

Die Rückeroberung der Stadt als Wohnort

Unsere Städte haben zu viele Bürohäuser und zu wenig Wohnraum – die logische Schlussfolgerung ist die Umwidmung leer stehender Geschäftsbauten zu urbanen Wohnungen. Doch dieser Prozess geht nur langsam voran.

Text: Hella Schindel



Der Laubengang ist ein gutes Instrument zur Verbesserung der Belichtung und zur Erschließung von Wohnungen in tiefen Gebäuden (vgl. «Octavo II», Zürich Oerlikon, Fischer Architekten, S. 30).

Die Verwaltungsbauten der 1950er- bis 1970er-Jahre beherbergten zumeist ganz gewöhnliche Büros. Nun stehen viele von ihnen leer und werden zu blinden Flecken in den Innenstädten – wo es sich doch gut wohnen liesse. Durch den wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg und dem daraus resultierenden Neubau von Wohnüberbauungen vor den Toren der Innenstadt verloren die Zentren als Wohnort an Bedeutung. Der zunehmende private Autoverkehr gab dieser Entwicklung weiteren Vorschub. Sinkendes Interesse am Wohnen in der Stadt führte zum grossflächigen Abriss von Mietshäusern und beförderte den Neubau von Bürohochhäusern. Durch die Präsenz der Bundesverwaltungen und damit zusammenhängender Firmen sind diese in Bern besonders vorherrschend und machen die Stadt zu einem interessanten Beispiel für einen erneuten Paradigmenwechsel. Schon früh wurde eine weitere Bautätigkeit politisch gebremst: Als Ergänzung zum Nutzungszonenplan, der 1975 geschaffen wurde, und zur Bauordnung von 1979 stoppte der Bauklassenplan 1987 eine weitere Verdrängung der Wohnbauten. Auf dieser Rechtsgrundlage erhielt der behutsamere Umgang mit dem gewachsenen Bestand eine neue Bedeutung.¹ Dennoch prägen die Bauten heute die Stadt Bern, und entsprechend macht sich die aktuelle reduzierte Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen überproportional bemerkbar. Der Leerstand ist inzwischen beträchtlich: Momentan sind 290 Arbeitsräume mit insgesamt 83000 m² ungenutzt. Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich der Leerstand mehr als verdoppelt. Die Schweizerische Post (vgl. «Schönburg, Bern», S. 28) und die SBB haben ihre Hauptsitze an den Stadtrand umgesiedelt, Bundesämter wurden an neuen Standorten gebündelt. Insgesamt bemisst sich die Bürofläche in der Stadt Bern auf 2.2 Mio. m² mit leicht steigender Tendenz (Stand 2019), wobei die Preise im mittleren Segment in den letzten drei Jahren um 2.8% gefallen sind. Der Leerstand bewegt sich hier bei rund 5%.² Hingegen stagniert er bei Wohnungen auf 0.5%.³

Im gesamtschweizerischen Vergleich stieg der Angebotspreis von Büroflächen in den vergangenen drei Jahren um 16.7%, nicht aber in Bern: Hier fiel er im gleichen Zeitraum um 2.8% und setzte damit ein Umdenken in Gang: Wenn sie ihre Fläche schon nicht mehr als einträglichen Gewerberaum vermarkten können, suchen ihre Besitzer heute anderweitig nach gewinnbringenden Formaten. So wächst in der Bundesstadt ein Interesse an Nachnutzungen von Bürobauten, das als zuverlässiger Auslöser für Aufwertungsprozesse urbaner Immobilien wirkt. Ein bedenklicher Aspekt ist dabei, dass sich Projektentwickler zum Handeln gedrängt fühlen, weil parallel die Unterschutzstellung vieler derartiger Bauten durch die Denkmalpflege Fahrt aufnimmt.

Für Wohnungssuchende, die sich in urbaner Atmosphäre wohl fühlen und keine Scheu vor Lärm und relativer Dichte haben, bieten die Häuser einige unbezweifelbare Vorteile – preisgünstige Mieten zählen allerdings bisher selten dazu. Dies ist teils mit dem hohen planerischen und baurechtlichen Aufwand zu erklären,

der den Umnutzungsprozess im Moment noch begleitet, teils aber auch mit wirtschaftlichem Kalkül.

