



Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik
der Stadt Bern

17

April 2010

Thema
Wohnungsnaher Aussen-
räume

Das Wort hat...
brachland

Planungsprojekte
Schönberg-Ost: prägendes
Element Aussenraum
Partizipative Aussenraum-
gestaltung Kleefeld
Masterplan Park und Schlös-
ser Bümpliz

Wohnbauprojekte
Schwarzenburgstrasse: Bal-
konien-Wohnen
Mittelstrasse 17 - 21
Brünnen, Baufeld 12: Weites
Land

Arbeiten in Bern
Arbeitsort Hinterhof

Blick nach...
...Solothurn

Bern in Zahlen
Wohnbautätigkeit 2009

Allgemeine Infos

Editorial

Unser Garten Eden



Mein privater Aussenraum ist eher bescheiden ausge-
stattet. Er besteht aus einem Balkon, auf dem neben
zwei Stühlen und einem Tisch maximal zwei blaue
Kehrichtsäcke Platz finden. Enge und Nordwind zum
Trotz ersetzt dieser Balkon von Frühling bis Herbst unser
Esszimmer, da er eine horzonterweiternde Aussicht
auf Berge und Kasernenwiese bietet. Ab und zu joggt
eine Bekannte über die militäreigene Finnenbahn. Übers
Wochenende haben wir zudem freien Blick auf die YB-
Fankarawane. Eine nach italienischem Vorbild gebastelte Wäscheleine ergänzt die
Balkonausstattung. Dazu kommen drei Blumenkistchen mit Wildkräutern, die sich
tapfer gegen erdbadende Spatzen behaupten. Ein kleines, urbanes Paradies also,
das gut zu meinem aktuellen Lebensstil passt.

Ab und zu träume ich von einem üppigen Bauerngarten oder von einem englischen
Landschaftspark. Aus meinen Jugendjahren weiss ich aber, dass solche Idylle hart
erkämpft ist. Umso mehr schätze ich die naturnah gepflegten öffentlichen Grün-
anlagen, die uns die Stadtgärtnerei ohne Jät- und Rasenmähpflicht zur Verfügung
stellt. Ein Kompromiss wäre ein städtischer Familiengarten. Spätestens seit
Michelle Obama im Weissen Haus ihre eigenen Tomaten pflanzt, ist „urban
farming“ von New York bis Berlin der letzte Schrei.

Früher war mir die „Schrebergartenkultur“ eher fremd. Unterdessen bin ich poli-
tisch für die Familiengärten zuständig und konnte Vorurteile durch Fakten ersetzen.
Die Stadt verpachtet heute auf 26 Arealen rund 2000 Parzellen. Sie werden von
engagierten Freiwilligen verwaltet und nach biologischen Grundsätzen bebaut - so
will es das Reglement. Noch interessanter als die Biodiversität ist die Internatio-
nalität der Freizeitgärten. Es ist die grosse, multikulturelle Welt, die sich auf den
kleinräumigen „Pflanzplätzen“ im halböffentlichen Raum begegnet.

Mano Khalil lotet im Film „Unser Garten Eden“ die Potenziale und Grenzen dieser
Garten-Nachbarschaften aus. Er zeigt mir, dass die Stadt Bern nicht nur neue Woh-
nungen braucht, sondern auch vielfältige öffentliche und halböffentliche Freiräume
erhalten muss. Erhalten bedeutet allerdings nicht automatisch „weitermachen wie
bisher“. So suchen wir heute nach mehr Durchlässigkeit und Variationen bei den
Familiengartenarealen, aber auch nach neuen Formen von „temporären“ Gärten
für mobile Stadtbewohner und Stadtbewohnerinnen. Selbst Michelle Obama wird
spätestens nach acht Jahren einen neuen Garten suchen müssen. Warum nicht in
Bern?

Regula Rytz, Gemeinderätin der Stadt Bern

Wohnungsnah Aussenräume

1624 schrieb John Donne „no man is an island“ und meinte damit, dass der Mensch nicht aufblühen kann, wenn er von anderen isoliert ist. Der folgende Artikel des Berner Architekturbüros Atelier 5 und Jacques Blumer hat den Titel „no house is an island“. Letztlich geht es dabei um das Gleiche: Wohnen macht nicht an der Wohnungstüre halt. Wie aber wird der Übergang vom Privaten zum Öffentlichen gestaltet und was macht einen Raum „privat“ beziehungsweise „öffentlich“?

No house is an island

„No house is an island“, das Originalzitat lautet leicht anders: „no man is an island“. Kein Mensch ist eine Insel. Jeder ist Teil einer Gesellschaft. Es gibt da immer den anderen, dem man sich zuwendet und mit dem man spricht. Bei Häusern - oder auch Wohnungen - ist es nicht anders. Auch da gibt es das Gegenüber und dazwischen den Raum, der sie verbindet und dafür geeignet sein muss. Über diesen Raum, der ausserhalb der Wohnung, des Hauses liegt und der von diesen doch nicht getrennt werden kann, soll hier die Rede sein.

Dafür muss vorerst etwas zum Wohnen gesagt werden

Das Thema sind die wohnungsnahen Aussenräume. Dafür muss vorerst etwas zum Wohnen gesagt werden: Wohnen ist



eine existentielle Gegebenheit, der das Haus respektive die Wohnung Rechnung tragen muss. Wohnen heisst an einem geschützten Ort für sich und mit den anderen sein. Das „für sich sein“ und das „mit den anderen sein“ verlangt eine unterschiedliche Ausbildung der bewohnten Räume. Die Wohnung gibt Schutz und schafft den Rahmen für das soziale Verhalten ihrer Bewohner. „Wohnen umfasst die unmittelbarsten Bedürfnisse des Menschen und gibt Raum für die intimsten Handlungen. Gleichzeitig ist Wohnen aber

auch ein sozialer Vorgang.“¹

Das Aussen wird zum Innen, das Innen erweitert sich nach Aussen

Haus und Wohnung sind primär Gebrauchsgegenstände, weder Skulptur noch Ausstellungsraum. Die Wohnung selber ist eine Folge verschiedener Aufenthaltsbereiche von unterschiedlicher Öffentlichkeit. Das ist aber nicht alles. Ein Haus, eine Wohnung werden betreten und verlassen. Das Aussen wird zum Innen, das Innen erweitert sich nach Aussen. Öffentlichkeit und Privatheit finden ihren Niederschlag sowohl in der räumlichen Organisation der Wohnungen als auch in ihrer Einbindung in eine Gesamtanlage. Der Wohnraum ist öffentlicher als die einzelnen Zimmer. Das Treppenhaus, der Vorhof sind öffentlicher als die Wohnung. Die Gasse ist öffentlicher als der Vorhof, der Platz öffentlicher als die Gasse etc. Die Schlüsselbegriffe sind „öffentlich und privat“ sowie „Abstufung und Übergang“. Gefragt ist eine angemessene Ausbildung von klar bestimmten Territorien in der eigentlichen Wohnung, in den angrenzenden Aussenräumen und darüber hinaus.

