Vom Nutzen des Wartens

Die Planung grosser Areale dauert Jahre. In Bern regen Architektinnen an, den Boden in der Zwischenzeit zu nutzen: mit günstigen Bauten wie in Amsterdam oder Wien.

Text:
Gabriela Neuhaus,
Rahel Marti
Fotos:
Tempohousing

Zwischennutzungen sind zum festen Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik im 21. Jahrhundert geworden. Doch während alte Gebäude oft und vielfältig zwischengenutzt werden, sind in der Schweiz temporäre Neubauten auf Brachen selten. Containersiedlungen für günstigen Wohnraum? Lieber nicht. Sie kollidieren offenbar mit unserem Anspruch an Dauerhaftigkeit und der Kontrolle darüber, was an einem Ort passieren soll. Zudem wartet das Geld nur darauf, verbaut zu werden, da stünde Temporäres im Weg, denn der Bau könnte jederzeit losgehen – auch wenn die Planungsgeschichten das Gegenteil beweisen siehe ‹Baustellen der bernischen Stadtentwicklung›, Seite 30.

Es gibt Orte, wo dies gelingt. In Sion stellt die holländische Firma Tempohousing Wohnmodule für Studierende auf. Das ‹Basislager› in Zürich ist eine günstige Containersiedlung, die Kleingewerbler für Ateliers und Geflüchtete zum Wohnen nutzen siehe Hochparterre 6–7/15. Das holländische Büro Spacebox entwickelte 2004 einen Mini-Modulbau, der etwa tausend Mal aufgestellt wurde, zuerst für Studierende in den Universitätsstädten Delft, Utrecht, Eindhoven und Almere, später nach Deutschland transportiert für Geflüchtete. In der Seestadt Aspern, der Wiener Stadterweiterung, stehen seit 2015 auf einer Wiese die ‹Pop-up Green Flex Studios› für vierzig Studierende. Die Kleinstwohnungen in Holzelementbauweise und Passivhausstandard sollen vierzig Jahre nutzbar sein, alle fünf Jahre an einem neuen Standort. Wird das Grundstück bebaut, zügelt man sie auf das nächste freie; das erste Versetzen ist im Erstellungspreis inbegriffen. Dieser betrug 35 000 Euro pro Wohnplatz, die Miete kostet 350 Euro pro Monat – nicht ganz günstig, doch der Baustandard ist hoch. Amsterdam schliesslich vermietete tausend Frachtcontainer während zwölf Jahren als günstige Wohnburg siehe ‹Keetwonen›, Seite 29.

Eine Idee für Bern?

Szenenwechsel. Buntgemischtes Volk beim Mittagessen – alle Tische sind bis auf den letzten Platz besetzt. Das Mobiliar aus dem Brockenhaus, die Bar aus Dachlatten gezimmert, gemütlich und warm die Atmosphäre, der Raum erfüllt von leckeren Düften und lebhaftem Gemurmel. Das Restaurant Löscher im Berner Spitalackerquartier lockt mit dem Charme eines Provisoriums. Als die Berner Feuerwehr 2014 aus der alten Kaserne am Viktoriaplatz an den Stadtrand zog, sollte ein Investorenwettbewerb die künftige Nutzung des Areals definieren. Bis zu dessen Ausschreibung, so der Plan, würden die Gebäude für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Quartierbewohnerinnen und -bewohner gründeten daraufhin den Verein Alte Feuerwehr Viktoria. Sie erhielten von der Stadt einen bis 2019 befristeten Nutzungsvertrag für das 3000 Quadratmeter grosse Areal. Das Interesse war enorm: Bald waren alle Räume sowie die Flächen im Innenhof vermietet.

«Die Feuerwehrkaserne ist ein Glücksfall», sagt Daniel Blumer, Geschäftsführer des Kompetenzzentrums gemeinnütziger Wohnungsbau in Bern. «Die Zwischennutzungen haben das Potenzial dieses Orts aufgezeigt, das lange negiert worden ist.» Das Mit- und Nebeneinander von Gewerbebetrieben, Kunstateliers, Unterkünften für Asylsuchende und Kurslokalen hat die alte Kaserne mit neuem Leben erfüllt. Das haben auch die Behörden bemerkt: Die Feuerwehrkaserne ist ein Vorzeigeprojekt der Stadtentwicklung. Die Chancen stehen gut, dass die Stadt auf den Investorenwettbewerb verzichtet und die Zwischennutzer das Areal im Baurecht erhalten.

