

**Gemeinderat**

**Wohnstadt Bern 2012**

Der Bericht Wohnstadt Bern 2012 wurde vom Gemeinderat der Stadt Bern am 13. Januar 2010 genehmigt (GRB Nr. 0014).

### **Impressum**

Herausgeber:  
Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern

### **Bildnachweis**

- S. 14: Areal Mutachstrasse
- S. 16: Brünnen Baufeld 6
- S. 18: Sanierung Wohnhäuser Mittelstrasse 17 - 19
- S. 21: Stöckacker Süd
- S. 22: Umnutzung ehemalige Peugeot-Garage Breitenrainstrasse
- S. 24: Renovation Wohnhaus Beundenfeldstrasse
- S. 25: Boule-Spieler auf der Münsterplattform
- S. 27: Kinder mit Znüni-Box

Seiten 14, 16, 18, 22, 24 Fotos Peter Sägesser  
Seite 21 Visualisierung Michael Meier und Marius Hug Architekten und  
Armon Semadeni Architekten ETH  
Seiten 25, 27 Fotos Peter Brand

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Auftrag, Inhalt und Vorgehen</b>                                    | <b>4</b>  |
| <hr/>  |           |
| <b>2 Ausgangslage</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl                       | 5         |
| 2.2 Bevölkerung und Wohnungsbestand heute                                | 7         |
| 2.3 Herausforderungen der Zukunft  | 9         |
| <hr/>  |           |
| <b>3 Ziele</b>   | <b>11</b> |
| 3.1 Strategie Bern 2020  | 11        |
| 3.2 Legislaturrichtlinien 2009 - 2012                                    | 11        |
| 3.3 Wohnstadt Bern 2012  | 11        |
| <hr/>  |           |
| <b>4 Grundsätze der städtischen Wohnbauförderung</b>                     | <b>12</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>5 Handlungsmöglichkeiten zur Wohnbauförderung</b>                     | <b>13</b> |
| 5.1 Wohnbauplanungen – Baurechtliche Voraussetzungen des Wohnungsbaus    | 14        |
| 5.2 Wohnungsneubau   | 16        |
| 5.3 Wohnungserneuerung   | 18        |
| 5.4 Kleinräumliche Verdichtung, Ersatzneubau                             | 21        |
| 5.5 Umnutzungen, Rückführungen, Nutzung von bestehendem Wohnraum         | 22        |
| 5.6 Rechtliche Grundlagen  | 24        |
| 5.7 Marketing  | 25        |
| 5.8 Evaluation, Monitoring   | 27        |
| <hr/>  |           |
| <b>6 Ausblick</b>  | <b>28</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>7 Weiteres Vorgehen</b>   | <b>29</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>Anhang: Was mit dem Massnahmenprogramm Wohnen 2002 erreicht wurde</b> | <b>30</b> |

## 1 Auftrag, Inhalt und Vorgehen

Die vom Gemeinderat am 26. März 2002 (GRB Nr. 0481) beschlossenen Massnahmen zur Wohnbauförderung sind weitgehend abgeschlossen. Nach wie vor aber bleibt die Förderung der Wohnstadt Bern und insbesondere das Schaffen von neuem Wohnraum prioritäres Ziel, wie der Gemeinderat in der Strategie Bern 2020 und in den Legislaturzielen 2009 – 2012 festhält. Es ist deshalb angezeigt, über den Stand der Umsetzungen Bericht zu erstatten und neue Handlungsbereiche zu prüfen.

Ziel des Berichts Wohnstadt Bern 2012 ist es, die Handlungsmöglichkeiten des Gemeinderats in der Wohnbauförderung bis zum Jahr 2012 aufzuzeigen. Der Bericht soll weiter als Grundlage zur Koordination der Arbeiten der Direktionen, Ämter und Institutionen der Stadt Bern im Bereich Wohnen dienen. Für die Wohnbauförderung im engeren Sinn sind der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, das Stadtplanungsamt und die Abteilung Stadtentwicklung zuständig. Für die Wohnstadt Bern und ihre Bevölkerung im weiteren Sinn engagieren sich letztlich alle Direktionen und Ämter.

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über Entwicklung und Stand der Bevölkerung und des Wohnungsbaus in der Stadt Bern und zeigt die zukünftigen Herausforderungen der

Wohnbaupolitik auf. Er beschreibt in acht Bereichen Handlungsmöglichkeiten zur Steigerung der Vitalität und Qualität der Wohnstadt Bern bis ins Jahr 2012. Die Handlungsmöglichkeiten sind in einem nächsten Arbeitsschritt von den zuständigen Direktionen detailliert zu prüfen und zu konkretisieren.

Im Kapitel „Ausblick“ sind Themen festgehalten, die in der nächsten Legislatur aktuell werden könnten. Das letzte Kapitel gibt Auskunft über das weitere Vorgehen. Was mit den vom Gemeinderat am 26. März 2002 beschlossenen Massnahmen zur Wohnbauförderung im Detail erreicht wurde, kann dem Anhang entnommen werden.

Grundlagen für den vorliegenden Bericht waren insbesondere die Strategie Bern 2020 und die Legislaturrichtlinien 2009 – 2012 des Gemeinderats, der Bericht Bauliche Stadtentwicklung Wohnen<sup>1</sup> sowie die Strategie und Teilstrategien des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern.

In die Erarbeitung des Berichts einbezogen wurden die Arbeitsgruppe STEK Wohnen, die in die Wohnbaupolitik involvierten städtischen Fachabteilungen und verschiedene externe Fachleute. Er wurde zudem den Direktionen und der Stadtkanzlei zur Vernehmlassung unterbreitet.

