

GURTENBRAUEREIAREAL

**SPUREN SUCHEN  
NETZE SPANNEN  
RÄUME FORMEN**

GURTENBRAUEREIAREAL

**SPUREN SUCHEN  
NETZE SPANNEN  
RÄUME FORMEN**

REVITALISIERUNG IM BESTAND DER EHEMALIGEN  
GURTEN-BRAUEREI IN WABERN

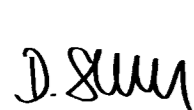
# INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>06</b>
<b>Spuren suchen</b>	<b>08</b>
Kreative Prozesse der Aneignung: Gastbeitrag von Dr. Niklas Naehrig	10
Reifeprozesse: Industriebranchen als Lehrstücke der Komplexität	16
Geschichte der Brauerei Gurten: Ein Berner Bier-Pionier	22
Bauliche Entwicklung der Brauerei: Heterogen und zweckmässig	30
Die Entwicklung des Areals nach der Schliessung der Brauerei: Ein langer Weg «Weiterentwicklung mit Respekt»	34
Interview mit Michael Gerber, Denkmalpfleger Kanton Bern	38
«Entscheidend ist eine gute, transparente Kommunikation»	
Interview mit Katrin Sedlmayer, Gemeinderätin von Köniz	42
<b>Areal- und Stadtentwicklung als integrative Aufgabe</b>	<b>46</b>
Visionen sind marktfähig	48
Dialog statt Schema	50
Alle Akteure müssen mit ins Boot	52
Umfassende Betrachtung im Gesamtprozess	54
Das «Was» ist wichtiger als das «Wie»	56
Keine Entwicklung ohne Nutzer	58
<b>Netze spannen</b>	<b>60</b>
Netzwerke bedingen Vertrauen: Gastbeitrag von Prof. Norbert Thom	62
Integrierte Projektentwicklung: Die kollektive Intelligenz des Netzwerks. Eine Gesprächsrunde	66
Fotoessay	82
<b>Räume formen</b>	<b>118</b>
Vier Themenfelder für eine erfolgreiche städtebauliche Transformation: Gastbeitrag von Prof. Angelus Eisinger	120
Hintere und mittlere Zeile: Potenziale erkennen – und nutzen	124
Perspektiven aus dem Areal	136
Perspektiven aus der hinteren Zeile – Interview mit Gewerbetreibenden	140
Erst planen, dann einziehen	150
Neubau «Quellfrisch» und Aussenräume: Alt und Neu verbinden	154
<b>Anhang</b>	<b>170</b>
<b>Dank</b>	<b>174</b>
<b>Impressum</b>	<b>175</b>

## WENN EIN PROJEKT DURCH DIALOG FORM ANNIMMT

Das Gurten-Brauerei-Areal wird durch eine lange Geschichte geprägt. Schon mehrfach wurden hier Projekte verfolgt, die eine zeitgemässe Umnutzung bringen sollten, aber keines davon gelangte zur Umsetzung. 2006 nahm sich ein Team aus unterschiedlichen Akteuren den komplexen Fragestellungen rund um die Umnutzung des Industrieareals an. In intensivem Dialog formte es eine gemeinsame Vision zu einem konkreten Projekt. Das Projekt ist das Abbild einer interdisziplinären Auseinandersetzung. Die Verbindung von Ideen, Vorstellungen und Anforderungen haben das Gurten-Brauerei-Areal zu seiner neuen Nutzung und eigenen Identität geführt. Die neuen Benutzer werden diese Identität nun weiter prägen.

Dieses Buch dokumentiert den langjährigen Prozess. Wir haben grosses Augenmerk darauf gelegt, nicht nur das Resultat der Umnutzung abzubilden, sondern auch unsere Erfahrungen, Arbeitsweise und unsere Erkenntnisse vorzustellen. Im Vordergrund steht dabei die Interaktion zwischen allen Beteiligten. Gern nutzen wir die Gelegenheit, um uns bei allen Geschäftspartnern, Lieferanten, Mitwirkenden, Politikern, Behörden, Nachbarn und Nutzern für ihre wertvolle Unterstützung zu bedanken.



Donat Senn



Christoph Sättler



Pascal Froidevaux

## SCHRITTE IM UMNUTZUNGSPROZESS

Revitalisieren bedeutet Inwertsetzen. Es verlangt, Bestehendes zu respektieren und Neues zuzulassen. Ein solcher Umnutzungsprozess, bei dem verschiedene Disziplinen und diverse Akteure zusammenfinden, verläuft oft nicht linear. Die zentralen Erkenntnisse, die wir aus der Revitalisierung des Gurten-Brauerei-Areals gewonnen haben, sind ab Seite 46 auf sieben blau hinterlegten Doppelseiten zusammengefasst. Diese knappen Beschreibungen und Illustrationen bilden das Gelenk zwischen dem vorangehenden historischen Kapitel «Spuren suchen» und dem nachfolgenden «Netze spannen». Darin gehen wir ausführlicher auf die Methodik und Interaktion ein.

Der Umgang mit dem Bestehenden ist kulturell sowie wirtschaftlich bedeutend und prägt die Zukunft unserer gebauten Strukturen. Etwa 40 Prozent der jährlichen Bauinvestitionen werden heute bereits für Arbeiten im Bestand ausgegeben. Arealentwicklungen sind dort erfolgreich, wo die Bedürfnisse Einzelner und die Erfordernisse des Allgemeinwohls gegeneinander abgewogen und miteinander in Einklang gebracht werden. Dies setzt einen Dialog, disziplinübergreifendes Denken und eine Kultur der Kooperation voraus. Die Integration aller Akteure schafft das nötige Vertrauen in die Entwicklungspartner und den von ihnen eingeschlagenen Weg. Alle Akteure müssen im Rahmen einer tragfähigen Entwicklungsstrategie und einer starken Vision gemeinsam Antworten auf wirtschaftliche, regionalplanerische, siedlungsstrukturelle und rechtliche Aspekte entwickeln. Auch das individuelle Potenzial für die Stadtentwicklung und die räumlichen Ordnungsprinzipien gilt es abzuwägen. Der Blick auf das Bestehende und Alltägliche ist hierbei ein möglicher Ausgangspunkt für die Entwicklung des Neuen.

Ein intelligenter Entwicklungsprozess gewährleistet, dass man «vom Groben zum Detail» strukturiert ans Ziel gelangt. Wir sind überzeugt, dass die methodische und fachliche Kompetenz dafür wichtig, aber nicht alleine ausschlaggebend ist. Soziale und ethische Kompetenzen gewinnen an Bedeutung: Kommunikation und Kooperation sowie Werte und Ziele der Entwickler sind erfolgsentscheidend. Eigentum verpflichtet. Diese Verpflichtung gegenüber dem Allgemeinwohl muss sich nicht nur im Resultat, sondern auch in der Qualität des Prozesses ausdrücken.



## SPUREN SUCHEN

---

Manchmal genießt das Alte Vorrang.  
Dann muss man vorhandene Strukturen  
und Gebäude erhalten. Kulturelle,  
wirtschaftliche und ökologische  
Überlegungen entscheiden darüber,  
wie dies geschieht.

---

## SPUREN SUCHEN

## KREATIVE PROZESSE DER ANEIGNUNG

GASTBEITRAG VON NIKLAS NAEHRIG

---

Der Autor lebt und arbeitet als Architekt in Zürich. Er ist Dozent für Kunst- und Architekturgeschichte an der ETH (Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich) und forscht zu unterschiedlichen Themen der Architekturgeschichte seit der frühen Neuzeit.

---

In meiner Studienzeit wohnte ich in einer kleinen Dachwohnung in Zürich. Von dort hatte ich einen guten Blick auf die gegenüberliegende Genossenschaftssiedlung «Sydefädli». Diese war nichts Besonderes, sondern ein typisches Produkt der Genossenschaftsarchitektur der 1930er-Jahre: pragmatisch, unauffällig und vielleicht auch ein bisschen langweilig.

Niemals hätte ich geglaubt, dass mir die Siedlung einmal fehlen würde. Doch als ich kürzlich einen Freund in meinem alten Haus besuchte, war sie weg. Erstaunt musste ich feststellen, dass der Ort ein anderer geworden und nicht mehr meine vertraute Heimat war. Die Welt dreht sich weiter – und wer würde seine Erinnerungen schon für so bedeutend halten, dass er ihren Schutz verlangte. Genau das tun wir aber, wenn wir uns für den Erhalt alter Bausubstanz einsetzen: Wir schützen unser gemeinsames kulturelles Erbe und ein bisschen auch unsere eigenen privaten Erinnerungen.

Es ist kein Zufall, dass die Institutionalisierung der Denkmalpflege im 19. Jahrhundert mit der Etablierung der Nationalstaaten in Europa und der industriellen Revolution zusammenfiel. Auf der Suche nach nationaler Identität wurde auch der Erhalt des baulichen Erbes zum Thema. Niemand formulierte die Bedeutung der Denkmalpflege zu jener Zeit eindrücklicher als der preussische Baumeister Karl Friedrich Schinkel. In einem berühmt gewordenen Memorandum von 1815 schrieb er: «Wenn jetzt nicht ganz allgemeine und durchgreifende Massregeln angewendet werden, werden wir in kurzer Zeit unheimlich, nackt und kahl wie eine neue Kolonie in einem früher nicht bewohnten Land dastehen.» Die Angst vor dem Verlust der kulturellen Heimat wurde zusätzlich verstärkt durch den gesellschaftlichen Wandel, der mit der Industrialisierung einherging.

Die Erkenntnis, dass Kultur und Architektur ein schützenswerter Teil unserer Identität sind, führte bald zu ganz unterschiedlichen Ansätzen. Die einen, wie Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc, suchten nach den hervorragendsten Beispielen nationaler Baukultur und schreckten dabei auch vor idealisierenden Rekonstruktionen nicht zurück. Die anderen, wie John Ruskin, sahen den Erhalt eines Gebäudes nicht nur wegen der herausragenden architektonischen Qualität gerechtfertigt, sondern auch wegen seines historisch gewordenen Zustands, der «Geschichtlichkeit». Der österreichische Kunsthistoriker Alois Riegl bezeichnete diesen Wert als «Alterswert», und er erweiterte das Konzept der

Denkmalpflege um die Idee, dass nicht nur einzelne herausragende Bauten, sondern ganze Gebäudeensembles in ihrem Zusammenhang schützenswert seien.

Es entbehrt nicht einer gewissen Ironie, dass ausgerechnet die Denkmalpflege, die ihre Existenz nicht zuletzt einer romantischen Gegenreaktion auf die Industrialisierung im 19. Jahrhundert verdankt, heute vor die Aufgabe gestellt ist, das Erbe des Industriezeitalters zu bewahren. Zugleich erscheint es folgerichtig, dass neue Bewertungsmaßstäbe entwickelt werden mussten. Etablierte Kriterien der Denkmalpflege auf die Industriearchitektur des 19. und 20. Jahrhunderts anzuwenden, erwies sich jedenfalls als problematisch. Lange Zeit und ohne dass jemand davon Notiz nahm, verschwanden in Zürich oder Winterthur, aber auch in Berlin und Chicago die gebauten Zeugnisse der Industrialisierung. Das hatte sicherlich auch damit zu tun, dass der Prozess der De-Industrialisierung selbst noch gar nicht abgeschlossen war (und es bis heute nicht ist) und dass man die neue und schützenswerte «Geschichtlichkeit» der Industriekultur vielfach schlicht nicht wahrnahm.

Darüber hinaus kann man sich fragen, worin der «Denkmalwert» von Industriebauten überhaupt bestehen kann, wurden diese doch unter grossem zeitlichem und wirtschaftlichem Druck gebaut – also schnell, billig und ohne künstlerischen Anspruch. Doch selbst wenn man einzelnen Industriebauten einen besonderen historischen Wert zuschreiben konnte – wie etwa den Fagus-Werken in Alfeld an der Leine von Walter Gropius oder der Turbinenhalle von Peter Behrens in Berlin, die beide zu den Gründungsbauten der modernen Architektur gehören –, stellt sich häufig die Frage, wie man die alten Bauten weiternutzen kann. So sehr waren sie dazu konstruiert, einen bestimmten Zweck zu erfüllen, dass man mit ihnen nicht mehr viel anfangen konnte, nachdem dieser entfallen war. Als sichtbares Zeichen des wirtschaftlichen Niedergangs stigmatisiert, folgten Verfall und Abriss zahlreicher Industriedenkmäler.

Erst in jüngerer Zeit zeichnen sich gegensätzliche Entwicklungen ab: Beispiele wie die «Tate Modern» in London, die «Zeche Zollverein» in Essen oder der «Schiffbau» in Zürich zeigen, wie man ehemalige Industriebauten und -areale durch intelligente Umnutzungskonzepte erhalten kann. Dabei kommen weniger Strategien der Restaurierung und Konservierung zum

Tragen als kreative Prozesse der Aneignung. Vorhandene Industriebauten werden dialogisch in zeitgenössische Architektur und neue Nutzungskonzepte integriert. Die Industriebauten überzeugen nicht mit klassischen Denkmalwerten, sondern mit räumlichen Qualitäten. Das Wohnen im Loft, der Museumsbesuch im ehemaligen Kraftwerk, das Einkaufen in der ausgedienten Industriehalle sind nicht in erster Linie aus nostalgischen Gründen attraktiv, sondern weil sie sich mit ungewohnten Raumeindrücken verbinden, die offenbar dem Zeitgeist entsprechen.

Dass die Präsenz der Geschichte dabei – ganz im Sinn der klassischen Denkmalpflege – auch Identität stiftet und für Atmosphäre sorgt, ist ein willkommener Nebeneffekt. Ehemalige Industriebauten werden nicht als «Altlasten», sondern als Garanten eines wirklichen Mehrwerts für ihre künftigen Nutzer in Kultur- und Gewerbeflächen sowie vermehrt auch in Wohnbauprojekten integriert. Jenseits von kurzlebigen Trends wie «Vintage» oder «Retro» sind räumliche Spuren der industriellen Vergangenheit ein integraler Bestandteil zeitgenössischer Architektur geworden.



1. Das Büro- und Wohnhaus wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet.
2. 1996 wird die Bierproduktion eingestellt und die Anlage im Sudhaus rückgebaut.
3. Die vordere Gasse mit Blick auf die Backsteinfassade des Sudhauses.





## REIFEPROZESSE

# INDUSTRIEBRACHEN ALS LEHRSTÜCKE DER KOMPLEXITÄT

---

Wie grundlegend sich die Schweiz in den letzten drei Jahrzehnten verändert hat, zeigt sich deutlich an den Umwandlungen ehemaliger Industrieareale. Der schnell voranschreitende Strukturwandel hinterliess Brachen, deren Umnutzung zu den komplexesten Aufgaben im Bauwesen gehört.

---

Bis tief in die 1980er-Jahre hinein nährte sich ein wesentlicher Teil des Schweizer Selbstverständnisses – abgesehen vom Kult um die Alpen – aus der Industrieproduktion. Eine ganze Nation blickte stolz auf ihre Fabriken, aus denen zuerst Textilien, später vor allem Maschinen, Generatoren, Lokomotiven und Schiffsmotoren in die ganze Welt exportiert wurden.

Der Strukturwandel vollzog sich danach rasch und erfasste praktisch alle Industriezweige. Lediglich hoch spezialisierte Branchen wie die Life Sciences in Basel oder die Uhrenindustrie im Jura hielten ihre Standorte in der Schweiz. Durch den Wegfall der Industrie gingen Hunderttausende von Arbeitsplätzen und eine ganze Arbeiterkultur verloren. Gleichzeitig wurden die betroffenen Gemeinden auf einmal mit einem völlig neuen Phänomen konfrontiert: Auf grösseren Grundstücken nahm die Nutzungsintensität dramatisch ab, teilweise bis zum völligen Stillstand.

Um diesen merkwürdigen Zustand irgendwie zu fassen, wurde der fast schon vergessene Begriff der «Brache» wieder hervorgeholt. Das ursprünglich aus der mittelalterlichen Dreifelderwirtschaft stammende Wort bezeichnet ein Stück Land, das vorübergehend nicht für den Anbau genutzt wird, damit sich der Boden erholen kann. In der Schweizer Wirklichkeit der 1980er- und 1990er-Jahre rechnete wohl niemand mehr damit, je wieder das Wort «Brache» zu benutzen.

Innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit wurden grosse Areale frei, oft mitten in der Stadt oder zumindest zentrumsnah. Das gab es seit Mitte des 19. Jahrhunderts nicht mehr, als die barocken Befestigungsanlagen abgerissen wurden und die Städte auf einen Schlag viel Platz für ihre Expansion erhielten. Eben noch hatten sich die Städte ungehemmt in ihr Umland ausgedehnt – und nun stand mittendrin hektarweise Land zur Verfügung. Land allerdings, das bebaut und oft auch verseucht war. Und vor allem Land, das dem Industriesektor gehörte. Dieser war zunächst genauso ratlos wie die Behörden, wie mit der neuen Situation umzugehen sei. Die einen dachten ganz einfach an einen Totalabbruch der alten Hallen und den Neubau von Bürohäusern. Das versprach eine interessante Rendite – vorausgesetzt, die Standortgemeinde war bereit, das Land von der Industrie- in die Dienstleistungszone umzuzonen.

Klar schien: Ein ehemaliges Industrieareal eignet sich nicht zum Wohnen. Der geschickte und subtile Umbau der Mühle

Tiefenbrunnen im Zürcher Seefeldquartier zeigte zwar als Pionierprojekt bereits Mitte der 1980er-Jahre, wie sich bestehende Qualitäten mit völlig neuer und vor allem gemischter Nutzung kombinieren lassen, doch auf den grossen Flächen wollten die Grundeigentümer mit grösserer Kelle anrühren.

Die Industriebranche verhiess zunächst Grossartiges. Bei näherer Betrachtung mussten die Beteiligten allerdings erkennen, dass die Arbeit mit Brachen zu den komplexesten Aufgaben im Bauwesen gehört. Die Herausforderungen beginnen bei der Umzonung, betreffen den Denkmalschutz, der vielleicht einige Zeitzeugen unter Schutz stellt, und die Altlastensanierung; gefordert sind zudem Gedanken zur Identität des Areals und natürlich auch der Vermarktung.

Die Beschäftigung mit den Brachen lehrte alle direkt und indirekt in der Immobilien- und Bauwirtschaft tätigen Spezialisten einiges. An den Brachen wurden erstmals neue Planungsstrategien getestet, die Mischnutzung etablierte sich als Mittel der Wahl. Widersprüchlichkeiten und Brüche sowie die Notwendigkeit, vernetzt zu denken, forderten die Planungsteams besonders heraus, brachten aber laufend neue und überraschende Ergebnisse hervor. Kurzum: Die Branche erkannte, dass Brachen von Anfang an umfassend gedacht werden müssen.

Das letzte Brachen-Reporting des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) von 2008 dokumentierte für die ganze Schweiz 348 brach liegende Areale. 240 davon sind Industriebrachen mit einer Gesamtfläche von 1820 Hektaren. Rund 1000 Hektaren entfallen auf ehemalige Industrieareale, die restlichen 820 Hektaren verteilen sich auf Bahn-, Militär- und Flugplatzbrachen. Für diese doch erheblichen Flächen ermittelten die Verfasser der Studie ein Nutzungspotenzial von 11,3 Millionen Quadratmetern Geschossfläche. Das entspricht ungefähr 85000 Wohnungen oder 450000 Büroarbeitsplätzen. Natürlich sind das theoretische Werte, denn längst nicht jede Brache eignet sich gleich gut zur Neunutzung und Überbauung. Wesentlich wichtiger war aber die Erkenntnis, dass 70 Prozent aller Brachen in Agglomerationsgemeinden liegen. Dazu zählt auch die Gemeinde Köniz mit dem Gurten-Areal.

Das Zeitalter der Industriebrachen neigt sich jedoch langsam, aber sicher dem Ende zu – zumindest an den guten Lagen in den grossen Agglomerationen des Landes. Dort sind die besten Brachen mittlerweile fast alle umgenutzt. In die Städte kam die

Industrie aber erst in einer zweiten Phase, um näher an den Ballungszentren und damit den Arbeitskräften und vor allem näher an den grossen Infrastrukturen wie der Eisenbahn zu sein. Die frühe Industrialisierung in der Schweiz spielte sich wie schon in England hauptsächlich entlang der Flussläufe ab – und damit auch an Lagen, die aus heutiger Sicht keine Hotspots der Immobilienwirtschaft darstellen. Diese Brachen werden heute nur zögerlich entwickelt, da sie nicht ganz so viel Gewinn versprechen wie jene in den Metropolitanregionen.

Das stört Martin Vinzens nicht weiter. Der Chef der Sektion «Ländliche Räume und Landschaft» im Bundesamt für Raumentwicklung ARE findet, es müsse nicht überall «gebolzt» werden. «Gewisse Orte entwickeln sich halt weniger schnell oder vielleicht auch gar nicht.» Ohnehin verschiebe sich das Interesse der Planer hin zum Thema «Nutzungsreserven», die nicht mehr notwendigerweise in einer Industriebranche schlummern müssten. «Viele Reserven zeigen sich nicht so offensichtlich wie die Brachen und müssen erst sichtbar gemacht und erfasst werden», erklärt Vinzens. So gibt es etliche Gebiete, die zwar überbaut, aber noch nicht voll ausgeschöpft sind.

Die Aktivierung solcher «Stiller Reserven» führt zur so oft propagierten «Inneren Verdichtung», die laut Vinzens ein Thema für die ganze Schweiz ist – erst recht mit dem revidierten Raumplanungsgesetz von Mitte 2014. Darin taucht der Begriff der «Siedlungsentwicklung nach innen» an einigen Stellen auf. Was vor 20 Jahren mit den ersten Industriearealen begann – die zunächst zögerliche, dann immer dynamischere Auseinandersetzung mit der Brache –, führt jetzt in ihrer «reifen» Phase zu einer immer weiter verzweigten und immer tiefer reichenden Analyse des gesamten überbauten Raums.

Obwohl auch in Zukunft damit zu rechnen ist, dass die Ausdehnung von Agglomerationen nicht völlig gebremst werden kann und auch im ländlichen Raum neue Bauzonen erschlossen werden, ist eine Gegenbewegung in Gang gekommen, die sich nicht mehr stoppen lässt: die intelligente oder «smarte» Bewirtschaftung des Bestehenden. Diese in den Altstädten gut ablesbare Strategie ist uralt und auf jeden Fall um einiges nachhaltiger als das Wachstum in die Breite.

Neben der Aufstellung der Flächen und deren ökonomischer Potenziale zeigt die Brachen-Statistik des ARE von 2008 auch aufschlussreiche weitere Zusammenhänge: Die Verteilung der

Brachen über die Schweiz ist sehr ungleichmässig. Es versteht sich von selbst, dass es dort mehr Industriebrachen gibt, wo sich die Industrie einst überhaupt angesiedelt hatte. Schwerpunkte sind die Nordostschweiz mit dem Kanton Zürich sowie der Mittellandkorridor im unteren Aareatal entlang des Jurasüdfusses bis an den Bielersee. Grosse Teile des Kantons Bern wurden hingegen von der Industrialisierung weniger stark erfasst; die Gründe dafür sind vielfältig und können hier nicht weiter ausgeführt werden. In und um die Stadt Bern weist der Brachen-Report weniger als zehn Brachen mit einer Mindestfläche von 10000 Quadratmetern aus.

Im Unterschied zur Stadt Zürich kann Bern also weniger auf diese «innere Peripherie» zurückgreifen. Um allfällig vorhandene urbane Potenziale aktivieren zu können – und damit unter Umständen der ganzen Stadt einen neuen Dreh, einen neuen Impuls zu verleihen –, braucht es Areale von einer gewissen Grösse, die auch tatsächlich dicht überbaut werden können. Denn nur die Dichte bringt urbane Qualität, so viel ist gewiss.

Geradezu ein Musterbeispiel für die «innere Peripherie» der Stadt Bern ist das Gurten-Areal auf dem Gemeindegebiet von Köniz. Am Fuss des Gurtenbergs vereinen sich mehrere entscheidende Faktoren zu einer positiven und produktiven Mischung. Da ist zunächst die Gemeinde Köniz, die landesweit Aufsehen erregte, als ihr 2012 der Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes verliehen wurde. Sie verdiente sich die Auszeichnung durch eine weitsichtige Raumplanung, die bereits 1993 in einer Zonenplanrevision vieles vorwegnahm, was heute allgemeingültig und anerkannt ist und auch Eingang ins neue Raumplanungsgesetz gefunden hat. Köniz reduzierte schon früh seine Bauzonen, die allerdings in der Wachstumseuphorie der 1960er-Jahre viel zu gross ausgewiesen worden waren. Damals gingen die Planer von einer Stadt mit 80000 Einwohnern im Jahr 2000 aus.

Seither hat sich Köniz konsequent der Realität angenähert und grosse Baulandstücke zurück in die Landwirtschaftszone überführt. Die weitere Entwicklung muss gemäss einer Motion des Gemeindeparlaments im bestehenden Siedlungsgebiet innerhalb der noch vorhandenen Nutzungsreserven stattfinden. Bei Planungen spielt die Qualitätssicherung eine wichtige Rolle. Die Gemeindeverwaltung verfügt über eine professionell aufgestellte Planungsabteilung, besetzt mit Leuten, die mit Fachwissen auf Augenhöhe mit den verschiedenen Beteiligten verhandeln könnten.

