

Bauen wäre auch günstiger möglich

Thun/Region Gerade in der Stadt Thun sind Mietwohnungen äusserst gefragt, die nicht nur für Vermögende bezahlbar sind. Das wäre möglich, ist Architekt Johannes Saurer überzeugt. Die Baukosten könnten bis zu einem Drittel tiefer sein.

Nelly Kolb

Landauf, landab wird geklagt: Es gibt zu wenig bezahlbare Mietwohnungen – auch in Thun. Auf allen politischen Ebenen wird nach Massnahmen für mehr bezahlbare Mietwohnungen gerufen. Doch was heisst preiswert – und ist der Bau solcher Wohnungen heute überhaupt noch möglich? «Ja, man kann unter bestimmten Voraussetzungen auch heute günstige Wohnungen bauen», ist Architekt Johannes Saurer, Präsident des Architektur-Forums Thun, überzeugt (vgl. Interview unten). Klar ist: So günstig wie in den Nachkriegsjahren kann man heute nicht mehr bauen. Die Gründe: Die Landpreise sind explodiert, die Löhne gestiegen und damit einhergehend auch die Baukosten. Auch baugesetzliche Auflagen wie Minergiestandard und der vorgeschriebene Anteil erneuerbarer Energie erzeugen Mehrkosten. Und nicht zuletzt sind die Anforderungen der Meterschaft bezüglich Standard des Innenausbau und der Wohnfläche gestiegen.

Landpreis ist entscheidend

Die wichtigste Voraussetzung für preisgünstigen Wohnungsbau ist der Landpreis. Am wirkungsvollsten ist dabei Land im Baurecht. Da sind vor allem die Gemeinden in der Verantwortung. Wenn sie Land zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften abgeben, wirkt sich das direkt auf die Höhe des Mietzins aus. Auch deshalb, weil Wohnbaugenossenschaften sogenannte Kosten- und nicht Marktmieten berechnen können. Das heisst, im Gegensatz zu privaten Investoren sind sie nicht gewinnorientiert. Sie müssen weder möglichst hohe Renditen noch Dividenden erwirtschaften.

Ein zweiter wichtiger Punkt ist der Ausbaustandard. Heute ist es für die meisten selbstverständlich, dass die Küche mit einer Ab-



Erschwinglich dank Kostendisziplin: Der Neubau der Bau- und Wohngenossenschaft Nünönen an der Feldstrasse im Dürrenast. Foto: Nelly Kolb

waschmaschine ausgestattet ist. Im Bad müssen es Badewanne, Dusche und ein Doppellavabo sein. Ab 3½-Zimmer-Wohnungen wird oft ein zweites WC gewünscht. Nicht zu vergessen: in jedem Zimmer mehrere Steckdosen und WLAN-Anschluss. Und die Wohnfläche soll mindestens 100 Quadratmeter gross sein. All das hat seinen Preis und wirkt sich auf die Höhe des Mietzins aus.

Auf Nachhaltigkeit achten

«Dessen müssen sich Bauherrschaft und Mieter bewusst sein», sagt Johannes Saurer. Er rät, die Anforderungen zu hinterfragen und sich auf das Wesentliche zu beschränken. Dabei solle man aber auf nachhaltige und dadurch unterhaltsame Materialien und Installationen achten. Ein Beispiel: Parkett sei zwar teurer als Teppich, halte aber länger und sei

Positive Bilanz bei der Bau- und Wohngenossenschaft Nünönen

Die Baurechte diverser Thuner Wohnbaugenossenschaften enden in den kommenden 2040er-Jahren. Einzelne müssen sich in absehbarer Zeit mit der Zukunft ihrer Altbauten auseinandersetzen. Endlos sanieren zahlt sich nicht aus. Die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünönen hat an der Feldstrasse im Dürrenast vier nicht mehr sanierungswürdige Altbauten mit 16 Wohnungen durch einen Neubau mit 27 Wohnungen ersetzt. «Wir ziehen eine positive Bilanz», sagt Präsidentin Ruth Guldemann gegenüber dieser Zeitung. Die Ziele verdichtetes Bauen, neuzeitlicher Standard (Minergie-P) und moderne, grössere Wohnungen mit tragbarem Zinsniveau seien erreicht. Dafür sei Kostendisziplin, unter anderem