Es gibt grundsätzlich zwei Typen von Übergängen nach aussen

Ausgehend von der Zelle Wohnung gibt es zum einen den Übergang aus der Wohnung als privates Territorium in einen priva-





ten, geschützten Aussenraum, sei dies der Garten, die Terrasse, die Loggia oder der Balkon. Das sind Pufferzonen, welche die Wohnung als Intimbereich schützen sollen. Wird auf diese privaten, abgegrenzten Territorien verzichtet - und dies ist heute oft der Fall - sind die Konflikte vorprogrammiert. Die Wohnung wird zum Ausstellungsraum und Jagdobjekt für Voyeure. Dann müssen Vorhänge und Blumentöpfe her, um ein Minimum an Privatheit zu erreichen: Ein kläglicher Versuch, den Architekten und seine Fehler zu retten.

Heute ist diese triste Situation auch nicht besser geworden

Zum anderen gibt es den Übergang in den öffentlichen Raum. Den Austritt auf das Treppenhaus, die Gasse, den Hof, die Strasse. Der Architekt Aldo van Eyck spricht von der „doorstep situation“. Voraussetzung ist allerdings, dass ein nächst höherer, räumlich gefasster, öffentlicher Raum auch existiert und eine entsprechende Qualität aufweist. Hier liegt vieles im Argen. Nur allzu oft stehen Gebäude wie Kühe auf der Wiese und man tritt aus der Intimität der Wohnung oder des Hauses übergangslos und direkt in eine unbestimmte Öffentlichkeit, einen amorphen, potentiell „feindlichen“ Bereich. Für diesen trägt man als Anwohner auch keine Verantwortung, denn er kann nicht als Ausdehnung des eigenen Turfs ange-

sehen werden. Wozu das führt, kann man besonders deutlich in den unzähligen, oft in Verruf gekommenen Grossüberbauungen des ausgehenden letzten Jahrhunderts beobachten, und das nicht nur in den Banlieues von Paris oder dem Märkischen Viertel in Berlin. Heute ist diese triste Situation in den lediglich schickeren, nicht ganz verständlich als urban bezeichneten Gesamtprojekten auch nicht besser geworden.

Das Was ist zwingend, das Wie kann recht unterschiedlich sein

Die Wohnung und das Haus sind also immer Teil eines über sie hinausreichenden Kontextes. Der Übergang in die angrenzenden Aussenräume und deren räumliche und soziale Ausbildung sind für die Qualität einer Bebauung ausschlaggebend. Eine der traditionellen Schichtungen - die Randbebauung mit Terrassen und Balkonen, ein innen liegender gemeinschaftlich genutzter Hof, Vorgartenbereiche zur Strasse und dann die Strasse - ist weiterhin ein brauchbares Rezept. Dasselbe gilt für die Gebäudezeile mit privatem Garten, Vorgarten oder Vorhof an der Gasse oder Quartierstrasse. Solche Schichtungen kennt man in mannigfaltigen Abwandlungen fast als Norm im historischen Städtebau. Noch heute finden sich in guten Wohnbebauungen neue Interpretationen dieser Grundtypen. Das Was ist zwingend. Das Wie kann recht unterschiedlich sein.

Nehmen wir zuerst den Fall des privaten Aussenraumes

Sicher sind einfache Rezepte in Architektur und Städtebau in der Regel fragwürdig. Trotzdem können unserer Meinung nach für die Ausbildung wohnungsnaher Aussenräume durchaus gültige Forderungen gestellt werden. Nehmen wir den Fall





des privaten Aussenraumes: Hier ist der Begriff „privat“ wichtig. Dies nicht im Sinn von „besitzen“, sondern im Sinn von „geschützt sein“. Das gilt für den Garten wie die Terrasse oder den Balkon. Ein Garten, in den man überall hineinschauen und bis ins Hausinnere sehen kann, taugt ebenso wenig wie die ungeschützte Terrasse oder der exponierte Balkon. Diese Aussenräume sind vor Einblicken abzuschirmen und sollen auch akustisch nicht zur Bühne werden. Wie bereits der Soziologe Hans Bahrdt bemerkte, ist die geschützte Privatheit eine Voraussetzung für die ungezwungene Teilnahme an der Gemeinschaft².

Der andere klassische Fall ist der Haus- oder Wohnungszugang

Hier geht es um den Übergang in einen zuerst halbprivaten und dann öffentlichen Bereich. Der Übergang ist gezwungenermassen weich, sollte aber von Innen nach Aussen kontrollierbar sein. Dafür gibt es typische Lösungen: z.B. den kleinen Vorgarten mit dem dahinter angehobenen Erdgeschoss. Es gibt den grösseren abgegrenzten Hausvorgarten oder den Vorhof. Dazwischen findet man viele Hybridformen. Schwierig tun sich viele mit dem Treppenhaus im Wohnblock. Um daraus einen der Wohnung vorgelagerten, halböffentlichen Bereich zu machen, braucht es

Platz und Licht. Die heute oft vollständig innen liegenden Treppenhäuser werden trotz plastischer Akrobatik der Treppenläufe keine halböffentlichen Aufenthaltsbereiche. Und verstärkt gilt dies für die immer wieder anzutreffenden, schlicht unbrauchbaren, hotelartigen Zugangskorridore zu den Wohnungen.

