FEUERWEHR VIKTORIA

Wohnbauprojekt «Viktoria & Albert»



Visualisierung Siegerprojekt «Viktoria & Albert»

Inhaltsverzeichnis

Von der Idee zum Bauprojekt 2
Was bisher geschah 3
Die Bauträgerschaft 4
Meilensteine und Entwicklung 5
Das Projekt – Schritt für Schritt 6
Zuerst die Translozierung 6
... dann der Ausbau Saalbau «Viktoria» 7
... anschliessend das Neubauprojekt «Albert» 8
Die Finanzierung 10

Kontakt
Genossenschaft Feuerwehr Viktoria
Viktoriastrasse 70, 3013 Bern
077 430 05 59
info@feuerwehrviktoria.ch
www.feuerwehrviktoria.ch

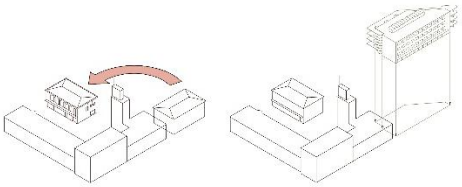
FEUERWEHR VIKTORIA

«Viktoria & Albert»

«Vom Quartier, im Quartier, für das Quartier – entstehen soll ein bunter, vielfältiger und quartiernaher Ort, der aus dem Norden in die Stadt Bern und darüber hinaus ausstrahlt»

Mit dieser Vision aus dem Entwicklungsprozess ergänzt die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria die erfolgreiche Umnutzung und Sanierung der rund 4000 m² der alten Kaserne Feuerwehr Viktoria mit einem genossenschaftlichen, innovativen und gemeinnützigen Wohnbauprojekt:

Von der Idee zum Bauprojekt



Nach rund vierjähriger Planung startet 2026 die Umsetzung des Siegerprojekts «Viktoria & Albert» aus dem Wettbewerb von 2021/2022 mit der **Verschiebung des Saalbaus («Viktoria») an** der Gotthelfstrasse in den Innenhof. Damit entsteht Raum für den **Neubau («Albert»), der** neben den künftigen Wohnungen auch drei Basisstufen-Klassen und die Regenerationsküche der Tagesbetreuung der Spitalacker-Schule umfasst.

Mit unserem Wohnbauprojekt wollen wir ökologisch und architektonisch hochwertige Wohnbauten in Kostenmiete realisieren. Wir wollen attraktive urbane Wohnformen für ein generationenübergreifendes, sozial durchmischtes, integratives, kollektives und selbstbestimmtes Wohnen zu zahlbaren Konditionen ermöglichen. Durch Selbstverwaltung können wir unseren Lebensraum nach diesen Werten verantwortungsbewusst gestalten.

Genossenschafter:innen und die Nachbarschaft investieren mit uns in die Zukunft des nachhaltigen, quartiernahen Gesamtprojekts Feuerwehr Viktoria.

Wohnnutzung…

Sowohl im Gebäude Viktoria wie im Gebäude Albert sind Haushaltsformen geplant, die ein Zusammenleben in unterschiedlichsten Konstellationen ermöglichen. Dabei werden auch wechselnde Bedürfnisse im Verlauf von Lebenszyklen mit flexiblen Lösungen (zum Beispiel mit Zwischenzimmern im Albert) berücksichtigt.

Es werden Familienwohnungen für Erwachsene mit Kindern, WGs und eine Cluster-Wohnung für Einzelpersonen entstehen. Kleinwohnungen sind keine geplant.

Mit Belegungsvorschriften und einem geringeren Verbrauch an Boden pro Person als bei konventionellen Miet- oder Eigentumswohnungen schonen wir weitere Ressourcen.

… als Teil des Gesamtprojekts Arbeiten, Wohnen und Kultur.

Das Wohnbauprojekt ist explizit als integraler Teil der Gesamtnutzung des Areals geplant.

