sgf Bern
Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein

Der neue Zähringer: ein Wohnnetz für Frauen 60+

Zähringerstrasse 13/15, 3012 Bern

Erneuerung und Weiterentwicklung der Liegenschaften

Erfahrungsbericht 2018 bis 2022

sgf Bern
Fischerweg 3, 3012 Bern
info@sgfbern.ch
Tel. 031 305 22 55

Begegnungszone Treppenhaus: Viel Licht und Raum.

4
Der neue Zähringer
Das Wichtigste auf einen Blick

6
Das Alterswohnangebot der Zukunft
Gute Nachbarinnen sind wichtig

8–9
Die Planungsschritte
Sorgfältig und umfassend

10–19
Die Realisation
«Werterhalt plus»

20–21
Der sgf Bern als gemeinnütziger Wohnbauträger
Dem preiswerten Wohnraum für Frauen 60+ verpflichtet

22
Kooperation
Zusammenarbeit ausgebaut

24
Lernprozess und Empfehlungen
Best Practice

Der neue Zähringer
Das Wichtigste auf einen Blick

Der sgf Bern bietet an der Zähringerstrasse 13 und 15 in 3012 Bern in seinem fünfgeschossigen Hauptgebäude, dem zweigeschossigen Mittelbau und dem dreigeschossigen Querbau innovatives und zentrales Wohnen in guter Nachbarschaft für Frauen ab 60 Jahren. Mit der Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Liegenschaft hat er dafür den Grundstein gelegt. Gemeinschaftsräume, ein multifunktionaler Raum sowie offene Arbeitsplätze bieten Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten. Die Investitionen betrugen 6 Millionen Franken.

Vor 60 Jahren realisierten die Pionierinnen des sgf Bern an der Zähringerstrasse 13 und 15 ein «Wohnheim für Betagte». Dies war ein für die damalige Zeit neues Angebot für selbstständiges Wohnen im Alter. 2018 bis 2021 schrieb der sgf Bern die Geschichte mit einer umfassenden Erneuerung weiter – wiederum mit viel Innovation.

Erschwingliche Wohnungen in Zentrumsnähe

Es stehen neu 24 Wohnungen und 2 Clusterwohnungen bereit. Der Wohnungsmix ist mit mehrheitlich kleineren Wohnungen auf Einzelpersonen ausgerichtet. Weil der sgf Bern das Prinzip der Kostenmiete (d. h. die Mietzinse sind so angesetzt, dass die Einnahmen die Kosten decken) verfolgt, können 90 Prozent der Wohnungen sowie die Zimmer in den Clusterwohnungen von Frauen gemietet werden, die Ergänzungsleistungen beziehen. Der sgf Bern ermöglicht jedoch nicht nur günstigen Wohnraum für ältere Frauen in der Stadt – eine Mangelware –, sondern bietet auch schönen Wohnraum: Die Wohnungen zeichnen sich durch gute Grundrisse aus.

Tragfähiges Nachbarschaftsnetz

Neue, grosse Gemeinschaftsräume auf zwei Stockwerken dienen als Begegnungsorte für die Mieterinnen. Ein Fitnessraum und ein Gästezimmer ergänzen das Angebot. Der multifunktionale Raum, offene Arbeitsplätze und das neue Restaurant sorgen für eine Öffnung der Liegenschaften zum Quartier hin. Architektur und Konzept unterstützen auf diese Weise die Entstehung eines tragfähigen Nachbarschaftsnetzes, sodass die Wohnautonomie der Mieterinnen möglichst lange erhalten bleibt. Die Liegenschaft verfügt zudem über einen grosszügigen Garten mit Hochbeeten für Blumen, Kräuter und Gemüse. Rückkehrende und neue Mieterinnen wurden zur Mitgestaltung der gemeinsam genutzten Räume eingeladen. Sie bauen eine Hauskultur auf, planen Aktivitäten, bringen sich in städtischen und quartierbezogenen Projekten ein.

Neu mit Clusterwohnungen

Im Attikageschoss an der Zähringerstrasse 15 (Hauptgebäude) und im EG bis 2. OG an der Zähringerstrasse 13 (Querbau) – einer Art Town House – entstanden eine 4½- und eine 5½-Zimmer-Clusterwohnung für drei bzw. vier Mieterinnen. Die Wohnungen sind so konzipiert, dass jede Mieterin zusätzlich zu ihrem eigenen Zimmer über ein eigenes Bad mit Dusche/WC verfügt, das sie direkt von ihrem Zimmer her betreten kann. Den Wohn- und Essbereich, die Küche und den Eingangsbereich nutzen die Mieterinnen gemeinsam. Das Motto dieser Wohnform: ein Zimmer bezahlen, eine Wohnung nutzen. Damit sich interessierte Frauen kennenlernen konnten, organisierte der sgf Bern Vernetzungsanlässe.

Kennzahlen

Wohneinheiten: 31	
Zähringerstrasse 15	
4	1-Zimmer-Whg (28 m²)
17	2-Zimmer-Whg (43 bis 51 m²)
2	3-Zimmer-Whg (67 und 74 m²)
1	Clusterwohnung für drei Personen im Attikageschoss mit Terrasse
2	Wohnungen sind neu rollstuhlgängig
2	Gemeinschaftsräume mit Waschmaschine und Tumbler im 1. und 3. Stock
1	Fitnessraum
1	Gästezimmer
Restaurant: 80 Innen- und 52 Aussenplätze	
Zähringerstrasse 13	
1	Clusterwohnung für vier Personen mit Garten
1	3-Zimmer-Whg für Studentinnen
1	Multifunktionaler Raum für 40 Personen
4–6	Co-Working-Arbeitsplätze
	Sonnenterrasse
	Garten

Markantes dreiteiliges Gebäude aus den 50er Jahren erhalten.

Der dritte Gemeinschaftsraum; der gemeinsame Garten.

Das Alterswohnangebot der Zukunft
Gute Nachbarinnen sind wichtig

Mit der Frage, welche Alterswohnangebote in Zukunft gefragt sein werden, setzte sich der sgf Bern im Rahmen seiner Studien zur Sanierung der Liegenschaften und deren Nutzung intensiv auseinander. Die Siedlung an der Ecke Zähringerstrasse/ Hallerstrasse in Bern, 1956 vom sgf Bern erbaut, erforderte eine Erneuerung und Weiterentwicklung mit Einbezug neuer Wohnformen. Die technischen Anlagen waren sanierungsbedürftig, die Zugänge nur ansatzweise hindernisfrei. Die Wohnungsgrössen entsprachen zum Teil nicht mehr den Ansprüchen von Frauen 60+ an selbstständiges Wohnen. Zudem wurden die Einzelzimmer im Attikageschoss des Hauptgebäudes aufgrund fehlender sanitärer Einrichtungen nicht mehr als Wohn-, sondern als Büroräume genutzt. Weiter waren die drei Gebäudeteile nicht miteinander verbunden und Räumlichkeiten für soziale Interaktionen untereinander und mit der Nachbarschaft fehlten weitgehend. In die Überlegungen einbezogen wurden auch Fachpersonen des Kompetenzzentrums Alter der Stadt Bern, der Pro Senectute und Trägerschaften mit Erfahrung im Thema.

In guter Nachbarschaft

Menschen wollen in einem normalen Umfeld alt werden und möglichst spät in eine Pflegeinstitution übersiedeln. Ganz besonders die Babyboomer (Jahrgänge 1955 bis 1970), die es sich gewohnt sind, ihr Leben selbst zu gestalten. Ein tragfähiges Nachbarschaftsnetz und das Knüpfen von Kontakten sind zentrale Voraussetzungen für selbstständiges Wohnen. Die Architektur hat dies zu berücksichtigen und Möglichkeitsräume zu schaffen. Dies sind Aussen- und Innenräume, die vielfältig bespielbar sind und Mitwirkung ermöglichen. Kurz: Gefordert sind inspirierende Wohnformen, die den sozialen Austausch fördern und so einer Vereinsamung entgegenwirken.

Privat, gemeinschaftlich, öffentlich

Der sgf Bern entwickelte seine dreiteilige Liegenschaft so weiter, dass sich eine aktive Nachbarschaft herausbilden kann. Ab 2020 respektive 2021 wurden 24 Wohnungen und 2 Clusterwohnungen vermietet. Nachbarschaftlicher Austausch wird jedoch in der gesamten Liegenschaft grossgeschrieben: Neben den Waschküchen auf zwei Etagen entstanden Gemeinschaftsräume. Sie sind eine Art Wohnzimmer, in denen man sich unkompliziert treffen kann. Die Mieterinnen können zudem einen Fitnessraum und ein Gästezimmer nutzen. In den unteren Geschossen sorgen ein Restaurant sowie ein Mehrzweckraum und Co-Working-Spaces für eine Öffnung nach aussen hin, was Kontakte zur Quartierbevölkerung fördert. Alle Wohneinheiten sind preiswert und werden an Frauen 60+ vermietet. Der sgf Bern bekennt sich damit zu seiner Philosophie, auch Frauen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen bezahlbaren und zugleich zeitgemässen Wohnraum in der Stadt anzubieten.

