

# Starker Wandel mit wenig Eile

---

Changement radical et éloge  
de la lenteur

---

Trasformazione radicale,  
senza fretta

---

**Umnutzung der Industriebrache Bernapark, Stettlen BE**  
**Conversion de la friche industrielle Bernapark, Stettlen BE**  
**Conversione dell'area dismessa Bernapark, Stettlen BE**

**1** Neuer Inhalt, fast identische Gestalt: aufgestockte Fabrikfront (visualisiert).

Nouveau contenu, forme presque identique: façade d'usine surélevée (visualisation).

Nuovo contenuto, forma quasi identica: la sopraelevazione della fabbrica (visualizzazione).



**Was gilt es beim Übergang von alt zu neu zu beachten? Im Osten der Hauptstadt Bern demonstriert ein privater Investor, wie ein ehemaliges Industrieareal zur Matrix eines dichten und vielfältig nutzbaren Siedlungsstandorts wird.**

1876 begann die Karton- und Papierproduktion in der Berner Landgemeinde Stettlen, am Ostrand der heutigen Hauptstadtdregion. Nun, fast 150 Jahre später, ist die daraus entstandene Grossfabrik in Deisswil – mit mehreren hundert Arbeitern und einer Tagesproduktion von 500 t Pappe – bereits Geschichte. 8 ha des Industriegeländes befinden sich im Wandel: Aus der ehemaligen Kartonfabrik wird ein Quartier für Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit. Die Arealtransformation setzt auf eine differenzierte Kombination aus Zwischennutzung, Umbau alter Fabrikhallen und baulicher Ergänzung in mehreren Etappen. Der Entwicklungsrahmen für den ersten Teil ist in einer kommunalen «Bestandeszone» definiert, die unter anderem den Erhalt von Baudenkmalern, eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie ein Mobilitätskonzept verlangt. Die prägende, fast 300 m lange, mehrmals erweiterte Fabrikfront muss deshalb stehen bleiben. Aktuell wird dieser Bestand in Holzbauweise aufgestockt. Das Nutzungsprogramm dafür umfasst 173 Mietwohnungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebereiche.

Die Projektträgerin, die Bernapark AG, erarbeitet die Grundlagen für die Arealentwicklung gemeinsam mit dem Architekturbüro Aebi & Vincent, Fachplanern und einer Soziologin. Das langfristige Richtprojekt entsteht in einem zusätzlichen Workshop-Verfahren, das von einem internationalen Gremium begleitet wird. Neben der Aufwertung des Aussenraums und verkehrsarmer Nutzung ist eine emissionsarme Energieversorgung des Areals geplant. Realisiert werden soll dies mit einer thermischen Nutzung des Grundwassers vor Ort.

Das Areal mit weiteren 10 ha grossen Reserveflächen ist Eigentum des privaten Investors Hans-Ulrich Müller und seiner Familie; er engagiert sich seit Stilllegung der Kartonfabrik finanziell und treibt die Umnutzung zum durchmischten Siedlungsquartier langfristig voran.

**Que faut-il prendre en compte lors de la transition de l'ancien au nouveau? À l'est de la capitale suisse, un investisseur privé montre comment une ancienne zone industrielle devient une matrice pour des espaces urbains denses et polyvalents.**

La production de carton et de papier dans la commune rurale de Stettlen, située à l'extrémité est de la région de Berne, remonte à 1876. Aujourd'hui, près de 150 ans plus tard, l'usine de Deisswil et ses quelques centaines d'ouvriers, qui produisaient 500 tonnes de carton par jour, appartiennent déjà au passé. 8 hectares du site industriel sont en pleine mutation: l'ancienne fabrique de carton est transformée en un quartier dédié à l'habitat, au travail, à l'éducation et aux loisirs. Le projet en plusieurs étapes repose sur un mix entre affectations temporaires, transformation d'anciens ateliers et extension du bâti existant. Le cadre du projet a été défini par la commune dans une «zone bâtie existante», avec les contraintes associées: préservation des bâtiments classés, concept de mobilité et exigence de qualité urbanistique et architecturale. La façade de l'usine, de près de 300 m de long et plusieurs fois agrandie, est donc sauvée. Le bâti actuel va être renforcé de superstructures en bois. Le plan d'affectation du projet prévoit environ 173 logements locatifs ainsi que des surfaces tertiaires et commerciales.

Le promoteur du projet, Bernapark AG, élabore les bases de la transformation en collaboration avec le bureau d'architecture Aebi & Vincent, des urbanistes spécialisés et une sociologue. Le projet directif à long terme sera développé dans le cadre d'une procédure d'atelier supplémentaire, accompagnée par un comité international. Outre la valorisation de l'espace extérieur, notamment grâce à la limitation du trafic, le projet prévoit également un approvisionnement énergétique à faible émission sur l'ensemble du site, par l'exploitation de l'énergie thermique de la nappe phréatique.

