

Zwischennutzung Zieglerareal

Koordinationsstelle Zwischennutzungen

Die bei Immobilien Stadt Bern angesiedelte Koordinationsstelle für Zwischennutzungen übernimmt die Koordination und Vermittlung zwischen den Anbietenden von städtischen oder privaten Zwischen-nutzungsflächen auf dem Gebiet der Stadt und möglichen Nutzenden.

Dazu vermarktet und vermittelt die Koordinationsstelle aktiv zwischennutzungsfähige städtische Liegenschaften und steht auch privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verfügung. Alle Raumangebote der Stadt Bern und interessierter Dritter sowie Anfragen von Nutzerinnen und Nutzern werden auf ihre Eignung hin geprüft und – soweit es die Angebote betrifft – auf einer eigens für diesen Zweck eingerichteten Raumbörse publiziert.

www.bern.ch/wirtschaft/immobilien/zwischennutzungsangebote/raumboerse

Zwischennutzungen sind befristete Nutzungen von freistehenden Räumlichkeiten oder brachliegenden Flächen. Dazu gehören beispielsweise Gebäude, die vor einer Gesamtanierung oder einem Rückbau stehen oder Industriebrachen, Gärten und Grünflächen, bei denen eine Umnutzung vorgesehen ist. Eine Zwischennutzung erfolgt meist nicht nach wirtschaftlichen Kriterien, sondern nach dem Motto «günstiger Raum gegen befristete Nutzung».

Auch bei Zwischennutzungen gilt die baurechtliche Grundordnung; die Personensicherheit und der Brandschutz müssen gewährleistet sowie das Gastgewerbe-gesetz eingehalten werden. Da es kein erleichtertes Bewilligungsverfahren für Zwischennutzungen gibt, unterstützt die Koordinationsstelle Private bei ihren Vorhaben. Gleichzeitig ist es aber auch die Aufgabe der Koordinationsstelle, für eine rechtskonforme Umsetzung von Zwischennutzungen zu sorgen.

Zwischennutzungen bieten Raum für innovative, kreative und ungewöhnliche Nutzungen. Sie können räumliche temporäre Engpässe lindern und bieten Ideen Raum, die in kommerziell bzw. konventionell bewirtschafteten Liegenschaften nur selten anzutreffen sind. Der Erfolg und Misserfolg von Zwischennutzungen wird massgeblich von den involvierten Akteurinnen und Akteuren geprägt. Anlässlich der Erstellung des Geschäftsberichts 2019 wurden Gespräche mit Renzo Riedwyl von der Koordinationsstelle Zwischennutzungen, und diversen Vertretenden der Zwischen-nutzung auf dem Zieglerareal geführt, um mehr über ihre Motivation und Erlebnisse zu erfahren (siehe Seite 22).

Zwischennutzung Zieglerareal

Die Stadt Bern ist Grundeigentümerin vom Areal des ehemaligen Zieglerospitals. Mit der Einstellung des Spitalbetriebs erfolgte per 1. Januar 2017 der gesetzlich vorgesehene Heimfall des Baurechts vom Kanton Bern an den Fonds. Seither verwaltet die städtische Koordinationsstelle Zwischennutzung eine Nutzfläche von rund 23000m². Diese Flächen verteilen sich auf das ehemalige Bettenhochhaus, das Renferhaus, das Haus Bellevue, das Kirchbühl-Gebäude sowie das ehemalige Personalhaus Ost/West.

Das gesamte Bettenhochhaus wird von der Firma ORS Service AG im Auftrag des Staatssekretariats für Migration (SEM) als Empfangs- und Verfahrenszentrum betrieben. Die Räumlichkeiten des Renferhauses werden vom Kanton Bern gemietet und der Medizinischen Fakultät der Universität Bern zur Verfügung gestellt. Im Haus Bellevue sind eine Wohnung und Büroräumlichkeiten untergebracht. Ebenfalls einer Wohnnutzung dient das Kirchbühl-Gebäude.

