

Die Grossbaustelle, die Holligen urban macht

Warmbächli-Areal Nachhaltig, günstig, urban: Die Siedlung, die derzeit auf dem Berner Warmbächli-Areal entsteht, ist ein absolutes Wunschkind der Berner Wohnbaupolitik. Ein Augenschein.



Grossbaustelle Warmbächli-Areal: Industrie-Brache und die ehemalige Tobler-Halle werden Schritt für Schritt zur modernen Siedlung. Foto: Nicole Philipp

Benjamin Bitoun

Auf den ersten Blick scheint die Grossbaustelle auf dem Warmbächli-Areal wie jede andere. Bauteile und Holzpfosten liegen herum. Dort, wo vor zwei Jahren noch ein riesiges Loch in der Brache der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage klaffte, türmen sich Berge an aufgeschütteter Erde. Und aus dem Rohbau gegenüber ertönt das Kreischen einer Betonfräse.

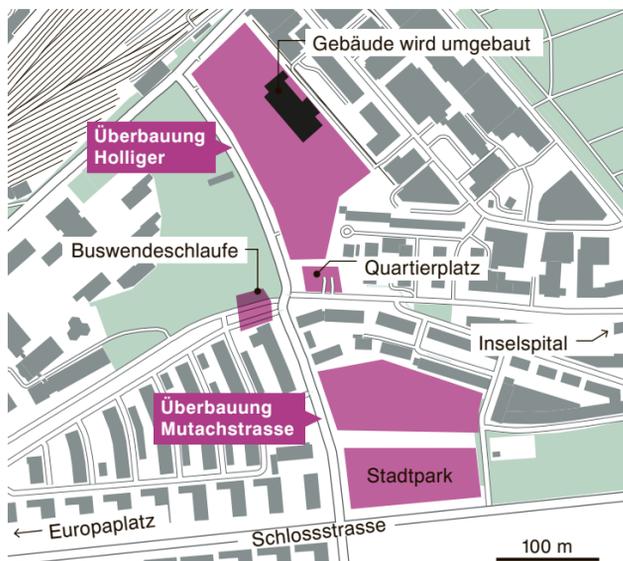
Bei genauerem Hinsehen entpuppt sich die Baustelle jedoch als eine Art Bern Miniature. Denn beim Rohbau handelt es sich um das Betongerippe des ehemaligen Lagerhauses der Bernischen Chocolat Tobler, das nun umgebaut wird. Und bei der aufgetürmten Erde um 40'000 Quadratmeter Aushub von der Baustelle des neuen Insel-Bettenhochhauses.

«Eine Berner Win-Win-Situation», sagt Martin Zulauf, der über das Areal führt. Er ist Präsident der Infrastrukturgemeinschaft Holliger (ISGH), in der alle sechs gemeinnützigen Wohnbauträger vertreten sind. Persönlich ist er jedoch mit keiner der Genossenschaften verbunden.

Durch sein Gewicht habe der Insel-Aushub den Boden genügend verdichtet, so dass zwei der sechs Gebäude darauf errichtet werden könnten, sagt Zulauf. Zudem werde ein Teil davon verwendet, um das Loch auf dem unteren Teil der Brache aufzuschütten bis unter das Mauerstück, wohin der temporär versetzte Stadtbach an seinen angestammten Platz rückverlegt werde.

Gebaut wird auf dem Warmbächli-Areal etappenweise. Während die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli als erste letzten Herbst mit den Umbauarbeiten am ehemaligen Lagerhaus begann, wird das Sieger-

Grossbauprojekte in Holligen



Grafik: mt, mre

projekt der Eisenbahner-Baugenossenschaft erst im kommenden Herbst ausgewählt. Ebenfalls noch diesen Herbst werden die Genossenschaften Fambau und Brünen Eichholz mit ihren Bauprojekten beginnen, im Herbst 2021, Anfang 2022 und Anfang 2023 erfolgt der Baustart der Baugenossenschaft Aare und der Npg AG.

Beindruckende Raumhöhe

Martin Zulauf führt in die ehemalige Lagerhalle, durch die künftigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss und die Gemeinschaftsräume im ersten Stock. Mit einer Höhe von fünf Metern und den massiven Pfeilern erinnern sie an das Mittelschiff einer Kathedrale. Und auch in den darüber liegenden Mietwohnungen wird die Höhe der Räume überdurchschnittlich sein, sagt Martin Zulauf.

ge Gemeinschaftsräume teilen, sagt Zulauf. Als «Clusterwohnungen» werden sie bezeichnet. «Das Konzept ist vergleichbar mit dem der Überbauung Kalkbreite in Zürich», sagt Zulauf. Das Konzept scheint anzukommen: Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli habe sämtliche Wohnungen bereits vermieten können, so der Berner Architekt.

4,5 Zimmer für 1750 Franken

Ebenfalls in der Bauordnung vorgegeben ist Abgabe der Wohnungen zu Kostenmiete. Im Bauvertragsvertrag mit Immobilien Stadt Bern, der Eigentümerin des Landes, wurden Maximalmieten festgelegt. Angestrebt werde ein Betrag von rund 220 Franken pro Quadratmeter, sagt Zulauf. «Damit kostet eine durchschnittliche 4.5-Zimmerwohnung rund 1750 Franken.»

Stadtbach gibt den Takt vor

Wieder draussen, läuft Martin Zulauf voraus auf den unteren Teil der Brache, wo die Genossenschaften Fambau und Brünen Eichholz 120 gemeinnützige Wohnungen, ein Doppel-Kinderergarten, ein Quartierladen und ein Café mit Bezug zum Platz bauen werden. Dafür muss jedoch zunächst das Niveau angehoben werden – «auch, damit der Stadtbach wieder an seiner natürlichen Stelle fließen kann», sagt Zulauf.

