



Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

September 2010

18

Thema
Wohnen an zentralen Lagen

Das Wort hat...
Andreas Blumenstein, Büro
für Mobilität AG

Planungsprojekt
Bauliche Verdichtung an der
Bahnhofstation Bümpliz - Nord

Wohnbauprojekte
Seniorenzentrum Residenz
Wangenmatt
Überbauung CRES-CEN-DO
Steigerhubel

Arbeiten in Bern
Arbeitsort Bümpliz Nord

Blick nach...
...Budapest

Bern in Zahlen
Leerwohnungszählung 2010

Allgemeine Infos

Editorial

Wohnstadt Bern im Trend



Wohnbedürfnisse sind im Fluss. Erinnern Sie sich an Ihre erste eigene Wohnung zurück. Ich bin mir ziemlich sicher: Damals haben Sie andere Anforderungen an Ihr Zuhause gestellt, als Sie dies heute tun und in Zukunft noch tun werden. Einige Kriterien sind die gleichen geblieben, die Reihenfolge ihrer Relevanz hat sich aber verändert. Nach abgeschlossener Ausbildung hat wohl das schmale Budget die Wahl bestimmt, ein paar Jahre später vielleicht ein ungefährlicher und kurzer Schulweg für Ihre Kinder und auf einmal werden altersgerechte Wohneinrichtungen wichtig. Neben

diesen individuellen Faktoren beeinflussen gesellschaftliche (Mega-)Trends unsere Wohnbedürfnisse. In erster Linie denke ich nicht an sich ändernde architektonische Ideale und Vorstellungen zum schönen Wohnen, sondern an jene Trends, die sich über Jahre behaupten und nicht einer kurzfristigen Mode unterworfen sind. Ich denke zum Beispiel an Trends wie die zunehmende Individualisierung und Alterung der Gesellschaft, an den steigenden Wohnflächenbedarf pro Person, an die allgemeine Verknappung nicht erneuerbarer Ressourcen, an die stets wachsende Mobilität oder auch an den Wunsch, wieder in der Stadt an zentraler und gut erschlossener Lage zu wohnen. Ende September 2009 zählte die Stadt Bern wieder über 130 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Gemeinderat setzt sich in seinen Legislaturrichtlinien das Ziel, diese Zahl bis Ende 2012 sogar auf 135 000 zu steigern. Ohne Zweifel ist dieses Bevölkerungswachstum eine Folge der konsequenten Politik des Gemeinderats. Dass es die Menschen wieder in die Stadt zieht, ist aber kein stadtbernisches Phänomen, sondern in der ganzen Schweiz zu beobachten. Was macht Wohnen in der Stadt attraktiv? Eine jüngst veröffentlichte Umfrage bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Stadtquartiers Weissenstein-Neumatt an der Grenze zur Gemeinde Köniz zeigt im Bezug auf das Wohnumfeld zwei wesentliche Wohnbedürfnisse: Die Nähe zum Stadtzentrum mit seinen Arbeitsplätzen und seinem vielfältigen Dienstleistungsangebot sowie die gute Erschliessung mit dem öffentlichen, aber auch mit dem Individualverkehr. Kurze Wege zum Arbeitsplatz, zur nächsten Einkaufsmöglichkeit oder zum vielfältigen Freizeitangebot sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur machen das Wohnen an zentraler Lage attraktiv. Vorteile, die ein Einfamilienhaus in peripherer Lage nicht bieten kann. Wohnbedürfnisse sind im Fluss und dabei spricht Vieles für die Wohnstadt Bern.

Barbara Hayoz, Gemeinderätin der Stadt Bern

Wohnen an zentralen Lagen

Die Stadt Bern ist in den letzten Jahren nicht nur an den Rändern, sondern auch innerhalb des Stadtgebietes gewachsen. Areale, welche früher für Wohnzwecke als ungeeignet betrachtet wurden, können als Wohnstandort attraktiv und für das Quartier bereichernd sein, wenn Lage und Nutzungskonzept übereinstimmen.

Die Berner Altstadt ist nicht nur UNESCO Weltkulturerbe, sondern auch ein städtebauliches Musterbeispiel. Hier zeigt sich sehr schön, wie städtischer Raum durch sein Verhältnis zwischen Offenheit (Strassen und Plätze) und Geschlossenheit (raumbildende Fassaden) geprägt wird.

Nutzungsdichte in der Altstadt

Im Mittelalter dienten die Kram- und Gerechtigkeitsgasse nicht nur als Hauptverkehrsachse, sondern auch als Marktplatz und Gerichtsort. Daher sind diese Gassen gegenüber anderen relativ breit. Aus dem Stadtbach in der Strassenmitte wurde das Brauchwasser entnommen, aus den Brunnen das Trinkwasser. Auf der Höhe der Kreuzgasse befand sich das städtische Gericht. In den Häusern wurde oben gewohnt und unten gearbeitet. Man wohnte eng aufeinander und die Wohnungen waren eher dunkel. Ein grosser Teil des täglichen Lebens und der sozialen



Kontakte der Menschen spielte sich deshalb auf den Strassen und Plätzen, also in der Öffentlichkeit¹ ab. Neuigkeiten wurden beim Spaziergang oder beim Wasserholen am Brunnen besprochen.

Trennung der Funktionen in der idealen Stadt

Mit der industriellen Revolution seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts änderte sich die Gesellschaft und mit ihr die Städte grundlegend. Zum Teil herrschten

in den Städten chaotische hygienische Verhältnisse. Durch die starke Zunahme der Wohnbevölkerung und fehlender koordinierender staatlicher Eingriffe wuchsen die Städte unkontrolliert. In den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts führten die Möglichkeiten der fortschreitenden Mobilität und der Wunsch nach gesunden und funktionalen Städten zur Idee der Trennung der Nutzungen. Wohnen, Arbeiten und Erholung sollten räumlich getrennt werden.² Gelungene Beispiele der Umsetzung dieser Ideen sind in Bern das Tscharnergut oder die Überbauungen Bethlehemacker und Gäbelbach. Hier wurde die Idee vom «Wohnen im Grünen» realisiert. Wohnhochhäuser stehen in einer parkartigen Anlage, verschiedene Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen ergänzen das Raumprogramm. Was aber fehlt, ist ein Gefühl von Urbanität, das heisst eine charakteristische städtische Stimmung. Mit der starken Verkehrsentwicklung in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts erhält die Verkehrsplanung einen hohen Stellenwert. Die Stadt Bern ist die erste Stadt



oben: In der unteren Altstadt wird um den Münsterplatz nicht nur gehandelt und gearbeitet, sondern auch gewohnt.

links: Die Überbauung Bethlehemacker in Bern mit grosszügigen Grünflächen.
Fotos: Peter Sägesser



in der Schweiz, die die Stelle des Verkehrsplaners schafft.³ Die Zeit zwischen 1956 und 1965 ist von der wirtschaftlichen Hochkonjunktur geprägt. Verkehrsprobleme wurden der Zeit entsprechend aus rein technischer Sicht angegangen. Bei der Planung des städtischen Strassennetzes ging es unter anderem darum, diese mit den geplanten Nationalstrassen zu verknüpfen. Dafür sollten die Autobahnen möglichst nahe an das Stadtzentrum geführt werden. Die zunehmende Mobilität eröffnete neue Möglichkeiten, hatte aber auch Nachteile: Soziale Bindungen waren nun über grössere Entfernungen möglich, gearbeitet und gewohnt wurde nicht mehr am selben Ort. Entsprechend verloren die sozialen Kontakte vor der Haustüre an Bedeutung.

