



Berner Zeitung für die Erhaltung  
von günstigem Wohnraum

## AG WOHNEN

*Die AG Wohnen ist der Zusammenschluss mehrerer Wohnbau-genossenschaften mit Schwerpunkt in der Lorraine. Sie wurde 2002 gegründet. Mit dem wohnblitz mischte sich die AG Wohnen 2003 in die Diskussion um den Verkauf von mehr als siebenzig städtischen Liegenschaften ein. Sie stellte die Absicht der Stadt in Frage, mit dem Verkauf von öffentlichem Eigentum den städtischen Wohnbaufonds zu sanieren. Die Intervention blieb erfolglos. Allerdings änderte der Fonds nach den Wahlen 2004 Zusammensetzung und Ausrichtung. Die links-grünen VertreterInnen agieren nicht mehr als EinzelkämpferInnen, sondern versuchen die Interessen ihrer politischen Basis mit gemeinsamen Vorstössen zu vertreten. Das ist ein Erfolg der AG Wohnen.*

*Die AG Wohnen mischt sich weiterhin ein. Sie bekämpft die einseitige Ausrichtung der städtischen Wohnungspolitik auf gute SteuerzahlerInnen. Wir sind der Ansicht, die Stadt solle wohnbaupolitisch eingreifen, wo keine grossen Renditen warten, die Bedürfnisse aber ausgewiesen sind. In der Stadt Bern fehlt zum Beispiel immer günstiger Wohnraum.*

AG WOHNEN

### VERSPRECHEN

Wann baut die Stadt Wohnungen für 200 Franken pro Zimmer?

☐ Seite 2

### LORRAINE

Warum die Stadt ihre Häuser an der Jurastrasse dringend sanieren muss.

☐ Seite 3

### KRIPPENSTRASSE

Das Siegerprojekt eines Architekturwettbewerbs ignoriert die Vorgaben der Stadt.

☐ Seite 4

## Wohnbauförderung

# Die vergessenen Millionen

Was ist mit den zehn Millionen Franken geschehen, welche die Berner Stimmbevölkerung 1990 für die Förderung des Wohnungsbaus bewilligt hat?

etwa Ende der 1980er Jahre, als die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf unter 0,2 Prozent sank. 1989 standen genau 100 Wohnungen leer. Im gleichen Jahr legte der damals noch bürgerlich dominierte Gemeinderat denn auch eine Vorlage zur Förderung des Wohnungsbaus vor. Insgesamt zehn Millionen Franken wollte er zur Ankurbelung der Wohnbautätigkeit von Privaten und gemeinnützigen Wohnbauträgern bereitstellen. Unterstützung kam von allen Parteien – nur die kleine Grüne Partei von Luzius Theiler konnte sich mit der Vorlage nicht anfreunden. Im Januar 1990 stimmte auch Berns Stimmbevölkerung der Vorlage zu.

Dann verlor sich die Spur dieses Kredites. Eher zufällig und unvollständig gab der Gemeinderat im Januar 2007 Auskunft über

den Stand der Dinge. Niemand hätte je um eine Darlehen aus diesem Kredit angefragt, schrieb er in seiner Antwort auf ein Postulat des Grünen Bündnisses (Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus durch städtische Darlehen). Einzig à-fonds-perdu Beiträge seien gesprochen worden. Wie wenig Geld aus dem Kredit ausgegeben worden ist, ging aus der Antwort nicht hervor. Es muss aber noch ein erheblicher Betrag übrig sein. Zur Zeit ist die Liegenschaftsverwaltung offensichtlich dabei, die Zahlen zusammen zu tragen.

### Interesse ist vorhanden

Die grüne Stadträtin Karin Gasser stellte in der Debatte den politischen Willen des Gemeinderates in Frage, in Sachen Wohnbauförderung wirklich voranzugehen.

Es reiche nicht aus, einfach ein Reglement zu erstellen. Wenn der Gemeinderat diese Sache wirklich ernsthaft angehen wolle, so müsse er die Möglichkeit kommunizieren und aktiv auf die Trägerschaften zugehen.

