Dorniacker
wohnen & begegnen

Arealentwicklung
Dorniackerstrasse
Urtenen-Schönbühl

Dorniacker-Post
Informationsbroschüre
Ausgabe Herbst 2026

Der Dorniacker entwickelt sich.



Alt und neu verbinden
Interview mit Daniel Jaeglé, Aebi & Vincent Architekten SIA AG.
Seite 4

Vom Dialog zur Planung
Seit Anfang Jahr fanden drei Anlässe zum Areal statt.
Seite 6

Gemeinsam voran
Lernen Sie die Menschen hinter dem Projekt kennen.
Seite 8

Dorniacker – alt und neu verbinden

Die Häuser auf dem Dorniacker-Areal sind über vierzig Jahre alt. Sie entsprechen nicht mehr heutigen Standards und müssen erneuert werden. Die Eigentümerschaften haben verschiedene Möglichkeiten geprüft. Gewonnen hat ein Projekt, das auf den bestehenden Stärken aufbaut und diese weiterentwickelt.



Wohnen
Die Entwicklung bringt neuen Schwung in den Dorniacker. In Zukunft sollen deutlich mehr Menschen hier wohnen. Denn Wohnungen in Urtenen-Schönbühl sind beliebt.

Sechs Gebäude bleiben bestehen. Sie werden saniert und um drei Stockwerke erhöht. Vier Gebäude werden durch neue ersetzt. Holz an der Fassade schafft ein einheitliches Erscheinungsbild von sanierten und neuen Gebäuden.

Durch die Mischung aus alt und neu entstehen verschiedene Wohnungstypen, kleine und grosse Wohnungen. Das fördert die Vielfalt im Dorniacker. Alle Wohnungen werden mit Lift und hindernisfrei ausgebaut.

Begegnen
Heute ist in der Mitte der Siedlung ein grosser Sport- und Spielplatz. Dieser wird zur Allmend: eine grosse, freie Fläche, die vielseitig genutzt werden kann. Es gibt Bänke, Spielmöglichkeiten und ruhige Ecken für alle. Im Areal entstehen weitere Aussenräume für alle Generationen.

Die Dorniackerstrasse wird vom Verkehr beruhigt und in den Park integriert. Für die Autos ist im Norden die Einfahrt zur Einstellhalle. Auf dem ganzen Areal entstehen neue Wege. So kommt man zu Fuss oder mit dem Velo besser ins Quartier.

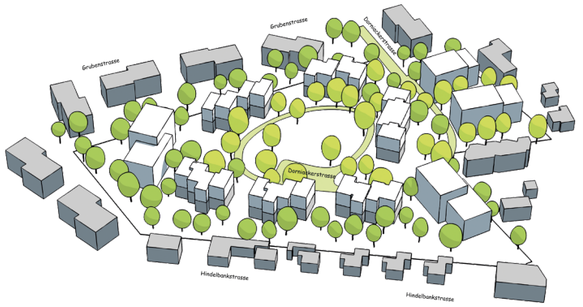
Bei der Allmend entsteht ein Pavillon für private und quartierorientierte Nutzungen. Dadurch wird das nachbarschaftliche Leben gestärkt.

Nachhaltigkeit
Es ist den Eigentümerschaften wichtig, möglichst wenig Ressourcen zu brauchen, um die Umwelt zu schonen. Sechs von zehn Gebäuden bleiben stehen. Dadurch kann viel Beton gespart werden. Zudem wird mit Holz gebaut. Die Energie wird aus Solaranlagen auf dem Dach und Fernwärme gewonnen.

Nachhaltigkeit bedeutet für die Eigentümerschaften aber auch, dass möglichst viele Mieterinnen und Mieter im Dorniacker bleiben können. Mehr dazu finden Sie auf Seite 5.



Schematische Darstellung Dorniacker heute.



