



Schriftliche Abstimmung zur ausserordentlichen Generalversammlung vom 19. März 2021

Planungsfortsetzung zur Realisierung von etappierten Ersatzneubauten in der Siedlung Kirchacker (Modernisierung)

Quartierentwicklung



Übersichtsplan Stadt Bern 1925 (Quelle: Stadt Bern)

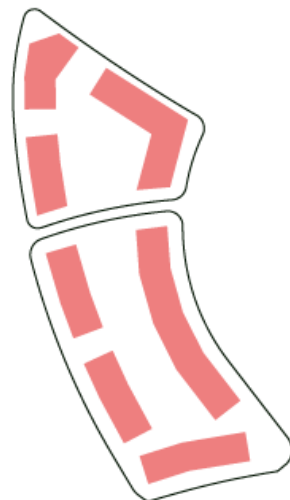
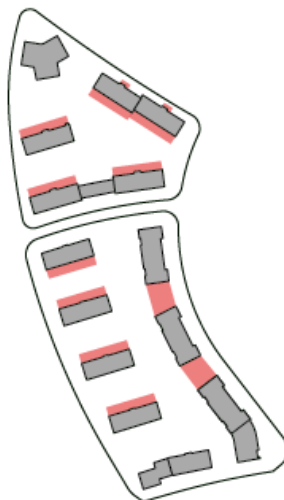
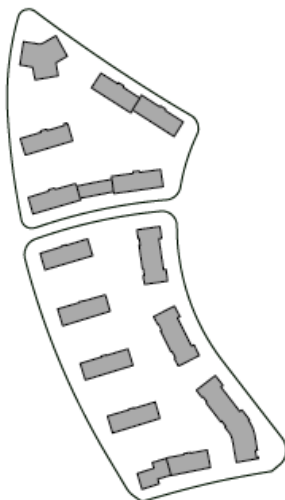


Übersichtsplan Stadt Bern 1941 (Quelle: Stadt Bern)



Übersichtsplan Stadt Bern 1985 (Quelle: Stadt Bern)

Entwicklungspotential mit An-/Umbauten und Ersatzneubauten



in Kürze

Ausgangslage

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern möglichst preisgünstigen und qualitativ guten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Diesen Zweck versucht sie statutengemäss zu erreichen, indem sie – je nach Zustand der Bauten – ihre Liegenschaften saniert, erweitert oder durch Neubauten ersetzt, wenn die bestehenden Liegenschaften nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können (Statuten Art. 3 Abs. 2 Bst. e). Die Häuser der Siedlung Kirchacker sind knapp 75 Jahre alt. Auslöser für die Modernisierung sind somit alterungsbedingte, bautechnische Probleme und funktionelle Defizite.

Die Überprüfung der möglichen Erneuerungsstrategien hat gezeigt, dass die notwendige und anfänglich vom Vorstand verfolgte Sanierung der Bestandesbauten nicht wirtschaftlich ist und für alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler eine markante Mietzinserhöhung zur Folge hätte. Der jetzt eingeschlagene Weg mit etappierten Ersatzneubauten erweist sich als nachhaltigere und ökonomisch bessere Lösung. Sie ermöglicht dank einer fast Verdreifachung der Wohnfläche Wohnungen anzubieten, die unserer Siedlung heute fehlen und erlaubt es zugleich, in den nächsten 12-20 Jahren den Grossteil der bestehenden Wohnungen in ihrem heutigen Zustand und zu den bisher günstigen Konditionen weiter zu erhalten.

Die von Projektleitung und Vorstand vorgeschlagene Erneuerungsstrategie setzt somit auf eine für unsere Mitglieder bestmögliche und sozialverträgliche Erneuerung.

Vorlage

Die Vorlage von Projektleitung und Vorstand sieht vor, die Häuser in der Siedlung Kirchacker in 2 bis 3 Etappen über einen Zeitraum von rund 20 Jahren zu ersetzen. Der grossflächige Freiraum bietet die einmalige Chance, innerhalb eines gewachsenen Quartiers eine städtebaulich verträgliche Verdichtung mit bis zu sechs Geschossen zu realisieren. Wegen der Lage und der Ausrichtung der Bauten ist auch die Besonnung innerhalb des Perimeters sichergestellt. Aufgrund des Gebäudezustandes müssten als erstes die Bewohner im Norden der Siedlung aus- bzw. umziehen. Aufgrund der Grösse der Genossenschaft und des langen Realisierungshorizontes können allen Genossenschaftlern rechtzeitig gleichwertige Wohnungen innerhalb der Siedlung angeboten werden; damit kann die soziale Verträglichkeit der Ersatzneubauvariante sichergestellt werden. Verpflichtung zur Hilfeleistung siehe Schreiben:

https://pro-familia-kirchacker.ch/images/Siedlungsentwicklung/Schreiben_PL_def.pdf

Abstimmungsfrage Wollen Sie gemäss Art. 19 Abs.1 Bst g der Statuten der Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker die Planungsfortsetzung zur Realisierung von etappierten Ersatzneubauten in der Siedlung Kirchacker (Modernisierung) genehmigen?