Restflächen als Chance

Heute ist das Gesicht einer Stadt stark von Infrastrukturbauten - Verkehrsanlagen, Einkaufszentren, Sportanlagen - geprägt. Die Gestaltung dieser Anlagen ist vor allem funktionell bestimmt. Was bleibt,

sind oft Rest- oder Zwischenräume. Hier überlagern sich Infrastrukturen, verschiedene Interessen und Besitzverhältnisse. Für das Gefühl von Urbanität ist diese Mischung von Nutzungen und Nutzergruppen wichtig. Wegen deren unterschiedlichen Ansprüchen gibt es aber keine konventionellen Lösungen für diese Areale, denn herkömmliche Bebauungskonzepte eignen sich kaum. Will eine Stadt wie Bern nicht nur an den Rändern wachsen, müssen auch solche Zwischenräume in die Plan-

ung einbezogen werden. Solche Areale können als Wohnstandort attraktiv sein, wenn das Wohnungsangebot dem urbanen Umfeld entspricht.

Entwicklungsschwerpunkt mit Potential

Orte, wo sich vielfältige Nutzungen und Infrastrukturen mit zum Teil unterschiedlichen Ansprüchen überlagern, sind in Bern zum Beispiel der Europaplatz in Ausserholigen oder das Bollwerk zwischen Bahnhofplatz und Schützenmatte. Hier wird nicht nur durchgefahren, umgestiegen, gearbeitet oder eingekauft, sondern auch gewohnt. Ausserholigen ist einer der Entwicklungsschwerpunkte in der Stadt Bern und markiert den Übergang vom Zentrum der Stadt in den Westen von Bern. Der Europaplatz befindet sich in der Mitte dieses Entwicklungsschwerpunktes. Im Nordwesten grenzt der Platz an die SBB-Bahnlinie, im Nordosten an den Autobahn-Viadukt der A12 und im Südosten an die Freiburgstrasse mit Linien von BERNMOBIL. Seit mehreren Jahren arbeiten Bauart Architekten und urbanoffice an einem Projekt für den Europaplatz. So wie die verschiedenen Verkehrsströme hier übereinander liegen, überlagern sich auch die Nutzungen im zukünftigen Gebäude. Der Neubau wird kein herkömmliches Büro- oder Wohnhaus sein, sondern ein Gebäude mit vielfältiger Nutzung und hybrider Erscheinung. Neben



oben: Visualisierung der zukünftigen Bebauung am Europaplatz.

Visualisierung: Raumgleiter GmbH, Zürich

rechts: Wohn- und Geschäftshaus VoltaZentrum beim Bahnhof St. Johann in Basel.

Foto: Peter Säggerer

dem Haus der Religionen, einem Hotel, Laden und Büros werden auch 5400m² Wohnnutzung realisiert. Gerade diese Mischung von Nutzungen und Nutzergruppen könnte das Projekt zum neuen Zentrum des Quartiers machen. Eine mit dem Europaplatz vergleichbare Situation findet sich beim Bahnhof St. Johann in Basel. Soeben wurde dort das Wohn- und Gewerbehaus „VoltaZentrum“ (Buchner Bründler Architekten) fertig gestellt. Bis vor Kurzem war hier noch Niemandsland zwischen Wohnquartieren und Industrieanlagen, dazwischen die Voltastrasse als Stadtautobahn und Grenze. Heute steht hier zwischen Hochstrasse, S-Bahn-Haltestelle, Tramlinie und Autostrassen ein massiger Neubau. Dank seinen Dimensionen, aber auch seinen öffentlichen Nutzungen dominiert das Gebäude die Situation. Im Erdgeschoss gibt es einen Lebensmittelladen, eine Bank und ein Café, darunter eine Tiefgarage für Autos und Fahrräder, im ersten Geschoss Büroräume und ein Restaurant und darüber 74 Wohnungen.

Lärm als Herausforderung

Die lärmige Umgebung am Bahnhof St. Johann verlangte nach entsprechenden Lösungen, damit Wohnungsbau überhaupt möglich war. Die Grundrisse der Wohnungen sind so organisiert, dass alle Schlaf-

räume entweder auf den ruhigen Innenhof orientiert sind oder über eine Loggia gelüftet werden können. Für Bern hat das Amt für Umweltschutz als Planungshilfe verschiedene Praxisblätter zum Bauen an lärmbelasteten Standorten herausgegeben.⁴ Darin werden konkrete Massnahmen vorgeschlagen, wie auf eine Lärmsituation reagiert werden kann. Ziel der Massnahmen ist es, die Lärmbelastung lärmempfindlicher Räume (Schlaf- und Wohnzimmer) zu reduzieren. Ein gutes Beispiel dazu ist das Projekt Brunnmatt-Ost von esch.sintzel Architekten (vgl. Grundriss unten): Die lärmempfindlichen Schlafzimmer sind auf den ruhigen Hof orientiert. Die strassenseitigen Wohnzimmer verfügen über ein Lüftungsfenster zum Hof, wo die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Geschlossene Brüstungen bei Balkonen, kombiniert mit schallabsorbierenden Decken sowie mehrschichtige Fenster- oder Fassadenaufbauten reduzieren die Lärmbelastung der dahinter liegenden Räume ebenfalls. Nicht erlaubt als Lärmschutzmassnahmen sind zum Beispiel geschlossene Balkone als Lärmpuffer oder kontrolliert belüftete Räume, da die Immissionsgrenzwerte bei offenem Fenster eingehalten werden müssen.

Zentral gelegen und lebendig

Die Beispiele und die möglichen Massnahmen zeigen, dass trotz verschiedener Nachteile - Lärm, stark beanspruchte Aussenräume, unterschiedliche Interessen - mit klugen Interventionen auch an belasteten Lagen attraktiver Wohnraum geschaffen und die Umgebung aufgewertet werden kann. Gerade Orte an zentraler, gut erschlossener Lage könnten mit ihrer Mischung von Nutzungen und Nutzergruppen eine Alternative zu monofunktionalen Wohngebieten sein. Nicht nur kurze Wege und eine gute Infrastruktur zeichnen solche Projekte aus, sondern auch eine städtische Lebendigkeit und soziale Kontakte.

