



# Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern

Mai 2013

26

**Thema**  
Umnutzungen als Beitrag  
zur Wohnstadt Bern

**Das Wort hat...**  
Martin Hofer,  
Wüest & Partner AG

**Wohnbauprojekte**  
Brünnen: Stand der Dinge

**Wohnbauplanungen**  
Umstrukturierung Wifag-  
Areal

**Portrait**  
Ein Haus schreibt Geschichte

**Arbeiten in Bern**  
Das Berner Bildungszentrum  
Pflegerie

**Blick nach...**  
...Hamburg

**Bern in Zahlen**  
Wohnbautätigkeit 2012

**Allgemeine Infos**

**Editorial**

## Umnutzungen beleben die Stadt



Bestimmt kennen Sie das Kornhaus mitten in der Berner Altstadt: dieses Haus hat schon zahlreiche Nutzungen erlebt. Ich kann mich noch gut erinnern, wie mein Vater mir als Kind an der Weihnachtsausstellung im Kornhaus den Zugang zur zeitgenössischen Kunst ermöglichte oder ich in der Post in der Schlange vor dem Schalter mit meiner Mutter wartete, um Einzahlungen zu machen. Das mächtige Gebäude hatte für mich etwas Ehrfürchtiges, aber auch etwas Abweisendes. Gebaut wurde das Kornhaus zu Beginn des 18. Jahrhunderts für das, wofür sein Name steht: als Kornlager. Zudem wurde im mächtigen Kellergewölbe Wein gelagert. Später diente das Kornhaus als allgemeiner Lagerraum, sogar als Kaserne und als Unterkunft für Flüchtlinge. Ende des 19. Jahrhunderts baute die Stadt Bern das stattliche Gebäude zum Gewerbemuseum um, im Keller entstand ein Festlokal und im Erdgeschoss wurden Ladenlokale und eine Poststelle eingerichtet. Am Ende des 20. Jahrhunderts folgten dann die Nutzungen, die wir heute kennen: das Café im Erdgeschoss entstand, der Kornhauskeller wurde zu einem modernen Restaurant umgebaut, die Säle wurden eingebaut, und in den Obergeschossen entstand ein neues Lager: ein «Bücherlager» mit Zugang zu rund 400 000 Medien in den Kornhausbibliotheken.

Von aussen mögen die Berner Sandsteinhäuser als starre Gebilde erscheinen. In ihrem Inneren lassen sie Dynamik, Veränderung und Leben zu. Jede Generation passt die Gebäude ihren Bedürfnissen an – und das gefällt mir. Die Stadt bleibt durch Veränderung lebendig und attraktiv. Aktuell besteht in Bern ein grosses Bedürfnis nach Wohnraum. Für mich sind daher Umnutzungen vor allem zum Gewinnen von neuen Wohnungen interessant. Innovative Ideen und Mut zur Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen in Wohnnutzung sind in der Stadt Bern willkommen. Und interessante Umnutzungen gibt es bereits einige: Über gute Beispiele und das Umnutzungspotential in der Stadt Bern lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Franziska Teuscher, Direktorin für Bildung, Soziales und Sport

# Umnutzungen als Beitrag zur Wohnstadt Bern

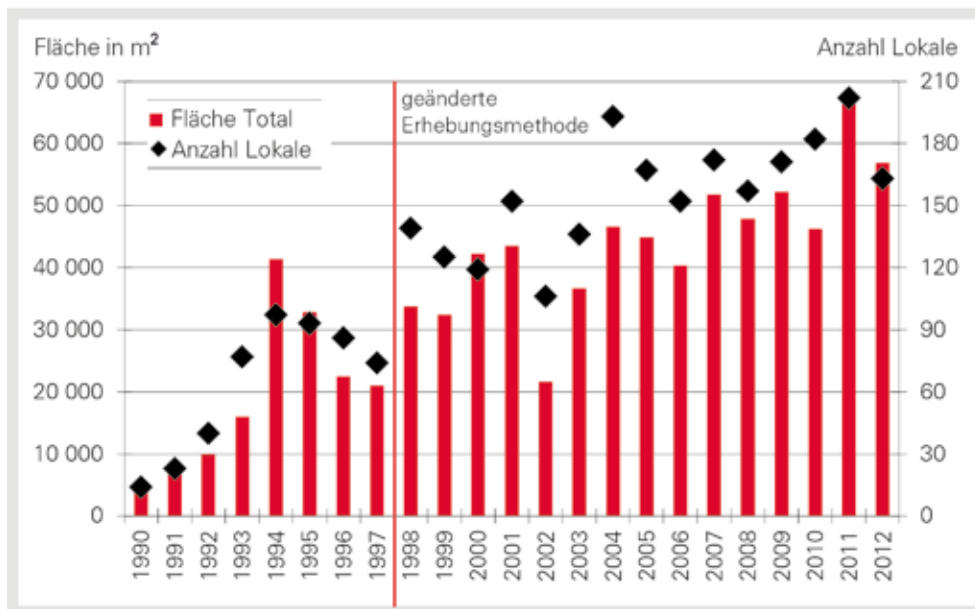
**Der Leerwohnungsbestand der Stadt Bern befindet sich seit Jahren auf einem tiefen Wert. Die Leerstandsnummer der Arbeitsräume hingegen zeigt eine steigende Tendenz. Finden deshalb vermehrt Umnutzungen von Geschäftsräumen in Wohnraum statt? Werden die leerstehenden Arbeitsflächen und damit das Umnutzungspotential von Geschäftsräumen in Wohnungen in Zukunft weiter anwachsen? Die Abteilung Stadtentwicklung hat die Fakten zusammengetragen.**

333 Wohnungen standen am 1. Juni 2012 in der Stadt Bern leer, was einer Leerwohnungsnummer von 0.44% entspricht. Diese Quote widerspiegelt den seit Jahren anhaltend tiefen Leerwohnungsbestand. Anders präsentieren sich die Zahlen zu den Arbeitsräumen: Die Anzahl und Flächen der leerstehenden Arbeitsräume zeigen seit über 20 Jahren eine steigende Tendenz (siehe Abbildung 1). Im Jahr 2012 standen in der Stadt Bern 163 Lokale bzw. knapp 57 000 m<sup>2</sup> Arbeitsfläche leer.

