künftiges Bauland fest. Mit an Arroganz grenzenden Gelassenheit zeigte sich Tschäppät unbeirrt von den Anliegen der ElfenaubewohnerInnen, für die das Areal der Manuelmatte ein wichtiges Naherholungsgebiet ist. Doch im Wahljahr 2004. steht für den Cüpli-Sozi das Stadtpräsidium auf dem Spiel. Nur nichts anbrennen lassen. Ende März wurde die Planung gestoppt.

Viererfeld: Planung mit Fragezeichen

Die Planung Viererfeld, über die am 16. Mai abgestimmt wird, zielt unter anderem darauf ab, in die Agglomeration abgewanderte StädterInnen zurück zu holen. Das Viererfeld eignet sich grundsätzlich für den Wohnungsbau, es ist zentrumsnah und gut erschlossen. Mit dem Projekt der autofreien Siedlung könnte zudem ein Pionierprojekt auf Berner Boden realisiert werden. Doch es gibt ein paar Haken: Der Preis ist relativ hoch. Das Viererfeld ist eines der letzten Grüngelände auf Stadtboden. Unklar ist zudem, wie sich der allfällige Bau des Neufeld-Tunnels auf den Siedlungsbau auswirken wird. Ausserdem: Bei einer vorgesehenen Raumhöhe von 3 Meter ist eine soziale Durchmischung wohl nicht vorgesehen. Wohnungen für schlechter Bemittelte ist für die Stadt Bern weiterhin ein Fremdwort.

Seit zehn Jahren versuchen die «Steckenden Schlüssel», eine Gruppe wohnpolitisch engagierter Menschen im Raum Bern ein Haus zu finden. Dies scheint ein Ding der Unmöglichkeit zu sein. Die Stadt Bern ist dabei nicht gerade hilfreich, wie die Erfahrungen zeigen.

Die Steckenden Schlüssel

Odyssee auf der Suche nach Wohnraum

Heute sind die Steckenden Schlüssel eine Wohnbaugenossenschaft (WBG). Eine (scheinbar) geeignete Form um längerfristig Wohnraum für eine grössere Gruppe zu schaffen. So interessieren wir uns denn auch für die von der Stadt zum Verkauf stehenden Häuser. Schliesslich war von der städtischen Liegenschaftsverwaltung versprochen worden, dass WBGs gewisse Vorrechte beim Kauf geniessen würden.

«Wir wollen diese Objekte nicht an den Meistbietenden verkaufen», betonte Heinz Berger von der Liegenschaftsverwaltung im «Bund» vom 14. August 2003.

Die Praxis sah dann etwas anders aus. Gewisse Liegenschaften wurden uns gar nicht angeboten, weil die Stadt aus schleierhaften Gründen diese für Genossenschaften als untauglich einstuft. So zum Beispiel die Liegenschaft Lorrainestrasse 65, zu deren ersten Besichtigungstermin keine einzige Wohnbaugenossenschaft eingeladen wurde.

Ein weiteres trübes Kapitel ist auch die Art, wie der Verkauf der Häuser

abgewickelt wird. Private Immobilienfirmen sind nämlich damit beauftragt worden. Und die werden prozentual am Verkaufspreis beteiligt. Die Folge: Sie tun alles, um den Preis in die Höhe zu treiben.

Unsere Wohnbaugenossenschaft hat für die Freiburgstr. 52 ein Kaufgebot eingereicht. Dieses wurde von dem zuständigen Immobilienmakler flugs verdoppelt, indem er einfach den von einem anderen Interessenten gebotenen Baurechtzins zu unserem Kaufgebot addierte. Entweder wurde da sehr schludrig gearbeitet oder die Zahlen bewusst vermischt mit dem Ziel, die Angebote gleich selber noch ein bisschen in die Höhe zu treiben. Ein Vorgehen, welches uns als Neulinge in dieser Branche überrascht, und die Frage aufwirft ob es der städtischen Liegenschaftsverwaltung und dem Wohnbau-fonds denn tatsächlich ein Anliegen ist, bei einem Verkauf von Liegenschaften gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zu berücksichtigen.

Für die steckenden Schlüssel sind dies nicht die ersten negativen Erfah-

rungen mit der städtischen Wohnpolitik. Auf Anregung von Peter Steiner von der Städtischen Liegenschaftsverwaltung waren wir ab Sommer 2001 wöchentlich auf dem städtischen Wohnungsamt um unser Anliegen nach Wohnraum für eine grössere Gruppe vorzubringen. Nach zwei Jahren regelmässigen Vorsprechens wurde uns dann beiläufig mitgeteilt, dass die Stadt sowieso keine Wohnungen in der von uns gesuchten Grösse vermiete.

Auch sonst nimmt die Stadt die Forderung nach kollektivem Wohnraum nicht ernst. So war eine städtische Wohnung für eine Gross-WG im Murifeld ausgeschrieben. Das Interesse an einer Wohnung dieser Grösse war massiv, auch wir haben uns darum beworben. Absurd dann der Bescheid von der Liegenschaftsverwaltung: die Wohnung sei nur zur Bedürfnisabklärung ausgeschrieben gewesen. In kleinere Wohneinheiten aufgeteilt, sei sie nun schon vergeben. Aha, wenn der Bedarf gross ist, wird das Projekt nachher nicht umgesetzt.

STECKENDE SCHLÜSSEL

Ausverkauf – diese Häuser werden verscherbelt (3 von 65)

Ährenweg 21 & 23



Staufferstr. 9 & 9a



Lerchenweg 35



wohn blitz
 Berner Zeitung für die Erhaltung
 von günstigem Wohnraum

IMPRESSUM

Herausgeberin
AG Wohnen
 Dammweg 43
 3013 Bern

agwohnen@lorraine.ch

AG Wohnen ist der
 Zusammenschluss
 von sieben
 selbstverwalteten
 Wohnbaugenossen-
 schaften.

Verantwortlich
 Johannes Wartenweiler,
 Til Rösler, Nick Luethi,
 Christine Blau