

Neubausiedlung Meienegg, Bern



Ein Konzept für den sozialverträglichen Umgang mit Mieteden in der Neubausiedlung Meienegg

Einleitung

Die FAMBAU Genossenschaft plant für die Siedlung Meienegg in den kommenden Jahren eine umfassende Erneuerung und einen Neubau der Wohnungen. Ein solches Bauprojekt bringt viele Veränderungen mit sich, nicht nur für die Gebäude, sondern auch für die Menschen, die dort bereits wohnen. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner während dieser Zeit so gut wie möglich unterstützt werden, hat die FAMBAU ein besonderes Konzept für den sozialverträglichen Umgang ausgearbeitet. Dieses Konzept zeigt auf, wie die Genossenschaft die Interessen und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter ernst nimmt und in den Bauablauf einbezieht.

Das Ziel ist zweifach:

1. Zukunftsfähiger und nachhaltiger Wohnraum soll entstehen, der auch kommenden Generationen gute Lebensqualität bietet.
2. Soziale Stabilität soll gewahrt bleiben. Das bedeutet, dass die aktuelle Bewohnerschaft während der Bauarbeiten nicht allein gelassen wird, sondern verlässliche Unterstützung, klare Informationen und faire Lösungen erhält.

In diesem Konzept werden deshalb die Grundsätze, Massnahmen und Vorgehensweisen beschrieben, die sicherstellen, dass die Bauphase für die Mieterinnen und Mieter so verträglich wie möglich abläuft.

Ein wichtiger Punkt dabei ist die Transparenz: Die FAMBAU informiert regelmässig und offen über die nächsten Schritte.

Ebenso wichtig ist die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner: Ihre Anliegen sollen gehört und soweit möglich berücksichtigt werden.

Die FAMBAU Genossenschaft hat dieses Vorgehen bereits in anderen Bauprojekten erfolgreich angewendet. Dadurch gibt es viele praktische Erfahrungen, die nun auch in der Siedlung Meienegg zum Einsatz kommen.

Für die Umsetzung arbeiten verschiedene Fachabteilungen der Genossenschaft eng zusammen, zum Beispiel die Bereiche Sozialplanung, Bau und Projektplanung und weitere. Schritt für Schritt wird so ein koordinierter Ablauf gewährleistet, bei dem die baulichen Arbeiten und die soziale Begleitung Hand in Hand gehen.

1. Grundsätze des sozialverträglichen Vorgehens

Die FAMBAU Genossenschaft orientiert sich bei der Neubauplanung an vier zentralen Grundsätzen:

1.1 Mieterorientierung

Die Bauarbeiten sollen die alltägliche Wohnqualität nur minimal beeinträchtigen. Sicherheit, Planbarkeit und Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter haben oberste Priorität.

1.2 Transparenz

Alle relevanten Bau- und Umzugspläne werden frühzeitig und verständlich kommuniziert, um Unsicherheiten zu vermeiden.

1.3 Flexibilität

Alternativwohnungen innerhalb der Genossenschaft werden systematisch genutzt, um Härtefälle zu vermeiden und individuelle Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen.

1.4 Einbezug / Unterstützung

Mieterinnen und Mieter werden aktiv in Entscheidungen eingebunden, die ihre Wohnsituation betreffen, insbesondere bei Umzügen und zeitlichen Abläufen.

2. Rahmenbedingungen des Neubaus

Der Neubau der Siedlung Meienegg erfolgt in drei Bauetappen, um die Belastungen für die bestehende Bewohnerschaft/Quartier zu minimieren:

Sozialverträgliche Etappierung

- **Etappe 1:** Errichtung der Gebäude im südlichen Perimeter.
- **Etappe 2:** Errichtung der Gebäude nordöstliche Teil.
- **Etappe 3:** Renovation der beiden bestehenden Bauten im Nordwesten.

