Berner
Fachhochschule

Menschen, Orte, Vernetzung, Identitäten, Krisen, Stadtlabore, Wohnen ohne Miete und mehr

Die forschenden Praktiker*innen in Architektur und Immobilien 02

▸ Architektur, Holz und Bau

INHALT

Fachbeitrag
Stadtlabor Biel/Bienne — 04

Fachbeitrag
Stadt- und Arealentwicklung in Bern — 06

CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung
Kambly Trubschachen — 08

MAS Real Estate
Der Lock-in-Effekt im Schweizer Mietwohnungsmarkt — 11

MAS Real Estate
Dekarbonisierung – Potenziale in der Bestandssanierung — 13

Fachbeitrag
Perspektivenwechsel: Sabbatical — 16

Forschung: Areal
Reallabor Webergut in Zollikofen — 19

Fachbeitrag
Optimierung der Steuerbarkeit von Immobilienportfolios — 20

Bachelorarbeit Wirtschaft
Effekte durch Krisen — 22

Fachbeitrag
Wohnen in der Schweiz –
zwischen Zufriedenheit und Vertrauenskrise — 24

Fachbeitrag
Nachhaltige Investitionen — 26

Forschung: Areal
Kolloquium: Nachhaltige Arealentwicklung — 27

Fachbeitrag
Die «Anstadt» im Berner Marziliquartier — 29

Fachbeitrag
Einem Ort Identität geben — 30

Dies ist eine Publikation der Berner Fachhochschule aus dem Departement Architektur, Holz und Bau AHB: Zentrum Weiterbildung.
Das Heft «Die forschenden Praktiker*innen in Architektur und Immobilien» sammelt Beiträge von klugen Köpfen der BFH. Wir verkürzen die wissenschaftliche Leistung und fassen die Texte zusammen. Keiner der Texte wird einer wissenschaftlichen Prüfung standhalten, da auch die Literaturverzeichnisse weggelassen wurden. Wir bitten hier um Nachsicht. Die Originaltexte in voller Länge werden durch die Verfasser*innen aber gerne per E-mail versendet.

Impressum 2025 | BFH-AHB; Zentrum für Weiterbildung Hrsg. **Verantwortlich für Inhalt und Material:** Prof. Dr. Boris Szélpal, Professor für Architektur und Urbane Transformation, boris.szelpal@bfh.ch; **Koordination:** Nicole Bärtschiger; **Grafik und Design:** Bureau Ronald Studer, Visuelle Gestaltung, Solothurn; Sandra Messer Grafik und Typografie, Solothurn; **Korrektorat:** textatelier.ch GmbH, Biel; **Druck:** Ast & Fischer AG, Wabern

In Zeiten, da die Welt von Krisen erschüttert wird, müssen wir uns fundamental neu besinnen, wie wir leben, bauen und wohnen. Dieses Heft wagt einen Blick auf Menschen, Orte und Räume, die in unserer Gesellschaft oft übersehen werden – auf solche, die nach herkömmlichem Verständnis kein offensichtliches Entwicklungspotenzial haben. Auf Menschen, die im Hintergrund arbeiten und/oder stille Arbeit mit grosser Wirkung machen. Auf Menschen, die neue Wege und neue Prozesse in Architektur und Immobilien beschreiten.

Wir erkunden die wahre Identität von Räumen, die nicht durch Kapital, Profit und ausgefallene Bilder definiert werden, sondern durch die Menschen, die sie beleben. Unsere Autor*innen und das Stadtlabor Biel – ein Reallabor der Forschung und des BFH-Studiengangs Master Architektur – untersuchen Arealentwicklungen fernab von spekulativen Interessen und fragen: Wie können wir Wohnraum schaffen, der Menschen nicht zu Mietknechten macht? Welche Strategien ermöglichen ein Leben in Gemeinschaft mit geringen Kosten, aber reicher Vernetzung?

Die hier präsentierten Gedanken, Studien, Forschungsarbeiten und Bedarfsplanungen orientieren sich an der Praxis. Sie zeigen auf, dass wahrhaft nachhaltige Kosten jene sind, die wir uns leisten können.

In einer Zeit, in der Krisen uns lehren, dass unser bisheriges System fragil ist, laden wir ein zu einem neuen Denken über Räume, Orte und die Art, wie wir sie gestalten – nicht als Waren, sondern als Heimat mit Identität.