Lage: die Strasse als Erlebnisraum

Bei den positiven Werten ist an erster Stelle ihre Verortung in der Stadt zu nennen. Mit der ursprünglichen Nutzung geht oft eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr einher. Solange der geforderte Rückgang von Lärm- und Schmutzmissionen noch nicht spürbar ist, sind bei langfristigen Überlegungen immerhin die Vorteile eines urbanen Umfelds von Bedeutung mit Wegen, die zu Fuss oder per Velo zu bewältigen sind. Mit der Belebung eines Quartiers durch Anwohnende kommt eine Aufwertung in Gang, die als Motor für ganze Stadtviertel funktioniert. Dabei ist es wichtig, dass das Wohnungsangebot nicht nur aus Studios für Wochenendheimfahrende besteht, sondern die Menschen wirklich an den Ort bindet. Zusammen mit der gezielten Förderung einer neuen Zentrumsbildung durch die Ansiedlung von Quartierstreffs, Freiräumen, Ausbildungsstätten und Gewerbe durch die Stadtplanung entsteht ein Raum, den sich die Stadt aneignen kann.

Rohbau: erhaltenswert bis cool

Ein weiterer guter Grund für die Erhaltung und Umnutzung der beschriebenen Gebäude ist die graue Energie, die in den grossen Mengen an darin verbautem Stahlbeton gebunden ist und im Sinn der Kreislaufwirtschaft an Wertschätzung gewinnt. Es ist abzuwägen, ob der Teilrückbau und die Ausrüstung mit neuer Gebäudetechnik im Vergleich zu einem Neubau nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ökologisch tragbar ist.

Einmal entkleidet, bieten die soliden Rohbauten Potenzial für einen veränderten Ausbau. Die gestalterische Stärke ehemaliger Bürobauten liegt in der klaren Struktur, auf die die neuen Grundrisse Bezug nehmen: Um die notwendigen Schächte und Erschliessungskerne herum ist der Raum frei gestaltbar. Je kleiner die Wohneinheiten allerdings sind, desto mehr Schächte müssen für die jeweils zugehörigen Nebenräume eingeplant werden, was den Aufwand in die Höhe treibt und oft zu einem Ungleichgewicht zugunsten grosser Einheiten führt. Durch die Fensterflächen und Raumhöhen entstehen Grundgerüste für unterschiedliche Ausbaustandards. Diese Freiheit birgt Möglichkeiten einer guten Durchmischung innerhalb der Bewohnerschaft, die mit Gemeinschaftsräumen noch gefördert werden kann und auch Platz für zukünftige Formen des Zusammenlebens eröffnet. Den positiven Impulsen stehen ganz konkrete Schwierigkeiten gegenüber, die der Typus eines Bürogebäudes der 1960er-Jahre bei der Umwandlung für Wohnzwecke bereitet.

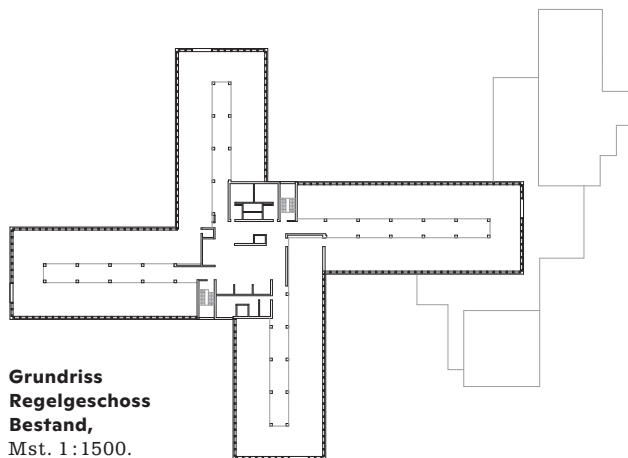
Fassade: Identitätsträger oder Problem

Aus heutiger Sicht verkörpert häufig schon allein die Fassade einen Mangel. Neben den funktionalen Aspekten sind energiewirtschaftliche Kriterien bedeutsam,