Peter Sägesser
Abteilung Stadtentwicklung

1 Der Begriff „öffentlich“ meinte ursprünglich ein politisches Geschehen, das sich vor den Augen aller abspielte, wo Jeder und Jede zugleich Beobachtende und Beobachtete ist. Im Gegensatz dazu bezeichnet der Begriff „privat“ einen abgeschirmten, durch die Familie und enge Freunde begrenzten Lebensbereich, der von den Nutzern und Nutzerinnen selbst definiert und kontrolliert wird.

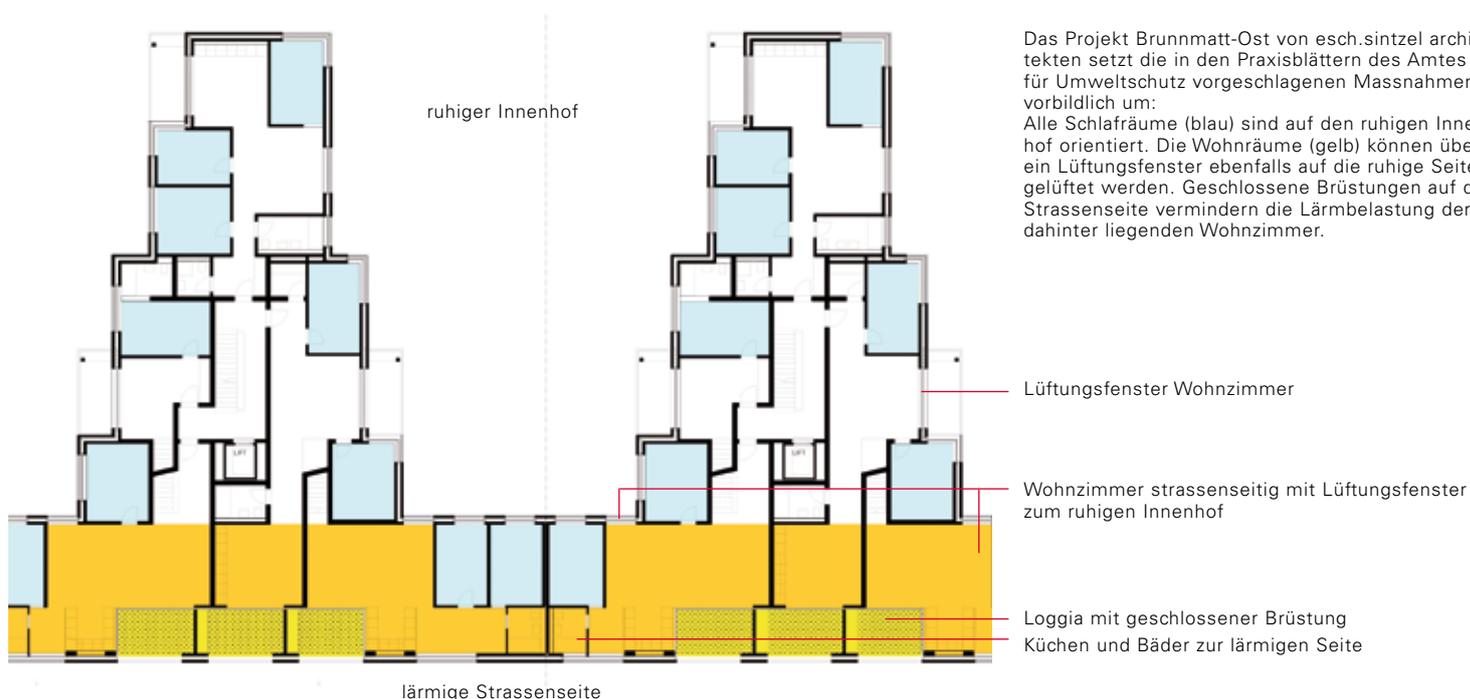
2 CIAM Congrès International d'Architecture Moderne in La Sarraz, 1928

3 Sulzer, Jürg / Stadtplanungsamt Bern: Stadtplanung in Bern, Entwicklung und Perspektiven. Bern, 1989, Seite 45

4 mehr Infos unter: www.bern.ch/umweltschutz

Das Projekt Brunnmatt-Ost von esch.sintzel architekten setzt die in den Praxisblättern des Amtes für Umweltschutz vorgeschlagenen Massnahmen vorbildlich um:

Alle Schlafräume (blau) sind auf den ruhigen Innenhof orientiert. Die Wohnräume (gelb) können über ein Lüftungsfenster ebenfalls auf die ruhige Seite gelüftet werden. Geschlossene Brüstungen auf der Strassenseite vermindern die Lärmbelastung der dahinter liegenden Wohnzimmer.



Andreas Blumenstein, Büro für Mobilität AG

Bern gilt wieder als attraktive Wohnstadt. Nebst genügend Wohnraum für alle sind Schritte zur Weiterentwicklung einer alltagsorientierten Lebensqualität gefragt - zum Beispiel in der Mobilität, die Menschen, Lebensbereiche und Aktivitäten in der Stadt verbindet.

In Bern herrscht Wohnungsnot. Trotz forcierter Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren mangelt es an freistehendem Wohnraum. Es sind genau 13 Jahre her, als die Berner Medien anders titelten: „Stirbt die Stadt Bern aus?“ Damals sank die Zahl der StadtbernerInnen seit 1940 erstmals wieder unter die magische Grenze von 130'000. Die Frage klingt provokativ. Vermutlich war sie aber auch Ausdruck einer tieferliegenden Verunsicherung über die künftige Entwicklung der Stadt Bern.

Qualitäten des Alltags

Nebst harten Fakten wie Wohnungsangebot und -preisen sprach in den 90er Jahren vor allem die städtische Unwirtlichkeit für die Flucht aus der Stadt. Auf planerischer Ebene traten mit dem Bevölkerungsrückgang die negativen Auswirkungen der jahrzehntelang forcierten Trennung von Wohnen und Arbeiten plakativ an die Oberfläche. So sind als Folge dieser funktionalen Segmentierung während Jahrzehnten öffentliche Räume der Geschwindigkeit zum Opfer gefallen. Bereits seit dem vorletzten Jahrhundert schuf die Planung nicht mehr primär öffentliche Aufenthaltsräume, sondern urbane Adern

in Gestalt von Ein- und Ausfallsachsen auf Strasse und Schiene.

Die resultierende Stadtfucht, eng gekoppelt mit Streben nach Wohlstand und symbolisiert durch Einfamilienhaus und Auto, kennt heute einen Gegentrend. Wir suchen vermehrt Lebens- und Wohnqualität dort, wo und wie sie in der komplexen und stark beanspruchten Stadtlandschaft zu finden ist. Mehr Alltagsinn macht sich im Stadtleben bemerkbar, pragmatischer entwickelt sich somit auch die Stadt. Die Stadt Bern mit all ihren vielfältigen Qualitäten ist deshalb wieder gefragt.

