



VON GRAFFENRIED

LIEGENSCHAFTEN



Vertrauen verbindet.

"Sozialverträglich sanieren"

Anhand der Beispiele: Thomasweg im Liebefeld & Funkstrasse in Wabern

Michael Friedli
2. Sept. 2024



VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

Überbauung Thomasweg

Überbauung Thomasweg

Erwerb durch Anlagestiftung



Überbauung Thomasweg

ZPP und UeO



Überbauung Thomasweg

Kommunikation gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen

- Mietende
- Behörden
- Liebefeldleist
- Nachbarn
- Bevölkerung

The image shows three overlapping pages of a document. The top page is the most visible and contains the following text:

IG MIETERSCHAFT
Thomasweg 3-29
Könizstrasse 217-225
Stationsstrasse 42-46

**Erneuerung der Siedlung Thomasweg /Stationsstrasse /Könizstrasse:
Konzept für die Unterstützung der bisherigen Mieterschaft**

1. Ausgangslage

Im Januar 2014 hat die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) und die Gemeinde Köniz bekannt gegeben, dass für die Siedlung Thomasweg /Stationsstrasse /Könizstrasse mit 142 Wohnungen ein Ersatzneubau entstehen soll.¹ Im Februar und März wurde von der Gemeinde Köniz ein öffentliches Mitwirkungsverfahren für die vorgeschlagene Zone mit Planungspflicht (ZPP) durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Quartierverein Liebefeld-Leist und die neu gegründete Interessengemeinschaft Mieterschaft ihre Befürchtungen eingbracht, dass mit dem Neubau günstiger Wohnraum verschwindet und viele Mieter/innen Mühe haben werden, eine Wohnung mit vergleichbaren Konditionen zu finden.

Die HIG, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung Von Graffenried, die IG Mieterschaft und der Liebefeld-Leist haben an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13. März beschlossen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe zu bilden mit dem Auftrag, ein Konzept zu erstellen, das Ziele und Massnahmen beschreibt, die die Sozialverträglichkeit des Projektes klärt und die konkrete Unterstützung der bisherigen Mieterschaft definiert.

2. Zielsetzungen

Der Ersatzneubau der Siedlung wird so realisiert, dass

- alle bisherigen Mieter/innen eine angemessene Anschlusslösung erhalten punkto Lage, Grösse und Preis.
- Mieter/innen in schwierigen Situationen als Härtefälle in besonderem Masse unterstützt werden.
- Jene Mieter/innen, die in der Siedlung bleiben wollen, diese Möglichkeit erhalten.
- In der neuen Siedlung ein Teil der Wohnungen in einem günstigeren Segment gebaut wird.
- Die Information der Mieter/Innen regelmässig und transparent erfolgt und Anliegen der IG Mieterschaft aufgenommen werden.
- während der Projektdurchführungsphase ein Infobüro vor Ort ist, das für einige Stunden pro Woche für die Mieterschaft geöffnet ist. Betrieben durch die Immobilienverwaltung Von Graffenried in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Köniz

The middle and right pages are partially obscured but contain similar header information and some text fragments.

Ein letzter Frühling zu Hause

Köniz Seit Geburt lebt der 61-jährige Bruno Howald in der gleichen Häuserzeile im Liebefeld. Bis Ende Jahr müssen er und seine Frau Annemarie dort aber raus. Die Siedlung wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Christoph Albrecht

Der Balkon im Hochparterre ist hübsch hergerichtet, die freundliche Deko passt zur Jahreszeit: zwei hölzerne Hasen, die auf der Brüstung hocken und zufrieden lachen. Dazwischen ein Topf mit gelben Narzissen. An der Stationsstrasse Nummer 46 ist man für die Ostern bereit.

Vorfreude auf die Festtage kommt bei den Bewohnern Bruno und Annemarie Howald dieses Jahr aber kaum auf. Für das Ehepaar werden es die letzten Ostern sein, die es hier verbringt. Hier, in der alten Siedlung im Könizer Liebefeldquartier. Hier, wo Bruno Howald sein ganzes Leben lang gewohnt hat.

