

SCHLÖSSLI-SCHÜÜR

Uttigenstrasse 2a | 3116 Kirchdorf



Version 008, Februar 2025

INHALT

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

VISION

Mit einer fast schon utopischen Vision erwecken wir die über 300 Jahre alte Schlössli-Schüür in Kirchdorf (BE) aus ihrem Dornröschenschlaf. Es entsteht ein Ort der gelebten Nachhaltigkeit, in dem gemeinschaftlicher, inklusiver und ökologischer Lebens-, Arbeits-, Kultur-, Bildungs- und Erholungsraum entsteht. Nebst unterschiedlich grossen Tiny-Wohneinheiten und gemeinschaftlich genutzten Räumen entstehen im historischen Sockelgeschoss zwei Chambres d'Hôtes.

Das benachbarte Schlössli mit einer eigenen Hausgemeinschaft und dem geplanten historischen B&B ist Teil des Gesamtprojekts.

Mit offenen und engagierten Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen werden 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 bezogen auf die Kubatur die grösste historische Scheune im Kanton Bern. Die Grundfläche inklusive der beiden Sockelgeschosse beträgt 14 auf 45 Meter; die Gesamtkubatur 6800 m³.

Das fotogrammetrische 3D Modell gibt einen aktuellen Eindruck in die Dimension und das Erscheinungsbild der Schüür: <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 m² – 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 wird gewohnt, gearbeitet, das Gesellige und die Erholung gepflegt. Auch für Kultur, Bewegung und Bildung hat ere Platz. Kurz: Die Schüür wird ein Ort der Begegnung und des Austauschs.

Durchmischung

Ansprüche ans Wohnen verändern sich je nach Lebenslage. Deshalb gibt es in der Schüür Studios, Joker-Räume, Kleinstwohnungen und Familienwohnungen. Rund 25m² privater Wohnraum pro Person soll ausreichend sein. Dieser wird durch die gemeinschaftlich genutzten Räume (Ess- und Aufenthaltsbereiche, Gemeinschaftsküche, Werkstatt, Büroraum, Loggia, Bibliothek uvm.) ergänzt. So sparen wir Energie und Ressourcen.

Wichtig ist uns auch eine Durchmischung der Bewohner:innen. In den 15 Wohneinheiten werden rund 25 Menschen dauerhaft leben. Mit den B&Bs und den Jokerzimmern kommen temporäre Mitbewohner:innen hinzu, denen wir gerne einen Einblick in unser Lebensprojekt gewähren. Wir wollen

Der neugeschaffene Wohnraum wird im «Haus-im-Haus-Prinzip» realisiert. So erhalten wir die historischen Gebäudestrukturen und machen diese erlebbar.

