



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

**Künftige Planungsstrategie
zum Wohnungsbau**



Dezember 2007

Inhalt

1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Studie
2. Bisherige Planungsstrategie
3. Übergeordnete Planungen
4. Bevölkerungsentwicklung sowie Einschätzung der Wohn und Arbeitsraumnachfrage
5. Finanzielle Auswirkungen von Wohnbauprojekten auf den Steuerertrag
6. Soziale Stadtentwicklung
7. Übersicht über die Potenziale für den Wohnungsbau
8. Planungen im Landwirtschaftsgebiet Bern West
9. Freiraum als Ergänzung zum Wohnen
10. Grenzen der Kapazität des Verkehrssystems
11. Für wen planen und bauen wir?
12. Bilanz zwischen dem Wohnraumbedarf und dem Wohnraumangebot
13. Strategie der Stadtentwicklung im Wohnungsbau

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Zusammenfassung und Fazit

Der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bern ist vorhanden. Die künftige Bevölkerungszahl hängt primär von der Verfügbarkeit des Wohnraums in der Stadt Bern ab. Da weiterhin mit einer geringen Zunahme des Wohnflächenverbrauchs resp. einer Abnahme der Wohnungsbelegung von heute 1.74 auf 1.68 Personen pro Wohnung gerechnet wird, müssen bereits für die Stabilisierung der Bevölkerungszahl von heute 127'000 Personen 2'600 Wohnungen zusätzlich bereitgestellt werden. Für die Region Bern (VRB) wird eine Bevölkerungsentwicklung von rund +5,6% bis ins Jahr 2020 prognostiziert, was für die Stadt Bern einer Bevölkerungszahl von rund 7'000 Personen in 3'300 zusätzlichen Wohnungen entspricht. Wird ein Bevölkerungswachstum von 10% (13'000 Einwohnerinnen und Einwohner) angestrebt, müssen zusätzlich 6'200 Wohnungen bereitgestellt werden.

Die Stadt wandelt sich dauernd. Dieser Wandel betrifft nicht allein die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Geschlechts und Altersstruktur, sondern ebenso eine Vielzahl sozialer Phänomene. Zwischen der sozialen und der baulichen Entwicklung eines Quartiers bestehen Zusammenhänge. Die Bevölkerungsstruktur der Quartiere hängt u. a. von deren Wohnungsstruktur (Zusammensetzung bezüglich Grösse, Qualität, Alter usw.) ab. Die Alterung des Wohnungsbestands, die Wohnungssanierungen und die Neubautätigkeit führen – insbesondere über die daraus resultierenden Mietpreiskonstrukturen – zu Änderungen im sozialen Gefüge der Quartiere. Hohe Anteile an nicht sanierten, für Familien wenig geeigneten bzw. den heutigen Ansprüchen nur teilweise genügenden Wohnungen bedeuten tiefere Mietpreise, die wiederum für Menschen mit tiefen Einkommen interessant sind und den Prozesse der «A-Stadt»-Bildung fördern (überproportionale Anteile an Alten, Armen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Abhängigen, Auszubildenden, Arbeitslosen, Ausländerinnen und Ausländern, Ausgesteuerten und Aussteigern). Neben dem Wohnungsangebot und den allgemeinen Rahmenbedingungen sind ebenfalls die Einkommensentwicklung, die demografische Struktur und die Präferenzen der Wohnungsnachfragenden von Bedeutung. Hauptgründe für den Zu oder Wegzug in die Stadt bzw. in deren Quartiere sind erstens der Wechsel des Arbeitsplatzes oder die Aufnahme einer Ausbildung, zweitens persönliche oder familiäre Gründe, drittens die Wohnung selbst und schliesslich viertens die Wohnumgebung bzw. der Wohnort.

Für wen planen und bauen wir also? Erstes Ziel soll es sein, die bereits ansässigen Menschen in Bern zu halten und insbesondere die Familienabwanderung zu minimieren. Zweites Ziel ist das Anwerben neuer Einwohnerinnen und Einwohner: Menschen, die in Bern arbeiten bzw. die in Bern arbeiten werden, aber (noch) nicht hier wohnen, sollen in der Stadt ansässig werden.

Zurzeit und in naher Zukunft werden in den baureifen Wohnbauarealen rund 2'000 Wohnungen gebaut. Innerhalb der bebauten Stadt gibt es Areale, die noch zur Baureife geführt werden müssen, mit einem zusätzlichen Potenzial von 3'900 Wohnungen. Auch wenn zusätzlich politisch oder von der Verfügbarkeit her umstrittene Areale berücksichtigt werden, wie das Viererfeld, Wittigkofen oder die Überbauung von Familiengartenarealen, kann der Wohnraumbedarf für ein Bevölkerungswachstum von 5,6% oder 10% nicht gedeckt werden, wenn ein realistischer Ausbaugrad angenommen wird.

Schätzung zusätzlicher Wohnraum bis 2020

	<i>Wachstum der Bevölkerung um 5.6%</i>	<i>Wachstum der Bevölkerung um 10%</i>
Zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl zusätzliche Wohnungen	+2'600 Wohnungen	+2'600 Wohnungen
Potenzial mit Wohnbauprojekten und baureifen Areale a) und b)	- 2'000 Wohnungen	- 2'000 Wohnungen
Fehlende Wohnungen zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl	600 Wohnungen	600 Wohnungen
Erwünschte Entwicklung für das Wachstum der Bevölkerung	+ 3'300 Wohnungen	+ 6'200 Wohnungen
Potenzial der möglichen Areale c) 50%	- 2'000 Wohnungen	- 2'000 Wohnungen
Zwischensaldo fehlende Wohnungen	1'900 Wohnungen	4'800 Wohnungen
Potenzial der umstrittenen Areale d) 20%	- 700 Wohnungen	- 700 Wohnungen
Saldo Total fehlende Wohnungen	1'200 Wohnungen	4'100 Wohnungen

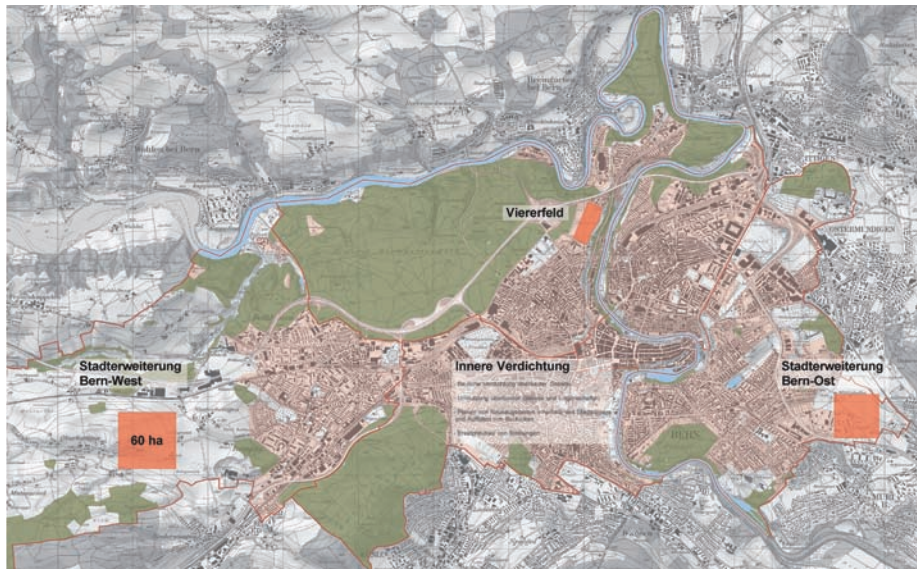
Deshalb müssen planerische Massnahmen getroffen werden, um die Entwicklung auch ausserhalb der bebauten Stadt zu ermöglichen. Dieses Neubaugebiet muss vorausschauend für eine langfristige Etappierung auf einem räumlichen Gesamtkonzept entwickelt werden. Für eine Stadterweiterung bieten sich in der Stadt Bern nur Bern Ost, Bern West oder die Rodung von Waldarealen an. Ob letztere in Frage kommt, hängt von der Entwicklung der Waldgesetzgebung ab.

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Die Strategie der baulichen Stadtentwicklung für das Wohnen beinhaltet einerseits weiterhin die Verfügbarmachung bestehender Flächen für den Wohnungsbau innerhalb des Siedlungsgebiets. Bereits überbaute Gebiete sollen, so weit sinnvoll, verdichtet oder umgenutzt werden. Unbebaute Wohnbauzonen und Parzellen sind der Bebauung mit Wohnungen zuzuführen, Umzonungen sind vorzubereiten.

Ergänzend zur inneren Verdichtung werden planerische Massnahmen getroffen, um für ein Bevölkerungswachstum von bis zu 10% (13'000 Einwohnende) grössere für das Wohnen attraktive Gebiete in Bern Ost (Viererfeld, Hintere Schosshalde, Wittigkofen) und/oder ein grösseres neues Baugebiet in Bern West vorzubereiten.

Strategie der baulichen Stadtentwicklung Wohnen bis 2020



Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

1. Ausgangslage, Ziel und Zweck der Studie

Die inneren Baulandreserven respektive die Verdichtungspotenziale für den Bau von Wohnungen sind weitgehend in Planung und teilweise in Realisierung begriffen. Wegen ihrer beschränkten Fläche können sie die langfristigen Ansprüche an die Wohnfläche in der Stadt Bern nicht abdecken. Die Erneuerung und Verdichtung von bereits überbauten Arealen scheidet zudem oft an den Grundeigentumsverhältnissen mit den individuell anderen Interessen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Auch politisch ist die Wohnbauförderung von Bedeutung: So hat sich die überparteiliche Gruppe «Wohnen» FDP, GFL, SP zu einer aktiven Wohnpolitik bekannt. Der Stadtrat hat sich mit SRB 204 vom 22. Mai 2003 für die Motion GFL/EVP, SP/Juso, FDP für eine neue Wohnzone bei der S-Bahn-Station Riedbach ausgesprochen und das Postulat GB: Agglomerationsstrategie Bern: Information und Stärkung der regionalen Sichtweise auch im Wohn und Siedlungsbereich mit SRB 115 vom 17. März 2005 überwiesen.

Mit der vorliegenden Studie werden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnraumbedarf sowie zur inneren baulichen Verdichtung des Stadtkörpers gemacht. Auf dieser Grundlage soll die künftige langfristige Strategie der Stadtentwicklung für den Wohnungsbau vorgeschlagen und in die politische Diskussion geführt werden. Andere Nutzungen wie Büro und Geschäftsräume, Ausstattung etc. werden hier nicht behandelt.

