

**Zeitschrift:** Mitteilungsblatt / Berner Heimatschutz  
**Herausgeber:** Berner Heimatschutz, Regionalgruppe Bern  
**Band:** - (1989)

**Artikel:** Siedlungserneuerung  
**Autor:** Hettich, Urs / Rupp, Marco / Schneeberger, Katrin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-844277>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Siedlungserneuerung

Siedlungserneuerung, Siedlungsentwicklung nach innen, Wiedergutmachung - das sind nur einige von vielen neuen Begriffen, von denen zur Zeit so häufig die Rede ist. Die Themen, die damit angeschnitten werden, sind jedoch langfristig von Bedeutung. Urs Hettich, der Kantonsbau-meister, griff das Thema an unserer letzten Hauptversammlung auf. Eine gekürzte Fassung ist untenstehend abgedruckt. Der Beitrag von Marco Rupp, Obmann der Regionalgruppe, wurde für das Heft Information 2/89 des Raumplanungsamts des Kantons Bern geschrieben; das Thema wird abgegrenzt und mögliche Zeile definiert. Der Artikel von Katrin Schneeberger versucht demgegenüber Begriff und Ziele anhand konkreter Beispiele auszuleuchten.

### NICHTBAUEN - UMBAUEN - NEUBAUEN

**Was wir bauen, soll uns nützen.** Schneller eine eigene Wohnung, mehr Platz im Büro, Sporthallen, Mobilität, Gewinn aus der Bauerei, alles leisten wir uns!

Innerhalb von nur 10 Jahren entstanden 18 % mehr Wohnungen, nahm die Fläche für den Verkehr um 25 % zu, verdoppelte sich die Zahl der Ärzte, erhöhte sich der Personalbestand in den Spitäler um mehr als das Doppelte - all das brauchte Bauwerke.

59 % der Wohnungen wurden nach dem Krieg erstellt. Der Kanton hat seit 1954 seinen Gebäudebestand von 880 auf 1480 Gebäude erhöht. Die Bevölkerung aber nahm nur um 1,5 % zu, ab 1993 wird sie sogar abnehmen.

Den Nutzen haben wir gehabt. Vom Schaden sprechen wir nicht.

In der Region Bern-Nordost überbaute unsere Generation gleichviel Land wie alle unsere Vorgänger zusammen. 18 % des Kulturlandes haben wir in dieser Gegend seit 1951 umgewandelt: alle 15 Stunden die Fläche eines Fußballfeldes. Trotz Energiegesetz und Einsatz von Alternativenergien steigt der Energieverbrauch jährlich; trotz Luftreinhalteverordnung wird Bauschutt notstandsmässig unter freiem Himmel verbrannt, weil die Kehrichtverbrennungsanlagen nicht mehr schlucken, was das Bauwesen füttert. Kies wird knapp. 53 % des Transportgewichtes auf Schweizer Straßen verdanken wir der Bautätigkeit. Das Baugewerbe aber wächst munter um 4 % jährlich.

### Wir reden nur von der Investition, nicht von den Folgekosten.

Wir vergessen, dass der Betrieb eines Gebäudes innert 7 Jahren gleichviel Geld verschlingt wie seine Erstellung. Wenn wir regelmässig weiterinvestieren und das Gebaute auch betreiben wollen, benötigen wir in 15 Jahren 30mal mehr Geld als heute.

Gleichzeitig senken wir die Steuern, der Anteil alter Leute nimmt zu. Die Hypothekaverschuldung des Schweizers, gemessen am Bruttosozialprodukt, stieg von 70 % (1974) auf 110 % im Jahre 1987.