Dass das Gurten-Areal in Köniz liegt, ist vor diesem Hintergrund für seine weitere Entwicklung also günstig. Und es kann noch weitere wichtige Standortfaktoren auf der Habenseite verbuchen. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist optimal, liegt das Areal doch direkt an der S-Bahn-Station Wabern. Vor seiner Haustür befindet sich die Talstation der Gurten-Bahn, die direkt auf den Hausberg der Bernerinnen und Berner führt. Stadtzentrum und Naherholungsgebiet sind also nah, sehr nah. Zudem ist das Areal bereits bestens bekannt, und eine hohe Bekanntheit ist für jede Umnutzung von Industriebrachen bedeutsam. In der Stadt Bern hat jeder und jede eine Vorstellung vom Gurten-Areal, und es gibt viele positive Aspekte in dessen Geschichte, die es herauszuschälen und zu nutzen gilt.

Zu diesen positiven Aspekten zählt auch die Vielfalt des Areals. Für die Entwickler galt es, ihm eine neue Identität zu verleihen und es mit dem Quartier zu vernetzen. Viele Altbauten blieben als Identitätsanker stehen, und der Neubau «Quellfrisch» setzt die dichte, urbane Struktur auf selbstverständliche Art fort. Das klare Bekenntnis zur gemischten Nutzung, zum Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und von Alt- und Neubauten ist in dieser Konsequenz keineswegs selbstverständlich. Die Folge davon ist ein neues, ausgewogenes Gleichgewicht. Das Gurten-Areal strahlt schon jetzt in die angrenzenden Quartiere des Könizer Ortsteils Wabern aus. Deren weitere, umsichtige Entwicklung steht noch bevor.

DIE GESCHICHTE DER BRAUEREI GURTEN

## EIN BERNER BIER-PIONIER

---

Die Brauerei Gurten existierte von 1864 bis 1996. Aus dem Pionier- wurde bald ein Vorzeigebetrieb, doch Überkapazitäten auf dem Schweizer Biermarkt führten schliesslich zu seinem abrupten Ende.

---

Der Gurten und das Dorf Wabern spielten in der Geschichte Berns immer wieder wichtige Rollen. Ritter Petermann von Wabern führte die Berner gegen Karl den Kühnen, und später bezog die Stadt ihren Wein von den Rebhängen am Gurten. Nachdem die Berner die Waadt erobert hatten, zogen sie allerdings den qualitativ besseren Tropfen vom Léman vor. Der Gurten war also nicht länger Weinlieferant der Berner – ab dem 19. Jahrhundert sollte hier aber ihr Bier produziert werden.

Der Mann hinter dieser Entwicklung hiess Johann Juker. Der 1839 geborene Bauernsohn aus Bolligen, der schon früh beide Eltern verloren hatte, erlernte in München das Bierbrauen und wollte danach in seiner Heimatregion eine eigene Brauerei eröffnen. Am Gurten fand er das dafür geeignete Gelände: eine alte Steingrube oberhalb des Dorfs Wabern, das schon damals zur Gemeinde Köniz gehörte.

Mindestens drei Argumente sprachen für dieses Areal. Erstens bestand der Boden vorwiegend aus Sandstein, in den sich leicht kühle Felsenkeller graben liessen; solche waren für die Bierherstellung unerlässlich, denn damals wurde das Bier beim Reife- und Klärungsprozess noch ausschliesslich mit Natureis gekühlt. Zweitens befanden sich in der Nähe des Areals Wasserquellen von guter Qualität; schon seit dem 14. Jahrhundert trank man in der Stadt Bern Wasser vom Gurten. Und drittens lag Wabern verkehrstechnisch günstig. Noch besser wurde die Lage nach der Eröffnung der Gürbetalbahn, die Wabern ab 1901 mit Bern und Thun verband. Aufgrund all dieser Vorteile kaufte Johann Juker, damals gerade einmal 23 Jahre alt, 1862 das 75000 Quadratmeter grosse Gelände für 17500 Franken. 1864 startete die Produktion.

Einem Artikel der «Neuen Zürcher Zeitung» kann man entnehmen, wie die Brauerei damals aussah: Sie «verbarg sich hinter Kastanien und Platanen, und Entenweiher, Fischeich, Bauerngarten und Ställe voller Pferde, Kühe und Schweine gaben ihr eher das Ansehen eines grossen Gutshofes. Später erhielt der Besitz Türme und gotische Zinnen und legte sich burgähnliche Allüren zu.» Zu solchen Allüren hatten die Bierbrauer auch einigen Grund: Das Gurten-Bier, das zunächst schlicht «Juker» hiess, war ein grosser Erfolg. Der Absatz stieg kontinuierlich an, die Brauerei wurde zu einem wichtigen wirtschaftlichen Faktor in der Region und spielte im Dorf bald auch kulturell eine wichtige Rolle: Sie baute die Dorfbeiz zur Brauereiwirtschaft aus und ergänzte sie um einen



Mittlere Zeile: Das Sudhaus von 1890. 1957 wird es aufgestockt.



grossen Theatersaal. Die Brauerei zeigte sich auch technologisch innovativ. Bereits 1873 schuf sie sich einen Dampfkessel und eine Dampfmaschine an, 1892 kam eine damals hochmoderne Eismaschine zur Kühlung von Bier und Kellern hinzu. Im gleichen Jahr wurde ein neuer Dampfkessel in Betrieb genommen; seinetwegen entstand auch der Hochkamin, der heute das Areal prägt.

Als der Gründer des Unternehmens 1896 starb, übernahmen seine Söhne Otto und Edmund die Brauerei. Im Jahr darauf gründeten die beiden die «Actienbrauerei zum Gurten, vormals Jucker» mit einem Aktienkapital von damals horrenden 850000 Franken. Verwaltungsratspräsident wurde der angesehene Berner Nationalrat Friedrich Bürgi. Das Geschäft lief weiterhin gut, und bereits im zweiten Jahresbericht von 1899 werden Wirtschaftsliegenschaften in Murten und Solothurn erwähnt.

Zu den Immobilien der Brauerei zählten bald auch verschiedene Wirtshäuser. Unter anderem kaufte das Unternehmen in der Stadt Bern das Gebäude an der Kramgasse 49 und eröffnete dort die Wirtschaft «Zum untern Jucker», um das Gurten-Bier ausschenken zu können. Heute beherbergt die Lokalität das «Einstein-Kaffee», wo Albert Einstein von 1903 bis 1905 die Wohnung im zweiten Stock des Gebäudes bewohnte.

1914 konnte die Brauerei den Rekordabsatz von 50000 Hektolitern Bier feiern. Doch der Erfolg hielt nicht an: Der Erste Weltkrieg liess die Verkaufszahlen so massiv einbrechen, dass sich der Betrieb nur noch über Wasser halten konnte, indem er auch Obst dörnte und Schweine züchtete. Nach dem Krieg erholte sich das Geschäft zunächst nur schleppend. 1922 hielt das Unternehmen im Jahresbericht fest: «Die Ursachen des schlechten Geschäftsgangs sucht man vorzugsweise in der Arbeitslosigkeit. Relevanter ist hingegen, dass allgemein bedeutend weniger getrunken wird wie früher, nicht nur weniger Bier, sondern auch weniger Wein und Most.»

Zwar stiegen die Absätze in den Folgejahren wieder an, doch bei Ausbruch des Zweiten Weltkriegs fiel der Absatz erneut zusammen, und er erholte sich danach nur langsam. Alles in allem zeigte die Entwicklung über die Jahrzehnte hinweg aber nach oben. In den 1950er-Jahren wurde erstmals die Grenze von 100000 verkauften Hektolitern überschritten, und bis in die 1970er-

Jahre verdoppelte sich der Absatz noch einmal. Die Brauerei in Wabern war der mit Abstand grösste Bierproduzent im Kanton Bern und der siebtgrösste in der Schweiz geworden.

Anlässlich seines 100-Jahr-Jubiläums 1964 konnte das Unternehmen stolz feststellen: «Die Brauerei zum Gurten gehört heute zu den modernst eingerichteten Brauereien der Schweiz. Die Brauerei und ihre Regiedepots in Thun, Aarberg und Solothurn umfassen rund 88000 m<sup>2</sup> Areal, 121000 m<sup>3</sup> Gebäudeinhalt, 625 Maschinen und Apparate, die von 470 Elektromotoren angetrieben werden. Es werden durchschnittlich 220 Angestellte und Arbeiter beschäftigt.» Und weiter heisst es: «60 Prozent unseres Ausstosses gehen über unsere drei Regiedepots: Thun (errichtet im Jahre 1907), Aarberg (1920) und Solothurn (1923). Diese heutigen Depots waren früher Brauereien, welche an unser Unternehmen übergangen.»

Drei Jahrzehnte später war die Erfolgsgeschichte der Brauerei aber schlagartig am Ende angelangt: 1996 wurde die Produktion des Gurten-Biers am traditionellen Standort aufgegeben und nach Rheinfelden im Kanton Aargau verlegt; 2001 folgte die Auflösung der Gurten Bier AG. Was war geschehen? Für die Betroffenen wohl Dramatisches – für Aussenstehende aber wenig Aussergewöhnliches. Fusionen sind in der Brauerei-Branche gang und gäbe. Auch die Gurten-Brauerei schluckte in ihrer Geschichte immer wieder Konkurrenten, wie die Bemerkung über die Regiedepots zeigte; sie übernahm zum Beispiel den «Berner Maulbeerbaum», die Thuner Brauerei Glockental oder die Aktienbrauerei Solothurn. Besonders heftig traf die Fusionswelle die Schweizer Bierlandschaft um 1970. 1969 kaufte die Gurten Bier AG noch die Berner Brauerei Gasser & Co., nur ein Jahr später wurde sie aber selber von Feldschlösschen geschluckt.

Als das Mutterhaus Feldschlösschen 1996 mit der Zürcher Brauerei Hürlimann fusionierte, entschieden sich die neuen Inhaber, die Kräfte zu bündeln und Überkapazitäten abzubauen. Das beliebte Gurten-Bier sollte zwar weiterhin produziert werden, doch nicht mehr vor Ort, sondern in Rheinfelden. Als die Produktion in Wabern 1996 eingestellt wurde, zeigten sich die meisten Mitarbeitenden wenig überrascht; mit einem solchen Ende musste man schon lange rechnen, die Überkapazitäten in der Schweiz waren eine bekannte Tatsache und forderten harte Schnitte.

Ab 2001 wurde das Gurten-Bier von der Brauerei Cardinal in Freiburg produziert, doch auch diese Brauerei schloss 2011 ihre Tore. Seither wird das Gurten-Bier wieder am Hauptsitz von Feldschlösschen gebraut. Mit Bern ist die Marke aber weiterhin verbunden geblieben; die Brauerei unterstützte zum Beispiel den Bau des neuen Bärenparks in der Bundesstadt. Und seit 2004 gibt es auch wieder Bier vom Gurten-Areal: Junge Enthusiasten haben im ehemaligen Waschhaus eine Kleinbrauerei eingerichtet und produzieren dort ihr «Wabräu». «Das frische Bier vom Gurten» kann man zum Beispiel am «Frytig-Schoppe» gleich vor Ort geniessen – inmitten von Erinnerungstücken an die Gurten-Brauerei, die hier über 130 Jahre lang eine wechselvolle Geschichte schrieb.

Die Flaschen-Abfüllanlage im «Kleinen Elefanten» um 1959.





1. Bier wird im «Kleinen Elefanten» in Flaschen abgefüllt.
2. Das verarbeitete Malz dient als Dünger für die Landwirtschaft.
3. In der firmeneigenen Werkstätte werden die Fahrzeuge repariert.
4. Das abgefüllte Bier durchläuft eine Qualitätskontrolle.
5. Im Sudhaus wird das Bier in grossen Kesseln gebraut.





## BAULICHE ENTWICKLUNG DER BRAUEREI

## HETEROGEN UND ZWECKMÄSSIG

---

Die meisten Gebäude, welche die Brauerei in ihrer langen Geschichte auf ihrem Areal errichten liess, waren in erster Linie zweckmässig. Dennoch entstand auf dem Gurten-Areal ein baulich attraktives Ensemble.

---

So stetig, wie sich die Brauerei Gurten entwickelte, wurde auch ihr Areal bebaut: Während rund 100 Jahren, nämlich von 1863 bis in die 1970er-Jahre hinein, passte man die Anlage etappenweise den aktuellen Bedürfnissen und neuen technologischen Entwicklungen an. Die Hangsituation und die Produktionsabläufe führten zu einer linearen Bebauung des Areals mit drei Gebäudezeilen und zwei Gassen. Die wichtigsten Gebäude im Einzelnen:

(1) Als die Brauerei gegründet wurde, stand auf dem Areal bereits ein 1840 errichtetes Schulhaus. Als in Wabern eine neue Schule gebaut wurde, zog eine Turnschuhfabrik in das Gebäude gleich vor der Talstation der Gurten-Bahn. 1928 wurde es von der Brauerei übernommen. Das kantonale Bauinventar klassifizierte das Verwaltungsgebäude als «erhaltenswert». Weil es aber nur beschränkt nutzbar war, wenig mit der industriellen Geschichte des Areals zu tun hatte und den Neubau des «Quellfrisch» mit 99 Wohnungen behindert hätte, wurde es im Rahmen einer Güterabwägung aus dem Schutz entlassen und im Sommer 2011 abgerissen.

(2–4) Dort, wo heute das «Quellfrisch» steht, befanden sich unter anderem Lagerkeller (2), die Vakuumanlage (3), in der das alkoholfreie Bier «Ex!» produziert wurde, und die Fassfüllerei (4). Alle diese Gebäude waren von geringer baulicher Qualität.

(5) Das einzige Gebäude der Brauerei, das in der vorderen Zeile noch steht, befindet sich an deren westlichem Ende: ein eindrucklicher, 1973 errichteter und 57 000 Kubikmeter grosser Betonbau, in dem die Flaschenabfüllanlage untergebracht war. Das Gebäude trägt bis heute den Übernamen «Grosser Elefant». Seine künftige Nutzung ist noch nicht definitiv festgelegt; seit Schliessung der Brauerei wurde verschiedentlich zwischengenutzt, etwa für Ausstellungen.

(6) Das Sudhaus wurde um 1890 als letztes Gebäude der mittleren Zeile errichtet. Es bildete den eigentlichen Mittelpunkt des Areals, auch dank des grossen, von weither sichtbaren Schriftzugs «Gurten-Bier». 1957 wurde es um rund acht Meter aufgestockt; 1972 erfolgten ein weiterer Anbau und Anpassungen an der Nord- und Südfassade. Heute kann das instand gestellte Gebäude von Dienstleistern genutzt werden.



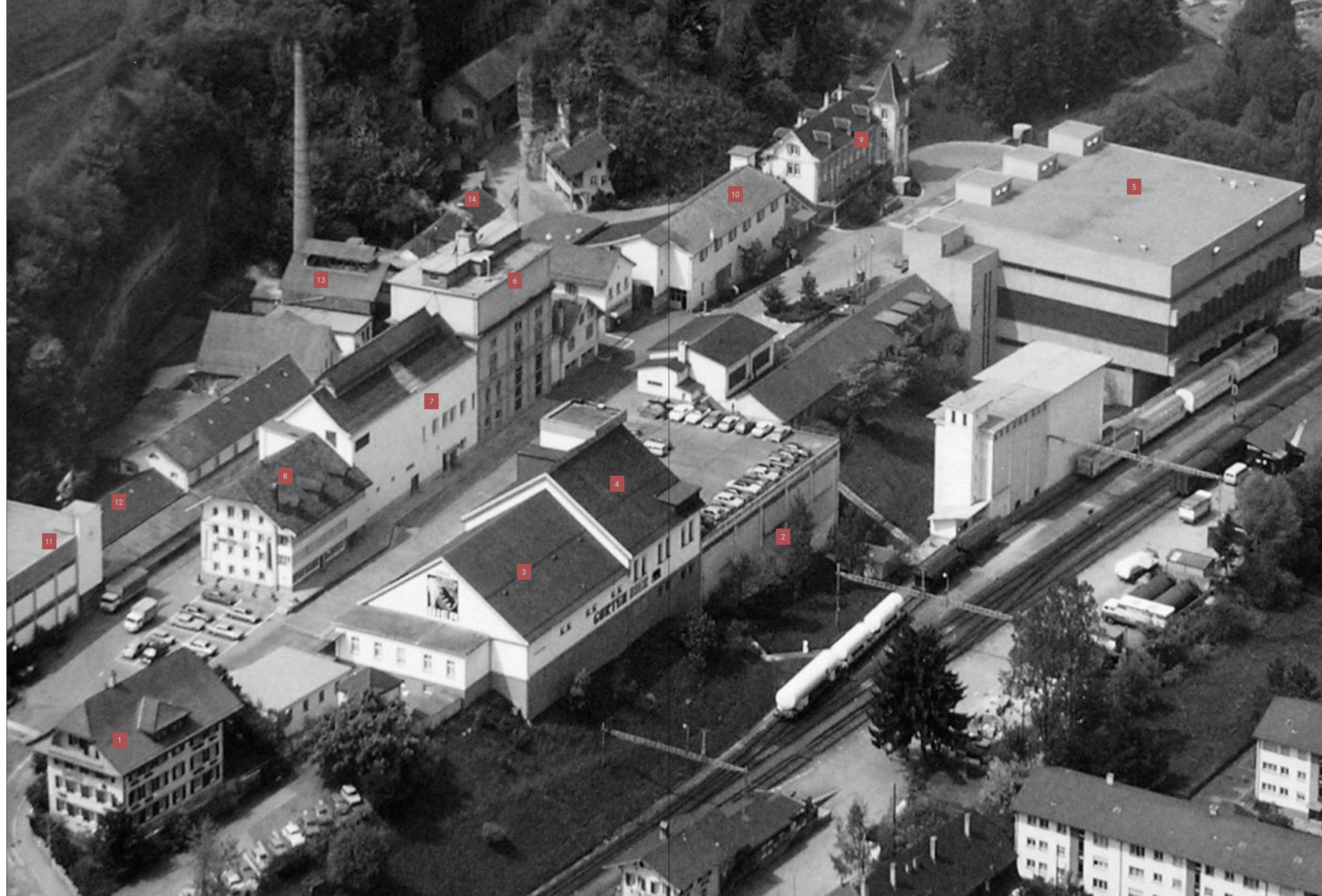
Flugaufnahme um 1975.

(7, 8) Gegen Osten hin schliesst sich dem ehemaligen Sudhaus ein neugezogener Neubau an, der sich harmonisch in die Anlage einfügt und einen eleganten Übergang von der historischen Bausubstanz der hinteren Zeile zum Neubau «Quellfrisch» in der vorderen Zeile bildet. Ursprünglich befanden sich an seiner Stelle die Hefe-Reinzucht und das Laboratorium (7) sowie ein Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Büro- und Wohnhaus (8).

(9) Die Fabrikantenvilla mit den neoklassizistischen Fassaden steht heute unter Denkmalschutz. Sie entstand schon wenige Jahre nach der Eröffnung der Brauerei.

(10) Ebenfalls noch erhalten ist die von Gewerbebetrieben sowie Dienstleistern genutzte ehemalige Werkstatt.

(11–14) Die hintere Zeile wird im Osten von einem 1959 errichteten viergeschossigen Betonbau eröffnet (11). Hier befand sich lange Zeit die Flaschenabfüllerei, später wurde ein grosser Gär- und Lagerkeller eingerichtet. Alle anschliessenden Gebäude der hinteren Zeile sind erhalten geblieben: der ehemalige Ladebetrieb (12), die Schlosserei im alten Sudhaus mit dem markanten Kamin (13) und weitere Werkstätten (14).





DIE ENTWICKLUNG DES AREALS NACH DER SCHLIESSUNG DER BRAUEREI

## EIN LANGER WEG

---

**Noch zehn Jahre nach der Schliessung der Brauerei war nicht klar, wie das brach liegende Areal genutzt werden könnte. Eine neue bauliche Grundordnung ermöglichte dann einen Neustart.**

---

Gleich nach der Schliessung der Brauerei stellte sich die Frage nach der künftigen Nutzung des verwaisten Areals. Vorderhand kam es nur zu Zwischennutzungen durch Handwerker und kleine Dienstleistungsbetriebe; vor allem in der hinteren Zeile direkt am Fels siedelten sich Werkstätten an. Ideen für eine langfristige Nutzung gab es viele. So wurde unter anderem geplant, im ehemaligen Flaschenabfüllgebäude – dem «Grossen Elefanten» – das «Living House» einzurichten, eine Mischung aus Zoo und Museum. «Krabbeltiere statt Gurten-Biere», titelte «Der Bund» fast schon euphorisch. «Ich stelle mir vor, dass das ungefähr wie das Papiliorama aussehen soll», meinte der damalige Könizer Finanzverwalter. Zudem sollten Futtertiere gezüchtet werden.

Dieser Traum blieb Schaum. Die Inhaber hatten andere Pläne – und vorderhand auch sonst genug am Hals, als dass sie sich voll und ganz mit dem Areal beschäftigen konnten. 1996 fusionierte Feldschlösschen mit der Zürcher Brauerei Hürlimann. Vier Jahre später verkaufte die Feldschlösschen-Hürlimann Holding (FHH) das gesamte Geschäft mit Getränken an den dänischen Konzern Carlsberg. Die FHH war damit zur reinen Immobilienfirma geworden. Fortan hiess das Unternehmen REG Real Estate Group. Neben zahlreichen Restaurants gehörten der REG sechs ehemalige Brauerei-Areale, die es neu zu nutzen galt: die Hürlimann- und Löwenbräu-Areale in Zürich, die Cardinal-Areale in Rheinfelden und Wädenswil, das Areal Paradiso in Lugano und das Gurten-Areal in Bern.

Im Mai 2004 wurden die Liegenschaften der REG von der PSP Swiss Property übernommen. Die PSP stieg damit zu einer der grössten Schweizer Immobiliengesellschaften auf. Das Unternehmen hat seither mehrere ehemalige Brauerei-Areale umgenutzt; besonders bekannt sind die Projekte auf den Hürlimann- und Löwenbräu-Arealen in der Stadt Zürich.

Noch vor der Fusion mit der PSP lancierte REG für das Gurten-Areal in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren ein Bebauungskonzept. 2003 erliess das Parlament von Köniz, der Grosse Gemeinderat, eine entsprechende Überbauungsordnung. Das Konzept sah einen Anteil der Dienstleistungsfläche von über 50 Prozent und einen Wohnanteil von weniger als 20 Prozent vor; die REG rechnete mit einem Baubeginn um 2005. Das Areal ist bereits bei der Ortsplanung 1994 der Arbeitszone A1 zugewiesen worden – und diese erlaubte nur einen Wohnanteil von 20 Prozent.

Doch man hatte am Markt vorbeikalkuliert, wie sich schnell zeigte: Wegen des herrschenden Überangebots an Büro- und Gewerbeflächen in der Region Bern gab es kaum ernsthafte Mietinteressenten für die geplanten Büros. Die Dachorganisation der Schweizer Sportverbände, Swiss Olympic, hatte zwar ins Auge gefasst, aufs Areal in Wabern zu ziehen, sie machte aber kurz vor Vertragsabschluss einen Rückzieher. In der Folge wurden viele neue Ideen diskutiert. Vorstellbar seien auch Synergien mit dem Ausflugsberg Gurten, befand die Könizer Baudirektorin Katrin Sedlmayer: «Zum Beispiel ein Hotel, da es auf dem Gurten keines gibt.»

2006 sagte ein Sprecher der PSP gegenüber der «Berner Zeitung»: «Es handelt sich um ein komplexes Investitionsvorhaben. Entweder verkaufen wir das Areal, oder wir entwickeln neue Pläne.» Um zu einer Entscheidung zu gelangen, wurde das Nutzungspotenzial des Areals mit lokalen Partnern neu evaluiert. Das Team erarbeitete eine Entwicklungsstrategie und führte eine Testplanung durch, die sich mit den Rahmenbedingungen beschäftigte: mit der vorhandenen Bausubstanz, mit städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten, dem Entwicklungspotenzial, der Besonnung und den Immissionen.

Schnell zeigte sich, dass der Wohnanteil deutlich erhöht werden musste, sollte ein Projekt kommerziell erfolgreich sein. Die gültige Überbauungsordnung liess mehr Wohnen aber nicht zu. Daher ersuchte die PSP den Könizer Gemeinderat um eine Flexibilisierung. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung und der Nutzungskonzeption wurden die Rahmenbedingungen neu definiert. Darauf wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanung eingeleitet. Im August und September 2007 lagen die Resultate in Form eines Gestaltungsplans mit Zonenvorschriften öffentlich auf.

Das neue Konzept ruhte prinzipiell auf drei Schwerpunkten: Die hintere Zeile sollte instand gestellt, die mittlere Zeile teilweise erneuert und umgenutzt und die vordere Zeile neu bebaut werden. Der Wohnanteil sollte deutlich erhöht werden, auf 50 bis 55 Prozent – denn die Testplanung hatte gezeigt, dass die Parzelle für eine Wohnnutzung ausreichend besonnt war.

Folgende Rahmenbedingungen wurden definiert:

- Der Gestaltungsplan und die Zonenvorschriften legen die Entwicklungsmöglichkeiten fest und regeln die übergeordneten städtebaulichen sowie die gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Die Neubebauung der vorderen Zeile wird mittels Studienauftrag konkretisiert.
- Die mittlere Zeile widerspiegelt die Transformation zwischen Alt und Neu: Das ehemalige Sudhaus bleibt als Wahrzeichen des Areals erhalten, in der Verlängerung dieses Gebäudes gegen Osten entsteht neuer Raum für modernes und flexibles Arbeiten.
- Die hintere Zeile bleibt weitgehend im Ist-Zustand erhalten, wird saniert und für die Nutzungen optimiert.

