

## Brünnen zum Wohnen: Was lange währt, wird endlich doch gebaut.



Eine Planungsgeschichte seit 1967: Nun werden nur noch für die Baufelder 4 und 7 Investoren gesucht. Die Etappierung bis 2018 wurde aufgehoben... Es geht vorwärts.

Am 8. und 9. Oktober 2009 konnte das WestSide seinen ersten Jahrestag feiern. Die ausgewiesenen Zahlen des Einkaufs- und Freizeitzentrums WestSide sehen nicht schlecht aus. So konnte doch der erhoffte Besucherstrom um rund 20 % übertroffen werden. Wie sieht es aber im zweiten Teil des Grossprojekts, nämlich mit der Wohnsiedlung Brünnen aus?

### **Brünnen - eine Strecke Berner Planungsgeschichte**

An dieser Planung haben sich einige Gemeinderat-Teams in verschiedener Zusammensetzung - vom bürgerlichen 4er - mit bis zur stramm linken RGM-Regierung - geübt. Brünnen ist wohl exemplarisch in der Berner Planungsgeschichte mit der Euphorie der 60er Jahre, der folgenden grün motivierten Auszonungswelle und dem Willen von Politik und

Planung, schlussendlich etwas Realisierbares zu erreichen.

**1967:** Vision einer massiven Stadterweiterung gegen Westen entlang der Bahnlinie gegen Neuenburg. Wohnraum für sage und schreibe 150.000 Menschen soll entstehen. NB: 1964 ist das Tscharnergut mit 1.200 Wohnungen fertig gestellt worden.

**1972:** Eine erste Etappe für rund 30.000 Menschen wird geplant. Die Ölkrisen-Rezession zwingt die Pläne in die Schublade.

**1984:** Die Zeiten der visionären Planungen sind vorbei. Die Stadt legt ein Projekt für 6.000 Personen und 4.000 Arbeitsplätze vor. Das Volk sagt Nein.

**1989:** Grüne initiieren die Auszonung von Brünnen; der Gemeinderat pariert mit einem Gegenvorschlag. Die Volksabstimmung zont "nur" Brünnen-Süd aus.

**1991:** Eine Planung für 3.000 Bewohner wird in der Abstimmung angenommen. Diese Planung enthält bereits die Autobahnüberdeckung, die Gestaltung eines Parks sowie die Wettbewerbspflicht zur Sicherung der städtebaulichen Ansprüche. Nach einem Architekten-Wettbewerb werden Baubewilligungen erteilt. Der Immobiliencrash der 90er Jahre lässt diese unbenutzt verfallen.

**1995:** Die Idee eines "Freizeit- und Einkaufszentrums mit überregionaler Ausstrahlung" taucht auf: Mit der Migros hat sich ein potenter Partner eingeschaltet. Das Projekt gewinnt nun endlich an Schwung.

**1999:** Das ausgewogene Abstimmungspaket der Marke Klaus Baumgartner, alt Stadtpräsident, wird vom Stimmvolk angenommen.

**2000:** Jetzt kann die Realisierung starten. Die Migros / Neue Brünnen AG kauft den erforderlichen Landanteil der Stadt Bern ab. Die Stadt mit dem Wohnbaufonds bleibt mit 49.000 m<sup>2</sup> BGF von insgesamt 110.000 m<sup>2</sup> weiterhin der grösste Grundeigentümer vor Ort.

**2002:** Am 25. Juni 2002 stellen die Migros das siegreiche Wettbewerbsprojekt "WestSide" von Daniel Libeskind und die Stadt das Vorgehen für Brünnen Wohnen der Presse vor.

**2002-2005:** Volle drei Jahre dauert das Seilziehen um die Baubewilligung. Einsprechende sind der WWF, der VCS und - von ausserhalb motivierte - "Anstösser"... die Letzteren bis vor Bundesgericht!