Geblieden sind die grundsätzlichen Ansprüche

Nun hat sich die Typologie der Wohnungen in letzter Zeit geändert. Das hat



auch die Ausbildung der wohnungsnahen Aussenräume beeinflusst. Geblieden sind allerdings die grundsätzlichen Ansprüche an diese: der Schutz der wohnungsnahen privaten Aussenräume und der Übergangscharakter der Aussenräume, die zum öffentlichen Raum überleiten. Geblieden ist auch der Anspruch mit den Bauten in einem Figur-Grund-Verhältnis einen geformten öffentlichen Raum entstehen zu lassen. Und dieser kann nicht eine mehr oder weniger durchwegte, bepflanzte oder sonst wie landschaftsgestaltete, grüne Fläche sein. Um abschliessend Mathias Müller-Götz noch einmal zu zitieren: „Eine gute Wohnung wie eine gute Siedlung zeichnet also aus, die feine Abstufung von verschiedenen Graden der Privatheit zur Öffentlichkeit abzubilden.“

Atelier 5 / Jacques Blumer

1 Mathias Müller-Götz: „Wohnen und Siedeln. Zur Architektur von Atelier 5 am Frankfurter Riedberg“
2 Hans Bahrdt: Die Grosstadt

Fotos: Atelier 5 / Peter Sägeser



brachland

Brachflächen sind vergängliche, veränderliche und immer wieder neu erstehende Elemente des Stadtkörpers. Gerade auch dieser schwebende, fragile Status von Brachflächen motiviert die Mitglieder des Vereins brachland, sich mit dieser spannenden Thematik zu befassen. brachland fördert, betreut und begleitet temporäre Nutzungen von Brach- und Restflächen durch die Quartierbevölkerung oder die öffentliche Hand.

Die Projekte von brachland sind immer in einem grösseren Zusammenhang zu sehen. Die Arbeit an den Nahtstellen zwischen Architektur und Städtebau, Gemeinwesenarbeit, Kunst, Ökologie und Landschaftsplanung wird eng vernetzt mit den lokalen Akteuren. Nachhaltigkeit ist erst erreicht, wenn die Betroffenen die Projekte zur eigenen Sache machen. Brachlandprojekte sind deshalb immer auf die Bevölkerung ausgerichtet, auf Kinder, Nachbarn und Nachbarinnen und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner. Wir wissen, dass wir uns früher oder später wieder zurückziehen werden. Unser Motto lautet deshalb: So wenig wie möglich, so viel wie nötig!

Kontrapunkt zum Alltag

Der Alltag zwingt uns Regeln auf, die wir uns selber nie auferlegen würden, zwingt



uns in Routinen und zeichnet unsere Tage vor, bis wir sie nur noch am Datum unterscheiden können.

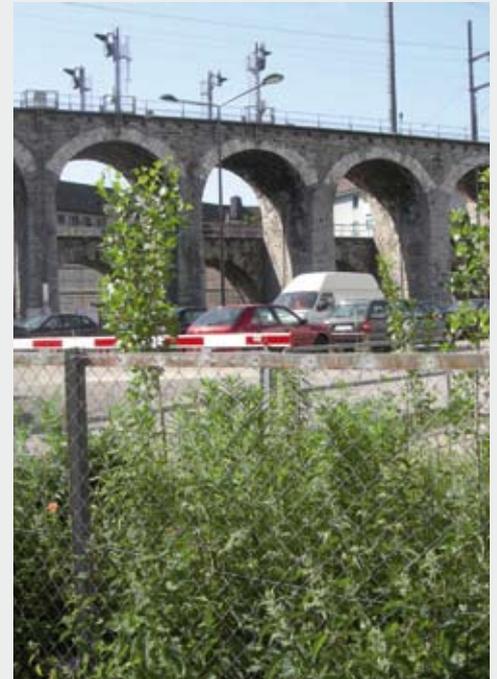
Der Kontrapunkt Kreativität hat mit Spielen zu tun. Wirkliches Spielen kann nicht im Abarbeiten vorgezeichneter Abläufe bestehen. Es wird im Spielen selber erfunden. Es entsteht immer wieder neu aus dem, was die grossen und kleinen Spieler an Träumen mit sich herumtragen und gemeinsam hervorbringen. Spiel ist eine Form der positiven Aneignung. Was heute fehlt, ist Frei-Raum, der diese Form des Spiels zulässt. Brachen sind im dicht besiedelten Gebiet der Stadt oft die letzten Flächen, die keiner spezifischen Nutzung zugeordnet sind. Sie bergen ein wichtiges Potenzial, nicht nur als Nischen für die Natur, sondern auch als Begegnungsorte, als Orte gemeinsamen Gestaltens und als Testgelände für neue Entwicklungen. Anwohnerinnen und Anwohner, Kinder und Erwachsene beginnen Schritt für Schritt diesen Raum zu entdecken - aus der Brache wird Fussballplatz, Kunstaussstellung, botanischer Garten, BMX-Bahn, Indianerreservat, Ritterburg oder Naturoase, je nach Besucher, je nach Jahreszeit...

Zwischennutzungen - soziale und ökologische Katalysatoren

Grössere Umstrukturierungs- oder Neubauprojekte werfen lange Schatten voraus und werden von der ansässigen Bevölkerung oft als Bedrohung empfunden. Phasen der Unsicherheit, der Gerüchte und des passiven Wartens führen zu Resignation bei den Quartierbewohnern und -bewohnerinnen. Entmischungstendenzen gewinnen an Dynamik, das Image des Quartiers beginnt zu leiden... Rechtzeitig erkannt und thematisiert können solche Erscheinungen mit geeigneten Massnahmen aufgefangen werden. Und dabei können gemeinschaftlich gestaltbare Flächen eine entscheidende Rolle spielen: hier können Prozesse in Gang gesetzt und neue Wege ausprobiert werden.

Offene Räume - Instrumente des Dialogs

Das Potenzial von Brachen und Restflächen ist demnach eine nicht zu unterschätzende Ressource im Dialog mit der Bevölkerung. Verschiedene Gemeinden

