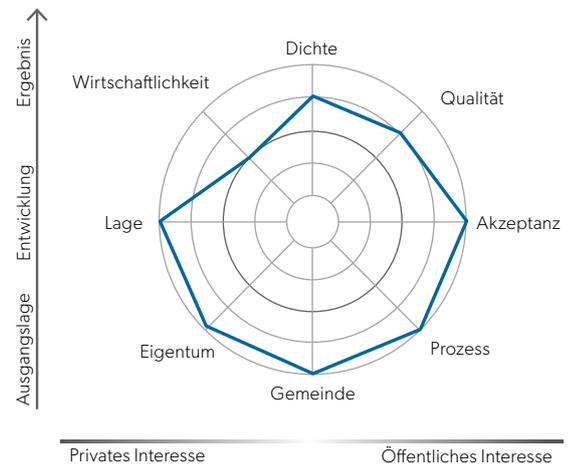


densipedia.ch_Bümpliz BE

Die bauliche Verdichtung Stöckacker Süd schafft Raum für eine ökologische Aufwertung

Seit Juni 2017 sind die Wohnungen von drei Ersatzneubauten der Siedlung Stöckacker Süd in Bern zur Vermietung bereit. Der Grundeigentümer, der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, ersetzte mit den Neubauten die alte Siedlung Stöckacker aus den 1940er-Jahren. Die Sanierung der Siedlung wäre unverhältnismässig teuer geworden. Die Überbauung Stöckacker Süd wurde nach den Nachhaltigkeitskriterien von Minergie-P-ECO erstellt. Sie erfüllt damit als erste Überbauung im Kanton Bern die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Grundeigentümer informierte die Mieterschaft vor und während der Projektentwicklung in regelmässigen Abständen über die geplanten Schritte.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Ein halböffentliches Fusswegnetz führt durch die Siedlung. Links und rechts des Weges fliesst das Regenwasser durch Versickerungsgräben zu einem Teich, der sich in der Mitte der Siedlung befindetet. Foto: R. Rieder, EspaceSuisse

Ausgangslage

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, dem die Siedlung Stöckacker Süd an der Bethlehemstrasse in Bümpliz gehört, wollte den Standard der Wohnungen aus den 1940er-Jahren den zeitgemässen Anforderungen anpassen. Er kannte jedoch weder die Höhe der aufgelaufenen Unterhaltskosten (das heisst die Kosten des in den letzten Jahren nicht getätigten Unterhalts) noch den Umfang der notwendigen technischen Investitionen oder das Entwicklungspotenzial. Deshalb liess er diese Fragen 2006 durch ein Planungsbüro klären. Die durchgeführte Entwicklungsstudie ergab, dass nur Ersatzneubauten wirtschaftlich, energetisch und sozial sinnvolle Lösungen ermöglichen würden. Der Fonds informierte die Mieterinnen und Mieter regelmässig über die Planungsschritte und richtete vor Ort ein Mieterbüro ein. Er schrieb einen offenen Architekturwettbewerb aus, um aus einer Anzahl von Ideen das beste Projekt auswählen zu können. Das Programm des Architekturwettbewerbs stellte hohe Anforderungen an die neue Siedlung. Es forderte rund 150 Wohnungen mit vielfältigen Grundrissen, qualitativ hochwertige Aussenräume mit einer diversifizierten einheimischen Bepflanzung sowie einen Schilfteich für die Reinigung des Regenwassers. Die Vorgaben verlangten weiter, dass die Häuser im Minergie-P-ECO-Standard gebaut werden sollten. Die Stadt strebte mit den Neubauten an, die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen. Es galt ferner, den nachhaltigen, autoarmen Verkehr zu fördern. Das Areal gehört zur viergeschossigen Wohnzone mit Planungspflicht.

