

AUSSTELLUNG

der Projekte in der Feuerwehr Viktoria

Genossenschaft Feuerwehr Viktoria

Viktoriastrasse 70

3013 Bern

www.feuerwehrviktoriam.ch

Stand Mai 2025

WILLKOMMEN IN DER GENOSSENSCHAFT FEUERWEHR VIKTORIA



Nach dem Auszug der Berufsfeuerwehr startete 2015 die Umnutzung der alten Feuerwehrcaserne. Über dreissig Betriebe, Vereine und Projekte – und ihre engagierten Mitglieder, Angestellten und UnternehmerInnen – sind seither Teil einer lebendigen Entwicklung.

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU

Gemeinsam setzen wir uns für die definitive Umnutzung der über 4000 m² der alten Feuerwehrcaserne ein und planen das **Neubauprojekt** mit Wohnraum und Platz für die Tagesbetreuung des Spitalackerschulhauses. So entsteht ein bunter, vielfältiger und quaternaher Ort, der aus dem Norden in die Stadt Bern ausstrahlt.

GENOSSENSCHAFT

Die **Genossenschaft Feuerwehr Viktoria** ist 2018 aus der Wohnbaugenossenschaft Central und dem Verein Alte Feuerwehr Viktoria entstanden. Neben Menschen aus den Betrieben, sind auch Interessierte am künftigen Wohnraum Mitglieder der Genossenschaft. Alle haben Mitbestimmungsrecht und tragen Mitverantwortung.

Mitglied werden?

Melde dich bei der Geschäftsstelle
oder besuche unsere Webseite:

www.feuerwehrviktorias.ch/genossenschaft

Unsere Genossenschaft ist **gemeinnützig**. Das bedeutet, dass wir Wohn- und Gewerberaum zu finanziell tragbaren Bedingungen schaffen und anbieten wollen und **nicht gewinnstreband** sind.

In den **Statuten** haben wir festgelegt, dass wir Wohn-, Gewerbe- und Begegnungsraum für unsere Mitglieder schaffen und gemeinschaftliche, gesellschaftlich durchmischte und ökologische Wohn-, Arbeits- und Lebensformen fördern.

Unsere Projekte sollen das gemeinschaftliche Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität von Menschen mit Unterschieden (z.B. nach Herkunft, Alter, sozialen Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten) sowie die Nutzung von Infrastruktur stärken und eine nachhaltige Quartierentwicklung ermöglichen.

INTERESSIERT AM WOHNEN ODER AM GEWERBERAUM

Die Genossenschaft wird ein Vermietungsreglement ausarbeiten und eine Vermietungskommission einsetzen. Etwa anderthalb Jahre vor dem geplanten Erstbezug der Neubauten wird die Vermietungskommission die Wohnungen in einem Vergabeprozess an GenossenschafterInnen vermieten.

Gewerbemietende können sich jederzeit bei der Geschäftsstelle melden. Freie Gewerberäume werden auf der Webseite ausgeschrieben.

VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE

Unsere Genossenschaft wird vom achtköpfigen Vorstand geleitet und führt eine **Geschäftsstelle** u.a. für die Liegenschaftsverwaltung, die Hauswartung, das Projektmanagement und die Kommunikation. Eine Baukommission und eine Finanzkommission begleiten die Arbeit der Genossenschaft.



Co-Präsidentin Nicole Bösch und Markus Fahrbrun
Vorstand: Markus Böhm, Alois Gernsmei, Gregor Honegger, L. H. Koberstein,
T. Hölzer, Rolf Stadelberger
Geschäftsstelle: Agnes Holmann, Geschäftsführung: Eva Oeri, Baukommission: Barbara Lorenz, Boller, Honegger

KONTAKT

Genossenschaft Feuerwehr Viktoria
Viktoriastrasse 70, 3013 Bern
info@feuerwehrviktorias.ch
www.feuerwehrviktorias.ch
Telefon Geschäftsstelle 077 430 05 59
Telefon Hauswartung 077 530 87 95

Gewusst: 2023 ist das Internationalle Jahr der Genossenschaften

Genossenschaften gestalten also bessere Welt.
Denn niemand glückt, wir das Bewusstsein.



GESCHICHTE UND PROJEKTENTWICKLUNG

Die Feuerwehrkaserne wurde 1935/36 durch den wichtigen **Berner Architekten Hans Weiss** errichtet. Sie ist unverkennbar dem Neuen Bauen verpflichtet und gehört zu den bedeutendsten Bauten der einheimischen Moderne aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg (Bauinventar Stadt Bern).