Insgesamt 310 Wohnungen hätten mit dem Kredit gefördert werden sollen. Zu einem grossen Teil in Form von Darlehen, die nach einer gewissen Zeit hätten zurückbezahlt werden müssen. Nur ein relativ kleiner Teil der bewilligten Gelder wäre dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugute gekommen. Mit 2.4 Millionen Franken wären aber immerhin 120 Wohnungen zu finanzieren gewesen – nach der Rechnung von 1989. In seiner Antwort schrieb der Gemeinderat 2007, die Genossenschaften hätten von diesem Angebot wohl keinen Gebrauch gemacht, weil sie ihr Geld günstiger auf dem Kapitalmarkt beziehen können. Das traf und trifft vielleicht auf die grossen Genossenschaften

☐ Seite 2

# Versprechen einlösen

Wohnen für 200 Franken pro Zimmer statt Fürsorge. Was ist aus dem Vorstoss für «Niedrig-Standard-Wohnraum» geworden, den das Stadtparlament gegen den Willen des Gemeinderates 2004 überwiesen hat?

**N**iedrig-Standard-Wohnraum» soll Zimmer für 200 Franken Miete im Monat ermöglichen. Die Idee geht auf einen Vorstoss der SP aus dem Jahr 2003 zurück. Viele Menschen mit kleinem Budget würden wegen der hohen Mieten von der Fürsorge abhängig, schrieb die Partei. Es wäre doch besser günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Motion verlangte ein Pilotprojekt für einen Wettbewerb für Niedrig-Standard-Wohnraum. Dieser müsste sozialverträglich, eigenwirtschaftlich und umweltgerecht sein. Und damit es nicht einfach bei der Idee bleibt, verlangte die SP gleich auch noch, dass der Wettbewerbsgewinner sein Projekt auch umsetzen kann.

Der Gemeinderat reagierte abwehrend. Der Vorstoss töne nach staatlich gelenktem Wohnungsbau, nach reglementierten

**Statt mit ermutigend tiefen Zimmerpreisen zu operieren, macht der Gemeinderat lieber den Vorstoss madig.**

Grundrissen, nach vorgeschriebenen Belegungsdichten und nach Subventionsberechtigungen. Die Frage, die er im Anschluss stellte, war also eher rhetorisch: «Können staatliche Wohnbauprogramme im Jahr 2004 überhaupt noch ein Thema sein? Hat die Öffentliche Hand als Projektentwicklerin aufzutreten?»

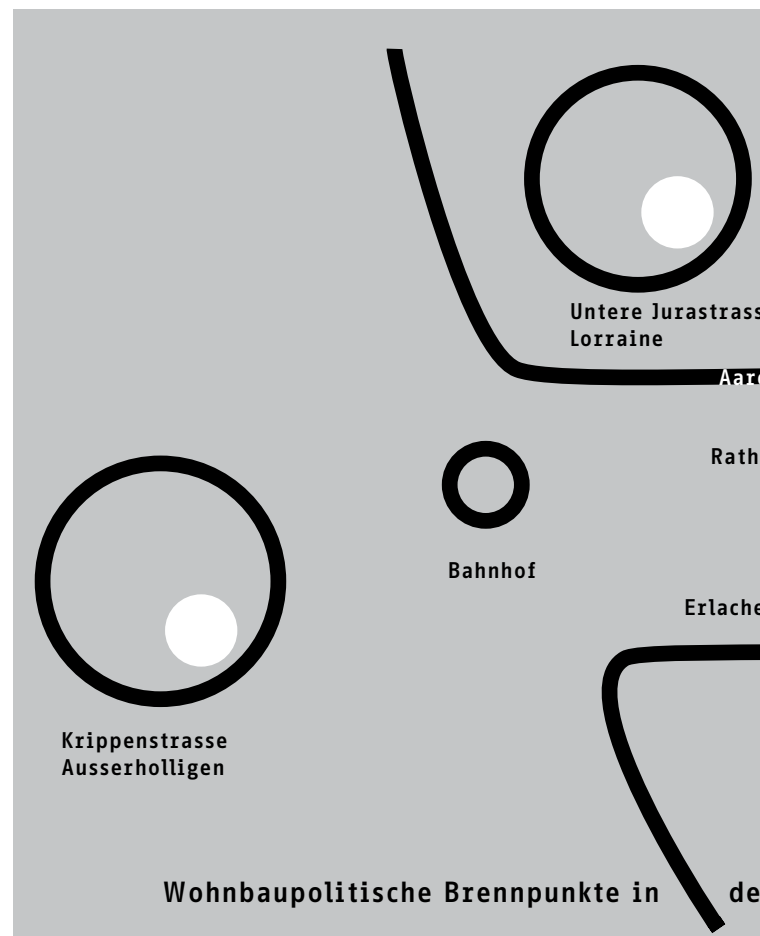
Weil der Gemeinderat aber vom Parlament den unmissverständlichen Auftrag erhalten hatte, sich der Frage anzunehmen, konnte er sich nicht darauf beschränken, einfach ein bisschen Luft auszustossen.