**Die Situation 2010: Ein Freizeit- und Einkaufszentrum, ein entstehendes Stadtquartier... und eine Dauerbaustelle!**

Nach hindernisreichen Planungen seit 1967 ist schlussendlich ein Projekt entstanden das zum Teil bereits finanziert ist und zum andern Teil von Investoren mit getragen wird.

Das Freizeit- und Einkaufszentrum **WestSide** geht nach der Baubewilligung sofort in Bau. Der Investor Migros wickelt das 450 Mio CHF-Projekt professionell ab. Anfang Oktober 2009 startet der Betrieb.

Die **Erschliessung mit dem ÖV** funktioniert ab dem ersten Tag des WestSide-Betriebs und dem Bezug der ersten Wohnungen. Ebenso zügig erfolgt die Verlegung der Tramgeleise - ein optimales Zusammenspiel von BernMobil mit den Leitern der Basiserschliessung. Diese ÖV-Infrastrukturen dienen natürlich auch dem Wohnungsbau: Anfang 2010 rollt hier der Trambetrieb.

Für **Brünnen Wohnen** hat die Überbauungsordnung 21 Baufelder definiert. Jedes Baufeld muss seine Baubewilligung durch einen Architekturwettbewerb erwirken. Mit diesem Instrument soll hohe Qualität punkto Architektur und Städtebau gesichert werden. Allerdings legt die generelle Planung der Überbauungsordnung etliche Parameter fest: Mit der Festlegung der Gebäudehöhen, bzw. der Bauklasse

4 oder 5 sowie des Abstandes zu den Strassen sind wesentliche städtebauliche Elemente festgelegt. Der aktuelle Architekturstil und das ökonomische Diktat halten die Lust auf ausschweifende Gestaltungen eher in engen Schranken. Der Wettbewerb wird aber zumindest ein kompaktes Gesamterscheinungsbild besorgen. Die Festschreibung von einem Parkplatz pro Wohnung muss auch noch geschluckt werden. Glücklicherweise verzichtet die Planung auf zusätzliche Auflagen, welche die Marktgängigkeit weiter vermindert hätten.

Da ist ja noch ein weiteres Element der Brünnen-Planung: Es ist das grüne Herz des gesamten Projekts; der **Brünnen-Park**. Er ist völlig unverdient in den medialen Hintergrund verdrängt worden. Obwohl auch über diese



Funktionierender ÖV-Knoten

markante Fläche von rund 50.000 m<sup>2</sup> ein Wettbewerb durchgeführt wurde, fragte lange Zeit niemand nach den terminlichen Horizonten seiner Fertigstellung. Zurzeit präsentiert sich das Areal ziemlich unansehnlich, nachdem es über längere Bauphasen als Aufmarschgebiet von Bauequipen und Gerät fürs WestSide gedient hatte. Dieser Park, in seinen Grundstrukturen erkennbar fertig gestellt, hätte die Attraktivität von Brünnen Wohnen sicher wesentlich gesteigert. Die jetzige Situation verspricht demgegenüber ein weiteres Andauern der Baustellensituation - ein Nachteil besonders für den Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Bauherr in diesem Geviert ist die Stadt Bern vertreten durch die StaBe. Offenbar hat diese Unternehmung die Sachlage anders beurteilt als die Wohnbauinvestoren.

Es ist beruhigend zu hören, dass Ende Juli 2010 der Brünnen-Park eingeweiht wird.