Und für einmal ist es mit dem Stadtbach wieder ein Stück Bern, der das Warmbächli-Areal prägt. Weil der Bach nämlich das Kühlwasser der Eisbahn Weyermannshaus abführt, kann er nur während der von April bis Ende August 2021 trockengelegt werden. Diese Zeit muss reichen, um die Baufelder aufzuschütten und den Bach umzuhängen – sonst bleibt das beliebte Weyerli im nächsten Jahr eisfrei.

Zwei Überbauungen, die Holligen verändern werden

Zahlreiche Baustellen auf dem Inselareal, dazu grosse Wohnbauprojekte auf dem Meinen-Areal, an der Mutachstrasse und dem Warmbächli-Areal: Der Berner Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl wird sich in den kommenden Jahren stark entwickeln. Besonders das Holligen-Quartier wird von seinem Industriecharakter einbüßen. Dafür wird es urbaner, moderner – und dichter besiedelt.

Wohl am weitesten fortgeschritten ist das Bauprojekt Huebergass an der Mutachstrasse. Hier entstehen 100 preisgünstige Genossenschaftswohnungen und ein neuer Stadtpark, der sich stadtauswärts nach dem Lory- und dem angrenzenden Fussballplatz entlang der Schlossstrasse befinden wird. Bezugsfrist ist im kommenden Frühling. Der – quersubventionierte – Preis für eine 5,5-Zimmer-Familienwohnung: rekordverdächtige 1100 Franken plus Nebenkosten. Eine normale 4,5-Zimmer-Wohnung kostet 1450 Franken.

Ermöglicht werden die tiefen Mieten in erster Linie durch die Wohnbaupolitik der rot-grün geprägten Stadtregierung. So hat die Stadt auch bei der Mutachstrasse das Land der Wohnbaugenossenschaft zu einem niedrigen Baurechtszins zur Verfügung gestellt – unter der Auflage, dass die Wohnungen in Kostenmiete vermietet werden müssen. In diesem Fall wurde im Bauvertragsvertrag ein Maximalbetrag von 187 Franken pro Quadratmeter festgeschrieben.

Das Bauvorhaben an der Mutachstrasse hat mittlerweile das um Jahre früher an den Start gegangene Bauprojekt Holliger überholt. Die Überbauung ist weniger komplex, wie die Berner Stadtplanerin Jeanette Beck er-

klärt. Anders als auf der Grossbaustelle auf dem Areal der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage, wo sechs Trägerschaften auf verschiedenen Baufeldern 356 Wohnungen für rund 1000 Menschen bauen, steht hinter der Überbauung an der Mutachstrasse nur eine: die vom Baukonzern Halter gegründete, unabhängige Wohnbaugenossenschaft (WBG) «Wir sind Stadtgarten».

Dagegen hatte die Überbauung an der Mutachstrasse die grösste Hürde der Planerin zufolge noch vor Planungsbeginn zu überwinden: nämlich zu erreichen, «dass dort, wo Familiengärten und grüne Wiese waren, überhaupt Bauland eingezont werden kann». Erst mit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014 habe ein Paradigmenwechsel im Sinn einer Akzeptanz gegenüber der baulichen Verdichtung in urbanen Räumen stattgefunden.

Holliger und Mutachstrasse: «Beide Wohnsiedlungen werden prägend sein für den Stadtteil III», sagt Jeanette Beck. Dieser sei mit über 30'000 Einwohnern der zweitgrösste Stadtteil in Bern, biete aber gleichzeitig Platz für über 53'000 Beschäftigte. Die beiden Überbauungen würden dabei helfen, dieses Ungleichgewicht zu verringern.

Als positives Beispiel, wo dies bereits gelungen sei, nennt die Planerin das Mattenhof-Quartier mit dem Eigerplatz, wo wieder mehr Menschen wohnen würden. «In der Folge hat sich gerade die Ecke um die Brasserie Eiger sehr positiv entwickelt», so Jeanette Beck. An Stelle einer «leeren Bürowüste» finde man nun auch ausserhalb der Arbeitszeiten ein belebtes, urbaneres Quartier vor.

Benjamin Bitoun

Buslinie 12 endet künftig vor neuer Siedlung

Die Siedlung Holliger auf dem Warmbächli-Areal soll punkto Nachhaltigkeit vorbildlich werden. Sie wird nach den Normen der 2000-Watt-Gesellschaft gestaltet. Zudem kommen auf eine Wohnung 0.5 Parkplätze. Um die Mobilität der Mieter zu gewährleisten, wird deshalb die Buslinie 12 entsprechend verlängert. Das teilten die Verkehrsdirektion und städtischen Betriebe Bernmobil

und der Energie Wasser Bern (EWB) mit. Statt am Knoten Friedbühlstrasse/Freiburgstrasse endet die Buslinie ab 2022 an der Schenkstrasse. Die Bauarbeiten für die Verlängerung beginnen Mitte August. Die bisherige Endstation «Holligen» wird in «Anna Seiler Haus» umbenannt. Die neue Endstation «Holligen» entsteht nach dem Knoten Freiburgstrasse/Warmbächliweg. (bit/sda)

ANZEIGE

Trophäen-Jagd bleibt erlaubt

Für 242 Franken dürfen ausländische Trophäen-Jäger in der Schweiz einen seltenen Birkhahn schießen.

Stoppen wir diesen Irrsinn!



Missratenes Abschuss-Gesetz

Nein

Veren «Jagdgesezt NEIN», Dornacherstr. 192, 4018 Basel jagdgesetz-nein.ch

27. Sept. 2020