Um die Pläne voranzutreiben, wurden Vorprojekte lanciert und Studienaufträge vergeben. Am 10. Dezember 2007 gab das Könizer Parlament grünes Licht für das neue Konzept. Dieses musste aber auch noch dem Volk vorgelegt werden. Am 24. Februar 2008 stimmten die Könizerinnen und Könizer mit 84 Prozent der neuen baurechtlichen Grundordnung zu. Die bisherige Zone mit Überbauungsordnung wurde von der «Zone mit Planungspflicht (ZPP) Areal Gurten-Brauerei» abgelöst.

Im April 2008 präsentierten drei Architekturbüros im Rahmen eines Studienauftrags ihre Vorschläge für den Neubau. Die Jury empfahl, das Projekt «Quellfrisch» der Architektengemeinschaft matti ragaz hitz architekten ag und w<sup>2</sup> Architekten AG weiterzuverfolgen.

Das Vorprojekt wurde in der ersten Jahreshälfte 2009 abgeschlossen, anschliessend das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht. Nach dessen Bewilligung im April 2011 wurden die Arbeiten an der hinteren und mittleren Zeile aufgenommen. Im Juni 2012 erfolgte die Grundsteinlegung für den Neubau «Quellfrisch», der ab Januar 2014 bezogen werden konnte.

## «WEITERENTWICKLUNG MIT RESPEKT»

Michael Gerber, Jahrgang 1963, schloss 2001 an der Universität Bern sein Studium zum lic. phil. Archäologen ab. Seit 1996 arbeitet er bei der Denkmalpflege des Kantons Bern; zuerst war er dort bei der Fachstelle Bauinventar und dann als Bauberater tätig, seit 2009 ist er kantonaler Denkmalpfleger.

**Michael Gerber, Denkmalpfleger des Kantons Bern, begleitete das Projekt auf dem Gurten-Areal jahrelang – und er willigte in den Abbruch geschützter Bausubstanz ein, um die langfristige Nutzung des Areals zu ermöglichen.**

Wann hatten Sie erstmals mit dem Gurten-Areal zu tun?

Michael Gerber: 2004 oder 2005. Wir begleiteten die Sanierung eines Stöcklis neben dem Gurten-Areal, und in diesem Zusammenhang kamen wir in Kontakt mit den Initiatoren des Umnutzungsprojekts. Wir gingen bei GWJ Architektur vorbei und schauten uns die Ideen an. In der Regel wird die Denkmalpflege erst in ein Projekt involviert, wenn ein Baugesuch vorliegt, aber in diesem Fall wurden wir schon früher ins Boot geholt, weil an diesem sensiblen Ort niemand ein Risiko eingehen wollte. Die Projektverantwortlichen spielten von Anfang an mit offenen Karten; uns wurden stets alle Planungsschritte vorgelegt, und wir konnten immer alles mitverfolgen und nachvollziehen.

Wäre es denn überhaupt möglich gewesen, die Denkmalpflege beiseite zu lassen, die ehemalige Brauerei dem Erdboden gleichzumachen und auf dem Gelände ein neues Projekt zu realisieren – oder war immer klar, dass ein Teil der Bauten erhalten bleiben muss?

Das kantonale Bauinventar listet zwei Arten von Baudenkmalern auf: erhaltenswerte und schützenswerte. Auf dem Gurten-Areal hatte unsere Fachstelle Bauinventar die Villa des Brauereibesitzers, das alte Schulhaus von 1840 und zwei weitere Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Bei erhaltenswerten Gebäuden ist ein Abbruch unter gewissen Umständen möglich – wenn zum Beispiel das Erhalten unverhältnismässig wäre oder ein gutes Nachfolgeprojekt vorliegt. Schützenswerte Gebäude können grundsätzlich nicht abgerissen werden.

Doch einen absoluten Schutz gibt es auch für sie nicht, im Verfahrensfall wird ebenfalls die Verhältnismässigkeit geprüft. Hätte ein Investor die gesamte Anlage abreißen wollen, hätte er ein Abbruchgesuch für die vier inventarisierten Einzelgebäude stellen müssen – und dann hätten am Ende die Gerichte entschieden. Aber ich glaube nicht, dass jemand dran interessiert gewesen wäre, alles abzureissen.

Warum nicht?

Heute wird der Wert des Bestehenden in der Regel bei solchen Arealen anerkannt. Analysieren Planer ein ehemaliges Industrieareal, stellen sie fest: Es gibt Wertigkeiten im Bestand, es gibt Gebäude oder räumliche Aspekte, die man in ein Projekt einbeziehen sollte. Die Idee von Tabula rasa scheint mir mittlerweile etwas überholt. Und das Gurten-Areal ist dermassen prägnant und bot derart viele Nutzungsmöglichkeiten, dass ein Abbruch aller Bauten keinen Mehrwert gebracht hätte.

Wie findet eigentlich ein Objekt Eingang in das kantonale Bauinventar? Wie wird ein Gebäude zum Baudenkmal? Wir schauen buchstäblich jedes Gebäude im Kanton an und beurteilen es nach einem festgelegten Kriterienkatalog. Dabei geht es um kunst-, architektur- und lokalhistorische Aspekte, aber auch um viele Details, zum Beispiel um die Frage, ob ein Bau von innovativen Baumaterialien geprägt wird. Unsere Fachmeinung kann zu einer Schutzvermutung führen. Wir sagen nicht: Das ist ein Baudenkmal, sondern: Das ist ein potenzielles Baudenkmal. Das Objekt wird dann genauer überprüft, wenn ein konkretes Bauprojekt vorliegt.

Wie viele Gebäude im Kanton sind inventarisiert?

36 000 Gebäude – rund zehn Prozent des Gesamtbestands.

Eines dieser Gebäude war das bereits erwähnte alte Schulhaus. Es galt als erhaltenswert – jetzt steht es trotzdem nicht mehr. Welche Geschichte steckt dahinter? Da kam es eben zur erwähnten Güterabwägung. Auf der einen Seite hatten wir dieses erhaltenswerte Gebäude, auf der anderen ein Gesamtprojekt von architektonisch hoher Qualität. Da stellte sich zum Beispiel die Frage: Was würde es für das Projekt bedeuten, wenn das alte Haus stehen bliebe – und was würde es für das alte Haus bedeuten, wenn es neben dem Projekt stünde? Klar war: Bleibt das alte Schulhaus stehen, muss es ins Gesamtprojekt einbezogen und genutzt werden. Dieser Einbezug war nicht möglich. Und man muss auch sagen, dass das Innere des alten Schulhauses in keinem überragenden Zustand war. Wir konnten deshalb guten Gewissens sagen: Entwickelt sich das gesamte Projekt weiter wie geplant, sind wir bereit, nicht gegen den Abbruch des alten Schulhauses zu opponieren. Diese Haltung hatte wesentlich damit zu tun, dass wir das Projekt wirklich gut kannten und in alle Prozesse involviert waren – also mit der Kommunikation zwischen allen Beteiligten.

Ist es für Sie als Denkmalpfleger nicht schon fast schmerzhaft, den Abbruch eines geschützten Objekts zu erleben?

Natürlich tut jeder Verlust weh. Andererseits kann Denkmalpflege nicht bedeuten, dass man 36 000 Bauten als sakrosankt betrachtet und um sie herum baut. Entscheidend ist immer das Gesamtprojekt, es geht stets auch um Mehrwert. Auch im Nachhinein finde ich den Entscheid, das alte Schulhaus abzureissen, richtig. Genauso richtig war es aber auch, das Sudhaus als Leuchtturm der Anlage zu bewahren.



Abgerissen wurde hingegen das zweite als erhaltenswert eingestufte Gebäude, der Kopfbau der mittleren Zeile von Ende des 19. Jahrhunderts. Warum kam es hier zu einem Abriss?

Auch da ging es um die Verhältnismässigkeit. Bei diesem Gebäude handelte es sich um eine Werkstatt, die x-mal umgebaut worden war. Angesichts ihrer Qualität und der hohen Kosten einer allfälligen Sanierung sahen wir ziemlich bald: Dieses Gebäude kann man ersetzen.

Wurde der Kopfbau also zu Unrecht ins Inventar aufgenommen?

Nein. Die Gesamtbetrachtung eines solchen Areals erfolgt in recht kurzer Zeit; man schaut sich die Anlage an und nimmt prägnante Bauten auf. Und zu diesen prägnanten Bauten gehörte eben auch der Kopfbau der mittleren Zeile. Ich finde das System der Schutzvermutung klug, denn man kann beim Inventarisieren nicht ins Detail gehen. Also sagt man: Dieses Gebäude belegen wir mit einer Schutzvermutung und prüfen alles genau, wenn ein Bauprojekt vorliegt.

Als erhaltenswert wurde neben dem alten Schulhaus auch die weiterhin bestehende Fabrikantenvilla im Osten des Geländes eingestuft. Was macht sie zum Baudenkmal?

Die architektonische, aber auch die lokalhistorische Qualität. Solche Fabrikantenvillen sind meist ein direkter Ausdruck der Haltung und der Interessen eines Patrons. Ein Unternehmer hatte Kontakt zur Landesausstellung 1914 und baute eine entsprechende Gartenanlage, ein anderer liess sich von Eindrücken einer Reise inspirieren – so entstanden zuweilen sehr interessante Individualbauten.

Inwiefern beeinflusste die «Spurensuche», also die Beschäftigung mit der bestehenden Bausubstanz, auch die Neubauten auf dem Gelände? Steht «Quellfrisch» noch in einem Zusammenhang mit Ihrer Arbeit?

Ich habe den Neubau immer separat betrachtet. Ich ging einfach davon aus, dass es einen Neubau braucht, und ich finde, die Architekten haben ihre Arbeit gut gemacht. Doch «Quellfrisch» hat eigentlich wenig zu tun mit dem Areal. Die Durchblicke sind Architekturkniffe, die wenig zur Identität der Anlage beitragen. Für mich beginnt das eigentliche Gurten-Areal weiter hinten – und wichtig war für mich der Entscheid, dass man die Kleinteiligkeit und die gemischte Nutzung beibehält.

So, wie die Anlage jetzt aussieht, hat sie in ihrer Geschichte nie ausgesehen. Sie erinnert gewissermassen an eine Vergangenheit, die es so nie gab. Hat man hier eine Art Disneyland einer Industrieepoche geschaffen?

Ein solches Disneyland hätte man, wenn man die Gebäude aushöhlen und einer völlig neuen Nutzung zuführen würde. In diesem Fall hat man aber nicht einfach alles platt gemacht, sondern sich überlegt, welche Elemente weiterhin genutzt werden können – und diese wurden stehen gelassen. So ergibt sich ein neuer Wert für das Areal. Das Areal muss und kann nicht so funktionieren, wie es früher funktioniert hat – die Zeit, als hier industriell Bier gebraut wurde, ist definitiv vorbei. Mit der Mischform von gewerblicher Nutzung und Wohnarchitektur hat man dem Gurten-Areal aber eine neue Ausgangslage gegeben, auf der es sich entwickeln und neu definieren kann.

Sie sind Archäologe. Was macht Bauten von einst für Sie so faszinierend?

Ich habe seit meiner Kindheit eine Affinität zur Geschichte, zum Alten, zu den Wurzeln. Es geht mir nicht nur um die Schönheit alter Dinge, sondern auch um die Frage der Herkunft: Was haben unsere Vorfahren gemacht, unter welchen Bedingungen haben sie gelebt, wie haben sie auf Herausforderungen reagiert? Ich will nicht alles von unseren Vorfahren behalten und irgendwann in einem grossen Freilichtmuseum leben. Die Frage lautet aber: Wie können wir respektvoll mit wichtigen Zeugen unserer Vergangenheit umgehen und sie noch heute sinnvoll nutzen? Es war ja schon immer so, dass sich alles weiterentwickelt hat. Die Denkmalpflege will und kann die Entwicklung nicht stoppen, aber wir wollen dazu beitragen, dass wichtige Bauwerke mit Respekt weiterentwickelt werden. Und ich finde, beim Gurten-Areal ist das sehr gut geglückt. Der Wert dieses gewachsenen Kleingewerbeareals ist erhalten geblieben. Ich hätte es sehr bedauert, wenn hier ein reines Wohnquartier entstanden wäre – doch das stand auch nie zur Diskussion.

## «ENTSCHEIDEND IST EINE GUTE, TRANSPARENTE KOMMUNIKATION»

Katrin Sedlmayer ist seit 2006 vollamtliche Gemeinderätin für die Direktion Planung und Verkehr von Köniz. Sie wuchs in Gümligen auf und ist ausgebildete Betriebsökonomin FH für Facility Management (Hauswirtschaftliche Betriebsleiterin HHF); in die Politik wechselte sie 1998, als sie ins Könizer Parlament gewählt wurde.

**Katrin Sedlmayer, Gemeinderätin von Köniz, ist froh, dass im Gurten-Areal endlich viel Leben einkehrt. Entscheidend für diesen Erfolg war auch die gute Zusammenarbeit mit dem Entwicklungsteam.**

Die Gemeinde Köniz erlebt eine bemerkenswerte Entwicklung. Was trägt die Gemeinde dazu bei?

Katrin Sedlmayer: Natürlich spielen die Wirtschaftslage und die tiefen Zinsen eine Rolle, dass gegenwärtig viel entwickelt wird. Aber Köniz hat auch das Potenzial zur Entwicklung, denn bei uns gibt es noch freie Bauzonen und Brachen bei Bahnhöfen und in Industriegebieten. Unsere Nutzungsplanung ist vorausschauend. Als Beispiel dafür kann ich den Park im Liebefeld nennen, den wir in der letzten Ortsplanung festlegten und der heute realisiert ist. Zudem verfügen wir über viele Zonen mit Planungspflicht, mit denen wir auf Bedürfnisse von Investoren eingehen können. Unsere Türen stehen offen, und unsere Planungs- und Verkehrsabteilung sucht immer eine enge Zusammenarbeit mit den Entwicklungsteams.

Als die PSP Swiss Property das Gurten-Areal übernahm, entsprach die Überbauungsordnung nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen. Wie ging es weiter?

Die PSP kam mit dem Wunsch auf uns zu, dass man auf dem Areal mehr Wohnraum schaffen kann; die alte Überbauungsordnung sah einen Wohnanteil von nur 20 Prozent vor. Natürlich unterstützen wir Abklärungen zur Entwicklung des schon lange brach liegenden Areals. Das Gurten-Areal galt ja ein bisschen als Schattenloch; die Entwickler führten aber Studien über die Beschattung durch und konnten uns aufzeigen, dass vorn an der Kante Wohnen möglich ist. Sie versicherten uns auch, dass sie die hintere Zeile für das Kleingewerbe erhalten wollen. Deshalb einigten wir uns darauf, das Gurten-Areal in eine Zone mit Planungspflicht zu überführen.

Das war ein Prozess mit offenem Ausgang, und Sie gestanden der PSP einige Freiheit zu. Was bewog Sie dazu? Erstens war uns die Entwicklung dieses historischen und spannenden Areals, das seit zehn Jahren im Dornröschenschlaf lag, ein grosses Anliegen. Zweitens hatte die PSP seriöse Abklärungen getätigt. Der Ersatz der Überbauungsordnung durch eine Zone mit Planungspflicht basierte auf einer Testplanung, die von der PSP in Auftrag gegeben wurde. In dieser Testplanung wurden wichtige Rahmenbedingungen untersucht: die vorhandene Bausubstanz, die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekte – etwa bezüglich der charakteristischen Baustrukturen und Bauten, der Freiräume, der Sichtbezüge oder Gebäudehöhen –, das Entwicklungspotenzial, die Besonnung und die Immissionen. Daraus konnten Grundsätze für die neuen Zonenbestimmungen abgeleitet werden.

Waren diese Bedingungen mit dem Investor abgesprochen?

Die Erarbeitung der Zonenvorschriften erfolgte gemeinsam. Mit einer Zone mit Planungspflicht konnte eine verbindliche bau- und planungsrechtliche Grundlage festgesetzt werden, die sowohl den Interessen der Grundeigentümerin – einer möglichst frühzeitigen Rechtssicherheit für die Umsetzung der Nutzungsideen – wie auch den Interessen der Gemeinde – der Nachnutzung und Belebung des Gurten-Brauerei-Areals – entgegenkam. Die Grundeigentümerin verpflichtete sich in einer Grundsatzvereinbarung mit der Gemeinde, die detaillierten Spielregeln im Umgang mit der städtischen Qualität des neu entstehenden Quartiers mit einem qualitätssichernden Verfahren zu ermitteln – nämlich in Form eines Studienauftrags mit mehreren Büros.

Sie haben gesagt, die Gemeinde sei gesprächsbereit. Was erwarten Sie umgekehrt von Investoren?

Mit der Testplanung haben die Investoren im Gurten-Areal wichtige und gute Vorarbeit geleistet – das schätzten wir sehr. Wir erwarten bei grösseren Überbauungen von den Investoren ein qualitätssicherndes Verfahren. Dieses kann eine hohe Qualität der Überbauung sicherstellen, da man unter verschiedenen Projekten das beste auswählen kann. Der Studienauftrag mit drei Büros erfüllte unser Anliegen. Weiter erwarten wir als Energiestadt mit Goldlabel einen energetisch vorbildlichen Standard. Einen solchen hielten wir im Infrastrukturvertrag mit der PSP fest. Weil eine breite Unterstützung in der Bevölkerung im Hinblick auf eine Abstimmung immer wichtig ist, wünschten wir den Einbezug des betroffenen Quartiers. In der Jury zum Studienauftrag war je eine Vertretung aus dem Gurtenbühl- und Wabern-Leist vertreten, wenn auch ohne Stimmrecht. Die geplante Durchlässigkeit des Areals fördert auch die Akzeptanz im Quartier. In dieser Hinsicht kam uns die Grundeigentümerin entgegen: Wir konnten in den Zonenvorschriften zwei Verbindungen festlegen, eine quer und eine längs durchs Areal.

Gab es rückblickend Dinge, die man beim Gurten-Areal speziell gut gemacht hat?

Entscheidend ist immer eine gute, transparente Kommunikation, denn solche Projekte unterliegen immer einer Volksabstimmung. Deshalb sind uns der Einbezug der Bevölkerung und die Kommunikation der Investoren ganz wichtige Anliegen. Beim Gurten-Areal wurde immer gut informiert und die Kommunikation mit uns koordiniert.



1. Die Mitarbeitenden posieren um 1960 vor der Betriebsflotte.
2. So präsentiert sich das Areal der Gurten-Brauerei Ende des 19. Jahrhunderts.

#### Wie verlief die politische Diskussion in der Gemeinde?

Die Vorlage war vor der Abstimmung relativ unumstritten. Alle waren froh, dass das Areal wieder belebt werden soll. Man erkannte auch, dass der historischen Substanz Sorge getragen wird – das trug viel zur Akzeptanz bei. Ich kann mich an zwei Einsprachen gegen die Zonenvorschriften und gegen das Baugesuch erinnern. Bei der einen ging es um einen Baum, den man erhalten wollte. Bei der andern Einsprache erhoben die Gurten-Bahn und die Migros wegen der wegfallenden Wendeschleife der Busse bei der Talstation Einsprache gegen das Baugesuch. Bisher konnten Touristenbusse auf dem Areal wenden, doch die PSP wollte das nicht mehr. Mit der Einsprache sollte sichergestellt werden, dass eine Wendemöglichkeit bestehen bleibt. Für die Gurten-Bahn und die Migros ist die Zufahrt der Touristenbusse zur Gurten-Bahn überlebenswichtig. Wir ergriffen die Initiative und lösten ein Projekt zur Erweiterung des Vorplatzes aus. Dieses Projekt kostete viel Geld und wurde aufgrund geologischer ungünstiger Bedingungen teurer als erwartet. Dank der Kostenbeteiligung der PSP und der Gurten-Bahn brachten wir die Erweiterung des Vorplatzes auch beim Parlament durch. In dieser Phase war die «Quellfrisch»-Überbauung gefährdet.

#### Was hätte man aus Sicht der Gemeinde besser machen können?

Vielleicht hätte man eine bessere Lösung für die Wendeschleife gefunden, wenn das Problem früher erkannt worden wäre. Bedauert habe ich, dass die Parkplätze auf dem Gebiet nicht reduziert werden konnten. Die PSP wollte auf dem Areal etwas weniger Parkplätze realisieren, da man auf der gegenüberliegenden Seite das Gurten-Parking hätte nutzen können. Aus rechtlicher Sicht mussten wir auf der Parkplatzzahl bestehen und konnten leider nicht

zur vorgeschlagenen Lösung Hand bieten. Insgesamt hat sich das Vorgehen der Entwickler aber bewährt. Die Zusammenarbeit war sehr gut, und ich schätzte sehr, wie sorgfältig das Entwicklungsteam mit dem Areal umging.

#### Was gefällt Ihnen persönlich am fertigen Gurten-Areal?

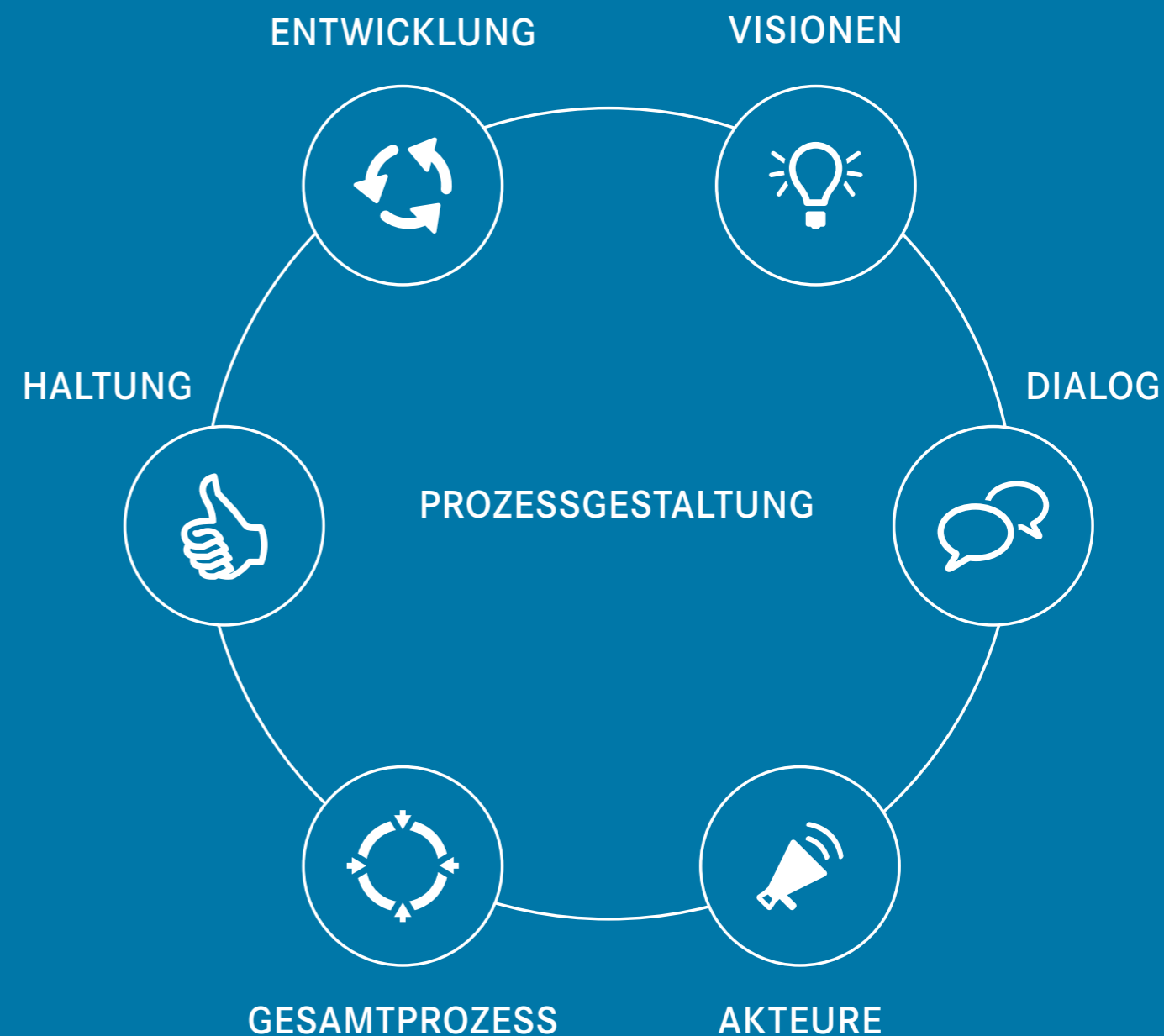
Kürzlich bin ich über das Areal spaziert – es ist fantastisch! Ich hätte nicht erwartet, schon auf Höhe des Durchgangs eine so tolle Aussicht auf die Stadt Bern vorzufinden. Was uns als Gemeinde auch sehr freut: Aufgrund der Wohnungspreise erwarteten wir, dass sich nur wenige Familien auf dem Areal niederlassen. Doch gibt es heute einige Kinder aus der Überbauung. Auch für die Öffentlichkeit ist das Gurten-Areal dank der Brauerei und des unterschiedlichen Gewerbes attraktiv. Nach zehn Jahren Stillstand ist es endlich gelungen, das Areal zu beleben. Daran haben viele Leute nicht mehr geglaubt. Jetzt haben wir rundum eine erfreuliche Situation, die auch weitere Entwicklungen auslöst. Die BLS ist daran, die Station Wabern auszubauen. Dazu läuft eine Masterplanung, welche die ganze Umgebung einschliesst. Damit werden wir noch einmal einen Schritt vorwärts machen.



