

# SCHLÖSSLI-SCHÜÜR

Uttigenstrasse 2a | 3116 Kirchdorf



Version 19. Dezember 2023

## INHALT

|                        |    |
|------------------------|----|
| HISTORISCHE EINORDNUNG | 3  |
| NUTZUNG BIS DATO       | 3  |
| DIMENSIONEN            | 4  |
| UMNUTZUNG              | 5  |
| SHARING ECONOMY        | 8  |
| GETEILTE WERTE         | 8  |
| GANZHEITLICH BAUEN     | 9  |
| ENERGIEVERSORGUNG      | 10 |
| (AB)WASSER             | 10 |
| TIERE UND NATUR        | 12 |
| KIRCHDORF              | 13 |
| DAS KLEINGEDRUCKTE     | 14 |

# VISION

Gemeinsam wohnen und leben wir ökologisch und sozial.

Wir beleben die über 300 Jahre alte Schlössli-Schüür in Kirchdorf (BE). Sie soll zu einem Ort der gelebten Nachhaltigkeit werden, in dem gemeinschaftlicher, integrativer und ökologischer Lebens-, Arbeits-, Kultur-, Bildungs- und Erholungsraum entsteht.

Nebst unterschiedlich grossen Wohneinheiten und den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen beinhaltet das Projekt einzigartige Chambres d'Hôtes sowie das benachbarte Schlössli für WGs.

Gemeinsam mit interessierten, engagierten Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen möchten wir diese visionäre Utopie zum Leben erwecken.





## HISTORISCHE EINORDNUNG

Die Schössli-Schüür ist Teil des Schössli-Gutes in Kirchdorf und befindet sich am südlichen Ausläufer des Belpberges. Sowohl das an die Scheune angrenzende Schössli als auch die Scheune (Ökonomieteil des Schössli-Gutes) selbst wurden in der ersten Hälfte des 17. Jh. erbaut.

Die zweiteilige Scheune, wie sie heute steht, entstand zwischen 1704 und 1793.

1898 wurde der Dachstuhl im Nord-Teil (Bern-Teil) um drei Meter angehoben. In dieser äusseren Erscheinungsform ist sie bis heute erhalten.

Mehr Infos zur Geschichte der Schüür in der historischen Bauuntersuchung: <https://stalldrang-kirchdorf.ch/dokumente/>

## NUTZUNG BIS DATO

Bisher wurde die Schüür ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, als Heu- und Strohspeicher, als Kornspeicher, als Früchte- und Gemüsekel-ler und als Stallungen. Mit der Aufnahme der Scheune ins kantonale In-

ventar der schützenswerten Bauten gemäss Artikel 24d2 des Raumplanungsgesetzes, kann die Schüür nun umgenutzt werden.

# DIMENSIONEN

Das Gebäude ist gemäss kantonaler Denkmalpflege bezüglich der Kubatur die grösste historische Scheune im Kanton Bern. Die Grundfläche inklusive der beiden Sockelgeschosse beträgt 14 auf 45 Meter; die Gesamtkubatur 6800 m<sup>3</sup>.

Das fotogrammetrische 3D Modell gibt einen aktuellen Eindruck in die Dimension und das Erscheinungsbild der Schuur: <https://stalldrang-kirchdorf.ch/die-scheune-in-3d/>

Nebst diesen Dimensionen beinhaltet das Gebäude zwei spezielle Baueigenheiten. Einerseits erstreckt sich über die gesamte Westseite eine gedeckte

Holzlaube, die sich über einer fünf Meter hohen Stützmauer befindet. Andererseits ist das südwestliche Viertel der Scheune – rund 120 m<sup>2</sup> – über zwei Geschosse unterkellert, wobei das untere dieser Sockelgeschosse über mehrere Ausgänge verfügt, welche in die Umgebung mit dem Wäldchen führen.

