

Günther Ketterer ist Mitinitiant der ersten autofreien Siedlung der Schweiz

«Warum sollten wir so nah beim Bahnhof Parkplätze bauen?»

Wer in die Siedlung Burgunder im Berner Quartier Bümpliz ziehen will, darf kein Auto besitzen. Dafür lebt er in einem Umfeld, das in Sachen Nachhaltigkeit top ist. Dazu zählen für die Bauträgerin npg AG nämlich eine ökologische Bauweise ebenso wie weitgehende Mitbestimmungsrechte der Mieter. Auch punkto Wirtschaftlichkeit gibt es Bestnoten. Wie das geht, erklärt Verwaltungsratspräsident Günther Ketterer.

Wohnen: Wir gratulieren. Seit Jahren redet man in der Schweiz von einer autofreien Siedlung. Jetzt hat die npg AG, der Sie als Präsident vorstehen, das Kunststück geschafft. Zwar gab es schon bisher verkehrsfreie Überbauungen. Doch Sie gehen nun viel weiter.

Günther Ketterer: Der Weg, den wir eingeschlagen haben, ist für die Schweiz völlig neu. Unsere Mieterinnen und Mieter verpflichten sich nämlich vertraglich, kein Auto zu besitzen. Ähnliche Projekte gibt es erst vereinzelt in Deutschland und Österreich.

Wie steht es mit der Nutzung eines Wagens, der einer Drittperson gehört?

Eine regelmässige Nutzung über eine Art Strohmann ist ebenfalls ausgeschlossen. Carsharing dagegen ist selbstverständlich erlaubt. Wir bieten einen Mobility-Standplatz, aber auch 14 Besucherparkplätze. Für gewisse Einsätze hat das Auto durchaus seine Berechtigung.

Es gibt Juristen, die solche Klauseln im Mietvertrag als unerlaubtes «Kopplungsgeschäft» brandmarken.

Ein Kopplungsgeschäft liegt vor, wenn die Vergabe einer Wohnung an ein weiteres

Geschäft gebunden wird, etwa wenn ein Mieter ein Möbelstück oder einen Teppich übernehmen müsste, um die gewünschte Wohnung zu erhalten. Die Verpflichtung, auf ein eigenes Auto zu verzichten, ist jedoch kein Geschäft. Es ist vielmehr eine Bedingung, um die Wohnung zu erhalten. So wie Verwaltungen den Mietern auch untersagen können, grosse Haustiere zu halten. Unser Haustier ist halt das Auto. Da wir die ersten sind, die so etwas anbieten, gibt es allerdings noch keine Gerichtsurteile.

Kam es schon zu Diskussionen mit potenziellen Mietern?

Nein, denn aus unseren Unterlagen geht klar hervor, dass man kein Auto haben darf. Deshalb meldet sich niemand bei uns, der das nicht will. Eine Marktstudie hat übrigens ergeben, dass mehr als 12 000 Haushalte in Bern bereit wären, eine solche Verpflichtung einzugehen. Von den ersten 40 Wohnungen waren denn auch 20 schon vermietet, bevor die Häuser überhaupt standen. Natürlich würde ich ein solches Projekt nie auf dem Land machen, sondern nur an zentraler städtischer Lage.

“ Bei derart hohen Anforderungen ist eiserne Spardisziplin angesagt. ”

Die Siedlung Burgunder wird nach Vervollendung achtzig Wohnungen umfassen. Kommen Vorteile des autofreien Wohnens wie mehr Ruhe und Sicherheit da überhaupt zum Tragen?

Ich meine: Immerhin sind es achtzig Wohnungen, die wir in den drei Gebäuden zusammen mit der WOK Burgunder AG (Laubenhaus Burgunder) unterbringen. Der Standort, nur fünfzig Meter vom Bahnhof Bümpliz Süd entfernt, ist ideal. Auch das Umfeld stimmt, ist doch das ganze Quartier stark verkehrsberuhigt. Wenn Sie uns aller-



dings ein Grundstück beschaffen, auf dem wir 350 autofreie Wohnungen bauen können – dann gern und sofort!

Sie sind seit vielen Jahren in der Berner Genossenschaftsszene aktiv, haben etwa die Wogeno Bern mitgegründet, die Sie bis heute leiten. Da fragen wir uns natürlich: Warum haben Sie für die Trägerschaft des Projekts Burgunderweg keine Genossenschaft, sondern eine Aktiengesellschaft gewählt?

Die Gründung der npg AG hängt mit den Erfahrungen in der Wogeno Bern zusam-

men. Die junge Genossenschaft, die viele nach WEG subventionierte Wohnungen besitzt, geriet in der Hochzinsphase der 1990er-Jahre in Schwierigkeiten. Wir stellten fest, dass eines der grossen Probleme das fehlende und abwandernde Eigenkapital war. Zogen Mieter weg, kündigten sie nämlich auch die Anteilsscheine und nahmen ihr Geld mit. Das mag an Orten, wo Wohnungsnot herrscht und jede Wohnung umgehend wiedervermietet werden kann, kein Problem sein. Doch uns fehlten die Mittel, um neue Projekte anzureissen. Des-

halb sagten wir uns: Um rascher an Eigenkapital zu kommen, gründen wir eine AG. Mit grossem Erfolg. Bald hatten wir 200 000 Franken Aktienkapital zusammen. Inzwischen beträgt das Aktienkapital 1 700 000 Franken.

