



Stadt Bern



büro für mobilität ag



MASCIADRI
communication & design



Marktstudie für Nachhaltiges Wohnen im Raum Bern

Energiesparend, ökologisch, autofrei –
das neue Wohnerlebnis in der Schweiz

Kurzfassung

Juni 2007

büro für mobilität ag
Ideen • Strategien • Lösungen

Hirschengraben 2 • CH-3011 Bern
Tel 031 311 93 63 • Fax 031 311 93 67
Eymatt 27 • CH-3400 Burgdorf
mail@bfmag.ch • www.bfmag.ch

Auftraggeber	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern
Weitere Träger	Gemeinde Ostermundigen, beco Berner Wirtschaft des Kantons Bern, IG Oberfeld Ostermundigen, VCS Regionalgruppe Bern
Projektleitung	Martin Wälti, Büro für Mobilität AG, Burgdorf Verkehringenieur SVI, Raumplaner FSU, Bauingenieur FH
Projektbearbeitung	Uwe Schlosser, Büro für Mobilität AG, Bern Dr. Markus Simon, POLYQUEST AG für Marketing- und Sozialforschung, Umfragen, Datenanalysen, Bern Peter Masiadri, Masciadri Communication & Design AG, Bern
Titelbild	Autofreie Siedlung in Freiburg Vauban
Kurzfassung	Bern, 11. Juni 2007

Ziel der Marktstudie

Im Raum Bern sind in den letzten Jahren verschiedene Interessengruppen für die Schaffung nachhaltiger und autofreier Siedlungen aktiv geworden. In der Stadt Bern stehen das Viererfeld Süd, die Brückenstrasse/Marzili und die Mutachstrasse/Holligen und in der Agglomeration das stadteigene Oberfeld in Ostermundigen in der **politischen Diskussion**.

Die Realisierung einer nachhaltigen Siedlung setzt Entscheidungsgrundlagen für die Behörden und mögliche Investoren oder Promotoren wie das engere Marktpotenzial, die gewünschten Wohnformen und Wohnumfeldgestaltungen, die Standortgunst und weitere Erfolgsfaktoren voraus. Die vorliegende Studie liefert grundsätzliche Daten und Erkenntnisse für diese Anliegen.

Die **Kernfrage der Untersuchung** lautet: Wie viele Haushalte im Raum Bern sind zu welchen Bedingungen an einer Wohnung in einer nachhaltigen Siedlung mit autofreien Haushalten ernsthaft interessiert, d.h. würden eine solche mieten oder kaufen, wenn dies möglich wäre?

Methodisches Vorgehen

Wichtigster Teil der Marktstudie ist die Primärerhebung der Daten in der Region Bern. Das **methodische Vorgehen** der Erhebung erfolgte in zwei Stufen. Zuerst wurden 800 zufällig ausgewählte Haushalte in der Stadt (40 %) und Region¹ (60 %) Bern telefonisch kontaktiert und zum generellen Interesse befragt. Im zweiten Schritt folgte eine schriftliche Befragung der 452 interessierten Haushalte. Mit einem Rücklauf von ca. 60 % konnten schliesslich 270 Fragebögen in die Auswertung einfließen. Damit liegen statistisch gut abgesicherte Ergebnisse vor.

Marktpotenzial

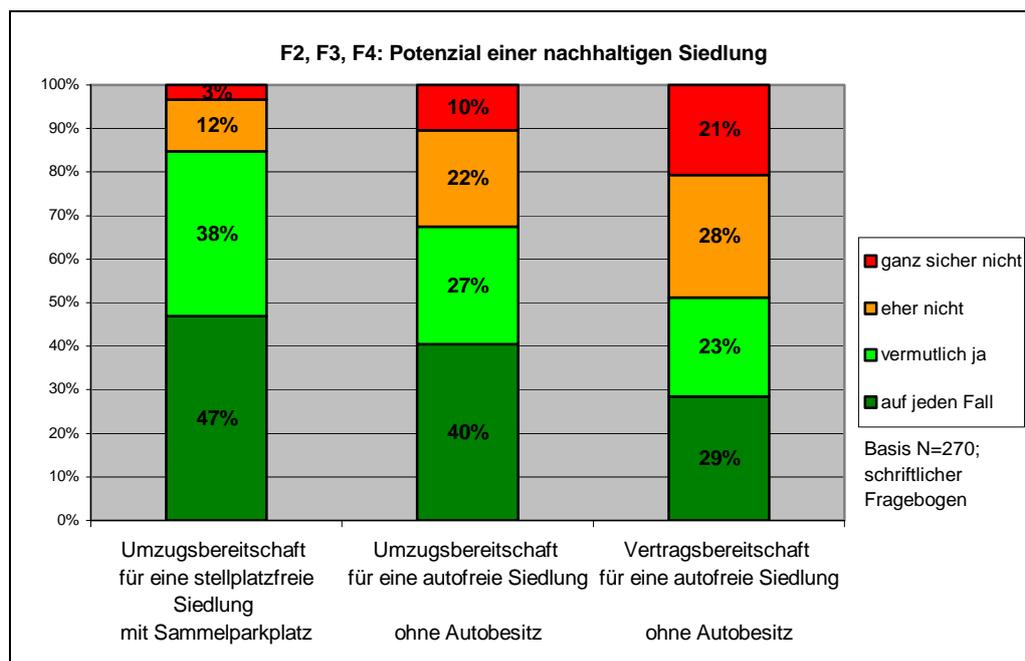
Die telefonischen Kontaktinterviews belegen bereits ein deutliches Interesse der Haushalte am Thema „Nachhaltiges Wohnen“ im Raum Bern. Das **engere Interessentenpotenzial** der sehr interessierten Haushalte liegt in der Stadt Bern bei 32 % und in den umliegenden Gemeinden der Region Bern bei 25 % aller Haushalte. Das sind absolut rund 41'000 Haushalte, davon 21'000 in der Stadt und rund 20'000 in der Region.

