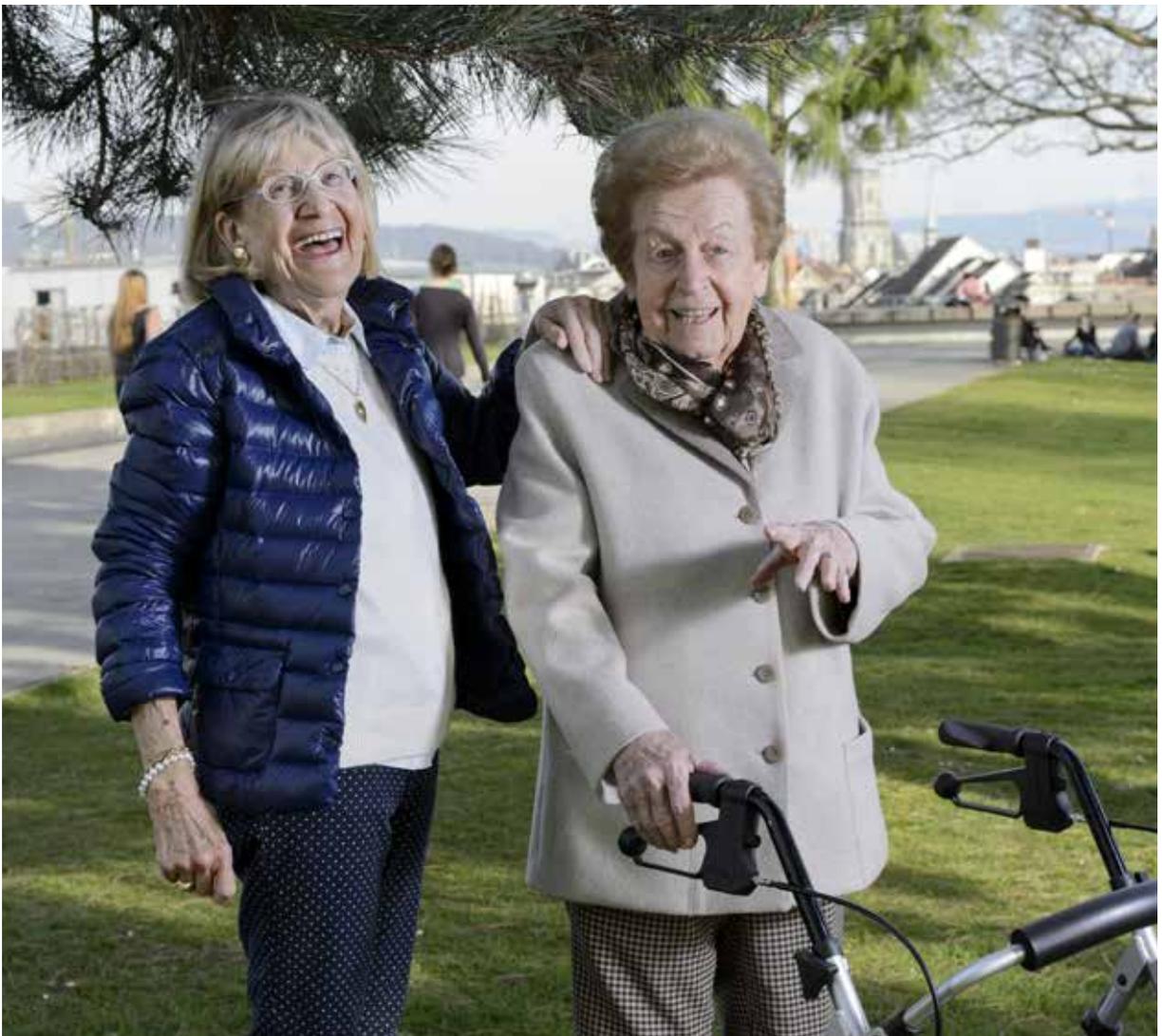


# Erhalt von altersgerechtem, bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Bern für Menschen im Alter

---

Selbständig, aktiv und ins Quartier  
integriert leben



---

Sanierung, Erneuerung und  
Weiterentwicklung Siedlung  
Zähringer

Zähringerstrasse 13, 13a, 15, 3012 Bern

«Der Lebenshorizont nach der Pensionierung war noch nie so weit: Zwanzig bis dreissig Lebensjahre warten darauf, gestaltet zu werden. Will man dafür adäquaten Wohn- und Lebensraum schaffen, tut man gut daran, diese Lebensspanne differenziert zu betrachten.»

Karin Weiss, Age-Stiftung

---

04

**Das Wichtigste auf einen Blick**

---

05

**Der Wandel**

---

06

**Das Vorprojekt**

---

08

**Die Finanzierung**

---

09

**Ansichten**

---

# Das Wichtigste auf einen Blick

Der sgf Bern plant eine umfassende Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung Zähringer im Länggassquartier in Bern. Dort sollen auch zukünftig 33 Wohneinheiten für Seniorinnen 60+ bereitstehen. Durch eine bauliche Weiterentwicklung sollen der hindernisfreie Zugang, die soziale Interaktion sowie auch die Öffnung nach aussen nachhaltig möglich werden. Die Investitionen betragen rund 5.7 Millionen Franken (Kostendach).

Die Siedlung Zähringer mit einem fünfgeschossigen Hauptgebäude, einem zweigeschossigen Mittelbau und einem dreigeschossigen Querbau an der Ecke Zähringerstrasse/Hallerstrasse in Bern, 1956 vom sgf Bern erbaut, ist in die Jahre gekommen. Die technischen Anlagen sind sanierungsbedürftig, die Zugänge nur ansatzweise hindernisfrei. Die Wohnungsgrössen entsprechen zum Teil nicht mehr den Ansprüchen von Seniorinnen 