

Langer Weg zur autofreien Ökosiedlung Oberfeld in Ostermundigen (BE)

400 VELOS UND VIEL HOLZ

Nachhaltig, autofrei und mitbestimmt: Diese Vision der jungen Wohnbaugenossenschaft Oberfeld ist Realität geworden. Im August sind die ersten Bewohner in die Holzbausiedlung am Rand von Ostermundigen eingezogen. Die Hälfte der rund 100 Wohnungen wird im Stockwerkeigentum abgegeben.

Von Liza Papazoglou

Hoch ragt ein Kran inmitten des Oberfelds über die halbfertige Siedlung. Auf der einen Seite des Geländes steht ein moderner Wohnblock mit Holzfassade und lichten Glastreppenhäusern; zahlreiche Fahrräder im Unterstand davor zeugen von den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern, die kürzlich eingezogen sind. Im Vordergrund, dem Lindenberg zugewandt, ragen erst die Betonkerne der künftigen Wohnhäuser in den Himmel, das u-förmige dritte Gebäude dahinter wird gerade mit Holzelementen bestückt.

«Es war ein jahrelanger Kampf, und wir konnten nicht alles so machen, wie wir es ursprünglich wollten.» Doch, so Tilman Rösler, komme es alles in allem gut heraus, und die bereits eingezogenen Bewohner seien zufrieden. Das ehemalige Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld ist einer der Kämpfer der ersten Stunde und als einer der Architekten auch beteiligt am Bauprojekt.

Guter Start, langer Weg

Die Idee zur Siedlung, die derzeit in der Berner Vorortsgemeinde Ostermundigen entsteht, wurde 2002 geboren, im Umfeld des regionalen VCS. Von Anfang an war klar, dass sie autofrei, nachhaltig und partizipativ sein sollte. Mit dem zwanzig Hektaren grossen ehemaligen Schiessplatz am Ortsrand stand auch ein Stück Land in Aussicht, das sich für das Vorhaben eignete –

bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und nur 15 Busminuten vom Berner Hauptbahnhof entfernt, angebunden an ein bestehendes Wohnquartier mit guter Infrastruktur, Schulen und Sportplätzen und gleichzeitig unmittelbar angrenzend an eine attraktive Grünzone, direkt unter dem Waldrand.

Die Sache lief gut an, die Gemeinde wollte ihre Einwohnerzahl vergrössern und zonte das Grundstück – eine der grössten Baulandreserven in der Region – 2005 um. 2006 sprach sich die Landbesitzerin, die Stadt Bern, auch für ein autoarmes Konzept aus. Das ermutigte die damalige IG Oberfeld dazu, gemeinsam mit der am Projekt interessierten Wohnbaugenossenschaft Atlantis die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld zu gründen und ihr ambitioniertes Vorhaben voranzutreiben.

Nur ein Stück des Kuchens

Dann allerdings harzte es. Trotz intensiven Verhandlungen konnte die junge Baugenossenschaft die Stadt nicht davon überzeugen, ihr einen Teil des Landes abzutrennen und zu verkaufen. 2009 verkaufte die Stadt das gesamte Grundstück schliesslich an eine private Vorsorgestiftung. Diese wiederum war – nicht zuletzt dank öffentlichem Druck – bereit, einen Teil des Areals an die WBG Oberfeld weiterzugeben. Der Landpreis war mit gut sieben Millionen Franken allerdings relativ hoch. «Die Stadt



Prägnanter Holzbau: Verschiedene Hölzer, geknickte Fassaden und durchgehende «Zickzackbalkone» sorgen beim Block C im Oberfeld für Dynamik.



Bilder aussen: Martin Bichsel

Bern optimierte konsequent den Ertrag», sagt Genossenschaftspräsident Christian Zeyer, der die WBG Oberfeld seit ihrem Bestehen durch manch schwierige Situation gelotst hat. «Es gab im Vorfeld verschiedene Interessenten, die deswegen ausstiegen.»

Die Baugenossenschaft aber wollte ihre Vision verwirklichen und kaufte die zentrale, rund 12500 Quadratmeter grosse Parzelle. Dort baut sie nun in drei Etappen hundert 2 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf drei viergeschossige Blöcke mit insgesamt acht Häusern. Die letzten sollen Ende 2014 bezugsbereit sein.

