

Gentrifizierung im Lorrainequartier Bern

Wissenschaftlich orientierte Vertiefungsarbeit
Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau
Bachelor Thesis Frühling 2012

Co-Examinator	Josef Estermann
Betreuer	Klaus Eichenberger
Autor	Philipp Kurer
Ort, Datum	Burgdorf, 25.06.2012

Disclaimer

Student	Philipp Kurer
Co- Examiner	Josef Estermann Lizenziat in Rechtswissenschaft Dozent für Stadt- und Regionalökonomie
Betreuer	Klaus Eichenberger Dipl. Bauingenieur ETH SIA, Dozent für Management und Immobilien

Formulierung

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in der vorliegenden wissenschaftlich orientierten Vertiefungsarbeit die männliche Form verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beide Geschlechter.

Quellen

Alle in dieser Arbeit angegebenen Daten sind im Quellenverzeichnis aufgelistet. Für die Richtigkeit dieser Daten kann keine Gewähr geboten werden.

(Stand Juni 2012)

Haftung

Die Arbeit wurde mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es handelt sich jedoch um ein „Ausbildungsprojekt“. Für die Verwendung der vorliegenden Resultate oder Produkte ist jede Haftung oder Gewährleistung ausgeschlossen.

Selbstständigkeit

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Verwendung anderer als der in den Fussnoten und im Anhang angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.

Burgdorf, 25. Juni 2012

Philipp Kurer

Zusammenfassung

Städte bestehen aus komplexen Strukturen und Räumen, die sich ständig verändern. Die Stadtstruktur bildet unseren Lebensraum. Je nachdem, wie Strukturen angeordnet sind, verändern sich die Qualitäten des Gefüges. Die Veränderung der Räume und Strukturen ist voneinander abhängig, kommt es zu einem Wandel der Struktur verändert sich auch der Raum. Jeder Bewohner einer Stadt möchte den besten Standort für seine Nutzung besetzen, was jedoch aufgrund der finanziellen Möglichkeiten nicht immer möglich ist.

Dieser Fakt kann zu segregierten Quartieren führen. Segregation kann aufgrund des sozialen Status oder aus ethnischen und kulturellen Gründen entstehen. Besonders in unfreiwillig segregierten Quartieren wie beispielsweise in Arbeiterquartieren mit hohem Ausländeranteil führt dies zu sozialen Problemen.

Der Gentrifizierungsprozess, der seit den letzten Jahren oft in segregierten Quartieren stattfindet, ist zurückzuführen auf veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die Aufwertung der Innenstädte und den Trend zu urbanem Leben.

Das Berner Quartier Lorraine (in der vorliegenden Arbeit auch nur Lorraine genannt) zeigt sich als attraktives und durchmischtes Quartier. Die Lorraine ist in einen vorderen und in einen hinteren Teil geteilt. In der vorderen Lorraine, wo grossmassstäbliche Gebäude stehen, findet man ein urbanes Quartier vor. Die hintere Lorraine, wo sich die Quartierstrukturen in kleinmassstäblichen Bauten äussert, ist ein ruhiges Quartier, mit spürbar dorfähnlichem Charakter.

Die Lorraine war lange als Arbeiter- und Ausländerquartier bekannt. In den 1980er Jahren zog es besonders die Alternativszene in die Lorraine. Seit 1990 ist der soziale Status der Bevölkerung gestiegen, was auf einen eindeutigen Gentrifizierungsprozess hinweist. Der soziale Status der Mehrheit der in der Lorraine wohnenden Bevölkerung, ist immer noch tief. Ein grosser Teil der Bausubstanz wurde zwischen 1950 und 1980 erstellt und steht vor einem Erneuerungsprozess.

Der Gentrifizierungsprozess ist in der Lorraine noch lange nicht abgeschlossen. Gründe dafür bilden: die steigende Nachfrage nach Wohnraum und der Zustand der Bausubstanz, die erneuert werden muss. Die Kumulierung dieser Faktoren birgt die Gefahr für weitere Gentrifizierung, was in dieser Arbeit als negativ empfunden wird.

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Fragestellung	1
1.3 Ziel der Arbeit	1
1.4 Eingliederung in der Thesis	1
1.5 Abgrenzung	1
1.6 Methoden	2
2. Stadtsoziologie	3
2.1 Sozialräumliche Stadtstruktur	3
2.1.1 Erläuterung der Stadtstruktur in sozialräumlicher Hinsicht	3
2.1.2 Veränderung der Stadtstruktur	3
2.2 Nachfrage nach einem Standort	4
2.3 Wohnortentscheid	5
2.4 Segregation	7
2.4.1 Begriffserklärung	7
2.4.2 Freiwillige / erzwungene Segregation	8
2.4.3 Nachteile der Segregation	8
2.4.4 Vorteile der Segregation	9
2.4.5 Der Vorteil durchmischter Quartiere	9
2.5 Vorgang der Segregation	10
2.5.1 Invasion	10
2.5.2 Sukzession	10
2.6 Gentrifizierung	11
2.6.1 Erläuterung	11
2.6.2 Vorteile der Aufwertungsmassnahmen	11

2.6.3 Nachteile der Aufwertungsmassnahmen	12
3. Entwicklungen zur Gentrifizierung	13
3.1 Wirtschaftliche Veränderungen	13
3.2 Migration	13
3.3 Aufwertung der Innenstädte	14
3.4 Immobilien als Anlageobjekte	14
3.5 Eigentümerwechsel zu profitorientierten Anlegern	14
3.6 Trend in der Stadt zu Wohnen	15
3.7 Steigende Wohnraumansprüche	15
3.8 Back to the City	16
4. Quartier Lorraine, Bern	17
4.1 Allgemein	17
4.1.1 Schlechtes Image	18
4.2 Vordere und hintere Lorraine	18
4.3 Bevölkerung	21
4.3.1 Entwicklungen seit 1970	21
4.3.2 Verschiebung der erwerbstätigen Bevölkerung nach Sozialstatus	21
4.3.3 Verschiebung der ausländischen Bevölkerung	22
4.4 Sozialstatus	23
4.4.1 Entwicklung des Sozialstatus seit 1990	23
4.4.2 Aktueller Sozialstatus	24
4.5 Bevölkerungsentwicklung	25
4.5.1 Anteil Ausländer aus deutschsprachigen Regionen	25
4.6 Altersstruktur	25
4.6.1 Alters- und Jugendquotient 2011	25
4.4.2 Anteil der Kinder	26
4.6.3 Lebensphase	26

4.7 Familienstruktur	27
4.8 Quartierdynamik	28
4.8.1 Anteil der sesshaften Bevölkerung	28
4.9 Gebäudebestand	28
4.10 Eigentümergehäältnis	29
5. Zukünftige Entwicklung im Lorrainequartier	31
5.1 Sozialstatus	31
5.2 Entwicklungen des Lorrainequartiers	31
5.2.1 Positionierung der Nutzungen	31
5.2.2 Aussenraum	33
5.3 Entwicklungen der Stadt Bern	33
5.4 Fazit	34
6. Schlusswort	35
Quellenverzeichnis	36
Abbildungsverzeichnis	39
Anhang	40

I. Einleitung

1.1 Problemstellung

Problemquartiere werden zu Trendquartieren, Wohnungen in preiswerten Stadtvierteln werden saniert und viel teurer wiedervermietet, finanzschwache Bewohner werden aus ihrer Wohngegend verdrängt. Das sind Entwicklungen, welche in den letzten Jahren in urbanen Gebieten immer stärker aufgetreten sind. Gentrifizierung wird der Umstrukturierungsprozess in urbanen Quartieren genannt, der sich unter anderem in den oben erwähnten Entwicklungen ausdrückt.

1.2 Fragestellung

Was sind die Faktoren, die zu einer Gentrifizierung führen? Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, wird das Lorrainequartier in Bern genauer untersucht. Wie entwickelte sich das Lorrainequartier in Bern? Kann in diesem Quartier von einer Gentrifizierung gesprochen werden?

1.3 Ziel der Arbeit

Das Ziel der Arbeit ist, einen ersten Einblick in Themen der Stadtsoziologie zu erhalten. Im Fokus stehen dabei Vorgänge der Segregation und der Gentrifizierung.

1.4 Eingliederung in die Thesis

Dank der Auseinandersetzung mit stadtsoziologischen Modellen lassen sich die Ursachen und Auswirkungen räumlicher Veränderungen besser abschätzen. Als Beispiel dient das Lorrainequartier in Bern. Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit fließen als Grundlage in die Thesis ein.

1.5 Abgrenzung

Die Arbeit fokussiert die gesellschaftliche Nachhaltigkeit. Ökonomische sowie ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit werden bewusst nicht oder nur am Rande erwähnt.

1.6 Methoden

Als Grundlage für die Arbeit dienen Literatur, Internetrecherchen, Interviews sowie Vorlesungen, die an der Berner Fachhochschule Abteilung Architektur, Bau und Holz gehalten wurden.

2. Stadtsoziologie

In diesem Kapitel wird die soziale Dimension der Stadtstruktur erläutert.

2.1 Sozialräumliche Stadtstruktur

2.1.1 Erläuterung der Stadtstruktur in sozialräumlicher Hinsicht

Als Struktur einer Stadt bezeichnet man die räumliche Verteilung von unterschiedlichen Nutzungsarten und Bewohnergruppen. Jeder Nutzer versucht in dieser komplexen und vernetzten Struktur den für seine Bedürfnisse besten Platz zu besetzen. Die Räume heben sich durch unterschiedliche Qualitäten, wie beispielsweise durch ihre gute Erschliessung, gute Infrastruktur oder schöne Lage von den anderen ab.

Die Anordnung und Aufteilung der einzelnen Räume prägen die Gesellschaft und Entwicklung einer Stadt.¹ Für Architekten ist es wichtig zu wissen, dass sie durch ihre Planung nicht nur Gebäude entwerfen, sondern auch die soziale Struktur einer Stadt beeinflussen können. Weiter sollte der Architekt die Strukturen einer Stadt verstehen und einem Bauherrn aufzeigen können, was die Folgen seines Handelns sind.

2.1.2 Veränderung der Stadtstruktur

Diese Stadtstrukturen sind nicht statisch, sondern verändern sich ständig. Eine Struktur verändert sich schon dadurch, dass gebaut, abgerissen und erneuert wird aber auch wenn nicht investiert wird. Eine weitere Veränderung erfolgt durch den Zuzug oder Wegzug der Bevölkerung sowie die Veränderung der Bevölkerung selbst. Dabei spielen sowohl gesellschaftliche als auch wirtschaftliche Einflüsse eine grosse Rolle. Das Beispiel der Industrialisierung zeigt, wie das Gebilde von Städten innert kürzester Zeit verändert wurde. Zu dieser Zeit zogen viele Bauern aus ländlichen Gebieten in die Stadt, weil sie sich Arbeit und einen höheren Lebensstandard erhofften. Die Zahl der Fabrikarbeiter in deutschen Industriestädten stieg zwischen 1800 und 1910 um das 100-fache, was eine sichtbare Nachfrage nach neuem Wohnraum nach sich zog.² Dieses Beispiel zeigt, wie

¹ Häussermann H.; Siebel W.: Stadtsoziologie, eine Einführung, Campus Verlag Frankfurt 2004, S. 117

² Begriff Landflucht, Lexikon von www.uni-protokolle.de, Stand vom 12.05.2012
<http://www.uni-protokolle.de/Lexikon/Landflucht.html>

sich durch die Veränderung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit das Handeln von Einzelnen die Struktur einer Stadt in kürzester Zeit grundlegend verändern kann. Den Architekten muss bewusst sein, dass Architektur von übergeordneten Entwicklungen beeinflusst wird.

