



Beispiel Ostermundigen: Das autofreie Projekt Oberfeld

www.wohnen-im-oberfeld.ch

C. Zeyer, Präsident WBGO



Wo wollen wir hin.

- Nachhaltige Mobilität
- Energieeffizient
- Umweltgerechte Materialien
- Soziale Integration
- ...



Eckdaten

- 100 Wohnungen, 11'000 m² BGF
- Minergie – P, Rating nach Sméo, Liste nachhaltige Quartiere der Schweiz
- Möglichst nachhaltige Materialisierung mit hohem Anteil Holzbau
- Bausumme ca. 50 Mio. Fr.
- 52 % Eigentumswohnungen, 48 % Mietwohnungen
- Preislich nicht günstig aber mit gutem Preis/Leistungsverhältnis



Ort

- Ostermundigen bei Bern
- 15000 EW
- Nahe Wald
- Bestens erschlossen

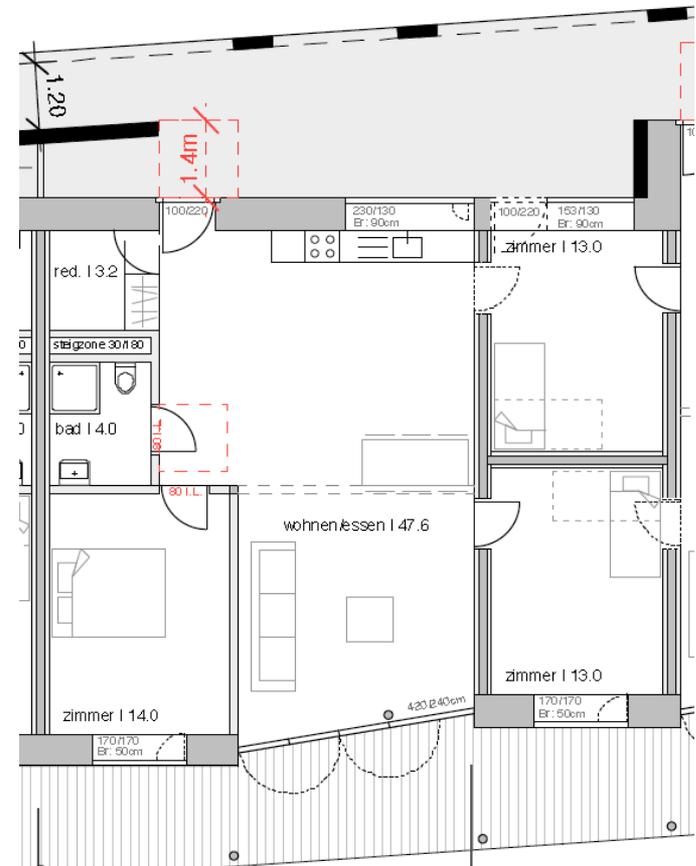


Die Siedlung



Wohnungskonzept

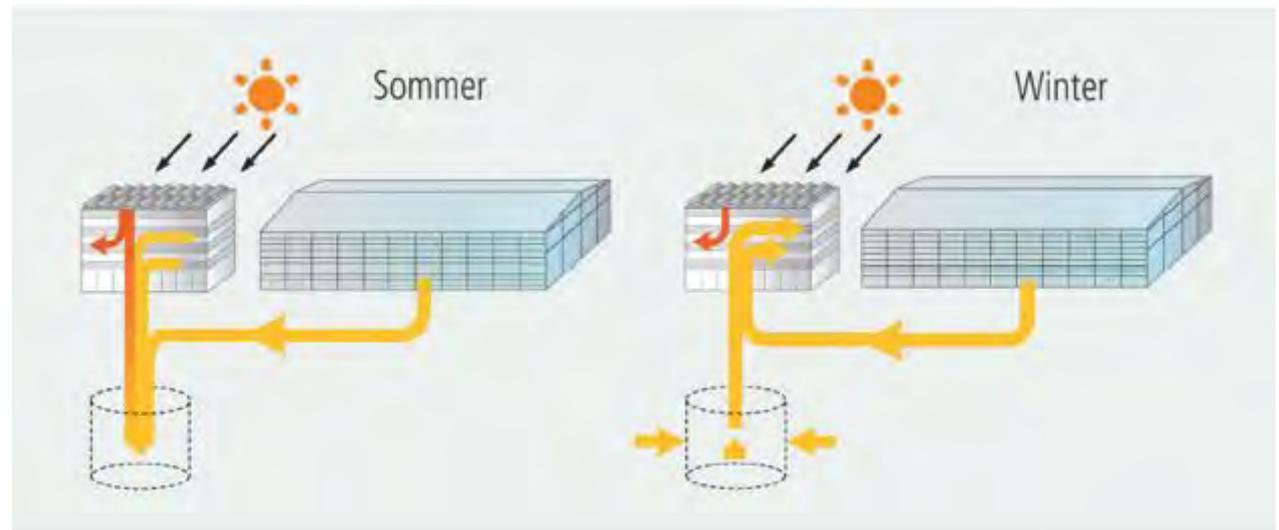
- Wenig Verkehrsflächen:
„Durchwohnen“
- Durchgehender Balkon
- Geringe Tiefe, Licht von 2
Seiten
- Erschliessung durch Lauben-
gang bzw. Treppenhaus



Materialisierung und Energieversorgung

- Holzhybrid - Bau nach eco-bau.ch
- Neuartiges Exergie-Konzept: WP ergänzt durch saisonal gestütztes Erdsonden - Feld

Quelle A&W





Neujahrsapéro und Königinnen und Königsfest

6. Januar ab 17 Uhr *** Gemeinschaftsraum *** Kinder und Kegel und
Könige und Prinzessinnen und Diener und einfach alle aus C ***
Königskuchen mitbringen *** Wein, Tee, heissi Schoggi besorgen wir
*** wie immer Mithilfe und Königsbatzen erwünscht *** Yolanda u Beatrice











Kritische Aspekte bei autofreien Siedlungen

- Autofreiheit kommt nicht gratis – sie ist ein ständiger Prozess. Es gilt zwei Ebenen zu berücksichtigen:
 - Die rechtliche Sicherstellung mit Stakeholdern
 - Der innere Prozess

Stakeholder - Interessen

Gemeinde

- Keine Autos von Bewohnern der autofreien Siedlung auf den Parkplätzen in der Umgebung
- Auch nach dem Wechsel der ersten Generation (ca. nach 20-30 Jahren) darf keine problematische Situation entstehen.

