



Stadt Bern

Abteilung Stadtentwicklung

# Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern

Dezember 2009

16

## Thema

**Wohnungsbau im Zeichen  
des Architekturführers «Bern  
baut»**

## Porträt

**Werner Huber, Herausgeber  
«Bern baut»**

## Wohnbauprojekte

**ROCK ON  
Sanierung Gäbelbach Block A**

## Arbeiten in Bern

**Christoffelunterführung -  
Arbeiten im «Untergrund»**

## Das Wort hat...

**Marie Glaser, ETH Wohnfo-  
rum – ETH CASE**

## Aktuell

**Neue Legislaturrichtlinien  
und Strategie  
[www.be.ch/wohnen](http://www.be.ch/wohnen)**

## Blick nach...

**...Bratislava**

## Bern in Zahlen

**130 000-Grenze geknackt**

## Allgemeine Infos

## Editorial

# Erben und Vererben von Baukultur



Nachdem Bern mit berechtigtem Stolz der ganzen Welt seine Altstadt zeigen darf, scheint es angemessen, ein vor 800 Jahren begründetes Erbe für kurze Zeit auf die Seite zu legen und das Augenmerk auf die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte zu lenken. Unter dem nüchternen Titel «Bern baut» werden im neuen Architekturführer 84 Rosinen der letzten 20 Jahre präsentiert. Auf seinem Umschlag ist der grosszügige Baldachin zu sehen, der den Weg zu den an allen Peripherien vorbildlich verarzten Teilbereichen des seit über 50 Jahren im Patientendasein verharrenden, dunkeln Bahnhofes weist.

Eines ist bei jedem Führer sicher: viel Spreu muss vom Weizen getrennt werden. Er zeigt in der Regel nur überdurchschnittliche Leistungen, welche aus der breiten Masse des Gebauten herausragen. Erfreulich ist dabei die grosse Anzahl von Wohnbauten und Siedlungen. Hier wird auf einem von Konventionen und Renditen belasteten Umfeld um übergeordnete Werte wie Städtebau, Architektur, Wohnwert und vieles mehr gerungen. Schöpferisch-gestalterische Kräfte vermögen die Zwänge von Parzellengrenzen, Baugesetzen und ähnlichem von ihrer visuellen Dominanz zu erlösen. Damit erreichen diese Objekte einen Mehrwert an geistiger Nachhaltigkeit, deren Ursprung auf vorbildlich geleisteter Denkarbeit beruht.

Kultur und Wirtschaft sind langfristig aufeinander angewiesen und für eine gesunde Stadtentwicklung unabdingbar. Bauen und Kultur ganzheitlich als Baukultur zu pflegen ist unsere nobelste Verpflichtung unserer Umwelt und unseren Erben gegenüber. Und weil diese Zielsetzung hoch sein muss, gibt es in Bern - wie in bald jeder Stadt - die Institution der Stadtbildkommission. Diese arbeitet in enger, konstruktiver Zusammenarbeit mit den entsprechenden Dienstabteilungen und ist, wie diese selbst, auf Rückhalt in der Politik angewiesen. Ihr Erfolg ist immateriell und lässt sich vorbehaltlos mit offenen Sinnen messen.

Willi Egli, Architekt BSA/SIA, Präsident Stadtbildkommission Bern

# Wohnungsbau im Zeichen des Architekturführers «

**Der neue Architekturführer «Bern baut» stellt 84 Objekte aus den Jahren 1990 bis 2010 vor. Von 84 Objekten sind 25 Wohnbauten. Die Mehrzahl davon wurde in den letzten Jahren erstellt. Wohnungsbau ist also wieder ein Thema, quantitativ und qualitativ. Mit dem neuen Führer bietet sich nicht nur für Touristen die Gelegenheit, dies bei einem Rundgang durch Bern nachzuprüfen.**

Endlich hat Bern das, was Zürich, Basel oder Biel schon lange haben: einen Führer zur zeitgenössischen Architektur. In den letzten Jahren entstanden mit dem Zentrum Paul Klee von Renzo Piano Building Workshop mit arb Architekten, dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Westside von Daniel Libeskind mit Burckhardt & Partner und der Erweiterung des Historischen Museums von :mlzd Architekten faszinierende Neubauten. Wohnungsbau ist hingegen selten spektakulär, dafür aber solides architektonisches Handwerk. Hier ein kurzer Überblick über im Führer vorgestellte Bauten (*kursiv* hervorgehoben) und weitere interessante Wohnbauprojekte in der Stadt Bern.

## Über die Altstadt hinaus

In der Altstadt dominieren Dienstleistungen und Büronutzungen. Sie kann aber auch als Vorbild für verdichtetes und vielfältiges Wohnen mit Nutzungsdurchmischung dienen. Im Verkaufsprospekt für die *Siedlung Halen* des Atelier 5 (fertiggestellt 1961) stellten die Architekten Pläne der Altstadt und der geplanten Halensiedlung nebeneinander, um ihre

Privater Aussenraum als Zimmer im Freien bei der Halensiedlung (Foto: Peter Sägesser)



Brünnen, Baufeld 6: Wohnzeile und Einzelbauten (Büro B Architekten und Planer, Foto: Dominique Uldry)

Idee zu verdeutlichen. Auffällig sind die Gemeinsamkeiten: schmale, tiefe Wohnhäuser mit Höfen und Lauben. Bekannt sind die Luftaufnahmen der Siedlung, die ein scheinbar autarkes Stück Stadt in einer Waldlichtung zeigen, vergleichbar mit der Altstadt in der Aareschlaufe.

## Der Satellit im Westen

Fast zur selben Zeit wie die Halensiedlung wurde in Bern mit der Überbauung *Tscharnergut* die erste Grosssiedlung der Schweiz erstellt. Die Architekten (Hans und Gret Reinhard, Eduard Helfer, Ernst Indermühle, Werner Kormann) verfolgten einen ganz anderen städtebaulichen Ansatz als das Atelier 5 bei der Halensiedlung. Das Tscharnergut wurde als verkehrsfreie Siedlung für ursprünglich 5000 Einwohnerinnen und Einwohner geplant (heute leben hier 2320 Menschen), mit grossen Grünflächen, Kindergärten, Gemeinschaftsräumen und Ladenstrasse. Als Wohnort ist das «Tscharni» ebenso beliebt wie die Halensiedlung.

Weitere Grosssiedlungen entstanden in den 1960er- und 1970er-Jahren an den Rändern der Stadt: Im Westen zum Beispiel die Überbauungen *Gäbelbach* (1965-68), *Schwabgut* (1965-71) und *Kleefeld* (1969-74), im Osten das Quartier *Wittgkofen*. Bis 1962 wuchs die Stadt Bern auf 165 768 Bewohnerinnen und Bewohner an. Mitte der 1970er-Jahre kam es zu einem Übergang von der Stadterweiterung zur Stadterneuerung. Teils massive Eingriffe veränderten zum Beispiel das Länggassquartier deutlich. Die Planungen in *Brünnen* scheiterten entweder an der wirtschaftlichen Situation (Öl-Krise 1973/74) oder am Widerstand



Brünnen, Baufeld 11: Gegen den Park offener Blockrand (Projekt und Visualisierung: Matti Ragaz Hitz Architekten AG)

der Bevölkerung. Dank der Verkleinerung der Bauzone konnte die Auszonung des Gebietes verhindert werden. Das Stadtplanungsamt Bern entwickelte daraufhin mit der Unterstützung externer Experten für Brünnen ein Quartier, das traditionelle Stadtmuster in eine zeitgemässe Form übersetzte. Ein orthogonales Strassenraster, vier Plätze und ein Park über der Autobahn bilden das Rückgrad und definieren 21 Baufelder. Diese entsprechen etwa der Grösse von Häusergevierten in der Länggasse. Beim Brünnergut, das als soziokulturelles Zentrum für den Stadtteil mit 12 000 Einwohner und Einwohnerinnen dient, entsteht zudem eine weitere Parkanlage. Innerhalb der Baufelder sind maximal 4 bis 5 Geschosse und eine Bebauungsdichte bis zu 1.2 möglich. Die bisherigen Wettbewerbsergebnisse zeigen, dass vom Blockrand bis zu Einzelbauten verschiedene Bebauungstypen möglich sind.

## Pflege der Tradition

Passend zur Postmoderne wurde die Altstadt 1983 ins UNESCO-Welterbe aufgenommen und 1985 wurde die Überbauung *Holenacker* fertig gestellt. Sie ist das realisierte Fragment eines geplanten Stadtteils für 20 000 Einwohnerinnen und Einwohner in Berns Westen. In der Agglomeration und ein Steinwurf von Halen entfernt, realisierte das Atelier 5 in zwei Etappen die Siedlung *Thalmatt* (1972 und 1985). Auf Stadtberner Boden knüpften arb Architekten mit ihrer Siedlung *Merzenacker* an die Tradition des Berner Siedlungsbaus an. *Merzenacker* ist wie Halen oder Thalmatt eine verdichtete Siedlung individueller Wohnformen.

