



# Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker

## Agenda

**Kurze Begrüssung**

**Moderation**

**Referat: von der  
Problemerkfassung zu den Absichten**

**Zustand der Häuser in Bümpliz**

**Vorstellung Modellvariante**

**Zusammenarbeit mit der Stadt Bern**

**Kleine Fragerunde**

**Schluss, ca 2000h**

**Albert Krienbühl, Präsident**

**Robert Gugger, Projektleiter**

**Robert Gugger**

**Daniel Lehmann, Immobilienexperte**

**Daniel Blumer, Kompetenzzentrum**

**Philipp Wigger, Stadtplanungsamt Bern**

**Genossenschaftler/Innen**



# 1 Bestandesaufnahme/Ausgangslage

## Zweck

- **Bereitstellen von möglichst preisgünstigem Wohnraum**
- **Erhalt resp. Ersatz bestehender Bauten, wenn wirtschaftlich nicht mehr vertretbar**
- **Vermietung auf Basis Selbstkosten, d.h. nicht gewinnstrebend**
- **Gemeinnützige Tätigkeit**



# 1 Bestandesaufnahme/Ausgangslage

## Bestand in Bümpliz

**15 MFH (1948-51) auf rund 13'000 m<sup>2</sup> Land**

### **Wohnungstypen**

- **53 Wohnungen sind kleiner als 4 Zimmer**
- **38 Wohnungen sind  $\geq$  4 Zimmer**

- **fast 2/3 der Wohnungen sind nicht für Familien geeignet**
- **über 1/3 der Wohnungen sind unterbelegt (keine Belegungsvorschriften, Mieter können in der Wohnung bleiben)**
- **tiefe Ausnützung der Parzellen**



# 1 Bestandesaufnahme/Ausgangslage Privilegien

- **Mieten im Mittel 30 % unter vergleichbaren Genossenschaftswohnungen in diesem Quartier**
- **bisher erfolgten nur moderate Mietzinserhöhungen nach Sanierungen**
- **Kleinreparaturen gehen im Gegensatz zu anderen Genossenschaften nicht zu Lasten des Mieters**
- **bisher nur bescheidene Übernahme von Wohnungsanteilscheinen durch die Genosschafter**

# 1 Bestandesaufnahme/Ausgangslage

## Baulicher Zustand

- **Es braucht immer höhere Unterhaltsleistungen**
- **Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäss (unattraktive Grundrisse, zu kleine Zimmer und Nasszellen, gefangene Zimmer etc.)**
- **Mieter klagen wegen zu hohen Lärmimmissionen und nicht altersgerechten Wohnungen**
- **Sehr hoher Energieverbrauch in einzelnen Häusern**
- **Es fehlen Gemeinschaftsräume**
- **Wenig (EH) Parkplätze**

# 1 Bestandesaufnahme/Ausgangslage

## Finanzieller Zustand

- wenig Eigenkapital (ausser Land)
- ertragsschwach
- bisherige Rückstellungen im Konflikt mit der Steuerverwaltung





## 2 Lagebeurteilung und Massnahmen

### 1. Sofortmassnahmen

- spürbare Erhöhung der Mietzinse (nur) bei Mieterwechseln und der Pflichtanteile
- Investitions- und Sanierungsstopp

**2. Studie in Auftrag zu geben zur Erarbeitung des Handlungsbedarfs resp. – spielraums, in Zusammenarbeit mit Fachleuten und den 3 weiteren Eigentümern in diesem Perimeter**

# 3 Ergebnisse Machbarkeitsstudie

## 1. Variante Sanierung: ist nicht zu empfehlen

- hoher Erneuerungsbedarf von jährlich 750'000 CHF über die nächsten 20 Jahre in Bümpliz  
bisher wurden durchschnittlich 400'000 CHF eingesetzt, Zunahme + 90% !
- die Mieten erreichen nach Instandsetzung nahezu das Niveau von Neubauten, ohne deren Qualität zu bieten

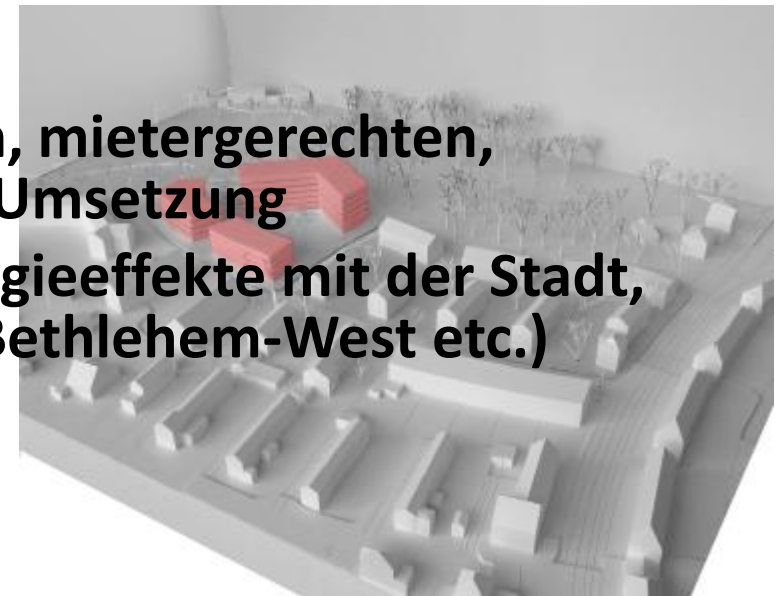
# 3 Ergebnisse Machbarkeitsstudie

## 2. Variante Umbauten im Bestand: ist möglich

→ jedoch mit grossem Aufwand verbunden, die Wirtschaftlichkeit ist fraglich

## 3. Variante etappierter Ersatzneubau mit maximaler Verdichtung: ist die nachhaltigste Lösung

- im Sinne einer quartierverträglichen, sozialen, mietergerechten, finanziell verkraftbaren und wirtschaftlichen Umsetzung
- im Sinne der Einbettung in das Umfeld (Synergieeffekte mit der Stadt, Finanzierungsmöglichkeiten, Spannungsfeld Bethlehem-West etc.)



## 4 Zustand der Häuser in Bümpliz

**Daniel Lehmann, Liegenschaftsexperte**

- **15 Gebäude aus der Zeit um 1950**
- **Viel Gebäudehüllenfläche, mehr als zehn Heizzentralen**
- **Renovationsbedarf für die nächsten 20 Jahre: 15 – 17 Mio. CHF für die Bauteile Dächer, Fassaden, Elektro, Heizungen, Sanitäreanlagen und Fenster**
- **Erste Gebäude schon bald zu renovieren**
- **Letzte Gebäude können noch ca. 15-20 Jahre warten**
- **Unterschiedlicher Zustand bzw. Dringlichkeit ist eine Chance**

## 4 Zustand der Häuser in Bümpliz

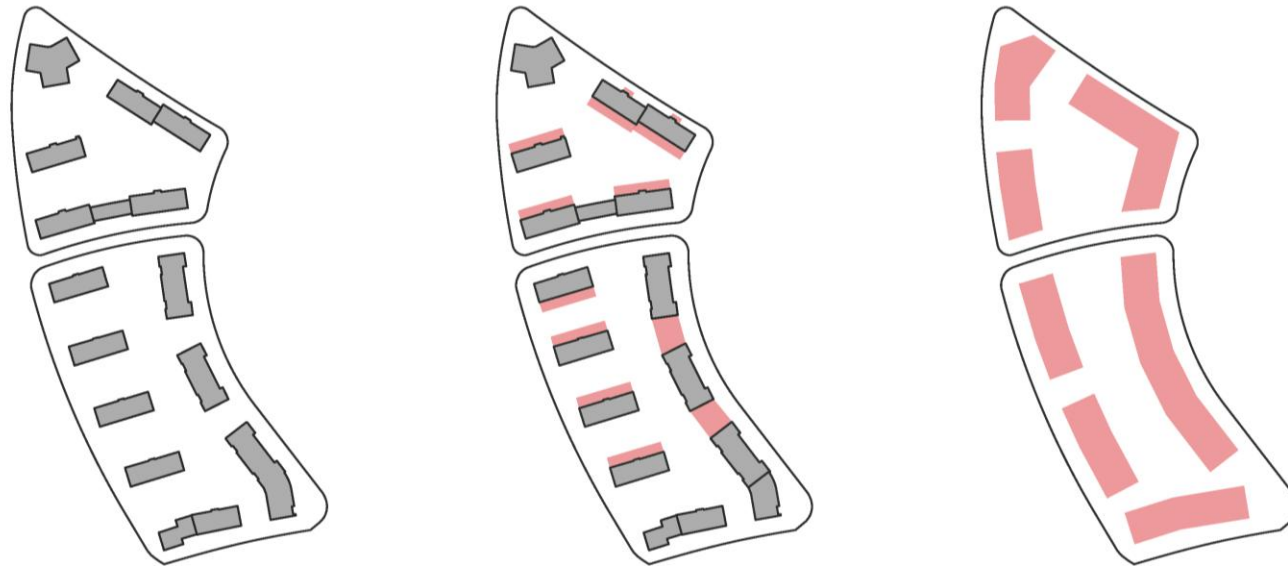
- **Die Altmieten in Bümpliz liegen heute im Durchschnitt bei 10 CHF/m<sup>2</sup>/Monat**
- **Renovationen müssen über Mieterhöhungen finanziert werden ca 6 CHF/m<sup>2</sup>/Mt**
- **Nach der Renovation kommen sie im Durchschnitt auf 16 CHF/m<sup>2</sup>/Monat**  
**Zum Vergleich: Neubauten Genossenschaften ca. 18 – 19 CHF/m<sup>2</sup>/Monat**
- **Für einen Mietaufschlag von 2 – 3 CHF/m<sup>2</sup> und Monat gibt es Neubauten**
  - **Barrierefrei mit Lift, breitere Treppenhäuser**
  - **Mehr Wohnraum, grössere Nasszellen**
  - **Energiesparend, geringere Nebenkosten**
  - **Viel Tageslicht, zeitgemässe Grundrisse**
  - **Guter Schallschutz und Brandschutz**