Keine Planung verläuft wie geplant

Die Geschichten von fünf grossen Berner Arealen zeigen: Keine Planung verläuft wie geplant. Einmal ist der Architekturwettbewerb schon unter Dach und Fach, doch dann tauchen alte Dienstbarkeiten auf. Oder es wird über Baurechtszinse gestritten. Oder die Bevölkerung fordert Mitbestimmung ein und lanciert eine Volksinitative gegen das Geplante. Zudem ist das Bauen rechtlich und technisch komplizierter und damit zeitaufwendiger geworden.

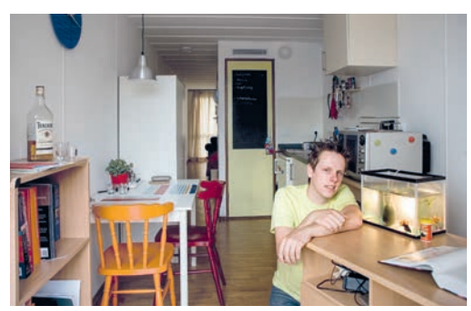
So dürfte es auch an begehrten Lagen wie dem städtischen Doppelgrundstück Viererfeld-Mittelfeld oder dem Gaswerkareal noch Jahre dauern, bis die Bagger auffahren. Dabei ist Wohnraum in der Stadt gefragt. «Warum also nicht etwas anfangen mit der Zwischenzeit?», fragt Raffael Graf. Er ist Partner bei Bauart Architekten und Planer in Bern. Das Büro hat Erfahrung mit temporären Bauten – etwa mit dem Schulpavillon ‹Züri Modular› – und hat ‹Modulart›, ein ‹Labor für modulares Bauen›, aufgebaut →

Keetwonen
In Amsterdam fehlten Anfang der Nullerjahre Wohnungen für Studierende. Die Firma Tempohousing liess gut tausend gebrauchte Frachtcontainer umrüsten, die Stadt kaufte sie und stellte sie ab 2005 auf eine drei Hektar grosse Brache. Ein Container mit 28 Quadratmetern Fläche, Küche und Bad kostete 400 Euro pro Monat. Fünf Jahre sollten sie stehen, blieben aber bis heute. Erst jetzt werden 250 Module abtransportiert und die restlichen voraussichtlich 2021, wenn das Grundstück bebaut werden soll. «Doch wie jede Planung kann sich auch diese ändern», meint Tempohousing.