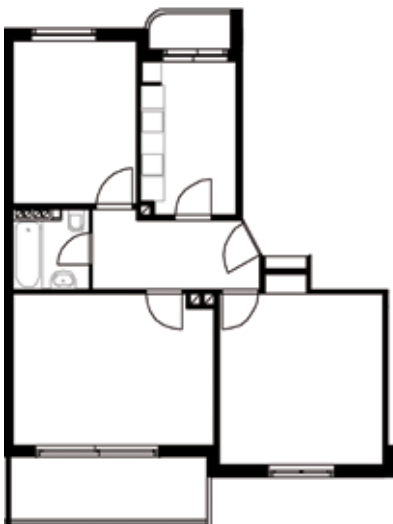
# Bern baut»



Innenhöfe und Gassen in der Siedlung Baumgarten  
(Foto: Dominique Uldry)

Dass sich Konzepte dieser Siedlungen (z.B. direkte Zugänge von aussen zu jeder Wohnung, private und geschützte Aussenräume als Erweiterung des Wohnraumes, differenzierte Abfolge öffentlicher und privater Räume) auch in den Geschosswohnungsbau übersetzen lassen, zeigen die Siedlungen *Baumgarten* in Bern von Aarplan (fertig gestellt 1997), Ried in Köniz (1990) und *Bodenacher* in Bremgarten (2000), beide von Atelier 5. Die Qualitäten individueller Wohnformen werden hier in einen städtischen Massstab übergeführt. Hier spielen die Aussenräume die Hauptrolle. Höfe bilden den öffentlichen Aussenraum, verbunden werden sie mit schmalen Gassen und Durchgängen. Die Wohnungszugänge führen direkt auf diesen öffentlichen Aussenraum. Dieser kann, wie in der

Kompakter und funktionaler Grundriss in einer 3-Zimmer-Wohnung in der bestehenden Siedlung Stöckacker Süd  
(Grundrisse Mst. 1:200)



traditionellen Stadt, die Rolle einer Bühne für das soziale und politische Geschehen übernehmen, auch wenn nicht mehr wie früher das Waschhaus im Hof steht.

## Zunehmender Flächenbedarf

Von 2005 bis 2008 wurden in Bern rund 900 Wohnungen gebaut. Trotzdem stieg der Wohnungsbestand lediglich um rund 530 Einheiten. Um dem gestiegenen Flächenbedarf pro Person gerecht zu werden, wurden u.a. Wohnungen zusammengelegt. Heute beansprucht jede Person in der Schweiz im Schnitt  $44\text{m}^2$  Wohnfläche. 3-Zimmer-Wohnungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit mit  $70\text{m}^2$  Fläche werden meistens von Paaren oder Einzelpersonen bewohnt und nicht mehr von Familien. Bei diesen Bauten stehen zudem energetische Anpassungen an. So hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beschlossen, die Siedlung Stöckacker Süd mit 106 Wohnungen aus den Jahren 1945 und 1946 abzureissen und durch Neubauten zu ersetzen. Es ist dies das erste Mal seit 60 Jahren, dass die Stadt Bern wieder selber Wohnungen baut. Während eine 3-Zimmer-Wohnung in den bestehenden Häusern eine Fläche von  $65\text{m}^2$  und eine 4-Zimmer-Wohnung  $83\text{m}^2$  aufweist, werden die von den Architekten Michael Meier, Marius Hug und Armon Semadeni geplanten Wohnungen  $85\text{m}^2$

Fliessende Räume und Durchblicke in einer 3-Zimmer-Wohnung der neuen Siedlung Stöckacker Süd



bzw.  $107\text{m}^2$  aufweisen. Schaut man die alten und die neuen Grundrisse an (siehe Pläne unten links und Mitte), sind es vor allem die Sanitärräume und die Wohnbereiche, welche grösser geworden sind. Trotz deutlich mehr Fläche sind die geplanten neuen Wohnungen im Stöckacker nicht überdurchschnittlich gross. Bei der Überbauung *Hardegg* (Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Plan unten rechts) an der Gemeindegrenze zu Köniz beträgt die Fläche der 3-Zimmer-Wohnungen  $93 - 118\text{m}^2$ , diejenige der 4-Zimmer-Wohnungen  $116 - 132\text{m}^2$ . Gegenüber Bauten aus den 1930er- bis 1950er-Jahren hat die Wohnung mehr Wohn- und Erschliessungsfläche und ein zusätzliches Badezimmer.

## Architektonisches Handwerk

Wohnungsbau ist vor allem architektonisches Handwerk. Neben ökonomischen, ökologischen, sozialen und städtebaulichen Fragen stellen sich für den Architekten beim Entwurf von Wohnbauten auch folgende Fragen: Wie gestalte ich den Übergang vom öffentlichen Raum (Strasse) zum privaten Raum (Wohnung)? Wie schütze ich den privaten Aussenraum (Garten, Balkon) gegen Einsicht? Ist die Erschliessung (Zugang zum Haus, Treppenhause, Laubengang) nur ein Verkehrsweg oder auch Treffpunkt für Nachbarn? Wie garantiere ich die ausreichende Belichtung

Grosszügige Diele als zentraler Verteiler zu den verschiedenen Wohnbereichen in der Überbauung Hardegg





aller Räume? Woher kommt der Lärm, wo ist die schöne Aussicht und wie reagiere ich mit meinem Grundriss darauf? Welche Räume der Wohnung gehören zusammen und bei welchen Räumen ist es eher besser, wenn sie nicht nebeneinander liegen? Wie schaffe ich grosszügige Räume auch bei kleineren Wohnungen? Lassen sich die Räume gut möblieren und lassen sie dem Bewohnenden genug Spielraum, um seine Wohnvorstellung zu verwirklichen? Vor allem in städtischen Situationen ist es oft schwierig, alle Anforderungen unter einen Hut zu bringen. Die Grundstücke sind oft lärmbelastet (z.B. Überbauung Brunnmatt Ost, siehe Plan unten) oder grössere Neubauvorhaben können Auswirkungen auf die soziale Struktur im Quartier haben (z.B. Ersatzneubauten Stöckacker Süd).

Die Vorstellungen darüber, welches der ideale Wohnungsgrundriss ist, gehen weit auseinander. Trotzdem erkennt man unterschiedliche Tendenzen im Wohnungsbau. Bürgerliche Wohnungen aus der Jahrhundertwende haben oft nutzungsneutrale, das heisst gleichwertige Räume. Die Zimmer lassen sich so je nach Bedarf von den Bewohnern beliebig nutzen und eignen sich sowohl zum Wohnen als auch als Schlaf- und Kinderzimmer. Selbst die Küche ist oft so gross, dass sie als Wohn-Küche dienen und zum Beispiel eine

Wohngemeinschaft so auf ein eigentliches Wohnzimmer verzichten kann.

In den 1960er-, 1970er- und 1980er-Jahren entstanden vor allem Wohnungen mit grossen, repräsentativen Wohnzimmern und kleinen Schlafzimmern. Am stärksten änderte sich die Anordnung der Küche. Sie verliess ihren eigenen Raum und rückte mehr in den Mittelpunkt der Wohnung. Heute sind gegen den Wohnraum offene Küchen praktisch Standard.

