

Dialogveranstaltung für das Quartier

Areal Dorniacker, Urtenen-Schönbühl
Donnerstag, 5. März 2026

Begrüssung und Einleitung

Isaak Meyer, Interkantonaler
Rückversicherungsverband (IRV)

Anwesende

Eigentümerschaft

Baloise Asset Management AG

Peter Kowaleff

Interkantonaler Rückversicherungsverb.
(IRV)

Isaak Meyer

UBS Fund Management AG

Thomas Schulz, ~~Michel Blanc~~

Krontal Immobilien AG

Marc Beyeler, ~~Fritz Rüfenacht~~

Gemeinde Urtenen-Schönbühl

Gemeindepräsidentin

Regula Iff

Gemeinderat

Manfred Hasler

Bauverwaltung

Daniel Roth

Anwesende

Planungsteam

Aebi&Vincent, Architektur

Daniel Jaeglé

Kontextplan AG, Verkehr

Markus Hofstetter, Theres Kuster

Begleitbüros

Emch+Berger ImmoConsult AG

Carlo Galatioto

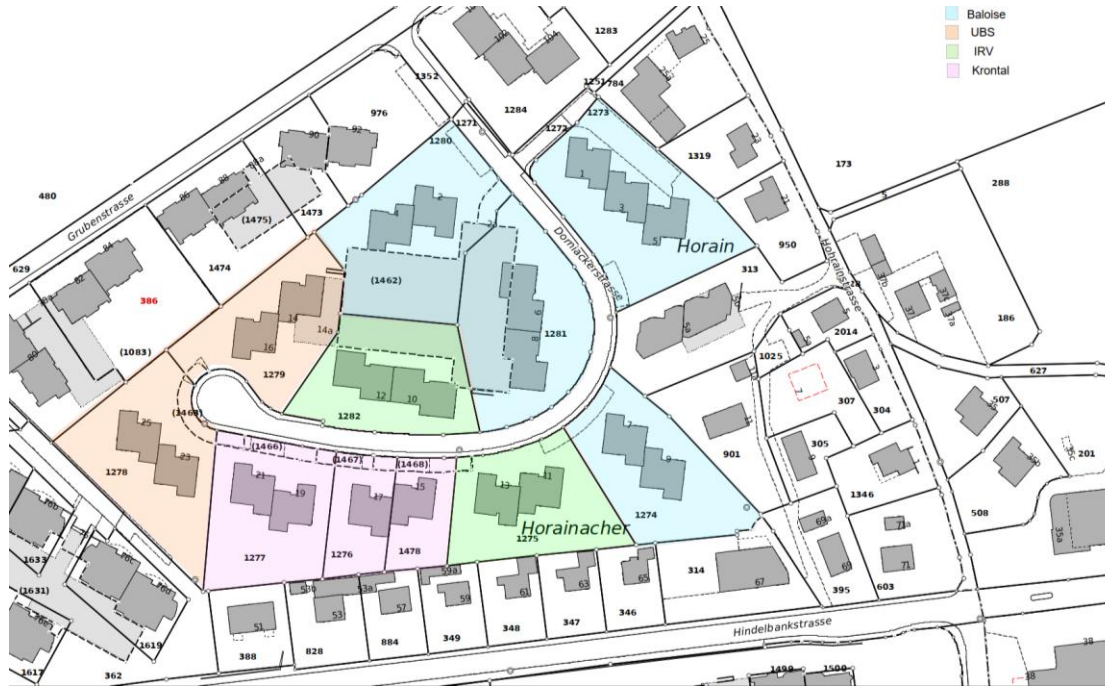
Ecoptima, Raumplanung

Carmen Minder

Kontextplan AG, Kommunikation

Eva Gerber, Elin Braun

Vier Eigentümer arbeiten zusammen



Einfache Gesellschaft Areal Dornierstrasse
(EGAD)

Nachhaltige Entwicklung des Dorniackers



Quartieraufwertung



Ressourcenschonung



Dialog



**Soziale
Verantwortung**

Begrüssung und Einleitung

Regula Iff
Gemeindepräsidentin Urtenen-Schönbühl

Zusammenarbeit Gemeinde und Eigentümer

- Planungsvereinbarung
- Ziele miteinander abstimmen
- Abstimmen mit laufenden Planungen der Gemeinde (Ortsplanungsrevision)