Mehr Bewegungsoptionen und weniger Verkehr

Das „neue“ Stadtleben manifestiert sich insbesondere auch in der Mobilität, denn diese überwindet im Alltag der Menschen das Dilemma von Wohn- und Arbeitsstadt. Sind die Wege zwischen Wohnung, Einkaufsort, Arbeitsplatz, Kita, Sportplatz oder Kulturlokal eher kurz, reduziert sich dieser Gegensatz bereits stark. Mit zusätzlichen Bewegungsoptionen, die den veränderten Mobilitätsbedürfnissen nach weniger Zeitverlust im Verkehr, Praktikabilität, höherem Komfort und tieferen Kosten Rechnung tragen und gleichzeitig einen Beitrag zu städtischer Lebensqualität leisten, entstehen für die Stadtmenschen zusätzliche Qualitäten.

In der Mobilität liegt also ein wichtiger Schlüssel der künftigen Entwicklung Berns. Stadtbernerinnen und -berner wollen passende Mobilitätsangebote für



alle Lebenssituationen und gleichzeitig weniger Verkehr. Zu letzterem ist der Beitrag bereits heute gross, lebt doch knapp die Hälfte der Stadtberner Haushalte ohne eigenes Auto. Wird weiter gezielt in bedürfnisgerechte Mobilität investiert, steigt die Zufriedenheit weiter. Und das eigene Auto erübrigt sich noch mehr.

*Andreas Blumenstein
Büro für Mobilität AG, Bern, Mitglied Geschäftsleitung
www.bfmag.ch*

Die Büro für Mobilität AG mit Sitz in Bern und Burgdorf wurde 2002 gegründet und ist in den Geschäftsfeldern Mobilitätsinnovation, Mobilitätsberatung und Mobilitätsmarketing tätig.

Bild oben:

CarSharing ermöglicht es, jederzeit ein Auto zur Verfügung zu haben, ohne ein eigenes Auto zu besitzen. Bereits heute stehen in der Stadt Bern 135 rote Mobility-Fahrzeuge an Verkehrsknoten, in Quartieren und an Firmenstandorten weit über 6'000 Kundinnen und Kunden zur Verfügung. Durchschnittlich teilen sich rund 40 Personen ein Fahrzeug. www.mobility.ch

Bild links:

In zahlreichen Städten läuft der Velo-Hauslieferdienst bereits mit grossem Erfolg. Wer im Geschäft einkauft, überlässt die eingekaufte Ware dem Lieferservice, der für kleines Entgelt die Taschen schnell und zuverlässig mit Elektro-Velo und Anhänger an die Haustüre transportiert. Das Schleppen schwerer Taschen oder der Kofferraum erübrigen sich. www.wir-bringen.ch

Bilder: Mobility Genossenschaft / Büro für Mobilität AG

Hinweis: Die Autorinnen und Autoren dieser Rubrik äussern ihre eigene Meinung, diese muss nicht mit derjenigen der Stadt Bern übereinstimmen.



Bauliche Verdichtung an der Bahnstation Bümpliz -

Die Bahnhöfe sind seit geraumer Zeit im Wandel. Wo früher noch ein Bahnhofsvorstand die Züge durchwinkte sowie die Güter und Pakete an die Verladerrampe gebracht wurden, werden heute im Viertelstundentakt S-Bahn-Züge abgefertigt und Fernverkehrszüge brausen durch. Auch an der S-Bahn-Haltestelle Bümpliz-Nord wird mehr Fläche und Komfort für die vielen Bahnreisenden, aber weniger Fläche ausserhalb der S-Bahn-Station benötigt. Deshalb bietet sich die Gelegenheit, an bester Lage und inmitten eines Stadtquartiers baulich zu verdichten.

Neben dem Bahnhofareal ist auch das Umfeld der S-Bahnhaltestelle Bümpliz-Nord im Umbruch. Nördlich der Bahnlinie zog die Hochschule der Künste (HKB) mit rund 400 Studierenden in eine ehemalige Industriehalle ein. Dienstleistungs- und Gewerbebauten wurden umgenutzt, umgestaltet und baulich verdichtet. Mit der vorliegenden Planung soll nun auch die Grundlage für die bauliche Verdichtung südlich der Bahnlinie geschaffen werden. Sie wird dem Stimmvolk im November 2010 zum Beschluss unterbreitet.

Neues Gesicht für die S-Bahnstation

Mit der Neuüberbauung erhält dieser zentrale Ort im Stadtteil Bümpliz - Bethlehem



entsprechend den neuen Anforderungen auch ein neues Gesicht. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den bestehenden Bauten entlang der S-Bahnlinie stadteinwärts und an den Industrie- und Gewerbebauten nördlich der S-Bahnstation. Es sieht entlang der Bahnlinie eine Reihe mit 5 - 7-geschossigen Gebäuden vor. Die Gebäudelängen und -höhen können variieren. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte

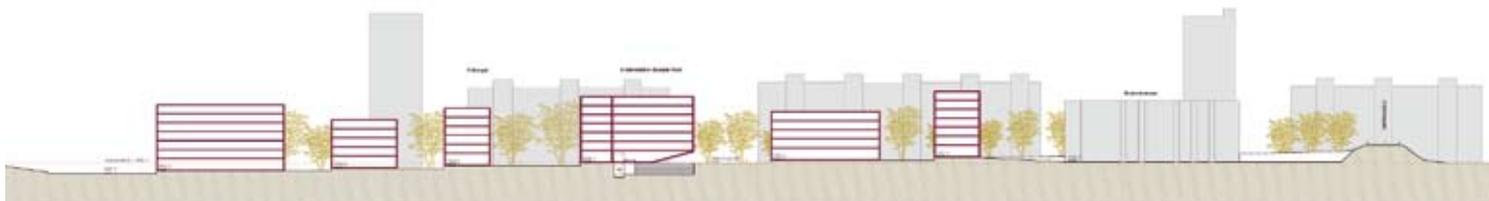
Nutzungen - zum Beispiel Eingangshallen, ortsbezogene Läden und Restaurants - vorgesehen. In den oberen Geschossen sind Dienstleistungsnutzungen sowie besondere Wohnnutzungen - zum Beispiel Studentenwohnungen, Alterswohnungen, Wohnen mit Service und Loftwohnungen - geplant, die sich für diesen Ort eignen. Ein grosszügiger Vorbereich erschliesst die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und die Gebäudezugänge.



oben: Heutige Situation des Areals mit Brachflächen entlang der Gleisanlagen und S-Bahn-Station Bümpliz-Nord. Im Hintergrund die Wohnhochhäuser des Felligutes.

links: Das Areal zwischen Mühledorfstrasse und Bahngleisen liegt an der Fussgängerverbindung, die den alten Dorfkern von Bümpliz mit dem Bethlehem verbindet.