## Wohnungen durch Umnutzungen

Bei der Anzahl umgenutzter Wohnungen seit 1991 lässt sich hingegen keine Entwicklungstendenz ausmachen (siehe Abbildung 2). Die Zahlen schwanken jährlich zwischen 10 und 80 Wohnungen. Es

Abbildung 1: Anzahl sowie Fläche leer stehender Arbeitsräume seit 1990



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

ist auch kein Zusammenhang zu den leer stehenden Arbeitsräumen ersichtlich.

Insgesamt entstanden seit 1991 in der Stadt Bern 610 Wohnungen durch Umnutzung von anderen Nutzungen in Wohnraum - insbesondere in der Inneren Stadt, sowie in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld-Schosshalde. Gemessen an den in dieser Zeitspanne neu gebauten rund 3700 Wohnungen

sind 610 durch Umnutzung entstandene Wohnungen eine beachtliche Zahl. Zu erwähnen ist jedoch auch, dass gleichzeitig 450 Wohnungen durch Umnutzung von Wohnraum in andere Nutzungen verloren gingen.

## Beispielhafte Umnutzungen

Zur Illustration von durch Umnutzungen gewonnenem Wohnraum dienen drei Projekte der letzten Jahre: Auf Initiative der



Durch Umnutzung einer von Gewerbe genutzten Reithalle entstanden Mietwohnungen an der Stauffacherstrasse 17. Wo früher Autos geflickt wurden, leben heute 20 Bernerinnen und Berner.

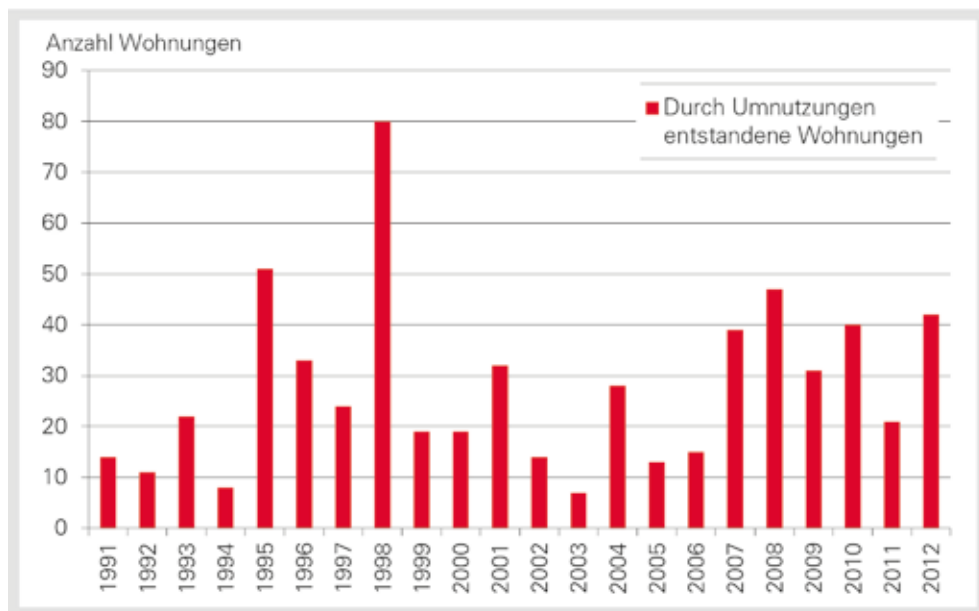
privaten Eigentümerschaft entstanden an der Stauffacherstrasse durch Umnutzung einer von Gewerbe genutzten Reithalle 10 Mietwohnungen. Das ehemalige Bürohochhaus an der Könizstrasse 74 erfuhr nach langem Leerstand eine Neunutzung als Wohn- und Pflegezentrum mit Alterswohnungen. An der Stapfenackerstrasse wurde ein Teil der früheren Ascom-Fabrik zu Loftwohnungen umgenutzt.

Verschiedene weitere Umnutzungen in der Stadt Bern laufen, wie der Artikel auf Seite 9 zeigt. Für die Umnutzung der Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse wird im nächsten Jahr ein Wettbewerb lanciert und die umfangreichen Arbeiten zur Neunutzung des Areals der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage Warmbächliweg laufen. Das von Arbeitsnutzungen belegte Gebäude an der Güterstrasse 8 soll in Zukunft teilweise der Wohnnutzung dienen.

### Umnutzungen als Chance für die Zukunft

Trotz steigender Anzahl und Flächen leerstehender Arbeitsräume ist der Immobilienmarkt in der Stadt Bern in diesem Bereich gemäss Einschätzung der Experten von Wüest & Partner momentan gesund. Verglichen mit anderen Schweizer Städten stehen in der Stadt Bern aktuell wenige Arbeitsräume leer. Weil keine Leerstandsziffer für Arbeitsräume existiert, sei dies

Abbildung 2: Durch Umnutzungen in den Jahren 1991 - 2012 entstandene Wohnungen



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

mit dem Büroflächenmarkt illustriert: Mit den Zahlen der Leerstandserhebung der Statistikdienste und den Bestandeszahlen von Wüest & Partner lässt sich für die Stadt Bern eine Leerstandsziffer für Büroflächen von rund 1.14% berechnen. Dieser Wert liegt deutlich unter den 3% leerstehenden Büroflächen in der Stadt Zürich oder rund 1.7% in der Stadt Basel.

Fraglich ist, wie sich die Leerstände der

Arbeitsräume in der Stadt Bern in Zukunft entwickeln werden. Um das zukünftige Potential für Umnutzungen von Arbeitsflächen in Wohnungen schätzen zu können, liess die Abteilung Stadtentwicklung bei Wüest & Partner eine Potenzialanalyse erstellen. Die Immobilienspezialisten kamen zum Schluss, dass in der Stadt Bern in den kommenden fünf Jahren ein Potential von rund 450 Wohnungen besteht, das durch Umnutzungen realisiert werden könnte.



Ein altes Fabrikgebäude der Ascom an der Stapfenackerstrasse 95 wurde zu modernen Loftwohnungen umgenutzt.

Dieses Potential kommt vor allem durch grosse Bürobauten zustande. In heute bereits bekannten Neubauprojekten, wie dem Hochhaus der Postfinance an der Mingerstrasse, den Dienstleistungsflächen auf dem Areal der ehemaligen Schanzenpost, in WankdorfCity oder am Guisanplatz werden bis zum Jahr 2018 voraussichtlich knapp 300 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen für Büronutzungen entstehen. Wüest & Partner gehen davon aus, dass diese neu erstellten Flächen nicht vollständig durch das Beschäftigungswachstum absorbiert werden. Sie rechnen damit, dass es Rochaden von Büronutzern aus Bestandesbauten in Neubauten geben wird. Leerstände werden in bestehenden Gebäuden und nicht in Neubauten anfallen. Bei der Schätzung berücksichtigt wurde, dass sich nur rund die Hälfte der dereinst leer stehenden Bestandesflächen für Wohnnutzungen eignen dürfte.

