

# Das Warmbächli zieht Genossenschaften an

**Bern** Die 250 Wohnungen, die am Berner Warmbächliweg entstehen sollen, müssen zur Hälfte von gemeinnützigen Wohnbauträgern gebaut werden. Geht es nach den interessierten Genossenschaften, werden es noch mehr.

Von Christoph Hämmerlin 13.02.2014

## Rückbau der alten KVA läuft

Wo 50 Jahre lang Kehrrecht entsorgt und verbrannt wurde, kann nach der Stilllegung der Anlage nicht von einem Tag auf den anderen etwas Neues gebaut werden. So auch auf dem Areal der alten Berner Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) im Holligenquartier. Die KVA-Gebäude enthalten Asbest, Schwermetalle und Dioxin. Der Boden muss von den Altlasten gereinigt werden, die Anlage abgebrochen.

Zurzeit werde auf dem Gelände zwischen Warmbächliweg, Bahn- und Güterstrasse die notwendige Infrastruktur für den Rückbau installiert, heisst es bei Energie Wasser Bern (EWB). Maschinen, Pumpen und Leitungen werden entfernt. Die Liegenschaft an der Bahnstrasse 21 wurde entkernt und wird zurzeit zurückgebaut. Auch die Kamine der ehemaligen KVA werden verschwinden. Sie sollen nicht in die neue Überbauung «Strawberry Fields» integriert werden (wir berichteten). Eine Sprengung von Gebäudeteilen sei aber nicht vorgesehen, heisst es bei EWB.

Die «Entsorgung» einer alten Kehrrechtverbrennungsanlage ist aufwändig und teuer. Rund 8 Millionen Franken wird das Projekt laut Auskunft von EWB kosten. Das KVA-Areal hat Energie Wasser Bern letzten November zum Rückbau an die Restrukta Bau AG übergeben. Diese werde die Anlagen und Gebäudeteile zurückbauen und entsorgen. Das Unternehmen habe den Auftrag nach einer öffentlichen Ausschreibung erhalten, so EWB.

Der Rückbau soll bis im Frühling 2015 abgeschlossen sein. Danach wird das Gelände den Immobilien Stadt Bern übergeben. **mm**

## Kritik an Adrian Haas'Doppelrolle

Auf einem Podium des Architekturforums wurde FDP-Grossrat Adrian Haas dafür kritisiert, dass er als Mitglied der Betriebskommission des städtischen Wohnbaufonds die kantonale Förderung gemeinnützigen Wohnbaus bekämpfe – während der städtische Fonds diesen laut Statuten fördert. Haas kämpft im Grossen Rat gegen die Verlängerung des auf vier Jahre befristeten Gesetzes über die Förderung des preisgünstigen

1 | 7 In Trümmern liegt das ehemalige Lichtspiel (im Vordergrund), bei der alten Kehrrechtverbrennungsanlage bereitet Energie Wasser Bern (EWB) den Rückbau vor. Bild: Max Furi (7 Bilder)



Die Überbauung auf den Trümmern der alten Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) am Warmbächliweg ist ein Meilenstein für Berns Wohnbaupolitik. Dies sagte Stadtpräsident Alexander Tschäppät (SP) im Juni 2012, nachdem das Stimmvolk dem Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse mit 85 Prozent zugestimmt hatte.

Damit war der Weg frei für den Bau einer Siedlung mit 250 Wohnungen sowie Arbeits- und Freizeitnutzungen, die auch das ehemalige Lichtspiel an der Bahnstrasse 21 und den Industriebau an der Güterstrasse 8 umfasst. Drei Monate später stimmte die Bevölkerung dem Erwerb des KVA-Areals für 15,9 Millionen Franken durch die Stadt zu, nachdem es Energie Wasser Bern von Altlasten befreit und zurückgebaut haben wird (siehe auch Box Rückbau).

### «Wir sind in der Pole-Position und wollen dies nutzen»

Der Gemeinderat gab dem Projekt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft vor, und das Stadtparlament setzte auch bei den Projektpartnern einen Meilenstein: Die Hälfte der Wohnfläche soll an gemeinnützige Wohnbauträger gehen. Wenn es nach den Wohnbaugenossenschaften ginge, die sich für einen Teil des Warmbächlis interessieren, liesse sich sogar eine Quote von 100 Prozent erreichen, wie Jürg Sollberger bestätigt, der Präsident des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften.

«Die Chance, endlich wieder einmal auf einem städtischen Terrain gemeinnützigen Wohnraum realisieren zu können, hat eine grosse Dynamik ausgelöst», sagt er. Neben den bekannten gemeinnützigen Wohnbauträgern sei mit der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli eine grosse und engagierte Partnerin dazugekommen, die sich für die Überbauung Warmbächli neu gebildet hat.

Derzeit liefen «sehr gute Verhandlungen mit der Stadt», sagt Sollberger. Die Stadt

sei offen für einen Anteil gemeinnütziger Wohnbauträger, der 50 Prozent übersteigt – wenn es diese schaffen, die finanziellen Vorgaben zu stemmen. «Derzeit klärt die Stadt die Höhe der Infrastrukturkosten ab», sagt Sollberger, danach werde für diese ein Verteilschlüssel ausgehandelt. Dann erst können die interessierten Genossenschaften sagen, ob ihre Rechnung aufgeht und wie viele Baufelder sie übernehmen können.