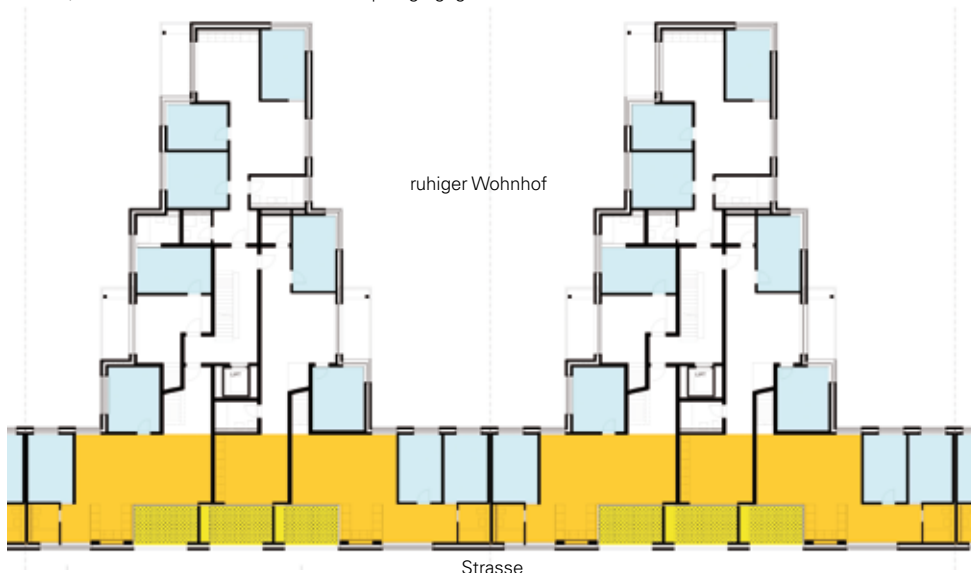
### Flexible Grundrisse

In den letzten Jahren kann man bei Wohnbauwettbewerben in der Schweiz zwei Tendenzen verfolgen. Einerseits wird versucht, durch flexible Grundrisse möglichst viele Wohnbedürfnisse abzudecken. Dies kann entweder durch nutzungsneutrale Räume passieren oder durch Flexibilität im Innenausbau. Nichttragende Wände lassen sich je nach Bedarf und gewünschter Zimmerzahl einfügen. Oder ein Zimmer zwischen zwei Wohnungen dient als sogenanntes Schalteraum und kann entweder der einen oder der anderen Wohnung zugeordnet werden. Diese Flexibilität funktioniert aber meist nur in der Planungsphase, bis definitiv entschieden ist, wie gross die Wohnungen sein sollen. In Bern gibt es keinen Wohnbau, welcher die Idee der nutzungsneutralen Zimmer in die heutige Zeit übersetzt hätte.

Flexible Grundrisse finden sich hingegen beim Projekt *Vordere Lorraine (VOLO)* der Werkgruppe AGW und reinhardpartner Architekten und Planer AG. Aussparungen in den Decken ermöglichen es, mehrere Geschosse vertikal zusammenzuschliessen. So gibt es in der VOLO Geschosswohnungen für alleine Wohnende und Wohnungen für Grosshaushalte, die über vier Geschosse reichen. Die Erstmietler konnten zudem zwischen unterschiedlichen Boden-, Wand- und Deckenbelägen wählen und bei der Zimmereinteilung mitreden. Mit einem eher spartanischen Ausbau konnten die Mietenden den Mietzins günstig beeinflussen. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von «Miete nach Mass».

Auf der anderen Seite wird wieder häufiger versucht, durch Differenzierung der Räume verschiedene Bedürfnisse abzudecken. Die drei Zimmer in den geplanten Wohnungen im Stöckacker unterscheiden sich weniger in der Grösse als im Grad der Offenheit, Proportionen und Orientierung voneinander (Plan Seite 3 Mitte). Der Wohnraum ist bei Neubauprojekten zwar häufig als fließender Raum von Fassade zu Fassade gestaltet, aber abgewinkelte Grundrisse sorgen dafür, dass trotz offenem Raum verschiedene Wohnbereiche ausgeschieden werden (z.B. Siedlung *Hardegg*). Zum Glück scheinen aber die Zeiten der kleinen Kinderzimmer vorbei. Heute sollten die Individualräume mindestens eine Fläche von 14m<sup>2</sup> haben. Gespannt darf man darauf sein, wie ökonomische, ökologische und soziale Entwicklungen die Wohnungsgrundrisse verändern werden.

Das Projekt Brunnmatt Ost von esch.sintzel Architekten ist aus der lärmbelasteten Situation entwickelt. Zur Strasse und nach Süden hin befinden sich Wohnräume, Küchen und Bäder (gelb), während die lärmempfindlichen Schlafräume (blau) auf den ruhigen Hof orientiert sind. Damit möglichst viele Wohnungen auf die ruhige Seite orientiert werden können, ist die Hoffassade in Vor- und Rücksprünge gegliedert.



Peter Sägesser  
Abteilung Stadtentwicklung



Werner Huber, Dominique Uldry: «Bern baut. Ein Führer zur zeitgenössischen Architektur 1990–2010», Edition Hochparterre bei Scheidegger & Spiess, Zürich 2009, CHF 35.–.  
Der Architekturführer wurde initiiert und begleitet von der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern und der Vereinigung für Bern.

# Werner Huber, Herausgeber «Bern baut»

**Werner Huber ist nicht nur der Herausgeber des neuen Führers zur zeitgenössischen Architektur in Bern, sondern auch Autor zweier Architekturführer zu Moskau und Warschau. Er schildert, was ihn mit diesen Städten und mit Bern verbindet.**

«Berno 1126 km», «Moskwa 1122 km», verkündet der Kilometer-Null-Stein von Warschau, auf halbem Weg zwischen Bern und Moskau. Die Strassenkreuzung von Marszalkowska und Aleje Jerozolimskie ist das Zentrum der polnischen Hauptstadt. «Centrum» heisst die Metrostation, «Centrum» heissen die Haltestellen von Tram und Bus und «Centrum» hiess zu sozialistischen Zeiten das grösste Warenhaus der Stadt, das kürzlich als «Galeria Centrum» Konkurs ging. Was in Bern der «Loeb-Egge», ist in Warschau die «Rotunda», ein zylindrischer Bankenpavillon, der an dieser Kreuzung den Auftakt zur «Marszalkowska-Ostwand», dem Renommierobjekt aus den späten Sechzigerjahren markiert. Hier verabredet man sich nachmittags zum Stadtbummel, hier trifft man sich abends, bevor man in den Ausgang geht. Schön und gut. Aber warum Warschau? Warum Moskau? Warum nicht einfach Bern? In der Tat war der Sommer 2009 mein Berner Sommer. Nach längeren Vorbereitungen begannen Ende April die Arbeiten am Architekturführer «Bern baut». In Stadtrundgängen von der Altstadt in die «Länggyge», vom Kirchenfeld in den «Breitsch», von Wittigkofen ins Westside erkundete ich die Bundesstadt gründlich. Doch ich war nicht der einzige, das Buch ist ein Teamwork. Anders wären die Arbeiten in der kurzen Zeit gar nicht zu schaffen gewesen. Denn nach den Stadtrundgängen folgt die Knochenarbeit: Beschaffen der Unterlagen, Fotografieren, Schreiben, Layouten, Übersetzen, Korrigieren. In der ersten Phase hatte die Arbeit am Architekturführer zwar den Erholungswert einer Städtereise, doch gibt es einen wesentlichen Unterschied: Auf einer Reise saugt man die Eindrücke in sich auf wie ein Schwamm. Was man damit macht, ist jedem freigestellt. Wer ein Buchprojekt vor sich hat, muss das Gesehene einordnen, Hintergrundinformationen zusammentragen, Zusammenhänge herstellen

und schliesslich ein Kondensat davon in Text und Bild den Leserinnen und Lesern zugänglich machen.

Was ich mir in Bern – aufbauend auf Vorwissen – innerhalb weniger Monate erarbeitete, ist in den beiden anderen Städten das Ergebnis mehrjähriger Auseinandersetzung. Als wir im Sommer 1984 Gäste aus Warschau beherbergten, sah ich erstmals ein Bild der Centrum-Kreuzung mit den Warenhäusern. Polen lag damals weit weg hinter dem Eisernen Vorhang. Doch das Foto liess mich nicht los, zwei Jahre später war ich am Ort. Sofort zog mich die Stadt in ihren Bann, obschon – oder gerade weil – sie nicht schön im herkömmlichen Sinn ist. Die im Krieg zerstörte Altstadt ist zwar rekonstruiert und ist wie Bern Unesco-Weltkulturerbe, doch das Stadtbild war voller Narben und Brachen. In den Buchhandlungen und Antiquariaten kaufte ich, was ich kriegen konnte; selbst ohne Polnischkenntnisse waren Pläne und Bilder verständlich. Dem ersten Besuch folgten viele weitere. In der ETH-Bibliothek entdeckte ich einen reichen Fundus, so dass sich die Mosaiksteine mit den Jahren zu einem Bild zusammenfügten. Warschau wurde zu meiner Stadt. Dort wurde ich auch mit einer ablehnenden Haltung gegenüber der Sowjetunion imprägniert. Im Herbst 1990 reiste ich dennoch nach Moskau und Leningrad, damit ich diese Städte auf meiner Liste abhaken konnte. Doch auch Moskau zog mich in den Bann. Dank einem jungen Russen lernte ich eine Welt kennen, die mir aus Warschau schon in Manchem bekannt war. Doch Polen rückte in den Hintergrund. Zwei Semester Russischstudium gaben mir eine sprachliche Basis, und im Herbst 1992 wagte ich einen Schritt, von dem mir erst rückblickend bewusst ist, wie gross er war: Ich zog nach Moskau. Das Arbeitsverhältnis mit der deutschen Firma beendete ich nach drei Monaten, in Moskau blieb ich zwei Jahre. Ich hatte genügend Zeit, die Stadt zu entdecken, und allein die täglichen Besorgungen kosteten Zeit und Energie – dafür noch kaum Geld. Eine Architekturklasse der Hochschule führte mich praktisch von innen heraus an Moskau heran, in Antiquariaten und Buchhandlungen war ich auch hier Stammkunde. Nach meiner Rückkehr in die Schweiz



