

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUR WEITERENTWICKLUNG SIEDLUNG KIRCHACKER

Was für ein Ziel verfolgt der Vorstand?

Oberste Ziele des Vorstands sind die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zum Wohlergehen der heutigen und zukünftigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, um den haushälterischen Umgang mit Ressourcen und den finanziellen Fortbestand der Baugenossenschaft.

Was sind die Vorstellungen des Vorstands für die Entwicklung der Siedlung Kirchacker?

Die Siedlung soll etappenweise erneuert werden und so der Fortbestand für die nächsten 100 Jahre garantiert werden. Die Siedlung der BG Pro Familia Kirchacker soll – wie es der Namen unserer Genossenschaft sagt – dank einem vielfältigen Wohnungsmix für Familien wieder attraktiv werden. Wegen der barrierefreien Bauweise soll es unseren älteren Bewohnerinnen und Bewohner zudem künftig möglich sein, noch länger in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Wie geht es mit mir weiter?

Kann ich in meiner Wohnung wohnen bleiben?

Mind. die nächsten 5 Jahre können alle in ihrer heutigen Wohnung bleiben. Und wenn Sie südlich der Grossackerstrasse wohnen, so können Sie sogar die nächsten 10-20 Jahre in ihrer Wohnung bleiben.

Kann ich in der Siedlung wohnen bleiben, wenn der Neubau beginnt?

Ab ca. 2026 ist es geplant, den Teil nördlich der Grossackerstrasse unserer Siedlung durch Neubauten zu ersetzen. Alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen, die dort wohnen, werden ein ebenbürtiges Angebot in der Genossenschaft Pro Familia Kirchacker erhalten. In der Regel im südlichen Teil der Siedlung.

Wie ist es möglich, dass ich in der Siedlung umziehen kann? Alle Wohnungen sind ja vermietet.

In der Siedlung Kirchacker haben wir rund 5-7 Mieterwechsel pro Jahr. In den nächsten 5 Jahren werden somit rund 25-35 Wohnungen frei. Sobald die GV beschliesst den vom Vorstand vorgeschlagenen Weg der etappierten Erneuerung einzuschlagen, werden wir frei werdende Wohnungen nur noch befristet vermieten. Wer neu in die Siedlung einzieht wird zudem nicht Mitglied der Genossenschaft. Wenn vor Beginn des Neubaus die befristeten Verträge auslaufen, können alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen, die wegen der ersten Neubauetappe ihre Wohnungen verlassen müssen, innerhalb der Siedlung – oder bei Wunsch in eine andere Wohnung unserer Genossenschaft - umziehen. Dieses Vorgehen mit der temporären Vermietung ist üblich und hat sich auch bei anderen Genossenschaften sehr gut bewährt.

Ich bin auf eine günstige Altbauwohnung angewiesen.

Dank der temporären Vermietung wird es genügend freie Altbauwohnungen zu vergleichbaren Mietpreisen geben.

Zügeln ist aufwändig und auch teuer

Die Genossenschaft unterstützt alle Mitglieder, die wegen des Neubaus ihre Wohnung wechseln müssen mit Rat und Tat. Die Genossenschaft wird für sie auch die Umzugskosten in eine andere interne Genossenschaftswohnung übernehmen.

Kosten

Wenn wir keinen Neubau machen, werden auch die Mieten nicht teurer. Richtig?

Falsch! Gerade wenn wir die Siedlung so belassen, wird es bei allen Wohnungen zu markanten Mietpreissteigerungen führen. Die vom Vorstand in Auftrag gegebene Sanierungsstudie hat aufgezeigt: Es stehen viele umfassende Sanierungsvorhaben an. Fassaden, Dächer, Leitungen, Heizungen und Innenbereiche müssen zwingend saniert werden. Damit wäre unsere Siedlung zwar für weitere 25 Jahre fit gemacht; eine solche Sanierung führt aber gezwungenermassen zu m²-Preisen die jenen eines einfachen Neubaus entsprechen werden. Heute liegen die Altmieten im Durchschnitt bei Fr. 10.--/m² pro Monat. Bei der notwendigen Gesamtsanierung würden die Wohnungen um Fr. 6.--/m² steigen und damit Fr. 16.--/m² pro Monat kosten. Dazu kommt: Die Ringhörigkeit der Wohnungen und die kleinen Grundrisse bleiben, ebenso werden die Wohnungen nicht barrierefrei und auch nicht mit Liften erschlossen sein.

Alle Mieten werden steigen, wenn wir den vom Vorstand vorgeschlagenen Weg der Erneuerung gehen. Richtig?