Unterhalb der Scheune wurde eine zwei Meter hohe Stützmauer errichtet, die eine weitere Terrasse in westlicher Richtung bildet. Diese wird zurzeit als Weide und Entenweiher genutzt. Einen Teil dieser Fläche werden wir künftig in Permakultur bewirtschaften.





## UMNUTZUNG

In der umgenutzten Schüür wollen wir zusammen wohnen, arbeiten, uns erholen, soziale Beziehungen pflegen, Kultur machen und geniessen, Sport treiben und vieles mehr. Kurz: Die

Schüür wird ein Ort der Begegnung und des Austauschs.

Der neugeschaffene Wohnraum wird im «Haus-im-Haus-Prinzip» realisiert. Dadurch erhalten wir die bestehenden Strukturen.

### Durchmischung

Ansprüche ans Wohnen verändern sich je nach Lebenslage. Deshalb gibt es in der Schüür Studios, Joker-Räume, Kleinstwohnungen und Familienwohnungen. Wir planen mit rund 20m<sup>2</sup> privatem Wohnraum pro Person. Dieser wird durch die Gemeinschaftsräume ergänzt. So sparen wir Energie und Ressourcen.

Wichtig ist uns auch eine Durchmischung der Bewohner:innen. In den 12 Wohneinheiten werden rund 30 Menschen leben. Mit den BnBs und den Jokerzimmern kommen temporäre Mitbewohner:innen hinzu, denen wir gerne Einblick in unsere Realutopie gewähren.

Wir wollen Teil von Kirchdorf sein. Daher unterstützen wir lokale Betriebe

(GemüseLandwirt:innen, Käserei, Gasthöfe usw.).

Um kurze Wege und externen Zugang zur Schüür zu ermöglichen, sind Ateliers und eine Co-Workingspace geplant.

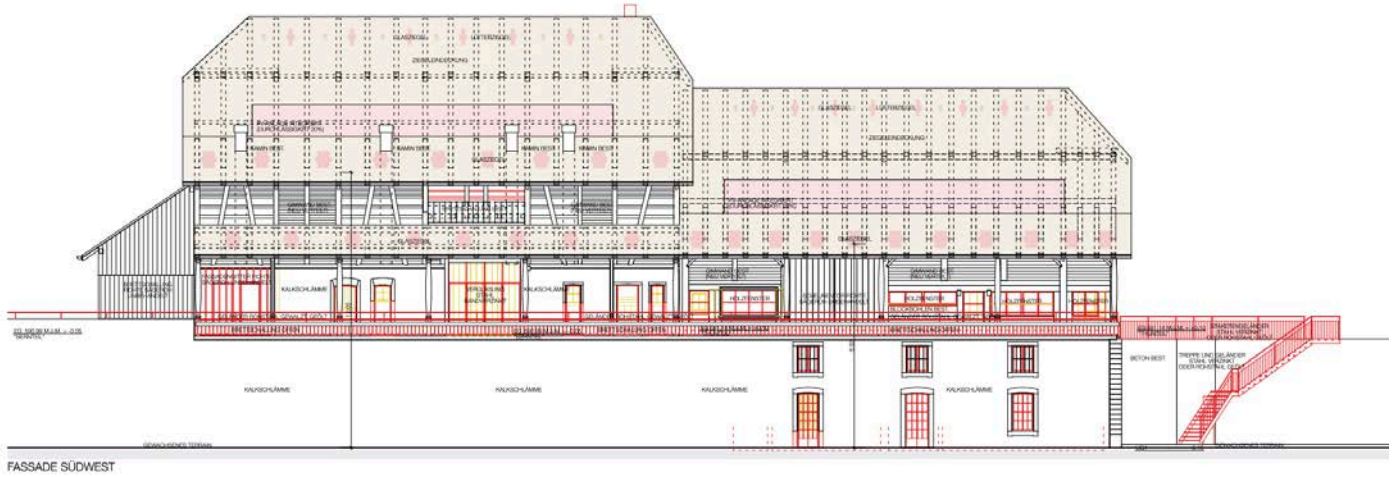
Ein Joker-Raum wird als Obdach für Menschen in Not von der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt.