60+ an selbständiges Wohnen. Zudem werden die Einzelzimmer im Attikageschoss des Hauptgebäudes aufgrund fehlender sanitärer Einrichtungen nicht mehr als Wohn-, sondern als Büroräume genutzt. Weiter sind die drei Gebäudeteile nicht miteinander verbunden und Räumlichkeiten für soziale Interaktionen untereinander und mit der Nachbarschaft fehlen weitgehend.

## **Sanierung, Erneuerung, Weiterentwicklung Zähringerstrasse 13 und 15**

Im Hauptgebäude verschaffen bauliche Anpassungen den aktuellen Mieterinnen einen hindernisfreien Zugang zu den Wohnungen (neuer grosser Lift), auf zwei Stockwerken entstehen für sie Begegnungsräume für das Teilen von gemeinsamer Zeit. Auch Wasch- und Bügelmöglichkeiten sind geplant. Im Attikageschoss des Hauptgebäudes wird eine Cluster-Wohnung (s. Kasten S. 6) anstelle der Büroräume neuen Wohnformen gerecht. Ein solches Wohnkonzept soll auch im Querbau Einzug halten und die unattraktiven 1-Zimmer-Wohnungen ersetzen. Der Aussenraum wird aufgewertet und ist hindernisfrei für alle Mieterinnen zugänglich. Das Restaurant soll der innovativen und sozialen Identität der Siedlung Zähringer und dem Leitgedanken des sgf Bern Rechnung tragen.

## **Aufwertung durch Ersatzneubau**

### **Zähringerstrasse 13a**

Der Mittelbau wird neu erstellt. Durch diesen Eingriff entsteht neu eine durchgängige Verbindung der Häuser und bietet mit entsprechender Öffnung die Chance, einen multifunktionalen Treffpunkt im Quartier zu schaffen. Die Siedlung Zähringer erhält damit in Verbindung mit dem Restaurant-Café gegen aussen ein neues Gesicht. Weiter finden sich in diesem Bau eine WG für 2 Studentinnen sowie mobile Arbeitsplätze.