## 4 Zustand der Häuser in Bümpliz

- **Die Siedlung steht an einem Wendepunkt, wie er nur alle 30 Jahre vorkommt**
- **Die Rahmenbedingungen passen**
  - **Die Gebäude stehen vor tiefgreifenden Renovationen**
  - **Die Politik fördert Genossenschaften**
  - **Die Politik fördert verdichtetes Bauen**
  - **Die Zinsen sind günstig, die Finanzierbarkeit ist bei der BG Pro Familia gegeben**
  - **Weitere Grundeigentümer machen mit**

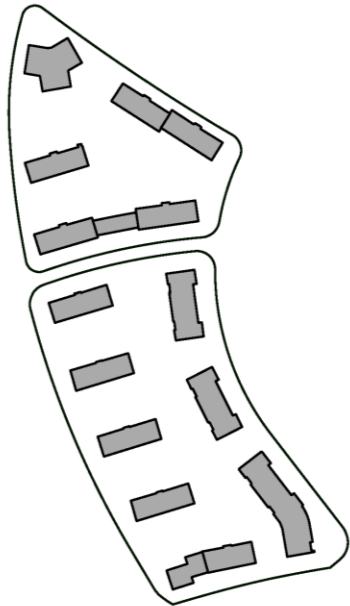
# 5 Vorstellung Modellvariante

**Daniel Blumer, Kompetenzzentrum Bern Solothurn**



# Arbeitsschritt I

## Grundlagen



Arbeitsschritt I: Grundlagen  
Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
Umgebung

### Bildung, Gesundheit

- 1 Kindergarten Winterhalde
- 2 Kita Fantasia
- 3 Schulhaus Kleeefeld
- 4 Schulhaus Stapfenacker
- 5 Tagi Kleeefeld
- 6 Dr.med. Joseph Büschi
- 7 Dr.med. Thomas Weber
- 8 Kinderarzt Dr. med. Hermann Stotz
- 9 Zahnarztpraxis Nguyen & Partner
- 10 Friedhof Bümpliz

### Einkaufen

- 11 Apotheke Brünnen-Apotheke
- 12 Apotheke Kleeefeld
- 13 Bäckerei & Konditorei Leo's Gluscheria
- 14 Sterchi Beck Bümpliz
- 15 Denner
- 16 Coop
- 17 Migros MM Bachmätteli, Valiant
- 18 UBS





### Freizeit, Sport, Kultur

- 19 Spielplatz Brünnerackerstrasse
- 20 Spielplatz Winterhale
- 21 Bienzgut (mit Kornhausbibliothek)
- 22 Pizzakurier Dicle
- 23 Restaurant Schützenhaus
- 24 Restaurant Kleeefeld

### Umwelt, Energie, Abfall

- 25 Abfallsammelstelle

### Verkehr, Mobilität

-  Bus- und Tramhaltestelle
-  mobility car sharing
-  PubliBike
-  S-Bahn Bern



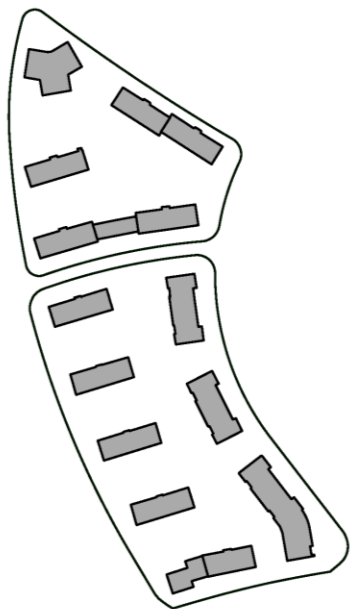
Mst. 1:5'000





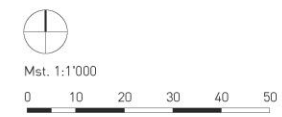
# Arbeitsschritt I

## Grundlagen



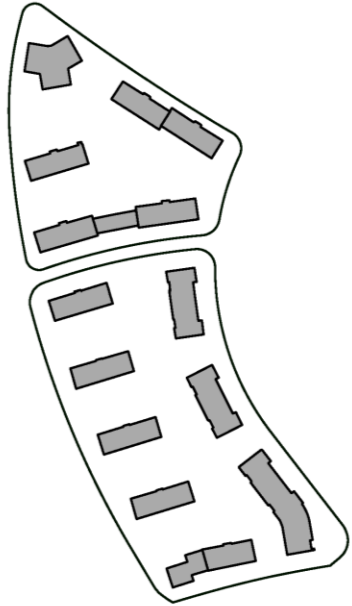
Arbeitsschritt I: Grundlagen  
Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
Grünräume, Zugänge und Orientierung

- Gebäudezugang und Orientierung:
- Gebäudezugang
  - Balkon Baujahr
  - Balkon Anbau 1990/91
- Grünräume:
- Private Grünräume
  - Siedlungsgrünräume
  - Öffentliche Grünräume
  - Spielplatz
  - Hohe Hecke
  - Tiefe Hecke
  - Zaun
  - Sicht- / Lärmschutzwand



# Arbeitsschritt I

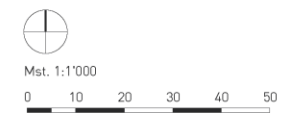
## Grundlagen



Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Bausubstanz + Sanierungen/Umbauten

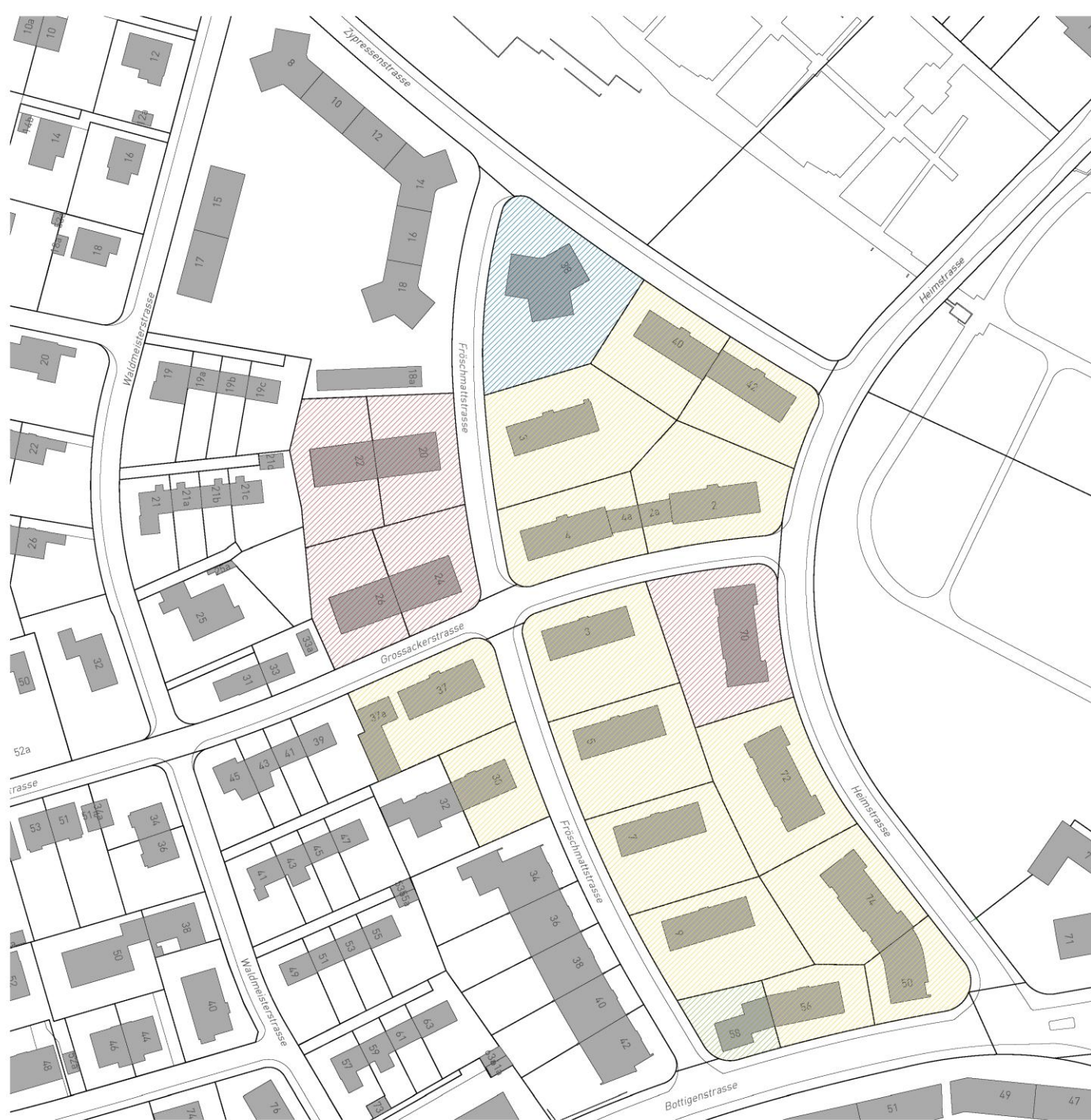
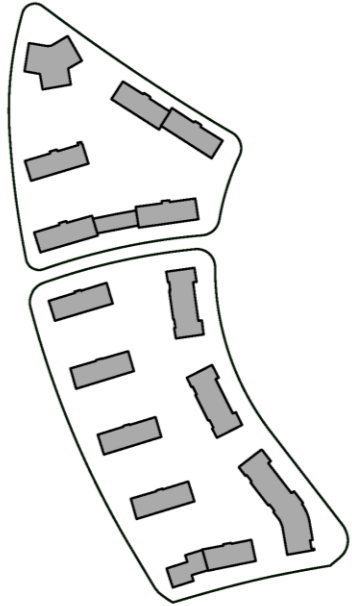
Baujahr	Erneuerungsbedarf
vor 1920	hoch
1947	eher hoch (PVK mittel/tief)
1948	hoch
1949	hoch
1950	eher hoch
1955	hoch

- Baugesuche bis heute:
- ① 1951/56/65 Bau Garage
  - ② 1980 Gebäudeisolation
  - ③ 1990/91 Anbau Balkon
  - ④ 1992/93 Fassadenänderung
  - ⑤ 1994 Totalsanierung + Ausbau DG
  - ⑥ 1997 Sanierung + Anbau Balkon
  - ⑦ 1999/2000 Umbau Fenster + Küche
  - ⑧ 2009 Umbau Dachgeschoss