Nord



Der bestehende Treppenaufgang der S-Bahn-Station zur Mühledorfstrasse wird in das neue Stationsgebäude integriert. Über die Mühledorfstrasse führt der Weg weiter zur Hochhausüberbauung Fellergut. Das heute fehlende Trottoir auf Seite des Fellerguts wird ergänzt und dient zugleich als Haltestelle für die Buslinien 27 (Weyerermannshaus – Niederwangen) und die Postautolinie 108 (Bümpliz Nord – Oberbottigen – Riedbach).

Zusammenarbeit führt zum Ziel

Die Quartierplanung für den Stadtteil Bümpliz - Bethlehem sieht bereits seit einiger Zeit die Aufwertung der S-BahnStation Bümpliz-Nord mit ihrem Umfeld vor. Die Absicht einer Investorin, auf einer Industrieparzelle an der S-Bahn-Station eine Dienstleistungs- und Wohnüberbauung zu realisieren, löste weitere Schritte aus. Gemeinsam mit der BLS, externen

Experten, den Grundeigentümern und dem Stadtplanungsamt wurde in einem Workshop-Verfahren ein städtebauliches Projekt erarbeitet, das die Grundlage für den vorliegenden Zonenplan bildet. Der Bearbeitungsperimeter wurde gegenüber den Realisierungsabsichten der Investorin stark ausgeweitet, um die Einordnung der Überbauungskonzepte zu prüfen. Ein Bearbeitungsteam, bestehend aus Architekten, Raumplanern, Landschaftsarchitekten und einem Architekturhistoriker hat in den Workshops ihre Analyse des Ortes vorgestellt und anschliessend in Skizzen und Arbeitsmodellen verschiedene Überbauungsvarianten ausgearbeitet. Innerhalb der Workshops wurden die verschiedenen Varianten diskutiert und in der Folge ein städtebauliches Konzept entwickelt, das alle Beteiligten überzeugte.

Gute Arbeits- und Wohnqualität trotz Lärmbelastungen

Eine ausgezeichnete Verkehrslage bedingt in der Regel auch, dass die Menschen Lärm- und Luftbelastungen ausgesetzt sind. In Eisenbahnnähe kommen noch Nichtionisierende Strahlungen (NIS) hinzu. Auch die Dichte der Bebauung an der Mühledorfstrasse mit einer Ausnützungsziffer von 3.0 bewirkt zusätzliche Emissionen, die nicht zu vernachlässigen sind. Um eine optimale Arbeits- und Wohnqualität zu erreichen, wurde ein Umweltgutachten verfasst, das aufzeigt, welche Belastungen vorhanden sind und welche durch die neue Nutzung erzeugt werden. Verschiedene Massnahmen in den Bereichen Lärm, Luft, Nichtionisierende Strahlungen und Naturschutz sollen nun im Rahmen der weiteren Bearbeitung umgesetzt werden.

Christoph Rossetti
Stadtplanungsamt Bern



oben: Längsschnitt durch das Areal mit der neuen Bebauung (rot). Diese fügt sich aufgrund ihres Massstabes gut in die bestehende Überbauung ein.

links: Die neuen Bauten (rot) zwischen Bahnareal und Mühledorfstrasse ergänzen die bestehende Bebauung beidseitig der Bahnlinie.

Seniorenzentrum Residenz Wangenmatt

Im Berner Wangental entsteht eine Residenz mit 40 Seniorenwohnungen sowie 70 Pflegezimmern, die den Bewohnerinnen und Bewohnern Selbständigkeit und umfassende Pflege zugleich bietet.

Die Lage

Die Residenz Wangenmatt ist ruhig und sonnig gelegen und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus Nr. 27, Haltestelle Hallmattstrasse) gut erreichbar. Die Nähe zum Kleefeld, zu Bümpliz und zu Niederwangen mit dem Autobahnanschluss ist ideal. Der nahe Wald lädt zum Verweilen und zu Spaziergängen ein.

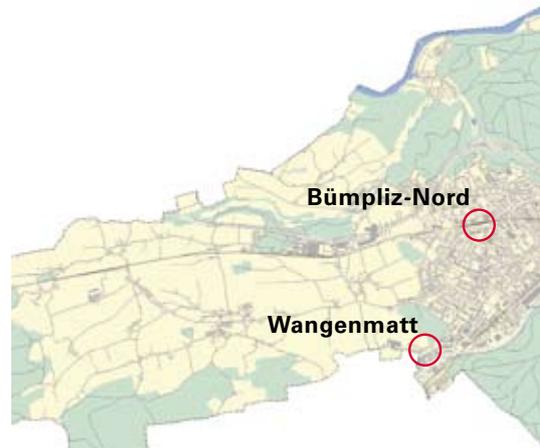
Das Projekt

Das Projekt bietet unabhängiges und selbständiges Wohnen in modernen und altersgerecht gebauten 1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen mit Balkon und Küche. Alle Räumlichkeiten sind mit einem 24-Stunden-Notrufsystem ausgerüstet. Dienstleistungen wie Mahlzeiten, Pflege und Wohnungsreinigung können bei Bedarf bezogen werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner können zusätzlich ein öffentliches Restaurant mit schöner Terrasse, Waschalons, Wellnessraum und mehrere Mehrzweckräume benützen. Angeboten wird auch ein abwechslungsreiches Veranstaltungs- und Aktivitäten-Programm. Für intensivere Pflege steht

ein grosszügiger Pflegebereich mit 70 Einzimmern zur Verfügung. Davon sind 44 Zimmer für Pflegebedürftige und 26 Zimmer für demenzkranke Menschen vorgesehen.

Für die Betriebsführung ist die Senevita AG verantwortlich. Ihr erfolgreiches und praxisbewährtes Konzept entspricht dem Wunsch nach Unabhängigkeit und Selbstbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner. Diese finden eine der persönlichen Situation angepasste Wohnform und können auf Wunsch eine qualitativ hochstehende und individuelle Pflege und Betreuung in Anspruch nehmen. Auf dieser Basis wird im Seniorenzentrum Residenz Wangenmatt ein würdiger und geborgener Lebensabend ermöglicht.

Christine Gross
Abteilung Stadtentwicklung



Bauherrschaft: dtw AG für Wohneigentum
Bauvorhaben: Seniorenresidenz
Realisierung: Im Bau, bezugsbereit voraussichtlich ab Oktober 2011
Anzahl Wohnungen: 40 Seniorenwohnungen sowie 44 Pflege- und 26 Demenzplätze
Stadtteil: VI Bümpliz-Bethlehem

Kontaktadresse:
Residenz Wangenmatt
Hüsliackerstrasse 2-6
3018 Bern
Tel. 031 998 08 08
mail@residenz-wangenmatt.ch
www.residenz-wangenmatt.ch



Überbauung CRES-CEN-DO Steigerhubel



© Karte Vermessungsamt der Stadt Bern

In Ausserholligen, an bestens erschlossener Lage, sind 51 Mietwohnungen und Wohnateliere im Bau. Die vorwiegend grösseren Wohnungen und die sorgfältig gestalteten Aussenräume eignen sich besonders für Familien mit Kindern.

