

Konzept für das Vierer- und Mittelfeld

Version 1.0 vom 24.5.2019

Hauptstadt-
Genossenschaft

Gemeinsam bauen
und wohnen!

Alma sucht ein grosses Haus in Bern - eine kurze Geschichte zur Einleitung

«Ein grosses, schönes Haus in der Stadt Bern, in dem ich mit vielen unterschiedlichen und spannenden Leuten zusammenwohnen kann, das wär toll», denkt Alma nach ihrem Berufsabschluss. Einige ernüchternde Hausbesichtigungen später erweitert sie ihr Suchabo bis Zimmerwald, vielleicht ist es da ja bezahlbar. Ist es zwar, aber - und das wusste sie eigentlich bereits von vornherein - will sie gar nicht aufs Land, sondern in Bern bleiben. Also nochmals Laptop auf und Suche nach «günstigem und gemeinschaftlichem Wohnraum in Bern». Volltreffer: www.hauptstadt-genossenschaft.ch. Sofort den Newsletter abonniert, mit ihrem besten Freund die nächste Infoveranstaltung besucht und auch gleich der «Arbeitsgruppe Mobilität und Sharing» beigetreten.

Bei den Diskussionen in der AG über Suffizienz und Nachhaltigkeit sowie an den regelmässigen Workshops der Hauptstadt-Genossenschaft zum Projekt auf dem Viererfeld lernt sie immer mehr Leute kennen, darunter auch Ruth, die sich Gedanken über ihre Wohnzukunft nach der Pensionierung macht. Gemeinsam schliessen sie sich einer Gruppe an, die ein Konzept für einen inklusiven Grosshaushalt für rund 30 Bewohnende ausarbeitet. Bei der Vergabe der Wohnflächen an Gruppen mit neuen und unkonventionellen Wohnideen erhält ihre Gruppe erfreulicherweise den Zuschlag. Die Jury überzeugte nebst dem neuartigen Ansatz insbesondere die sorgfältige Balance zwischen privaten und gemeinschaftlichen Räumen und Infrastrukturen sowie der Mittagstisch fürs ganze Haus.

Es folgt ein intensiver dreijähriger Prozess, bei dem nebst den unkonventionellen Wohnformen auch die weiteren Wohnungen - von Studios über Wohnungen für Einzelpersonen, Paare und Familien bis hin zu Grosswohnungen - partizipativ geplant, gebaut und vermietet werden. Im Sommer 2025 können Alma und Ruth endlich mit ihrer Gruppe einziehen. Der Mittagstisch wird gemeinsam mit den Bewohnenden der kleineren Wohnungen betrieben und erfreut sich grosser Beliebtheit. Es ergeben sich Kontakte quer durchs Haus und weitere gemeinsame Projekte entstehen.

Das Genossenschaftsmodell überzeugt Alma rundum: Sie ist nun Miteigentümerin eines grossen, schönen Hauses in Bern und kann das Leben im Quartier und die Zukunft der Genossenschaft aktiv mitgestalten. Dank der Kostenmiete weiss sie, wohin ihre Miete fliesst und dass sich niemand eine goldene Nase daran verdient. Und da viele Ideen der «AG Mobilität und Sharing» umgesetzt werden konnten, braucht sie neben ihrem Velo keine weiteren Transportmittel mehr anzuschaffen. Cargobikes, Kinderanhänger und auch einen Transportbus kann sie vor Ort gegen einen Unkostenbeitrag ausleihen. Der Wagenpark ist, ebenso wie die «Bibliothek der Dinge» oder der grosse Gemeinschaftsraum neben der Quartierdreh-scheibe im Parterre, nicht nur für die Bewohnenden der Hauptstadt-Genossenschaft, sondern auch für alle anderen Menschen aus dem Vierer- und Mittelfeld und den umliegenden Quartieren zugänglich.

«Es ist also nicht nur möglich, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu finden, wir können sogar Häuser bauen, in denen auch neue Formen des Zusammenlebens ihren Platz haben!», stellt Alma, fünf Jahre nachdem sie ihr Suchabo bis Zimmerwald erweitert hatte, erfreut fest.

1. Ausgangslage

Arealentwicklung Vierer- und Mittelfeld

Auf dem zentrumsnah gelegenen [Vierer- und Mittelfeld](#) in Bern entstehen in den nächsten Jahren rund 1200 Wohnungen für 3000 Personen. Die Stadt Bern als Baurechtsgeberin legt in der Areal- und Wohnstrategie die Grundlagen dafür, dass sich das Areal in einem partizipativen Prozess zu einem Wohn- und Arbeitsort mit einer lebendigen Nachbarschaft für unterschiedlichste Personengruppen und Lebensstile entwickeln kann. 50% der Wohnfläche sind dabei für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Das kürzlich jurierte Siegerprojekt «VIF_2» von Amman Albers StadtWerke GmbH und Team ergänzt die städtische Strategie mit einem überzeugenden Städtebau. Zurzeit befindet sich das Projekt in der Masterplanung, Baubeginn ist frühestens 2023 und Bezug der ersten Gebäude 2025.