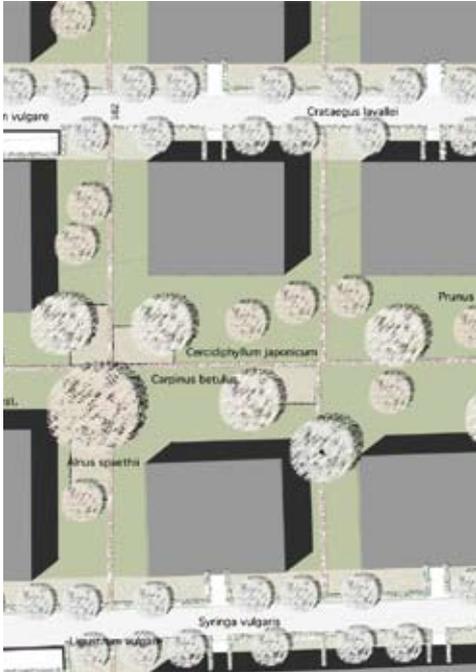


haben denn auch deren Wichtigkeit erkannt und nutzen sie als Motor für partizipative Prozesse und als Türöffner für direkten und unkonventionellen Zugang zu speziellen Bevölkerungsgruppen. Professionelles, interdisziplinäres Teamwork zur Gestaltung dieser Zugänge ist dabei eine wichtige Voraussetzung. Wenn es gelingt, entsteht Erstaunliches! Diese offenen Räume, können vielfältig und frei genutzt werden und bewirken aktive Aneignung auf Zeit. Es entstehen Möglichkeiten des Zusammenspiels verschiedenster Anwohnergruppen. Akteure auf allen Ebenen können ins Gespräch gebracht und auch ‚heisse‘ Themen gemeinsam angepackt werden. Damit Zwischennutzungen als positives Erlebnis fruchtbar werden und nachhaltig wirken, müssen die Diskussionen im Vorfeld auf verschiedenen Ebenen und vernetzt geführt werden. Interdisziplinäres Vorgehen, Kommunikation mit allen Akteuren und Einbezug der Bewohnerschaft sind ausschlaggebend für den positiven Effekt einer Zwischennutzung auf die weitere Quartierentwicklung.
Sabine Schärler und Martin Beutler, brachland www.brachland.ch

Im Auftrag von „GrünStadt Zürich“ hat brachland für drei Brach- und Restflächen ein Konzept entwickelt und die Umsetzung begleitet. (Foto oben)

In Brünen, auf dem Gelände der zukünftigen Schule, initiierte brachland 2007 den Baustellen-spielplatz. (Foto links) Fotos: brachland

Schönberg-Ost: prägendes Element Aussenraum



Aussenraumgestaltung Schönberg-Ost
Abbildung: © Vogt Landschaftsarchitekten

Den Ort prägen, Wiedererkennungswert schaffen, kurz: aus einer Hausnummer eine Adresse mit Charakter machen. Dieses Potential sahen die Landschaftsarchitekten in der Leitplanung für das neue Entwicklungsgebiet Schönberg-Ost in Bern. Bereits im Jahr 2003 definierte das Büro Vogt Landschaftsarchitekten die Grundzüge des Aussenraumes für das Quartier.

Die Lage am Hang des Galgenfeldes mit Blick auf den Jura war Rahmen und Ausgangspunkt für die Gestaltung von Vorgärten, Innenhöfen und öffentlichen Freiräumen, die dem Quartier Zusammenhalt geben und doch individuelle, menschliche Teilräume schaffen sollen. Die Aussenraumgestaltung arbeitet gezielt mit wenigen Elementen: Von Hecken begleitete Sockelmauern grenzen die Vorgärten ab. In Strassennähe werden kleinkronige, einheimische Bäume wie

Flieder, Felsenbirne oder Weissdorn platziert. Ruhige Kiesflächen mit leicht erhobenen Blumen- und Staudenrabatten prägen die Zugänge zu den Gebäuden. In den parzellierten Innenhöfen wirkt ein übergreifendes Pflanzkonzept als verbindendes Element, das Ruhe in diese vielschichtig genutzten Räume bringt. Blühende Hecken fassen hier die Parzellen und rahmen die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche.

Die Leitplanung setzt eine verpflichtende Anzahl von Bäumen pro Parzelle fest und gibt Leitlinien für die Artenwahl (Blüte, Herbstfärbung etc.) und Pflanzung (einzeln oder in Gruppen) vor. So bietet das Freiraumkonzept Architekten und Investoren ein einfaches, klares Instrument, um Gebäude mit unterschiedlichem Anspruch in einen einheitlichen, charakteristischen Rahmen für das Quartier Schönberg-Ost zu fassen.

Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

Partizipative Aussenraumgestaltung im Kleefeld

Zusammen mit Bewohnergruppen und Siedlungsverwaltung haben 4d Landschaftsarchitekten in einem partizipativen Prozess die Aussenraumgestaltung im Kleefeld-Quartier entwickelt.

Das Kleefeld im Westen von Bern zählte vor Jahren zu den Siedlungen mit einer hohen Wohnqualität. Grosszügige Grünflächen, Plätze, Begegnungs- und Spielmöglichkeiten machten das Quartier vor allem für Familien attraktiv. Heute wirkt der Aussenraum vernachlässigt und ungepflegt. Die Spielplätze sind überaltert und die früheren Treffpunkte im öffentlichen Raum werden kaum mehr genutzt. Der Empfang des Quartiers und die Hauseingänge sind mehrheitlich eintönig und düster. Zunehmend ziehen auch alteingesessene Bewohnerinnen und Bewohner aus, die sich bislang für die Anliegen des Quartiers stark gemacht haben. Im Rahmen einer Studie sollte nun aufgezeigt werden, wie die Aussenräume des Kleefeldes erneuert, aufgewertet und den heutigen Bedürfnissen angepasst

werden können. Bereits im Planungsprozess sollten die Nutzer und Nutzerinnen stark eingebunden werden, um eine hohe Akzeptanz innerhalb der multikulturellen Mieterschaft zu erreichen. Um die unterschiedlichen Vorstellungen, Bedürfnisse und Ansprüche zu fassen, wurde mit der

Methode 6-3-5 gearbeitet. Bei dieser Technik halten 6 Personen oder Gruppen je 3 Ideen fest, und geben diese fünfmal weiter. Bei jedem Weitergeben werden eine, zwei oder alle drei Ideen der anderen Teilnehmer und Teilnehmerinnen ergänzt und weiterentwickelt. Das Wissen



Idee der Anwohner und Anwohnerinnen zur Gestaltung der Aussenräume und der Häuser

und die Interessen der unterschiedlichen Personen fliessen von Beginn weg in den Lösungsfindungsprozess mit ein. Jede der involvierten Parteien (Quartiertreff, Bewohnergruppen, Siedlungsverwaltung, Landschaftsarchitekten) entwickelte so drei Grundideen. Die total 18 Ideen wurden fünfmal an die anderen Parteien verschickt und von diesen weiterentwickelt. In drei Workshops wurden die Themen mit den Beteiligten diskutiert und sieben Schwerpunkte für die weitere Planung festgelegt. Auf Basis der Anregungen aus der Methode 6-3-5 und der Vorgaben aus den Workshops erstellten 4d Landschaftsarchitekten eine Planungsstudie. Unter anderem sollen die kahlen Rasenflächen partiell durch Zierkirschen gegliedert, der

Quartierplatz und Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt neu gestaltet und bei den Hauseingängen Begegnungsorte geschaffen werden. Beim Erscheinungsbild sollen Farben den einzelnen Häusern eine eigene Identität verleihen. Ein wichtiges Thema wird auch der Mitbezug der Beteiligten, die zukünftige Nutzung und der sorgfältige Umgang mit dem Aussenraum sein. Das Credo dieser Planungsstudie, möglichst viele Interessierte, Involvierte und Betroffene mit einzubeziehen, soll auch für weitere Schritte gelten.