### Wer nach uns kommt, hat Pech gehabt?

Ich will antreten, wo immer sich die Möglichkeit bietet:

- Der Nutzer muss in seinen Ansprüchen zurückstecken.
- Der Gebäudebesitzer muss seine Liegenschaften dichter nutzen; dann kann er sich leisten, sie zu verbessern. Abbruch zerstört vorhandene Werte, belastet die Umwelt, entwurzelt die Menschen. Reparatur verbesert, wertet auf, hält lebendig.
- Der Gesetzgeber muss sich auf die Grundsätze zurückbesinnen, die Reglementierungsdichte senken, neuen Lösungen bessere Chancen geben.
- Die Geldanleger müssen begreifen, dass Bauen mehr als nur Investieren bedeutet, dass sichere Geldanlagen nicht nur in Neubauten möglich sind, dass ein Immobilienkollaps im Bereich des Möglichen liegt (noch fliessen von den Zinsen der zweiten Säule 30 % in den Hochbau, davon 80 % in Neubauten).
- Die Bauherren müssen den Fachleuten klare Ziele vorgeben: Nutzungsneutrale Grundrisse, gute Gestaltung, hochwertige Materialien und sorgfältige Ausführung machen Bauten langlebig, verringern die Amortisationskosten. Ein gutes Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche senkt sowohl Bau- wie Betriebskosten. Die Vorgabe eines realistischen Kostenziels und genügende Planungszeit beeinflussen das Kosten-Nutzen-Verhältnis günstig. Wettbewerbsartiges Vorgehen bei der Planung ermöglicht frühzeitige Lösungsmöglichkeiten.
- Planer, Architekten, Fachingenieure müssen vernetzt zu denken beginnen, ihre Arbeit aufeinander abstimmen. Der Schwerpunkt ist vom Konsum der Umwelt und technischen Kraftakten auf das Zusammenspiel der Kräfte zu verlegen: Material darf wieder durch Intelligenz ersetzt werden. Baubegrünung, Trennsysteme beim Wasser, Reduktion versiegelter Flächen, Alternativenergien, Wärmerückgewinnung sind mehr als leere Stichworte. Bei der Wahl von Baumaterialien soll man den Primärenergiebedarf berücksichtigen (PVC 20-40 Kwh/m<sup>3</sup>; Holz 3-10 Kwh/m<sup>3</sup>); Erneuerbarkeit und Entsorgungen sind in die Überlegungen einzubeziehen. Lebensdauer und Aufrüstbarkeit müssen zum Vergebungskriterium werden. Bauteile unterschiedlicher Lebensdauer sind nicht fest miteinander zu verbinden. Schadstoffemissionen (Formaldehyd, Treibgase) gilt es zu verhindern.

- Die Unternehmer müssen ihr Leistungsangebot anpassen, Alternativen offerieren. Materialkreisläufe sind zu schliessen, Bauschutt muss sortiert werden. Temporäre Geldverdiener sind wieder durch Fachleute mit Interesse an der Arbeit zu ersetzen.

Bausubstanz erneuert sich nur alle 25 Jahre; es bleibt uns nicht viel Zeit, gemachte Fehler zu korrigieren. Wir dürfen unseren Kindern nicht den Handlungsspielraum stehlen, nicht egoistisch unsere Umwelt konsumieren. Nur wenn wir auf Unnötiges verzichten, werden wir uns lebenswichtige Korrekturen leisten können. Lesen Sie "Siedlungsökologie, Grundlagen für die Praxis", ein Buch, welches die Bundesämter für Energiewirtschaft, Konjunkturfragen, Raumplanung, Umweltschutz und Wohnungswesen 1988 herausgegeben haben. Sie werden anschliessend nicht mehr sagen können, Sie hätten nicht gewusst.

Urs Hettich

### SIEDLUNGSERNEUERUNG HERAUSFORDERUNG – UEBERFORDERUNG?

#### Ein Blick auf die Geschichte

Der Prozess der Siedlungserneuerung ist nicht neu. So stehen z. B. in den im Mittelalter entstandenen Städten des Kantons Bern vielerorts die zweite oder dritte Generation von Häusern. In der Altstadt von Bern steht sogar auf ca. 80% der Fläche nicht mehr die ursprüngliche Bausubstanz. Das Gesicht der unteren Altstadt ist denn – obwohl im Grundriss in ein mittelalterliches Masssystem eingepasst – ein barockes. Siedlungserneuerung und -entwicklung, auch historische, ist in der Regel Ausdruck wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Blüte.