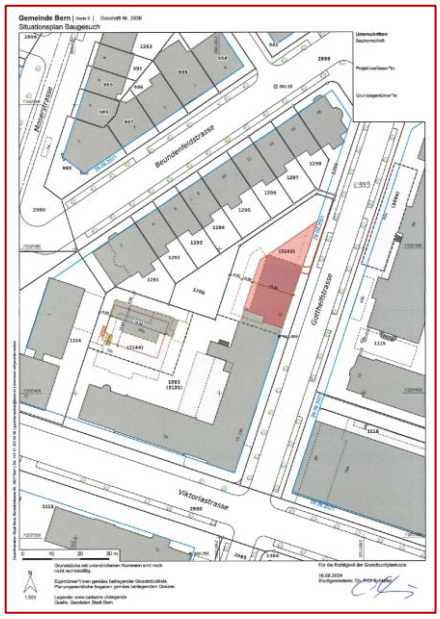
Zu den Zielen der Genossenschaft gehören neben ökologischer Nachhaltigkeit, das Teilen und die gemeinsame Nutzung von Räumen und Infrastruktur. Betriebe wie das Pflanzenbrocki, die Leihbar, das Repair-Café, die Quartierwerkstatt oder die Vermietungsplattform wirbietenraum.ch gehören zusammen mit dem Restaurant Löscher und dem Veloladen tac tac cycling zu den Ankermietparteien in den denkmalgeschützen Altbauten. Genau wie die Genossenschaft richten diese Betreibe und Projekte ihren Fokus auf Teilen, Reparieren, Wiederverwenden sowie nachhaltiges Wirtschaften.

Mieter:innen von Wohn- und Gewerbeflächen stehen hinter den Grundsätzen der Genossenschaft und sind bewusst und aktiv Teil des lebendigen und urbanen Lebens- und Arbeitsortes mit Gastronomie- und anderen gewerblichen Betrieben, Werkstätten, kulturellen Angeboten, Bewegungs- und Schulräumen.

Was bisher geschah

Baurechtsvertrag und gemeinnützige Investorin

Mit der Stiftung Edith Maryon hat die Genossenschaft eine Eigentümerin und Investorin gefunden, deren 100%ige Tochterfirma equimo AG 2019 das Areal von der Stadt Bern für achtzig Jahre im Baurecht übernommen hat. Die Stiftung verfolgt das Ziel, Grundstücke der Spekulation zu entziehen, damit diese dauerhaft sozialverträglich genutzt werden können.



Seit 2019 vermietet die equimo AG die Gebäude auf dem Areal mit einem Generalmietvertrag an die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria. Die Genossenschaft vermietet die über- und unterirdischen Räume an über dreissig Betriebe und Projekte und drei Wohnmietparteien.

Unterbaurecht und Bauprojekt

Zwei Parzellen des Areals hat die equimo AG im August 2023 der Genossenschaft in Unterbaurecht abgetreten. Auf diesen Parzellen erstellt die Genossenschaft als Bauherrin das neue, gemeinnützige Wohnbauprojekt «Viktoria & Albert». Der Gewerberaum bleibt erhalten und zusätzliche Schulräume der Spitalacker-Schule können in die künftige Wohnnutzung integriert werden.

Das Bauprojekt wurde von der Generalversammlung der Genossenschaft im Januar 2024 genehmigt.

Rot umrandete Parzellen im Unterbaurecht; rote Fläche = Neubau.

Sanierung Bestandesbauten

Ab Winter 2023/2024 bis Sommer 2026 wurden die denkmalgeschützten Bestandesbauten sanft renoviert. Bauherrin der Sanierungsarbeiten ist die equimo AG. Als Eigentümerin finanziert sie die Sanierung und übernimmt die grosszyklischen Unterhaltsarbeiten. Die Genossenschaft finanzierte den Mieterausbau des Restaurants Löscher, das damit nach fast zehnjährigem Provisorium endlich eine definitive Betriebsbewilligung erhalten hat.

Baubewilligung, Baustart

Planung Stand November 2026

Eingereicht im September 2024, hat die Publikation unseres Baugesuchs Ende März 2025 ohne Einsprache geendet. Mitte Oktober 2025 haben wir die Baubewilligung erhalten.

