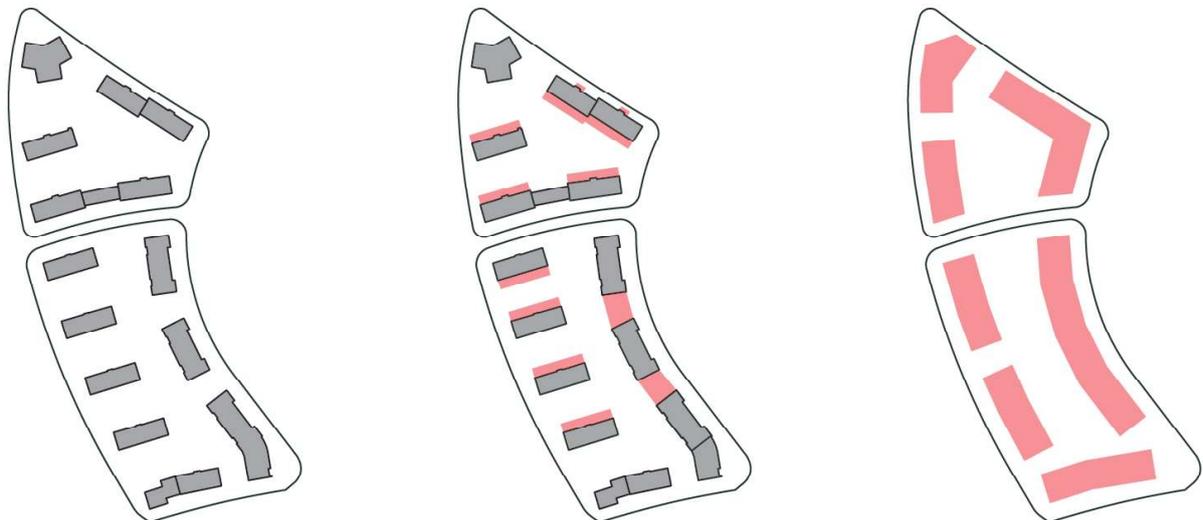


Siedlung Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker

Erläuterungsbericht Machbarkeitsstudie



Im Auftrag von

Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker,
vertreten durch Robert Gugger, begleitet von Daniel Lehmann
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch Christine Rytz, Immobilien Stadt Bern
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, Xavier Zen Ruffinen
Stephan Zesiger

Begleitgremium

Stadtplanungsamt der Stadt Bern, Philipp Wigger
Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Daniel Blumer

Inhalt

1	Abstract / Executive Summary	3
2	Einleitung.....	4
2.1	Ausgangslage	4
2.2	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter.....	4
2.3	Ziele der Machbarkeitsstudie	5
2.4	Vorgehen.....	6
3	Arbeitsschritt I: Grundlagen	7
3.1	Umgebung und Situation Siedlung Kirchacker – Bestand und Eigentümer.....	7
3.2	Stadtentwicklungskonzept STEK 2016.....	7
3.3	Wohnstrategie Stadt Bern	7
3.4	Wichtigste baurechtliche Grundlagen.....	8
3.5	Richtprojekt	8
4	Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand	9
4.1	Gebäudesubstanz und Wohnungsmix	9
4.2	Erweiterungspotenzial.....	9
4.3	Pro Familia: Gebäude Typ 1 – 4.....	10
4.4	ISB: Zypressenstrasse 38	11
4.5	Grobkostenschätzung	11
5	Arbeitsschritt III: Ersatzneubau innerhalb gültiger Bauordnung.....	13
5.1	Bearbeitungsperimeter	13
5.2	Betrachtungsperimeter	13
6	Arbeitsschritt IV: Ersatzneubau mit Planungsverfahren	14
6.1	Perimeter.....	14
6.2	Punktbebauung	14
6.3	Zeilenbebauung.....	15
7	Arbeitsschritt V: Vertiefen Zeilenbebauung Ersatzneubau.....	15
7.1	Freiraum und Erdgeschossnutzung.....	15
7.2	Typologie und Wohnungsmix.....	16
7.3	Parkplätze und Veloabstellplätze.....	16
7.4	Etappierung	16
7.5	Kennzahlen	17
7.6	Grobkostenschätzung	18
7.7	Realisierungshorizont.....	18
8	Zusammenfassung.....	19
8.1	Sanierung und Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand	19
8.2	Ersatzneubau innerhalb gültiger Bauordnung.....	19
8.3	Ersatzneubau mit Planungsverfahren	20
8.4	Fazit Machbarkeitsstudie Siedlung Kirchacker und Baugenossenschaft Pro Familia	21
9	Anhang	22

1 Abstract / Executive Summary

Ziel der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist es, das Nutzungs- und Entwicklungspotential des Perimeters der Siedlung Kirchacker auszuloten und dabei die Aspekte von Städtebau, Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit, Baurecht und Etappierung zu überprüfen. Es wird die ganze Bandbreite von Sanierung und Umbau im Bestand bis zu Ersatzneubauten mit baurechtlich angepassten Bedingungen (Um-/Aufzoning, ev. Sondernutzungsplanung) betrachtet. In einem letzten Schritt wird der erfolgversprechendste Ansatz vertiefter betrachtet und plausibilisiert.

Sowohl für die Haupteigentümerschaft der Gebäude, der Genossenschaft Pro Familia Kirchacker, als auch für Immobilien Stadt Bern, der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern als weitere Eigentümer und Stephan Zesiger als Privateigentümer ist die Studie Grundlage für die Entwicklung einer langfristigen Strategie im Umgang mit der Siedlung Kirchacker und deren Gebäude. Das Stadtplanungsamt verfolgt eine nachhaltige Stadt- und Quartierentwicklung und eine innere Verdichtung, dazu kann die Erneuerung der Siedlung Kirchacker einen wertvollen Beitrag leisten.

Die Studie zeigt auf, dass aufgrund der besonderen Lage der Siedlung, welche auf der Nord- und Ostseite an den Friedhof Bümpliz grenzt, ein sehr grosses Nutzungspotential besteht und eine neue Siedlung mit bis zu sechsgeschossigen Bauten umgesetzt werden könnte. Eine GFZo (oberirdische Geschossflächenziffer) von 1.70 wird als Potential erkannt, die heutige GFZo von 0.62 kann fast verdreifacht werden. Eine Weiterentwicklung im Bestand, mit oder ohne Anbau und Aufstockung, bietet auf Grund der Struktur der Bestandsbauten der Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker wenig Potential bei trotzdem relativ hohen Kosten und wäre eine vertane Chance von grosser Tragweite für alle Beteiligten.

Testberechnungen durch Daniel Lehmann lassen je höhere Dichte eine zunehmende Wirtschaftlichkeit respektive einen für die Finanzierung wichtigen Eigenmittelzuwachs erkennen.