Betrachtet man nun die Bereitschaft der interessierten Haushalte, auf jeden Fall in eine stellplatzfreie Siedlung mit dezentralem Sammelparkplatz oder auf jeden Fall in eine auto-

¹ Agglomerationsgürtel mit den Gemeinden des Vereins Region Bern (VRB)

freie Siedlung ohne eigenen Autobesitz zu ziehen, ergibt sich im gesamten untersuchten Gebiet ein **engeres Umzugspotenzial** von total 19'800 Haushalten bei stellplatzfreien Wohnformen bzw. von total 17'100 Haushalten für autofreies Wohnen.

Letztlich entscheidend für das Wohnen ohne eigenes Auto ist die Bereitschaft der Haushalte, auf jeden Fall vertraglich auf den Besitz eines Autos zu verzichten. Insgesamt 12'400 Haushalte, davon 8'800 in der Stadt und 3'600 in der Region wären dazu bereit. Diese Haushalte bilden den **Kern des Marktpotenzials für autofreies Wohnen** im Raum Bern.



Standortwahl

Die Beurteilung „sehr guter Standort“ ergibt das folgende Potenzial bei den interessierten Haushalten (41'000 HH) und den Haushalten, die vertraglich auf den Autobesitz verzichten würden (12'400 HH). Die Haushaltszahlen verstehen sich als grobe Annäherungswerte.

	Vierfeld Süd, Bern	Brückenstrasse Marzili, Bern	Mutachstrasse Holligen, Bern	Oberfeld Ostermündigen
Interessentenpotenzial	14'800 HH	12'500 HH	3'700 HH	7'800 HH
Vertragspotenzial	4'900 HH	3'600 HH	1'500 HH	2'400 HH

Auf Interesse stossen namentlich das Vierfeld Süd und die Brückenstrasse/Marzili und bei den heutigen Agglomerationsbewohner auch das Oberfeld in Ostermündigen.

Notwendige Infrastrukturen und Mobilitätsdienstleistungen

Die sehr interessierten Haushalte wünschen sich insbesondere fortschrittliche Energiebauweisen, fortschrittliche Baustoffe, eine senioren- und behindertengerechte Architektur sowie grosse Grünflächen.

Weil die Mobilität im heutigen Leben wichtig ist, wird der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, einer kurzen Reisezeit zum Hauptbahnhof, einem lokalen Carsharing-Angebot und genügend Veloabstellplätzen eine sehr hohe Bedeutung für die Attraktivität einer nachhaltigen Siedlung beigemessen. Zudem werden Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten und Hauslieferdienste in unmittelbarer Nähe vorausgesetzt.

Zielgruppen

Wie schon in anderen Untersuchungen festgestellt, bilden die am nachhaltigen Wohnen interessierten Haushalte eine sehr heterogene Gruppe. Konkrete Zielgruppen lassen sich deshalb nur vage erkennen.

Das höchste Interesse ist – erwartungsgemäss – bei **Haushalten ohne eigenen Auto-besitz** vorhanden. In der Stadt Bern trifft dies auf ca. 47 % aller Haushalte zu, in den umliegenden Gemeinden der Region Bern auf rund 20 %. Zusätzlich wären aber auch 3 % aller Haushalte bereit, mit dem Einzug in eine nachhaltige Siedlung ihr Auto abzuschaffen und auf andere Verkehrsmittel umzusteigen.

Von der Haushaltgrösse her betrachtet, sind es vor allem 1-2 Personen-Haushalte (einerseits junge, andererseits ältere Personen) und weniger Familienhaushalte, die am Wohnen in einer nachhaltigen Siedlung interessiert sind. Diese besonders interessierten Haushalte verfügen in der Regel über ein Haushaltseinkommen von über 8000 Franken und würden sich bevorzugt Wohnungen mit mindestens 3-4 Zimmern wünschen.