2.2 Nachfrage nach einem Standort

In einer Stadt gibt es aufgrund der differenzierten Strukturen auch unterschiedliche Bodenpreise. Einfach ausgedrückt könnte man sagen, dass je mehr Menschen einen Standort beanspruchen, umso höher steigt der Preis. Die Nachfrage nach einem Standort kann oft auf individuelle Entscheide und Handlungen zurückgeführt werden, wie das Beispiel der Industrialisierung zeigt.

Die Frage stellt sich, welche Faktoren die Entwicklung einer Stadtstruktur beeinflussen.

Es gibt vier theoretische Ansätze, um die Entwicklung einer Stadt zu erklären:

Die sozialökologische Theorie, welche sich an den Grundlagen der Chicago-School orientiert, die New Urban Sociology Theorie, die ökonomische Theorie, welche sich nach Alonso richtet, und die politische Theorie der Stadt.

Alle diese Theorien gehen von drei Einflüssen aus, welche miteinander in einer Wechselwirkung stehen. Dies sind:

1. Die Standortpräferenzen der Nutzer (Gewerbetreibende, öffentliche Institutionen, Privathaushalte etc.)

Bsp.: Luxusboutiquen wollen an einer für ihre Zielgruppe guten Passantenlage sein. Bei Wohnraum steht eher die gute Erreichbarkeit und die Nähe zum Stadtzentrum, Infrastruktur und Arbeitsort im Zentrum.

2. Der Bodenmarkt; er regelt, wer sich einen Standort finanziell leisten kann, und setzt damit Zutrittsschranken und hängt somit von dem Angebot und der Nachfrage ab.

Bsp.: Die schönste Lage mit Seesicht würde den meisten Bewohnern einer Stadt zusagen, jedoch erlaubt die Höhe der Wohnpreise nur einem kleinen Teil der Stadtbewohner, dort zu wohnen.

3. Die Stadtplanung, welche das Zonenregime und damit die möglichen Standorte der Nutzer festlegt.

Bsp.: Unterteilung in Nutzungszonen, so dass z.B. kein Fabrikgebäude in einem Wohnquartier gebaut wird.

Je nachdem, wie sich die Einflüsse verändern, verändert sich auch die Nachfrage nach einem Standort und somit der Bodenpreis.³

2.3 Wohnortentscheid

Um explizit auf den Wohnortentscheid einzugehen, zeigt die folgende Grafik (Abb. 1) detailliert, welche Faktoren die Wohnortsuche beeinflussen.

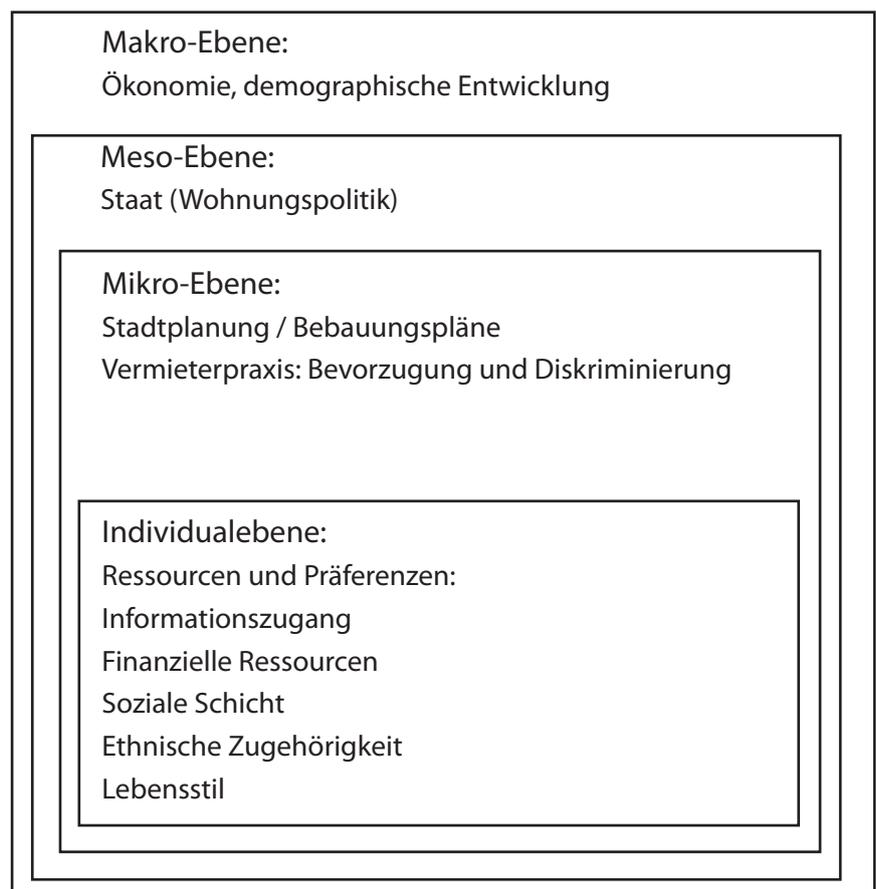


Abb. 1
Determinanten der Wohnortentscheidung,
nach Häussermann/ Siebel, a.a.O., S.154

³ zur gesamten Thematik vgl.: Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 118 f.

Makro-Ebene:

Bevölkerungsentwicklung, Migration, Hypothekarzinsen, Baukonjunktur, Wirtschaftslage etc.

Meso-Ebene:

Staat, Subventionierung von Wohnraum, Einschränkungen des Immobilienmarktes etc.

Mikro-Ebene:

Städtebauliche Instrumente (Bsp.: Entwicklungsstandorte), Zonenordnung, Verhalten und Interesse des Eigentümers.

Individualebene:

Diese Ebene richtet sich nach den Vorstellungen und Wünschen der einzelnen Bewohner, welche sich stark unterscheiden. Für den einen ist die ruhige Lage im Grünen das wichtigste Argument bei der Wohnortentscheidung, bei dem anderen ist es die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und Bekannten.⁴

Um einen Vergleich zu Häussermann/Siebel zu schaffen werden die Wohnortsentscheide aus dem Buch „Urbane Räume“ von Wolf Gaebe erläutert.

Einflussfaktoren auf die Wahl des Wohnortstandortes (Mikro- oder Handlungsebene):

Wohnpräferenzen:

_Wohnbedarf (Anforderungen an die Grösse und Ausstattung der Wohnung)

_Lage (z.B. Erreichbarkeit bzw. Verkehrsmittel)

_Nachbarschaft (Familie, Freunde, Nachbarn)

_Wohnumfeld (z.B. Nähe kultureller Einrichtungen, ruhige Wohnlage)

Ressourcen:

_finanzielle Mittel (Einkommen bzw. Preis der Wohnung)

_kulturelles Kapital, u.a. Bildung, Lebensstil

Restriktionen (Handlungsbeschränkungen)

_Informationen über Wohnungsangebot

_Wohnungsangebot, Infrastruktur

⁴ zur gesamten Thematik vgl.: Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 154

Zugangsbarrieren:

_Zugang und Verfügung über Raum, Diskriminierung, Gewalt

Gaebe erläutert die Einflussfaktoren detaillierter und zudem ist bei ihm die Mikroebene und die Individualebene das Gleiche.⁵

Wichtig ist insbesondere die Erkenntnis, dass die Individualebene von politischen, ökonomischen und sozialen Faktoren beeinflusst wird.

Zudem ist das Angebot begrenzt und nicht jeder kann frei wählen, wo er wohnen möchte. In den meisten Fällen ist die finanzielle Situation die Regulierung, welche entscheidet wer an welchem Standort wohnt.

Geht man von davon aus, dass Ausnahmen wie zum Beispiel staatliche Wohnbauförderung die Auswahl des Wohnortes nicht beeinflusst, hat der finanziell Stärkste die freie Auswahl und kann sich dadurch bei der Wohnortsuche auf die weiteren Determinanten konzentrieren. Das Gegenteil gilt wohl für den Asylbewerber, welcher oft über sehr geringe finanzielle Mittel verfügt und seinen Wohnraum durch den Staat zugeteilt bekommt. Dieser hat überhaupt keinen Einfluss auf die Auswahl seines Wohnortes und muss sich mit dem begnügen, was ihm zugeteilt wird.

Der Grossteil der Bevölkerung ist zwischen diesen beiden Extremen anzusiedeln. Sie müssen sich ihren passenden und möglichen Wohnstandort suchen, indem sie ihre individuellen Bedürfnisse den Gegebenheiten anpassen.

2.4 Segregation

2.4.1 Begriffserklärung

Unter Segregation versteht man eine negativen räumlichen Trennung in Gebieten, bei der verschiedene Bevölkerungsgruppen nicht gleichmässig über ein Stadtgebiet verteilt sind, sondern tendenziell voneinander abgeschottet bzw. getrennt leben. Die Trennung erfolgt über die Mittel, welche die Bewohner verfügen (ökonomische Kriterien) oder nach dem Lebensstil und Milieu dem sie angehören (kulturelle Kriterien).⁶

Ein Beispiel für eine erzwungene „politische-kulturelle Segregation“ ist das Judenghetto in Warschau während des 2. Weltkriegs. Menschen

⁵ zur gesamten Thematik vgl.: Gaebe W.: Urbane Räume, Eugen Ulmer Stuttgart 2004, S. 127

⁶ Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 151

jüdischen Glaubens war es nur erlaubt, an speziell definierten Orten zu leben, was eine komplette Trennung von der übrigen Stadt zur Folge hatte.

2.4.2 Freiwillige / erzwungene Segregation

Segregation kann freiwillig geschehen. Diese frei gewählte Abgrenzung ist bei der wohlhabenderen Bevölkerungsschicht oft anzutreffen. Sie zieht nur in Gegenden, wo sie Ihresgleichen finden.

Im Gegensatz zur freiwilligen Segregation steht die erzwungene Segregation. Diese entsteht durch den begrenzten Wohnungsmarkt und die daraus hervorgehenden Boden- und Mietpreise, welche es der finanziell schwächeren Bevölkerungsschicht nur möglich machen an speziellen Wohnorten (z.B.: Arbeiterquartier mit hohem Ausländeranteil) zu leben.⁷

Die erzwungene Segregation zieht soziale Probleme mit sich, wie beispielsweise in den Banlieues um Paris beobachtet werden kann.⁸ Probleme, welche durch ein segregiertes Quartier entstehen können, werden in den nachfolgenden Kapiteln aufgezeigt.

2.4.3 Nachteile der Segregation

Bewohner von benachteiligten Quartieren verfügen selten über ein soziales Netzwerk, welches Interaktionen und Austauschprozesse in höhere soziale Schichten oder ausserhalb ihres Milieus zulässt. Beispielhaft wird die Situation von Kindern und Jugendlichen beschrieben: Ihnen fehlt die Möglichkeit, andere Rollenvorbilder kennenzulernen. Wer in seinem sozialen Milieu nur Menschen kennt, die weder über eine höhere Bildung noch dementsprechende Arbeitsbeschäftigungen verfügen, dem fehlen positive Vorbilder. Positive Vorbilder zeigen auf, was man erreichen kann, wenn man sich in der Ausbildung viel Mühe gibt oder zeigen wie man sich in der breiten Gesellschaft verhält.