Grosser Dank den Autor*innen für ihre Arbeit und das unermüdliche Forschen für lebenswerte Wohnräume.

Herzlicher Gruss und gute Lektüre!

Boris Szélpal

Dr. Boris Szélpal
Dr. Boris Szélpal arbeitet als Professor für Architektur und Urbane Transformation und war bis Ende Juli 2025 zehn Jahre als Studienleiter des MAS Real Estate engagiert und bleibt Leiter des CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung an der Berner Fachhochschule. Seine integrale Arbeitsweise verbindet die verschiedenen Disziplinen der Architektur mit denen der Immobilienwirtschaft. Boris Szélpal handelt in seiner Praxis und seiner Forschung nach dem Credo «gute Baukultur für mehr Lebensqualität!».

Stadtlabor Biel/Bienne

Auf der Suche nach neuen Wegen in der Stadtentwicklung: Das Stadtlabor Biel/Bienne zeigt, wie im Dialog zwischen Wissenschaft, Praxis und Gesellschaft Experimentierräume für urbane Transformationsprozesse entstehen können.

Stadtentwicklung zwischen Vision und Wirklichkeit

Es ist einer dieser typischen Stadtentwicklungsdiskussionen: Ein neues Quartier soll entstehen, die Anwohnenden sind besorgt, Interessengruppen opponieren, die Stadt verspricht Transparenz und die Investor*innen folgen ihrer eigenen Logik. Am Ende gibt es oft viel Unzufriedenheit, oder die Projekte scheitern sogar ganz. Planungsverfahren laufen meist nach festen Mustern ab: Bedarf, Ausschreibung, Wettbewerb, Realisierungsprojekt. Das Stadtlabor Biel/Bienne wagt einen anderen Ansatz: experimentell, offen, dialogbasiert.

Die Idee hinter dem Stadtlabor

Die Berner Fachhochschule BFH ist laufend auf der Suche nach Experimentierräumen für Lehre und Forschung, mit realen Aufgabenstellungen und in enger Verbindung zur Praxis. Im Stadtlabor hat die BFH die Ansprüche dieses didaktisch-akademischen Konzepts verwirklicht. Es verbindet Forschungsfelder der Architektur und Stadtentwicklung unmittelbar mit der ortsspezifischen Praxis und positioniert sich aktiv im Dialog mit Akteur*innen und Nutzenden. Das Stadtlabor ist Teil der Stadt, Testraum und Experimentierfeld zugleich. In einem vernetzten, urbanen Kontext wird analysiert, debattiert, entworfen und reflektiert. Es ist ein Reallabor, das es ermöglicht, räumliche und sozial-ökologische Transformationsprozesse systematisch zu erkennen und zu erforschen.

Gleichzeitig streben lokale Fach- und Interessenverbände in der Region Biel danach, nicht erst im Rahmen formaler Mitwirkungsverfahren ihre Stellungnahmen abgeben zu können, sondern bereits in frühen Phasen und fortlaufend in die Planungsprozesse involviert zu werden. Ihr Ziel ist eine aktivere Rolle in der lokalen Stadtentwicklung, um ihre Fachbeiträge frühzeitig einzubringen, zu diskutieren und Planungen konstruktiv mitzugestalten. Das Stadtlabor greift diese Anliegen auf und stellt den Aushandlungsprozess ins Zentrum. Anstatt sich auf klassische, rekursiv geprägte Einspracheverfahren zu beschränken, wird von Anfang an eine proaktive, dialogische Zusammenarbeit gefördert. Diese unmittelbare Einbindung ermöglicht es, Missverständnisse zu vermeiden, Konflikte frühzeitig auszuräumen und tragfähige Lösungen zu entwickeln.

In dieser interdisziplinären Melange entstand das Stadtlabor Biel/Bienne auf Initiative der Bieler Berufs- und Interessenverbände, der Stadt Biel/Bienne und der BFH. So entwickelte sich ein Raum für offenen, kontinuierlichen Austausch zwischen Fachwelt, Politik und Gesellschaft und ein Labor für dialogbasierte Begleitung von Planungen mit dem Ziel, Qualität, Nachhaltigkeit und Akzeptanz städtischer Transformationsprozesse zu verbessern. Darüber hinaus – und dies unterscheidet das Stadtlabor Biel/Bienne von anderen Stadtlaboren – eröffnet die synergetische Zusammenarbeit ein enormes Potenzial, als Ideenfabrik zu wirken: Durch studentische Experimente und wissenschaftliche Forschungsprojekte können aktuelle und künftige Debatten und konkrete Stadtentwicklungsprojekte bereichert werden.