**Kritische Beurteilung der Situation 2010:**

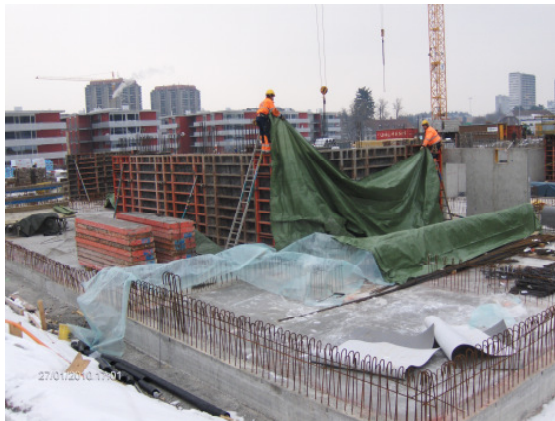
**Das WestSide ist angelaufen.** Es tut dies wohl mit den Schwächen des neuen Zentrums im Grünen. Lediglich in den Abendstunden und am Wochenende sind die Frequenzen befriedigend und die Geschäfte laufen.

Das WestSide war und ist der Schrittmacher für die Siedlung Brünnen. Die ausgewiesenen Besucherzahlen im ersten Betriebsjahr sind

erfreulich und ermutigend. Zu erwartende Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Angebote werden Erfolg bringen. Letzte Beobachtungen belegen auch den starken Zuzug von französischsprachigen Besuchern.

### **Wohnbau 1: Vermietung und Verkauf**

Als erstes sind die Baufelder 6, 8, und 9 in Angriff genommen worden. Träger sind die Fambau, Marti GU und die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Alle drei sind seit den frühen Planungen in Brünnen engagiert und zum Teil auch im Gäbelbach Eigentümer. Auf diesen Baufeldern stehen seit Ende 2008 die ersten fertigen Bauten mit total 125



Mit Volldampf wird gearbeitet bei bitterer Kälte: sogar der Beton bekommt eine Wärmepackung.

Wohnungen; 85 als Eigentumswohnungen und 40 als Mietobjekte. Wie sieht die Erfolgsbilanz dieses ersten Realisierungsschrittes aus? Wie steht es mit der Vermietung bzw. dem Verkauf?

In Zahlen: Von den 40 Mietwohnungen sind 39 vermietet; von den 85 Eigentumswohnungen sind 48 oder gut die Hälfte verkauft.

Die Vermietung läuft demnach einigermaßen befriedigend. Innerhalb eines Jahres 40 Wohnungen zu vermieten, ist allerdings kein beauschender Ausweis. Die Objekte wurden den Anbietern nicht aus den Händen gerissen.

Der Verkauf der Eigentumswohnungen verläuft schleppend. Ein Jahr nach ihrer Fertigstellung wartet noch rund die Hälfte der 85 Objekte auf ihre Käufer. Während in andern Lagen die Angebote beinahe ab Plan verkauft werden, muss in Brünnen mehr Geduld aufgebracht werden. Zum Teil ist der zögerliche Verkauf der andauernden Baustellensituation zuzuschreiben. Künftige Eigentümer sind in dieser Hinsicht sensibel.

### **Wohnbau 2: Für und wider den obligatorischen Architekturwettbewerb**

Die Pflicht zum Wettbewerb ist Bestandteil der 1991 vom Volk akzeptierten Abstimmungsvorlage. Sie hat zum Zweck, die architektonische und städtebauliche Qualität des Stadtteils zu sichern. Mittlerweile wird diese Regelung - und ihr Detaillierungsgrad! - von etlichen In-

vestoren als störend und aufwändig reklamiert. Auch wird angeführt, die Vorgaben der Überbauungsordnung liessen ohnehin nur geringen kreativen Gestaltungsraum offen.

Was wäre aber die Alternative? Da schon versucht wurde, eine Wettbewerbslösung auf ein anderes Baufeld zu übertragen, weist auf ein Problem der Investoren hin: Die hohen Landpreise und aufgelaufenen Kosten zwingen zum Sparen! Eine Aufhebung dieser Pflicht ist aber juristisch unmöglich.

Verblieb die Möglichkeit, den Projektwettbewerb nach SIA 142 durch die Behörde effizient zu begleiten und neben der Qualitätssicherung auch die Ausführungsnähe zu fördern: Dazu stellte die Stadtplanung dann einen Leitfaden, ein SIA-vorgeprüftes Musterprogramm und eine Anlaufstelle zur Verfügung. Diese Massnahmen sollten dazu beitragen, die Kosten der Wettbewerbe zu senken und die beobachteten langen Fristen von Erwerb der Terrains bis zur Baubewilligung zu kürzen.