Die Negativspirale in den Quartieren wird dadurch verstärkt, das Familien mit Kindern, welche sich nach den klassischen Normen der Mittelschicht orientieren, wegziehen und so weitere positive Rollenvorbilder das Quartier verlassen.⁹

⁷ Springer Gabler: Gabler Wirtschaftslexikon, Definition Segregation, Stand vom 12.05.2012
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/segregation.html>

⁸ Schmid B: Die ‚Banlieue‘-Problematik: Die französischen Trabantenstädte oder Die Ethnisierung des Sozialen, Trend Onlinezeitung, Stand vom 12.05.2012
<http://www.trend.infopartisan.net/trd1204/t031204.html>

⁹ Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 166

2.4.4 Vorteile der Segregation

Ein Vorteil von segregierten Quartieren sind die sozialen Netzwerke, welche sich innerhalb der Bevölkerung bilden. Wenn neu zugezogene Ausländer in ein Quartier ziehen wo sie viele ihrer Landsleute antreffen, können sie von deren Wissen profitieren, was ihnen den Alltag und die Eingewöhnung erleichtert. Durch einen proportional hohen Anteil einer Bevölkerungsgruppe können sich kulturelle Organisationen und Einrichtungen bilden, was die Lebensqualität dieser Bevölkerungsgruppe verbessert.

Nach Meinung des Autors sind die Vorteile aber im Vergleich zu den Nachteilen marginal. Die sozialen Netzwerke, welche sich in einem Quartier bilden, sind zwar bedeutsam, erschweren aber eine Integration der Bevölkerung in die Gesellschaft. Die Anreize, sich zu integrieren sinken in einer segregierten Gesellschaft drastisch.

2.4.5 Der Vorteil durchmischter Quartiere

Die Kontakthypothese¹⁰ besagt, dass wenn sich Menschen unterschiedlicher Gruppen und Kulturen räumlich nahe sind führt dies zum Ausstausch, insbesondere mit Individuen und Institutionen der Aufnahmegesellschaft, und dadurch sowohl bei Vertretern fremder Ethnien und Kulturen als auch bei jenen der Aufnahmegesellschaft zur wechselseitigen Überprüfung von Stereotypen und Erfahrungen.

Für Architekten bedeutet dies, dass Räume und Plätze geschaffen werden müssen, wo man sich trifft und die Möglichkeit hat sich auszutauschen. Diese Räume sollten sich insbesondere dadurch auszeichnen, dass sie von der ganzen Bevölkerung genutzt werden wollen (Gestaltung des Raumes), aber auch benutzt werden können (keine finanziellen Schwellen). Gute Beispiele dafür sind öffentliche Parks.

In Überbauungen und Siedlungen ist es wichtig, dass kleinmassstäbliche Zwischenräume eingeplant werden, die solche Kontakte in einem kleineren Rahmen zulassen. Grösstes Hindernis hierbei ist sicherlich das Interesse des Investors, welcher alle Flächen möglichst gewinnbringend vermieten oder verkaufen möchte. Im Gegenzug muss erwähnt werden, dass qualitativ gute Zwischenräume die

¹⁰Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 180 f.

Wohnqualität verbessern und so für eine nachhaltige Rendite sorgen. Ein wichtiger Punkt, der in die Überlegungen miteinbezogen werden muss, ist auch, dass die Aufwertung der öffentliche Räume die Wohnqualität so stark erhöhen kann, dass dadurch ein neue wohlhabendere Gruppe von Mietern angesprochen wird und die bisherigen Bewohner von diesen verdrängt werden.

2.5 Vorgang der Segregation

Segregation ist ein fortlaufender Prozess. Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Prozessstadien erläutert.

2.5.1 Invasion

Von einer Invasion spricht man, wenn sich in einem Gebiet eine Bevölkerungsgruppe kontinuierlich vergrößert. Die invasive Bevölkerungsgruppe zeichnet sich dadurch aus, dass sie keine Verbindungen oder Netzwerke zu den bisherigen Bewohnern hat. Der immer größer werdende Teil der neuen Bevölkerung übernimmt langsam eine dominierende Stellung im Quartier.¹¹

2.5.2 Sukzession

Nachdem die zuziehende Bevölkerungsgruppe die Dominanz über das Quartier erhalten hat, wird die ursprünglich wohnhafte Bevölkerungsgruppe verdrängt, da sie mit den Lebensgewohnheiten der neuen Bevölkerungsgruppen nicht mehr zurecht kommt.¹²

¹¹Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 120

¹²Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 120

2.6 Gentrifizierung

2.6.1 Erläuterung

„Bei der Gentrifizierung geht es um die soziokulturellen und immobilienwirtschaftlichen Veränderungen in ursprünglich preisgünstigen Stadtvierteln, in denen Immobilien zunehmend von wohlhabenderen Eigentümern und Mietern belegt und baulich aufgewertet werden und in denen in diesem Zuge Gruppen mit einem niedrigeren Sozialstatus ersetzt oder verdrängt werden.“¹³

Zentral ist, dass bei der Gentrifizierung durch räumliche Änderungen, typischerweise durch Investitionen in die alte Bausubstanz, aber auch durch Verkehrsberuhigungsmassnahmen, ein sozialer Wandel im Quartier eingeleitet und beabsichtigt oder unbeabsichtigt eine Änderung der sozialen Zusammensetzung der Quartierbevölkerung bewirkt wird.

Gentrifizierung kann einerseits durch den Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen die Durchmischung in einem Quartier verbessern, was als positiv zu bewerten ist. Durch den Wegzug der ehemaligen Bevölkerungsgruppen schafft sie aber neue segregierte Quartiere.

Die Verdrängung von einem Teil der Bevölkerung ist für die Betroffenen immer problematisch und es müssen für diese Alternativen angeboten werden. Besonders Problematisch ist, wenn die Gentrifizierung das ganze Quartier erfasst. Es verbessert die Durchmischung nicht, sondern ersetzt die Personen mit einem niedrigen Sozialstatus durch solche mit einem hohen Sozialstatus.

Bei kleinen Sanierungen kann man sich auf den Markt verlassen und davon ausgehen, dass eine preiswerte Wohnung in der Umgebung gefunden werden kann, da oft auch Wohnungen für Personen mit kleinerem Einkommen reserviert sind.

2.6.2 Vorteil der Aufwertungsmassnahmen

Positive Auswirkungen der Gentrifizierung eines Stadtviertels ergeben sich insbesondere in der 1. Phase, wenn die ersten Zuzüger im Quartier wohnhaft werden, aber noch keine Dominanz dieser Bevölkerungsgruppe spürbar ist.

¹³ Artikel Gentrifizierung, wikipedia.org, Stand vom 15.06.2012
<http://de.wikipedia.org/wiki/Gentrifizierung>

Wenn in einem segregierten Viertel, wo grösstenteils die soziale Unterschicht wohnhaft ist, Bewohner aus sozial höheren Schichten zuziehen erhöht dies die soziale Durchmischung. Dies hat zur Folge, dass Kinder und Jugendliche ein breiteres Feld von positiven Rollen Vorbildern im Quartier antreffen. Die Möglichkeit neuer sozialer Kontakte gibt den bisherigen Bewohnern die Möglichkeit, ein breiteres Netzwerk aufzubauen, welches über ihr bestehendes Milieu hinausgeht.

Dieser positive Effekt ist nur dann möglich, wenn der Kontakt zwischen den sozialen Schichten hergestellt und von beiden Seiten ge

2.6.3 Nachteile der Aufwertungsmassnahmen

Kommt es zu einer Gentrifizierung, ist der Verdrängungsprozess der finanziell schwächeren Schicht beinahe unumgänglich. Im Quartier verschwinden durch die neuen Zuzüger langsam Personen oder Institutionen. Dies hat zur Folge, dass das soziale Netzwerk der bisherigen Bewohnern, welches als positiver Effekt der Segregation entstanden ist, sukzessive zerstört wird. Dies führt zu sozialen Problemen und verstärkt die Ablehnung und Differenzierung zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen zusätzlich.

Weiter unterscheiden sich die Lebensgewohnheiten der neuen und alten Bevölkerungsgruppen zum Teil deutlich. Besonders bei Bewohnern, die schon lange in einem Quartier leben, stossen die Lebensgewohnheiten der neuen Bevölkerungsgruppen auf Ablehnung.¹⁴ Die verdrängten Bewohner müssen ihre vertraute Umgebung verlassen und einen neuen Wohnraum suchen. Dieser bietet selten dieselbe Qualität wie der bisherige und befindet sich oft am Stadtrand oder in der Agglomeration. Durch die Verdrängung entstehen an den neuen Wohnorten, wo alle verdrängten Gruppen neuen Wohnraum finden, wiederum segregierte Quartiere. In diesen Quartieren wird damit die Negativspirale der Abwertung noch verstärkt.

¹⁴ Stienen A. (Hrsg.): Integrationsmaschine Stadt?, 1. Auflage, Haupt Verlag Bern, Stuttgart, Wien 2006, S. 222 f.

3. Entwicklungen zur Gentrifizierung

Im folgenden Kapitel werden einige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen erläutert, welche die Gentrifizierung begünstigen.

3.1 Wirtschaftliche Veränderungen

Der Anteil von Beschäftigten im tertiären Sektor ist seit 1900 gegenüber dem sekundären Sektor kontinuierlich grösser geworden. Der tertiäre Sektor oder Dienstleistungssektor sucht Standorte mit einer hohen Konzentration an branchengleichen und branchenfremden Berufsfeldern. Dieses findet sich am ehesten in Zentren.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass der Arbeitsplatz von einem Grossteil der Bevölkerung sich in der Stadt befindet. Dementsprechend wählen die Arbeitnehmer mehrheitlich ihren Wohnort möglichst nahe beim Arbeitsort, also in der Stadt.

3.2 Migration

Die Abbildung 2 zeigt, dass der Anteil von Ausländern in der Schweiz in den letzten Jahrzehnten laufend zugenommen hat. Seit die Schweiz die bilateralen Verträge unterschrieben hat, ist die Anzahl qualifizierter Arbeitskräfte, welche aufgrund des Arbeitsplatzangebots in die Schweiz zogen, deutlich gestiegen. Wichtig ist insbesondere, dass ausländische Zuzüger als Wohnort städtische Gebiete bevorzugen.¹⁵ Gut ausgebildete ausländische Arbeitskräfte sind in der Lage, hohe Mieten zu bezahlen, was die Immobilienpreise weiter erhöht.



Abb. 2

Anteil der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung,
Bundesamt für Statistik 2012,
Stand vom 12.05.2012,

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/07/blank/key/01/01.html>

¹⁵Häussermann / Siebel, a.a.O., S. 176

3.3 Aufwertung der Innenstädte

Die Innenstädte bezeichnete man bis in die 90er Jahre als „A-Standorte“ (Wohnorte von Ausländern, Arbeitslosen, Auszubildenden etc.). Der finanzielle Wert der Bausubstanz und die veränderten wirtschaftlichen Umstände (Bsp.: weniger Industrie in den Städten) führten dazu, dass Innenstädte aufgewertet wurden. Durch diese Veränderungen verbesserte sich die Lebens- und Wohnqualität in den Innenstädten deutlich. Projekte der Stadtentwicklung versuchen insbesondere die Stadtzentren so zu vermarkten, dass sie möglichst interessant für Investoren und Unternehmungen sind.