Mitwirkung

Die gemeinschaftliche Wohnform «Cluster» wurde im Rahmen von zwei öffentlich ausgeschriebenen Workshops bearbeitet. Das Interesse war gross. Es nahmen rund 80 interessierte Frauen 60+ teil. Sie diskutierten angeregt, knüpften Kontakte und brachten Ideen ein. Dem sgf Bern war es wichtig, die positiven wie auch die kritischen Rückmeldungen der Frauen zu sammeln, um daraus wichtige Erkenntnisse für die Ausgestaltung und die Zuordnung der Räume zu gewinnen. So zeigte sich, dass die vier Clusterzimmer im Attikageschoss zu klein bemessen waren und Privatraum gegenüber der gemeinsam genutzten Fläche stärker gewichtet werden musste. Aus diesem Grund wurde diese Clusterwohnung nicht wie ursprünglich vorgesehen an vier, sondern nur an drei Frauen vermietet. Das vierte «Clusterzimmer» mit nur sieben Quadratmetern wurde von einer Mieterin übernommen und wird als Stauraum genutzt. Die Mietpreise wurden entsprechend angepasst.

Die neuen Gemeinschaftsräume wurden erst nach Einzug der Mieterinnen möbliert, so auch der Fitnessraum und das Gästezimmer. Das Interesse an der Mitwirkung beim Möblieren war gross, der Austausch lebendig. Diese Form der Mitgestaltung wirkt sich nun positiv auf die Nutzung aus. Die Räume werden rege genutzt, das Wohnnetz trägt.

Frauen zwischen 29 und 82 Jahren in den Zähringer eingezogen.

Die Planungsschritte
Sorgfältig und umfassend

Der sgf Bern wollte sich einen Überblick über den kurz-, mittel- und langfristigen Handlungsbedarf zur Sanierung der Liegenschaft machen. 2012 gab er deshalb beim Architekten Kurt Stalder eine Grobstudie in Auftrag. Sie hielt fest, dass ab diesem Zeitpunkt in drei bis fünf Jahren mit erheblichen Kosten für eine umfangreiche Sanierung zu rechnen war. Als kritisch wurden vor allem die Haustechnik und der Lift als unverzichtbare Elemente beurteilt. Der Hersteller des Lifts garantierte nach 60 Jahren keine Ersatzteile mehr. Der sgf Bern entschied sich in der Folge, nicht nur die Sanierung der Liftanlage in Angriff zu nehmen, sondern eine umfangreiche Erneuerung und Weiterentwicklung zu prüfen.

Hinzu kam, dass Domicil, ein Unternehmen für betreutes Wohnen, angesiedelt im Grossraum Bern, seit längerer Zeit eine geeignete Liegenschaft im Quartier suchte und Interesse an einer Übernahme zeigte. Daher sollte das Verfahren auch die Gegenüberstellung der Möglichkeiten für den sgf Bern «Wohnen mit Kontakt» und Domicil «Betreutes Wohnen» aufzeigen.

1. Testplanungsstudie zu Neu-, An- oder Umbau

Der sgf Bern entschied sich für die Durchführung einer Testplanungsstudie als geeignetes Instrument um neue Denkansätze zu entwickeln und damit das Spektrum verschiedener Nutzungsmöglichkeiten aufzufächern, sowie deren Umsetzungspotenzial einzuschätzen. Drei Architekturteams zeigten sich bereit, gemeinsam kreative Lösungsmöglichkeiten zu Neu-, An- oder Umbau zu suchen und Strategien für die zukünftige räumliche und inhaltliche Entwicklung der Liegenschaft auszuloten. In einer ersten Phase wurden die Volumetrie und der Städtebau sowie die Nutzung der Liegenschaft überprüft. Dabei wurde eine Gegenüberstellung der Nutzung durch Domicil gemäss Raumprogramm einerseits und durch den sgf Bern andererseits angestrebt. In der zweiten Phase wurde die Machbarkeit der erarbeiteten Ideen aus der ersten Phase überprüft.

Die Begleitgruppe bestehend aus Architekt*innen, dem Vorstand des sgf Bern und dem Vertreter von Domicil, begleitete den Prozess aus Sicht der Fachexpert*innen, Nutzenden und Auftraggebenden kritisch. Im Fokus standen die städtebauliche und gestalterische Qualität, die Funktionalität, die Flexibilität und Grundrissqualität, die Realisier- und Nachvollziehbarkeit, die Nutzungsgerechtigkeit (z. B. hindernisfreies Wohnen), den Umgang mit bestehender Bausubstanz sowie die Investitions- und Betriebskosten.

Der Schlussbericht enthält die Ergebnisse der Testplanungsstudie. Er umfasst die planerischen Entwürfe sowie die Erkenntnisse aus dem Dialog in Form von räumlichen Strategien und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

2. Projektentwicklung

Nach eingehender Prüfung des Schlussberichts zu Neu-, An- oder Umbau der Liegenschaft und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entschied sich der sgf Bern, das Projekt Umbau weiterzuverfolgen und die Liegenschaft auch zukünftig selber zu betreiben. Die Variante Neubau wurde aufgrund eines nachhaltigen Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz und hoher Kosten verworfen. Domicil zog sich in der Folge zurück, da für den Betrieb «Betreutes Wohnen» ein Neubau zwingend gewesen wäre. Die Variante Anbau wurde aufgrund beschränkten Nutzungspotenzials auch verworfen.

Mittels Umbau sollte die Liegenschaft den veränderten Anforderungen an Wohnen im Alter angepasst werden. Der sgf Bern entschied sich für den Erhalt von preiswertem Wohnraum für Frauen 60+. Ziel war es, mit baulichen Anpassungen das selbstständige und hindernisfreie Wohnen mit Kontakt auch in Zukunft sicherzustellen, eine begegnungsfördernde Wohnumgebung, halböffentliche Bereiche und gut zugängliche Aussenräume zu schaffen. Weiter sollten neue Wohnformen (Cluster) wie auch eine Wohnung für Studentinnen realisiert werden. Aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung resultierte, dass der Umbau den strategischen Überlegungen des Wohnens mit Kontakt und dem Anspruch auf günstige Mietzinse am besten entgegenkommt.

3. Vorstudie / Vorprojekt

Drei Berner Architekturbüros wurden eingeladen, zu einer umfassenden Sanierung mit einem Kostendach von 5,9 Millionen Franken Vorstudien zu präsentieren. Die Vorstudie des Ateliers G+S Burgdorf (www.atelier-gs.ch) überzeugte den sgf Bern am meisten, weshalb ihm der Auftrag für ein

Vorprojekt erteilt wurde. Das Team überzeugte durch eine unbefangene Herangehensweise an das Planen in der bestehenden Situation. Es stellte eine Variante «Werterhalt plus» mit einem Ersatzneubau des Hauses 13a als neuem verbindendem Element der Gebäude vor. Ebenso zeigte das Team in seinem Vorgehen auf, dass es das Gebäudeensemble aus den späteren 1950er-Jahren mit seinem unverkennbaren Charakter als Zeitzeugen würdigen und weiterentwickeln würde. Weder das äussere Erscheinungsbild noch die grosszügige Treppenanlage im Innern wurden stark verändert.

Begleitend wurden die Landschaftsarchitekten Hänggi Basler (www.haenggibasler.ch) aus Bern für die Ausarbeitung eines Vorprojektes zur Gestaltung des Aussenraums ausgewählt. Die Stiftung Steinhölzli Bildungswege (steinhoelzli.ch) wurde mit der Entwicklung eines Gastrobetriebskonzepts betraut. Dieses trägt dem neuen Gesamtkonzept der innovativen und sozialen Identität der Liegenschaft Zähringer und dem Leitgedanken des sgf Bern Rechnung.

Die Walder Stiftung würdigte das Projekt als wegweisendes Beispiel für die Integration von Alterswohnungen in innerstädtischen Quartieren mit einem Preisgeld von 20'000 Franken.

4. Entscheid zur Realisation des Projekts «Werterhalt plus»

Den Mitgliedern des Vereins wurden die Herangehensweise, die daraus resultierenden Erkenntnisse und das Vorprojekt im Rahmen einer ausserordentlichen Vereinsversammlung vorgestellt. Die Vorstudien und das Vorprojekt verdeutlichten, dass die verantwortungsvolle Sanierung durch den Verein und eine Weiterentwicklung der Liegenschaften notwendig waren. Eine Ablehnung hätte zur Folge gehabt, dass in den kommenden Jahren mit massiven Kosten für den Ersatz von technischen Anlagen zu rechnen gewesen wäre. Da dieses Vorgehen keine Weiterentwicklung der Siedlung ermöglicht hätte, das Wohnen in der Liegenschaft damit zunehmend an Attraktivität verloren und Leerstände und hohe Nebenkosten zu Ertragseinbussen geführt hätten, wäre dies für den sgf Bern mit einem hohen finanziellen Risiko verbunden gewesen. Dies konnte der Vorstand längerfristig nicht verantworten. Ein Verkauf der Liegenschaft wäre als nächster Schritt geprüft worden.