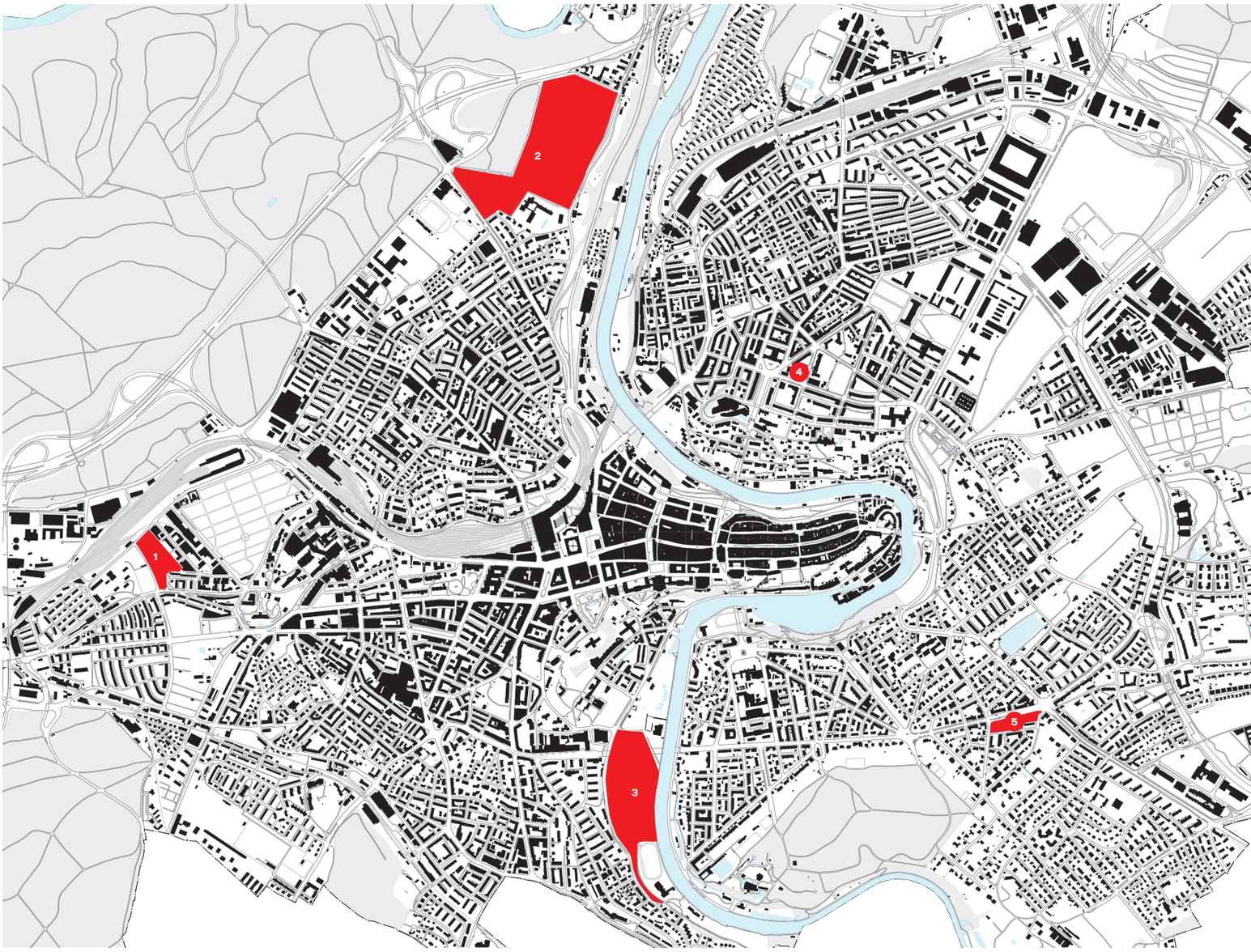
Zum Wohnen umgerüstete Frachtcontainer auf dem Weg von China zurück nach Amsterdam für das Projekt ‹Keetwonen›.

‹Keetwonen› in Amsterdam: Ergänzt mit Cafés, Gemeinschaftsräumen und Waschsalons in weissen Containern entstand ein Studentenquartier auf Zeit.

Günstige Wohnburg mit einem Balkon pro Wohnung.



Das Bad-Kabäuschen zoniert den Container. Hier kochen, essen, arbeiten, dort ruhen und schlafen.
Foto: Ronald Schouten



Baustellen der bernischen Stadtentwicklung

1 Warmbächli
Auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage planen sechs Genossenschaften auf sechs Baufeldern 250 Wohnungen für rund 600 Menschen. 2012 nahm die Bevölkerung eine Zonenplanänderung und den Kredit für den Kauf der Parzelle durch die Stadt Bern mit grossem Mehr an. Im selben Jahr war ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben worden. Das Projekt ‹Strawberry Fields› von BHSF Architekten und Christian Salewski gewann. Man ging davon aus, dass 2015 die ersten Wohnungen bezogen werden können. Es kam aber zu massiven Verzögerungen, nicht zuletzt wegen des Baurechtszinses, den die Stadt den Genossenschaften in Rechnung stellt. 2016 schloss die Stadt mit dem Verein Warmbächli einen Vertrag ab, um Zwischennutzungen zu ermöglichen. Im Frühjahr 2018 beginnen nun die Vorarbeiten für den Bau der neuen Siedlung: Die Brache wird mit dem Aushub der nahe gelegenen Baustelle des Berner Inselspitals um vier bis sechs Meter auf das Niveau des Stadtbachs aufgeschüttet. In der zweiten Phase werden für die einzelnen Bauten Projektwettbewerbe durchgeführt. Der Baubeginn ist frühestens Anfang 2020.