Planungsvereinbarung

zwischen

Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl, Zentrumsplatz 8, 3322 Urtenen-Schönbühl, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch Regula Iff, Gemeindepräsidentin und Serge Torriani, Gemeindegeschäftsführer

Gemeinde

und

Einfache Gesellschaft Areal Dornackerstrasse, p.A. ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern, handelnd durch die Gesellschafter

Einfache Gesellschaft

betreffend

Entwicklung des Areals «Dornackerstrasse»,
Parzellen Urtenen-Schönbühl Gbbl.-Nrn. 1273-1282 und 1478

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüssung und Einleitung
2. Warum und wie entwickeln wir den Dorniacker?
3. Was sind die wichtigsten Ideen des Projekts?
4. Wie sehen die weiteren Schritte aus?
- 5. Ihre Fragen und Rückmeldungen**
6. Resümee
7. Ausblick und Abschluss

Kleiner Apéro und Möglichkeit für Austausch

Warum und wie entwickeln wir den Dorniacker?

Peter Kowaleff

Baloise Asset Management

1976



Warum entwickeln?

- Gebaut in den 1970er– und 1980er Jahren
- Bauteile erfüllen heutige Standards z.T. nicht mehr:
Schallisolation, Wärmedämmung,
Hindernisfreiheit
→ Sanierung nötig
- Viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Wie entwickeln?

- Vieles ist gut, das soll erhalten bleiben.
- Mängel beheben.
- Nicht alles auf den Kopf stellen, sondern neuen Schwung und mehr Lebensqualität ins Quartier bringen.
- Etappiert entwickeln, nicht alles aufs Mal

Wie entwickeln?

- Austausch mit den Betroffenen in allen Projektphasen
 - Mieterinnen und Mieter
 - Grundeigentümer im Quartier
 - Quartierbevölkerung

Wie entwickeln?

- Studienauftrag
- Vier Fachteams waren eingeladen
- Vier Ideen für eine nachhaltige Zukunft des Dorniackers
- Unabhängige Fachjury, Fachpersonen von aussen
- Gemeinde involviert, abgestimmt



Zusammensetzung Jury

Fachmitglieder

Heinz Brügger, Fachexperte Architektur/Städtebau (Vorsitz)

Eva Herren, Fachexpertin Architektur/Städtebau

Gianni Chini, Fachexperte Architektur/Städtebau

Simone Hänggi, Fachexpertin Landschaftsarchitektur

Natalia Michailidou, Fachexpertin Architektur/Städtebau (Ersatz)

Zusammensetzung Jury

Sachmitglieder

Isaak Meyer, Interkantonaler Rückversicherungsverband

Peter Kowaleff, Baloise Leben AG

Marcelle Sheppard, Gemeinderätin Ressort Planung, Vertretung Gemeinde (bis Ende 2024), Manfred Hasler, Gemeinderat Ressort Planung (ab 2025)

Thomas Schulz, UBS Fund Management (Switzerland) AG (Ersatz)

Matthias Gehrig, Vertretung Gemeinde (Ersatz)

Fachpersonen ohne Stimmrecht

Marc Beyeler, Support Krontal Immobilien AG

Fritz Rüfenacht, Krontal Immobilien

Franziska Berger, Gemeinde Urtenen-Schönbühl (Bauverwaltung) (bis Juli 2025), Jana Kurzbuch und Daniel Roth (Bauverwaltung) (ab Juli 2025)

Eva Gerber, Kontextplan (Expertin Sozialraumplanung)

Pascal Stalder, 2ap Abplanalp Affolter Partner (Experte Baukosten)

Tanja Streit, Mössinger Immobilien AG (Expertin Markt/Vermarktung)

Remo Grüniger, IBE (Experte Gebäudetechnik/Energie)

Patricia Bürgi, CSD (Expertin Nachhaltigkeit)

Vier Ideen für die Zukunft des Dorniackers



Aebi & Vincent



Matti Ragatz Hitz



Rykart / Ernst Gerber



Toni Bettschen / Quartierwerk

Wie entwickeln?

- Siegerprojekt
 - Ideen von Aebi&Vincent haben überzeugt
- Damit werden wir in den kommenden Schritten weiterarbeiten

Was sind die wichtigsten Ideen des Projekts?