Herausforderung Finanzierung

Eine grosse Herausforderung für die junge Baugenossenschaft war es, die Finanzierung des Landes und der gesamten Baukosten von gut 49 Millionen Franken auf die Beine zu stellen. Um die nötigen Eigenmittel zu beschaffen, entschloss sich die WBG Oberfeld, neben Miet- auch Eigentumswohnungen zu erstellen (siehe Kasten Seite 16). Dies sei nicht zur Freude aller Genosschafter gewesen, erinnert sich Tilman Rösler, es habe aber schlicht keine Alternative gegeben. Der Anteil an Eigentumswohnungen beläuft sich auf fünfzig Prozent, etwas mehr als ursprünglich vorgesehen.

Im Moment ist die Genossenschaft dabei, die langfristige Finanzierung sicherzustellen. Voraussichtlich werden Banken nur rund

45 Prozent des Kapitals direkt beisteuern. Rund zehn Prozent stammen aus dem Eigenkapital der Eigentümer, der Rest aus Hypotheken der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und vom Fonds de Roulement, wobei die Darlehen des Fonds innert zwanzig Jahren amortisiert werden müssen.

Miete und Eigentum

Das Eigenkapital verschafft sich die WBG Oberfeld zu einem guten Teil über unverzinsten Pflichtdarlehen. Die Käufer der Eigentumswohnungen bezahlen bei Vertragsabschluss dreissig Prozent des Kaufpreises als «Vorschuss» an die Baugenossenschaft; die restlichen siebenzig Prozent sind beim Einzug fällig. Die Mieter verpflichten sich, Darlehen in der Höhe von zehn Prozent der Anlagekosten ihrer Wohnung zu gewähren. Kündbar sind diese Darlehen erst beim Auszug. Für die Baufinanzierung konnte die Migrosbank gewonnen werden.

Eine 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung von 100 Quadratmetern kostet 550 000 bis 650 000 Franken, was deutlich unter dem ortsüblichen Preisniveau liegt. Der Mietzins für eine entsprechende Wohnung – berechnet aufgrund der tatsächlich anfallenden Kosten – entspricht demgegenüber mit 2000 bis 2300 Franken netto pro Monat fast dem Marktpreis. Genossenschaftspräsident Christian Zeyer ist aber überzeugt, dass sich längerfristig der preisdämpfen-

BAUDATEN

Bauträger:

Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermundigen

Architektur:

Arge Halle 58 Architekten GmbH, Bern / Planwerkstatt Architekten, Bern / Eberhart Bauleitungen, Bern

Beteiligte Unternehmen

(Auswahl):

Beer Holzbau AG (Holzbau)
Arge Taroni Metallbau AG (Stahl-Glas-Fassaden)
AS Aufzüge AG (Lifanlagen)
Baumgartner AG (Fenster)
Forster (Küchen)
Keramik Laufen AG (Badezimmer)
KWT AG (Heizung)
Schenker AG (Sonnenschutz)
Meyer Burger AG (Solaranlage)

Umfang:

3 MFH, 48 Eigentums- / 50 Mietwohnungen, 8 Schaltzimmer, 2 Gemeinschaftsräume, 400 Velo-parkplätze (gedeckt + ungedeckt), 10 Besucherparkplätze

Baukosten (BKP 1-5):

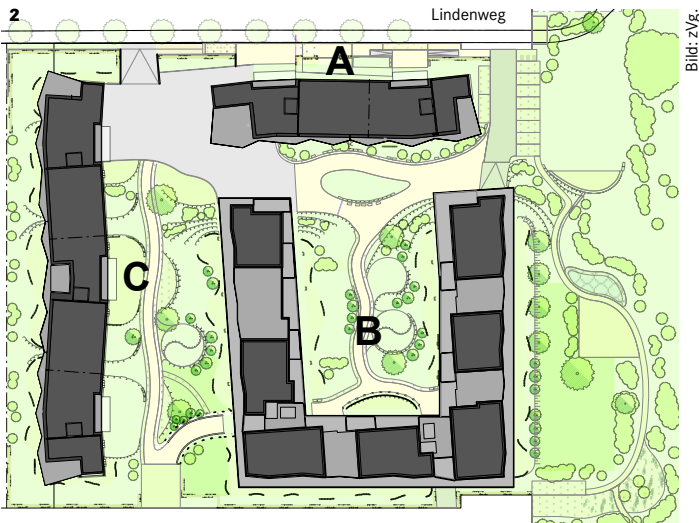
40,8 Mio. CHF total
4624 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiel:

