

Eines unmöglichen Grundstücks grosse Möglichkeiten

Architektur Die neue Baugenossenschaft FAB-A hat am Fabrikgässli eine Siedlung mit 17 Wohnungen und drei Ateliers gebaut. Partizipation, Verdichtung und Genossenschaftsfrühling sind die Stichworte.

Ende 2009 erschien ein Inserat im «Bieler Tagblatt». Ein städtisches Grundstück an der Neugasse, dem Plänkeschulhaus gegenüber, war zum Verkauf ausgeschrieben. Nicht allein der offerierte Landpreis sollte entscheiden, sondern mit ihm auch noch ein Konzept. Neben dem Geld war auch Gehirnschmalz gefragt. Thomas Zahnd vom Planungsbüro planum biel ag begann mit dem Kopfrechnen. Innerhalb zwei Wochen musste das Bewerbungsdossier erstellt sein. Mit ins Boot holte Zahnd das Architekturbüro mlzd. Als Kaufinteressentin trat schliesslich auf: Genossenschaft FAB-A in Gründung begriffen. Künftige Genossenschafter gab es zuhauf. Die frohe Botschaft sprach sich herum, an der ersten Versammlung erschienen 80 Interessierte.

Steuersubstrat verbessern

Bevor die Geschichte weitergeht eine Klarstellung. Hier fanden sich Leute zusammen, die gemeinsam etwas zu erreichen suchten. Sie wollten eine Genossenschaft aufbauen, ein Werk, das dauern sollte. Sie gründeten nicht einen Verein von künftigen Stockwerkeigentümern, der während dem Bau in das juristische Kleid einer Genossenschaft schlüpft. Eine zweite Klarstellung ist auch noch nötig: Wer mitmachen wollte, musste Anteilsscheine von 20 000 Franken zeichnen und auch der Genossenschaft ein Darlehen gewähren, abgestuft nach der Grösse der Wohnung. Wer also auf eine 5½-Zimmer-Wohnung hoffte, musste rund 100 000 Franken mitbringen. Was zeigt, dass in dieser Genossenschaft der zahlungskräftige Mittelstand lebt. 53 Leute sind heute dort, davon rund 20 Kinder, eine Verbesserung des Steuersubstrats.

Nicht zuletzt die Steuerhoffnung gab den Ausschlag, dass die Stadt der Genossenschaft FAB-A den Zuschlag gab. Statt dem Verkauf gab es ein Baurecht mit einem Zins, der dem Wert von 1100 Franken pro Quadratmeter Land entspricht. Allerdings hatte die Stadt mit gezinkten Karten gespielt. Von den 3380 m² Bruttogeschossfläche, die in den Verkaufsunterlagen angeboten wurden, blieben noch 2100 m² übrig, nachdem die Bauvorschriften genauer gelesen waren, als die Liegenschaftsabteilung dazu fähig war. Doch weder über Preiselass, noch fünf Anfangsjahre Baurechtszinselass wollte die Stadt mit sich reden lassen. Biel schenkte der Genossenschaft nichts. Mit sehnsüchtigen Augen blickten die in die Klemme geratenen FAB-Aler nach Zürich, wo die Stadt ihr Respekt nach Kräften unterstützt. In Biel werden die Baugenossenschaften eher geduldet als



Zwei Schichten: Unten die zweistöckigen Reihenhäuser. Oben die eingeschossigen Normalwohnungen.

Bilder: Tanja Lander

gefördert, trotz dem Steuersubstrat.