Bezogen 1936 durch die **Berufsfeuerwehr Bern** wurde sie in den 1950er-Jahren um den Saalbau erweitert. Aus Platzgründen verlässt die Berufsfeuerwehr Ende 2014 die Kaserne am Viktoriaplatz und zieht in die neu erbaute Zentrale beim Forsthaus.

Für das frei gewordene Areal sieht ein neuer städtischer Zonenplan vor, dass die geschützten Bauten bestehen bleiben und bei einer Weiterentwicklung auf dem Areal mindestens 45% Wohnnutzung realisiert werden müssen.

2019 vergibt die Stadt die Gebäude im **Bau-recht für 80 Jahre** an die **Stiftung Edith Maryon** in Basel. Die Genossenschaft Feuerweh'r Viktoria hatte die Stiftung als Investorin gewinnen können.

Als Baurechtsnehmerin ist die Stiftung heute Eigentümerin und vermietet die Gebäude integral mit einem Generalmietvertrag der Genossenschaft.



Sanierung und Neubauprojekt

Die Stiftung saniert ab 2023 die Bestandesbauten; die Genossenschaft realisiert und finanziert 2024 den Mieterausbau für das Restaurant Löscher. Die **Sanierung** der streng denkmalgeschützten Bestandesbauten wird im Herbst 2025 mit einer frisch gestrichenen Fassade abgeschlossen.

Im August 2023 hat die Genossenschaft von der Stadt Bern und der Stiftung Edith Maryon zwei Parzellen im **Unterbaurecht** übernommen. Hier wird sie als Bauherrin zwei **Wohnbauten** realisieren.

Die Stadt ist weiterhin beteiligt. Die **Tagesbetreuung** des Spitalackerschulhauses soll nach Bauabschluss mit 150 Kindern vom Bestandesbau in den Neubau zögen.



FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSPROJEKTE

Unser Finanzierungskonzept

Investitionen Genossenschaft Feuerweh'r Viktoria

Wohnbauprojekt „Victoria & Albert“

(davon Eigenmittel rund 1/3)

Bedarf Mieterinnenausbau Gastroprojekt

refinanziert über Zusatzmiete Restaurant Löscher

in Franken _____ in Franken

15'000'000

_____ 960'000

Finanzbedarf Wohnbauprojekt
und Gastroprojekt per 31.12.2024

15'960'000

Finanzierungsplan

Anteilscheine Mitglieder

600'000

Pflichtkapital Mitglieder

460'000

Darlehen Private (Mitglieder und andere)

1'300'000

Depositen Mitglieder

300'000

Darlehen Solinvest von wohnbaugenossenschaften Schweiz

120'000

Darlehen Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften Schweiz

720'000

Darlehen Stadt Bern

1'960'000

Institutionelle Darlehen

2'000'000

Hypothekari

8'500'000

Saldo _____ 15'960'000

WIR REALISIEREN EIN NEUBAUPROJEKT...

Die Genossenschaft ergänzt die Umnutzung und Sanierung der alten Kaserne Feuerwehr Viktoria mit einem genossenschaftlichen, innovativen und gemeinnützigen Wohnbauprojekt

Nach einem partizipativem Prozess mit Nutzenden und der Quartierbevölkerung ist 2021 ein Wettbewerb ausgeschrieben worden. Gewonnen hat das Projekt «Victoria & Albert» von *verve Architekten* und *mlzd* aus Biel.

Im September 2024 ist das Bauprojekt zur Bewilligung eingegangen worden. Sobald diese vorliegt, startet die Verschiebung des Saalbaus «Victoria» an der Gotthelfstrasse in den Innenhof. Somit entsteht Raum für den Neubau «Albert», der neben den künftigen Wohnungen auch die Räume der Tagesbetreuung des Schulhauses Sprtaecker umfassen wird.

Die Verschiebung des Saalbaus und der damit verbundene Erhalt der Bausubstanz bietet nicht nur ein bautechnisches Spektakel sondern auch grosse ökologische Vorteile: Gegen 70 Tonnen CO₂ können eingespart und Tonnen von Bauabfall können vermieden werden.