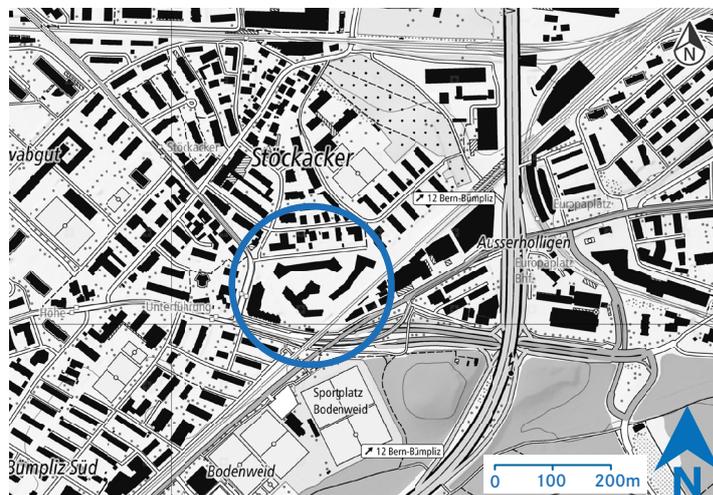
Kennziffern

- Einwohnerzahl: 142'479 (2017)
- Wohneinheiten WE: 146
- Arealgrösse: 17'500 m²
- Ausnützungsziffer AZ: 1,13
- Investitionskosten: 70 Mio. CHF
- Parkplatzkoeffizient: 0,16 PP/WE
- ÖV-Güteklasse: A
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration

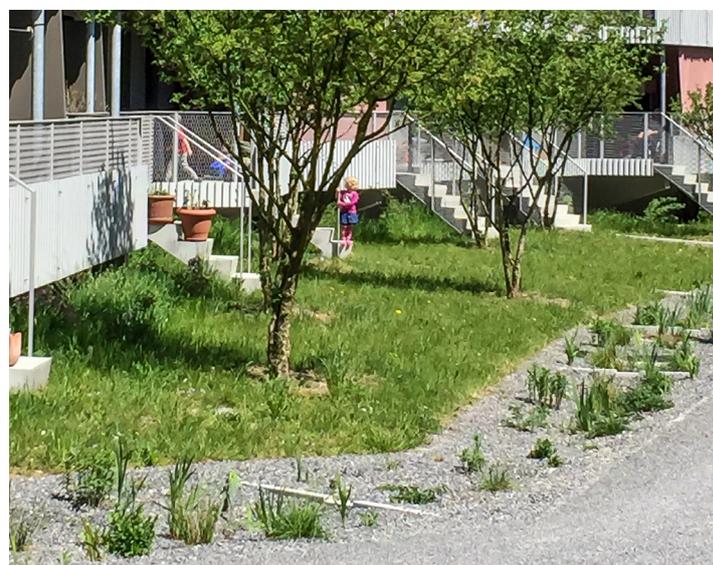
Bewertung

Lage

Das Areal Stöckacker Süd liegt im Westen der Stadt Bern. Im Umkreis von 500 Metern befinden sich ein Autobahnanschluss sowie zwei S-Bahn-Haltestellen. Zwei Tramlinien führen unmittelbar an der Siedlung vorbei und verbinden sie mit dem historischen Ortskern von Bümpliz und dem Hauptbahnhof Bern. Die Siedlung ist damit hervorragend erschlossen. Verschiedene Läden am neugestalteten Europaplatz bieten in gut 300 Metern Entfernung ein breites Angebot des täglichen Bedarfs. Noch näher liegen Kindergärten, Schulen und Sportanlagen.



Lage der Stöckacker Süd Siedlung. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo



Der Aussenraum wird in Besitz genommen und belebt. Weder Zäune noch Hecken grenzen den privaten vom halböffentlichen Raum ab. Fotos: R. Rieder, EspaceSuisse

Gemeinde

Das Projekt basiert auf den Zielen des mittlerweile überarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) der Stadt Bern. Bereits 1995 forderte das STEK 95 die Stadtentwicklung nach innen. Für städtische Wohnbauten verlangte es eine überdurchschnittliche Qualität, loftartige Wohngebäude sowie spezielle Wohnformen für das Alter. Das aktuelle STEK 2016 verfolgt diese Strategie weiter. Die Wohn-

Siedlung Stöckacker Süd erfüllt sämtliche Anforderungen, die im aktuellen STEK festgehalten werden. Damit unterstreicht die Stadt ihre Rolle als Vorbild für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Eigentum

Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist alleiniger Grundeigentümer des gesamten Areals. Interessenkonflikte mit Grundeigentümern desselben Areals sind ausgeschlossen. Als Unternehmen der Gemeinde Bern ist der Fonds verpflichtet, eine Entwicklung im Sinne der Stadt und zum Wohle der Berner Bevölkerung anzustreben. Unter anderem wird dadurch spekulativen Absichten vorgebeugt. Ein weiterer Pluspunkt des Projekts ist der geringe stadtinterne Koordinationsaufwand.