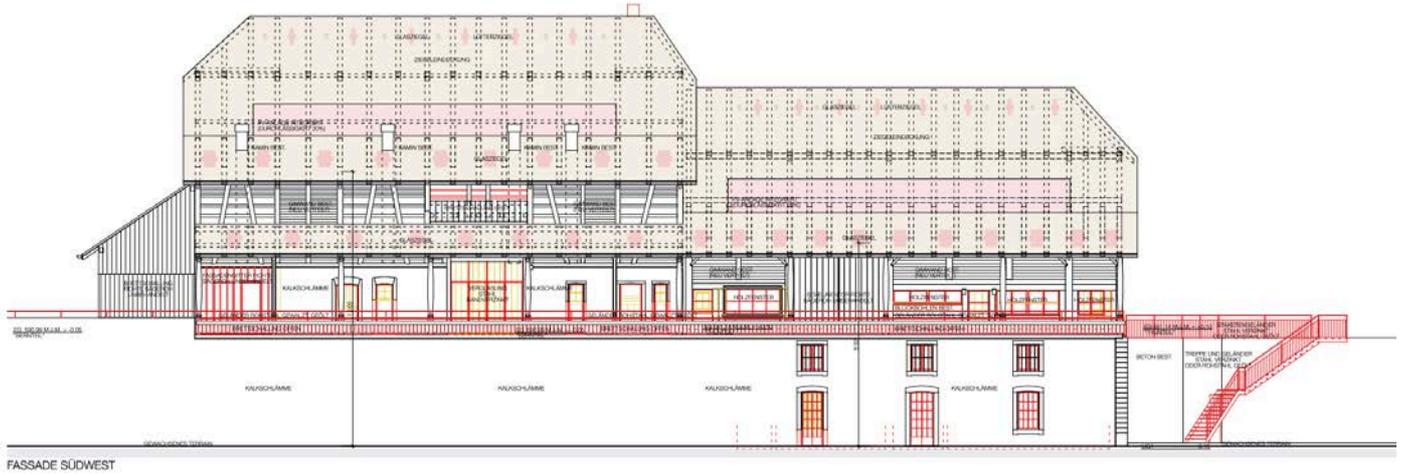
Teil von Kirchdorf sein. Daher unterstützen wir lokale Betriebe (Gemüse-landwirt:innen, Käserei, Gasthöfe usw.). Um kurze Wege und externen Zugang zur Schüür zu ermöglichen, sind Räume für Vereine und andere lokale Institutionen benutzbar. Ein Joker-Raum wird als Obdach für Menschen in Not von der Gemeinschaft zur Verfügung gestellt.

Das Bauprojekt ist nicht auf Rendite ausgelgt. Es entsteht Lebensraum, der finanziell selbsttragend 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 ²
Privaträume			
2	4-Zimmerwohnungen	4	60
2	3-Zimmerwohnungen	3	50
4	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
Gemeinschaftsräume			
1	Kaffee-Tee-Loggia	1	35-40
1	Gemeinschaftsküche / Essraum	1	105
1	Bibliothek / Ludothek	1	5
2	Gemeinschaftliche Nasszelle (WC, Dusche, Waschbecken)	1	5
1	Waschküche	1	8
1	Werkstatt	1	20
1	Naturkeller	1	34
13	Estriche		5-7
Spezialräume			
2	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 Planungs- und Besilligungsprozess mehr als acht Jahre ge-

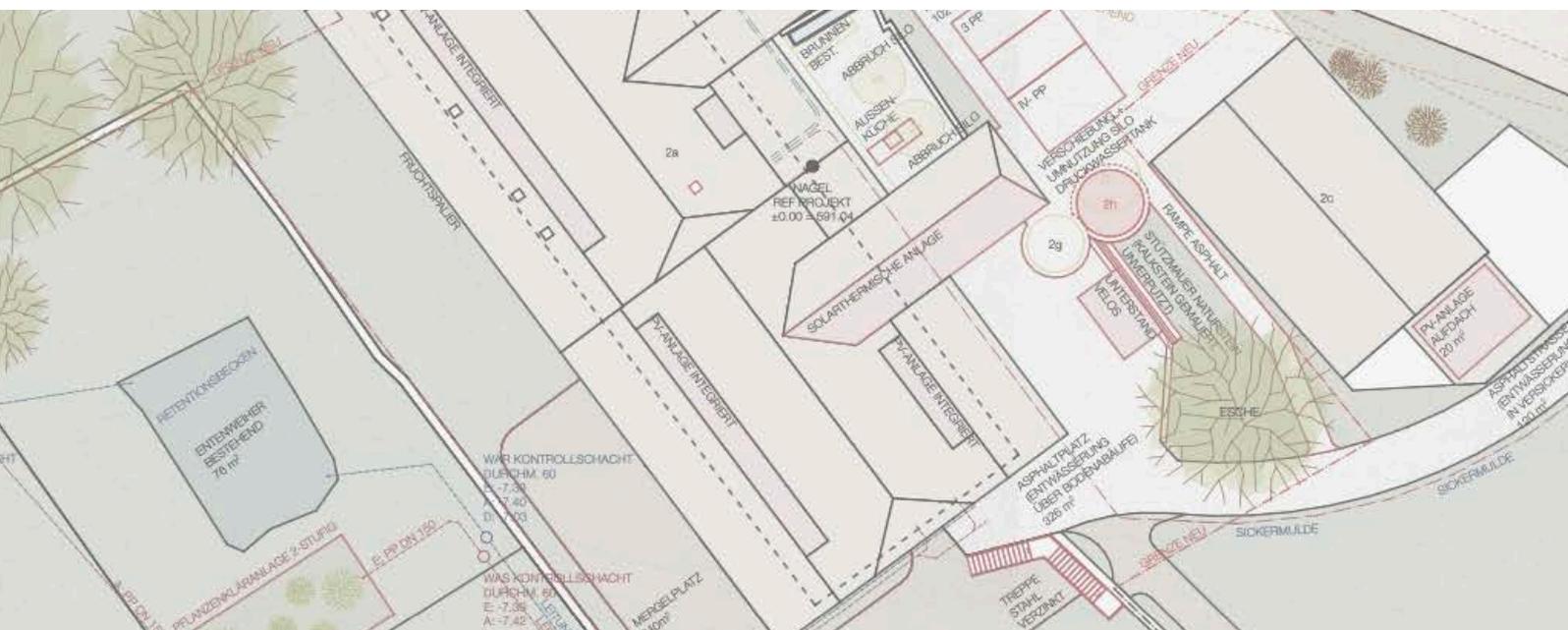
dauert. Nun ist das Projekt soweit fortgeschritten, dass die Pläne ausgearbeitet sind. Der aktuellste Stand ist hier einsehbar. Wir sehen vor, dass die Schür 2027 bewohnbar sein wird.