MEILENSTEINE NEUBAUPROJEKT

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 2021/2022 | WETTBEWERBSVERFAHREN |
| <input type="checkbox"/> März 2022 | JURIERUNG SIEGERPROJEKT VICTORIA UND ALBERT» VON VERVE ARCHITEXTEN UND MLZD |
| <input type="checkbox"/> Dezember 2022 | PRÄSENTATION VORPROJEKT |
| <input type="checkbox"/> Dezember 2023 | PRÄSENTATION BAUPROJEKT |
| <input type="checkbox"/> Januar 2024 | VERABSCHIEDUNG BAUPROJEKT AN A.O. GV DER GENOSSENSCHAFT |
| <input type="checkbox"/> September 2024 | BAUBEWILLIGUNG BEANTRAGT |
| <input type="checkbox"/> Februar 2025 | BAUGESUCH PUBLIZIERT |
| <input type="checkbox"/> März 2025 | PUBLIKATION ABGESCHLOSSEN: KEINE EINSPRACHE |
| <input type="checkbox"/> _____ | BAUBEWILLIGUNG ERTEILT |
| <input type="checkbox"/> _____ | AUSFÜHRUNGSPLANUNG ABGESCHLOSSEN |
| <input type="checkbox"/> _____ | AUFTRÄGE VERGEBEN |
| <input type="checkbox"/> _____ | VERSCHIEBUNG SAALBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BAUSTART SAALBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BAUSTART NEUBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BAUSABSCHLUSS SAALBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BEZUG SAALBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BAUSABSCHLUSS NEUBAU |
| <input type="checkbox"/> _____ | BEZUG NEUBAU |



... UND BEENDEN BALD DIE SANIERUNG.

SANFTE SANIERUNG DER BESTANDESBAUTEN

Vor dem Bau der neuen Wohngebäude erfolgt die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudeteile. Damit endet auch die zehnjährige Zwischennutzung der alten Feuerwehrkaserne und führt in eine nachhaltige und ressourcenschonende Umnutzung. Dies insbesondere für das Restaurant Löscher. Bis Sommer 2024 wurde dort noch zu Zwischennutzungs-Bedingungen gearbeitet. Mit dem Einbau einer neuen Küche und der Sanierung des Gastraums hat das beliebte Quartierrestaurant – und damit auch die Gäste – eine langfristige Perspektive bekommen.



MEILENSTEINE SANIERUNG BESTANDESBAUTEN

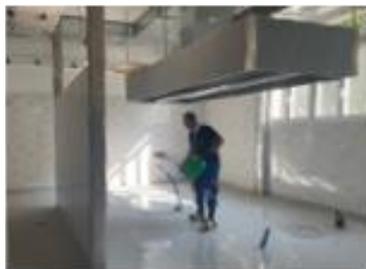
- Januar 2020 START SANIERUNGSPROJEKT
- September 2022 BAUGESUCH
- Winter 2023 START ERSTE SANIERUNGSGARBEITEN
- Februar 2024 BAUBEWILLIGUNG
- Sommer 2024 SOMMER-INTENSIV-BAUSTELLE INKL. MIETER AUSBAU RESTAURANT LÖSCHER
- Herbst 2025 ABSCHLUSS SANIERUNG

Finanziert durch die Stiftung Edith Maryon sowie geplant und begleitet durch die Architektengemeinschaft Viktoria mit den Architekten Viktor Hirsig und Olav Rohrer haben verschiedenste Gewerke u.a. folgenden Arbeiten erledigt:

- Thermische Sanierung von Türen und Fenstern
- Neue Lüftung und Heizung in der grossen Fahrzeughalle
- Neue sanitäre Anlagen im UG Ost
- Neue Duschen im Bunker
- Neuer Lift im Foyer Gotthelfstrasse
- Einbau einer neuen Küche und Sanierung Barraum für das Restaurant Löscher u.v.m.



Von aussen betrachtet, ändert sich mit der Sanierung nicht viel am Baudenkmal. Für die alten Gebäude hat aber eine neue Zeit gestartet. Die alte Feuerwehr wird (energie-)technisch auf den aktuellen Stand gebracht. Dazu werden Fenster – teils noch aus der Bauzeit – und Tore ertüchtigt, aber auch die Stromversorgung, Brandschutz und Erdbbensicherheit werden verbessert.





