



«Wir wollen den Anteil der Genossenschaftswohnungen bis 2035 auf zwanzig Prozent steigern.» Florence Schmoll

«Jetzt kommt die Knochenarbeit»

Wird das Personal des Tourismusressorts Andermatt alte Dorfkerne beleben? Wie werden die Genossenschaften in Biel verdichten? Ein Gespräch über Experimente.

Interview:
Palle Petersen

Sowohl das Modellvorhaben in Biel wie jenes in Andermatt wollen eine vorhandene Dynamik lenken, oder?

Florence Schmoll: In Biel wollen wir eher etwas auslösen. Wir haben 31 Genossenschaften mit ungefähr 4500 Wohnungen. Die meisten Siedlungen stehen auf Land der Stadt und sind wenig dicht, zwei Drittel stammen aus der Zeit vor 1970 und stehen im Inventar schützenswerter Ortsbilder (siehe «Identität pflegen», Themenheft von Hochparterre, August 2017). Nun kommt zweierlei zusammen. Erstens wollen wir den Anteil der Genossenschaftswohnungen von heute 16 Prozent bis ins Jahr 2035 auf 20 Prozent steigern. Zweitens läuft bis dahin rund die Hälfte von fast 200 Baurechtsverträgen aus. Die Stadt kann mit den neuen Verträgen also eine Entwicklung anstossen, doch wo und wie viel? Was will sie für welche Siedlung verlangen? Hier brauchten wir eine Diskussionsgrundlage.

Marco Achermann: Im Kanton Uri bringt das Tourismusressort Andermatt eine gewaltige Dynamik. Zum Vergleich: Die Gemeinden des Urserentals sind in den letzten fünfzig Jahren um fast ein Viertel geschrumpft, jene des oberen Reusstals sogar beinahe um die Hälfte. Heute leben etwa 3000 Menschen in sechs Dörfern, und die Ortskerne entleeren sich. In dieser Situation bringt das Resort langfristig etwa 1500 Personen, vor allem Gastro- und Hotellerieangestellte. Viele werden in Andermatt wohnen, andere im 30-Minuten-Perimeter von Flüelen bis Airola. Hier liegt die Chance: Lässt sich die Nachfrage nutzen, um Zweitwohnungen in den Dorfkernen zu aktivieren und Altbauten aufzuwerten? Kann man das lokale Entwicklungspotenzial funktional-räumlich nutzen? Um Antworten zu finden, brauchten auch wir eine Grundlage für Gespräche mit Gemeinden und Hausbesitzern.

Das klingt nach aufwendigen Bestandesaufnahmen. Wie sind Sie vorgegangen?

Marco Achermann: Zuerst analysierten wir mit der Hochschule Luzern die Gemeinden und erstellten Faktenblätter. Da geht es um profane Dinge: Wie gut ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr? Gibt es noch einen Dorfladen, einen Bancomaten, eine Schule? Realp und Hospental haben diese Dinge nicht, bloss ein paar Beizen. Ausserdem haben wir aufgelistet, welche Gebäude in den Dorfkernen leer stehen oder unternutzt sind. In solchen sanierungswürdigen Objekten allein könnte mittelfristig Wohnraum für 400 Personen entstehen. Dazu kommen je nach Gemeinde zwischen 33 und 56 Prozent Zweitwohnungen, die oft mit geringem Aufwand Erstwohnungen werden könnten. Alle diese Chancen haben wir quantifiziert.

