

Referat Peter Rytz

Vorsteher Abteilung Kantonsplanung, Amt für Gemeinden und Raumordnung

Konzept und Verfahren

Das Konzept des Wettbewerbs: Adressaten des Wettbewerbs sind die Berner Gemeinden. Finanzielle Anreize sollen die Gemeinden motivieren, sich in einem Konkurrenzumfeld mit qualitativ herausragenden Projekten um ein Label ESP Wohnen zu bewerben.

Der Wettbewerb ESP Wohnen umfasst zwei Kategorien, die auf der Zentralitätsstruktur des kantonalen Richtplans basieren: die Kategorien Agglomeration und ländlicher Raum.

Möglich ist eine Bewerbung mit Vorhaben, die sich in der Projektentwicklung oder bereits in der Realisierung befinden.

Die Jury besteht aus Vertretern der Politik, den kantonalen Ämtern, dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie aus der Architektur, der Forschung und der Wirtschaft. Die Jury wird von Experten beraten, die jedoch nicht stimmberechtigt sind.

Jurierung

Insgesamt wurden 13 Projekte aus 9 Gemeinden eingereicht.

Die Vorprüfung wurde in der Zeit vom 1. bis 30. November 2007 vorgenommen. Die Jurierung selbst fand am 3./4. Dezember 2007 statt.

Die Jury war beeindruckt von der Vielfalt der Projektvorschläge mit unterschiedlicher Ausprägung.

Beurteilungskriterien

Eine bestehende gute **Erschliessung** der ESP Wohnen-Areale mit dem öffentlichen Verkehr ist ein zentrales Anliegen des vorliegenden Projektes. Ziel ist primär, die bestehenden Angebote des öffentlichen Verkehrs besser auszunutzen und auf neue Infrastruktur möglichst zu verzichten.

Areal müssen eine **Mindestgrösse** aufweisen, die in m² Bruttogeschossfläche für das Wohnen definiert ist.

Die Planung der ESP Wohnen soll auf einem **partnerschaftlichen Zusammenspiel** zwischen den verschiedenen Beteiligten im Rahmen von Public Private Partnership basieren.

Wohnungen der ESP Wohnen zeichnen sich durch ihre **hohe Wohnqualität** aus. Nebst der Wohnung wird auch die Wohnanlage beurteilt, das heisst die Gesamtanlage der Bauten und der Umgebung innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Mit dem Projekt ESP Wohnen sollen auch **innovative, neue Lösungen** gefördert und in der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden (z.B. Mitbestimmungsmodelle für Mietende, generationenübergreifende Wohnformen, Integration behinderter Menschen).



Die Jury liess sich bei ihrer Arbeit von zwei Fragen leiten:

- was ist das Herausragende an diesem Projekt gegenüber standardmässigen Wohnüberbauungen?
- Welche Aspekte sind es Wert, dass Sie in die Öffentlichkeit "transportiert" werden, bekannt gemacht werden, zum "Nachmachen" animieren sollen?

Die prämierten Projekte

Die Preisträger in der Agglomeration mit je CHF 250'000 CHF Preisgeld sind

1. **Bern - Schönberg-Ost**
2. **Köniz-Schliern - Hertenbrünnen**
3. **Thun - Areal Scheibenstrasse**

Die Preisträgerin im ländlichen Raum mit CHF 150'000 CHF Preisgeld ist

4. **Lyss - Landschaftspark**

Das **Projekt Bern, Schönberg Ost** liegt im Stadteil IV von Bern. Wenn Sie das Paul Klee Zentrum verlassen, blicken Sie schräg vis-à-vis direkt auf das besagte Areal. Auf dem Areal sind 70'000 m² Wohnnutzung vorgesehen, was ca. 400 Wohnungen entspricht. Das Projekt steht am Beginn der Realisierung. Erste Bauten werden voraussichtlich im Zeitraum 2009/2010 erstellt. Konkrete Bauprojekte sind noch nicht vorhanden.

Als vorbildlich betrachtet die Jury den Planungsprozess. Die Planungsphase wurde mit einer Leitplanung begonnen, woraus ein städtebauliches Konzept entstanden ist. Auf dieser Grundlage entstand ein verbindlicher Quartierplan mit Infrastrukturvertrag. Zusätzlich wurde ein Aussenraumkonzept und ein Strassenplan erstellt. Die Burgergemeinde hat das Areal zusammen mit der Stadt Bern entwickelt.. Insbesondere das Vorgehen zur Sicherung der Qualitäten des Areals vermag zu überzeugen. Drei Architekten sind mit der Ausführung betraut. Interessierte Bauherren entscheiden sich für ein Büro. Damit wird die Qualität im Sinne der Gesamtidee und anhand der entwickelten Prototypen der Häuser gewahrt.

Innovatives Gehalt stellt die Jury in drei Punkten fest. Einerseits die oben beschriebene Art der Qualitätssicherung, andererseits im äusserst spannenden Ansatz der Bauherrngemeinschaften. Im Bereich Technologie erfreut das Umsetzen des Minergie-Standards sowie einer zentralen Holzschnitzelheizung.