«Es ist hart»

«Es ist hart», sagt der 61-Jährige. Bis spätestens Ende Jahr müssen er und seine Frau raus sein. Danach wird die komplette Häuserzeile, zu der auch ihre Wohnung gehört, abgerissen. Das Gleiche blüht in den nächsten paar Jahren etappenweise den umliegenden Häusern am Thomasweg. Auf dem Areal entsteht eine moderne, verdichtete Überbauung. 2026 soll sie bezugsbereit sein.

Man habe ihnen angeboten, für die nächsten vier Jahre noch rüber an den Thomasweg zu ziehen, bis die Bagger auch dort auffahren, erzählt Bruno Howald. Für ihn und seine Frau sei



Die Vorfreude auf Ostern hält sich bei Bruno und Annemarie Howald in Grenzen. Es wird das letzte Mal im alten Daheim sein. Fotos: Christian Pfander

und ihre Nachbarn «absolut geschockt» waren, als sie vor rund fünf Jahren von den Bauplänen erfuhren, haben sie sich nicht mit Einsprachen zur Wehr gesetzt. «Es hätte wohl nicht viel gebracht und die Sache höchstens ein bisschen verzögert», sagen sie. Seit ein paar Tagen ist die Überbauungsordnung rechtskräftig, das Bauprojekt damit ohnehin nicht mehr umstossbar.

Über 280 moderne Wohnungen wird es dereinst geben, mit Innenhöfen, Urban Gardening und Kinderspielplätzen. Für noch mehr Lebensqualität soll

«Je länger man bleibt, desto schwieriger wird es, sich zu lösen.»

Elsbeth Howald

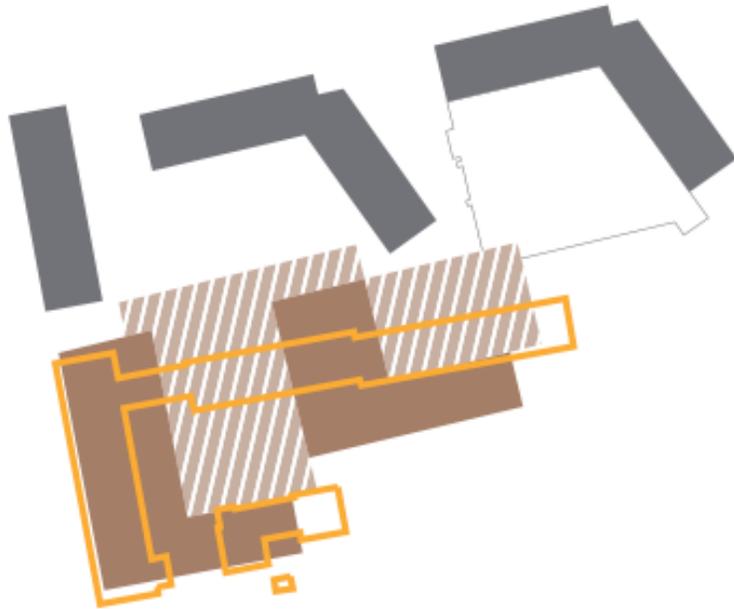
der bisher unterirdisch verlaufende Sulgenbach sorgen, der künftig geöffnet wird. «Wohnraum für die breite Bevölkerung», werben die Projektverantwortlichen auf der Website. Sie versprechen sogar, dass ein Teil der neuen Wohnungen im «günstigeren Preissegment» zu haben sein wird.

Überbauung Thomasweg

Kündigungen aussprechen

Etappe 1

Baubeginn frühestens Anfang 2020



In der ersten Etappe werden die zwei Neubauten an der Stationstrasse mit der ersten Hälfte der neuen Einstellhalle erstellt (Rückbau Stationstrasse 42, 44, 46 und Könizstrasse 217, 219, 221, 223, 225). Die bestehende Einstellhalle sowie die restlichen Gebäude bleiben vorläufig unberührt bestehen.