Wer beteiligte sich und warum?

Das waren Privatleute, Genossenschaften, alternative Pensionskassen, der WWF Schweiz oder auch der SVW Bern-Solothurn. Dahinter standen durchwegs ideale Gründe. >

“
Für eine dynamische
Entwicklung war eine AG
die bessere Grundlage.”



Zur Person

Günther Ketterer ist Treuhänder mit eidgenössischem Fachausweis. Er ist seit vielen Jahren in der Genossenschaftsszene der Stadt Bern aktiv und gehört zu den Mitgründern der Wogeno Bern und der Alternativen Bank Schweiz (ABS). Mit seinem Treuhandbüro TIS GmbH verwaltet und berät er eine Reihe von Baugenossenschaften. Günther Ketterer ist Präsident der 2004 gegründeten npg AG, deren Zweck die Entwicklung nachhaltiger, partizipativer und gemeinnütziger Wohnbauprojekte ist. Die npg AG sucht noch weitere AktionärInnen.

Eine AG mit ideellen Zielen – gab es dafür Vorbilder?

Wir hatten sogar ein wunderbares Vorbild: die Alternative Bank Schweiz, wo ich ebenfalls Gründungsmitglied war und viele Jahre im Verwaltungsrat wirkte. Wir sagten uns: Was die ABS im Finanzbereich bedeutet, soll die npg im Immobilienbereich bedeuten. Grundsätzlich meine ich jedoch zur Diskussion Genossenschaft – AG: Die Rechtsform ist nicht alles. Die Menschen, die dahinterstecken, entscheiden, ob sie funktioniert oder missbraucht wird. Ich bin ein vehementer Verfechter der Genossenschaftsidee – aber nicht für jeden Fall. Für eine dynamische Entwicklung, wie wir sie anstreben, war eine AG die bessere Grundlage.

Mit den Genossenschaften teilen Sie die Idee der Gemeinnützigkeit.

Das ist inzwischen auch vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannt – nach einigen intensiven Diskussionen. Wir sind auch Mitglied beim SVW. Das ist wichtig, um an Darlehen von der EGW und vom Bund zu kommen – eben all die Vergünstigungen, die Baugenossenschaften geniessen. So haben wir dank Minergie-P aus dem Fonds de Roulement das erhöhte Darlehen von 45 000 Franken pro Wohnung erhalten.

Ein passendes Stück Land zu finden, ist eines der grössten Hindernisse für gemeinnützige Bauprojekte. Wie war das bei Ihnen?

Das Grundstück, das der Stadt Bern gehört, liegt in unmittelbarer Nähe zu unserem Geschäftssitz. Wir hörten, dass sich ein Nachbar dafür interessiert. Da bewarben wir uns ebenfalls, und zwar für eine Übernahme im Baurecht, um wiederum Eigenkapital einzusparen. Die Stadt Bern schrieb das Land dann breiter aus. Wir obsiegten gegen eine Pensionskasse, die nur an einem Kauf interessiert war. Wobei wir keinerlei Sonderkonditionen wegen der Gemeinnützigkeit genossen.

Wie entstand die Idee der Autofreiheit?

Die tauchte irgendwann in den Diskussionen auf. Da stellten sich plötzlich solche Fragen: Wie sieht die Überbauung mit einer Einstellhalle aus? Macht es überhaupt Sinn, so nah beim Bahnhof Parkplätze zu bauen? Herrscht nicht im Quartier sogar ein Überangebot? Am Schluss setzte sich die Idee des autofreien Wohnens durch.

Auch in Bern besteht die Pflicht, Parkplätze zu erstellen. Wie haben Sie die Stadt vom Gegenteil überzeugt?

Es gab intensive Verhandlungen. Wir mussten verschiedene Konzessionen machen.

Siedlung Burgunder

Hinter der Siedlung Burgunder stehen die zwei gemeinnützigen Bauträger npg AG für nachhaltiges Bauen und wok Burgunder AG, die je vierzig Wohnungen erstellen. Das Projekt der npg AG stammt vom Berner Architekturbüro BSR Bürgi Schärer Raafflaub. Ein erstes Haus der npg AG mit 22 Wohnungen ist kürzlich bezogen worden, der Rest folgt im Herbst 2010. In einem Altbau in der Siedlungsmitte, der nach Minergie renoviert wird, sollen eine Kindertagesstätte sowie ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden. Die Siedlung liegt zentral beim Bahnhof Bern Bümpliz Süd. Sie erfüllt den Minergie-P- und voraussichtlich den Minergie-Eco-Standard. Die Mieterinnen und Mieter verfügen über weitreichende Mitbestimmungsrechte. Sie verpflichten sich vertraglich, kein eigenes Auto zu besitzen. Damit ist die Siedlung Burgunder die erste echte autofreie Siedlung der Schweiz.

www.gruenerwohnen.ch
www.npg-ag.ch

Die Wichtigste: Wir hatten nachzuweisen, wo wir eine Einstellhalle bauen würden, wenn es einmal nötig würde. Für diese Fläche gilt jetzt ein Bauverbot.