Aus heutiger Sicht beurteilen wir die über Jahrhunderte gewachsenen historischen Siedlungen als harmonisch und schön, und Neubauten darin sind umstritten. Weshalb gelingt es uns nicht, diese Siedlungen auch in der heutigen Zeit weiterzuentwickeln und zu erneuern? Ist historische Siedlungserneuerung nicht gleich neuzeitlicher Siedlungserneuerung? Nicht das Verwenden von neuzeitlichen Materialien wie Stahl, Glas oder Beton in historischen Siedlungen ist an sich problematisch, sondern das Missachten der historischen Ordnungs- und Gestaltungsprinzipien wie Gebäudevolumen, Gebäudestellung oder Fassadengliederung.

#### Siedlungserneuerung – Schlagwort oder Chance?

Siedlungserneuerung darf nicht zum modischen Schlagwort verkommen. Der Begriff muss zu einem neuen Verständnis im Umgang mit dem Raum im allgemeinen und mit unseren Siedlungen im speziellen führen.

Siedlungserneuerung ist nicht:

- eine generelle und pauschale Heraufsetzung der Ausnützungsziffer,
- eine Urbanisierung des ländlichen Raumes,
- eine neue City für alle ländlichen Gemeinden,
- eine Erneuerung der Bewohner.

Seien wir ehrlich: Siedlungserneuerung findet ohnehin statt. "Motor" der inneren Erneuerung der Siedlung ist die Neubewertung des Bodens bezüglich seiner klein- und grossräumigen Standortgunst. Ist dieser unterbewertet und besteht an jenem Ort ein Nachfrageüberhang, so ergibt sich ein Baudruck, der – sofern die planerischen und baurechtlichen Bestimmungen dies zulassen – zu einer Erneuerung mit einer Nutzungsintensivierung führt. Eine Nutzungsintensivierung ist deshalb die Regel, weil damit die durch die bevorzugte Lage entstandenen (Boden-)Mehrkosten abgedeckt werden können und müssen.

Die Chance der Siedlungserneuerung liegt darin, laufende Mechanismen und Entwicklungstendenzen des Marktes mit den öffentlichen Anliegen der Raumplanung zu verknüpfen. Die gemeinsamen Anliegen von Markt und Staat sind hervorzustreichen und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

### Ziele der Siedlungserneuerung

Weniger Grossüberbauungen (wie z.B. die Planung für den HB-Südwest in Zürich) werden über Erfolg oder Misserfolg der Siedlungserneuerung entscheiden, sondern eine Summe von Massnahmen, die auf die örtliche und historische Situation Rücksicht nehmen. Wenn es uns z. B. gelingt, die mehrheitlich aus 3-Zimmer-Wohnungen bestehenden Boom-Siedlungen der sechziger Jahre den heutigen Bedürfnissen (grössere oder kleinere Wohnungen) anzupassen, den Verkehr in unseren Wohnquartieren flächenhaft zu beruhigen, brachliegende oder unternutzte Flächen an zentralen Lagen besser zu nutzen, so haben wir schon viel erreicht.

Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

- Durch die Siedlungserneuerung soll unübbauter Boden gespart werden (Beitrag zur haushälterischen Nutzung des Bodens).
- Durch eine Entwicklung nach innen soll gesamthaft gesehen unsere Umwelt (Energie, Luft, Lärm) geschont werden.
- Eine innere Erneuerung soll lebenswerte Siedlungen schaffen und erhalten.
- Wertvolle Bausubstanz und bauliche Strukturen sollen in die Siedlungserneuerung einbezogen werden, wertvolle Bausubstanz bleiben und den heutigen Bedürfnissen - unter Wahrung der architekturhistorischen Grundsätze - angepasst werden.