Vor diesem Hintergrund hat das Architektenteam die Ausführungsplanung gestartet und ein Terminprogramm ausgearbeitet.

Die Rückbau- und Vorbereitungsarbeiten dazu haben im Frühjahr 2026 begonnen, die Verschiebung des Saalbaus passiert Ende November 2026, anschliessend folgt die Sanierung und der Ausbau Saalbau sowie der Baustart Neubau.

Der Wiederbezug des Saalbaus ist gestaffelt Frühling (Gewerbe) und Sommer 2027 (Wohnen) vorgesehen, der Erstbezug des Neubauprojekts ungefähr zweite Hälfte 2028.

Die Bauträgerschaft

Die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria ist eine selbstverwaltete gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Die bereits ansässigen rund dreissig Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturbetriebe sowie die künftigen Bewohner:innen sind unsere Genossenschaftsmitglieder.

Aktuell hat die Genossenschaft rund 300 interne und externe Genossenschafter:innen. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn-, Gewerbe oder in anderer Form genutzten Raumes, begründet jedoch keinen Anspruch.

Verwaltung Genossenschaft

Vorstand

Nicole Stolz, Co-Präsidium
Markus Fehlmann, Co-Präsidium
Manuel Berner
Lorenz Buchser
Alicia Germann
Liv Kellermann
Til Rösler
Rolf Wolfensberger

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Agnes Hofmann

Hauswartung / Infrastruktur

Lorenz Keller

Vertretung Bauträgerschaft

Eva Diem und Simon Hehl

Die Generalplaner

ARGE verve:mlzd
Florian Prinz
Roman Tschachtli
Claude Marbach
mail@vervemlzd.ch
p.A. :mlzd, Alleestrasse 25, 2503 Biel
032 323 04 72

Kommissionen und Ausschüsse

Baukommission

Eva Diem und Simon Hehl (Leitung)
Daniel Ihly
Klara Kläusler
Lorenz Keller
Marcel Scherrer
Nina Kern
Til Rösler

Finanzkommission

Agnes Hofmann (Leitung)
Adrian Schild
Markus Fehlmann
Pawel Kowalski
Rolf Wolfensberger

Betriebsgruppe (Vertretung Gewerbe)

Jeanne Allemann
Janine Blatter
Simon Mendoza
Keepy Wyss

… und zahlreiche weitere, ehrenamtlich tätige Menschen in und rund um die Feuerwehr Viktoria!

Kontakt: Genossenschaft Feuerwehr Viktoria, Viktoriastrasse 70, 3013 Bern
info@feuerwehrviktoria.ch | www.feuerwehrviktoria.ch