## 2 Ausgangslage

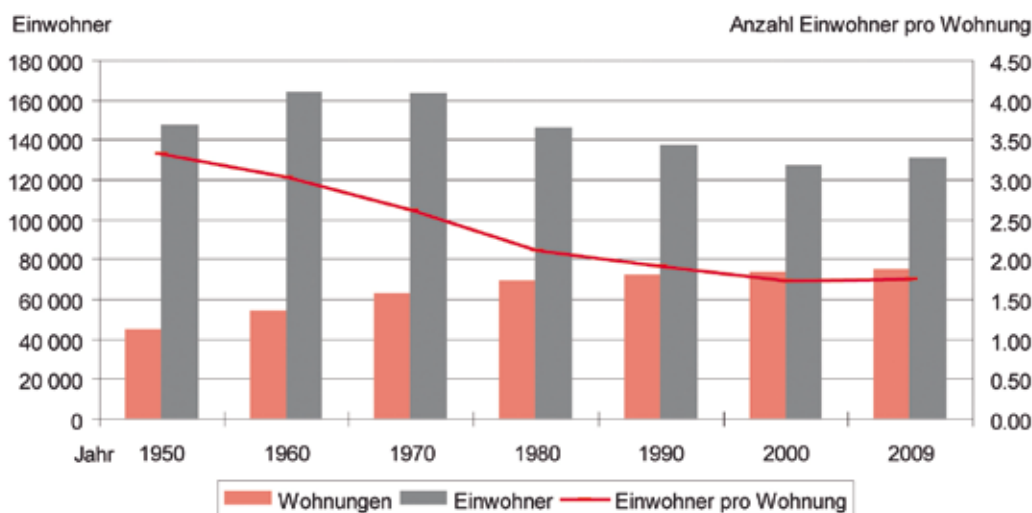
### 2.1 Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl

In den Jahren 1962 bis 2001 sank die Bevölkerungszahl der Stadt Bern von 165 768 auf 126 661 Personen, obwohl der Wohnungsbau in den 60er und 70er Jahren boomte und seit den 80er Jahren noch kleine Zuwachsraten aufweist<sup>2</sup>. Gründe für die Abnahme der Bevölkerungszahl waren etwa der als Folge des zunehmenden Wohlstands stark gestiegene Wohnraumbedarf und die Stadtflucht, insbesondere von Familien. Auffallend ist hierbei

der Rückgang der Anzahl Kinder und Jugendlichen (0-19 Jahre) von rund 37 000 auf knapp 19 000 seit den 70er Jahren. Halbiert hat sich parallel die Anzahl Haushalte mit Kindern und Jugendlichen.

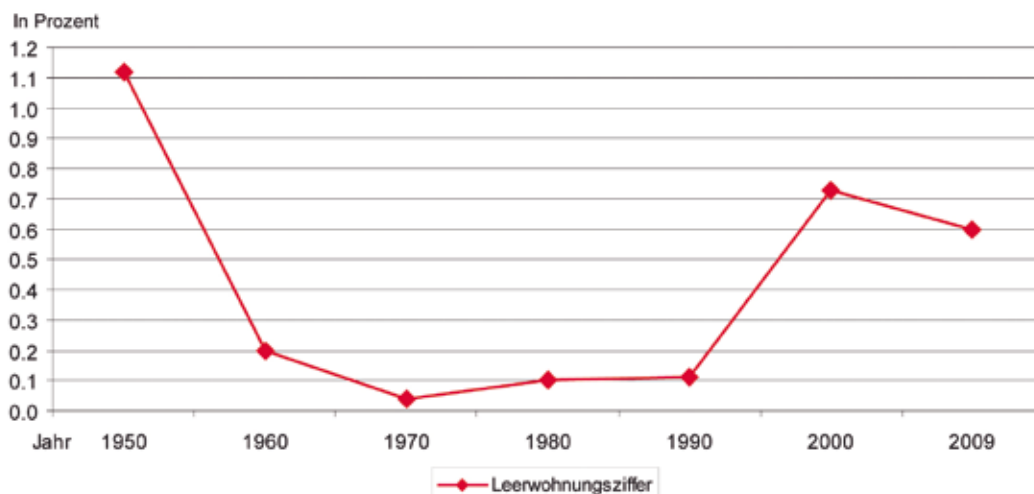
Die Belegung der Wohnungen nahm drastisch ab und sank von über drei Personen auf unter zwei Personen im Durchschnitt. Die Leerwohnungsziffer liegt seit 1960 deutlich unter einem Prozent.

#### Bevölkerungsentwicklung Stadt Bern, 1950 bis 2009



Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Fortbeschreibung Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990), Polizeiinspektorat Stadt Bern (Einwohnerdatenbank) - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

#### Leerwohnungsziffer Stadt Bern in Prozent, 1950 bis 2009



Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern

<sup>2</sup> Der Wohnungsbestand wuchs in den 60er Jahren um über 8 000 und in den 70er Jahren um knapp 7 000 Wohnungen. In den 80er Jahren wuchs die Stadt Bern um rund 2 500 Wohnungen, in den 90er Jahren um 1 800. Im letzten Jahrzehnt erhöhte sich der Wohnungsbestand um rund 1 200 Wohnungen.

Um die Bevölkerungsabnahme zu stoppen, hat der Gemeinderat in den Legislaturzielen 2001 und 2005 Schwerpunkte auf die Themen Wohnen und Wohnumfeld gelegt. Mit dem Massnahmenprogramm Wohnen beschloss der Gemeinderat am 26. März 2002 ausserdem die prioritäre Umsetzung von 7 detailliert ausgearbeiteten Massnahmen zur Wohnbauförderung (GRB Nr. 0481). Ein grosser Teil dieser Massnahmen wurde umgesetzt. So wurde beispielsweise das Quartier Schönberg-Ost geplant, wo der Bau der ersten Wohnhäuser läuft. Das Gebiet Weissenstein, erste Baufelder in Brünnen, das Löwenareal, das Acherli, der Scheuerrain/Sulgenrain und weitere Areale wurden bebaut. Durch Umnutzungen entstanden diverse Wohnungen, zum Beispiel an der Stapfenackerstrasse. Die Kontakte zu Investierenden wurden verbessert. Die Homepage [www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt) sowie der Newsletter Wohnstadt Bern wurden

eingerrichtet und viele weitere Arbeiten vollbracht.

