



Faire Nutzung sicherstellen: In der Siedlung Schönberg-Ost gab die Burgergemeinde Bern den Boden im Baurecht ab. Foto: Danielle Liniger

Baustelle Eine simple Wahrheit: Wenn Häuser billig gebaut werden, sind sie langfristig nicht günstig. *Christoph Schläppi*

Wir brauchen gute Spekulanten

Mit einer Tanzveranstaltung wollte eine Gruppe von anonymen Idealisten jüngst ein Zeichen gegen die Kommerzialisierung des öffentlichen Raums setzen. Sie haben ein heilloses Chaos angerichtet. Und um einen verhältnismässig kleinen Neubau der Stadt Bern für ein Wohnhaus am Centralweg tobt eine Auseinandersetzung, als ob es um einen Platz im Himmel ginge. Das Haus werde zu teuer, ist zu vernehmen. Es sei deswegen aus sozialen Gründen nicht verantwortbar. Dabei gilt seit Jahrhunderten der gleiche Grundsatz: Bauen kostet Geld!

Der «Kommerz» also steht zur Debatte. Spätestens seit der Moderne, also um 1930, gibt es sozialen Wohnungsbau mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu errichten. In Bern war solches Gedankengut besonders von den 1950er- bis in die 1970er-Jahre verbreitet – beim Bau der Grosssiedlungen von Bümpliz beispielsweise. Diese noch recht jungen Häuser haben heute den gleichen

Sanierungsbedarf wie wesentlich ältere Objekte. Grund: Wenn Häuser billig gebaut werden, sind sie auf lange Frist nicht günstig. Günstig werden Häuser, wenn sie grosszügig und dauerhaft gebaut werden und lange ihrem Zweck dienen. Das wird gelten, solange es die Teuerung gibt. Aus Erfahrung wissen wir, dass es fast unmöglich ist, Neubauten zu erstellen, die sich preislich mit günstigen Altbauten messen können.

Bauen für den Shareholder

Wenn die Stadt Bern also günstigen Wohnraum bereitstellen will, warum sollte sie dann ausgerechnet billig bauen? Sie muss dauerhaft bauen und folglich bereit sein, Geld in die Hand zu nehmen. Die Politik sollte, statt über die Baukosten zu zanken, ihre Energie darauf verwenden, eine faire Bewirtschaftung sicherzustellen. Wenn man nicht will, dass Bauen zur reinen Renditeangelegenheit verkommt, dann besteht beispielsweise

die Möglichkeit, Immobilien in Genossenschaften zu verwalten.

Das Modell ist in Zürich weit verbreitet, in Bern seltsamerweise eher selten. Eine andere Möglichkeit, die Preise zu beeinflussen, besteht darin, Boden im Baurecht günstig abzugeben. Der Bodenbesitzer hat es in diesem Fall zusätzlich in der Hand, eine vertrauenswürdige, qualitätsbewusste und faire Nutzung sicherzustellen. Dieses Modell wird erfolgreich von der Burgergemeinde im Schönberg-Ost angewendet.

Was anderes möchte ein vernünftiger Investor, als möglichst viel Geld möglichst gut anlegen? Geld ist im Überfluss vorhanden, bei Pensionskassen und auf unseren Sparguthaben beispielsweise. Beim Bauen jedoch wird geknausert, wohin man blickt. Wenn Kosten um den Preis einer guten Ausführung gedrückt werden und Projekte auf der Kostenseite, nicht aber in ihrer Qualität und Dauerhaftigkeit optimiert werden,

dann steht zum Vornherein fest: Hier wird nicht für die Stadt gebaut, auch nicht für die Bewohner, sondern für die Shareholder.

Die Pflicht des Bauherrn

Was wir hingegen brauchen, sind gute Spekulanten. Die besten Teile unserer Stadt sind seit Jahrhunderten von solchen Leuten gebaut worden. Dass jemand sein Geld zur Verfügung stellt und damit Geld verdienen will, ist nichts Verwerfliches. Anstössig ist nur, wenn sich ein Investor für nichts anderes als fürs Geld interessiert. Wenn hingegen ein Investor bereit ist, seiner Pflicht als Bauherr nachzukommen und den Bauprozess von A bis Z zu begleiten – sozusagen auf der Baustelle mit anpackt, wenn es sein muss –, dann hat die Stadt und damit die Gesellschaft etwas vom Bauen. Geld hin oder her.

Der Autor ist Architekturhistoriker in Bern (www.christophschlaepi.ch).