Prozess

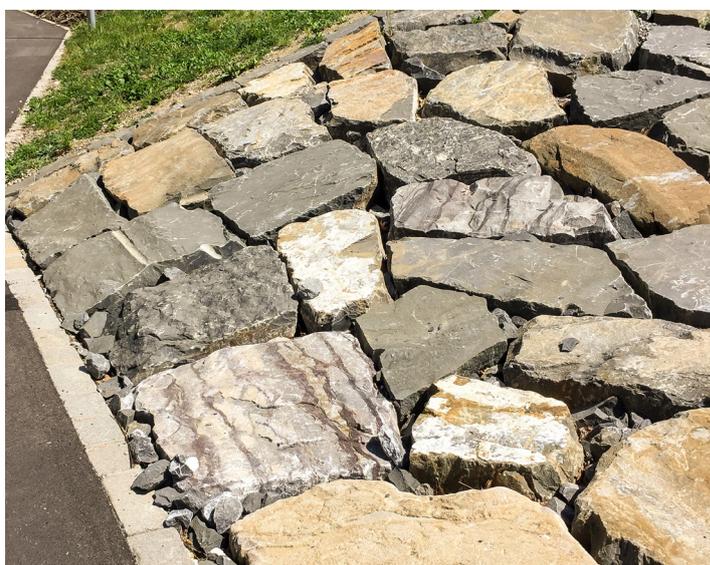
Der erste Schritt bestand darin, die Entwicklungsmöglichkeiten der Bauten aus den 1940er-Jahren zu prüfen. Die Entwicklungsstudie aus dem Jahr 2006 war Grundlage für den Entscheid, das Areal neu zu bebauen. Es folgte ein offener Architekturwettbewerb. Aus 35 Eingaben kürte das Expertengremium das Gemeinschaftsprojekt von zwei Zürcher Büros zum Sieger. Dieses bildete die Grundlage für die Überbauungsordnung (Sondernutzungsplan), die 2012 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit grossem Mehr beschlossen wurde.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit der direkt betroffenen Mieterschaft stets transparent kommuniziert wurde. Fünf Jahre vor dem Baustart erfolgte die erste Informationsveranstaltung. Vor wichtigen Projektphasen erhielten alle Mieterinnen und Mieter persönliche «Mieterbriefe», in denen sie über den neuesten Stand der Arbeiten informiert oder zu Informationsveranstaltungen eingeladen wurden. So erhielten die Mieterinnen und Mieter Informationen zu den nächsten Projektschritten, bevor diese der Öffentlichkeit mitgeteilt wurden.

Akzeptanz

Der Mieterschaft wurde von Beginn an kommuniziert, dass ihre Siedlung abgebrochen und dann neu aufgebaut werden würde. Durch die frühe und transparente Kommunikation konnten Ängsten, Unklarheiten und Missverständnissen vorgebeugt werden. Die Stadt bot interessierten Mietern der alten Siedlung Wohnungen in den zukünftigen Neubauten an. Sie offerierte Personen, die ausziehen wollten – wenn möglich – eine preisgünstige Wohnung in anderen städtischen Liegenschaften oder half ihnen, anderweitig eine neue Wohnung zu finden. Derweil konnten Anwohnerinnen und Anwohner ihre Fragen an das Mieterbüro vor Ort richten. Die Wohnungsvermittlung und das Mieterbüro schufen Verständnis und Vertrauen.

Während der öffentlichen Auflage der Überbauungsordnung ging nur eine Einsprache ein. Sie bemängelte den vollständigen Rückbau der Siedlung und die ungenügenden Fuss- und Velowege. Die ausserordentlich positiven Schlussresultate der städtischen Abstimmungen zur Überbauungsordnung (85 Prozent Ja-Stimmen) und zum Baukredit über 70 Millionen Franken (75 Prozent Ja-Stimmen) vom September 2012 zeugen von der hohen Akzeptanz.



Die Biodiversität wird gefördert. Entlang der Bahnlinie und des Wegnetzes bieten Äste, Steinhäufen und andere Biotope Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere. Die Lärm-schutzmauer ist begrünt. Fotos: R. Rieder, EspaceSuisse

Dichte

Die Stadt baute in der neuen Siedlung mehr und grössere Wohnungen: Die bauliche Ausnützung verdoppelte sich von 0,53 auf 1,13. Während es vorher 106 Wohnungen gegeben hatte, sind es nun 146. Deren Durchschnittsgrösse stieg von 53,6 auf 95,4 Quadrat-

meter. Damit nahm auch die Nutzerdichte zu, wenn auch weniger stark als die bauliche Dichte. Die vielfältigen Wohnungsgrößen und -formen bieten Platz für Paare, Familien und Senioren. Die Stadt richtete auch einen Gemeinschaftsraum inklusive Küche ein. Die abwechslungsreichen Aussenräume sind sorgfältig gestaltet. Neben dem Wohnen sind maximal zehn Prozent nichtstörende Betriebe zugelassen.