Daniel Jaeglé
Aebi&Vincent

Grundidee – Alt und Neu verbinden



Grundidee – Alt und Neu verbinden



Grundidee – Alt und Neu verbinden



Grundidee – Alt und Neu verbinden

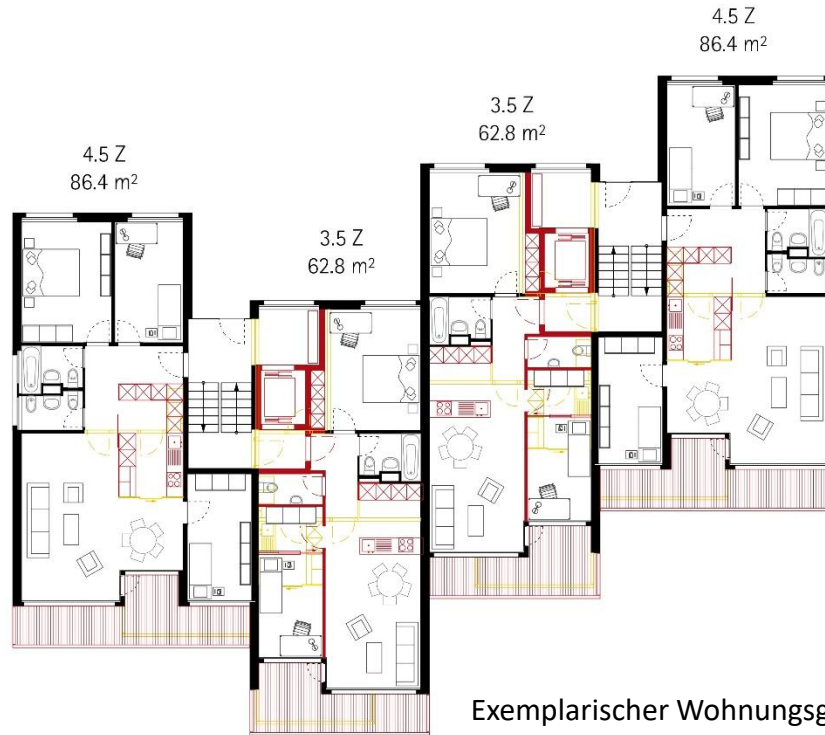


Wohnen für alle Generationen



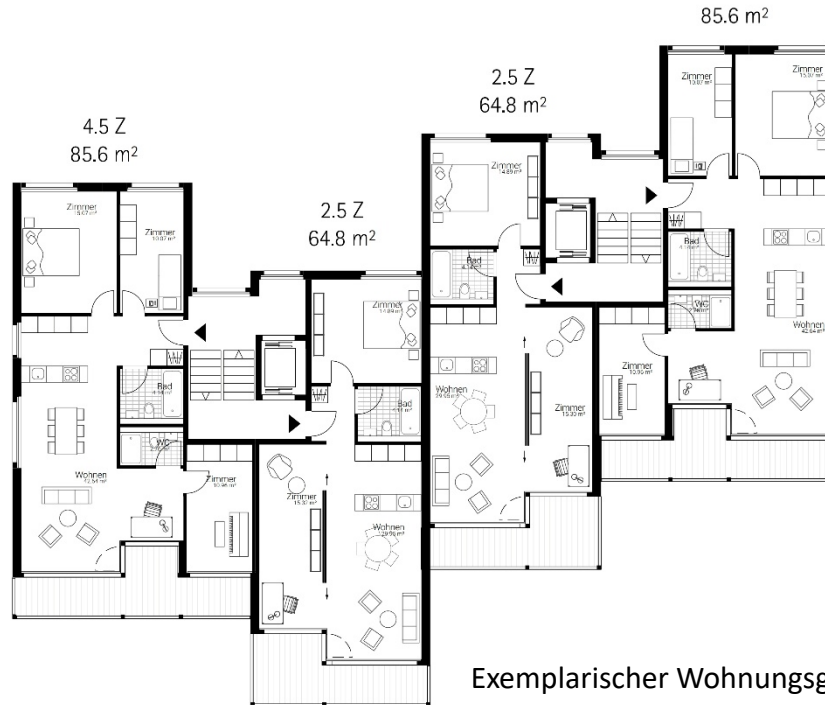
Exemplarischer Wohnungsgrundriss heute

Wohnen für alle Generationen



Exemplarischer Wohnungsgrundriss nach Renovation (erste Überlegungen)

Wohnen für alle Generationen



Exemplarischer Wohnungsgrundriss Aufstockung (erste Überlegungen)