Empfehlung: **Ja**

Projektleitung und Vorstand befürworten diese langfristige Erneuerung in Form von Ersatzneubauten in der Siedlung Kirchacker. Denn nur diese ermöglicht ein sinnvoller, finanziell verkraftbarer und wirtschaftlich umsetzbarer Fortbestand unserer Baugenossenschaft. Sie sichert zudem weiterhin günstige Wohnungen (hängt nicht vom Weg ab, der eingeschlagen wird) für doppelt so viele Mieter mit grösseren Wohnungen wie bisher ohne Beeinträchtigung der Aussenqualität. Weitergehende Informationen unter:

<https://pro-familia-kirchacker.ch/information-und-termine>

im Detail

Das Gestern und das Morgen vor Augen

Vor drei Generationen haben neun Gründer vorausblickend und mutig etwas geschaffen, das wir heute wertschätzen können. Damit das auch künftig so bleibt und auch wieder weitergegeben werden kann, müssen wir es der Gründergeneration gleichtun. Denn nur wer Sorge trägt, sorgt vor! Bereit sein, die von der Projektgruppe unter der Leitung von Robert Gugger sorgfältig erarbeitete Lösung, die herausfordernd und unbestritten auch mit gewissen Nachteilen verbunden sein wird, mit Weitsicht und Verantwortung zu unterstützen und in verschiedenen Arbeitsgruppen mit zu gestalten. Verbauen wir uns nicht die Zukunft, denn die Stadt Bern mit ihrer Liegenschaft an der Zypressenstrasse müsste bei einem Nein die gemeinsam mit uns angedachten Pläne auch verwerfen und gezwungen sein, ihre Liegenschaft rasch zu sanieren. Die Vorteile einer gemeinsamen Entwicklung fallen weg (Unterstützung gegenüber den Planungsbehörden durch Fachleute der Stadt Bern, freiere Gestaltung bei der Anordnung der Neubauten, kostengünstigere Lösungen durch die Erstellung und Nutzung von gemeinsamen Infrastrukturen wie Heizung oder Parkplätze).

Zudem schaffen die derzeitige Tiefzinssituation wie auch die politische Grosswetterlage in der Stadt Bern heute so günstige **Voraussetzungen** für eine Verdichtung, wie sie möglicherweise später lange nicht mehr bestehen werden.

Bei all unseren Handlungen wurden und werden sowohl die Grundwerte der Gemeinnützigkeit als auch die notwendigen finanziellen Voraussetzungen zum Fortbestand der Genossenschaft im Auge behalten. Ziel soll es bleiben, dass die Baugenossenschaft unabhängig bleibt.

Neubau oder Sanierung

Die Projektgruppe prüfte gemeinsam mit dem Architekturbüro w2h die ganze Bandbreite von Sanierung und Umbau im Bestand bis zu Ersatzneubauten. Als unproblematischster Weg erweist sich der über rund 20 Jahre hinziehende, etappierte Ersatz, wobei bedarfsgerecht im Norden der Siedlung gestartet würde. Dank dieser ersten Neubauetappe mit Änderung des Zonenplans in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern (ebenfalls Grundeigentümerin im Norden) resultieren Mehrwerte: die Wohnfläche kann beinahe verdreifacht und die Anzahl Wohnungen verdoppelt werden. Das heisst, mehr und grössere Familienwohnungen und barrierefreie Alterswohnungen mit Lift, und das Angebot an Parkplätzen für Autos und Velos wird stark erweitert.

Die Etappierung erlaubt einerseits im südlichen Teil der Siedlung im Übergang eine sparsame Steuerung der Häusersanierungen und sorgt andererseits dafür, dass die Investitionen finanziell verkraftet werden können.