3.4 Immobilien als Anlageobjekt

Durch die Unsicherheit an den Aktienmärkten werden Immobilien immer mehr als Anlagealternative wahrgenommen.¹⁶ Das grosse Interesse der letzten Jahre erhöhte die Immobilienpreise markant, was eine Erhöhung der Mietpreise nach sich zieht.

3.5 Eigentümerwechsel zu profitorientierten Anlegern

Der mit Abstand grösste Teil der Immobilien in der Schweiz ist im Besitz von Privatpersonen (Abb. 3), die zwischen einer und vier Immobilien besitzen. Die Liegenschaftsbesitzer sind grösstenteils über 70 Jahre und die Immobilienanlage dient als Ergänzung zur Rente. Diese Eigentümer investieren meistens nicht sehr viel in ihre Immobilien. Die Eigentümer sind auf laufende Mieteinnahmen angewiesen und möchten keine Investitionen mehr tätigen. Oft haben die Eigentümer eine persönliche Verbindung zu den Bewohnern oder der Immobilie und möchten deshalb keine grundlegenden Veränderungen an den Liegenschaften vornehmen.¹⁷ Es kann davon ausgegangen werden, dass in einigen Jahren die Immobilie an neue Eigentümer übergeht. Die neuen Besitzer haben keine persönliche Beziehung zur Immobilie oder den Bewohnern. Die finanziellen Mittel und das Interesse für eine Aufwertung der Immobilie ist bei den neuen Besitzern vorhanden. Die Immobilien werden aufgewertet, um eine möglichst hohe Rendite zu erhalten. Dies hat zur Folge, dass preiswerter Wohnraum verschwindet.

¹⁶Rizzi E.: Alternativen zu Aktien: Flucht vor der Börse, Bilanz, Stand 12.05.2012
<http://www.bilanz.ch/invest/alternativen-zu-aktien-flucht-vor-der-boerse>

¹⁷Pfister M.; Zedi V.; Zimmermann S.: Ersatzneubau, Hemmnisse und Anreize, Master-Thesis, Hochschule für Wirtschaft Zürich 2010

Eigentümer (Jahr 2000)	Besitz in %
Privatperson(en)	88,6
Bau- oder Immobiliengesellschaften	1,4
Wohnbaugenossenschaft	1,8
Verisicherung	0,8
Immobilienfonds	0,3
Personalvorsorgeeinrichtungen	1,3
Andere Stiftungen	0,5
Verein	0,4
Gemeinde, Kanton, Bund	2,2
Andere Eigentübertyp	2,7

Abb. 3

Gebäude nach Eigentübertyp,

nach Bundesamt für Statistik 2011, eigene Darstellung

Stand vom 12.05.2012,

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebaeude/eigentue-mer.html>

3.6 Trend in der Stadt zu Wohnen

Die verbesserte Wohnqualität und das hohe Angebot an Kultur und Freizeitmöglichkeiten machen die Städte speziell für eine junge und gut verdienende Bevölkerung als Wohnort besonders interessant. Das urbane Leben bildet den Gegensatz zum traditionellen Leben im Einfamilienhaus in der Agglomeration und wurde in den letzten Jahren immer mehr zum Trend.¹⁸

3.7 Steigende Wohnraumanprüche

Der Anspruch an die Grösse der Wohnung ist in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. In der Stadt Bern ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zwischen 1980 und 2000 von 36 m² auf 44 m² gestiegen.

Das Beispiel der Stadt Bern (Abb. 4) zeigt, dass die Einwohneranzahl seit 1960 abgenommen hat. Die Anzahl der Wohnungen aber kontinuierlich gestiegen ist. Diese Entwicklung ist auf die grösseren Wohnraumanprüche und auf die sinkende Bewohneranzahl pro Wohnung zurückzuführen.

Diese Entwicklung lässt die Mietpreise bei einem knappen Wohnungsangebot zusätzlich steigen.

¹⁸Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB: Immobilienmanagement, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, Basel, Genf 2009, S. 83

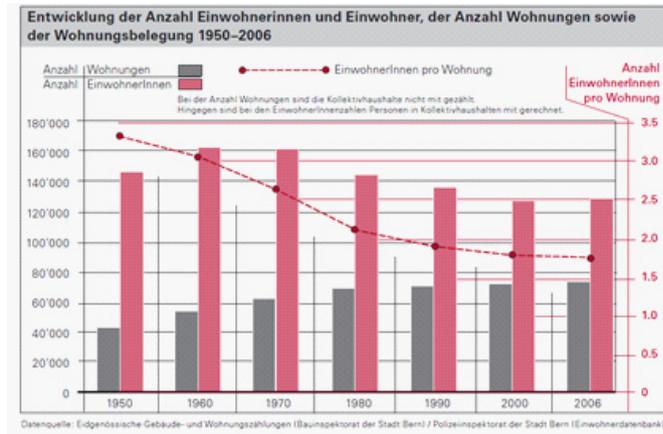


Abb. 4

Entwicklung der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner, der Anzahl Wohnungen sowie der Wohnungsbelegung 1950 -2006, Stadt Bern Gemeinderat: Sozialbericht 2008, S. 19

3.8 Back to the City

Fasst man all diese Entwicklungen zusammen, ist absehbar, dass sich der Prozess der Gentrifizierung in Zukunft nicht abschwächen wird. Ausschlaggebend ist die wirtschaftliche Entwicklung, welche sich einerseits noch stärker auf Zentren fokussieren wird, und andererseits die Migration von qualifizierten Arbeitskräften begünstigt.

4. Quartier Lorraine, Bern

Im folgenden Kapitel wird das Lorrainequartier in Bern näher betrachtet und gezeigt, wie es sich in den letzten Jahren verändert hat.

4.1 Allgemein

Das Quartier Lorraine gehört zum Stadtteil Breitenrain-Lorraine, welcher umgangssprachlich Nordquartier genannt wird. Das Quartier gehört zum inneren Ring der Stadt Bern und befindet sich nördlich der Altstadt, mit der es durch die Lorrainebrücke verbunden ist. Das Quartier umfasst 66 Hektaren und gehört zu den kleineren Quartieren der Stadt Bern.

Die Entstehung des Quartiers ist grösstenteils auf den Bahnbau im 18. Jahrhundert zurückzuführen. Das Lorrainequartier war und ist in Bern immer noch als Arbeiterquartier bekannt.¹⁹

Im Quartier befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, um den täglichen Bedarf zu decken. Gastronomiebetriebe, Bildungsstätten, Kleinbetriebe und diverse Freizeitangebote vergrössern die urbane Lebensqualität und die Attraktivität des Lorrainequartiers als Wohnort.



Abb. 5
Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012

¹⁹ Artikel Lorraine, wikipedia.org, Stand vom 12.05.2012
[http://de.wikipedia.org/wiki/Lorraine_\(Bern\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Lorraine_(Bern))

4.1.1 Schlechtes Image

Das Quartier galt lange als die „Bronx von Bern“. Dieses schlechte Image ist auf die alte Bausubstanz, den grossen Ausländeranteil, die sich ausbreitende Alternativszene und das Sex-Gewerbe, welches hier anzutreffen war, zurückzuführen. Dieses Bild war bis Ende der 1990er-Jahre unter der Berner Bevölkerung noch weit verbreitet.

Auch heute noch sind die Meinungen über das Quartier gespalten: Für die einen ist das Lorrainequartier ein multikulturelles, lebendiges und urbanes Quartier, das besonders von der jüngeren Generation geschätzt wird, für die anderen ist es immer noch ein Aussteiger- und Ausländerquartier.²⁰

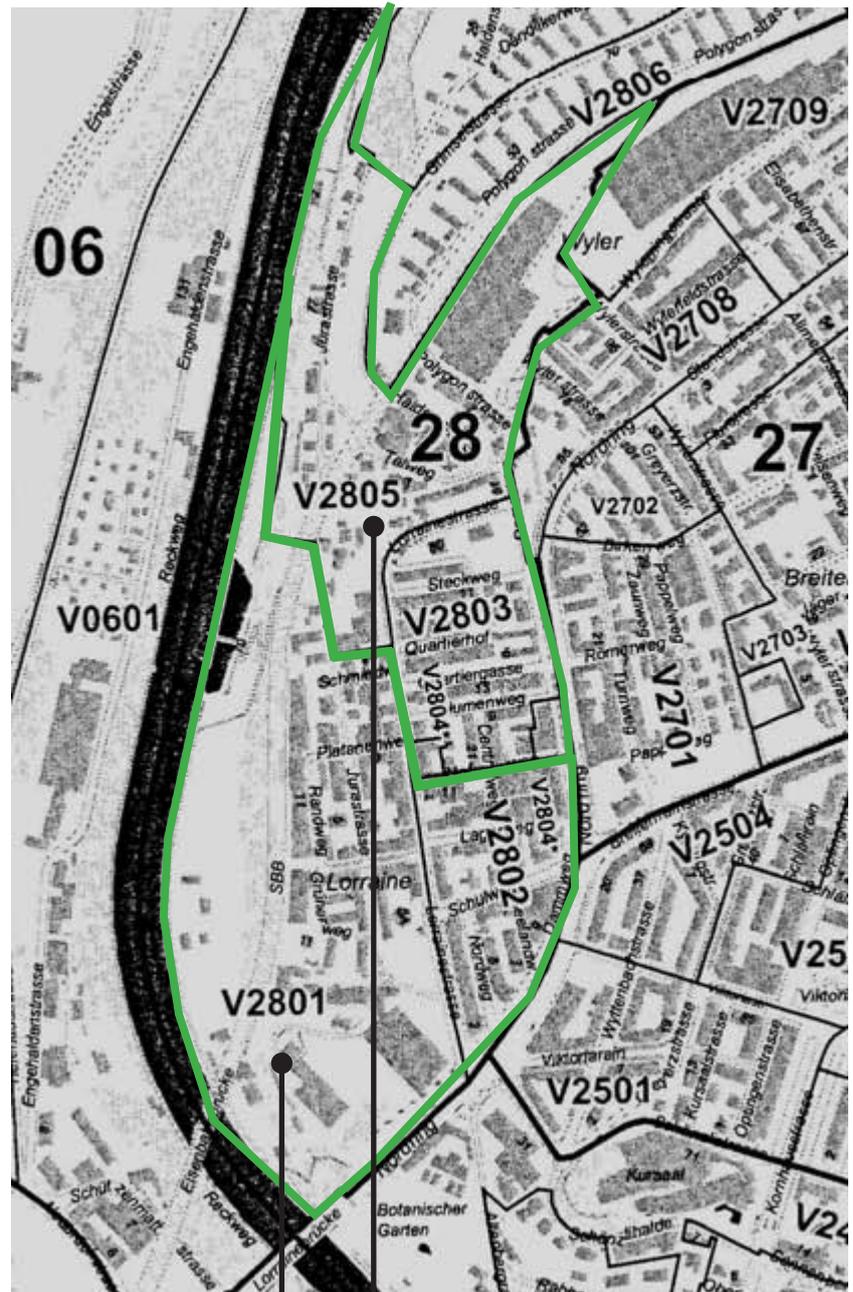
4.2 Vordere und hintere Lorraine

Das Lorrainequartier kann in zwei Gebiete aufgeteilt werden (Abb. 6). Die hintere Lorraine besteht aus kleineren, zum Teil freistehenden Gebäuden (Abb. 7). Es weist einen dörflichen Charakter auf, der in Bern sonst kaum mehr anzutreffen ist. Aufgrund der Veränderung der politischen Machtverhältnisse konnte die Ersetzung von acht über 100-jährigen Gebäuden durch Grossüberbauungen verhindert werden.