Die Massnahmen haben sich gelohnt: Die Bevölkerungsabnahme konnte nicht nur gestoppt werden, sondern es wurde auch ein Bevölkerungswachstum erreicht. Seit Ende September 2009 leben in Bern wieder mehr als 130 000 Menschen.

Dass die Wohnbauförderung der letzten Jahre greift, zeigt auch die Untersuchung „Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner“<sup>3</sup>: Seit 2001 wurden vor allem die erwünschten grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern erstellt. Kinder und Jugendliche sind in der Bewohnerschaft neuer Überbauungen wesentlich stärker vertreten als in der Gesamtbevölkerung. Die Wohnungsbelegung liegt in den neuen Überbauungen deutlich höher als im städtischen Durchschnitt.

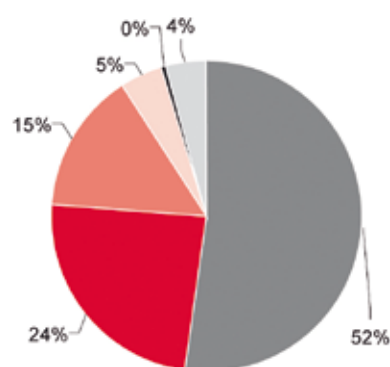
## 2.2 Bevölkerung und Wohnungsbestand heute

Die Stadt Bern beherbergt heute 130 201 Menschen<sup>4</sup>, von denen über die Hälfte in Einpersonenhaushalten leben. Familienhaus-

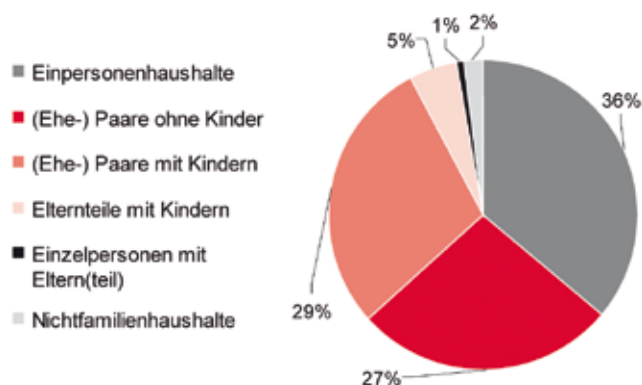
halte machten im Jahr 2000 20% der Haushalte aus (neuere Zahlen existieren leider nicht).

### Haushalte nach Wohnform, 2000

Stadt Bern



Schweiz



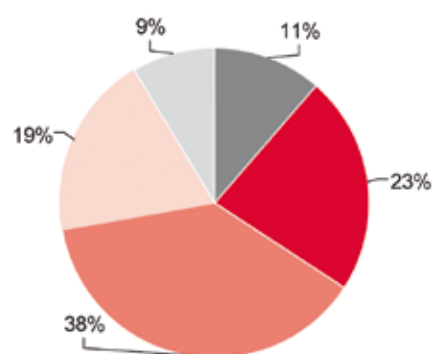
Quelle: Bundesamt für Statistik (Eidg. Volkszählung 2000) - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Die Einwohnerinnen und Einwohner leben in 74 351 Wohnungen, die Wohnungsbelegung beträgt im Durchschnitt 1.75 Personen<sup>5</sup>. In Bern überwiegen kleine und mittelgrosse Wohnungen. Der Bestand an grossen Woh-

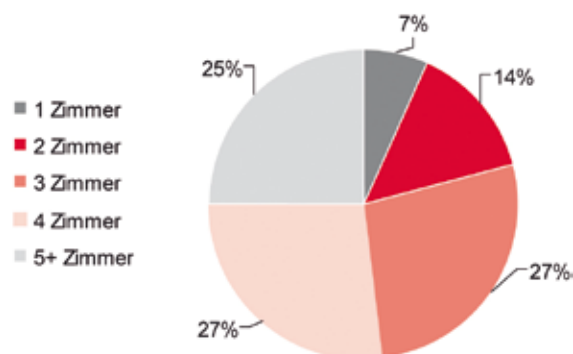
nungen mit 4 und mehr Zimmern ist mit 28% immer noch sehr klein. Im Altwohnungsbestand besteht ein grosser Renovationsbedarf, wurden doch 70% der Berner Wohnungen vor 1960 erstellt (siehe Abbildung S.8).

### Wohnungsgrössen nach Anzahl Zimmern

Stadt Bern, 2009



Schweiz, 2000



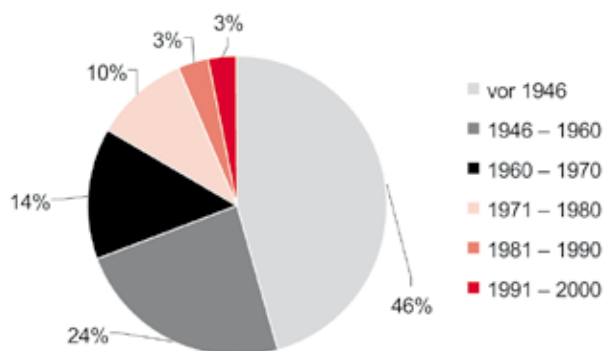
Quellen: Bauinspektorat der Stadt Bern (Fortschreibung Eidg. Gebäude- und Wohnungszählung 1990), Bundesamt für Statistik (Eidg. Volkszählung 2000) - Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