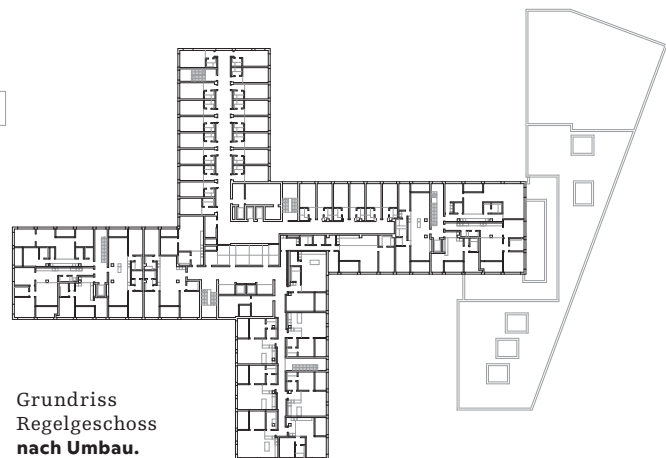
Schönburg, Bern

Die Stadtbildkommission zählte den Hauptsitz der Schweizerischen Post aufgrund der windmühlenartigen Grossform, der Einbettung in die Parkanlage und der städtebaulichen Lage als Bindeglied zwischen Altstadt und Rosengartenquartier zu den herausragenden Bürobauten der 1970er-Jahre. Die Tragstruktur blieb unter Erneuerung der Fassade erhalten. Grosse Eingriffe in den Rohbau waren für zusätzliche Erschliessungen nötig. Die neue Gebäudetechnik verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, intelligente Haussteuerung und ein Blockheizkraftwerk für den Wärmeverbund im Quartier. Im Hotelflügel mit 188 Zimmern (im Foto rechts) ist der Mittelkorridor aufgrund der hohen Gebäudetiefe überbreit; veränderte Raumgrössen zeigen sich im neuen Fassadenraster. Die gesamte Fassade erhielt eine Natursteinverkleidung (Vert de Salvan aus dem Wallis). Zugunsten eines Anbaus mit Townhouses erfolgte der Abriss des eleganten Kantinenpavillons. Der neue, flache Baukörper ist in Sichtbeton ausgeführt, dem der grünliche Naturstein als Sand beigemischt wurde. Zur Strasse ist ein Gewerbebereich vorgelagert (flacher Bauteil im Bild links). Durch Einbindung von Hotel, Fitnessstudio und Supermarkt wird der Standort neu belebt und funktioniert als Impulsgeber für die Quartiersentwicklung. • (hs)

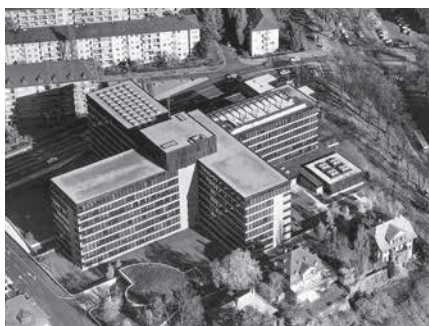
Oben rechts: Der erhöhte Platz definiert einen gemeinschaftlichen **Erschliessungsbereich**. Rechts: Nicht alle bestehenden **Stützen** liessen sich sinnvoll integrieren.



**Grundriss
Regelgeschoss
Bestand,**
Mst. 1:1500.



**Grundriss
Regelgeschoss
nach Umbau.**



**Vogelperspektive auf das Gebäude
vor dem Umbau.**



Architektur Bestand (1970)
Theo Hotz, Zürich

Nutzung bis 2015
Hauptsitz der Schweizerischen Post

Architektur Umnutzung (2016–2020)
ARGE Schönburg Theo Hotz Partner
und Marazzi + Paul Architekten

Bauherrschaft
Swiss Prime Site

Bausumme
120 Mio. Fr.