## **Finanzierung**

Für die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung, den Erhalt von günstigen Wohnraum für Frauen mit AHV und EL, den Aufbau eines Quartier- und Nachbarschaftsbüros ist der sgf Bern auf Geldmittel Dritter angewiesen.

# Der Wandel

Die Siedlung Zähringer wurde 1955/1956 als Wohnheim für Betagte an der Ecke Zähringerstrasse/Hallerstrasse gebaut. Im Laufe der Zeit wurden die Wohnungen teilweise saniert und instandgehalten. Bis zum heutigen Tag leben die Mieterinnen und Mieter selbständig und profitieren von günstigem Wohnraum. Dies ermöglicht der sgf Bern im Rahmen seines sozialen und gemeinnützigen Engagements.

## Die Siedlung Zähringer und der sgf Bern

Das vom sgf Bern erbaute Wohnheim für Betagte bildete in Verbindung mit den anderen Institutionen des Vereins (Haushilfe für Betagte, Hauspflege Bern und Hauspflegerinnenschule) ein damals für Bern neues Angebot für selbständiges Wohnen im Alter (60+). Im Hauptgebäude (Zähringerstrasse 15) sowie im zweigeschossigen Mittelbau (Zähringerstrasse 13a) und dem dreigeschossigen Querbau (Zähringerstrasse 13) konnten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit oder ohne Bad gemietet werden. Weiter standen Gemeinschaftsbäder und Gemeinschaftsküchen zur Verfügung wie auch ein Restaurant-Café im Erdgeschoss des Hauptgebäudes.

## Reparaturen, Anpassungen im Laufe der Zeit

Im Laufe der Zeit wurden Nasszellen installiert, die Wohneinheiten im Hauptgebäude vergrössert, und im Erdgeschoss des Hauptgebäudes wurde ein Aufenthaltsraum eingerichtet. Die Einzelzimmer im Attikageschoss – damals für die Schülerinnen der Hauspflegeschule im Hinblick auf Synergienutzung gebaut – wurden zu Büros umfunktioniert. 1998 wurden die Küchen erneuert, ab 2010 die Heizung und die Fenster. Von den Sanierungsmassnahmen ausgenommen waren der Restaurationsbetrieb, die Zimmer im Attikageschoss des Hauptgebäudes, der Aussenraum und die technischen Anlagen (Lift etc.). Die fortlaufenden Unterhaltsarbeiten und Reparaturen konnten eine Gesamtsanierung lange hinauszögern.

## Kennzahlen

Wohneinheiten: 34

11 1-Zimmer-Whg

4 1 1/2-Zimmer-Whg

18 2-Zimmer-Whg

1 3-Zimmer-Whg

Mieterinnen:

34 im Pensionsalter;

20 davon beziehen AHV mit EL

Attikageschoss Zähringerstrasse 15 (130 m<sup>2</sup>):

6 Einzelbüros

Restaurant: 80 Innen- und 52 Aussenplätze

Buchwert: 4'195'000 CHF

Ertragswert: 4'375'000 CHF

Gebäudeversicherungswert: 9'749'800 CHF

Amtlicher Wert: 4'616'900 CHF

Hypotheken: 3.9 Millionen CHF

# Das Vorprojekt

Die Planung der Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung Zähringer sieht vor, den Zwischenbau Zähringerstrasse 13a neu zu bauen und niveaumässig an das Hauptgebäude anzupassen, sodass ein hindernisfreier Zugang gewährleistet ist. Neu sind alle Häuserteile miteinander verbunden. Im Hauptgebäude wird der Lift erneuert und vergrössert, und es werden neue Wohneinheiten geschaffen. Im Restaurant werden bedarfsgerechte Unterhaltsarbeiten vorgenommen, und der ganze Aussenraum erfährt eine Neugestaltung. Der Eingangsbereich des Hauptgebäudes ist von hoher gestalterischer Qualität. Die stilistischen 50er-Jahre-Elemente des Gebäudes, die den spezifischen Charme ausmachen, werden aufgefrischt.