<sup>4</sup> Bevölkerungszahl: Stand Ende September 2009

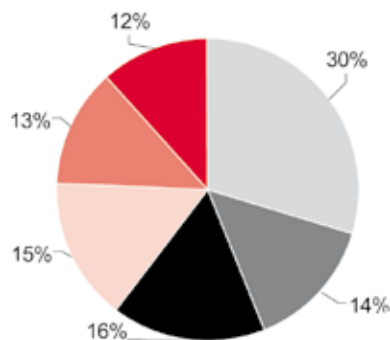
<sup>5</sup> Wohnungszahl und -belegung: Stand 9. September 2009

## Erbauungsjahr der Wohnungen, bis 2000

Stadt Bern



Schweiz



Quelle: Bundesamt für Statistik (Eidg. Volkszählung 2000)

Ende 2008 umfasste die Stadt Bern 152 560 Arbeitsplätze<sup>6</sup>. Bern ist damit die einzige grössere Schweizer Stadt, die über mehr Arbeitsplätze als Einwohnerinnen und Einwohner verfügt, was grosse Pendlerströme mit sich bringt.

Bern erlebt zurzeit wie andere Städte eine Reurbanisierungsphase. Vor allem Menschen in der nachfamiliären Lebensphase möchten in die Stadt zurückkehren. Auch Familien wünschen sich wieder vermehrt einen zentralen Wohnort mit umfassender Infrastruktur und Möglichkeiten für Kinder und deren Betreuung. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Bern ist dementsprechend gross und kann nicht gedeckt werden. Erfahrungen zeigen, dass attraktive Wohnungen mit für den Mittelstand bezahlbaren Preisen innert kürzester Zeit vermietet oder verkauft sind<sup>7</sup>. Insbesondere Familien mit kleineren Wohnbudgets haben in Bern Mühe, genügend grosse, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Die Preise von Neubauwohnungen bewegen sich zum Beispiel in Brünnen für 4 ½ Zimmer bei 2 000 bis 2 300.- Fr. monatlich exkl. Nebenkosten für Mietwohnungen bzw. 500 000 bis 600 000 Fr. für Stockwerkeigentum<sup>8</sup>.

Die Wohneigentumsquote der Stadt Bern betrug im Jahr 2000<sup>9</sup> rund 11%. Gemessen an der nationalen Wohneigentumsquote von rund 35% besteht in Bern beim Wohneigentum ein grosser Nachholbedarf. Es ist also nicht erstaunlich, dass rund die Hälfte der jüngst gebauten Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft wurden und werden.

Die aktuelle Leerwohnungsziffer<sup>10</sup> beträgt 0.6%, was 443 leer stehenden Wohnungen entspricht. Damit bleibt die Anzahl leerer Wohnungen trotz Zunahme gegenüber dem Vorjahr unter 1% des Wohnungsbestands, der Zahl, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erwünscht ist.

<sup>6</sup> Arbeitsplatzzahl: Stand Ende 2008. Quelle: Betriebszählung 2008

<sup>7</sup> Beispiele: Obermatt-Wangenmatt, Baumgarten-Ost/baumgarten3plus, Weissenstein

<sup>8</sup> Preisbeispiele Brünnen: Brünnenleben und Come West

<sup>9</sup> Volkszählung 2000, neuere Zahlen sind nicht verfügbar

<sup>10</sup> Stand 1. Juni 2009



## 2.3 Herausforderungen der Zukunft

### Demographische Entwicklung

„Die Bevölkerung wird älter, die Anzahl Kinder und Familien nimmt ab, die Migrationsströme wachsen“<sup>11</sup>, so kann die prognostizierte demographische Entwicklung der Schweiz zusammengefasst werden. Wird die demographische Entwicklung in der Stadt Bern diesen schweizweiten Tendenzen entsprechen? Auch in der Stadt Bern wird die Babyboom-Generation um 2020 ins Rentenalter kommen und die Zahl pensionierter Menschen ansteigen. Gleichzeitig verfügt Bern über viele Arbeitsplätze und umfassende Bildungseinrichtungen, was Menschen im Erwerbs- und im Ausbildungsalter anzieht. Vor allem die Gruppe der 20- bis 29-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner wuchs in den vergangenen Jahren an. Voraussichtlich werden junge Erwachsene auch in Zukunft vermehrt für ihre Ausbildung, ihre erste Arbeitsstelle oder ihre erste Wohnung in die Stadt ziehen<sup>12</sup>. Es darf daher die Prognose gewagt werden, dass die Zunahme der Altersgrup-

pe über 65 Jahren in der Stadt Bern weniger stark sein wird als im Schweizer Durchschnitt. Unabhängig vom genauen Ausmass dieser Zunahme wird altersgerechter und barrierefreier Wohnraum - für behinderte Menschen - ein wichtiges Thema der Zukunft sein. Er muss in genügendem Umfang und in den benötigten Preissegmenten zur Verfügung stehen. Um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und ein funktionierendes Gemeinwesen aufrecht erhalten zu können, benötigt die Stadt speziell auch Familien mit Kindern, was Kinderfreundlichkeit und genügend grosse Wohnungen verschiedener Standards bedingt. Für Kinder, ältere und behinderte Menschen sind das Wohnumfeld sowie soziale Infrastrukturen besonders wichtig. Die Migrationsströme und die sich daraus ergebende Wohnraumnachfrage sind schwierig einzuschätzen, da sie stark von der wirtschaftlichen Situation abhängen.