#### Fazit und Ausblick

Das errechnete Potential von rund 450 Wohnungen, die durch Umnutzungen in den nächsten fünf Jahren entstehen können, ist aus Sicht der Abteilung Stadtentwicklung gross genug, um das Thema Umnutzungen weiter zu prüfen. Es ist denkbar, dass Wohnungen an zweitklassigen Bürolagen in Zukunft wirtschaftlicher sein werden als Arbeitsnutzungen. Der

Fokus möglicher Massnahmen soll auf Eigentümerinnen und Eigentümer gerichtet werden, die sich bisher nicht mit Umnutzungen ihrer Arbeitsräumlichkeiten auseinandergesetzt haben.

Nebst quantitativen Zielen können mit Umnutzungen von Arbeitsräumen in Wohnraum auch qualitative Ziele erreicht werden: Umnutzungen finden in gewachsenen Strukturen statt, sie leisten einen Beitrag zur Nutzungsdurchmischung der Stadt Bern und tragen damit zur Belebung der Quartiere bei. Mit Umnutzungen kann die Stadt Bern bevölkerungsmässig verdichtet werden. Dass dabei die für die Lebensqualität wichtigen Infrastrukturen, Grünflächen etc. zu berücksichtigen sind, ist selbstverständlich.

*Christine Gross*  
Abteilung Stadtentwicklung



Nach der Verlegung der Feuerwehr ins Forsthaus ab 2015 soll die Feuerwehrekaserne an der Viktoriastrasse teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

# Martin Hofer, Wüest & Partner AG

## Wohnungen zu Büros - Büros zu Wohnungen? Das Zauberwort heisst «Gemischt nutzbare Bauten»

Während früher Wohnen und Arbeiten eng aufeinander, ja sogar zum Teil in den gleichen Räumen stattfanden, haben sich die beiden Kardinalnutzungen mit dem Ende der agrarischen und kleingewerblich organisierten Gesellschaft immer mehr separiert. Die industrielle Revolution verlangte nach grossen Bauten und Anlagen, die Lärm, Dreck und Gestank verursachten, die gefährlich waren. Kein Wunder, dass zu Beginn des 20. Jahrhunderts viele Städtebauer und Soziologen, u. a. auch Le Corbusier und seine CIAM-Gefolgsleute, vehement für die Trennung der Funktionen kämpften: Hier Industrieparks und Bürotürme, dort Wohnquartiere, am liebsten als sogenannte Gartenstädte, alles verbunden mit Schnellstrassen und Hochgeschwindigkeitszügen. Was damals sinnvoll war – und in den folgenden Jahrzehnten auch umgesetzt wurde – ist heute obsolet. Die Industrie ist seit den 1970er Jahren in unseren Breitengraden immer weniger konkurrenzfähig und wandert in Länder ab, wo billiger produziert werden kann. Aus Industrie-Komplexen wurden Industrie-Brachen. Der Siegeszug der Büroisten begann. Heute arbeiten in der Schweiz rund dreiviertel aller Arbeitenden im sogenannten tertiären Sektor, erbringen also Dienstleistungen («white collars»). Kaum zwanzig Prozent aller Werktätigen sind noch «blue collars». Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten, also die Aufteilung in reine Geschäftsviertel, die tagsüber belebt und nachts tot und verlassen sind, und in Wohn- (sprich Schlaf-)gemeinden sind heute das unerfreuliche Erbe, mit dem wir uns herumschlagen müssen.

Zu Zeiten der Dienstleistungsbooms (z. B. Ende der 1980er Jahre) wurden Wohnungen in den Kernstädten zweckentfremdet, d. h. zu Büros umfunktionierte, und das Wohnen aus den inneren Quartieren verdrängt, es wurden grosse neue Büro-Komplexe errichtet in den CBD (Central Business Districts) und an den Stadträndern. Obwohl auch heute – erfreulicherweise – immer noch neue (Büro-)Arbeitsplätze geschaffen werden, über-

steigt das Angebot die Nachfrage immer deutlicher. Die neu erstellten Bürohäuser können zwar noch gefüllt werden, weil sie besseren Arbeitskomfort und dichtere Belegung ermöglichen, insgesamt steigt der Leerstand im Dienstleistungsbereich aber, weil ein Arbeitsplatz immer weniger Quadratmeter beansprucht. Ältere Bürohäuser haben ein Komfort- und Flexibilitätsproblem, selbst die besten Lagen und repräsentativsten Geschäftshäuser stehen leer. Kommen jetzt nach den Industrie- die Büro-Brachen?

Gleichzeitig mangelt es an Wohnraum, obwohl die Wohnbau-Produktion auf vollen Touren läuft. Selten wurden so viele neue Wohnungen produziert wie gegenwärtig. Die Nachfrage nach Wohnungen ist – dank demografischen Wandel (kleinere Haushalte, starke Zuwanderung etc.) – anhaltend hoch, in den attraktiven Regionen (vor allem in den grösseren Städten und deren Umfeld) tendiert der Wohnungsleerstand gegen Null. Da liegt die Idee nahe, das Umnutzungs- und Verdrängungsspiel einmal in die andere Richtung zu spielen: Büros raus aus den alten schönen Wohnungen in den beliebten Stadtquartieren, Umbau von leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen in zusätzlichen Wohnraum.

Nun, ganz so einfach ist es nicht. Umnutzungen müssen sich rechnen, und da Wohnraum grundsätzlich teurer herzurichten ist als Büroraum, funktioniert dies nur in Gegenden, wo für Wohnen mehr bezahlt wird als für Büroflächen. Ausserdem eignen sich nicht alle gewerblichen Bauten zu Wohnzwecken (auch wenn das sog. Loft-Wohnen en vogue ist) oder die Bauzone erlaubt kein Wohnen. Abgesehen davon: Wie lange dauert es, bis der nächste Wohnungsüberhang da ist bzw. wieder einmal zu wenig Büroraum vorhanden ist? Könnte nicht eine Lösung aus dem ewigen Ungleichgewicht von Wohn- und Arbeitsraum darin bestehen, bestehende Häuser gemischt zu nutzen, also beides zuzulassen und anzubieten, und vor allem: einen neuen Typ von Gebäuden zu erfinden, der so flexible Strukturen aufweist, dass er sich elegant zum Wohnen und zum Arbeiten – oder zu beidem gleichzeitig (Home-Office)!? – eignet. Die Definition



Foto: Andrea Diglas

von Wohn- und Arbeitszonen ist veraltet. Das Mittelalter hat uns wieder eingeholt – in einer modernen Interpretation. (Fast) überall soll (fast) jede Nutzung erlaubt sein – und die Leerstände lösen sich in Luft auf...