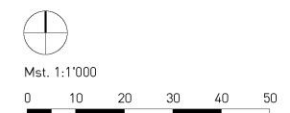
# Arbeitsschritt I

## Grundlagen



Arbeitsschritt I: Grundlagen  
Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
Eigentümer

- Eigentümer:
- Pro Familia
  - Personalvorsorgekasse der Stadt Bern
  - ISB
  - Stephan Zesiger

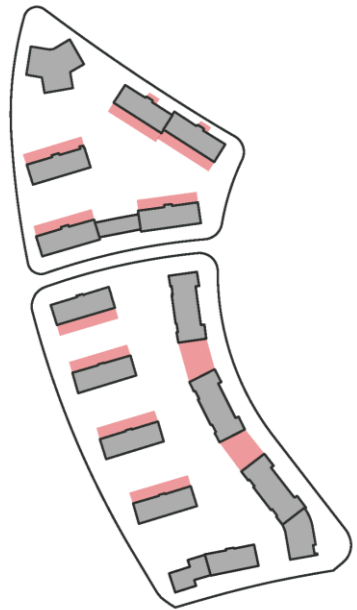


6.11.2020



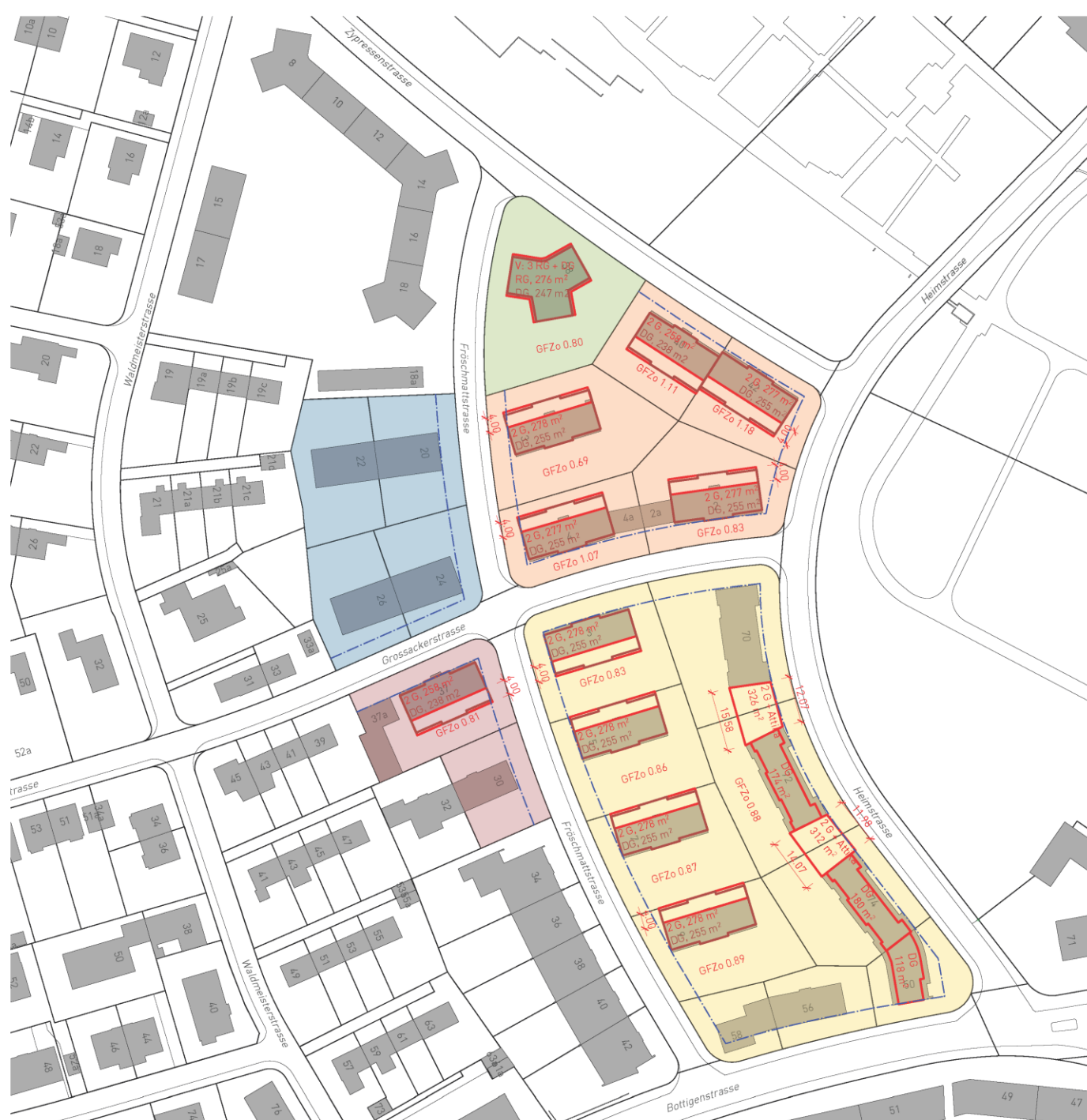
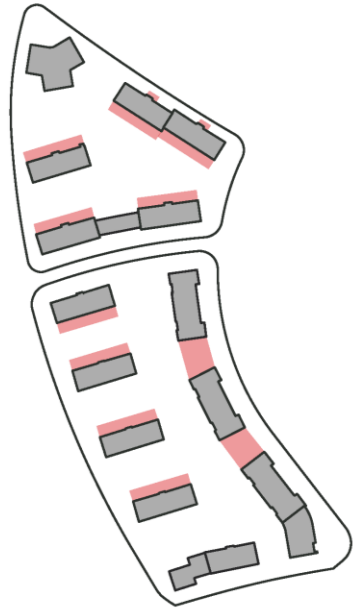
## Arbeitsschritt II

Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand



# Arbeitsschritt II

## Entwicklungsmöglichkeiten



Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kircherer  
 Erweiterungspotenzial

### Baugesetz (BauG) des Kantons Bern

- Art. 75** 4 Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung  
 1 Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten können die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter den nach genannten Voraussetzungen frei bestimmt werden.  
 2 Die freie Gestaltung setzt voraus, dass  
 a Art und Mass der Nutzung der Zone eingehalten werden;  
 b in der Regel gemeinsame Spielflächen und Abstellplätze für Fahrzeuge geschaffen werden;  
 c keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden;  
 d die Durchführung der Überbauung, soweit nötig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt ist.

Legende:

- Baulinie
- Baubereich mit max. GF und Geschosszahl

Kenndaten:

Baufeld	Verdichtung in m <sup>2</sup>	Verdichtung in %	GFo max.	GFZo max.
Süd	2'222 m <sup>2</sup>	44%	7'270 m <sup>2</sup>	0.86
Nord	1'367 m <sup>2</sup>	49%	4'133 m <sup>2</sup>	0.93
Zypressenstr. 38	276 m <sup>2</sup>	33%	1'104 m <sup>2</sup>	0.80
<b>Bearbeitungsperimeter</b>	<b>3'865 m<sup>2</sup></b>	<b>45%</b>	<b>12'507 m<sup>2</sup></b>	<b>0.88</b>
Süd-West	258 m <sup>2</sup>	29%	1'146 m <sup>2</sup>	0.76
Nord-West	0 m <sup>2</sup>	0%	2'004 m <sup>2</sup>	0.73
<b>Betrachtungsperimeter</b>	<b>4'123 m<sup>2</sup></b>	<b>36%</b>	<b>15'660 m<sup>2</sup></b>	<b>0.85</b>

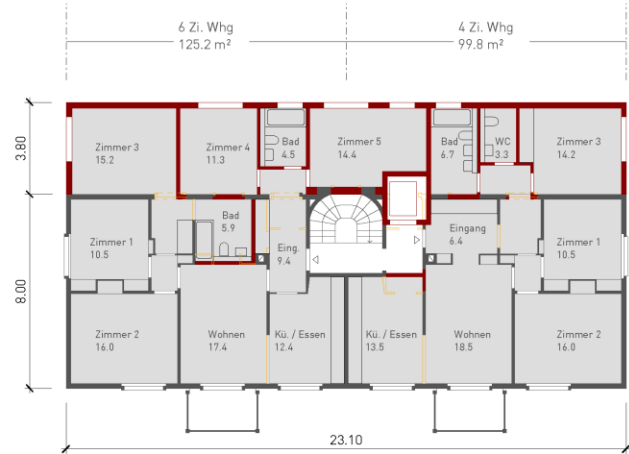
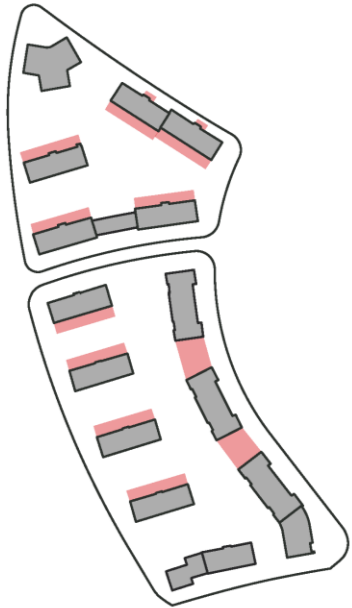