In der vorderen Lorraine befindet sich der urbanere Teil. Sie besteht aus vorwiegend grösseren Gebäude (Abb. 8). In der vorderen Lorraine sind die Geschäftsräume und Szenebeizen angesiedelt. Zudem ist hier die gewerblich-industrielle Berufsschule Bern als markantes Gebäude.²¹ Der 1999 fertiggestellte Erweiterungsbau der Berufsschule, dessen Glas-Stahl Architektur eine architektonische Sprache aufgreift, welche im Quartier bis anhin noch nicht anzutreffen war, ist ein Symbol für die Veränderungen im Quartier .

²⁰ Stienen, a.a.O., S. 90 f.

²¹ Stienen, a.a.O., S. 90



vordere Lorraine

hintere Lorraine

Abb. 6

Einteilung hintere und vordere Lorraine,

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern: Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, 2007
S. 29 mit zusätzlicher grafischer Darstellung des Autors



Abb. 7
Hintere Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012



Abb. 8
Vordere Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012

4.3 Bevölkerung

4.3.1 Entwicklung seit 1970

Ende der 70er-Jahre war die Lorraine das Quartier, in dem sich die aus Italien stammenden Gastarbeiter angesiedelt hatten. Nach den 80er-Jahre Jugendunruhen verschob sich auch die Alternativszene in die Lorraine. Diese setzte sich politisch stark für die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, bestehenden Wohnverträge und für die Verbesserung der Lebensqualität ein. Diese Quartierpolitik wird heute als der erste Grundstein für die Gentrifizierung, welche in den folgenden Jahren verstärkt aufgetreten ist, bezeichnet.

Als wichtiges Jahr für die Entwicklung des Lorrainequartiers kann das Jahr 1992 bezeichnet werden. In diesem Jahr wechselten die politischen Mehrheitsverhältnisse in Bern. Das Stadtplanungsamt orte in der Lorraine ein „grosses Potenzial für Eigensanierungen“. Ein grosser Teil der städtischen Liegenschaften ging im Baurecht an die Bewohner, Wohnbaugenossenschaften oder gemeinnützigen Bauträger über.¹⁷

4.3.2 Verschiebung der erwerbstätigen Bevölkerung nach Sozialstatus

In den 90er-Jahren nahm wie in der ganzen Stadt auch im Lorrainequartier der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung mit hohem Sozialstatus zu. In der hinteren Lorraine stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit hohem Status um das Doppelte an, während diese Entwicklung in der vorderen Lorraine etwas schwächer ausfiel. In der vorderen Lorraine sank der Anteil der Erwerbsbevölkerung mit tiefem Sozialstatus um fast zwei Drittel.

„Diese Entwicklung kann auf die Erstellung des Erweiterungsbaus der Berufs- und Gewerbeschule und das Neubauprojekt „VoLo“ (Abb. 9) zurückgeführt werden. Bis zum Neubau befand sich auf diesem Perimeter preisgünstiger Wohnungsbau. Die Bewohner verliessen das Lorrainequartier, da die Wohnungen im „VoLo“ deutlich höhere Mietpreise als die bisherigen Wohnungen auf dem Perimeter haben.“¹⁸

¹⁷ Stienen A.: Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, Eine Interpretation der Sozialraum-analyse am Beispiel ausgewählter Quartiere, 2007 S. 27 f.

¹⁸ Kurer P.: Gentrifizierung in der Lorraine, Auszug aus dem Interview mit Romano Manazza, 2012, S.41

Durch die Bevölkerungsveränderungen glichen sich die beiden Quartierteile bis zum Jahr 2000 aneinander an. Der Anteil von Erwerbstätigen mit tiefem Sozialstatus lag im Jahr 2000 in der vorderen Lorraine bei 39% und in der hinteren Lorraine bei 33,5%. Die Erwerbsbevölkerung mit hohem Sozialstatus ist in der vorderen Lorraine mit 30% etwas schwächer vertreten als in der hinteren Lorraine mit 35%. Innerhalb des Quartiers ist die Erwerbsbevölkerung mit hohem Sozialstatus eher im Quartierinneren wohnhaft. Dies ist wohl auf die Eisenbahnlinie zurückzuführen, welche sich am Rand des Quartiers befindet.¹⁹



Abb. 9
Neubauprojekt „VoLo“, <http://rp-architekten.ch/seiten/projektblatt.php?projekt=074900>
Stand 16.6.2012

4.3.3 Verschiebung der ausländischen Bevölkerung

In den 90er-Jahren verschob sich die ursprüngliche aus Südeuropa stammende ausländische Bevölkerung von der vorderen in die hintere Lorraine, grösstenteils in den nordöstlichen Teil. Im Quartier wohnhafte Ausländer aus dem ehemaligen Jugoslawien siedelten sich grösstenteils entlang der Eisenbahnlinie an, wobei die Mehrheit in der vorderen Lorraine lebt.²⁰

„Interessant ist, dass bei den Gebäuden am Randweg, welche direkt neben den Eisenbahngleise stehen und man aufgrund der Lärmmissionen sowie der schlechten Bauqualität eher tiefere Mietpreise erwarten würden, sie sind hingegen im Vergleich zur übrigen Lorrainequartier hoch. Die Mietpreise waren in diesen Gebäuden schon immer eher hoch, obwohl keine grossen baulichen Eingriffe vorgenommen worden sind. Wieso dies so ist, ist unklar aber kann möglicherweise auf die zentrale Lage zurückgeführt werden.“²¹

¹⁹ Stienen A.: Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, Eine Interpretation der Sozialraum-analyse am Beispiel ausgewählter Quartiere, 2007 S. 30

²⁰ Stienen A.: Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, Eine Interpretation der Sozialraum-analyse am Beispiel ausgewählter Quartiere, 2007 S. 30

²¹ Kurer P.: Gentrifizierung in der Lorraine, Auszug aus dem Interview mit Romano Manazza, 2012, S.41

Betrachtet man die Namen an den Briefkästen, ist zu erkennen, dass eine grosse Anzahl von ausländischen Singles in diesen Gebäuden leben. Die Briefkästen sind provisorisch angeschrieben. Zusammen weisen diese Faktoren darauf hin, dass es sich um ausländische Arbeiter handelt könnte, bei denen die Familien in der Heimat leben und das verdiente Geld nach Hause geschickt wird. Diese Arbeitskräfte möchten möglichst viel Geld verdienen und kehren nach einer gewissen Zeit wieder zu ihren Familien zurück. Dies könnte auch die erhöhten Preise erklären, da durch die vielen Mieterwechsel die Mietpreise immer etwas angehoben werden können. Zudem sind die Arbeiter auf solche Wohnungen angewiesen, da es für sie schwer sein wird eine „normale“ Wohnung zu bekommen.

4.4 Sozialstatus

4.4.1 Entwicklung des Sozialstatus seit 1990

Zwischen 1990 und 2000 erhöhte sich der soziale Status der Bewohner der Lorraine im gesamtstädtischen Vergleich am stärksten (Abb. 10). Dies ist ein eindeutiges Zeichen von einer Verdrängung von sozial Schwächeren. Trotzdem hat das Lorrainequartier im Jahr 2000 von allen Quartieren im inneren Ring der Stadt Bern den tiefsten Sozialstatus.²²

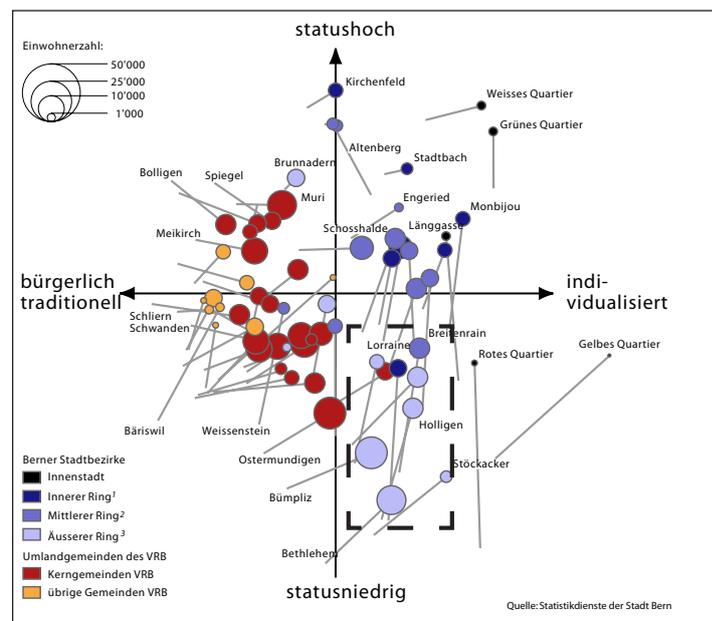


Abb. 10

Verschiebungen der Berner Stadtbezirke und Regionalgemeinden im sozialgeografischen Raum 1990 bis 2000, Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Wohnstadt Bern, 2007, S. 4

²² Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Wohnstadt Bern, 2007, S. 3 bis 6

4.4.2 Aktueller Sozialstatus

Nach Erhebungen von Fahrländer und Partner (Abb. 11) ist die improvisierte Alternative mit Abstand das am stärksten vertretene Nachfragesegment in der Lorraine. Die urbanen Qualitäten der Lorraine werden von dieser Nachfragegruppe besonders geschätzt. In der „unteren“ Lorraine ist die urbane Avantgarde am stärksten vertreten. Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass ein grosser Anteil von Einpersonenhaushalten mit sozial tiefem Status im Quartier vorzufinden sind. Dies kann auf ausländische Arbeiter zurückzuführen sein, bei denen eine Person in der Schweiz arbeitet und das verdiente Geld in die Heimat zur Familie schickt.

Es ist zu erkennen, dass im Gebiet der Gebäude der „VoLo“ der soziale Status höher ist als in der Umgebung.