Das Modell 6-3-5 hat sich aus Sicht der Landschaftsarchitekten für eine solche Aufgabe sehr bewährt. Es bedarf aber eines gut strukturierten Mentorings der

Workshops und bedingt von allen Beteiligten Kompromissfähigkeit. Nicht immer war das Arbeiten in dieser multikulturellen und von den unterschiedlichsten Interessen geprägten Gruppe einfach. Alle brauchten Geduld, doch mit der 6-3-5 Methode gelang es, ein Produkt zu erhalten, hinter dem alle stehen können. Bis heute sind leider über die Planungsstudie hinaus kaum Massnahmen umgesetzt worden. Es zeigt sich, dass - wie in anderen Fällen - die Umsetzung steht und fällt mit der Frage, ob sich die verschiedenen Eigentümer betreffend Finanzierung der weiteren Planung und Realisierung finden.

*4d AG, Landschaftsarchitekten BSLA, Bern
Peter Sägesser, Abteilung Stadtentwicklung*

Masterplan Park und Schlösser Bümpliz

Die Schlossanlage mit ihren beiden Schlössern in Bümpliz ist äusserst beliebt. Um dem Wert der historischen Parkanlage, aber auch um den verschiedensten Anliegen aus der Bevölkerung Rechnung zu tragen, hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Eigentümer bereits im Jahr 2007 einen Masterplan für alle kurz-, mittel- und langfristigen Massnahmen ausarbeiten lassen.

Alle bisher getätigten Investitionen in und um die Bümplizer Schlösser haben deren Attraktivität jeweils gesteigert und zu einer stärkeren Nutzung der Anlage geführt. Mit dem Zivilstandsamt im Neuen Schloss und dem Restaurant „Schloss Bümpliz“ im Alten Schloss sind zudem schon vor Jahren Mieter eingezogen, die ihrerseits wiederum Öffentlichkeit herstellen. Basierend auf dieser Ausgangssituation wurden mittels eines Masterplans diverse Handlungsschwerpunkte für den öffentlichen Raum rund um die Schlösser aufgezeigt, die nun gemäss einer Prioritätenliste ab Sommer/Herbst 2010 durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern umgesetzt werden.

Was ist geplant

An vorderster Stelle steht die Verbesserung der bisherigen Parkplatzsituation. Der



neu geplante Parkplatz mit 30 Plätzen, der den alten mit nur 16 Plätzen ersetzen und die umliegenden Quartiere spürbar entlasten wird, kann am heutigen Standort der Infothek „space 88“ realisiert werden. In der Parkanlage selber wird neben der Auslichtung und teilweisen Erneuerung der Vegetation auch die Sanierung des Stadtbachs an die Hand genommen. Zudem ist geplant, die Weganlage zum Alten Schloss zu erneuern und den Besucherinnen und

Besuchern mit Hilfe von Übersichtstafeln klare Standortinformationen zu liefern. Gemäss einem Beleuchtungskonzept werden die Gehwege und die Zugangsallee zum Neuen Schloss entsprechend ausgeleuchtet; die Gebäude sowie die Brücken über den Stadtbach und über den Teich dagegen werden nur dezent angestrahlt.

Dagmar Boss, Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern

Foto: Vistaplus, Peter Burri

Schwarzenburgstrasse: Balkonien-Wohnen

Direkt am Rand des Steinhölzliwaldes entstehen 36 Mietwohnungen mit 2½- bis 4½- Zimmern und grosszügigen, privaten Aussenräumen.

Die Lage

Das neue Wohngebäude liegt am südlichen Rand der Stadt Bern. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist

optimal: Der Bus der Linie 10 hält direkt vor dem Haus. Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und nahe gelegene öffentliche Spielplätze, Sport- und Schulanlagen zeichnen den Standort aus. Der Steinhölzliwald beginnt gleich dahinter, weitere attraktive Naherholungsgebiete sind nicht weit entfernt.

Foto: Peter Sägesser



Das Projekt

Beim Projekt „Balkonien-Wohnen“ des Architekturbüros Rolf Mühlethaler profitieren sämtliche Wohnungen von den Vorteilen der Lage: von der ruhigen Seite mit Sicht auf Wald und Gurten und vom weiten Horizont zur Nachmittags- und Abendsonne hin. Architektur- und Nutzungsmerkmal der Wohnungen sind die grosszügigen Balkone auf allen Seiten der Wohnungen. Auf der Nordwest-Seite schützt eine schiebbare Glasmembran die Wohnungen vor Verkehrslärm der Schwarzenburgstrasse und ermöglicht die natürliche Belüftung der Zimmer über die Balkone. Die Wohnungspreise liegen zwischen CHF 1385.- und CHF 3040.- pro Monat, exklusive Nebenkosten.

Christine Gross, Abteilung Stadtentwicklung

Bauherrschaft: A. Bill AG
 Bauvorhaben: Wohngebäude
 Realisierung: Im Bau, bezugsbereit ab Nov. 2010
 Anzahl Wohnungen: 36 Mietwohnungen
 Stand: Vermietung der Wohnungen ab Mai 2010
 Stadtteil: III Mattenhof-Weissenbühl

Kontaktadresse:
 Lietreu Immoservice AG
 Frau Mirjam Ackle
 Bümplizstrasse 180
 3018 Bern
 Tel. 031 990 99 00
 m.ackle@lietreu.ch
 www.balkonien-wohnen.ch

Mittelstrasse 17 - 21

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern hat die bekannten alten Holzhäuser an der Mittelstrasse 17 - 21 gegenüber dem Zähringerzentrum saniert. Mit den hofseitigen filigranen Balkonbauten erhielten die Wohnungen private Aussenbereiche.