Foto: Susanne Völlm

Ende August 1994 trat ich eine Assistentenstelle an der ETH an, organisierte sogleich eine Studienreise nach Moskau und brachte «mein» Moskau erstmals zu Papier. Das ging recht einfach, schliesslich hatte ich die Stadt im Kopf. Doch auch Polen rückte wieder ins Blickfeld, und auch hier war eine Studienreise der Anlass, mein Wissen über Warschau festzuhalten. Später, als Redaktor bei Hochparterre nun schon als Profi, überarbeitete und ergänzte ich die beiden handgestrickten Bücher gründlich und fand einen Verlag für die Publikation im grösseren Rahmen. «Moskwa 1122 km», «Berno 1126 km» – von Warschau über Moskau nach Bern führten mich meine publizistischen Städtereisen. Den «Loeb-Egge» in Bern und die «Rotunda» in Warschau haben wir eingangs gestreift. In Moskau gibt es einen solchen Treffpunkt gleich 177-fach: Es sind die Stationen der Metro. Machen auch Sie sich auf, die Städte zu erfahren und zu erwandern!  
*Werner Huber, Redaktor Hochparterre*

Werner Huber studierte Architektur an der ETH Zürich und lebte von 1992 bis 1994 in Moskau. Bis 1998 war er Assistent an der Architekturabteilung der ETH und seit 2001 ist Huber Redaktor bei Hochparterre, der Zeitschrift für Architektur und Design. Die erwähnten Führer sind im Buchhandel erhältlich:

Werner Huber: «Warschau – Phönix aus der Asche». Ein architektonischer Reiseführer, Böhlau-Verlag, Köln 2005, CHF 34.90

Werner Huber: «Moskau – Metropole im Wandel». Ein architektonischer Reiseführer, Böhlau-Verlag, Köln 2007, CHF 35.40

Werner Huber, Dominique Uldry: «Bern baut». Ein Führer zur zeitgenössischen Architektur 1990–2010, Edition Hochparterre bei Scheidegger & Spiess, Zürich 2009, CHF 35.–

# ROCK ON



Visualisierung der Überbauung ROCK ON



Visualisierung des Wohnbereichs

**Speziell, individuell und modern sind die 47 Mietwohnungen, die in der Überbauung ROCK ON entstehen. Bachelard Wagner Architekten liessen sich vom leicht abfallenden Gelände inspirieren und entwarfen Wohnungen mit unterschiedlichen Raumhöhen im Wohn- und Essbereich.**

## Die Lage

Die Überbauung ROCK ON liegt direkt gegenüber des Einkaufs- und Freizeitzentrums Westside in Brünnen. Der jüngste Berner Stadtteil Brünnen bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern viel: die ausgezeichnete Infrastruktur der Stadt sowie zahlreiche Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen. Zum Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs am Gilberte de Courgenay-Platz sind es von den neuen Wohnungen aus nur wenige Schritte. Das geplante Primarschulhaus mit Kindergarten und die Kindertagesstätte sind dereinst über Quartierstrassen in einigen Fussminuten erreichbar, der Chaponnière-Park grenzt unmittelbar an die Überbauung ROCK ON.

## Das Projekt

Die Überbauung ROCK ON besteht aus zwei viergeschossigen Gebäuden, die Ost-West orientiert und um einen seitlich offenen Innenhof angelegt sind. Das Projekt umfasst 47 Mietwohnungen mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern und vielen verschiedenen Wohnungsgrundrissen. Dank der Flexibilität der Grundrisse richtet sich das Wohnungsangebot sowohl an Singles und Paare wie auch an Familien und Wohnge-

meinschaften.

Alle Wohneinheiten sind auf den Hof als zentralen gemeinschaftlichen Aussenraum ausgerichtet. Baumgruppen und Hecken geben dem Hof eine optisch ansprechende Begrenzung und dienen gleichzeitig als Sichtschutz für die Erdgeschosswohnungen. Der Hof bietet aber auch Raum für spielende Kinder.

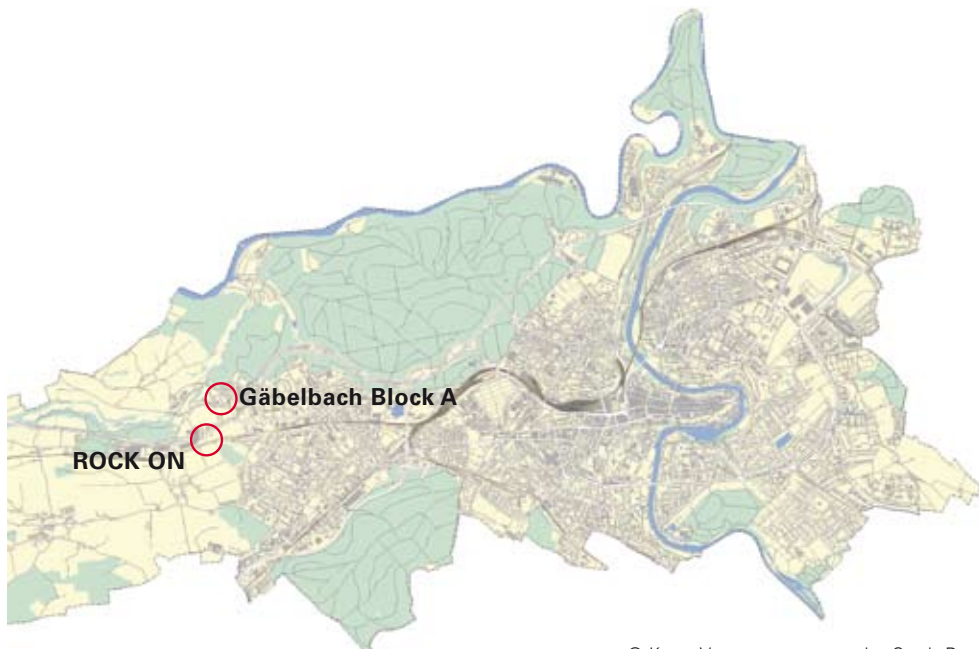
Die Wohnungen zeichnen sich durch viel Licht und grosszügige Raumverhältnisse aus. Ein interessantes Detail sind die unterschiedlichen Raumhöhen im Wohn- und Essbereich, die durch die Topographie des Geländes bedingt sind.

Die Mietpreise sind attraktiv: 2 ½-Zimmer-Wohnungen sind exklusive Nebenkosten ab CHF 1240.-, 4 ½-Zimmer-Wohnungen ab CHF 1840.- monatlich zu haben. Wer

in die Überbauung ROCK ON einziehen möchte, muss sich spüren – ein grosser Teil der Wohnungen ist bereits vermietet oder reserviert.

Bauherrschaft: PUBLICA Pensionskasse des Bundes  
Bauvorhaben: Wohnüberbauung mit Büro- und Gewerbeflächen  
Realisierung: Im Bau, bezugsbereit ab Februar 2010  
Anzahl Wohnungen: 47 Mietwohnungen  
Stand: Vermietung der Wohnungen läuft  
Stadtteil: VI Bümpliz-Oberbottigen

Kontaktadresse:  
graf.riedi ag  
Sulgenauweg 40  
Postfach 8375  
3001 Bern  
Tel. 031 378 55 55  
vermarktung@grafriedi.ch  
www.rockon-bruennen.ch





# Sanierung Gäbelbach Block A

**Eines der grössten Berner Wohngebäude, der Block A des Gäbelbachs, wird erneuert. 300 Wohnungen werden bis Ende 2010 an heutige Standards angepasst. Besondere Anstrengungen unternimmt die FAMBAU bei der energetischen Sanierung des Gebäudes.**

## Das Projekt

Mit 300 Wohnungen ist die 1967 von der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft FAMBAU erstellte Liegenschaft Weiermattstrasse 20 bis 36 im Gäbelbach eines der grössten Wohngebäude von Bern. Trotz laufend ausgeführten Unterhaltsarbeiten wies der Hochhauskomplex mittlerweile erhebliche bauliche Mängel auf. Im Bestreben, den Bestand der Liegenschaft nachhaltig zu sichern, entschloss sich die FAMBAU, das Gebäude in den Jahren 2009/2010 umfassend zu sanieren.