«Es ist klar, dass wir bei einem solchen Leuchtturmprojekt preisgünstige Wohnungen bauen wollen und müssen deshalb genau auf die Landbelastung schauen», sagt Sollberger. Vorderhand freut er sich, dass die Stadt noch keine Baufelder ausgeschrieben hat, weil sie den Genossenschaften in den Verhandlungen ein Vorrecht einräume. «Damit sind wir in der Pole-Position und versuchen alles, diese Chance zu nutzen.»

#### «Die Ausgangslage ist klar: Der Fonds will 1 Million»

Die Stadt zeigt sich tatsächlich offen für einen höheren Genossenschaftsanteil als vorgegeben. «Die Verhandlungen könnten durchaus in die Richtung gehen, dass mehr als 50 Prozent an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden», sagt Fernand Raval, Leiter Immobilien Bern. Die Ausgangslage sei klar, ergänzt er: «Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erwartet, einen Baurechtszinsenertrag von 1 bis 1,3 Millionen Franken jährlich.»

Laut Raval ist das Vergabeverfahren «bereits weit fortgeschritten». Ein Abschluss mit gemeinnützigen Wohnbauträgern solle bis zu den Sommerferien erfolgen. Falls diese nicht die gesamte Überbauung tragen können, müsste die Stadt wohl nicht lange nach profitorientierten Bauträgern suchen. «Das Interesse der Investoren ist gross», bestätigt Raval. Eine Zuteilung könne aber erst nach Abschluss der Verhandlungen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgen.

#### Alle Bauträger müssen Wettbewerbe durchführen

Grundsätzlich sei das Projekt Warmbächli auf Kurs und im Zeitplan, heisst es bei der Stadt. Ende 2012 wurde ein städtebauliches Konzept ausgezeichnet, das der Überbauung gestalterische Leitplanken setzt. Nach Vorliegen des Entwicklungsplans solle das «qualitätssichernde Wettbewerbsverfahren» konzipiert werden, das die künftigen Bauträger nach Abschluss der Reservationsvereinbarung mit der Stadt durchzuführen haben.

Der nächste Meilenstein für Berns Wohnbaupolitik steht im Mai an. Dann stimmt Bern über eine Initiative ab, die fordert, dass bei Um- und Neueinzonungen ein Drittel des neu erstellten Wohnraums von gemeinnützigen Bauträgern erstellt oder nach preisgünstigen Kriterien erstellt und in Kostenmiete vermietet wird. (Berner Zeitung)

(Erstellt: 13.02.2014, 06:18 Uhr)

Mietwohnungsangebotes (PMG) über 2014 hinaus.

Um die Wohnbautätigkeit anzukurbeln müssten Einzonungen und Verdichtungen vorangetrieben werden, entgegnete Haas. «Man löst das Problem nicht mit der Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger.» Er lehne die «Objektförderung mit Staatsgeld ab», weil damit nur diejenigen unterstützt würden, die in einer Genossenschaft lebten.

Damit war SP-Grossratskandidat Johannes Wartenweiler nicht zufrieden. «Es geht darum, dass gemeinnützige Wohnbauträger ihre Mieten 20 Prozent unter profitorientierten Investoren anbieten», sagte er. Deshalb wirkten sich Genossenschaftswohnungen dämpfend auf die Mietpreise eines ganzen Quartiers aus.

Unterstützt wurde er von Grossrat Blaise Kropf (Grüne). Die Fördergelder, die bisher dank des Gesetzes ausgeschüttet werden konnten, seien zwar bescheiden, hätten aber dennoch eine Wirkung: «Sie schoben bisher Projekte über ein Bauvolumen von 200 Millionen Franken an.»

#### Artikel zum Thema

---

### Das Ende der alten KVA-Kamine

**Bern** Lange war unklar, ob die Kamine der alten KVA am Warmbächliweg in die neue Siedlung einbezogen werden. Nun steht fest: Die Wahrzeichen des Quartiers haben in der geplanten Überbauung keinen Platz mehr. [Mehr...](#)

12.12.2012

### Stadtberner befinden im Juni über drei Vorlagen

**Bern** Das Stimmvolk der Stadt Bern entscheidet am 17. Juni über drei Vorlagen: Der Zonenplan Warmbächliweg- Güterstrasse, der Nutzungszonenplan Allmenden und die Überbauungsordnung Stöckacker Süd.

[Mehr...](#)

03.05.2012

### Auch eine KVA muss entsorgt werden

**Bern** Die KVA-Gebäude am Warmbächliweg enthalten Asbest, Schwermetalle und Dioxin und können daher kaum in die geplante Wohnüberbauung einbezogen werden. Der Stadtrat will diese Möglichkeit dennoch offenhalten. [Mehr...](#)

Von Wolf Röcken 23.04.2012