

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Band: 4 (1947)
Heft: 4

Artikel: Sanierungsprojekt des Quartiers Altenberg in Bern
Autor: Krebs, Werner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783819>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 09.11.2024

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

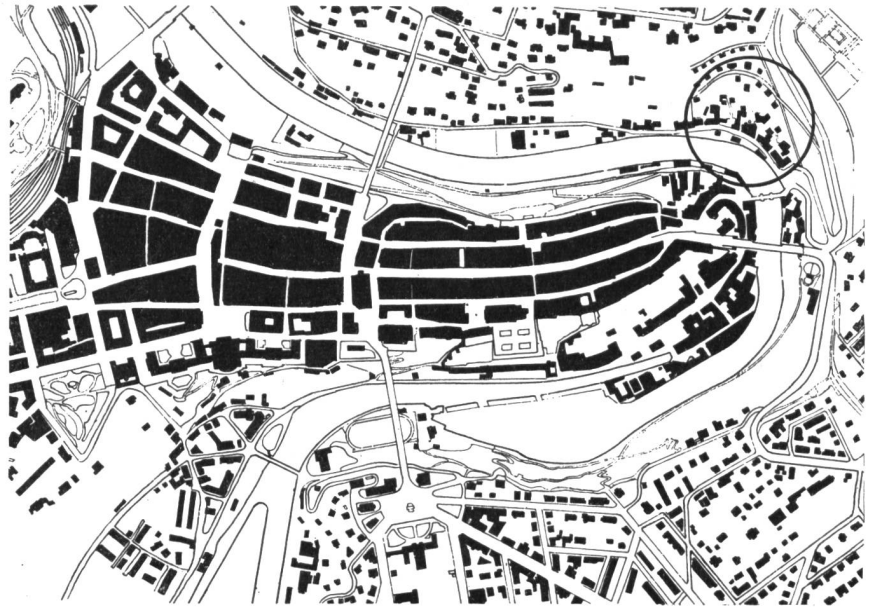


Abb. 1. Stadtplan von Bern mit Bezeichnung des Quartiers Altenberg (s. Kreis).

Werner Krebs

Sanierungsprojekt des Quartiers Altenberg in Bern

Im Jahre 1944 erhielten die Architekten Werner Krebs BSA SIA, W. Allenbach SIA vom Stadtplanungsamt Bern den Auftrag, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplaner E. Strasser ein Sanierungsprojekt für das Altenbergquartier auszuarbeiten.

Es handelte sich dabei nicht um eine Altstadt-sanierung im Sinne der Erhaltung wertvoller historischer Bauten und einer Anpassung an dieselben, sondern um eine Sanierung durch Neubebauung mit Berücksichtigung bestehender Bauten ohne besondern architektonischen Wert.

Die Neubauten konnten daher in neuzeitlicher Haltung und richtiger Orientierung projektiert werden und hatten sich nur maßstäblich an die auf der andern Seite liegenden Altstadt anzupassen.

1. Bestehender Zustand

Das Altenbergquartier liegt nicht im eigentlichen Altstadtgebiet, sondern auf dem rechten Aareufer im Anschluss daran.

Am Fusse des Hanges gelegen, der sich von der Höhe des Rosengartens zur Aare senkt, weist das ganze Gebiet eine windgeschützte, günstige Südlage auf. Dabei bietet sich eine reizvolle Sicht auf die Altstadt und die Aarebrücken (Abb. 6 und 7). Das Quartier steht durch die beiden Nydeckbrücken in naher Verbindung mit der Innenstadt.

Im Laufe der Zeit ist die Gegend stark und willkürlich überbaut worden. Wohnbauten, Werkstätten und Garagen, Stallungen und Lagerschuppen stehen planlos nebeneinander. Dabei zeigt sich in dieser zufälligen Bebauungsweise eine schlechte Ausnützung des günstigen Geländes.

Die Wohnverhältnisse sind zum grössten Teil mangelhaft. Viele der ältern Häuser weisen einen schlechten baulichen Zustand auf. Die Räume sind ungünstig besonnt oder dürftig belichtet. Teilweise sind ungenügende sanitäre Anlagen vorhanden, so dass z. B. in einigen Häusern eine Klosetanlage für mehrere Familien dienen muss.

Diese Zustände rechtfertigen den Gedanken einer Sanierung des ganzen Gebietes. Hingegen ist wenn möglich zu berücksichtigen, dass die Häuser Altenbergstrasse Nr. 6, 28, 40 und 44 belassen werden können. Der Abbruch dieser neuern grösseren Bauten sollte vermieden werden.

Heute befinden sich im Sanierungsgebiet drei bedeutendere Gewerbebetriebe: eine Fuhrhaltereier, eine Schreinerei, eine Autoreparatur-Werkstätte und ein Restaurant. Die Lage ist für diese Geschäfte günstig und bei einer Projektierung muss darauf geachtet werden, dass diese Gewerbe im Quartier erhalten werden.