Querschnitt als Lösung

Doch für ein Zurück war es schon zu spät, doch wie finanzieren? Erst die 15. Bank war dazu bereit: Coop Bank Biel. Vielleicht dachten die 14 andern, was einem nüchternen Rechner ohnehin klar war: Das Grundstück ist grundsätzlich für Wohnungsbau ungeeignet. Vorne gegen die Neugasse lässt sich zwar ein landesüblicher, zweiseitig beleuchteter Wohnblock hinstellen, doch rechtwinklig dazu in der Tiefe des Grundstücks ist nur noch ein einseitig beleuchteter Streifen

bebaubar. Anders herum, rund die Hälfte der Wohnungen sind nur nach Osten orientiert. Doch die Architekten von mlzd haben eine Querschnittslösung erfunden, die trotzdem funktioniert.

In den untersten zwei Geschossen, die an eine Brandmauer stossen, haben sie fünf Duplex-Reiheneinfamilienhäuser nebeneinandergestellt. Ihr überhohes Erdgeschoss ist gegen Osten, das Licht, gerichtet. Küche und Essplatz orientieren sich zum Aussenraum des Hofes. Ein halbes Geschoss höher, hinten an der Brandmauer, liegt der zweigeschossige Erschliessungsraum, der auch Wohnzimmer ist. Ein geschickt eingefügtes Oberlicht erhellt diesen «Hinterraum», was dem Haus von 116 m² einen grossen Atem gibt. Das Unmögliche zeugt das Erstaunliche.

Ein Leben nach dem Auto

Im Haus gegen die Neugasse sind die drei Atelierwohnungen spannend, denn auch sie sind anderthalbgeschossig, was erlaubt, oben eine Schlafgalerie einzubauen. Der anschliessende Gemeinschaftsraum hat auch diese Höhe. Die eingeschossigen Wohnungen darüber sind vernünftig, aber landläufig. Die Waschküche auf dem Dach hingegen bietet genossenschaftlichen Luxus, denn vor

Eine autofreie Siedlung, das ist ein besonderes Kapitel. Im Kanton Bern ist so etwas Unanständiges nur erlaubt, wenn man ein Mobilitätskonzept vorlegt. Im Klartext: Wie garantieren die Mietverträge, dass dort wirklich nur Autolose wohnen? Darüber hinaus: Was geschieht, wenn das Autoverbot fallen sollte? mlzd hat nachgewiesen, dass an Stelle des Veloabstellraums für 100 Fahrräder eine Stapelgarage für 18 Wagen Platz fände. Dass ein Teil der Gesellschaft ohne Auto leben kann, ist ihrem Rest verdächtig. In Biel sind es 31 Prozent, in Zürich bereits über die Hälfte der Haushalte. Es zeichnet sich langsam ab: Es gibt ein Leben nach dem Auto.

Genossenschaftsfrühling?

Vor wie vielen Jahrzehnten wurde in Biel eine neue Baugenossenschaft gegründet? FAB-A ist ein Schritt in die Zukunft. Zum einen wurde hier verwirklicht, wovon alle reden: Verdichtung. Darüber hinaus haben die wagemutigen, jungen Leute gezeigt, welches Potenzial in einer Baugenossenschaft steckt. Sie ist ein Projekt, keine Verwaltungseinheit. Gewiss, die FAB-A-Schwalbe macht noch keinen Frühling, aber sie kündigt ihn an.

In den kommenden Jahren werden die Bieler Baugenossenschaften erwachen müssen. Erwachen heisst: Es braucht neue, aufgeweckte Leute in den Vorständen, die sich bewusst werden, welche ökonomische Kraft die Baugenossenschaften verkörpern. Die Probe aufs Exempel steht vor der Tür, das Gurzelenareal. Bereits sind zwei Volksinitiativen unterwegs. Die eine verlangt, dass mindestens die Hälfte der Gurzelen an Genossenschaften abgegeben werde. Rund 200 Wohnungen können dort gebaut werden, das Geld dafür haben die acht Genossenschaften, die sich dafür zusammengetan haben, den Mut aber, das Ganze Grundstück zu verlangen, haben sie nicht. Wer Angst vor dem eigenen Mut hat, hat keinen mehr. Die zweite Volksinitiative will die Stadt verpflichten, preisgünstige Wohnungen zu fördern (das BT berichtete).