Grünräume



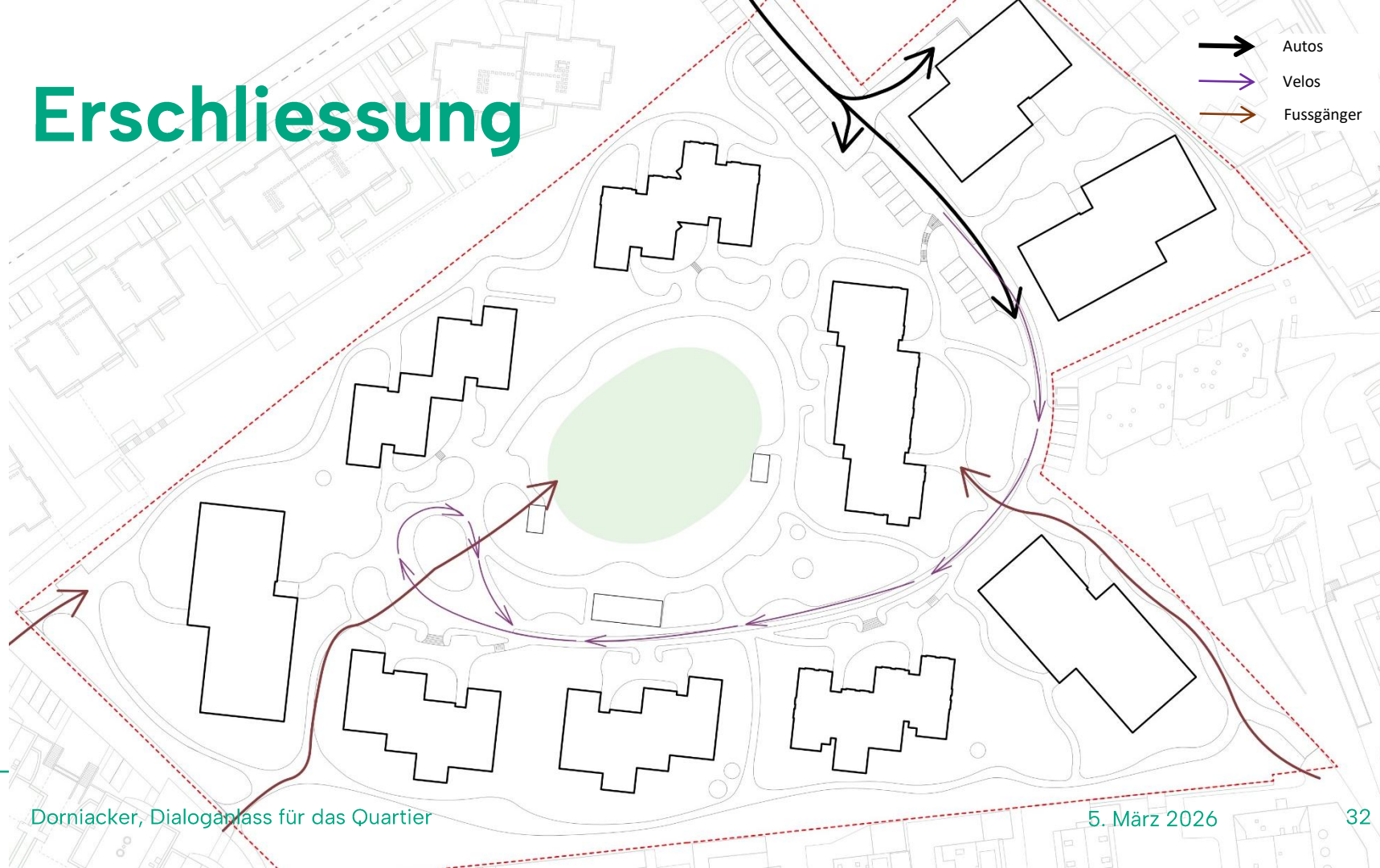
Grünräume



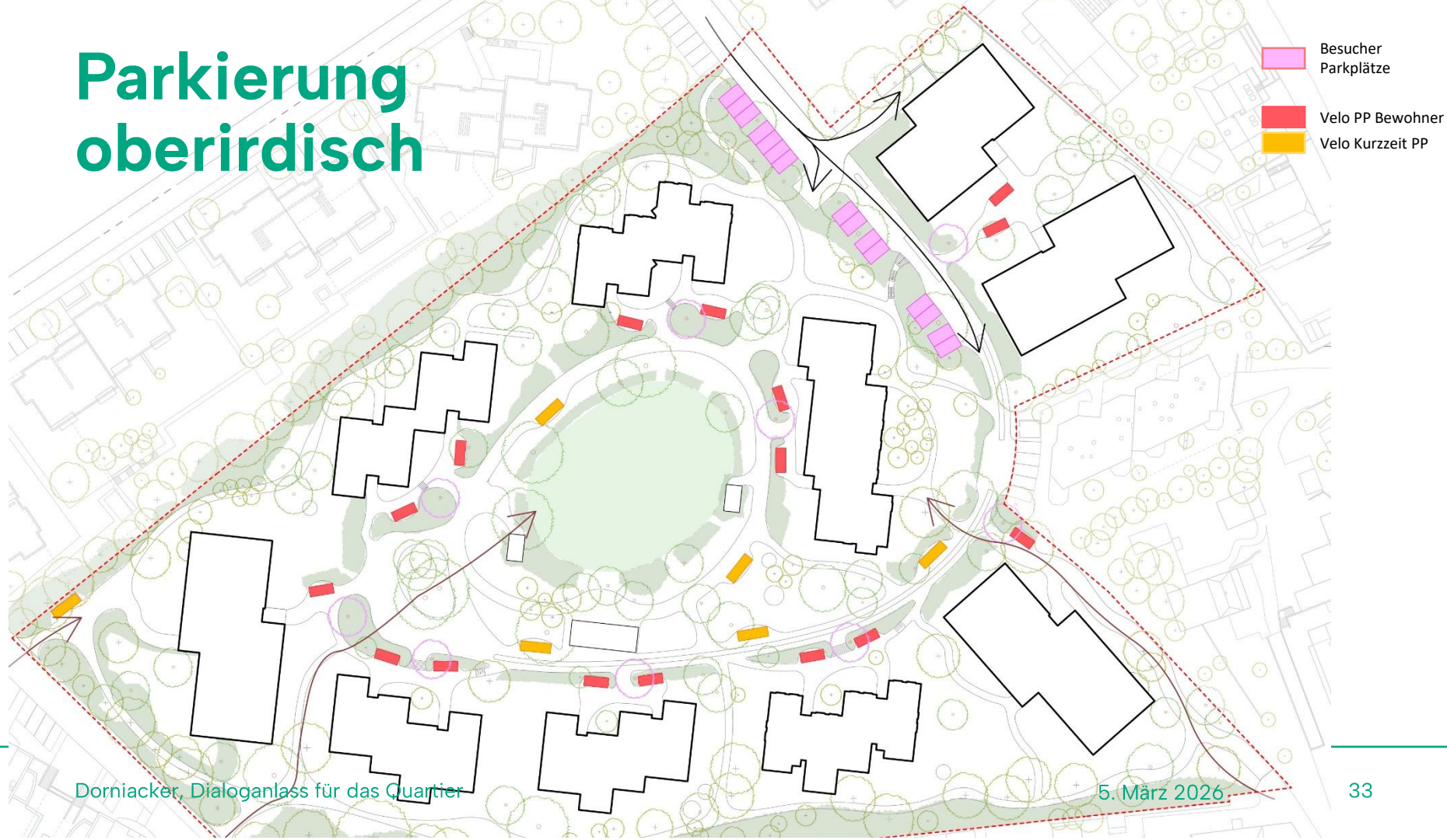
Grünräume



Erschliessung



Parkierung oberirdisch



Parkierung unterirdisch



Verkehrsaufkommen

- Heute erzeugt das Areal ca. 570 Fahrten pro Tag, durch die geplante Entwicklung kommen ca. 300 Fahrten dazu.
- Zu Spitzenstunden (17.00 – 18.00 Uhr) werden das ca. 35 zusätzliche Fahrten sein (gegenüber 70 bestehenden).
- Die Grubenstrasse kann dieses Verkehrsaufkommen aus verkehrsplanerischer Sicht gut aufnehmen.
- Der Gemeinde ist bekannt, dass die Grubenstrasse durch Gewerbeverkehr als verkehrs- und lärmbelastet wahrgenommen wird. Sie ist deshalb an der Prüfung von Massnahmen.
- Der Bus-Takt soll mittelfristig verbessert werden, Kanton sieht vor, die Bushaltestelle Hohrain hindernisfrei auszugestalten