Geschossfläche nach SIA
8 Obergeschosse, 48350 m²

Volumen Umbau nach SIA 416
162846 m³

Volumen Neubau nach SIA 416
18944 m³

Wohnungsmix
142 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen;
Townhouses, Dachterrasse.
Miete für eine 3.5-Zimmer-Wohnung:
2000 bis 3000 Fr. inkl. NK.

die sich aus der Materialwahl und Detaillierung ergeben. Zugunsten einer filigranen Erscheinung ist der Energieverbrauch von Vorhangfassaden oder von Pfosten-Riegel-Konstruktionen und Glasflächen in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs nicht so sehr ins Gewicht gefallen. Es fehlte die Kenntnis, aber auch das Bewusstsein für eine solide energetische Dämmung. Die durch Kältebrücken entstandenen Schäden machen Gebäude häufig schon für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt wie für Büroarbeit ungeeignet und sind heute ein massgeblicher Grund für deren Leerstand. Dazu kommt die sommerliche Wärmelast: Obwohl sie bei Büronutzung durch die elektronischen Geräte und die Mitarbeitenden noch störender ausfällt, stellt die Überhitzung auch beim Wohnen eine spürbare Beeinträchtigung dar.

Nicht selten prägt aber die gestalterische Qualität der Fassaden die Identität des Gebäudes und wird von den Planenden und der Stadtbildkommission hoch geschätzt. Erstes Ziel ist es dann, diese zu erhalten und gleichzeitig einen vertretbaren energetischen Standard und Komfort zu erreichen. Durch nachträgliche Eingriffe zur verbesserten Dämmung droht die Komposition einer Fassade oft aus dem Gleichgewicht zu geraten, sodass der totale Ersatz aus wirtschaftlicher und auch gestalterischer Hinsicht angemessen ist.

In ihrer Detaillierung liegt gegenüber dem Bestand grosses Verbesserungspotenzial. Neben langlebigeren Abdichtungen garantieren auch die Beschichtung und Zusammensetzung der Festverglasung selbst eine erhebliche Reduktion des Energieverbrauchs. Form und Betrieb von integrierten Verschattungen und Öffnungsflügeln erleichtern die Steuerung von Licht- und Luftverhältnissen in den Innenräumen, ergänzt durch neu eingeschnittene Balkone oder Loggien. Mit dem Ziel einer möglichst geringen Technisierung kann immerhin anstelle einer Klimaanlage eine unterstützende Komfortlüftung ausreichen.

Statik: aussen eng getaktet, innen frei

Ebenfalls typisch für die Bürobauten der 1960er-Jahre ist ein enger Fassadenraster von rund 120 cm, auf dem das Achsmass der üblichen Zellenbüros aufbaut und sich nach aussen abbildet. Die daraus resultierende Fensterbreite ist für heutige Wohnraummasse nur noch als ein Vielfaches einsetzbar und stellt damit auf einer zusätzlichen Ebene die Wirtschaftlichkeit bestehender Fassadenkonstruktionen infrage. Von Vorteil ist dagegen die weitgehende Stützenfreiheit im Gebäudeinnern, die eine offene Grundrissgestaltung erlaubt. Der Innenausbau erfolgte zumeist als Leichtbau und ist entsprechend rückbaubar. Dabei sind die sonst so ungeliebten abgehängten Decken endlich ein Gewinn: Sie lassen sich leicht demontieren und geben den Zugriff auf die zu erneuernde horizontale Haustechnik frei. Die Demontage fordert allerdings auch hier neue Ansätze, weil der darunter versteckte Platz für Schalldämmung und Leitungsführungen entfällt. Was gleich zum nächsten Problempunkt überleitet: Für die vertikale Leitungs-

führung zur Versorgung der Sanitärbereiche und Teeküchen reichten bei den Bürohäusern wenige, zentral gelegene Schächte. Das stellt den Ausbau mit neuen Küchen und Bädern vor eine Herausforderung, zumal auf die abgehängten Decken zugunsten einer maximalen Raumhöhe wann immer möglich verzichtet wird. Um neue Schächte zu integrieren, müssen entweder zusätzliche Bauteile dafür ergänzt, in bestehende Liftschächte und Treppenhäuser integriert oder radikal in den Rohbau eingeschnitten werden, ohne damit die Statik zu gefährden.