Ein Spitalareal als urbanes Experimentierfeld

Was es bedeutet, wenn das Stadtlabor sein synergetisches Potenzial ausspielt und sich mit einer dialogbasierten, interdisziplinären Herangehensweise einer Aufgabe widmet, zeigt das aktuelle Beispiel der Transformation des Spitalareals in Biel.

In naher Zukunft wird das Spital einen Neubau in Brügg beziehen. Das bestehende Areal mit seinen rund 80’000 m² Geschossfläche umfasst einen erheblichen Gebäudebestand und wird mittelfristig frei. Für die Stadt Biel ist dies einer der zentralen Entwicklungsschwerpunkte der kommenden Jahre, und es stellt sich die entscheidende Frage: Wie kann ein ehemaliges Spitalareal neu gedacht und in die städtische Struktur integriert werden?

Als Vorbereitung für das Planungsverfahren der Stadt wurden die Kräfte des Stadtlabors gebündelt. Gemeinsam mit Studierenden, Forschenden, der Bevölkerung, den Bieler Fachverbänden, dem Spitalzentrum Biel und den Behörden wurden erste Ideen ausgelotet und Grundlagen für eine künftige Entwicklung erarbeitet.

Mitwirkung und Diskurs waren im gesamten Prozess und darüber hinaus massgebend. Das Vorgehen orientierte sich an diesem Anspruch, indem iterativ unterschiedliche Sichtweisen einflossen. Zunächst wurde die Bestandsstruktur mit ihren ökologischen und städtebaulichen Gegebenheiten analytisch dokumentiert. Durch Workshops und Umfragen wurden lokale Perspektiven, Bedürfnisse und Anliegen erfasst. Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurden zentrale Fragestellungen und Handlungsschwerpunkte abgeleitet. Auf dieser Grundlage entwickelten Studierende der BFH kreative Architekturprojekte, die als Inspiration und Diskussionsgrundlage für die mögliche künftige Nutzung des Areals dienen. Schliesslich wurden die Ergebnisse in einer Ausstellung präsentiert und so in der öffentlichen Debatte mit lokalen Akteur*innen und Fachpersonen verstetigt. Die Resonanz verdeutlicht, wie durch ein integratives, forschungsbasiertes Vorgehen bereits vor Beginn formaler Planungsverfahren eine fundierte Diskussions- und Entscheidungsgrundlage geschaffen werden kann.

Dialog und Experimente als Schlüssel zur Stadt

Die Bedeutung partizipativer Vorgehensweisen und der vielschichtige Einbezug von Akteur*innen wird in der Stadtentwicklung häufig als Erfolgsfaktor betont. Das Stadtlabor Biel/Bienne zielt in diesem Kontext darauf ab, eine breit abgestützte und solide Wissensgrundlage und Strukturen zu schaffen, die bereits vor Planungsbeginn verfügbar sind. So wird frühzeitig ein sowohl inhaltlicher als auch fachlicher Dialog zwischen den verschiedenen Akteurinnen und Interessengruppen initiiert. Gleichzeitig geht das Stadtlabor über die unmittelbare Projektarbeit hinaus und versteht sich als Plattform für die Auseinandersetzung mit grundlegenden Fragen zur Stadtentwicklung, die einen laufenden und projektunabhängigen Diskurs führt.

Stadtlabor Biel/Bienne
Aarbergstrasse 112, 2502 Biel/Bienne
stadtlabor@bfh.ch, +41 34 426 42 33

Prof. William Fuhrer
william.fuhrer@bfh.ch, +41 34 426 41 13

Jonathan Stimpfle MA, MSc
jonathan.stimpfle@bfh.ch, +41 31 848 33 75

Prof. Stanislas Zimmermann
stanislas.zimmermann@bfh.ch, +41 34 426 41 16

↑ **Ausstellung im Kunsthaus Pasquart 2024.** Foto: BFH