Das Bauprojekt ist nicht auf Rendite ausgelegt. Es entsteht Lebensraum, der finanziell tragbar ist.

Neben den beheizten Wohn- und Gemeinschaftsräumen entsteht unter dem Scheunendach eine offene, kreative Freifläche mit einer Piazza, Spielfläche, Raum für Kultur und vielem mehr.

# Raumprogramm

| Anzahl                    | Einheit   | Zimmer | m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---|--------|----------------|
| <b>Privaträume</b>        |   |        |                |
| 2                         | 4-Zimmerwohnungen                                     | 4      | 80             |
| 2                         | 3-Zimmerwohnungen                                     | 3      | 60             |
| 3                         | Studios (für 1-2, zum Teil barrierefrei)              | 1      | 25-40          |
| 4                         | Studios (für zwei Personen)                           | 2      | 32-46          |
| 1                         | Studio mit Küche, WC (gemeinsame Dusche)              | 1      | 20             |
| 2                         | Joker-Zimmer (ohne Nasszelle, zum Teil barrierefrei ) | 1      | 9              |
| <b>Gemeinschaftsräume</b> |   |        |                |
| 1                         | Kaffee-Tee-Stube                                      | 1      | 35-40          |
| 1                         | Gemeinschaftsküche / Essraum                          | 1      | 105            |
| 1                         | Bibliothek / Ludothek                                 | 1      | 5              |
| 2                         | Gemeinschaftliche Nasszelle (WC, Dusche, Waschbecken) | 1      | 5              |
| 1                         | Waschküche / Technik                                  | 1      | 8              |
| 1                         | Werkstatt   | 1      | 20             |
| 1                         | Naturkeller   | 1      | 34             |
| 10                        | Estriche  |        | 5              |
| <b>Spezialräume</b>       |   |        |                |
| 3                         | Chambres d`Hôte                                       | 1      | 26-43          |
| 1                         | Gemeinschaftsbüro                                     | 1      | 22             |
| 2                         | Multifunktionsräume                                   | 1      | 17-30          |
| 1                         | Piazza (offener Raum)                                 | 1      | ca. 170        |
| 1                         | Gartenraum  | 1      | 25             |