2. Sanierungsprojekt

Der Sanierungsplan fusst auf der Grundlage, dass alle Bauten, ausser Altenbergstrasse Nr. 6, 28, 40 und 44, die erhalten werden sollen, abgebrochen werden.

Da das Gebiet eine sehr günstige klimatische Lage aufweist, sollte die Gegend in erster Linie für Wohnzwecke benützt werden. Das Projekt sieht vor, das Gelände durch eine neue Strasse (keine Durchgangsstrasse) zu erschliessen. Zwischen dieser neuen Strasse und der Altenbergstrasse wird eine Querbebauung, und an der Hangseite der projektierten Strasse eine Längsbebauung vorgeschlagen.

Diese Situation ergibt für das ganze Quartier eine günstige Besonnungs- und Aussichtslage. Dabei wird erreicht, dass der ganze Grünhang des Aare-Einschnittes durchgehend bis an die Aare erhalten wird.

Die zu erhaltenden bestehenden Häuser fügen sich organisch in die vorgeschlagene Bebauung ein.

Die Dachformen dieser Häuser, die teilweise sehr schlecht sind, sollten allerdings im Rahmen der Sanierung umgebaut werden, da diese Dächer, von der Höhe der Inner-Altstadt betrachtet, ein hässliches Bild ergeben.

Der Sanierungsentwurf ergibt in den projektierten Wohnbauten folgende Wohnungszahlen:

34 3-Zimmer-Wohnungen
49 2-Zimmer-Wohnungen
3 1-Zimmer-Wohnungen
<hr/>
Total also 86 Wohnungen.

(In diesen Zahlen sind die Wohnungen in den Häusern, die nicht abgebrochen werden, nicht einbezogen.)

Im Gegensatz dazu weisen die Häuser, die zum Abbruch vorgesehen sind, total 63 Wohnungen auf.

Die nachfolgende approximative Zusammenstellung, basiert auf die Baupreise des Jahres 1944, ergibt die nachfolgende Rendite.

Das Resultat der finanziellen Berechnungen zeigt, dass eine Sanierung ohne Hilfe der Behörden, beziehungsweise der Öffentlichkeit, wahrscheinlich nicht durchgeführt werden kann.

Approximative Rentabilitätsberechnung

Angenommene Mietzinse: Häuser 1—11 3-Z.-Wohnung Fr. 1440.—, 2-Z.-Wohnung Fr. 1080.—
Häuser 12—17 3-Z.-Wohnung Fr. 1850.—, 2-Z.-Wohnung Fr. 1500.—
1-Z.-Wohnung Fr. 840.—

	Mietzinse Fr.	Erstellungskosten inkl. Land Fr.	Rendite %
1. Doppelhaus 1			
Erdgeschoss Geschäftsräume	3 600		
1., 2., 3. Stock: 3 Wg à 3 Z + 3 Wg à 2 Z	7 560		
Geschäftstrakte und Werkhof	5 400		
	<hr/>		
	16 560	305 200	5,4
2. Doppelhaus 2			
3 Wohnungen à 3 Z + 3 Wohnungen à 2 Z	7 560	169 900	4,5
3. Doppelhaus 3			
3 Wohnungen à 3 Z + 3 Wohnungen à 2 Z	7 560	178 200	4,2
4. Doppelhaus 4			
3 Wohnungen à 3 Z + 3 Wohnungen à 2 Z	7 560	180 000	4,2
5. Doppelhaus 5			
3 Wohnungen à 3 Z + 3 Wohnungen à 2 Z	7 560	193 300	3,9
6. Doppelhaus 6			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	5 040		
Werkstätte und Lagerplatz	6 000		
	<hr/>		
	11 040	291 200	4
7. Doppelhaus 7			
6 Wohnungen à 2 Z	6 480	147 400	4,5
8. Doppelhaus 8			
6 Wohnungen à 2 Z	6 480	155 400	4,2
9. Doppelhaus 9			
3 Wohnungen à 2 Z + 3 Wohnungen à 1 Z	5 740	135 900	4,2
10. Doppelhaus 10			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	5 040		
Erdgeschoss und Werkstätte	2 000		
	<hr/>		
	7 040	155 200	4,5
11. Doppelhaus 11			
3 Wohnungen à 3 Z + 3 Wohnungen à 2 Z	7 560		
Erdgeschoss und Werkstätte	2 000		
	<hr/>		
	9 560	187 600	5,1
12. Doppelhaus 12			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	130 800	5,1
13. Doppelhaus 13			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	135 200	5
14. Doppelhaus 14			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	149 900	4,5
15. Doppelhaus 15			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	143 800	4,7
16. Doppelhaus 16			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	162 900	4
17. Doppelhaus 17			
2 Wohnungen à 3 Z + 2 Wohnungen à 2 Z	6 700	127 400	5,2