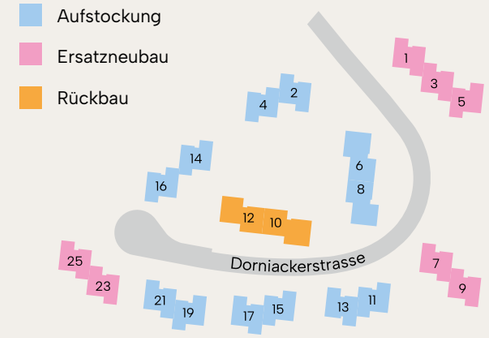
Schematische Darstellung Dorniacker in Zukunft.
(Visualisierungen: Aebi & Vincent Architekten SIA AG)

Welche Häuser werden saniert und welche werden ersetzt?

Das Dorniacker-Areal umfasst zehn Gebäude mit insgesamt 21 Hausnummern. Sechs Gebäude bleiben bestehen. Sie werden saniert und um drei Stockwerke erhöht. Das sind die Hausnummern Dorniackerstrasse 2, 4, 6, 8, 11, 13–17, 19, 21.

Vier Gebäude werden ersetzt. Das sind die Hausnummern Dorniackerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 23, 25.

Das Gebäude mit den Hausnummern Dorniackerstrasse 10 und 12 wird zurückgebaut und an diesem Ort nicht ersetzt. Dafür entstehen beim Ersatzneubau an der Dorniackerstrasse 1, 3 und 5 zwei Ersatzneubauten. Dort steht heute nur ein Gebäude. So stehen am Schluss im Dorniacker wieder zehn Gebäude.



«Mir läbe syt viune Jahr hie im Dorniacher. Dr grosszügig grüen Umschwung u die praktische Wohnige hei üs scho immer gfaue.»



Fünf Fragen an den Architekten

Daniel Jaeglé ist Architekt bei Aebi & Vincent Architekten SIA AG, wo er als Projektleiter in der Entwicklung und Ausführung von Bauprojekten tätig ist. Aebi & Vincent haben den Studienauftrag für das Areal Dorniacker gewonnen und erarbeiten seither das Richtprojekt. Daniel Jaeglé leitet das Projekt seit dieser Phase.



Daniel Jaeglé
Architekt

Was hat dich an diesem Projekt gereizt?
Als Architekt hat mich die Idee gereizt, möglichst viel der bestehenden Gebäude zu bewahren und gezielt zu ergänzen, um die Qualität des Dorniackers aufzuwerten. Als Projektleiter finde ich die Komplexität interessant: Vier Eigentümerschaften arbeiten gemeinsam in einem Projekt, dazu kommt die Gemeinde und ein politischer Prozess. Das ist ungewöhnlich und verlangt von allen Beteiligten viel Bereitschaft zur Zusammenarbeit.

Was ist die Kernidee hinter eurem Entwurf für den Dorniacker?
Wir wollten den Charakter des Dorniackers erhalten und weiterentwickeln, nicht ersetzen. Die zentrale Frage war: Wie kann das Quartier wachsen und gleichzeitig seine Stärken behalten? Dabei wurde schnell klar, dass der Erhalt des Bestands entscheidend ist. Unser Ansatz setzt auf Nachhaltigkeit, indem wir vorhandene Bausubstanz weiternutzen und verstärkt auf den Baustoff Holz setzen.

Wer soll künftig im Dorniacker wohnen?
Der Dorniacker soll auch in Zukunft ein vielfältiges Quartier sein, in dem Menschen verschiedener Generationen und Hintergründe zusammenleben. Damit das gelingt, werden verschiedene Massnahmen umgesetzt: Es entstehen Wohnungen in unterschiedlichen Grössen. Alle Wohnungen werden mit dem Lift erreichbar sein. Im Inneren des Dorniackers gibt es eine Verkehrsberuhigung. Zudem entstehen ein grosser Freiraum sowie ein Pavillon für gemeinschaftliche Nutzungen. All das soll den sozialen Austausch fördern.