Also stellte er eigene Berechnungen an und kam zum Schluss, dass sich die Sache für die Stadt nicht lohne. Nur wenn er das Bauland gratis abgebe und noch 10 000 Franken drauflegen würde, liessen sich Wohnungsmieten in der Höhe von 200 Franken pro Zimmer realisieren. In einer von ihm als «realistische Rechnung» bezeichneten Variante kam er auf Zimmerkosten von etwa 280 Franken. Der Gemeinderat schloss

mit der Feststellung, ökologische und soziale Verträglichkeit seien unter diesen Umständen

einen Zimmerpreis von unter 300 Franken erreichen kann. Das wäre schon eine ordentliche Entlastung, wenn man davon ausgeht, dass heute ein Zimmer selten weniger als 400 Franken kostet. Statt mit diesen ermutigend tiefen Zahlen zu operieren, macht der Gemeinderat lieber den Vorstoss madig.

– Die Einnahmen, die der Stadt entgehen, weil sie ihren Boden gratis oder günstig abgibt, müssen mit den Minderausgaben für die Fürsorge verrechnet werden. Das geht aber nicht, weil alle in ihre eigenen Kässeli wirtschaften. Die Rechnung könnte doch auch so ausschauen: Statt 400 Franken pro Zim-



☞ weiter von Seite 1

wie Brünen-Eichholz oder Fambau zu. Kleinere wären aber wohl froh, wenn sie mit günstigen Darlehen ihren Eigenmittelanteil aufstocken könnten und entsprechen weniger teures Geld von den Banken beanspruchen müssten. Man muss nun verhindern, dass nicht beanspruchte Mittel einfach wieder in die Stadtkasse zurückfliessen.

Es gibt genügend Projekte, die die Stadt aus diesem Topf unterstützen kann. Sie soll sich aktiv darum bemühen. In diesem **wohnblick** zeigen wir, wo mit ein wenig Phantasie diese Mittel eingesetzt werden können, um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu bauen.

AG WOHNEN

nicht zu realisieren (Gefahr der Ghettobildung). Auch widerspreche der Vorstoss einer gerechten Verwendung der Mittel. Er bat den Stadtrat, von einer Kreditvorlage für den Wettbewerb abzusehen. Dieser liess sich nicht beeindruckt und überwies den Vorstoss. Wir warten auf die Umsetzung.

Die Argumente des Gemeinderates überzeugen auch drei Jahre später nicht:

– 200 Franken pro Zimmer waren vielleicht zu tief gegriffen. Aber in seinen Berechnungen zeigt der Gemeinderat, dass man

mer bezahlt jemand nur 300 Franken. Bei einer Mustersiedlung mit 42 Zimmern sind das 4200 Franken weniger Zins pro Monat oder 50 400 Franken pro Jahr. Dieser Betrag muss aber auf der anderen Seite nicht von der Fürsorge aufgebracht werden.

– Wie die Stadt ihr Geld verwendet, ist ein politischer Entscheid. Wenn es Millionen für die Euro 08 gibt, profitieren auch nicht alle davon. Gerechtigkeit ist auch das Produkt von politischen Prozessen.