2. Bisherige Planungsstrategie

Die Folgen des kräftigen ungebremsten Wirtschaftswachstums der frühen 1970er Jahre führten zu einer erhöhten Nachfrage nach zentral gelegenen Büro und Geschäftsräumen und damit zur Wohnraumverdrängung in den zentrumsnahen Wohnquartieren. Mit dem Nutzungszonenplan 1976, der den minimalen Wohnanteil regelt, konnte die Verdrängung des Wohnens weitgehend gestoppt werden. Gleichzeitig formierte sich Widerstand der Bevölkerung gegen Arealüberbauungen am Stadtrand. Mit den Initiativen «*Umgebung Wittigkofen bleibt grün*» und «*Brünnen bleibt grün*» wurden gros-

se Teile der Baulandreserven der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zugehalten. Auch gegen den Abriss alter Häuser in den Innenstadtquartieren mit überwiegender Bausubstanz aus dem späten 19. Jahrhundert formierte sich breiter Widerstand. Als Antwort auf die Erwartungen der Politikerinnen und Politiker und der Bevölkerung wurde der Bauklassenplan, der die Baustruktur regelt, 1987 revidiert. Als Massstab für die Festlegungen im Bauklassenplan wurde neu die bestehende Quartier und Siedlungsstruktur genommen. Ergänzend zu den bewahrenden Festlegungen im flächendeckenden Bauklassenplan und Nutzungszonenplan wurden Umnutzungs- und Umstrukturierungsgebiete zur baulichen Verdichtung mittels Arealplanungen (Überbauungsordnungen) beplant und der Überbauung zugeführt. An Standorten mit guter öffentlicher Verkehrserschliessung wurden die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Weyermannshaus/Ausserholligen, Hauptbahnhof und Wankdorf für den Bedarf des Wirtschaftsstandortes Bern entwickelt. Für den Wohnraumbedarf wurden in allen Quartieren eine Vielzahl von Planungen durchgeführt (s. Kapitel 7), die heute Areal für Areal realisiert werden. Die grössten Gebiete sind Brünnen, Weissenstein, Schönberg-Ost und die verworfene Planung Viererfeld. Die Immobilienkrise der 1990er Jahre hat die Produktion von neuem Wohnraum jedoch um zehn Jahre verzögert.

Parallel zu den Arealplanungen wurde im Stadtentwicklungskonzept 1995 aufgezeigt, wie Städtebau, Nutzung, Verkehr und Ausstattung miteinander verknüpft werden können und welche Ausdehnung die gebaute Stadt insbesondere gegenüber dem westlich gelegenen Landwirtschaftsgebiet aufweist. Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist, die Wohnqualität in Bern zu steigern. Dabei wird der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Schaffung von soziokulturellen Anlagen und Einrichtungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Stadtentwicklungskonzept wird auf der Stufe Quartier mit den Quartierplanungen verfeinert. Die Quartierplanungen für die Stadtteile II (Länggasse) und VI (Bümpliz/Bethlehem/ Bottigen/Riedbach) liegen vor. Diejenigen der Stadtteile V (Spitalacker/ Breitenrain/Wankdorf) und III (Holligen/Mattenhof/Sulgenbach) sind in Erarbeitung.

Die bisherige Planungsstrategie mit der bewahrenden Grundordnung, dem Entwickeln von Bauarealen zur inneren baulichen Verdichtung und dem Abstimmen von Nutzung/Verkehr/Ausstattung mit dem Stadtentwicklungskonzept und den Quartierplanungen hat sich bewährt. Nun werden jedoch Grenzen der baulichen inneren Verdichtung erreicht, so dass eine neue Planungsstrategie zur Lösung der langfristigen Bedürfnisse

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

notwendig wird (s. Kapitel 13). Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Zusammensetzung, die Folgen der Globalisierung für die Städte und die Städtekonkurrenz verlangen in den kommenden Jahren neue Ziele in der Stadtentwicklung.

3. Übergeordnete Planungen

Kantonale Ebene

Die Kantonsregierung fördert das Wohnen mit zwei Projekten: Wohnen im Kanton Bern und Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Wohnen.

Wohnen im Kanton Bern liegt in der Zuständigkeit der Volkswirtschaftsdirektion. Ziel des Projekts ist es, neue Einwohnerinnen und Einwohner für den Kanton Bern zu gewinnen und Bern als Wohnkanton zu positionieren. Über eine Homepage sowie eine Wohn- und Lebenskarte, die an interessierte Kreise verschickt wird, sollen potentielle Bewohnerinnen und Bewohner über die Regionen des Kantons Bern informiert und zu Besuchen animiert werden.

Das Projekt Entwicklungsschwerpunkte (ESP) Wohnen hat zum Ziel, das Wohnen an zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen zu fördern. Damit soll einerseits die Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung verbessert und andererseits ein Beitrag zur Förderung des Wohnstandorts Kanton Bern geleistet werden. Das Projekt des Amtes für Gemeinden und Raumordnung sieht vor, von 2007 bis 2011 jährlich maximal sechs qualitativ hochstehenden Wohnbauvorhaben das Label ESP Wohnen zu verleihen. Die Wohnbauvorhaben werden mittels Wettbewerb unter den Gemeinden ausgewählt. Der Grosse Rat hat in der Januarsession 2007 den Rahmenkredit von 5.2 Mio Fr. für die Umsetzung des Wettbewerbs mit deutlichem Mehr genehmigt. Damit steht dem Kanton eine jährliche Preissumme von maximal 1 Mio Fr. zur Verfügung, die auf die maximal sechs prämierten Wohnbauvorhaben verteilt werden kann. Die Preissumme ist als zweckgebundene Anreizfinanzierung für die Gemeinden gedacht und erfordert ein zusätzliches Engagement der Gemeinde. Die Stadt Bern hat ein entsprechendes Wettbewerbs-Projekt eingereicht.

Regionale Ebene

Die Agglomerationen in der Schweiz wurden immer grösser, sowohl was ihre Ausdehnung wie auch ihre Einwohnerzahl anbelangt. Gemäss eidgenössischer Statistik leben heute ca. 70% der Einwohnerinnen und Einwohner in einer Agglomeration. Die Agglomeration Bern zählt heute 42 Gemeinden. Der Bund hat dieser Entwicklung Rechnung getragen und mit den Agglomerationsprogrammen ein neues und sinnvolles Planungsinstrument eingeführt. Das Agglomerationsprogramm soll einen Beitrag leisten zur Koordination der Verkehrs- und Siedlungspolitik und zur haushälterischen Bodennutzung.

Die regionale Ebene wird in Bern durch den Verein Region Bern (VRB) abgedeckt. Dieser ist mittlerweile ab 2007 auf 38 Mitgliedergemeinden angewachsen. Die Stadt Bern ist die Kernstadt dieser Region resp. der Agglomeration. Der VRB hat mit der Durchführung einer «Ideenkonkurrenz» die Arbeiten für eine Neuausrichtung seiner Entwicklungsstrategie begonnen. Der regionale Richtplan Siedlung und Bevölkerung ist eine erste Planung nach Abschluss dieser «Ideenkonkurrenz». Weiter ist vorgesehen, eine Art Charta zu erarbeiten, in der die Region sich selber und ihre zukünftige Entwicklung definiert.

In den bisherigen Studien zum regionalen Richtplan Siedlung und Bevölkerung besteht die Absicht, die bauliche Entwicklung, auch für das Wohnen, in der Kernagglomeration zu fördern. Die Kernagglomeration wird dabei als zusammenhängender Stadtraum angesehen (Bern, Teile von Köniz, Muri, Ostermündigen, Ittigen, Zollikofen, Bremgarten). Mithilfe des Richtplans soll die Verkehrs- und Siedlungspolitik koordiniert werden, um das Verkehrswachstum zu dämpfen und die Infrastrukturanlagen optimal auszulasten.

Die vorliegende Studie soll die Interessen der Stadt Bern aufzeigen. Diese müssen später im Kontext der Kernagglomeration gesehen werden. Die Zusammenarbeit, insbesondere mit den Gemeinden der Kernagglomeration, muss auch bilateral mit unseren direkten Nachbargemeinden noch verstärkt werden. Hier sind die gemeinsamen Interessen und möglichen Synergien am grössten.

Nicht zuletzt wird auch das Städtennetz der Schweiz immer wichtiger. Die Stadtplanerinnen und Stadtplaner der meisten grossen Städte der Schweiz erarbeiten zurzeit eine gemeinsame Haltung bezüglich Stellung, Bedeutung und Zusammenarbeit der

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Schweizer Städte. Diese soll helfen, die Anliegen der Städte aufzuzeigen und deren Position gegenüber dem Bund zu stärken. Auch hier müssten in einem zweiten Schritt die Nachbargemeinden der Stadt, resp. die Region, mit einbezogen werden.

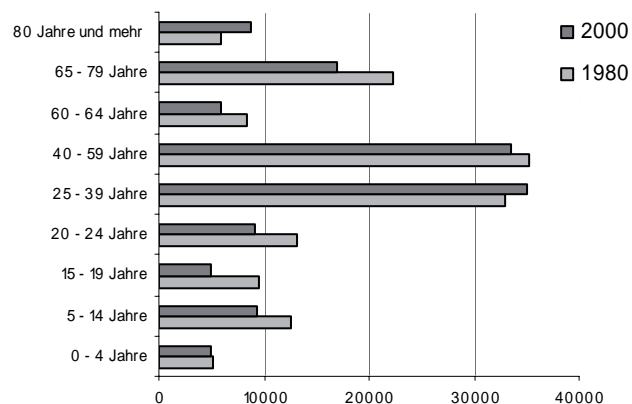
4. Bevölkerungsentwicklung sowie Einschätzung der Wohn und Arbeitsraumnachfrage

Bevölkerung

In Bern leben im Vergleich zur Region wenige Kinder/Jugendliche und viele ältere Menschen. Die Schülerzahlen bleiben in den nächsten 6 Jahren voraussichtlich stabil.¹⁾

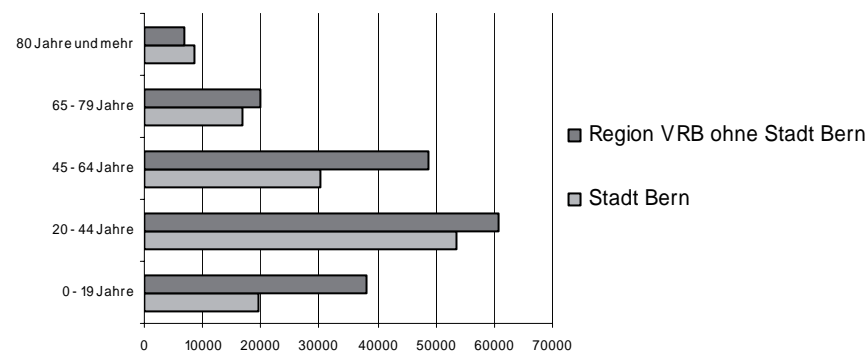
Stadt Bern: Wohnbevölkerung nach Altersklassen

Volkzählungen 1970 bis 2000



Region Bern*): Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

Volkzählung 2000



*) Region Bern = Gebiet des Vereins Region Bern (VRB), Stand Anfang 2005

Für die Region Bern (VRB) wird von 2000 bis 2020 eine Bevölkerungsentwicklung von rund +5,6% prognostiziert. Aus demografischer Sicht besteht bei dieser Wachstumsrate für die Stadt Bern ein theoretisches Potenzial für Zuzüge von rund 7'000 Personen.²⁾

Wanderungsbewegungen

Dass die Bedürfnisse von Familien heute nicht optimal gedeckt sind, zeigen die untenstehenden Tabellen. Sie stellen dar, dass der Wanderungssaldo in der Stadt Bern bei Familien klar negativ ist (Tab. Familien), währenddem der gesamte Wanderungssaldo 2005 leicht positiv ausfällt (Tab. Personen total). Das heisst, es verlassen jährlich rund 600 Familienhaushalte mehr die Stadt als neue zuwandern (daneben entstehen natürlich Familien aus bereits ansässigen Einzelpersonen). Um diese Abwanderung aufzuhalten, sollte das Angebot an Familienwohnungen vergrössert werden. So sehen die aktuellen Legislaturrichtlinien vor, ein spezielles Augenmerk auf die Neubautätigkeit zu legen, damit Familien, die in die Stadt ziehen oder in der Stadt bleiben möchten, eine geeignete Wohnung finden.

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Die Tabelle Personen total macht zudem deutlich, dass sich im Saldo der gesamten Wohnbevölkerung Zuzugsüberschüsse aus der übrigen Schweiz, dem Ausland und dem übrigen Kanton Bern sowie Wegzugsüberschüsse in die Region Bern ergeben.