## Wohnungen

Insgesamt wird «der Zähringer» nach den Sanierungs- und Umbauarbeiten Wohnraum für 33 Personen in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrössen zur Verfügung stellen. Nebst bestehenden Wohneinheiten werden die 1-Zimmer-Wohnungen im Querbau und die aktuellen Büroräume zu Clusterwohnungen (s. Kasten) umgebaut. Im Hauptgebäude wird im 1. und 3. Obergeschoss eine Waschküche an einen Gemeinschaftsraum angegliedert. Damit ist Waschen in der nahen Wohnumgebung möglich. Die Gemeinschaftsräume schaffen eine neue Transparenz im Treppenhaus und fördern den Austausch unter Nachbarinnen. Zwei Wohnungen sind neu rollstuhlgängig. Weiter wird im Mittelbau eine Kleinwohnung für zwei Studentinnen als WG angeboten.

## Clusterwohnungen

Jede Mieterin hat ihr persönliches Zimmer mit WC/Dusche. Die Gemeinschaftsräume (Küche/Wohnraum) sind das eigentliche Kernstück des Clusters, sie sind der verbindende Gegenpol zur individuellen Kleinwohnung, der Ort des Austauschs, eine Begegnungszone, ein Aufenthaltsbereich, ein Ort, um Gäste zu bewirten etc. Das Angebot richtet sich vornehmlich an Seniorinnen, die gerne selbständig wohnen und ihre eigene Privatsphäre schätzen, aber gleichzeitig das Leben in der Gemeinschaft pflegen und mittragen möchten.

## Neuer Mittelbau als Plattform für soziale Interaktion

Im Erdgeschoss des neuen Mittelbaus entsteht ein unterteilbarer, multifunktionaler Raum, südlich vorgelagert eine Sonnenterrasse. Soziokulturelle Angebote in den Räumen sollen sicherstellen, dass die Siedlung zu einem lebendigen Treffpunkt im Quartier wird, Austausch zwischen Kulturen, Altersgruppen und Lebenswelten stattfindet, Netzwerke geschaffen und gelebt werden. Der Zähringer erhält damit in Verbindung mit dem Restaurant-Café gegen aussen ein neues Gesicht. Im Tiefparterre sind mobile Arbeitsplätze zur Miete vorgesehen.

## Restaurant-Café

Der Bezug zum Quartier soll mit einer aufgewerteten Aussengastronomie erhöht werden. Wünschbar wäre ein Gastronomiekonzept, das der innovativen und sozialen Identität der Siedlung Zähringer und dem Leitgedanken des sgf Bern entspricht und die Vernetzung von Öffentlichkeit und Mieterinnen fördert.

## Aussenraum

Die Umgebung, die ringsum an den Strassenraum angrenzt, wird massgeblich aufgewertet und hindernisfrei zugänglich. Der Möglichkeit zur Mitgestaltung durch die Mieterinnen wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Zähringerstrassenseitig wird der Haupteingang zum Restaurant mit einer grosszügigen Treppe betont.

## Quartier- und Nachbarschaftsbüro

Der Betrieb der Siedlung Zähringer als Dreh- und Angelpunkt im Quartier wird in die Hände einer Fachperson gelegt, die vor Ort mit den Bewohnenden der Siedlung und des Quartiers und mit den Verantwortlichen des Restaurationsbetriebs Aktivitäten und Angebote entwickelt. Um generationenverbindende Begegnungen zu ermöglichen und zu fördern, wird der Einbezug der

Kitabetriebe am Fischerweg angestrebt. Die Finanzierung dieser Stelle soll zusammen mit interessierten Organisationen und Stiftungen angegangen werden.