Die Mitglieder stimmten der Weiterentwicklung der Liegenschaft und den Investitionskosten von 6 Millionen Franken zu.

Prozess im Zeitraffer

2012

Sanierungskonzept zu Lift, Fenster, Restaurantküche

2013/2014

Testplanungsstudie

2015

Projektentwicklung

2016

Vorstudie/Vorprojekt Umbau Zähringerstrasse 13, 13a und 15

Entscheid zur Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Liegenschaften

Preisträger «Gut Wohnen und Leben im Alter» der Walder Stiftung

2017/2018

Bauprojekt/Baubewilligung
Mittelbeschaffung inkl. Fundraising

2019/2020

Sanierung Haupthaus Zähringerstrasse 15 inkl. Restaurant

2020

Bezug der Wohnungen/Clusterwohnung im Dachgeschoss/Gemeinschaftsräume

Eröffnung Restaurant «Hallers brasserie», Eingang Hallerstrasse 33

2020/2021

Abbruch und Neubau Mittelbau Zähringerstrasse 13a

Sanierung Querbau Zähringerstrasse 13

Erneuerung Aussenraum

2021

Abschluss Gesamtsanierung

Bezug Studentinnenwohnung / Clusterwohnung im Querbau

Bezug multifunktionaler Raum/Co-Working

Die Realisation
«Werterhalt plus»

Rolf Grossenbacher, Architekt,
Atelier G+S, Burgdorf

Für die Erfüllung der vorgegebenen strategischen Zielsetzungen war der Ersatz des Mittelbaus von zentraler Bedeutung. Dies erlaubte eine kontrollierte Öffnung gegen aussen und eine grosse Verbesserung der sozialen Interaktionen unter den Mieterinnen. Ein weiterer zentraler Baustein des Sanierungskonzeptes war die Verlängerung des neu rollstuhlgängigen Liftes ins Attikageschoss und die Erstellung von drei neuen, hindernisfreien Wohnungen im Hauptgebäude.

Die flankierenden Gebäude 13 und 15 bilden mit dem mittigen Ersatzneubau den dreiteiligen Komplex der Alterssiedlung. Die bestehenden Bauten wurden möglichst originalgetreu sanft saniert. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus des Hauptgebäudes sind von hoher gestalterischer Qualität. Die stilistischen 50er-Jahre-Elemente des Gebäudes, die den spezifischen Charme ausmachen, wurden aufgefrischt. Der neue Mittelbau wurde strassenseitig mit einer Lochfassade gestaltet. Dadurch nimmt der Neubau den Rhythmus der beiden angebauten Eckbauten auf und verbindet sich mit den Altbauten. Mit der räumlichen Weiterentwicklung öffnet sich die Liegenschaft ins Quartier und lädt die Quartierbevölkerung ein, vielfältige Aktivitäten zu gestalten und Angebote im Haus zu nutzen.

Der kleinere Dachversatz zwischen dem bestehenden dreigeschossigen Eckbau und dem neuen erhöhten Mittelbau entspricht in etwa dem ursprünglich geplanten Dachversatz der Projektpläne von 1955. Obwohl der Mittelbau gegenüber dem Abbruch um circa einen Meter erhöht wurde, ordnet es sich weiterhin stark den Eckbauten unter.

Gebäude Nr. 15

Umbau Dachgeschoss zu einer Clusterwohnung mit drei Wohneinheiten

Rollstuhlgängige Vergrösserung und Ersatz Lift UG bis neu DG

Sanierung Treppenhaus und Restaurationsbetrieb

Einbau von Gemeinschaftsräumen im 1. und 3. OG

Sanfte Sanierungen aller Wohnungen

Gebäude Nr. 13

Ersatzneubau Mittelbau mit niveaugleichem Anschluss ans Hauptgebäude

Gemeinsamer Hauseingang für Mittel- und Querbau

Einbau multifunktionaler Raum mit Terrasse (50 m^2)

Einbau Co-Working (50 m^2)

Einbau Studentinnenwohnung

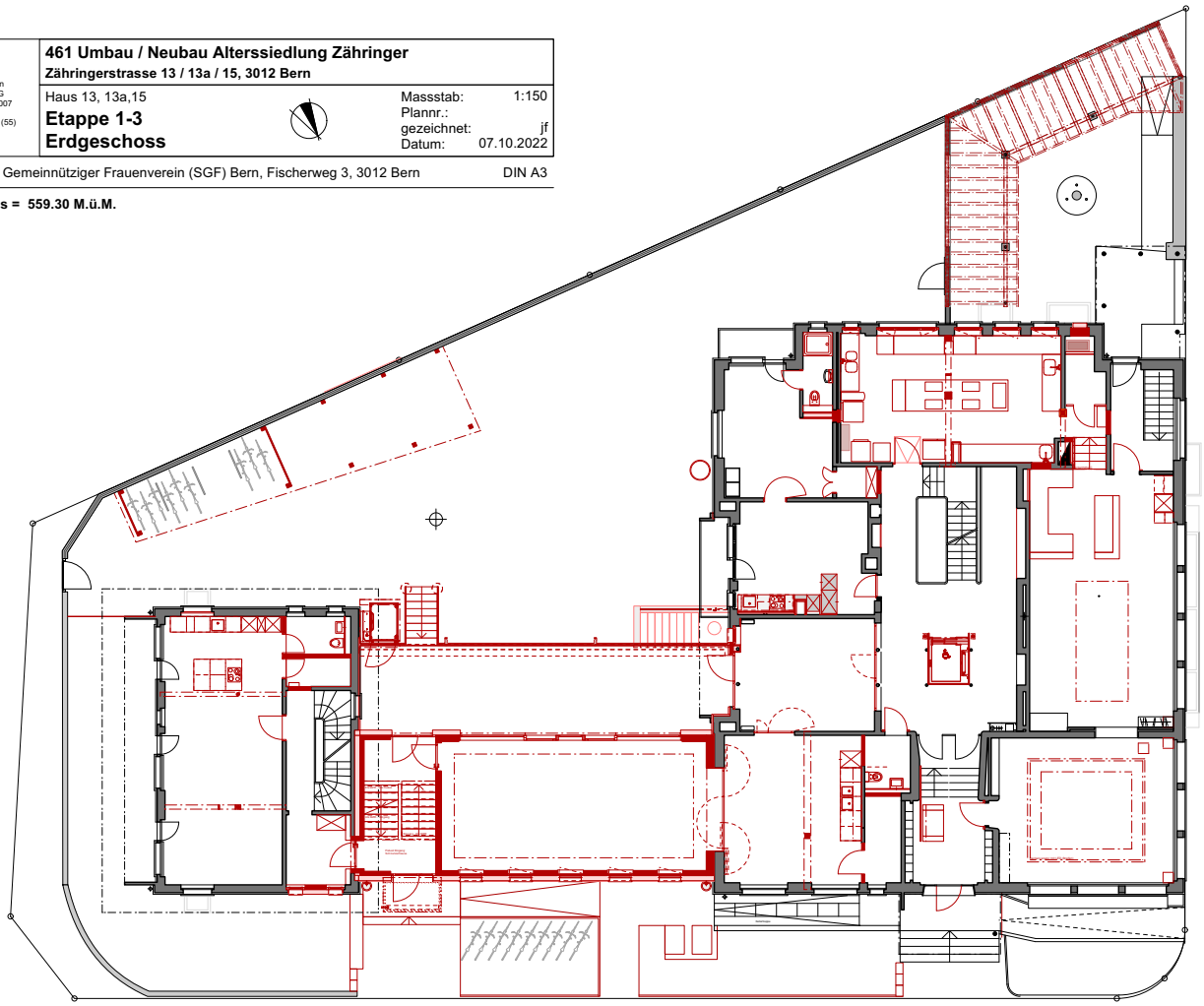
Einbau Clusterwohnung mit vier Wohneinheiten

Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten

Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **Erdgeschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