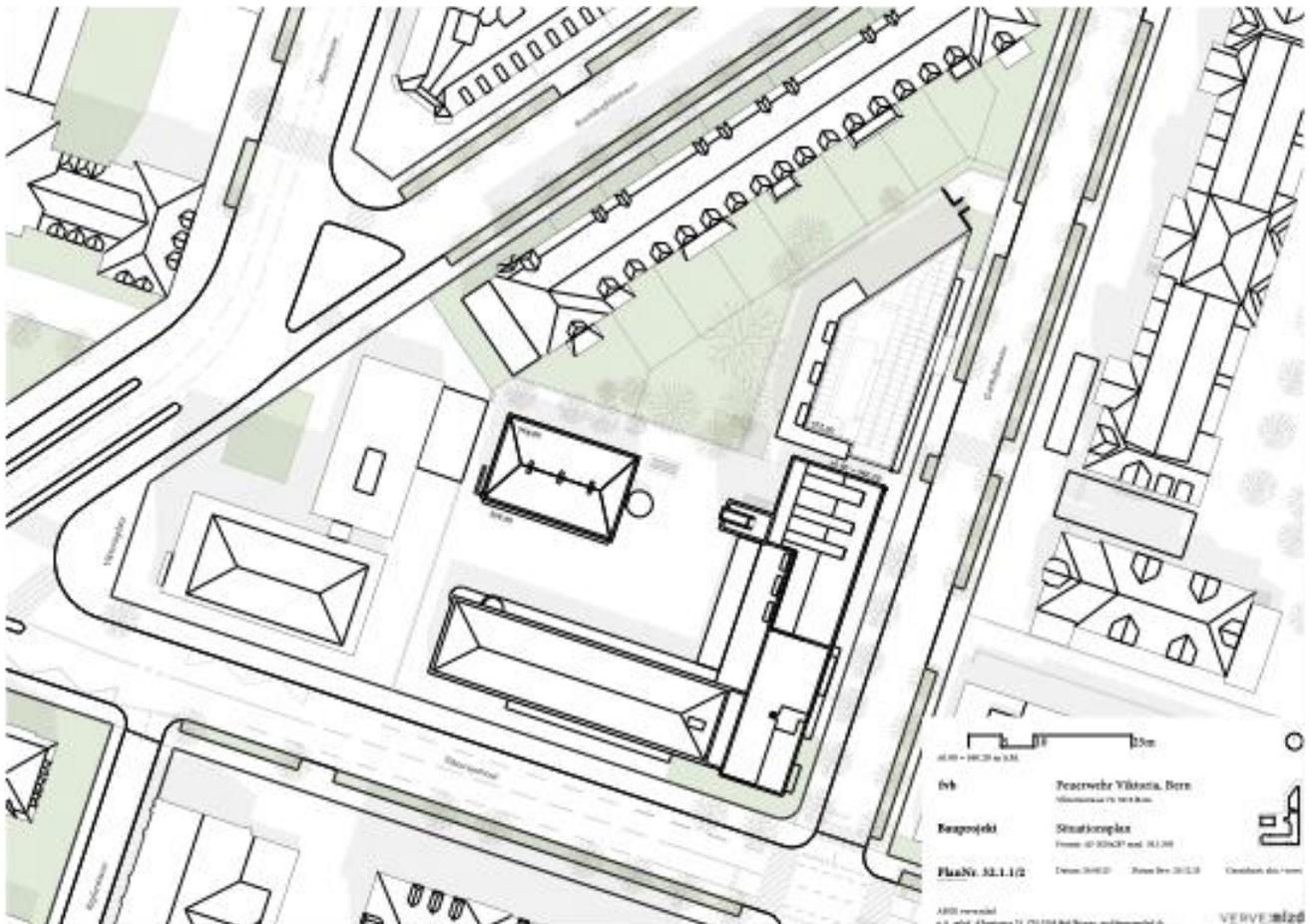
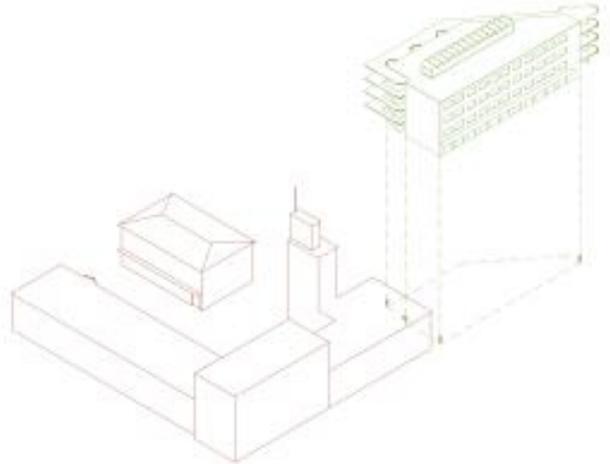
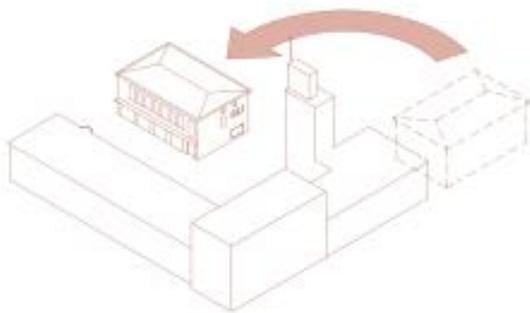
VERSCHIEBEN