## Pläne

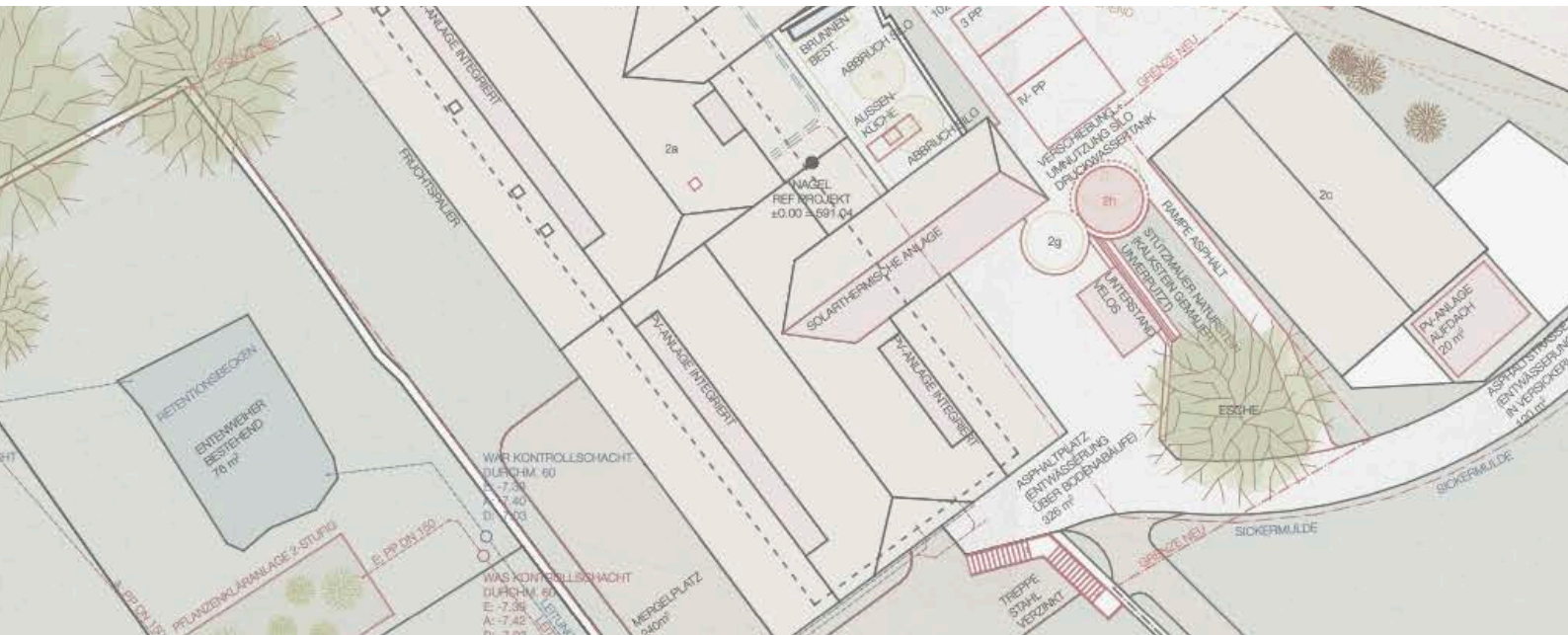
Aufgrund verschiedener erschwerender Voraussetzungen (Landwirtschaftszone, Nutzungseinschränkung, Denkmalpflege, Grössendimensionen, Haus-in-Haus, uvm.) hat der Planungsprozess knapp sieben Jahre gedauert. Nun ist das Pro-

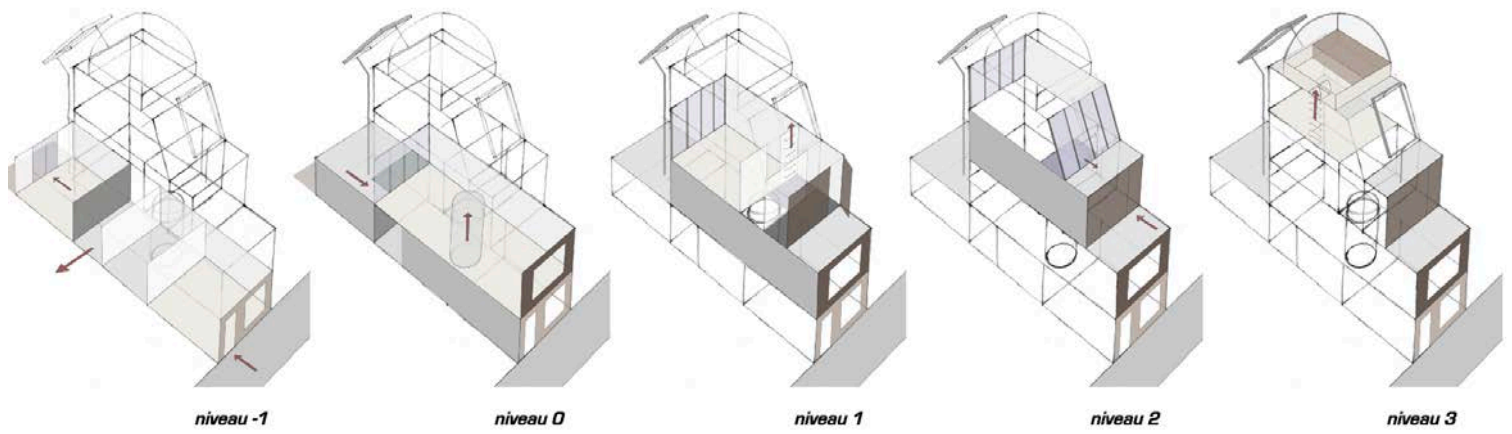
jekt soweit fortgeschritten, dass die Pläne ausgearbeitet sind. Der aktuellste Stand ist [hier](#) einsehbar. Wir sehen vor, dass die Schür 2026 bewohnbar sein wird.