bei der Auftragsvergabe, nötig gewesen. Man habe sich für eine einfache, aber gute, nachhaltige Grundwohnungsausrüstung entschieden. Will heissen: keine Zweitgarderoben, nicht überall Einbauschränke und keine wohnungsinternen Waschtürme. Es gibt im Untergeschoss Gemeinschaftswaschküchen und statt 27 nur 20 Einstellhallen-Parkplätze (inklusive Behindertenplatz). «Dadurch konnten wir Kosten einsparen», sagt Ruth Guldemann. Mitgeholfen habe auch, dass der Baurechtszins durch die Stadt bis zur nächsten Verhandlungsrunde nicht erhöht worden sei. Auch das Ziel, die 27 Wohnungen Ende Dezember vermietet zu haben, sei «fast erreicht» worden. Heute sind alle vermietet.

Eine 3,5-Zimmer-Wohnung (79 m²) kostet 1344 Franken plus 217 Franken Nebenkosten (NK), eine 4,5-Zimmer-Wohnung (106 m²) 1776 Franken plus 292 NK. Das wird hier und dort für eine Genossenschaftswohnung als teuer empfunden. «Man darf nicht mit den Zinsen von älteren Bauten vergleichen», relativiert Ruth Guldemann. Sie erinnert daran, dass der Zins bei den damaligen Neubauten im Verhältnis zu den damaligen Löhnen auch als relativ hoch empfunden worden sei. Das habe sich aber gerade wegen der Genossenschaftlichkeit innert kurzer Zeit geändert; weil nicht Markt-, sondern Kostenmieten berechnet werden (vgl. Haupttext). (nel)

deshalb langfristig günstiger. Johannes Saurer ist überzeugt, dass die Gesamtbaukosten mit entsprechenden Massnahmen um gut ein Drittel gesenkt werden könnten.

Die richtige Strategie

Thun hat sich jahrelang aufs Bauen für ein gehobenes Nutzersegment konzentriert. Mit dem Ziel, mehr gute Steuerzahler zu gewinnen. War das richtig? «Das eine tun und das andere nicht komplett lassen – es braucht die richtige Strategie», findet Johannes Saurer. Er plädiert für gut durchmischte Mehrgenerationen-Überbauungen. Dazu gehören für ihn unter anderem unterschiedlich grosse Wohnungen, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, innerhalb der Siedlung Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einzelne Dienstleistungsbetriebe. Thuns Wohnstrategie geht in diese Richtung. Einige mögliche Überbauungen sind in der Pipeline: zum Beispiel Freistatt, Siegenthaler- und Bählergut oder Hoffmatte.

Auflagen für Baurechte

«Gibt die Stadt Thun Land im Baurecht an genossenschaftlichen Wohnungsbau ab, sollte sie gewisse Auflagen machen», findet Johannes Saurer. Zum Beispiel bezüglich Anzahl Bewohnern einer Wohnung (nicht nur ein bis zwei Personen in vier Zimmern) und Einkommensgrenze (wer mehr verdient, muss mehr Miete zahlen oder ausziehen). Saurer würde es begrüssen, wenn die Stadt auch mal selber bauen würde, quasi als Vorbild und Beweis, dass zahlbarer Wohnungsbau wirklich möglich ist. «Inwiefern die Stadt selber auftritt oder mit Partnern – Privaten, Genossenschaften oder städtischen Pensionskassen – zusammenarbeitet, muss im Einzelfall entschieden werden», sagt Stadtpräsident Raphael Lanz. Die Stadt verfolge aber grundsätzlich eine aktive Bodenpolitik.

«Repetition, Reduktion, Vereinfachung»

Der Thuner Architekt Johannes Saurer sagt, zum sparsamen Bauen müsste man auf gewohnte Standards und Ideologien verzichten.

Sie sagen, günstiger Wohnungsbau wäre möglich. Wie funktioniert es?

Johannes Saurer: Das ist so. Beim sparsamen Bauen geht es immer um Repetition, Reduktion und Vereinfachung. Um die Gesamtfläche zu reduzieren, ist eine optimierte Organisation des Gebäudes ebenso wichtig wie die Überlagerung von funktionalen Bereichen.

Weshalb baut man dann nicht günstiger?