Die Geno hat in partizipativen Prozessen mit den Mitgliedern der Genossenschaft und der Nachbarschaft ein Entwicklungskonzept für das Areal ausgearbeitet und 2021 einen Wettbewerb ausgeschrieben.

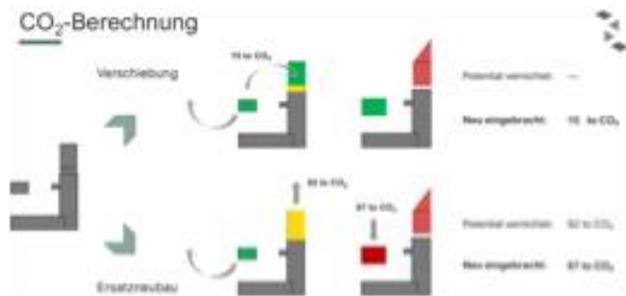
Aus dem Siegerprojekt «Victoria und Albert» wird ab 2024 ab 2024 ein Bauprojekt. Die Architekten- und Fachplanungsteams konkretisieren ihre Planungen. Verve Architekten und mizd bereiten die Baueingabe für das Wohnbauprojekt «Victoria & Albert» für den Sommer 2024 vor.

Der Zonenplan sieht 45 % Wohnnutzung und Minderstandard für Neubauten vor. Verve Architekten und mizd schlagen vor, den nicht nicht-denkmalgeschützten Saalbau von der Gotthelfstrasse 31 in den Innenhof zu verschieben und so mehr Platz für Wohnnutzung zu schaffen. Das Obergeschoss des Saalbaus soll in eine Cluster-Wohnung für ca. 8 Personen ausgebaut werden, das Erdgeschoss bleibt ein Gewerberaum.

Die Verschiebung des Saalbaus und damit verbunden der Erhalt der Bausubstanz bietet nicht nur ein bautechnisches Spektakel, sondern auch grosse ökologische Vorteile. Gegen 70 Tonnen CO₂ können eingespart und Tonnen von Baubrotz können vermieden werden.

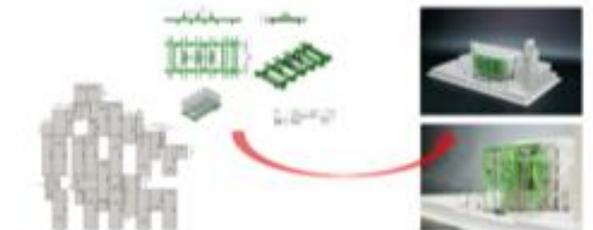


TRANSLOZIERUNG



Stahlkonstruktion Verschiebung (vor Ort)

Aus der Stahlkonstruktion der Verschiebung des Saalbaus werden die Loggen des Aberg's gefertigt



WEITERVERWENDEN VS. NEUBAUEN

Abfallaufkommen reduzieren

Gemäss Zahlen des Bundesamtes für Umwelt generiert die Bauzögigkeit den grössten Anteil des Abfallaufkommens in der Schweiz (84 %). Neben den grossen Mengen an Aushub- und Ausbruchmaterial (57 Mio. t bzw. 85 % des gesamten Abfallaufkommens) generiert sie jährlich rund 17 Mio. t (bzw. 10 %) Rückbaumaterial. Indem wir den Saalbau weiterverwenden, helfen wir jenen Müll, der durch Rückbaumaterialien entsteht, zu reduzieren, und vermeiden zusätzlich Müll, den die allgemeine Bauzögigkeit verursacht.

Ökologische Nachhaltigkeit

Es geht um folgende Relation: Die Graue Energie des Bestands, die eingesparte Graue Energie eines Neubaus zuzüglich die Energie für einen Abbruch und Entsorgung des Bestandes reichen aus, um den neuen Hochbau über Jahrzehnte mit Betriebsenergie zu versorgen.