Verkehr – kurz und knapp

- Die Mitte der Siedlung wird zu einem verkehrsfreien, sicheren Begegnungsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers
- Fuss- und Veloverkehr erhalten mehr Gewicht
- Der Weg vom Areal zur Hindelbankstrasse (Bushaltestelle) bleibt erhalten und wird verbreitert, sodass er für Velos befahrbar ist.
- Die Anzahl Parkplätze pro Wohnung wird gegenüber heute reduziert.
- Die Arealentwicklung wird von der Gemeinde zum Anlass genommen, eine Erhöhung des Bustaktes und damit Verbesserung der ÖV-Erschliessung anzustossen.

Pluspunkte: Lebensqualität und Nachhaltigkeit

- ✓ Vielfältige hindernisfreie Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten
- ✓ Aufgefrischte, modernisierte Bestandsgebäude und Wohnungen
- ✓ Nachhaltiges Bauen: Erhalt bestehender Gebäude und Einsatz von Holz
- ✓ Pavillon als Gemeinschaftsraum für das Quartier
- ✓ Neue attraktive Grünräume für alle Generationen
- ✓ Mehr und bessere Wege durch den Dorniacker
- ✓ Projekt erlaubt etappierte, schrittweise Umsetzung

Wie sehen die weiteren Schritte aus?

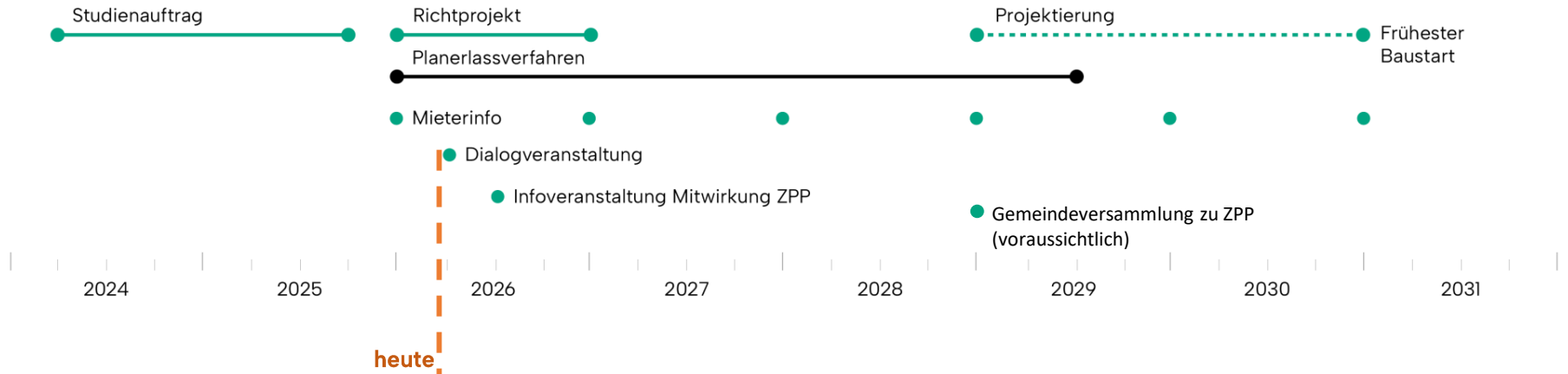
Thomas Schulz, UBS Fund Management AG

Verbesserung Lärmsituation

- Verbesserung zusammen mit Akustik-Spezialist:innen
- Chance:
 - Lärmoptimiertes Projekt
 - Verbesserung der akustischen Wohnqualität
 - Verbesserung der Gesamtsituation (Bestehende und Neubauten, Aussenraum, umliegende Gebäude)
- Prüfen und umsetzen Massnahmen
 - Schallabsorbierende Fassaden
 - Optimierte Wohnungsgrundrisse
 - Balkone, Loggien
 - Lärmgeschützter Aussenraum (starke Begrünung, unversiegelte Flächen, Schallabsorption)
 - Etc.