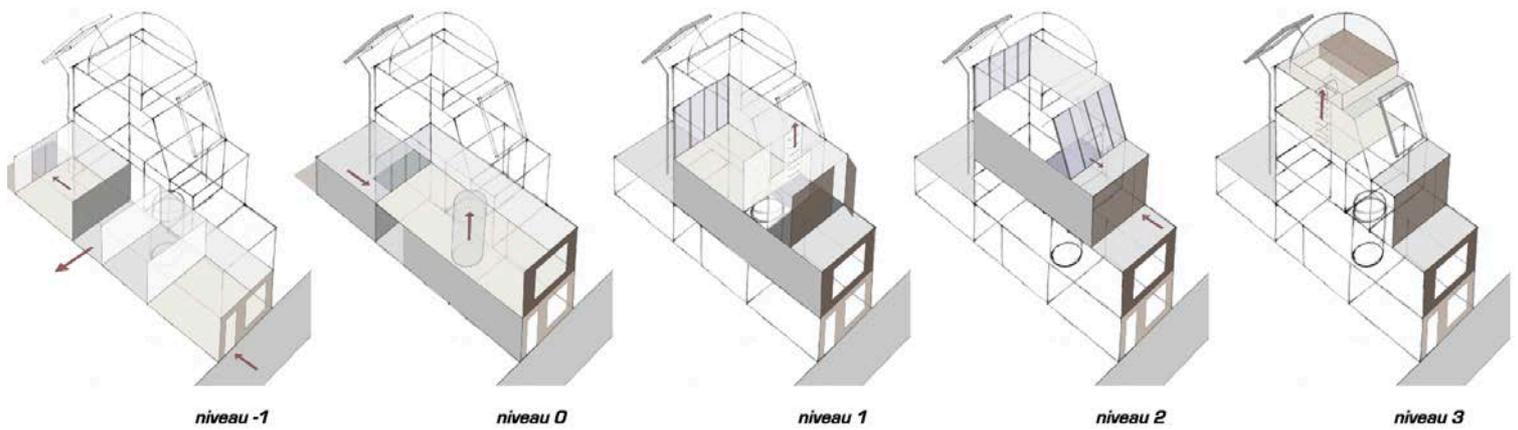
Kosten

Die einzelnen Wohneinheiten sind bewusst klein gehalten. Die Kosten bewegen sich im regionsüblichen Bereich. Hinzu kommt ein grosser Anteil Gemeinschaftsräume, was bei den finanziellen Überlegungen miteinzubeziehen

ist. Finanziert werden die Einheiten im Stockwerkeigentum.