4 ½-Zimmer-Wohnung (100 m²):
2000 bis 2300 CHF plus ca.
250 CHF NK

Kaufpreisbeispiel:

4 ½-Zimmer-Wohnung (100 m²):
550 000 bis 650 000 CHF



- 1** Eine vorvergraute hinterlüftete Fichtenver-schalung schützt die Rückseite des Gebäudes, die von Glastreppenhäusern unterbrochen ist.
- 2** Die Siedlung Oberfeld besteht aus drei Blöcken mit acht Häusern. Block C ist seit August bezogen, bis Ende 2014 soll die ganze Siedlung bewohnbar sein.
- 3** In der autofreien Siedlung Oberfeld entstehen vierhundert Veloparkplätze.

25 JAHRE VORKAUFRECHT

Die üblichen gesetzlichen Bestimmungen gelten auch dann, wenn Baugenossenschaften Eigentumswohnungen erstellen. So muss für jedes Gebäude mit Eigentumswohnungen eine Stockwerkeigentümergeinschaft (StEG) gebildet werden, die jeweils ein eigenes Reglement zu erstellen hat. Für die WBG Oberfeld bedeutet das unter anderem, dass sie getrennte Miet- beziehungsweise Eigentümshäuser hält und sieben Rechnungsabschlüsse machen muss: je einen für die fünf Häuser mit StEG, einen für die Mieterschaft und einen für die Gesamtparzelle.

Die WBG Oberfeld bietet eine zentrale Verwaltung an, die die StEG nutzen können. Das Areal der Siedlung ist im gemeinsamen Besitz von Genossenschaft und Stockwerkeigentümern. Diese regeln gemeinsam die siedlungsübergreifenden Belange und gemeinschaft-

lich genutzten Räume (Velohalle, Aussenraum usw.). Die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten dieses Gemeineigentums werden auf alle Wohnungen umgelegt.

Wird eine Eigentumswohnung dereinst verkauft, hat die Baugenossenschaft 25 Jahre lang ein Vorkaufsrecht. Diese Frist ist gesetzlich gegeben und nicht verlängerbar. Danach sind die Besitzer frei, die Wohnung zu verkaufen, an wen sie wollen und zu welchen Konditionen. Trotzdem wollte die WBG Oberfeld verhindern, dass mit den günstigen Eigentumswohnungen spekuliert wird. Deshalb hat sie den Übergang von regulierten zu Marktpreisen bei Ablauf des Vorkaufrechts mit einem stufenweisen Berechnungsschlüssel geregelt. Künftigen Besitzern steht es grundsätzlich frei, ob sie Genossenschafter werden wollen.

de Effekt der Kostenmiete auswirken wird. Und er verweist auf die sehr hohe Wohnqualität. «Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt», ist er überzeugt.

Prägnanter Holzbau

Mit der gesicherten Finanzierung konnte 2012 der Bau endlich losgehen, im August 2013 sind die ersten Mieter im Block C eingezogen. Hell und freundlich kommen die Wohnungen daher. Und grosszügig, obwohl die 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen mit etwa achtzig beziehungsweise hundert Quadratmetern massvoll dimensioniert sind. Dafür sorgen raumhohe Fenster mit Ausblick in die Abendsonne, Wände mit hellem Kalkputz und ein durchgängiger Wohn-Ess-Bereich über die ganze Tiefe des Gebäudes. Fröhliche Farbakzente liefern Küchenfronten und Alublechwände in den Badezimmern, während die geölten Anhydrit-Unterlagsböden in gedämpften Tönen gehalten sind.