### Siedlungserneuerung - eine Ueberforderung?

Siedlungen sind Ausdruck einer gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Inwertsetzung. Akzeptiert man diese These, so anerkennt man gleichzeitig, dass heute architektonische und bauliche Leistungen wie die Altstadt von Bern nicht mehr "von selbst" entstehen. Heute sind andere Voraussetzungen notwendig:

- Bauwirtschaft, Investoren und Bauherren müssen anerkennen, dass der Begriff Freiheit auch den Begriff Verantwortung gegenüber dem Allgemeinwohl, den Lebensgrundlagen und gegenüber künftigen Generationen (was heute geplant wird, steht mindestens für 4 bis 5 Generationen) umfasst.
- Es ist die Aufgabe des Staates, der Regionen und der Gemeinden, in der heutigen Zeit der politischen Handlungsunfähigkeit wieder Handlungsspielräume zu schaffen. Voraussetzung dafür ist eine aktive (und nicht

administrierende) Rolle der Verwaltung, die Erarbeitung von übergeordneten Entwicklungszielen, das Erreichen eines Konsenses zwischen Betroffenen und Beteiligten sowie der gezielte Abbau der Regelungsdichte.

- Eine Auseinandersetzung in der Gesellschaft (Parteien, Ortsvereinen, Fachverbänden, Schulen u. a.) mit dem Thema Siedlungserneuerung ist die Voraussetzung, um für diesen Prozess Verständnis, Kompetenz und Zustimmung zu erlangen.

Leider (aber nicht unbegründet) haben wir heute im Baurecht eine hohe Regelungsdichte. Verhindern ist heute einfacher als Realisieren. Allerdings ist es kein echtes Verhindern; die Projekte werden anderswo, anders oder später doch realisiert. Was bleibt, sind Kosten, Aufwand und ein allseitig unbefriedigendes Resultat. Gefragt ist demnach ein situationsgerechtes, kreatives und die Betroffenen einbeziehendes Handeln.

Marco Rupp

### SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN – SIEDLUNGSERNEUERUNG

Wer kennt sie nicht, die Merkmale betreffend des Kulturlandverbrauchs in der Schweiz: Pro Minute fallen der Überbauung 1 m<sup>2</sup> Kulturland zum Opfer, alle 16 Stunden ein Fußballfeld (im Kanton Bern), pro Jahr die Fläche des Kantons Uri und – eine Trendänderung ist nicht in Sicht.

Sollte die Entwicklung anhalten, wird man schon bald von der Grossstadt Schweiz mit Erholungsgebieten und Naturparks zwischen den Stadtteilen Zürich und Bern – letzteres oft Zürich-West genannt – sprechen. Dannzumal wird man nicht mehr zwischen Stadt und Land unterscheiden können.

So ganz zu überzeugen vermag die Idee der Grossstadt Schweiz allerdings nicht; denn hielte das bisherige exponentielle Wachstum der Siedlungsfläche an, dauerte es nur noch etwa 200 Jahre, bis die gesamten, heute noch vorhandenen Fruchtfolgeflächen im schweizerischen Mittelland überbaut wären. Wo würde man sich dann in der Grossstadt erholen?

Kulturlandverluste, Verluste von naturnahen Landschaften und eine weitergehende Zersiedlung werden nicht mehr ohne weiteres hingenommen; haushälterischer Umgang mit dem Boden, Siedlungsentwicklung nach innen, intensive statt expansive Entwicklung – so lautet heute die Devise; oder wie es Rudolf Schilling, Architekturnpublizist, formuliert:

1. "Du sollst nur noch im Gebauten bauen"
2. "Du sollst das Gebaute verbessern, wenn du in ihm baust."

Boden besser nutzen, verdichtet bauen – dies ist die erste von drei Boden-Sparmassnahmen, die von den Verfassern in "Bauland-Dynamik" (Nationales Forschungsprogramm [NFP] Boden, Heft 23) gefordert wird. Dass es dabei nicht um generelle und pauschale Massnahmen geht wie z. B. die Abschaffung der Ausnützungsziffer, darin sind sich die Experten einig.