## Kosten

Nach Planungsstand Januar 2024 streben wir einen Quadratmeterpreis von rund CHF 8'500.- an. Berechnungsgrundlage für die Kosten bilden die Quadratmeter in vorangehender Tabelle. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind in den Kosten enthalten.

Von handwerklich versierten Menschen können auch Wohneinheiten zu einem reduzierten Preis in verschiedenen Rohbaustufen erworben werden.





## SHARING ECONOMY

Wir teilen Werkzeuge, Infrastruktur und Transportmittel. Sowohl die gemeinschaftlichen Räume (Grossküche, Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Kaffee, Joker-Räume usw.) als auch Infrastruktur (Werkstatt, Pizzaofen, Gefrierschrank, Gemüse-,

Weinkeller etc.) werden gemeinschaftlich finanziert und unterhalten.

Als Vision streben wir eine autofreie «Siedlung» an. Wenn nötig, teilen wir uns Autos.

## GETEILTE WERTE

Wir sind weltoffen, solidarisch mit Menschen in Not und das Wohl der Gemeinschaft liegt uns sehr am Herzen. Die Welt ist uns nicht egal. Des-

halb tragen wir Sorge zur Natur, zum Klima, zur Umwelt und zu uns allen.

Gleichzeitig sind uns der persönliche Rückzugsort und die Privatsphäre wichtig – und dürfen auch gelebt werden.







## GANZHEITLICH BAUEN

Mit der Schüür-Umnutzung retten wir ein historisches Gebäude vor dem Verfall.

Wir bauen mit schon vorhandenen oder natürlichen Stoffen sowie mit wiederverwendetem Abbruchmaterial aus der Scheune selbst (Upcycling, Re-Use, regenerative Bauweise).

So machen wir beispielsweise die Ausfachung der Holzständerkonstruktion mit eigens produzierten Lehm-Kork-Bausteinen, wobei der verwendete Kork zu

100% aus geschredderten Korkzapfen besteht. Die Bausteine sind daher 100 % biologisch abbaubar.

Wir nutzen naturnahe Baustoffe aus der Region wie Holz (Mondholz, unverleimt), Lehm aus lokalen Bauaushüben und Naturstein.

Nicht nur beim Bau, sondern auch beim Betrieb und Unterhalt werden folgende Grundsätze angestrebt:

| <b>VERMEIDEN</b> | <b>WIEDERVERWENDEN</b> | <b>VERRINGERN</b> |
|------------------|------------------------|-------------------|
| refuse           | reuse                  | reduce            |
| repair           | recycle                | rot               |

## ENERGIEVERSORGUNG

Wir streben einen möglichst geringen Energie- und Ressourcenverbrauch an. Elementar dafür ist, den beheizten Raum möglichst klein zu halten. Deshalb sind pro Person rund 20m<sup>2</sup> Privatraum vorgesehen. Wir nutzen ausschliesslich erneuerbare Energien. Gut 300m<sup>2</sup> lichtdurchlässige Photovoltaikmodule versorgen das Gebäude mit Elektrizität.