Viererfeld oben und Mittelfeld links (Foto Stadt Bern)

Gründung und Aufbau der Hauptstadt-Genossenschaft

Die Hauptstadt-Genossenschaft wurde im August 2018 auf Initiative des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz im Hinblick auf dessen 100-Jahre-Jubiläum im Jahr 2020 gegründet. Sie beabsichtigt, den gemeinnützigen Teil der ersten Etappe auf dem Vierer- und Mittelfeld zu realisieren und wird dabei von rund 30 bereits bestehenden gemeinnützigen BauträgerInnen aus Bern und Umgebung getragen. Sie kann sich somit auf die gebündelte Kraft und viel Erfahrung im gemeinnützigen Wohnungsbau stützen. Die neue Genossenschaft stellt als neue Mitglieder-Genossenschaft ein geeignetes Gefäss für unterschiedliche Einzelpersonen und Gruppen bereit, die in Bern gemeinschaftliche Wohnformen suchen. In einem partizipativen und kooperativen Planungsprozess will sie auf dem Vierer- oder Mittelfeld ein gemeinschaftliches und nachbarschaftsorientiertes Projekt mit rund 200 Wohnungen für 500 Personen realisieren. Zurzeit befindet sich die Genossenschaft in der Aufbauphase - dies in Zusammenarbeit mit dem Programm [Citoyenneté](#) der eidgenössischen Migrationskommission, mit dem integrative und partizipative Projekte gefördert werden.

Nächste Schritte

Die Hauptstadt-Genossenschaft bietet sich an, aktiv in der zurzeit laufenden Masterplanung mitzuarbeiten. Die erfolgreiche Umsetzung der im nächsten Kapitel vorgestellten Leitideen ist stark von den Rahmenbedingungen abhängig, die in der Masterplanung entstehen werden. Parallel dazu sind ab Sommer 2019 öffentliche Veranstaltungen (Echoräume) für alle Interessierten geplant. Sobald eine gewisse Planungssicherheit besteht, wird sich die Genossenschaft auch für Einzelpersonen öffnen. Und wenn das Vergabeverfahren für die erste Etappe bekannt ist, wird sich die Hauptstadt-Genossenschaft um die entsprechenden Baufelder bewerben. Mit einem schlanken Vergabeverfahren für den gemeinnützigen Teil der ersten Etappe kann die Genossenschaft baldmöglichst dringend benötigten günstigen und gemeinschaftlichen Wohnraum in Bern zur Verfügung stellen und damit einen Beitrag zur Umsetzung der städtischen Wohnstrategie leisten.

2. Die Leitideen

Die Hauptstadt-Genossenschaft strebt auf dem Mittel-/Vierfeld untenstehende Ziele an, welche in den folgenden Kapiteln ausgeführt werden.

- Nachbarschaftsorientierten Wohnraum für eine breite BewohnerInnenschaft realisieren
- Wohnformen ermöglichen, die in Bern sonst keinen Raum finden
- Aneigenbaren Wohn- und Aussenraum schaffen
- Mit geeigneten Erdgeschossnutzungen einen Beitrag zu einem vielfältigen Nutzungsmix leisten
- Einen Ort der Begegnung für das ganze Quartier schaffen
- Die Stärken der verschiedenen Genossenschaften in Bern verbinden
- Nachhaltigkeit in ihren drei Dimensionen anstreben
- Neue Massstäbe in der Beteiligung setzen
- Kooperationen mit möglichst vielen Akteuren auf dem Viererfeld eingehen

2.1 Die Hauptstadt-Genossenschaft verbindet die Stärken der verschiedenen Genossenschaften in Bern

Die gemeinnützigen Berner Wohnbauträger sind sehr breit aufgestellt. Neben den grossen Genossenschaften, die einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Stadt mit bezahlbarem Wohnraum leisten, gibt es eine Vielzahl an Klein- und Kleinstgenossenschaften, die immer wieder Raum für neue Wohn- und Lebensformen schaffen. Die Hauptstadt-Genossenschaft verbindet die ganze Palette von Wohnbauträgern und will die Professionalität und die Ressourcen der Grossen mit der Innovationskraft und der Agilität der Kleinen verbinden.

Grosse Bauprojekte, wie die Entwicklung auf dem Viererfeld, bedeuten sehr langfristige Prozesse, welche grosses Wissen, entsprechende Erfahrung und finanzielle Ressourcen benötigen. Innovative Wohnformen und -projekte entstehen hingegen am erfolgreichsten aus den Ideen und Initiativen der zukünftigen Bewohnenden. Solche Initiativen haben jedoch in grossen Immobilienentwicklungen nur selten Platz.

Die Hauptstadt-Genossenschaft will mit einer professionellen, strategisch agierenden Struktur die Projektentwicklung organisieren und Initiativen mit Pioniercharakter in dem Moment einbinden, in dem ihre Stärken zum Zug kommen. In einer Ausschreibung werden deshalb zu Beginn des Planungsprozesses für einen Teil der Flächen innovative Konzepte und Ideen gesucht. Mit der Auswahl der Konzepte gestaltet die Hauptstadt-Genossenschaft den Charakter des Gesamtprojekts und kann damit Schwerpunkte in Ergänzung zu den (quantitativ überwiegenden) konventionellen Klein- und Familienwohnungen setzen (vgl. auch «Wohnungsmix und Wohnungsvergabe» auf S.9).