Erschliessung: individuell statt zentral

Ein damit verknüpfter Aspekt ist die Organisation der Zugänglichkeit. Für den Bürobau ist häufig ein zentraler Eingang mit Verteiler auf den Etagen sinnvoll, an den Treppenhaus und Lifte angeschlossen sind. Für die individuelle Erschliessung von Wohnungen müssen diese dann auch brandschutztechnisch von den Zugängen abgetrennt sein. Ergänzende Erschliessungskerne ziehen massive Eingriffe nach sich, die sich im besten Fall mit denen für das Einbringen neuer Schächte kombinieren lassen.

Ein alternativer Ansatz ist die Weiternutzung von vertikalen Achsen im Bestand, die um eine horizontale Verteilung zu den Wohnungseingängen ergänzt werden. Die Verlagerung der Verteilung auf die Ebenen erspart zwar Eingriffe in die bestehende Konstruktion, bedarf aber zusätzlicher Fläche. Radikale Veränderungen wie das Entfernen der Gebäudemitte zugunsten einer neuen Erschliessung und Versorgung über einen offenen Hof schlagen gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe. Der Hof ersetzt die dunkle und als Wohnraum wenig attraktive Gebäudemitte, ermöglicht eine bessere Tageslichtversorgung der umliegenden Räume und bietet die Möglichkeit, Laubengänge anzudocken. Dagegen steht ein Verlust an vermietbarer Fläche und eine Verschlechterung der Ökobilanz, nicht zu vergessen der Kostenaufwand für den Eingriff in die Substanz.

Recht: Normen und Visionen

Zur Klärung der baurechtlichen Belange sind Absprachen mit der Stadtplanung zu treffen, gerade wenn Entwicklungsprogramme für das betreffende Quartier oder die Gemeinde bestehen. Befindet sich das Objekt in einer Gewerbezone, ist das Wohnen nicht ohne Umzonung möglich. Befindet es sich hingegen in einer Dienstleistungszone, so ist eine teilweise Wohnnutzung gestattet, allerdings gekoppelt an abgestufte Lärmschutzverordnungen. Umgestaltungen der äusseren Erscheinung des Gebäudes sind mit der Stadtbildkommission abzustimmen. Und wie eingangs erwähnt, können auch Belange des Denkmalschutzes im Spiel sein. Bezüglich des Volumens muss gewährleistet sein, dass das Tragwerk weitere 50 Jahre belastbar ist. Dabei fällt nach Angaben von Bauart Architekten die Gewährleistung gesteigerter Sicherheitsanforderungen, besonders der Erdbebensicherheit, besonders ins Gewicht. Eingriffe in die Statik,

Octavo II, Zürich Neu-Oerlikon

Am Strandrand von Zürich ist die Nachfrage nach Wohnungen so hoch, dass auch noch intakte Büros umgenutzt werden: Das Haus ist keine 20 Jahre alt. Es entstand als Teil einer Überbauung für Büros in einer ehemals industriellen Umgebung, die sich inzwischen zu einer beliebten Wohngegend entwickelt hat. Das Tragwerk ist eine Stützen-Platten-Konstruktion mit zwei Erschliessungskernen an den flankierenden Türmen, die das Gebäude in drei Bereiche gliedern. Die Erschliessung des mittleren Teils ist unabhängig von den aussen liegenden Geschosswohnungen: Im Erdgeschoss liegen Atelierwohnungen mit individuellem Zugang von der Strasse, darüber Studios, die sich in den für grössere Wohnungen hinderlichen Büroraster einfügen. Oben strecken sich Maisonettewohnungen in ein aufgestocktes Attikageschoss. Diese Ergänzung war baurechtlich möglich, weil ein Teil der ehemaligen Büroräume zu Loggien umfunktioniert wurde und so die Ausnutzungsziffer neu verteilt werden konnte. Die Wohnungen sind über einen innen liegenden, verglasten Laubengang zugänglich, der die Wohnungstiefen verkürzt und belichtet. • (hs)



Architektur Bestand
Bob Gysin + Partner, 2004

Nutzung bis 2017
Verwaltung

Architektur Umnutzung nach Gesamtleistungswettbewerb (1. Preis)
Fischer Architekten 2018-2020

Bauherrschaft
Credit Suisse

Investitionen
21 Mio. Fr.