Das Personalhaus Ost/West wurde mit vielen verschiedenen Zwischennutzungen wiederbelebt. Der Verein Boulissima betreibt im Untergeschoss eine Indoor-Boule-Anlage, im Personalrestaurant unterhält der Verein Ziegler-Freiwillige ein Begegnungszentrum für Quartierbewohnende und Asylsuchende und das Hostel77 stellt für Gäste aus aller Welt zweckmässige und günstige Zimmer zur Verfügung. Ebenfalls im Personalhaus Ost/West befinden sich das Passantenheim der Heilsarmee, die Geschäftsstelle vom Verein «Helvetiarockt» und die Quartierküche Ziegler.

Helvetiarockt

Frauen sind in der Schweizer Musikbranche signifikant unterrepräsentiert. Während in den Musikschulen schätzungsweise rund 50% Mädchen und Frauen aktiv sind, finden sich im professionellen Bereich auf allen Ebenen kaum Frauen. Der Verein «Helvetiarockt» – welcher 2009 als Koordinationsstelle für Musikerinnen in Jazz, Pop und Rock gegründet wurde – will diesen Missstand ins öffentliche Bewusstsein rufen, Alternativen aufzeigen und gemeinsam mit allen Beteiligten konkrete Lösungen erarbeiten.

Quartierküche

Im ehemaligen Zieglerospital wurde die stillgelegte Spitalküche wiederbelebt: Die erste Quartierküche der Stadt Bern versorgt seit Beginn des neuen Schuljahres 2019/20 insgesamt 19 Tagesschulen, Kitas und Tagis mit Mahlzeiten und löst damit das bisherige, externe Catering ab.

Der optimal gelegene Standort und die gut zugänglichen An- und Auslieferungsbedingungen bieten beste Voraussetzungen für den Betrieb einer Quartierküche. Die natürliche Belichtung durch grosse Fensterflächen und die vorhandene Infrastruktur der Spitalküche bilden weitere Pluspunkte. Die Rückbauarbeiten begannen im Dezember 2018: Belassen wurden die funktionierenden Kühlanlagen, die industrielle Geschirrwashstrasse sowie die Grundinstallationen für die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen.

Die Kücheneinrichtung musste dagegen fast vollständig ersetzt werden. Zudem wurden die Böden und Wände erneuert und die Beleuchtung sowie die Decke ersetzt.

Nach einer sechsmonatigen Bauzeit konnte die neue Quartierküche Anfang Juni 2019 den Betrieb aufnehmen. Die Menüplanung erfolgt nach den Grundsätzen einer gesunden Ernährung. Es werden, wenn immer möglich, saisonale und regionale Bioprodukte verwendet. Das Kompetenzzentrum Arbeit (KA) der Stadt Bern bietet als federführende Organisation zudem 12 Qualifizierungsplätze für langzeitarbeitslose Personen an. Während sechs Monaten kann so in der Quartierküche unter der Leitung von Fachpersonen die Basisqualifikation für die Gastronomie erworben werden.



Statements

Wie herausfordernd, spannend und bereichernd Zwischennutzungen sein können, zeigen die Statements von verschiedenen Personen, welche bei dem Projekt «Zieglerareal» ihren Beitrag zu dessen Erfolg leisten.



Renzo Riedwyl, Leiter Koordinationsstelle Zwischennutzungen

- Man sieht und spürt an jeder Ecke, dass es sich hier um ein ehemaliges Spitalgelände handelt. Spannend ist, wie sich die unterschiedlichsten Nutzungen eingerichtet haben – das bietet auch mir als Bewirtschafter viel Abwechslung im Alltag.
- Es herrscht ein gegenseitiges Verständnis für die Interessen des jeweils anderen. Auf dieser Basis und dank der kurzen Wege können auf dem Zieglerareal viele kleine und auch grössere Probleme meist rasch gelöst werden.
- Die alte Infrastruktur ist eine grosse Herausforderung: Fenster und Wände ohne Wärmedämmung, eine über 30-jährige Haustechnik und Bausubstanz etc. Gleichzeitig wollen wir auf Instandhaltungen möglichst verzichten. Es ist immer ein Abwägen von Kosten und Nutzen; repariert wird nur, was für den Betrieb zwingend notwendig ist.