Die Hauptstadt-Genossenschaft kann somit eine Lücke bei den Angeboten der Berner Genossenschaften schliessen und als geeignete Partnerin der Stadt die erste Etappe im Viererfeld/Mittelfeld mitentwickeln. Das städtebauliche Konzept «VIF_2» mit seiner kleinteiligen Struktur passt bei der ersten Analyse sehr gut zu den Leitideen der Hauptstadt-Genossenschaft, die ihrerseits auf eine gute Körnung ihres Wohn- und Gewerbeangebots achtet. Wie sich das kleinteilige städtebauliche Muster ökonomisch mit dem Ziel der günstigen Wohnungen vereinbaren lässt, ist sicher eine wichtige Fragestellung der Masterplanphase.

2.2 Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Die Leitideen der Hauptstadt-Genossenschaft widerspiegeln sich auch in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Bei jeder Dimension wird mit einem Akzent betont, was der Genossenschaft besonders am Herzen liegt. Damit die verschiedenen Aspekte rechtzeitig in die Planung einfließen und auch später nicht vergessen gehen, wird für Planung, Bau und Betrieb mit einem Nachhaltigkeitstool (z.B. Standard Nachhaltiges Bauen SNBS) gearbeitet. Der Architektur wird dabei hohe Bedeutung beigemessen, sie soll die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen ermöglichen und unterstützen.

Soziale Nachhaltigkeit

Auf die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit wird in diesem Projekt ein besonderer Fokus gelegt. Wichtige Aspekte sind:

- Raum für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen schaffen (breiter Wohnungsmix)
- Generationendurchmischung und soziale Vielfalt
- Begegnung, Gemeinschaft und Nachbarschaft fördern
- Eigeninitiative und Selbstorganisation ermöglichen
- Barrierefreiheit und hohe Aufenthaltsqualität im Innen- und Aussenraum
- Solidaritätsfonds (z.B. für Reduktion der Pflichtanteile)
- Identifikation mit der Siedlung, gute Integration ins Quartier

Akzent soziale Nachhaltigkeit:

Partizipation für unterschiedliche Gruppen

Die Hauptstadt-Genossenschaft geht bei der Partizipation drei Schritte weiter als übliche Projektentwicklungen. Erstens arbeitet sie eng mit den Gründungsmitgliedern, den bereits bestehenden gemeinnützigen BauträgerInnen von Bern und Umgebung, zusammen. Zweitens wird sie bereits in der Planungsphase Einzelpersonen und bestehende Gruppen in einem partizipativen Prozess einbinden. Und drittens unternimmt sie zusätzliche Anstrengungen, auch Personengruppen zu erreichen, die normalerweise von solchen Prozessen ausgeschlossen bleiben (mehr hierzu in Kap. 3).



Referenzbilder zu Partizipation von der Genossenschaft «mehr als wohnen» (Gründungsmitglied der Hauptstadt-Genossenschaft) im Hunziker Areal in Zürich. Fotos: Ursula Meisser (l), zhaw (m), Lucas Ziegler (r)

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Der breiten Bevölkerung langfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen ist eine Stärke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Dank Kostenmiete ist eine faire Miete über Generationen hinweg garantiert. Wichtige Aspekte sind:

- Preisgünstigkeit nach dem Prinzip der Kostenmiete
- Langfristiger Spekulationsentzug der Wohnungen
- «Design to cost» - Zielvorgaben für die Miete bestimmen Planung und Bau
- Tiefe Betriebskosten und Betrachtung der ganzen Lebenszykluskosten
- Langfristige Erneuerungsplanung (Erneuerungsfonds)

Akzent wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

Günstig bauen und subventionierte Wohnungen (GüWR)

Mit konsequenter Orientierung am «design to cost» und mit gezielten Massnahmen (einfache, rationale Bauformen, Grundrissoptimierung der Fläche usw.) werden Baukosten erreicht, welche mindestens 10% unter den Anlagekostenlimiten des BWO liegen und damit dank Kostenmiete preisgünstige Neubaumieten ermöglichen. Eine 4 ½ Zimmer-Wohnung mit 95m² wird somit rund 1700.- (exkl. NK) pro Monat kosten. Mit gezielten Massnahmen werden einzelne Wohnungen noch günstiger (Reduktion der Fläche pro Person, bescheidener Ausbaustandard, Reduktion Nasszellen usw.). Zudem bietet die Genossenschaft der Stadt Wohnungen an, die im GüWR-Segment weitervermietet werden können (Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien [GüWR](#)) - entweder in Generalmiete oder durch Beteiligung der Stadt an der Genossenschaft.

