

Wynigen (BE) schafft mit Genossenschaftsgründung Wohnungen für Alt und Jung

EIN ZEITGEMÄSSES «STÖCKLI»



Bilder: Martin Bichsel

Zwei Fliegen mit einer Klappe schlägt die Gemeinde Wynigen (BE): Mit einer Neubausiedlung schafft sie Wohnraum für die betagten Einwohnerinnen und Einwohner, leistet aber auch einen Beitrag gegen die Abwanderung der Jungen. Dass sie dabei auf die Gründung einer Genossenschaft setzt, wundert in der ländlich geprägten Gegend niemanden.

Von Richard Liechti

Eine schier endlose Hügellandschaft, dunkler Tannenwald und auch im hintersten Chrachen ein einsames Bauernhaus – das ist das Emmental. Die Gemeinde Wynigen liegt zwar an dessen Rand, ist mit ihren stattlichen 2800 Hektaren Fläche und den vielen Weilern und verstreuten Höfen trotzdem typisch dafür. Dabei hat das Dorf Wynigen seine Zentrumsfunktion bewahren können. Hier finden sich

Die Neubausiedlung befindet sich mitten im Dorfzentrum, wo die Bewohnerinnen und Bewohner alles für den täglichen Bedarf finden – die Emmentaler Hügel sind in Sichtweite.

nicht nur Beck und Metz, sondern Landgasthof und Pub, Schuhladen und Podologiepraxis, kurz: eine ganze Palette Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Wider die Abwanderung

Den Gemeindeverantwortlichen ist klar: Wenn dies so bleiben soll, muss das Wohnungsangebot stimmen. Es ist ein wenig aus dem Lot geraten. Die Einwohnerzahl stagniert seit einem Jahrzehnt, während etwa das benachbarte Burgdorf einen Boom erlebt hat. Gemeindegemeinschafter Christian Liechti nennt dafür mehrere Gründe: Wynigen besitze zwar einen Schnelzughalt auf der Strecke Olten–Bern, aber nur im Studententakt, und liege auch für den Autover-

kehr etwas abseits. Zudem seien in Wynigen in den letzten zwanzig Jahren fast ausschliesslich Einfamilienhäuser gebaut worden. Es fehle an modernen Geschosswohnungen, im Eigentum, aber ganz besonders in Miete.

Bedarf für solche Wohnungen besteht. Gefragt wären insbesondere hindernisfreie Wohnungen, wie eine Umfrage der Gemeinde ergeben hat. Die alten Bauernhäuser und Stöckli in den Wynigerbergen sind nämlich alles andere als altersgerecht. Zudem wünschen sich deren ältere Bewohner oft eine Wohnstätte, die näher beim Bahnhof, bei Läden und Arztpraxen liegt. Gleichzeitig gelte es, etwas gegen die Abwanderung der jungen Generation zu unternehmen. Sie würde nach dem Auszug aus dem Elternhaus zwar meist gern in Wynigen bleiben, finde hier aber keine passende Wohnung.

Genossenschaft nichts Neues

Zwanzig bis dreissig altersgerechte Mietwohnungen, die auch ein junges Publikum ansprechen, brauche es mindestens, so das Fazit einer Arbeitsgruppe der Gemeinde. Zwei mögliche Standorte waren bald gefunden. Die Wynigerinnen und Wyniger standen hinter den Plänen und genehmigten einen A-fonds-perdu-Kredit von 250 000 Franken, um die Kaufrechte zu sichern und das weitere Vorgehen zu finanzieren. Zudem sprach der Kanton einen Anschubbeitrag von 60 000 Franken. Nach eingehender Abklärung entschied man sich für das Areal Riedtwilstrasse im Dorfzentrum, das sich von Lage und Grösse her ideal für das Projekt eignet. Auf dem zweiten, grösseren Areal soll dagegen ein privater Investor Miet- und Eigentumswohnungen erstellen.

Schon früh stand fest, dass eine Genossenschaft, die in der Bevölkerung und im lokalen Gewerbe verankert ist, die ideale Trägerschaft für das Projekt bilden würde. Dies in der Annahme, dass eine Genossenschaft am ehesten preisgünstigen Wohnraum realisieren könne.

Zwar handelte es sich um die erste Baugenossenschaft in der Gemeinde. Vorbehalte gegen diese Gesellschaftsform gab es jedoch keine – im Gegenteil. «Hier muss man den Leuten nicht lange erklären, was eine Genossenschaft ist», sagt Christian Liechti. Denn in der Landwirtschaft, den Milch- oder den Viehzuchtgenossenschaften, hat sich diese Form des Zusammenschlusses seit Jahrhunderten bewährt. Auch im Gemeinderat waren ideologische Fragen kein Thema: die Befürworter des Projekts stammten aus allen politischen Parteien.

Zinsloses Baurecht

2011 erfolgte deshalb die Gründung der Genossenschaft Wohnpark Riedtwilstrasse Wynigen mit dem FDP-Grossrat Peter Sommer an der Spitze. Gemeindeglied Christian Liechti übernahm das Amt des Sekretärs. Bei ihm laufen die Fäden zusammen, hat die Gemeindeverwaltung doch die Führung der Geschäftsstelle der Genossenschaft übernommen. Die Mitgliederzahl wuchs rasch, 140 beträgt sie heute. Dabei handelt es sich sowohl um ernsthafte Interessenten für eine Wohnung als auch um solche, die später vielleicht einziehen möchten. Auch Handwerker- und Gewerbetreibende haben Anteilscheine gezeichnet. «Sie wissen, dass dieses Projekt gut ist für das Dorfleben und das Gewerbe im Ort», erklärt Christian Liechti.