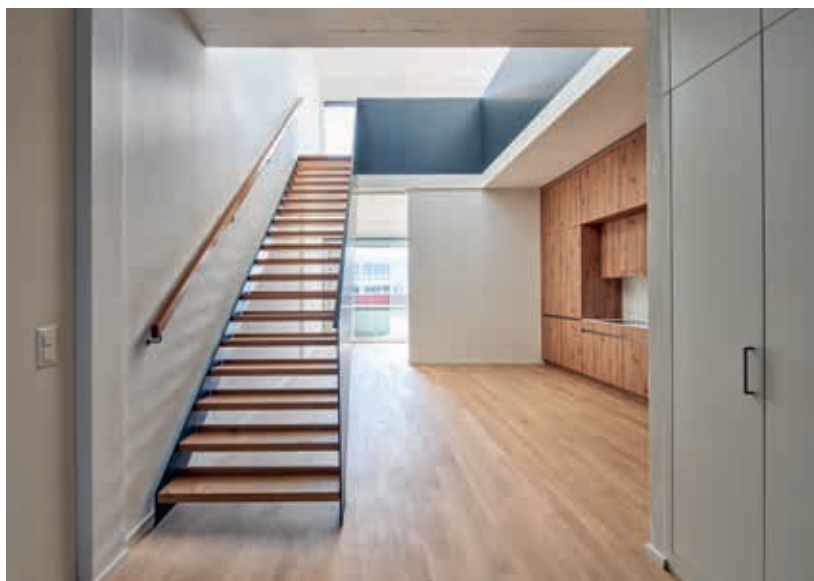
Nutzfläche
5 Obergeschosse, 8000 m²

Volumen nach SIA 416
40000 m³

Wohnungsmix
80 Wohnungen
mit 1.5 bis 4.5 Zimmern



Ansicht Bestand.



Grüner Kratzputz und die **Öffnung der Fassaden** signalisieren die veränderte Nutzung. Die **Maisonettewohnungen** erstrecken sich über die gesamte Gebäudetiefe.



Grundriss neu, Mst. 1:1000.



Grundriss Bestand.

die architektonisch für die Öffnung der Grundrisse und der vertikalen Verbände wünschenswert wären, sind entsprechend begrenzt. Die Integration der Genehmigung von Aufbauten und Anbauten in die Überbauungsordnung erfordert eine genaue Auseinandersetzung mit dem Bestand. In der Folge rufen erhöhte Geschossflächenzahlen, veränderte Erschliessungen und zusätzliche Stockwerke die Anpassung der Brandschutzmassnahmen (gemäss den Vorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF) auf den Plan.

Ein Vorteil der relativ jungen Gebäude ist, dass die Baupläne, manchmal auch Baubeschreibungen noch vorhanden und als Grundlage weiter zu benutzen sind. Was natürlich die Augenscheinnahme der tatsächlichen Bausubstanz nicht ersetzt: Der Zustand von Beton und Betonüberdeckungen bedarf gründlicher Prüfung. Das Gleiche gilt für die bestehenden Dämmungen, die mit den heute geforderten Standards meistens nicht zu erreichen sind. Bei Bauten aus der betreffenden Zeit ist ausserdem von der Verwendung heute kritischer Materialien wie Asbest oder Mineralwolle auszugehen, deren Fasern bei Demontage krebserzeugenden Staub freisetzen.