Neben der Instandsetzung und Erneuerung der Gebäudehülle und dem Ersatz aller Ver- und Entsorgungsleitungen soll vor allem der Wohnkomfort für die Mieterschaft den heutigen Massstäben angepasst werden. In den Wohnungen selbst steht der Einbau neuer Küchen und Nasszellen im Zentrum der Sanierung. Die Wohnungen bleiben während der ganzen Bauphase bewohnbar, es mussten keine Kündigungen ausgesprochen werden. Die gesamten Baukosten werden gegen CHF 37.5 Mio. betragen. Die bis anhin sehr niedrigen Mietzinse weisen auch nach der Anpassung infolge Wertvermehrung ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis auf. Der durchschnittliche Bruttomietzins inkl. Nebenkosten für eine sanierte 3 ½-Zimmer-Wohnung beläuft sich auf CHF 1300.- pro

Monat. Zurzeit stehen aus der ersten Sanierungsetappe noch wenige Wohnungen zur Vermietung bereit.

## Die FAMBAU setzt auf Sonne

Bei der Planung der Totalsanierung hat die FAMBAU auf ein zukunftsweisendes Energiekonzept gesetzt. Zur Optimierung der Energieeffizienz des gesamten Gebäudes wird auf dem Dach eine der leistungsfähigsten, je in der Schweiz auf privater Basis realisierten thermischen Solaranlagen installiert: 120 Flachkollektoren mit einer Gesamtfläche von 300 m<sup>2</sup> decken rund 35% des Warmwasserbedarfs ab. Dank einer Jahresleistung von ca. 200 000 kWh können jährlich etwa 20 000 Liter Heizöl eingespart und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss um rund 56 Tonnen reduziert werden.

## Energieeffizienz auf hoher Ebene

Bei der Instandsetzung und Erneuerung der aus vorgefertigten Elementen erstellten Gebäudehülle wird eine konsequente Wärmedämmung eingebaut, inklusive neuer Fenster mit Isolierverglasungen. Die neuen Nasszellen werden durch ein Abluftsystem entlüftet und an eine Wärmerückgewinnungsanlage angeschlossen, welche die geführte Ersatzluft vorwärmt. Die Küchen werden mit Haushaltgeräten der besten Effizienzklasse ausgestattet.

## Mieterbetreuung und -information

Eine solch umfassende Sanierung in bewohntem Zustand erfordert von allen Beteiligten viel Verständnis und Rücksichtnahme und kann nur gelingen, wenn alle einwandfrei zusammen arbeiten. Daher setzte die FAMBAU von Anbeginn auf eine

offene Kommunikation mit der Mieterschaft. Die Mieterinnen und Mieter werden laufend über das Sanierungsprojekt informiert und konnten sich zu geplanten Massnahmen äussern. Seit Sanierungsbeginn finden mehrmals wöchentlich in einem eigens aufgestellten Container Sprechstunden statt.

Mit dem Aufstellen von Dusch- und WC-Containern vor dem Gebäude, der Abgabe von Elektro-Rechards und bei Bedarf von Trocken-WCs, mit Ersatzwohnungen oder Zimmern zur Möbeleinlagerung wurde das Möglichste unternommen, um den Alltag der Hausbewohner erträglicher zu gestalten.

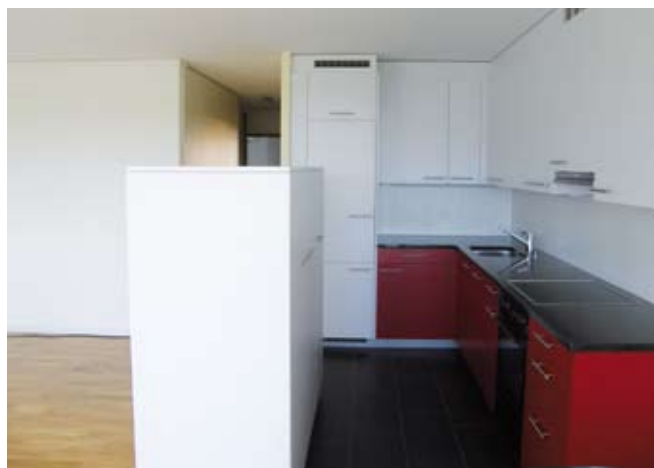
## Erstes Etappenziel erreicht

Nach der ersten von zwei Sanierungsetappen erstrahlen nun bereits 150 der insgesamt 300 Wohnungen in neuem Glanz. Moderne und praktische Küchen und Nasszellen sowie eine attraktive Raumaufteilung für Kochen, Essen und Wohnen sorgen für zeitgemässen Wohnkomfort. Die Solaranlage ist erstellt und die Dach- und Fassadensanierung der vorderen Gebäudehälfte ist abgeschlossen. Obwohl die Sanierungszeit für die Mieterschaft viele Unannehmlichkeiten mit sich brachte, durfte die FAMBAU von vielen Hausbewohnern vernehmen, dass sich das Ausharren gelohnt habe.

Kontaktadresse:  
FAMBAU  
Mühledorfstrasse 5  
3018 Bern  
Tel: 031 997 11 01  
info@fambau.ch  
www.fambau.ch



Neue Gebäudehülle mit Wärmedämmung und Solaranlage auf dem Dach



Beispiel einer neu eingebauten Küche

# Christoffelunterführung - Arbeiten im «Untergrund»

**Nach einer rund 16-monatigen Bauzeit wurde letztes Jahr der neu gestaltete Bahnhof mit dem Baldachin und die sanierte Christoffelunterführung mit einem Eröffnungsfest der Berner Bevölkerung übergeben. Seither wird in der Christoffelunterführung, die sich zur attraktiven Ladenpassage gemausert hat, geshoppt, gegessen, flaniert, gewartet oder sogar eine neue Frisur kreiert.**

## Umgestaltung der Unterführung

Die Christoffelunterführung ist Dreh- und Angelpunkt des Bahnhofs Bern. Wie jedes Bauwerk unterlag auch sie einem Alterungsprozess. Rostschäden an den Armierungen beeinträchtigten die Tragkraft der Decken. Zudem genügten die technischen Installationen den derzeitigen Anforderungen bei weitem nicht mehr. Das frühere Raumgestaltungskonzept wies ebenfalls Mängel auf: Grosse Teile der Bevölkerung fühlten sich wegen unzähliger dunkler Nischen unsicher. Nicht Ortskundige wussten nie genau, welchen Aufzug sie für ihr Ziel in der Stadt wählen sollten. Mit dem Umbau wurden diese Mängel behoben: Dank dem ausgeklügelten Beleuchtungskonzept, dem eleganten Guss-Asphalt Boden (Terrazzoboden) und dem grosszügigen Einsatz von Glas ist die Christoffelunterführung nun angenehm hell und übersichtlich gestaltet und vermittelt ein Gefühl der Sicherheit. Zwei Treppenaufzüge sowie zwei Lifte führen direkt unter den Baldachin auf den Bahnhofplatz. Die Überreste der einstigen

Stadtmauer stehen als Blickfang in farbig beleuchteten Glasvitrinen. Der Umbau bildet mit den bereits erneuerten Teilen der SBB, der Neuengass-Unterführung und der Bahnhofshalle optisch eine Einheit. Alles in allem erhielt die Unterführung ein neues, einladendes Aussehen. Mit den neuen Geschäftslokalitäten entstand eine helle, attraktive Ladenpassage.

## Attraktiver Arbeitsort

Die Verkaufsfläche konnte dank der Verlagerung der Haustechnik in einen tiefer gelegenen Tunnel und einem neuen Logistikkonzept für Warenlieferung und Abfallentsorgung fast verdoppelt werden. Namhafte Unternehmen wie Migros Aare, Damenbekleidung Vero Moda, Apotheke AmaVita, Herrenbekleidung Jack & Jones, Damenmode Street One und Confiserie Tschirren haben sich nach dem Umbau angesiedelt. Das Ladenlokal der Loeb AG ist nun direkt mit der Passage verbunden. Unsere Nachfrage bei den ansässigen Geschäften hat ergeben, dass die Erwartungen in diesen Standort erfüllt, zum Teil sogar übertroffen werden. Nach Aussagen des Mediensprechers der Migros Aare, Thomas Bornhauser, liegt der Umsatz der Migros-Filiale deutlich über den Erwartungen. Ähnlich positiv äusserten sich auch andere Geschäftsleute: Anita Fankhauser, Filialeiterin des Modelabels Street One, betonte, dass ihre Erwartungen bezüglich des Umsatzes ebenfalls übertroffen wurden. Anfänglich sei sie zwar etwas skeptisch gewesen, weil das Tageslicht



Alte Stadtmauer hinter Glasvitrinen  
Foto: Peter Sägesser

die Arbeitsplätze nicht erreicht. Aber dank dem überzeugenden Beleuchtungskonzept und der grosszügig gestalteten Fläche der Passage fühle man sich wohl. Bei Coiffure Lüdi wird ebenfalls betont, die Arbeit in der Christoffelunterführung sei sehr viel angenehmer und nicht mit den Zuständen vor dem Umbau zu vergleichen. Alle Befragten sind sich einig, dass die Christoffelunterführung heute ein sicherer und angenehmer Aufenthalts- und Arbeitsort ist und an Attraktivität gewonnen hat. Auch die Gassenarbeiter von Pinto ziehen eine positive Bilanz. Nach Pinto-Leiter Silvio Flückiger hat sich die Situation in der Bahnhofspassage stark verbessert. Drogenabhängige und Alkoholiker hielten sich nicht mehr in der Christoffelunterführung auf und benützten vermehrt das Alkistübli.

