

## «Es ist schon ein bisschen verrückt»

Auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage planen Laien Wohnungen für bis zu 200 Personen. Margrit Hugentobler von der ETH Zürich sieht in solch partizipativen Ansätzen die Bauweise der Zukunft.



Die Genossenschaftler überlegen in Kleingruppen, was für Gemeinschaftsräume benötigt werden. Bild: Tobias Anliker

Ein junger, sportlich aussehender Mann möchte gerne eine Kletterhalle im Keller eingebaut sehen. Am liebsten eine, die sich über zwei Stockwerke ausdehnt. «Man könnte ja eine Decke rausbrechen», sagt er. Die Frau mit kurzem, gekraustem Haar wünscht sich auf dem Dach eine mobile Sauna und im Keller einen Platz, um die Sauna während des Sommers zu verstauen. Skepsis erntet der Vorschlag, eine heizbare Badewanne auf das Dach zu stellen: «Wir müssen an den ökologischen Fussabdruck denken», mahnt eine ältere Frau.

Es ist Retraite der Genossenschaft Warmbächli. Aktueller Programmpunkt: Gemeinschaftsräume. Ausgefallene Ideen seien explizit erwünscht, hiess es vor dem Brainstorming. Platz, um all die Ideen umzusetzen, hat es im Gebäude, dem die Fantastereien gelten, jedenfalls genug. Das Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage verfügt über sechs Stockwerke mit bis zu 2600 Quadratmeter Nutzflächen. Gemäss ersten Plänen soll es gar noch um drei weitere Etagen aufgestockt werden. Es böte dann Wohnraum für knapp 200 Personen und Raum für mehrere Gewerbebetriebe.

### Gross-WGs und Indoor-Zaffaraya

Ob die Genossenschaft das Haus wie gewünscht von der Stadt tatsächlich im Baurecht erwerben kann, ist noch unklar (siehe Box). Die Planungsphase hat trotzdem schon längst begonnen. Und diese verläuft nach anderen Prinzipien als bei herkömmlichen Bauprojekten. Nicht ein Team aus Experten fällt die Entscheidungen, sondern die Genossenschaftler selber. Es sind grossmehrheitlich Laien, die einst selber in das Haus einzuziehen gedenken. Der Genossenschaftsvorstand – auch ein Laiengremium – darf nur kleinere Dinge eigenmächtig bestimmen.

Partizipative Wohnprojekte in dieser Grösse sucht man in Bern bisher vergebens. «Es ist schon ein bisschen verrückt, ein 40-Millionen-Projekt mit lauter Laien aufzuziehen», sagt Tobias Willimann, Ko-Präsident der Genossenschaft. Die basisdemokratische Herangehensweise biete aber grosse Vorteile. «So

Von Fabian Christl 12.11.2014

### Warmbächliareal: Stadt lässt sich Zeit - viel Zeit

«Wir sind blockiert», sagt Tobias Willimann von der Genossenschaft Warmbächli. Die Genossenschaft möchte ein Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage von der Stadt erwerben. Für die nächsten Planungsschritte müsse man «Geld in die Hände» nehmen. Dafür brauchte die Genossenschaft aber Gewissheit darüber, ob und zu welchen Konditionen sie den Zuschlag erhält.

Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbandes Bern-Solothurn der gemeinnützigen Wohnbauträger, vertritt die Genossenschaften in den Verhandlungen mit der Stadt. Dabei geht es nicht nur um das Gebäude an der Güterstrasse, sondern um fünf weitere Baufelder. «Die Genossenschaften werden langsam ungeduldig», sagt er. Ursprünglich habe die Stadt bereits im letzten Sommer einen Vorschlag vorlegen wollen, wie die «Berner Zeitung» schrieb. «Danach hiess es, man könne nach den Herbstferien mit den entsprechenden Informationen rechnen», ergänzt Sollberger. «Nun scheint sich das ganze nochmals zu verzögern.» Dringend seien vor allem die Angaben über Baurechtszins sowie der Kostenteiler der Infrastrukturkosten. Erst mit diesen Angaben könne man eine Offerte für alle Baufelder einreichen.

Gemeinderat Alexandre Schmidt (FDP) versucht zu beruhigen. «Wir befinden uns auf der Zielgeraden», sagt er. Ein Grund für die Verzögerung sei, dass man gleich einen Mustervertrag ausarbeite, den man dann in modifizierter Form für zukünftige Bauprojekte verwenden könne. Gerade im Zusammenhang mit der angenommenen Wohninitiative erspare dies langfristig viel Zeit ein. Doch auch die Umsetzung der Initiative lässt auf sich warten. Der Ball liegt dort allerdings beim Kanton. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) muss die ergänzte Bauordnung noch bewilligen. Zudem ist eine Einsprache des Eigentümerverbandes hängig, die den Eingriff in die Eigentumsgarantie beanstandet.(chl)

identifizieren sich die künftigen Bewohner sehr stark mit dem Projekt.» Und anders als herkömmliche Investoren habe diese Gruppe auch den Mut, unkonventionelle Ideen umzusetzen. So sei für die Genossenschafter klar, dass man sich nicht auf 3-Zimmer-Wohnungen beschränken wolle. Familien und Gross-WGs sollen an der Güterstrasse ebenso Platz finden wie gänzlich alternative Wohnformen. Ein Plan sieht vor, auf einem Stockwerk eine Fläche von etwa 500 Quadratmeter leer zu lassen. «Darin könnte dann eine Art Indoor-Zaffaraya entstehen», sagt Willimann.

### **Gegentrend zu Wohnungsnot**

Margrit Hugentobler, Leiterin des Wohnforums der ETH Zürich, beschäftigt sich mit partizipativen Wohnformen. «Das ist die Bauform der Zukunft – hoffentlich», sagt sie auf Anfrage. In den urbanen Zentren der Schweiz herrsche Wohnungsnot. «Renditeorientierte Investoren nutzen die Gunst der Stunde und bauen hauptsächlich für eine eher gut betuchte Klientel.» Junge Familien und Menschen mit geringem Budget finden kaum erschwinglichen Wohnraum. Neuere partizipative Projekte seien auch als Reaktion auf diese Entwicklung zu verstehen. In Zürich seien seit der Jahrtausendwende mit den Bau- und Wohngenossenschaften Kraftwerk1 sowie der Kalkbreite mehrere vergleichbare Projekte entstanden. «Weitere sind in Planung.»

In welcher Phase und zu welchen Themen ist Mitbestimmung überhaupt sinnvoll? «Das ist die Schlüsselfrage», sagt Hugentobler. «Es ist wohl kaum sinnvoll, wenn die Leute die Farbe der Küchenfliesen selber aussuchen können.» Wichtigere Themen seien das Raumprogramm, Nutzungsaspekte, allenfalls die angestrebte Durchmischung, die Gestaltung des Aussenraums und des Zusammenlebens nach Bezug eines Neubaus. Fragen nach den Grenzen der Partizipation stellt sich auch die Genossenschaft Warmbächli. Gerade während der Bauphase müssten Entscheide gefällt werden, wofür weder Zeit noch Kompetenz der Genossenschaftsmitglieder ausreiche, sagt Willimann. Sowieso seien von den Entscheiden viel mehr Personen betroffen, als am Prozess beteiligt sind. «Wir dürfen unsere persönlichen Wünsche nicht allzu wichtig nehmen.» Das heisse aber nicht, dass kein Kletterraum gebaut werde. «Wahrscheinlich müssen diesen dann die interessierten Kletterer einfach selber finanzieren.» (Der Bund)

(Erstellt: 12.11.2014, 09:53 Uhr)

---