Mst. 1:1'000

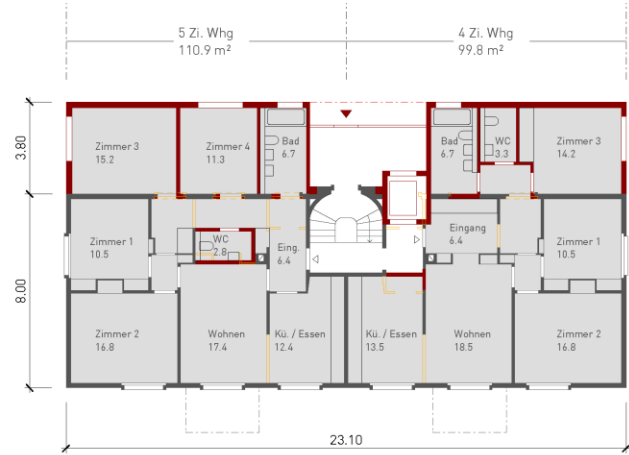


# Arbeitsschritt II

## Entwicklungsmöglichkeiten

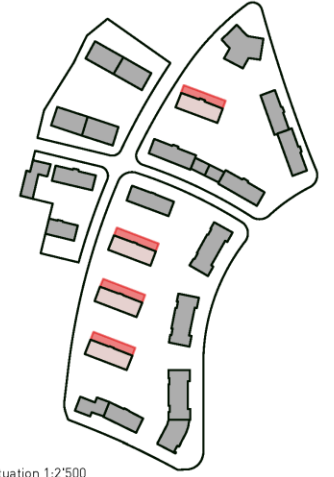


Obergeschoss



Erdgeschoss

Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Typ 2, nordseitiger Anbau



Situation 1:2'500

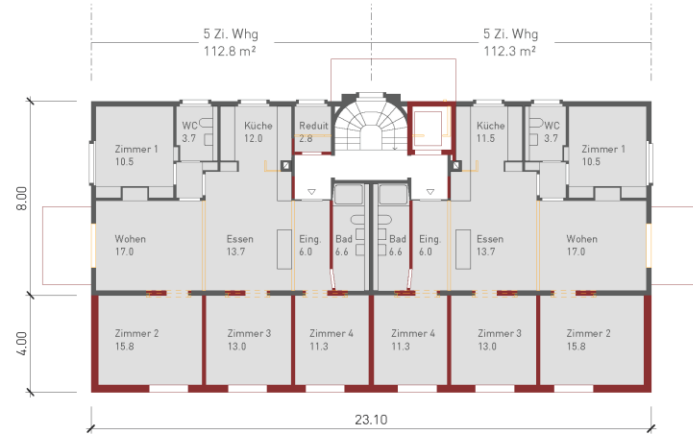
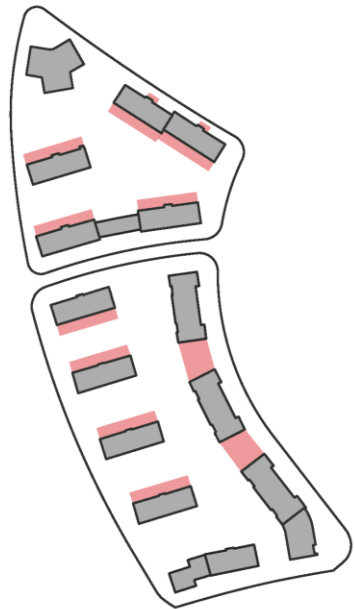
Wohnungsspiegel Typ 2 pro Gebäude:

Fröschmattstrasse 3-9					
	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi
EG			1 Stk.	1 Stk.	
OG			1 Stk.		1 Stk.
DG			1 Stk.		1 Stk.
<b>Total</b>			<b>3 Stk.</b>	<b>1 Stk.</b>	<b>2 Stk.</b>

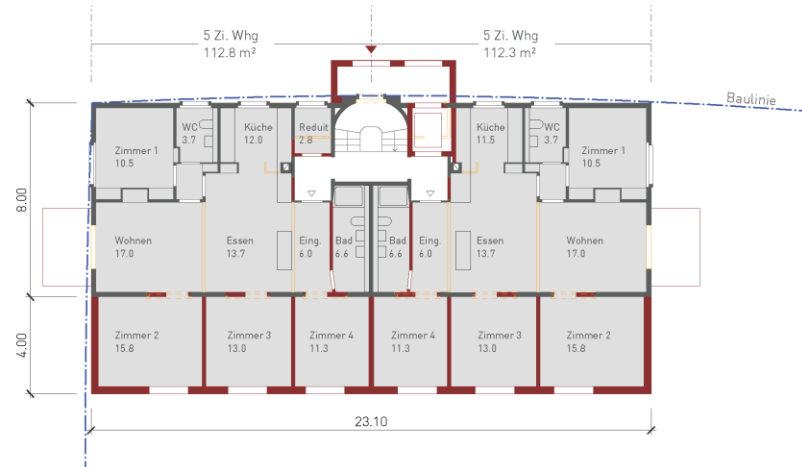


# Arbeitsschritt II

## Entwicklungsmöglichkeiten

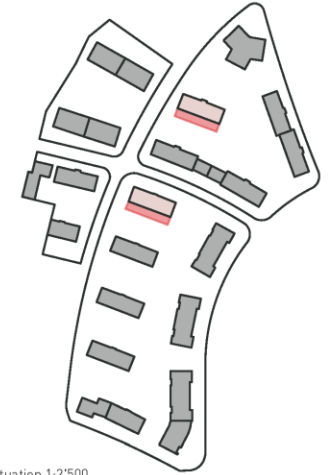


Obergeschoss



Erdgeschoss

Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Typ 2, südseitiger Anbau



Situation 1:2'500

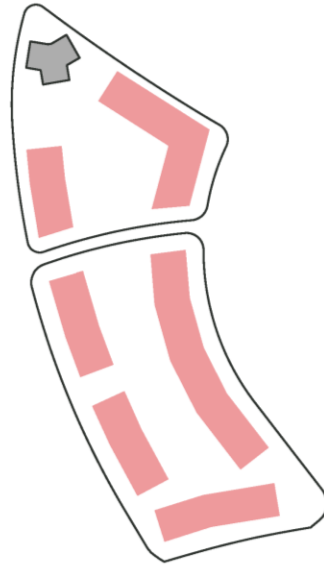
Wohnungsspiegel Typ 2 pro Gebäude:  
 Fröschmattstrasse 3 und Grossackerstrasse 3

	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6-Zi
EG				2 Stk.	
OG				2 Stk.	
DG				2 Stk.	
<b>Total</b>				<b>6 Stk.</b>	



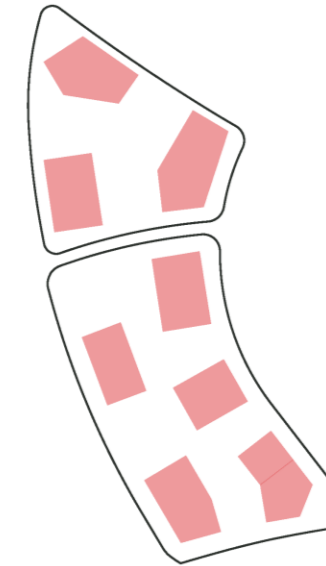
### Arbeitsschritt III

Ersatzneubau innerhalb Bauordnung

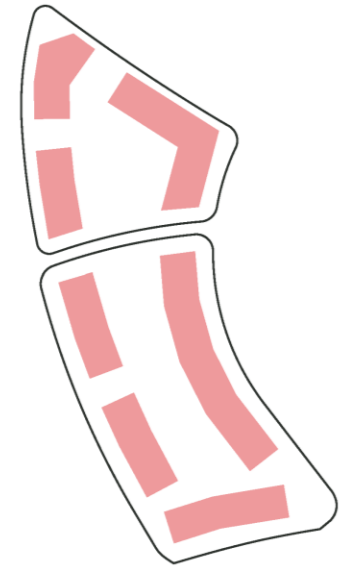


### Arbeitsschritt IV

Ersatzneubau Planungsverfahren



Punktbebauung



Zeilenbebauung



**Zeilenbebauung**

2 Geschosse & Attika

Gebäudetiefe = 14.50 / 15.50 m

**Städtebauliche Setzung**






Das Projekt zeigt unter Anwendung des Art. 75 BauG einen städtebaulichen Lösungsvorschlag zur Ausschöpfung der durch das Richtprojekt vorgegebenen maximalen GFZo von 1.06. Die Zeilenbebauung mit vorwiegend Ost-West-Ausrichtung und einer Gebäudetiefe von 15.50 Meter hat entsprechend der Bauordnung zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Zwischen den Häuserzeilen liegt ein hofartiger Aussenraum mit altem Baumbestand. Die Grossackerstrasse teilt den Aussenraum in zwei Teile. Es wäre anzustreben, dass dieser Strassenabschnitt für den motorisierten Verkehr gesperrt und zur Spielstrasse umfunktioniert würde. Die Gebäudezeile an der Bottigenstrasse bildet den südlichen Abschluss des Aussenraums und vermindert die Lärmbelastung durch die Ausfallstrasse. Ein Ausnutzen des 20%-Bonus ist ohne Erhöhung der Geschossigkeit kaum möglich.

Legende:

-  Baulinie
-  Ersatzneubau mit Grundfläche und Geschosszahl

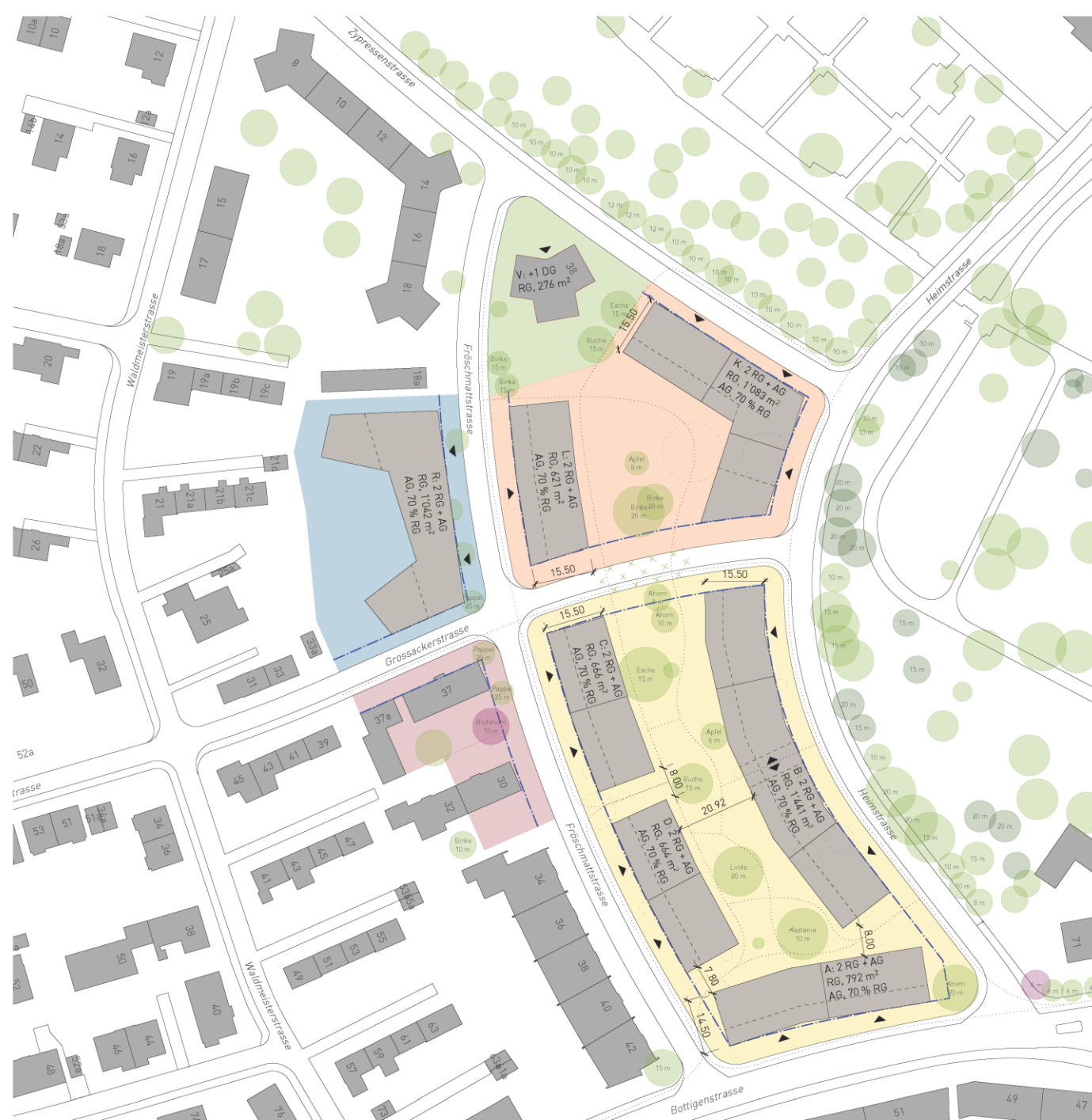
**Kenndaten:**

*Bei der Berechnung der GfZo wurde kein Abzug für AGF (z.B. Loggien, Wintergärten, Eingangsbereiche mit Aussenklima) vorgenommen.  
 Die effektive Ausnutzung wird deshalb tiefer ausfallen.*

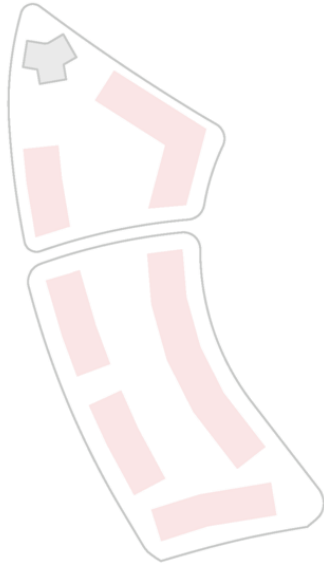
Baufeld	Verdichtung in %	GfO max.	GFZo max.
 Süd	91%	9'620 m <sup>2</sup>	1.14
 Nord	66%	4'601 m <sup>2</sup>	1.04
 Zypressenstr. 38	33%	1'104 m <sup>2</sup>	0.80
<b>Bearbeitungsperimeter</b>	<b>77%</b>	<b>15'325 m<sup>2</sup></b>	<b>1.08</b>
 Süd-West	0%	888 m <sup>2</sup>	0.59
 Nord-West	40%	2'813 m <sup>2</sup>	1.03
<b>Betrachtungsperimeter</b>	<b>65%</b>	<b>19'026 m<sup>2</sup></b>	<b>1.03</b>



Mst. 1:1'000

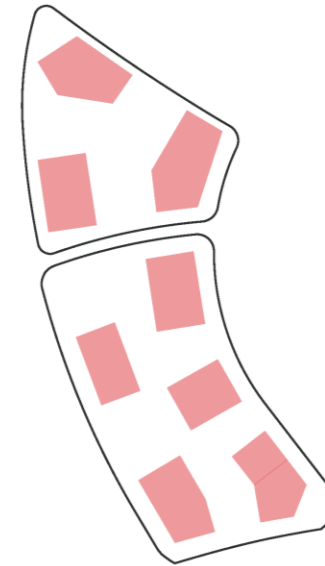


Ersatzneubau innerhalb Bauordnung

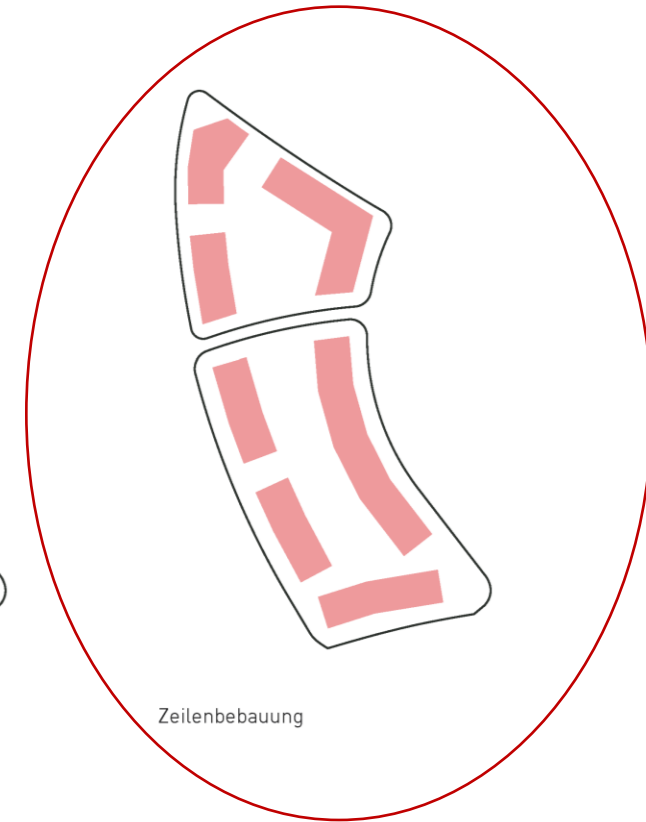


## Arbeitsschritt IV

Ersatzneubau Planungsverfahren



Punktbebauung



Zeilenbebauung

**Zeilenbebauung**

4-6 Geschosse

Gebäudetiefe = 13.50 / 14.50 m



**Städtebauliche Setzung**

Die Zeilenbebauung entlang den Perimeter umschliessenden Strassen bildet im Zwischenraum einen hofartigen Aussenraum mit altem Baumbestand. Die an den Friedhof angrenzenden Gebäude mit sechs Geschossen tragen massgebend zur hohen Dichte der Überbauung bei, ohne dass Nachbarn dadurch beeinträchtigt werden. Die kleineren, viergeschossigen Gebäude schaffen einen Übergang zur kleinmasstäblicheren Bebauungsstruktur des benachbarten Winterhaldequartiers. Die Gebäudezeile an der Bottigenstrasse bildet den südlichen Abschluss des Aussenraums und vermindert die Lärmbelastung durch die Ausfallstrasse. Die den Perimeter querende Grosseckerstrasse wird in diesem Abschnitt für den motorisierten Verkehr gesperrt und zur Spielstrasse umgestaltet.

Legende:

- Baulinie rechtskräftig
- Baulinie der Logik folgend ergänzt
- Ersatzneubau mit Grundfläche und Geschosszahl

**Kenndaten:**

*Bei der Berechnung der GfO wurde kein Abzug für AGF (z.B. Loggien, Wintergärten, Eingangsbereiche mit Aussenklima) vorgenommen.  
 Die effektive Ausnutzung wird deshalb tiefer ausfallen.*

Baufeld	Verdichtung in %	GfO max.	GFZo max.
Süd	210%	15'628 m <sup>2</sup>	1.86
Nord	190%	8'012 m <sup>2</sup>	1.81
Zypressenstr. 38	172%	2'252 m <sup>2</sup>	1.62
<b>Bearbeitungsperimeter</b>	<b>200%</b>	<b>25'892 m<sup>2</sup></b>	<b>1.82</b>
Süd-West	0%	888 m <sup>2</sup>	0.59
Nord-West	0%	2'004 m <sup>2</sup>	0.73
<b>Betrachtungsperimeter</b>	<b>149%</b>	<b>28'784 m<sup>2</sup></b>	<b>1.56</b>



Mst. 1:1'000








## Arbeitsschritt V: Vertiefen Zeilenbebauung Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker Freiraum & Erdgeschossnutzungen






Der gemeinsame Hof dient als Aufenthalts- und Begegnungsort. Die im Hof sowie an der Heimstrasse angeordneten Gebäudezugänge und die Erschliessung der Einstellhalle über den Hof begünstigen informelle Begegnungen zwischen den Bewohnern und fördern dadurch die Nachbarschaft sowie die Identifikation mit der Genossenschaft. Der Hof bietet neben Aufenthaltsbereichen für seine Bewohner auch die nötigen Kinderspielplätze und die grosse Ballspielfläche. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über einen privaten, direkt zugänglichen Grünraum.

In Hauseingangsnähe stehen jeweils etwas mehr als zwei gedeckte Veloabstellplätze pro Wohnung zur Verfügung. Die Einstellhallenzufahrten sind dezent an der Fröschmattstrasse platziert. Die den Perimeter querende Grossackerstrasse wird für den MIV gesperrt und zur Spielstrasse umfunktioniert. Die Besucherparkplätze an der Zypressen- und der Heimstrasse sind an der Peripherie der Überbauung angeordnet.

Für den Warenumschlag [Umzug] ist die Zufahrt zu den Hauseingängen der Gebäude an der Fröschmatt- und Bottigenstrasse gewährleistet.