Ökologische Nachhaltigkeit

Der Einfluss der gebauten Umwelt auf den ökologischen Fussabdruck ihrer Bewohnenden ist sehr gross. Neben der Reduktion des Ressourcenverbrauchs ist auch die Reaktion auf den Klimawandel ein Thema. Wichtige Aspekte sind:

- Sharing und Suffizienz - gemeinsam nutzen statt individuell besitzen
- Orientierung an den Zielen der 2000 Watt-Gesellschaft
- Ökologische Bauweise (Minergie P Eco oder vergleichbares Niveau)
- Förderung alternativer Mobilitätsverhalten und kurzer Wege
- Autoarm - motorisierter Individualverkehr MIV nur wo nötig
- Nutzungsdichte (Belegungsrichtlinien mit max. 36m² pro Person)
- Nutzung lokaler/regionaler erneuerbarer Energien (Bsp. PV-Fassade)

Akzent ökologische Nachhaltigkeit:

Resiliente Gebäude - bereit für den Klimawandel und gesellschaftliche Veränderungen

Seit einigen Jahren wird der Begriff der Resilienz (Fähigkeit eines Systems Störungen aufzufangen) auch in der Diskussion um eine nachhaltige Entwicklung der gebauten Umwelt verwendet. Eine resiliente Bauweise beinhaltet gemäss Architekt und Stadtplaner Thomas Sieverts in einem Artikel im [Espazium](#) *Redundanz, einfache Austauschbarkeit und Dezentralität*. Die Hauptstadt-Genossenschaft will mit ihrem nachhaltigen Wohnkonzept also einerseits einen Beitrag dazu leisten, dass der Klimawandel möglichst noch gebremst werden kann. Andererseits will sie sich mit ihrer Bauweise auch gegen die mögliche Zunahme von Hitzesommern oder stürmischen Schlechtwetterperioden wappnen.

Die Genossenschaft versteht ein «resilientes Gebäude» aber nicht nur als Vorbereitung auf den Klimawandel, sondern auch allgemein als Vorbereitung auf Veränderungen, welche in den nächsten hundert Jahren auf die Gesellschaft zukommen werden. So kann z.B. dank dem breiten Wohnungsmix und partizipativen Strukturen flexibel auf zukünftige gesellschaftliche Bedürfnisse reagiert werden.

3. Umsetzung in einem partizipativen Prozess

Partizipationskonzept

Der Vorstand und die Geschäftsstelle erarbeiteten Anfang 2019 ein Partizipationskonzept, welches auch Grundlage für die Unterstützung durch das bereits erwähnte Programm Citoyenneté der eidgenössischen Migrationskommission für partizipative Projekte ist. Es dient der Genossenschaft sowie allen interessierten Personen als Orientierungsrahmen für die Arbeitsweise in der Hauptstadt-Genossenschaft. Nachfolgend sind die wichtigsten Elemente des Konzepts zusammengefasst.

Definition

Unter Partizipation wird «die Teilnahme einer Person oder Gruppe an Entscheidungsprozessen oder Handlungsabläufen, die in übergeordneten Strukturen oder Organisationen stattfinden» verstanden (*Schweizer Lexikon der Sozialpolitik, 2003*). Partizipation ist dabei nicht Selbstzweck, sondern verfolgt untenstehende Ziele:

- Bedarfsorientierte Planung
- Bildung von sozialen Netzwerken bereits vor Bezug
- Unterstützung der städtischen Legislaturziele «Stadt der Teilhabe» und «Stadt für alle»
- Teilhabe an politischen und gesellschaftlichen Entwicklungsprozessen
- Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit im Betrieb dank tragfähigen sozialen Netzwerken und guten Nachbarschaften

Voraussetzungen

Partizipation in Planung und Betrieb setzt gewisse Grundhaltungen der verantwortlichen Personen voraus, insbesondere:

- Prozessorientierung
- Ergebnisoffenheit
- Bereitschaft zur Delegation von Entscheidungskompetenzen

Die übergeordnete Projektsteuerung und -verantwortung liegt beim Vorstand. Der Partizipationsprozess ist moderiert und die Partizipationsstufen sind phasenabhängig und müssen in einem sinnvollen Verhältnis zu den Planungsschritten in der Projektentwicklung stehen (vgl. Matrix auf S.9). Aufgrund der Prozessorientierung und der Ergebnisoffenheit müssen die definierten Partizipationsstufen laufend überprüft und ggf. angepasst werden. Für die Betriebsphase wird das Partizipationskonzept der neuen Situation angepasst.

Drei Zielgruppen

Im Konzept werden drei Hauptzielgruppen definiert, welche unterschiedliche Interessen und Ressourcen mitbringen und entsprechend unterschiedlich in die Planung miteinbezogen werden können:

- a) Gründungsmitglieder (gemeinnützige Bauträger aus Bern und Umgebung)
- b) Einfach erreichbare Einzelmitglieder und Gruppen
- c) Schwer erreichbare Einzelmitglieder und Gruppen

a) Gründungsmitglieder (gemeinnützige BauträgerInnen aus Bern und Umgebung)

Der Gründung vorgelagert fand ein einjähriger Entwicklungsprozess mit interessierten gemeinnützigen BauträgerInnen aus Bern und Umgebung statt. Die Gründungsmitglieder werden während des ganzen Planungsprozesses aktiv über die Entwicklung informiert und es werden Gefässe für Dialog und Austausch bereitgestellt.