# AREAL- UND STADTENTWICKLUNG ALS INTEGRATIVE AUFGABE

Eine Kultur der Kooperation  
fördert den Dialog und  
disziplinübergreifendes Denken.

Die Revitalisierung von Gewerbebrachen ist in erster Linie eine integrative Aufgabe. Arealentwicklungen sind dann erfolgreich, wenn die Bedürfnisse Einzelner und die Erfordernisse des Allgemeinwohls gegeneinander abgewogen und miteinander in Einklang gebracht werden. Dies setzt einen Dialog, disziplinübergreifendes Denken und eine Kultur der Kooperation voraus. Behörden müssen die Denkweise der Entwickler nachvollziehen können, die Politik soll Hürden abbauen, Planer und Investoren müssen die gesellschaftlichen und ökonomischen Voraussetzungen für ein wiederbelebtes, attraktives Quartier verstehen. Ob die Entwicklung und Planung erfolgreich ist, hängt aber nicht nur von Fachkompetenz ab; mitentscheidend ist vielmehr, wie der Entwicklungsprozess angelegt und gesteuert wird. Auf unterschiedliche Prioritäten und Szenarien eingehen und einen integrativen Prozess mit realisierbaren Ergebnissen gestalten zu können, setzt Offenheit, Erfahrung und Kompetenz voraus.



## VISIONEN SIND MARKTFÄHIG

Für die erfolgreiche Arealentwicklung und Vermarktung ist eine vermittelbare Vision wichtiger als ein dominantes Einzelprojekt.

Das grundsätzliche Problem zu Beginn jedes Entwicklungsprojekts ist, dass der Ausgang meist kaum absehbar ist. Eine tragfähige Entwicklungsstrategie und eine kommunizierbare Vision, welche die Chancen und Potentiale beschreibt, tragen dazu bei, mit noch Unbekanntem umzugehen und mögliche Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen. Nicht alle Fragestellungen können gleichzeitig und – je nach Einschätzungen der jeweiligen Akteure – mit der gewünschten Tiefe bearbeitet werden. Nur durch die Integration der Akteure, durch das Denken in Szenarien und das Ausleuchten aller massgeblichen Fragestellungen im nachvollziehbaren Entwicklungsprozess entsteht das nötige Vertrauen in die beteiligten Partner und die künftige Entwicklung. So gewinnen die Akteure ein besseres Verständnis für Handlungsoptionen, notwendige Prioritäten und eine effiziente Kooperation.




Die Vision schafft Werte, Ziele, Haltungen und Perspektiven.

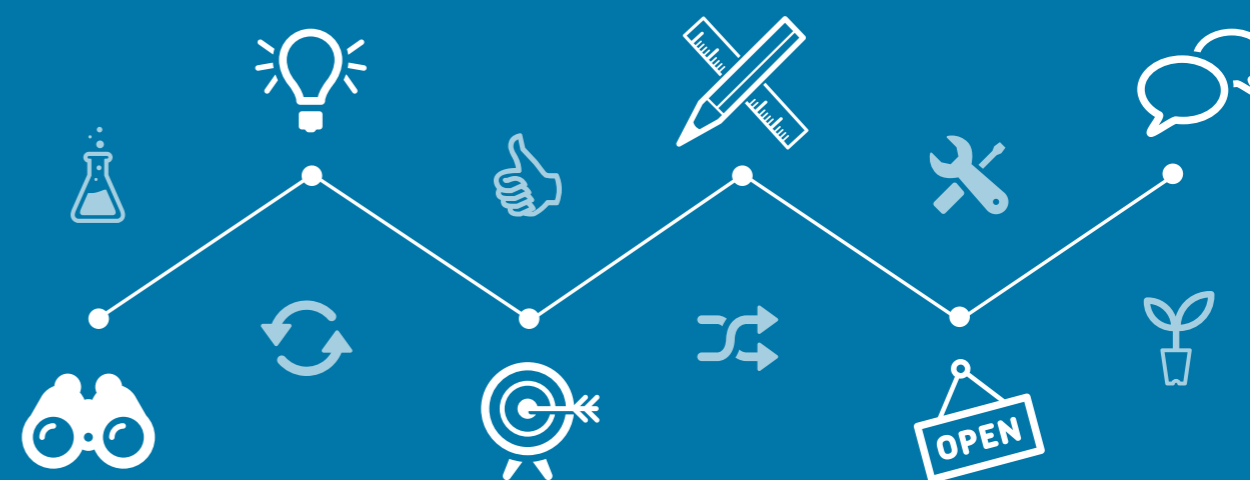
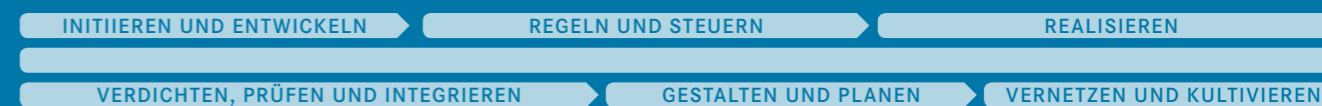


# DIALOG STATT SCHEMA

Die Qualität der Kooperation und Kommunikation im Netzwerk ist entscheidender als die Einhaltung formaler Prozesse.

Ein intelligenter Entwicklungsprozess gewährleistet, dass man «vom Groben zum Detail» strukturiert ans Ziel gelangt. Der Prozess muss immer in Abhängigkeit zu den Entwicklungsideen und seinen Akteuren gestaltet werden. Aus der gemeinsamen Vision leitet sich das Bild der Areal- und Projektentwicklung ab. Sie umfasst die Ideen, Interessen und Werte der Entwickler und schafft Identität und Transparenz. Die Kooperation sorgt für den nötigen Wissenstransfer, die Kommunikation über die Projektidee schafft Identität. Wir sind zur Überzeugung gelangt, dass die methodischen und fachlichen Kompetenzen wichtig, aber für den Erfolg nicht allein ausschlaggebend sind. Soziale und ethische Kompetenzen gewinnen an Bedeutung: Kommunikation und Kooperation sowie Werte und Ziele der Entwickler entscheiden über den Erfolg eines Entwicklungsprozesses. Die Verpflichtung gegenüber dem Allgemeinwohl muss sich nicht nur im Resultat, sondern auch in der Qualität des Prozesses ausdrücken.

 Die Projektentwickler ermöglichen den Dialog und strukturieren den Prozess.



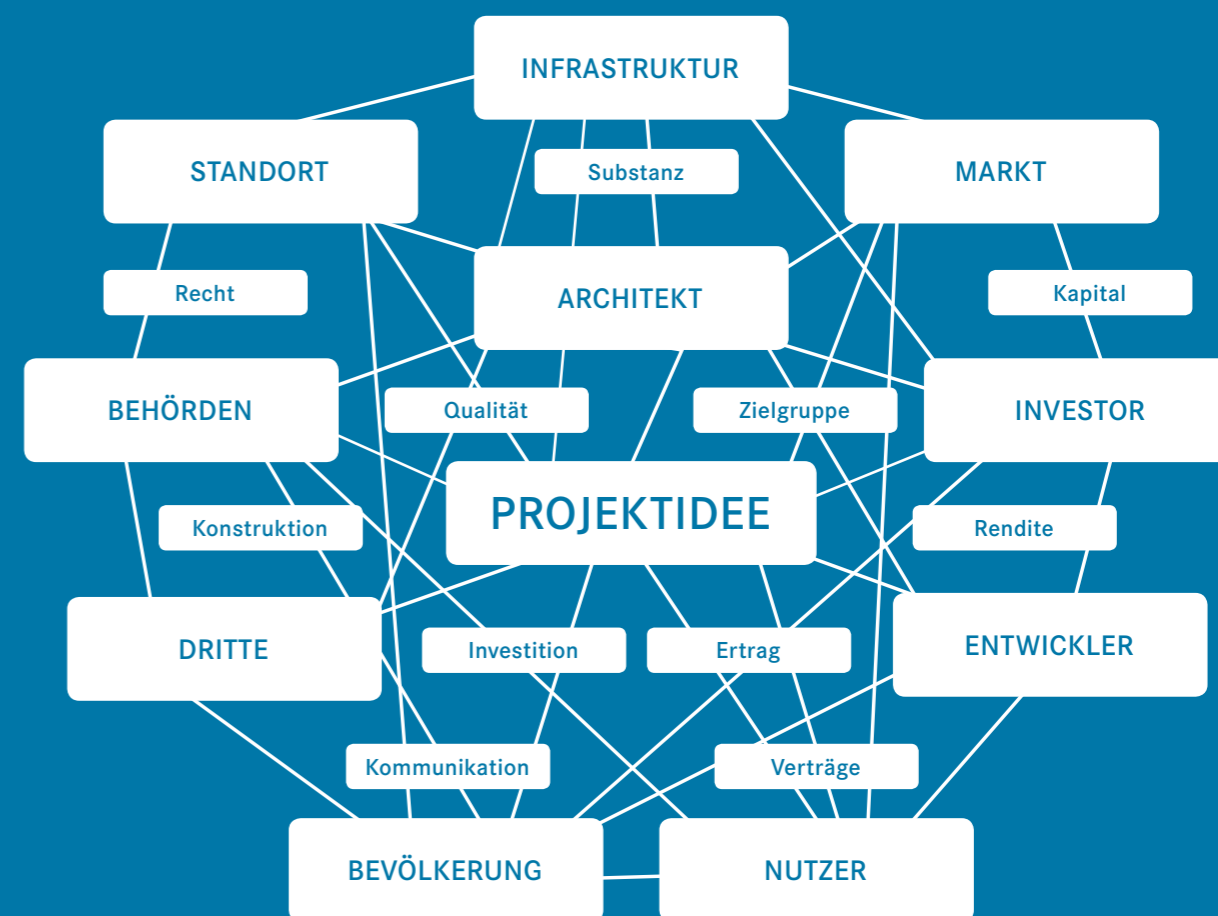
- |   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
| <b>STRATEGIE</b>  | <b>MACHBARKEIT</b>  | <b>PLANUNG</b>   | <b>REALISIERUNG</b>   | <b>BETRIEB</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analysen</li> <li>• Standort/Markt</li> <li>• Nutzung/Zielgruppe</li> <li>• Szenarien</li> <li>• Vision</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaft</li> <li>• Wirtschaft</li> <li>• Umwelt</li> <li>• Entwicklungskonzept</li> <li>• Dialog</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• «Masterplan»</li> <li>• Kommunikation</li> <li>• Gestaltung, Projektierung</li> <li>• Kosten und Termine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzen</li> <li>• Umnutzen</li> <li>• Neunutzen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernetzen</li> <li>• Kultivieren</li> <li>• Ergänzen, instand halten</li> </ul> |

## ALLE AKTEURE MÜSSEN MIT INS BOOT

Der Einbezug aller Akteure von Beginn an ist erfolgsentscheidend.

Die Akteure müssen Vertrauen in den Prozess und seine Gestalter gewinnen.

Die Interessen und Ansprüche der verschiedenen Akteure sind vielschichtig und teilweise gegensätzlich. Sie begegnen einander in einem Netzwerk aus vielfältigen Beziehungen, in dem themenübergreifend und interdisziplinär der Planungs- und Beteiligungsprozess stattfindet. Sowohl die Definition der Projektidee wie auch die Kooperation hängen von der Qualität der beteiligten Partner ab. Unabdingbar sind eine gesamtheitliche Betrachtung sowie die Koordination der Akteure. Deshalb sind Organisation und Kommunikation entscheidend für den Projekterfolg. Werden die nötigen Kompetenzen der Projektpartner zusammengefasst und Synergien genutzt, vermindert man das Risiko von Fehleinschätzungen. Kooperation beruht auf Arbeitsteilung, Struktur, Mitbestimmung und Teilhabe sowie einer gemeinsamen Verantwortung.



Kommunikation und Partizipation schaffen Vertrauen, Beziehungen und Wissen.

## UMFASSENDE BETRACHTUNG IM GESAMTPROZESS

Die Vision muss ebenso wie der folgende Projektschritt im Blick behalten werden. So bleibt im gesamten Prozess eine umfassende Betrachtungsweise erhalten.

Projektpartner können die Projekt- und Arealentwicklungen nur steuern, wenn sie die Ziele und Werte sowie die Handlungsfelder und Entwicklungsperspektiven kennen. Die Kooperationsbeziehung unter allen Akteuren, das Verstehen und Kennen der Interessen und Absichten, die Definition der gemeinsamen Sache schafft Übereinstimmung und ist die Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung. Nachhaltige Arealentwicklung erfordert, dass alle massgeblichen Bereiche einbezogen werden. Dabei gilt es, während des gesamten Prozesses in einer integrativen Denk- und Arbeitsweise zwischen den architektonischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Faktoren abzuwägen und zu gewichten. Der Entwicklungsprozess hat deutlich gemacht, dass mit der Klärung räumlicher und wirtschaftlicher Fragestellungen allein eine Areal- und Quartierentwicklung nicht geklärt und das Areal nicht profiliert werden kann. Wesentlich ist darüber hinaus die Auseinandersetzung mit den Themen, die den Standort prägen, und den Menschen, die das Quartier in Zukunft nutzen werden.



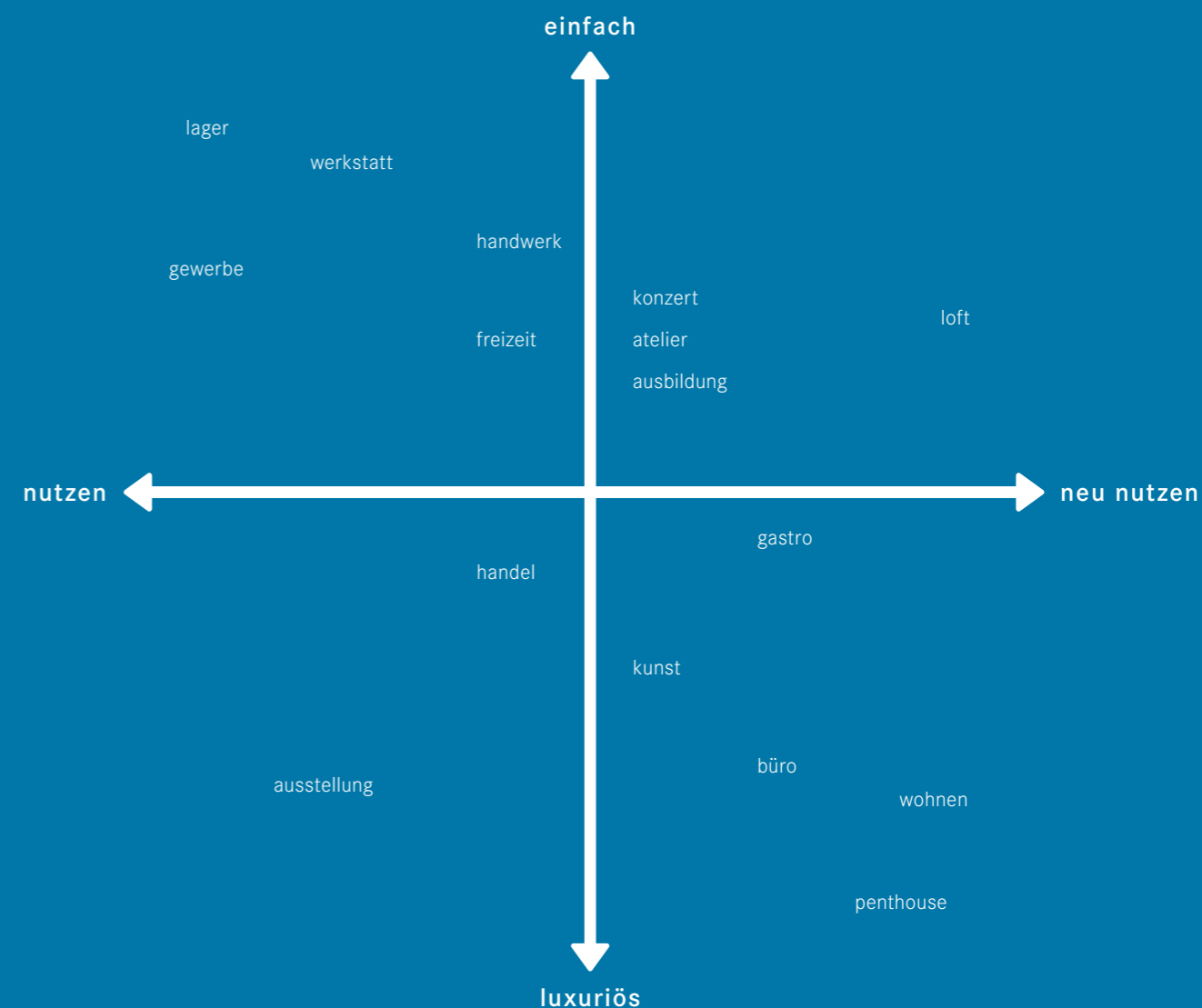
**Kooperation und Integration:**  
Wissen ist die einzige Ressource,  
die sich durch Teilen vermehrt.



## DAS «WAS» IST WICHTIGER ALS DAS «WIE»

Zu Beginn der Planung muss das Entwicklerteam eine gemeinsame Haltung finden: zum Areal und seiner künftigen Nutzung. Diese muss der Nachfrage und Situation gerecht werden und genügend Flexibilität und Vielfältigkeit zulassen.

Die Entwicklung einer Projekt- und Nutzungsidee ist als kreativer Prozess zu verstehen. Die Bedeutung des Standorts in seiner derzeitigen Funktion und seinem Erscheinungsbild, eine kritische Standort- und Marktanalyse sowie konzeptionelle Überlegungen definieren den Handlungsbedarf im Rahmen der Arealentwicklung. Der Entwicklungsprozess des Gurten Brauerei Areals hat gezeigt, dass die Frage nach dem «Was» zu Beginn wichtiger ist als jene nach dem «Wie». Es ist deshalb entscheidend, die räumliche Entwicklung viel stärker als gewohnt mit der inhaltlichen und programmatischen Entwicklung zu verzahnen. Das Denken in Szenarien und Abschnitten bildet die unverzichtbare Grundlage dafür. Es sichert zudem die Flexibilität in der räumlichen und funktionalen Entwicklung. Vielfalt reduziert Risiken, lässt Handlungsspielraum und kann Bestehendes ins Geplante integrieren. Das Miteinander von Alt und Neu, die Vielfalt der Baustrukturen und Nutzungen erzeugen Flexibilität, Identität und Nachbarschaft.



Welches Potential das Areal und die Gebäude und Infrastrukturen bergen, muss standortspezifisch ermittelt werden.

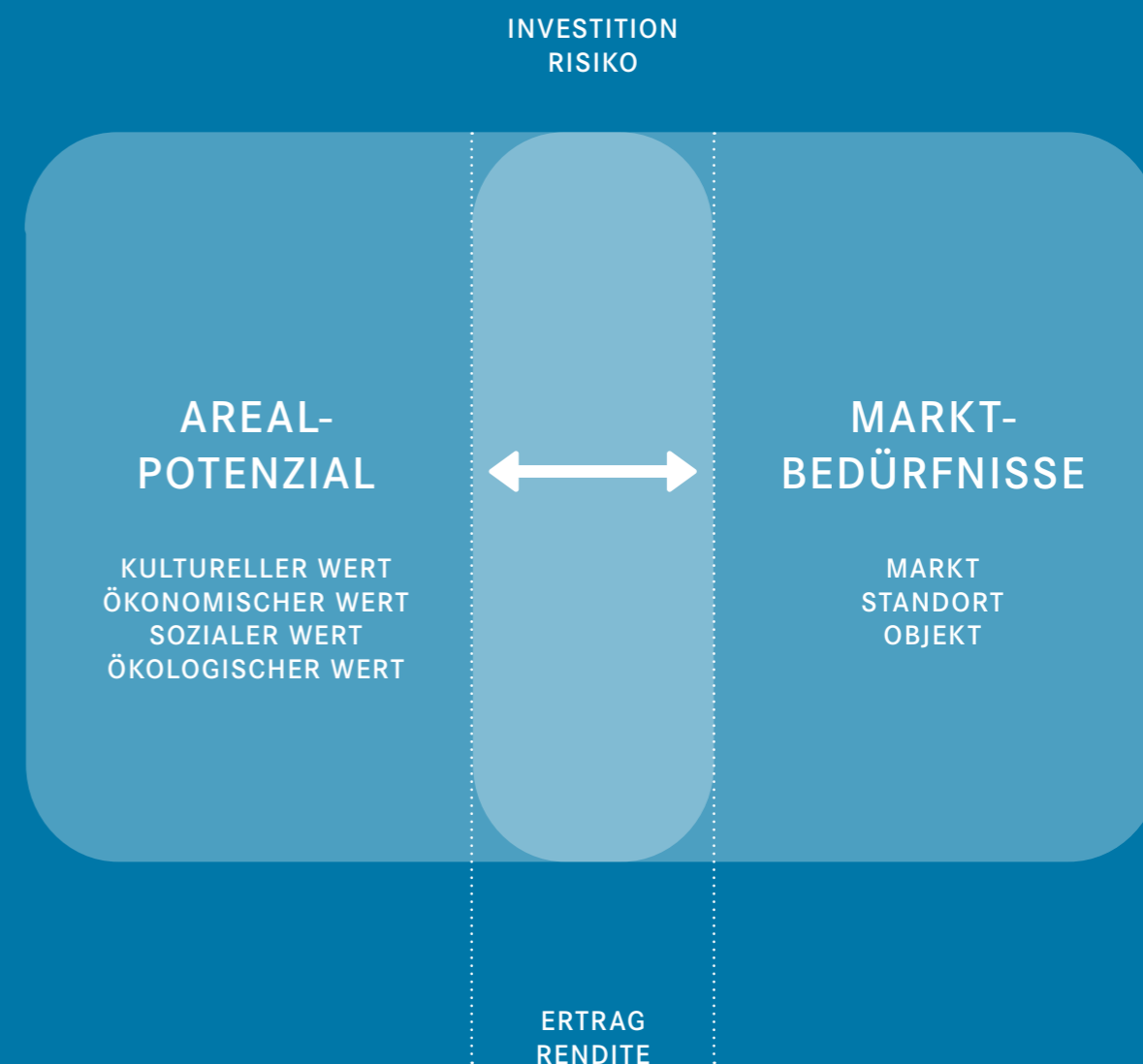
## KEINE ENTWICKLUNG OHNE NUTZER

Findet sich keine tragfähige Nutzung für ein Areal, kann keine Transformation stattfinden. Die Entwicklung muss sich deshalb immer an der Schnittmenge von Arealpotential und Marktbedürfnissen orientieren.

Revitalisieren meint Inwertsetzen. Bestehendes soll respektiert werden, zugleich muss Neues möglich sein. Der Umgang mit dem Bestehenden ist kulturell und wirtschaftlich entscheidend für unsere Zukunft. Nutzen, wiedernutzen, umnutzen sowie verdichten und neunutzen sind die strategischen Optionen im Umgang mit dem Gebäude- und Infrastrukturbestand. Dabei muss das Vorhandene als wichtige kulturelle, soziale und architektonische Ressource erkannt und wertgeschätzt werden. Manchmal genießt das Alte Vorrang. Dann muss man vorhandene Strukturen und Gebäude erhalten. Kulturelle, wirtschaftliche und ökologische Überlegungen entscheiden darüber, wie dies geschieht. Für das Flächenrecycling braucht es aufgrund der sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auch baurechtliche Anpassungen. Wir plädieren für planerischen Spielraum anstelle eines umfangreichen Regelwerks. Städtebauliche Eckwerte und Nutzungskonzepte können abgesichert werden, ohne künftigen Investitionsabsichten vorzugreifen. Ein auf die Vision und Entwicklungsstrategie abgestimmter Gestaltungsplan kann ausreichen, um die unverzichtbaren Mindestanforderungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.



Der Einbezug des Vorhandenen und Alltäglichen ist ein möglicher Ansatzpunkt, um Neues zu entwickeln.



## NETZE SPANNEN

---

Eigentum verpflichtet. Diese Verpflichtung gegenüber dem Allgemeinwohl muss sich nicht nur im Resultat des Umnutzungsprozesses, sondern auch in dessen Qualität ausdrücken. Die Werte und Ziele der Entwickler sowie die Kommunikation und Kooperation entscheiden über diese Qualität.

---

## NETZE SPANNEN

## NETZWERKE BEDINGEN VERTRAUEN

GASTBEITRAG VON NORBERT THOM

---

Der Autor ist emeritierter Professor für Organisation und Personal der Universität Bern. Er hat langjährige Erfahrungen als Verwaltungsrat international tätiger Unternehmen. Norbert Thom ist in Köniz eingebürgert und wohnt in Bern.

---

Wir alle leben in Organisationen wie Unternehmen, Verwaltungen oder Vereinen. Das Grundmodell der internen Strukturierung dieser Organisationen ist meistens die Hierarchie. Sie regelt Unterstellungsverhältnisse: Die höhere Stufe erhält die Befugnis, nachgeordneten Stellen Vorgaben zu machen, Anweisungen zu geben, Ziele festzulegen und die Arbeit zu kontrollieren. Die Rechtsordnung unterstützt dieses Modell. Im Arbeitsrecht ist vom Direktionsrecht des Arbeitgebers die Rede. Dieses Organisationskonzept hat sich seit Menschengedenken bewährt. Es schafft klare Verhältnisse. Kurz: Unser Leben wird oft von Hierarchien geprägt.