Le site, qui compte également dix hectares supplémentaires de surfaces de réserve, appartient à un investisseur privé qui, depuis l'abandon de l'usine, souhaite s'impliquer financièrement dans le projet tout en y associant des perspectives à long terme.

**Quali sono gli aspetti da considerare nella transizione dal vecchio al nuovo? A est della capitale, un investitore privato dimostra come trasformare un'ex area industriale nella matrice per un insediamento vario e denso.**

La produzione di carta e cartone nel comune rurale bernese di Stettlen, all'estremità orientale dell'attuale regione della capitale, ha avuto inizio nel 1876. Oggi, quasi 150 anni dopo, la grande fabbrica di Deisswil, con varie centinaia di operai e una produzione giornaliera di 500 tonnellate di cartone, appartiene ormai alla storia. 8 ettari di questa area industriale sono in fase di trasformazione: dall'ex fabbrica di cartone sorgerà un quartiere in cui si potrà vivere, lavorare, studiare e trascorrere il tempo libero. La trasformazione punta sulla combinazione di: utilizzo temporaneo, riconversione dei vecchi capannoni industriali e integrazioni strutturali in parecchie fasi. Il Comune ha definito il contesto di sviluppo in una zona già urbanizzata, in cui fra l'altro sono richiesti la conservazione degli edifici protetti, un'alta qualità architettonica e un piano per la mobilità. La caratteristica facciata della fabbrica, lunga quasi 300 metri e più volte ampliata, pertanto resterà. Attualmente questa struttura esistente è oggetto di una sopraelevazione con una costruzione in legno. Il programma funzionale comprende 173 appartamenti destinati alla locazione, zone destinate a servizi e attività commerciali.

Il promotore del progetto, Bernapark AG, sta elaborando le basi per la trasformazione insieme allo studio di architettura Aebi & Vincent, a specialisti e a una sociologa. Il *masterplan* a lungo termine sarà sviluppato in un'ulteriore procedura di workshop, che sarà accompagnata da un gruppo internazionale di esperti. Oltre alla valorizzazione dello spazio esterno e alla scarsa presenza di traffico veicolare, per l'intera area è previsto anche un approvvigionamento energetico a basse emissioni.

L'area, che comprende anche ulteriori 10 ettari di superfici di riserva, è di proprietà di un investitore privato che fin dalla chiusura della fabbrica di cartone si è impegnato finanziariamente ed è intenzionato a vincolarsi a lungo termine.



2

**2** Visualisierung des künftigen Quartierlebens im Bernapark.

Visualisation de la vie urbaine dans le quartier transformé de Bernapark.

Visualizzazione della vita urbana nel quartiere trasformato di Bernapark.

**3** Dimension und Bebauungsstruktur des ehemaligen Fabrikareals sollen erhalten bleiben.

Les dimensions et la structure des bâtiments de l'ancien site vont être préservées.

Le dimensione e la struttura del sviluppo dell'area industriale precedente sono rispettate.



3

*Hans-Ulrich Müller, lei sta trasformando la fabbrica di cartone in un quartiere urbano densamente abitato. Gli edifici industriali non sono d'intralcio?*

**Hans-Ulrich Müller:** Sì e no. La struttura a scatole cinesi del complesso industriale storico di certo non facilita la riconversione. Tuttavia, sono proprio le strutture della fabbrica a conferire all'area il suo fascino caratteristico. Una tale simbiosi tra vecchio e nuovo è molto rara. In nessun altro luogo, oggi, troveremo spazi con queste altezze o queste configurazioni. Bisogna sempre considerare anche il progresso, ma senza perdere di vista i valori della tradizione.

*Non sarebbe stato più semplice fare tabula rasa per realizzare ex novo un sito sostenibile?*

Dal punto di vista degli esperti, questo tipo di procedura sarebbe giudicata più efficace e finanziariamente interessante. Personalmente, però, sono molto legato alla tradizione. Abbiamo quindi discusso molto, internamente, per decidere se demolire gli edifici esistenti, accettando così di perdere l'atmosfera. Il patrimonio immobiliare preesistente e la sua storia emanano più calore rispetto a costruzioni eleganti e ultra moderne. Molte costruzioni della fabbrica di cartone saranno mantenute; confidiamo in una richiesta adeguata per poter sfruttare questo patrimonio in modo sostenibile e innovativo. Non mi interessa tanto massimizzare il valore, quanto creare qualcosa che le persone apprezzino.