Telefon Geschäftsstelle 077 430 05 59 | Telefon Hauswartung 077 510 87 95

Meilensteine und Entwicklung

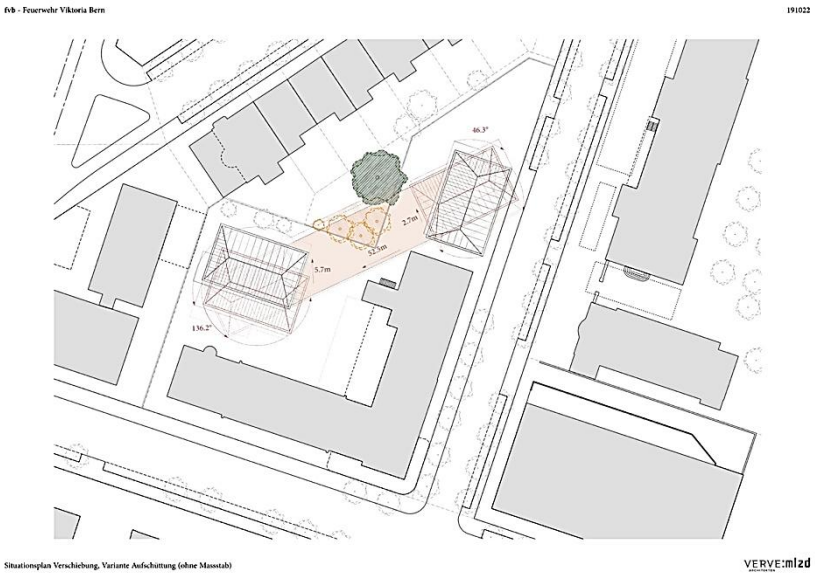


- 1935/1936: Bau der neuen Gebäude des Berner Architekten Hans Weiss und Inbetriebnahme durch die Berner Berufsfeuerwehr.
- 1957: Erweiterungsbau «Saalbau» an der Gotthelfstrasse 31.
- Ende 2014: Auszug der Feuerwehr nach 78 Betriebsjahren.
- 2015: Start Zwischen- und Umnutzung durch den Verein Alte Feuerwehr.
- 2018: Weichenstellung mit der Gründung der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria und Beginn der Zusammenarbeit mit der Stiftung Edith Maryon/equimo AG.
- 2019: Stadt Bern übergibt das Areal im Baurecht an die equimo AG. Diese vermietet die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude an die Genossenschaft Feuerwehr Viktoria.
- 2020: Erarbeitung Entwicklungskonzept, basierend auf Zonenplan und Baurechtsvertrag: Die gewerbliche, quartierorientierte Nutzung aus der Zwischennutzung sowie die Wohnungen im Bestand sollen erhalten bleiben.
- 2021: Start Wettbewerbsverfahren für das Neubauprojekt.
- 2022: Jurierung Wettbewerb: Die ARGE der Bieler Architekturbüros «Verve Architekten» und «:mlzd» gewinnt mit dem Projekt «Viktoria & Albert». Dieses sieht vor, den Saalbau von der Gotthelfstrasse in den Innenhof zu versetzen und plant an dessen Stelle einen Neubau.
- 2023: Verve Architekten und :mlzd erarbeiten aus dem Wettbewerbsprojekt ein Vor- und anschliessend ein Bauprojekt.
- Für das Wohnbauprojekt geben Stadt Bern und equimo AG der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria zwei Parzellen des Areals im Unterbaurecht ab.
- 2024: Unter der Leitung der Unterhaltsarchitekten Viktor Hirsig & Olaf Rohrer startet die sanfte Sanierung der Bestandsbauten; es erfolgten v.a. energetische Massnahmen, Verbesserung technische Infrastruktur, Brand- und Erdbebenschutz, u.ä. Für das Restaurant Löscher werden eine neue Küche sowie weitere Gastro-Infrastruktur eingebaut.
- 14. Oktober 2025: Erteilung Baubewilligung für das Neubauprojekt.
- Sommer 2026: Abschluss der Sanierung der Bestandesbauten mit den Arbeiten und Rochaden im Bunker im Innenhof.
  Vorbereitung und Verschiebung Saalbau bis Ende Sommer, Start Sanierung und Ausbau Saalbau. Start Neubau ab Anfang Winter, Baudauer rund zwei Jahre.
- 2027: Voraussichtlich Erstbezug Saalbau.
- 2028: Voraussichtlich Erstbezug Neubau.

Das Projekt – Schritt für Schritt

Zuerst die Translozierung …

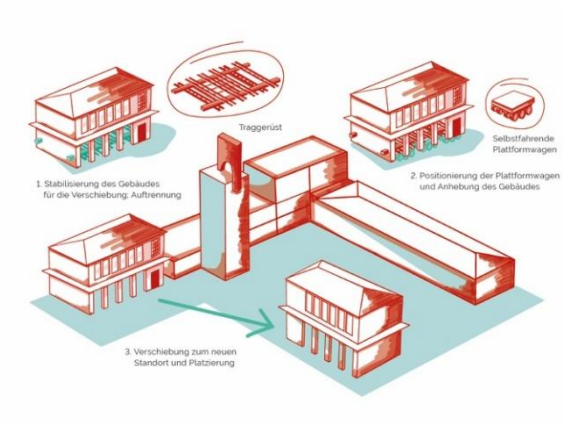
Wir versetzen den sogenannten Saalbau von der Gotthelfstrasse 31 in den Innenhof und schaffen damit Platz für einen Neubau. Die Idee dazu stammt aus der Wettbewerbseingabe der Bieler Architektur-ARGE verve:mlzd, die das Wohnbauprojekt «Victoria und Albert» entwickelt hat. Damit realisieren wir ein **Re-Use-Projekt** mit grosser Ausstrahlung.