### Legende:

-  Wegnetz Langsamverkehr
-  Ballspielfläche (Art. 46 BauV)
-  Gemeinschaftlich genutzte Aussenräume
-  Privater Grünraum Erdgeschosswohnung
-  375 gedeckte Veloparkplätze

Nutzungsmix	Anzahl	Anteil
 Gewerbe/Ateliers/Kita	685 m <sup>2</sup>	
 2-Zi-Whg	45-55 m <sup>2</sup>	29 17%
 3-Zi-Whg	85-95 m <sup>2</sup>	49 29%
 4-Zi-Whg	100-110 m <sup>2</sup>	45 26%
 5/6-Zi-Whg	115-125 m <sup>2</sup>	48 28%
<b>Total Wohnungen</b>	<b>171</b>	<b>100%</b>



Mst. 1:1'000





Arbeitsschritt V: Vertiefen Zeilenbebauung  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Untergeschosse, Einstellhallen & Veloabstellplätze

**Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge**

**Vorgabe**

Gemäss Art. 51 BauV	0.5 bis 2.0 PP/Whg	
0.5 x 171 Whg =		86 PP
Gemäss Art. 54a BauV*	0.3 PP/Whg	
0.3 x 171 Whg =		52 PP
385 m <sup>2</sup> Gewerbe**		3 PP

\*In Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept dürfen die 0.5 PP/Whg unterschritten werden. / \*\*gem. Art. 52 BauV: 3 - 13 PP

**Projekt**

Einstellhalle Nord:	klein   erweitert	20   36 PP
Einstellhalle Süd:	klein   erweitert	40   54 PP
Parkplätze im Freien:		11 PP
<b>Total</b>	<b>0.4   0.6 PP/Whg</b>	<b>71   101 PP</b>

**Anzahl Veloabstellplätze (VAP)**

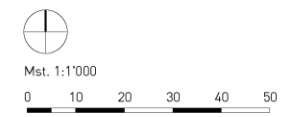
**Vorgabe**

Gemäss Art. 54c BauV:	mind. 2 VAP/Whg*	
2 x 171 Whg =	342 VAP, davon 171 gedeckt	
Mobilitätskonzept**:	1 VAP gedeckt pro Zimmer	
1 x 454 Zimmer =	454 VAP, alle gedeckt	
385 m <sup>2</sup> Gewerbe*** =	14 VAP, davon 7 gedeckt	

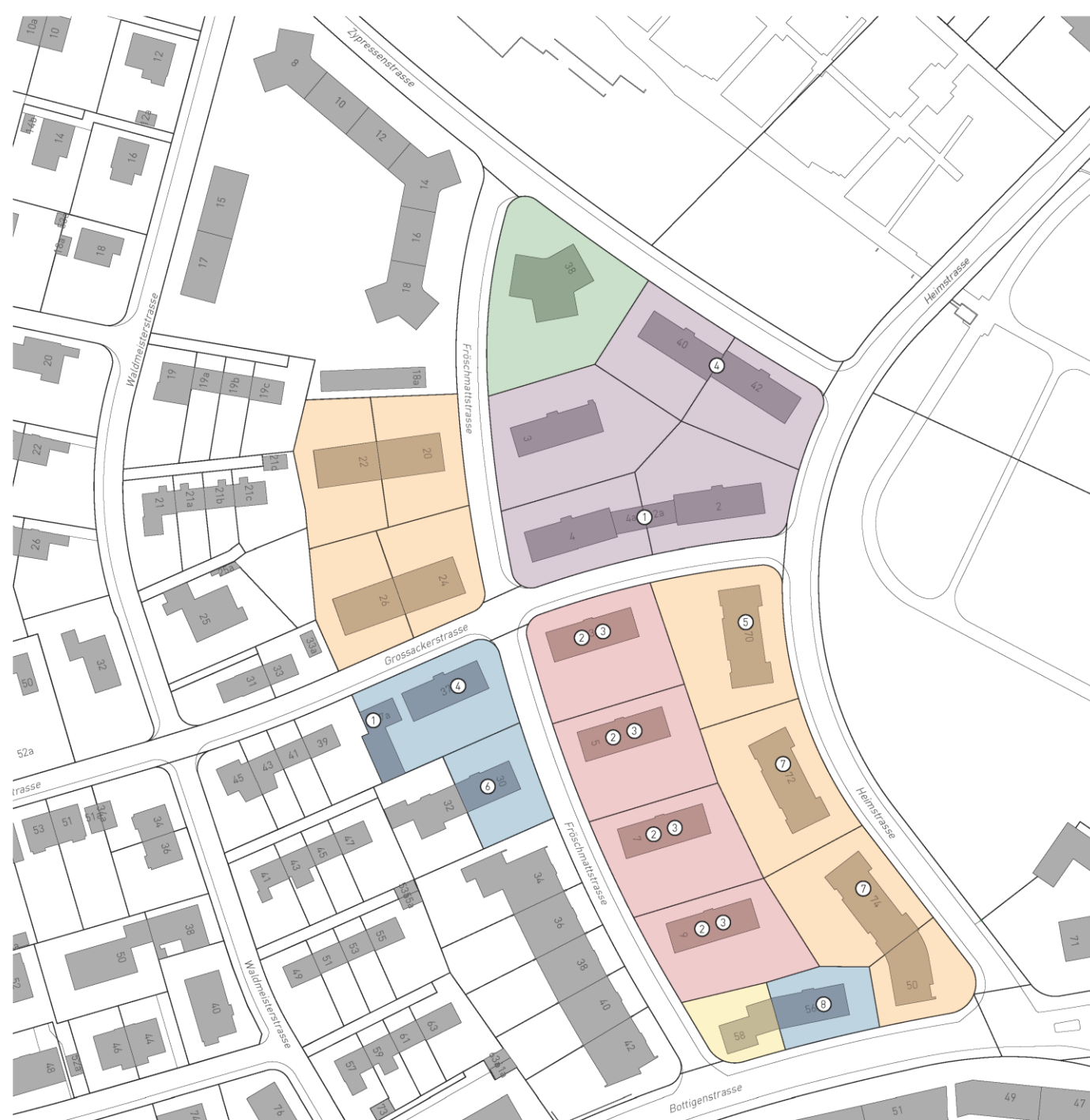
\*Davon mindestens die Hälfte gedeckt / \*\*Je nach Mobilitätskonzept. Annahme vgl. Ue0 Warmbächliweg / \*\*\*gem. Art. 54c BauV

**Projekt**

Velounterstände:	375 VAP,	gedeckt
Veloparkplätze im Freien:	60 VAP,	undeckt
<b>Total</b>	<b>435 VAP, davon 375 gedeckt</b>	



Arbeitsschritt II: Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Bausubstanz + Sanierungen/Umbauten



Baujahr	Erneuerungsbedarf
vor 1920	hoch
1947	eher hoch (PVK mittel/tief)
1948	hoch
1949	hoch
1950	eher hoch
1955	hoch

Baugesuche bis heute:

- ① 1951/56/65 Bau Garage
- ② 1980 Gebäudeisolation
- ③ 1990/91 Anbau Balkon
- ④ 1992/93 Fassadenänderung
- ⑤ 1994 Totalsanierung + Ausbau DG
- ⑥ 1997 Sanierung + Anbau Balkon
- ⑦ 1999/2000 Umbau Fenster + Küche
- ⑧ 2009 Umbau Dachgeschoss



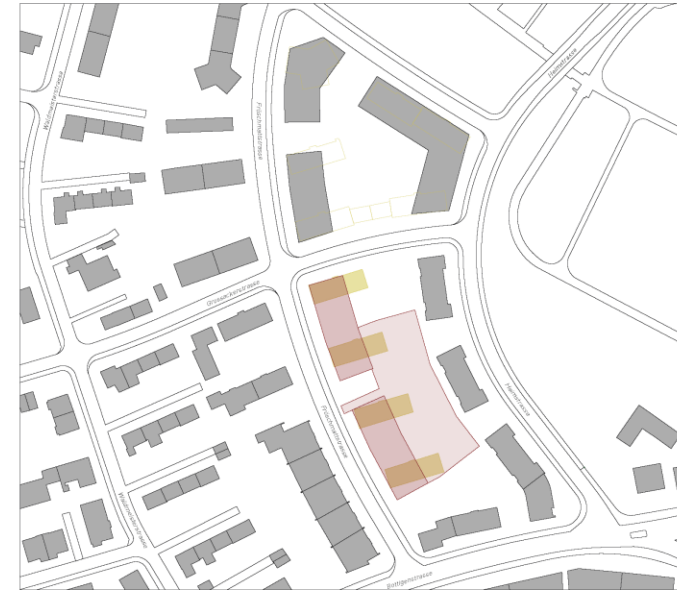
Mst. 1:1'000



Arbeitsschritt V: Vertiefen Zeilenbebauung  
 Machbarkeitsstudie Siedlung BG Pro Familia Kirchacker  
 Etappierung



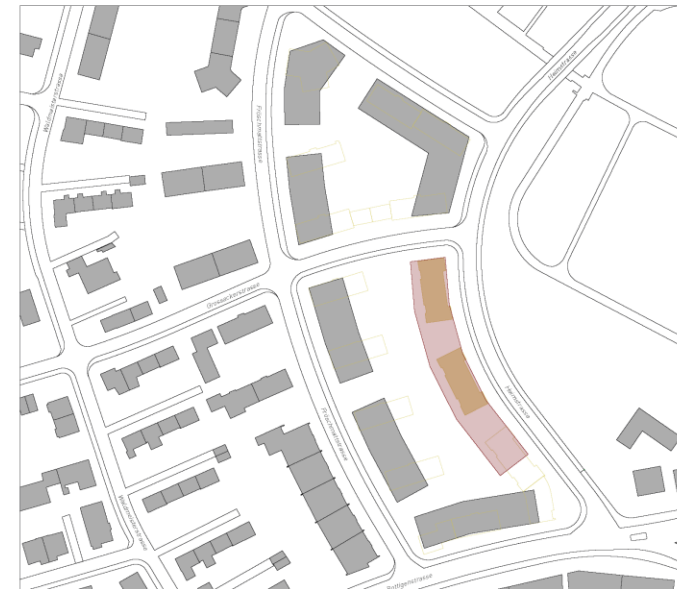
Etappe 1



Etappe 2a



Etappe 2b



Etappe 3

Baufeld Nord: Etappe 1	Abbruch	Neubau	Differenz
Wohnungen	48	74	+26
Gedeckte Parkplätze	6	36	+30
GfO	3'400 m <sup>2</sup>	9'590 m <sup>2</sup>	+6'190 m <sup>2</sup>