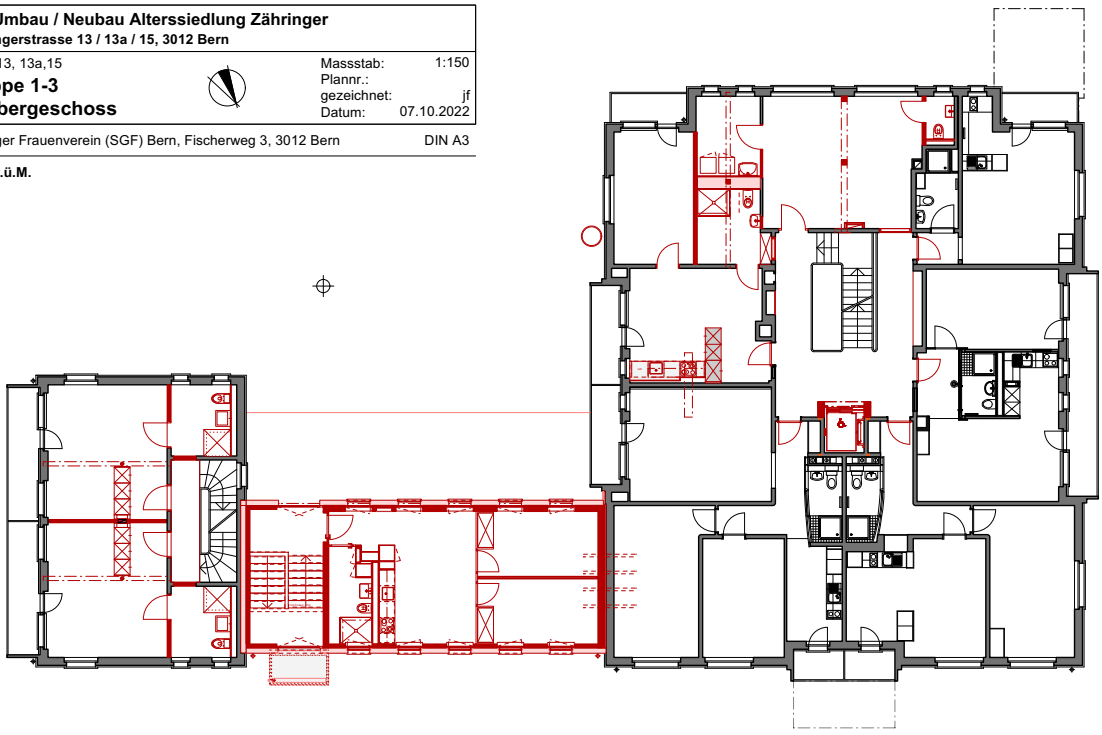
± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **1. Obergeschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

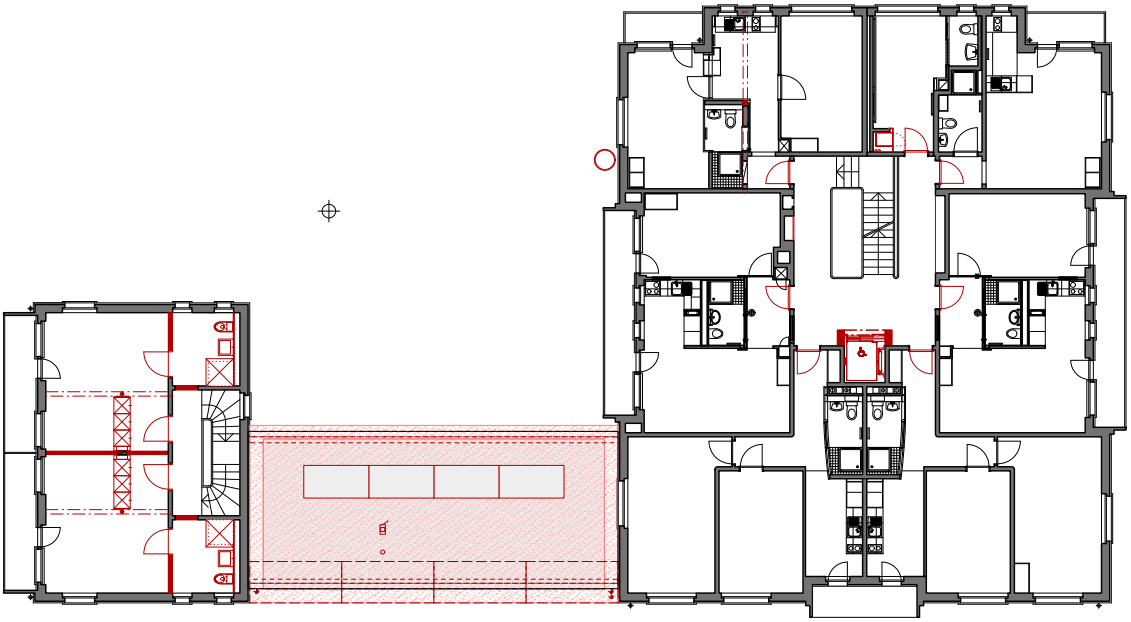
± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **2. Obergeschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

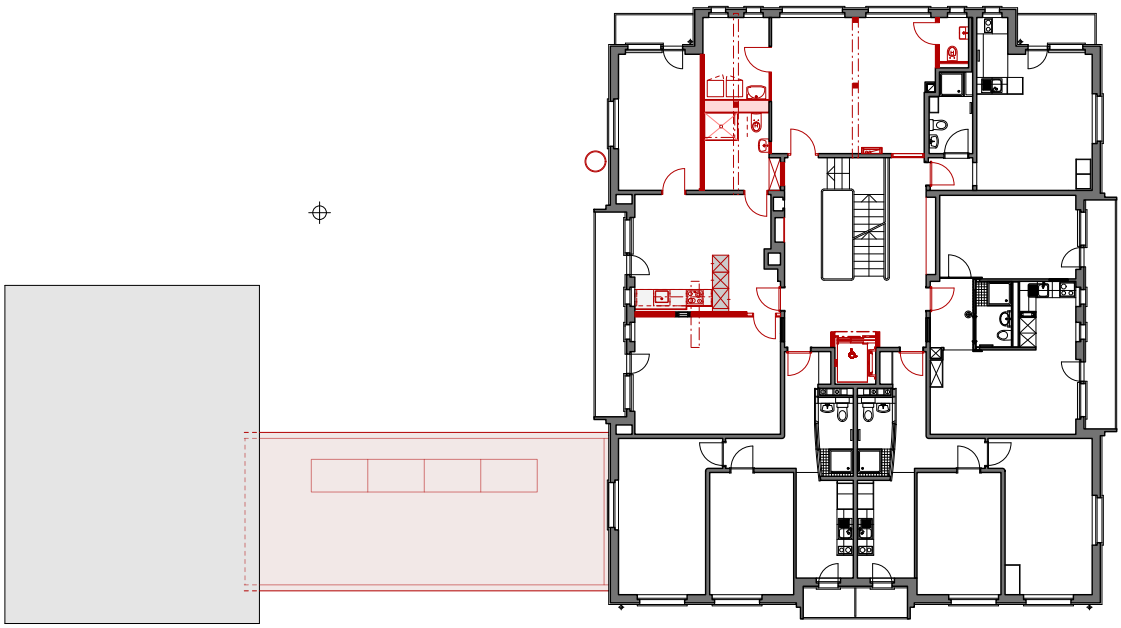
± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **3. Obergeschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

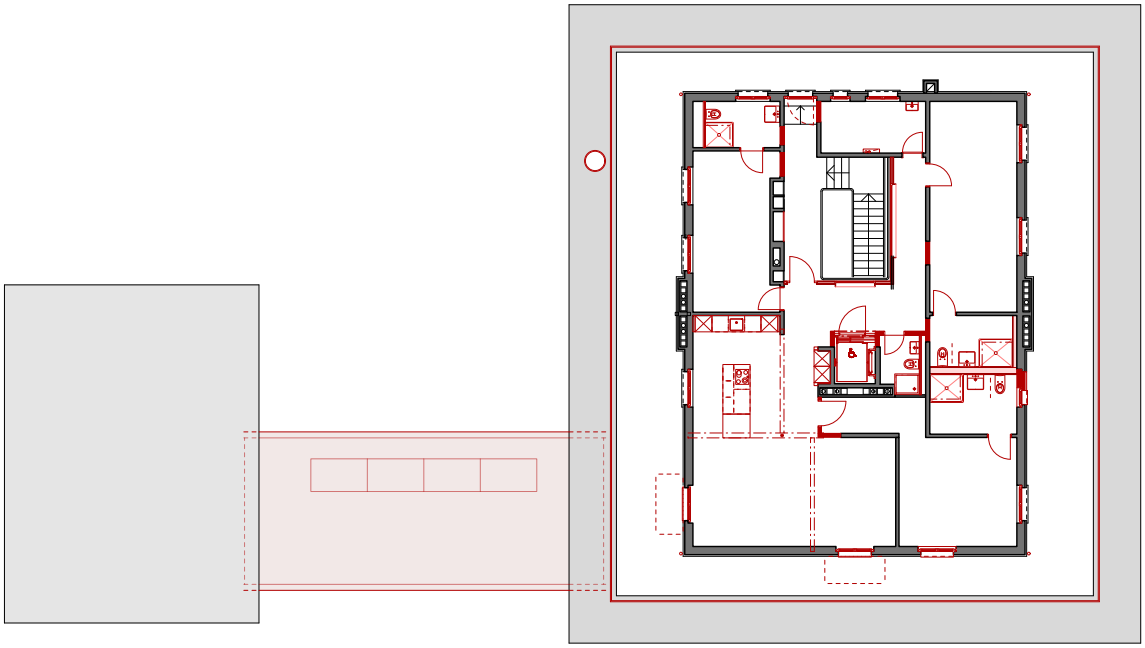
± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **Attikageschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