### Zurück in die Stadt

Der Reurbanisierungstrend<sup>13</sup> und das „Zurück in die Stadt“ der Bevölkerung wird sich voraussichtlich fortsetzen. Insbesondere für Menschen in der nachfamiliären Lebensphase bzw. im Alter 50 plus wird Bern weiterhin attraktiv sein. Die kurzen Wege, der sehr gute öffentliche Verkehr, das grosse kulturelle Angebot etc. werden für viele Menschen Gründe sein, ihr Einfamilienhaus in ländlichen Gebieten zu verlassen. Aber auch für Familien wird die Stadt mit ihren umfangreichen schulischen, sozialen, gesundheitsfördernden, soziokulturellen und familierergänzenden Angeboten auch in Zukunft ein geeigneter Wohnort sein.

Zentrale Aufgabe für die Stadt Bern ist es, den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies ist die Voraussetzung für das angestrebte Bevölkerungswachstum. Nur dann können sich die Bevölkerungsprognosen<sup>14</sup> erfüllen, nach denen ein Wachstum auf 140 000 Personen im Jahr 2020 realistisch ist. Ein Bevölkerungswachstum in der Kernstadt Bern ist auch aus regionaler und kantonaler Sicht sinnvoll, da die Mobilität dank kurzen Wegen und gutem öffentlichen Verkehr in der Stadt wesentlich klima- und ressourcenschonender abgewickelt wird als in ländlicheren Gebieten.

### Ökologische Nachhaltigkeit

Die Stadt Bern beteiligt sich aktiv am Klimaschutz und strebt das Label „Energistadt Gold“ an. Bis zum Jahr 2020 möchte Bern wesentliche Fortschritte hin zur 4000-Watt-Gesellschaft machen. Die Senkung des Energieverbrauchs ist für die Stadt Bern eine grosse Herausforderung,

ist sie zur Zielerreichung doch auf Bund, Kanton, die Bevölkerung und viele weitere Akteure angewiesen. An den Wohnungsbau werden auch in Zukunft hohe Ansprüche bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit gestellt. Bei energetischen Sanierungen von Bauten, die sich im Bauinventar befinden, sowie von geschützten Bauten kön-

11 Bundesamt für Raumentwicklung ARE: forum raumentwicklung, 2/2007

12 Newsletter Nationales Forschungsprogramm NFP 54, Februar 2007: Die Forschenden reden von Emanzipationsmigration. Dieses Phänomen existierte schon vor zwanzig Jahren, hat sich aber verstärkt, weil sich die jungen Erwachsenen heute später auf ihren Platz in der Arbeitswelt festlegen und später eine Familie gründen. Während dieser tendenziell länger werdenden Lebensphase sind die Städte am attraktivsten für sie.

13 [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org): Reurbanisierung ist die Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme in der Kernstadt.

14 Statistikdienste der Stadt Bern: Bevölkerungsprognosen Stadt Bern, 2009

nen Konflikte mit denkmalpflegerischen Zielen auftreten. Die Stadt stellt sich der Herausforderung, Massnahmen zur energetischen Sanierung mit dem Schutz des baulichen Erbes in Einklang zu bringen. Dank kurzen Wegen und dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr können autoarme oder autofreie Siedlungen in der Stadt Bern einen Beitrag zu nachhaltigem Wohnen leisten. Unsicher ist, wie sich der Wohlstand ent-

#### Lebensqualität

Bern will weiterhin eine Wohnstadt mit hoher Lebensqualität sein. Die Wohn- und Lebensqualität hängt massgeblich von geeigneten Wohnangeboten für Menschen in allen Lebenslagen ab. Daneben sind umfangreiche Infrastrukturen und Angebote für die Bevölkerung, wie beispielsweise attraktive Aussenräume und ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr, notwendig.

Hohe Lebensqualität bedingt jedoch auch, dass die Einwohnerinnen und Einwohner über gute Gesundheit verfügen, Bildungschancen haben und sich ihren Lebensunterhalt selbständig sichern können. Soziale Infrastrukturen müssen vorhanden sein, damit die Menschen am gesell-

#### Wohnungsbestand

Im Wohnungsbestand werden Altwohnungen weiterhin den bedeutendsten Teil ausmachen. Sanierungsbedarf ist vorhanden. Aus ökologischer Sicht sind energetische Sanierungen vorrangig, wobei der Schutz des baulichen Erbes angemessen zu berücksichtigen ist. Anpassungen an heutige Wohnstandards sind zur Erhaltung der Qualität der Wohnungen notwendig. Zusammenlegungen von Wohnungen sind genau zu prüfen, führen sie in der Regel zwar einerseits zu den erwünschten grösseren, familientauglichen Wohnungen. Andererseits geht durch Wohnungszusammenlegungen oft günstiger Wohnraum verloren, der in Bern ebenfalls vorhanden sein muss. Als Bildungs- und Forschungsstadt benötigt die Stadt Bern bezahlbaren Wohnraum auch für Auszubildende und insbesondere Studentinnen und Studenten. Ersatzneubauten müssen thematisiert werden, ermöglichen sie doch oft eine bessere Ausnutzung des Bodens bei tieferem Energieverbrauch.

Im Neuwohnungsbau wird die Qualitätssicherung für die Stadt Bern auch in Zukunft wichtiges Thema sein.

wickeln wird und wie sich die Wohnfläche und der Wohnungsstandard verändern werden. Wird die pro Person konsumierte Fläche steigen, die Belegung der Wohnungen sinken? Oder ist die Grenze der Finanzierbarkeit von Wohnraum erreicht? Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist es notwendig, den wachsenden Wohnflächenverbrauch zu stoppen.

schaftlichen Leben teilhaben und sich aktiv daran beteiligen können. Benötigt werden schulische, gesundheitsfördernde, familienergänzende und sozialkulturelle Angebote sowie Altersangebote, Infrastrukturen der Gemeinwesenarbeit und Sportangebote. Es ist wichtig, die sozialen Aspekte in Wohnbauplanungen einzubeziehen.