*Martin Hofer  
Wüest & Partner*

Martin Hofer, der letzte noch bei Wüest & Partner verbliebene Gründungspartner, ist heute einer von 15 Eigentümern/Partnern und Verwaltungsratspräsident der Firma. Der ausgebildete Architekt (ETH Zürich) mit einem Nachdiplomstudium in angewandter Ethik (Universität Zürich) ist ausgewiesener Berater und Experte für komplexe Immobilienfragen aller Art.

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

# Brünnen: Stand der Dinge

**Rund die Hälfte des neuen Stadtquartiers in Brünnen ist gebaut. Zurzeit entstehen mit den Überbauungen «OpenCourts», «Weites Land», «Gilbert» und «On Deck» gegen 400 weitere Wohnungen. Die neue Schulanlage in Brünnen soll auf das Schuljahr 2016/2017 in Betrieb genommen werden.**

Bald ist es zehn Jahre her, seit die Realisierung des neuen Stadtquartiers Brünnen in Angriff genommen wurde: Am 11. Juni 2004 erfolgte der Baustart zur Autobahnüberdeckung. Mit der Eröffnung des Freizeit- und Einkaufszentrum «Westside» sowie der S-Bahn-Haltestelle Brünnen im Herbst 2008 wurde ein erster Meilenstein erreicht. Eine weitere wichtige Voraussetzung für die bisherige und zukünftige Entwicklung war die Inbetriebnahme des Tram Bern West auf den Fahrplanwechsel 2010/11.

Brünnen hat sich unterdessen zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Mit dem Stadtteilpark Brünnengut steht den Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Stadtquartiers und der umliegenden Quartiere ein grosszügiger Naherholungs-, Spiel- und Erlebnisraum zur Verfügung. Das in die Parkanlage eingebettete Herrenhaus wird zurzeit in eine Kindertagesstätte umgebaut und in diesem Sommer

eröffnet. Zudem soll im Schuljahr 2016/17 das neue Schulhaus mit einer Doppelturnhalle den Betrieb aufnehmen.

Auf insgesamt 21 Baufeldern wird bis 2018 Wohnraum für ca. 2000 Menschen geschaffen. Von den rund 1000 Wohnungen, die das Stadtquartier dereinst umfassen wird, sind unterdessen über 400 bezogen. Rund 400 weitere Wohnungen sind zurzeit im Bau. Bereits fortgeschritten sind die drei Bauprojekte «Gilbert», «OpenCourts» und «Weites Land», die nachfolgend vorgestellt werden. Vor Kurzem erfolgte zudem der Baustart für die Überbauung «On Deck» auf Baufeld 2.

## Gilbert

Die Ascom Pensionskasse investiert in das von Renzo Bader Architekten entwickelte Projekt «Gilbert» auf den Baufeldern 13-15. Diese befinden sich an der wenig befahrenen Riedbachstrasse und verbinden das «alte» und das «neue» Brünnen.

In drei Wohnbauten entstehen insgesamt 87 Mietwohnungen mit 1 ½ bis 4 ½ Zimmern. Die Grundrisse sind so organisiert, dass sich alle Wohnungen nach zwei Seiten orientieren und mit grosszügigen Balkonen ausgestattet sind. Die Wohnungen profitieren so einerseits von einer



guten Besonnung und andererseits von der Weitsicht über die Parkanlage beim Brünnengut.

## Weites Land

Das Projekt «Weites Land» der Gmür & Gschwentner Architekten ging als Sieger aus dem Architekturwettbewerb hervor, den die Bauherrin Swatch Group Pensionskasse CPK für das Bau Feld 12 ausge-





schrieben hatte. Dieses Baufeld ist auf zwei Seiten von Grünanlagen umgeben: dem Chaponnière-Park im Norden und dem Stadtteilpark Brunnengut im Osten.

Die Überbauung besteht aus einem geschlossenen Hofrandbau, der 12 Reihenhäuser, 84 Wohnungen und 3 Ateliers zur Miete umfasst. Der grosszügige Hofbereich wird mit Bäumen, Sträuchern und

Wiesen begrünt. Innerhalb dieses Grünraumes schaffen sogenannte «Aussenzimmer» einen fließenden Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum.

### OpenCourts

Die CPV/CAP Pensionskasse Coop realisiert auf den Baufeldern 4 und 7 das Projekt «OpenCourts» der Froelich & Hsu Architekten. Die schlanken Baukörper mit insgesamt 16 Hauseingängen gruppieren sich um grosszügige, begrünte Innenhöfe. Auf vier Geschossen sind 146 Mietwohnungen mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern angeordnet. Der Wohnungsstandard wird in vielen Bereichen demjenigen von Eigentumswohnungen entsprechen. In den Sockelgeschossen entstehen neben Gemeinschafts-, Keller- und Veloräumen auch 435 Quadratmeter Gewerbe- und Büroflächen.

Eine Besonderheit des Projekts sind die «bonacasa» Baustandards und Dienstleistungen, welche den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Mehrwert zur Verfügung stehen werden.

*Philipp Wigger*  
Abteilung Stadtentwicklung

### Weitere Informationen:

[www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt)

### Kontaktadressen:

#### Gilbert (Erstbezug ab Oktober 2013)

Wirz Tanner Immobilien AG  
Laupenstrasse 17+19  
Postfach 8875  
3001 Bern  
Telefon 031 385 19 27  
[sarah.widmer@wirztanner.ch](mailto:sarah.widmer@wirztanner.ch)  
[www.gilbert-brunnen.ch](http://www.gilbert-brunnen.ch)

#### Weites Land (Erstbezug ab November 2013)

Wirz Tanner Immobilien AG  
Laupenstrasse 17+19  
Postfach 8875  
3001 Bern  
Telefon 031 385 19 27  
[sarah.widmer@wirztanner.ch](mailto:sarah.widmer@wirztanner.ch)  
[www.weites-land.ch](http://www.weites-land.ch)