Ressourcen schonen und weiterverwerten

In den 1950er-Jahren wurde die Feuerwehrkaserne des Berner Architekten Hans Weiss aus dem Jahr 1936 um den Saalbau erweitert. Weil Bausubstanz und Dach gut erhalten sind und Volumen und Struktur einem möglichen Neubau im Innenhof entsprechen, bewahrt die Verschiebung das baukulturelle Erbe und erlaubt eine neue Gewerbe- und Wohn-Nutzung.

> *Aus dem Jurybericht von 2022:*
>
> *Das Projekt Victoria Albert verfolgt den Ansatz, die bestehenden Qualitäten und Bedeutungen des Ortes zu erhalten. Dies einerseits durch den Erhalt und die Verschiebung des Saalbaus in den Hof (Victoria), was zu einem vergleichsweise kleinen Gebäudevolumen im Hof führt; andererseits durch einen vollgepackten Neubau an der Gotthelfstrasse (Albert), der sich in der Höhenentwicklung am bestehenden Eckgebäude orientiert.*
>
> *Der verschobene Saalbau fügt sich in seiner Setzung so in den Hof ein, dass vielfältige Raumbezüge entstehen und der Hof räumlich vielschichtig interpretiert und bespielt werden kann. Es gelingt damit, die unterschiedlichen Qualitäten des einstigen Übungshofs mit seinen rauen Gewerbeflächen und vielfältigen Nutzungen einerseits und der ruhigen, grünen Umgebung der benachbarten Wohnüberbauung andererseits, in ihrer Eigenheit einzubinden und in guter Nachbarschaft unabhängig koexistieren zu lassen.*

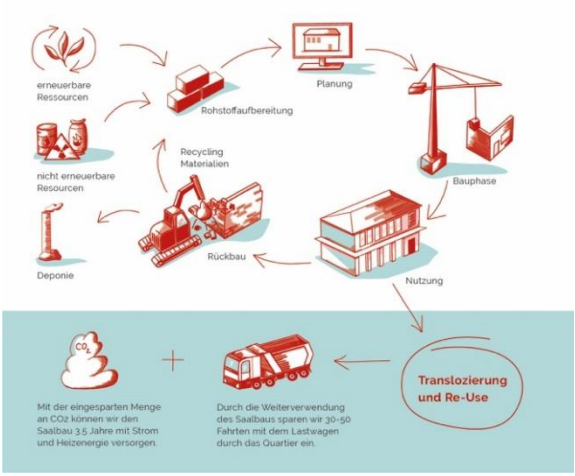


Im Februar 2026 ist die Firma Hebetec Engineering AG mit der Versetzung des Gebäudes – der Translozierung – beauftragt worden.

Das Gebäude wird mittels Metallstreben verstärkt, aufgetrennt, mit Plattformwagen hydraulisch angehoben, in den Innenhof unseres Areals gefahren und dort wieder abgeladen.[1] Die Ausführungsplanung dazu stammt von der Firma Baukonstrukt AG aus Biel.

Mit der Weiterverwendung des Gebäudes vermeiden wir Tonnen von Bauabfall und deren Entsorgung sowie unzählige Lastwagenfahrten im Quartier.

Genauso wichtig sind uns der damit verbundene Erhalt der Bausubstanz und die Stärkung und Förderung einer nachhaltigen Bauweise.



… dann der Ausbau Saalbau «Viktoria»…

Für die Versetzung des Gebäudes wurde im April 2026 im Innenhof eine Fahrzeughalle aus den 1990er-Jahren zurückgebaut, der denkmalgeschützte bestehende rote Betonboden vorbereitet, eine der Fluchttreppen aus dem darunterliegenden ehemaligen Bunker versetzt und die Energie-Anschlüsse bereit gemacht.