Was ändert sich bei der Dorniackerstrasse?
Die Dorniackerstrasse wird vom Verkehr beruhigt. Der innere Bereich rund um die Allmend (ab Dorniackerstrasse 7) wird zukünftig für den motorisierten Verkehr nur noch eingeschränkt befahrbar sein. Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Rettungskräfte sowie Fahrzeuge mit spezieller Genehmigung (Anlieferung, Umzüge, mobilitätseingeschränkte Personen etc.) haben weiterhin Zugang. Dadurch entsteht Platz für einen qualitätsvollen Aussenraum. Die Allmend ist ein zentraler Teil davon: Sie bildet den grossen Freiraum im Areal mit Zonen zum Spielen, Begegnen und Verweilen.

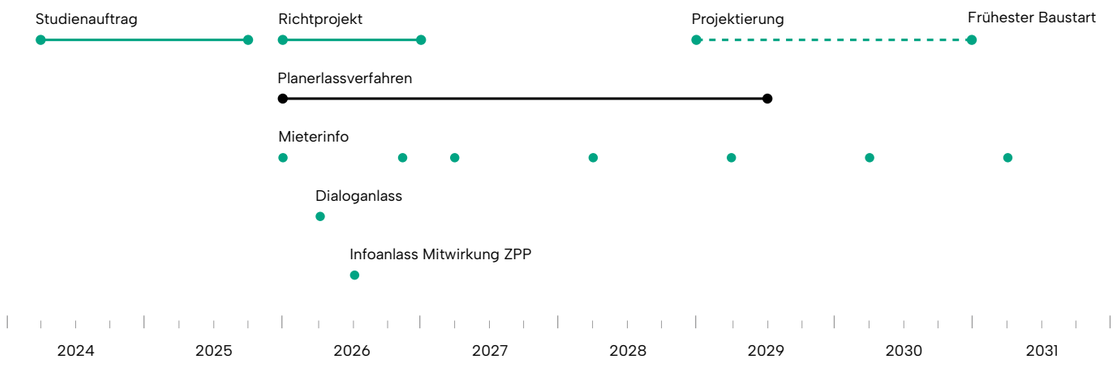
Was passiert als Nächstes, und wann wird es für die Mietenden konkret spürbar?
Aktuell wird das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag im Richtprojekt vertieft. Parallel läuft das sogenannte Planerlassverfahren. Das schafft die rechtliche Grundlage für das Bauprojekt. Erst wenn das Planerlassverfahren abgeschlossen ist, kann die detaillierte Planung, die Projektierung, beginnen. Der früheste Baustart ist 2031. Bis dahin ändert sich für die Mietenden nichts.

Schritt für Schritt voran

Eine gute Lösung für alle
Bis zum Baubeginn sind noch viele Schritte notwendig. Die Mieterinnen und Mieter sowie das Quartier wurden frühzeitig in die Planung einbezogen (mehr dazu auf Seite 6 und 7). Die transparente Information und der Einbezug werden über den gesamten Prozess fortgesetzt. Neben der Information ist für die Eigentümerschaften aber auch wichtig, dass möglichst viele im Dorniacker bleiben können.

Wie auf dem Zeitplan zu sehen ist, startet der Bau frühestens 2031 und wird schrittweise umgesetzt. Das ermöglicht vorübergehende Umzüge innerhalb des Areals sowie die Rückkehr nach Fertigstellung der Arbeiten. Ziel ist es, möglichst vielen Mieterinnen und Mietern eine Ersatzwohnung auf dem Areal oder in Urtenen-Schönbühl anbieten zu können. Alle Mieterinnen und Mieter können nach der Bauzeit zu marktüblichen Mieten zurückkehren.

Details zur Planung



Bis zum Baubeginn sind noch viele Schritte notwendig. Die Mieterinnen und Mieter werden während des gesamten Prozesses regelmässig informiert.

«Juhui, mir chöi de uf dr Allmänd
zwüsche de Büsch Versteckis spiele.
U dr Papa cha y Rueh uf ere Bank
es Buech läse.»