Zeitplan

- Viele Planungsschritte bis zum Baustart
- Etappierte Umsetzung



Wir entwickeln nachhaltig



Quartieraufwertung

→ neuer Schwung, hochstehendes Projekt mit Ausstrahlung, Rücksicht auf Quartier, neuer attraktiver Grünraum für das Quartier



Ressourcenschonung

→ Bestandserhalt, Holz, Photovoltaik, Reduzierung Parkplatzschlüssel, Grün und Biodiversität, E-Ladestationen



Dialog

→ Information / Website, Dialoganlässe während der gesamten Planungszeit



Soziale Verantwortung

→ etappiert entwickeln, Information, Unterstützung Mieterschaft

Soziale Verantwortung

- **Wechsel** in neue Wohnungen nach 1. Etappe möglich
- **Rückkehr** in die ursprünglichen Wohnungen nach Sanierung möglich
- Bei Bedarf Angebote für **Ausweichwohnungen**
- **Bevorzugung** bestehende Mieterinnen und Mieter bei Vergabe
- Regelmässige und rechtzeitige **Information und Austausch** während der gesamten Planungszeit



Alt und Neu verbinden – Neuer Schwung fürs Quartier



Welche Fragen und Rückmeldungen haben Sie?

Eva Gerber, Kontextplan AG

Vier Themen-Stände

- Architektur
- Grünräume
- Erschliessung
- Quartiersversorgung

- Was gefällt mir?
- Was ist mir wichtig?
- Wo habe ich noch Fragen?
- Was fehlt mir im Quartier?

- Weisse Wand für andere Themen
- **Verteilen Sie sich auf die vier Stände**
- **Nach 10 Minuten Wechsel zum nächsten Themen-Stand**

Resümee

Eva Gerber, Kontextplan AG

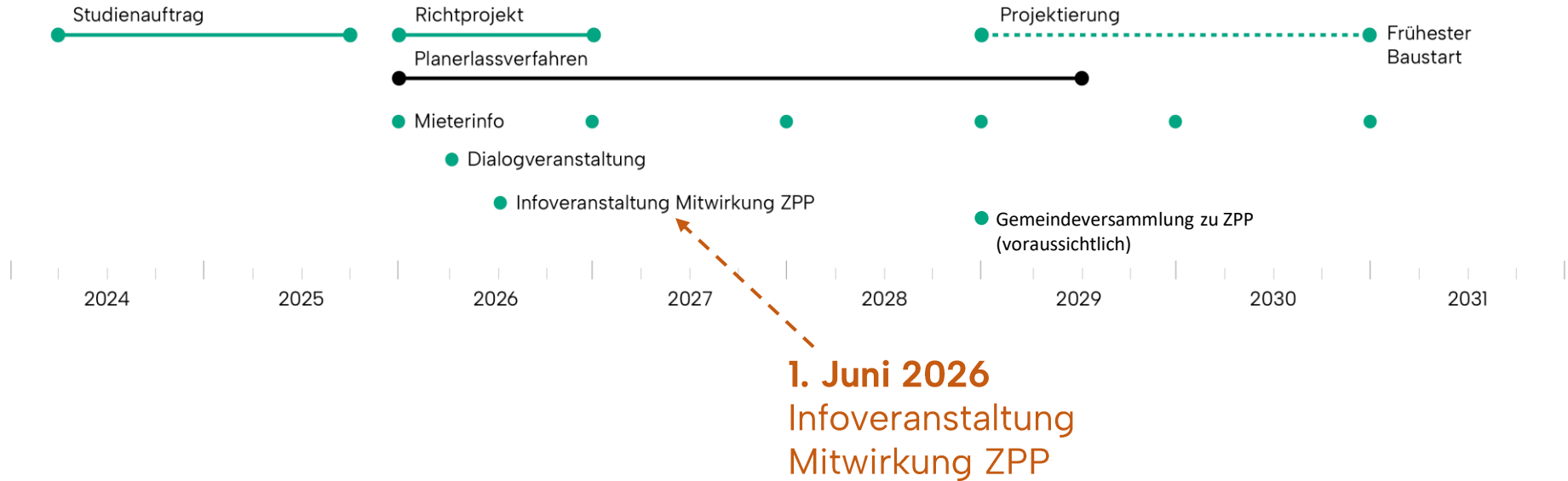
Ausblick und Abschluss

Isaak Meyer, Interkantonaler
Rückversicherungsverband (IRV)

Würdigung des Abends

- Dank für die Rückmeldungen
- Die Eigentümer werden diese nun prüfen und bei der Erarbeitung der ZPP berücksichtigen

Ausblick



www.dorniacker.ch

info@dorniacker.ch

 Dorniacker Planung Projekt News Fragen Kontakt



Der Dorniacker entwickelt sich.



Apéro