Sichtbares Holz findet sich im Innern nur bei der Decke und den Fensterrahmen. Anders da-



Bilder innen: Nadine Andrey

gegen der prägnante Auftritt als Holzbau nach aussen. Eine vorvergraute hinterlüftete Fichtenverschalung schützt die von grossen Glastreppenhäusern unterbrochene Rückseite des Gebäudes. Bei der nach Süd-Westen ausgerichteten Vorderfassade aus Lärchenholz sorgen durchgehende «Zickzackbalkone» für Dynamik und interessante Perspektiven. Wegen der Hanglage mit einem Terrainunterschied von vier Metern liegen die drei Häuser dieses Blocks auf unterschiedlichen Höhenniveaus; versetzte Fensterhöhen und leicht angewinkelte Fassaden schaffen zusätzlich Bewegung. Da zwei Architekturbüros die drei Bauten planten, werden diese zwar mit ähnlichen Materialien ausgestattet, aber bewusst mit eigenem Charakter daherkommen, erklärt Tilman Rösler.

Nachhaltig und energieeffizient

Nachhaltigkeit war für die Gründer der WBG Oberfeld von Anfang an massgebend. Die Siedlung entsteht als Holzmodulbau mit Holz-Beton-Verbunddecken. Aus Brandschutzgründen werden die Treppenhäuser aus Beton errichtet.

Da eine optimale Dämmung erreicht werden soll, sind die Wände mit einer 45 Zentimeter dicken Mineralwollschicht versehen; vor Wärmeverlust in den Boden schützt eine spezielle Glasschaumschotterdämmung.

Die Siedlung ist nach Minergie P zertifiziert. Ausserdem werden die Grundsätze des Minergie-Eco-Standards eingehalten, aus Kostengründen verzichtet die WBG Oberfeld aber auf die Zertifizierung. Gebaut wird mit möglichst naturnahen, schadstofffreien und gut rückbaubaren Materialien. Jede Wohnung ist mit einer individuell steuerbaren Komfortlüftung ausgestattet. Die für Warmwasser und Strom benötigte Energie kommt von speziellen Hybrid-Sonnenkollektoren, wobei die Abwärme bei der Stromproduktion für den Winter in der Erde gespeichert wird (siehe Kasten Seite 18).

Autofrei mit Auflagen

Mit ihrer Vision einer autofreien Siedlung gehört die WBG Oberfeld zu den Pionieren der ersten Stunde. Sie hat es geschafft, sie zu verwirklichen. Wobei autofrei konkret bedeutet:

4/5 Bei der Farb- und Materialwahl für Küchen und Bäder konnten die künftigen Erstbewohner mitbestimmen.

6/7 Hell und freundlich: Grosse Fenster lassen Sonne herein. Verwendet werden naturnahe Materialien wie Holz, Kalkputz für die Wände und Anhydrit-Unterlagsböden.

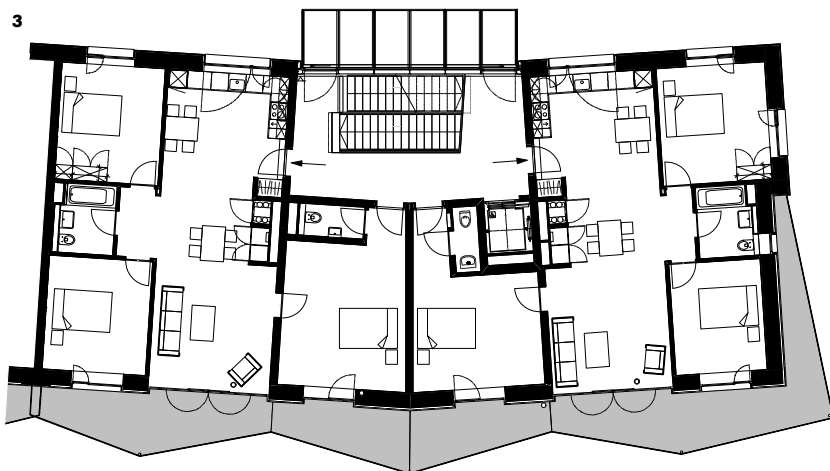


Bilder: Martin Bichsel, z/Vg

1 Die Süd-West-Ausrichtung und die geringe Balkontiefe ermöglichen eine optimale Besonnung und reduzieren damit den Heizenergiebedarf.

