

Werterhaltend, nicht gewinnbringend

Die FAMBAU Genossenschaft in ihrem wohnbaupolitischen Umfeld

Gemeinnütziger Wohnungsbau als Leitsatz: In der Frühzeit des 20. Jahrhunderts erlebten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz einen ersten Boom. Eine zweite Welle von Neugründungen setzte im Zweiten Weltkrieg ein, dies vor allem als Folge drohender Wohnungsnot insbesondere in den grösseren Städten, deren Bevölkerung zum Teil rasant anwuchs.

Der Wohnungsbau wurde von der öffentlichen Hand kräftig gefördert, in den letzten Kriegsjahren und der Nachkriegszeit auch als wirtschaftlicher Impuls. Kostengünstige Bauweise, Holz als bevorzugtes Material, Vorgärten für die Selbstversorgung, Schuppen als Werkstatträume: So entstand ab 1945 – auf einem Terrain, auf dem zwanzig Jahre zuvor Zürcher Investoren einen Flugplatz planten – die Siedlung Bethlehemacker. Über 80 Einfamilienhäuser bis Ende der Vierzigerjahre, zu einem monatlichen Mietpreis von 117 Franken pro Haus.

Architekten waren Hans und Gret Reinhard; Bethlehemacker war das erste, ab 1943 entwickelte Siedungsprojekt ihres Büros. Kurz vor Baubeginn im Sommer 1945, wenige Monate nach Kriegsende, wurde auf Initiative des SP-Gemeinderats Ernst Reinhard, dem Vater des Architekten, der damals Baudirektor war, die Familien-Baugenossenschaft (FBG) gegründet, die heutige FAMBAU Genossenschaft. Sie war ein Zusammenschluss verschiedener gewerblicher Genossenschaften, Gipser und Maler, Schreiner und Zimmerleute, Metall- und Baugewerbe sowie die Konsumgenossenschaft.

Für diese Menschen baute die FAMBAU fortan. Für eine oft aus kleinen oder ländlichen Verhältnissen gekommene Mieterschaft, welche in den Nachkriegsjahrzehnten in den Überbauungen in Bern West erstmals in moderne Wohnungen einziehen konnte. In Wohnungen mit einem Komfort, wie ihn die Mieterinnen und Mieter zuvor nicht gekannt hatten: Zentralheizung, Waschmaschine und Küchen, die praktisch als Arbeitsort konzipiert wurden.

Zwischen 1948-55 realisierte die FAMBAU, wiederum mit Hans und Gret Reinhard als Architekten, die Mehrfamilienhaus-Siedlung Meienegg im Stöckacker-Quartier mit 280 Wohnungen, einem Kindergarten und bald auch einem Konsum. Von da an war die

Genossenschaft massgeblich an der baulichen Entwicklung der nächsten Jahrzehnte in Bümpliz-Bethlehem beteiligt, der weitreichendsten städtebaulichen Expansion und Veränderung von Bern in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ob Tscharnergut, Gäbelbach, Schwabgut, Bethlehemacker II, Fellergut, Holenacker oder, zu Beginn des neuen Jahrhunderts, Brünen – überall war die FAMBAU mit dabei, erwarb Baurechte, brachte sich in Planungen ein, investierte, schuf neuen Wohnraum. Immer nach dem Grundsatz und mit dem Ziel, ihren Mieterinnen und Mietern preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete zu vermitteln und diesen damit dauerhaft der Spekulation zu entziehen. Wohnungsbau und Immobilien-Bewirtschaftung nicht gewinnbringend, sondern werterhaltend. Konstanz und Verlässlichkeit anstatt die Launenhaftigkeit eines überhitzten Markts.

Die FAMBAU Genossenschaft ist gewachsen und ihr Tätigkeitsgebiet umfasst längst nicht mehr nur Bümpliz, auch wenn der Stadtteil VI bis heute den grössten Anteil unter den rund 2800 Einheiten ihres Portfolios einnimmt. Doch Wohnungen besitzt die in der Schweiz unterdessen zweitgrösste Wohnbaugenossenschaft auch in anderen Stadtteilen und in der Region, in Zollikofen, Muri-Gümligen, Belp oder Münsingen.

Als eine der ersten Eigentümerinnen von grossen Liegenschaften und Hochhäusern im Westen von Bern hat sich die FAMBAU der Sanierung ihres Wohnungsbestands angenommen. Die Sanierung im Gäbelbach 2009/10 führte erstmals in dieser Breite zu einer öffentlichen Debatte über den Umgang mit dem städtebaulichen Bestand des Baubooms der Nachkriegszeit. Auch der Begriff vom «günstigen Wohnraum» fand damals vermehrt Eingang in die politische Diskussion. Ein Jahrzehnt später bringt die FAMBAU im Tscharnergut erneut prononciert die Frage nach Erhalt oder Erneuerung aufs Tapet: Ihr Vorhaben, ein Scheibenhäuser an der Fellerstrasse durch einen Neubau zu ersetzen, wurde vom Regierungsstatthalter Bern-Mittelland zwar bewilligt, stösst aber in Kreisen des Heimatschutzes auf vehementen Widerstand.

Um die 30 Millionen Franken investiert die FAMBAU jährlich in Sanierungen und Neubauten. Die Kosten für Gesamtsanierungen haben sich innert zehn Jahren pro Wohnung beinahe verdoppelt. Dies ist vor allem auf strengere Normen und Sicherheitsvorschriften sowie auf höhere Ansprüche an den Minimalstandard zurückzuführen. Zunehmend stellt sich die Frage, wie lohnend Gesamtsanierungen überhaupt noch sind. Beim Scheibenhäuser im Tscharnergut und in der Siedlung Meienegg hat sich die FAMBAU für den Neubau entschieden. Sie will damit erreichen, was sie sich bereits vor 75 Jahren vorgenommen hat: Gemeinnützigen Wohnungsbau im Alltag konkret umzusetzen.

Februar 2021