#### OpenCourts (Erstbezug ab März 2014)

Erich Weber Immobilien Verwaltung  
Bundesgasse 26  
3001 Bern  
Telefon 031 310 12 12  
[mail@erich-weber.ch](mailto:mail@erich-weber.ch)

von links nach rechts: Überbauungen «Gilbert», «Weites Land» und «OpenCourts»  
(Visualisierungen: zvg)



# Umstrukturierung Wifag-Areal

**Auf einem Teil des Areals der ehemaligen Maschinenfabrik Wifag soll eine altersgerechte Wohnüberbauung entstehen. Die Ursula-Wirz-Stiftung und die Fürsorgestiftung der Wifag haben dazu einen Studienauftrag mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt der W2H Architekten aus Bern orientiert sich an der bestehenden Quartierstruktur und schlägt zwei schlanke Baukörper entlang der Wylerring- bzw. Wylerfeldstrasse vor.**

Über Jahrzehnte wurden in den markanten Wifag-Hallen im Berner Wylerquartier Druckmaschinen für die Zeitungsindustrie produziert. Die schwierige Lage im weltweiten Druckereigeschäft führte seit 2008 zu einem wiederholten Stellenabbau und schlussendlich zu einer Verlegung der übrig gebliebenen Teile der Wifag Maschinenfabrik nach Fribourg im Jahre 2010. In der Stadt Bern ging damit ein Stück Industriegeschichte verloren. Gleichzeitig bietet der Zusammenbruch der Wifag Maschinenfabrik Potenzial für neue Entwicklungen.

## Erste Umstrukturierung initiiert

Neben den grossen Werkshallen entlang der Bahnlinie umfasst das Wifag-Areal Liegenschaften südlich der Wylerringstrasse. Hier stehen neben einem Verwaltungsgebäude der Personalfürsorgestiftung Wifag/

Polytype auch Bauten, die während der Produktionszeit der Wifag als Schreinerei und Lager genutzt wurden, heute aber leer stehen.

Die nach der langjährigen Verwaltungsratspräsidentin der Wifag benannte Ursula-Wirz-Stiftung hat für das ungenutzte Areal an der Wylerringstrasse 27 und 29 das Projekt «Wohnen im Alter» initiiert. Ein Grund dafür war, dass nach wie vor viele ehemalige und pensionierte Angestellte der Wifag im angrenzenden Wylerquartier wohnen. Zusammen mit der Personalfürsorgestiftung Wifag/Polytype hat die Stiftung deshalb sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen.

## Siegerprojekt «Wylerhof»

Als bester Vorschlag wurde das Projekt «Wylerhof» der Berner W2H Architekten beurteilt. Die Verfasser des Projekts haben sich an den Bauten der Umgebung orientiert und möchten die heutige Lücke in der Quartierstruktur mit zwei neuen Zeilenbauten schliessen. Zwischen den beiden viergeschossigen Baukörpern mit zusätzlichen Attikageschossen entsteht ein öffentlich zugänglicher Hof.

Im nördlichen Gebäude an der Wylerringstrasse sollen zukünftig ältere Personen leben, die ihren Haushalt selbständig

besorgen. An der Wylerfeldstrasse soll ein zweites Gebäude entstehen, in dem betreutes Wohnen mit Pflegeabteilung angeboten wird. Dank einer oberirdischen wettergeschützten Verbindung zwischen den beiden Gebäuden können auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnhauses von den verschiedenen Dienstleistungen des Alters- und Pflegezentrums profitieren.

## Zonenplanänderung nötig

Bis im Sommer dieses Jahres bearbeiten die Architekten von W2H das Siegerprojekt weiter. Anschliessend werden die Verantwortlichen der Ursula-Wirz-Stiftung und der Personalfürsorgestiftung Wifag/Polytype entscheiden, ob und in welcher Form das Projekt realisiert wird. Der Entscheid ist auch von der Mitwirkung eines weiteren Investors abhängig. Da das Areal zurzeit in der Industrie- und Gewerbezone liegt, bedarf es auf jeden Fall einer Umzonung. Bei optimalem Planungsverlauf könnte die altersgerechte Wohnüberbauung im Jahre 2016 eröffnet werden.

*Philipp Wigger  
Abteilung Stadtentwicklung*



Das Siegerprojekt «Wylerhof» des Studienauftrags «Wohnen im Alter»  
(Visualisierung: W2H Architekten)



# Ein Haus schreibt Geschichte

**Das Haus an der Ecke Kreuzgasse/Junkerngasse birgt faszinierende Schätze. Im Keller wurde ein Verbindungsgang zwischen zwei Zunfthäusern entdeckt, welcher in die Zeit um 1450 zurückgeht. Nun soll das ehemalige Bettenhaus Utiger in ein Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt werden und so zu einer belebten Altstadt beitragen.**

Im Mittelalter schlossen sich Handwerksmeister und Kaufleute zu Zünften zusammen, um Ihre Interessen in der Wirtschaft zu vertreten und die Geselligkeit zu pflegen. In Bern werden unter anderem die beiden Zünfte zum Narren und zum Distelzwang gegründet. Beide Gesellschaften sind nicht, wie damals üblich, aus einer Handwerkervereinigung hervorgegangen, sondern sind Gesellschaften der Adeligen. Nach den Ratssitzungen traf sich die «gesellschaft derherren ze dem narren bi der chrützgass», wie eine Urkunde aus dem Jahr 1392 belegt. Kürzlich vorgenommene bauhistorische Untersuchungen durch Siegfried Möri und Bernhard Maurer haben nun Faszinierendes über das ehemalige Zunfthaus zum Narren an der Kreuzgasse 3 ans Tageslicht gebracht.

## Verbindung zwischen zwei Zünften

Nach dem Abbau von Regalen und Verkleidungen im imposanten Gewölbekeller kam

ein zugeschütteter Verbindungsgang zum Haus an der Gerechtigkeitsgasse 79 zum Vorschein. Dieses Haus ist heute noch im Besitz der Gesellschaft zum Distelzwang. Die beiden Zünfte fusionierten nach anfänglicher Zusammenarbeit im Verlaufe des 15. Jahrhunderts und behielten den Namen zum Distelzwang. Das heutige Zunftwappen zeugt vom Zusammenschluss des Narren mit dem Distelfink (alter Name: Distelzwang).