Herkunftsort bzw. Wanderungsziel Stadt Bern: Familien 2005

	Zuzug	Wegzug	Wanderungssaldo 2005
Regionsgemeinden	151	430	-279
Übriger Kanton Bern	99	220	-121
Übrige Schweiz	95	174	-79
Ausland	74	183	-109
Total 2005	419	1'007	-588

Herkunftsort bzw. Wanderungsziel Stadt Bern: Personen total 2005

	Zuzug	Wegzug	Wanderungssaldo 2005
Regionsgemeinden	2'567	3'249	-682
Übriger Kanton Bern	2'436	2'192	+244
Übrige Schweiz	3'151	2'889	+262
Ausland	3'123	2'763	+360
Total 2005	11'277	11'093	+184
davon Schweizer	7'318	7'520	-202
davon Ausländer	3'959	3'573	+386

Quelle: Unterlagen der Statistikdienste der Stadt Bern

Nach Einschätzung des Bundesamts für Statistik BFS (Dr. W. Haug) wird die Zu- und Wegwanderung ein zentraler Faktor, aufgrund dessen sich die Bevölkerungsstruktur der Kernstädte – wie Bern – von jener der Agglomerationsgürtel und ländlichen Regionen unterscheidet:

- mehr Einpersonenhaushalte und weniger Kinder,
- mehr Rentnerinnen und Rentner sowie Hochaltrige (über 85 Jahre),
- mehr Migrantinnen und Migranten und Fremdsprachige,

- mehr Steuerpflichtige mit tiefem Einkommen.

Das BFS geht davon aus, dass die Schülerinnen- und Schülerzahl bis 2015 um 10% sinken wird. Diese Abnahme kann allerdings in städtischen Gebieten langsamer ablaufen. Nach den verfügbaren Daten des Schulamts trifft dies für Bern zu.

Wohnflächenverbrauch

Der aktuelle durchschnittliche Wohnflächenverbrauch (Bruttowohnfläche aus VZ 2000) liegt in Bern bei 44 m² pro Person. Er hat in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen, wenn auch nicht linear, sondern in abflachendem Ausmass. Nach dem gleichen Muster hat die durchschnittliche Wohnungsbelegung abgenommen.

Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch/Person und Wohnungsbelegung

	1980	1990	2000
Durchschnittliche Wohnfläche/Person in m ²	36	42	44
Durchschnittliche Belegung der Wohneinheiten in Personen	2.06	1.90	1.78

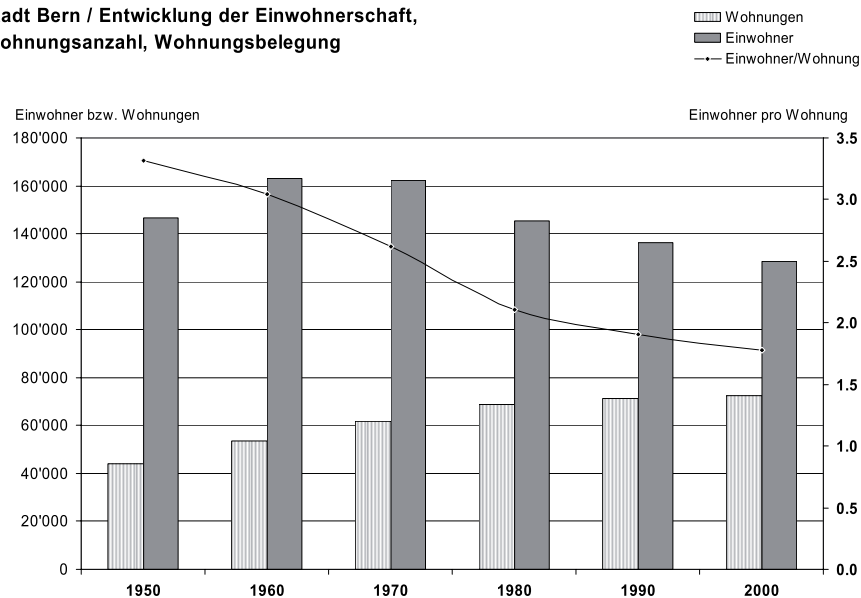
Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Bern 2004, S. 145/146

Es darf angenommen werden, dass der Wohnflächenverbrauch weiter zunimmt, sofern auch der Wohlstand bzw. die Einkommen weiter steigen. Verglichen mit Agglomerationsgemeinden ist der Wohnflächenverbrauch in Bern etwas tiefer. Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner unterscheiden sich in ihrem Wunsch nach grosser Wohnfläche jedoch nicht von der Bevölkerung der Agglomeration. Dementsprechend betonen die Ersteller neuer Wohnungen, beispielsweise in Brünnen, die Grosszügigkeit der Räumlichkeiten.

Massnahmen zur Eindämmung des Wohnflächenverbrauchs, wie z.B. eine institutionalisierte Tauschbörse von grossen gegen kleine Wohnungen, sind denkbar. Ob jedoch Aufwand und Ertrag in einem ausgewogenen Verhältnis stünden, müsste genauer abgeklärt werden.

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Stadt Bern / Entwicklung der Einwohnerschaft, Wohnungsanzahl, Wohnungsbelegung

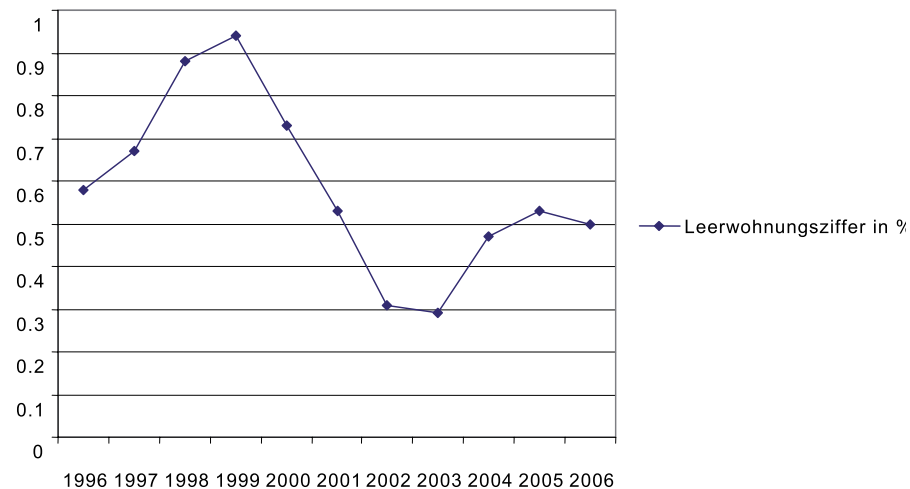


Leerwohnungsbestand

Der Leerwohnungsbestand liegt momentan bei 0.5% der Wohnungen, was 366 leer stehenden Einheiten entspricht. Die Interpretation dieses Wertes ist abhängig von der (politischen) Sichtweise sowie vom betrachteten räumlichen Perimeter, da sich der Wohnungsmarkt über Gemeindegrenzen hinweg entwickelt.

Der Mieterinnen und Mieterverband geht bei weniger als 1% Leerwohnungen von einer Wohnungsnot aus. Statistikerinnen und Statistiker sprechen bis 0.5% Leerwohnungen von einem Nachfrageüberschuss, bei 0.5 bis 1.5% von einer Normallage, bei mehr als 1.5% Leerwohnungen von einem Angebotsüberschuss.

Leerwohnungsziffer in %



Der aktuelle und bisherige Leerwohnungsbestand zeigt, dass kurzfristig ca. rund 700 zusätzliche Wohnungen angeboten werden müssen, um die heutige Nachfrage zu decken und einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit marktgerechten Mietzinsen zu gewährleisten. Das Investitionsrisiko in den Wohnungsbau ist beim aktuellen Leerwohnungsbestand äusserst gering.

Nachfrage nach Wohnraum

Bern hat einen grossen Nachholbedarf beim Wohneigentum. Gefragt sind Eigentumswohnungen mit 3 ½ und 4 ½ Zimmern.³⁾ Da die Altersklasse der 35 bis 45Jährigen abnimmt, wird die Nachfrage nach sehr grossen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren zurückgehen. Bei alleinstehenden Seniorinnen und Senioren sind Wohnungen mit 2 ½ Zimmern begehrt.⁴⁾ Mit Grosswohnungen mit 4 und mehr Zimmern in Neubausiedlungen können die Bedürfnisse für Familien gedeckt werden, die in der Stadt verbleiben möchten. Neubausiedlungen sind zudem kinderfreundlicher als einzelne Neubauten.⁵⁾

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Die Schweizer Wohneigentumsquote steigt gemäss Prognose der Credit Suisse⁶⁾ bis 2015 auf rund 40% an. Die Eigentumsquote in der Stadt Bern betrug im Jahr 2000 lediglich rund 11%.

Nachfrage nach Arbeitsraum

Das bestehende Überangebot an Büroflächen wird in Zukunft eher noch zunehmen, da diverse Mieter bzw. Eigentümer in den nächsten Jahren grosse Flächen durch die Konzentration der Standorte und Optimierung der Arbeitsplätze nicht mehr benötigen (z.B. SBB, Kanton, Bund und evtl. die Stadt). Die Wiedervermietung wird schwierig, da mit dem Rückzug der Verwaltung aus der Berner Innenstadt zuverlässige Grossmieter wegfallen und ein grosses Angebot an Büroflächen in der Agglomeration verfügbar ist. Nur ein Teil der Flächen eignet sich für Wohnnutzung.

Wohnen in der Stadt versus Wohnen auf dem Land

Das städtische Bauland steht in Konkurrenz zu den rund 460'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen der Kernagglomeration (Bolligen, Bremgarten, Ittigen, Köniz Kern, Muri, Ostermundigen, Zollikofen). Die weiteren rund 790'000 m² BGF Bauzonenreserven Wohnen im VRB-Gebiet sind kaum Konkurrenz für die Wohnungsangebote in der Stadt Bern, da Menschen mit dem (Lebens)ziel Einfamilienhaus und zwei Autos nicht die primäre Zielgruppe der Stadt Bern sind. Stadtbewohnende sind vielmehr Menschen mit Bedürfnissen nach räumlicher Nähe, die das soziokulturelle Angebot in Fuss, Radweg resp. öV-Distanz schätzen.⁷⁾

Mietzinse im Vergleich

Eine Rolle bei der Entscheidung, in der Stadt Bern, der Kernagglomeration oder auf dem Land zu leben, könnte auch die Höhe der Mietpreise spielen. Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung des Netto-Mietzinses in der Stadt Bern und in ausgewählten Gemeinden im Jahr 2000 auf. Auffällig ist, dass die Netto-Mietzinse in der Stadt Bern im Vergleich mit den meisten anderen Gemeinden des Amtsbezirks Bern tiefer sind. Einen wichtigen Erklärungsfaktor für die verhältnismässig tiefen durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt Bern bildet die Altersstruktur des Wohnungsbestandes. So weist Bern eine relativ grosse Anzahl an Altbauwohnungen auf, die allerdings eher selten auf dem publizierten Wohnungsmarkt erscheinen. Im Vergleich zu den anderen grösseren Städten des Kantons, Thun und Biel, sind die Mieten in der Stadt Bern deutlich höher.

