

**Aus der Branche**

**Bremsspuren, Boom und frühe Weichenstellung**

dst. · Auf dem Immobilienmarkt wird es eine Korrektur geben, und sie wird eine Bremsspur in den Bankbilanzen hinterlassen. Zu diesem Schluss kommt die **KPMG** in einer am letzten Dienstag vorgestellten Studie zum **Hypothekengeschäft in der Schweiz**. Trotz Anzeichen einer Überhitzung in einzelnen Regionen könne man nicht von Krise sprechen, sagen die Autoren der Studie.

Eine kleine Bremsspur in der Bilanz hat die **Raiffeisen-Gruppe**. Der im Hypothekengeschäft zuletzt sehr aktive Bankenverbund entschädigt Kunden im Raum Winterthur, die beim Konkurs des Generalunternehmers **«Baum Haus Architektur»** zu Schaden gekommen sind. Raiffeisen verspricht den Bauherren und Handwerkern «unkompliziert und kulant» entgegenzukommen. Der Schaden bei Hausbesitzern und Handwerkern wird auf rund 10 Millionen Franken geschätzt.

Die **Bauwirtschaft** freut sich über volle Auftragsbücher. Vor allem der Wohnbau in der Schweiz boomt. Die Unternehmen schöpfen derzeit ihre Kapazitäten voll aus. Bis ins erste Quartal 2012 dürfte die Bautätigkeit auf dem derzeit hohen Niveau bleiben, glaubt die **Credit Suisse** (CS), die den von ihr berechneten **Bauindex** nachgeführt hat.

**Wohnen und Pendeln:** «Wo lebt sich's am günstigsten?», fragten sich die Ökonomen der CS und geben Antworten in einer neuen **Studie** zum verfügbaren Einkommen in der Schweiz.

80 Prozent der **Liegenschaftskosten** fallen für den laufenden Betrieb und Unterhalt an. Der Blick auf Neben- und Bewirtschaftungskosten ist deshalb für Eigentümer und Nutzer eines Gebäudes besonders relevant. Niemand kennt diesen Aufwand besser als die **Facility-Manager** (FM). Vertreter der Zunft trafen sich letzte Woche im Rahmen der «Schweizer Immobiliensprache» im Kongresshaus Zürich. **Peter Gallmann** vom FM-Spezialisten **Mibag** plädierte dafür, die Weichen bereits bei der Planung und beim Bau einer Liegenschaft zu stellen, um die Nutzungskosten tief zu halten.

Die ZKB verliert ihren profilierten Immobilien-Ökonomen. **Marco Salvi**, der seit zwei Jahren den Bereich Kredit- und Immobilienrisiko-Analysen leitet, wechselt im Sommer zum Think-Tank der Wirtschaft **Avenir Suisse**. Der Wechsel ist auch inhaltlicher Natur: Salvi wird dort andere Themen als Immobilien bearbeiten.

Neuer Verkaufsleiter der **Andermatt Swiss Alps AG** wird **Jürg Maurer**. Der vom Softwarekonzern Oracle zur Projektgesellschaft geholte Betriebswirt leitet das interne Verkaufsteam und die 45 Maklerfirmen, die im In- und Ausland die Objekte vermarkten sollen.



Ein neues Quartier am Rand der Stadt Bern: Projektskizze der Initianten.

BAUART ARCHITEKTEN UND PLANER, BERN

**Projekt im Fokus**

**In Bern wird gross gedacht**

Die «Waldstadt Bremer» als Vision gegen Zersiedelung und Pendlerströme

Bern platzt aus allen Nähten. Wohnraum ist knapp und eher teuer, Bauland rar. Wer in Stadtnähe bauen will, damit die Pendlerströme aus der Agglomeration nicht weiter anschwellen, braucht ungewöhnliche Ideen. Zum Beispiel die Rodung eines ganzen Waldstücks.

Im Norden Berns, anschliessend ans Uni-Quartier Länggasse, sollen Wohnraum und Arbeitsplätze für je 6000 bis 8000 Menschen entstehen. Die «Waldstadt Bremer», erdacht vom Büro Bauart, würde eine Fläche von 43 Hektaren beanspruchen. 42 Hektaren sind Wald. Was wie ein schlechter Witz klingt, weil der Wald in der Schweiz als unbedingt schützenswert gilt, stösst in Bern auf offene Ohren. 2005 wurde die Idee präsentiert, demnächst erhält die Stadt eine Machbarkeitsstudie ausgehändigt. Geht es nach den Architekten, kommt das Projekt bis 2015 vors Stimmvolk.

**Stadtpark über der Autobahn**

Bis dahin gibt es viele Hürden zu überwinden, das grösste Hindernis ist die Waldrodung. Peter Jakob, der Projektleiter bei Bauart, sagt: «Wir sind auf jenen Teil des Waldes aufmerksam geworden, weil es sich nicht um einen klassischen Erholungswald handelt und weil der Streifen wegen der fehlenden Verbindung zum Hauptwald von ökologisch geringerer Bedeutung ist.» Mit dem Bau der Autobahn 1 in den siebziger Jahren wurde der Abschnitt quasi vom grossen Rest des Bremgartenwaldes abgetrennt. Nur zwei Fussgängersteige und eine befahrbare Brücke verbinden die Teile miteinander. Mit der

«Waldstadt» wollen die Planer der Zersiedelung entgegentreten, die Länggasse erweitern und das Quartier attraktiver mit dem Wald verbinden. Das Autobahnteilstück soll überdacht und darauf ein Stadtpark errichtet werden.