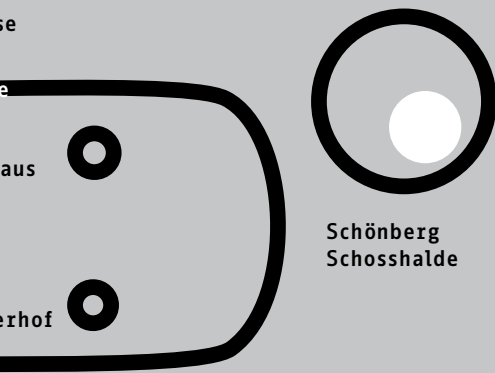
AG WOHNEN

## Untere Jurastrasse

# Bringt den Topf zum Kochen!



Die Stadt besitzt an der Jurastrasse in der Lorraine mehrere Häuser, die zum Teil in einem sehr schlechten Zustand sind. Die Liegenschaftsverwaltung hat diese Häuser in den Topf «Beobachten» gestopft und wartet ab. Erste Kontakte zwischen den BewohnerInnen und der Liegenschaftsverwaltung verliefen ergebnislos. **wohnblick** gibt Einblick in die Korrespondenz zwischen der IG Untere Jurastrasse und der Stadt Bern.



Schönberg  
Schosshalde

Stadt Bern 2007

In der Interessengemeinschaft Untere Jurastrasse (IGUJ) haben sich die MieterInnen der städtischen Liegenschaften (LSV) Jurastrasse 44, 47, 51, 55, 58 und 59 zusammengeschlossen. Die IGUJ will die Bedürfnisse und Anliegen der betroffenen MieterInnen erfassen und für ihren gemeinsamen Auftritt gegenüber der städtischen Liegenschaftsverwaltung sorgen. Die meisten MieterInnen möchten dort auch in Zukunft wohnen, da sie ihr Wohnumfeld sehr schätzen.

### Interessen und Anregungen der bestehenden Mieterschaft werden selbstverständlich – im Rahmen des Möglichen – Rechnung getragen.

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Die Häuser sind zum Teil in einem desolaten Zustand. Trotz einer Mietzinserhöhung im Rahmen der Anpassung an die quartiersüblichen Mietzinse und der Einführung Kosten deckender Mieten (Basler Modell) im Mai 2001 wurden keinen nennenswerten Arbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz vorgenommen. Aus der Sicht der MieterInnen sind bauliche Eingriffe jedoch dringend nötig. Bisher wurden kleinere Reparaturen und Renovationsarbeiten durch die Liegenschaftsverwaltung organisiert und von den MieterInnen selber oder von Handwerkern ausgeführt. Nötig wären aber Arbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz, und dafür sind Entscheidungen der Liegenschaftsverwaltung bzw. des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) als Eigentümer nötig.

Deshalb schrieb die IG Untere Jurastrasse im November 2006 einen Brief an den Fonds, in dem sie den dringenden Handlungsbedarf dokumentierte: «Der Grossteil der MieterInnen hat an ihren Liegenschaften ungenügende Fassaden-, Dach- und Fensterisolationen festgestellt. Dies führt zu sehr hohem Energieverlust und Temperaturschwankungen in den einzelnen Wohnungen. Etliche Räume müssen immer noch elektrisch beheizt werden. Daraus resultieren überdurchschnittlich hohe Nebenkosten für alle Liegenschaften der Unteren Jurastrasse. (...) Zusätzlich sind die bestehenden kollektiven Duschköglichkeiten in den Häusern 44 und 59 unbefriedigend.» Die IG Untere Jurastrasse forderte Einsicht in die Zukunftspläne und Strategien des Wohnfonds betreffend der Liegenschaften an der Unteren Jurastrasse.

### Ungenügende Fassaden-, Dach- und Fensterisolationen führen zu sehr hohem Energieverlust und Temperaturschwankungen in den Wohnungen.

#### Unverbindliche Antwort

Die Antwort der städtischen Liegenschaftsverwaltung von Anfang Dezember 2006 fasste im wesentlichen die Strategie zusammen, mit der der Fonds 2003 auch den Verkauf von 76 städtischen Liegenschaften begründet hatte:

«Nachdem der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und somit auch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern bereits vor Jahrzehnten, teils aufgrund der damaligen politischen Hintergründe, die Bewirtschaftung zahlreicher Objekte vernachlässigt hat, steht heute die ökonomische Bewirtschaftung des aktuellen Immobilienportfolios des Fonds im Vordergrund. Die Aufarbeitung der Liegenschaften, die im Topf «Beobachten» sind, wird sukzessive erledigt. (...) Um über die künftige Entwicklung und Nutzung dieser Liegenschaften in marktwirtschaftlicher Hinsicht, selbstverständlich aber auch unter Berücksichtigung der soziodemographischen Hintergründe der heutigen, bzw. gegebenenfalls einer künftigen Mieterschaft entscheiden zu können, werden in den folgenden Jahren tief greifende Untersuchungen der bestehenden Bausubstanz unumgänglich sein. (...) Den Interessen und Anregungen der bestehenden Mieterschaft wird selbstverständlich – im Rahmen des Möglichen – Rechnung getragen.»