2 Für die Fassade wurde Lärchen- und Fichtenholz verwendet.

3 Zwei 3-Zimmer-Wohnungen à 80 Quadratmeter mit je einem Schtaltzimmer à 24 Quadratmeter.



freiwilliger Autoverzicht und reduzierte Parkplatzzahl in der Siedlung. Für die hundert Wohnungen stehen zehn Autoparkplätze zur Verfügung - zwei davon Mobility-Standorte, der Rest Besucherparkplätze. «Gemäss den normalen Bestimmungen müssten wir theoretisch siebzig Parkplätze anbieten», sagt Tilman Rösler. Die Baugenossenschaft konnte aber mit der Gemeinde eine spezielle Überbauungsordnung mit der reduzierten Anzahl aushandeln.

Für den Fall, dass dieser Ansatz in der Praxis scheitern sollte, musste die WBG Oberfeld bereits bei der Projektierung ein Konzept vorlegen, wie die volle Parkplatzzahl doch erreicht werden kann, und die Finanzierung dafür über Schuldscheine garantieren. Damit könnte notfalls auf einer Freihaltefläche eine zusätzliche Autoeinstellhalle erstellt werden. Für die zahlreichen Velos hingegen, die in der Siedlung erwartet werden, sind zwei grosszügige Hallen im Bau. Zusammen mit den gedeckten zehn Velo-plätzen vor jedem Haus und weiteren Stellflächen zwischen allen Gebäuden stehen so vierhundert Fahrradparkplätze zur Verfügung.

WÄRME FÜR DEN WINTER SPEICHERN

Die WBG Oberfeld setzt auf aktive und passive Solarnutzung. Durch Massnahmen wie eine gute Dämmung, eine optimale Besonnung (Ausrichtung der Häuser, Zickzackbalkone u.a.), Treppenhäuser mit Spezialverglasung und Wärmespeicherfunktion sowie eine kompakte Bauweise soll der Energieverbrauch auf ein Minimum reduziert werden. Die noch für Fussbodenheizung und Warmwasser benötigte Energie liefern 1000 Quadratmeter Hybrid-Sonnenkollektoren auf den Dächern - in dieser Grössenordnung eine Pionieranlage. Auf der sonnenzugewandten Seite produzieren Photovoltaikmodule Strom, auf der Rückseite nehmen Son-

nenkollektoren die überschüssige Wärme auf und leiten sie über vierzig Erdsonden 125 Meter tief in den Boden. Dort wird die Wärme gespeichert und kann im Winter über Wärmepumpen wieder genutzt werden. Der Ertrag der Anlage, rund 190 000 kWh pro Jahr, soll den gesamten Bedarf für Heizung und Warmwasser abdecken und zusätzlich etwa dreissig Haushalte mit Solarstrom versorgen können.

Erstellt und finanziert wird die Anlage mit einem Investitionswert von zwei Millionen Franken im Contracting von Energie Wasser Bern EWB. Die Anlage wird durch einen Beitrag des Ökofonds des EWB unterstützt.

Freiwilliger Verzicht

Die Bewohner der Siedlung Oberfeld verzichten freiwillig auf ein Auto. Ein eigentliches Besitzverbot in den Miet- oder Kaufverträgen sei juristisch nicht möglich, erklärt Christian Zeyer. «Wir setzen vielmehr auf eine entsprechende Auswahl der Bewohner und vertrauen auf Einsicht.» Bei der Vergabe der Wohnungen fanden sich denn auch problemlos genügend Interessierte, die bereit sind, ohne Auto zu leben. Ausnahmen sind auch nur für absolute Härtefälle vorgesehen und wurden bisher keine gemacht.

Um notfalls doch eine Handhabe gegen Uneinsichtige zu haben, enthält die Nutzungs- und Verwaltungsordnung der WBG Oberfeld restriktive Bestimmungen über das Parkieren von Motorfahrzeugen in der Umgebung. Bei Verstössen könnten hohe Konventionalstrafen oder gar der Ausschluss aus der Baugenossen-



Bild: zfg.