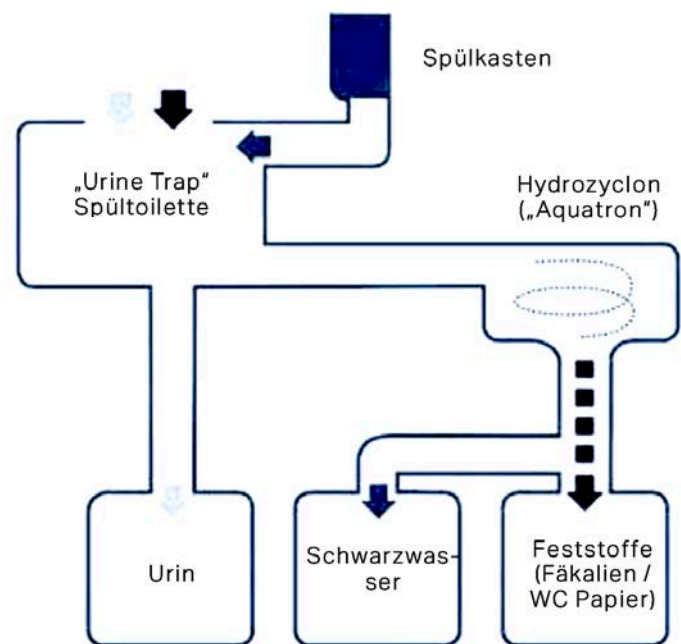
Im Sommer erwärmen wir unser Wasser mit Sonnenkollektoren. Gleichzeitig speichern wir es in einem grossen Tank (Jenni-Speicher), damit wir es im Winter als Heizenergie nutzen können. Das angrenzende Wäldchen und die umliegenden Wälder liefern Brennholz, um eine komplementäre Beheizung der Räume mittels Stückholzkessel zu decken.

## (AB)WASSER

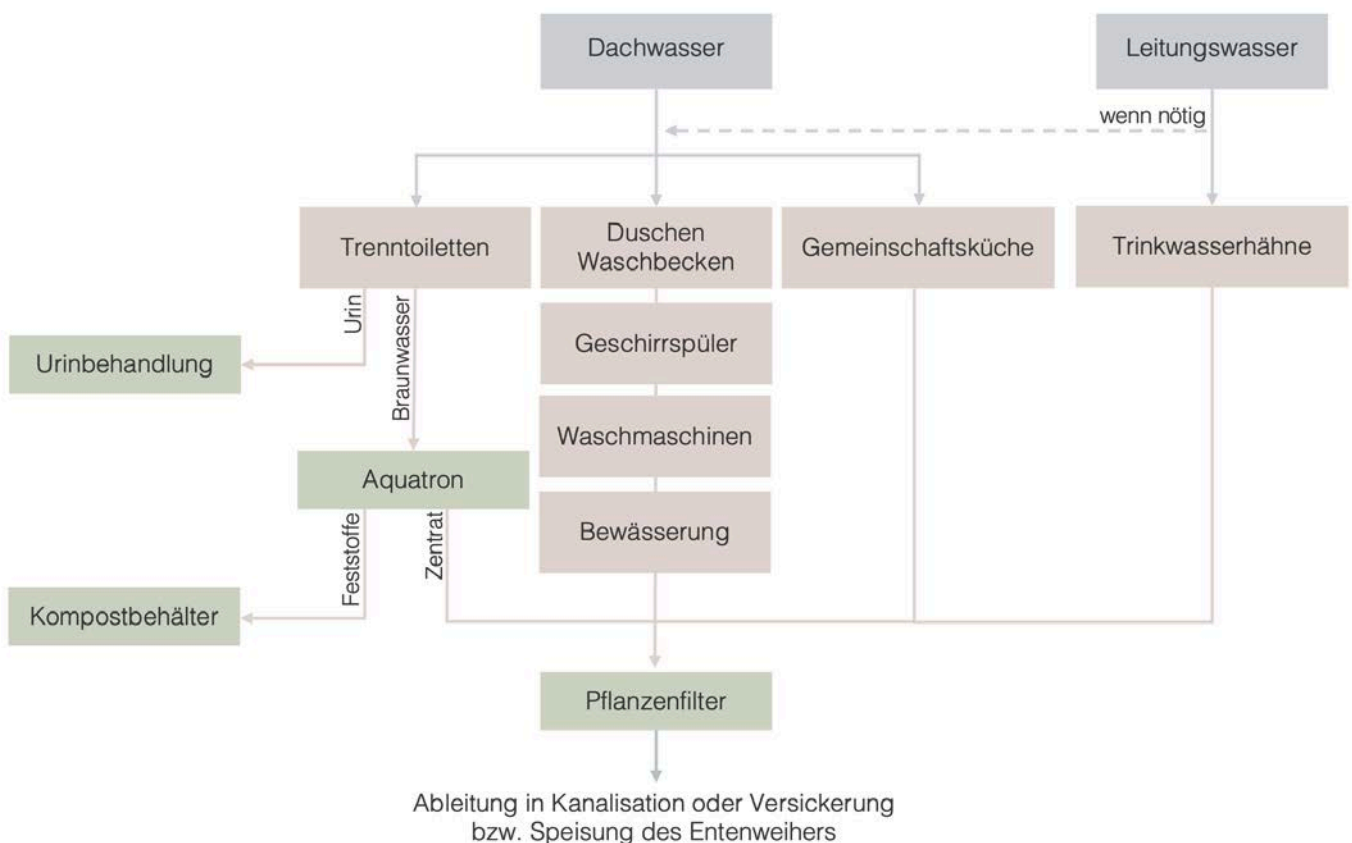
Wir nutzen das Dachwasser für Spülung, Dusche, Waschmaschine, Abwaschmaschine, Reinigung und Bewässerung. Als Wasserspeicher dienen die ehemaligen Jauchegruben (ca. 50'000 Liter).