Genossenschaft

- Einsparungen von Infrastruktur für Autos verbessert Möglichkeiten für Infrastruktur Velo
- Strategische Flexibilität: Sollte das Projekt scheitern, d.h. Autofreiheit setzt sich nicht durch, sinkt der Wert der Liegenschaft wegen fehlender PP -> Nachbau muss möglich sein

Gemeinsames Interesse

Finanzierungsmöglichkeiten und dadurch entstehende Probleme

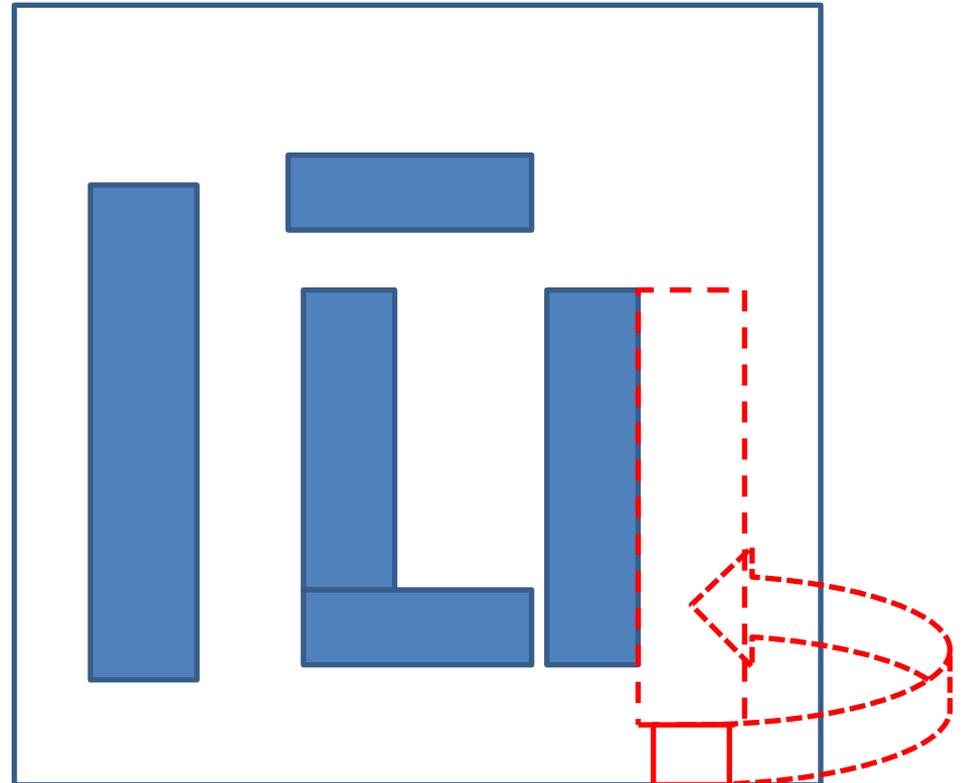
- Depot von Bausumme
 - Eigenkapital ist in Genossenschaften immer knapp -> verunmöglicht Finanzierung
- Hinterlegung von unbelasteten Schuldbriefen
 - Banken akzeptieren in seltensten Fällen Schuldner im gleichen Rang -> verunmöglicht Finanzierung

Lösungsansatz: Einfahrtsparzelle

- Es wird eine „Einfahrtsparzelle“ am Rand erreicht.
- Auf dieser Parzelle werden Schuldbriefe erreicht.
- Eine Einstellhalle wird auf Konzeptebene geplant.
- Es wird zu Gunsten der Einfahrtsparzelle ein unterirdische Überbaurecht errichtet. (Dienstbarkeit)
- Das Überbaurecht hat Grösse und Ort einer möglichen Einstellhalle - also keine Bauten auf dieser Fläche möglich.
- Die Schuldbriefe werden unbelastet der Gemeinde übergeben.

Planbeispiel

- Gebäude
- Parzelle
- Einfahrtsparzelle mit Schuldbriefen
- ⋯ Unterirdisches Überbaurecht = Dienstbarkeit zu Lasten der Gesamtparzelle



Ablauf und Vorteile

- Versagt die Autofreiheit, können die Schuldbriefe belastet werden und damit die Einstellhalle errichtet werden
 - Bank hat keine Schuldnerkonkurrenz auf dem Gelände
 - Genossenschaft kann alle Schuldbriefe auf dem Baugelände normal benutzen
 - Gemeinde erhält mit den Schuldbriefen, die auf der Einfahrtsparzelle liegen, eine Sicherheit
 - Da die Einfahrtsparzelle sehr klein ist, kann mit diesen Schuldbriefen nichts anderes als die Einstellhalle gebaut werden

Was kann eine Gemeinde tun ?

- Baurechtliche Rahmenbedingungen
- Finanzierung Projektwettbewerb
- Vermittlung/Unterstützung für Grundstückserwerb
- Unterstützung bei der Erarbeitung von vertraglichen Regelungen