Zusätzlicher Wohnraum bedingt in der Regel einen Ausbau der Infrastrukturanlagen. Die Tiefbauinfrastruktur, der öffentliche Verkehr etc. müssen auf zweckmässige und wirtschaftlich verkraftbare Art und Weise zur Verfügung stehen.

Inhaltlich wird sich der Wohnungsbau auf neue Bedürfnisse ausrichten müssen<sup>15</sup>: „Es gilt, vielfältige, veränderbare und nutzungsneutrale Wohnungs- und Gebäudetypen für unterschiedliche Lebensstile zu entwickeln. Die Flexibilisierung der Arbeit, die zunehmende Erwerbsbeteiligung der Frauen und eine ausgeglichene Arbeitsteilung zwischen Frauen und Männern führen zu neuen Wohnbedürfnissen. Es ist wahrscheinlich, dass zunehmend ein grösserer Teil des Arbeitspensums zu Hause erledigt wird. Dies bedingt einen höheren Flächenbedarf pro Person im Privathaushalt und einen kleineren Flächenbedarf in den Unternehmensgebäuden. Als Nischenprodukte werden Loft-Wohnungen, Öko-Häuser, Pied-à-terre-Wohnungen, Seniorresidenzen, Atelierhäuser, Future-Homes, ästhetisch anspruchsvolle Häuser, luxuriöse Attikawohnungen und Wohnungen für temporäre Aufenthalte stärker als bisher gefragt sein. Doch auch der Bedarf an bewusst einfachen und kostengünstigen Wohnungen darf nicht vergessen werden. Flexible Grundrisse und nutzungsneutrale Räume sind ein Muss für zukunftstaugliche Wohnungen.“

<sup>15</sup> Gottlieb Duttweiler Institute, 2007: Zukunft des Wohnens – Wie wohnt die Schweiz morgen? In: Wohnspiegel, Hrsg. Spielraum – Stiftung Wohnkultur.

### **3 Ziele**

#### **3.1 Strategie Bern 2020**

Gemäss der Strategie Bern 2020 des Gemeinderats soll die Stadt Bern eine attraktive und moderne Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsstadt mit höchster Lebensqualität sein. Die Bevölkerungszahl soll sich wieder den früheren Zahlen annähern und bis ins Jahr 2020 auf 140 000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Bern will eine Wohnstadt für alle Generationen sein. Die Ansprüche, die ältere Menschen ans Wohnen stellen, werden künftig noch stärker be-

rücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk gilt auch Familien, Kindern und Jugendlichen, für die ein familienfreundliches Wohnumfeld zur Verfügung stehen muss.

Um diese Ziele erfüllen zu können, werden zusätzliche Wohnungen benötigt. Im Bericht Bauliche Stadtentwicklung Wohnen vom Dezember 2007 wurde für ein Bevölkerungswachstum von 5 bis 10% ein Bedarf von 5900 bis 8800 neuen Wohnungen berechnet.

#### **3.2 Legislaturrichtlinien 2009 - 2012**

In den Legislaturrichtlinien 2009 – 2012 setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, bis 2012 Wohn- und Lebensraum für insgesamt 135 000 Menschen zu schaffen. Zur Wohnbauförderung im engeren Sinn formulierte der Gemeinderat die Absicht, in der lau-

fenden Legislatur neue Planungen für 500 Wohnungen vorzubereiten und Planungen für 500 Wohnungen abzuschliessen. 500 neue Wohnungen sollen bis 2012 zudem bezugsbereit sein und drei innovative Wohnbauprojekte gefördert werden.

#### **3.3 Wohnstadt Bern 2012**

Im vorliegenden Bericht wird aufgezeigt, welche Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um das vom Gemeinderat angestrebte langfristige Bevölkerungswachstum zu erreichen. Die Handlungsmöglichkeiten weisen den Weg zur Erreichung der Legislaturziele. Sie betreffen in erster Linie die laufende Legislatur bis 2012. Im Kapitel „Ausblick“ sind mögliche Themen für die nächste Legislatur aufgezeigt.

Der Bericht dient der Koordination und Ausrichtung der Arbeiten des Gemeinderats und der Stadtverwaltung im Bereich Wohnen für die nächsten Jahre. Die Handlungsmöglichkeiten beziehen sich auf die Wohnbauförderung im engeren Sinne, auf das Schaffen

und Erhalten von Wohnraum sowie auf die Qualitätssicherung.

Für die Wohnstadt Bern sind neben Wohnungen selbstverständlich auch qualitätvolle Aussenräume, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur<sup>16</sup>, Verkehrsinfrastruktur, viele weitere Anlagen und Angebote sowie eine intakte Umwelt notwendig. Da es sich beim vorliegenden Bericht um eine sektorielle Betrachtung der Wohnbauförderung handelt, werden diese Themen hier ausgeklammert. Die wohnbegleitenden räumlichen Themen werden beispielsweise mit dem Stadtentwicklungskonzept Stek<sup>17</sup> koordiniert.