Partizipationsstufen: Information und teilweise Mitwirkung/Mitentscheid (abhängig von der weiteren Entwicklung und von den Interessen auf Seiten der Gründungsmitglieder)

Mögliche Gefässe: Führungen, Austauschsitzen, Workshops, GV, Homepage, Newsletter, Unterstützung bei der Finanzierung usw.

b) Einfach erreichbare Einzelmitglieder und Gruppen

Die Erfahrung aus anderen Planungsprozessen zeigt, dass i.d.R. nur Personen mit gewissen Ressourcen (Zeit, Erfahrung in Selbstorganisation, Bildung, Finanzen, Deutschkenntnisse) an solch langwierigen und komplexen Planungsprozessen teilnehmen können. Personen (zum Teil möglicherweise bereits als Gruppe organisiert), welche diese Voraussetzungen mitbringen, werden hier als «einfach erreichbare Einzelmitglieder und Gruppen» definiert und sind oftmals in einer gebildeten Mittelschicht anzusiedeln. Diese Zielgruppen kann man über bestehende Netzwerke sowie über Medienarbeit, Newsletter oder Homepage leicht erreichen.

Partizipationsstufen: Information, Mitwirkung, Mitentscheid, Selbstorganisation (siehe Matrix)

Mögliche Gefässe: Homepage, Newsletter, Blog, Führungen, Infoveranstaltungen, Echoräume, Workshops, GV, Arbeitsgruppen, Mitarbeit Vorstand und Kommissionen, Hausverein/Siedlungskommission (ab Betrieb), Unterstützung bei der Finanzierung usw.

c) Schwer erreichbare Einzelmitglieder und Gruppen

Personengruppen, welche oben genannte Ressourcen nicht mitbringen, sind bei Planungsprozessen oft deutlich untervertreten oder abwesend. Sie wissen oftmals nicht einmal, dass Mitwirkungsmöglichkeiten bestehen. Betroffen sind hier insbesondere Personengruppen mit sozioökonomisch tiefem Status und/oder Migrationshintergrund bzw. schlechten Deutschkenntnissen. Ebenso sind Kinder, Jugendliche, Studierende und Hochaltrige meist untervertreten. Hier will die Hauptstadt-Genossenschaft gezielt ansetzen und diese Zielgruppen einzubinden versuchen. Zusätzlich zu den oben erwähnten Ansätzen braucht es voraussichtlich gezielt weitere Massnahmen und Gefässe (*siehe Auflistung kursiv unten*).

Hinweis: Dank der Unterstützung durch das Programm «Citoyenneté» der EKM sind Ressourcen vorhanden, um einige der oben genannten Personengruppen zu erreichen. Die personellen und finanziellen Ressourcen der Hauptstadt-Genossenschaft sind in der Aufbauphase beschränkt, so dass Prioritäten gesetzt werden müssen und eng mit bestehenden Organisationen zusammengearbeitet werden muss.

Partizipationsstufen: Information, Mitwirkung, Mitentscheid, Selbstorganisation (siehe Matrix)

Mögliche Gefässe: Homepage, Newsletter, Blog, Führungen, Infoveranstaltungen, Echoräume, Workshops, GV, Arbeitsgruppen, Mitarbeit Vorstand und Kommissionen, Hausverein/Siedlungskommission (ab Betrieb), Unterstützung bei der Finanzierung, *Zusammenarbeit mit Organisationen für spezifische Zielgruppen (Kinder, Jugendliche, Studierende, alte Menschen, MigrantInnen, Communities usw.), Übersetzungen, zielgruppenspezifische Workshops (z.B. ein Workshop mit Studierenden), Zusammenarbeit Kompetenzzentrum Integration Stadt Bern usw.*

Matrix: Partizipationsstufen für Einzelpersonen/Gruppen nach Planungsphase

Zeitraum	2019	2019	2020 - 2022		2022-24		Ab 2025
Phase	0. Bis Zusage Zusammenarbeit durch Stadt	1. Auseinander- setzung mit Master- Planung	2. Visions- Entwicklung Baufeld Wohnungs- mix, Gemein- schaft, Ökolo- gie usw.	3. Projekt- Entwicklung Vorprojekt, Bauprojekt	4. Bau	5. Erarbeiten Betriebs- konzept	6. Betrieb Organisation Haus/Siedlung
Stufe der Partizipation							
0. Keine Partizipation ➤ Arbeit im stillen Kämmerchen ➤ Keine Information							
1. Information ➤ Informiert werden ➤ Z.B. Homepage, Newsletter, Infoveranstaltungen	●				●		
2. Mitwirkung ➤ Austausch/Dialog ➤ Z.B. Echoräume (Feedbacks einholen)		●		●			
3. Mitentscheid ➤ Partnerschaftliche Kooperation ➤ Z.B. AG's, GV, Mitarbeit in VW/Kommissionen			●			●	
4. Selbstorganisation ➤ Delegation Entscheide ➤ Z.B. Hausverein, Siedlungskommission, Mieterausbau							●