*Quali sono gli ostacoli da superare per la trasformazione definitiva?*

Ci sono alcune cose da fare e abbiamo tante idee. Entro due anni la prima fase dovrebbe essere conclusa e questa parte dell'area dovrebbe funzionare come un piccolo quartiere autonomo. La pianificazione della fase successiva è già iniziata: ad esempio, vorremmo deviare il torrente Mühlebach attraverso l'area; un corso d'acqua creerebbe un'atmosfera naturale nel quartiere. Riguardo allo sviluppo del sito, però, è importante dialogare con gli abi-

**Hans-Ulrich Müller, Sie wandeln die Kartonfabrik in ein dichtes, urbanes Quartier um. Stehen die Industriebauten da nicht im Weg?**

**Hans-Ulrich Müller:** Ja und nein. Die verschachtelte Bauweise des gewachsenen Industriekomplexes erleichtert die Umwandlung sicher nicht. Allerdings sind es genau diese Fabrikbauten, die dem Areal seinen Charme verschaffen. Eine derartige Symbiose zwischen alt und neu trifft man selten an. Wo sonst finden Sie heute noch solche Raumhöhen oder Raumgestaltungen? Den Fortschritt muss man immer mitberücksichtigen. Dabei darf man jedoch die Werte der Tradition nicht aus den Augen verlieren.

**Wäre eine Tabula rasa nicht einfacher gewesen, um einen nachhaltigen Standort von Grund auf zu realisieren?**

Aus Sicht von Expertinnen und Experten würde ein solches Vorgehen effektiver und finanziell attraktiver beurteilt werden. Persönlich bin ich aber sehr mit der Tradition verbunden. Deshalb haben wir intern viel darüber diskutiert, ob wir Bausubstanz vernichten wollen und damit in Kauf nehmen, das Ambiente zu verlieren. Der Bestand und seine Geschichte strahlen mehr Wärme aus als elegante und hochmoderne Bauten.

**Hans-Ulrich Müller, vous transformez l'usine de carton en un quartier urbain dense. Les bâtiments industriels existants ne sont-ils pas un obstacle ?**

**Hans-Ulrich Müller :** Oui et non. Le mode de construction imbriqué du complexe industriel qui s'est développé au fil du temps ne facilite certes pas la transformation. Mais ce sont précisément ces bâtiments d'usine qui font le charme de la région. Une telle symbiose entre l'ancien et le nouveau est rare. Où trouve-t-on aujourd'hui encore de telles hauteurs de locaux ou de tels aménagements intérieurs ? Il faut toujours aller dans le sens du progrès, sans toutefois perdre de vue les valeurs traditionnelles.

**Faire table rase du passé n'aurait-il pas été plus simple pour repenser un site durable de A à Z ?**

Les expertes et les experts estiment qu'une telle approche serait perçue comme plus efficace et plus attrayante financièrement. Mais personnellement, je reste très attaché à la tradition. Nous avons beaucoup débattu entre nous pour savoir si nous devons détruire le patrimoine bâti et faire ainsi une croix sur l'atmosphère des lieux. Parce qu'il est chargé d'histoire, le bâti existant dégage plus de chaleur que les constructions

Viele Bauten der Kartonfabrik bleiben stehen; wir hoffen auf entsprechende Nachfrage, um diesen Bestand nachhaltig und innovativ nutzen zu können. Mir geht es nicht darum, den Wert zu maximieren, sondern etwas zu schaffen, das die Menschen schätzen.

### Welche Hürden sind für die endgültige Transformation noch zu meistern?

Es gibt einiges zu tun, und wir haben viele Ideen. Bis in zwei Jahren soll die erste Etappe abgeschlossen sein und dieser Teil des Areals als eigenes kleines Quartier funktionieren. Die Planung der nächsten Etappe hat bereits begonnen: Beispielsweise möchten wir gern den Mühlebach durch das Areal hindurchlenken; ein Wasserlauf würde dem Quartier eine natürliche Atmosphäre verleihen. Wichtig ist aber der Dialog mit der Bevölkerung, den Behörden und Fachleuten zur geplanten Ortsentwicklung. Deshalb ist besonders erfreulich, dass die Bevölkerung die Umwandlung des Baurechts einstimmig angenommen hat.

### Und woran könnte das Entwicklungsvorhaben scheitern?

An das Scheitern denke ich nicht. Aber mit unerwarteten Verzögerungen ist immer zu rechnen. In den letzten zwei Jahren hatten wir einen Brandfall zu beklagen, und die Pandemie hat das Terminprogramm ebenfalls durcheinandergebracht. Doch wir haben es nicht eilig. Das Engagement als Investor ist langfristig aufgegleist. Meine Familie teilt die Begeisterung für den Bernapark und wirkt aktiv mit. Auch die Nachfolge ist geregelt.

Das Gespräch führte PAUL KNÜSEL, Redaktion TEC21

élégantes et ultramodernes. De nombreuses constructions de la fabrique de carton resteront debout; nous espérons pouvoir utiliser ce bâti de manière durable et innovante. Mon ambition n'est pas de maximiser la valeur, mais de créer quelque chose que les gens apprécieront.