Falsch! Paradoxer weise ist sogar das Gegenteil der Fall. Wenn der vom Vorstand vorgeschlagene, etappierte Ersatz der Siedlung erfolgt, so wird der heutige Altbaubestand nur noch dort erneuert, wo zwingend notwendig. Denn es geht ja darum, dass die Altbauten zum Zeitpunkt ihres Abbruchs abgeschrieben sind, weshalb wertvermehrnde Investitionskosten, welche auf den Mietzins überwältzt werden müssen, so tief als nur möglich gehalten werden.

Unter der Annahme von z.B. 3 Etappen, verbleiben beim aktuellen Vorschlag des Vorstands zwei Drittel der heutigen Altbauwohnungen in den nächsten 10-12 Jahren weiter bestehen; nur das Notwendigste wird bei den Altbauten saniert, was weiterhin vergleichbar sehr günstige Mieten erlauben wird. Mit dem Bau einer 2. Etappe verbleibt wiederum rund die Hälfte der dann noch bestehenden Wohnungen im sehr günstigen Segment. Auf diese Weise ist es möglich, bereits heute allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die vor allem auf sehr günstige Mieten angewiesen sind, ausreichend Wohnraum zu garantieren.

Unsere Altbauten vs. Neubauten

Warum Neubauten, in unsere Wohnungen funktioniert heute doch noch alles sehr gut?

Richtig. (Erst) Vor gut 4 Jahren hat der Vorstand einen vorläufigen Investitionsstopp veranlasst, um die weitere Strategie der Siedlung zu finden. Und bei Wohnungswechseln werden die Wände und Decken in der Regel neu gestrichen. Darum sind auch heute noch die meisten Wohnungen „gut im Schuss“. Doch das ändert nichts daran, dass bei einer 70-80jährigen Siedlung sehr bald viel investiert werden muss, will man diesen Zustand beibehalten.

Daniel Lehmann, Vorstandsmitglied, hat das Prinzip der Siedlungserneuerung am Infoabend am Beispiel eines Busses von Bernmobil aufgezeigt: Jeder Bus von Bernmobil muss bis zu seinem letzten Einsatztag einwandfrei funktionieren. Und dann, am nächsten Tag ist er ausgemustert und durch einen neuen Bus ersetzt. Ersetzt, weil der Aufwand für den Weiterbetrieb des alten Busses nicht mehr gegeben ist. Wobei Bernmobil nie alle Busse zur selben Zeit ersetzt, sondern nach und nach die neuen Modelle einführt – auch um die Kosten für Bernmobil gleichmässig zu verteilen.

Dasselbe Prinzip gilt auch für unsere Siedlung. Wir können nicht warten bis zum letzten Augenblick und dann auf einen Schlag alle Wohnungen abreissen. Wo gingen wir mit unseren Bewohnerinnen und Bewohner hin? Wie sollte unsere Genossenschaft alles auf einmal finanzieren? Wer würde die Arbeit machen, wenn alle auf einen Schlag ausziehen müssten?

Eine Genossenschaft muss die kurz- und mittelfristigen Bedürfnisse ihrer Mitglieder berücksichtigen, aber auch den langfristigen Bedarf der Genossenschaft nicht vergessen. Eine etappierte Erneuerung unserer Siedlung erlaubt es uns, im laufenden Betrieb die Bedürfnisse unserer Mitglieder nach zahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Zugleich sichern wird den Bedarf unserer Genossenschaft einen für alle Generationen geeigneten Wohnraum langfristig, und ohne tiefgreifende Brüche, erneuern zu können.

Wer bestimmt, wer in die Neubauten einziehen darf?

Die Wohnungen werden durch die Verwaltung unserer Genossenschaft vergeben. Heutige Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben immer Vorrang bei der Vergabe unserer neuen Wohnungen.

Was ist der Vorteil der Neubauten

Es gibt viele Vorteile: z.B.

- Barrierefreiheit: die Wohnungen werden barrierefrei gebaut und die oberen Stockwerke mit einem Lift erschlossen D.h. auch wenn ich schlecht zu Fuss bin oder sogar auf Gehhilfen oder Rollstuhl angewiesen bin, kann ich in einer solchen Wohnung leben.
- Wohnungsmix: heute haben wir sehr viele gleiche Wohnungen. Mit dem Neubau können wir sowohl zeitgemässe Wohnungen für alleinstehende Personen wie auch etwas grössere Wohnungen als heute für Familien mit ihren Kindern bauen. Das belebt unsere Siedlung weiter.
- Zeitgemäss und nachhaltig: Die Wohnungen sind hell, verfügen über Balkone oder Loggien, sind gut isoliert, und generieren so tiefere Nebenkosten.
- Mehr als doppelt so viel Wohnraum: Mit dem Ersatz der heutigen Siedlung können höhere und tiefere Häuser gebaut werden. Auf derselben Fläche kann zwei bis dreimal so viel Wohnfläche erstellt werden. Das ermöglicht uns mehr Wohnungen für mehr Personen zu bauen. Das gibt nicht nur Nachwuchs für unseren Vorstand, sondern die Genossenschaft kann sich wieder auf ökonomisch gesunde Beine stellen, da auf demselben Grundstück mehr Wohnungen vermietet werden können.