Durchschnittlicher monatlicher Netto-Mietzins im Jahr 2000

	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6+ Zi	Total
Stadt Bern	589	821	996	1'191	1'478	2'044	995
Amtsbezirk Bern (ohne Stadt Bern)							
Bolligen	608	761	990	1'206	1'488	2'216	1'199
Bremgarten bei Bern	589	837	961	1'292	1'562	1'841	1'152
Kirchlindach	590	882	1'006	1'296	1'603	2'358	1'230
Köniz	594	866	982	1'212	1'555	2'056	1'082
Muri bei Bern	574	864	1'059	1'349	1'658	2'712	1'305
Oberbalm	520	695	796	1'041	1'351	1'305	939
Stettlen	586	775	1'053	1'278	1'484	633	1'204
Vechigen	673	805	1'051	1'297	1'610	1'968	1'175
Wohlen bei Bern	603	843	982	1'269	1'549	2'192	1'151
Zollikofen	622	928	961	1'234	1'519	2'016	1'097
Ittigen	558	838	976	1'172	1'594	1'929	1'101
Ostermundigen	593	800	944	1'169	1'504	1'809	1'006
Andere Städte im Vergleich							
Thun	485	586	656	861	1'171	1'505	728
Biel	403	536	632	821	1'062	1'371	661
Zürich	604	810	891	1'124	1'645	2'301	929
Basel	479	630	760	1'014	1'447	1'988	766

Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische, Quelle: Volkszählung 2000

Um die Höhe der Mietzinse derjenigen Wohnungen in der Stadt Bern festzustellen, die tatsächlich auf den publizierten Wohnungsmarkt gelangen, ist jedoch eine Betrachtung der Mietzinse von Leerwohnungen nötig. So zeigt die Leerwohnungserhebung vom 1. Juni 2006 auf, dass zum Beispiel bei den 4-Zimmer-Wohnungen die Mietpreise bei knapp einem Viertel der Wohnungen zwischen 1600 und 1799 Fr. und bei gut zwei Dritteln über 1800 Fr. liegen. Alle Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern kosten über

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

1800 Fr. pro Monat. Somit wird deutlich, dass die Mietpreise der Wohnungen auf dem publizierten Wohnungsmarkt klar höher liegen als der durchschnittliche Mietzins, der aus der Volkszählung von 2000 hervorgeht. Die Zahlen aus den Volkszählungen ermöglichen also einen Vergleich zwischen den Gemeinden, sind aber im Hinblick auf die Mietpreise von tatsächlich auf dem Wohnungsmarkt erscheinenden Wohnungen nur beschränkt aussagekräftig.

Leerwohnungen am 1.6.2006

SFr	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi +
Unter 800	95%	19%	10%	5%	---
800 bis 999	2%	39%	8%	5%	---
1'000 bis 1'199	2%	17%	26%	9%	---
1'200 bis 1'399	---	19%	22%	16%	---
1'400 bis 1'599	2%	4%	16%	9%	---
1'600 bis 1'799	---	1%	8%	23%	---
Über 1'800		1%	10%	34%	100%

5. Finanzielle Auswirkungen von Wohnbauprojekten auf den Steuerertrag

Für die Stadt Bern ist die Bedeutung der natürlichen Personen für den Steuerertrag der Stadt Bern gross. Ihr Anteil am Steuerertrag liegt über 80%, währenddem juristische Personen nur für rund 20% der Erträge verantwortlich sind.

2005 war jedoch der Saldo des Steuerertrags bei den Zuzügerinnen und Zuzügern und den abgewanderten Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Bern negativ.⁸⁾ Ein Grund dafür könnte die geringe Anzahl realisierter Wohnbauprojekte sein, die dazu führte, dass kaum Personen mit höherem steuerbaren Einkommen in die Stadt zogen. Gemäss einer Studie in der Stadt Zürich verfügen Bewohnerinnen und Bewohner von Neubauten über überdurchschnittliche Einkommen.⁹⁾ Allerdings müssen grössere Neubaugebiete, insbesondere wenn sie ausserhalb des Stadtkörpers liegen, erschlossen und ausgestattet werden.

Für die Abschätzung des Steuerertrags in Neubaugebieten für eine mittelständische Bewohnerschaft wird gemäss Angaben der Steuerverwaltung der Stadt Bern mit rund Fr. 6'300 pro Haushalt und Jahr gerechnet.

Im Neubaugebiet Brünnen betragen die Erschliessungskosten (ohne Autobahnüberdeckung und privaten und öffentlichen Grünraum) Fr. 110.00/m² Bruttogeschossfläche. Das sind einmalige Kosten von rund Fr. 13'200 pro Wohnung resp. Haushalt und Fr. 6'300 pro Einwohnerin oder Einwohner. Der Aufwand für die Verkehrsinfrastruktur (ÖV/MIV), Schulhausneubauten, Kindergarten oder Kinderbetreuung, Dienstleistungen der Verwaltung, Betrieb und Unterhalt etc. ist darin nicht enthalten. Die Erschliessungskosten sind im besten Fall in rund zwei Jahren bei einem durchschnittlichen Steuerertrag von Fr. 6'300 pro Haushalt gedeckt. Dazu kommen je nach Situation zusätzliche Ausstattungskosten.

Bewohnerinnen und Bewohner von Neubaugebieten sind für den Steuerertrag somit von Bedeutung. Damit Neuüberbauungen für die Gemeinde wirtschaftlich sind, ist es jedoch wichtig, bestehende Infrastrukturen auszulasten oder eine genügende Grösse und Dichte für eine Neuüberbauung vorzusehen.

Die Kostenfolgen resp. die Wirtschaftlichkeit ist mit den nachfolgenden konkreten Planungen nachzuweisen.

Quellennachweis:

- 1) Auskunft Schulamt (Herr Bodenmann) vom 29. Mai 2006
- 2) Regionalisierte Bevölkerungsprognosen der kantonalen Statistikkonferenz 2004, BFS Szenario «positive Dynamik» basierend auf zivilrechtlichem Wohnsitzbegriff
- 3) Kuoni Mueller & Partner, Dezember 2005: Prognose für 2006
- 4) Stadtentwicklung Zürich, 11.4.2006: Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt
- 5) Stadtentwicklung Zürich, 11.4.2006: Neubausiedlungen erleichtern Familien den Verbleib in der Stadt
- 6) Credit Suisse, 2006: Swiss Issues Immobilien, Fakten und Trends 2006
- 7) Bundesamt für Statistik: Volkszählung 2000 und Bauzonenreserven 2002, erhoben von der RVK
- 8) Angaben Steuerverwaltung für politisches Controlling, Rechnungsergebnis 2005
- 9) Ecoplan, August 2000: Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten

6. Soziale Stadtentwicklung

Die Wechselwirkungen zwischen sozialer und baulicher Stadtentwicklung im Bereich Wohnen sind vielschichtig. Im räumlichen Stadtentwicklungskonzept von 1995 wird darauf hingewiesen, dass neben den raumwirksamen Vorhaben weitere Zielbereiche wie Bevölkerung, Umwelt, Gesundheit, Soziales, Bildung, Sport oder Freizeit einen mehr oder weniger engen Bezug zum Raum haben und damit relevant für die räumliche Stadtentwicklung sind. Die Ursachen für die gegenseitigen Abhängigkeiten zwischen der baulichen und der sozialen Stadtentwicklung basieren auf folgenden Gegebenheiten:

Hohe Wohn- und Lebensqualität hängt massgeblich von geeigneten Wohnangeboten für Menschen in allen Lebenslagen ab. Die gleichzeitige Verfügbarkeit bedarfsgerechter sozialer Infrastrukturen ist Voraussetzung dafür, dass sich die Menschen aktiv am gesellschaftlichen Leben beteiligen können und wollen. Hohe Lebensqualität bedingt zudem, dass die Einwohnerinnen und Einwohner über gute Gesundheit verfügen, gleiche Bildungschancen haben und sich ihren Lebensunterhalt selbständig sichern können. Deshalb sind neben den städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen auch die sozialen Aspekte in allen Phasen der Planung gleichwertig mit einzubeziehen.

In der Direktion für Bildung, Soziales und Sport sind sozialplanerische Grundlagendokumente verfügbar, welche entscheidende Merkmale einer sozialen und sozialräumlichen Stadtentwicklung beinhalten. Unter dem Aspekt der nachhaltigen Entwicklung kommt der sozialräumlichen Entwicklung im Rahmen der gesamten Stadtentwicklung ein hoher politischer Stellenwert zu. Ziel ist die Optimierung und Vernetzung vorhandener sozialer Infrastrukturen und Ressourcen für die Menschen in ihren unterschiedlichen Lebensphasen. Dabei hat das jeweilige Lebensumfeld massgeblichen Einfluss, das seinerseits wesentlich von städtebaulichen Entwicklungen bestimmt wird. Im Sinne einer vorausschauenden Sozialplanung ist die Koordination mit der baulichen Stadtentwicklung Wohnen sowohl auf Stadtebene, als auch - vertieft - bei den Quartierplanungen zu gewährleisten. Alle Formen der stadt(teil)bezogenen und lebensweltorientierten Partizipation erfordern deshalb ganzheitliches, vernetztes Denken und Handeln. Folgerichtig sind auch Strategien zu verschiedenen Aspekten der Stadtentwicklung in geeigneter Weise und von Beginn weg aufeinander abzustimmen. Das Verständnis für die sich gegenseitig beeinflussenden politischen Ziele und Mass-

nahmen sowie das Erkennen möglicher Zielkonflikte muss im Rahmen der Planungen directions-übergreifend gefördert und gefestigt werden. Die Ergebnisse dieses diskursiven Austauschs über Gesamtstrategien sollen in die fachspezifischen Strategien der zuständigen Direktionen einfließen.

Der Abwanderung von Familien aus der Stadt kann beispielsweise nicht allein durch Vergrösserung des Angebots an Familienwohnungen entgegengewirkt werden. Der Wohnortentscheid einer Familie wird massgeblich von den vorhandenen (oder fehlenden) schulischen, sozialen, soziokulturellen und familienergänzenden Infrastrukturen bestimmt. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der sich verändernden Bedürfnisse der älteren Menschen sind die familien- und alterspolitischen Massnahmen bei städtebaulichen Planungen von Beginn weg mit zu berücksichtigen.

7. Übersicht über die Potenziale für den Wohnungsbau

Die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Bern wurden untersucht und das Wohnbaupotenzial geschätzt. Dazu wurden die Areale in verschiedene Kategorien der Realisierbarkeit (a. bis d.) eingeteilt. Sie sind auf den beiliegenden zwei Plänen dargestellt. Es geht dabei um Grössenordnungen zur Grundsatzdiskussion über die inneren Reserven und eine Stadterweiterung und nicht um die Detaildiskussion einzelner Areale. Die politische Diskussion und Wünschbarkeit einer Überbauung, insbesondere der umstrittenen Areale, erfolgt später mit den konkreten Arealplanungen. Dem Umstand der Umstrittenheit der umstrittenen Areale wurde in der Bilanz mit einem Einbezug von lediglich 20% Rechnung getragen.

Annahme der baulichen Dichte, der durchschnittlichen Wohnungsgrösse und der Wohnungsbelegung

Soweit Schätzungen der baulichen Dichte und der Anzahl Wohnungen vorhanden waren, wurden sie in den nachfolgenden Schätzungen verwendet. Für die weiteren Wohnbauareale wurde aufgrund der Lage und Grösse des Areals mindestens die Dichte angenommen, die der Baustruktur der Umgebung entspricht. In grösseren Baugebieten wurde mit einer Ausnützungsziffer von 1.0 gerechnet. Diese Dichte entspricht dem ungefähren Durchschnitt der baulichen Dichte der Wohnzonen der Gesamtstadt Bern oder auch z.B. der Hochhausüberbauung Tscharnergut oder der Bebauung des Neu-

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

baugebiets Brünnen. Die bauliche Dichte jedes Wohnbauareals muss mit der Planung einzeln ermittelt werden und kann auch höher als 1.0 liegen. Im Neuwohnungsbereich werden mit einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 120 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und einer Wohnungsbelegung von 2.1 Personen pro Wohnung gerechnet. Diese Werte liegen über dem heutigen Durchschnitt – entsprechen jedoch dem Ziel der anvisierten Bevölkerung und der besseren Auslastung der Wohnungen.