Kann man sich überhaupt Alternativen vorstellen? Sicher hat die Hierarchie auch Nachteile. Manchmal kann der Dienstweg – das regelkonforme Steigen von Stufe zu Stufe – sehr lang sein. Entscheide werden verzögert. Die höheren Hierarchiestufen sind in grossen Organisationen oft weit entfernt von den Problemen und müssen erst sachkundig gemacht werden, bevor sie entscheiden können. Wollen wir uns über einen Sachverhalt schnell und kompetent informieren, ist die Einhaltung des Dienstwegs oft zu umständlich. Wir wollen direkt zur bestinformierten Person gelangen. Manchen Experten ärgert es, dass er tiefer besoldet wird als eine hierarchisch höher positionierte Person, die ihm aber fachlich unterlegen ist. Solche Experten fordern, dass ihr Salär nicht von der Zahl der unterstellten Personen abhängig ist. Schon innerbetrieblich können wir also mit der Hierarchie an Grenzen stossen.

Schauen wir über unseren Organisationszaun hinaus, so erkennen wir einige wichtige Veränderungen. Der Wettbewerb nimmt zu, und neue Technologien ermöglichen produktivere Arbeitsformen. Der gesellschaftliche Wandel zeigt sich beim Personal, das mehr Eigenständigkeit fordert. Fraglich ist, ob auf diese Entwicklung mit der alten Hierarchiestruktur reagiert werden kann. Mit steilen Hierarchien einher geht eine starke Formalisierung. Der Koordinationsaufwand steigt, das Regelwerk wird komplexer, seine Wartung und Aktualisierung immer aufwendiger.

Vor diesem Hintergrund entstand das Konzept der Netzwerkorganisation. Das Netz, die variable Geometrie, ist zugleich die sichtbare Alternative zur Pyramide als Symbol der Hierarchie. Für Netzwerke gibt es vielfältige Ausgestaltungsformen, aber gleiche Grundmerkmale:

- die Verfolgung gemeinsamer Ziele,
- eine freie Wahl der Kooperationspartner,
- statt Fremdbestimmung durch die Hierarchie mehr Selbstkoordination durch die beteiligten Personen und
- eine intensive direkte Kommunikation zwischen den Kooperationspartnern, die nicht an Dienstwege gebunden ist.

Im Netzwerk suchen die Kooperationspartner einander nach ihren jeweiligen Stärken aus. Das spezielle Wissen wird ausgetauscht. Dies bedingt gegenseitiges Vertrauen, das auf gleichen Werten bezüglich der Erbringung guter Leistungen basiert. Das Vertrauen ersetzt zu einem guten Teil die Formalisierung. Die Regelungsdichte wird geringer. Die klassischen Organisationsgrenzen werden überschritten. Planer, Designer, Lieferanten, externe Spezialisten arbeiten in einem Verbund auf Zeit zusammen. Das Netzwerk wird nach erfülltem Auftrag wieder aufgelöst. Die moderne Informations- und Kommunikationstechnik erleichtert das Zusammenwirken in Netzwerken. Kunden begrüßen eine Auftrags Erfüllung aus einer Hand. Sie wenden sich an einen Koordinator und müssen sich nicht mit der ganzen Komplexität des Netzwerks befassen. Die jeweiligen Fähigkeiten der Kooperationspartner werden zur Zielerreichung gebündelt, auch wenn die Beteiligten kein gemeinsames Dach – etwa in Form einer einzigen AG – und keine Befehlshierarchie haben.

Eine solche Organisationsform ist für befristete, komplexe und innovative Aufgabenstellungen geeignet. Bei spezialisierten Standardproduktionen fährt man mit dem Hierarchiemodell sicherer und effizienter ans Ziel. Es gibt keine Organisationsform, die in allen Situationen die bestgeeignete ist. Sind jedoch die oben genannten Situationsmerkmale gegeben, bietet das Netzwerk eine günstige Alternative – vorausgesetzt, geeignete Ressourcen sind vorhanden. Neben der erwähnten Technik sind dies vor allem die Einstellungen und Merkmale der Beteiligten. Vertrauenswürdigkeit, Kommunikations- und Kooperationsfähigkeit gelten als Grundvoraussetzungen. Sie legen die Fundamente für mehr Selbstorganisation.

Zwar hat man keine einheitliche Unternehmungskultur, aber bestimmte Kernwerte müssen von allen Kooperationspartnern geteilt und gelebt werden. Hierzu gehören sicher die Professionalität und das Qualitätsverständnis. Jeder Netzwerkpartner arbeitet als ausgewiesener Experte nach dem «Stand der Kunst». Er kennt die Anforderungen der Kunden, erkennt die Schnittstellen zu den Kooperationspartnern und erbringt die von den Kunden gewünschte und bezahlte Produkt- und Dienstleistungsqualität. Damit vermehrt er seine Reputation und wird beim Auftrag eines neuen Kunden wieder geschätzter Partner im nächsten Netzwerk. In Konstellationen der genannten Art kann das Netzwerk eine leistungsfähige Alternative zur klassischen Hierarchie sein.

INTEGRIERTE PROJEKTENTWICKLUNG

## DIE KOLLEKTIVE INTELLIGENZ DES NETZWERKS

---

Was prägte die Arbeit bei der Entwicklung des Gurten-Areals? Wie gingen die Beteiligten vor? Wie verlief ihre Zusammenarbeit? Vier Exponenten aus dem Netzwerk, das die Entwicklung vorantrieb, trafen sich zum Gespräch und formulierten Antworten.

---

Christoph Sättler, hat die PSP Swiss Property die REG Real Estate Group auch wegen der Brauerei-Areale übernommen – oder waren diese einfach eine schöne Mitgift?

**Christoph Sättler:** Die PSP Swiss Property ist seit ihrem Börsengang im Jahr 2000 kontinuierlich durch Zukäufe und die Übernahme von Portfolios gewachsen. Unser Ziel war stets, Bestandesliegenschaften an guten Lagen zu erstehen. Auch bei der Übernahme der REG war erst vorgesehen, die Top-Liegenschaften in Zentrumslagen zu behalten und die noch nicht entwickelten Areale zu veräussern.

Wieso kam es dann ganz anders?

**Christoph Sättler:** Der zunehmend hohe Anlagedruck bei den institutionellen Immobilieninvestoren und der Mangel an geeigneten Objekten innerhalb der Schweiz haben die Preise für Renditeliegenschaften in die Höhe getrieben. Viele Investoren sind aber nicht bereit, Fantasiepreise zu zahlen und die damit verbundenen Risiken einzugehen. In der Immobilienbranche hat generell ein Umdenken stattgefunden. Entwickelt man die eigenen Immobilien, kann man dem Angebotsengpass ausweichen – und dies stellt auch einen interessanten Weg der Wertschöpfung dar. Auch die PSP entschied damals, ihre Areale zu behalten und in sie zu investieren. Dazu wurde ein Asset Management aufgebaut, das sich um die Wertsteigerung des Immobilienportfolios kümmerte.

Wie würden Sie die Situation beschreiben, in der Sie das Gurten-Areal und das Projekt damals antrafen?

**Donat Senn:** Die PSP übernahm eine laufende Entwicklung, die Überbauungsordnung der REG gab es ja schon. Unsere Vorgänger betrieben zwar die Spurensuche seriös, setzten aber fast ganz auf Arbeitsnutzung – und dafür war der Standort nicht attraktiv. Wir mussten also eine gültige Überbauungsordnung ändern. Damit lautete die Frage für uns zu Beginn: Wie kann man das Areal einer Nutzung zuführen, die standortgemäss und marktkonform ist? Bevor wir über einzelne Gebäude sprachen, mussten wir beantworten, warum das, was wir antrafen, nicht funktioniert.

**Urs Heimberg:** In der Region Bern wurde das Potenzial von Industriearealen relativ spät erkannt. Die Stadt Bern erhielt zwar den Wakker-Preis für die Umnutzung von Industriearealen, doch bei diesen Projekten ging es meistens um öffentliche Nutzungen – zum Beispiel um Universitätsbauten. Private erkannten lange nicht, dass man mit gemischten Nutzungen Mehrwert generieren kann.

**Die Ausgangslage**

Die Feldschlösschen-Hürlimann Holding (FHH) wurde mit dem Verkauf des Getränkegeschäfts im Jahr 2000 zur reinen Immobilienfirma. Ihr gehörten unter anderem sechs Brauerei-Liegenschaften, darunter das Gurten-Areal. Für dieses entwickelte die in REG Real Estate Group umbenannte Holding ein Bebauungskonzept. Es sah über 50 Prozent Dienstleistungsfläche und weniger als 20 Prozent Wohnanteil vor. Damit plante man am Markt vorbei, auf dem es bereits ein Überangebot an Büro- und Gewerbeflächen gab. Im Mai 2004 wurde die REG von der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property übernommen.

**Die Referenten**

Pascal Froidevaux, visu'l AG  
Agentur für Identity und Kommunikation

Urs Heimberg, Panorama AG  
für Raumplanung Architektur Landschaft

Christoph Sättler, PSP Swiss Property

Donat Senn, GWJ ARCHITEKTUR AG



### Das Netzwerk

2005 trat eine Gruppe lokaler Planer und Unternehmer an die PSP Swiss Property heran und bot an, sie bei der schwierigen Entwicklung des Gurten-Areals zu unterstützen. Der Investor wollte damals das Areal verkaufen, hatte aber keinen Käufer gefunden, weil das Potenzial des Areals mit der bestehenden Überbauungsordnung völlig unklar war. Die PSP Swiss Property schloss daraufhin einen Entwicklervertrag mit einer lokalen Gruppe ab und vereinbarte eine Frist, in der eine Entwicklungsstrategie und ein Käufer gesucht werden sollte. Im weiteren Verlauf stiessen zusätzliche Fachleute zur Gruppe – zum Beispiel Experten aus der Kommunikation, der Raumentwicklung, und die Arealentwicklung wurde interdisziplinär weitergetrieben. Aus diesem funktionierenden Netzwerk bildete sich später «AND Netzwerk für Architektur und Design-Prozesse» mit über 100 Spezialistinnen und Spezialisten.

Auch die Gemeinde Köniz hatte ein traditionelles Verständnis von Nutzungsdurchmischung. Die alte Überbauungsordnung war ein Ausdruck davon. Das Planungsteam erkannte aber, dass im Areal viel mehr Potenzial steckt, als man zu jenem Zeitpunkt annahm und das man mit den gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen hätte ausschöpfen können.

**Warum trat GWJ Architektur überhaupt an die PSP heran?**  
**Donat Senn:** Wir hatten bereits eine Gewerbebrache entwickelt – das Gurit-Worbla-Areal in Ittigen – und waren mit dem Thema vertraut. Als Berner beobachteten wir, dass am Fuss des Gurtens keine Entwicklung stattfand und dies für die umliegenden Quartiere keine gute Situation zur Folge hatte. Das Gurten-Areal war so etwas wie eine «Verbotene Stadt»; eine Barriere sorgte dafür, dass das Areal von niemandem betreten wurde. Wir wollten diese Brache aktivieren, weil wir überzeugt waren, dass sie nicht zuletzt für eine Wohnnutzung Potenzial besass. Deshalb suchten wir mit unseren Partnern den Kontakt zur PSP.

**Pascal Froidevaux:** Das Areal verfügt in Bern über eine grosse Strahlkraft. Es tat uns weh zu sehen, was dort passierte. Uns interessierte, am Fuss des Gurtens etwas zu bewegen.

**Witterten Sie damals auch ein gutes Geschäft?**

**Donat Senn:** In der Anfangsphase beteiligten wir uns noch am Entwicklungsrisiko, danach lag das Risiko ganz bei der PSP. Der Investor delegierte die Transformation an uns – und erst als man sah, dass sich ein gangbarer Weg abzeichnet und die Gemeinde mitzieht, wurde das Areal marktfähig. Ob sich die Umnutzung aber finanziell lohnen würde, wusste man lange nicht; will man kaufmännisch und risikoarm handeln, baut man auf der freien Wiese. Uns interessierte aber die Frage: Wie kann man das Bestehende respektieren und zugleich Neues zulassen? Mit solchen Themen sind wir heute ja stark konfrontiert. Wir fragten uns: Welchen Prozess verfolgt man? Wie verbindet man die ökonomischen und architektonischen Fragen? Wie beteiligt man die Akteure? So wuchsen wir zunehmend in die Rolle, den Prozess zu begleiten.

**Wieso war es für die PSP interessant, diesen Begleitprozess extern zu organisieren?**

**Christoph Sättler:** Wir sind sehr schlank organisiert und ziehen zu unserer Unterstützung nötige Dienstleistungen extern bei. Mit der lokalen Gruppe kam ein kompetenter Partner auf uns zu, der lokal gut vernetzt war.



Pascal Froidevaux, Christoph Sättler, Urs Heimberg,  
 Donat Senn (von links nach rechts)

Das Projekt ist also eigentlich aus der Not geboren, weil man keinen Käufer fand. Ab wann wurde es ein bisschen zur Herzensangelegenheit?

**Christoph Sättler:** Ich stiess aufgrund der Neuorganisation bei der PSP Swiss Property 2007 dazu. Damals erkannte ich, dass die Umnutzung des Gurten-Areals eine spannende Angelegenheit ist, aber dass damit auch einige Risiken verbunden sind. Mit den ersten gründlichen Abklärungen und später während der Planung konnten wir laufend aufzeigen, dass wir mit dem eingeschlagenen Weg die nötige Wirtschaftlichkeit erreichen. So wurde die Entwicklung des Gurten-Areals für uns zu einem Engagement, bei dem wir auch viel Know-how gewinnen wollten.

**Donat Senn:** Das Spezielle an diesem Entwicklungsprojekt war, dass wir den Weg mit allen Akteuren partnerschaftlich gingen – mit Behörden, der Politik, dem Investor oder den Planern. Wir stiessen nicht in Eigenregie irgendwelche Prozesse an, sondern stimmten uns immer ab. Diese integrative Aufgabe setzt Dialog und übergreifendes Denken voraus. Alle Partner, die wir ins Netzwerk aufnahmen, stiessen mit der Zustimmung vom Investor dazu; an Informationsanlässen und Sitzungen mit der Gemeinde traten wir immer gemeinsam auf.

Sie heben die Partnerschaft hervor. Wieso ist bei einer Arealentwicklung ein partnerschaftliches Vorgehen wichtig?

**Christoph Sättler:** Eine Arealentwicklung ist immer komplex. Das Unternehmen ist grösstenteils in Zürich ansässig, uns fehlen die Kontakte und Kenntnisse vor Ort. Wir verfügen auch schlicht nicht über die Ressourcen für ein solches Projekt. Und nicht zuletzt gehört es zu einem klugen Risikomanagement, verschiedene Leute und unterschiedliche Sichtweisen einzubeziehen. Deshalb lohnt es sich, ein Netzwerk aufzubauen. Wir sind partnerschaftlich vorgegangen, wobei die lokale Entwicklergruppe vorwiegend eine beratende Rolle einnahm.

Wer gehörte zum engeren Kreis des Netzwerks und wie war es organisiert?

**Donat Senn:** Der Kreis war zunächst klein. Dazu gehörten zu Beginn die PSP als Grundeigentümerin und wir als Teil der Entwicklergruppe. Mit der Zeit bekamen wir unterschiedliche Hüte – wir entwarfen ja auch einen Ersatzneubau in der mittleren Zeile –, aber bestellt hatte der Investor bei uns Entwicklerkompetenz. Diese konnten wir allein nicht bieten, deshalb vernetzten wir uns zusätzlich.

So wurde der Kreis immer grösser. Urs Heimberg, als Raumplaner zum Beispiel, war ein sehr wichtiger Partner gegenüber den Behörden. Seine Aufgabe stand am Anfang und lautete: Wie schafft man planungsrechtliche Grundlagen für eine sinnvolle Umnutzung? Sobald das geregelt war, verliess Urs Heimberg das Netzwerk wieder. Die Organisation blieb schlank, und wir versuchten uns so zu strukturieren, dass der Investor jederzeit das richtige Gegenüber am Tisch hatte.

**Urs Heimberg:** Die Berner Partner kannten die Treiber und die Gepflogenheiten gut – von der Denkmalpflege und anderen Fachstellen bis zu den politischen Behörden. Wir kannten uns mit den Planungsinstrumenten aus und wussten in den Gesprächen mit Behörden immer, welchen Spielraum der Investor braucht, um die Entwicklung voranzutreiben. So entstand ein Mehrwert.

**Christoph Sättler:** Wir stellten früh fest, dass Kommunikation und Identität wichtige Aspekte sind. Deshalb stiess Pascal Froidevaux dazu. Er half uns, die Vision zu entwickeln, die es brauchte, um das Projekt fassbar und gegen aussen verständlich zu machen.

Wie wichtig sind denn bei dieser Arbeitsweise Aspekte wie gegenseitige Sympathie?

**Christoph Sättler:** Das ist sicher ein tragender Wert. Im Verlauf des Projekts stiessen auch Personen dazu, die nicht ins Team passten. Wir mussten dann reagieren und personelle Wechsel vornehmen, um die Kooperation nicht zu gefährden. Wenn man spürt, dass man die Leute mit den nötigen Kompetenzen und dem richtigen Engagement gefunden hat, ist man bereit, einen Schritt weiterzugehen. Gegenseitiges Vertrauen hat beim Bauen einen hohen Stellenwert.

**Urs Heimberg:** Die Grundhaltung ist doch ganz entscheidend: Hat man einen gemeinsamen Nenner über die Entwicklung des Areals? Entscheidend war in unserem Fall: Wir waren nicht produkt-, sondern prozessorientiert. Diese Ausrichtung zog einen Rattenschwanz an weiteren Entscheiden nach sich. Die Gemeinde wollte natürlich Sicherheit und wissen, wie sie in diesem Prozess die Qualitätssicherung wahrnehmen konnte. Diesen Weg gemeinsam mit dem Investor zu finden, ist entscheidend – sonst gibt es früher oder später einen Unfall.

Sie haben die Bedeutung einer gemeinsamen Haltung hervorgehoben. Hatte man diese einfach, oder musste man sie zusammen entwickeln?

**Donat Senn:** Entscheidend ist meiner Ansicht nach eine Kultur der Kooperation: Man muss aufeinander eingehen und die



**Das Vorgehen**

Nachdem feststand, dass die geltende Überbauungsordnung keine marktfähige Transformation zulies, musste diese abgelöst werden. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde schliesslich eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) zur Abstimmung gebracht. Die ZPP gewährte dem Entwicklungsteam ein Höchstmass an Prozessfreiheit; man brauchte keine Überbauungsordnung, sondern konnte den Bestand weiterbauen, Art und Mass der Nutzung festlegen und verdichten. Mit einem Studienauftrag und einem stimmigen Gesamtprojekt könnten die Entwickler sofort bauen. Diese Freiheit nutzte das Netzwerk mit einem Prozess, der möglichst strukturiert, aber ergebnisoffen war.

Problemstellung gemeinsam erkennen. Nur mit offenem Denken und Dialog kann man gemeinsame Werte entwickeln. Das strahlt dann auch gegen aussen aus.

**Christoph Sättler:** Die Zusammenarbeit im Netzwerk war zentral, um für Aussenstehende etwas Glaubwürdiges zu schaffen.

Weil wir mit einer gemeinsamen Haltung auftraten, konnte die Gemeinde uns vertrauen, dass wir mit unserem Projekt ein langfristiges Engagement eingehen und nicht nur kurzfristige Gewinnmaximierung betreiben.

Dieses Vertrauen ist einer der Gründe, weshalb wir weitgehend offene Rahmenbedingungen für die Planung erhielten.

Was bedeutet «Kooperation» denn eigentlich: Ging es einfach darum, die Aufgaben gut zu verteilen, oder fand ein echter Austausch statt?

**Donat Senn:** Die Aufgaben teilt man ja immer gut auf, in diesem Fall war daher vor allem der Austausch charakteristisch.

Wir diskutierten sehr früh Disziplinen übergreifend, mit welchen Fragen wir uns grundlegend beschäftigen mussten.

Diese Fragen waren sehr komplex: Es gab bauliche, wirtschaftliche, politische, planungsrechtliche, ökologische und gestalterische Herausforderungen. Bei einem solchen Projekt kann man keines dieser Themen zu Beginn vollständig bearbeiten, aber man muss jedes immer wieder anritzen. Und man muss klären, welches Thema in welcher Phase welches Gewicht besitzt, sonst wird man von der Komplexität der Aufgabe überrollt. Eine solche Klärung gelingt wohl nur in einem interdisziplinären Netzwerk.

Kann man die Qualität der Kooperation im Prozess selber noch beeinflussen, oder liegt einfach alles an der richtigen Zusammensetzung der Beteiligten?

**Pascal Froidevaux:** Man kann die Qualität beeinflussen. Wir hatten uns ja zu Beginn gar noch nicht gekannt, und dennoch habe ich selten ein Projekt erlebt, bei dem in einer frühen Phase so viel auf allen Ebenen ausgetauscht wurde. Der Begriff Dialog ist ja schon einige Male gefallen. Beim Bauen wird «Wichtig» oft von «Dringend» übersteuert.

**Christoph Sättler:** Sie haben mehrere Umnutzungen von Arealen begleitet. Gibt es Grundregeln für ein solches Projekt oder ist jeder Fall so einzigartig, dass jeweils ein besonderes Vorgehen nötig wird?

**Christoph Sättler:** Die Entwicklungsprojekte sind nicht immer miteinander vergleichbar. Wir haben es immer mit anderen

Standorten, Behörden und Herausforderungen zu tun, jedes Areal stellt unterschiedliche Aufgaben. Aber letztlich gibt es immer ähnliche Aufgaben zu erfüllen. Dazu zählen die umfassende Analyse, das Entwickeln einer Strategie, das Definieren von Rahmenbedingungen gemeinsam mit den Behörden.

Welche Faktoren führen am ehesten dazu, dass der Entwicklungsprozess unterschiedlich verläuft?

**Christoph Sättler:** Letztlich die Kommunikation untereinander und mit den Behörden. Hat man mit Behörden zu tun, die einen Prozess nicht unterstützen wollen oder nicht können, wird es schwierig. Wir kennen durchaus Situationen, bei denen das Risiko für uns unter den gegebenen Bedingungen zu gross ist. Wir müssen dann abwarten, bis es innerhalb der Gemeinde personelle oder politische Veränderungen gibt. Danach kann der Prozess wieder neu gestartet werden.

Heisst das auch, dass die Erkenntnisse, die Sie bei der Entwicklung des Gurten-Areals gewannen, beim nächsten Projekt nicht viel nützen?

**Urs Heimberg:** Meiner Ansicht nach gibt es zwei allgemeingültige Erkenntnisse aus diesem Projekt. Erstens: Man muss ein gemeinsames Verständnis über die Aufgabenstellung und den Ort entwickeln. Zweitens: Man muss den Prozess beschreiben können, mit dem man die Transformation erreichen will. An einem Ort sieht der Weg sehr schnell und schlank aus, an einem anderen verfolgt man eine Strategie der kleinen Schritte – das kann dann sehr unterschiedlich sein.

Bestand schon zu Beginn der Zusammenarbeit eine gemeinsame Vorstellung über die Methodik, oder näherte man sich dieser an?

**Urs Heimberg:** In der Anfangsphase mussten wir die Prozesse miteinander gestalten, weil es sie in dieser Form gar noch nicht gab. Wir teilten die Erfahrung mit Arealen, bei denen eine volle Objektplanung vorgenommen wurde, die dann durch veränderte Marktverhältnisse oder eine neue politische Situation Schiffbruch erlitt. Diese Erfahrungen motivierten uns, neue Wege zu suchen und von der frühen Vorstellung eines Endzustands wegzukommen.

**Pascal Froidevaux:** Es war nicht so, dass sich alle zurückzogen, etwas entwickelten und dann auf den Tisch legten. Zu Beginn diskutierten und definierten wir ganze Nachmittage lang Fragen. Die Prozessarchitektur ist heute eben wirklich entscheidend dafür, ob ein Projekt abhebt oder nicht. Eine gute Gestaltung liefern einem heute hundert

Agenturen, und es gibt auch viele Büros, die gute Architektur machen. Fachkompetenz allein ist kein Alleinstellungsmerkmal mehr. Der Geist, der unser Projekt vielleicht zu mehr macht als einfach zu einem entwickelten Gurten-Areal, liegt im Dialog und Prozess.

**Donat Senn:** Ein grundsätzliches Problem ist, dass man die mögliche Entwicklung nicht absehen kann. Wir erarbeiteten eine tragfähige Entwicklungsstrategie und eine kommunizierbare Vision, welche die Chancen und Potenziale festhielt. Dabei mussten wir mit Unbekanntem umgehen können. Nicht alle Fragen konnten gleichzeitig in der gewünschten Tiefe diskutiert werden.

**Christoph Sättler:** Ich kann mich noch an die heftigen Diskussionen in der ersten Phase erinnern. Die Frage galt dem Planungsinstrument: Gehen wir in Richtung einer Gestaltungsplanung, die uns über eine längere Zeit beansprucht, oder realisieren wir direkt ein Bauprojekt in einem schnelleren Verfahren? Schliesslich riskierten wir den schnelleren Weg mit der Eingabe eines Gesamtbauprojekts. Damit waren wir auch verpflichtet, das ganze Areal integral anzugehen. Bei einem Gestaltungsplan hätte man nur die Volumen definiert, dann aber über Jahre hinweg einzelne Teile vorangetrieben.