Kosten: langfristiger Gewinn

Der grösste Kostenfaktor entsteht durch den Abriss oder die Sanierung der Fassaden und den Neuaufbau von Dachflächen. Dazu kommen die zusätzlichen Installationen. Damit die Arbeiten ohne Beeinträchtigung des gewachsenen Umfelds möglich sind, ist ein sorgfältiges Studium des Bestands sowie eine detaillierte Baustellenlogistik Voraussetzung. Für die Erstellung eines tragfähigen Sanierungskonzepts, das die Prüfung der baurechtlichen Belange einschliesst, ist der finanzielle und zeitliche Aufwand der Planungsbeteiligten vergleichsweise hoch. Dennoch: Zusätzlich zum Gedanken der Kreislaufwirtschaft und der Wiederbelebung von Orten ist eine solche Nachnutzung nicht nur stadtsoziologisch, sondern auch wirtschaftlich interessant, denn eine erhöhte Dichte an Bewohnenden kurbelt die Geschäftstätigkeit an. Weiterhin ist zu bedenken, dass in den innerstädtischen Lagen ein Neubau in der Grösse des Bestands oftmals nicht mehr zulässig wäre, sodass Investierende von der Pflege des erhaltenen Volumens, das sie ausschöpfen können, profitieren. •

Hella Schindel, Redaktorin Architektur/Innenarchitektur

Anmerkungen

1 Historisches Lexikon Schweiz, «Gemeinde Bern: Wirtschaft und Gesellschaft», Autor: Bruno Fritzsche. hls-dhs-dss.ch/de/articles/000209/2016-11-10/

2 Wüest Partner, Studie zu Standortinformationen Bern.

3 Statistik Stadt Bern LWZ 9/21: Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2021.

KOMMENTAR

Sinnvolle Innenentwicklung



Mark Werren,
dipl. Architekt ETH SIA
FSU; Partner im Architekturbüro, Stadtplaner Stadt Bern seit 2011.
mark.werren@bern.ch

« Die Stadt Bern hat weit mehr Arbeitsplätze als Wohnende. Die resultierenden starken Pendlerströme belasten die Stadt. Um dieses ungünstige Verhältnis von Wohnen zu Arbeiten zu verbessern, ist sie bestrebt, möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen. Die Umnutzung von leer stehenden Büro- zu Wohngebäuden wird so zu einer willkommenen Stossrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen. Sie ist sowohl raumplanerisch als auch wohnpolitisch sinnvoll. Planungsrechtlich ist die Stadt Bern dafür gut aufgestellt: Die Bauordnung erlaubt in Dienstleistungszonen 50% Wohnnutzung, unter bestimmten Voraussetzungen gar 100%. Es ist also nicht in jedem Fall eine aufwendige Anpassung der baurechtlichen Grundordnung notwendig. Die Erneuerung und Konzentration von Arbeitsplätzen privater Unternehmen und öffentlicher Institutionen generiert zunehmend Leerstände und damit verfügbare Flächen. Die ungebremste Nachfrage nach Wohnraum, auch nach unkonventionellen Wohntypen, macht die Umnutzung zu Wohnraum attraktiv. So sind 2020 in der Stadt Bern 234 Wohneinheiten durch Umbau aus anderer Nutzung entstanden. Sie machten mehr als ein Drittel der in diesem Jahr neu entstandenen Wohnungen aus. 2016 und 2017 waren es erst rund 50 Wohneinheiten. Derzeit wird ein ehemals als Forschungs- und Verwaltungsgebäude genutztes Hochhaus an der Ostermundigenstrasse zu einem Wohngebäude umgebaut. Jüngst zu neuem Leben erweckt wurde die Schönburg, der ehemalige Hauptsitz der Post (vgl. S. 28; Red.). Auch ältere Beispiele, wie etwa die 2010 abgeschlossene Umnutzung eines grossen Bürokomplexes aus den 1960er-Jahren an der Könizstrasse zu einem Pflegezentrum und Alterswohnen, bestätigen das Potenzial. Ich unterstütze diese Entwicklung. Die Branche verfügt zunehmend über Erfahrung im Umgang mit der Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz und -struktur und leistet damit einen sinnvollen Beitrag zur Stadtentwicklung. »