Die Wohneinheiten werden im Edelrohbau an die Mitbewoher:innen übergeben.





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.

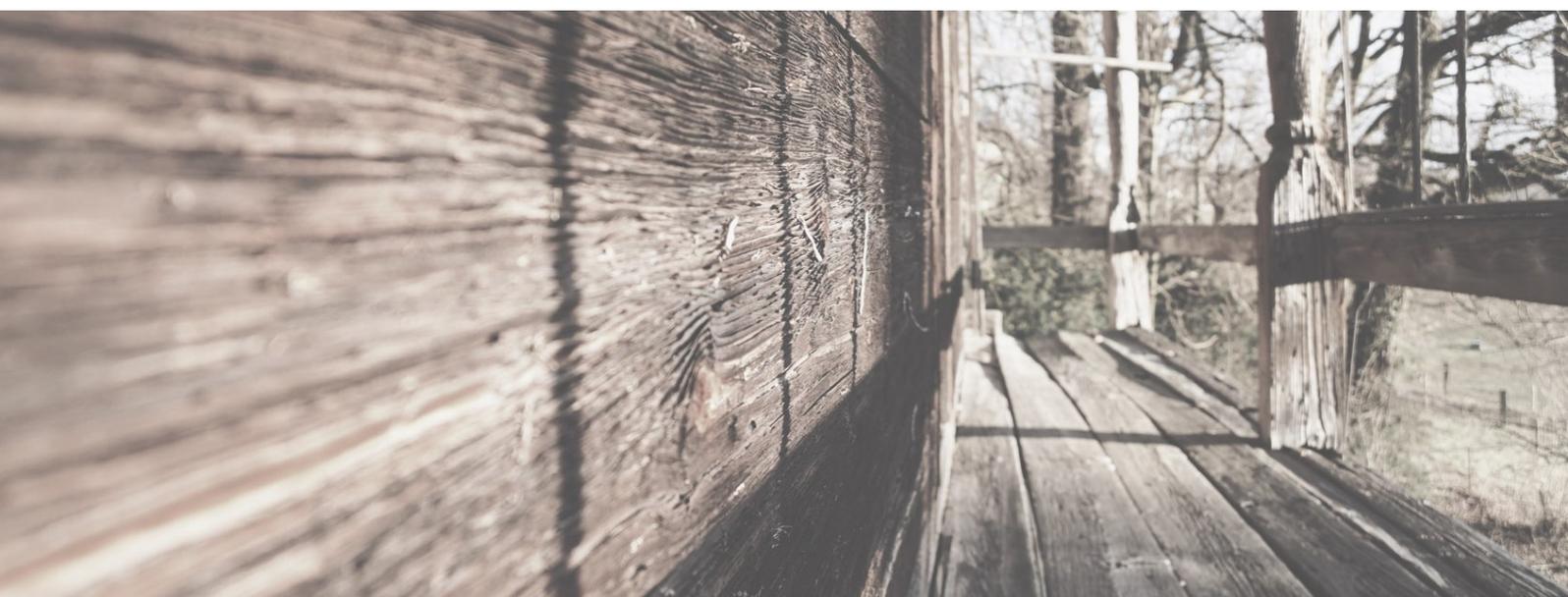
Als Vision streben wir eine autofreie «Siedlung» an. Wenn nötig, teilen wir uns die nötigen Autos.

GETEILTE WERTE

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

ge 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.





REGENERATIV 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 fachen wir die Holzständer mit eigens produzierten Kork-Lehm-Bausteinen aus, wobei der verwendete Kork zu 100% aus geschredderten Korkzapfen besteht.

Diese Bausteine bestehen aus zwei weggeworfenen Naturprodukten und sind 100 % biologisch abbaubar.