Die Lage

Die Überbauung CRES-CEN-DO liegt im Berner Steigerhubelquartier an verkehrsberuhigten Nebenstrassen. Sie ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle Steigerhubel und die künftigen Tramlinien sind bequem in 2 Minuten, die S-Bahn-Station Ausserholligen in 5 Minuten zu Fuss erreichbar. Das Schulhaus Steigerhubel mit Primar- und Sekundarschule liegt in unmittelbarer Nähe. Vier Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, eine Kindertagesstätte wird in die Überbauung CRES-CEN-DO einziehen. Der tägliche Einkauf kann im Quartier erledigt werden: eine Coop-Filiale, eine Apotheke sowie diverse kleinere Läden stellen die Grundversorgung sicher.

Das Projekt

ARB und Schwaar & Partner Architekten haben auf städtischem Land für die Regio Wohnbaugenossenschaft Bern ein Projekt mit vielfältigen Wohnungstypen entworfen. In drei separaten Häusern werden

Wohnateliere und Wohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern zur Miete angeboten. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Grundrisse auf. Allen Wohnungen gemeinsam sind aber die grossen Fenster nach Süden und die grosszügigen privaten Aussenräume in Form von Loggien. Die Wohnungen im 3. Obergeschoss bieten ihren künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Aussicht auf den Gurten und auf die Alpen. Für Spiel und Begegnung stehen Spielplätze, Grünflächen und Aussenplätze zur Verfügung. Die Vermietung der letzten Wohnungen läuft. Mehr Informationen über die Wohnüberbauung finden Sie unter www.CRES-CEN-DO.ch.

Christine Gross
Abteilung Stadtentwicklung

Bauherrschaft: Regio Wohnbaugenossenschaft Bern
Bauvorhaben: Wohnüberbauung
Realisierung: Im Bau, bezugsbereit per 1. Dezember 2010
Anzahl Wohnungen: 51 Mietwohnungen mit 2½- bis 4½-Zimmern sowie Wohnateliere
Stadtteil: III Mattenhof-Weissenbühl

Kontaktadresse:
Wirz Tanner Immobilien AG
Laupenstrasse 17 + 19
Postfach 8875
3001 Bern
Tel. 031 385 19 19
Fax 031 385 19 29
info@wirztanner.ch
www.CRES-CEN-DO.ch
www.wirztanner.ch



Arbeitsort Bümpliz Nord

Mit der Realisation des Freizeit- und Einkaufszentrums Westside und der Wohnbauten in Brünnen hat das Wohnen im Westen von Bern erheblich an Attraktivität gewonnen. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben zudem gezeigt, dass Bümpliz auch als Arbeitsort gefragt ist.

Die gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der nahe Autobahnanschluss, Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten sind wichtige Gründe, weshalb in den letzten Jahren zahlreiche Arbeitsplätze nach Bümpliz verlegt wurden.

Kreatives Labor in alter Fabrik

Vor bald zwei Jahren öffnete die Hochschule der Künste Bern HKB ihre Tore an der Fellerstrasse 11. Durch den Umbau der ehemaligen Tuchfabrik Schild AG entstand eine regelrechte Kulturfabrik. Studiengänge in den Bereichen Konservierung-Restaurierung, Gestaltung und Kunst sowie das Y-Institut für Transdisziplinarität sind hier beheimatet. Auch Direktion und Verwaltung der gesamten HKB haben ihren Sitz an der Fellerstrasse 11. Mit dem Projekt wurden ca. 100 Arbeitsplätze in Bümpliz angesiedelt. Im Schnitt besuchen täglich 300 Studierende die HKB in Bümpliz. Das ehemalige Produktionsgebäude der Tuchfabrik Schild AG, im Jahr 2001 vom Kanton Bern erworben, bot der



HKB die Möglichkeit, ihren Schulbetrieb an einem Ort zu konzentrieren und sich zu einem Kompetenzzentrum von überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Diese Gelegenheit war ausschlaggebend für den Standortentscheid.

Der HKB ist es ein Anliegen, die Kontakte zur Bümplizer Bevölkerung zu pflegen: Alljährlich werden Tage der offenen Türe durchgeführt. Es gibt öffentliche Präsentationen, Lesungen und Symposien. Regelmässige Ausstellungen in Zusammenarbeit mit der Kunstachse Bümpliz runden das Angebot ab. Die hohen Besucherzahlen zeigen, dass die Anlässe sehr geschätzt werden und die Schule sich gut ins Quartier integriert hat.

Verbesserte Möglichkeiten zur Zusammenarbeit

Mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) und dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) hat die Hochschule der Künste nun zwei neue Nachbarn erhalten.

Nach einem Umbau und einer Erweiterung der Liegenschaft an der Fellerstrasse 21 ist das BBL im August dieses Jahres mit ca. 350 Mitarbeitenden nach Bümpliz gezogen. Mit den Bereichen Direktion, Management Services, Bauten und dem Bereich Logistik ist nun praktisch das ganze BBL an der Fellerstrasse zuhause.

Mit dem Umzug wird eine optimale und

bereichsübergreifende Zusammenarbeit der bisher räumlich getrennten Bereiche erwartet.

Das EJPD ist bereits im Frühling des letzten Jahres an die Fellerstrasse gezogen. In einer ersten Phase sind die Bereiche Führung und Administration sowie der Betrieb und Support des Informatik Service Centers ISC-EJPD hierher gezogen. Im November 2010 wird nun auch die Applikationsentwicklung am Standort integriert. Die Anzahl der Mitarbeitenden wächst damit von 130 auf rund 230.

Der neue Standort wird von den bereits dort angesiedelten Mitarbeitenden als sehr positiv bewertet. Verkehrstechnisch ideal ist die Nähe zur S-Bahn, da rege Kontakte zu anderen Verwaltungseinheiten gepflegt werden.

Bümpliz scheint also nicht nur als Wohnort, sondern auch als Arbeitsort gute Voraussetzungen für die weitere Entwicklung zu haben.