Wie teuer wird eine Wohnung im Neubau?

Wir rechnen mit Preisen von Fr. 220 pro m² und Jahr. D.h. eine grosszügige 100m² 4.5-Zimmer-Familienwohnung kostet rund Fr. 22'000.—im Jahr bzw. Fr. 1'830.—im Monat. Eine barrierefreie 2-Zimmer-Alterswohnung mit Lift von 45m² kostet rund Fr. 825.—im Monat

Neubauwohnungen sind doch zu teuer, die können wir uns nie leisten

Nein. Auch unsere heute sehr günstigen Wohnungen waren einmal «teure» Neubauwohnungen. Doch da bei der Genossenschaft die Spekulation verboten ist und die Rendite nicht abfließt, sind Neubauwohnungen nach 20 Jahren rund 15-25% günstiger als vergleichbare Wohnungen bei Privaten. D.h. wenn die letzte Etappe der Siedlung Kirchacker gebaut werden wird, sind die Neubauwohnungen der ersten Etappe bereits rund 20 Jahre alt und damit wieder einiges preiswerter.

Wichtig ist es, Neubauwohnungen zu erstellen, die zwar nachhaltig und zeitgemäss, aber nicht luxuriös sind. Wir bauen weder übergrosse Wohnungen noch protzige Wohnausstattung wie bei teuren Stockwerkeigentumswohnungen es oft der Fall ist.

Wer finanziert den Neubau?

Unsere Häuser stehen auf unserem eigenen Land. Wegen der gestiegenen Grundstückskosten können wir einen Grossteil des von der Bank geforderten Eigenkapitals mit unserem Land absichern; deshalb werden wir im Neubaubereich weniger unter Druck stehen, die Anteilscheine für die Mieterschaft zu erhöhen.

Entwicklungsplanung

Wann beginnen die Bauarbeiten?

Der Weg zum Neubau ist lang. Falls die Generalversammlung der Entwicklungsplanung des Vorstands zustimmt, so muss zuerst eine Planungsvereinbarung mit der Stadt Bern und den 2 weiteren Grundeigentümern, die je ein Haus in unserer Siedlung besitzen, abgeschlossen werden. Danach wird eine Planungsvorlage erarbeitet, die durch die Stimmbürger genehmigt werden muss. Ebenso erfolgt noch ein Wettbewerb zur Suche des geeigneten Projekts. Nach dem Wettbewerb werden ein Vorprojekt und danach das Bauprojekt erarbeitet. Erst nach Bewilligung des Bauprojekts durch die Baubewilligungsbehörde kann mit dem Neubauprojekt begonnen werden.

Der Vorstand rechnet damit, dass, wenn alles wie am Schnürchen läuft, dieses Verfahren in rund 5 Jahren umgesetzt werden kann. Es kann aber auch noch länger dauern.

Warum starteten die Neubautätigkeiten im Norden und nicht im Süden der Siedlung?

Die Liegenschaften im Norden haben den höchsten Sanierungsbedarf. Für unsere Genossenschaft bedeutet das, dass bei einem Abbruch der bestehenden Gebäude am wenigsten Werte vernichtet werden. Zudem besitzt dort auch die Stadt Bern eine Liegenschaft mit hohem Sanierungsbedarf. D.h. die Stadt hat ebenfalls ein Interesse, an der Entwicklung des Areals. Das ist eine Chance für unsere Genossenschaft, da damit die Behörden von Beginn weg unser Projekt unterstützen und helfen, es ohne unnötige Zeit oder Geld raubende Verzögerungen durchzubringen.

Im Teil südlich der Grossackerstrasse gibt es ebenfalls zwei private Liegenschaftsbesitzer. Hr. Zesiger mit der Bottigenstrasse 58 und die Pensionskasse der Stadt Bern, die die Liegenschaft an der Heimstrasse 70 vor 73 Jahren unserer Genossenschaft abgekauft hat. Deren Liegenschaft wurde vor rund 25 Jahren vollumfänglich saniert (Dach, Fassade, Leitungen); ein Ersatz ist aus ökonomischen Gründen deshalb frühestens in 10 Jahren denkbar.

Wird die gezeigte Machbarkeitsstudie so realisiert?