Die anfänglich angedachte, reine Sanierung führt hingegen in eine Sackgasse. Mit sehr viel Geld würde die Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker mit einem Bestand von 13 Häusern¹ die Lebensdauer um rund 30 Jahre verlängern, um dann vor der gleichen, wohl definitiven Frage des Abbruchs zu stehen. Eine Genossenschaftssiedlung die sich mindestens zu zwei Dritteln aus Wohnungen zusammensetzt, die nicht für Familien und in den meisten Fällen nicht für Menschen mit Behinderung oder ältere Personen geeignet sind und trotzdem viel kosten, kann nicht die Lösung sein.

ungenügender Ertrag vorher/nachher

In den letzten 10 Jahren wurden drei generelle Mietzinssenkungen weitergegeben und bei Sanierungen die Mietzinse möglichst wenig erhöht. Die Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker hat somit mit tiefen Mieten geholfen, dass die Wohnungsnot ein wenig kleiner ist. Der Zweck unserer Genossenschaft liegt nicht in der Erzielung eines Gewinnes. Doch die Erneuerungsplanung hat gezeigt, dass unsere Genossenschaft unterdessen in einer finanziell herausfordernden Lage ist und einen zu tiefen Mietertrag erzielt.

Ungenügender Ertrag bedeutet auch, dass die Banken unserer Baugenossenschaft ein schlechteres Rating geben und keine Hypotheken (mehr) gewähren.

Sanierungen, also sogenannt werterhaltende Massnahmen, müssen vollumfänglich durch eigene Mittel, das heisst mittels höheren Mieten finanziert werden. Im Gegensatz zu den Ersatzneubauten, die auch dank des Flächengewinns als wertvermehrend betrachtet und somit über Hypotheken finanziert werden, resp. als Mitglied von ‚Wohnbaugenossenschaften Schweiz‘ voraussichtlich sogar von sehr günstigen Fördergeldern profitieren können.

Die auf vorsichtigen Annahmen basierende Wirtschaftlichkeitsrechnung hat gezeigt, dass die Rentabilität der 2-3 Etappen für die Ersatzneubauten im Umfang von rund 80 Mio. CHF (Kostengenauigkeit +/- 20%) ab der vorgeschlagenen Dichte langfristig gegeben ist resp. ein für die Finanzierung wichtiger Eigenmittelzuwachs resultiert.

Partizipation ermöglichen

Ein Ja zu dieser Abstimmungsvorlage bedeutet kein Blankoscheck für die Projektleitung und den Vorstand. Die Führungsverantwortlichen werden weiterhin über die üblichen, diversen Kanäle wie Website, Aushänge, Generalversammlung etc. offen und zeitnah alle Mieterinnen und Mieter der Siedlung Kirchacker informieren.

Doch die Projektleitung baut insbesondere auf die aktive Mitarbeit all jener Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich vertieft mit dem Projekt auseinandersetzen wollen. So sind in einer ersten Phase mehrere Arbeitsgruppen angedacht, die sich, nach einem Ja zum vorgeschlagenen Vorgehen, gründen sollen.

¹ Die beiden Häuser an der Grossackerstrasse 37 und an der Fröschmattstrasse 30 bleiben aufgrund der Anordnung und Grösse der Parzellen und des Potenzials in jedem Fall bestehen und werden saniert.

Dazu zählen Arbeitsgruppen zu Themen wie Aussenraumgestaltung, Nachbarschaft und Zusammenleben oder Hilfe beim Umzug. Zu einem späteren Zeitpunkt gilt es sich dann auch in einer Baukommission zu engagieren. Der Projektleitung ist es wichtig, die Bedürfnisse möglichst aller Genossenschaftsmitglieder und Mieterinnen und Mieter zu kennen. In Zusammenarbeit mit den Arbeitsgruppen werden Anlässe organisiert, wo weitere Dialoge stattfinden werden.

Mehr Lebensqualität, kein Flickwerk

Mit der Abstimmung am 19. März 2021 geht es um die Rückbesinnung auf die Genossenschaftsidee und zugleich um einen Aufbruch in die Zukunft. Mit modernen Häusern, Wohnungen, Gemeinschaftsräumen, mit Kitas im Erdgeschoss usw. und suffizientem Verhalten in die nächsten 100 Jahre. Es geht auch darum solidarisch für kommende Generationen zu handeln. Heute leben knapp 100 Genosschafter im Kirchacker, in rund 20 Jahren könnten über 200 hier leben, wenn Sie ja zum Vorgehensvorschlag von Projektleitung und Vorstand sagen.