Im Dialog: informieren, zuhören, mitreden

Die Menschen, die heute im Dorniacker leben, kennen sich am besten aus: Welche Wege nutzen sie im Dorniacker am meisten? Wo begegnen sie anderen Mieterinnen und Mietern? Die Eigentümerschaften möchten dieses Wissen in die Entwicklung einbeziehen.

Gleichzeitig bedeutet die Entwicklung des Dorniackers für die Mieterinnen und Mieter, dass sich ihr Zuhause verändert. Sie sollen frühzeitig über diese Veränderungen informiert werden. Seit Anfang 2026 fanden deshalb drei Anlässe zum Dorniacker statt:

- **Informationsanlass Mieterinnen und Mieter**
  Gut achtzig Mieterinnen und Mieter wurden am 28. Januar 2026 über die Entwicklung informiert und konnten Fragen stellen.

- **Dialoganlass für das Quartier**
  Rund fünfzig Interessierte aus dem Quartier nahmen am 5. März 2026 am Dialog zur Entwicklung teil. Sie brachten Rückmeldungen zu den Themen Architektur, Grünraum, Erschliessung und Quartierversorgung ein.

- **Informationsanlass Mitwirkung Zone mit Planungspflicht (ZPP) Dorniacker**
  Knapp zwanzig Personen nahmen am 1. Juni 2026 am Anlass der Gemeinde teil. Im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung im Juni 2026 erhielten sie einen Überblick über die ZPP. Diese dient als raumplanerische Grundlage für den Dorniacker.

An den Anlässen informierten die Eigentümerschaften und der Architekt über das Projekt. Die Gemeindepräsidentin, der Bauverwalter sowie Fachpersonen aus Raumplanung und Verkehr beantworteten Fragen.

Es wurden zahlreiche Fragen gestellt, Anliegen geäussert und Ideen eingebracht. Diese wurden geprüft und werden nach Möglichkeit in die Planung aufgenommen. Eine Auswahl davon ist auf der folgenden Seite zu sehen. Der Dialog wird auch bei den kommenden Planungsschritten weitergeführt.

Unterlagen der Anlässe



Rückmeldungen zum Grünraum





links: Daniel Jaeglé am Informationsanlass für Mieterinnen und Mieter | rechts: Rege Beteiligung am Dialoganlass (Fotos: Kontextplan AG)

Aus dem Dialog in die Planung

Die Eigentümerschaften und die Gemeinde suchen aktiv den Dialog mit den Mieterinnen und Mietern sowie dem Quartier. Die häufigsten Rückmeldungen der vergangenen Anlässe und wie damit in der Planung umgegangen wird, sind hier zusammengefasst.