Nach der Translozierung vom November 2026 folgt die Sanierung und der Ausbau des Saalbaus: Im ersten Stock wird eine Clusterwohnung für acht Personen eingebaut. Das Erdgeschoss bleibt Gewerberaum, der Ausbau erfolgt als Mieterausbau.

Der Gewerberaum wird voraussichtlich im Frühling 2027 bezugsbereit sein, die Cluster-Wohnung im Sommer 2027.

[1] Weitere Infos zur Technologie siehe: https://de.wikipedia.org/wiki/Self-Propelled_Modular_Transporter

… anschliessend das Neubauprojekt «Albert»

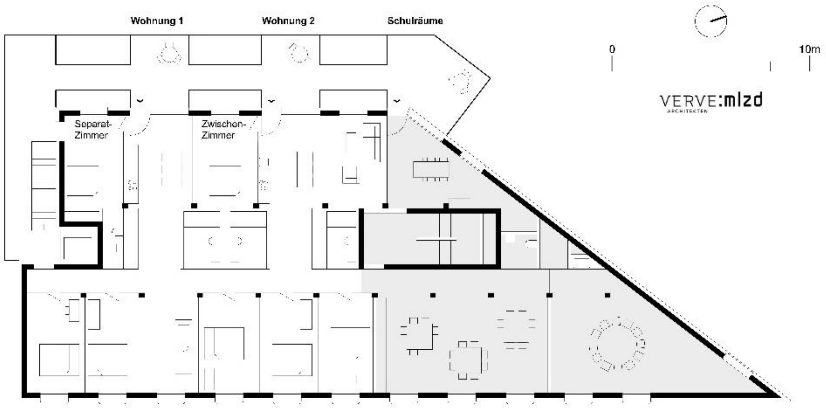
Auf der durch die Translozierung frei gewordenen Parzelle an der Gotthelfstrasse 31 folgt ab Winter 2026/2027 der vierstöckige «Albert».

Selbstverständlich verfolgen wir unsere Ziele auch mit dem Neubau: So teilen wir den nach energieeffizienten Standards errichteten Holzskelett-Bau mit dem Spitalacker-Schulhaus und die Wohnungen sind mit zusätzlichen Separat- oder Zwischenzimmern für flexible Nutzungen und wechselnde Bedürfnisse über viele Jahre und Jahrzehnte hinaus konzipiert. Geplant sind die folgenden Wohnungen:

1. OG: 2 Wohnungen

5.5 Zimmer 112 m2
<u>davon:</u>
1 Zwischenzimmer
1 Separatzimmer mit WC/Dusche

4.5 Zimmer 99 m2
<u>dazu eventuell:</u>
1 Zwischenzimmer

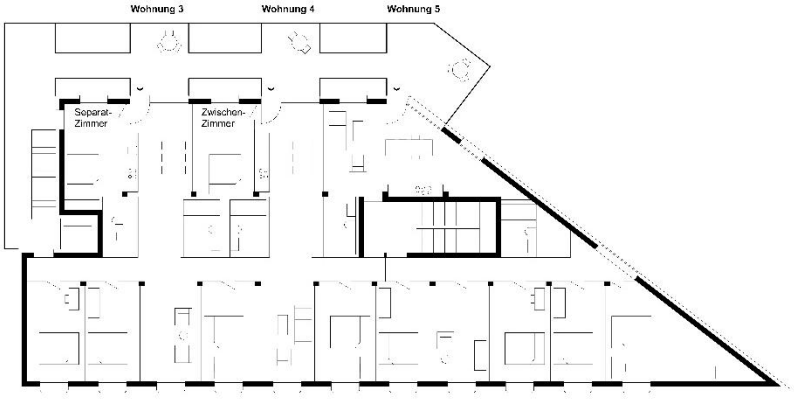


2. OG: 3 Wohnungen

4.5 Zimmer 98 m2
<u>davon:</u>
1 Zwischenzimmer
1 Separatzimmer mit WC/Dusche

4.5 Zimmer 96 m2
<u>dazu eventuell:</u>
1 Zwischenzimmer

5.5 Zimmer 140 m2

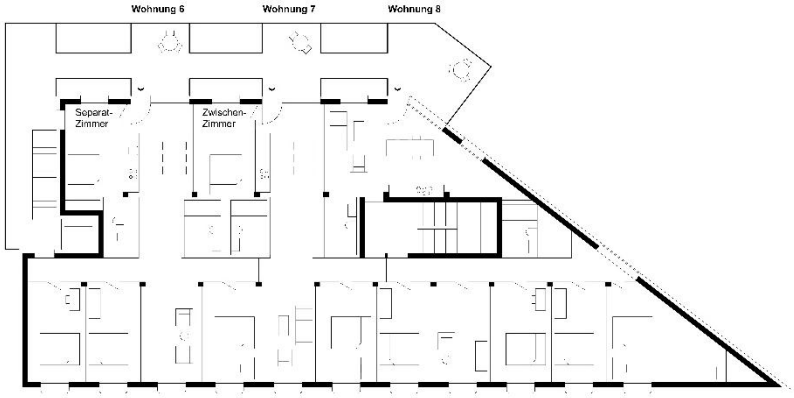


3. OG: 3 Wohnungen

5.5 Zimmer 115 m2
<u>davon:</u>
1 Zwischenzimmer
1 Separatzimmer mit WC/Dusche

3.5 Zimmer 96 m2
<u>dazu eventuell:</u>
1 Zwischenzimmer

5.5 Zimmer 138 m2



Die Räume im 1. UG, im EG und teilweise im 1. OG werden von drei Basisstufen-Klassen des Spitalacker-Schulhauses genutzt. Zudem werden in der Regenerationsküche im 1. Untergeschoss Mittagessen für über 300 Kinder des Schulkreises aufbereitet und an die verschiedenen Schulhäuser verteilt.



Legende: Visualisierung Ostfassade Neubau «Albert» gemäss Baueingabe.



Legende: Wohnküche, Sicht Richtung Innenhof.

Der Erstbezug für die Wohnungen im Neubau ist für Ende 2028 vorgesehen.

Die Finanzierung

Die Genossenschaft muss für das Wohnbauprojekt «Viktoria & Albert» Eigenmittel über rund fünf Mio. Franken nachweisen; 2024 finanzierte sie zudem das Gastroprojekt in den Bestandesbauten. Ganz grundsätzlich gilt zudem: je mehr Eigenmittel der Genossenschaft zur Verfügung stehen, desto besser die Ausgangslage für die Aufnahme von Fremdmitteln.

Als junge gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft suchten und suchen wir daher Unterstützung in unserem Umfeld und haben unseren Genossenschafter:innen und institutionellen Quellen verschiedene Anlagemöglichkeiten[2] angeboten. Weil wir davon ausgehen dürfen, dass wir Wohnraum in attraktiver Kostenmiete im Nordquartier mit höchster Wahrscheinlichkeit jederzeit vermieten können, gelten unsere Anlagemöglichkeiten als sicher, ethisch vorbildlich, sozial und nachhaltig.

Finanzierungskonzept

	in Franken	in Franken
Investitionen		
Wohnbauprojekt Viktoria & Albert		
(davon Eigenmittel rund 1/3)	15'000'000	
Bedarf Mieter:innenausbau Gastroprojekt		
(refinanziert über Zusatzmiete Restaurant Löscher)	960'000	
Finanzbedarf Wohnbauprojekt		
und Gastroprojekt per 31.12.2024		15'960'000
Finanzierungsplan		
Anteilscheine Mitglieder	600'000	
Pflichtkapital Mitglieder	440'000	
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	1'980'000	
Institutionelle Darlehen	2'000'000	
Hypotheken	8'500'000	
Saldo		15'960'000

Mit der Umnutzung und Sanierung der alten Feuerwehrkaserne und dem Neubauprojekt schaffen wir gemeinsam einen einzigartigen Wohn-, Arbeits- und Lebensort im Nordquartier.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Vorstand und Geschäftsleitung
Genossenschaft Feuerwehr Viktoria

[2] Weitere Infos siehe Infomappe Finanzierung.