Wenn wir uns fürs Sanieren entscheiden, haben wir eine ungewisse Zukunft. Ein Flickwerk von sanierten Häusern, angefangen an der Zypressenstrasse, fortgesetzt mit der Heimstrasse mit ausgebauten Dachwohnungen, um Erträge zu generieren usw. Zudem können wir diese Sanierungen nicht im bewohnten Zustand durchführen. Das heisst, sollte sich die Mehrheit gegen einen etappierten Ersatz und damit für eine tiefgreifende Sanierung der Siedlung Kirchacker aussprechen, so müssten alle Mieterinnen und Mieter und nicht nur jene an der Zypressenstrasse 40/42, Fröschmattstrasse 3, Grossackerstrasse 2/4 für die Zeit der Wohnungssanierung ausziehen. Im Gegensatz zu einem etappierten Ersatzneubauvorhaben würde die Genossenschaft aufgrund der Vollvermietung dann aber über keine oder sicher viel zu wenige Ersatzwohnungen verfügen, die sie für diese Zeit als Wohnungsersatz anbieten kann.

Quartiergerecht

Der nahe Friedhof ermöglicht 6-geschossig zu bauen, ohne bestehende Bauten zu beeinträchtigen. Die Bäume in unserer Siedlung können mehrheitlich stehen gelassen werden.

Mietzinsniveau

heutige Altmieten liegen im Durchschnitt bei 10 CHF/m²/Monat

- nach der Sanierung im Durchschnitt bei 16 CHF/m²/Monat

- Ersatzneubauten im Durchschnitt bei 18-19 CHF/m²/Monat

das heisst:

= für einen Mietaufschlag von 2 bis 3 CHF und Monat gibt es Neubauten

= eine neugebaute 2-Zimmerwohnung gemäss Modell würde rund 800 CHF kosten (45 m² gross)

= eine neue 5/6-Zimmerwohnung gemäss Modell rund 2'000 CHF (mit 115 m²)

Argumente Contra

Mitglieder, Mieterschaft

Stellvertretend sei der Text von Mieter H.G. erwähnt, er schreibt wörtlich:

«...das Zauberwort des Vorhabens nennt sich ‚Siedlungsentwicklung‘. Es wird versucht, Mietern, die rundum zufrieden und glücklich sind, klarzumachen, was alles schlecht ist und dass die Wohnungen nicht zeitgemäss sind, was immer das auch heisst. Wir müssen uns unglücklich fühlen wegen der Raumaufteilung und nicht altersgerechten Wohnungen, und der hier nicht existierende Lärm muss uns stören etc.etc.

Ist nicht gerade die von Ihnen als Minuspunkt aufgeführte tiefe Ausnützung der Parzellen ein Teil unseres gewollten Privilegs und demzufolge ein Pluspunkt, von dem wir profitieren?...»

Argumente Pro

Projektleitung und Vorstand

Die Aussagen von Mieter H.G. zu seiner Wohnung sind für uns gut nachvollziehbar. Wir teilen selbstverständlich die Auffassung, dass die Wohnungen unserer Siedlung viel Charme und Wärme ausstrahlen. Und es schmerzt uns vor allem, in das Leben unserer Mitglieder so tief eingreifen zu müssen – doch die Herausforderung schlummert in den Fassaden, Decken, Wänden, Leitungen und ist letztlich dem Alter unserer Häuser geschuldet. Ein Alter das jetzt eine Entscheidung verlangt: Zwei voneinander unabhängige Gutachten, denen wir als Genossenschaft vertrauen können, sagen uns übereinstimmend sehr hohe Kosten voraus, sollten wir die Häuser im Bestand sanieren. Diese Massnahmen sind nur über viel höhere Mieten zu finanzieren, ohne dass wir dadurch den Komfort von Neubauten erreichen. Neubauten verlangen auch Investitionen, kosten aber «nur» 2-3 Franken pro m2 im Monat mehr als wenn wir unsere Wohnungen sanieren. Weshalb also nicht Neubauten in Etappen über 20 Jahre bauen, die alters-, familien-, behinderten- und quartiergerecht sind? Ja, was spricht gegen eine etappierte Erneuerung wenn wir dadurch doppelt so viele Wohnungen bauen und die Genossenschaft langfristig auf finanziell sichere Füsse stellen können? Es ist doch auch ein Ausdruck von Rücksicht, wenn nochmals so viele Genossenschafter resp. Mieter aufgenommen werden können wie jetzt, die ebenfalls froh um preiswerte Wohnungen mit mehr Raum sind. Dieser Trend für grössere Wohnungen lässt sich nicht aufhalten. Wir müssen uns der Realität anpassen.

Damit die Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker weiterhin eine Erfolgsgeschichte und attraktiv bleibt, sagen sie ja zu dieser Abstimmungsvorlage.

Darstellung einer möglichen 1. Etappe