### **Eine dichtere Nutzung?**

Über das ganze Brünnen-Areal beträgt die Ausnutzung 0.73. Nach Umlage von Park, Autobahnabdeckung, Strassen usw. resultiert auf dem einzelnen Baufeld ein effektives Nutzungsmass von 1.2. Das heisst, dass pro 1.00 m<sup>2</sup> Grundfläche 1.2 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut werden darf. Diese Ziffer ist im Vergleich zu andern Überbauungen in der Stadt und der Agglo hoch. Eine weitere Erhöhung würde die Wohnattraktivität einschränken. Eine von Investoren monierte Möglichkeit wäre der Verzicht auf die vorgeschriebenen Gemeinschaftsräume. Viel Spielraum zur besseren Verteilung der hohen Erschliessungskosten besteht demnach nicht.

**Das Zielpublikum "Familien mit Kindern"** ist für Brünnen als Siedlung (vorerst) ohne eigene Infrastrukturen in Kinderbetreuung und Schulen etwas mutig gesetzt. Wohl existieren "über die Strasse" im Gäbelbach solche Einrichtungen. Die Schicht, die Brünnen Wohnen anspricht, ist aber nicht erpicht darauf, ihre Kinder in die "International School of Bümpliz" zu schicken. In der Planung sind Schulen und Kindertagesstätten vorgesehen. Potenzielle Zuzüger wüssten aber sehr gerne, wann diese Einrichtungen verfügbar werden. Das wäre ein dringend notwendiges Verkaufsargument für Mieter wie Eigentümer. Es gilt auch zu bedenken, dass Gemeinden mit 2.500 Einwohnern – das Brünnen-Mass – selbstverständlich über derartige Einrichtungen verfügen.

**Das vergessene Verkaufsargument Brünnen-Park?** Wieso ist dieser Park weder auf der allgemeinen Präsentation noch in der Doku für Eigentumswohnungen prominent platziert? Sowohl für Mieter und noch stärker für Eigentümer wäre dieser Park, wenn er erkennbar fertig gestaltet oder zumindest in Fertigstellung

stünde, ein starkes Kaufargument. Ein Beispiel für ein besseres Timing ist die Park-Anlage der Überbauung Dreispitz in Köniz – inklusive PR darum!

**Die Konkurrenz anderer Standorte** in und um Bern sind für Brünnen sicher spürbar. Insbesondere die grossen Projekte an der Grenze mit Köniz scheinen Nachfrage auf sich zu ziehen. Das Zielpublikum ist in diesen Fällen sehr ähnlich.

#### **FAZIT:**

Nach der Jahrzehnte dauernden Brünnen-Planungsgeschichte scheinen über den günstigen Volksentscheid von 1991 vorab die schon lange im Boot sitzenden Investoren so glücklich gewesen zu sein, dass sie es unterliessen, dem "teuren Gaul noch etwas ins Maul zu schauen". Sonst hätten sie bestimmt versucht, die wirtschaftlichen Probleme des Projekts zu optimieren.

Vielleicht waren zudem die Kräfteverhältnisse in den planenden und entscheidenden Gremien problematisch: Der Stadtbesitz von 46 % der BGF, verbunden mit der Planungshoheit übers Ganze plus eine starke Migros. Hier hatten die privaten Investoren ein Handicap. Zumal es klar war, dass der Realisierung von WestSide temporär Priorität zukam.

Die vorstehende kritische Beurteilung zeigt auf, dass die Möglichkeiten auf planerischer Ebene nicht zahlreich waren. So sind die Steigerung der Ausnutzung oder die Einschränkung der Wettbewerbspflicht zum vornherein unrealistisch.