## Musik in der Unterführung

Ab Ende November 2009 wollen die Betreiber des Restaurants Christoffel jeweils montags Live-Music-Abende und donnerstags Oldies für die etwas ältere Generation präsentieren. An beiden Anlässen werden jeweils Spaghettis zu 11 Franken pro Teller angeboten. Damit besteht die Chance, dass die Christoffelunterführung bald nicht nur Arbeitsort sondern auch Ausgangsziel sein wird.

*Beatrice Imhof*  
Wirtschaftsförderung Region Bern

**Hinweis:** Die Christoffelunterführung sowie der ganze Bahnhof werden im Architekturführer «Bern baut» ebenfalls besprochen.



Christoffelunterführung mit Weihnachtsbeleuchtung

Foto: Peter Sägesser



# Marie Glaser, ETH Wohnforum – ETH CASE

**Die zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsbaus liegen in der Anpassungen der Wohnungen an die sich immer schneller verändernden Bedürfnisse der Wohnenden sowie in der Pluralisierung der Lebensstile.**

## **Der demografische Wandel**

Um einen Blick in die Zukunft des Wohnens zu werfen, bedarf es zu Anfang eines Blicks auf die demographische Entwicklung in der Schweiz. Betrachten wir nicht nur die nächsten Jahre, sondern darüber hinaus, zeichnet sich eine massive Veränderung ab: Die Schweiz wird in den nächsten Jahrzehnten eine verstärkte demographische Alterung erfahren. Eine Verschiebung des Verhältnisses von unter und über 65-Jährigen von heute 4 zu 1 in Richtung 2 zu 1 zeichnet sich ab. Dies wird Folgen nicht nur für das Sozialsystem haben, sondern auch für den Wohnungsmarkt, der in Zukunft von einer älteren, mehrheitlich weiblichen Bevölkerung bestimmt sein wird. Kennzeichnend für die nächsten Jahrzehnte sind zudem eine Konzentration der Bevölkerung in den grossen Agglomerationen sowie eine gewisse Entvölkerung von geographisch isolierten und peripheren Regionen.

## **Pluralisierung der Lebensstile**

Als gesellschaftliche «Trends» können wir seit Jahren mehrere beschreiben: Wir erleben die Pluralisierung der Lebensstile durch den gesellschaftlichen Wandel. Die Vielfalt der möglichen Lebensformen, Lebensmodelle und Weisen des Zusammenlebens nimmt zu.

Die Haushalte in der Schweiz sind seit Beginn des 20. Jahrhunderts von 4,5 auf 2,2 Personen pro Haushalt geschrumpft. Einpersonenhaushalte machen in vielen Städten Europas bereits 50% des gesamten Bestandes aus. Die Haushaltformen ändern sich in ihrer Zusammensetzung und Verteilung stark. Ein Standardmodell des Wohnens, wie es in der Kleinfamilie mit zwei ewig klein bleibenden Kindern verkörpert war und über Jahrzehnte den Wohnungsbau dominiert hat, wird es nicht mehr geben. Die Rollen- und Geschlechterbilder verändern sich. Alle Untersuchungen zum Thema Lebensformen zeigen auf eine zunehmende Flexibilisierung und Di-

versifizierung, verbunden mit zunehmender Mobilität. Mit der zunehmenden Individualisierung in der Gesellschaft wächst der Wunsch nach der eigenen Wohnung, die man auch möglichst dann nicht aufgibt, wenn sich Beziehungen und Lebenspartnerschaften entwickeln. Darüber hinaus importieren Zuwanderer eigene Wohnkulturen. Das heisst für den Wohnungsbau der Zukunft: Der Bedarf nach neutralen und multifunktionalen Wohnräumen wird wachsen, damit schnell und möglichst kostengünstig den unterschiedlichen Nutzungen entsprochen werden kann.

## **Gesteigerte Dynamik**

Die Bedürfnisse und Funktionen des Wohnens werden sich schnell verändern. Die immer häufiger und in kürzeren Abschnitten auftretenden Veränderungen in den Lebenssituationen jeder/jedes Einzelnen durch Familiengründung, Stellenverlust, Arbeitsplatz in einer anderen Stadt, Trennung oder Krankheit lassen immer neue Anforderungen an das Wohnen entstehen. Gleichzeitig steigen die Ansprüche an Komfort, Ausstattung, Fläche sowie an das Wohnumfeld. Durchschnittlich stehen in der Schweiz heute 40 – 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person und das Dreifache an Verkehrsfläche zur Verfügung. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts waren dies noch 12m<sup>2</sup> pro Person. Und die kapitalstarken Bevölkerungsgruppen erweitern ihre Wohnfläche weiter, streben nach größeren Wohnungen bzw. mehreren Wohnsitzen, Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen.

## **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

Neben der Individualisierung, der Flexibilisierung und der zunehmenden Mobilität lässt sich ein weiterer empirischer Trend bemerken: die Rückverlagerung der beruflichen Tätigkeit in die Wohnung. In der Schweiz verlässt jeder Neunte nicht mehr das Haus, um zur Arbeit zu gehen. Die Erwerbsarbeit wird zunehmend auch in der Wohnung verrichtet – die Trennung von Arbeit und Wohnen, von öffentlich und privat löst sich auf. Dies ist verbunden mit der Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort. Arbeiten im Haus sind, neben selbständig beruflichen Tätigkeiten, auch die immer stärker geforderte Weiterbildung und die Vor- und Nachbereitungen



der ausserhäuslichen, im Büro stattfindenden Arbeiten. Dieser Trend der Flexibilisierung korrespondiert mit der Flexibilisierung und Diversifizierung des persönlichen Lebenslaufs.

Für das Wohnen heisst das, dass die Wohnung, das Wohnhaus, als Ort ihren ausschliesslich privaten Charakter verliert und als Ort des vermehrten Aufenthalts wichtig wird. Auch Zeiten der Erwerbslosigkeit oder vermehrte Freizeit, längere Ausbildungen und Pensionszeiten sind an den Aufenthalt in der Wohnung/im Haus/in der Siedlung geknüpft. Sie erhält erneut vielfältige öffentliche und private Funktionen als Arbeitsplatz und Raum für Erholung, Rückzug, sozialen Austausch und Identitätsstabilisierung.

Marie Glaser ist Kulturwissenschaftlerin, Dr. phil. I., und arbeitet am ETH Wohnforum – ETH CASE. Ihre Schwerpunkte liegen in den Bereichen: Stadt und Wahrnehmung, Wohnkulturforschung, Interdisziplinarität in Lehre und Arbeitspraxis.

Das ETH Wohnforum – ETH CASE ist eine Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich und beschäftigt sich aus verschiedenen Perspektiven mit der Ko-Evolution von Architektur und gebauter Umwelt, technologischen Entwicklungen und gesellschaftlichem und kulturellem Wandel. Mehr Informationen unter: [www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch).

**Hinweis:** Die Autorinnen und Autoren dieser Rubrik äussern ihre eigene Meinung, diese muss nicht mit derjenigen der Stadt Bern übereinstimmen.

# Neue Legislaturrichtlinien und Strategie

**Der Gemeinderat hat zusätzlich zu den Legislaturrichtlinien 2009–2012 die Strategie Bern 2020 verabschiedet. In beiden Papieren wird dem Wohnungsbau hohe Priorität eingeräumt.**

## Strategie Bern 2020

Es ist das erste Mal, dass der Gemeinderat der Legislaturplanung eine längerfristige Strategie vorausstellt. Im Zentrum der Strategie steht, Berns Stellung als attraktive und moderne Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsstadt auszubauen.