Wohl hat das Projekt in der Öffentlichkeit nur eine Chance, wenn es der Alternative gegenübergestellt wird. Die wäre: den benötigten Wohnraum wie bisher in der Agglomeration schaffen – auf Kosten grüner Wiesen und mit der Folge, dass der Pendlerverkehr weiter ansteigt. Jakob sagt: «Wir müssen nachweisen, dass unser Vorschlag nachhaltiger ist. Gebaut wird sowieso.»

Dass eine gute Kommunikation unerlässlich dafür ist, haben er und seine Mitstreiter früh gemerkt. Der Internetauftritt der «Waldstadt» informiert umfassend und offen, ein Beirat begleitet die Arbeit kritisch. Dafür und für den Förderverein konnten namhafte Mitglieder gewonnen werden. Das Projekt wird gut präsentiert, gegen Schlagworte wie «Vision» und «Modellcharakter» kann auf den ersten Blick niemand etwas haben. Trotzdem wird der Vorschlag in Fachkreisen kontrovers diskutiert. Gian-Marco Jenatsch, Verantwortlicher für Planung und Städtebau im Büro Stauer & Hasler, sagt: «Die Beziehung von Stadt und Wald muss präziser geklärt werden. Ein klares Nebeneinander wie im Länggassquartier ist eine enorme Qualität. Nur so lassen sich die Charakteristiken beider Räume herauschälen.» Er befürchtet, dass die «Waldstadt» das Gegenteil anstrebt. Nämlich die Durchmischung

von Stadt und Wald. Der Name des Grossprojekts deutet darauf hin.

Jakob räumt ein, dass er und sein Team oft über die Bezeichnung des Projekts diskutiert haben. Die «Waldstadt» sei nicht per se als Stadt im Wald zu verstehen – vielmehr würden drei Lösungen diskutiert. Erstens eine klassische Fortführung der Strukturen des Länggassquartiers, zweitens die Variante mit Öffnungen im Wald und tendenziell hohen Gebäuden und drittens ein Mittelding.

**17-stöckiges Hochhaus in Köniz**

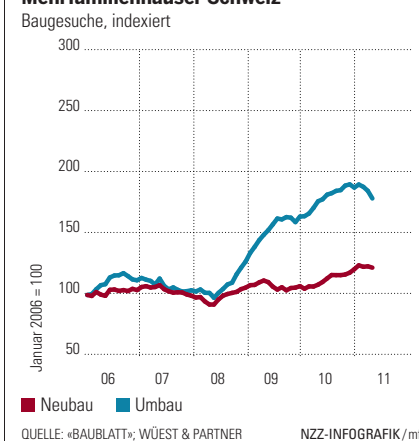
Um zu erahnen, wie viel Geduld und Zeit ein Projekt dieser Dimension erfordert, muss vom Norden Berns nur ein Blick in die entgegengesetzte Richtung geworfen werden. Dort, auf dem seit 40 Jahren brachliegenden Bächteleacker in der Gemeinde Köniz, will der Investor Hans Widmer mit 90 Millionen Franken eine Überbauung mit 200 Wohnungen errichten. Das Volk hat dem Projekt zugestimmt, doch das letzte Wort ist nicht gesprochen. Vor allem am 17-stöckigen Hochhaus scheiden sich die Geister. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts über eine hängige Einsprache wird nicht vor Ende Jahr erwartet. Widmer hatte 2009 betont, dass er das Vorhaben nicht ohne Hochhaus umsetze. Die Architekten des Büros «mld» in Biel haben die Arbeit am Projekt vorderhand eingestellt.

Christof Gertsch

Wo endet die Stadt? Ausstellung im Kornhaus Bern, 27. 5. bis 26. 6., Eintritt frei. www.kornhausforum.ch

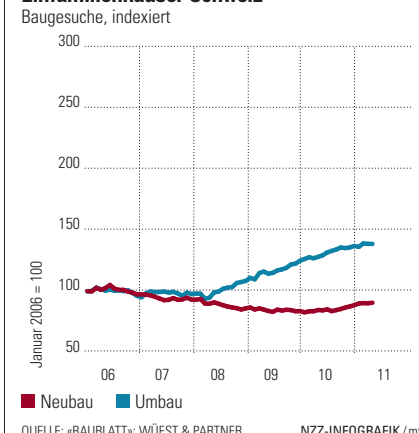
**Baukonjunktur Schweiz und Bern**

**Mehrfamilienhäuser Schweiz**



QUELLE: «BAUBLATT»; WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK/mfe.

**Einfamilienhäuser Schweiz**



QUELLE: «BAUBLATT»; WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK/mfe.

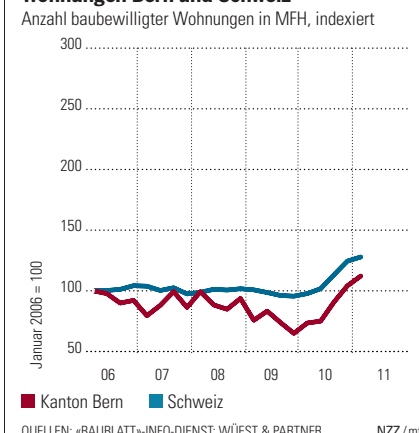
ANZEIGE



www.location.ch  
+41 44 225 95 00

Ihr weltweiter Experte & Partner für Einzelhandelsimmobilien und Ladenflächen an 1A Lagen.

**Wohnungen Bern und Schweiz**



QUELLEN: «BAUBLATT»+INFO-DIENST; WÜEST & PARTNER NZZ/mfe.



*Ihr Haus  
verkaufen so wie damals Ihr erstes.*

*Einfach.*