Die npg AG verfolgt hohe Ziele in Sachen Nachhaltigkeit.

Wir unterscheiden drei Bereiche der Nachhaltigkeit: sozial – ökologisch – wirtschaftlich. Zum ersten gehört ein hoher Grad der Mitbestimmung durch die Mieterschaft. Sie darf bei der Gestaltung der Wohnungen oder des Aussenraums ebenso mitreden wie bei der Auswahl der Nachbarn. Wer will, kann sich auch als Aktionär beteiligen.

Das ist aber keine Pflicht.

Nein, dies sollte nicht zur zusätzlichen Hürde für die Vermietung werden. Wir haben auch einige Mieter mit recht tiefem Einkommen, wo ein solcher Pflichtteil zuviel gewesen wäre. Zum sozialen Nutzen zählt weiter die Kindertagesstätte, der Gemeinschaftsraum, aber auch die Autofreiheit mit der Nähe zum öffentlichen Verkehr.

Mit Minergie-P und Minergie-Eco sind sie auch ökologisch top. Ohne Mehrkosten sind solche Labels aber nicht zu haben. Wie steht es mit der Wirtschaftlichkeit?

Das Minergie-P-Label erreichen wir sicher, wahrscheinlich auch Minergie-Eco. Für uns war klar, dass bei solchen Anforderungen eiserne Spardisziplin angesagt ist, um auch



die wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu erreichen. Wir sagten uns: Wir müssen Wohnungen bauen, die auch einfach vermietbar sind. Das Resultat darf sich sehen lassen. Die Baukosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche betragen rund 3080 Franken. Die Jahresdurchschnittsmiete liegt bei 240 Franken pro Quadratmeter, wovon 40 Franken Landanteil sind. Das bedeutet, dass eine Vierzimmerwohnung auf netto 2000 Franken zu stehen kommt.

Wo kann man bei einem Minergie-P-Bau überhaupt sparen?

Zunächst wählten wir ein Architekturbüro, das bereits Erfahrung mit Minergie-Bauten besass. Trotzdem verpflichteten wir die Architekten, schon in einer frühen Phase eine Spezialfirma für das Kostenmanagement beizuziehen. In die Baukommission nahmen wir einen Baumanager auf, einen erfahrenen Architekten, der sich mit Materialien und Vorschriften auskennt. Er hat uns auf die unterschiedlichsten Sparmöglichkeiten aufmerksam gemacht. Am Bau wählten wir teils günstigere Varianten wie die Kompaktfassade, machten aber anderswo keine Konzessionen. So verzichteten wir aus ökologischen und ästhetischen Gründen auf die billigeren Kunststofffenster. Schliesslich hatten wir auch Glück mit den Finanzierungskosten. Beim Baukredit schliesse ich Einmonats-Liborhypothesen zu ein bis zwei Prozent Zins ab.

Die Siedlung Burgunder besteht aus vier Bauten. Haus A (links) ist bereits bezogen, die Häuser B und C werden im Herbst fertig. In der Mitte das alte Rieghaus, das nach einer Renovation eine Kindertagesstätte und einen Gemeinschaftsraum aufnehmen wird.

Mir fällt auf, dass Sie keine ganz grossen Wohnungen anbieten.

Wir klärten die Nachfrage für Fünfstückwohnungen mit Testinseneraten ab und mussten feststellen, dass sie schlichtweg nicht vorhanden ist.

Trotz Kostendisziplin dürfen sich die Wohnungen sehen lassen. Zwar finden sich keine übertriebenen Wohnflächen, doch die Einrichtungen sind elegant, raumhohe Fenster und Türen sorgen für Grosszügigkeit.

Ich denke, dass Wohnqualität und Mobilität zusammenhängen. Wer in engen Verhältnissen lebt und sich ständig auf die Füsse tritt, muss eher raus. Deshalb ist kein Wohnraum weniger als 14,5 Quadratmeter gross.



Viel Licht zeichnet die Wohnungen aus.

Dank der flexiblen Struktur ist es auch kein Problem, wenn jemand eine Wand entfernen will.

Die Siedlung Burgunder ist ein Pilotprojekt für die Schweiz. Werden die Erfahrungen ausgewertet?

Wir sind sowohl für das Bundesamt für Wohnungswesen als auch für das Bundesamt für Energie Untersuchungsobjekte. Energie Wasser Bern, die unsere Erdsondenheizung im Contracting betreibt, wertet die Erfahrungen mit Minergie-P ebenfalls während fünf Jahren aus. Über uns werden Sie noch einige Berichte lesen. ☺

Interview: Richard Liechti