Zudem nutzen wir natürliche Baustoffe aus der Region wie unverleimtes Mondholz, Lehm aus lokalen Baugruben und Naturstein.

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

VERMEIDEN	WIEDERVERWENDEN	VERRINGERN
refuse	reuse	reduce
repair	recycle	rot

ENERGIEVERSORGUNG

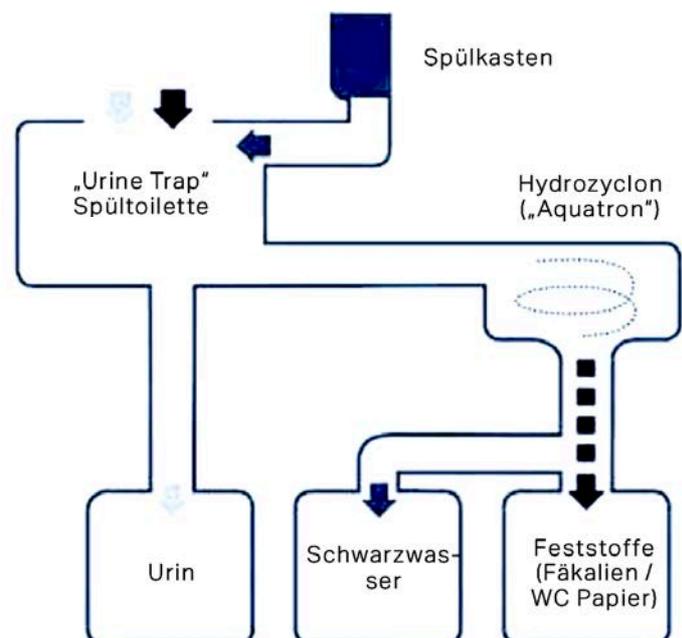
Wir streben einen möglichst geringen Energie- und Ressourcenverbrauch an. Zentral dafür ist, den beheizten Raum möglichst klein zu halten. Deshalb sind pro Person rund 25m² Privatraum vorgesehen. Für die Beheizung nutzen wir ausschliesslich erneuerbare Energien. Gut 300m² lichtdurchlässige Photovoltaikmodule versorgen das Gebäude mit Elektrizität.

Im Sommer erwärmen wir unser Wasser mit Solathermie. 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 mittels Stückholzkessel zu decken.