Die Stadt Bern soll die Stadt mit höchster Lebensqualität sein und bis 2020 Wohn- und Lebensraum für 140 000 Menschen bieten. Die Wohnstadt Bern soll demnach weiterentwickelt werden. Ziel ist, dass bis 2020 die Stadt über genügend Wohnraum für alle Einkommens- und Altersgruppen verfügt. Priorität haben grosse Wohnungen sowie zeitgemässe Familienwohnungen. Die dazu nötigen Flächen sollen durch Einzonungen und Verdichtungen sowie Umnutzungen bereitgestellt werden. Konkret setzt sich der Gemeinderat betreffend Wohnungsbau bis ins Jahr 2020 das Ziel, dass die Wohnüberbauungen «Vierer-

feld» und «Waldstadt Bremer» sowie das innovative Wohnbauprojekt Stöckacker Süd realisiert sind. Zudem sollen Massnahmen ergriffen werden, dass bei Bedarf im Jahr 2020 eine Stadterweiterung möglich ist. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Bern sollen aber nicht nur eine Wohnung finden, sondern sich in ihrem Wohnumfeld und Lebensraum auch wohlfühlen. Damit die Lebensqualität in der Stadt Bern weiterhin hoch bleibt und sich sogar noch verbessert, setzt der Gemeinderat verschiedene Impulse. Unter anderem ist hier die weitere Verlagerung von quartierunabhängigen Dienstleistungen und Infrastrukturen, welche die Lebensqualität und das Wohnumfeld in den Quartieren beeinträchtigen, an andere Standorte zu nennen. Zudem soll die familienergänzende Kinderbetreuung so weiterentwickelt werden, dass Eltern jederzeit frei wählen können, wie sie ihre Familien- und Erwerbsarbeit gestalten wollen.

## Legislaturrichtlinien 2009–2012

Gestützt auf die Strategie erarbeitete der Gemeinderat die Legislaturrichtlinien, die aufzeigen, mit welchen konkreten Zielen

die erste Etappe bis ins Jahr 2012 ausgestaltet ist.

Bis Ende Legislatur 2012 soll die Bevölkerung auf 135 000 Personen anwachsen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Stadt planungsrechtliche Voraussetzungen für neuen Wohnraum schafft und den Wohnungsbau vorantreibt. Konkret sollen bis Ende 2012 Planungen für 500 Wohnungen vorbereitet und für 500 Wohnungen bezugsbereit sein. In der laufenden Legislatur soll zudem das räumliche Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 1995 (STEK 95) überprüft werden, sodass Ende Legislatur eine Grundlage für eine Aktualisierung vorliegt. Erste Schritte sollen auch für die Planung einer Stadterweiterung unternommen werden. Weiter sollen drei innovative Wohnbauprojekte gefördert werden.

Die Wohnstadt Bern ist also noch lange nicht fertig gebaut, sie verfügt noch über einiges an Entwicklungspotential.

Download der Dokumente unter:  
[www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/stadt/strategie](http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/strategie)

## [www.be.ch/wohnen](http://www.be.ch/wohnen)

**Das Projekt Wohnen im Kanton Bern bewirbt den Kanton Bern als vielfältigen Wohnstandort und bietet ein breites Dienstleistungsangebot an.**

### Dienstleistungsangebote

Folgende Angebote bietet Wohnen im Kanton Bern an:

- Immobilienangebote und Projekte
- Standortvergleich Schweiz/Kanton/Region/Stadt
- Angebots- und Preisstrukturen auf dem Immobilienmarkt
- Mieten/Bauen/Kaufen von Immobilien
- Umzug in den Kanton Bern
- Individuelle Leistungen, auch für Firmen

### Regionsspezifische Informationen

Die Webseite [www.be.ch/wohnen](http://www.be.ch/wohnen) bietet vielfältige Informationen zum Wohnen im Kanton Bern. So werden regionsspezifische Factsheets zur Verfügung gestellt, welche die Wohnvorteile der sechs Berner

Regionen (Bern, Biel-Seeland, Berner Oberland, Emmental, Ob- und Nidwalden, Berner Jura) beleuchten. Die Region Bern trumpft mit ihrer zentralen Lage und der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Zudem bietet sie ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. Das zweisprachige Zentrum der Schweiz findet man in der Region Biel-Seeland, welches ein vielseitiges Wohnungsangebot aufweist. Wer dort wohnen möchte, wo andere Ferien machen, findet sein Glück im Berner Oberland. Seen und Berge liegen vor der Haustüre. Das Emmental besticht ebenfalls durch schöne Landschaften und kann zudem mit preiswerten Mieten und attraktiven Kaufpreisen aufwarten. Die Region Ob- und Nidwalden verfügt dank der zentralen Lage an den Hauptverkehrsachsen über eine sehr gute verkehrstechnische Erschliessung und der Berner Jura sticht durch ein grosses Angebot an Wohnungen und durch tiefe Mietpreise hervor.

### Arbeiten im Kanton Bern

Neben dem Wohnen informiert Wohnen im Kanton Bern auch über das Thema Arbeiten im Kanton Bern. Zum Beispiel erfährt man, wo man Unterstützung bei einer Firmengründung erhält und welche Wirtschaftszweige im Kanton Bern stark vertreten sind. So haben wichtige nationale Organisationen ihren Sitz in Bern, wie beispielsweise Swissmedic (Schweizerisches Heilmittelinstitut) und die SAS (Schweizerische Akkreditierungsstelle), während die Regionen Biel-Seeland und Berner Jura als Heimat der Uhren- und Präzisionsindustrie gelten.

Kontaktadresse:  
Wohnen im Kanton Bern  
Vassiliki Riesen, Projektleiterin  
Münsterplatz 3  
3011 Bern  
Tel. 031 633 45 00  
[wohnen@be.ch](mailto:wohnen@be.ch)  
[www.be.ch/wohnen](http://www.be.ch/wohnen)

## ...Bratislava

**Eine neue Siedlung in Bratislava zeigt, dass man auch in einem schwierigen marktwirtschaftlichen Umfeld mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auf dem Markt eine gute Chance hat.**

Auch in Bratislava leidet der Wohnungsmarkt unter der aktuellen Wirtschaftskrise. Auf dem Markt gibt es ein Überangebot an Wohnungen. Wegen dem grossen Angebot an Objekten sind gegenüber dem Vorjahr die Preise im Primärmarkt bei Häusern leicht auf 2060.- €/m<sup>2</sup> und bei Wohnungen auf 1826.- €/m<sup>2</sup> gefallen. Im Sekundärmarkt sind die Preise um durchschnittlich 19% gesunken.

Bratislava hat in den letzten Jahren Bewohnerinnen und Bewohner an die Dörfer der Umgebung verloren, weil es an günstigem und attraktivem Wohnraum fehlte. Die vom Immobilienentwickler Grunt, einer der grösseren slowakischen Immobilienentwickler, erstellte Siedlung Slanec bietet denjenigen Menschen eine Alternative, die bisher aus der Stadt aufs Land zogen. Auf 14.6 Hektaren entstand seit 2004 in drei Etappen ein neues Quartier mit 122 Reihenhäusern und 160 Wohnungen. Das Slanec Wohnviertel ist damit das zweitgrösste Siedlungsprojekt in Bratislava.

Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, einer heterogenen Bebauung mit Einfamilienhäusern, grösseren Wohnbauten, Gewerbeliegenschaften und wenigen Dienstleistungsangeboten. Mit dem Auto sind es 15 Minuten ins Stadtzentrum, zu Stosszeiten deutlich mehr. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist eher schlecht, soll aber verbessert werden.

Nach der Fertigstellung sollen 1000 Menschen in Slanec wohnen. Vor allem die Reihenhäuser werden von Familien nachgefragt. Die Nähe zum Stadtzentrum und die relativ günstigen Verkaufspreise - 1630.- €/m<sup>2</sup> für Wohnungen und 1700.- €/m<sup>2</sup> für Reihenhäuser - sind die Gründe, weshalb der Investor für Slanec gute Chancen sieht, trotz dem momentanen Überangebot auf dem Markt.

Das neue Slanec Quartier ist deutlich dichter bebaut als die Umgebung. Grunt legte bewusst grossen Wert auf hohe architektonische und städtebauliche Qualitäten, um sich von den Mitbewerbern auf dem Markt abzuheben. Sechs Hauszeilen folgen den Höhenkurven und bilden paarweise öffentliche und private Aussenräume, Strassen und Gärten. Die Reihenhäuser der ersten Etappe wurden von Vallo Sadovsky Architekten entworfen. Entlang der Strasse reihen sich die Garagenboxen aneinander, die so ausgebaut sind, dass sie auch als Büro dienen können. Die Garagen schützen den dahinterliegenden Garten vor Einblicken. Die dreigeschossigen Häuser mit fünf Zimmern haben eine Fläche bis zu 162m<sup>2</sup>. Die oberen Geschosse sind gegenüber den unteren zurückversetzt, so dass jedes Geschoss über einen privaten Aussenraum verfügt. Die Reihenhäuser der zweiten und vierten Etappe (Architekten: Marius Zitnansky und Jozef Ondrias) sind drei bis vier Geschosse hoch und entsprechend dem nach Süden abfallenden Gelände organisiert. Auf Strassenebene befinden sich Eingang und Garage, darunter zum Garten hin der zweigeschossige Wohnraum und darüber die Schlafräume. Teilweise angebaut an die Reihenhäuser schliessen die Bauten mit den Geschosswohnungen die Siedlung zum Grünraum



Wohnhaus von Zitnansky + Ondrias Architekten

ab. Trotz unterschiedlicher Gestaltung der Bauten bildet die Siedlung eine Einheit. Dies liegt unter anderem daran, dass beide Architektenteams ähnlich mit Farbe als Gestaltungselement umgegangen sind. Kräftige Farben in den Leibungen und zurückversetzten Gebäudeteilen betonen die kubische Gestaltung der Baukörper. In Slanec trifft Stadt auf Vorstadt, Strassen auf Vorgarten und fünfgeschossige Wohnbauten auf Reihenhäuser. Im Moment ist Slanec eine Insel im heterogenen Umfeld. Was fehlt, ist eine bessere städtebauliche und funktionale Anbindung an die Stadt und weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen. Aber die Siedlung hat das Potential, ein Quartier mit urbanem Charakter zu werden, und vielleicht werden dann die Garagen umgenutzt zu Läden, Werkstätten und Büros. In diesem Sinn ist Slanec auch ein zukunftsweisendes Projekt.