Rückmeldungen	Wie wir damit umgehen
Architektur	
Die Gebäude auf der Ostseite werden teilweise als zu hoch empfunden. Die Nachbargebäude auf der Ostseite befürchten Schatten und Einsehbarkeit.	Die Gebäudehöhe wurde sorgfältig geprüft und mit den Anforderungen an das Projekt abgewogen. Im Richtprojekt und später im Bauprojekt werden Massnahmen gesucht, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu reduzieren, z. B. mit der Anordnung von Loggien oder der Begrünung.
Grünräume	
Die Teilnehmenden wünschen sich, dass die Bäume auf der Westseite bestehen bleiben.	Die Bäume bleiben bestehen. Teilweise sind sie auch geschützt.
Die Allmend soll öffentlich zugänglich sein und einen Spielplatz haben.	Die Allmend soll für das Quartier zugänglich sein. Wie die Nutzung und der Betrieb genau aussehen werden, wird im Rahmen der Überbauungsordnung mit der Gemeinde erarbeitet. Es wird auf der Allmend viele Spielmöglichkeiten für Kinder geben. Das Gesetz schreibt zudem Spielplätze mit Spielgeräten vor. Diese werden erstellt.
Verkehr	
Es sind zu wenig Parkplätze für Besucherinnen und Besucher geplant.	Im Bauprojekt wird ein detailliertes Parkierungskonzept ausgearbeitet und festgelegt. Aufgrund der Rückmeldung soll in der nächsten Projektphase die Anzahl Parkplätze für Besucherinnen und Besucher gegenüber dem präsentierten Stand erhöht werden.
Die Wege von den Parkplätzen zu der Wohnung sind für mobilitätseingeschränkte Personen zum Teil weit.	Es wird mehr Aufgänge aus der Einstellhalle als heute geben: Neu wird es sechs Aufgänge mit Lift geben, heute gibt es nur drei Aufgänge. Es ist zwar geplant, die Dorniackerstrasse ab der Hausnummer 7 verkehrsfrei zu gestalten. Für die Feuerwehr, Entsorgung, Umzugsfahrzeuge etc. ist die Zufahrt jedoch gewährleistet. Somit sind auch Ausnahmen für mobilitätseingeschränkte Personen geplant.
Die Busse sind bereits heute sehr voll. Mit mehr Menschen im Dorniacker werden sie noch voller.	Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl hat bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland einen Antrag gestellt, dass die Busse häufiger fahren.
Quartierversorgung	
Im Dorniacker soll auch Gewerbe möglich sein.	Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) ist für Wohnen bestimmt und lässt einen Anteil an stillem Gewerbe zu. Als stilles Gewerbe zählen z. B. Büros, Arztpraxen oder Ateliers, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken.
Die Abfallentsorgung läuft heute nicht gut.	Das Problem wurde den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern gemeldet. Im Bauprojekt wird ein Konzept für die Entsorgung erarbeitet. Es wird eine Zusammenarbeit mit den Nachbarhäusern geprüft. Im Konzept wird auch geklärt, wie der Abfall im Aussenraum gesammelt und entsorgt wird.

«I bi vo Aafang ah über ds Projekt i mire Nachbarschaft informiert worde. Am Dialogaalass han i mini Aalige chönne vorbringe u Antworte uf mini Frage übercho.»



Wer steht hinter dem Projekt?

Das Dorniacker-Areal gehört vier verschiedenen Eigentümerschaften. Dank der gemeinsamen Entwicklung kann das gesamte Areal als Einheit gedacht und gestaltet werden. Lernen Sie die Menschen hinter dem Projekt kennen:



v.l.n.r.: Marc Beyeler, Isaak Meyer, Peter Kowaleff, Thomas Schulz

Vertreter der Eigentümerschaften in der einfachen Gesellschaft Dorniackerstrasse

«Seit 2023 entwickeln wir den Dorniacker gemeinsam als Vertreter der Eigentümerschaften und in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Ein grosser Vorteil der gemeinsamen Entwicklung ist, dass wir das Areal einheitlich gestalten und die Bauphasen aufeinander abstimmen können. So entsteht ein stimmiges Gesamtbild und die heutigen Mieterinnen und Mieter haben während der Bauzeit mehr Möglichkeiten, vorübergehend in eine andere Wohnung auf dem Areal umzuziehen. Unser Ziel ist ein nachhaltiger Dorniacker mit vielfältigen, attraktiven Wohn- und Freiräumen. Ein Dorniacker, der einen langfristigen Mehrwert für Bewohnerinnen und Bewohner, Quartier und Umwelt darstellt.»

Dorniacker-Planungsteam

«Es macht Freude, an diesem Vorzeigeprojekt zu arbeiten! Die vier Eigentümerschaften haben sich für ein qualitätssicherndes Verfahren entschieden. Das zeigt ihren Anspruch an eine sorgfältige und hochwertige Entwicklung des Dorniackers. Das ausgewählte Projekt schafft dort, wo heute bereits Wohnungen sind, zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig gelingt es, die Grünräume zu vergrössern und aufzuwerten. So können künftig mehr Menschen im Dorniacker wohnen und haben trotzdem mehr Natur in ihrer Umgebung. Als vielfältiges Team bestehend aus Expertinnen und Experten in Architektur, Immobilienmanagement, Kommunikation, Raumplanung und Soziologie suchen wir gemeinsam nach den besten Lösungen. Der regelmässige Austausch mit den Eigentümerschaften, den Mieterinnen und Mietern sowie dem Quartier hilft uns, diese zu entwickeln.»



v.l.n.r.: Daniel Jaeglé, Eva Gerber; sitzend: Serena Rickenbacher, Carmen Minder, Carlo Galatioto



Die Eigentümerschaften, die Gemeinde und das Projektteam bestehend aus Expertinnen und Experten in Architektur, Immobilienmanagement, Kommunikation, Raumplanung und Soziologie arbeiten im Dorniacker Hand in Hand.

