

# Hauptstadt- Genossenschaft

Gemeinsam bauen  
und wohnen!

13. Februar 2020

**Die Hauptstadt-Genossenschaft stellt sich vor**

# Ziele heutiger Anlass

- Informieren über Hauptstadt-Genossenschaft und Planung Viererfeld
- Fragen beantworten, diskutieren, Ideen austauschen
- Start der Partizipation, Info über weiteres Vorgehen

# Team

Ursula Marti  
Rudolf Wachter  
Lea Gerber  
René Schwyter  
Jürg Sollberger  
Claudia Thiesen  
Christian Vogt

Tobias Willimann  
Ilja Fanghänel



# Ablauf

17.00	Begrüßung und Einstieg
17.10	Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld
17.30	Entstehungsgeschichte der HGB
17.40	Ziele und Konzept der HGB
18.00	Fragen aus dem Publikum
18.30	Postersession mit Apéro
Ca. 19.30	Ende

# Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld



# Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld

2016	Abstimmung Kauf Viererfeld
2017	Wohn- und Arealstrategie
2018	Wettbewerb Städtebau
2019/20	Masterplanung



# Ausblick

Herbst 2020	Voraussichtlich Abstimmung Rahmenkredit / Abgabe Baurecht
2021/22	Planungsinstrumente rechtskräftig
2023	Baubeginn Infrastruktur
2025	Baubeginn erste Etappe/Park
2027	Fertigstellung erste Etappe
Ca. 2037	Abschluss Gesamtprojekt

# Entstehungsgeschichte der HGB

- Eine Initiative von Wohnbau-  
genossenschaften Bern-Solothurn
- Vorbereitungen durch die  
Spurgruppe (GdG) 2017/18
- Gründung HGB im August 2018
  - Rund 30 Gründungsmitglieder  
(gemeinnützige Bauträger)



[www.wbg-beso.ch](http://www.wbg-beso.ch)

# Was seit der Gründung geschah

2018/19	Aufbau Genossenschaft und Erarbeitung Konzept
Juli 2019	Eingabe Konzept bei der Stadt
Sept. 2019	Zusammenarbeitsvereinbarung Stadt-HGB
Winter 2019/20	Zwei Workshops mit der Stadt – zwei weitere folgen
Winter 2019/20	Start partizipative Veranstaltungen

# Unser Konzept



Download unter [www.hauptstadt-genossenschaft.ch](http://www.hauptstadt-genossenschaft.ch)

Hauptstadt-  
Genossenschaft  
Gemeinsam bauen  
und wohnen!

# Ziele der HGB

- Bündeln der gemeinnützigen Kräfte
- Realisieren der ersten gemeinnützigen Etappe VF/MF (150-200 Whg.)
- Kooperative Projektentwicklung mit drei Schwerpunkten:
  - Partizipation unterschiedlicher Gruppen
  - Günstiger Wohnraum
  - Resiliente Gebäude - bereit für den Klimawandel und gesellschaftliche Veränderungen
- Nachbarschaftsorientierten Wohnraum inkl. neuen Wohnformen schaffen
- Ausstrahlung und Vernetzung Quartier

# Akzent soziale Nachhaltigkeit

## **Mitgestaltung durch drei Anspruchsgruppen in der Planung:**

- a. Einfach erreichbare Einzelpersonen und Gruppen -> heute anwesend
- b. Schwer erreichbare Einzelpersonen und Gruppen -> Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen
- c. Berner Genossenschaften (Gründungsmitglieder)

➤ **Hoher Grad an Autonomie der Bewohnenden im Betrieb**

# Akzent wirtschaftliche Nachhaltigkeit

## Günstig bauen:

- Design to cost: **1700.-** (exkl. NK) für 4.5 Zimmerwhg. mit 95m<sup>2</sup>
- Unterschiedliche Massnahmen für günstiges bauen und tiefen Wohnflächenverbrauch (z.B. Reduktion Privaträume, dafür mehr Gemeinschaftsräume)
- Abgabe Wohnungen an soziale Institutionen und ev. an die Stadt (GüWR-Wohnungen)