*Beatrice Imhof
Wirtschaftsförderung Region Bern*

oben: Überdeckter Innenhof des Bürogebäudes an der Fellerstrasse 21, Arbeitsort des BBL.
Foto: alb architektingemeinschaft ag

links: Viel Raum und optimale Bedingungen für kreatives Arbeiten in der umgebauten Tuchfabrik.
Foto: Alexander Gempeler



...Budapest

Die Ring- und Radialstrassen in Budapest bilden das Rückgrad der Erschliessung mit dem öffentlichen und privaten Verkehr. Eine der Ringstrassen ist die Rottenbiller utca im 7. Bezirk. Diese verbindet zwei der drei grossen Bahnhöfe der Stadt miteinander. An dieser verkehrsreichen Strasse liegt das sogenannte Maghàz, ein Wohnbauprojekt speziell für junge Menschen.

In Budapest zu wohnen ist teuer. Deshalb wohnen viele junge Budapester lange bei ihren Eltern. Es gibt zwar grosse Studentenhäuser, aber diese entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Kaufen ist zudem oft billiger als Mieten. Das Maghàz (deutsch: «Saatkorn-» bzw. «Kapselhaus») bietet nun jungen Menschen die Möglichkeit, eine preiswerte Wohnung zu kaufen.

Die Pester Innenstadt ist geprägt von grossen, fünf- bis siebengeschossigen Wohnhäusern mit innen liegendem Hof. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Ursprünglich waren die Höfe wichtige Orte des sozialen Lebens. Während der Zeit des Kommunismus verloren sie aber ihre Funktion und heute sind sie bei vielen Budapestern eher unbeliebt und werden kaum mehr benutzt. Die Architekten des Maghàz greifen für ihr Projekt die Typologie des Hofhauses auf und passen sie dem Lebensstil der jungen



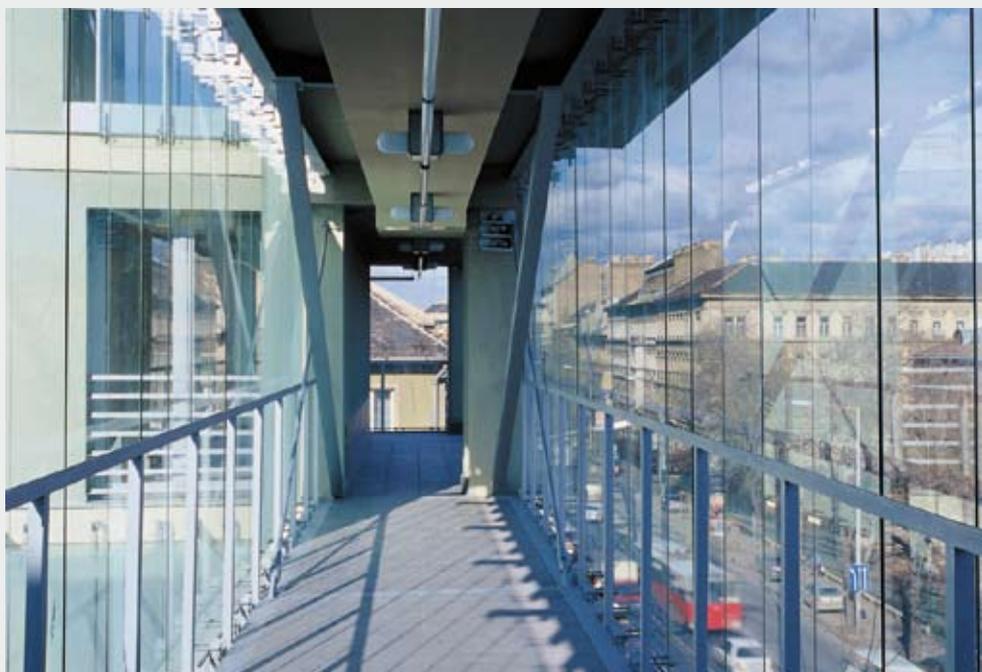
Bewohner an. Zwei unabhängige Bauten mit total 72 Studio-Wohnungen werden in den oberen Geschossen durch Laubengänge verbunden. Die Studios sind mit einer Grösse von 28 bis 35m² eher klein, dafür gibt es ein breites Angebot an gemeinsamen Räumen.

Zwischen den beiden Wohnhäusern liegt ein grosser, heller Hof, der nur durch eine hohe Glaswand von der stark befahrenen Rottenbiller utca abgetrennt ist. Dadurch ist der Hof lärmgeschützt und trotzdem besteht zwischen öffentlichem Strassen-

raum und halbprivatem Hof eine visuelle Beziehung. Auf dem Dach gibt es eine, allen Bewohnerinnen zugängliche, Terrasse. Öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen finden sich im Erdgeschoss. Diese sind integraler Bestandteil des Projektes. Hier gibt es ein Café, das zugleich als Reception und Kantine für die Bewohner dient. Daneben gibt es noch einen Gemeinschafts- und einen Fitnessraum. Der Waschsalon wird auch von anderen Quartierbewohnern besucht. Betritt man das Gebäude, fällt auf, dass der Hof hier im Gegensatz zu den Gründerzeitbauten wirklich genutzt wird, sei es als Aussenraum des Cafés oder zum Tischtennis spielen. Über ein offenes Treppenhaus oder den Lift gelangt man in die oberen Geschosse. Auf jedem Geschoss gibt es vor der Lifttüre eine Sitzbank und genug Platz, um stehen zu bleiben und miteinander zu schwatzen. Das Projekt zeigt, dass Wohnen an verkehrsbelasteten Standorten durchaus attraktiv sein kann. Dank der zentralen Lage, der Neuinterpretation des Hofhaustyps und den verschiedenen, urbanen Nutzungen bietet das Haus sogar einen Mehrwert gegenüber einem normalen Wohnhaus.

*Peter Sägesser
Abteilung Stadtentwicklung*

Architekt: MNDP Építőművész Kft / Tamás Dèvényi
Fotos: János Szentiványi
weitere Infos: www.ostarchitektur.com