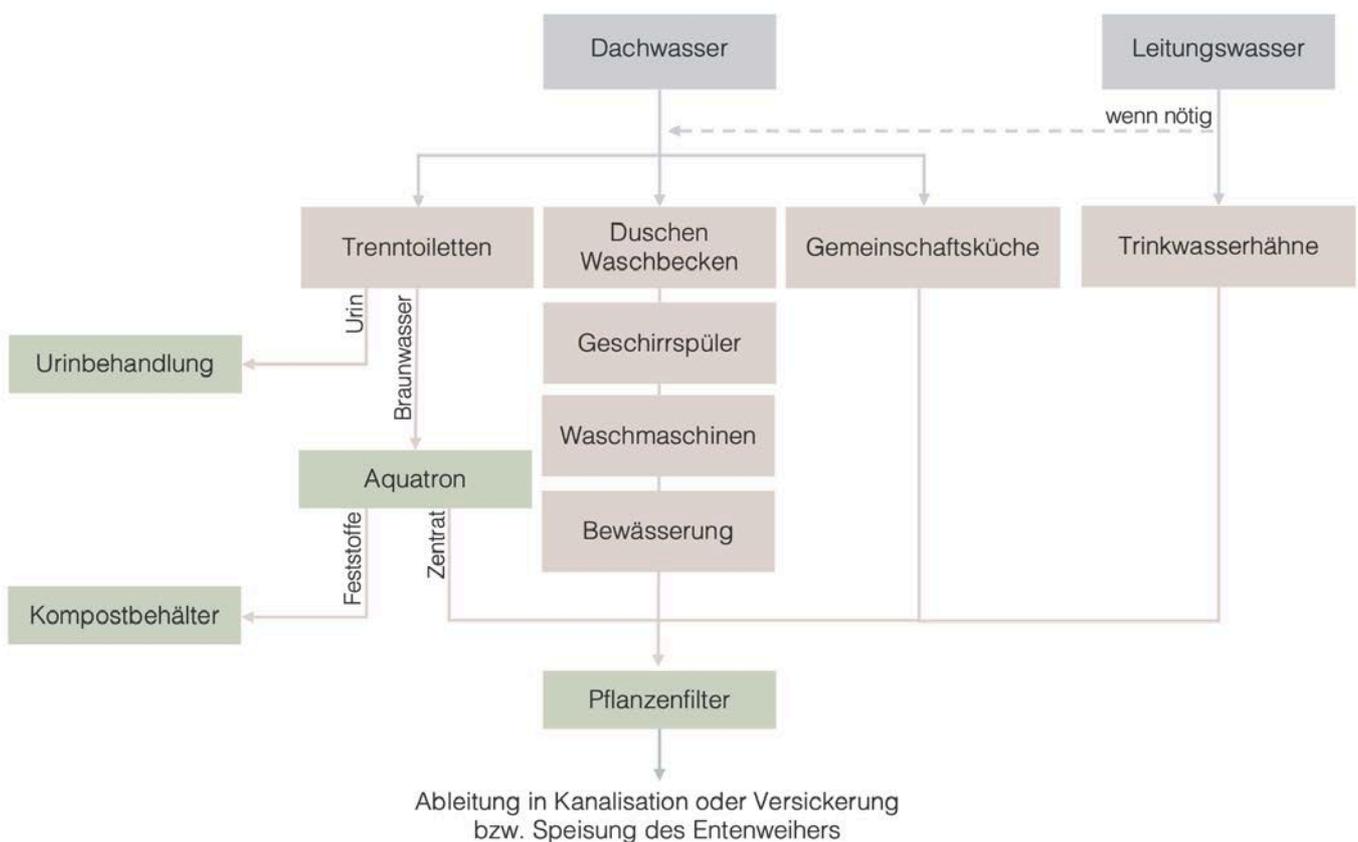
(AB)WASSER

Wir nutzen das Dachwasser für Spülung, Dusche, Waschmaschine, Abwaschmaschine, Reinigung und Bewässerung. Als Wasserspeicher dient eine ehemaligen Jauchegruben (ca. 40'000 Liter). Ein Trinkwasserhahn pro Einheit dient als das, was der Begriff aussagt.

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 der EAWAG entwickelten und 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 umgewandelt. Sowohl das abgesetzene Transportwasser als auch das Grauwasser werden in zwei weiteren Schritten mittels biologischer Pflanzenkläranlage gereinigt. Damit dieses System einwandfrei funktioniert sind biologisch abbaubare Reinigungs-, Wasch- und Duschmittel die Voraussetzung. Die ETH Zürich begleitet das Gesamtwassersystem wissenschaftlich und schafft neue Erkenntnisse im Bereich zirkulärer Abwassertechnik.



TIERE UND NATUR

Die Schüür liegt in der Landwirtschaftszone. Kühe, Pferde und andere Tiere, Gemüse- landbau und Weiden mit Obsthainen 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, Eulen und viele andere Tiere bewohnen diesen Lebensraum. Mit der Umnutzung der Schüür stärken wir die Biodiversität (Schwalben- und Eulenkästen, Biotope und Trockenstandorte für Amphibien und Reptilien, Hecken für Insekten und Kleinsäuger usw.).

Aus diesem Grund haben Katzen in der Schüür keinen Platz.





KIRCHDORF

Kirchdorf liegt auf 611 m ü. M., 10 km nordwestlich von Thun und 20 km von Bern. Das Dorf erstreckt sich an erhöhter 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 Fahrradminuten 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 eignen 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 vergrundbucht, 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 (m²) 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.