Florence Schmoll: Wir haben gemeinsam mit Architekten und Stadtplanern, dem Stadtarchitekten und der städtischen Denkmalpflege die Siedlungen bewertet. Erstens den Nutzungswert: Lage und Lärmbelastung, bauliche Dichte und Wohnfläche pro Kopf, Identifikation und Mieterzusammenhalt. Zweitens den Gestaltungswert: städtebauliche und zeitgeschichtliche Bedeutung, Freiraumqualität und Bezug zur Umgebung. Drittens die Architekturqualität: Wohntypologien und Fassadengestaltung, Ausbaustandard und private Aussenräume, Zustand der Bausubstanz und Energieverbrauch. Dann haben wir diese Dinge gegeneinander abgewogen und jeweils umrissen, welches Entwicklungspotenzial wir sehen. Natürlich ist unser Interesse gross, dass möglichst viele und gute Wohnungen auf unserem Land stehen. Aber letztlich geht es um kluge Kompromisse, die Rücksicht auf den Bestand nehmen und auf die Menschen, die dort wohnen.

Was sagen die Genossenschaften und Gemeinden zu Ihren Ideen?

Florence Schmoll: Die Genossenschaften waren im gesamten Prozess involviert und stützen darum prinzipiell die Ergebnisse. Uneinig sind wir uns kaum, wo wir Siedlungen



«Das Potenzial für neuen Wohnraum steckt vor allem in schlecht genutzten Altbauten.» Marco Achermann

erhalten oder sanft erweitern wollen, eher wo wir einen teil- oder etappenweisen Ersatz vorschlagen. Viele Genossenschaften sind eher konservativ, vor allem kleinere wollen ihre Siedlungen primär erhalten. Das ist verständlich, schliesslich arbeiten viele ehrenamtlich. In diesem Rahmen sind grosse Schritte auch grosse Herausforderungen.

Marco Achermann: Das ist bei uns ähnlich. Verdichtung und Pendlerströme sind für viele Milizpolitiker nicht die drängendsten Themen. Ausserdem ist das Bewusstsein für die Probleme und Chancen der Dorfkerne eher gering, und es wäre naiv, Dorfläden oder Bancomaten zu fordern, wo sie nicht genügend Umsatz brächten. Die Dorfkernentwicklung ist darum ein wirklich schwieriges Thema, ebenso die Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen. Vor allem in Andermatt ist es schlicht lukrativer, sie temporär zu vermieten als dauerhaft. Gegen solche ökonomischen Fakten kommt man kaum an. Ich glaube darum auch, dass das Potenzial für neuen Wohnraum vor allem in sanierungswürdigen und schlecht genutzten Altbauten steckt.

Dafür haben Sie die Hausanalyse eingeführt. In Appenzell war sie ein Erfolg, in Uri auch?

Marco Achermann: Unsere ersten Erfahrungen waren durchwegs positiv. Die Hausanalyse ist ein tolles Instrument, das wir vom «Netzwerk Altstadt» übernommen haben. Für nur 6000 Franken – der Kanton trägt die Hälfte, die Gemeinde und der Besitzer je ein Viertel – bekommt der Eigentümer zwar kein konkretes Bauprojekt, aber eine rudimentäre Machbarkeitsanalyse. Mit einfachen Grundrisskizzen und einer Rechnung zur Wirtschaftlichkeit zeigt sie auf, mit welchen Mitteln eine Nutzungsänderung möglich ist und was sie bringt. Wir haben fünf solche Analysen gemacht, zwei Häuser werden nun umgebaut. In einem Haus in Göschenen, in dem vorher zwei Personen wohnten und von dem ein Teil unbewohnbar war, entstehen vier Kleinwohnungen für mindestens fünf Bewohner.

Und in Biel bauen die Genossenschaften fleissig ihre Siedlungen um und verdichten?

