

Wohnen wie in einer Hotelsuite

Biel Der Campus der Berner Fachhochschule wird ab 2022 mehr junge Menschen nach Biel holen. Das haben auch Bauinvestoren gemerkt. Sie planen Wohnraum für Studierende und ihre Lehrpersonen – in Form von sogenannten Mikrowohnungen.

Sarah Zurbuchen

Ein Raum in der Grösse von 25 bis 30 Quadratmetern, der alles beinhaltet, was nötig ist: Im Eingangsbereich befindet sich auf der einen Seite das Badezimmer, auf der anderen Seite eine Kochzeile. Danach folgt ein Raum, in dem sich ein Wohnzimmer mit Schlaf- und Sitzgelegenheit, Tisch und Stauraum befindet. Dieses Wohnkonzept nennt sich Mikrowohnung.

Konkrete Pläne von Investoren zeigen, dass in den nächsten Jahren in Biel mindestens 110 solcher Kleinstapartements entstehen werden, und zwar an der Seevorstadt und am Schmiedweg in Madretsch (siehe Text unten). Auslöser für diese Pläne ist der neue Campus der Berner Fachhochschule BFH auf dem Feldschlösschenareal. Hier werden die beiden Departemente Technik und Informatik sowie Architektur, Holz und Bau konzentriert. Ab Herbst 2022 strömen rund 2500 Studenten und Dozentinnen zum neuen Hochschulgebäude. Es braucht also spätestens zu diesem Zeitpunkt genügend bezahlbaren Wohnraum.

«Verschiedene Projekte»

Das bestätigt auch die Stadt. «Die Stadt Biel will junge Leute nach Biel bringen, die zuerst zu Ausbildungs- oder Forschungszwecken hierher kommen, sich dann aber dauerhaft niederlassen, eine Familie gründen und in die Wirtschaft gehen», so Stadtpräsident Erich Fehr (SP). Zu einem attraktiven Hochschulangebot würden auch die Wohnmöglichkeiten gehören. Die Stadt Biel wolle diesbezüglich eine «positive Wirkung über planerische Massnahmen oder via ihre aktive Bodenpolitik erreichen».

Als Investoren sollen laut Fehr Private fungieren. «Es kann davon ausgegangen werden, dass die notwendigen Angebote ohne direkte staatliche Eingriffe bereitgestellt werden.» Er führt aus, dass aktuell verschiedene Neu- und Umbauprojekte in Diskussion oder Planung seien.

Dazu gehören die beiden Wohnkomplexe an Seevorstadt und am Schmiedweg. Sie charakterisieren sich durch die Grösse des geplanten Wohnraums. Gebaut werden sogenannte Mikrowohnungen, Kleinstunterkünfte, die sich über maximal 30 Quadratmeter erstrecken, ähnlich den früheren, eher simpel ausgestatteten Studios. Mikrowohnungen bieten aber mehr Komfort. Schweizweit ist offenbar ein Trend zu Mikrowohnun-



Hinter jedem Fenster eine Mini-Wohnung: Illustration des geplanten Wohnkomplexes an der Seevorstadt 31. ZVG/SOLLBERGER BÖGLI ARCHITEKTEN AG/MAAARS ARCHITEKTUR VISUALISIERUNGEN

gen zu beobachten. Gemäss Immobilienstudie 2017 der Credit Suisse ist nach Jahren der Stagnation die Anzahl neu gebauter Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen zuletzt gestiegen (2012 bis 2017 waren es 2649 Objekte, dreimal mehr als in den fünf Jahren zuvor). Trotzdem fällt nur etwa jede zehnte Wohnung, die seit 2000 gebaut wurde, unter die Kategorie Kleinwohnung. Diese Wohnform ist laut Studie in vielerlei Hinsicht attraktiv. Mikroapartements können eine Antwort für das Platzproblem in Schweizer Zentren sein.

Sie befriedigen zudem die Bedürfnisse einer vielfältigen Zielgruppe. Hier wohnen nicht nur Studenten, auch für Wochenaufenthalter, Berufseinsteiger oder Senioren sind die Unterkünfte geeignet. Letztlich sind solche Wohnformen auch

1700 Studierende, 800 Dozierende

Die Berner Fachhochschule ist heute auf 26 Standorte in drei Regionen verteilt. Mit zwei Campus-Projekten in Biel und in Bern will die BFH ihre Standorte konzentrieren. Die beiden Departemente Technik und Informatik (TI) sowie Architektur, Holz und Bau (AHB) werden im Campus Technik in Biel zusammengeführt. Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) rechnet mit insgesamt 1700 Studierenden, davon rund 1200 aus dem Departement TI sowie rund 500 aus dem Departement AHB. Zusätzlich werden rund 800 Dozentinnen und Dozenten am Campus Biel arbeiten. sz

für Investoren interessant, da die Mieterträge pro Quadratmeter höher sind als bei klassischen Neubauwohnungen. Die Ersteller der CS-Studie rechnen deshalb damit, dass die Nachfrage weiterhin steigen wird.