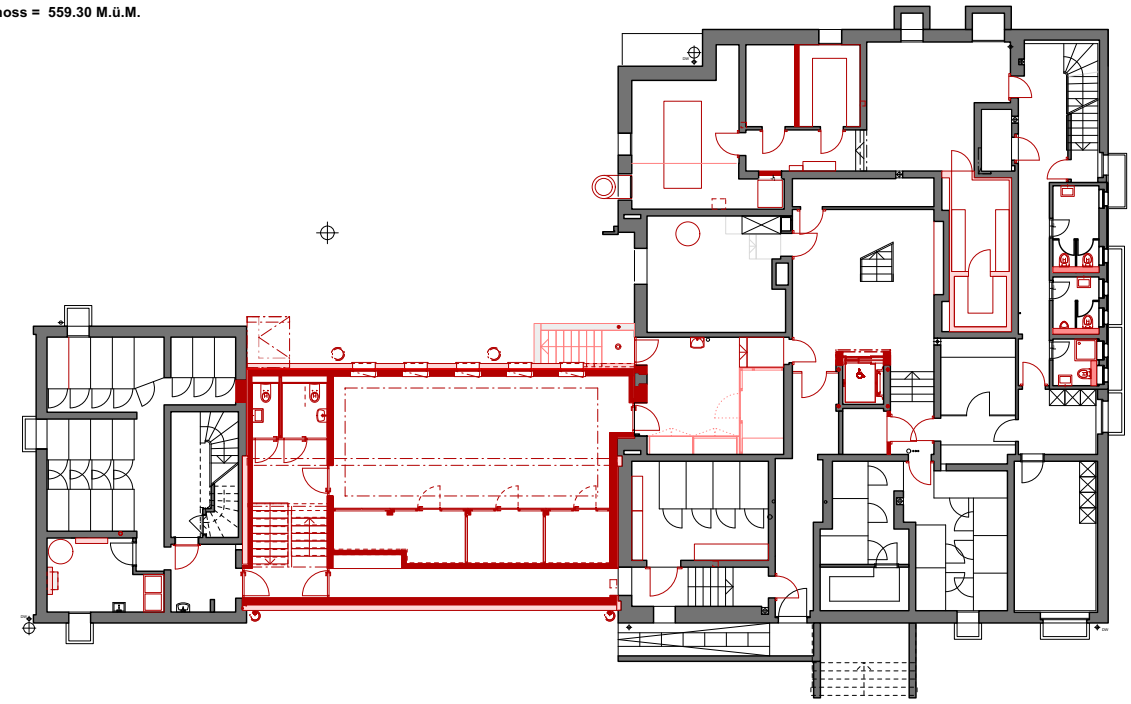
± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Atelier G+S	461 Umbau / Neubau Alterssiedlung Zähringer Zähringerstrasse 13 / 13a / 15, 3012 Bern	
Grossenbacher+Salzmann Architekten und Planer AG Staldenstr. 5 / Postfach 1007 3401 Burgdorf, Schweiz Tel./(Fax): 034 426 50 50 (55) www.atelier-gs.ch info@atelier-gs.ch	Haus 13, 13a,15 **Etappe 1-3** **Untergeschoss**	Massstab: 1:150 Plannr.: gezeichnet: jf Datum: 07.10.2022

Bauherrschaft: Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein (SGF) Bern, Fischerweg 3, 3012 Bern DIN A3

± 0.00 = OK fertig Erdgeschoss = 559.30 M.ü.M.



Die Realisation
«Werterhalt plus»

Clemens Basler, Landschaftsarchitekt,
Hänggi Basler, Bern

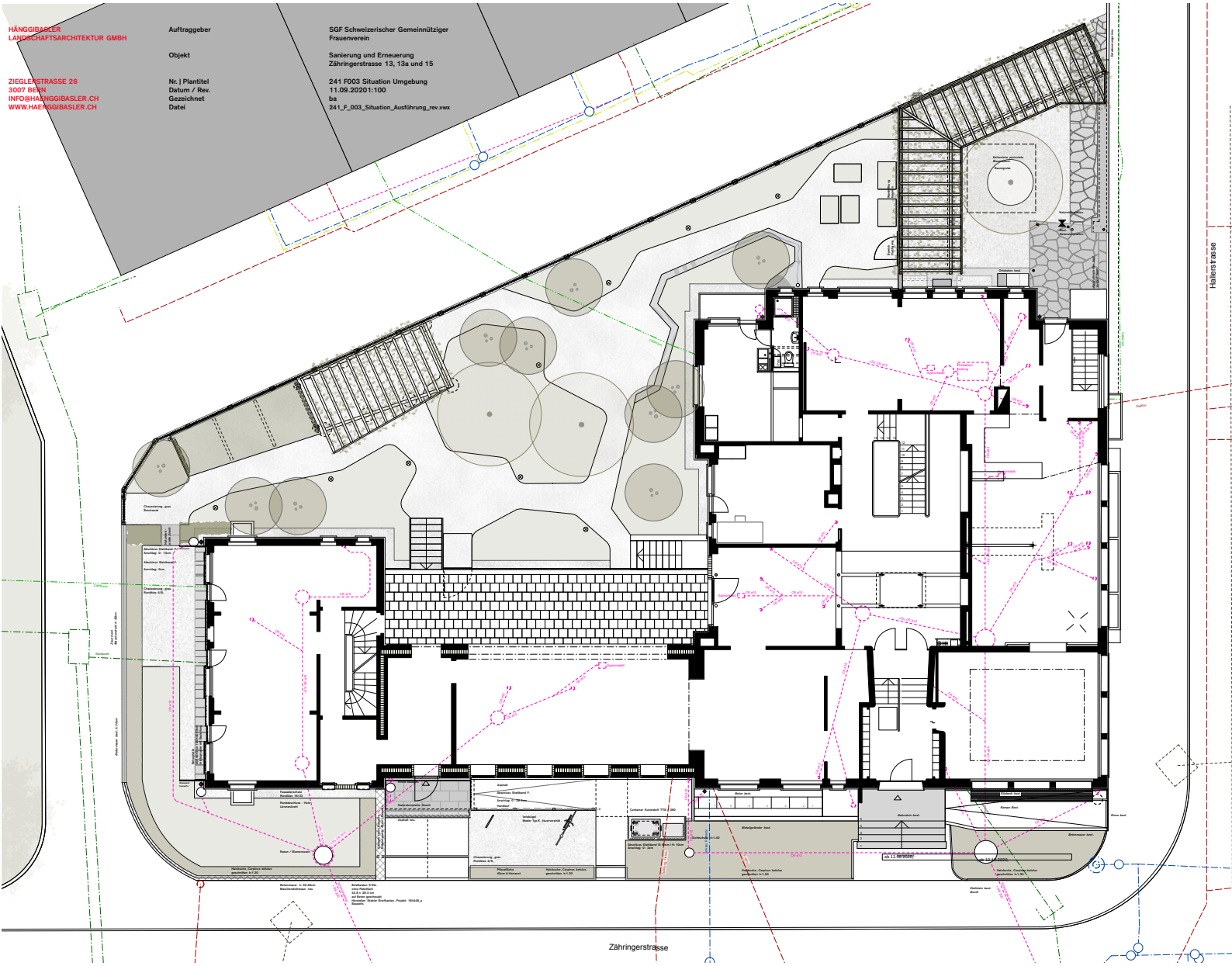
Der 174 m² grosse Aussenraum wurde vollständig neu konzipiert, aufgewertet und ist hindernisfrei für alle Mieterinnen zugänglich. Er ist eine grüne Oase und wird zum Treffpunkt und Ort des sozialen Austausches. Ein Wegnetz spannt sich auf und gibt mit der leicht gewölbten Terraingestaltung Tiefe in den Hof. Die Pergola bietet Schatten und schützt vor Einblicken aus den umliegenden, hohen Gebäuden. In der Verlängerung der Pergola konnte ein gedeckter Veloabstellplatz geschaffen werden.

Die langlebige Bepflanzung ist eine sorgfältige Mischung aus standortgerechten Stauden, Gräsern und Zwiebelpflanzen. Dank der Komposition ist der Garten ganzjährig attraktiv. Zwei Solitärbäume bilden im Frühling ein Highlight. Der Judasbaum ist eines der wenigen in Europa vorkommenden Gehölze, bei denen die Blütenstände an älteren Stammteilen hervortreten, sie erscheinen vor dem Laubaustrieb am mehrjährigen Holz.

Weiter wurden teilweise unterfahrbare Hochbeete installiert. Praktisch vor der Haustüre können die Mieterinnen Gemüse, Kräuter und Schnittblumen anbauen. Damit ist ein weiterer Treffpunkt für Austausch geschaffen. Eine geeignete Möblierung sorgt für individuelle Begegnungsmöglichkeiten auf der Terrasse und im Garten.

Die Eingangssituation zu den Liegenschaften 13 und 15 wurde verbessert und ist neu hindernisfrei. Durch eine Heckenbepflanzung und eine einheitliche Materialisierung erhält die Häuserzeile einen einheitlichen Auftritt zur Strasse hin. Ein Bänkli lädt zu einem Schwatz ein. Veloabstellplätze und Abfallcontainer wurden geschickt in die Umgebungsgestaltung aufgenommen.