WG Neubau	91
WG Altbau	94
WG Total	185

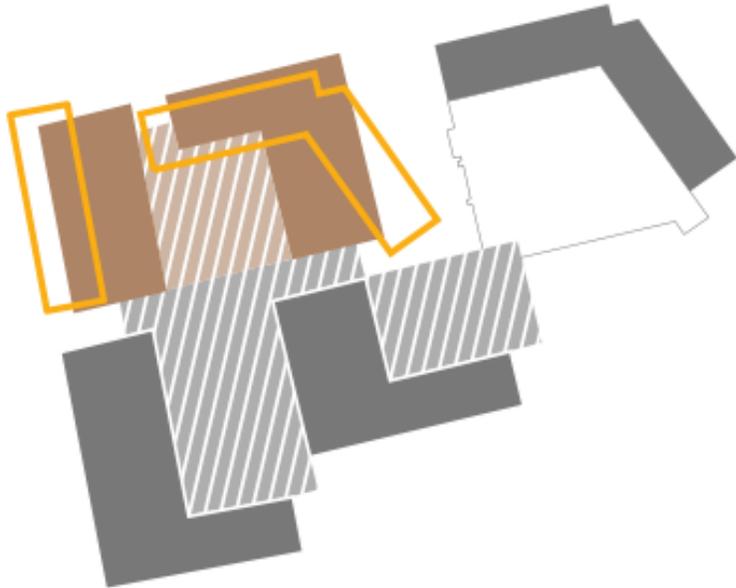
WG Rückbau 48

Überbauung Thomasweg

Kündigungen aussprechen

Etappe 2

Baubeginn frühestens ca. 2022



In der zweiten Etappe werden die zwei Neubauten am Thomasweg mit der zweiten Hälfte der neuen Einstellhalle erstellt (Rückbau Thomasweg 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29). Die bestehende Einstellhalle sowie die Gebäude am Thomasweg 3, 5, 7, 9 und 11 bleiben vorläufig bestehen.

WG Neubau	81
WG Altbau	38
WG Total	210

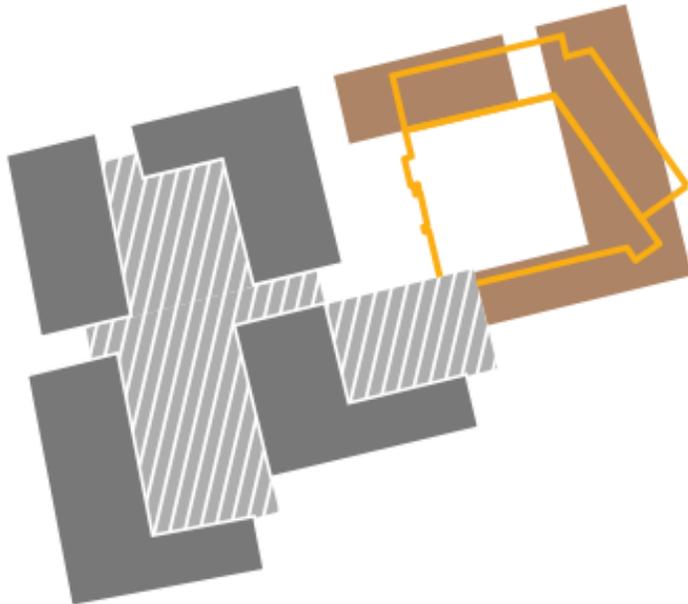
WG Rückbau	56
------------	----

Überbauung Thomasweg

Kündigungen aussprechen

Etappe 3

Baubeginn frühestens ca. 2024



In der dritten Etappe werden die verbliebenen Gebäude am Thomasweg 3, 5, 7, 9 und 11 sowie die bestehende Einstellhalle durch Neubauten ersetzt.

WG Neubau	104
WG Altbau	0
WG Total	276

WG Rückbau	38
------------	----

Überbauung Thomasweg

Resultat

- ✓ Keine Schlichtungsverhandlung
- ✓ Keine Einsprache von Nachbarn
- ✓ Ersatzneubau startete pünktlich





VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

Überbauung Funkstrasse 102 – 108 und 112 – 118

Überbauung Funkstrasse

Ausgangslage



Überbauung Funkstrasse

Informationsveranstaltung für Mietende

- Alle Etappen wurden eingeladen
- Kündigungen wurden gleichzeitig ausgesprochen
 - 12 Monate
 - 2 Jahre
 - 3 Jahre
 - 4 Jahre

Inhalt

- 1 Warum wird saniert?
- 2 Was wird saniert in den Wohnungen?
- 3 Was wird saniert an der Gebäudehülle?
- 4 Grundrissituation
- 5 Terminplanung
- 6 Wie geht es weiter?
- 7 Möglichkeiten für Mieter
- 8 Mietzinse
- 9 Fragen



VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**

2. Sept. 2024