Jede Wohneinheit wird zusätzlich mit einem Trinkwasserhahn erschlossen.

Da wir Urin und Fäkalien nicht als Abfall betrachten, sondern als wertvolle Ressourcen, werden wir diese an der Quelle separieren. Dafür bauen wir die von Keramik Laufen AG produzierten «Safe!» Trenntoiletten ein. Der Urin wird direkt in einen zentralen Urintank



geleitet. Die Fäkalien werden mit weniger als drei Liter Wasser aus der Toilette gespült und in einem Komposter zu Humus abgebaut. Sowohl das abgesetzene Transportwasser als auch das Grauwasser werden in zwei weiteren Schritten mittels biologischer Pflanzenkläranlage gereinigt. Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern hat unsere Pionieranlage gutgeheissen, allerdings mit der Auflage, dass wir trotzdem der ARA angeschlossen sind. Dieses System funktioniert nur, wenn alle Bewohner:innen ausschliesslich biologisch abbaubare Reinigungs-, Wasch- und Duschmittel benutzen. Die ETH Zürich wird unser Gesamtwassersystem wissenschaftlich begleiten und neue Erkenntnisse im Bereich zirkulärer Abwassertechnik schaffen.



# TIERE UND NATUR

Die Schüür liegt in der Landwirtschaftszone. Kühe, Pferde und andere Tiere, Gemüse- und Obstbau und Weiden mit Obstbäumen grenzen an die Schüür und sind sicht-, hör- und riechbar.

Ein terrassierter Vorgarten, ein Wäldchen, der Stallgang mit dem ehemaligen Miststock und die beiden der Kantonsstrasse zugewandten Vorplätze bilden die angrenzende Umgebung. Diese Lebensräume sollen erlebbar und in sinnvoller Art nutzbar gemacht werden.

Die Umgebung ist äusserst artenvielfältig: Eidechsen, Frösche, Blindschleichen, Habichte und viele andere Tiere bewohnen diesen Lebensraum. Mit der Umnutzung der Schüür stärken wir die Biodiversität (Schwalben- und Eulenkästen installieren, Biotop und Trockenstandorte für Amphibien und Reptilien anlegen, Hecken für Insekten und Kleinsäuger usw.).

Aus diesem Grund werden keine Katzen in die Schüür ziehen dürfen.





# KIRCHDORF

Kirchdorf liegt auf 611 m ü. M., 10 km nordwestlich von Thun und 20 km von Bern. Das Dorf erstreckt sich an erhöhter und aussichtsreicher Lage auf dem südlichen Ausläufer des Belpberges zwischen Aare- und Gürbetal und stösst an den Gerzensee an.