Soziale Nachhaltigkeit

Neben dem Erhalt der Bausubstanz geht es aber auch um die Wahrung der Bedeutung des Gebäudes für den Ort. Es hat die neue Identität der Zwischennutzung mitgeprägt und entscheidend zu deren Lebendigkeit, Beliebtheit und Vernetzung mit dem Quartier beigetragen. Der Erhalt des Gebäudes kann helfen die Akzeptanz für die bauliche und soziale Transformation des Areals zu steigern.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Die Verschiebung des Gebäudes darf nicht teurer werden als ein Neubau. Dank kürzerer Bauzeit können bereits früher wieder Mietzeineinnahmen generiert werden. Zudem spart man die Kosten für Abbruch und Entsorgung des Saalbaus. So kann sich die Verschiebung für die Genossenschaft schlussendlich auch wirtschaftlich rechnen.

Denkmalpflege

Durch die Translokation wird die Nordfassade des Original Baudenkmals wieder freigespielt. Mit seiner Volumetrie und der äusseren Erscheinung fügt sich der Saalbau auf selbstverständliche Art und Weise im Hof des Ensembles ein und erfüllt somit die Anforderungen der Denkmalpflege ideal.

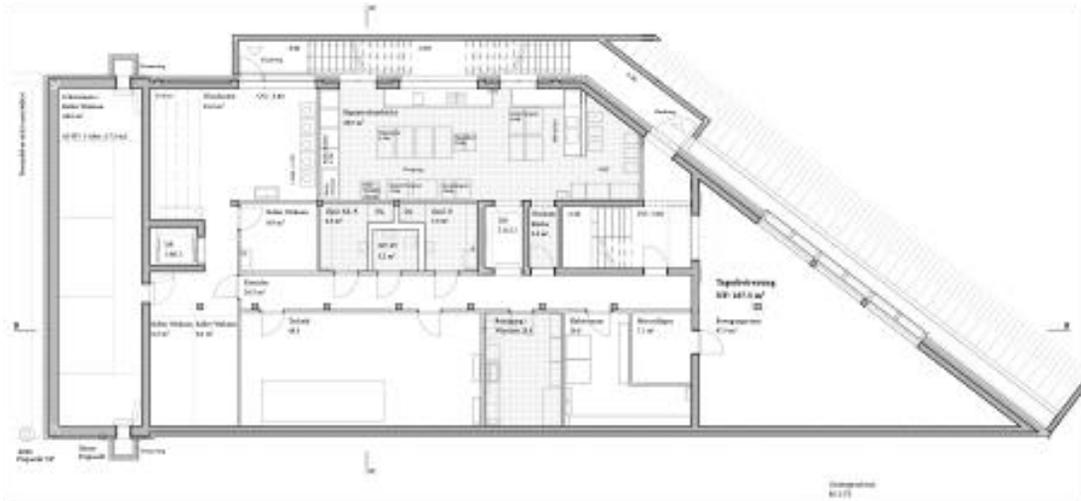
Der kleinste Baukörper

Der Saalbau weist das kleinste Volumen aller im Rahmen des Wettbewerbs projektierten Hofgebäude auf. Hinsichtlich seiner äusseren Erscheinung hat die Nachbarschaft keine Überraschungen zu befürchten. Die Sicht auf das Gebäude ist vertraut, lediglich die Perspektive wechselt.

Verkürzte Bauzeit

Gegenüber einem Neubau verursacht eine Translokation deutlich weniger Belastung durch Lärm, Schmutz, Baustellenverkehr, etc. Sie tut dies zudem während einer deutlich kürzeren Zeitspanne.





PROJEKTPLÄNE

Das Entwicklungskonzept der Genossenschaft sieht vor, attraktive urbane Wohnformen für ein generationsübergreifendes, sozial durchmisches, integratives, kollektives und selbstbestimmtes Wohnen zu zahlbaren Konditionen ermöglichen. Geplant sind Haushaltsformen, die ein Zusammenleben in unterschiedlichsten Konstellationen ermöglichen. Dabei werden wechselnde Bedürfnisse im Verlauf von Lebenszyklen mit flexiblen Lösungen (z.B. mit Zwischenimmern) berücksichtigt – so z.B. Familienwohnungen für Erwachsene mit Kindern, WUs oder so genannte Cluster für Einzelpersonen. Damit dies gelingt, sind Belegungsrichtlinien und ein deutlich geringerer Verbrauch an Boden pro Person als bei konventionellen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen Voraussetzung.