Im Projektbeschrieb halten Sie fest, dass ein strukturierter Prozess wichtig sei, Flexibilität aber ebenso. Wie sieht dieser Prozess aus?

**Donat Senn:** Die Grundzüge der Abläufe sind allgemein bekannt. Doch damit hält man erst ein Rezeptbuch in der Hand. Mitentscheidend sind weiche Faktoren: Wie kommuniziert man? Wie bezieht man alle Beteiligten mit ein? Und wie findet man angemessene Lösungen? Man muss die Dinge verhandeln. Die Schwierigkeit bei solchen Prozessen ergibt sich daraus, dass man zu Beginn nicht alles weiss. Das zwingt dazu, Schritt für Schritt vom Grossen ins Kleine vorzugehen.

**Christoph Sättler:** Zu Beginn eines Projekts muss man sehr offen und flexibel mit allen Fragen umgehen. Die Steuerungsmöglichkeiten sind dann ja auch noch besonders gross; im Verlauf des Prozesses werden die Einflussmöglichkeiten immer geringer.

**Donat Senn:** Im Kernteam kann man gut in Szenarien denken. Dort sind alle nahe am Thema und können mit Offenheit umgehen. Die Schwierigkeit besteht aber darin, die Szenarien und Erkenntnisse nach aussen zu tragen. Dabei ist Kommunikation ein Schlüsselfaktor: Wie nimmt man Leute, die nicht so nahe am Projekt dran sind, ins Boot? Nur durch die Integration der Akteure entsteht das nötige Vertrauen in die Partner und den Entwicklungsprozess.

**Pascal Froidevaux:** Man muss voraussagen: Es gab eine dunkle Phase in der jüngeren Geschichte des Areals. Ich kann mich an brennende Müllcontainer erinnern. Deshalb gab es in der Öffentlichkeit auch eine hohe Sensibilität bezüglich der Entwicklung. Wir tauschten uns oft über die Kommunikation mit Behörden und der Öffentlichkeit aus und stellten den Entwicklern dafür Instrumente zur Verfügung. Schon früh organisierten wir einen Anlass für die Anwohner, schon früh suchten wir den Kontakt zu potenziellen Interessenten, die sich übers Internet gemeldet hatten. Normalerweise überlegt man sich ja, für wen das Areal interessant sein könnte; wir drehten auch diese Überlegung um und sprachen darüber, wen wir gern im Areal hätten.

Der Begriff Vision ist mehrmals gefallen. Wie kann man Ihre gemeinsame Vision für das Areal beschreiben?

**Donat Senn:** Die Vision ist kein fertiges Projekt mit Visualisierungen. Wir versuchten vielmehr, die entscheidenden Inhalte wie die Projektidee, die Absichten, Ziele oder Qualitäten zu einem grossen Ganzen zusammenzufügen. Wir diskutierten lang über die Frage, wie das Areal am Schluss leben wird. Wer geht wirklich dorthin? Welche Synergien unter den Nutzern sind entscheidend? Es ist auch heute noch eine grosse Herausforderung, den richtigen Mix von Nutzern zu finden.

**Pascal Froidevaux:** Beim ersten Treffen kam «einfach-luxuriös» als Metapher auf. Aus unserer Sicht passte das, weil das Gurten-Areal weder eine abgehobene noch eine Wollsocken-Geschichte geben sollte: Dort dürfte es einen kleinen Gastrobetrieb mit 14 Gault-Millau-Punkten neben einem Kebab-Stand geben. Das Gewerbe bildet diese erwünschte Vielfalt jetzt sehr schön ab.

Wie entsteht eine solche Vision?

**Donat Senn:** Wichtig ist, dass man sie nicht losgelöst von den Grundkenntnissen aus der Analyse entwickelt. Man muss den Ort und die Rahmenbedingungen genau kennen, man muss die Erkenntnisse aus den Workshops, die Einflüsse des Markts mit den Kenntnissen über das Areal zusammenführen. Daraus ergeben sich immer wieder Korrekturen – und dann ist eben wieder Flexibilität gefragt.

**Urs Heimberg:** Auf dem Areal fanden wir Dinge vor, die wir aufnehmen konnten und die in die Vision eingeflossen sind. Und es war eine Bebauungsstruktur vorhanden: Gebäude in unterschiedlichen Zuständen, die sich für unterschiedliche



Nutzungen eignen. Wohnen war an diesem Ort zunächst nicht so naheliegend, denn es gab die Lärmsituation wegen der Bahnlinie und das Problem mit der Besonnung des Terrains. An diesen Themen arbeiteten wir sehr intensiv, um das Wohnen zu einem Teil unserer Vision machen zu können. Das war ja dann auch der Hauptpunkt für die Änderung des Nutzungsplans: Wir lösten die einseitige Arbeitsnutzung durch eine Mischnutzung ab.

Wie kreativ ist denn die Aufgabe, eine Vision zu entwickeln?

Geht es nicht einfach darum, das Areal richtig zu lesen?

Christoph Sättler: Im Wesentlichen schon. Die meisten Anbieter für die Vermarktung brachten bereits ein Marketingkonzept mit Referenzbildern, die dem Vorhandenen zu wenig entsprachen. Die passende Vision zu finden, hängt meines Erachtens stark von der Spurensuche ab.

Urs Heimberg: Wichtig ist für mich, dass man sich von alten Denkmustern löst. Die Arealentwicklung war zu lange von solchen Mustern geprägt. Und das alte Denkmuster war, dass es sich beim Gurten-Areal um eine unattraktive Ecke handelt, um ein Schattenloch, um heruntergekommene Industrie, in der nur minderwertige Lager oder Gewerbetätigkeit angesiedelt werden kann. Nach diesen Vorstellungen richtete man sich aus. Man muss sich aber auf den Ort und seine Möglichkeiten einlassen und darf sich nicht von Vorurteilen leiten lassen.

Pascal Froidevaux: Die Vision als Bild einer möglichen Zukunft lag nur in der Form gewisser Leitplanken vor. Das normale Vorgehen ist ja, dass man Architekten entwerfen lässt und danach eine Vermarktungsmarke darüberstülpt. Wir gaben dem Projekt schon früh ein Bild, das Anspruch, Stil und Haltung vermittelte, auch wenn die Architektur noch nicht vorhanden war. Wir kommunizierten auch früh, und zwar nicht klassisch in den Medien – wir organisierten Anlässe.

Eine Vision ist eine abstrakte Sache. Doch Sie sagen, es sei entscheidend gewesen, diese vermitteln zu können. Wie kann man sie visualisieren oder verbalisieren?

Pascal Froidevaux: Wir führten einen Identity-Workshop durch und suchten über Assoziationen, was die Aussage des Gurten-Areals sein könnte: Bilder von Pflanzen und Tieren oder Farben formten eine Identität. Dadurch kamen wir recht schnell zu einem kurzen, beschreibenden Text: «Das Gurten-Areal ist ein vielseitiger Begegnungsort für Menschen mit einem Sinn für das Aussergewöhnliche. Denn zwischen identitätsstiftender Vergangenheit und zukunftsorientierter

Grundsteinlegung für den Neubau «Quellfrisch»  
am 21. Juni 2012.



Das neue Markenzeichen vom Gurten-Brauerei-Areal.



Haltung bietet das neue Quartier Raum, Entwicklungen aktiv mitzugestalten und zu prägen. Wohnen, Arbeiten und Geniessen – hier werden die Grenzen vermischt und wird Neues geschaffen.» Das war unsere erste Boilerplate. Der Textbaustein ist für eine Unternehmensvision natürlich zu lang, aber wir konnten die vier Sätze bedarfsgerecht immer wieder neu verwenden.

Und wie entwickelten Sie die visuelle Identität?

Pascal Froidevaux: Wir hatten den Vorteil, dass man bestehende Elemente nutzen konnte. Die Marke war das Abbild der formulierten Vision. Wir entwarfen ein Logo und einen Farbcode. Die Marke entstand auf der Grundlage des Buchstabens G aus dem alten Gurten-Schriftzug. Wir nahmen etwas Bestehendes und interpretierten es neu. Wichtig ist bei einem solchen langfristigen Projekt, dass die visuelle Identität auch noch nach sechs bis acht Jahren attraktiv ist.

Weshalb ist eine Marke wichtig – und was muss sie erfüllen?

Pascal Froidevaux: In der Markenführung sprechen wir immer davon, dass alle auf gleicher Augenhöhe diskutieren können. Wir versuchten daher, eine Sprache zu entwickeln, die für niemanden trivial ist und die dennoch alle verstehen. Visuell hielten wir uns bewusst zurück, denn man geht immer ein Risiko ein, wenn man zu früh zu viel zeigen will. Mit einem fotorealistischen Rendering hat man oft schon verloren. Deshalb arbeiteten wir sehr lang mit Gipsmodellen; wir wollten bewusst nicht zu viel Konkretes zeigen.

Christoph Sättler: Wir setzten früh auf eine professionelle Kommunikation und investierten in diesem Bereich auch viel. Dafür mussten wir später für die Vermarktung nicht mehr viel tun. Mit den visualisierten Gipsmodellen veranschaulichen wir dabei die Entwicklung von der Volumenstudie in Schwarz-Weiss bis zur farbigen, detailliert dargestellten Materialisierung.

Sie haben den Prozess beschrieben, der zur Vision und zur ZPP führte. Wie gestaltete sich das Vorgehen bei der architektonischen Arbeit?

Christoph Sättler: Bei der architektonischen Planung konnte man sich auf ein robustes Grundgerüst stützen. Dieses gab vor, mit welchem Produkt man welche Nutzungsgruppen ansprechen will. Wichtig ist immer, dass man zuerst die Nutzungskonzeption festhält, ehe man in die Projektplanung geht.

Donat Senn: Wichtig war uns der Erhalt der Grundprinzipien, das heisst die Schichtung des Areals durch Höhenverhältnisse,

Gassen und Plätze. Was neu entstand, ordnete sich diesen Grundprinzipien unter. Die grosse architektonische Unbekannte war der Ersatzneubau auf dem Baufeld in der vorderen Zeile. Dort führten wir zur Klärung des Städtebaus und der Strukturen einen Studienauftrag durch. Auch hier war unser Vorgehen offen, denn wir waren unsicher, welche Resultate wir erhalten würden. Wir konnten die Studien aufnehmen, markttechnisch, städtebaulich und architektonisch noch einmal prüfen und gemeinsam mit den Planern weiterentwickeln.

Urs Heimberg: Wir begannen nicht bei Null, denn wir mussten ja Volumenstudien und städtebauliche Überlegungen anstellen, ehe wir das Mass der Nutzung festlegen konnten. Das Korsett für mögliche Eingriffe hatten wir also schon geschnürt: Höhenlinien, Nutzungsmasse, städtebauliche Kanten, das alles war mit der Gemeinde und der Denkmalpflege bereits ausgehandelt. Es ging dann vor allem noch um die Frage, wie man das Neue mit dem Alten in einen Kontext bringt.

Christoph Sättler: Und trotzdem gab es beim Studienauftrag Überraschungen. Sämtliche Teams fassten die vordere Zeile in einem einzigen Längsbau zusammen. Wir hatten vorher angenommen, ein so grosses Bauwerk würde eine zu provokative Haltung darstellen und die teilnehmenden Planer würden die erste Zeile in verschiedene Bauobjekte aufgliedern.

Ist die Entwicklung des Gurten-Areals für die PSP ein Erfolg?

Christoph Sättler: Wir sind noch nicht ganz am Ende angelangt. In Bezug auf den Neubau «Quellfrisch» ist die Entwicklung eine Erfolgsgeschichte. Die Wohnungen haben sich sehr gut verkauft, obwohl in der Region gegenwärtig viel gebaut wird. Jetzt geht es darum, den Wert des gewerblich genutzten Areals halten zu können und die Geschichte weiterzuschreiben. Das kann bedeuten, dass in der hinteren Zeile mit der Zeit andere Bedürfnisse entstehen und hochwertigere Nutzungen nachgefragt werden. Das wird sich aber erst über die Jahre hinweg zeigen.

Donat Senn: Die Identität des Areals entsteht erst. Wir gehen davon aus, dass sich das Areal entwickelt und dass es in zehn Jahren ein anderes Image hat als heute. Die PSP ist jetzt die Choreographin dieser Entwicklung.

Christoph Sättler: Mit der Zahl der zugezogenen Personen wird es im Areal dichter, und die gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen steht im Vordergrund. Deshalb können wir zum Beispiel aus dem «Grossen Elefanten» in der vorderen Zeile keine Eventhalle mit grossen Besucherströmen machen.

#### Das Ergebnis

Das Gewerbe hat sich in der hinteren Zeile eingerichtet, auf dem Gurten-Areal wird in kleinen Mengen wieder Bier gebraut, die 99 Eigentumswohnungen im «Quellfrisch» sind verkauft und bezogen – das Leben ist ins Areal zurückgekehrt. Einzig der «Grosse Elefant» wartet noch auf eine tragfähige Lösung. Die bauliche Entwicklung des Areals ist weitgehend abgeschlossen, doch die Transformation geht weiter. Diese wird jetzt auch von den Bewohnern, Mietern und Besuchern geprägt.



Der «Grosse Elefant» wartet noch auf eine neue Nutzung – und es war wohl schon immer klar, dass dieses Gebäude eine Knacknuss ist. Hat man bei der Entwicklung des Areal mit den leicht zu lösenden Problemen begonnen und die grösseren einfach vor sich hergeschoben?

**Christoph Sättler:** Es wäre falsch, würde man nicht alle Probleme von Beginn weg anpacken. Natürlich prüften wir schon früh verschiedene Varianten. Wir überlegten, den «Grossen Elefanten» abzurechnen und «Quellfrisch» zu verlängern. Doch den «Grossen Elefanten» kann man nicht günstig beseitigen. Er gibt allein durch seine bauliche Struktur mögliche Nutzer vor – und diese sind nicht zahlreich.

**Donat Senn:** Das Areal befindet sich in einem Transformationsprozess, neue Bedürfnisse entstehen erst. Das Gebäude bietet Chancen, da seine Struktur so anders ist als jene aller anderen Gebäude auf dem Areal. Es könnte deshalb einen völlig anderen Nutzungsmix anziehen. Daraus ergibt sich auch ein riesiges Potenzial. Wir reden im Moment von einem Branchenhaus, in dem ein Wissenszentrum entstehen könnte. Wenn es uns gelingt, ein solches einzurichten, brächte das dem Areal einen grossen Mehrwert.

**Christoph Sättler:** Wir wollen die Aufbruchstimmung im Areal nutzen und vermeiden, dass der «Grosse Elefant» lang leer steht. Doch wir legen mit dem Umbau erst los, wenn der Nutzer bestimmt ist, für den wir das Passende bereitstellen.

Welche Lehren haben Sie persönlich aus der Zusammenarbeit für das Gurten-Areal gezogen?

**Christoph Sättler:** Für mich hat sich einmal mehr bei der Entwicklungsarbeit gezeigt, wie wichtig Geduld ist. Und es braucht vorrangig die Kooperation aller Beteiligten. Man sollte alle mit ins Boot holen, bevor man gemeinsam auf Fahrt geht.

**Donat Senn:** Die Entwicklung des Gurten-Areal zeigt beispielhaft, wie wichtig es ist, Neunutzer zu finden. Wir übernahmen anfänglich eine Überbauungsordnung, die wirtschaftlich nicht umsetzbar war. Hat man keine tragbaren Nutzungen, ist eine Projektidee nicht realisierbar.

**Urs Heimberg:** Das Netzwerk, das auf Vertrauen und individuellem Fachwissen basierte, brachte eine Art von kollektiver Intelligenz hervor, die das Projekt letztlich steuerte. Solche Netzwerke bleiben das A und O bei derartigen Projekten.

**Pascal Froidevaux:** Für mich als Vertreter einer klassischen Identity-Agentur war die Projektdauer eine neue Erfahrung. Die längsten Prozesse dauern bei uns sonst zwei bis drei Jahre. Hier ging es darum, während einer viel längeren Zeit in der Spur zu bleiben. Dazu muss man die richtigen Instrumente entwickeln.



#### Die Teilnehmer der Gesprächsrunde

**Donat Senn:** Entscheidend ist meiner Ansicht nach eine Kultur der Kooperation: Man muss aufeinander eingehen und die Problemstellung gemeinsam erkennen. Nur mit offenem Denken und Dialog kann man gemeinsame Werte entwickeln. Das strahlt dann auch gegen aussen aus.

**Pascal Froidevaux:** Der Geist, der unser Projekt vielleicht zu mehr macht als einfach zu einem entwickelten Gurten-Areal, liegt im Dialog und Prozess.

**Christoph Sättler:** Zu Beginn eines Projekts muss man sehr offen und flexibel mit allen Fragen umgehen. Die Steuerungsmöglichkeiten sind dann ja auch noch besonders gross. Im Lauf des Prozesses werden die Einflussmöglichkeiten immer geringer.

**Urs Heimberg:** Es gibt zwei allgemeingültige Erkenntnisse aus diesem Projekt. Erstens: Man muss ein gemeinsames Verständnis über die Aufgabenstellung und den Ort entwickeln. Zweitens: Man muss den Prozess beschreiben können, mit dem man die Transformation erreichen will.

















Kunst  
ist  
Arbeit

22





STÄFFER  
ENTWICKLUNG

Sima di Noler  
REAL ESTATE

Gerüst GmbH

























80

78































## RÄUME FORMEN

---

Viele alltägliche Gebäude sind potentiell bedroht. Doch auch sie haben Qualität und weisen Potential auf. Der Blick auf das Vorhandene und Alltägliche ist ein möglicher Ausgangspunkt für ihre Revitalisierung.

---



## RÄUME FORMEN

# VIER THEMENFELDER FÜR EINE ERFOLGREICHE STÄDTEBAULICHE TRANSFORMATION

GASTBEITRAG VON ANGELUS EISINGER

---

Der Autor ist Städtebau- und Planungshistoriker. Seit April 2013 amtiert er als Direktor Regionalplanung Zürich und Umgebung, davor war er Professor für Geschichte und Kultur der Metropole an der HCU in Hamburg.

---

Tabula rasa, der konzeptionelle Referenzpunkt des Städtebaus im 20. Jahrhundert, ist heute keine Option mehr. Die grünen Wiesen und un bebauten Areale, auf denen die städtebauliche Moderne ihre Kompositionen anordnen konnte, gibt es kaum noch. Heute muss ein Umgang mit dem Bestand gefunden werden – und das stellt das Formen urbaner Räume vor neue Herausforderungen. Die Werkzeuge der Moderne, ihre perfekt austarierten Situationsmodelle greifen kaum mehr. Das Formen von Räumen durch Veränderung des Bestands verlangt neue konzeptionelle Ansätze und planerische Strategien.

Räume aus dem Bestand zu formen bedeutet immer, Räume zu transformieren. Welche Voraussetzungen dabei zum Erfolg führen, zeigt die vergleichende Analyse so unterschiedlicher Transformationsprojekte wie des Toni-Areals in Zürich, der Tate Modern in London, der Umgestaltungen auf der Île de Nantes, der Neudeutungen des Pariser Boulevard Périphérique oder der Revitalisierungen der Wiener Stadtbahnbögen. Die Voraussetzungen lassen sich zu vier miteinander verbundenen thematischen Feldern verdichten.

## 1. Feld: Sich den schwierigen Ausgangsbedingungen stellen.

Sich mit Bestand zu beschäftigen, bedeutet oft, sich mit Bauten ohne aktuelle Bedeutung auseinanderzusetzen. Diese Bauten, die einst eine konkrete urbane Aufgabe als Schlachthof, Heizkraftwerk oder Klinik hatten, sind zu Fremdkörpern geworden. Es gilt, sich ihnen zu stellen und triftige Deutungen hinsichtlich der Problematik und des Potenzials des Orts zu finden. So verstandene Transformation formt unterschiedlichste Räume: physische in der Beziehung zwischen alten und neuen Objekten; kulturelle in der Vermittlung zwischen Fortschreibung des Erbes und aktueller Deutung; soziale, indem sie durch die Integration der Stakeholder vor Ort Akzeptanz für die Veränderung schaffen. Solches Formen von Räumen entwickelt diese weiter und verdichtet neue Narrationen. In derartigen Prozessen werden fundamental neue Deutungen und Programme möglich – wie beim Toni-Areal in Zürich, wo eine Milchfabrik zu einem Bildungszentrum wird, oder wie auf der Île de Nantes, wo leer geräumte Werften als öffentliche Plätze fungieren.



#### 2. Feld: Eine Nutzung im Licht der Zeit finden.

Transformation kann auf Dauer nur gelingen, alltagsrelevante Räume können nur dann entstehen, wenn in einem städtebaulichen Konzept der substanzreiche, aber vielleicht oft verkannte Bestand und eine kritische Masse an Nutzungsbedarf und Nutzungswillen zusammenfinden. In solchen Verzahnungen von Raum und Nutzung wird auch der latenten Gefahr begegnet, Objekte zu musealisieren. Transformation fragt dabei nach den künftigen Nutzungsbedingungen im grösseren städtischen Zusammenhang ebenso wie in der unmittelbaren Umgebung. Nutzung im Licht der Zeit wird damit zur katalytischen Chance für das Objekt und die umliegenden Gebiete. Nutzung formt Räume mit, weil der Bestand dabei neu auf seine Umgebung bezogen wird und selber eine neue und robuste Identität entwickelt.

#### 3. Feld: Ein Dialog mit der baulichen Vergangenheit führen.

Bei Industriebauten wurden aus betrieblichen Gründen immer wieder Anpassungen und Aktualisierungen vorgenommen. Objekte wie die Stadtbahnbögen in Wien wurden über Jahrzehnte hinweg durch unzählige Umbauten drastisch verändert und ihrer ursprünglichen baulichen und stadträumlichen Qualitäten beraubt. Die Verbindung von architektonischer, städtebaulicher und urbaner Imagination kann hier den Weg zu einer neuen Zukunft ebnen. Eine Vision trägt dazu bei, bestimmte räumlich-formale Qualitäten des Bestehenden zu erkennen und den Schlüsselakteuren das Potenzial für eine grundlegend neue Identität des Gebiets zu vermitteln – wie dies bei der Tate Modern in London der Fall gewesen ist. Oder in Nantes, wo Alexandre Chemetoff erkannte, dass die mehrfach umgebauten Werfthallen der Nefs de la Loire nicht etwa eine minderwertige und daher zu beseitigende Bausubstanz darstellen, sondern dass das Freilegen des Konstruktionssystems einen atmosphärisch dichten städtischen Platz entstehen lässt, der sich über eine reine Neuplanung nie hätte realisieren lassen. Das Herausarbeiten verborgener oder oft nur im Ansatz angelegter Qualitäten verlangt auch den Mut zu einem nonchalanten und die Denkmalpflege oft herausfordernden Umgang mit dem Bestand. Dafür gelingt es damit, den Bestand langfristig zu sichern.

#### 4. Feld: Die Transformation am Stadtbeitrag messen.

Fragt man danach, wie sehr der Städtebau den Stadtalltag prägt, gibt der Blick auf das urbanistische Konzept eine allzu leicht in die Irre führende Antwort. Umfassende Pläne, perfekt ausgearbeitete Modelle und detailgetreue Renderings reichen heute zur Stadtentwicklung noch viel weniger aus, als sie dies früher getan haben. Entscheidend ist vielmehr, ob durch die neuen Räume und Nutzungen auf dem Areal neue und belastbare, weil auch nachgefragte Rollen für das Areal, die Bewohner und die hier Tätigen entstehen, die dem Ort auch in seinem physischen Umfeld eine neue und robuste Bedeutung verleihen. Dazu müssen unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse vereint werden. So formen Räume unseren Alltag.



HINTERE UND MITTLERE ZEILE

## POTENZIALE ERKENNEN – UND NUTZEN

---

Die hintere und mittlere Zeile des Gurten-Areals sind Gewerbe und Dienstleistern vorbehalten. Die architektonische und bauliche Vielfalt dieser beiden Zeilen ist gross – und hat im Rahmen des Umnutzungsprojekts auch vielfältige Massnahmen verlangt.

---

Wie die meisten Berner kennt Donat Senn von GWJ Architektur das Gurten-Areal seit der Kindheit. «Der Gurten ist unser Hausberg, und das Areal liegt unmittelbar neben der Talstation der Gurten-Bahn», sagt er. Doch ins Areal setzte er lange Zeit keinen Fuss. Nach Ende der Bierproduktion 1996 wurden einige der ehemaligen Produktionsgebäude zwischengenutzt, das Areal war aber nicht öffentlich zugänglich. «Das war kein Ort, an den man ging», meint Donat Senn rückblickend. Vor etwa zehn Jahren betrat er das Areal dann erstmals, weil GWJ Architektur ins Umnutzungsprojekt einbezogen worden war und er die Rolle eines Projektentwicklers übernahm. An die erste Begehung kann er sich noch gut erinnern. «Mein erster Eindruck war: Das Areal ist wahnsinnig leer und lebt nicht mehr. Viele Zwischennutzer waren bereits wieder weg. Im rückwärtigen Teil der Anlage, wo sich die historischen Gewerberäume befinden, spürte man die Geschichte und Identität des Areals noch gut, aber weiter vorn gab es viele Infrastrukturbauten, die weniger zugänglich waren: Silos, Tanks, Lagerräume. Sie warfen sofort die Frage auf: Wie nutzt man so etwas?»