Die Sanierung der Liegenschaft an der Mittelstrasse 17 - 21 durch das Architekturbüro Atelier a & b, René Bolt hat die Wohnungen stark aufgewertet. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von qualitätsvollen Aussenräumen. Weil die Mittelstrasse heute Begegnungszone mit Tempo 20 ist, gewinnen die strassenseitigen Aussenräume der Liegenschaft stark an Wert. Von der Strassenseite her fast unbemerkt, öffnet sich südseitig der Häuserzeile ein ruhiger, sonnig gelege-

ner Wohnhof mit grosser Gartenfläche und Nebenbauten. Da es in den Häusern selbst keine Waschküchen gibt, erfüllt das im Hof gelegene Waschhaus auch heute noch seinen eigentlichen Zweck als Waschräum. Zudem wird die kleine Werkstatt am westlichen Hofrand von Hobbybastlern rege benutzt.

Verschieden nutzbarer halböffentlicher Aussenraum

Der Wohnhof dient als halböffentlicher Aussenraum allen Bewohnern und Bewohnerinnen der drei Häuser. Er ist vielseitig nutzbar. Südseitig ist er durch eine Mauer abgeschlossen. Schlichte Mergelflächen entlang dem Gebäude bilden einen halböffentlichen Raum. Mit Pflanztöpfen wird dieser aber hin und wieder individuell als privater Bereich definiert. Für die Wohn-

Foto: Rolf Siegenthaler



ungen im Erdgeschoss wurde mit der Sanierung ein direkter Zugang zum Garten geschaffen. Die grosszügig durchgehende Rasenfläche dagegen ist allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich; zum Spielen oder Verweilen, zum Pflanzen oder zum Festen.

Neuer privater Aussenraum

Mit den neuen filigranen Balkonen erhalten die Wohnungen in den Obergeschossen private Aussenräume, die sich ebenfalls auf die ruhige Hofseite orientieren. Speziell sind die beiden Balkone der

2-Zimmer-Wohnungen, da diese jeweils von zwei Mietparteien gemeinsam genutzt werden.

Kurt Glanzmann, Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern



© Karte Vermessungsamt der Stadt Bern

Bauherrschaft: Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung
 Bauvorhaben: Renovation
 Anzahl Wohnungen: 16 Mietwohnungen
 Stand: alle Wohnungen vermietet
 Stadtteil: II Länggasse

Brünnen, Baufeld 12: Weites Land

In Brünnen, direkt angrenzend an die Parkanlage Brännengut, läuft die Planung für weiteren Wohnraum. Das Projekt „Weites Land“ sieht einen ausgedehnten Hofbereich vor, der sowohl zur gemeinsamen wie auch zur individuellen Nutzung einlädt.

Die Lage

Das Baufeld Nr. 12 ist auf zwei Seiten umrandet von Grünanlagen: dem Chaponnière-Park im Norden und dem Stadtpark Brännengut im Osten. Der Park um den ehemaligen Landsitz Brännengut wird Ende Juli 2010 eingeweiht. Verkehrstechnisch ist Brünnen mit einer S-Bahnhaltestelle und der Buslinie 14 ideal ans Berner Stadtzentrum angeschlossen. Naturnähe und Urbanität lassen sich im neuen Stadtquartier Brünnen hervorragend verbinden.

Das Projekt

Das Projekt „Weites Land“ der Gmür & Gschwentner Architekten AG in Zürich ging als Sieger des öffentlichen Projektwettbewerbs hervor. Die Überbauung besteht aus einer geschlossenen Blockrandbebauung mit einem grosszügigen, grünen Innenhof. Das Projekt sieht vor, in diesem Grünteppich „Aussenzimmer“

für die individuelle Nutzung einzulagern. Die Wohnungen im östlichen Teil orientieren sich auf die angrenzende Parkanlage Brännengut. Als klassische Reihenhäuser konzipiert, füllen sie als erste Mietwohnungen dieser Art in der Gesamtüberbauung eine interessante Marktlücke.
Christine Gross, Abteilung Stadtentwicklung

Visualisierung: Gmür & Gschwentner Architekten AG



Bauherrschaft: Caisse de Pensions SWATCH Group
 Bauvorhaben: Wohnsiedlung
 Realisierung: voraussichtlich ab 2011
 Anzahl Wohnungen: rund 95
 Stand: Ergebnis des Architekturwettbewerbs liegt vor
 Stadtteil: IV Bümpliz-Bethlehem

Kontaktadresse:
 CPK Caisse de pensions Swatch Group
 Faubourg de l'Hôpital 3
 Case postale
 2001 Neuchâtel
 Tel. 032 722 56 56

Arbeitsort Hinterhof

Hinterhöfe können sehr attraktive Aussenräume sein, die Rückzugsmöglichkeiten vor Hektik und Stadtlärm bieten. Auch Wohnungen mit Ausrichtung gegen Hinterhöfe sind wegen der Ruhe, die sie versprechen, beliebt. Es erstaunt, wie viele kleinere Gewerbebetriebe in diesen Nischen anzutreffen sind und sich integriert haben. Die Erfahrung der Wirtschaftsförderung zeigt, dass Gewerbe mitten in Wohnquartieren problematisch sein kann, aber auch positive Seiten hat.

Die Firma Mérat + Cie AG ist seit ihrer Gründung vor 60 Jahren an der Mühlemattstrasse 55/57 in Bern einquartiert. In einem Hinterhof, direkt neben einer Grünfläche mit Bänken und Kinderspielgeräten befindet sich die Produktionswerkstätte. Dort wird Fleisch zu Spezialitäten aller Art verarbeitet.

Geruch und Lärmemissionen

Die eigentliche Produktion verursacht zwar keine Lärmemissionen, aber die Firma musste mit einer teuren Filteranlage dafür sorgen, dass die Anwohnerinnen und Anwohner von den Geruchsemissionen der Fleischverarbeitung nicht belästigt werden. Die Ware wird direkt an die Kundschaft, vorwiegend Gastrobetriebe in der Stadt Bern, vertrieben. Die Auslieferung

erfolgt ebenfalls über den Hinterhof, was Lärm verursacht. Zudem hat das Unternehmen Probleme, seine Auslieferungen rechtzeitig vorzunehmen: Gastrobetriebe bestellen ihren Bedarf sehr kurzfristig und wollen die Ware möglichst früh morgens dem Gast anbieten. Deshalb müsste oft bereits um 03.30 Uhr gearbeitet werden können, was von Gesetzes wegen aber erst ab 05.00 Uhr möglich ist. Camionlärm um diese Zeit ist an sich ebenfalls sehr früh. Aber daran habe man sich gewöhnt, meint ein Anwohner. Die Anlieferung befindet sich auch am Rande des Hofes, sodass im Hof selber wenig Lärm entstehe. Dass die Lastwagen, sechs Kühlwagen à 3,5 Tonnen, aber viel Platz bei einer prekären Parkplatzsituation in Anspruch nehmen, ärgert einige Anwohnerinnen und Anwohner. Selbst Hans Reutegger, der Unternehmensleiter, räumt ein, dass eine Parkplatzknappheit besteht und es auch für seine Kunden äusserst schwierig ist, einen Abstellplatz zu finden.