<sup>16</sup> Darunter sind zu verstehen: schulische, gesundheitsfördernde, familienergänzende und sozialkulturelle Infrastrukturen, Altersangebote, Infrastrukturen der Gemeinwesenarbeit und Sportangebote

<sup>17</sup> Räumliches Stadtentwicklungskonzept Bern, 1995, Gesamtkonzept, Siedlungskonzept, Verkehrskonzept, Fortschreibung Wohnen 2003

## 4. Grundsätze der städtischen Wohnbauförderung

Basierend auf den Leitsätzen der Strategie Bern 2020 gelten für die städtische Wohnbauförderung folgende Grundsätze:

### Bern ist...

|   |  |
|---|--|
| <p><b>...eine wachsende Stadt</b></p>   | <p>Die Wohnbevölkerung ist für die Vitalität der Stadt zentral, sie ist das Herz der Stadt. Für die Erfüllung der städtischen Leistungen sind ausreichende Steuereinnahmen notwendig. Die Bevölkerung soll weiter wachsen und benötigt zusätzlichen Wohnraum.</p>  |
| <p><b>...eine kreative Stadt</b></p>    | <p>Die Ansprüche an das Wohnen verändern sich. Die städtische Bevölkerung ist für neue Trends, für kreative und experimentelle Wohnformen offen. Die Stadt Bern ermöglicht und fördert innovative Wohnbauprojekte und ist gegenüber neuen Ideen aufgeschlossen.</p>  |
| <p><b>...eine ökologische Stadt</b></p> | <p>Die Energiestadt Bern ist als Bauherrin ein Vorbild. Sie hat ein grosses Verantwortungsbewusstsein gegenüber kommenden Generationen und baut ökologisch und langlebig. Ökologisch nachhaltiges Bauen ist selbstverständlich. Bauten sind von einer hohen (architektonischen) Qualität. Wer in Bern arbeitet, soll auch hier wohnen können. Die Stadt stellt mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenes Bauland zur Verfügung und leistet damit einen Beitrag zur Eindämmung des (motorisierten) Pendlerverkehrs.</p>  |
| <p><b>...eine weltoffene Stadt</b></p>  | <p>Bern ist eine Stadt für alle. Verschiedene Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und Nationalitäten sind hier willkommen. Dementsprechend wird Wohnraum unterschiedlicher Preisklassen und Standards benötigt.</p>   |
| <p><b>...eine soziale Stadt</b></p>     | <p>Im Wohnungsbau ist die öffentliche Hand in erster Linie in Segmenten gefordert, in denen der Markt ungenügend spielt. Auf dem freien Wohnungsmarkt entstehen momentan vor allem Wohnungen von mittlerem und hohem Standard. Die Stadt engagiert sich als Bauherrin deshalb insbesondere für preisgünstige Mietwohnungen. Dem Altwohnungsbestand kommt im preisgünstigen Bereich eine grosse Bedeutung zu. Familien benötigen ein spezielles Augenmerk, brauchen sie doch in der Regel mehr Wohnfläche bei einem meist kleineren Budget als Menschen in anderen Lebenssituationen.</p> |

**...und wird auch als solche wahrgenommen und entsprechend vermarktet.**

## 5. Handlungsmöglichkeiten zur Wohnbauförderung

Zeithorizont der folgenden Handlungsmöglichkeiten ist das Jahr 2012. Das Kapitel 6 „Ausblick“ zeigt auf, welche Arbeiten langfristig vorgesehen sind.

Die Handlungsmöglichkeiten sind in 8 Bereiche gegliedert:

- 5.1 Wohnbauplanungen – Baurechtliche Voraussetzungen des Wohnungsbaus
- 5.2 Wohnungsneubau
- 5.3 Wohnungserneuerung
- 5.4 Kleinräumliche Verdichtung, Ersatzneubau
- 5.5 Umnutzungen, Rückführungen, Nutzung von bestehendem Wohnraum
- 5.6 Rechtliche Grundlagen
- 5.7 Marketing
- 5.8 Evaluation, Monitoring

Am Wohnungsbau sind zahlreiche Akteure beteiligt. Die Stadt Bern ist mit rund 2 000 eigenen Wohnungen eine kleinere Akteurin auf dem Wohnungsmarkt. Über die verschiedenen Baugenossenschaften und Aktiengesellschaften, an denen der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik beteiligt ist, bestehen bedingt Einflussmöglichkeiten auf weitere Wohnungen. Trotzdem ist die Stadt zur Zielerreichung auf andere Akteure angewiesen. Massnahmen zur Wohnbauförderung können demzufolge auf verschiedenen Ebenen mit unterschiedlichem Fokus ergriffen werden. Im Folgenden werden sowohl Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen, die im direkten Einflussbereich des Gemeinderats liegen, als auch solche, die andere zur Wohnbauförderung animieren sollen.

Die städtischen Grundstücke des Finanzvermögens und damit fast sämtliche Wohnungen im Besitz der Stadt Bern sind dem

Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen. Dem Fonds gehört auch ein grosser Teil des für Wohnungsbau geeigneten städtischen Baulands. Der andere Teil des städtischen potentiellen Wohnbaulands ist im Besitz der Stadtbauten. Normalerweise wird das Land der Stadtbauten vor der Realisierung von Wohnraum an den Fonds übertragen.

Der Fonds wird von einer dreizehnköpfigen Betriebskommission geführt, in der drei Mitglieder des Gemeinderats vertreten sind. Die Teilstrategie Wohnen des Fonds richtet sich nach den wohnbaupolitischen Zielen des Gemeinderats.

In den folgenden Handlungsmöglichkeiten wird zwischen städtischen und privaten Grundstücken bzw. Wohnungen unterschieden. Handlungsmöglichkeiten zu den städtischen Liegenschaften sind als Absichtserklärungen und Empfehlungen zuhanden des Fonds zu verstehen.