3. Sonderbauvorschriften

Die Realisierung des Projektes soll von den verschiedenen Grundbesitzern aus eigener Initiative durchgeführt werden. Zu diesem Zwecke haben die Architekten die nachstehenden besonderen Bauvorschriften in Ergänzung der bestehenden gesetzlichen Grundlagen festgelegt:

Art. 1. *Wirkungsbereich:* Plan und Sonderbauvorschriften finden Anwendung auf das Sanierungsgebiet Altenberg, begrenzt von der Altenbergstrasse, der Lerberstrasse, dem Klösterlistutz und der Ostgrenze der Salembsitzung.

Art. 2. *Bauklasse:* Das ganze Sanierungsgebiet wird der Bauklasse V (3 Stockwerke ohne Dachausbau) zugewiesen. Gewerbebetriebe sind zulässig, wie dies in den Planunterlagen festgelegt ist.

Art. 3. *Geschosszahl und Gebäudehöhe:* Es sind Gebäude und Gebäudeblöcke mit drei Vollgeschossen, d. h. eine Höhe von 8,40 m von OK. Erdgeschossboden bis OK. Estrichboden zulässig.

Dabei ist für die Lage des Erdgeschossbodens, im Verhältnis zum Gelände, die Planunterlage massgebend.

Ein Ausbau des Dachraumes ist nicht zulässig.

Art. 4. *Gebäude- und Grenzabstände:* Entsprechend den Gegebenheiten des Sanierungsgebietes mit den zu belassenden Häusern, sind alle Gebäude- und Grenzabstände dem aufgestellten Situationsplan für die Sanierung zu entnehmen.

Art. 5. *Stellung der Baublöcke:* Entsprechend den Gegebenheiten des Sanierungsgebietes sind die Stellungen der Gebäude dem aufgestellten Situationsplan zu entnehmen.

Art. 6. *Gestaltung der Gebäude:* Die Bauten müssen in ihrer Gesamterscheinung und in den Einzelheiten die Einheitlichkeit des ganzen Gebietes wahren. Damit dies erreicht wird, sind für die äussere Erscheinung der Häuser durchwegs gleiche Materialien zu verwenden. Die Farbgebung muss eine ästhetisch befriedigende Lösung bringen und es ist dafür beim städtischen Bauinspektorat eine Bewilligung einzuholen.

Dächer: Es sind im ganzen Sanierungsgebiet nur einfache Satteldächer (Giebedächer), mit einer Sparrenneigung von 30° a. T., zulässig. Dachaufbauten irgendwelcher Art sind nicht statthaft.

Art. 7. *Unterkellerungen:* Die Wohnräume und Arbeitslokale müssen unterkellert, oder mit einer Isolierung gegen Bodenfeuchtigkeit und Wärmeverlust geschützt sein.

Die Höhenlage des Kellerbodens im Verhältnis zum Gelände ist den Planunterlagen zu entnehmen.