Was sagt die Gemeinde?

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl begleitet die Entwicklung des Dorniackers als Planungsbehörde seit Beginn. Die Gemeindepräsidentin und der zuständige Gemeinderat sagen, weshalb sie das Projekt unterstützen:



Regula Iff

Gemeindepräsidentin Urtenen-Schönbühl

«Die Gemeinde ist seit Beginn in die Entwicklung des Dorniackers eingebunden. In enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften haben wir frühzeitig Ziele und Qualitätsansprüche definiert, die das Projekt bis heute leiten. Ich freue mich besonders, dass mit dem Projekt ein attraktives, generationenübergreifendes Wohnangebot entsteht. Die Bevölkerung profitiert von einem Quartier, das qualitativ aufgewertet wird und gleichzeitig seinen vertrauten Charakter behält.»



Manfred Hasler

Gemeinderat Planung und Umwelt Urtenen-Schönbühl

«Urtenen-Schönbühl ist eine attraktive Gemeinde. Immer mehr Menschen möchten hier wohnen. Kanton und Gemeinde haben deshalb festgelegt, dass Urtenen-Schönbühl massvoll wachsen soll. Neuer Wohnraum soll dort entstehen, wo bereits Häuser stehen, und nicht auf der grünen Wiese. Ich bin überzeugt, dass der Dorniacker dafür der richtige Ort ist. Das Areal bietet Platz für zusätzliche Wohnungen. Gebaut wird nicht alles auf einmal, sondern etappenweise. So wächst das Quartier in einem Tempo, das für alle gut verkraftbar ist.»

Der Dorniacker heute

Unser Fotograf hat im Dorniacker Überraschendes und Einzigartiges festgehalten.

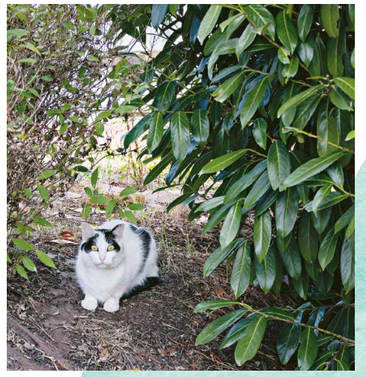














Male deinen Dorniacker →

Im Herzen des Dorniackers entsteht mit der Allmend ein vielseitiger Grünraum für alle, mit Platz zum Spielen, Verweilen, Entdecken und Begegnen. Wie stellst du dir die Allmend vor? **Male deine Ideen und gib das Bild bis spätestens Ende Januar 2027 bei Ueli der Beck am Zentrumsplatz ab.** Du erhältst dafür eine süsse Stärkung. Alle Bilder werden an einem der nächsten Anlässe im Dorniacker ausgestellt.

Bild von:

Haben Sie Fragen oder Anliegen zur Entwicklung des Dorniackers?



Carlo Galatioto
Emch+Berger ImmoConsult AG
Gesamtprojektleiter
Entwicklung Dorniacker
info@dorniacker.ch



Herausgeberin: Einfache Gesellschaft Dorniackerstrasse
Redaktion: Eva Gerber, Serena Rickenbacher – Kontextplan AG, Bern/Solothurn/Zürich
Gestaltung: Traktor Grafik, Münchenstein **Illustration:** Jamie Aspinall, Basel
Fotografie: Michele Limina, Zürich **Druck:** Mastra AG, Urtenen-Schönbühl

Aktuelle Informationen finden Sie online auf

dorniacker.ch