

Räumliches Stadtentwicklungskonzept Bern 1995

Wohnen

Fortschreibung 2003



Gemeinderat
der Stadt Bern



Wohnen Fortschreibung 2003

Fortschreibung 03

Ziele

Die Stadt Bern strebt ein vielfältigeres und neues Angebot an Wohnraum unter Berücksichtigung ihrer besonderen urbanen Lebensbedingungen an (Z 1). Das städtische Wohnungsangebot hat eine überdurchschnittliche Qualität in der Form von dichter und urbaner Bebauung mit herausragender architektonischer Qualität, loftartigen Wohngebäuden, nutzungsneutralen Wohnungsgrundrissen und speziellen Wohnformen für das Alter (Z 2). Das Wohnungsangebot für grössere Haushalte und unterschiedliche Haushaltsformen mit mittleren und höheren Einkommen ist deutlich zu erhöhen (Z 3). Die Stadt Bern fördert ein sozial intaktes Stadtmilieu und achtet auf eine ausgewogene Nutzungsmischung und eine vielfältige soziale Zusammensetzung der Stadtquartiere (Z 4). In der Stadt Bern mit ihrer gut ausgebauten, sozialen und technischen Infrastruktur ist der Boden besonders haushälterisch zu nutzen. Eine hohe Dichte neuer Wohnbauareale und eine behutsame Verdichtung bestehender Stadtquartiere tragen zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei (Z 5). Ein angemessener Umgang mit bestehender Bausubstanz und die qualitative Verbesserung des urbanen Wohnumfelds in den Quartieren ist zu sichern (Z 6). Für eine langfristige Stabilisierung und leichte Erhöhung der Bevölkerungszahl sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die wenigstens eine Realisierung von 250 Wohnungen pro Jahr zulassen (Z 7).

Oben: Innovative Wohnangebote sollen ein herausragendes Qualitätsmerkmal von Bern werden (Amsterdam).



Urbanes Wohnen auf ehemaligem Industrieareal (Wanderareal, Bern)

Erläuterungen

Die Stadtberner Bevölkerung hat in den letzten 40 Jahren um 22% abgenommen. Ein Faktor für die Abwanderung ist die geringe Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern in den letzten 10 Jahren (im Durchschnitt ein Reinzuwachs von 100 Wohnungen pro Jahr, in den letzten 3 Jahren nur noch 33 - 93 neue Wohnungen) und der stetig zunehmende Raumbedarf pro Person. Mitte 2002 betrug die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern 0.31% (ein funktionierender Wohnungsmarkt liegt bei ca. 2.0 %). Der allgemein ausgetrocknete Wohnungsmarkt - und derjenige für Gross- und Familienwohnungen im Speziellen - lässt befürchten, dass sich die Abwanderungstendenz wieder verstärken wird, wenn es nicht gelingt ein qualitativ und quantitativ genügendes Wohnungsangebot bereitzustellen. Urbanes Wohnen hat in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen. Damit diese Nachfrage befriedigt werden kann, benötigt die Kernstadt Bern ein grösseres Angebot an guten und grösseren Wohnungen, um eine Alternative zum Wohnen in der (grünen) Agglomeration bieten zu können.

Wenn die Stadt Bern nicht bereit ist, geeigneten

Urbaner Wohn- und Kulturmix in einem ehemaligen Industriegebäude (Sargfabrik, Wien)



Wohnraum auf den Markt zu bringen, wirkt sich das auf die Agglomerationsentwicklung aus. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Pendlerströme und somit das Verkehrsaufkommen in der Stadt zunehmen. Ein vielfältiges Angebot an Wohnraum unterstützt das Ziel einer ausgeglichenen urbanen Bevölkerungsstruktur. Ein differenziertes Angebot für ältere Menschen bietet beispielsweise auch eine Voraussetzung, dass Wohnungen für jüngere Familien auf den Wohnungsmarkt gelangen. Wohnungsangebote für neue Lebens- und Wohnformen tragen ebenso zur Attraktivitätssteigerung des Wohnens in der Kernstadt bei wie die gezielte Verbesserung des Wohnumfelds und die umweltverträgliche Nutzungsdurchmischung in den Wohnquartieren. Eine gezielte Förderung des Wohnungsneubaus muss sich in erster Linie auf Projekte mit einem vielfältigen Angebot für unterschiedliche Haushalte und Einkommen konzentrieren. Die städtebauliche und architektonische Gestaltung ist von Bedeutung. Der Wohnungsbestand und die zukünftige Realisierung im Wohnungsbau liegt mehrheitlich in den Händen privater Investoren und Grundeigentümer. Die Stadt Bern hat im Wesentlichen 4 Möglichkeiten, auf die Wohnbautätigkeit Einfluss zu nehmen: 1. Städtisches Land zur Verfügung stellen; 2. Planerische Vorarbeiten leisten, damit eine genügend grosse Zahl und

Fortsetzung siehe Seite 3



Innovative Architektur ermöglicht hohe Wohnqualität (Rotterdam)

Massnahmen-schwerpunkte Wohnen

Kurzfristig (innert 5 Jahren)