Übrig blieben die Handlungsfelder:

- Vorantreiben der Schulhausbauten: Wenig an Modifikation im Terminplan als in der Kommunikation!
- Beschleunigung des Brünnen-Parks: Frühzeitige Realisierung dieses "grünen" Verkaufsargumentes... und berichten darüber!
- Optimierung der Wettbewerbsprozederes: Zu den nützlichen Hilfs-Bausteinen der Stadtplanung wäre die Begleitung durch einen "Investoren-Ausschuss" zu überlegen. Es sollen nicht gerade Projekte "kopiert" – aber auch nicht das Rad auf jedem Feld neu erfunden werden.
- Ein Marketing der koordinierten Eigentümer: Hier hätte mehr getan werden können – das Vehikel ISGB stand ja zur Verfügung. Das Gesamtangebot Brünnen war und ist das Thema.

#### **Welche Optimierungen stehen heute noch offen?**

Auf neun Baufeldern sind die Wettbewerbe abgeschlossen und die Projekte auf dem Weg zur Baubewilligung. An der "Hardware" ist da nicht mehr viel zu schrauben. Und Verzögerungen angesichts des moderaten Realisierungstempos wünscht die Entente keineswegs.

Handlungsmöglichkeiten scheinen nach Ansicht der EB im Bereiche der Zielgruppen offen zu stehen: Das Zielpublikum "Kinderfamilien" könnte deutlicher ergänzt werden durch "Senioren".

Die Voraussetzungen für dieses Zielpublikum sind in Brünnen Wohnen gegeben: Die Erschliessung mit dem ÖV, die Dienstleistungsdichte seitens WestSide und dem Alters- und Pflegeheim, die Ärztepraxen, der (dannzumal fertige) Brünnen-Park... alles vor der Haustüre! Die Vermarktung dieser Qualitäten ist natürlich Sache der Investoren.

#### **Vorwärts nach Brünnen-Süd!**

Mit Brünnen oder Brünnen-Nord ist der Durchbruch der Stadterweiterung WEST vollzogen. Es sind massive Infrastrukturen und Brückenköpfe investiert und errichtet worden. Wie ersichtlich, ist Brünnen nur begrenzt zu optimieren. Es ist aber die grosse Chance, die Lehren daraus zu ziehen und sie optimiert in ein Vorhaben Brünnen-Süd einzubringen.

Damit käme die Stadt Bern dem Ziel, wieder seine Grösse von 145.000 Einwohnern zu erreichen, einen Schritt näher. Die Auszonungen der 70er und 80er Jahre dürfen heute aus neuer Sichtweise wieder erwogen werden!

#### **Die Bilanz der Entente Bernoise:**

- Brünnen Wohnen ist mit sehr guter ÖV-Erschliessung ausgestattet und bietet gute urbane Wohnqualität und Versorgung.
- Die Gestaltung wichtiger Angebote und ihre Kommunikation wurden vernachlässigt.
- Der Ausbau der wichtigen Absatztrümpfe wie Schulen, KITAs und Park sind zu Unrecht aufgeschoben worden.
- Der schleppende Verkauf der Eigentumswohnungen bestätigt diese Kritikpunkte.

#### **Die Entente Bernoise fordert deshalb:**

- Zusätzliche Betreuung der Wettbewerbe durch eine Projektleitung "Absatz".
- Beschleunigte Realisierung des Brünnen-Parks, so dass im Frühjahr 2010 punktuell die erste Blütenpracht zu geniessen ist.
- Bestellung einer Arbeitsgruppe, welche die Schwächen der Planung und der Abläufe analysiert. Ziel: Handlungsoptimierungen!
- Sofortige Inangriffnahme der Planung "Brünnen-Süd" und anderer Areale.
- Noch klarere Koordination der Planungen mit Investoren gemäss den Ergebnissen "Handlungsoptimierungen".

06/2009