Florence Schmall: Schön wärs. Ich erkläre kurz den Rahmen: Das Modellvorhaben mündete in einen stadtweiten Masterplan. Dieser ist die stadtplanerische Grundlage eines Gesamtprojekts, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Parallel zum Modellvorhaben hat die Stadt 2016 ein Förderreglement mit dem erwähnten 20-Prozent-Ziel bis 2035 verabschiedet. Wir arbeiten nun an der Verordnung, die wichtige Details definieren muss – zum Beispiel, wie sich der Baurechtszins berechnet und wann es welche Abzüge gibt. Ausserdem haben wir seit 2017 einen neuen Standardbaurechtsvertrag, der schon 46 Mal

unterschrieben wurde. Er enthält nicht nur Finanzielles, sondern auch eine Zielvereinbarung. Gemeinsam mit uns und auf dem Masterplan aufbauend müssen die Genossenschaften binnen fünf Jahren eine Entwicklungs- und Sanierungsstrategie für ihre Siedlung erarbeiten. Man sieht: Das Feld ist bestellt. Jetzt kommt die Knochenarbeit.

Immerhin haben Sie ein echtes Druckmittel – das Land. Ist der Baurechtszins hoch angesetzt, wird es schwierig für die Bieler Genossenschaften, nichts zu tun, oder?

Florence Schmall: Das stimmt. Aber auch wenn das nun sehr diplomatisch klingt: Wichtiger ist der gemeinsame Weg. Wir wollen Partner der Genossenschaften sein und sie zu mutigen Schritten motivieren. Für grosse Veränderungen muss man unter Umständen die Bauordnung anpassen oder einen Architekturwettbewerb organisieren. Bei solchen aufwendigen Verfahren können wir helfen. Wir haben im Februar 2018 die gemeinsame Charta aktualisiert und seit letztem Jahr einen Spezialfonds mit fünf Millionen Franken, um wichtige Planungsvorhaben zu unterstützen. Wenn dann gute Pilotprojekte zeigen, was möglich ist, motiviert das andere Genossenschaften, mit ihren Siedlungen ebenfalls etwas zu wagen.

Nun gut: Die grosse Arbeit steht in Biel noch aus, aber Geld und Ressourcen sind da, und der Weg ist klar. Das sieht in Uri anders aus, oder?

Marco Achermann: Wir hoffen natürlich nicht, dass unsere Arbeit als Papiertiger endet. Allerdings ist das Modellvorhaben in keinen grösseren Prozess eingebettet. Es endet mit der Onlineplattform Wohnraumförderung. Hier haben wir vieles versammelt: Es gibt eine Checkliste zu Fördertöpfen und Beratungsstellen, die Hausbesitzern den Weg zum Umbau vereinfacht. Es gibt Merkblätter für Zweitwohnungsbesitzer und Gemeinden, die aufzeigen, was eine Umnutzung zu Erstwohnungen beiden bringt. Es gibt ausserdem ein Muster-Pflichtenheft für Dorfkernaufträge. Solche könnten gezielt die wichtigen Themen vorantreiben: Bestandeserneuerung, Zweitwohnungsaktivierung, Freiraumentwicklung, öffentlicher Regionalverkehr und so weiter. Allerdings hat noch keine Gemeinde eine solche Stelle geschaffen. Auch bei den Hausanalysen steht vom Kanton Geld für etwa zwanzig Analysen bereit. Im Frühling machten vier Architekturbüros aus der Region eine entsprechende Schulung, und seither bieten wir die Hausanalyse in zwölf ländlichen Gemeinden an. Ob sie das Instrument langfristig nutzen werden und wie stark, das liegt nicht mehr in unserer Hand. Der Ball ist nun bei den Gemeinden und Hausbesitzern. ●

Florence Schmall (38) leitet seit 2015 die Abteilung Stadtplanung in Biel und betreute das Modellvorhaben «Entwicklungspotenziale von Bieler Genossenschaftssiedlungen». Zuvor leitete die Umweltingenieurin dort verschiedene Projekte und absolvierte Weiterbildungen in Raumentwicklung und Public Management.

Marco Achermann (39) ist seit 2012 Kantonsplaner von Uri und betreute das Modellvorhaben «Attraktives Wohnen zwischen Gotthard und Reuss-Ebene». Zuvor arbeitete der diplomierte Raumplaner in der privatwirtschaftlichen Projektentwicklung und machte eine Weiterbildung in Public Management.