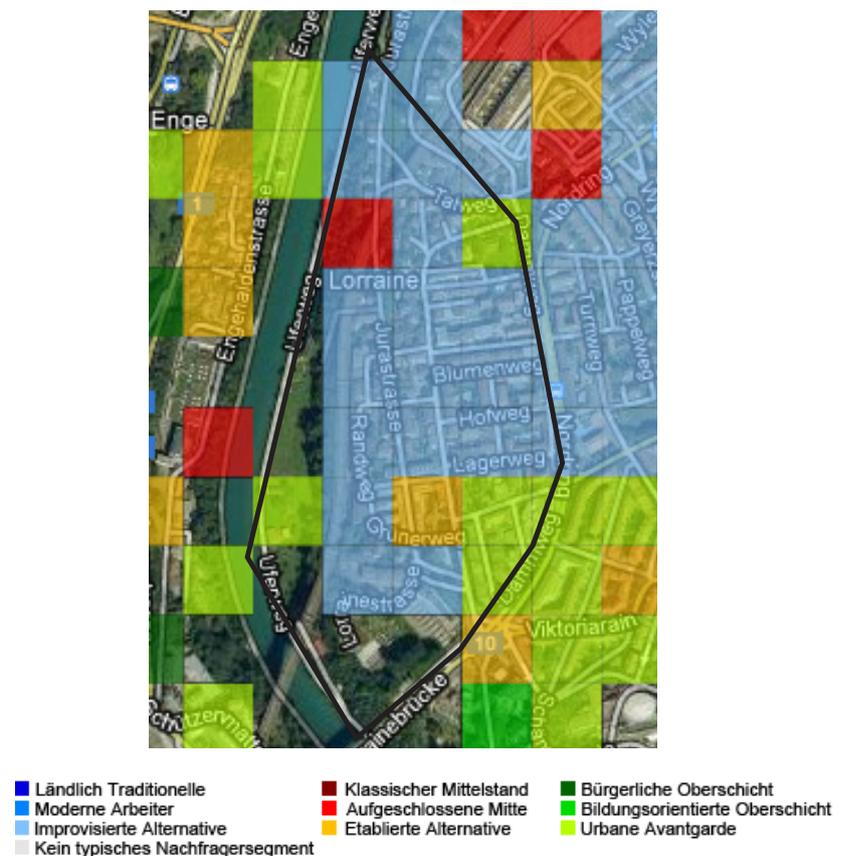


Abb. 11

Sozialstatus Lorrainequartier,

erstellt online auf dem System IMBAS, Fahrländer Partner 2012, Stand 12.5.2012

4.5 Bevölkerungsentwicklung

In Abbildung 12 ist zu erkennen, dass die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren wieder gestiegen ist, nachdem sie bis ins Jahr 2000 stetig abgenommen hat. Der Ausländeranteil im Lorrainequartier war zwischen 1980 und 2000 deutlich höher als in der gesamten Stadt Bern. Zwischen 2000 und 2010 ging der Ausländeranteil im Lorrainequartier deutlich zurück und liegt im Jahr 2010 tiefer als der gesamtstädtische Durchschnitt.

Diese Entwicklung kann auf einen Gentrifizierungsprozess zurückzuführen sein. Für den Rückgang des Ausländeranteils könnten teilweise auch Einbürgerungen verantwortlich zeichnen.

Jahr	1980	1990	2000	2010
Quartier Lorraine				
Wohnbevölkerung	4 141	4 117	3 697	3 958
Ausländischen Wohnbevölkerung	794	1 102	949	817
Ausländeranteil in %	19.2	26.8	25.7	20.6
Stadt Bern				
Ausländeranteil Stadt Bern in %	12.6	17.4	21.8	22.1

Abb. 12
Bevölkerungsentwicklung Quartier Lorraine, nach Stienen a.a.O., S. 108, S. 154 und Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, 2010 S. 36, eigene grafische Darstellung

4.5.1 Anteil Ausländer aus deutschsprachigen Regionen

Der Anteil der deutschsprachigen Ausländer ist in der Lorraine mit 5.9% etwas höher als in der gesamten Stadt (5.6%).²³

4.6 Altersstruktur

4.6.1 Alters- und Jugendquotient 2011

Der Altersquotient zeigt, wie viele Rentner im Alter über 64 Jahren auf 100 Quartierbewohner im erwerbstätigen Alter kommen. Der Jugendquotient zeigt die Anzahl von Jugendlichen im Alter zwischen 0 und 19 Jahren pro 100 Quartierbewohner im erwerbstätigen Alter.

Beide Kennzahlen des Lorrainequartier sind deutlich tiefer als der gesamtstädtische Vergleich (Abb. 13). Daraus kann geschlossen werden, dass in der Lorraine der Anteil von Personen im erwerbstätigen Alter besonders gross ist. Einerseits kann dies auf die Nähe zum Zen-

²³ Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S. 27

trum als Arbeitsort zurückgeführt werden, andererseits auf die urbane Lebensqualität des Quartiers die von dieser Bevölkerungsgruppe besonders geschätzt wird.

Altersquotient:	
Lorrainequartier:	13,8%
Stadt Bern:	25,3%

Jugendquotient:	
Lorrainequartier:	16,8%
Stadt Bern:	21,3%

Abb. 13
 Alters- und Jugendquotient im Lorrainequartier,
 nach Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S.23, eigene Darstellung

4.6.2 Anteil der Kinder

Der Anteil der Kinder (0-16) ist mit 11,3 % tiefer als in der gesamten Stadt Bern mit 12,3 %. Der Anteil von Kindern im Alter zwischen 0 und 4 Jahren ist mit 5,3 % im Vergleich zur Stadt Bern mit 4,5 % höher. Dies zeigt, dass das Lorrainequartier bei jungen Familien erst in den letzten Jahren beliebt wurde.²⁴

4.6.3 Lebensphase

Die dominierende Lebensphase der Bevölkerung (Abb. 14) sind Singles aller Alterskategorien.

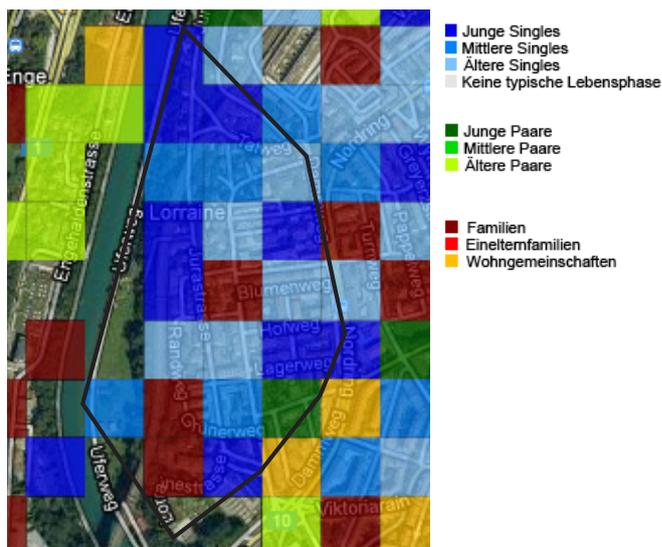


Abb. 14
 Lebensphasen im Lorrainequartier,
 erstellt online auf dem System IMBAS, Fahrländer Partner 2012, Stand 12.5.2012

²⁴ Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S. 25

4.6 Familienstruktur

Da keine aktuelleren Statistiken verfügbar sind, wurden die Angaben aus dem Buch von Angela Stienen, *Integrationsmaschine Stadt?* a.a.O. verwendet.

Die Abbildung (Abb. 15) zeigt, dass der Anteil an Einpersonenhaushalten, entsprechend den Entwicklungen in der Stadt (Abb. 16) am deutlichsten gestiegen ist.

Der Anteil von Paaren mit Kindern erhöhte sich zwischen 1980 und 2000 leicht, während die Entwicklungen in der ganzen Stadt Bern in der entgegengesetzten Richtung verliefen. Die Zunahme von Paaren mit Kind(ern) zeigt, dass im Lorrainequartier keine Verdrängung von Familien stattgefunden hat.

Familienstruktur in %	1980	1990	2000
Einpersonenhaushalte	49,0	48,1	56,5
Paare ohne Kind(er)	22,4	22,3	17,2
Paare mit Kind(ern)	15,6	17,5	16,1
Elternteil mit Kind(ern)	2,9	4,6	4,1
Einzelpersonen mit Eltern(teile)	0,1	0,1	0,5
Nicht Familienhaushalte	7,7	7,3	5,3

Abb. 15
Familienstruktur Lorrainequartier 1980 bis 2000
nach Stienen a.a.O., S. 160

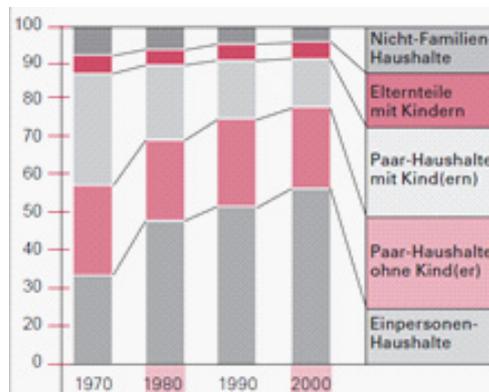


Abb. 16
Privat-Haushalte in Prozent nach Typ, 1970 bis 2000 der Stadt Bern,
Stadt Bern Gemeinderat: Sozialbericht 2008, S. 21

4.7 Quartierdynamik

4.7.1 Anteil der sesshaften Bevölkerung

Der Anteil der sesshaften Bevölkerung, die seit mindestens 5 Jahren an der selben Adresse wohnhaft ist, zeigt wie stabil die Wohnbevölkerung an einem Ort ist. Dies sagt aber nichts über die Freiwilligkeit der Sesshaftigkeit aus.

Das Lorrainequartier veränderte sich in den letzten 5 Jahren dynamischer als die ganze Stadt (Abb. 17), was unter anderem auf einen Gentrifizierungsprozess hinweisen kann.

Lorrainequartier:	47,0%
Stadt Bern:	51,1%

Abb. 17

Anteil der Sesshaften Bevölkerung in % im Jahr 2011 im Lorrainequartier, nach Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S. 29, eigene Darstellung

4.8 Gebäudebestand

Der Baubestand im Lorrainequartier widerspiegelt die Unterschiede zwischen der vorderen und der hinteren Lorraine. Im vorderen Bereich befinden sich eher grossmasstäbliche Gebäude. In der hinteren Lorraine hingegen befinden sich mehr kleinere Punktbauten.

In der Abbildung 18 ist zu erkennen, dass das Quartier in zwei Gebäudekategorien eingeteilt werden kann. Zu einem Teil sind es Gebäude, die zwischen 1950 und 1980 (Orange) erstellt wurden. Gebäude aus dieser Bauphase sind meistens von schlechter Bauqualität und müssen in den kommenden Jahren renoviert werden. Die zweite Gebäudekategorie besteht aus Gebäuden, welche vor 1900 (Blau / Violett) erstellt wurden und über grosse architektonische Qualitäten verfügen. Einzelne dieser Gebäude sind denkmalpflegerisch geschützt.²⁵

²⁵ Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007 S. 16



Abb. 18
 Baujahr der Gebäude im Lorrainequartier,
 Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 16

4.9 Eigentümerverhältnis

In der Lorraine gehören 6% der Liegenschaften Wohnbaugenossenschaften und 10% der öffentlichen Hand. Der städtische Durchschnitt liegt bei 8%. Stienen schreibt, dass der Anteil von 10% an städtischen Liegenschaften Möglichkeiten für eine soziale Entwicklung zulässt.²⁶ Wie gross der Einfluss dieser 10% in Wirklichkeit ist müsste überprüft werden, da 10% immer noch wenig ist.

„Das sich die Lorraine so entwickelt hat und viele Gebäude erhalten bleiben konnten, ist unter anderem auf die grosse Anzahl von Liegenschaftsbesitzern zurückzuführen. Grossprojekte sind immer wieder an einzelnen Liegenschaftsbesitzern gescheitert, die ihre Parzelle

²⁶Stienen, a.a.O., S. 97

nicht verkaufen wollten. Ein Merkmal bei den Liegenschaftsbesitzern ist, dass Vielen der Erhalt ihres Gebäudes und des Lorrainequartiers wichtig ist“. ²⁷

Auf der Abbildung 19 ist zu erkennen, dass ein grosser Teil der Gebäude im hinteren Teil der Lorraine, der Stadt oder dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gehört. Diese Besitzverteilung lässt zu, dass die Stadt Wohnraum zu erschwinglichen Preisen in der Lorraine anbieten kann und so einen Teil zur Durchmischung im Quartier beiträgt.