Hängige Baugesuche und baureife Wohnbauareale

In der Kategorie a) werden Areale zusammengefasst, deren Wohnungen in naher Zukunft bezogen werden können und die Kategorie b) umfasst Areale mit abgeschlossener Planung, deren Erschliessung und Realisierung umgesetzt oder beabsichtigt ist.

In absehbarer Zeit können rund 2'600 Wohnungen für rund 5'400 Einwohnende gebaut werden:

	<i>Zeitraum</i>	<i>Schätzung Potenzial</i>
a. Hängige Baugesuche und Wohnbauprojekte in Realisierung	Bis in 2 Jahren	1'200 Wohnungen 2'500 Einwohnende
a. Hängige Baugesuche und Wohnbauprojekte in Realisierung	Bis in 10 Jahren	1'400 Wohnungen 2'900 Einwohnende
Total		2'600 Wohnungen 5'400 Einwohnende

Mögliche und umstrittene Stadtentwicklungspotenziale

Mögliche Stadtentwicklungspotenziale (Kategorie c)) sind Areale, die beplant werden oder bei denen die Planung beabsichtigt ist und deren Realisierung realistisch erscheint. Umstrittene Stadtentwicklungspotenziale (Kategorie d)) sind Areale, die politisch oder von der Grundeigentümergehörigkeit her oder verwaltungsintern umstritten sind, aber zur inneren Verdichtung einen Beitrag leisten und städtebaulich vertretbar sein können. Es können auch Areale sein, für welche früher Planungen erstellt wurden und aus verschiedenen Gründen vom Stimmvolk abgelehnt wurden. Es kann sinnvoll

sein, diese Areale aus heutiger Sicht neu zu beurteilen und eine neue städtebauliche Planung auszuarbeiten, die sich auf zeitgemässe Bedürfnisse und Konzepte ausrichtet. Sofern durch Argumente eine positive Stimmung erwirkt werden kann, können solche Planungsvorlagen Chance haben, angenommen zu werden:

	<i>Zeitraum</i>	<i>Schätzung Potenzial</i>
c. Mögliche Stadtentwicklungspotenziale	Bis in 5 bis 15 Jahren	3'900 Wohnungen 8'200 Einwohnende
d. Umstrittene Stadtentwicklungspotenziale	Bis in 5 bis 20 Jahren	3'400 Wohnungen 7'100 Einwohnende
Total		7'300 Wohnungen 15'300 Einwohnende

In den Arealen der Kategorien a) bis d) gibt es ein Wohnbaupotenzial für total rund 10'000 Wohnungen bzw. 21'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Verworfenne Ideen

Neben den Kategorien der möglichen und umstrittenen Stadtentwicklungspotenziale wurden auch Potenziale zur Diskussion gebracht, die rechtlich oder finanziell unmöglich sind oder aus heutiger Sicht nicht diskutabel erscheinen. Diese Areale wurden in die Berechnung der Bilanz nicht einbezogen:

Die «Waldstadt Bremer» wurde und wird durch ein privates Architekturbüro mittels der Presse zur Diskussion gestellt. Die Idee ist, eine ca. 428'000 m² grosse Waldfläche des Bremgartenwaldes zwischen der Autobahn A1 und der Bremgartenstrasse teilweise zu roden und das «gewonnene» Land zu überbauen. Die heute geltende eidg. Gesetzgebung erlaubt eine Rodung zugunsten einer Wohnüberbauung jedoch nicht. Da zu dieser Idee politische Vorstösse eingereicht wurden und diese im Stadtrat und öffentlich diskutiert werden, ist die «Waldstadt Bremer» im Plan der umstrittenen Stadtentwicklungsprojekte enthalten, in der Wohnungspotentialrechnung jedoch nicht eingerechnet.

Zurzeit wird innerhalb des Agglomerationsprogramms die Verlegung der Autobahn A6 im Bereich Murifeld untersucht. Auch wenn die Autobahn verlegt werden sollte (Zeitraum mind. 15 Jahre), wird die Verkehrsfläche als Innerortsstrasse und als Entlastung

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

des Verkehrsaufkommens der Quartierverbindungsstrassen benötigt. Zudem fehlen die finanziellen Mittel zur Verlegung der Strassenverbindung.

Die Absicht der Überbauung der Elfenau (Manuelmatte) hat jüngst derart grosse Opposition hervorgerufen, dass sie auch nicht in die Kategorie umstrittene Areale aufgenommen wurde.

Die Kleine Allmend wäre von der Lage, der Grösse und dem Quartierzusammenhang auch für eine Wohnüberbauung geeignet. Diese Fläche ist jedoch für Sportanlagen vorgesehen und wird demnächst dem Souverän zur Entscheidung vorgelegt, so dass von der Aufnahme in die Kategorie umstrittene Areale abgesehen wurde.

Verdichtung unternutzter überbauter Areale und Baulücken

Die Firma Plattner Schulz Partner AG hat im August 2006 einen Grundlagenbericht zur möglichen baulichen Verdichtung bestehender Baugebiete in der Stadt Bern erarbeitet. Die Autoren kommen zum Schluss, dass «selbst eine breite Realisierung von Verdichtungsprojekten den durch die Abnahme der Belegungsdichte ausgelösten Rückgang der Einwohnerzahl kaum aufhalten, sondern durch die Bereitstellung zusätzlicher Wohnungen lediglich abdämpfen oder bestenfalls neutralisieren kann. Zudem können Wohngebiete nicht grenzenlos verdichtet werden, in dichten, innerstädtischen Gebieten ist oft sogar eine Nutzungsreduktion zur Steigerung des Wohnwerts notwendig.» Ausserdem stufen die Verfasser des Berichts die Chancen für eine Realisierung vorhandener Verdichtungsreserven als sehr unterschiedlich ein. Die Chancen für eine bauliche Verdichtung sind neben den rechtlichen Rahmenbedingungen in erster Linie von folgenden Faktoren abhängig: Nutzungsinteresse und horizont des Eigentümers, Art und Zustand der bestehenden Bebauung, Parzellenstruktur und Wahrscheinlichkeit von Verzögerungen aufgrund von Widerstand aus der Nachbarschaft und der Meterschaft. Durch die Schaffung neuer, grösserer, weniger dicht belegter Wohnungen können bauliche Verdichtungen auch negative Auswirkungen auf die Bevölkerungszahl haben, weil per saldo weniger Bewohnende als vorher den Wohnraum belegen.

Studien haben ergeben, dass das Potenzial theoretisch beachtlich, dessen Realisierung aber eher klein ist: Kleinteilige Besitzverhältnisse lassen gesamtheitliche Lösungen oft nicht zu. Die Bausubstanz hat einen zu grossen Restwert, insbesondere bei den professionell bewirtschafteten Liegenschaften, weil sie (mehr oder weniger gut) un-

terhalten wurden. Die Investitionen führen zu massiv höheren Mieten, die entweder nicht abgewälzt werden können oder einen breiten Mieterwechsel zur Folge haben. Oft haben unternutzte Siedlungen einen besonders hohen Wohnwert und sind in der Stadt Bern sehr begehrt. Sicher gibt es einige wenige Siedlungen, die baulich verdichtet werden können. Ihr Potential wird auf rund 50'000 m² (rund 400 Wohnungen) geschätzt. Der Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern wird demnächst eine Strategie zur Verdichtung seiner Siedlungen erarbeiten.

Verdichtung mittels Hochhausüberbauungen

In der Stadt sind mittlere und höhere Dichten ökologisch vorteilhaft und wirtschaftlich effizient. Sie lassen sich mit verschiedenen klassischen Siedlungstypen und Bauformen, von denen das Hochhaus nur eine Möglichkeit ist, erreichen. Bern ist nicht Hongkong oder Frankfurt, wo aufgrund von beschränktem Raumangebot und sehr grosser Nachfrage höchste Dichten – bei entsprechenden Einschränkungen bezüglich Belichtung und Umgebungsqualität – realisiert werden. Im Berner Massstab können Hochhäuser nicht wesentlich zur Verdichtung der Stadt als Ganzes beitragen. Die vorhandene aber bescheidene Nachfrage nach dieser speziellen Bauform schliesst dies ebenso aus wie die hohen Qualitätsanforderungen an den Aussenraum und die Belichtung. Hingegen kann das Hochhaus punktuell aufgrund besonderer Verhältnisse durchaus zur Verdichtung beitragen. Einerseits durch die Konzentration von Nutzungen

- im direkten Umfeld von Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, und
 - an dynamischen Orten wie Entwicklungsgebieten, Achsen und Polen für Freizeit, Kultur, Konsum und Arbeit
- andererseits
- durch Vermehrung des Angebots an hochattraktiven (Aussichts etc.) Lagen für Wohnungen z.B. an den Rändern eines Landschaftsraums usw.

Das Hochhaus als spezielle Bauform kann durch seine Wirkung als Landmark mithelfen, die Attraktivierung eines Gebietes und auch seine anschliessende Verdichtung zu fördern. Ausserdem ist zu erwarten, dass das Hochhaus heute und in absehbarer Zukunft einen Markt abdecken kann. Zur Beurteilung von möglichen Standorten von Hochhäusern werden zurzeit ein städtisches und ein regionales Hochhauskonzept erarbeitet.

Stadtentwicklungspotenziale

 Baureife Wohnbauareale: Anzahl Wohnungen aller Gebiete: ca. 1'400

 Hängige Baugesuche und Wohnbauprojekte: Anzahl Wohnungen aller Gebiete: ca. 1'200