IG UNTERE JURASTRASSE

**wohnblick** weiss, dass die Stadt froh ist, wenn sie jemanden findet, der ihr die Häuser abnimmt. In diese Richtung hatte sich vor zwei Jahren auch Theres Giger von der Liegenschaftsverwaltung an einer Quartierveranstaltung geäußert.

**wohnblick** fragt:

Existiert überhaupt eine bauliche Vision, eine Strategie für die Häuser und ihre BewohnerInnen an der Unteren Jurastrasse? Oder lässt der Fonds diese Häuser so lange vor sich hin modern, bis sie nicht mehr zu retten sind?

**wohnblick** verlangt:

- Die Stadt informiert offen und anerkennt die IG Untere Jurastrasse als offizielle Gesprächspartnerin.
- Die Stadt saniert unter Mitbestimmung der MieterInnen und bietet, als Kontrast zum zunehmend teureren Wohnraumangebot in der Lorraine, günstige und gut unterhaltene Liegenschaften und Wohnungen an.

AG WOHNEN

# SKANDAL- Entscheid

Bei der Beurteilung der Projekte für eine Wohnüberbauung in Ausserholligen hat die von der öffentlichen Hand gestellte Wettbewerbsjury kläglich versagt. Sie hat einem Projekt den ersten Preis anerkannt, das ausser maximaler Ausnutzung und Fassadengestaltung keine Vorgaben des Wohnbaufonds erfüllte. Nach der Pleite beim Wettbewerb Bahnhofplatz und dem Fiasko beim Wettbewerb Neubau für ein Museum der Gegenwartskunst scheinen falsche Juryentscheidungen eine unselige Berner Tradition zu werden.

Die Stadt Bern (Wohnbaufonds) will im Berner Quartier Ausserholligen auf städtischem Boden 45 Wohnungen erstellen lassen für Personen und Familien, «die auf dem freien Markt wenig Chancen haben», und damit einen Beitrag zur integrativen Quartierpolitik leisten. Für die Überbauung wurde ein öffentlicher Wettbewerb ausgeschrieben. Teilnehmen konnten Planerteams, die mit gemeinnützigen Wohnbauträgern kooperieren. Der Wohnbaufonds erliess Zielvorgaben, nach denen die Jury die Wettbewerbsprojekte zu bewerten hatte. Hauptanliegen waren: «Schaffung neuer, preisgünstiger Wohnungen; Ergänzungen des Wohnmix im Quartier; günstige räumliche Bedingungen für unkonventionelle Wohnformen (...) und Anpassungsmöglichkeiten in den Wohnungen; Übergänge zum Quartier; sinnvolle Nutzung und Gestaltung der Sockelgeschosse». **wohnblitz** findet: Vorbildliche Vorgaben!

## Das Ergebnis – ein skandalöser Entscheid

Von den sechs Wettbewerbseingaben gelangten vier Projekte in die 2. Runde, davon wurden drei rangiert. Doch der 1. Rang für «Cres-cen-do» von Architekten des Büros ARB in Zusammenarbeit

mit Schwaar&Partner ist nicht nachvollziehbar; das Vorgehen der Jury skandalös! Sie setzte sich über nahezu alle Wettbewerbsvorgaben hinweg. Ausschlaggebend ist allein die (Aussen-)Architektur. Sie lässt sich vom «zeitgemässen und zurückhaltenden muralen Ausdruck» (Zitat Jurybericht) der Fassade blenden und ignoriert, dass «Cres-cen-do» zu viele der Kriterien weder erfüllt noch je erfüllen kann.