Das **Areal Hertenbrünnen** liegt in **Köniz-Schliern**. Die Gemeinde hat ihr eigenes Land entwickelt und bereit gemacht für eine Überbauung mit 86 Wohnungen. Die Projektentwicklung ist abgeschlossen, die Baueingabe steht bevor.

Die Jury lobt das Vorgehen der Projektentwicklung. Die Gemeinde hat gemeinsam mit fünf Generalunternehmungen ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren, einen Projektwettbewerb mit Investorenkonkurrenz durchgeführt.

Die Jury schätzt die gute Ausnützung der Baulandreserve. Es entsteht eine Überbauung von städtischer Qualität mit einer parkartigen Gartenanlage.

Das gewählte Verfahren der Projektentwicklung - ein zweistufiger Planungs- und Investorenwettbewerb - hebt die Jury als innovativen Ansatz hervor. Das Vorgehen ist deshalb interessant, weil es der Gemeinde erlaubt, bei minimalem Mitteleinsatz eine optimale Projektqualität zu sichern.

Das **Areal Scheibenstrasse** liegt auf dem ehemaligen Industrieareal Selve in **Thun**. An dieser zentralen Lage ist ein neues Stadtquartier geplant. vorgesehen sind nebst einigen weiteren Nutzungen ca. 250 Wohnungen. Die Projektentwicklung ist abgeschlossen. Der erste Bau soll 2008 entstehen.

Die Jury lobt den gut geregelten Prozess. Ein Vertrag über die Standortentwicklung wurde mit zwei Generalunternehmungen abgeschlossen. Darin enthalten sind Marktabklärungen, ein Studienauftrag und die Sicherung im generellen Baugesuch. 2007 wurde zwischen der Stadt und der Selve Park AG ein Umsetzungsvertrag unterzeichnet. Hervorzuheben ist auch der vorbildliche Umgang mit den Altlasten sowie mit der bestehenden Bausubstanz. Das Projekt verspricht an dieser sehr zentralen Lage attraktive Aussenräume und Wohnflächen.

Die Jury hebt folgende innovative Ansätze hervor. Die Rechts-/Finanzierungsform besteht durch die eigens zur Arealentwicklung gegründete Selve-Park AG, welche sich auch der Altlastenbeseitigung annimmt. Über einen Kaufrechtsvertrag wurden zwei Generalunternehmungen eingebunden. Die fortwährend vertragliche abgesicherte Projektentwicklung zeichnet den Prozess aus. Im Bereich der Technologie wurde eine vorbildliche Vorgehensweise zur Altlastensanierung gewählt.

Das **Projekt Landschaftspark** in **Lyss** hat in der Kategorie ländlicher Raum am Wettbewerb ESP Wohnen teilgenommen. Auf dem Areal, einer Baulandreserve von knapp 13 ha, sollen einst ca. 500 Wohnungen gebaut werden. Voraussichtlich 2009 wird dazu eine Überbauungsordnung erlassen. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase, weshalb noch kein Bauprojekt vorliegt.

Die Jury lobt das qualitative Planungsverfahren, welches gute Lösungen verspricht. Nach einer Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht lancierte die Gemeinde einen Ideenwettbewerb, dessen Resultate in einer Richtplanung festgeschrieben wurden. Mit einer Überbauungsordnung wird das Projekt nun umgesetzt. Die Gemeinde hat sich massgeblich an den Verfahren beteiligt.

Als innovativen Teil stellt die Jury den fortschrittlichen Umgang mit neuen Technologien in den Vordergrund. Eine zentrale Heizanlage stellt zwar keine eigentliche Neuerung dar, jedoch ist deren Verwendung für ein Areal mit ca. 500 Wohnungen noch eher eine Ausnahme.

Alle 4 Projekte zeichnen sich aus durch:

- einen **Planungsprozess**, bei dem die Standortgemeinden (als Grundeigentümerin oder zusammen mit den Grundeigentümern) sich besonders stark engagiert haben und die erreichten Resultate damit mitgeprägt haben.
- die gewählten **innovativen Verfahren**, welche zu einem frühen Zeitpunkt eine hohe Planungssicherheit ermöglichen, eine gute städtebauliche Qualität erreichen welche für die Umsetzung die erforderliche Verbindlichkeit erhält.
- **kooperative Umsetzungsprozesse**, welche für Gemeinden kostengünstig, für Investoren Ziel führend und für die Bewohner attraktiv sind.
- **gute Angebote und optimale Erreichbarkeiten** der öffentlichen Einrichtungen der Standortgemeinde (alle prämierten Projekte).

Sie haben anschliessend die Möglichkeit, bei den anwesenden Gemeindevertretern direkt mehr über die Projekte zu erfahren, in der Medienmappe findet sich auch ein Magazin mit mehr Projektinformationen.

Zum Preisgeld

Das Preisgeld, welches den Gemeinden zugesprochen wurde, ist zweckgebunden für das Projekt zu verwenden - die Bedingungen werden in einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde geregelt.

Zum Prämierungstermin 2008

Projekte können bis zum **15. Oktober 2008** beim Kanton eingereicht werden. Bis Ende April werden allfällige geringfügige Anpassungen bei den Wettbewerbsbedingungen bekannt gegeben.