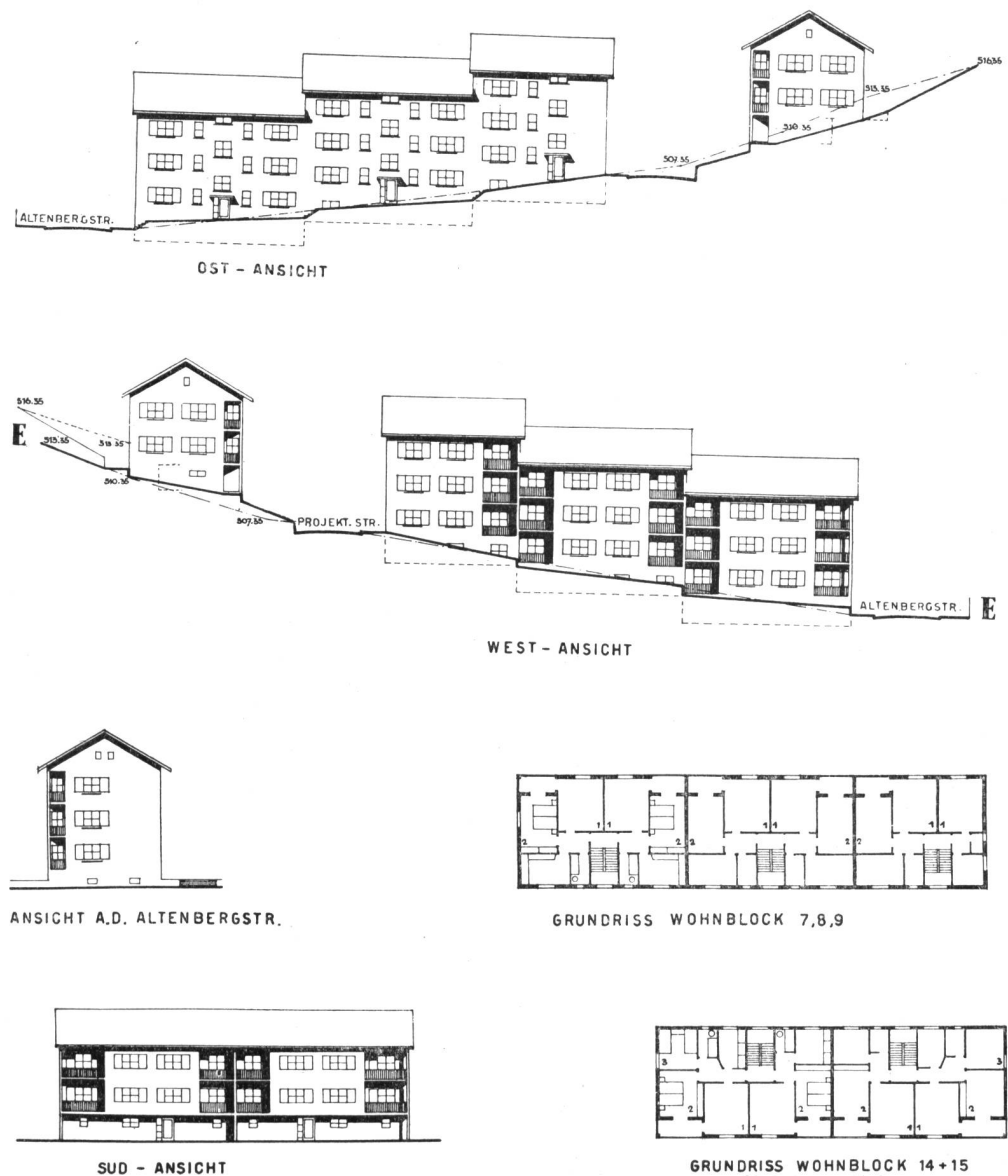


Abb. 2.
Beispiele von Fassaden und Grundrissen aus dem Sanierungsprojekt des Quartiers Altenberg.