## Steckbrief

- Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Dorfzentrum, 10 Gehminuten von der Schüür entfernt, von wo stündlich der Bus nach Wichtrach und Münsingen fährt.
- Der nächstgelegene S-Bahnhof ist in 10 Fahradminuten erreichbar, von wo halbstündlich die S-Bahn sowohl nach Thun als auch nach Bern fährt.
- Die Käserei ist mitten im Dorf und verkauft neben einer grossen Auswahl von eigenen Käsespezialitäten und Milchprodukten auch frisches Brot und andere Nahrungsmittel.
- Zahlreiche Bio-Hofläden ermöglichen den Einkauf auch ausserhalb der gängigen Öffnungszeiten.
- In der Gemeinde Kirchdorf gibt es sowohl einen Kindergarten als auch eine Unter- und Mittelstufe.

# DAS KLEINGEDRUCKTE

Die wichtigen Punkte eines zukünftigen Stockwerkreglements sind hier in einfachen Worten zusammengefasst:

## **Kauf von Einheiten:**

Ungefähr die Hälfte der Schüür werden als Wohnungen verkauft. Die andere Hälfte ist in verschiedener Art gemeinschaftlich genutzte Fläche:

- Die Einheiten werden anhand der Wertquote (nach Fläche) verkauft.
- Gemeinschaftsküche, Essraum, Cafeteria, Jokerzimmer, Technikraum mit Waschmaschinen, Trockenraum, Werkstatt, Gartenraum, Lagerkeller... sowie Aussenräume und Garten werden bei der Stockwerkbegründung als gemeinschaftlich ausgewiesen.
- Multiraum und Co-Workingspace werden als eigenes StoWE vergundbucht, damit eine Umnutzung oder ein Verkauf einfacher (ohne Quotenänderungen) getätigt werden kann. Gekauft werden diese zwei Einheiten anteilmässig von allen Stockwerkeigentümer:innen. Falls Interessenten für den Kauf von Multiraum und Co-Working gefunden werden, können diese auch verkauft werden.

## **Nebenkosten / Fondseinzahlungen:**

Gemäss unseren im Basispapier definierten Vorstellungen, insbesondere der Tatsache, dass der Wohnraum für Personen auf eine bestimmte Fläche geplant ist, wenden wir sowohl für Kauf wie auch für die laufenden Kosten den gleichen Schlüssel (Fläche) an:

- Die Wertquoten werden anhand der Fläche (m<sup>2</sup>) der Stockwerkeinheiten festgelegt.

- Es werden alle Kosten für Unterhalt, Reparatur, Verbrauch von Energie, Wasser, Gebühren... nach der Stockwerk-Quote abgerechnet.
- Die Äuffnung des Fonds wird ebenfalls anhand dieser Quote getätigt. Die Gemeinschaft beschliesst die Höhe der Beiträge und eine Plafonierung des Fonds in einer gewissen Höhe.
- Mit den Einnahmen, z.B. aus Vermietungen oder aus Anteil BnB Logiereinnahmen usw., wird der Fonds zusätzlich gespiesen.

## **Verkauf und Vermietung von Einheiten:**

Wir agieren als Gemeinschaft, deshalb ist auch wichtig, dass allfällige Verkäufe geregelt werden:

- Der Verkaufspreis darf nicht spekulativ sein. Die Berechnungsmethoden für einen stimmigen Preis sind reglementiert.
- Die Stockwerkeigentümer:innen haben ein Vorkaufsrecht
- Die Rendite bei externer Vermietung darf nicht spekulativ sein

## **Miete Jokerzimmer:**

Die Idee der Jokerzimmer ist, dass sich Wohnungen den Familienverhältnissen anpassen können. Daraus resultieren folgende Abmachungen:

- Vorrang haben die Eigentümer:innen, die Miete soll kostendeckend sein.
- Eigenbedarf darf via Beschluss über die Eigentümer:innenversammlung geltend gemacht werden.