## Weinhandel, Café und Wohnhaus

Nach 1693 endete die Geschichte vom Zunfthaus zum Narren mit dem Verkauf an Johann Rudolf von Tavel. Von Tavel nutzte den Keller und den Zunftsaal im Erdgeschoss für den Handel mit Westschweizer Weinen. Darauf folgte der holländische Handelsmann und Schneidermeister Peter Heynens. Dieser investierte in ein für das Jahr 1837 überraschend modernes Projekt. Er baute das ehemalige Zunfthaus zum Narren zusammen mit den beiden Nachbarhäusern an der Junkerngasse in ein repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus um. Im Erdgeschoss entstanden das Café Milano und Geschäftsräume. Die Grundrisse der Wohnungen in den Obergeschossen waren für die Benutzung durch Mieter mit herrschaftlichen Ansprüchen und Hausangestellte angelegt. Dieser Umbau ist bis auf einige Ausnahmen ausgezeichnet

erhalten geblieben.

## Vorbildliches Sanierungsprojekt

Seit anfangs des 20. Jahrhunderts wurde das Gebäude als Möbel- und Bettenhaus genutzt und gehörte bis vor einem Jahr der Familie Utiger. Unterdessen hat die Gebäudeversicherung Bern (GVB) das ursprüngliche Zunfthaus an der Ecke Kreuzgasse/Junkerngasse übernommen und ist nun daran, das Gebäude umfassend zu sanieren. Geplant ist in den Obergeschossen eine Umnutzung des ehemaligen Bettenhauses in Wohnungen für gehobene Ansprüche. Das Erdgeschoss und der Keller sollen weiterhin geschäftlich genutzt werden. Das Sanierungsprojekt hat zum Ziel, die Geschichte und die Eigenart des Hauses zu erhalten. Zum Beispiel werden die Böden restauriert und sollen, wie im 18. Jahrhundert üblich, im diagonal verlegten Berner Parkett erstrahlen.

Die Erarbeitung des Bauprojekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem städtischen Denkmalpfleger Jean-Daniel Gross. Dieser lobt die Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung und dem Architektenteam um Rolf Mühlethaler: «Dank der professionellen Herangehensweise aller Beteiligten und dem Anspruch, das Beste aus diesem Objekt zu machen, ist ein vorbildliches Umnutzungsprojekt entstanden.»

*Karin Iseli*  
Abteilung Stadtentwicklung

Informationen zum Sanierungsprojekt der GVB erhalten Sie unter der Homepage: [www.junkerngasse-bern.ch](http://www.junkerngasse-bern.ch) oder über die Verwaltung Robert Pfister AG, Neuengasse 17, 3011 Bern, Telefon: +41 (0)31 320 31 31 / E-Mail: [info@robertpfisterag.ch](mailto:info@robertpfisterag.ch)



Das ehemalige Bettenhaus Utiger an der Ecke Kreuzgasse/Junkerngasse

# Das Berner Bildungszentrum Pflege

**Mit dem Bau des Campus Bildungszentrum Pflege ist in Ausserholligen das schweizweit grösste tertiäre Pflegebildungszentrum entstanden. Als Ausbildungs- und Arbeitsplatz bringt der Campus neue Dynamik ins Quartier.**

Stadtentwicklung ist ein Prozess. Umnutzungen, Verdichtungen, Konzentrationen von Standorten schaffen neue Bedingungen und Möglichkeiten. Exemplarisch zeigt dies der Konzentrationsprozess der Pflegeberufsschulen des Kantons Bern. 2005 hatte der Berner Regierungsrat beschlossen, die verschiedenen Pflegeberufsschulen des Kantons Bern, welche oftmals bei einem Spital angegliedert waren, im Berner Bildungszentrum Pflege zu zentralisieren. Alleine in Bern gab es drei Pflegefachschulen, unter anderem das Ausbildungszentrum der Insel an der Reichenbachstrasse im Rossfeld. Seit der Eröffnung des neuen Campus des Bildungszentrum Pflege in Ausserholligen im Herbst 2011 werden die Gebäude an der Reichenbachstrasse nicht mehr gebraucht. In Zukunft wird dort neuer Wohnraum entstehen. Das Areal, auf dem heute der Campus in Ausserholligen steht, wurde früher von der Marti Generalunternehmung AG als Werkhof genutzt. Auf der verwinkelten Parzelle zwischen Autobahn, Eisenbahn und Tramlinie ist mit dem Campus eine sehr gut erschlossene Bildungs-

stätte entstanden, die Studierenden und Angestellten optimale Bedingungen bietet und die vorhandene innerstädtische Fläche bestmöglich ausnutzt.

## Aus- und Weiterbildung unter einem Dach

Das BZ Pflege ist heute eine Höhere Fachschule auf Tertiärstufe. Das Grundstudium zur diplomierten Pflegefachperson HF dauert drei Jahre. Zurzeit werden in Bern etwa 700 Studierende zu diplomierten Pflegefachpersonen ausgebildet. 300 weitere Studierende gehen der gleichen Ausbildung am Standort in Thun nach. Neben der Ausbildung zur Pflegefachperson werden am Campus in Bern zahlreiche Weiterbildungen, z.B. in den Bereichen Anästhesie-, Intensiv- und Notfallpflege, angeboten.

## Das Bildungszentrum als Arbeitsplatz

Über 200 Angestellte arbeiten auf dem Campus BZ Pflege, geben ihr Wissen weiter, betreuen die hauseigene Bibliothek oder werben neue Studierende an. Jugendliche für die Ausbildung zur Pflegefachperson zu gewinnen ist eine wichtige Aufgabe des Bildungszentrums: Heute absolvieren nicht genügend Personen die weiterführende Ausbildung zur Pflegefachperson, sodass der heutige und zukünftige Bedarf an Pflegefachkräften bei weitem nicht gedeckt ist. Das BZ Pflege investiert deshalb viel ins Marketing, und versucht

z.B. mit einem berufsbegleitenden Angebot, die Ausbildung weiter zu attraktivieren.

## Gewinn für das Quartier

Das BZ Pflege liegt im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen. Der Campus setzt einen wichtigen architektonischen Akzent im Quartier und der Lehrbetrieb trägt zu einer Belebung und zu einer Aufwertung des Quartiers bei. Die Studierenden schätzen zudem die eher tiefen Mietzinse in Ausserholligen. Im Gegensatz zum Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf lief die Entwicklung in Ausserholligen lange Zeit eher harzig. Für Peter Marbet, den Direktor des Bildungszentrums Pflege, ist der Standort Ausserholligen ein Glücksfall, und er ist überzeugt, dass der Bau der Weiterentwicklung des ESP Schub verliehen hat. Für das Areal an der Freiburgstrasse sprach neben der optimalen Erschliessung auch die Nähe zum Inselspital, das als Praxispartner für das BZ Pflege eine zentrale Rolle spielt: Die Studierenden verbringen die Hälfte ihrer Pflegeausbildung im Spital, Pflegeheim und bei der Spitex, wo sie ihr Wissen in der Praxis anwenden können.