Partizipationsstufen nach Maria Lüttringhaus, 2000

Wohnungsmix und Wohnungsvergabe

In den verschiedenen Planungsphasen wird die höchste Partizipationsstufe bei der Visionsentwicklung möglich sein. Bei der Projektentwicklung und v.a. beim Bau werden die Mitwirkungsmöglichkeiten erfahrungsgemäss wieder kleiner. Mit zwei Ausnahmen: Erstens kann das zukünftige Zusammenleben in der Siedlung partizipativ erarbeitet werden (Betriebskonzept, Konzept Hausverein o.ä.), zweitens ist die Zusage an drei bis vier in einem Ausschreibungsverfahren ausgewählte Projekte mit Pioniercharakter, welche spezifische räumliche Bedürfnisse haben, bereits in Phase 2 oder 3 vorgesehen (vgl. hierzu auch die Geschichte von Alma mit dem Grosshaushalt oder auch Wohnkonzepte allfälliger Partnerorganisationen wie z.B. Wohnbern). Diese Gruppen werden stärker in die Projektentwicklung eingebunden (Partizipationsstufe 3-4), damit ihre Wohnformen auch architektonisch in die Planung einfließen können. Die anderen Flächen (Wohnen, Gemeinschaft, Gewerbe) werden in der Visionsphase gemeinsam definiert und anschliessend aggregiert und bedarfsgerecht geplant. Die Wohnungen und die Gewerbeflächen werden nach Abschluss der Planung während der Bauphase in einem transparenten und fairen Verfahren mit klaren Vergabekriterien vergeben.

Selbstorganisation im Betrieb

Die Hauptstadt-Genossenschaft will verschiedenen Wohnbedürfnissen Raum bieten und mit einer guten Kommunikations- und Konfliktkultur den «Kitt» zwischen den Einzelpersonen, Gruppen und Kollektiven schaffen. Im Betrieb wird dieser Zusammenhalt dank einem hohen Grad an Selbstorganisation in Form eines Hausvereins oder einer Siedlungskommission ermöglicht.

4. Ressourcen und Kooperationen

Die «IG Bern und Umgebung» von Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn

Wie in den vorangehenden Kapiteln bereits erwähnt, ist die Hauptstadt-Genossenschaft aus einem längeren vorgelagerten Prozess unter Federführung des Verbands Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn entstanden. Die Berner «Gemeinnützigen», zusammenschlossen in der «IG Bern und Umgebung», haben sich dabei darauf geeinigt, dass die neue Genossenschaft in einer ersten Etappe auf dem Viererfeld zum Zuge kommen soll und alle anderen an einem Baurecht Interessierten sich erst in den folgenden Etappen bewerben werden. Das vorhandene Knowhow und die Ressourcen können in der ersten Etappe somit in der Hauptstadt-Genossenschaft gebündelt werden.

Die Erfahrungen aus dem partizipativen und kooperativen Planungsprozess im Viererfeld sollen dabei auch wieder in die bestehenden Genossenschaften zurückfliessen (Lern- und Innovationsplattform für die IG Bern und Umgebung).



Workshop der «IG Bern und Umgebung» zur Hauptstadt-Genossenschaft vom 8.11.2017

Vielfältige Kooperationen im Vierer- und Mittelfeld

Synergien werden aber nicht nur unter den «Gemeinnützigen», sondern auch mit externen PartnerInnen angestrebt. Die Hauptstadt-Genossenschaft sieht sich als Teil einer integralen Arealentwicklung. Mögliche weitere Kooperationen zeichnen sich mit folgenden Akteuren bzw. in folgenden Bereichen ab (Aufzählung nicht abschliessend):

- Stadt Bern
- Alle weiteren BauträgerInnen im Vierer- und Mittelfeld
- Quartierorganisationen (Quartierkommission, Leist, Quartierarbeit vbg, Pauluskirche, Schule usw.)
- Zwischennutzungen auf dem Vierer- und Mittelfeld
- Anwohnende und Gewerbe im Quartier
- Integrative Organisationen (Wohnenbern, Caritas Flüchtlingshilfe, Insieme, Kompetenzzentrum Integration der Stadt Bern usw.)
- Forschung, Entwicklung und Innovation (Age-Stiftung, Berner Fachhochschule, Citoyenneté usw.)
- Interessengemeinschaft «Wohnen im Viererfeld» (Burgerspittel, Förderverein Generationenwohnen, CURAVIVA Schweiz)

Bei der letztgenannten Interessengemeinschaft bietet sich eine Zusammenarbeit bei der Umsetzung der Empfehlungen aus dem Bericht [«Wohnen im Viererfeld - fürs ganze Leben!»](#) an.