Sparsames Bauen ist die Kunst der sinnvollen Reduktion. Wir müssten gewohnte Standards und teilweise auch Ideologien ausser Kraft setzen. Die Frage, was beim Bauen weggelassen werden kann, ohne die Raumqualität zu verringern, ist anspruchsvoll und sehr zeitintensiv.

Sind nicht auch Gesetze preistreibend?

Nur zu einem relativ kleinen Teil. Ein gut gedämmtes Haus zum Beispiel braucht weniger Energie und ist somit im Betrieb günstiger.

Wie sähe denn aus Ihrer Sicht eine ideale Wohnüberbauung aus?

Vorab: Bei uns werden mit Vorliebe Wohnungen im oberen Preissegment gebaut. Demgegenüber steigt der Bedarf an preiswertem Wohnraum laufend. Die Folge: Einkommensschwache Haushalte werden aus der Stadt verdrängt.

Was braucht es also?

Die Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums für alle – und zwar an möglichst zentraler Lage. Die Baukosten können wesentlich gesenkt werden, sobald in grösseren Serien gebaut wird. Ideal sind Überbauungen mit zwischen 30 und 60 Wohneinheiten. Ich bin überzeugt, dass

sich in preiswerten Wohnungen mit hoher Raumqualität auch Leute mit dickeren Portemonnaies niederlassen würden. Das wäre auch gut, denn eine soziale Durchmischung ist Grundvoraussetzung für eine lebendige Stadt.

Sie sagen, die Stadt Thun müsste bei Baurechten Auflagen machen. In welchen Bereichen?

Zum Beispiel bezüglich Wohnungsbelegung und Einkommen; damit in Genossenschaften auch wirklich die Leute wohnen, die auf eine günstige Wohnung angewiesen sind. (nel)



Johannes Saurer. Foto: Nelly Kolb

«Zins an Bedingungen knüpfen»

Thun will bei neuen gemeinnützigen Baurechten künftig mehr Auflagen machen. Das stellt Stadtpräsident Raphael Lanz (SVP) in Aussicht.

Hat gehobener Wohnungsbau Thun wirklich mehr gute Steuerzahler gebracht?

Raphael Lanz: Ja. Das zeigen zum einen die Grundlagenarbeiten zur Wohnstrategie und zum anderen verbesserte Steuereinnahmen bei den natürlichen Personen.

Teilen Sie die Meinung, dass Thun zu wenig preisgünstige Wohnungen hat?

Das Wohnungsangebot ist generell ungenügend. Die Leerstandsquote ist in Thun seit langem sehr tief. Vor allem ältere Menschen, die ihr Einfamilienhaus verlassen möchten, finden zu wenig günstige Alternativen in gut versorgten Quartieren.

Wie will die Stadt Wohnungsbau auch für weniger Bemittelte fördern?

Bei grösseren Arealen geschieht dies in der Regel über Zonen mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung. Da können wir,

wie etwa bei der Freistatt, einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen verlangen. Das auch im Hinblick auf eine gute Durchmischung der Bevölkerung.

Und wie ist es mit der Förderung von Wohnbaugenossenschaften?

Diese bieten mit einem Gesamtwohnungsanteil von zehn Prozent ein gewisses «Polster» an günstigen Wohnungen. Wegen langer Wartelisten kommen diese aber kaum als Angebot auf den Markt. Die Genossenschaften sollen gestärkt, erneuert und nach Möglichkeit auch gezielt ausgebaut werden. Dafür versucht die Stadt, eigenes Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

Architekt Johannes Saurer findet, Thun sollte bei genossenschaftlichen Baurechten bezüglich Wohnungsbelegung und Einkommen mehr Auflagen machen. Was sagen Sie dazu?

Thun möchte künftig bei neuen Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgern bezüglich Wohnungsbelegung verbindliche Grundsätze festlegen, also den gegenüber privatem Baurecht reduzierten Zins auch an vernünftige Bedingungen knüpfen.

Mit dem Ziel, dass die «richtigen» Leute in Wohnbaugenossenschaften wohnen?

Die erarbeiteten Grundlagen haben gezeigt, dass die Bewohner heute insgesamt nicht über ein überdurchschnittliches Einkommen verfügen. Man kann also sagen, dort wohnen die «richtigen» Leute. (nel)



Raphael Lanz. Foto: Christian Pfander