*Silvia Brändle  
Abteilung Stadtentwicklung*

Mehr Informationen zum Berner Bildungszentrum Pflege erhalten Sie unter: [www.bzpflege.ch](http://www.bzpflege.ch)



Haupteingang Campus BZ Pflege  
(Foto: BZ Pflege)

# ...Hamburg

Schöne Altbauwohnung im Zentrum von Hamburg, 3 Zimmer, mit Balkon. Ein Traumobjekt für Hamburger Wohnungssuchende. Doch es steht diesen gar nicht zur Verfügung. Die Wohnung wird nur teilweise an Touristen vermietet.

In den Sommermonaten, so schätzt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, werden in Hamburg bis zu 800 Ferienwohnungen angeboten, der grösste Teil davon illegal. Denn: Die gewerbliche Nutzung eines Appartements in einem Wohnhaus als Ferienwohnung ist in Hamburg verboten.

## Wohnraumschutz seit über 40 Jahren

Bereits seit 1971 gilt in Hamburg ununterbrochen ein weitgehendes Verbot, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Gesetz wurde eingeführt, um der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nachzukommen sowie Wohnungen vor Zweckentfremdungen zu schützen. Hamburg ist nicht das einzige Bundesland Deutschlands mit einem Wohnraumschutzgesetz. Auch Bayern etwa kennt ein Zweckentfremdungsverbot.

Doch auch trotz Wohnraumschutz stehen in Hamburg viele Wohnungen über Monate und Jahre leer. Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Im November des letzten

Jahres verschärfte der Senat von Hamburg (die Landesregierung Hamburgs) deshalb das bestehende Wohnraumschutzgesetz. So soll die 2008 abgeschaffte Meldepflicht bei Wohnungsleerständen wieder eingeführt werden. Zukünftig wird die gesamte Wohnungswirtschaft – von der Vermieterin, der Wohnungsbaugenossenschaft, dem Verwalter bis zur Vermittlerin – verpflichtet Leerstände anzuzeigen – und dies bereits nach drei Monaten. Dauert der Leerstand mehr als drei Monate an, muss die Wohnung zwischenvermietet werden. Wer gegen die Meldepflicht verstösst, muss mit einer Busse von bis zu 50 000 Euro rechnen.

## Vorgehen auch gegen Ferienwohnungen

Auch bei den rechtswidrigen Nutzungen von Wohnungen soll die Daumenschraube angelegt werden. Den Vermietern von illegalen Ferienwohnungen beispielsweise droht ebenfalls eine Busse von bis zu 50 000 Euro. Auch soll ein Werbeverbot für die Vermietung rechtswidriger Ferienwohnungen eingeführt werden. Internetportale oder andere Werbeanbieter werden verpflichtet, ordnungswidrige Inhalte zu entfernen.

## Stellen für Überwachung aufgestockt

Doch ein Gesetz greift nur, wenn seine Einhaltung auch kontrolliert wird. Zu-

ständig für die Überwachung des Wohnraumschutzgesetzes sind die Wohnraumschutzdienststellen in den jeweiligen Bezirksämtern in Hamburg. Hamburgweit wurden mit der Verschärfung des Gesetzes vom letzten November die Stellen für Wohnraumschutz-Überwachung von 11 auf 14 aufgestockt.

## Gesetzesänderung noch nicht in Kraft

Bereits vor dem Jahr 2008 bestand eine Meldepflicht für leerstehende Wohnungen. Aufgrund ihres geringen Bekanntheitsgrades gab es jedoch nur wenige Mitteilungen. Durch Absprachen mit der Wohnungswirtschaft und durch mehr Informationsmassnahmen verspricht sich der Hamburger Senat zukünftig mehr Meldungen zur Vermeidung von Wohnungsleerstand oder Zweckentfremdung von Wohnraum.

Ob die Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes die erhoffte Wirkung zeigt, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Die Bürgerschaft, wie das Parlament von Hamburg heisst, hat die Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes noch nicht beschlossen.

*Lea Gerber  
Abteilung Stadtentwicklung*



## Wohnraumschutz in der Stadt Bern

Bis Ende 2011 war der Wohnraum in der Stadt Bern durch das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (WERG) geschützt. Am 9. Juni 2013 entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Bern, ob der einst kantonale Wohnraumschutz in die städtische Bauordnung überführt werden soll.

Die «Falkenried-Terrassen» im Stadtteil Hoheluft-Ost sind ein beliebtes Wohnquartier in Hamburg. (Foto: Jacqueline Sommer)