Projektumfang und Finanzierung

Das Budget der Hauptstadt-Genossenschaft unterscheidet zwischen der Aufbauphase (2019/20) und der eigentlichen Projektfinanzierung. Die Finanzierung vom ersten Teil der Aufbauphase mit Aufwendungen von rund 80'000.- für das Jahr 2019 ist durch Entwicklungsbeiträge (à fonds perdu) für Geschäftsstelle, Kommunikation, Webseite, Veranstaltungen usw. gesichert.

Für die effektive Projektentwicklung und den Bau des gemeinnützigen ersten Bausteins mit rund 200 Wohnungen rechnen wir gemäss nachstehender Zusammenstellung mit Baukosten von 82 Mio. Franken. Wie sich die Finanzierung der 200 Wohnungen zusammensetzen kann, ist ebenfalls aus nachstehender Tabelle ersichtlich. Die Finanzierung basiert zurzeit noch auf Annahmen. Aufgrund der frühen Planungsphase sowie der Unklarheit über eine Baurechtsübernahme und die Grössenordnung wurden noch keine konkreten Verhandlungen mit potentiellen GeldgeberInnen geführt. Aus den Reihen der Berner Genossenschaften ist mit der Zeichnung von Anteilscheinen/Darlehen zu rechnen und zu einem späteren Zeitpunkt werden auch Pflichtanteilscheine und Darlehen der Bewohnenden sowie von solidarischen Personen einfließen.

Dank der erwarteten grossen Nachfrage nach Wohnraum im Viererfeld/Mittelfeld und den oben genannten GeldgeberInnen, den Förderinstrumenten im gemeinnützigen Wohnungsbau (Fonds de Roulement, Solidaritätsfonds von WBG Schweiz, Solinvest u.a.) und mit einer erwünschten Unterstützung oder einer Beteiligung der Stadt Bern, kann eine Finanzierung für diese erste Etappe realisiert werden.

Damit die Zielvorgaben betreffend Miete bzw. Baukosten erreicht werden können, wird bei Beginn der Projektentwicklung neben der operativen Projektleitung eine fachlich kompetente Bau- und Finanzkommission als Unterstützung des Vorstandes eingesetzt.

Kennwerte/Kostenberechnung

Annahmen			
Anzahl Wohnungen		200	Whg
Bewohnende	2.5 Pers./ Whg	500	Personen
Nutzfläche HNF Wohnen	ø 85m²/ Whg	17'000	m²
Geschossfläche GFO Wohnen	HNF = 78% GFO	21'800	m ²
Geschossfläche GFO Gewerbe/ Dienstleistung	Anteil ca.10%	2'200	m ²
Geschossfläche GFO Gemeinschaft	Anteil ca. 2%	450	m ²
Geschossfläche GFO total		24'450	m²
Baukosten BKP 1-5 Wohnen	CHF 4200.--/ m ² HNF	71'400'000	CHF
Baukosten BKP 1-5 Gewerbe/ Gemeinschaft	CHF 3200.--/ m ² GFO	8'480'000	CHF
Baukosten Einstellhalle	0.3 PP/ Whg à CHF 35'000	2'100'000	CHF
Erstellungskosten BKP 1-5		81'980'000	CHF
Erstellungskosten BKP 1-5 ohne Land	gerundet	82'000'000	CHF
Mietpreis Kostenmiete	ø CHF/ m² HNF/ Jahr	215	CHF

* Die Berechnungen basieren auf folgenden Annahmen:

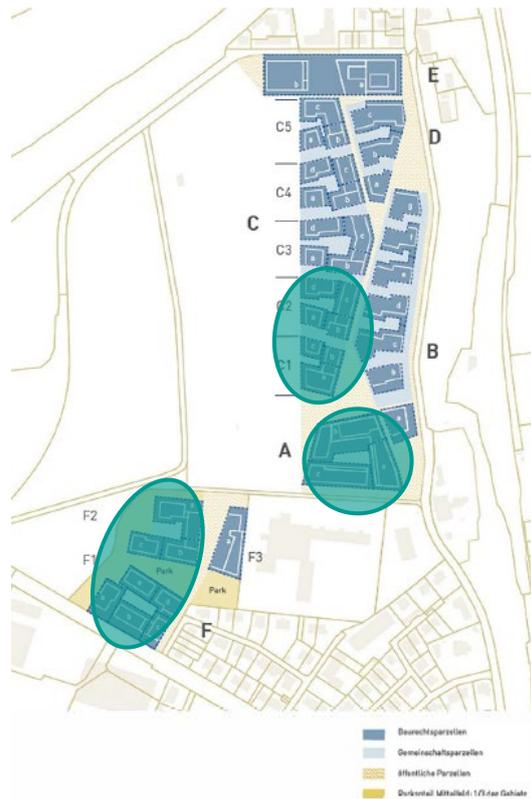
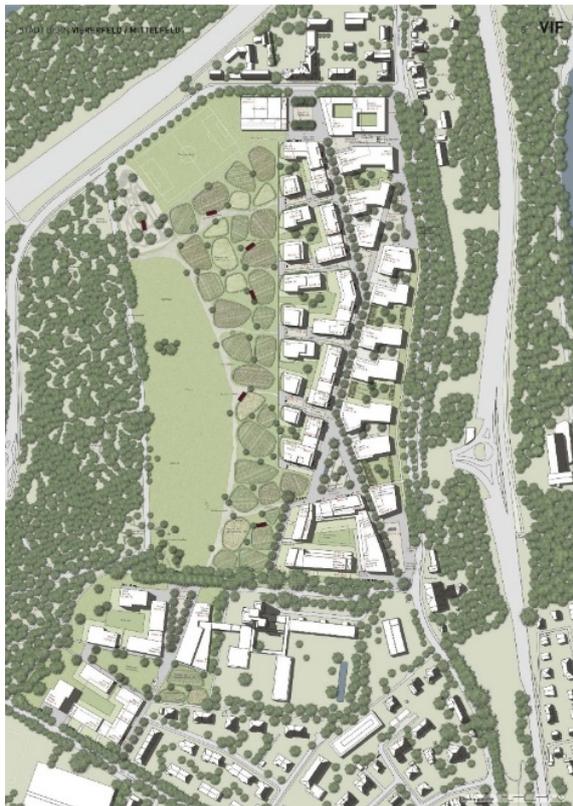
- Unterschreitung der maximalen BWO-Anlagekostenlimite um 10%
- 15-20 % Landanteil an Anlagekosten
- 3% Verzinsung theoretischer Landwert