4 Die Visualisierung zeigt, wie die fertige Siedlung dereinst aussehen soll.

schaft verhängt werden. Dies sei aber wirklich nur ein Notnagel, der wohl kaum je gebraucht werde, ist Christian Zeyer überzeugt. Schliesslich habe die WBG Oberfeld den Standort mit seiner guten ÖV-Anbindung und Quartierinfrastruktur bewusst so gewählt, dass man problemlos ohne Auto auskomme. Und Velofahrer werden wo immer möglich unterstützt, bei Bedarf zum Beispiel mit Angeboten wie einer Velowerkstatt oder einem Flickservice.

Partizipation gross geschrieben

Mitsprache und Eigeninitiative werden in der WBG Oberfeld gross geschrieben. Die rund 300 Genossenschafterinnen und Genossenschafter gestalten ihre Siedlung in verschiedenen Themengruppen mit. «Die Genossenschaft realisiert hier wirklich kein 0815-Projekt. Viele engagieren sich stark, die Partizipation funktioniert gut», findet Tilman Rösler. So entscheiden die Oberfelder bei so unterschiedlichen Fragen mit wie der Form des Zusammenlebens, Mobilitäts- und ökologischen Themen oder der Ausstattung, Materialität und Farbgebung von Innenräumen und Fassade.

Vieles ist noch am Entstehen und wird sich auch noch weiter entwickeln, wenn die Siedlung ganz bezogen ist. Beim Aussenraum haben die Bewohner etwa bereits bestimmt, wo der Spielplatz sein soll oder dass es eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Gewächsen und Obstbäumen, Brachland und Pflanzplätze geben wird. Die definitive Ausgestaltung wird aber erst nach und nach durch die Bewohnenden selbst geschaffen.

Raum für sozialen Austausch

Den beiden beteiligten Architekturbüros war es wichtig, den sozialen Austausch durch bauliche Massnahmen zu unterstützen. Zwei Gemeinschaftsräume mit Gartenanstoss beziehungsweise lauschiger Aussichtsterrasse, die sich gut zum Feiern eignet, gehören ebenso dazu wie offene Gartensitzplätze, durchgehende Balkone, grosse Treppenhäuser mit Bege-

nungsplätzen oder helle oberirdische Waschküchen. Bei Bedarf soll auch ein Raum mit einem Siedlungsbüro der Verwaltung und Arbeitsplätzen für Bewohner eingerichtet werden, und wie der vorgesehene Gewerberaum genutzt wird, ist auch noch in Diskussion.

Viele Familien werden einziehen in die Siedlung der WBG Oberfeld. Strikte Belegungsvorschriften gibt es nicht, die grösseren Wohnungen werden aber nur an Haushalte mit Kindern vergeben. Ursprünglich waren auch innovative Wohnformen vorgesehen, zum Beispiel Gross-WGs oder integrative Angebote für Menschen mit Behinderung oder Alleinerziehende. Die WBG Atlantis, die auf solche Angebote spezialisiert ist und mitbeteiligt war an der Gründung der WBG Oberfeld, zog sich allerdings aus Kostengründen aus dem Projekt zurück. Und ausserdem, konstatiert Christian Zeyer, habe letztlich schlicht eine echte Nachfrage gefehlt. So sind schliesslich konventionelle Wohnungen entstanden. Zusätzlich gibt es acht separat zugängliche und zum Teil mit einer Wohnung verbundene Schaltzimmer mit eigener Toilette. Diese können individuell zugemietet werden und waren auch sofort vergeben.

Oberfeld 2?

Einen langen Atem hat es gebraucht, bis Wohnen im Oberfeld so – oder fast so –, wie es die Initianten wollten, Realität wurde. Langwierig sei es schon gewesen, und manchmal auch mühsam, sagt Tilman Rösler. Aber das unermüdliche und «überhaupt nicht selbstverständliche» Engagement des harten Kerns von überzeugten Oberfeldnern, die hartnäckig für ihre Vision gekämpft haben, hat schliesslich zum Ziel geführt. Doch, er ist zufrieden. Und wer weiss, vielleicht sei ja die WBG Oberfeld doch noch bereit für ein neues Abenteuer. Auf dem Areal des ehemaligen Schiessplatzes gibt es jedenfalls immer noch unbebaute Parzellen, die eine visionäre Baugenossenschaft vielleicht dereinst kaufen könnte.

www.wohnen-im-oberfeld.ch