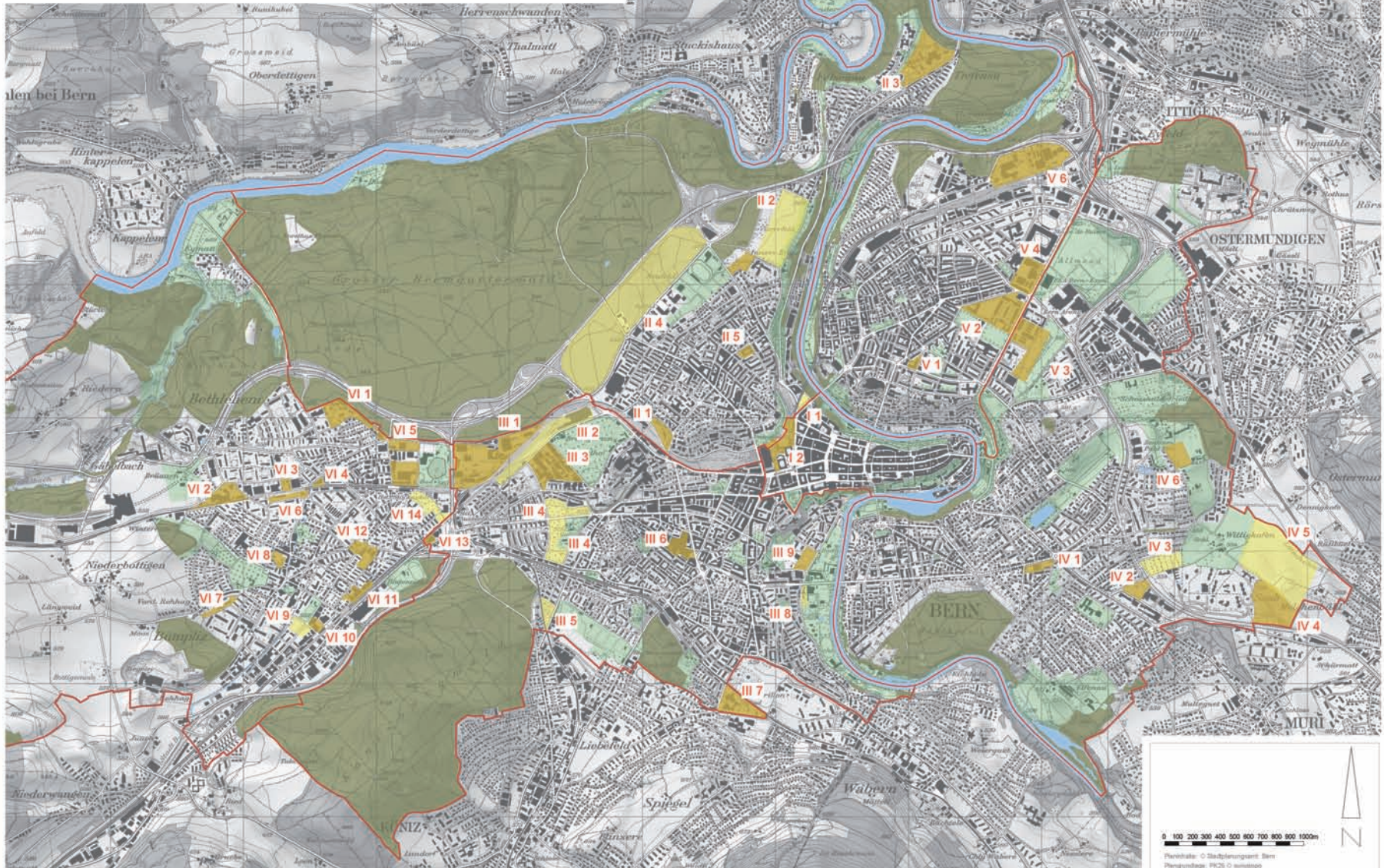


Stadtentwicklungspotenziale

Areale für das Wohnen und Arbeiten innerhalb der bebauten Stadt, die zur inneren Verdichtung und Umnutzung/Neubebauung verwendet werden können. Areale, die politisch diskutiert und zur Baureife geführt werden müssen.

- Mögliche Areale: Anzahl Wohnungen der möglichen Areale für das Wohnen: ca. 3'900
- Umstrittene Areale: Anzahl Wohnungen der umstrittenen Areale für das Wohnen: ca. 3'300 (berechnet ohne Waldstadt Bremer)
- Unverzichtbare Grünflächen

- I 1 Schützenmatte
- I 2 ZPP Bahnhof Mitte und Ost
- II 1 Depotstrasse
- II 2 Vierfeld
- II 3 Spitalareal Tiefenau
- II 4 Waldstadt Bremer
- II 5 SBB-Areal, Mittelstrasse
- III 1 Weyermannshaus - Ost
- III 2 Güterbahndareal
- III 3 Gewerbegebiet Güterstrasse
- III 4 Schlossstrasse Nord und Süd
- III 5 Schrebergärten Könizstrasse
- III 6 Philosophenweg (Depot Bernmobil)
- III 7 Areal Zieglerhospital
- III 8 Gaswerkareal
- III 9 Brückenstrasse
- IV 1 Thunstrasse (Depot Bernmobil)
- IV 2 Weltpoststrasse
- IV 3 Wittigkofenweg
- IV 4 Saali
- IV 5 Wittigkofen
- IV 6 Hintere Schosshalde
- V 1 Viktoriastrasse 70 (Feuerwehrkaserne)
- V 2 Kaserne und Kant. Zeughaus
- V 3 Papiermühlestrasse und Springgarten
- V 4 Papiermühlestrasse (Eldg. Zeughäuser)
- V 5 ESP-Wankdorf
- VI 1 Messerfligube
- VI 2 Fellerstrasse (Bemasconi Areal)
- VI 3 Fellerstrasse (Verkhof)
- VI 4 Bümplizstrasse 45
- VI 5 Weyermannshaus-West
- VI 6 Bahnhof Bümpliz-Nord
- VI 7 Mädergutstrasse
- VI 8 Olivenweg
- VI 9 Morgenstrasse (Chilbiplatz)
- VI 10 Morgenstrasse (Kipfer- und Senn-Areal)
- VI 11 Burgunderstrasse
- VI 12 Höhe
- VI 13 Gangloff
- VI 14 Ladenwandweg

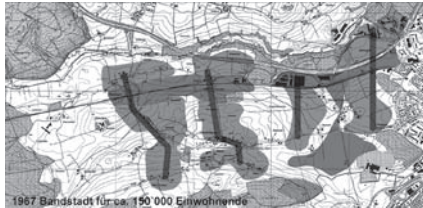


Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

8. Planungen im Landwirtschaftsgebiet Bern West

Das Stadtgebiet ist weitgehend bebaut oder bewaldet. Nur im Westen der Stadt gibt es ein rund 600 ha grosses, mehrheitlich unüberbautes Gebiet, das heute landwirtschaftlich genutzt wird. Innerhalb dieses Gebiets gab es verschiedene Stadterweiterungsplanungen, die nicht umgesetzt wurden. Die Planungen zeigen den enorm grossen Spielraum einer Stadterweiterung auf, der innerhalb des ausgedehnten Gebiets vorhanden ist:

- 1967 Bandstadt für ca. 150'000 Einwohnende entlang der Bern-Neuenburgbahnlinie mit Einheiten von je ca. 30'000 Einwohnenden



- 1972 Approximatives Generalkonzept (AGK) einer privaten Planungsgemeinschaft: Hochhausüberbauung im Gebiet Brünnen Nord und Süd sowie Holenacker (83.7 ha) für 17'000 – 22'500 Einwohnende und rund 14'000 Arbeitsplätze



- 1972 Flächendeckendes Siedlungskonzept des Stadtplanungsamts über Bern West für ca. 60'000 Einwohnende mit Einheiten von je 6'000 bis 12'000 Einwohnenden, angrenzend an Niederbottigen



- 1978–1984 Planung über Brünnen Nord und Süd für 6'000 Einwohnende und 4'000 Arbeitsplätze (Brünnen Süd rund die Hälfte des Baugebiets)



- 2004 Planungsstudie für die Überbauung der Areale Station Riedbach/Flühli und Winterhalen/Brünnen Süd für 230 Einwohnende (Riedbach/Flühli) und 130 bis 230 Einwohnende (Winterhalen/ Brünnen Süd) aufgrund der Motion für eine neue Wohnzone bei der S-Bahn-Station Riedbach



9. Freiraum als Ergänzung zum Wohnen

Grundsätzlich könnten alle Freiraumflächen für die Überbauung zur Disposition gestellt werden. Für die Wohn- und Arbeitsplatzqualität sind jedoch Freiräume notwendig, insbesondere, wenn hohe bauliche Dichten und wenig motorisierter Freizeitverkehr angestrebt werden. Die Qualität des Freiraums ist ein wichtiger Standortfaktor für den Bau von Wohnungen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in der Stadt. Ob die Verdichtungen des Stadtkörpers mit neuen Baugebieten freiraumverträglich sind, oder welche Massnahmen im Freiraum dazu nötig sind, muss sorgfältig geprüft werden. Bei einer Ausweitung des Stadtkörpers muss der Freiraum mitgeplant werden.

In den letzten Jahren haben sich der Flächenbedarf und die Nutzungsformen im Freiraum stark gewandelt und ausgeweitet. Die Raumbedürfnisse für alle möglichen Freizeit und Sportaktivitäten nehmen laufend zu. Dazu ist feststellbar, dass sich auch das gemeinschaftliche Leben in der Stadt zunehmend in der Öffentlichkeit abspielt. Dies kann nicht nur in der Innenstadt festgestellt werden. Auch in peripher gelegenen Freiräumen halten sich immer mehr Erholungssuchende auf, stellen Ansprüche an die Infrastruktur, erzeugen Konflikte zwischen Erholungssuchenden und bedrängen Naturräume.

Obschon die Bevölkerungsdichte in der Stadt abnimmt, vergrössert sich somit der Druck auf den Freiraum weiter. Im Gegensatz zum Anteil Wohnfläche pro Einwohner hat der Freiraumanteil trotz abnehmender Wohnbevölkerung deutlich abgenommen. Gründe dafür sind neben den neu entstandenen Gebäuden die zusätzlichen Infrastrukturbauten wie Verkehrsanlagen. Vor allem die den Gebäuden zugeordneten privaten Freiräume nahmen in den letzten Jahren stetig ab.

Folgen für den Freiraum bei der Siedlungserweiterung gegen innen

Bei einer weiteren Siedlungserweiterung gegen innen steigt der Druck auf die vorhandenen Freiräume zusätzlich, weshalb bei der Erschliessung neuer Baugebiete die Betrachtung der Freiraumsituation erforderlich ist. Dabei müssen auch die bestehenden Quartiere berücksichtigt werden.

Um eine nachhaltige Freiraumstruktur erreichen zu können, müssen folgende Anforderungen sichergestellt sein:

– Versorgung mit genügend Freiraum:

Der Freiraum erfüllt für die Bevölkerung verschiedene Funktionen. Die Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner suchen zur Naherholung grossräumige Erholungsgebiete auf. Um in diese Gebiete zu gelangen, nehmen sie einen grösseren Weg, beispielsweise mit dem Bus, auf sich. Da sie in ihrer Freizeit auch Fussball spielen oder Salatbeete pflegen möchten, suchen sie in ihrem Stadtteil am Samstag den Sportplatz oder den Familiengarten auf. Im unmittelbaren Wohnumfeld möchten sie innert 10 Minuten zu Fuss einen Spielplatz oder Stadtplatz sicher erreichen können. Nach dem Einkauf möchten sie bei der Bushaltestelle kurz auf einer Bank unter schattigen Bäumen ausruhen oder in einer Strassenbeiz einen Kaffee trinken. Damit all diese Bedürfnisse befriedigt werden können, braucht es in der Stadt ein vielseitiges, grosszügiges und gut vernetztes Freiraumangebot.

– Gewünschte Entwicklung der Stadtstruktur und des Stadtbildes:

Die Stadt wird über den Freiraum wahrgenommen. Darum ist die Struktur des Freiraums von grosser Bedeutung. Die Stadtstruktur wird geprägt durch Topografie, Erschliessungsachsen, Wälder, grosse Freiflächen und in Bern durch den Aareraum. Selbst die kleineren Freiflächen sind Teil des Freiraumnetzes. Auch der Wert von historischen Freiraumanlagen darf nicht unterschätzt werden. Stadtgeschichtlich wertvolle Pärke, die im kollektiven Bewusstsein der Bevölkerung verankert sind, eignen sich nicht dazu, überbaut zu werden (z. B. Efenau, Marzili, etc).

– Ausschöpfen des ökologischen Potenzials, Erhalt und Ersatz geschützter Lebensräume:

Gerade in der Stadt muss zu den wertvollen Naturräumen besonders Sorge getragen werden. Die einzelnen Naturelemente dürfen indes nicht isoliert betrachtet werden, sondern als grossräumig zusammenhängendes Gefüge. Die Vernetzung in der Stadt und mit der offenen Landschaft ist notwendig. Der Stadtraum bietet vielen Pflanzen und Tieren Lebensraum, der in der offenen Landschaft oft fehlt. Die Erhaltung der naturnahen Lebensräume ist eine essentielle Grundlage für die Lebensqualität in der Stadt und geniesst bei der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Die Stadtnatur wirkt der Naturentfremdung entgegen. Stadt und Ökologie schliessen sich also keineswegs gegenseitig aus.

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Unverzichtbare Grünräume

Im Plan Stadtentwicklungspotenziale sind Grünräume eingetragen, die für die Stadt Bern und die Wohnqualität unverzichtbar sind.

