

Hauptstadt-Genossenschaft, Arealüberbauung Viererfeld/Mittelfeld

Grobskizzen: Dienstleistungen von Menschen für Menschen.

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Areal Viererfeld/Mittelfeld Bern

Auf dem städtischen Entwicklungsgebiet Viererfeld/Mittelfeld entstehen im Endausbau für rund 3'000 Menschen Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum – sozial nachhaltig und vielfältig für verschiedene Generationen und Lebensentwürfe.

1.2. Blinden- und Behindertenzentrum Bern

Das Blinden- und Behindertenzentrum Bern (nachfolgend das B genannt) mit seinem Hauptsitz in der Länggasse, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Viererfeld/Mittelfeld, unterstützt mit seinen Dienstleistungen – Beraten, Wohnen, Arbeiten, Betrieb B – Menschen mit Beeinträchtigung in ihrer kompetenten sozialen und beruflichen Teilhabe.

Die Dienstleistungen des B sind auf die verschiedenen Lebens-, Ausbildungs- und Arbeitsphasen (-situationen) von Menschen mit Beeinträchtigung nachfrageorientiert und auf die persönliche Zukunftsplanung ausgerichtet.

1.3. Motivation B zur Projekteingabe, Mehrwert für das Viererfeld/Mittelfeld

Ausbildung und Arbeiten

Realitätsnahe, kundenorientierte Ausbildungs- und Arbeitsfelder im Dienstleistungssektor für Menschen mit Beeinträchtigung mit geeigneten Projekten weiter sozialraumorientiert auszubauen (wenn immer möglich «am Ort des Geschehens»), ist das Ziel des B. Mit der nachstehenden Projektskizze «Markthalle» (vgl. Ziffer 2) knüpft das B einerseits an bereits bestehende Dienstleistungen und Ressourcen an. Andererseits bietet das Viererfeld/Mittelfeld eine besondere Entwicklungschance, ein attraktiver Dienstleistungsmix zum Nutzen aller zugänglich zu machen.

Wohnen

Das B bietet bereits heute verschiedene durchlässige Wohnformen für erwachsene Menschen mit Beeinträchtigung an: Das «Gemeinschaftliche Wohnen» und «Individuelle Wohnen» im institutionellen Kontext sowie das «Selbständig Wohnen» im Stöckacker Süd, Bern. Ziel des B ist es, das «Selbständige Wohnen» im privaten Wohnkontext weiter auszubauen respektive mit geeigneten Modellen die Inklusion im Alltag für alle weiter aktiv zu fördern. Mit der nachstehenden Projektskizze «Clusterwohnungen» (vgl. Ziffer 3) knüpft das B an die bereits bestehenden Dienstleistungen und Ressourcen an. Andererseits bietet diese Arealüberbauung die Entwicklungschance für alternative, inklusive Wohnformen.

2. PROJEKTSKIZZE «MARKTHALLE»

Einkaufen, Treffen, Verweilen, Bestellen, Abholen – eine Brücke im Alltag für alle.

2.1. Angebot, Zielgruppe

Die «Markthalle» vereint verschiedene Dienstleistungen unter einem Dach und versteht sich als vielfältige Brücke für alle, die im Viererfeld/Mittelfeld Wohnen, Arbeiten, Verweilen. Für den Dienstleistungsmix sind geeignete Ausbildungs- und Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung massgebend:

- Ein Quartierladen mit einem lokalen und regionalen Sortiment für den Alltag (Spezialitäten, Frischprodukte und Blumen aus der Region, Haushaltsartikel, Hauslieferdienst).
- Eine Kaffeerösterei und Kaffeelounge für Begegnungen und zum Verweilen.
- Ein Dienstleistungs-Desk für Wäsche- und Reinigungsservice, «Hüteservice» für Wohnungen (während geplanten und ungeplanten Abwesenheiten).

2.2. Dienstleistungsmix für Ausbildungen und Arbeitsplätze

Die Dienstleistungen der «Markthalle» werden sowohl vor Ort wie auch in Zusammenarbeit mit dem Standort B an der Neufeldstrasse erbracht. Damit kann das Ausbildungs- und Arbeitsangebot in bisherigen und neuen Branchenfeldern realitätsnah und kundenorientiert mit arbeitsagogischer Begleitung weiter ausgebaut werden.