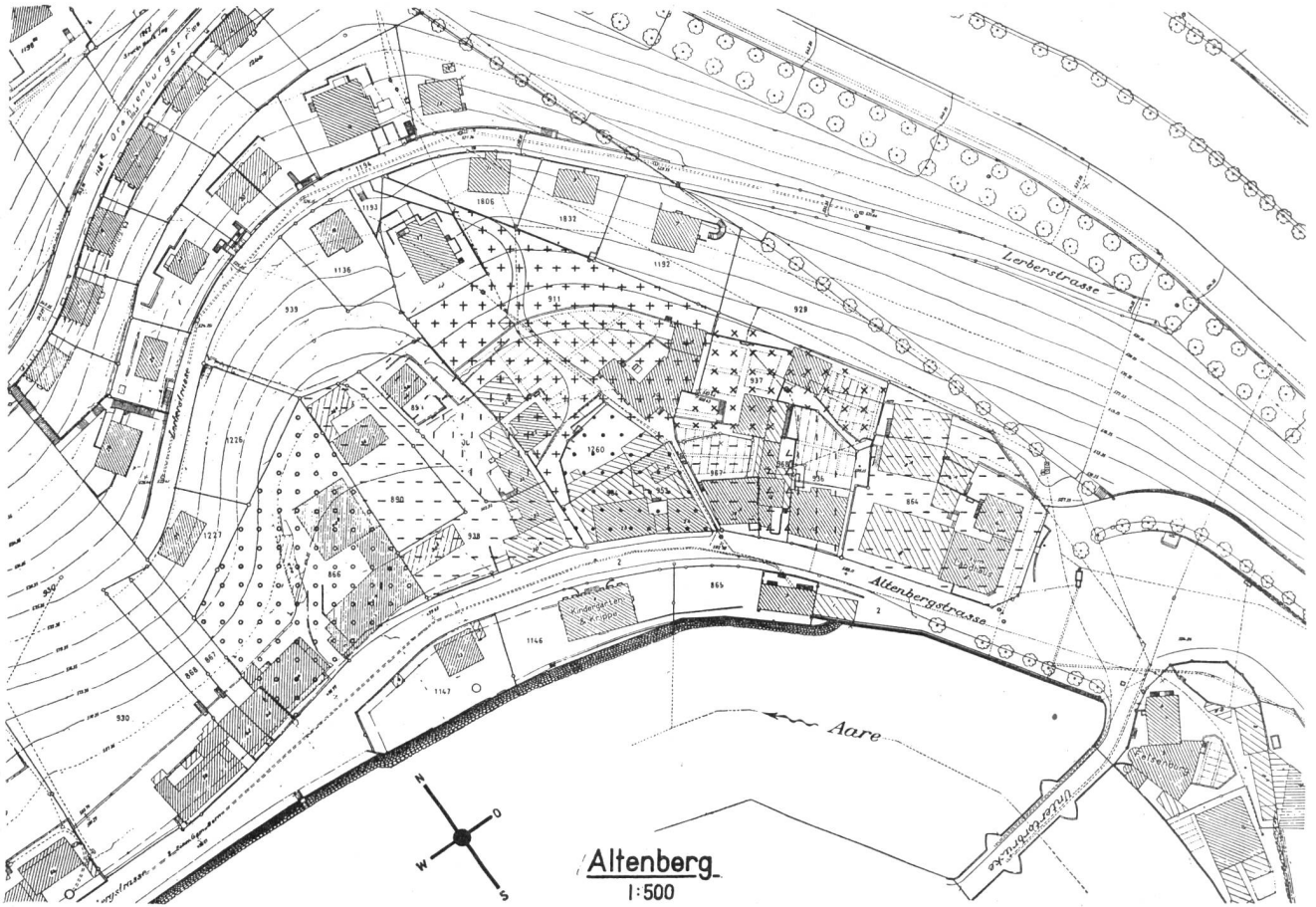


Abb. 3. Sanierungsprojekt Altenberg, Bern. Heutige Besitzverhältnisse.