### Quels sont les derniers obstacles à la transformation finale ?

Il reste beaucoup à faire et nous avons beaucoup d'idées. La première étape devrait être achevée dans deux ans; et cette partie du site devrait fonctionner comme un petit quartier à part entière. La planification de la prochaine étape a déjà commencé: par exemple, nous aimerions rediriger le cours du Mühlebach pour qu'il traverse le site; la présence d'un cours d'eau donnerait au quartier une atmosphère naturelle. Mais j'aimerais souligner l'importance d'un débat avec la population locale, les autorités et les experts autour du projet de développement du site. Je me réjouis donc que la population ait accepté à l'unanimité l'adaptation du droit de la construction.

### Qu'est-ce qui pourrait faire échouer le projet ?

Je ne pense pas à l'échec. Mais on peut toujours s'attendre à des contretemps. Ces deux dernières années, nous avons subi un incendie, et la pandémie a également bouleversé le calendrier. Mais nous ne sommes pas pressés. Notre engagement en tant qu'investisseur est un engagement sur le long terme. Ma famille partage mon enthousiasme pour le Bernapark et y apporte une contribution active. La succession a également été réglée.

L'entretien a été mené par PAUL KNÜSEL, rédaction TEC21



**Hans-Ulrich Müller** ist Verwaltungsratspräsident und Inhaber Bernapark AG.

**Hans-Ulrich Müller** est président du conseil d'administration et propriétaire de Bernapark AG.

**Hans-Ulrich Müller** è presidente del consiglio amministrazione e proprietario di Bernapark AG.

tanti, con le autorità e con gli esperti. Per questo è particolarmente positivo che la popolazione abbia accettato all'unanimità la modifica del diritto delle costruzioni.

### Cosa potrebbe causare il fallimento del progetto di sviluppo?

Non penso al fallimento, ma si devono sempre considerare i ritardi imprevisti. Negli ultimi due anni abbiamo subito un incendio e la pandemia ha scombussolato il programma delle scadenze.

Ma noi non abbiamo fretta. Il mio impegno in qualità di investitore è a lungo termine. La mia famiglia condivide l'entusiasmo per il Bernapark e collabora attivamente. È stato già disposto il necessario anche per la successione.

L'intervista è stata condotta da PAUL KNÜSEL, redazione TEC21

#### BERNAPARK, STETTLEN BE

**Nutzung:** 11 Gebäudekomplexe für Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Kultur (1. Etappe); 173 Wohneinheiten (Lofts, Maisonette- und Stüdiowohnungen)

**Eigentümer:** Bernapark AG, Stettlen

**Architektur:** GHZ Architekten, Bern/Belp

**Energieplanung:** ibe Institut bau+energie, Bern

**Realisierung:** ab 2015 Entwicklungsplanung; 2018–2022 1. Bauetappe

**Areal (1. Etappe):** 81 000 m<sup>2</sup>

**Bruttogeschossfläche:** 65 000 m<sup>2</sup>

#### Entwicklung / Planungsverfahren

**2010:** Erwerb Fabrikareal

**2016:** Umzonung 1. Etappe durch Gemeinde

**ab 2019:** Workshops für Entwicklungsplanung

#### BERNAPARK, STETTLEN BE

**Type:** 11 bâtiments, 173 unités de logement, administrations, commerces et équipement culturel

**Porteur:** Bernapark AG, Stettlen

**Architecte:** GHZ Architekten AG, Bern/Belp

**Technique du bâtiment:** ibe Institut bau+energie, Bern

**Réalisation:** 2015 planification du développement; 2018–2022 (1. étape)

**Surface du site (1. étape):** 81 000 m<sup>2</sup>

**Surface de plancher:** 65 000 m<sup>2</sup>

#### Développement / procédure d'attribution

**2010:** Achat du site

**2016:** Changement d'affectation de zone 1. étape par la commune

**dès 2019:** ateliers pour la planification du développement

#### BERNAPARK, STETTLEN BE

**Tipologia:** 11 edifici per abitazione, amministrazione, negozi e cultura; 173 appartamenti

**Committenza:** Bernapark AG, Stettlen

**Architettura:** GHZ Architekten, Bern/Belp

**Impiantistica:** ibe Institut bau+energie, Bern

**Realizzazione:** 2015 pianificazione; 2018–2022 (1. tappa)

**Superficie dell'area:** 81 000 m<sup>2</sup>

**Superficie dei piani:** 65 000 m<sup>2</sup>

#### Tempistiche / Procedura di aggiudicazione

**2010:** acquisizione dell'area industriale dismessa

**2016:** cambiamento di destinazione della zona

**dal 2019:** workshop di progettazione