2.3. Grundannahmen

Die folgenden Grundannahmen basieren auf der Partnerschaft nach Variante a (Grundlagenpapier Hautstadt-Genossenschaft vom 24.03.2022).

2.3.1. Raumbedarf und bauliche Anforderungen «Markthalle»

Geschätzter Flächenbedarf

- Gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss: Grobschätzung ca. 300m² (mit Zugang für Anlieferung, Parkplatz).
- Gewerbliche Nutzfläche Untergeschoss für (Kühl-) Lagerhaltung, Nebenräumen, Garderoben/Sanitäre Anlagen Mitarbeiter/-innen: Grobschätzung ca. 150m².

Bauliche Anforderungen

- Offener, einfach gestalteter Gewerberaum (Loft-artig) zur flexiblen Raumeinteilung und Nutzung (EG und UG), inkl. Sanitäre Anlagen Kunden/-innen.
- Nutzungsspezifischer Ausbau durch das B (unter Berücksichtigung von gesetzlichen Auflagen für Verkauf, Gastronomie usw.).

2.3.2. Mietkosten, Finanzierung

Mietkosten

Es wird von einer dem Ausbaustand (gewerbliche Nutzung) entsprechenden Kostenmiete ausgegangen.

Finanzierung

Ziel ist, dass der Betrieb der «Markthalle» mittelfristig kostendeckend (sozialwirtschaftlich) geführt werden kann (inkl. Amortisation des nutzungsspezifischen Ausbaus durch das B), mittels: Umsatz aus den Dienstleistungen zu ortsüblichen Marktpreisen, Beiträgen zur beruflichen Integration usw.

3. PROJEKTSKIZZE «CLUSTERWOHNUNGEN»

Individuelles Wohnen im gemeinschaftlichen Kontext.

3.1. Angebot, Zielgruppe

Angebot

Clusterwohnungen bieten die Möglichkeit, gemeinschaftlich zu wohnen und gleichzeitig in einem privaten Raum («in den eigenen vier Wänden») zu leben. Durch die gemeinschaftliche und private Raum-/Wohnstruktur unterscheidet sich diese Wohnform vom WG-Wohnen:

- Die kompakt gestalteten Kleinwohnungen sind mit eigenem Bad und Küche ausgestattet.
- Der Gemeinschaftsraum als Mittel- und Treffpunkt für die Mieter/-innen in den Kleinwohnungen bietet die Möglichkeit zum Kochen und Zusammensein, sich gegenseitig zu unterstützen, die Gemeinschaft zu gestalten, zu pflegen.

Zielgruppe

Ziel ist, dass die Clusterwohnungen von verschiedenen Menschen (Junge, Alte, Menschen mit Beeinträchtigung usw.) bewohnt werden, um die Vielfalt in den Clusterwohnungen bewusst zu unterstützen und der Inklusion im Wohnalltag Raum zu geben.

Menschen mit Beeinträchtigung sollen jedoch speziell für dieses Wohnmodell angesprochen und berücksichtigt werden:

- für das selbständig Wohnen,
- für das Wohnen mit Assistenzleistungen des B und weiteren Leistungsbringern/-innen

3.2. Grundannahmen

Die folgenden Grundannahmen basieren auf der Partnerschaft nach Variante a oder b (Grundlagenpapier Hautstadt-Genossenschaft vom 24.03.2022), weil zum heutigen Zeitpunkt der geplante Wohnungsmix nicht bekannt ist.

3.2.1. Bauliche, räumliche Anforderungen

- Clusterwohnungen bilden eine «Einheit» von 9 Wohnungen (à ca. 30-45m²) und 1 grosser Gemeinschaftsraum. Je nach Wohnungsmix ist das B an 1 oder 2 Einheiten interessiert.
- Ausbaustandard durchgehend barrierefrei, kompakt und preisbewusst

3.2.2. Mietkosten, Generalmiete

- Die maximalen Mietkosten sind so auszurichten, dass Mieter/-innen die Miete mit einer IV- oder AHV-Rente (inkl. Ergänzungsleistungen) finanzieren könnten.
- Eine Generalmiete kommt für das B grundsätzlich in Frage (Vorteil: direkte Steuerung von der Zusammensetzung der Mieter/-innen pro Einheit, die für das Modell Clusterwohnungen relevant ist).

Bern, 2. Mai 2022

Benjamin Dodell, Leitung Marketing + Kommunikation

Susanna Wittwer, Vorsitz Geschäftsleitung