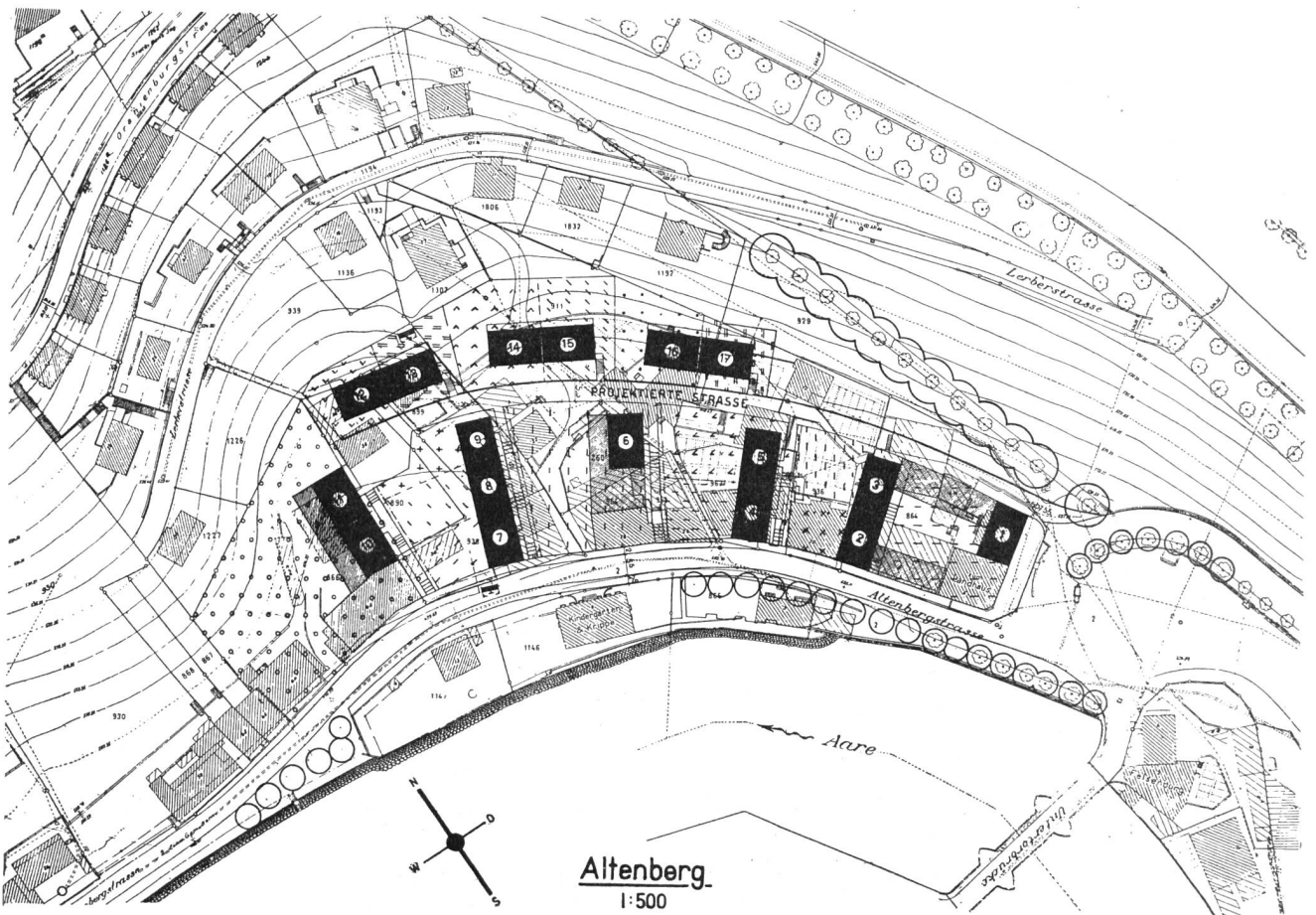


Abb. 4. Sanierungsprojekt Altenberg, Bern. Besitzverhältnisse nach der Sanierung.

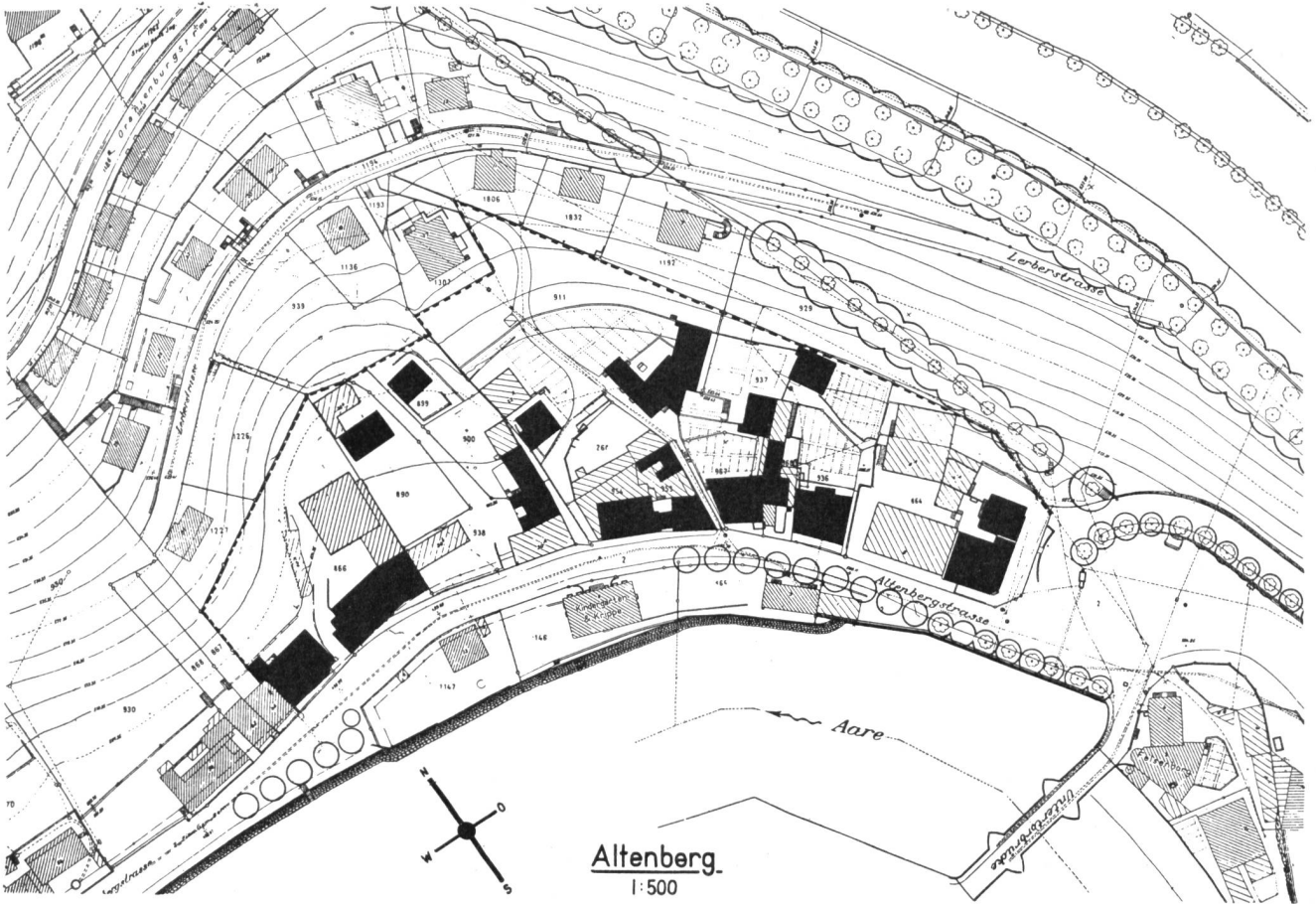


Abb. 5. Sanierungsprojekt Altenberg, Bern. Heutige Ueberbauung.