Im „Lorraineloch“ stehen einzelnen Punktbauten, die einen „dörflichen“ Charakter aufweisen. Diese Punktbauten sollten durch grossmasstäbliche Wohnblocks ersetzt werden. Durch das Einschreiten des Quartiervereins konnte dies verhindert werden. Da der grösste Teil der Wohnungen im „Lorraineloch“ der Stadt gehört, kann preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben.

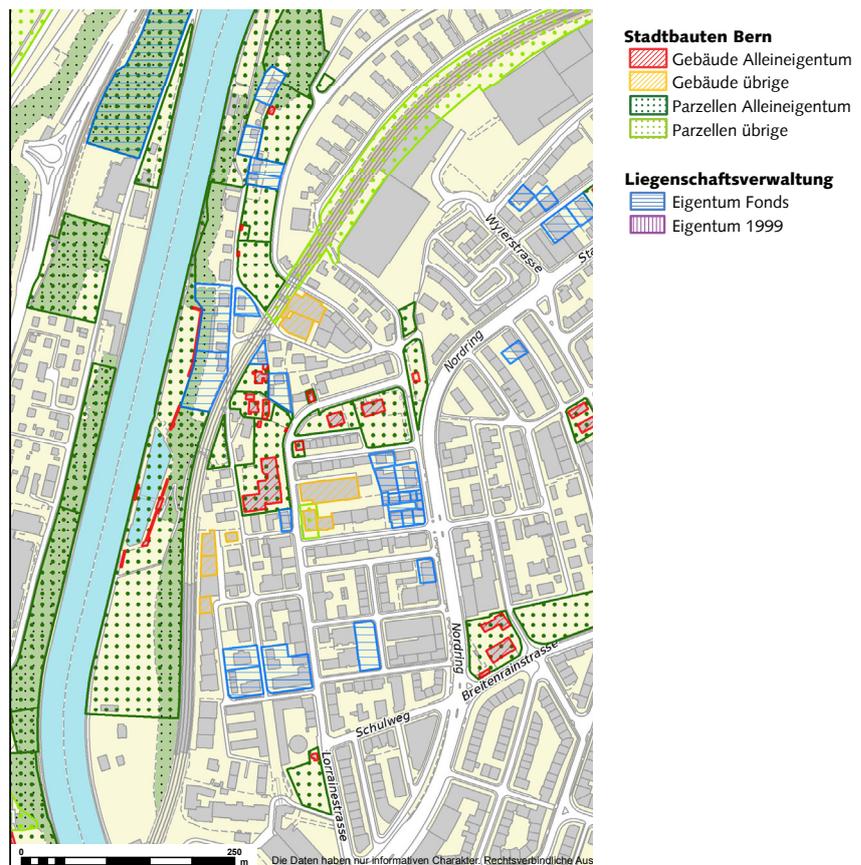


Abb. 19
Gebäude der Stadt Bern,
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Auszug aus dem Übersichtsplan, Stand vom 21.5.2012

²⁷ Kurer P.: Gentrifizierung in der Lorraine, Auszug aus dem Interview mit Romano Manazza, 2012, S.41

5. Zukünftige Entwicklung im Lorrainequartier

Das folgende Kapitel zeigt, ob und wie ein Gentrifizierungsprozess in der Lorraine stattfinden bzw. anhalten wird.

5.1 Sozialstatus

Die Improvisierte Alternative ist im Lorrainequartier am stärksten vertreten. Diese Nachfragegruppe gehört im Fahrländer und Partner Modell zur unteren sozialen Schicht. Aus der sozialen Schicht kann abgeleitet werden, dass der grösste Teil der Bewohner über kleine finanzielle Mittel verfügt. Die Erhöhung der Wohnpreise kann dazu führen, dass sich die heutigen Bewohner der Lorraine ihren aktuellen Wohnort nicht mehr leisten können.

5.2 Entwicklung des Lorrainequartiers

5.2.1 Positionierung der Nutzungen

Aus dem Bericht „Gesamtplanung Lorraine“ des Stadtplanungsamtes ist herauszulesen, dass die Wohnqualität erhöht werden soll. Dies soll einerseits durch die Aufwertung der öffentlichen Räume, andererseits durch klare Trennung von Wohnnutzung und kommerziellen Nutzung geschehen.

Die Lorrainestrasse ist dabei der Handlungsschwerpunkt; ihre Entwicklung soll vorangetrieben werden.

In Abbildung 20 und 21 sieht man, dass die Durchmischung der Nutzungen neu nur entlang der Lorrainestrasse und den Quartierändern vorzufinden ist. Im Inneren des Quartiers, wo bis anhin auch kommerzielle Nutzer ihren Standort hatten, soll ausschliesslich Wohnnutzung existieren. Diese Massnahme ist aus Sicht der Wohnraumpolitik nachvollziehbar, wirkt aber der Nutzungsdurchmischung entgegen, welche bis anhin als grosse Qualität der Lorraine erkannt wurde.

Um die neue Nutzungspositionierung umsetzen zu können, werden bauliche Massnahmen nötig sein. Die baulichen Eingriffe ermöglichen den Liegenschaftsbesitzern eine deutliche Aufwertung der Immobilien. Dadurch würde preiswerter Wohnraum verschwinden.

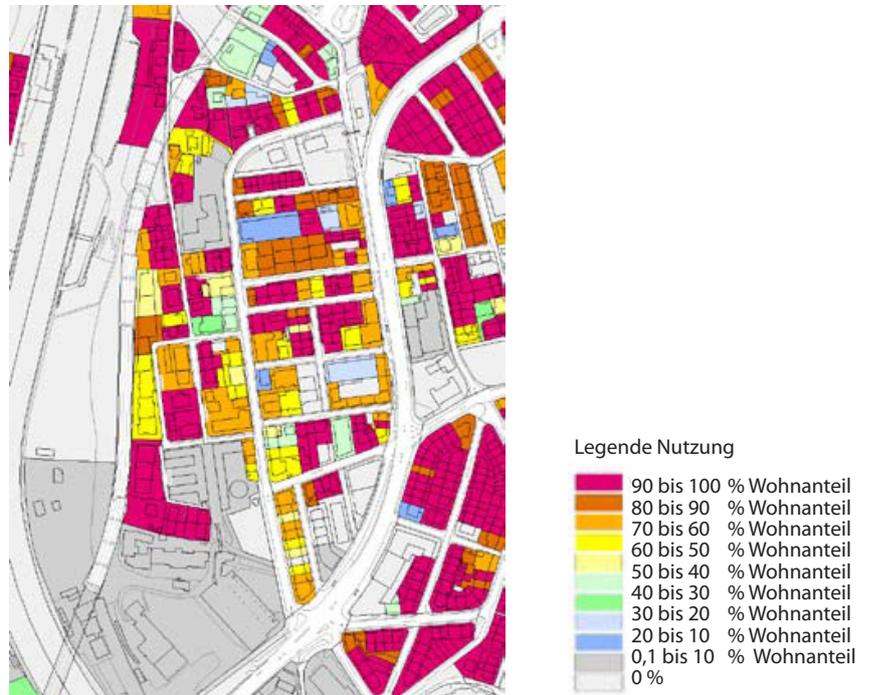


Abb. 20
Bisherige Nutzungsdurchmischung im Lorrainequartier
Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 17



Abb. 21
Konzeptplan Nutzungen im Lorrainequartier
Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 28

5.2.2 Aussenraum

Die Aufwertung des Aussenraums (Abb. 22) verbessert die Wohnqualität, was wiederum zu einer Erhöhung der Wohnpreise führt.



Abb. 22
Konzeptplan Freiraum und Vernetzung im Lorrainequartier,
Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 29

5.3 Entwicklungen der Stadt Bern

Der Bericht „Bauliche Stadtentwicklung, künftige Planungsstrategien zum Wohnungsbau“, welcher im Dezember 2007 präsentiert wurde prognostizierte, dass die Bevölkerung der Stadt Bern im Jahr 2020 um bis zu 10% wachsen wird. Um Wohnraum für die neuen Bewohner bereitzustellen, müssen 6'200 neue Wohnungen geschaffen werden. Dies geschieht dadurch, dass innerhalb des Siedlungsgebietes durch Verdichtung Flächen für Wohnraum geschaffen werden.²⁸

Durch die steigende Bevölkerungsanzahl erhöht sich die Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch wird der Druck auf Wohnungen im preisgünstigen städtischen Gebiet erhöht.

²⁸ Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Bauliche Stadtentwicklung Wohnen, Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau, 2007

5.4 Fazit

Der Gentrifizierungsprozess in der Lorraine ist noch lange nicht abgeschlossen und wird das Quartier grundlegend verändern. Durch die geplante Quartiersentwicklung wird die Lebensqualität verbessert, die alte Bausubstanz renoviert. Zudem wird der anhaltende Bevölkerungszuzug die Wohnpreise steigen lassen.

6. Schlusswort

Die Arbeit zeigt aus stadtsoziologischer Sicht auf, wie eine Stadt funktioniert, wo und wie Probleme im Stadtgefüge auftreten. Das Lorrainequartier kann als durchmischtes und gut funktionierendes Quartier mit urbaner Lebensqualität beschrieben werden.

Die Frage, wie man mit so einer Qualität umgeht, ist schwer zu beantworten, da die unterschiedlichen Beteiligten unterschiedliche Ziele und Vorstellungen haben. Wichtig zu wissen ist, dass sich unsere Umgebung immer schneller verändert. Ebenso sind die Ansprüche der Bevölkerung und der Wirtschaft dynamisch.

Diese Veränderungen zeigen sich auch in unserem Lebensraum, der sich ständig entwickelt. Veränderung und Entwicklung sind wichtig und Teil der Verbesserung unserer Lebensqualität. An einer Struktur oder dem Image eines Quartiers vehement festzuhalten, ist keine nachhaltige Lösung, denn unser Lebensraum braucht Veränderung und diese muss man zulassen. Gegebene und funktionierende Strukturen eines Quartier- oder Stadtgefüges dürfen durch Veränderungen nicht zu stark beeinflusst werden.

Dank der vorliegenden Arbeit konnte der Verfasser einen vertieften Einblick in das Thema der Stadtsoziologie und die Strukturen des Lorrainequartiers gewinnen, diese Erkenntnisse dienen als Grundlage für die Thesis.

Die Thematik, was eine Struktur eines Quartiers ist und wie man diese funktionierende Struktur in einem dynamischen Veränderungsprozess erhalten kann, sind Teil des Thesisprojekts des Autors „Strategisches Immobilienmanagement anhand bestehender Immobilien. Fokus: Gesellschaftliche Nachhaltigkeit“, dabei wird das Lorrainequartier als Perimeter verwendet.

Der Autor dankt dem Co-Examinator Josef Estermann und dem Betreuer Klaus Eichenberger für die fachkompetente Unterstützung sowie Astrid Herrmann für das Lektorat.