Das an der Infoveranstaltung gezeigte/ im Internet aufgeschaltete Projekt ist eine Machbarkeitsstudie. D.h. sie zeigt auf, welche Ausnutzung (m² Wohnfläche/Anzahl Wohnungen) und Raumqualitäten mit unterschiedlichen Bauweisen erreicht werden können. Eine Machbarkeitsstudie ist KEIN Bauprojekt. Sie bildet jedoch die Grundlage für Ausarbeitung der Aufzonungsvorlage der Stadt Bern. Und sie dient als Bezugspunkt bei der Formulierung des Wettbewerbsprogramms.

Wird es Garagenplätze geben?

Ja. Wie viele mögliche Einstellhallenparkplätze und Parkplätze im Freien je Etappe in etwa möglich wären, können sie aus dem Kennzahlenblatt entnehmen. Gemäss Modell sollen über 375 gedeckte Veloparkplätze entstehen. Aber auch hier gilt: die Bedürfnisse und der Bedarf werden erst später festgelegt.

Kann ich mitmachen?

Ja. Die BG Pro Familia Kirchacker macht mit diesem Projekt einen Schritt in die Zukunft. Dazu brauchen wir Leute die interessiert und bereit sind mitzumachen, mitzudenken, mitzuarbeiten und über das Wissen oder bereit sind, sich das notwendige Know-How zu erarbeiten.

Ihr Engagement ist in vielen Gremien vorstellbar. Dies betrifft vor allem die Mitarbeit in Kommissionen oder Arbeitsgruppen (AG); aber auch die Beteiligung an gemeinsamen Foren ist notwendig (sobald das Corona es wieder erlaubt). Das können in der ersten Phase eine AG Aussenraum, eine AG Siedlungsleben, aber auch eine Begleitgruppe Umzug etc. sein. Während der Bauphase wird es dann eine aktive Baukommission sein etc.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es noch zu früh festzulegen, was wir alles brauchen. Dies soll nicht nur der Vorstand bestimmen, sondern soll sich auch aus den Bedürfnissen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ergeben. Zuerst braucht es den Grundsatzentscheid über die vom Vorstand vorgeschlagene Strategie. Danach ist ein Engagement nicht nur denkbar, sondern ausdrücklich erwünscht.

Muss ich in einer Arbeitsgruppe oder irgendwo mitmachen?

Nein, niemand ist gezwungen mitzumachen. Von jedem Mitglied unserer Genossenschaft erhoffen wir uns aber, dass es sich mit der Frage zur nachhaltigen Entwicklung unserer Genossenschaft auseinandersetzt und sich, wenn immer nur möglich, an der GV oder anderen gemeinsamen Anlässen einbringt.

Die Stadt Bern legt uns doch sicher Steine in den Weg

Die Behörden der Stadt Bern waren bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie aktive Partner der Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker und unterstützen unsere Vorhaben.

Immobilien Stadt Bern besitzen eine Liegenschaft im Nordteil unserer Siedlung. Diese wollten sie eigentlich sanieren. Als wir sie über die Entwicklungsüberlegungen der Genossenschaft informiert haben, waren sie bereit ihr eigenes Vorhaben zu unterbrechen, um gemeinsam mit unserer Genossenschaft nach Entwicklungsmöglichkeiten für ihr und für unsere Grundstücke zu suchen.

Auch die Stadtplanung steht hinter unserem Vorhaben, da die Wohnstrategie der Stadt Bern gemeinnützige Bauträger unterstützt, die eine Erneuerung und Verdichtung ihrer Siedlung planen. Natürlich nur dann wenn die Wohnqualität einer Siedlung und deren Aussenräume gesteigert werden kann. Und genau das planen wir für unsere Siedlung.

Der Gemeinderat als politische Behörde wird und kann sich erst nach einem allfälligen Beschluss der GV und einem offiziellen Antrag der Genossenschaft zur Auslösung einer Planung zu unseren Entwicklungsabsichten äussern.

Ich habe noch eine Frage, die hier noch nicht beantwortet ist

Dann melden Sie sich umgehend bei uns. Sie haben verschiedene Möglichkeiten, um Ihre Fragen zu stellen oder auch direkt mit der Projektleitung zu diskutieren.

Gelegenheit zum Feedback oder Fragen besteht

- *via Mail: robert.gugger@gmx.ch*
- *via Hotline: 031 751 17 34 (Robert Gugger)*
- *im direkten Gespräch mit dem Projektleiter (max. 5er Gruppen unter Wahrung der strengen hygienischen Vorschriften), Anmeldung über die Hotline*

Gerne werden wir noch offene Fragen in dieser Übersicht mit «Fragen & Antworten» aufnehmen. Die Übersicht werden wir laufend aktualisieren.