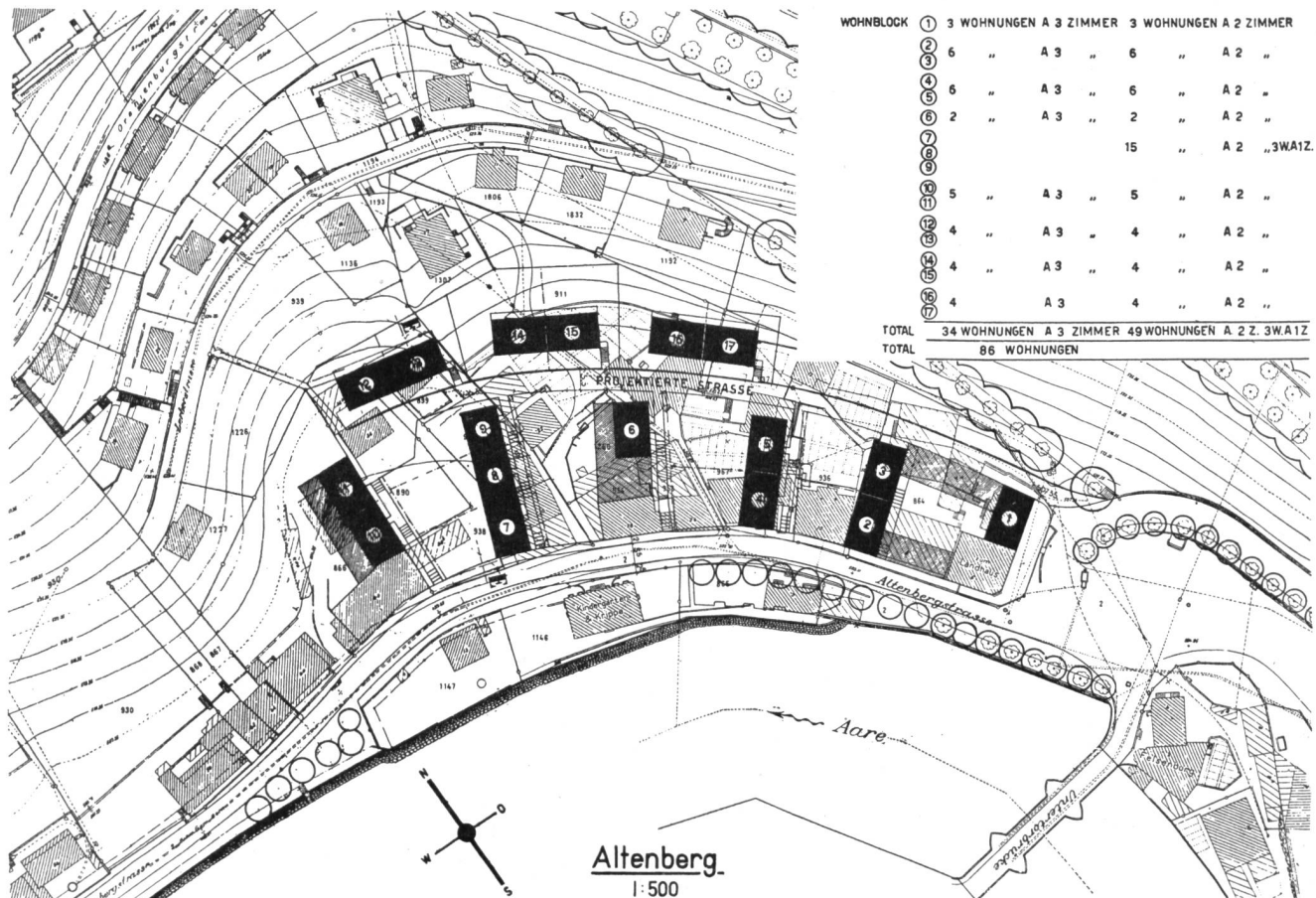


Abb. 6. Sanierungsprojekt Altenberg, Bern. Projektierte Ueberbauung.



Abb. 7. Blick auf das Altenberg-Quartier von Osten her mit Berner Altstadt im Hintergrund.