Unverzichtbare Grünräume sind:

- *Stadtwälder*: Sie erfüllen als grüne Lungen, als städtische Grünräume, als Naherholungsgebiete und als Bestandteil der Stadtstruktur wichtige Funktionen.
- Grünräume am Aareufer und dem unmittelbar angrenzenden Schwemmland sowie den Steilhängen: Der Aareraum ist für Bern als Freiraum, als Naturraum und als bernische Ikone von überragender Bedeutung. (z. B. Marzilbad, Lorrainebad, Naturschutzreservat Elfenau, Eymatt)
- *Grössere zusammenhängende Freiräume*: Die grösseren Freiräume konnten bis heute erhalten bleiben. Dieses Freiraumkapital darf durch schrittweises Überbauen nicht Preis gegeben werden. Grössere Freiräume müssen mindestens grösstenteils erhalten bleiben. (z. B. Grosse Allmend, Egelsee Wyssloch, Gaswerkareal mit Marzili, Springgarten)
- *Historisch bedeutende Freiräume*: Sie gehören zur Stadt genauso wie die historische Baustruktur. (z. B. Monbijoupark, Grosse Allmend, Schütte, grosse und kleine Schanze, Kasernenareal, Rosengarten)
- *Friedhöfe*: Aufgrund der Zunahme von Urnenbestattungen und Bestattungen im Gemeinschaftsgrab gegenüber Erdbestattungen nimmt der Bedarf an Bestattungsflächen gegenwärtig eher ab. Einzelne Flächen der heutigen Friedhöfe könnten dadurch einer anderen Nutzung zugeführt werden. Allerdings ist heute unklar, wie sich das Bestattungswesen in Zusammenhang mit der zunehmenden Integration von Menschen aus anderen Kulturen in Zukunft verändern wird. Zu bedenken ist, dass Friedhöfe aus stadthistorischer Sicht bedeutend sind. Wird die Aufhebung von Teilen eines Friedhofs ins Auge gefasst, müsste aus Gründen der Pietät und aus denkmalpflegerischer Sicht sehr behutsam vorgegangen werden.
- *Kleine und grössere Freiräume im dicht besiedelten Gebiet*: (z. B. Veielihubel, Lorrainepark, Bürenpark, Schützenweg)

Konflikte zu Stadtentwicklungspotenzialen

Bei folgenden Wohnbauarealen, die im Kapitel 7 aufgeführt sind, bestehen Konflikte zu den Absichten der Freiraumplanung:

III 4	Schlossstrasse Nord und Süd	Zäsur zwischen Quartieren und Familiengartenarealen erhalten
III 5	Familiengartenareal Könizstrasse	Freiraum als Verbindung zwischen Weissenstein und Könizbergwald erhalten. Neu angelegte Familiengartenareale erhalten.

Aufwertungspotenzial für Grünräume

Verschiedene Grünräume in der Stadt Bern weisen ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Oft sind einzelne Bereiche nicht oder nur wenig nutzbar. Durch geeignete Massnahmen können sie der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. So könnten sie einerseits dazu dienen, die Freiraumsituation im bestehenden Quartier zu verbessern und andererseits den Freiraumbedarf von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zu decken. Das Potenzial zur Aufwertung der Grünräume steht also in direktem Zusammenhang mit den Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Damit die Freiraumsituation der ganzen Stadt und der einzelnen Quartiere richtig eingeschätzt werden kann, wird gegenwärtig ein Freiraumkonzept erarbeitet.

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

10. Grenzen der Kapazität des Verkehrssystems

Das Verkehrssystem der Stadt Bern weist einige neuralgische Punkte auf, an denen die Grenzen der Leistungsfähigkeit bereits heute oder in naher Zukunft spürbar überschritten werden. Verkehrsstaus sind die Folge davon. Folgende Bereiche sind kritisch

(Quelle: Agglomerationsprogramm Verkehr + Siedlung Region Bern, Seite 62 ff, BVE + JGK):

Motorisierter Individualverkehr

- Autobahn Niederwangen – Wankdorf – Schönbühl / Muri
- Anschluss Bern Bümpliz/Köniz
- Anschluss Bern Forsthaus – Inselplatz – Bahnhof – Henkerbrännli
- Eigerplatz
- Burgernziel – Ostring/Egghölzli
- Wankdorf

Öffentlicher Verkehr

- Hauptbahnhof Bern inkl. Zulaufstrecken
- Bahnhof RBS
- Tramlinie 9/Buslinie 19 zwischen Sulgenau und Bahnhof
- Buslinie 10
- Buslinie 11 zwischen Insel und Bahnhof
- Buslinien 13/14
- Buslinie 20 zwischen Gewerbeschule und Bahnhof
- Buslinie 21 zwischen Bahnhof und Rossfeld (Kapazität der Standardbusse)

Im Agglomerationsprogramm sind zwar Massnahmen enthalten, um diese Kapazitätsgrenzen teilweise zu entschärfen. Trotzdem geben die kritischen Bereiche Hinweise auf Areale (s. Plan Stadtentwicklungspotenziale), bei deren Überbauung oder Verdichtung eine bessere Erschliessung schwierig sein wird:

- I 1 Schützenmatte
- I 2 Masterplan Bahnhof
- II 1 Depotstrasse
- III 2 Güterbahnareal

Daneben gibt es Areale, die grössere Investitionen und massgebliche zusätzliche Betriebskosten beim ÖV zur Folge hätten:

- III 2 Güterbahnareal
- III 3 Gewerbegebiet Güterstrasse
- III 9 Brückenstrasse
- IV 3 Wittigkofenweg
- IV 5 Wittigkofen
- V 3 Papiermühlestrasse und Springgarten

Es gibt auch Areale, die sich für eine bauliche Verdichtung oder Neubebauung besonders gut eignen, weil heute oder aufgrund von (bald) beschlossenen Verkehrsprojekten die Erschliessungsvoraussetzungen überdurchschnittlich gut sind:

- Alle Areale im Einzugsbereich von Tram Bern West (inkl. Stadterweiterung im Gebiet Niederbottigen)
- Die meisten der kleineren Areale entlang der bestehenden Tram und Buslinien

Die Koordination mit den Planungen der Region Bern und die Nachweise der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems sowie die Einhaltung der Umweltgesetzgebung (z.B. Luft und Lärm) erfolgt mit den nachfolgenden konkreten Planungen.

11. Für wen planen und bauen wir?

Die Stadt wandelt sich dauernd. Dieser Wandel betrifft nicht allein die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Geschlechts und Altersstruktur, sondern ebenso eine Vielzahl sozialer Phänomene. Die Sozialraumanalysen 1990/2000¹⁾ zeichnen die Veränderungen der Quartiere (251 so genannte Volkszählungsquartiere) für zwei als massgebend erkannte Indikatoren nach: dem sozialen Status einerseits, der gesellschaftlichen Individualisierung (Abweichung vom traditionell bürgerlichen Lebensstil) andererseits. Dabei wird ersichtlich, dass zwischen der sozialen und der baulichen Entwicklung eines Quartiers Zusammenhänge bestehen. Beispielsweise ergibt sich die grösste positive Statusveränderung (das heisst z.B. Zunahme Erwerbstätiger in statushohen Berufen

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

und von Personen mit Universitätsabschluss) zwischen 1990 und 2000 im Quartier 1206 Eggmannstrasse. Dort finden sich kleinere Reiheneinfamilienhäuser, die in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre einer grundlegenden Renovation ohne Veränderung der Wohnungsgrössen unterzogen wurden, teilweise verbunden mit einem Mieterwechsel. Demgegenüber findet sich die grösste negative Verschiebung im Status (das heisst z.B. Zunahme Erwerbstätiger in statusniedrigen Berufen und von Personen, die nur über den obligatorischen Schulabschluss verfügen) im Quartier 2922 Kleefeld West II-Zentrum. Dieses Quartier besteht als Teil der Grossüberbauung Kleefeld aus Scheibenhäusern unterschiedlicher Stockwerkzahl und einer Zentrumsüberbauung (Baujahre 1971 – 1973); die meisten Gebäude wurden bisher nicht saniert.

Die Bevölkerungsstruktur der Quartiere hängt u. a. von deren Wohnungsstruktur (Zusammensetzung bezüglich Grösse, Qualität, Alter usw.) ab. Die Alterung des Wohnungsbestands, die Wohnungssanierungen und die Neubautätigkeit führen – insbesondere über die daraus resultierenden Mietpreisstrukturen – zu Änderungen im sozialen Gefüge der Quartiere. Hohe Anteile an nicht sanierten, für Familien wenig geeigneten bzw. den heutigen Ansprüchen nur teilweise genügenden Wohnungen bedeuten tiefere Mietpreise, die wiederum für Menschen mit tiefen Einkommen interessant sind. Sanierte Wohnungen mit entsprechenden Mietpreissteigerungen (bzw. Verkaufspreisen bei Eigentumswohnungen) können Veränderungseffekte, aber auch Imageaufwertungen der Quartiere zur Folge haben.

Die Prozesse der «A-Stadt»-Bildung (überproportionale Anteile an Alten, Armen, Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Abhängigen, Auszubildenden, Arbeitslosen, Ausländerinnen und Ausländern, Ausgesteuerten und Aussteigern) und der Gentrifizierung (Aufwertung zentrumsnaher ehemaliger Arbeiter und Industriequartiere), der Suburbanisierung und der Reurbanisierung sind schwer zu steuern. Neben dem Wohnungsangebot und den allgemeinen Rahmenbedingungen sind ebenfalls die Einkommensentwicklung, die demografische Struktur und die Präferenzen der Wohnungsnachfragenden von Bedeutung. Hauptgründe für den Zu- oder Wegzug in die Stadt bzw. in deren Quartiere sind erstens der Wechsel des Arbeitsplatzes oder die Aufnahme einer Ausbildung, zweitens persönliche oder familiäre Gründe (Bezug einer eigenen Wohnung, Heirat bzw. Zusammenzug mit Partnerin oder Partner, Trennung, Scheidung, Geburt oder Tod eines Familienmitglieds, Umzug in Alterswohnung oder Heim), drittens die Wohnung selbst (Grösse, Ausstattung, Preis, Kündigung,

Erwerb von Wohneigentum) und schliesslich viertens die Wohnumgebung bzw. der Wohnort (Lage, Nachbarschaft, Immissionen, Infrastruktur).²⁾ Im Detail sind aber eine Vielzahl weiterer Faktoren zu beachten, von den Einkaufsmöglichkeiten und den Schulen bis zu den Steuern.

Viele Familien ziehen aus der Stadt weg. Diese ist aber nicht familienfeindlich – die reine Saldobetrachtung täuscht. Immerhin ziehen jährlich mehrere hundert Familien – auch aus der Region – in die Kernstadt. Vor allem aber bilden sich neue Familien bevorzugt in der Stadt, ermöglicht sie doch als Ausbildungs-, Arbeitsplatz- und Freizeitzentrum für junge Menschen die besten Kontaktmöglichkeiten und bietet diesen attraktive Wohnstandorte.

Für wen planen und bauen wir also? Erstes Ziel soll es sein, die bereits ansässigen Menschen in Bern zu halten und insbesondere die Familienabwanderung zu minimieren. Die Frage des Wohnortes stellt sich vor allem bei Übergängen in neue Lebensphasen: beim Studienabschluss, bei der Familiengründung, bei der Einschulung von Kindern und beim Auszug der Kinder. Dementsprechend soll auf Studierende, werdende Eltern, Familien mit einzuschulenden Kindern und Menschen im Pensionierungsalter ein besonderer Fokus gerichtet werden.