Grundsätzlich gehe GWJ Architektur bei Umnutzungsprojekten immer gleich vor: «Wir suchen einen Weg vom Wünschbaren über das Denkbare zum Machbaren. Dabei ist entscheidend, dass man zu Beginn nicht zu viel festlegt oder ausschliesst und nicht einfach sagt: So machen wir das! Man muss Ideen entwickeln und infrage stellen, verschiedene Szenarien durchspielen und immer das Gesamte im Auge behalten.» Es gehe nicht darum, mögliche Baufelder zu finden, sondern man müsse den Bestand wertschätzen sowie Potenziale, Chancen und Risiken erkennen – und schliesslich etwas Neues ableiten. Solche Aufgaben liebt Donat Senn. «Die Komplexität ist bei Umnutzungen viel höher als beim Bauen auf der grünen Wiese», weiss er, «und es geht mehr um Inhalte als um die Form. Man muss das Vorhandene verstehen und eine geschickte Umnutzungsstrategie entwickeln.» Es gelte, eine Einordnung zum Bestehenden und der Geschichte eines Areals zu finden.

Letztlich stelle sich bei solchen Projekten immer die Frage: Was will man erhalten, was umnutzen, was neu bauen? Die entsprechenden Potenziale seien im Gurten-Areal verhältnismässig rasch erkennbar gewesen, findet der Architekt. «Es zeigte sich zum Beispiel schon bald, dass die Hangbauten erhalten werden müssen und sich weiterhin nutzen lassen wie bisher – also als Gewerbe- und Arbeitsräume.» Die Gebäude in der hinteren Zeile



1. Werkstätten im ehemaligen Steinbruch
2. Fabrikantenvilla.
3. Heutige Produktion des lokalen Biers Wabräu im Oberen Hof.





weisen kleinteilige Strukturen auf und sind nur punktuell beheizt. «Ausserdem gibt es einen Bedarf nach Gewerberäumen, wie sie die hintere Zeile bietet», sagt Donat Senn. Könne man einen Bestand weiternutzen, sei dies wirtschaftlich oft günstiger als ein Ersatzneubau. «Und das Vorhandene bleibt dann als sichtbarer Wert erhalten.»

Die hintere Zeile war einst fast wie ein Gewerbe- oder Handwerkquartier gewachsen: Nach und nach wurden neue Gebäude hinzugefügt. Dadurch entstand eine lebendige und vielfältige Struktur, die noch heute sichtbar ist und die auch einen besonderen Reiz hat. «Die Gebäude sind sehr unterschiedlich in ihrer Bauart, sie dienten unterschiedlichen Zwecken, und sie weisen daher auch ganz unterschiedliche Räume auf», stellt Donat Senn fest. «Es handelt sich in vielen Fällen um reine Zweckbauten – aber diese stammen aus einer Zeit, in der man auch bei solchen Gebäuden Wert auf architektonische Qualität legte.» Herausfordernd sei bei der hinteren Zeile gewesen, die Eingriffstiefe für jedes Element des Ensembles festzulegen. Donat Senn: «Bei einigen Gebäuden musste man kaum etwas machen, bei anderen war eine Sanierung nötig, weil die Substanz schlecht war, andere wiederum wurden aufgewertet.»

In allen Gebäuden wurden die letzten Installationen der Bierbrauer weggeräumt und die Haustechnik instand gestellt. Manches in der hinteren Zeile wurde auch den künftigen Mietern überlassen. «Das sind ja vielfach Handwerker», so der Architekt, «und sie sollen die Räumlichkeiten auch den eigenen Bedürfnissen anpassen können.» Damit ein stimmiges Gesamtbild erhalten bleibt, haben wir einen Farbkatalog festgelegt, an den sich alle halten müssen. Das funktioniert bis jetzt hervorragend.

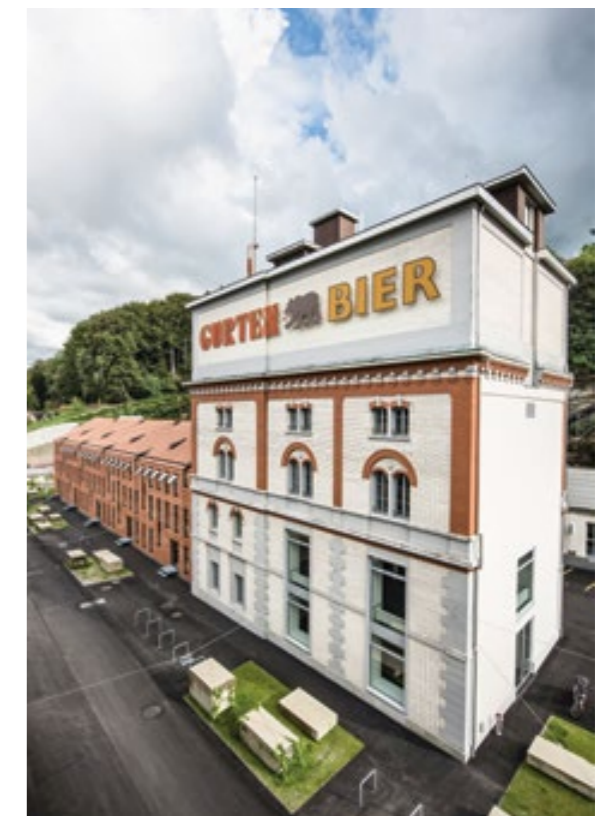
Die hintere Zeile sieht im Grossen und Ganzen noch immer so aus wie damals, als hier noch das beliebteste Bier des Kantons gebraut wurde. Anders die Situation in der mittleren Zeile: Hier kam es zu deutlichen Veränderungen. Erhalten geblieben ist in der mittleren Zeile – neben der etwas abseits liegenden Fabrikantenvilla – nur das Sudhaus mit seiner hochwertigen Klinkerfassade. Es ist das wohl markanteste der alten Gebäude auf dem Areal und mit seinem alles überragenden Malzturm für Donat Senn «der Identitätspunkt schlechthin – schliesslich fand hier einst auch die eigentliche Bierproduktion statt».

Der Brauprozess verläuft in der Vertikalen von oben nach unten, die Schwerkraft führt die Zwischenprodukte von einem Produktionsschritt zum nächsten; deshalb waren die Decken der einzelnen Etagen im Sudhaus durchbrochen. «Diese Durchbrüche konnte man aber sehr einfach schliessen», sagt Donat Senn. Die Produktionsanlagen wurden rückgebaut und die Fassaden innen gedämmt, um die Räume einer neuen Nutzung zuführen zu können. Die einzelnen Etagen lassen sich jetzt als abgeschlossene Räume nutzen. Nur die Aufstockung des Gebäudes von 1957 ist nicht nutzbar, weil sie mit Betonsilos ausgestattet wurde und sich diese nicht mit einem vertretbaren Aufwand umnutzen liessen.

Zur mittleren Zeile gehörten ursprünglich zwei weitere Gebäude: erstens am östlichen Zeilenkopf ein Büro- und Wohnhaus, zweitens zwischen diesem und dem Sudhaus ein grosses Gebäude, in dem die Hefe-Reinzucht und das Laboratorium untergebracht waren. Beide Gebäude wurden zurückgebaut – was vor allem im Fall des Kopfbaus ein wenig überrascht, denn er war von der kantonalen Denkmalpflege als «erhaltenswert» inventarisiert worden. «Natürlich geht man etwas anders vor, wenn ein Teil eines Ensembles inventarisiert ist», sagt Donat Senn. «Wir fragten uns, wie man dieses Gebäude in eine neue Nutzung einbeziehen könnte.» Es habe sich aber gezeigt, dass eine bessere Gesamtlösung möglich sei, wenn dieses veraltete Gebäude zurückgebaut werde. Die Projektverantwortlichen diskutierten die Gestaltung der mittleren Zeile intensiv mit der Denkmalpflege; gemeinsam legte man fest, die Zeile bis zum Sudhaus abzureissen und ein grösseres Volumen als Ersatzneubau zu errichten. Die ursprüngliche Silhouette sollte weitgehend erhalten bleiben.

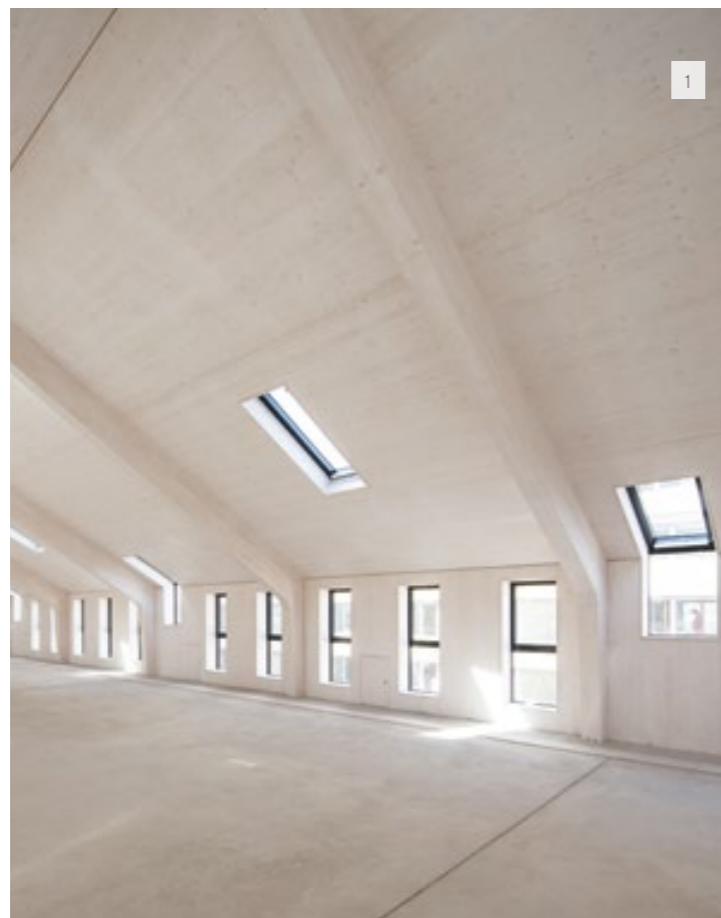
Der dreigeschossige, lang gezogene Ersatzneubau ist zwar das jüngste Gebäude auf dem gesamten Areal, er spielt aber die Rolle des Vermittlers gegen alle Seiten. Mit seinem eher rauen gewerblichen Ausdruck verbindet er die Gewerbebauten in der hinteren Zeile mit dem Sudhaus. Und seine moderne Architektur vermittelt zwischen dem Neubau «Quellfrisch» in der vorderen Zeile und den Altbauten. Ist das Sudhaus die auffällige Ikone des Areals, übernimmt der Neubau also die Funktion einer Klammer, die alles zusammenhält. GWJ Architektur suchte bei der Planung des Neubaus nach möglichst einfachen, intelligenten Lösungen. Materialität und Textur sind entscheidend. Industrieziegel verleihen der Gebäudehülle eine leichte Textur; der einfache Werkstoff hüllt das zusammenhängende Volumen durchgehend ein.

An das ehemalige Sudhaus in der mittleren Zeile schliesst jetzt ein Ersatzneubau an.



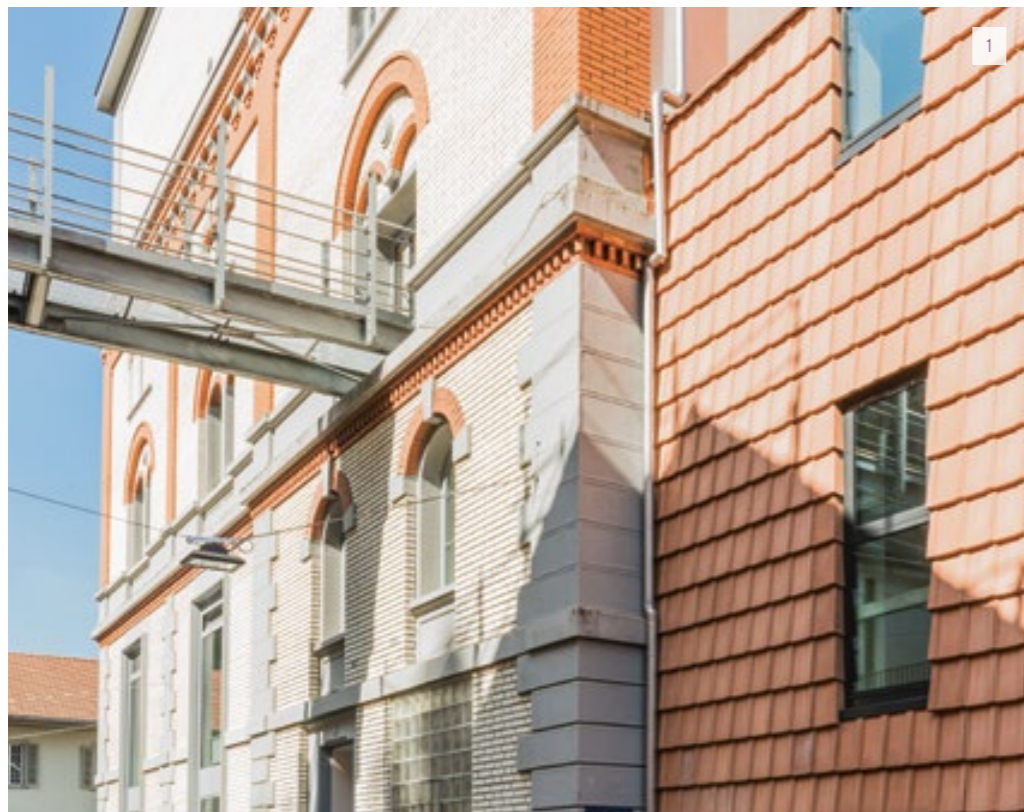


1. Dachraum in Holzkonstruktion.
2. Ersatzneubau in der mittleren Zeile.





1. Schnittstelle und Übergang zwischen Sudhaus und Neubau.
2. Blick vom Arealzugang in die Gewerbegasse in der hinteren Zeile.





Neben den Ziegeln dominiert Holz. Dass es sich beim Neubau um ein industriell vorgefertigtes Holzgebäude im Leichtbau handelt, hat mehrere Gründe. Zum einen steht er auf riesigen Hohlräumen, den ehemaligen Lagerkellern der Brauerei; er durfte daher ein gewisses Gewicht nicht überschreiten. Zum anderen konnte der Bau dank der Vorfertigung in Windeseile hochgezogen werden. Donat Senn: «Der Platz, auf dem unser Neubau steht, wurde für die Baustelle von «Quellfrisch» benötigt – also erstellten wir für unseren Mittelbau nur die Bodenplatte und konnten die vorgefertigten Holzelemente dann blitzschnell zusammenfügen, nachdem «Quellfrisch» hochgezogen war.»

Der neue Mittelbau ist so nutzungsneutral wie nur möglich gehalten: Jedes Stockwerk besteht aus einem einzigen, 50 Meter langen Raum, der sich fast beliebig unterteilen lässt. Im Osten des Ersatzneubaus befindet sich zwar eine Treppe, die eigentliche Erschliessung erfolgt aber über das Sudhaus: Dort ist die Infrastruktur untergebracht, der Lift und die WC-Anlagen. Auf dem Gurten-Areal sind Alt und Neu also nicht nur optisch miteinander verbunden. Die Qualität dieser neuen Einheit liegt vor allem in ihrer Vielfalt, dem Nutzungsmix, findet Donat Senn: «Die Potenziale dieses Areals wurden meines Erachtens gut ausgeschöpft – und die ursprüngliche städtebauliche Charakteristik des Quartiers mit seinen beiden Gassen, mit den Plätzen und Zwischenräumen ist erhalten geblieben. Das Gurten-Areal lebt.» Und das hat es lange nicht mehr getan.

#### Und der «Grosse Elefant»?

Gleich zwei Gebäude auf dem Gurten-Areal werden als «Elefanten» bezeichnet. In beiden war zu verschiedenen Zeiten die Flaschenabfüllerei der Brauerei untergebracht. Der «Kleine Elefant» ist der Kopfbau der hinteren Zeile gegen Osten. Er wurde bereits wärmetechnisch saniert und kann jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine wesentlich grössere Herausforderung stellt der «Grosse Elefant» mit seiner Grundfläche von rund 1600 Quadratmetern und einer Raumhöhe von bis zu 6,5 Metern dar. Der imposante Betonbau schliesst in der vorderen Zeile im Westen das Areal ab. «Wie bespielt man eine Fläche von 40 auf 40 Meter pro Etage?», fasst Architekt Donat Senn die Problematik zusammen. Will man die Lagerräume einer neuen Nutzung zuführen, muss die Gebäudehülle wie ein Neubau gedämmt werden – dies verlangt das Gesetz. Eine solche Dämmung hat hohe Investitionskosten zur Folge, was wiederum die Vermietbarkeit beeinflusst. Wegen der Nähe zum Wohngebäude sind zudem keine lärmintensiven Nutzungen möglich. Und ein Rückbau wäre zu aufwendig. Der «Grosse Elefant» zeigt: Das Gurten-Areal bietet weiterhin Chancen und Herausforderungen.

Oberer Zugang zum «Grossen Elefanten»,  
der 1973 gebauten Flaschen-Abfüllerei.





## PERSPEKTIVEN AUS DEM AREAL

Als die Gurten-Brauerei 1996 stillgelegt wurde, wusste niemand, was mit dem Areal geschehen sollte. Zunächst mieteten sich Zwischennutzer ein: Handwerker, Künstler, Kleinbetriebe. Sie kamen wegen der günstigen Bedingungen aufs Areal und belegten die Gebäude der hinteren Zeile. Mancher Pionier wurde sesshaft – auch deshalb, weil die Stimmung hier einzigartig und der Zusammenhalt zwischen den Mietern gross ist.

Die Gewerbetreibenden, Künstlerinnen und Künstler haben den Dornröschenschlaf des Geländes, die gescheiterten Bauprojekte und schliesslich den Wandel zum heutigen Wohn- und Arbeitsquartier aus nächster Nähe miterlebt. Ihre Verbundenheit mit dem Areal ist gross. Und gross sind auch die Hoffnungen, dass sich alles gut entwickelt, nachdem der Umbau abgeschlossen ist und die Büros und Wohnungen besetzt sind. Bei manchem schwingt aber auch eine leise Wehmut mit beim Gedanken an vergangene Zeiten, als die Gewerbetreibenden so etwas wie Vogelfreiheit hatten, sich am Hang des Berner Hausbergs ihr eigenes Reich zu schaffen.

Ein Durchgang im «Quellfrisch» schafft eine Verbindung mit der unteren Arealebene und gibt einen Blick in die Region frei.







Leben, Arbeiten und Geniessen:  
Ein vielseitiger Begegnungsort entsteht.





## DANK IHM WIRD GESCHAUT

**Heinz Bracher kennt das Gurten-Areal wie seine Westentasche – er ist hier seit dem Jahr 2000 als technischer Abwart tätig. Sein Vorgänger war 33 Jahre im Amt. Von ihm hat Heinz Bracher alles gelernt, was es über das Areal zu wissen gibt.**

«Ich bewarb mich damals ganz normal auf ein Stelleninserat und erhielt den Zuschlag. Im Jahr 2000 lag das Areal brach, es war verlassen bis auf die Zwischennutzer rund um den Hof. Diese Gebäude waren immer gut belebt. Es war eine turbulente Zeit: Eigentümerwechsel, abgebrochene Projekte – man wusste nie genau, was aus dem Grundstück werden sollte. Zehn Jahre zogen so ins Land. Unter den Leuten hier herrschte eine lockere Stimmung: Jeder machte seine Sachen, wie er wollte, man half einander aus, man genoss viel Freiheiten. Doch alle sahen auch, dass es eine Veränderung braucht, einen Neuanfang fürs ganze Areal.

Jetzt herrscht Aufbruchsstimmung; man blickt nach vorn. Dabei fragen sich manche der Gewerbler natürlich auch, ob es auf dem neuen Gurten-Areal noch Platz für sie hat, ob sie noch passen. Der Schreiner war zu laut. Gesucht wird jetzt ruhiges Gewerbe, das die Anwohnenden nicht stört. Die meisten der alteingesessenen Gewerbebetriebe sind jedoch geblieben. Zum Beispiel die Antikschreinerei, die kleine Bierbrauerei (Wabräu), der Maler, der Maurer und viele Künstler. Wie das Zusammenleben mit den neuen Anwohnern wird, werden wir sehen. Es scheinen eher ruhige Menschen zu sein, die jetzt einziehen. Ich bin gespannt.»

## MASSANZÜGE AUS DEM GURTEN-AREAL

**Jeremias Schlapbach gründete 2011 mit seinen beiden Brüdern und seiner Mutter ein Geschäft für Mode nach Mass: «eniline». Geschneidert wird in Bangkok, der Showroom befindet sich im Gurten-Areal im Haus 28. Seit 2008 betreibt Jeremias Schlapbach im gleichen Stock des Hauses ein Musikstudio. Hier proben auch namhafte Künstler aus der Schweizer Pop- und Jazzszene.**

«Mein Bruder Benjamin und ich machen beide Musik. 2008 suchten wir ein zahlbares Probelokal. Zuerst wurden wir in einem Gebäude der mittleren Zeile des Gurten-Areals fündig, später, als dieses abgerissen wurde, kamen wir in der hinteren Zeile unter. Heute haben wir ein professionelles Musikstudio, das rege genutzt wird. Das Gurten-Areal ist ideal für solche Aktivitäten; auch andere Künstler haben hier ihre Ateliers.

Meine Brüder und ich wollten uns schon lang selbstständig machen. Die Affinität zur Mode stammt von unseren beiden Grossvätern, Bangkok als Produktionsstätte ergab sich durch die Weltreise des jüngsten Bruders. Drei Jahre feilten wir an der Idee, bis wir 2011 mit dem eigenen Unternehmen (eniline) starteten. Die Entscheidung für das Gurten-Areal als Standort fiel dabei leicht.

Wir kennen das Areal, schätzen die Stimmung hier und haben gute Verkehrsanschlüsse, um zu unseren Kunden zu gelangen. Im Gegensatz zu den meisten Modegeschäften sind wir aufgrund des Konzepts (Mode nach Mass) nicht auf Laufkundschaft angewiesen. Wir gehen zu den Kunden oder laden sie persönlich zu uns in den Showroom ein. Der Industriecharakter des Gebäudes bildet dabei den perfekten Kontrast zu unseren edlen Massanzügen. Darüber hinaus hätten wir uns ein solches Lokal in der Stadt nie leisten können.

Die Belebung des Areals tut uns allen gut. Ängste haben wir keine. Höchstens, dass einer kommt, der alles übernimmt und dem Mix aus interessanten Kleinunternehmern ein Ende setzt. Wir wünschen uns natürlich, dass die Anwohnenden auch einmal zu uns herüberspazieren und von unserem Angebot profitieren. Erste Aufträge aus dem (Quellfrisch) haben wir jedenfalls schon. Hoffentlich bleiben der spezielle Groove des Areals und die freundschaftliche Stimmung erhalten, trotz der Weiterentwicklungen. Ich jedenfalls bin positiv eingestellt und habe von einem Eigentümer eine Wohnung im (Quellfrisch) gemietet. Daher wird das Gurten-Areal in allen drei Bereichen zu meinem Lebensmittelpunkt: Beruf, Wohnen und Freizeit.»





1

- 1. Abdoul Camara und Andres Huber, Antiquitätenschreinerei.
- 2. Michèle Zweifel und Daniel Reichenbach, Filmproduktion.
- 3. Richard Trachsel, Küchenbau.
- 4. Heinz Bracher, Arealwartung.



2



3



4



## VON WEISS BIS FARBIG

Simu kennt in Bern jeder. Oder besser: Man kennt sein Auto mit dem Schriftzug «Simu dr Maler», mit dem er durch die Stadt fährt. Das Hauptquartier von Simon «Simu» Joerins Malerei und Gipserei befindet sich seit 2006 auf dem Gurten-Areal im Haus 26 und in drei weiteren Gebäuden.

«Ich begann mit meiner Malerei-Gipserei bei Null, als ich 2006 auf dem Areal ein Räumchen erhielt. In den letzten acht Jahren ist mein Betrieb auf sechs Leute angewachsen, wir sind zweimal umgezogen. Jetzt nutzen wir Haus 26 und drei weitere Gebäude in der hinteren Zeile. Gerade vergrössern wir erneut, wir richten ein neues Büro und einen Showroom ein. Der Mietpreis stimmt, und man kann vieles selber machen, weil die Gewerberäume im Grundausbau vermietet werden. Das passt mir. Würde man diese Gebäude abreissen, dürfte man sie bestimmt nicht mehr so nah zur Felswand hin bauen. Die alten Häuser stehen zu lassen und sie nur minimal zu sanieren, ist also doppelt sinnvoll: für den Vermieter und für uns, die Gewerbler.

Grundsätzlich ist der Standort super. Von hier aus ist man schnell überall. Und ich wohne gleich um die Ecke in Wabern. Die Stimmung unter den Gewerblern im Areal ist zudem sehr gut. Man schaut aufeinander und hilft einander aus. Die meisten sind schon lange hier, man weiss, was der andere macht, und kann aufeinander zählen. Wir arbeiten zum Beispiel viel mit den Möbelschreibern Simu Berger und Ändu Huber zusammen. Wir streichen oder spritzen ihre Holzelemente, die sie jederzeit zu uns herüberbringen können.