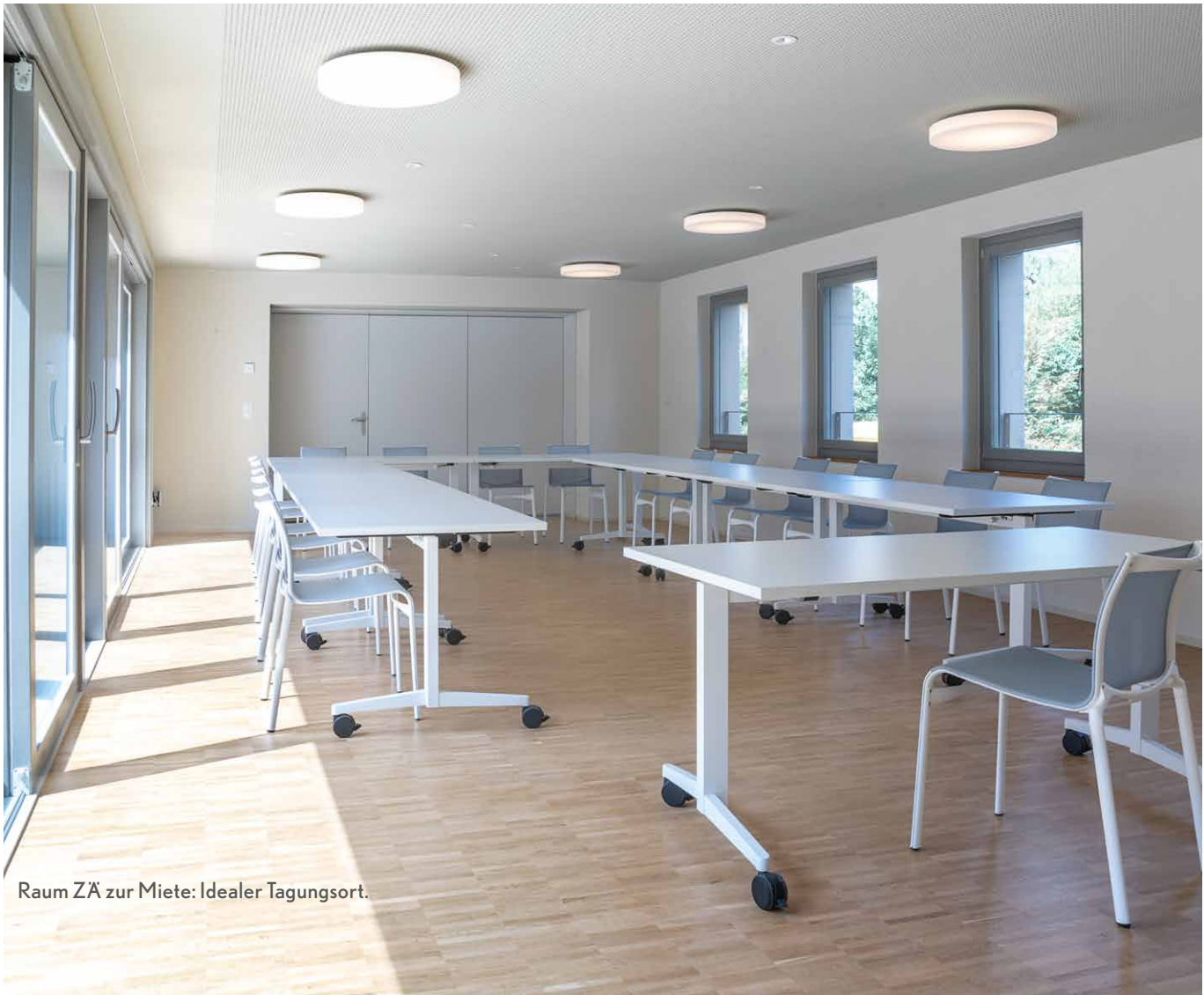
Im Restaurantgarten entstanden gegen das Quartier und in den angrenzenden Wohnhof neue Öffnungen, wodurch die Beiz mit dem Quartier in einen Dialog tritt und schon von Weitem zum Besuch einlädt. Eine neue, mit Reben berankte Pergola aus Holz spendet entlang der Gartenmauer lichten Schatten. Zusammen mit dem mittig gepflanzten, charaktervollen Solitärbaum entsteht die für eine Gartenbeiz typische Atmosphäre.


HÄNGGIBASLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
ZIEGLERSTRASSE 26
3007 BERN
INFO@HAENGGIBASLER.CH
WWW.HAENGGIBASLER.CH
Auftraggeber
SGF Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein
Objekt
Sanierung und Erneuerung Zähringerstrasse 13, 13a und 15
Nr. | Plantitel
241 F003 Situation Umgebung
Datum / Rev.
11.09.20201:100
Gezeichnet
ba
Datei
241_F_003_Situation_Ausführung_rev.vwx
Hallerstrasse
Zähringerstrasse

Begegnung zum Lesen und Verweilen.

Coworking für kreatives Schaffen.

Funktionale Möblierung zum Werken.



Raum ZÄ zur Miete: Idealer Tagungsort.

Zwei Clusterwohnungen – für austauschfreudige Frauen.

Grosszügig gestaltete Küche mit viel Stauraum.

Privatsphäre in den eigenen Räumen.

Bad in jedem Clusterzimmer.

Zwei-Zimmer-Wohnung; neu hindernisfrei.

Der sgf Bern als gemeinnütziger Wohnbauträger

Dem preiswerten Wohnraum für Frauen 60+ verpflichtet

Der sgf Bern führt in der Stadt Bern zwei Überbauungen mit insgesamt rund 55 Mietwohnungen für ältere Menschen. Als gemeinnütziger Wohnbauträger ist er mit dem Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz vernetzt. Dies bietet ihm Zugang zu wertvollen Informationen und Dienstleistungen, so auch zu attraktiven Finanzierungshilfen. Nebst seiner Tätigkeit als Vermieter von preiswertem Wohnraum führt er in der Stadt Bern und in der Gemeinde Schwarzenburg Kindertageseinrichtungen und rundet sein Angebot mit der Unterstützung von Frauen, Familien und Kindern ab.

Kosten

Die Investitionskosten für die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung betrugen 6 Millionen Franken. Die prognostizierten Kosten konnten eingehalten werden. Dies dank einem konsequenten Kostenmanagement, einer regelmässigen Auslotung von Einsparungen und einer realistischen Verzichtsplanung. Mit dieser Investition können die Wohnungen zu moderaten Preisen vermietet werden. 90 Prozent der Mietwohnungen liegen unter die EL-Grenze von 1370 Franken pro Monat.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitsgattung	Gebäude	Gastrobereich	Umgebung
Vorbereitung	120'000	15'000	
Gebäude	4'600'000	900'000	240'000
Baunebenkosten	120'000	5'000	

Mietpreisbeispiele

ZÄ Wohnnetz für Frauen ab 60 Jahren							
Wohnungen (Vermietung nach umfangreicher Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung ab 2020)							
Beispiele							
Stockwerk	Zimmer	Fläche in m²	Balkon	pro m²	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomiete
EG	2	44.6	ja	260	970	200	1170
1. OG	1	28.6	ja	230	550	140	690
2. OG	1	28.6	ja	240	580	140	720
3. OG	3[1)]	67.3	ja	270	1520	260	1780
4. OG	2	51.9	ja	250	1080	210	1290
3[1)] vollständig saniert und neu rollstuhlgängig							

Clusterwohnung (Vermietung nach umfangreicher Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung ab 2021)							
1. OG links	1	29 + 18.5 (Anteil Erdgeschoss)	Balkon und Garten	290/145	930	180	1110
1. OG rechts	2	29 + 18.5 (Anteil Erdgeschoss)	Balkon und Garten	290/145	930	180	1110
2. OG links	3	29 + 18.5 (Anteil Erdgeschoss)	Balkon und Garten	290/145	930	180	1110
2. OG rechts	4	29 + 18.5 (Anteil Erdgeschoss)	Balkon und Garten	290/145	930	180	1110

Finanzierung
Die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung mit Kosten im Umfang von 6 Millionen Franken wurde einerseits durch freie Fondskapitalien und andererseits durch Drittmittel finanziert. Der sgf Bern erhielt Fördermittel im Umfang von 1,1 Millionen Franken von Stiftungen, Organisationen und Privaten. Weiter erhielt er 4 Millionen Franken als Darlehen mit einer tiefen Verzinsung ab dem sechsten Jahr aus dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern.

Vermietungsdokumentation
Die Erarbeitung einer zeitgemässen Vermietungsdokumentation mit Situationsplänen aller Wohnungen, eines Factsheets zum Wohnkonzept und der Hausordnung nahm viel Zeit in Anspruch. Dem sgf Bern war es ein Anliegen, die veraltete Hausordnung nach neusten Erkenntnissen auszurichten. Dabei wurden auch Fragen zum «rauchfreien Haus» und zu Haustieren erörtert. Da die rechtliche Durchsetzbarkeit für das «rauchfreie Haus» fehlt, wurde auf diese Massnahme verzichtet. In Bezug auf die Haustiere entschied man sich, lediglich Hauskatzen zu erlauben. Die Handhabung wurde entsprechend vertraglich geregelt.