Qualitative Ansprüche müssen bei der Siedlungserneuerung nach Rudolf Schilling in Zukunft ein besonders grosses Gewicht erlangen, wenn er sich im Untertitel zu seinem Buch "Rückbau und Wiedergutmachung" die Frage stellt: Was tun mit dem gebauten Kram?

#### Ziele der Siedlungserneuerung

Vier Ziele gilt es zu erreichen, die im Folgenden mit Beispielen illustriert werden:

1. Durch eine Siedlungserneuerung soll (unüberbauter) Boden gespart werden (Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden).



Bern, Löchligut, Skizze: Aarplan

Verdichtung einer Einfamilienhaussiedlung mit den Zielen:

- Kompaktes Hügelkuppen-Konzept ergänzen
- Dorfähnlichen Siedlungscharakter bewahren

2. Durch eine Entwicklung nach innen soll unsere Umwelt (Energie, Luft, Lärm) geschont werden.



Münsingen, Bahnhof, Foto: Katrin Schneeberger

Zonen mit gemischter Nutzung und Anschluss an den öffentlichen Verkehr entlasten die Umwelt insofern, als die Mobilität verringert werden kann. Es handelt sich um eine Veränderung der Siedlungsstruktur (multi- statt monofunktional).

3. Eine innere Erneuerung soll lebenswerte Siedlungen schaffen und erhalten.



Thun, Bälliz, Foto: Katrin Schneeberger

Die Schaffung eines Fussgängerbereiches bedeutet eine qualitative Aufwertung des Strassenraumes nicht nur für die Fussgänger, sondern auch für die angrenzenden Nutzungsarten (Wohnen, Dienstleistung).

4. Erhaltenswerte Bausubstanz soll in die Siedlungserneuerung einbezogen werden, wertvolle Bausubstanz bleiben und den heutigen Bedürfnissen - unter Wahrung der architekturhistorischen Grundsätze - angepasst werden.



Ittigen, Papiermühle, sogenanntes Stufengebäude der Worbla AG vor der Umnutzung und Restaurierung, Foto: Kantonale Denkmalpflege 1985

Zeugen unserer Vergangenheit, die für eine bestimmte Epoche bedeutend waren, müssen als solche erhalten und weiter genutzt werden können.

#### Bedeutung des Begriffs der Siedlungserneuerung

Die Beispiele zeigen, dass der Begriff Siedlungserneuerung verschiedene Ebenen umfasst:

1. **Erneuerung am Bau:** Renovieren, Restaurieren, Sanieren, Abbrechen und Neubauen (s. Bsp. 1/4)
2. **Erneuerung des Wohn- und Arbeitsumfeldes:** qualitative Aufwertung von Strassen, Plätzen, öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen (s. Bsp. 3).
3. **Erneuerung der Siedlungsordnung:** Diese Ebene spricht die Standortqualitäten, die innere Organisation, die Erschliessung und Ausstattung, die Zentrum - Umland - Beziehungen und die grossräumige Siedlungsstruktur an (s. Bsp. 2).

Es ist leicht verständlich, dass sich die Siedlungserneuerung auf der Ebene "Bau" und "Wohn- und Arbeitsumfeld" noch relativ leicht realisieren lässt.

Erneuerung der Siedlungsordnung hingegen erfordert einen Wertewandel in der Gesellschaft, ein Umdenken breiter Kreise der Bevölkerung. Monofunktionale Räume und Pendlerströme müssten möglichst vermieden werden. An ihre Stelle treten weitgehend selbst funktionierende, sich positiv ergänzende Räume.

Beispiele grosser spektakulärer "Würfe" auf dem Gebiet Siedlungserneuerung sind heute noch selten. Einzelne gute aber leider auch schlechte Beispiele finden sich in nächster Nähe.

Den Blick vom Neubau auf der grünen Wiese zur kreativen und phantasievollen Umwandlung des bereits Gebauten wenden, darum geht es in der Zukunft: Siedlungserneuerung als wahre Herausforderung!

Katrin Schneeberger