Ach ja, das Wichtigste zuletzt: Eines der Reihenhäuser, 5½-Zimmer mit 116 m², kostet maximal 2350 Franken im Monat. Weitere Beispiele: eine Viereinhalber mit 96 m² 1950 Franken, eine Dreieinhalber mit 81 m² 1900 Franken, Zweieinhalb mit 65 m² 1300 Franken und ein Atelier mit 38 m² 1050 Franken, dazu kommen rund 70 Franken Nebenkosten. So fördert man das Steuersubstrat. Benedikt Loderer

Link: www.bielertagblatt.ch

☞ Weitere Fotos finden Sie in der Bildergalerie.

Queen kommen nach Zürich

Europa-Tournee Queen begeben sich ab Januar auf Europa-Tournee und machen dabei am 19. Februar im Hallenstadion in Zürich halt. Bereits diesen Sommer füllten die verbliebenen Bandmitglieder Brian May und Roger Taylor in Nordamerika, Australien, Neuseeland, Südkorea und Japan die Hallen. Mancherorts wurden aufgrund der hohen Nachfrage sogar Zusatztermine eingeschoben. Als Gastsänger wird «American Idol»-Teilnehmer Adam Lambert zu sehen sein, wie die ABC Production AG gestern bekannt gab.

Zu erleben sein wird neben einem Best-Of der «Champions» auch die eine oder andere akustische Überraschung. Mit im Gepäck haben die Rockveteranen nämlich dann ihr aktuelles Album «Queen Forever», das am 7. November erscheinen soll und neben einer Zusammenstellung teils eher unbekannter Songs ihres Gesamtkatalogs auch neues und frisch überarbeitetes Material enthält.

Queen und Sänger Adam Lambert traten bereits 2009 zum ersten Mal gemeinsam auf. Beim Finale der achten Staffel der US-Castingshow «American Idol» sangen sie gemeinsam die Queen-Rockhymne «We are the Champions». Lambert und Queen setzten nach dem Auftritt 2011 ihre Zusammenarbeit fort und traten etwa bei den MTV European Music Awards in Belfast auf. Der Vorverkauf für das Konzert in Zürich startet am 3. Oktober. sda

NACHRICHTEN

Europäischer Filmpreis Regisseur Steve McQueen geehrt

Steve McQueen, der den diesjährigen Oscar-Gewinner «12 Years a Slave» drehte, wird mit dem Europäischen Filmpreis ausgezeichnet. Der Brite werde für seinen «einzigartigen Beitrag zum internationalen Kino» geehrt, teilte die Europäische Filmakademie gestern mit. McQueen nimmt den Ehrenpreis an der Filmpreis-Gala am 13. Dezember in der lettischen Hauptstadt Riga entgegen. sda

Belmont-Preis Milica Djordjevic ausgezeichnet

Die Komponistin Milica Djordjevic erhält den mit 20 000 Euro dotierten Belmont-Preis 2015 für zeitgenössische Musik. Die Forberg-Schneider-Stiftung ehrt damit herausragende Leistungen von Komponisten, Musikern und Musikwissenschaftlern. Die 1984 in Belgrad geborene Künstlerin gelte als eine der interessantesten Komponistinnen der jüngeren Generation, hiess es zur Begründung. sda

Manila Marcos-Clan muss Werke herausrücken

Die Familie des früheren philippinischen Diktators Ferdinand Marcos muss Kunstwerke unter anderem von Picasso, Gauguin, Michelangelo und Goya herausgeben. Das ordnete gestern ein Gericht an. Die Beschlagnahmung war von einer Kommission verlangt worden, die der Familie massive Bereicherung auf Staatskosten vorwirft und seit Jahren nach Vermögenswerten fahndet. sda



Obwohl der Hof eng ist, hat er grossen Atem.



An der Neugasse steht ein landesüblicher Wohnblock.