



Siedlungsentwicklung Kirchacker

Die Siedlung Kirchacker 1967: zeitgemässe Wohnungen inmitten von Grün (Foto: Werner Friedli)

Liebe Mieterinnen und Mieter

Immer wieder werde ich zu den Investitionskosten, der Tragbarkeit oder der Finanzierbarkeit unserer Siedlungsentwicklung gefragt. Dieser Newsletter steht deshalb ganz im Zeichen der Zahlen und beantwortet hoffentlich die ein oder andere Frage.

Auch wenn die Baugenossenschaft Pro Familia Kirchacker die grösste Grundeigentümerin im Planungsperimeter ist (80 % der Fläche gehört ihr), so wurde schon zu Beginn vereinbart, dass die Zusammenarbeit unter den Grundeigentümern auf partnerschaftlichem Engagement und gegenseitigem Respekt beruht. Nur auf der Basis des Vertrauens können gute oder, wie eine Mieterin oder ein Mieter bei der a.o. Generalversammlung auf das Flipchart-Papier schrieb, «schlaue» Lösungen entstehen. So haben wir beispielsweise beschlossen, zusammen eine Hauswartsloge und drei Gemeinschaftsräume in unterschiedlicher Grösse weiterzuverfolgen sowie die Flächeneffizienz zu verbessern, was die Erhöhung der Anzahl Wohnungen im gesamten Perimeter von bisher 170 auf 210 ermöglicht. Gemäss heutigem Kenntnisstand wird die Bebauung an die Fernwärme angeschlossen.

Damit wir verdichten können, gilt es, gesetzliche Vorgaben zu beachten. Dazu gehört ein Mindestmass an Grün. 33 % der Grundstücksfläche bleiben unbebaut, so dass zwischen den Häusern viel Platz für Bäume und Wiesen-/Rasenflächen bleibt. Die künftige maximale Anfangsmietzinssumme ist vorgegeben, was zu preisgünstigen Mieten führt.

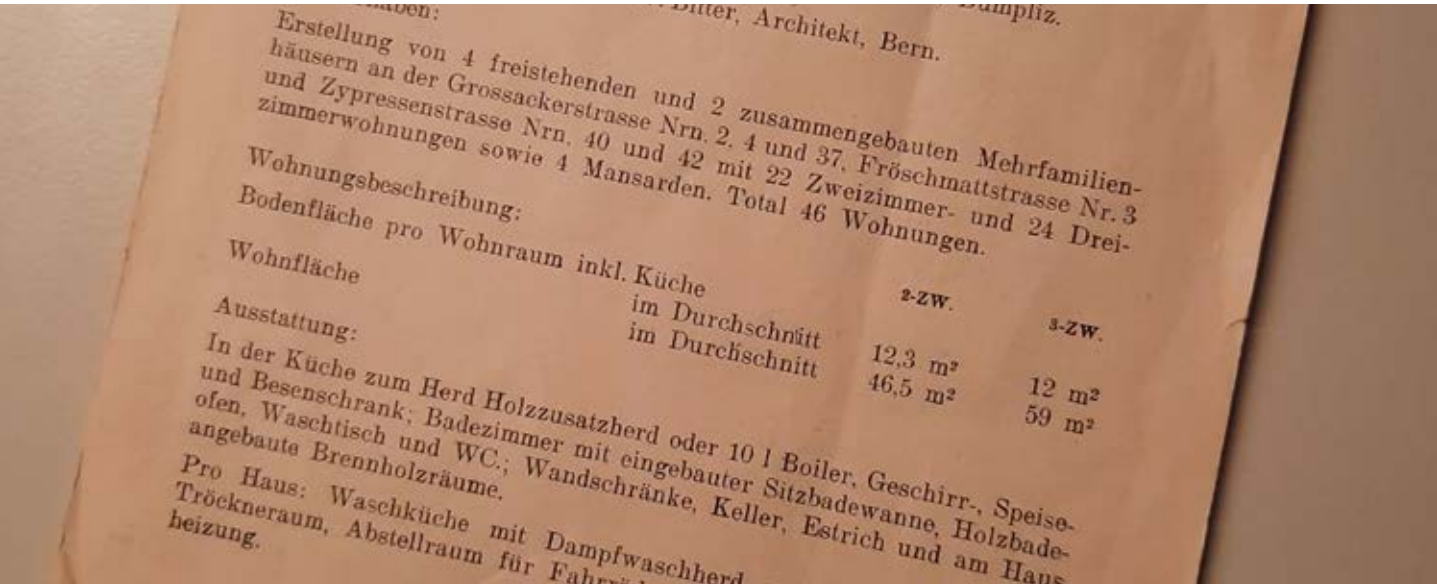
Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass die Anwohnerparkkarten für die Grossackerstrasse und sämtliche an den Planungsperimeter anliegenden Strassen aufgehoben werden. Ich betone, dass diese Entwicklung nicht mit dem Projekt Siedlungsentwicklung zusammenhängt. Als Ersatz werden Tiefgaragenstellplätze gebaut.