Konventioneller Wohnungsbau: Mit «Cres-cen-do» wurde jenes Projekte gewählt, welches die geringste Flexibilität aufweist. Damit wird auch die explizite Vorgabe «experimentelles Wohnen» nicht erfüllt. Ganz im Gegenteil: «Die Gebäudetiefe verlangt spezifische Wohnungstypen»; mit Wohnungen von maximal 130 Quadratmetern Wohnfläche ergeben sich somit Wohntypen, welche für höchstens vier Personen geeignet sind. Grössere Familien, Wohngemeinschaften oder Wohngruppen im Alter, bei den anderen Projekten der 2. Runde möglich, sind ausgeschlossen.

Abschottung statt Integration: «Cres-cen-do» setzt auf maximale Ausnutzung. (Teil-)öffentliche Begegnungsflächen mit mehr als Durchgangsqualität fehlen – kein Wunder, es gibt gar keinen Platz dafür! Spielplätze, Strassencafes sowie Gemeinschaftsräume, wie in anderen

Projekten vorgesehen, finden sich nicht. Eine Konstellation, die insbesondere Singles und Doppelverdienende ohne Kinder zum Einzug bewegen wird. Hausgemeinschaften, wie in anderen Projekten vorgesehen, sind durch eine solche Zusammensetzung der Bewohnerschaft nicht zu erwarten. Integration ins Quartier bleibt eine Farce.

## LUXUSLOFTS IM PARK

Bis vor kurzem war das 150-jährige Bauernhaus im Schönbergpark beim Rosengarten Heimat des Kulturzentrums «Paradisli» und der autonomen Schule «denk:mal». Ende Mai 2007 ist Schluss damit. Denn die Stadt will endlich in Sachen Wohnungsbau aktiv werden: Geplant sind zwei Luxus-Lofts im alten entkernten Bauernhaus und zwei Neubauten mit je fünf Wohnungen für gehobene Ansprüche im dazugehörigen Park. Dies ist die erste Wohnbau-Tat der öffentlichen Hand nach über zehn Jahren Denkpause.

Dass es gerade die gutbetuchten Bevölkerungsschichten sind, welche nun vom städtischen Wohnungsbau profitieren werden, ist absurd und zeigt, dass die eigentliche Kernaufgabe des Wohnbaufonds, qualitativ guten und günstigen Wohnraum für Familien und sozial Schwache zu schaffen, zunehmend ignoriert wird.

Mit dem Argument «Verdichtung» verteidigte der Gemeinderat sein Projekt gegen den Widerstand der Grünen Partei. Aber mit diesem Schlagwort kann inzwischen fast jedes Projekt zurechtgebogen werden.

1. Die Überbauung einer städtischen Grünfläche ist sicher eine Verdichtung – doch Lofts und 170m<sup>2</sup>-Luxuswohnungen lassen keine hohe Wohndichte zu.
2. Reiche zu den Reichen, Arme zu den Armen. Diese Art der Verdichtung ist ein ordnungspolitisches Instrument und steht unter anderem im Widerspruch zum städtischen Integrationsleitbild.
3. Der Verkauf städtischer Liegenschaften als auch die Überbauung Schönbergpark spült dem Fonds Kapital in die Kasse. Das soll dem Fonds mehr Handlungsspielraum für die Bewältigung seiner Kernaufgaben liefern. Doch ausser dem Bau von Luxuswohnungen und der Absicht, noch mehr Liegenschaften zu verkaufen, hat sich bis heute nichts getan. Ein Planung, die zumindest diesen Namen verdient hätte, ist nicht in Sicht.

AG WOHNEN

## Kehtwende sofort!

Das Versagen der Jury muss der Wohnbaufonds als Auftraggeber des Wettbewerbes korrigieren. Seine Hauptforderung, dass «mit dem Wettbewerb ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) geleistet werden soll» wurde weitgehend ignoriert. Der **wohnblitz** fordert von den Verantwortlichen dasselbe wie bei Bahnhof und Museum für Gegenwartskunst: Rückstellung des Projekts «Cres-cen-do» und eine Neubewertung der Projekte wäre bis vier der 2. Runde.

AG WOHNEN

**wohnblitz**

Berner Zeitung für die Erhaltung  
von günstigem Wohnraum

## IMPRESSUM

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

Herausgeberin  
AG Wohnen,  
Dammweg 43  
3013 Bern  
agwohnen@lorraine.ch

Verantwortlich  
Johannes Wartenweiler,  
Rolf Wolfensberger,  
Christine Sieber,  
Daniel Blumer,  
Christine Blau