# Akzent ökologische Nachhaltigkeit

## Resiliente Gebäude:

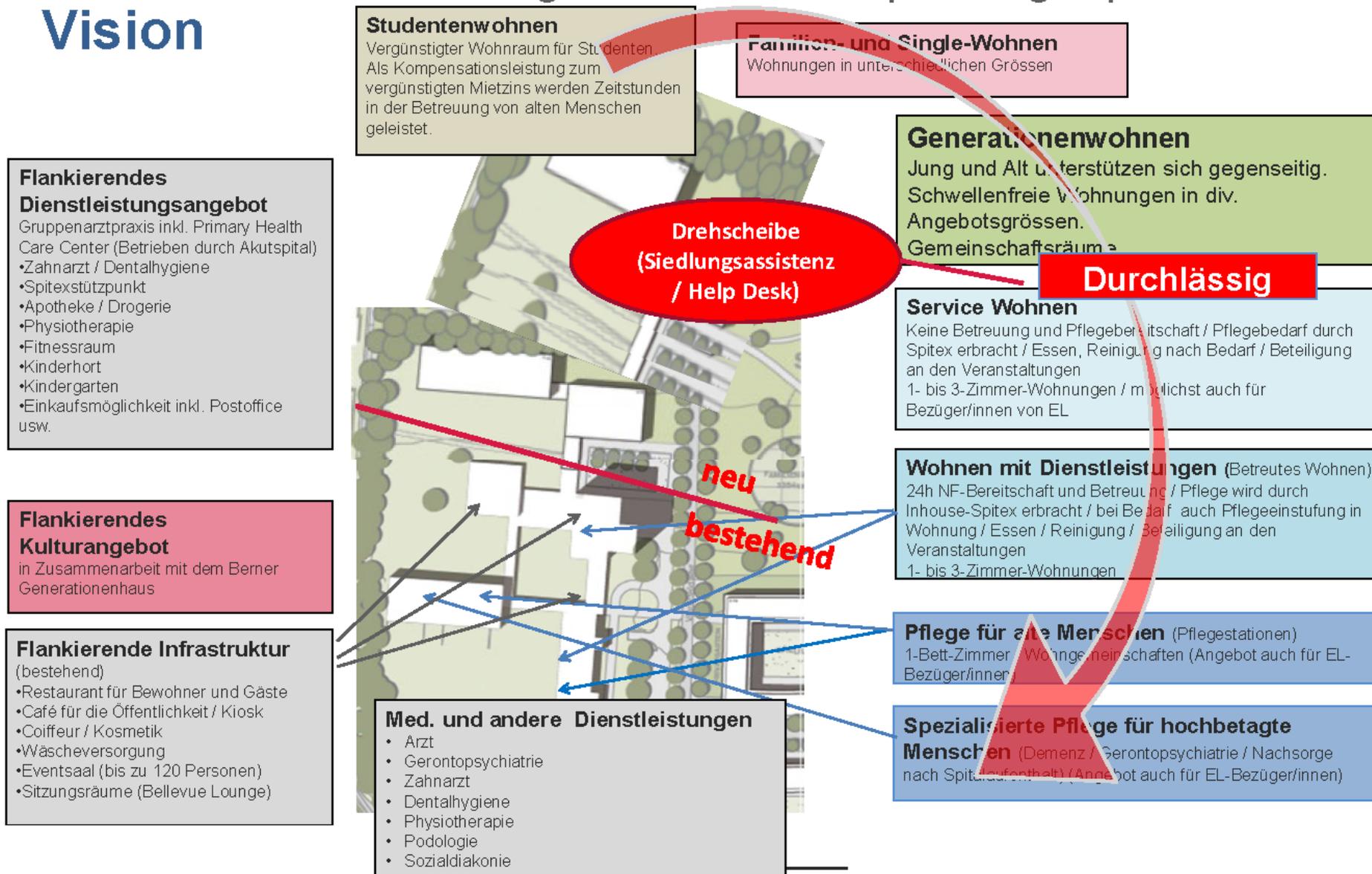
- Beitrag gegen weitere Klimaerwärmung leisten
- Gleichzeitig Gebäude gegen Hitzesommer, Stürme u.a. wappnen
- Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an zukünftige Wohnbedürfnisse ermöglichen (Nutzungsflexibilität)