2 Viererfeld-Mittelfeld
Im zweiten Anlauf sagte die Berner Stimmbevölkerung 2016 Ja zu einem Planungsverfahren, mit dem auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Viererund Mittelfeld ein Quartier für rund 3000 Menschen entstehen soll. Das Land gehört der Stadt, die es im Baurecht an Investoren abgibt. Mindestens die Hälfte der Baufelder sollen Wohnbaugenossenschaften zu einem günstigeren Zins erhalten. Im Januar 2018 startete nun der städtebauliche Planungswettbewerb: Bis April sollen 25 interdisziplinäre Teams ausgewählt werden, die bis Oktober Vorschläge ausarbeiten. Im Dezember soll der Juryentscheid für den Masterplan vorliegen, der Erschliessung, Freiräume und Baufelder definiert. Anschliessend folgen Wettbewerbe für öffentliche Infrastrukturen und Wohnbauten. Bis die Baumaschinen auffahren, wird noch viel Zeit vergehen: Möglich ist eine weitere Volksabstimmung, wenn die Stadt nach dem Ausarbeiten des Masterplans die Überbauungsordnung anpassen muss.

3 Gaswerkareal
Auf dem 55 000 Quadratmeter grossen Areal, auf dem bis 1967 Gas produziert wurde, ist das zweitgrösste Wohnbauprojekt der Stadt Bern geplant. Das heute weitgehend brachliegende Areal soll künftig Platz für rund tausend Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Auf Initiative der Baufirma Losinger Marazzi erstellte das Atelier 5 im Jahr 2010 eine Nutzungsstudie. In der Folge entbrannte ein Streit über die Rolle von Losinger Marazzi, unter deren Federführung 2013 eine Testplanung durchgeführt wurde. Ende 2016 entschied die Regierung, dass die Stadt das Areal von Energie Wasser Bern kaufen und selbst entwickeln werde. Dafür schaffte sie in der städtischen Liegenschaftenverwaltung eigens eine Stelle. Die Hälfte der Baufläche will sie an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgeben, ein Viertel will die Stadt selbst bebauen, das letzte Viertel soll an grosse private Investoren gehen. Bevor der städtebauliche Wettbewerb ausgelobt wird, soll die Bevölkerung mitreden. Vor Baubeginn muss der Boden saniert werden, von Anfang 2019 bis Herbst 2020. Dagegen sind sechs Einsprachen hängig. Frühester Baubeginn laut Stadtbehörden: 2021.

4 Alte Feuerwehrkaserne
2008 hatten die Bernerinnen und Berner an der Urne einer Zonenplanänderung zugestimmt, die den Bau von 21 Wohnungen im Hof der Feuerwehrkaserne von 1934 vorsah. Ein Investorenwettbewerb sollte über die gesamte künftige Nutzung des 3000 Quadratmeter grossen Areals entscheiden. Früh kündigte die Baugenossenschaft Central ihr Interesse an. Sie wollte eine Überbauung nach dem Vorbild der Zürcher ‹Kalkbreite› entwickeln. 2014 schloss die Stadt mit dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria einen Zwischennutzungsvertrag ab. Ende 2017 sollte der Bau der Wohnungen beginnen. Nachdem zuerst zahlreiche Einsprachen gegen die Zwischennutzungen (Asylunterkünfte, Restaurant, Kulturlokale) eingegangen waren, konnten die ersten Nutzer im Februar 2015 dann doch einziehen. In kürzester Zeit wandelte sich die Alte Kaserne zum Hotspot. Im Frühjahr 2017 gab die Stadt bekannt, dass sie auf die Ausschreibung des Investorenwettbewerbs verzichte und mit den Zwischennutzern sowie mit der Genossenschaft Central, die sich inzwischen zusammengeschlossen hatten, über eine Abgabe des Areals im Baurecht verhandle.

5 Burgernziel
Das ehemalige Tramdepot im Burgernziel gab die städtische Liegenschaftenverwaltung 2008 zur Arealentwicklung frei. 2012 fand ein Architekturwettbewerb für das 12 000 Quadratmeter grosse Grundstück statt, den das Projekt ‹Bärn Ost› von DS Architekten aus Basel gewann. Vorgesehen sind 102 Wohnungen, davon ein Drittel für gemeinnützige Wohnbauträger, sowie Läden und öffentliche Nutzungen. Nach einer Volksabstimmung 2015 wurde das Baurecht in einem zweistufigen öffentlichen Bieterverfahren an die Gebäudeversicherung Bern und die Wohnbaugenossenschaft Acht vergeben. Wegen Dienstbarkeiten auf dem Gelände, die Stadt und Bauherrschaft bei der Planung des Projekts nicht berücksichtigt hatten, konnte der für 2016 geplante Baubeginn nicht eingehalten werden. Die Stadt geht davon aus, dass der Bau im Herbst 2018 beginnen kann und die ersten Wohnungen 2021 bezugsbereit sind.