Zur Unterstützung sozialverträglicher Umzüge nutzt die FAMBAU Genossenschaft die durch die natürliche Fluktuation der MieterInnen leer werdende Wohnungen innerhalb der Genossenschaft. Der Erfahrungswert liegt bei einer durchschnittlichen Fluktuation von 10-15 % pro Jahr. Diese Wohnungen stehen vorrangig Mietern zur Verfügung, deren aktuelle Wohnungen direkt von Bauarbeiten betroffen sind. Das Ziel ist, **Härtefälle weitgehend zu vermeiden** und die soziale Stabilität in der Siedlung zu sichern.

3. Strategie zur Mieterbetreuung

Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter erfolgt entlang von drei Kernbereichen: Kommunikation, Umzugsmanagement und bauetappenspezifische Massnahmen.

3.1 Kommunikation

- **Regelmässige Informationskanäle:** Einrichtung eines Newsletters, Baufortschrittsberichte und regelmässige Infoveranstaltungen, um die Mieter über geplante Arbeiten, Zeitpläne und mögliche Einschränkungen zu informieren.
- **Individuelle Gespräche:** Vor Beginn jeder Bauetappe werden persönlich Gespräche mit direkt betroffenen MieterInnen geführt.
- **Kontaktstelle:** Eine zentrale Anlaufstelle steht für individuelle Fragen, Beschwerden und Verbesserungsvorschläge zur Verfügung, um ein kontinuierliches Feedback zu gewährleisten.

3.2 Umzugsmanagement

- **Option 1 – Interne Wohnungen:** Nutzung leer werdender Wohnungen innerhalb der Genossenschaft, insbesondere für Mieter, deren Wohnungen direkt von Bauarbeiten betroffen sind.
- **Option 2 – Temporäre Lösungen:** Bei Bedarf werden temporäre Ersatzwohnungen in unmittelbarer Nähe der Siedlung angeboten, um Wohnverlagerungen so kurz und unkompliziert wie möglich zu gestalten.
- **Option 3 – Finanzielle Unterstützung:** Die FAMBAU Genossenschaft übernimmt Umzugskosten oder bietet gegebenenfalls Mietanpassungen, um vorübergehende Einschränkungen sozial abzufedern.

3.3 Bauetappenspezifische Umsetzung und sozialverträgliche Transformation

Die Transformation des Areals soll sozialverträglich und mieterfreundlich erfolgen. Deshalb wurde bereits im Projektwettbewerb eine etappierte Vorgehensweise verlangt, die es erlaubt, die Entwicklung langsam und mit Rücksicht auf die bestehenden Mietparteien zu realisieren. Dabei gelten folgende Grundprinzipien:

- Den Bewohnenden wird es möglich sein, siedlungsintern umzuziehen.
- Wohnungen werden erhalten, neue entstehen.
- Die Strukturen werden offener und gemeinschaftlicher.
- Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen etappenweise.
- Die Aneignung durch die Bewohnenden wird Schritt für Schritt erfolgen.

Etappierung

- **Etappe 1:** Frühzeitige Ankündigung an alle direkt betroffenen Mietparteien; Prüfung der Möglichkeit, diese Mieter auf bereits freiwerdende Wohnungen innerhalb der Genossenschaft (Bern-West, Stadt Bern) umzusetzen. Die Entwicklung startet im südlichen Perimeter.
- **Etappe 2:** Abstimmung mit den Massnahmen der Etappe 1, um Doppelumzüge zu vermeiden; Nutzung weiterer leer werdender Wohnungen innerhalb der Genossenschaft

(Bern-West, Stadt Bern). In dieser Phase wird der nordöstliche Teil transformiert.

- **Etappe 3:** Abschluss der Umzüge in die neuen Wohnungen. Rückführung der Mieter in die fertiggestellten Gebäude Meienegg. Nachbetreuung und Evaluation der Zufriedenheit der Bewohner. Parallel dazu werden die beiden bestehenden Bauten im Nordwesten unterhalten und vermietet.