Baufeld Süd: Etappe 2a	Abbruch	Neubau	Differenz
Wohnungen	24	32	+8
Gedeckte Parkplätze		54	+54
GfO	2'230 m <sup>2</sup>	4'440 m <sup>2</sup>	+2'210 m <sup>2</sup>

Baufeld Süd: Etappe 2b	Abbruch	Neubau	Differenz
Wohnungen	17	14	-3
GfO	1'500 m <sup>2</sup>	2'540 m <sup>2</sup>	+1'040 m <sup>2</sup>

Baufeld Süd: Etappe 3	Abbruch	Neubau	Differenz
Wohnungen	14	51	+37
GfO	1'290 m <sup>2</sup>	7'560 m <sup>2</sup>	+6'270 m <sup>2</sup>

Total	Abbruch	Neubau	Differenz
Wohnungen	103	171	+68
Gedeckte Parkplätze	6	90	+84
GfO	8'420 m <sup>2</sup>	24'130 m <sup>2</sup>	+15'710 m <sup>2</sup>

Legende:

- Neubau
- Abbruch
- Bestand

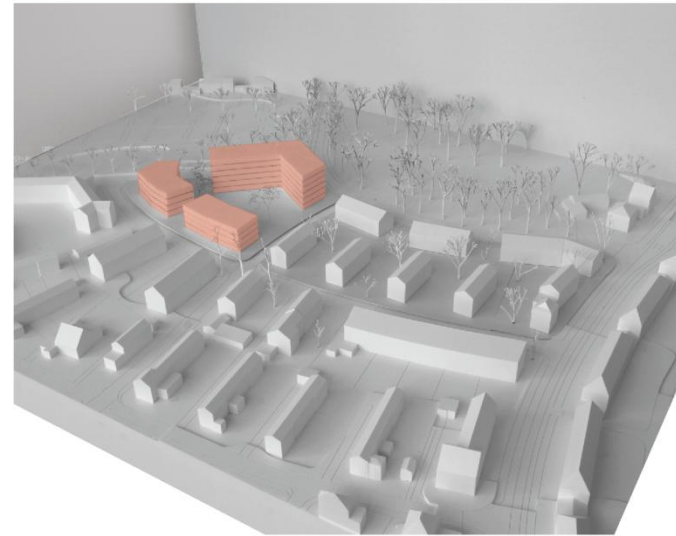


Mst. 1:2'000

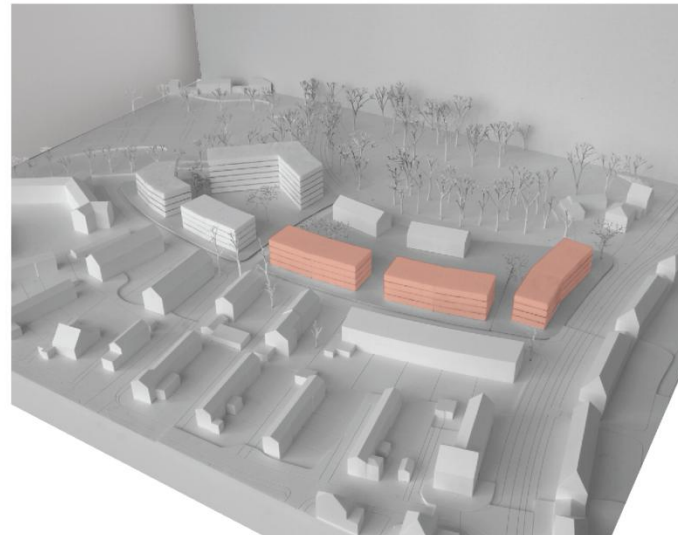




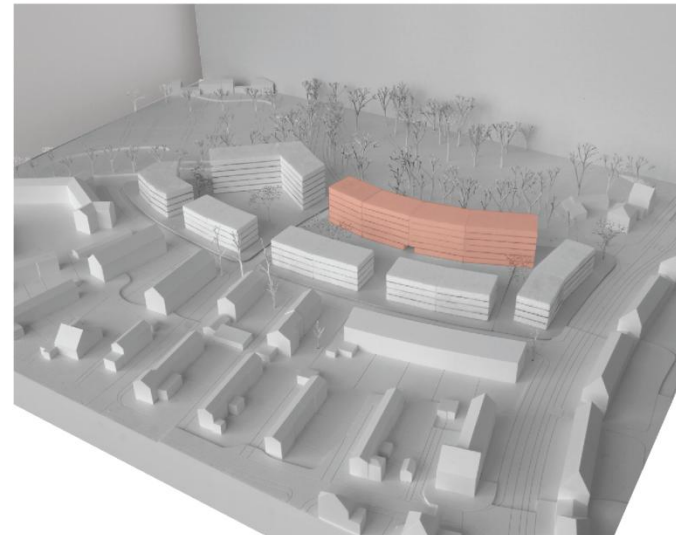
Bestand



1. Etappe



2. Etappe



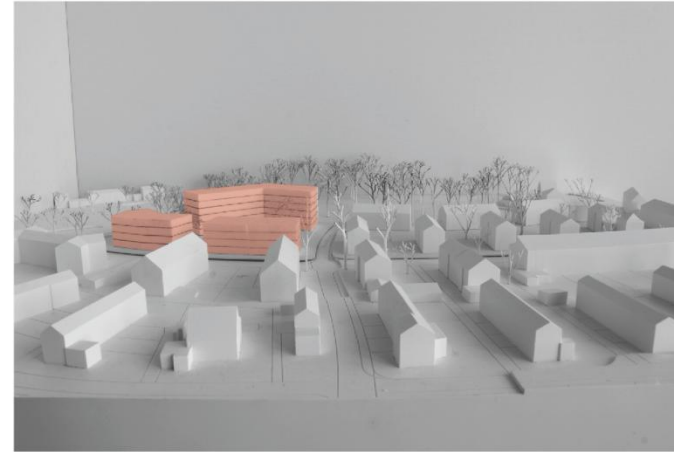
3. Etappe







Bestand



1. Etappe



2. Etappe

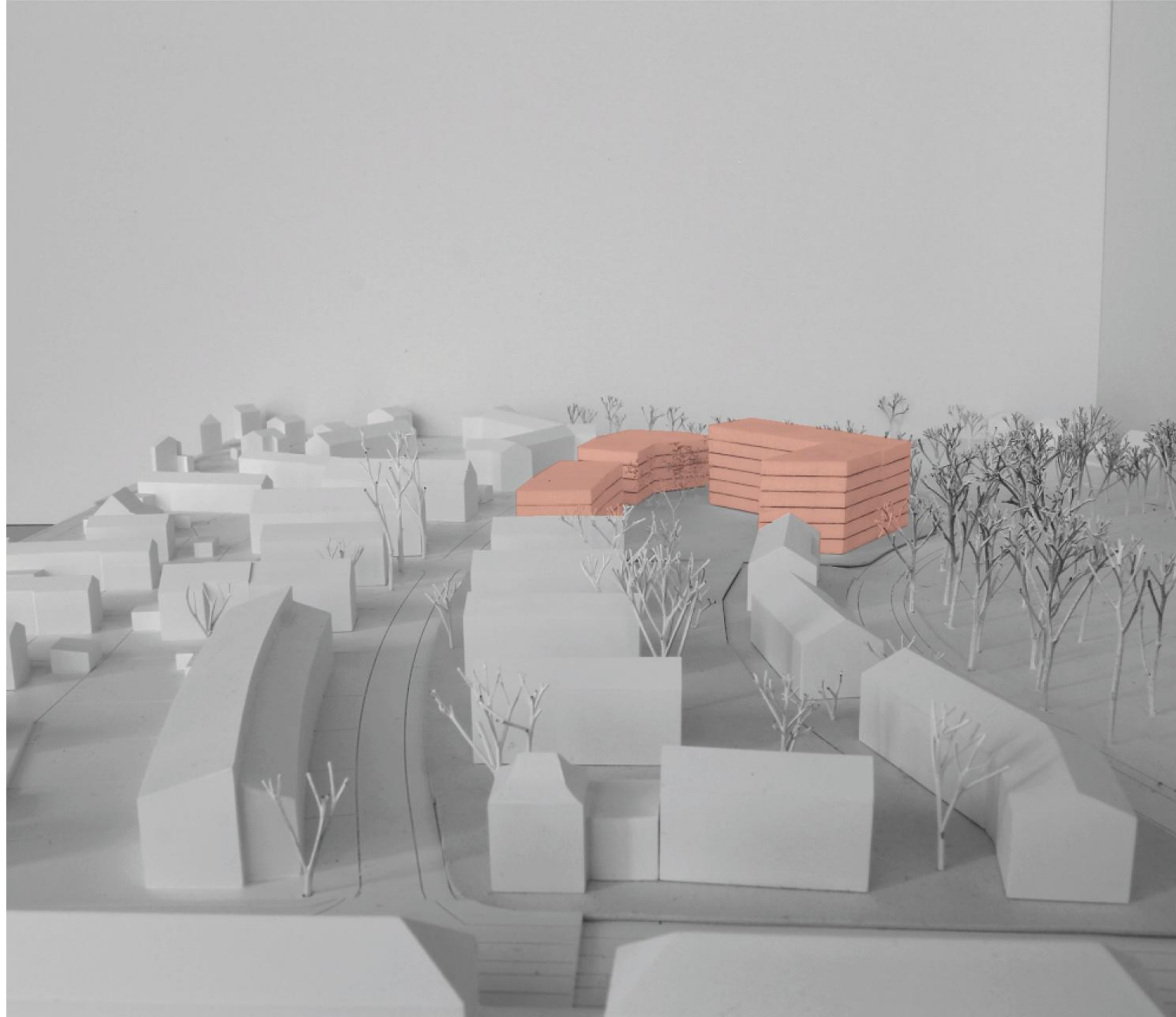


3. Etappe



# Fazit

- **angemessene Verdichtung**
  - Verdoppelung Wohnungen
  - Verdreifachung Fläche
  - Wohnungsmix für alle
- **etappiertes Vorgehen**
  - Ersatzangebote sichergestellt
  - Angebotsvielfalt sofort
  - Zusätzliche Parkierung
  - Abstimmung auf Partner
- **Langfristig Nachhaltig**
  - ökonomisch klüger
  - Vielfalt an Generationen
  - barrierefrei