→ siehe ‹Bauen mit System›, Themenheft von Hochparterre, Mai 2017.
Graf schlägt vor, auch in Bern während der Planungsphase auf Bauparzellen und Entwicklungsgebieten temporäres Wohnen zu ermöglichen. Die Idee ist allerdings nicht ganz neu: Bereits 2014 forderten zwei Stadträtinnen mit einem Postulat die Anschaffung von mobilen Gebäuden für Asylsuchende. «Zwischenwohnen», sagt Kathrin Merz von Modulart, «bedeutet, dass die Bewohner der temporären Unterkünfte einen befristeten Mietvertrag von drei bis fünf Jahren erhalten – je nach Ort und Umfeld kann das variieren.» Mögliche Zielgruppen seien Menschen auf der Flucht, aber auch Studierende oder Wochenaufenthalter, die nur für eine gewisse Zeit in Bern Wohnraum suchten. Eine Idee, die Daniel Blumer vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau gefällt: «Mobile Bauten auf Brachen könnten den Wohnungsmarkt entlasten.»

Das lange Planen blockiere die Reaktion auf akute Raumbedürfnisse, sagt auch Raffael Graf von Bauart. Temporäre Bauten böten in dieser Situation rasch und günstig Raum zum Leben oder Arbeiten. Die temporäre Nutzung lote zudem die Möglichkeiten eines Areals aus wie eine Testnutzung, um zu erkennen, ob und welche Wohnformen, kulturelle Durchmischung, Gewerbe und Dienstleistungen ein Ort brauche. Das bereichere nicht nur die Gegenwart, sondern auch das spätere, definitive Projekt. Und nicht zuletzt schüfen Zwischennutzungen einen Humus, in dem eine neue Identität auf einem Areal keimen könne.

Die Zwischenzeit nutzen

Modulart stellt deshalb, zuerst einmal für Bern, eine Idee zur Debatte siehe ‹Städtebau-Stammtisch›: ‹Inzwischen Wohnen› will für fünf bis zehn Jahre eine Ergänzung schaffen. Sie soll Zielgruppen wie Studierende, Geflüchtete oder Wochenaufenthalterinnen ansprechen, die vorübergehend günstigen Wohnraum benötigen. ‹Inzwischen Wohnen› sei ökonomisch interessant, da zentrales, brachliegendes Land genutzt werden kann. Es erzeuge Einnahmen für die Stadt Bern. Es trage zur sozialen Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung bei. Und es werte ein Areal auch für die Anwohnerinnen auf. ‹Inzwischen Wohnen› ermögliche es, Nutzungen zu testen. Es konkurrenziere die Planung nicht, sondern bereichere und verbessere sie. «Es geht uns nicht darum, die langen Prozesse zu kritisieren», sagt Kathrin Merz von Modulart, «sondern wir wollen die Diskussion darüber anstossen, wie diese Zeit genutzt, wie daraus ein Wert geschaffen werden kann.» Um die temporären Nutzungen unbürokratisch zu regeln, seien klare Fristen, ein klarer Rahmen für die Nutzungen oder beschleunigte Verfahren für temporäre Baubewilligungen nötig. ●

Städtebau-Stammtisch
Hochparterre organisiert eine Podiumsdiskussion über ‹Inzwischen Wohnen› in Bern. Temporär, unbürokratisch, günstig – sind befristete Bauten während langer Planungen eine Chance für Bern? Welchen Nutzen sieht die Stadt? Welche Risiken nennen Projektentwickler? Und was sagen Kenner des Wohnungsmarkts? Nach thematischen Inputs diskutiert Rahel Marti, Hochparterre, mit Stadtpräsident Alec von Graffenried und weiteren Gästen. Informationen zu Datum und Ort sowie Anmeldung folgen auf unserer Website: veranstaltungen.hochparterre.ch

RAHMENLOSE WHITEBOARDS
Elegant, filigran und stilvoll
Gesamtdicke von 4.7 mm
mit Klett- oder Magnetbefestigung
www.adeco.ch
adeco ag postfach ch-5465 mellikon fon +41/56 243 16 16 fax +41/56 243 16 11 info@adeco.ch