Quellenverzeichnis

Literatur

Stienen A. (Hrsg.): Integrationsmaschine Stadt?, 1. Auflage, Haupt Verlag Bern, Stuttgart, Wien 2006,
ISBN 978-3-258-07031-5

Häussermann H.; Siebel W.: Stadtsoziologie, eine Einführung,
Campus Verlag Frankfurt 2004,
ISBN 3-593-37497-8

Gaebe W.: Urbane Räume, Eugen Ulmer Stuttgart 2004,
ISBN 3-8252-2511-9

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB: Immobilienmanagement, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, Basel, Genf 2009,
ISBN 978-3-7255-5860-5

Internet

Begriff Landflucht, Lexikon von www.uni-protokolle.de,
Stand vom 12.05.2012
<http://www.uni-protokolle.de/Lexikon/Landflucht.html>

Springer Gabler: Gabler Wirtschaftslexikon, Definition Segregation,
Stand vom 12.05.2012
<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/segregation.html>

Schmid B.: Die ‚Banlieue‘-Problematik: Die französischen Trabantenstädte oder Die Ethnisierung des Sozialen, Trend Onlinezeitung,
Stand vom 12.05.2012
<http://www.trend.infopartisan.net/trd1204/t031204.html>

Artikel Gentrifizierung, www.wikipedia.org, Stand vom 15.06.2012
<http://de.wikipedia.org/wiki/Gentrifizierung>

Bundesamt für Statistik: Anteil der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung, BFS 2012, Stand vom 12.05.2012
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/07/blank/key/01/01.html>

Rizzi E.: Alternativen zu Aktien: Flucht vor der Börse, Bilanz, Stand vom 12.05.2012

<http://www.bilanz.ch/invest/alternativen-zu-aktien-flucht-vor-der-boerse>

Pfister M.; Zedi V.; Zimmermann S.: Ersatzneubau, Hemmnisse und Anreize, Master-Thesis, Hochschule für Wirtschaft Zürich 2010

http://www.wuestundpartner.com/ueber_uns/foerderpreis/foerderpreis_2011/dokumente/ersatzneubau_hemmnisse_und_anreize.pdf

Bundesamt für Statistik: Gebäude nach Eigentübertyp, BFS 2011, Stand vom 12.05.2012

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebaeude/eigentuemer.html>

Artikel Lorraine, wikipedia.org, Stand vom 12.05.2012

[http://de.wikipedia.org/wiki/Lorraine_\(Bern\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Lorraine_(Bern))

Fahrländer Partner: Erhebung Lebensphase, Fahrländer Partner AG Stand vom 12.05.2012

<http://tools.fpre.ch/>

Publikationen

Stadt Bern Gemeinderat, Sozialbericht, 2008

Stienen A., Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, Eine Interpretation der Sozialraumanalyse am Beispiel ausgewählter Quartiere, 2007

Statistikdienst der Stadt Bern, Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Wohnstadt Bern, Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik der Stadt Bern, 2007

Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, 2010

Stadtplanungsamt der Stadt Bern, Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007

Stadtplanungsamt der Stadt Bern, Bauliche Stadtentwicklung Wohnen, Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau, 2007

Abbildungsverzeichnis

- Abb.1: Determinaten der Wohnortentscheidung, nach Häusermann / Siebel, a.a.O., S.154, eigene grafische Darstellung
- Abb.2: Anteil der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung, Bundesamt für Statistik 2012
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/07/blank/key/01/01.html>
Stand vom 12.05.2012
- Abb.3: Gebäude nach Eigentümertyp, nach Bundesamt für Statistik 2011, eigene Darstellung
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/02/blank/key/gebäude/eigentümer.html>
Stand vom 12.05.2012
- Abb.4: Entwicklung der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner, der Anzahl Wohnungen sowie der Wohnungsbelegung 1950 -2006, Stadt Bern Gemeinderat: Sozialbericht 2008, S. 19
- Abb.5: Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012
- Abb.6: Einteilung hintere und vordere Lorraine, Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern: Sozialräumliche Stadtentwicklung in Bern, 2007 S. 29 mit zusätzlicher grafischer Darstellung des Autors
- Abb.7: Hintere Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012
- Abb.8: Vordere Lorraine, eigenes Foto 11.05.2012
- Abb. 9: Neubauprojekt „VoLo“, <http://rp-architekten.ch/seiten/projektblatt.php?projekt=074900>
Stand 16.6.2012
- Abb.10: Verschiebungen der Berner Stadtbezirke und Regionsgemeinden im sozialgeografischen Raum 1990 bis 2000, Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern: Wohnstadt Bern, 2007
- Abb.11: Sozialstatus Lorrainequartier, erstellt online auf dem System IMBAS, Fahrländer Partner 2012
Stand vom 12.05.2012
- Abb.12: Bevölkerungsentwicklung Quartier Lorraine, nach Stienen a.a.O., S. 108, S. 154 und Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, 2010 S. 36, eigene grafische Darstellung
- Abb.13: Alters- und Jugendquotient im Lorrainequartier, nach Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S.23, eigene Darstellung
- Abb.14: Lebensphasen im Lorrainequartier, erstellt online auf dem System IMBAS, Fahrländer Partner 2012
Stand vom 12.05.2012
- Abb.15: Familienstruktur Lorrainequartier 1980 bis 2000 nach Stienen a.a.O., S. 160
- Abb.16: Privat-Haushalte in Prozent nach Typ, 1970 bis 2000 der Stadt Bern, Stadt Bern Gemeinderat: Sozialbericht 2008, S. 21
- Abb.17: Anteil der Sesshaften Bevölkerung in % im Jahr 2011 im Lorrainequartier, nach Statistikdienst der Stadt Bern: Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung, Bevölkerung und Soziales, Kurzbericht März 2012, S. 29, eigene Darstellung
- Abb.18: Baujahr der Gebäude im Lorrainequartier, Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 16
- Abb.19: Gebäude der Stadt Bern, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Auszug aus dem Übersichtsplan, Stand vom 21.5.2012
- Abb.20: Bisherige Nutzungsdurchmischung im Lorrainequartier, Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 17
- Abb. 21: Konzeptplan Nutzungen im Lorrainequartier Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 28
- Abb. 22: Konzeptplan Freiraum und Vernetzung im Lorrainequartier, Stadtplanungsamt der Stadt Bern: Gesamtplanung Lorraine, Bericht zur öffentlichen Mitwirkung, 2007, S. 29
-

Anhang

Interview mit Romano Manazza
Vorstandsmitglied Verein „läbige lorraine“
Mitglied der Quartierkommission Dialog Nord, Bern
von Philipp Kurer, 14.Juni 2012

Das Interview wurde geführt um Hintergrundinformationen von einem engagierten Bewohner zum Lorrainequartier zu erhalten und dient als Ergänzung zu den übrigen Quellen. Das Interview wurde in einem Bericht verfasst.

Herr Manazza schätzt am Lorrainequartier besonders den Kontakt und das Zusammenleben der Quartierbevölkerung, er bezeichnet das Quartier als ein Dorf in der Stadt Bern. In der Lorraine kennt man sich und jeder ist über die Geschehnisse in der Umgebung informiert. Das Lorrainequartier ist sehr gut durchmischt, die Bewohner sind von Jung bis Alt, aus unterschiedlichen Nationen und von verschiedenem sozialem Status. Als besonderes Merkmal kann das Leben auf den öffentlichen Plätzen hervorgehoben werden, man trifft sich zufällig und tauscht sich aus. Als einzigen kleinen Verbesserungspunkt sieht er den Zulieferungsverkehr welcher durch eine in der hinteren Lorraine ansässigen Bauunternehmung entsteht.

In den letzten Jahren ist das Quartier zum Trendquartier geworden und besonders gut ausgebildete junge Leute zieht es in die Lorraine. Diese neuen Bewohner verfügen über einen guten finanziellen Hintergrund und sind in der Lage hohe Mietpreise zu bezahlen, was das allgemeine Mietpreisniveau im Quartier anhebt. Deshalb sind die Mietpreise für viele heutige Bewohner nicht mehr erschwinglich sind. Diese Entwicklung ist aber sehr schwach und nicht verherend. Der Zuzug von einer jungen Generation ist auch in den Gastronomiebetrieben erkennbar, aus „Arbeiterbeizen“ sind Trendlokale mit deutlich höheren Preisen geworden.

Das Quartier kann in zwei Hälften geteilt werden, die vordere und die hintere Lorraine. In der vorderen Lorraine waren schon immer gutverdienende Bewohner, während in der hinteren Lorraine die Arbeiter wohnten. Besonders in der hinteren Lorraine sind die Mietpreise angestiegen, wo hingegen in der vorderen Lorraine die Preise schon hoch waren.

In der Lorraine ist eine Gentrifizierung zu erkennen, besonders Ausländer aus dem ehemaligen Jugoslawien haben das Quartier nach Bern West verlassen. Dies ist auf die steigenden Mietpreise zurückzuführen. Die Verdrängung geschah aber zum Teil auch freiwillig, da sich diese Bevölkerungsgruppe mit dem Lebensstil der Lorraine nicht anfreunden konnten und in Bern West deutlich mehr ihrer Bevölkerungsgruppe anzufinden sind.

Als markantestes Beispiel für das Verschwinden von preisgünstigem Wohnraum kann der Neubau der gewerblich industrielle Berufsschule Bern bezeichnet werden. Auf dem Areal der GIBB standen Punktbauten mit sehr tiefen Mietzinsen. Der Perimeter des GIBB war am Anfang der Planungsphase noch grösser geplant und beinhaltete zusätzlich noch das Areal der heutigen Wohngebäude „VoLo“. Durch Einsprachen des Quartiervereins „läbige lorraine“ wurde der Perimeter verkleinert und es konnte das Projekt „VoLo“ realisiert werden. Die ehemaligen Bewohner haben das Quartier verlassen, da die Mietpreise im „VoLo“ deutlich höher als die Mietpreise in den ehemaligen Wohnungen sind.

Interessant ist, dass bei den Gebäuden am Randweg, welche direkt neben den Eisenbahngleise stehen und man aufgrund der Lärmmissionen sowie der schlechten Bauqualität eher tiefere Mietpreise erwarten würden, sie sind hingegen im Vergleich zur übrigen Lorrainequartier hoch. Die Mietpreise waren in diesen Gebäuden schon immer eher hoch, obwohl keine grossen baulichen Eingriffe vorgenommen worden sind. Wieso dies so ist, kann Herr Manazza sich nicht genau erklären. Er vermutet aber, dass dies auf die zentrale Lage zurückzuführen ist.

Im hinteren Teil befindet sich das „Lorraineloch“ wo einzelne Punktbauten stehen und einen „dörflichen“ Charakter aufweisen. Diese Punktbauten sollten durch grossmassstäbliche Wohnblocks ersetzt werden. Durch das Einschreiten des Quartiervereins konnte dies verhindert werden. Da der grösste Teil der Wohnungen im „Lorraineloch“ der Stadt gehört, kann preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben.

Das sich die Lorraine so entwickelt hat und viele Gebäude erhalten bleiben konnten, ist unter anderem auf die grosse Anzahl von Liegenschaftsbesitzern zurückzuführen. Grossprojekte sind immer wieder an einzelnen Liegenschaftsbesitzern gescheitert, die ihre Parzelle nicht verkaufen wollten. Ein Merkmal bei den Liegenschaftsbesitzern

ist, dass vielen der Erhalt ihres Gebäudes und des Lorrainequartiers naheliegt.