# Vielfältige Kooperationen

- Politik und Verwaltung Stadt Bern
- Andere Bauträger im Viererfeld/Mittelfeld
- Genossenschaften aus Bern und Umgebung
- Interessierte Öffentlichkeit und zukünftige Bewohnende/Gewerbetreibende
- Soziale und integrative Institutionen
- Forschung und Entwicklung
- Quartierinstitutionen
- Interessegemeinschaft «Wohnen im Viererfeld»

# Wohnen im Viererfeld – fürs ganze Leben – Beispiel Burgerspittel

## Vision



Modellvorstellung - Vision

# Finanzierung

## **Aufbau Genossenschaft (2018-21):**

- Entwicklungsbeiträge Gründungsmitglieder
- Beiträge Stiftungen sowie öffentliche Fördergelder wie Citoyenneté (EKM) etc.

## **Projektentwicklung (2022-27):**

- Anteilscheine/Darlehen Mitglieder
  - Darlehen Dritte
  - Stadt Bern(?)
  - Finanzierungsinstrumente Bund/Verband
  - Fremdmittel (Hypothek; ca. 80%)
- Grobe Kostenberechnung für 200 Wohnungen siehe Konzept

# Vermietungsstrategie

Wohntypen	Vergabezeitpunkt	Ungefähre % der Wohnfläche
Soziale Institutionen (und ev. GüWR)	Ab Reservationsvereinbarung (2021)	15%
«Projekte mit Pioniercharakter»	Konzeptausschreibung vor der effektiven Projektentwicklung (ca. 2022?), Vergabe durch Jury	25%
Einzelne Wohnungen	Ca. 1 Jahr vor Bezug (2026), Vergabe durch Vermietungskommission	60%

- Verteilung auf unterschiedliche Gebäude noch unklar (abhängig Zuteilung Stadt)
- Ziel: Im Betrieb wird es **ein gemeinsames Projekt** mit unterschiedlichen Wohnformen

# Öffnung für Einzelmitglieder

- **Beitritt und Mitarbeit frühestens ab 2021 möglich** (nach Abschluss Reservationsvereinbarung)
- **Die Wohnungen werden frühestens 2026 vermietet** (es wird auch keine Warteliste geführt)
- Gruppen mit innovativen Wohnkonzepten können jedoch **bereits früher ein Konzept einreichen** (Zeitpunkt Ausschreibung noch offen, ca. 2022?)

# Ausblick

- |         |   |
|---------|---|
| 2020    | Weitere zwei Workshops mit Stadt  |
| 2020/21 | Weitere Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen für die drei Anspruchsgruppen (Infos per Newsletter) |
| 2021    | Abschluss Reservationsvereinbarung (voraussichtlich)  |
| 2021-26 | Öffnung für Einzelmitglieder und partizipative Projektentwicklung   |
| 2027    | Bezug (aktuelle Annahme der Stadt)  |

# Fragen aus dem Publikum

# Postersession und Apéro

## Drei Themenposter:

A: Bereits organisierte Gruppen

B: Engagement fürs Viererfeld bzw. für die HGB

C: Anregungen divers (Poster und «leere Wand»)

➤ Bedürfnisanalyse für unsere weitere Planung

# Hauptstadt- Genossenschaft

Gemeinsam bauen  
und wohnen!