Die Etappierung trägt auch zur räumlichen Qualität bei. Während der gesamten Transformation wird die Dichte kontinuierlich erhöht, die bestehenden Freiflächen werden integriert und aufgewertet, und jede Etappe verfügt über ein identitätsstiftendes Freiraumelement (Stöckackerplatz, Meieneggplatz, Hans & Gret Reinhard-Platz). Erschliessungen für Fuss- und Veloverkehr sind stets gewährleistet, das Quartier entwickelt sich schrittweise und im Austausch von Alt und Neu. So entsteht eine neue Bebauung, die eng mit den vielfältigen Aussenräumen verbunden ist und das Areal durch soziale Reaktivierung in einen lebendigen Ort mit einem aktiven und gut durchmischten Quartiersleben verwandelt.

3.4 Betroffene Mietverhältnisse

Verglichen mit den rund 3'000 Wohnungen im Besitz der FAMBAU Genossenschaft und insbesondere auch mit der Anzahl in unmittelbarer Nähe am vorgesehenen Bauprojekt «Meienegg» von gesamt rund 2500 Wohnungen (Bern west 1854 / Stadt Bern 354 / Agglomeration Bern 315), stellt die Anzahl der betroffenen Mieterinnen und Mieter eine überschaubare Grössenordnung dar. Für sie lässt sich ohne Weiteres durch die natürliche Fluktuation im Wohnungsbestand eine geeignete Mietalternative in der Umgebung des Bauprojektes «Meienegg» finden.

Etappen/Betroffene Mietverhältnisse/Nach Neubau u. Renovation
 Etappe 1 / ca. 130 Whg Ist-Bestand / ca. 200 Whg Soll-Bestand
 Etappe 2 / ca. 80 Whg Ist-Bestand / ca. 120 Whg Soll-Bestand
 Etappe 3 / ca. 60 Whg Ist-Bestand / ca. 60 Whg Soll-Bestand

4. Mieterbeteiligung

Die FAMBAU legt grossen Wert auf **aktive Partizipation**:

- Workshops und Informationsveranstaltungen vor Beginn jeder Bauetappe bieten die Möglichkeit zur Mitgestaltung und zum Austausch von Sorgen und Vorschlägen.
- Ein kontinuierliches Feedbacksystem ermöglicht es, Bedenken und Verbesserungsvorschläge der Mieterinnen und Mieter zu erfassen und fortlaufend umzusetzen.
- Besondere Bedürfnisse für Menschen mit Beeinträchtigungen werden individuell berücksichtigt.

5. Monitoring und Evaluation

- Zur Sicherstellung der Qualität und Wirksamkeit des sozialverträglichen Ansatzes werden folgende Massnahmen implementiert:
- Regelmässige Überprüfung der Umzugsprozesse, Bauzeit-

pläne und Mieterzufriedenheit.

- Dokumentation von Problemen und «lessons learned» für zukünftige Bauprojekte.
- Die FAMBAU Genossenschaft stellt gezielt Ressourcen bereit, um soziale Härtefälle zu vermeiden.

6. Ausblick und Zusammenfassung

Das vorliegende Konzept der FAMBAU Genossenschaft verfolgt das Ziel, den Neubau der Siedlung Meienegg mit minimalen sozialen Belastungen für die aktuelle Einwohnerschaft umzusetzen.

Durch **Transparenz, frühzeitige Information, flexible Wohnungsangebote** und **aktive Mieterbeteiligung** wird sichergestellt, dass die sozialen Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden und Zwangsumsiedlungen weitgehend vermieden werden. Die Umsetzung dieser Massnahmen stärkt die **soziale Stabilität**, fördert das Vertrauen zwischen Genossenschaft und Mieterschaft und dient als Vorbild für künftige Wohnbauprojekte in der Stadt Bern und der Region.