- Neue Standorte realisieren: von Roll-Areal, Tiefenau Süd, Stadtbach, Scheuerrain/Sulgenrain, Weissenstein, Holligen Ost, Sandrain, Baumgarten Ost (3. Etappe), Ackerli, Brünnen, Burgunderstrasse, Brünnenstrasse 66, Oberbottigen, Obermatt/Wangenmatt (M 1). ● ●
- Neue Standorte baureif machen: Viererfeld, Mutachstrasse, Freiburg-/Schlossstrasse, Hintere Schosshalde, Wittigkofen, Manuelstrasse, Schönberg Ost (M 2). ● ● ● ● ●
- Neue Standorte prüfen: Schwarztorstrasse, Gaswerkareal, Brückenstrasse (Mischzone mit Bildungseinrichtungen), Burgernziel, Saali, Weyermannshaus-West (M 3). ● ● ● ●
- Bestehende Siedlungen erneuern: ausgewählte Verdichtungsgebiete gezielt fördern (M 4). ● ● ●
- Verknüpfung von Massnahmen im öffentlichen Raum zugunsten einer nachhaltigen Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes in den Quartieren (M 5). ● ●
- Konzept Standortmarketing Wohnstadt Bern erarbeiten und umsetzen (M 6). ●
- Massnahmenprogramm Beratung/Vermittlung/Begleitung von Investitionswilligen umsetzen; Massnahmenprogramm Beratung/Vermittlung/Begleitung NutzerInnen erarbeiten und umsetzen (M 7). ● ●
- Entwicklung von Modell-Bauvorhaben (Wohnungsbauexperimente) und spezieller Sanierungskonzepte für geeignete städtische Liegenschaften und ausgewählte Nutzergruppen (M 8). ● ● ●
- Bewirtschaftung und Vermarktung des städtischen Grundbesitzes für Wohnzwecke (M 9). ●
- Periodisches Wohnmonitoring erarbeiten und publizieren (M 10). ●

Realisierungsinstrumente

- Grundordnung
- Überbauungsordnung
- Verkehrsrichtplan
- Quartierplan
- Standortmarketing/ Promotion
- Realisierungsbegleitung

Vielfalt an Grundstücken zur Verfügung steht;
3. Ueber eine Plattform die Vernetzung zwischen Angebot und Nachfrage sicherstellen; Hilfestellung auf dem Verfahrensweg. 4. Massnahmen zur Aufwertung des weiteren Wohnumfeldes ergreifen. Die Realisierung von ca. 250 Wohnungen pro Jahr respektive von ca. 3500 Wohnungen in den nächsten 15 Jahren kann das Bedürfnis an grossen und unkonventionellen Wohnungen für Familien wie auch für Besserverdienende sicherstellen und die aktuelle Wohnungsknappheit beseitigen. Insbesondere soll ein breit gefächertes Angebot bereitgestellt werden. Die bisherigen und neuen Areale befinden sich an gut erschlossenen Lagen, sie können mit vertretbarem finanziellen Aufwand baureif gemacht werden sowie die

bestehenden Quartierstrukturen auf sinnvolle Weise ergänzen und aufwerten.

Die inhaltlichen Ziele des STEK 95, Wohnen haben nach wie vor Gültigkeit und werden mit qualitativen und quantitativen Zielsetzungen ergänzt. Mit konkreteren Massnahmenschwerpunkten wird auch die Strategie zur Umsetzung konkretisiert. Neben den bereits bekannten Arealen wie Viererfeld oder von Roll-Areal werden weitere potentielle Standorte aufgeführt, die aus der Gesamtbetrachtung einen positiven Kosten-/ Nutzeffekt (Anschluss an bestehende soziale und technische Infrastruktur) versprechen. Die bis Ende 2002 bebauten Areale werden nicht mehr aufgeführt. Handlungsbedarf besteht für die Areale bis zur Fertigstellung der Bebauungen.

Ergänzende Hinweise zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept:

(nicht Gegenstand der STEK Ergänzung)

Das STEK 95 umfasst die drei Berichte Gesamtkonzept, Siedlungskonzept (SK 95) und Verkehrskonzept (VK 95):

Das Gesamtkonzept legt die langfristige Vision und die Ziele der räumlichen Stadtentwicklung fest und gibt eine Übersicht über die Teilkonzepte Siedlung und Verkehr. Im Gesamtkonzept sind die Regeln erläutert, die die Umsetzung und die Fortschreibung des STEK sicherstellen.

SK 95 und VK 95 analysieren die Konflikte und erläutern die Ziele in den Bereichen Nutzung, Gestaltung, öffentlicher und privater Verkehr. Es werden Massnahmen aufgezeigt, die zur Erreichung der Ziele des STEK beitragen. 1998 hat der Gemeinderat eine STEK-Ergänzung zum Thema „Flächenintensive Standorte für Freizeit und Verkauf“ beschlossen.

Die langfristige Entwicklungsvision für die Stadt Bern lässt sich wie folgt umschreiben:

Die Stadt Bern bietet eine hohe urbane Lebensqualität mit langfristig gesicherten natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Stadt nimmt ihre Funktion als Bundeshauptstadt, Kantonshauptstadt, Zentrum des Wirtschaftsraums Mittelland und Kerngemeinde der Agglomeration wahr und bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen. Sie verfügt mit ihren attraktiven Quartieren und Entwicklungsschwerpunkten über Siedlungsstrukturen, die mit dem öffentlichen Verkehr wirtschaftlich optimal zu erschliessen sind. Dadurch kann unnötiger Autoverkehr vermieden werden. Die Stadt betreibt ein funktions- und entwicklungsfähiges, sicheres und sparsames Verkehrssystem, das die Mobilitätsbedürfnisse von Gesellschaft und Wirtschaft sicherstellt, die Urbanität des öffentlichen Aussenraums bewahrt und die Umweltaforderungen der Bundesgesetzgebung zu erfüllen vermag.

Das STEK 95 kann zum Preis von Fr. 20.— bezogen werden bei:
Stadtplanungsamt Bern, Schwarztorstrasse 9, 3011 Bern