660 zusätzliche Studenten

Wie viele Personen in Verbindung mit dem Campus in die Region ziehen werden, ist im Moment nicht abschliessend zu beantworten. Einige der 2500 Studenten und Dozentinnen werden sicherlich zwischen ihrem Wohnort und Biel pendeln. Auch studieren viele, die im neuen Komplex ein- und ausgehen werden, bereits jetzt in Biel (an den bisherigen Standorten Höhweg, Quellgasse, Seevorstadt und Solothurnstrasse). Neu nach Biel kommen laut Fe-

lix Mäder, Verwaltungsdirektor der BFH, rund 660 Studierende vom Standort Burgdorf. Der BFH sei es ein Anliegen, dass die Studierenden in Biel ein angemessenes Wohnungsangebot zur Verfügung haben, so Mäder. Deshalb soll die Frage der studentischen Unterkünfte nächstens geklärt werden. «Die Berner Fachhochschule plant eine Befragung der Studierenden bezüglich des studentischen Wohnens.»

Auch wenn die genauen Zahlen noch zu eruieren sind, wird eines deutlich: Vonseiten Investoren existiert ein offensichtliches Interesse daran, in Biel Wohnraum für Einzelpersonen zu generieren.

Weitere Artikel finden Sie unter www.bielertagblatt.ch/campus

«Marylin Monroe» machte das Rennen

Ein altes Ökonomie-Gebäude an der Seevorstadt wird einem Wohnkomplex für Studierende mit dem Projektnamen «Marylin Monroe» weichen müssen. Ein ähnliches Vorhaben hat ein deutscher Anbieter im Madretsch-Quartier.

Ein erstes und deshalb für Biel aussergewöhnliches Projekt für Studentenwohnraum ist an der Seevorstadt 31 geplant. Das Grundstück befindet sich versteckt in der hinteren Häuserreihe rechts neben der Magglingenbahn. Bauherrin ist die Palme Residenz Immobilien AG aus Wollerau (SZ).

Bis 1000 Franken

In einem von der Stadt Biel angeregten und durchgeführten Projektwettbewerb machte «Marylin Monroe» des Architekturbüros Sollberger Bögli Architekten AG das Rennen. Es handelt sich um einen langgezogenen Neubau parallel zum Fuss des Jurahangs mit 45 Kleinwohnungen auf 1600 Quadratmetern Geschossfläche.

Wohnen sollen hier «Studenten und Professoren», sagt Projektentwickler Jo-

sef K. Büeler. Aber auch Wochenaufenthalter, Singles oder Menschen «in neuen Lebenssituationen» sehe er in diesen kleinen Einzimmerwohnungen, deren Mietpreis bis 1000 Franken betragen soll. «Und sogar Senioren, die noch selbstständig sind, kann ich mir hier vorstellen», so Büeler.

Die sogenannten Mikrowohnungen werden den «Komfort einer Hotelsuite» haben, inklusive Kochzeile und Wascheinheit im Gebäude. Ein Bezug soll voraussichtlich ab 2021 möglich sein.

Das Gebäude kommt exakt dort zu stehen, wo sich die ersten Felswände in die Höhe recken. «Ein faszinierender Ort mit einem verwunschenen Felshang», sagt Lukas Rottländer vom zuständigen Architekturbüro Sollberger Bögli Architekten AG.

Ökonomie-Gebäude von 1878

Die bestehenden Bauten sind eine wilde Mischung von klassizistischen Fassaden bis zu Materiallagern mit Rohbauausstrahlung. Zum Teil befinden sie sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Für den Neubau an der Seevor-



Teil des leerstehenden Bürotrakts an der Seevorstadt 31. sz

stadt wird unter anderem ein Ökonomie-Gebäude abgerissen, das sich hinter dem Wohnhaus Seevorstadt 29 befindet. Dieses steht seit Längerem leer. Wohnhaus und Ökonomie-Gebäude wurden 1878 durch die damals führende Baumeisterfamilie Wyss erbaut.

Das etwas verborgen stehende und von der Strasse kaum sichtbare Gebäude wurde knapp an die steil ausgebrochene Felswand des beginnenden Jurafusses gesetzt. Es umfasste ursprünglich Stall, Remise und Knechtenkammer. 1891 wurde der Bürotrakt um ein Zeichenatelier aufgestockt.

Die Anlage mit vorderem Wohnhaus und im Hintergrund stehendem Wirtschafts- oder Betriebsgebäude ist für die Juraseite der Seevorstadt nicht untypisch.

Die prominenteste Liegenschaft mit diesem Charakter ist die Villa mit der dahinterliegenden Verdan-Scheune an der Seevorstadt 75/79. Das Gebäude an der Seevorstadt 31 ist im Bauinventar der Stadt Biel als schützenswert eingestuft. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege wird einem Abbruch stattgegeben, unter

der Voraussetzung, dass ein Projektwettbewerb durchgeführt wird.

Rund 60 Appartements

Das Potenzial von Mikroapartements erkannte auch das deutsche Unternehmen iLive. Dieses hat in mehreren deutschen Städten ausschliesslich Komplexe mit Kleinwohnungen für Studenten gebaut. Jetzt will der Investor auch in der Schweiz – notabene in Biel – durchstarten.

Am Schmiedweg hinter der Bruder-Klaus-Kirche in Madretsch hat iLive ein Grundstück in der Grösse von 1600 Quadratmetern mit zwei bestehenden Gebäuden gekauft. «Wir werden dort einen Komplex mit Mikrowohnungen für Studenten errichten», erklärt Geschäftsführer Markus Kellermüller von iLive Schweiz. Geplant sind rund 60 Appartements plus Gemeinschaftsräume. Er rechnet 2019/20 mit dem Baubeginn. sz

Quelle: Bericht des Preisgerichtes zum Projektwettbewerb Neubau für individuelles Wohnen, Seevorstadt 31, Biel.