- Wir hatten von Beginn an ein sehr gutes Gefühl und wurden optimal unterstützt. Klar, wir waren bereits erfahren in unserem Business und wussten, dass unser Projekt keine Schnapsidee ist. Gleichwohl hat der Support der Stadt sicher zum Gelingen des Hostels beigetragen.

- Viele Gäste erzählen uns, dass sie früher im Personalhaus wohnten und jetzt die Änderungen, die das Hostel vorgenommen hat, mit eigenen Augen sehen möchten. Uns macht es Spass, diese Gäste durch die Räume zu führen und den Wandel zu zeigen.
- Wir haben viel Freude an unserem kleinen Bistro, das auf immer mehr Interesse stösst. Viele treffen sich bei uns für eine Kaffeepause, einen Imbiss über Mittag oder ein Feierabendbier. Das zeigt uns, dass wir quasi das Herz der Zwischennutzung Zieglerareal sind. Eine Rolle, die wir gerne wahrnehmen!

Fabienne Aebi, Hostel 77



Sacha Brodbeck, Technischer Dienst (Hälg Facility Management AG)

- Die Zwischennutzung macht die Aufgabe zwar komplex, dafür aber auch spannender als bei konventionell bewirtschafteten Liegenschaften.
- Wir versuchen, wenn immer möglich, Ersatzteile hier auf dem Areal aufzutreiben – gerade weil es «nur» eine Zwischennutzung ist. Das ist mit ein Grund dafür, weshalb wir gerne hier sind und die Arbeit uns viel Freude bereitet: Wir können kreativ werden und ungewöhnliche Lösungswege beschreiten.
- Von allen von uns betreuten Objekten ist die Zwischennutzung Ziegler klar der Favorit. Die Zusammenarbeit mit der Stadt, aber auch mit den Mietenden/Zwischennutzenden, das Gelände an sich ... es macht Spass und wir lernen viel dazu.

- Dass ich hier etwas Neues aufbauen konnte, hat mir sehr zugesagt. Nach Jahren «an der Front» (u.a. als Küchenchef im Kursaal) kann ich hier Prozesse mitgestalten und mein eigenes Team zusammenstellen.

- Grundsätzlich nehme ich die Situation hier auf dem Areal nicht als «besonders» wahr. Ich denke, es ist wichtig, dass Probleme rasch angesprochen bzw. angegangen werden. Ich habe beispielsweise rasch den Kontakt mit dem Asylzentrum gesucht und empfand den Umgang als unkompliziert.
- Mir gefällt der «Groove» hier sehr! Alle Zwischennutzenden wissen, dass sie nur für eine begrenzte Zeit auf dem Zieglerareal sein werden. Darum wollen alle das Maximum herausholen; man tauscht sich aus, hilft und profitiert voneinander.

Tobias Bigler, Betriebsleiter Quartierküche



Manuela Jutzi, ehemalige Co-Geschäftsleiterin «Helvetiarockt»

- Wir leben von Fremdfinanzierung und müssen alle unsere Ausgaben rechtfertigen. Ein Hauptgrund für den Umzug vom PROGR hier ins ehemalige Personalhaus war – nebst dem Bedarf nach grösseren Büroräumlichkeiten – schlichtweg die tiefere Miete.
- Wir empfinden die Zusammenarbeit mit der Koordinationsstelle Zwischennutzungen als sehr angenehm. Wir fühlen uns ernst genommen und erhalten immer sehr schnell Rückmeldungen auf unsere Anfragen. Zudem schätzen wir die unkomplizierte Art und Weise.