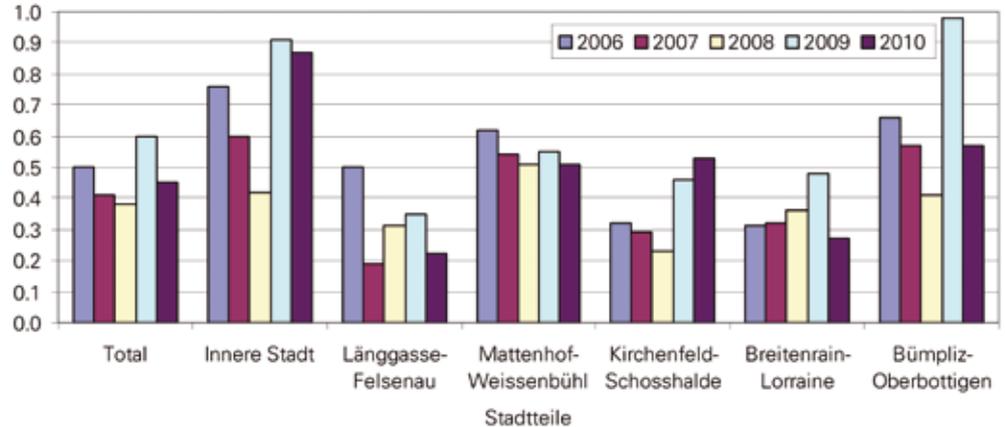


Leerwohnungszählung 2010

Die Statistikdienste veröffentlichten Ende Juni 2010 Ergebnisse der Leerwohnungszählung der Stadt Bern mit Stichtag 1. Juni 2010. Die Zählung ergab 335 leer stehende Wohnungen, was einer Abnahme um 108 Leerwohnungen respektive um 24,4% entspricht. Die Leerwohnungsziffer sank von 0,60% auf 0,45% (Anteil leer stehende Wohnungen am Wohnungsbestand der Stadt Bern). Am Stichtag standen 28 1-Zimmer-Wohnungen, 85 2-Zimmer-, 151 3-Zimmer-, 58 4-Zimmer- und 11 5-Zimmer-Wohnungen leer. 2 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Von den 335 Leerwohnungen sind 81 nach dem Stichtag bereits vermietet oder verkauft. Während 149 der insgesamt 335 leer stehenden Wohnungen vor 1947 erstellt wurden, stammen 173 aus der Periode von 1947 bis 2007. In Gebäuden mit Baujahr 2008 oder später waren 13 leere Wohnungen zu verzeichnen.

Der Mietpreis der leer stehenden Wohnungen liegt bei 26,9% der Objekte unter CHF 1000.- und bei 52,5% zwischen CHF 1001.- und 2000.-. 14,0% kosten monatlich mehr als CHF 2000.-. 6,6% der

Leerwohnungsziffer in %



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

leerstehenden Wohnungen hatten keine Preisangabe, weil entweder die Mietkosten noch nicht feststehen oder diese zum Verkauf ausgeschrieben sind. Am meisten Leerwohnungen sind in den Stadtteilen Bümpliz - Oberbottigen mit 92 Wohnungen und Mattenhof - Weissenbühl mit 85 Woh-

nungen zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtteilen Kirchenfeld - Schosshalde mit 70, Breitenrain - Lorraine mit 39, Innere Stadt mit 25 und Länggasse - Felsenau mit 24 Wohnungen.

Weitere Informationen:

Der im September veröffentlichte Bericht der Statistikdienste zur Leerwohnungszählung und zur Zählung der leer stehenden Arbeitsräume in der Stadt Bern findet sich unter: www.bern.ch/statistik

Allgemeine Infos

Brünnen entwickelt sich weiter: Die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz und die Ascom Pensionskasse führen derzeit für die **Baufelder 2 sowie 13 - 15 in Brünnen öffentliche Projektwettbewerbe** durch. Die Jurierung der Projekte ist für Ende des Jahres 2010 vorgesehen. Weitere Informationen finden sich unter www.bruennen-eichholz.ch und www.baufeld13-15.ch.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern hat in **Bern-Brünnen** zwei weitere **Wohnbaufelder veräussert**. Die CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel als Käuferin wird auf den beiden Baufeldern rund 130 Wohnungen erstellen.

Die rund 5,5 Hektaren grosse **Parkanlage im Herzen von Brünnen** wurde am 30. Juli 2010 eröffnet. Der neue Park bietet 12 000 Einwohnerinnen und Einwohnern der angrenzenden Quartiere Raum für Erholung.

Das **Quartier Brünnen erhält eine neue Primarschule** mit Tagesschule, zwei Kindergärten, eine Sporthalle mit Aussenanlagen und eine Tagesstätte. Der Gemeinderat hat die Stadtbauten beauftragt, die Schuleinrichtungen auf das Schuljahr 2013/2014 fertig zu stellen. Ab Anfang 2013 ist auch die neue Kita in Betrieb.

Die Kinder im Berner **Untermatt-Quartier haben zwei neue Spielplätze** erhalten. Einer an der Looslistrasse 58 für Kleinkinder und einer an der Looslistrasse 9 für ältere Kinder. Letzterer wurde unter Einbezug der Kinder geplant. Der Dachverband für die offene Arbeit mit Kindern DOK bietet auf dem Spielplatz an Looslistrasse 9 künftig auch **betreute Spielnachmittage** an.

Die **Vermarktung der Baufelder der 2. Etappe in Schönberg-Ost** läuft. Wer sich für einzelne oder mehrere Baurechtsparzellen interessiert, kann sich bis

Ende September 2010 bei der Bürgergemeinde Bern bewerben. Infos unter: www.schoenberg-ost.ch

Der Gemeinderat nimmt einen neuen Anlauf für die Schaffung einer **Zone für alternatives Wohnen**: Er lässt prüfen, inwieweit sich Arealen an den vier Standorten Riedbach, Neubrück, Hasli und Fussacker für eine entsprechende Zone eignen. Das letzte Wort zur geplanten Realisierung einer Zone für Wohnexperimente werden die Stimmberechtigten haben. Die Vorlage wird voraussichtlich im Herbst 2011 zur Abstimmung kommen.

Die **SBB** wird ihren neuen **Hauptsitz auf dem Areal Bern WankdorfCity** realisieren. Damit konzentriert sie in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle Wankdorf neun Bürostandorte für die zentralen Dienste des Konzerns unter einem Dach.

Seit Juni 2010 gibt es in der Stadt Bern die **«Fachstelle**

Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen. Sie verfolgt das Ziel, die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen zu fördern und Barrieren abzubauen. Kontakt: Direktion für Bildung, Soziales und Sport, AVA, Brian McGowan, 031 321 74 76

Vom 23. September bis zum 2. Dezember 2010 beschäftigt sich unter dem Titel **«Jenseits von Planung» eine Vortragsreihe im Kornhaus Bern mit der Stadtentwicklung**. Verschiedene Referenten gehen der Frage nach, wie Marktkräfte und Standortkonkurrenz die Stadtentwicklung beeinflussen und welche neuen Planungsansätze es dazu gibt. Passend dazu zeigt das Kornhaus vom 18. November bis zum 19. Dezember 2010 die **Ausstellung «Stadt vor Augen - Landschaft im Kopf»**, welche die **Zersiedelung** der Schweiz dokumentiert. Infos zu den Vorträgen und der Ausstellung unter: www.kornhausforum.ch

Impressum

Herausgeberin
Abteilung Stadtentwicklung (ASE)
Präsidialdirektion
Erlacherhof
Junkerngasse 47
3000 Bern 8
Tel. 031 321 62 80
Fax 031 321 77 10
wohnstadt@bern.ch
www.bern.ch/wohnstadt

Redaktion
Peter Sägerser (Leitung),
Dagmar Boss, Susanne
Friedrich, Christine Gross,
Beatrice Imhof, Christoph
Rossetti

Foto Titelseite:
Peter Sägerser

Druck
Druckerei Geiger AG Bern