Die Entwicklungen machen mir keine Angst. Auch vorher, als wir noch nicht wussten, was mit dem Gelände geschehen soll, machte ich mir nie Gedanken. Es war

vorher gut, es wird auch nachher gut sein. Für die heutigen Besitzer durften wir auf dem Areal schon recht viel machen. Ich hoffe, dass wir auch von den neuen Anwohnenden ein paar Aufträge erhalten – es gibt ja schliesslich 99 neue Wohnungen.

Was auch passieren wird, es wird sowieso cool – weil das hier das Gurten-Areal ist. Ändern würde ich nur die Regelung, dass Gewerberäume nur vermietet werden. Könnte ich unsere Räume kaufen, würde ich das sofort tun.»

1. Jürg Messerli, Möbel und Objekte.

2. Urs Rüedi, Beschriftungen.





1. Andreas Arnold, Bierbrauerei.
2. Andreas Wittwer, Baudienstleistungen.

folgende Doppelseite:  
Die Gewerbetreibenden im Areal.









## ERST PLANEN, DANN EINZIEHEN

**Raumplaner Res Wyss lernte das Gurten-Brauerei-Areal von Berufs wegen kennen – nun ist er im Areal zuhause. Er und seine Frau haben sich in der vordersten Zeile im neugebauten «Quellfrisch» eine Eigentumswohnung gekauft. Die Wohnung bietet den beiden nicht nur eine grossartige Aussicht auf Bern, sondern passt vor allem perfekt zum ihrem neuen Lebensabschnitt.**

«Ich kam zum ersten Mal in meiner Rolle als Raumplaner mit dem Gurten-Brauerei-Areal in Kontakt. GWJ Architektur hatte mein Unternehmen Panorama AG damit beauftragt, denn beide sind Mitglied beim Netzwerk für Architektur und Design AND. Im Gespräch mit allen Beteiligten erarbeiteten wir eine Zonenplanänderung, die nach der langen und mühsamen Vorgeschichte des Areals endlich zum Erfolg führte.

Nach der Erarbeitung des Zonenplans verlor ich das Projekt etwas aus den Augen. Auch als ich die von AND organisierte Projektausstellung besichtigte, verschwendete ich zunächst keinen Gedanken daran, dass das Areal für mich privat interessant werden könnte. Obwohl – es war ein wahnsinnig schöner Tag, und die Aussicht vom Areal auf die Stadt Bern und die Umgebung war grossartig.

Zuhause erzählt ich meiner Frau Sibylle davon. Bei ihr machte es, im Gegensatz zu mir, sofort «klick». Dazu muss ich sagen, dass wir uns zu dieser Zeit bezüglich unserer Wohnsituation neu orientieren wollten. Unsere Kinder sind erwachsen und waren ausgezogen. Wir waren nun auf der Suche nach einem passenden Zuhause für diesen neuen Lebensabschnitt.

Ich war ziemlich erstaunt, als wir uns nach den Eigentumswohnungen erkundigten und erfuhren, dass die meisten schon vergeben waren. Damals stand «Quellfrisch» ja noch gar nicht! Aber die Lage und vor allem der Ausblick sprachen halt einfach für sich. Wir hatten Glück, es war noch eine passende Eigentumswohnung und ein Disporaum frei. Im Frühling 2014 zogen wir schliesslich ein.

Die neue Wohnung ist kleiner als unser altes Zuhause, aber dafür sind wir jetzt dem Himmel viel näher, wie wir zu sagen pflegen. Der grossartige Ausblick und die wechselnden Wetterstimmungen machen den Umzug und der etwas weitere Weg in die Stadt mehr als wett. Da wir beim Innenausbau mitbestimmen konnten, fühlt sich die Wohnung wirklich nach unserem Zuhause an.

Zunächst hatten wir etwas Bedenken, dass das Gurten-Brauerei-Areal etwas «tötelig» wirken könnte, da es ja schon recht abgeschlossen ist. Wir wohnten ja jahrelang in der Innenstadt, in der Länggasse, und wir mögen es, wenn ein Quartier belebt ist. Das Areal ist jedoch gut gestartet: Hier wohnen nicht nur «Ü50er» wie wir, das Areal ist mit vielen Familien, Paaren, Singles und Pensionierten gut durchmischt. Wir pflegen einen guten Kontakt mit verschiedenen Bewohnern – und nicht nur mit jenen auf demselben Stockwerk. Zum Leben im Areal trägt auch viel bei, dass hier auch Gewerbe und Dienstleistungen angesiedelt sind. Neu gibt es da auch ein Pilates-Studio; bei diesem haben wir uns gleich mal angemeldet. Das Angebot und die Vielseitigkeit des Areals werden bestimmt noch weiter wachsen, wenn die alten Brauereigebäude wie der Grosse und Kleine Elefant später einmal renoviert und vermietet sind.

Ich finde, das Gurten-Brauerei-Areal ist wirklich gelungen. Einzig ein Gemeinschaftsraum fehlt – aber das lässt sich ja ändern. Und der Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Wohnraum ist ebenerdig etwas abrupt gestaltet. Ich denke, auch die manchmal etwas konfuse Verkehrssituation wird sich mit der Zeit einspielen. Ich lebe gerne im Gurten-Brauerei-Areal und bin gespannt darauf, wie sich mein neues Quartier weiterentwickeln wird.»



Wohnen im «Quellfrisch».





NEUBAU «QUELLFRISCH» UND AUSSENRÄUME

## ALT UND NEU VERBINDEN

---

Die neue Wohnüberbauung «Quellfrisch» gibt dem Gurten-Areal ein anderes Gesicht – und dank der Bewohner auch einen neuen Charakter. Verbindungen in die industrielle Vergangenheit schafft die Aussengestaltung.

---

Das Gurten-Areal ist aufgrund seiner Topografie und Nutzung horizontal stark gegliedert: Die Schichtung in eine hintere, mittlere und vordere Bauzeile prägt das Areal und war auch massgebend für den Entscheid des Entwicklerteams, wo man Gebäude erhalten und wo man neu bauen will. Schon 2008 zeigten nämlich Simulationen zum Schattenwurf, dass eine Wohnnutzung nur in der vorderen Zeile sinnvoll ist – also dort, wo sich einst der Bierfilter, die Vakuumanlage, die Fassfüllerei, die Fasswaschmaschine und der Lagerkeller befanden. Drei Architekturbüros wurden zu einem Studienauftrag für die Wohnüberbauung an der vorderen Arealante eingeladen. «Quellfrisch», ein Gemeinschaftsprojekt der beiden lokalen Architekturbüros «matti ragaz hitz architekten» und «w<sup>2</sup> Architekten», überzeugte die Jury am meisten.

Das neue Wohngebäude «Quellfrisch» zu einem Teil des Ganzen zu machen und trotz aller Modernität den Charakter des Gurten-Areals zu erhalten, war das oberste Ziel der Architekten. «Die Hauptgassen und Gebäude an der Hangkante über dem Bahnhof bestanden schon früher», erklärt Roland Hitz von «matti ragaz hitz architekten» aus dem Liebefeld. «Also war klar, dass wir mit unserem Gebäude ebenfalls an die Hangkante heranrücken und damit die traditionellen Arealstrukturen erhalten.» Dazu gehörte natürlich auch, das Wahrzeichen des Areals zur Geltung kommen zu lassen: den «Gurten-Bier»-Schriftzug am alten Sudhaus. Die geschossweise Abstufung des Baus von fünf Obergeschossen auf der Westseite zu zwei Obergeschossen auf der Ostseite stellt sicher, dass der Schriftzug noch immer weithin sichtbar über dem Areal prangt. Eine zweigeschossige Öffnung im hinteren Teil des lang gezogenen Baukörpers erlaubt zudem einen Blick hinter die «Quellfrisch»-Fassade auf den unteren Teil des Sudhauses; dadurch wird ein Bezug zwischen Areal und Umgebung hergestellt. «Das Sudhaus war der Grund, weshalb wir die Öffnung genau an diese Stelle setzten», so Hitz. Die Öffnung erfüllt zugleich die Forderung der Gemeinde, dass das Gurten-Areal gut mit den umliegenden Quartieren verbunden werden muss. In Zukunft kann das Areal vom Bahnhof aus über eine Treppe und die Öffnung im «Quellfrisch» erreicht werden.







Die Eingriffe ins Areal und die Verbindung von Alt und Neu beschäftigten auch die Landschaftsarchitekten, die mit der Gestaltung des Aussenraums beauftragt worden waren. Nach einem Studienauftrag erhielten «Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten» den Zuschlag. Rainer Zulauf erinnert sich: «Wir diskutierten die Frage nach der Identität des Orts sehr intensiv.» Das mache man zwar immer, aber beim Gurten-Areal sei es besonders wichtig gewesen, die Identität zu stärken oder Verschüttetes wieder hervorzuholen. «Unsere Befürchtung war, dass die Eingriffe zu einer Art Verflachung führen», sagt der Landschaftsarchitekt. «Und der «Grosse Elefant», das einzige verbliebene Brauerei-Gebäude in der vorderen Zeile, ist einfach ein Industriebau; er hat kein Gesicht, das mit der Bierbrauerei identifiziert werden kann.» Also machte sich «Schweingruber Zulauf» auf die Spurensuche.

«Ursprünglich wurde auf dem Areal Sandstein für Berns Häuser abgebaut», sagt Rainer Zulauf. «Davon zeugen heute noch die hohen Felswände. Dann folgte eine erste Umnutzung und die Phase der Bierproduktion.» Um darauf zu verweisen, würden bei der Umgebungsgestaltung zwei Elemente kombiniert: «Wir legen grosse Sandsteinblöcke ins Areal. Sie bilden kleine Aufenthaltsorte und schaffen Bezüge zwischen alten und neuen Gebäuden.» Das zweite Element sei der Hopfen, der auf die Brauereitradition verweise, die Steinblöcke überwuchere und eine grüne Patina bilde. «Wir wollten mit diesen Gestaltungselementen einen temporären, reversiblen Beitrag für eine neue Phase auf dem Areal leisten», sagt Rainer Zulauf. «Deshalb suchten wir auch nicht danach, wo wir überall noch einen Baum pflanzen können. Ein Baum steht in dreissig Jahren immer noch da, und niemand traut sich dann, ihn zu fällen. Steinblöcke kann man hingegen auch einmal entfernen oder verschieben.» Den industriellen Charakter des Areals unterstützten die Landschaftsarchitekten weiter, indem sie eine aufgehängte Abspannbeleuchtung statt Kandelaber wählten.

Zum industriellen Erbe des Orts gehört auch, dass Sonnenlicht hier einst keine Rolle spielte. Deshalb begleitete das Thema Schatten bereits in der Vergangenheit jeden, der auf dem Gurten-Areal Wohnungen bauen wollte. «Alle sagen immer, das Gurten-Areal sei ein Schattenloch, da wolle doch niemand wohnen!», bestätigt der Architekt Roland Hitz. Bereits während des Studienauftrags studierte man die Situation und simulierte den Schattenwurf. Nicht nur jenen der Gebäude

der hinteren beiden Zeilen auf das «Quellfrisch», sondern auch jenen des «Quellfrisch» auf Wabern. Form und Höhe des Gebäudes wurden so gewählt, dass das Dorf nicht beschattet wird, und für natürliches Licht für die Bewohnenden des neuen Gebäudes sorgen grosszügige Fensterfronten. Eine spezielle Herausforderung für die Architekten sei die Lichtsituation dennoch gewesen, hält Roland Hitz fest.

Die grossen Fenster bieten gegen Norden hin eine spektakuläre Aussicht auf die Stadt. Dieser Aussicht wegen hatten die Architekten ursprünglich vor, die Wohnungen komplett nach Norden auszurichten, mit den Wohnräumen auf der Nord- und den Nutzräumen auf der Südseite gegen die mittlere Zeile hin. «In dieser Hinsicht weicht das «Quellfrisch» vielleicht am stärksten vom damaligen Studienauftrag ab», sagt Christoph Wild von «w<sup>2</sup> Architekten». Denn die ursprünglich geplante Ausrichtung sei aus baugesetzlichen Gründen nicht machbar gewesen. So verlegte man sich auf das Konzept der Durchschusswohnungen mit geräumigen, flexibel gestaltbaren Wohn-/Koch-/Essbereichen, die je nach Wohnungstyp und Lage im Gebäude andere Ausblicke auf die Umgebung und das Gurten-Areal gewähren.

Der Wohnungsmix von «Quellfrisch» ist vielseitig: Unter den 99 Eigentumswohnungen finden sich sechs verschiedene Wohnungstypen von Standardausführungen über Duplex- bis hin zu Penthouse-Wohnungen. Hinzu kommen zwei Ateliers. Je nach Lage im Gebäude variieren Schnitt und Raumwirkung der Einheiten beträchtlich, was unter anderem mit der mehrfach leicht geknickten Fassade zusammenhängt. «Unser Ziel lautete, Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen und Wohnflächen im gehobeneren Segment für möglichst viele Ansprüche zu schaffen», sagt Architekt Christoph Wild. Eine bestimmte Zielgruppe wurde nicht anvisiert. Und so wohnen jetzt auch ganz unterschiedliche Menschen im Gurten-Areal – vom älteren Ehepaar über junge Singles bis zu Familien. Christoph Wild: «Das passt natürlich hervorragend zum bunten, lebendigen Gurten-Areal.»

Ein einmaliges Raumgefühl und viel Tageslicht bieten die Wohnungen am West- und Ostende des Baus. Die stirnseitige Lage erlaubte es den Architekten, die Wohnungen auf drei Seiten zu verglasen. Sonnenlicht durchflutet die hellen Räume fast unabhängig vom Sonnenstand. Rund um diese Wohnungen laufen auch Balkone oder Terrassen. Noch luxuriöser ausgestattet



- 1./2. Jede Wohnung bietet Ausblicke ins Areal und in die Region.
3. Das Ostende vom «Quellfrisch» mit Duplex-, Standard-, Loft- und Penthousewohnungen.





sind die 13 Penthouse-Wohnungen, die jeweils auf den obersten Gebäudeetagen angesiedelt sind: Ein rundum verglaster Innenhof zusätzlich zu den nördlichen und südlichen Balkonen macht es möglich, in völliger Privatsphäre unter freiem Himmel die Sonne zu genießen und gleichzeitig das Gefühl zu haben, zu Hause in den eigenen vier Wänden zu sein. Die meisten der anderen Wohnungen verfügen nord- und südseitig über Balkone oder im Fall der Duplex-Wohnungen über Loggien und Aussensitzplätze.

Die Tatsache, dass die verschiedenen Wohnungstypen unterschiedliche Bewohnerinnen und Bewohner mit vielfältigen Ansprüchen anziehen, stellte die Landschaftsarchitekten vor Herausforderungen. «Plant man auf der grünen Wiese eine Wohnüberbauung, stehen die verschiedenen Ansprüche an den Aussenraum hoch oben auf der Prioritätenliste», sagt Rainer Zulauf. Dann gebe es meist private Aussenräume und halböffentliche Bereiche: Bänke für alte Menschen, einen Spielplatz für Kinder und einen Platz für Jugendliche. «Mit den vorhandenen Strukturen war eine solche Struktur hier nicht möglich, und wir wollten eine solche Lösung auch nicht einfach aufpfropfen», sagt der Landschaftsarchitekt. «Leute, die im Gurten-Areal wohnen, schätzen wahrscheinlich diese Andersartigkeit, denn sie ist interessant.» «Schweiggruber Zulauf» erkannten aber, dass das Areal auch in der Horizontalen unterschiedliche Zonen aufweist und dass sich diese für unterschiedliche Ansprüche nutzen lassen. Der Ankunftsort und Kopf des Areals liegt beim Eingang der Gurten-Bahn. Dort gibt es vor allem Verkehrsflächen. Daran schliesst die Brauereizone an, zuhinterst liegt der schöne Garten. Rainer Zulauf: «Vorn haben wir mit den Sandsteinblöcken kleine Aufenthaltsräume geformt, die Spielmöglichkeiten haben wir im Garten konzentriert.» Auch wenn er nicht eingezäunt ist und der Verbindungsweg ins angrenzende Quartier daran vorbeiführt, wirkt dieser Garten privat. Hier können die Bewohner des «Quellfrisch» auch einmal ein Fest veranstalten – abseits des geschäftigen Treibens auf dem ehemaligen Brauerei-Areal.

Das «Quellfrisch» mit öffentlicher Terrasse und privaten Balkonen.





Moderne Architektur und historische  
Fassade stehen einander gegenüber,  
Einfaches trifft auf Luxuriöses.







Gurten-Bahn

Kleiner Elefant

Werkstätten

Oberer Hof

Fabrikantenvilla

Mittlere Zeile: Sudhaus und Ersatzneubau

Vordere Zeile: Neubau «Quellfrisch»

Grosser Elefant







## ANHANG

## ZEITTAFFEL

1994

Ortsplanung: Das Areal der Gurten-Brauerei wird der Arbeitszone A1 zugeteilt.

1996

Letztes Gurten-Bier; die Produktion wird nach Rheinfelden verlegt. Die Suche nach einer neuen Nutzung ist schwierig, das Areal bleibt ungenutzt.

Ende 1990er

Die Überbauungsordnung «Areal Gurten, Wabern» wird erarbeitet.

2003

Der Grosse Gemeinderat Köniz (Parlament) erlässt eine Überbauungsordnung: Vorgesehen ist hauptsächlich eine Arbeits- und Büronutzung.

2004

Die Areal-Besitzerin REG Real Estate Group wird von der PSP Swiss Property übernommen. Es werden keine Neunutzer gefunden.

2006

Erarbeitung der neuen Entwicklungsstrategie.  
Die Überbauungsordnung erweist sich als zu starr.

- Das kleinstrukturierte Areal ist für grosse Dienstleistungsflächen schwierig zu entwickeln;
- Die Konzeption 2003 ist nicht marktfähig.
- Ein höherer Wohnanteil als max. 20 Prozent ist nötig

2007

Die PSP ersucht den Könizer Gemeinderat um Flexibilisierung. Öffentliche Auflage; öffentliches Mitwirkungsverfahren Nutzungsplanung.

Ab Herbst 2007

Vermietung der hinteren Zeile nach leichter Renovation.

Herbst 2007 bis Frühling 2008

Studienauftrag vordere Zeile

Frühling 2008

Abstimmung über Änderung des Nutzungsplans:

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

– max. Nutzungsmass 38600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

– Wohnanteil 50–55 Prozent

– Höhenbeschränkung 595 m ü.M.

(einen Meter unterhalb des Malzsilos)

Frühling 2008 bis Frühling 2010

Vorprojekt und Bauprojekt mittlere und vordere Zeile

Frühjahr 2009

Studienauftrag Landschaftsarchitektur

Frühling 2010 bis Frühling 2011

Baubewilligungsverfahren Arealüberbauung

Herbst 2011

Baubeginn vordere Zeile

Herbst 2012 bis Frühling 2014

Baurealisierung mittlere Zeile

Ab Frühjahr 2014

Bezug vordere Zeile



## ANHANG

## ZAHLEN UND FAKTEN GURTEN-BRAUEREI-AREAL

## Gesamtarealfläche:

ca. 62000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 27000 m<sup>2</sup> bebaubar

## Realisierte Gesamtnutzfläche:

ca. 31000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche  
davon 50 Prozent für Wohnen und 50 Prozent für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

## Wohnüberbauung «Quellfrisch»:

99 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern, Lofts und Duplexwohnungen,  
2 Ateliers und 101 Einstellplätze

## Investitionsvolumen:

CHF 95 Mio. (exkl. Land)

## Öff. Verkehrsanbindung:

- BLS-Station Wabern
- Tramstation Gurten-Bahn der Tramlinie 9
- Gurten-Bahn-Station

## Besucher-Parkplätze:

Öff. Parkhaus der Gurten-Bahn

## Bauherrschaft:

PSP Swiss Property

## Vermarktung/Promotion:

graf.riedi ag/Privera AG, Bern (Verkauf «Quellfrisch»)  
visu'l AG, Bern (Promotion)

## Planerteams:

- GWJ ARCHITEKTEN AG, Bern  
(Projektentwicklung; Umnutzung und Gewerbeneubau «Mittlere Zeile»)
- Itten+Brechtbühl AG, Bern (Infrastruktur)
- matti ragaz hitz architekten ag mit w<sup>2</sup> Architekten AG, Liebefeld-Bern  
(Wohnungsneubau «Quellfrisch»)
- Schweingruber Zulauf, Zürich (Landschaftsarchitektur)

## Realisation:

Steiner AG, Bern (Wohnungsneubau Quellfrisch)

## ANHANG

## LITERATUR UND QUELLEN

Die nicht mehr gebrauchte Schweiz, Hochparterre-Sonderheft,  
Verlag Hochparterre, Zürich 1996

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und Bundesamt für  
Umwelt (BAFU):  
Die brach liegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen  
von Agglomerationen, Bern 2004

Roman Züst, Tibor Joanelly, Reto Westermann:  
waiting lands – Strategien für Industriebrachen, Niggli-Verlag,  
Sulgen 2008

Marc Angst, Philipp Klaus, Richard Wolff et al.:  
zone\*imaginaire – Zwischennutzungen in Industriearealen,  
vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, Zürich 2010

Bundesamt für Raumentwicklung Wüest & Partner:  
Die Brachen der Schweiz, Reporting 2008, Bern 2008



## DANK

**GWJ**ARCHITEKTUR

**PRIVERA**  
Mehr als Immobilien

**p|s|p**  
Swiss Property

**STEINER**  
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

**visu**<sup>e</sup>

weiter:

Gartenmann Engineering

Gemeinde Köniz

ingenta ag

Itten + Brechbühl AG

matti ragaz hitz architekten ag

Panorama AG für Raumplanung

stebler glashaus ag

w<sup>2</sup> Architekten AG

Ein Entwicklungsprojekt wie jenes im Gurten-Brauerei-Areal kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten konstruktiv und respektvoll zusammenarbeiten. Von dieser Zusammenarbeit zeugt auch dieses Buch, das ohne die Unterstützung unserer Partner nicht hätte realisiert werden können. Die Publikation ist Zeuge der Geschichte und Transformation des Gurten-Brauerei-Areals und kann als Richtschnur für Arealentwicklungsprojekte dienen.

## IMPRESSUM

Spuren suchen – Netze spannen – Räume formen:  
Das Gurten-Brauerei-Areal

Herausgeber:  
AND Netzwerk für Architektur und Design-Prozesse;  
Pascal Froidevaux und Donat Senn  
PSP Swiss Property; Christoph Sättler

Redaktion:  
Textbüro Leutenegger, [www.dertexter.ch](http://www.dertexter.ch)

Texte:  
Kreative Prozesse der Aneignung: Niklas Naehrig  
Industriebrachen als Lehrstücke der Komplexität: Caspar Schärer  
Alles Historische: Marius Leutenegger  
Netzwerke bedingen Vertrauen: Norbert Thom  
Die kollektive Intelligenz des Netzwerks:  
Benjamin Gyga und Marius Leutenegger  
Vier Themenfelder: Angelus Eisinger  
Perspektiven aus der hinteren Zeile: Franziska Freiermuth  
Potenziale erkennen – und nutzen/Alt und Neu verbinden:  
Benjamin Gyga und Erik Brühlmann  
Schritte im Umnutzungsprozess und Prozessbeschrieb 1 bis 7: Donat Senn  
Pascal Froidevaux und Christoph Sättler

Fotos:  
Roger Frei: Seiten 14, 15, 23, 82 bis 99, 102 bis 117, 126, 127, 135  
Peter Studer: Seiten 27 bis 29, 45  
Rob Lewis Photography: Seiten 69, 77, 81, 129 bis 131  
Caspar Martig: Seiten 100/101, 160, 161, 163  
Werner Tschan: Seiten 148/149  
Thomas Zwyssig: Seiten 126, 132, 133, 137 bis 139, 142, 143, 145 bis 147, 152, 153, 156, 164

Gestaltung:  
visu'l, Agentur für Identity und Kommunikation, [www.visu-l.ch](http://www.visu-l.ch)

Druck:  
Merkur Druck AG, [www.merkurdruck.ch](http://www.merkurdruck.ch)

ISBN: 978-3-905817-65-2

© 2015 AND



## BILDLEGENDEN BILDERTEIL

1. Baugrube vordere Zeile, Neubau «Quellfrisch»
2. Sudhaus aus dem Jahre 1890, Aufstockung 1957, Rückbau und Ersatzneubau in der mittleren Zeile
3. «Grosser Elefant»: Flaschenabfüllanlage aus dem Jahre 1973
4. «Grosser Elefant»: Gewerberaum der ehemaligen Abfüllanlage
5. Gewerbegasse: Einblick in die hintere Zeile, Ladenbetriebe und Werkstätten
6. Oberer Hof: Ateliers, Galerie und Werkstätten
7. Oberer Hof: ehemaliger Sandsteinbruch, heute mit Werkstätten und Kleinbrauerei
8. Oberer Hof: Antiquitätenschreinerei
9. Fabrikantenvilla am Ostende vom Areal
10. Aussicht ins Areal aus einer Wohnung im «Quellfrisch»
11. Vordere Zeile: Neubau «Quellfrisch»
12. Vordere Zeile: «Quellfrisch» mit Stadtbezug im Erdgeschoss
13. Mittlere Zeile: Saniertes Sudhaus und Ersatzneubau der mittleren Zeile
14. Sudhaus nach der Sanierung
15. Mittlere Zeile: Innenraum Ersatzneubau
16. Innenraum der sanierten, kleinen Flaschenabfüllerei
17. Zugang zum Areal: Hintere, mittlere und vordere Zeile
18. Blick vom Bahnhof Wabern: Neubau «Quellfrisch» in der vorderen Zeile