Zweites Ziel ist das Anwerben neuer Einwohnerinnen und Einwohner: Menschen, die in Bern arbeiten bzw. die in Bern arbeiten werden, aber (noch) nicht hier wohnen, sollen in der Stadt ansässig werden. Der Fokus ist auf Pendlerinnen und Pendler von ausserhalb der Region (Pendlerdistanz grösser ca. 1 Stunde pro Arbeitsweg) zu richten.

Quellennachweis:

1) Statistikdienste der Stadt Bern, Sozialraumanalysen 1990/2000 Stadt Bern nach Quartieren, Bern 2006

2) Statistikdienste der Stadt Bern, Die Motive der umziehenden Personen (Befragung Oktober/November 2000), Bern 2002

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

12. Bilanz zwischen dem Wohnraumbedarf und dem Wohnraumangebot

Schätzung des Wohnraumbedarfs

Unter der Voraussetzung, dass die Wohnungsbelegung weiter abnimmt und der Wohnflächenbedarf pro Person weiter steigt, sind allein zum Erhalt der heutigen Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2020 rund 2'600 zusätzliche Wohnungen oder ca. 300'000 m² BGF nötig.¹⁾ (Es darf jedoch die Frage gestellt werden, ob der Wohlstand der Bevölkerung weiter zunimmt und Steigerungen bei der bewohnten Fläche bzw. Abnahmen bei der Wohnungsbelegung realistisch sind.)

Gesellschaftliches Ziel ist es, dass der Wohnflächenbedarf nicht mehr steigt und die Wohnungsbelegung nicht mehr abnimmt. Beim bestehenden Wohnraum sind die Steuerungsmechanismen beschränkt (s. auch Kapitel 4). In den Neubauwohnungen wird jedoch mindestens eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2.1 angestrebt. Dieses Ziel ist realistisch, da dieser Wert bei neueren Wohnsiedlungen heute erreicht wird.

Um ein Bevölkerungswachstum entsprechend der regionalen Prognose von rund 5.6% (zusätzlich 7'000 Einwohnende) bis ins Jahr 2020 zu ermöglichen und die Bedürfnisse für zusätzlichen Wohnraum zu decken, benötigt die Stadt Bern somit rund 3'300 Wohnungen oder ca. 400'000 m² BGF zusätzlich.²⁾

Schätzung Wohnraum-Bedarf bei 5,6% Wachstum bis 2020

	Anzahl Wohnungen	BGF Wohnen in m ²
Zum Erhalt der heutigen Bevölkerung	2'600	300'000
Für Wachstum der Bevölkerung um 5.6%	3'300	400'000
Total	5'900	700'000

Wird eine spürbare grössere Erhöhung der Bevölkerungszahl als Ziel anvisiert, um wieder eine Einwohnerzahl wie vor zwanzig Jahren (140'000) zu erreichen, ist ein Bevölkerungswachstum von 10% (rund 13'000 Einwohnende) erforderlich.

Schätzung Wohnraum-Bedarf bei 10% Wachstum bis 2020

	Anzahl Wohnungen	BGF wohnen in m ²
Zum Erhalt der heutigen Bevölkerung	2'600	300'000
Für Wachstum der Bevölkerung um 10%	6'200	750'000
Total	8'800	1'000'000

Schätzung des zusätzlichen Wohnungsraums

Mit den Wohnbauprojekten und den baureifen Wohnarealen (Kategorien a) und b) können unter der Annahme, dass 80% der Flächen wirklich überbaut werden), rund 2'000 Wohnungen für rund 4'200 Einwohnende geschaffen werden. Das reicht nicht ganz, um die heutige Bevölkerungszahl von rund 127'000 zu halten.

Schätzung zusätzlicher Wohnraum bis 2020

	Wachstum der Bevölkerung um 5.6%	Wachstum der Bevölkerung um 10%
Zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl zusätzliche Wohnungen	+2'600 Wohnungen	+2'600 Wohnungen
Potenzial mit Wohnbauprojekten und baureifen Areale a) und b)	- 2'000 Wohnungen	- 2'000 Wohnungen
Fehlende Wohnungen zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl	600 Wohnungen	600 Wohnungen
Erwünschte Entwicklung für das Wachstum der Bevölkerung	+ 3'300 Wohnungen	+ 6'200 Wohnungen
Potenzial der möglichen Areale c) 50%	- 2'000 Wohnungen	- 2'000 Wohnungen
Zwischensaldo fehlende Wohnungen	1'900 Wohnungen	4'800 Wohnungen
Potenzial der umstrittenen Areale d) 20%	- 700 Wohnungen	- 700 Wohnungen
Saldo Total fehlende Wohnungen	1'200 Wohnungen	4'100 Wohnungen

Um ein Bevölkerungswachstum zu erzielen, müssen die Stadtentwicklungspotenziale (Kategorie c) und d)) entwickelt werden. Wie die Erfahrung zeigt, ist es innerhalb der bebauten Stadt schwierig, neue Baugebiete bis zum Bezug der Wohnungen zu bringen. Das hat vielfältige Gründe: z.B. ungünstige Konjunkturlage, divergierende Grundeigentümerinteressen, fehlendes Investitionsinteresse, Verfügbarkeit der Areale bei Aussiedlungen von Betrieben etc. Deshalb werden die möglichen Stadtentwicklungspotenziale mit 50% und die umstrittenen Stadtentwicklungspotenziale mit 20% Realisierungsanteil eingesetzt.

Die Bilanz in der Tabelle oben zeigt, dass bei realistischer Einschätzung der Realisierbarkeit der möglichen und umstrittenen Areale ohne Stadterweiterung bis ins Jahr 2020 kein Bevölkerungswachstum von 5,6% oder von 10% erreicht werden kann. Je nach angestrebtem Bevölkerungswachstum und Einschätzung der Umsetzbarkeit der umstrittenen Stadtentwicklungspotenziale müssen ausserhalb der gebauten Stadt min-

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

destens für die fehlenden 1'200 bis 4'000 Wohnungen rund 140'000 m² bis 480'000 m² Bruttogeschossfläche Wohnen respektive 18 ha bis 60 ha Nettosiedlungsfläche bei einer durchschnittlichen Dichte von 1.0 (AZ) und 20% Fläche für die Erschliessung sowie öffentliche Bauten und Anlagen bereitgestellt werden.

- 1) bei Abnahme der Wohnungsbelegung von 1.74 (2006) auf 1.68 Personen pro Wohnung
 2) Annahmen: 20% für Verkehrsfläche und Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen; Ausnützungsdichte (AZ) 1.0; Ausbaugrad (ag) 0.9; Durchschnittliche Wohnungsgrösse 120 m² BGF/Wohnung; Wohnungsbelegung 2.1 Personen/Wohnung

13.Strategie der Stadtentwicklung im Wohnungsbau

Der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bern ist vorhanden. Die künftige Bevölkerungszahl hängt primär von der Verfügbarkeit des Wohnraums in der Stadt Bern ab.

Weiterhin sollen bestehende Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets für den Wohnungsbau verfügbar gemacht werden. Bereits überbaute Gebiete sollen, so weit sinnvoll, verdichtet oder umgenutzt werden. Unbebaute Wohnbauzonen und Parzellen sind der Bebauung mit Wohnungen zuzuführen, Neueinzonungen bzw. Umzonungen sind vorzubereiten. Dabei ist stets zu beachten, dass Frei bzw. Grünflächen für die Wohnbevölkerung wichtige Naherholungsräume sind und dass Verdichtungen den Verlust bestehender Qualitäten bedeuten und Ängste vor Veränderung der gewohnten Umgebung auslösen. Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern muss gezeigt werden, dass ein Bevölkerungswachstum vor allem aus finanziellen Gründen für die Stadt notwendig ist und diesbezüglich auch Konsens bei den städtischen Parteien herrscht.

Mit der inneren Verdichtung allein wird es nicht gelingen, die Bevölkerungszahl um bis zu 10% zu erhöhen und dazu noch bestimmte Bevölkerungsgruppen anzuziehen. Dazu kommt, dass die umstrittenen Areale wie zum Beispiel die Familiengartenareale politisch sehr stark umstritten sein werden und durch Initiativen und Einsprachen/Beschwerden über Jahre blockiert werden können.

Darum müssen ergänzend zur inneren Verdichtung planerische Massnahmen getroffen werden, um die Entwicklung auch ausserhalb der bebauten Stadt zu ermöglichen.

Dazu sind politische Entscheide zum Einbezug der umstrittenen Areale und für eine Stadterweiterung in Bern West und Bern Ost notwendig.

In der folgenden Strategie der Stadtentwicklung zum Wohnungsbau werden die bestehenden Wohnbauprojekte und die baureifen Areale umgesetzt. Auch die potenziell möglichen Areale werden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern/Promotoren wie bisher beplant und zur Baureife gebracht. Zudem werden, wo möglich, unternutzte Areale baulich verdichtet und Baulücken gefüllt. Zusätzlich werden für ein Bevölkerungswachstum von bis zu 10% (13'000 Einwohnende) grössere für das Wohnen attraktive Gebiete in Bern Ost (Vierfeld, Hintere Schosshalde, Wittigkofen) und/oder ein grösseres neues Baugebiet in Bern West zur Entwicklung vorgeschlagen.

Strategie der baulichen Stadtentwicklung Wohnen bis 2020

	Wachstum der Bevölkerung um 10 %
Zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl zusätzliche Wohnungen	+ 2'600 Wohnungen
Potenzial mit Wohnbauprojekten und baureifen Areale a) und b) 80%	- 2'000 Wohnungen
Fehlende Wohnungen zum Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl	600 Wohnungen
Erwünschte Entwicklung für das Wachstum der Bevölkerung	6'200 Wohnungen
Potenzial der möglichen Areale c) 50%	-2'000 Wohnungen
Zwischensaldo fehlende Wohnungen	4'800 Wohnungen
Umstrittene Areale d):	
Areal II 3 Vierfeld	-600 Wohnungen
IV 6 Hintere Schosshalde	-300 Wohnungen
IV 5 Wittigkofen	-1'300 Wohnungen
Zwischensaldo fehlende Wohnungen	2'600 Wohnungen
Planung für Stadterweiterung Bern West inkl. Reserve von 60 ha	-4'000 Wohnungen
Reserve*)	-1'400 Wohnungen

*) die Reserve dient zur Kompensation von Planungen, die scheitern können

Zur Sicherung der Gesamtqualität und zur sinnvollen Etappierung müssen solch lang-

Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

fristige Überbauungen in dieser Grössenordnung in Bern Ost und Bern West aufgrund von räumlichen Gesamtkonzepten erfolgen. In diesen Gesamtkonzepten soll die «Stadterweiterung des 21. Jahrhunderts» dargestellt werden, analog zu den Konzepten der Stadterweiterung für die Quartiere Kirchenfeld, Spitalacker oder Länggasse. Diese städtebaulichen Gesamtkonzepte sollen durch geeignete Konkurrenzverfahren erarbeitet werden. Es ist zudem nicht notwendig, sofort 60 ha Land für Bern West einzuzonen und zu erschliessen. Die Vorbereitung sollte jedoch eingeleitet werden, damit bei Bedarf das Bauland zur Verfügung steht. Bis zur Baureife der Areale werden voraussichtlich Jahre vergehen.



Präsidialdirektion

Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8

Stadtplanungsamt Bern

Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern
Mail stadtplanungsamt@bern.ch
Web www.stadtplanungbern.ch

Abteilung Stadtentwicklung

Junkerngasse 47
Postfach
3000 Bern 8
Mail stadtentwicklung@bern.ch

Copyrights:

Planinhalte: © Stadtplanungsamt Bern

Plangrundlage: PK25 © swisstopo

Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA002036)