#### **Was erwartet die Mieterschaft**

Die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung ist ab Sommer 2018 (unter Voraussetzung eines optimalen Planungs- und Baubewilligungsverfahrens) vorgesehen. Die bisherigen Mieterinnen und Mieter werden für die Zeit der Bauarbeiten ausziehen müssen. Sie werden frühzeitig und detailliert über jeden einzelnen Planungsschritt informiert. Der sgf Bern hilft bei der Suche nach Übergangslösungen und beim Umzug. Die heutigen Mieterinnen werden bei der Vergabe der Wohnungen bevorzugt behandelt.

#### **Kennzahlen zum Vorprojekt**

Wohneinheiten: 33

##### **Hauptgebäude Zähringerstrasse 15**

- 5 1-Zimmer-Whg
- 12 2-Zimmer-Whg
- 4 2 1/2-Zimmer-Whg
- 1 3-Zimmer-Whg
- 1 3-1/2 Zimmer-Whg
- 1 Clusterwohnung für 4 Personen im Attikageschoss
- 2 Wohnungen sind neu rollstuhlgängig
- 2 Gemeinschaftsräume und Waschmaschinen im 1. und 3. Stock

Restaurant: 80 Innen- und 52 Aussenplätze

- 1 Quartier- resp. Nachbarschaftsbüro

##### **Querbau Zähringerstrasse 13**

- 1 Clusterwohnung für 4 Personen

##### **Im neuen Mittelbau 13a**

Multifunktionaler Raum: 49 m<sup>2</sup>, max. 30 – 40 Plätze

- 6 Arbeitsplätze im Tiefparterre
- 1 Wohnung für 2 Studentinnen

Sonnenterrasse

# Finanzierung

Die Investitionen für die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung belaufen sich auf 5.7 Millionen Franken.

## Baukostenplan (CHF)

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Vorbereitungsarbeiten | 148'000          |
| Gebäude               | 5'190'000        |
| Umgebung              | 240'000          |
| Baunebenkosten        | 121'000          |
| Total Investitionen   | 5'700'000        |
| Mietausfall           | 400'000          |
| <b>Gesamtkosten</b>   | <b>6'100'000</b> |

\*Investitionskostengenauigkeit +/- 15 %

## Gemeinnützige Organisation sucht Sie!

Für die Sanierung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlung, den Erhalt von günstigen Wohnraum für Frauen mit AHV und EL, den Aufbau eines Quartier- und Nachbarschaftsbüros ist der sgf Bern als gemeinnützige Organisation auf Geldmittel Dritter angewiesen.

## Unterstützen Sie uns?

Der sgf Bern ist auf die grosszügige Unterstützung von Institutionen, Organisationen, gemeinnützigen Geldgebern und Privaten angewiesen, welche die Zukunft des Vereins zugunsten von Wohnraum für Menschen im Pensionsalter mit bescheidenen finanziellen Verhältnissen unterstützen, ein selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter dank zentraler Lage und guter Anbindung im Quartier ermöglichen.

Der sgf Bern ist gerne bereit, auf Ihre individuellen Wünsche einzugehen und Sie als interessierten Gönner unverbindlich zu einem Gespräch vor Ort einzuladen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne geben wir Ihnen Auskunft über den aktuellen Planungsstand der Erneuerung der Siedlung. Auch freuen wir uns, Sie persönlich durch die Siedlung zu führen, Ihnen das Potential des Projektes aufzuzeigen.

Brigitta Stutzmann, Präsidentin,  
[brigitta.stutzmann@sgfbern.ch](mailto:brigitta.stutzmann@sgfbern.ch)

Franziska Kurth, Vorstandsmitglied,  
Ressort Finanzen,  
[franziska.kurth@sgfbern.ch](mailto:franziska.kurth@sgfbern.ch)

Alexander Ammon,  
Geschäftsführer, direkt: 031 305 22 57  
[alexander.ammon@sgfbern.ch](mailto:alexander.ammon@sgfbern.ch)

Fischerweg 3, 3012 Bern,  
Tel. 031 305 22 57,  
[www.sgfbern.ch](http://www.sgfbern.ch)

# Ansichten