Finanzierung

Annahme		
Eigenmittel		
Anteilscheine MieterInnen und Mitglieder	7%	5'740'000
Darlehen Mitglieder	4%	3'280'000
Darlehen Dritte	3%	2'460'000
Stadt Bern Darlehen für 30 GüWR-Wohnungen	1%	820'000
Finanzierungsinstrumente Bund/ Verband	5%	4'100'000
Fremdmittel		
Hypothek 1. Rang	65%	53'300'000
Hypotheken weitere	15%	12'300'000
Total	100%	82'000'000

Mögliche Standorte im Vierer- oder Mittelfeld

Ausgehend davon, dass die erste Etappe im Süden realisiert wird, bieten sich verschiedene räumliche Standorte im städtebaulichen Siegerprojekt VIF_2 an, um die Leitideen der Hauptstadt-Genossenschaft umsetzen zu können. Wichtig erscheint die Gruppierung der Gebäude um einen gemeinsamen, aber für das Quartier durchlässigen Innenhof. Dafür bieten sich verschiedene «Parzellen-Cluster» an. Einige Optionen sind nachfolgend dargestellt.



Parzellencluster F1 und F2 im Mittelfeld

- $12'400\text{m}^2 + 14'600\text{m}^2 = 27'000\text{m}^2$ GFo, **ca. 220 Wohnungen***
- Ideal gelegen, um eine Verbindung von Vierer- und Mittelfeld herzustellen sowie für eine Zusammenarbeit mit dem Burgerspittel für generationenübergreifende Wohnformen. Die U-förmigen Hofbildungen eignen sich gut für genossenschaftliches Zusammenleben.
- Die Hauptstadt-Genossenschaft kann von der Neubrückstrasse her einen lebendigen Eingang und eine Adressbildung ins neue Quartier bilden.

Parzellencluster A im Süden des Viererfelds

- $25'500\text{m}^2$ GFo, **ca. 200 Wohnungen***
- Sehr zentral, die Hauptstadt-Genossenschaft kann einen wichtigen Beitrag an die Bildung eines «Mikrozentrums» für das Areal und den Stadtteil II leisten. Die Bebauung um den Innenhof gibt der Genossenschaft eine starke Identität.

Parzellencluster C1 und C2

- $9'000\text{m}^2 + 13'000\text{m}^2 = 22'000\text{m}^2$ GFo, **ca. 175 Wohnungen***
- Ebenfalls zentral und dank zwei Innenhöfen und der Orientierung zum Park sind unterschiedliche Nachbarschaftskonzepte und Durchlässigkeit möglich.

* Durchschnittswohnungen à 85m^2 HNF, zzgl. 10% Gewerbe und 2% Gemeinschaftsräume

Kontakt



Von rechts: J. Sollberger, U. Marti, L. Gerber, R. Wachter, I. Fanghänel, R. Schwyter, T. Willimann, C. Vogt, C. Thiesen

Vorstand

Ursula Marti, Präsidentin

Rudolf Wachter, Vize-Präsident

Lea Gerber

René Schwyter

Jürg Sollberger

Claudia Thiesen

Christian Vogt

Grossrätin Kanton Bern

Präsident Eisenbahner-Baugenossenschaft, Bern

Vertretung Regionalverband Bern-Solothurn

Präsident WBG Via Felsenau, Bern

Präsident Regionalverband Bern-Solothurn

Genossenschaftsexpertin, Zürich

Präsident Baugenossenschaft Berna, Bern

Geschäftsstelle

Tobias Willimann

Ilja Fanghänel

Geschäftsführer

Stv. Geschäftsführer

Adresse

Hauptstadt-Genossenschaft
c/o Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn
Freiburgstrasse 257
3018 Bern
info@hauptstadt-genossenschaft.ch
www.hauptstadt-genossenschaft.ch