Bei den nachfolgenden Ausführungen nehmt bitte gedanklich mit, dass Kostenveränderungen auf viele Ursachen zurückzuführen sind und auch in Zukunft je nach (Markt-) Situation mit Mehr-/Minderkosten zu rechnen ist.

Für Euer Interesse danke ich Euch und würde mich freuen über Eure Bemerkungen, Anregungen und Fragen über info@pro-familia-kirchacker.ch.

Herzliche Grüsse und schöne Festtage

Robert Gugger
Projektleiter



Bauvorhaben 1949: Subventionsgesuch der Baugenossenschaft «Pro Familia Kirchacker» für sechs Mehrfamilienhäuser

Investitionskosten

Die Investitionskosten entsprechen einer Grobkostenschätzung und betragen für die Baugenossenschaft Pro Familia rund 85 Mio. CHF. Sie enthalten angemessene Reserven für Unvorhergesehenes und Bauzinsen, sind jedoch ohne Mehrwertsteuer und Teuerung gerechnet.

Fördermöglichkeit

Bei der Planung werden wir die Kriterien der Anlagekostenlimiten sowie des Wohnungsbewertungssystems des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) berücksichtigen, um Fördergelder aus dem Topf für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu erhalten. Basis der Berechnungen sind rund 170 Wohnungen mit durchschnittlich 85 m² pro Wohnung (von 2.5 Zimmern mit 55 m² bis 5.5 Zimmer mit 105 m²), 34 Parkplätze und eine nutzbare Fläche von 13'800 m².

Kreditvergabe der Banken

Die Banken stützen ihre Kreditvergabe auf verschiedenen Kriterien ab. Dazu gehören Anlagekosten, Ertrags-, Mikro- und Makrolage. Bei Genossenschaften mit preisgünstigen Mieten wird häufig der Ertragswert dem Anlagewert vorgezogen, was zu einem tieferen Belehnungswert und zu einem höheren Eigenkapitalbedarf der Baugenossenschaft führt. Das letztlich notwendige Eigenkapital kann gedeckt werden durch Reserven und künftige Gewinne der Baugenossenschaft Pro Familia oder Anteilscheine der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Finanzierbarkeit

Dank den letztjährigen Ertragsüberschüssen ist die 1. Etappe der Siedlungsentwicklung finanzierbar. Eine Aussage über die weiteren Etappen ist zum heutigen Zeitpunkt und aufgrund der langen Zeitachse schwer(er) abschätzbar und wird davon abhängen, was die Veränderungen im Umfeld und die Ergebnisse aus den kommenden Wettbewerben, Vergaben und Kostenvoranschlägen bringen werden. Beigezogene unabhängige Experten erachten die Finanzierung der weiteren Etappen ebenfalls als realistisch, solange sich die Bedingungen nicht ändern.

Anteilscheine

Für Euch Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist der mutmassliche Umfang der zu zeichnenden, rückzahlbaren Anteilscheine in der 1. Etappe interessant. Auf Grundlage einer ersten Einschätzung werden für eine 4-Zimmerwohnung voraussichtlich Anteilscheine in der Grössenordnung von rund 10'000 CHF zu zeichnen sein.

Tragbarkeit

Werden die Anlagekostenlimiten des BWO, begleitet von einem stringenten Controlling, eingehalten, und gibt es keine Überraschungen, so zeigen unsere langfristigen Pläne und Berechnungen, dass sowohl die 1. Etappe wie auch die nachfolgenden Etappen für die Genossenschaft tragbar sind.

Mögliche Zusammenarbeit

Die Baugenossenschaft Pro Familia kann die Siedlungsentwicklung finanzieren und tragen – sofern sich die Rahmenbedingungen nicht ändern. Doch wir müssen damit rechnen, dass dies immer wieder passiert. Die Projektleitung wird deshalb mit dem Vorstand – und später weiter mit Euch – beurteilen müssen, ob Formen der Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften ein möglicher Weg sind, Sicherheit und Stabilität für die Zukunft zu gewährleisten.

Kontakt

Robert Gugger
Projektleiter
031 751 17 34
robert.gugger@pro-familia-kirchacker.ch

Baugenossenschaft
Pro Familia Kirchacker
Heimstrasse 72
3018 Bern

www.pro-familia-kirchacker.ch