Qualität

Der Architekturwettbewerb sicherte die Qualität der zukünftigen Überbauung und konnte mit dem abgeschöpften Planungsmehrwert (rund 40 Prozent) bezahlt werden. Dem Siegerprojekt des Wettbewerbs attestierte die Jury eine hohe Einordnung in das Quartier. Trotz überwiegender Wohnnutzung bieten der Mix aus altersgerechten Wohnungen und Town-Houses (Maisonettewohnungen) sowie die vielfältigen Wohnungsgrößen eine gute Grundlage für eine soziale Durchmischung. Gemäss Immobilien Stadt Bern funktionierte das nachbarschaftliche Zusammenleben bereits nach kurzer Zeit gut. Das Fuss- und Velowegnetz im Quartier wurde auf sinnvolle Art ergänzt. Entlang der Wege und der Bahnlinie wurden Massnahmen zur Förderung der Biodiversität getroffen. Die Grünflächen und Dachgärten sind grundsätzlich den Bewohnerinnen und Bewohnern als Rückzugsorte vorbehalten. 2014 zertifizierte die Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft von EnergieSchweiz die Siedlung zum ersten «2000-Watt-Areal in Entwicklung» im Kanton Bern sowie zur schweizweit ersten zertifizierten Überbauung eines öffentlichen Bauträgers.

Wirtschaftlichkeit

Die erste Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgte bereits mit der Entwicklungsstudie 2006. Obwohl auch im Nachgang an die Prüfung eine ökonomische Lösung angestrebt wurde, spielten die finanziellen Aspekte keine zentrale Rolle. Der Grundeigentümer nahm an, dass die Rendite rund 4 Prozent betragen würde. Einige Stimmen im Stadtrat forderten während der Genehmigungsverhandlungen 5 Prozent und mehr. Die Vorgaben zum Mietpreis sahen vor, dass dieser 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr betragen sollte. Der monatliche Mietzins einer Durchschnittswohnung beläuft sich damit auf rund 1'600 Franken. Mit Ausnahme der Town-Houses sind alle Wohnungen belegt. Auch diese teureren Maisonettewohnungen wären längst vermietet, wenn es keine Belegungsvorschriften gäbe. Hat eine Wohnung vier Zimmer, müssen mindestens drei Personen darin wohnen. Doppelverdienende Paare haben damit schlechte Chancen, ein Town-House mit 3,5 oder mehr Zimmern zu erhalten. Für Familien sind diese recht teuer.

Weiterführende Informationen

- 2003. Räumliches Stadtentwicklungskonzept Bern 1995 «STEK 95»: Wohnen Fortschreibung. Stadt Bern, Bern.
- 2009. Projektwettbewerb Siedlung Stöckacker Süd: Bericht des Preisgerichtes. Stadt Bern, Bern.
- 2016. Ersatzneubau Stöckacker Süd. Informationsbroschüre zum Projekt. Stadt Bern, Bern.

Zusammenfassung

Mit Stöckacker Süd leistete die Stadt Bern einen Beitrag an die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das realisierte Projekt legte besonders Wert auf die Qualität der Wohnbauten und auf die Freiraumgestaltung. Die Ersatzneubauten schaffen Wohnraum für mehr Bewohnerinnen und Bewohner als die Liegenschaften aus den 1940er-Jahren. Sie wurden gemäss Minergie-P-Eco und nach den Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt. Ihre Grün- und Aussenräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und fördern die Biodiversität. Die Siedlung ist autoarm angelegt und mit dem öffentlichen Verkehr ausgezeichnet erschlossen. In der Nähe befinden sich sowohl die Grundschulen als auch mehrere Zentren mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Atöckacker Süd befindet sich an einem idealen Siedlungsstandort: Erschliessung und Versorgung sind hervorragend.
- Aufgrund der klaren Forderungen zum Raumprogramm, zu den Aussenräumen, zur Mobilität, zur Biodiversität und zum Energieverbrauch weist die Siedlung eine hohe Qualität auf.
- Weil früh und transparent mit der Mieterschaft und der Bevölkerung kommuniziert wurde, geniesst Stöckacker Süd eine hohe Akzeptanz.