# Wohnbautätigkeit 2012

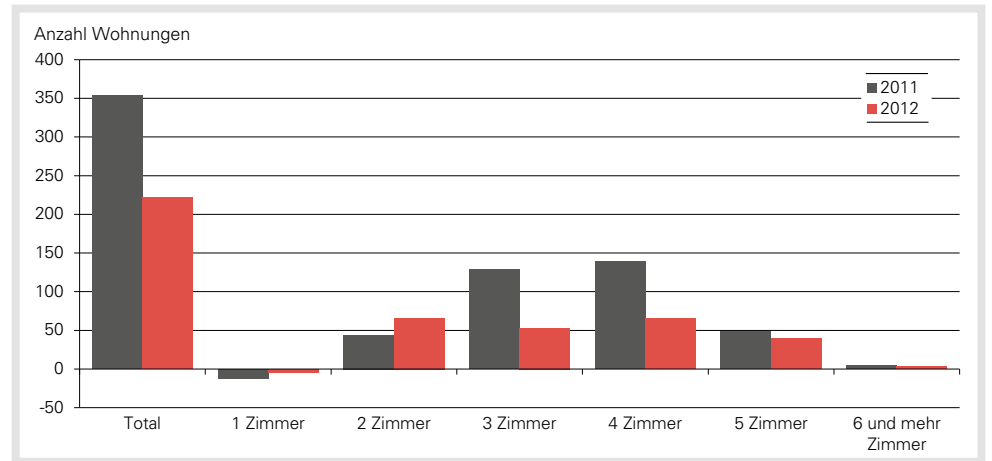
## Wohnungszuwachs

Der Wohnungszuwachs setzt sich aus Wohnungen in Neubauten und aus durch Umbauten entstehenden Wohnungen zusammen. Während 69% aller im Berichtsjahr vollendeten Zugänge auf Neubauwohnungen entfallen, entstammen 31% aus An-, Auf- und Umbauten sowie Umnutzungen. Absolut gesehen verteilen sich die 326 Neuzugänge auf 225 Einheiten (Vorjahr 382) in Neubauten und 101 Wohnungen (Vorjahr 126) auf An-, Auf- oder Umbauten. 104 Wohnungen (Vorjahr 155) sind durch Gebäudeabbrüche oder Umbauten aufgelöst worden. Daraus resultiert für das Jahr 2012 ein Reinzuwachs von 222 Wohnungen, welcher gegenüber dem Vorjahr um 131 Wohnungen tiefer liegt. Die insgesamt 225 Neubauwohnungen verteilen sich auf 26 Mehrfamilienhäuser mit Total 185 Einheiten, zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit 37 Wohnungen und drei Einfamilienhäuser.

## In Bau befindliche Wohnungen

Per Ende 2012 befinden sich 884 Neubauwohnungen in Bau. Sie verteilen sich auf 90 in Bau befindliche Gebäude. Ein Reinzuwachs

Grafik: Wohnungszuwachs/-rückgang nach Wohnungsgrößen 2011 und 2012



Quelle: Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern (Datenstand der Datenbank: 14. Januar 2013)

von 870 Wohnungen (Vorjahr 707) ergibt sich aus den 14 abgezogenen Wohnungen, welche in Umbau sowie Umnutzung befindlich sind (190 Zugänge minus 204 Abgänge). Gemessen am Total aller in Bau befindlichen Wohnungen liegen die Vierzimmerwohnun-

gen mit gut 31% an erster Stelle, gefolgt von den Dreizimmerwohnungen mit gut 24%.

Michael Matter

Abteilung Stadtentwicklung, Statistikdienste

**Weitere Informationen:** Unter <http://www.bern.ch/statistik> > Publikationen > Berichte kann der ganze Bericht zur Wohnbautätigkeit 2012 heruntergeladen werden.

## Allgemeine Infos

Mit dem Projekt **«Patengrosseltern – Begegnungen zwischen den Generationen»** bringt die Stadt Bern zusammen mit Caritas Bern Familien mit Kindern und aktive Menschen ab 50 Jahren zusammen. Alle Beteiligten sollen vom Austausch zwischen den Generationen profitieren. Weitere Informationen sind auf [www.caritas-bern.ch/patengrosseltern](http://www.caritas-bern.ch/patengrosseltern) zu finden.

Die **Eintritte in städtische Hallenbäder und Kunstbahnen** sowie die Mieten von Sportanlagen werden **auf den 1. August 2013 angepasst**. Familien ab drei Kindern sowie Nachwuchsteams sollen neu von Vergünstigungen profitieren. Die Stadt Bern setzt damit ein deutliches Zeichen für die Förderung des Jugendsports.

Zum fünften Mal geben Stadtgrün Bern und das Amt für Umweltschutz einen **Natur- und Umweltkalender** heraus. Die **kostenlose Bro-**

**schüre** kann bei den beiden Ämtern bestellt oder unter [www.natur-umweltkalender.ch](http://www.natur-umweltkalender.ch) heruntergeladen werden.

Der offene **Projektwettbewerb** für die Errichtung von neuem Wohn- und Geschäftsraum auf dem **Areal des Tramdepots Burgernziel ist entschieden**: Das Siegerprojekt heisst „bärn ost“ und stammt vom Architekturbüro ds.architekten eth sia aus Basel. Es sieht ein Gebäude mit rund 100 Wohnungen und etwa 3000 Quadratmeter Fläche für Geschäftsräumlichkeiten vor.

Die sechs grössten Deutschschweizer Städte Basel, Bern, Luzern, St. Gallen, Winterthur und Zürich haben erstmals einen gemeinsamen Bericht **«Städtevergleich Mobilität»** erarbeitet. Die Stadt Bern verzeichnet dabei überdurchschnittlich positive Werte.

Neueste Auswertungen der Statistikdienste der Stadt Bern zeigen, dass die **Anzahl**

**Hotelübernachtungen gegenüber dem Vorjahr um 0,6% abgenommen** hat. Zwar verbrachten die Gäste aus dem Ausland mehr Nächte in der Stadt Bern (+2,1%), jedoch verzeichneten die Inlandgäste einen Rückgang bei den Logiernächten um 3,3%.

Das **erste Familienhaus der Stadt Bern** wurde an der Frankenstrasse 1 in Bümpliz **eröffnet** und bietet Familien mit Kindern wichtige Dienstleistungen unter einem Dach. So finden sich im Familienhaus u.a. die Schulzahnklinik und der Gesundheitsdienst Bern West, die Mütter- und Väterberatung Bümpliz, eine Hebammenpraxis oder der Früherziehungsdienst des Kantons Bern.

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat einen Kredit von 475 000 Franken für die erste Phase des Planungsprozesses auf der **Schützenmatte**. Ziel ist ein **Nutzungskonzept**, das die Stadt gemeinsam mit betroffenen

Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie verschiedenen Interessensgruppen entwickelt.

30 Jahre nach der letzten **Sanierung** muss das Berner **Stadtheater** für 45 Millionen Franken gründlich erneuert werden. Den Baukredit finanzieren Stadt, Kanton und Regionsgemeinden gemeinsam, der Anteil der Stadt beträgt 19,05 Millionen Franken. Dieser wird den Stimmberechtigten vorgelegt, der Gemeinderat hat die entsprechende Abstimmungsbotschaft zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

Die Mobilitätskosten sind ein häufig unterschätzter Faktor bei der Wohnortwahl. Mit dem **Wohn- und Mobilitätsrechner**, den Pro Natura in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich entwickelt hat, lassen sich die persönlichen Mobilitätskosten und Fahrzeiten sowie Alternativen dazu kalkulieren: [www.pronatura.ch/mobilitaetsrechner](http://www.pronatura.ch/mobilitaetsrechner).

## Impressum

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

**Redaktion**  
Dagmar Boss (LV), Christine Gross (ASE), Christoph Rossetti (SPA), Claudia Vernocchi (WA), Philipp Wigger (ASE, Leitung)

**Fotos / Abbildungen**  
Wenn nicht anders angegeben: Abteilung Stadtentwicklung

**Titelbild**  
Kornhaus

**Druck**  
Druckerei Geiger AG Bern