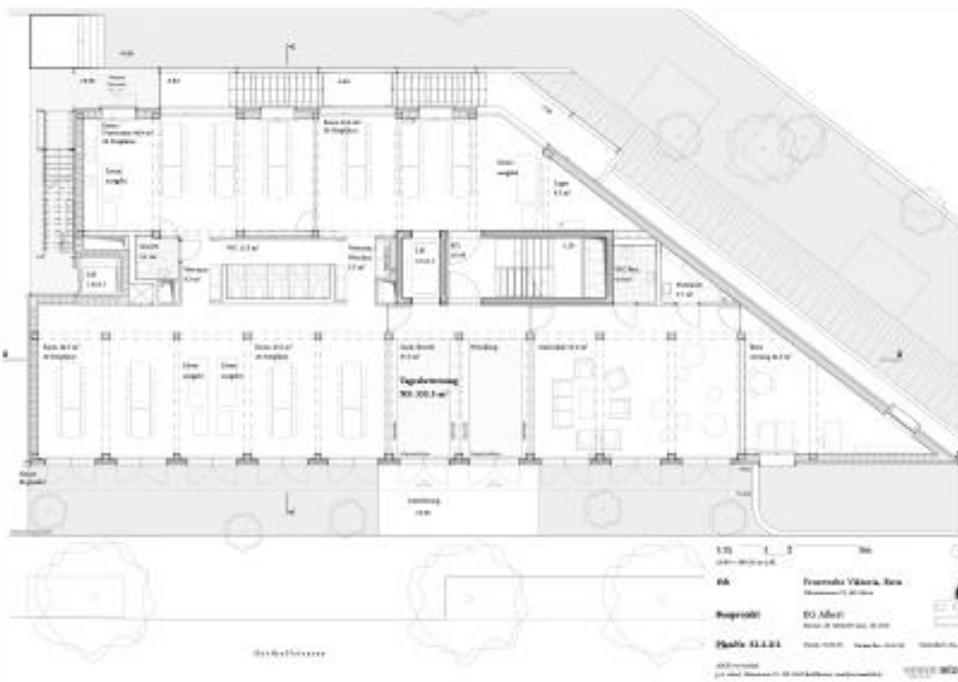
Umsetzung von Verve Architekten und imlad // Projektstand: Bauprojekt Dez. 2023

WOHNUNGS-LAYOUTS

Die Genossenschaft baut keine Kleinwohnungen, sondern 3,5 - 5,5-Zimmerwohnungen respektive Räume für Cluster-Wohnergemeinschaften mit den für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften üblichen strengen Belegungsrichtlinien (= Anzahl Zimmer minus 1)

Entsprechend schaffen wir in Albert und Victoria Wohnraum für rund 30-40 Erwachsene und Kinder.

- 1 x 3,5-Zimmerwohnung 1
- 4 x 4,5-Zimmerwohnung 4
- 3 x 5,5-Zimmerwohnung 3
- 1 x Jokerzimmer
- 11 x Cluster-Wohnheiten in Albert





CLUSTER-WOHNUNG – was bedeutet das?