# 6 Zielsetzung und Zusammenarbeit Stadt Bern

Philipp Wigger, Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung



6.11.2020

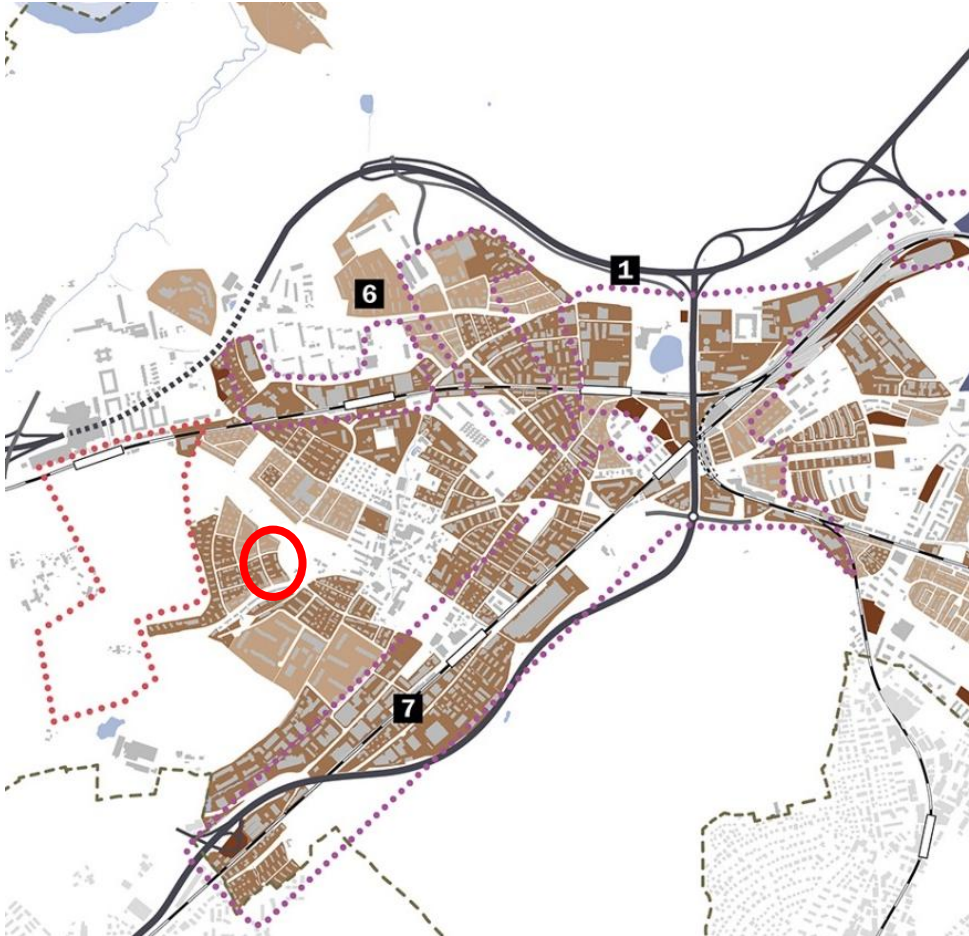


Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker



35

## 6 Zielsetzung Stadt Bern



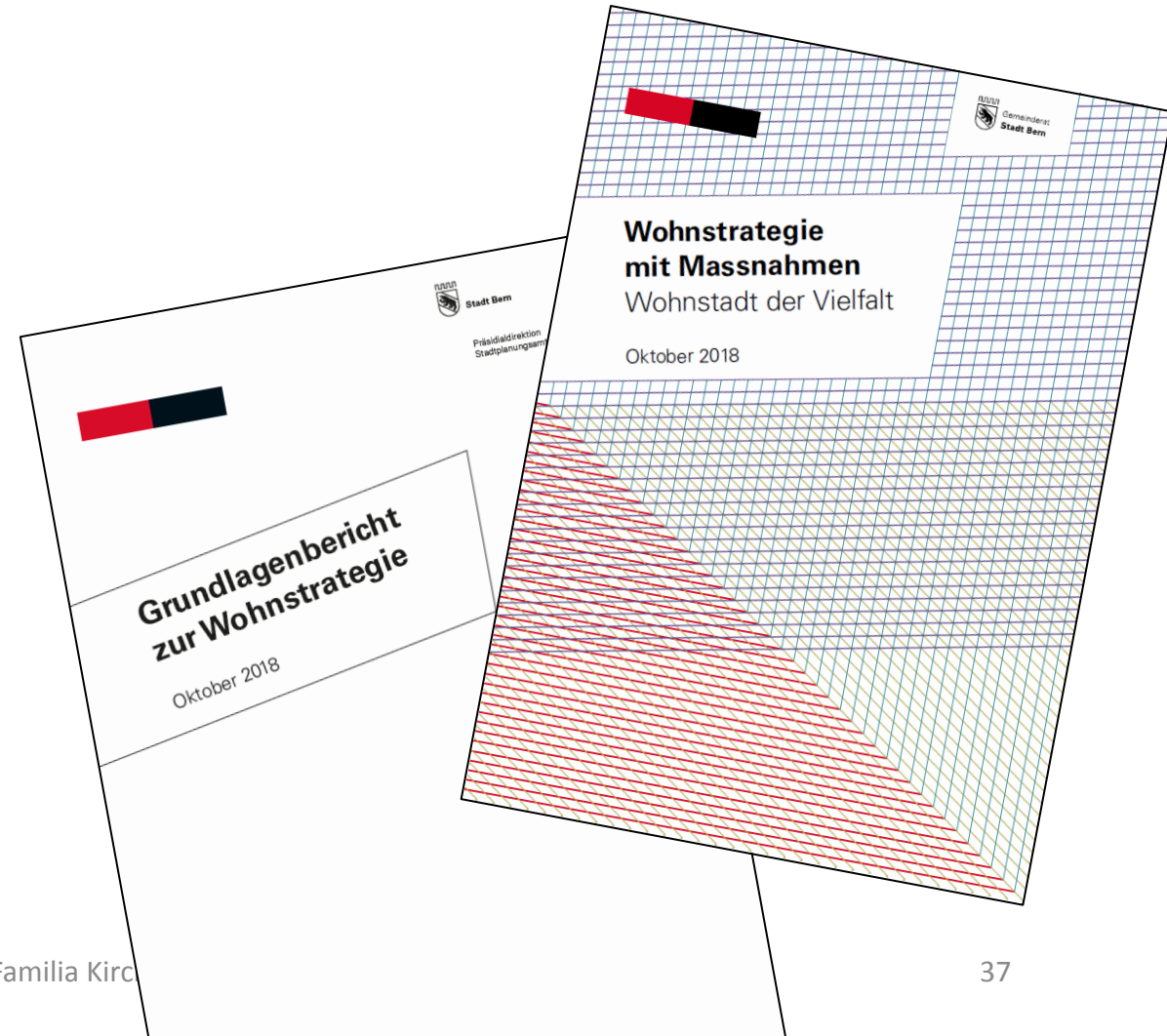
### Stadtentwicklungskonzept Bern STEK 2016

- Bevölkerungswachstum bis 2030:  
+ 12%
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Areal Kirchacker: «Dynamisches  
Gebiet» -> «Umstrukturieren und  
Erneuern»

# 6 Zielsetzung Stadt Bern

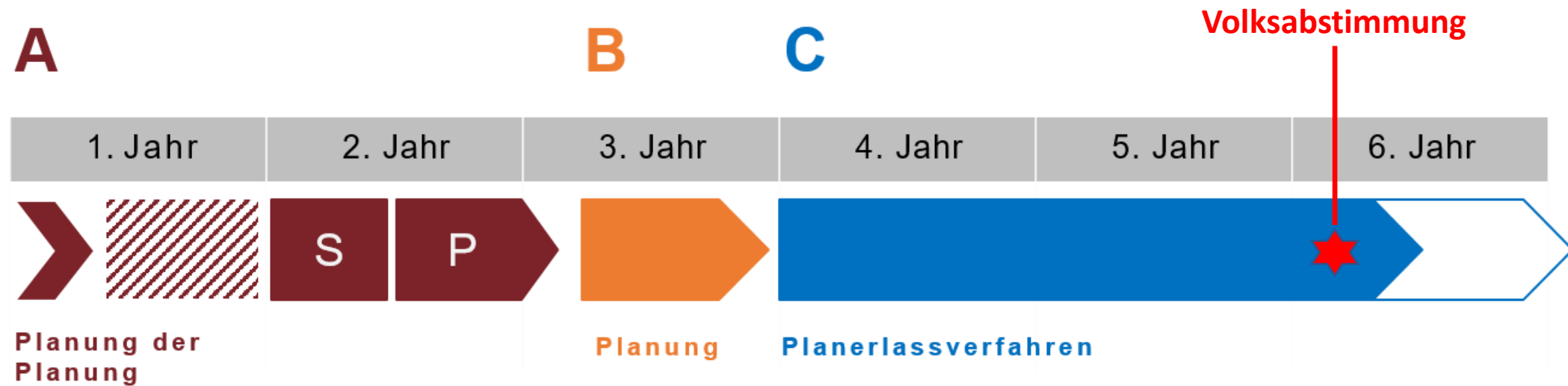
## Wohnstrategie Stadt Bern

- Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus
- Erhöhung des Anteils an grossen (Familien-)Wohnungen
- Zentrale Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger



# 6 Zusammenarbeit mit Stadt Bern

## Planung in 3 Phasen A B C



# Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker

Sie können sich informieren:

- auf <https://pro-familia-kirchacker.ch>
  - Antworten auf Ihre Fragen (FAQ)
  - Dokumentation des heutigen Abends (Präsentationen, Auszug aus Machbarkeitsstudie, Tabellen, Kennzahlenblätter u.v.m.)

... und mit der Gelegenheit zum Feedback

- via **Hotline: 031 751 17 34** (Robert Gugger)
- **mit dem Projektleiter in 5er Gruppen**  
unter strengen hygienischen Vorschriften, Anmeldung über die Hotline

# Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker

Danke, dass Sie uns zugehört haben und merci/grazie für Ihr Vertrauen.

Gute Nacht.