Vermietung
Der sgf Bern lud im Februar 2020, rund vier Monate vor Abschluss der ersten Bauphase, Frauen 60+ zu einem Informationsanlass ein. Er nahm dabei in Kauf, dass weder das Haus noch die Wohnungen zugänglich waren. Die Schutzvorkehrungen auf der Baustelle aufgrund von Covid-19 verunmöglichten eine Baustellenführung. Am Anlass nahmen 28 Frauen teil. Ihnen wurden der neue Zähringer mit den vielfältig nutzbaren Räumen, das neue Wohnkonzept und die freien Wohnungen samt Mietpreisen vorgestellt. Weiter diente der Apéro für den Austausch unter den interessierten Mieterinnen. Von den Teilnehmenden wohnen nun fünf Frauen im Zähringer. Elf Wohnungen und eine Clusterwohnung wurden auf Immoscout24.ch aufgeschaltet. Daraus resultierten 50 Besichtigungen. Im Herbst 2020 waren alle Wohnungen und die Clusterwohnung vermietet.

Die Vermietung der Clusterwohnungen nahm weit mehr Zeit in Anspruch als angenommen. Dies, obwohl sowohl die Attika-Clusterwohnung wie auch die dreigeschossige Town-House-Clusterwohnung in einem eigenen Gebäude attraktiv sind. Das Interesse an den Anlässen zur Diskussion dieser neuen Wohnform war zwar gross. Es resultierte daraus jedoch keine interessierte Gemeinschaft, welche den Schritt zu einem Einzug wagte. Die erste fertiggestellte Clusterwohnung stand sechs Monate leer. Sie wurde schliesslich von zwei Frauen bezogen, die sich bereits kannten, zusammen eine dritte Mitbewohnerin suchten und fanden. Die Clusterwohnung im Querbau wurde im Sommer 2021 fertiggestellt und konnte per 1. April 2022 an drei Frauen und einen Mann vermietet werden.

Mietvertragsvarianten Clusterwohnungen
Weiter sorgte die Form des Mietvertrags für die Clusterwohnungen für intensiven Gesprächsstoff. Eine Juristin mit Erfahrung im Mietrecht unterstützte uns bei der Ausarbeitung und Diskussion der möglichen Varianten. Diese sind: Einzelmietverträge mit allen Mieterinnen oder ein Einzelmietvertrag mit einer Mieterin, die ihrerseits Untermietverträge ausstellt. Der sgf Bern stellt den Mieterinnen dieser Wohneinheiten frei, zu wählen, welche Variante sie wünschen.

Einzelmietverträge mit allen Mieterinnen
Beim Abschluss von Einzelmietverträgen für die ausschliesslich genutzten Wohnungsteile achtet der Vermieter darauf, dass die Mieterinnen sich gegenseitig ein Zusammenleben vorstellen können. Bei der erneuten Vermietung eines ausschliesslich nutzbaren Wohnungsteils findet die Wohnungsbesichtigung nach erfolgter Terminabsprache mit den bereits vorhandenen Bewohnerinnen der Clusterwohnung statt. Sofern mehrere für den Vermieter valable Mieterinnen (valabel betreffend Bonität sowie betreffend Passung zum Konzept «Wohnnetz 60+») zur Auswahl stehen, entscheiden die bereits vorhandenen Mieterinnen der Clusterwohnung, mit wem der Mietvertrag abgeschlossen wird. Bei Uneinigkeit entscheidet der Vermieter.

Einzelmietvertrag mit einer Mieterin für die ganze Wohnung
Die Mieterin verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach Mietantritt für die einzelnen Wohneinheiten Untermietverträge abzuschliessen. Diese sind vor deren Unterzeichnung dem Vermieter zur Genehmigung vorzulegen. Der Vermieter macht die Genehmigung davon abhängig, dass von der Mieterin aufgezeigt wird, inwiefern das vom Vermieter angestrebte Wohnkonzept mit dem Abschluss der Untermietverträge umgesetzt wird. Die Auflösung eines Untermietvertrages ist dem Vermieter anzuzeigen. Spätestens sechs Monate nach Beendigung eines Untermietvertrages ist dem Vermieter ein neuer Untermietvertrag zur Genehmigung vorzulegen.

Altersverteilung (Durchschnittsalter 63)

Alter der Mieterinnen	u 60	60–70	70–80	ab 80
Stand 1.11.2022	9	10	10	5

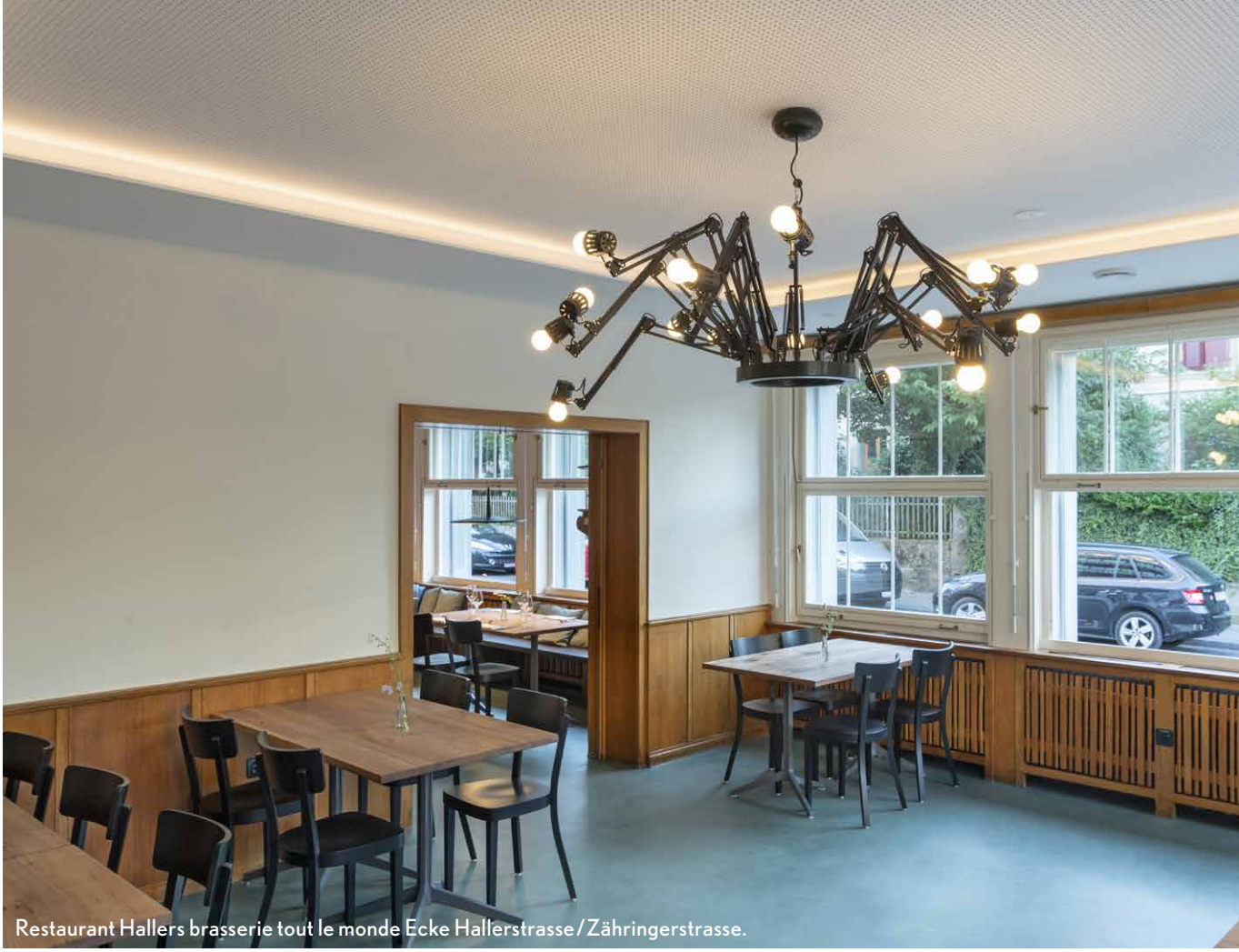
Kooperation
Zusammenarbeit ausgebaut

Mit der Stiftung Steinhölzli Bern besteht seit Jahren eine enge Zusammenarbeit. Praktika und Schnuppertage in Kindertagesstätten ermöglichen ausgebildeten Hauswirtschaftsmitarbeiterinnen erste Erfahrungen im freien Markt. Vielfach entstehen daraus langjährige Arbeitsverhältnisse. Der sgf Bern schätzt die professionelle Ausbildung, die sorgfältige und unterstützende Begleitung durch Fachpersonen und die Zusammenarbeit mit der Fachstelle Berufliche Integration von Steinhölzli Bildungswege.