Richtige Standortwahl?

Die Firma wurde als kleines Familienunternehmen gegründet und wuchs während Jahrzehnten kontinuierlich. Die Platzverhältnisse werden zunehmend knapp. Dies beschränke die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma empfindlich, gibt Herr Reutegger zu bedenken.



Vorteile der zentralen Lage

Ein Wegzug ist zurzeit kein Thema. Wahrscheinlich würde aber nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre und in Anbetracht der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten der Entscheidung, sich mitten in der Stadt anzusiedeln, nicht mehr gefällt werden. Die beengenden Verhältnisse und die schwierige Parkplatzsituation hält das Unternehmen auch davon ab, den jetzigen Standort auszubauen. Stattdessen wurden vor zwei Jahren Filialen in Basel, Vucherens und Zürich gegründet. Herr Reutegger betont aber, dass dieser Sitz auch klare Vorteile habe: Nämlich die Kundenähe und die Tatsache, dass alle Mitarbeitende die Möglichkeit haben, die öffentlichen Verkehrsmittel für den Arbeitsweg zu benutzen. Deshalb wäre eine Lösung in der Agglomeration ökologisch nicht sinnvoll.

Beatrice Imhof, Wirtschaftsförderung Region Bern



Bild oben und links: Auslieferung der Mérat + Cie AG im Hinterhof zwischen Wohnhäusern und Schule

...Solothurn

In Solothurn wurde im letzten Jahr nicht nur der Bahnhofplatz neu gestaltet, sondern auch angrenzende Areale. In der Wohnanlage Schänzlipark haben Flury und Rudolf Architekten AG zwei Wohnbauten aus den 50er Jahren renoviert und um grosszügige Balkone erweitert. Diese privaten Aussenräume werden ergänzt durch den neu gestalteten Innenhof.

Die bestehenden Wohnbauten, Ende der fünfziger Jahre entstanden, befinden sich in drei Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt zwischen der Ausfallsachse zur Autobahn A5 und der Aare. Die Fussdistanz zum Altstadtzentrum beträgt acht Minuten. Die beiden längsgezogenen sechsgeschossigen Bauten stehen senkrecht zueinander und bilden den östlichen und nördlichen Rand einer grosszügigen privaten Parkanlage aus der Entstehungszeit. Die 75 Wohnungen wurden damals ohne Balkone erstellt. Im Zusammenhang mit einem Neubau am westlichen Rand der Parkanlage hat sich die Bauherrschaft entschieden, für die bestehenden Altbauwohnungen Balkone zu erstellen. Da die Hülle der beiden Gebäude Ende der neunziger Jahre aussen komplett saniert worden ist, sind die neuen Balkone in ein eigenständiges, den Gebäuden vorgelagertes „Regal“ integriert worden. Decke, Boden und Seitenwände sind aus Holz



angefertigt und verleihen dem Balkon die räumliche Atmosphäre eines privaten Aussenzimmers, das jeweils mit einer schmalen Brücke zum Wohnzimmer verbunden ist. Durch vorgelagerte Pflanztröge erhalten auch die Erdgeschosswohnungen geschützte und grosszügige Aussenräume.

Mit den Mieterinnen und Mietern wurde das Balkonprojekt an einer Informationsveranstaltung vorgängig diskutiert. Dabei hat sich gezeigt, dass einige der zum Teil langjährigen Mieterinnen und Mieter

Mühe bekundeten, sich die Qualitäten eines solchen Aussenzimmers vorstellen zu können. Die grosse Mehrheit befürwortete das Vorhaben vorbehaltlos und nahm auch zur Kenntnis, dass dies mit entsprechenden Mietzinsanpassungen verbunden ist. Während der ganzen Bauzeit (unter dem Balkonregal wurde gleichzeitig eine neue Einstellhalle gebaut) blieben sämtliche Wohnungen vermietet. In dieser Zeit wurde eine Mietzinsreduktion gewährt.

Durch Reaktionen aus der Mieterschaft ist die Höhe der Seitenwände so festgelegt worden, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen grösstmöglicher Transparenz und hohem Privatheitsgrad entstanden ist. Mit dem neuen Wohnbau am westlichen Rand ist der bestehende grosszügige Park räumlich zu einer Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität gefasst worden. Die bestehende Bepflanzung, die weitgehend erhalten bleiben konnte, trägt wesentlich dazu bei.

Flury und Rudolf Architekten AG

Bauherrschaft:
InVor, Vorsorge Industrie, vormals Pensionskasse von Roll, vertreten durch BDO AG Immobilien Solothurn.

Generalplaner und Architekt:
Flury und Rudolf Architekten AG, dipl. Architekten ETH/SIA, Solothurn

Aussenraumgestaltung:
David & von Arx, Landschaftsarchitekten Solothurn

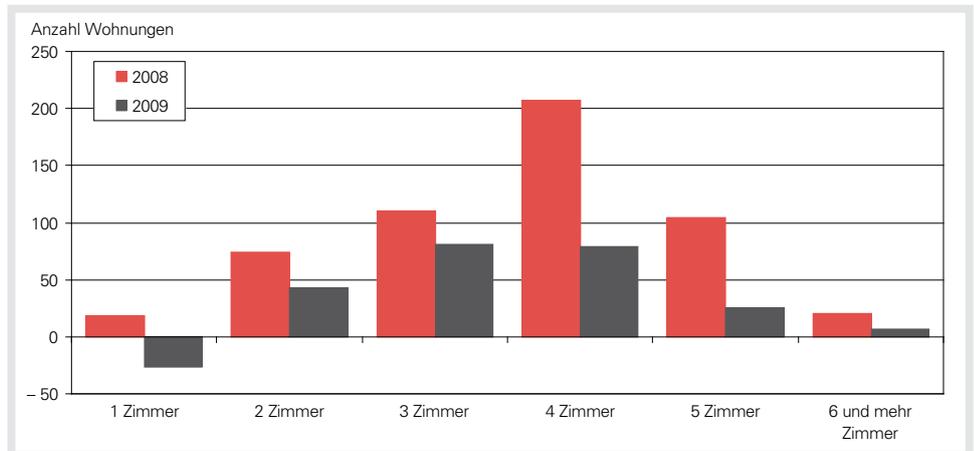
Fotos: Flury und Rudolf Architekten AG (oben), Peter Sägesser (links)



Wohnbautätigkeit 2009

Die Statistikdienste veröffentlichten im März einen Bericht über die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern 2009. Der Zuwachs von 614 im letzten Jahr bauvollendeten Wohnungen verteilt sich auf 224 Einheiten in Neubauten und 390 Wohnungen in An-, Auf- oder Umbauten.