*Peter Sägesser  
Abteilung Stadtentwicklung*

**Weitere Informationen:**

[www.grunt.sk](http://www.grunt.sk)  
[www.vallosadovsky.sk](http://www.vallosadovsky.sk)  
[www.ostarchitektur.com](http://www.ostarchitektur.com)

**Bildnachweis:**

© Grunt, Vallo Sadovsky Architekten,  
[www.ostarchitektur.com](http://www.ostarchitektur.com)



Mehrfamilienhaus und Reihenhäuser mit vorgelagerten Garagenboxen von Vallo Sadovsky Architekten



Reihenhäuser von Zitnansky + Ondrias Architekten



# 130 000-Grenze geknackt

**Die Stadt Bern zählt wieder mehr als 130 000 Einwohnerinnen und Einwohner, dies vor allem durch den Zuzug von ausländischen Personen.**

Was infolge der momentanen Wirtschaftslage nicht unbedingt zu erwarten war ist eingetreten: Erstmals seit März 1997 leben wieder mehr als 130 000 Menschen in der Stadt Bern. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Zuwanderung von ausländischen Personen. Während Ende des Jahres 2008 knapp 600 Personen zum Erreichen dieser Marke fehlten, beläuft sich die Wohnbevölkerung per 30. September 2009 auf 130 201 Personen, hat sich gegenüber dem Bestand per 31. Dezember 2008 (129 418) also um 783 Personen erhöht.

Der Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum liegt in der Differenz zwischen den Zu- und Wegzügen: Deutlich mehr Personen ziehen im Moment in die Stadt als aus der Stadt heraus. In den ersten neun Monaten dieses Jahres beläuft sich der Wanderungssaldo auf 804 Personen. Dabei machen die Schweizerinnen und Schweizer rund einen Sechstel des Wan-



Anlässlich der Überschreitung der 130 000-Grenze hat der Stadtpräsident Alexander Tschäppät 30 Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger sowie Neugeborene mit ihren Familien in der Erlacherhof zu einem Empfang eingeladen.

derungsgewinnes aus. Für den Grossteil des Gewinns sind die Ausländerinnen und Ausländer verantwortlich. Die stärkere Zunahme der ausländischen Bevölkerung ist schweizweit in den meisten städtischen Gebieten zu beobachten. Mit Blick auf die Altersgruppen verzeichnen die 20- bis 29-Jährigen den grössten Wanderungsgewinn (1511 Personen). Mehrwegezüge finden in den Altersgruppen der bis 16-Jährigen und jener zwischen 30 und 64

Jahren statt.

Der Geburtenüberschuss – die Differenz zwischen Geburten und Todesfällen – fällt in den letzten Jahren per Saldo kaum positiv ins Gewicht. In der Zeit von Januar bis September 2009 beispielsweise wurden 21 Todesfälle mehr als Geburten registriert.

**Weitere Informationen unter:**  
[www.bern.ch/statistik](http://www.bern.ch/statistik)

## Allgemeine Infos

Der Gemeinderat hat im August den Aufbau eines **Monitorings zur sozialräumlichen Stadtentwicklung** beschlossen. Die erste Publikation zum Monitoring, die im November erschienen ist, zeichnet die demografische Entwicklung der Stadt Bern seit 1990 nach, beschreibt den Aufbau des Stadtmonitorings und stellt die sozialräumliche Verteilung der stadtbernerischen Bevölkerung nach Stadtteilen kartografisch dar und bringt sie in Verbindungen mit verschiedenen sozialen und soziokulturellen Angeboten. Download unter: [www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/stadt/statistik/publikationen/berichte](http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/statistik/publikationen/berichte)

Berns Bevölkerung soll bis 2012 auf 135 000 Menschen wachsen, die familienergänzende Kinderbetreuung umfassend ausgebaut und die Stellung der Stadt als Politzentrum gestärkt werden: Dies hält der Gemeinderat in seinen **Legislaturrichtlinien 2009–2012** fest. Zusätzlich dazu hat die Stadtregierung

eine **Strategie für die Zeit bis 2020** ausgearbeitet. Demnach soll Bern in elf Jahren nicht nur eine attraktive Wohn- und Wirtschaftsstadt, sondern auch eine Öko-Stadt sein. Download unter: [www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/stadt/strategie](http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/strategie)

Die **Beschäftigtenzahl der Stadt Bern stieg zwischen 2005 und 2008 um 3895 (+2,6 %) auf 152 560**. Der Frauenanteil bei den Beschäftigten stieg von 45,3 % im Jahr 2005 auf 46,8 % im Jahr 2008. Dies zeigen neuste Auswertungen der Statistikdienste der Stadt Bern.

Am 2. September 2009 wurde der **nationale Referenzzinssatz für Hypotheken von 3,25 auf 3 Prozent gesenkt**. Die städtische Liegenschaftsverwaltung gibt diese Senkung unter Berücksichtigung kostentreibender Faktoren an die Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungen weiter. Die Mietzinse werden per 1. Januar 2010 nach unten angepasst.

Die Stadt Bern begrüsst es, dass die Beschwerde gegen die **geplante Schanzenpost** zurückgezogen worden ist und sich die betroffenen Parteien in einem Vergleich einigen konnten. Damit ist der Weg frei für den Neubau des Post-Hauptsitzes am Bahnhof. Zudem eröffnen sich neue Perspektiven für die Nutzung der Schönburg.

Am 22.04.2010 findet das **ETH Forum Wohnungsbau 2010 zum Thema «Zwischen Rendite und Dauerhaftigkeit – Wertschätzung im Wohnungsbau»** im Lake Side Zürich statt. Mehr Informationen unter: [www.wohnforum.arch.ethz.ch/forum/forum\\_tagungen.html](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/forum/forum_tagungen.html)

Die Hochschule Luzern veranstaltet am 27./28. Januar 2012 den **nationalen Kongress «10 Jahre Quartierentwicklung: Blick zurück - Blick nach vorn»**. Die Tagung will eine Standortbestimmung über die Quartierentwicklung in der Schweiz ermöglichen und die

internationale Entwicklung im Bereich der Stadt- und Quartierentwicklung beleuchten.

Das Berner Architekturbüro Ernst Gerber Architekten + Planer AG und die Werkgruppe agw mit Müller Wildbolz Partner GmbH Landschaftsarchitektur Belp haben mit der Arbeit «einsnachdemandern» den Projektwettbewerb für den **Neubau «Bildungs- und Kindereinrichtungen Brünen»** gewonnen. Geplant ist ein Neubau für Primarschule, Kindergarten und Sport. Das Herrenhaus des Brunnengutes soll zu einer modernen Tagesstätte umgebaut werden.

Berns Tochterstadt New Bern in North Carolina feiert 2010 ihr 300-jähriges Bestehen. Aus diesem Anlass hat der Verein New Bern die Ausstellung **«New Bern, North Carolina - 300 Jahre Tochterstadt in Amerika»** konzipiert, die vom 4. Dezember 2009 bis 16. Mai 2010 im Kubus des Historischen Museums Bern zu sehen ist.

### Impressum

**Herausgeber**  
Abteilung Stadtentwicklung (ASE)  
Präsidialdirektion  
Erlacherhof  
Junkerengasse 47  
3000 Bern 8  
Tel. 031 321 62 80  
Fax 031 321 77 10  
[wohnstadt@bern.ch](mailto:wohnstadt@bern.ch)  
[www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt)

**Redaktion**  
Dagmar Boss, Silvia Brändle (Leitung), Susanne Friedrich, Christine Gross, Beatrice Imhof, Christoph Rossetti, Peter Sägesser

**Titelbild**  
Dominique Uldry (Wohnüberbauung Manuelstrasse)

**Druck**  
Druckerei Geiger AG Bern