Für den Zähringer suchte der sgf Bern ein Gastronomiekonzept, das der innovativen und sozialen Identität der Siedlung und dem Leitgedanken des sgf Bern entspricht und die Vernetzung von Öffentlichkeit und Mieterinnen fördert. Es war naheliegend, die bereits bestehende Kooperation mit der Stiftung Steinhölzli auszubauen. Stiftungsrat und Geschäftsführung zeigten sich interessiert und entwickelten in der Folge das Pilotprojekt «Hallers brasserie tout le monde». Seit Sommer 2020 werden in diesem Betrieb junge Menschen in der Gastronomie auf dem Weg in den ersten Arbeitsmarkt begleitet.

«Als ich zum ersten Mal mit der Idee dieses Projektes in Kontakt kam, war ich auf Anhieb fasziniert. Gastronomie als Brückenbauer zwischen benachteiligten Jugendlichen, sozialen Institutionen und dem Arbeitsmarkt. Eine Gastronomie, die mehr ist als «Essen & Trinken», eine Gastronomie, die nachhaltig und empathisch ihre Ziele verfolgt. Mir wurde rasch klar: So eine Gastronomie ist genau mein Ding. Durch die verrückten Umstände in unserem ersten Betriebsjahr waren und sind wir immer wieder gefordert, neue Wege zu beschreiten. Kooperationen sind hier ein ideales Mittel, um in echten Partnerschaften grössere Ziele zu verfolgen. Meiner Meinung nach wird die aktuelle Situation diese Art der vertieften Zusammenarbeit weiter fördern, und Betriebe, welche offen und beweglich agieren, werden erfolgreich sein und bleiben. Krisen bieten viele Chancen, und es kann Neues und Nachhaltiges entstehen. Eine Kooperation braucht keinen allzu detaillierten Vorgehensplan, sie braucht Vertrauen und Freiraum, um sich entwickeln zu können. Nur so können beide Seiten voneinander profitieren und gemeinsam wachsen.»

Thomas Müller, Direktor,
Stiftung Steinhölzi



Restaurant Hallers brasserie tout le monde Ecke Hallerstrasse / Zähringerstrasse.

Lernprozess und Empfehlung
Best Practice

Konzept

Es hat sich für den sgf Bern im Nachhinein ausbezahlt, dass er den Prozess zur Entwicklung eines zeitgemässen Sanierungs- und Erneuerungsprojekts in verschiedenen, teils zeitintensiven und aufwändigen Planungsschritten vollzogen hat. Die Öffnung ins Quartier durch Restaurant und vermietbaren multifunktionalen Raum ist gelungen, das Angebot stösst auf reges Interesse. Die Liegenschaft hat durch das neue, lebendige Erdgeschoss gewonnen.

Wohnnetz für Frauen 60+ / vielfältige Wohnformen

Die Fokussierung auf eine Zielgruppe berücksichtigt, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bern gross ist und gerade Frauen im Pensionsalter mit geringem Einkommen kaum Chancen haben, an einer solchen Lage eine Wohnung zu finden. Die meisten Wohnungen waren trotz der eher kleinen Grundrisse schnell vermietet. Die Gemeinschaftsräume als Ergänzung wurden positiv aufgenommen. Die zwei Clusterwohnungen brauchten in der Vermietung mehr Zeit. Die Möglichkeit, in einer Art Wohngemeinschaft zu leben, nimmt einen neuen Wohntrend auf. Es zeigt sich, dass sich mindestens zwei Personen bereits kennen müssen, eine dritte respektive vierte Person dann leichter gefunden wird. Die Clusterwohnungen werden von Frauen unterschiedlichen Alters bewohnt. Bei einem Mieterwechsel werden die verbleibenden Mieterinnen selber aktiv, suchen sich mittels Social Media eine neue Wohnkollegin. Die Befürchtung des sgf Bern, dass er als Vermieter hier Einfluss nehmen muss, um Leerstände zu vermeiden, hat sich als unbegründet erwiesen. Für eine Wohnung wurden explizit Studentinnen gesucht, die interessiert sind, sich am Gemeinschaftsleben zu beteiligen. Diese Freiwilligkeit hat zur Folge, dass der Austausch viel reger ist als angedacht. Die zwei jungen Frauen sind integriert und unterstützen das Gemeinschaftsleben durch Teilnahme und Mitwirkung.

Beteiligungskultur / Rolle des sgf Bern

Der Aufbau der Beteiligungskultur braucht Zeit, auch das gegenseitige Kennenlernen. Wichtig ist, dass die räumlichen Möglichkeiten gegeben sind und die Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird. Man begegnet sich im grosszügigen, transparenten Treppenhaus, nutzt Gemeinschaftsräume mit einer guten Infrastruktur, geniesst den Aussenraum mit adäquater Möblierung. Für die gute Kommunikation mit den Mieterinnen und auch für die Mieterinnen untereinander ist eine Informationswand im Erdgeschoss wichtig. Eine interne «WhatsApp»-Gruppe vernetzt zusätzlich. Hingegen wurde die Erfahrung gemacht, dass die Fachperson Gemeinschaft im Teilzeitpensum mit entsprechender Büroinfrastruktur vor Ort nicht Fuss fassen konnte, weil die Mieterinnen untereinander diese Gemeinschaft aufbauten. Die Stadt Bern hat sich zudem entschieden, das Nachbarschaftsbüro nicht wie angedacht im Zähringer anzusiedeln. Daher wurde im Laufe des Jahres das Büro zu einer weiteren kleinen Wohnung umfunktioniert und auf die Fachperson verzichtet.

Der sgf Bern hat seine Rolle überdacht, ist neu nebst Vermieter auch finanzieller Supporter bei der Realisierung von Projekten, die ein lebendiges Zusammenleben nach innen und nach aussen möglich machen. Das Gästezimmer steht den Mieterinnen neu gratis zur Verfügung. Vier Frauen haben sich der Ausgestaltung des Raumes angenommen, stellen den Betrieb sicher. Die Nutzung des Fitnessraums wird unter Mieterinnen abgesprochen. Der sgf Bern stellt die Infrastruktur und die Reinigung sicher.

Öffnung ins Quartier geglückt

Im Projekt wurde v. a. auch die Öffnung ins Quartier durch ein belebtes Erdgeschoss angestrebt. Das Restaurant der Stiftung Steinhölzli ist mit dem Brasseriekonzept weit über das Quartier hinaus bekannt. Die Öffnungszeiten (nur wochentags) nehmen Rücksicht auf die Mieterinnen der darüberliegenden Wohnungen. Der multifunktionale Raum stösst auf grosses Interesse bei Institutionen und Organisationen für Tagungen, Sitzungen und Workshops. Hier hat sich die Investition in eine zeitgemässe technische Infrastruktur bereits ausbezahlt. Der sgf Bern nutzt den Raum für seine internen Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiter*innen in der familienergänzenden Kinderbetreuung auch rege und schafft so eine Verbindung zwischen den beiden Standbeinen – Wohnen im Alter und Kindertageseinrichtungen. Der Raum mit den sechs Co-Working-Plätzen ist nach wie vor nicht zufriedenstellend ausgelastet, die coronabedingten Restriktionen haben entsprechend eingeschränkt. Hierzu ist im 4. Quartal 2022 ein Neustart der Bekannt- und Sichtbarmachung des Angebots angedacht.

Eingang: Unverkennbarer Charakter der 50er-Jahre erhalten.

Impressum

Herausgeberin/Trägerschaft
sgf Bern, 3012 Bern
Schweiz. Gemeinnütziger Frauenverein,
Sektion Bern

Autorinnen
Brigitta Stutzmann, Präsidentin
Karin Meier, Vorstandsmitglied

Projektleitung/Vertretung Bauherr
Barbara Beyeler, Architektin HTL, Bern
im Vorstand sgf Bern von 2013 bis 2022

Fotografie
Beatrice Devènes, Bern
Nina Luca Schwab

Gestaltung
Kornhaus Atelier, Bern

Dieser Bericht dokumentiert ein
Förderprojekt der Age-Stiftung –
weitere Informationen dazu unter
www.age-stiftung.ch

Dossier-ID: 609

Der Bericht ist integraler Bestandteil
der Förderung. Die Age-Stiftung
legt ihren Fokus auf Wohnen und Älter-
werden. Dafür unterstützt sie Betreuungs-
angebote in der deutschsprachigen
Schweiz mit finanziellen Beiträgen.
Sie engagiert sich für inspirierende,
zukunftsfähige Lösungen und informiert
über gute Beispiele.

Kontakt
Rahel Schwab, Geschäftsführerin
rahel.schwab@sgfbern.ch
Fischerweg 3, 3012 Bern
031 305 22 55 / sgfbern.ch

Brigitta Stutzmann, Präsidentin
brigitta.stutzmann@sgfbern.ch

Bern, im November 2022

sgf Bern
Fischerweg 3, 3012 Bern
info@sgfbern.ch
Tel. 031 305 22 55