Wikipedia sagt

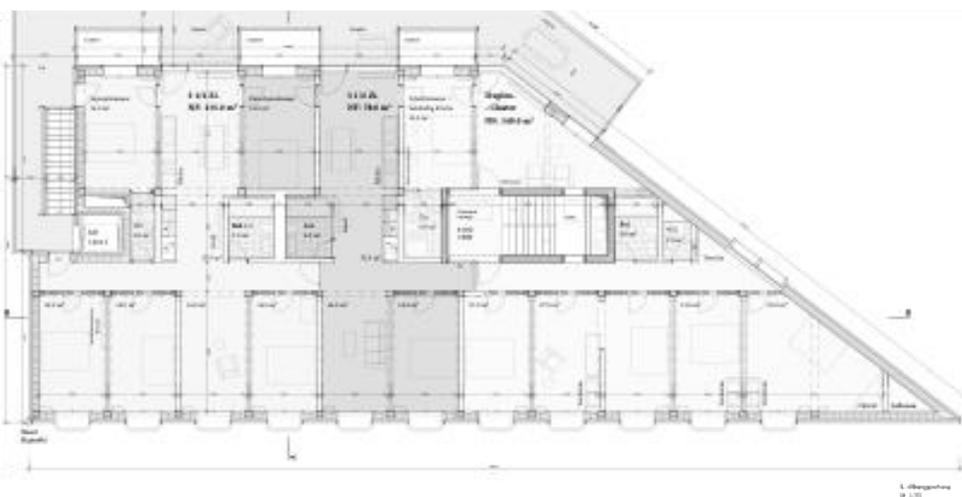
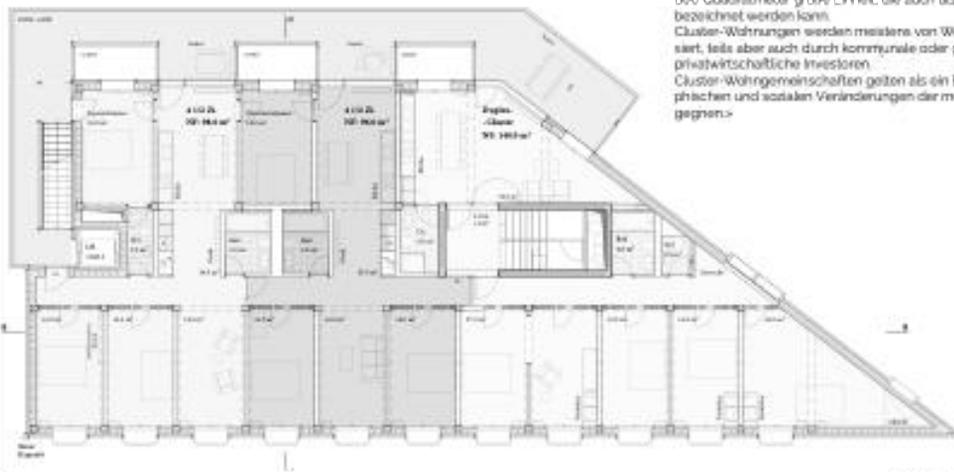
«Eine Cluster-Wohnung ist ein Wohnungstyp. Mehrere private Wohneinheiten (Etagenwohnungen) mit Bad gruppieren sich um Gemeinschaftsräume, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen. So sollen sowohl private Rückzugsräume als auch Flächen zur offenen gemeinschaftlichen Nutzung angeboten werden.

Küchen befinden sich entweder in den Wohnungen oder in den Gemeinschaftsräumen. Es können auch (teilweise) private Küchen und Gemeinschaftsküchen zugleich vorgesehen werden.

Zusammengehörige Cluster-Wohnungen bilden in der Regel eine 350 bis 800 Quadratmeter große Einheit, die auch als Cluster-Wohnungsgemeinschaft bezeichnet werden kann.

Cluster-Wohnungen werden meistens von Wohnungsgesellschaften realisiert, teils aber auch durch kommunale oder gemeinnützige Träger oder privatwirtschaftliche Investoren.

Cluster-Wohnungsgemeinschaften gelten als ein Beitrag dazu, den demographischen und sozialen Veränderungen der modernen Gesellschaft zu begegnen.»



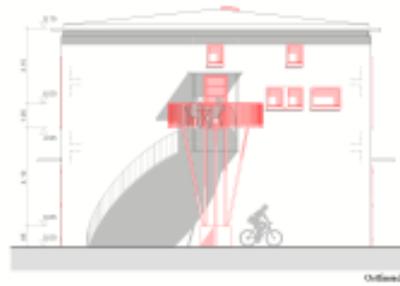
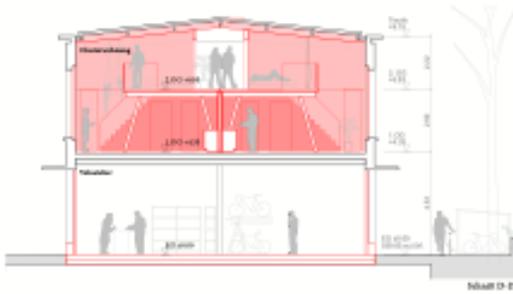


Ansicht Ostfassade



Ansicht Westfassade

SAALBAU Wohnen



Strukturelle Balken –
Als für bestehende Vorentwerfung
(siehe im Rahmen der Entwurfung
Raum (Ansonsten))



100% + 50% + 1.00

FA **Freunde Völkens, Bm**
 Völkens 14, 60389

Konzept **Schott / Farnholz / Hoffm**
 Hoffm 11, 60389

PlanNo **31.4.4.1** **Plan No. 31.4.4.1** **Plan No. 31.4.4.1**

100% erstellt
 50% + 50% + 1.00 erstellt