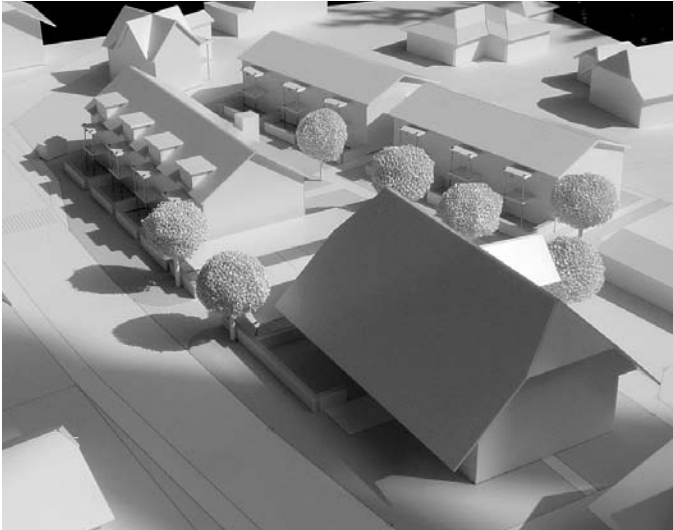
Um das Kaufrecht auszuüben, sprachen die Stimmbürger einen Investitionskredit von rund 700 000 Franken. Das Baurecht gewährt die Gemeinde der Genossenschaft vorerst zinslos, erst nach fünf Jahren gilt ein Satz, der 1,75 Prozent unter dem Referenzzinssatz liegt, aber mindestens ein Prozent beträgt. Dies bei einem Landwert von 180 Franken pro Quadratmeter. In der zweiten Etappe sollen einige Wohnungen im Stockwerkeigentum veräussert werden, für deren Anteil ein höherer Zinssatz gelten wird. ➔



1 Der Vorstand der Genossenschaft Wohnpark Riedtwilstrasse Wynigen (von links): Christian Liechti, Hansueli Rothenbühler, Peter Sommer (Präsident), Ruth Steiner, Walter Iseli, Ueli Arm (Architekt), Beat Studer (Vizepräsident). Im Hintergrund die erste Bauetappe, die im Herbst bezugsbereit wird.

2 Vorstandssitzung vom Juni 2013. Dank umsichtiger Planung bleiben die neuen Wohnungen bezahlbar.

Bilder: zVg.



Die drei Häuser mit insgesamt 22 Wohnungen entstehen in zwei Etappen. Die erste Etappe (rechts auf dem oberen Bild sowie Bild links) steht vor dem Abschluss. Das schützenswerte Bauernhaus im Vordergrund gehört zum Ensemble.

Legat als Glücksfall

Zur Deckung der Anlagekosten griff die Gemeinde auf ein Legat zurück, dessen ursprünglicher Zweck, mittellosen Einwohnern das Wohnen in einem Heim zu ermöglichen, auf das Alterswohnen ausgeweitet werden konnte. Dafür muss ein Teil der Wohnungen primär an Einheimische vergeben werden. Aus diesem Legat erhielt die Genossenschaft ein zinsfreies Darlehen von einer Million Franken, das auf beide Bauetappen aufgeteilt wurde. Rückzahlungsbeginn ist frühestens in zehn Jahren, aber auch dies nur, wenn der Referenzzinssatz nicht über vier Prozent liegt.

Die Finanzierung für die erste Etappe ist gesichert. Dabei nutzte die Genossenschaft auch den Fonds de Roulement, aus dem sie ein Dar-

lehen von 300 000 Franken erhält. Die Nachbargemeinde Rumendingen beteiligte sich und sicherte sich so zwei Wohnungen für die eigenen Einwohner. Anteilscheinkapital und private Darlehen machen ebenfalls einen namhaften Betrag aus. Auch die Spitex, die ihren Stützpunkt in der Siedlung eröffnet, beteiligte sich. Den restlichen Hypothekarkredit von 2,3 Millionen Franken gewährt die örtliche Spar- und Leihkasse – für ein kleines Bankinstitut keine Selbstverständlichkeit.

Junge zögern noch

Das Projekt, das vom Burgdorfer Architekturbüro Kaufmann + Arm entworfen wurde, sieht drei Neubauten mit insgesamt 22 Wohnungen vor. Der Grossteil bietet zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmer mit 60 bis 65 beziehungsweise 72 Quadratmetern Fläche. Alle Einheiten sind hindernisfrei und auf das Alterswohnen ausgelegt. So finden sich etwa durchwegs Duschen statt Badewannen. Die Nettomietzinse von rund 1100 Franken für eine 3-Zimmer- und rund 900 Franken für eine 2½-Zimmer-Wohnung sind zwar günstig. Doch seien sie für die lokalen Gegebenheiten an der oberen Grenze, weiss Christian Liechti. Kostendisziplin hiess deshalb die Devise, weshalb man etwa auf den Bau einer Autoeinstellhalle verzichtete.

Die beiden Häuser der ersten Etappe werden am 1. Oktober bezugsbereit. Neun der zwölf Wohnungen sind vergeben. Die Genossenschaft ist zuversichtlich, bald auch für die restlichen Mietverträge abzuschliessen. Einziger Wermutstropfen: Die angestrebte Durchmischung von Alt und Jung ist noch nicht erreicht. Nur eine Mietpartei gehört der Generation zwischen zwanzig und dreissig an. Offenbar stellten die Pflichtanteile ein Hindernis dar. Dies erstaunt, sind sie mit 7500 Franken für die 3-Zimmer- und 5000 Franken für die 2½-Zimmer-Wohnung doch moderat. Auch sind keine Pflichtdarlehen zu leisten. Wer weiss, vielleicht muss sich die junge Generation erst an das altbewährte Genossenschaftsprinzip gewöhnen. ■

www.wohnpark-wynigen.ch