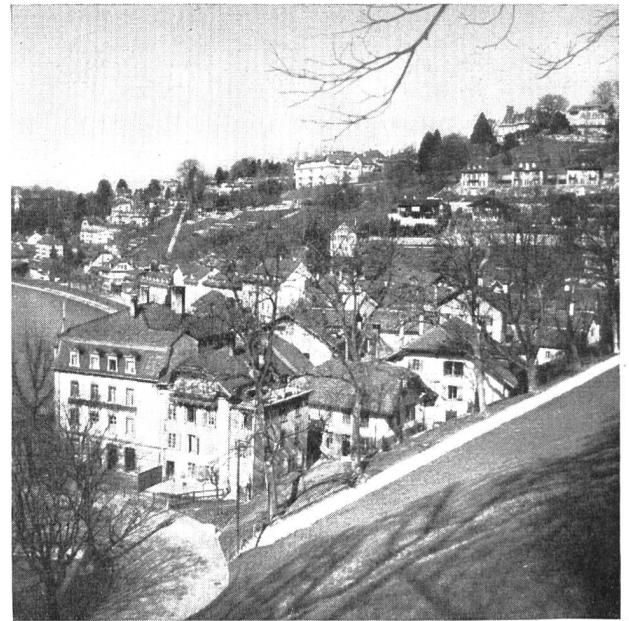


Abb. 8. Blick auf den Altenberg-Hang von Südosten aus gesehen.

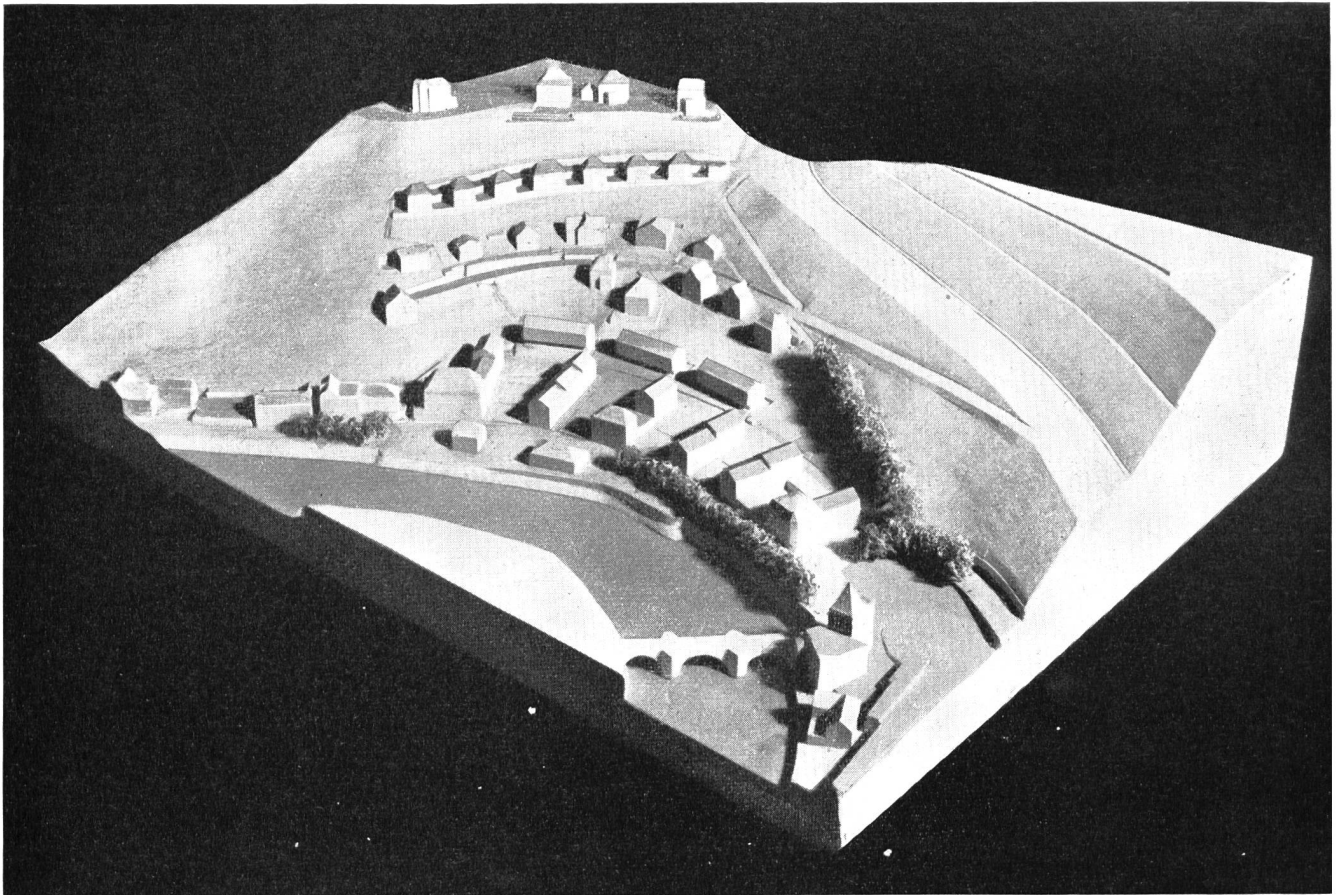


Abb. 9. Modellaufnahme des Projektes der Architekten Werner Krebs und W. Allenbach, Bern.