406 Wohneinheiten sind durch Abbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus ergibt sich für das Jahr 2009 ein Wohnungsreinzuwachs von 208 Wohnungen; dies bei einem Gesamtbestand Ende Jahr von 74 388 Wohnungen. Im selben Zeitraum wurden Baubewilligungen für 668 Wohnungen erteilt. Diese setzen sich aus 328 Neu- und 340 Umbauten zusammen. Per 31. Dezember 2009 befinden sich 910 Wohnungen im Bau. Bei weiteren 341 bereits bewilligten Wohneinheiten wurde mit dem Bau noch nicht begonnen. Das Wohnungspotenzial beläuft sich somit auf gesamthaft 1251 Wohnungen. Der Reinzuwachs findet mit 81 beziehungsweise 79 Einheiten vor allem bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen statt. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen ist sogar ein Rückgang um 27 Wohnungen zu verzeichnen.



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2010)

Die insgesamt 224 Neubauwohnungen verteilen sich auf 37 Mehrfamilienhäuser mit total 221 Einheiten und drei Einfamilienhäuser. Nach Wohnungsgrösse betrachtet nehmen die 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von gut 43% den Spitzenplatz, gemessen am Total der neu erstellten Wohnungen, ein. Mit rund 28% belegen die 4-Zimmer-Wohnungen den

zweiten Platz. An dritter und vierter Stelle platzieren sich die 2- und 5-Zimmer-Wohnungen mit rund 17% respektive gut 6%. Bereits im fünften aufeinanderfolgenden Jahr weist die Stadt Bern auch ein Bevölkerungswachstum aus: Per Ende 2009 lebten 130 289 Personen in der Stadt Bern, 871 mehr als im Vorjahr.

Weitere Informationen: www.bern.ch/statistik

Die Statistikdienste veröffentlichen im Frühling 2010 zudem einen Bericht über die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern per 1. November 2009.

Allgemeine Infos

Das städtische Wohnbauprojekt **Schönbergpark wird realisiert**. Die Bauarbeiten sollen im Frühjahr 2010 starten.

Die Stadt Bern erhält für das Projekt „**Mutachstrasse**“ im Stadtteil III den diesjährigen **Preis des Kantons Bern** zur Förderung qualitativ herausragender Wohnbauprojekte. An der Mutachstrasse soll eine Siedlung von hoher architektonischer Qualität entstehen, die soziale, ökologische und ökonomische Anliegen vereint.

Der Gemeinderat hat beschlossen, ein **neues Planungsverfahren für das Mittelfeld** (vormals Viererfeld Süd) einzuleiten. Die Planung soll im Rahmen einer breiten Partizipation erfolgen.

Der Gemeinderat hat für die **Sanierung** der städtischen Liegenschaft an der **Mattenhofstrasse 29-31** einen Baukredit von 4,135 Millionen Franken gesprochen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wer-

den zwei neue Familienwohnungen und vier 1-Zimmer-Loftwohnungen geschaffen.

Der Gemeinderat zieht eine positive Zwischenbilanz des 2009 lancierten **Gebäude-sanierungsprogramms**. Bereits wurden Fördergelder für 72 Sanierungsvorhaben gesprochen. Das Programm wird auch in diesem Jahr weitergeführt. Infos beim Amt für Umweltschutz 031 321 63 06 und unter www.bern-saniert.ch

In der Stadt Bern werden über 5000 Vorschul- und Schulkinder in Tagesstätten, Tageschulen und von Tageseltern betreut. 2010 kommen **80 neue Plätze in Kindertagesstätten** dazu. Das und anderes steht im Bericht "Familienergänzende Tagesbetreuung in der Stadt Bern" http://www.bern.ch/mediocenter/aktuell_ptk_sta/2009/12/kitasplaetze

Ab sofort finden **Velofahren-de und zu Fuss Gehende** in Bern wichtige Informationen

und interessante Angebote übersichtlich unter www.bern.ch/langsamverkehr

Im aktuellen **Umweltrating** von VCS und WWF unter 24 Gemeinden im Kanton Bern ist die Stadt Bern Spitzenreiterin.

Die Stadt Bern zählt neu zu den Partnern der Internetplattform „**Mobilitätsdurchblick Schweiz**“. Interessierte können auf www.mobilitaetsdurchblick.ch sehen, wie sie möglichst zügig, umweltschonend, günstig und sicher unterwegs sind.

In der **Hauptstadtregion Schweiz** wollen 16 Städte, darunter die Stadt Bern, sowie die 5 Kantonsregierungen Bern, Fribourg, Neuenburg, Solothurn und Wallis teilweise verstärkt zusammen arbeiten. Mitte 2010 ist die erste Konferenz der Hauptstadtregion vorgesehen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das **beschleu-**

nigte Baubewilligungsverfahren definitiv einzuführen. Damit schafft er optimale Bedingungen, um die Wohnbautätigkeit weiter zu intensivieren.

Die Stadtgärtnerei und das Amt für Umweltschutz geben 2010 einen **Natur- und Umweltkalender** heraus. Der Kalender steht dieses Jahr ganz im Zeichen des **Internationalen Jahres der Biodiversität**. Er informiert über rund 200 Führungen, Märkte, Exkursionen, Vorträge, Ausstellungen und praktische Pflegeeinsätze. Broschüre und Kalender unter www.natur-umweltkalender.ch

Im Rahmen der „**Architekturwoche 15n**“ lädt der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) zur Besichtigung kürzlich fertig gestellter Bauwerke ein. Vom 24. April bis am 2. Mai 2010 stehen die Türen von rund 200 Bauten in allen Landesteilen einer interessierten Öffentlichkeit offen. Infos unter www.15n.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 Sägesser (Leitung),
Dagmar Boss, Susanne Fried-
rich, Christine Gross, Beatrice
Imhof, Christoph Rossetti

Titelbild Garten: Hänggi Basler
Landschaftsarchitektur GmbH,
Bern

Druck

Druckerei Geiger AG Bern