## 5.1 Wohnbauplanungen – Baurechtliche Voraussetzungen des Wohnungsbaus



|                        |  |
|------------------------|--|
| Vorbemerkung           | Ist im folgenden Text von „Planungen“ die Rede, ist damit das Schaffen der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau gemeint.   |
| Analyse                | Heutige Planungen sind die Grundlage für die Wohnungen von morgen. Planungen benötigen Zeit und partizipative Prozesse.<br>Opposition gegen Einzonungen ist häufig, nicht alle Planungsvorlagen werden von den Stimmberechtigten angenommen.   |
| Ziel                   | Die bestehenden Grundlagen werden aktualisiert. Planerische Grundlagen für neue Wohnungen sind geschaffen. Eine nachhaltige Wohnbauentwicklung wird angestrebt. Der Umweltschutz, die für Wohnungsbau nötige Tiefbauinfrastruktur sowie bedarfsgerechte soziale Infrastrukturen erhalten spezielle Beachtung. Die Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und die unterschiedlichen Lebensformen werden wo möglich und sinnvoll berücksichtigt.<br>Auf Kommunikationsmassnahmen zu Wohnbauplanungen (Begründung, Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklung etc.) wird starkes Gewicht gelegt. |
| Handlungsmöglichkeiten | <b>5.1.1. Planungen mit bedeutendem Wohnanteil werden fertig gestellt.</b><br>Folgende Planungen werden abgeschlossen und zur Volksabstimmung bzw. zur Rechtskräftigkeit geführt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Warmbächliweg (KVA)</li><li>- Holligen/Mutachstrasse</li><li>- Platanenweg</li><li>- Mühledorfstrasse (Bahnhof Bümpliz Nord)</li><li>- Stöckacker Süd</li></ul>  |

5.1.2. Neue Wohnbauplanungen werden aufgeleitet.

Folgende Gebiete werden als potentielle Wohngebiete geprüft und (wenn geeignet) beplant:

- Lerberstrasse
- Mittelfeld/Viererfeld
- Reichenbachstrasse 118

5.1.3. Grössere bauliche Entwicklungen im Westen und Osten der Stadt werden vorbereitet.

Es werden Konzeptplanungen für Stadterweiterungen in den Gebieten Niederbottigen und Saali vorbereitet.

5.1.4. Die Idee der Waldstadt Bremer wird geprüft.

Der Förderverein wird bei seinen Abklärungen rund um die Waldstadt Bremer mit Know How unterstützt.

5.1.5. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird überprüft.

Das STEK wird überprüft, Aktualisierungsarbeiten werden an die Hand genommen.

## 5.2 Wohnungsneubau



|                        |   |
|------------------------|---|
| Analyse                | <p>Die planerischen Voraussetzungen für Wohnungsbau sind auf verschiedenen Arealen vorhanden. In Dienstleistungszonen können 50 bis 100% der Bruttogeschossfläche als Wohnraum genutzt werden. Erfahrungen mit konkreten Projekten zeigen, dass die Einhaltung der Lärmschutz-Immissionsgrenzwerte häufig schwierig ist. Massnahmen zur Lärmreduktion sind zu treffen, in erster Priorität an der Lärmquelle.</p> <p>Die Wohnungsbelegung ist in der Stadt Bern mit durchschnittlich 1.75 Personen tief. Der Wohnflächenbedarf liegt bei durchschnittlich 44 m<sup>2</sup>.</p> |
| Ziel                   | <p>Auf verfügbaren Arealen werden neue Wohnungen realisiert. Innovative Projekte und die Notwendigkeit von preisgünstigen Wohnungen sind berücksichtigt. Das Einhalten strenger ökologischer Standards (z.B. Minergie) ist selbstverständlich.</p>  |
| Handlungsmöglichkeiten | <p><b>5.2.1. Städtische Areale werden der Bebauung zugeführt.</b></p> <p>Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die folgenden Areale einer raschen Bebauung zugeführt werden. In Gebieten mit gemischter Nutzung soll das Wohnen soweit sinnvoll Priorität haben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bitzjusstrasse/Haspelweg</li><li>- Brünnen</li><li>- Centralweg 9/9a</li><li>- Eymattstrasse</li><li>- Feuerwehrkaserne Viktoria</li><li>- Laubeggstrasse/Schönbergpark</li><li>- Tramdepot Burgernziel</li><li>- Zwyszigstrasse</li></ul>                    |



#### 5.2.2. Die Bebauung privater Areale wird angeregt und unterstützt.

Grösseres Wohnbaupotential besteht kurzfristig insbesondere auf folgenden Arealen:

- Brünnen
- Brunnmatt-Ost
- Hintere Schosshalde
- Holligenstrasse
- Migros Breitenrain
- Saali (evtl. Quartierplanung oder Überbauungsordnung nötig)
- Senn-Areal
- Schönberg-Ost
- Wabernstrasse (Areal Gärtnerei Vogel)
- Weltpoststrasse
- Weyermannshaus-Ost

#### 5.2.3. Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung werden zum Wohnungsneubau angeregt.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bern bringen die städtischen Ziele bezüglich Wohnungsneubau in die Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung ein.

#### 5.2.4. Wohnungsbau in Dienstleistungszonen wird thematisiert.

- Das Amt für Umweltschutz publiziert ein Praxisblatt zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten. Das Praxisblatt wird bekannt gemacht.
- Das Amt für Umweltschutz bietet Beratungen zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten an.
- Das Potential des Wohnungsbaus in Dienstleistungszonen wird untersucht. Allenfalls werden Massnahmen zur Förderung der Wohnnutzung in Dienstleistungszonen geprüft.

#### 5.2.5. Innovative Wohnbauprojekte und preisgünstige Wohnungen werden gefördert.

- Das Projekt Stöckacker-Süd wird realisiert, weitere innovative Projekte werden initiiert.
- Es wird geprüft, ob gemeinnützige Wohnbauträger durch Abgabe von Bauland bei der Realisierung preisgünstiger Wohnungen unterstützt werden können.
- Es wird abgeklärt, ob und wenn ja in welchen Quartieren zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum für ältere oder behinderte Menschen benötigt wird und wer diesen erstellen könnte.
- Es wird abgeklärt, ob zusätzlicher Wohnraum für Auszubildende, insbesondere Studentinnen und Studenten, benötigt wird und wer diesen erstellen könnte.

### 5.3 Wohnungserneuerung



|                        |  |
|------------------------|--|
| Analyse                | <p>Fast drei Viertel der Wohnungen der Stadt Bern wurden vor 1960 erbaut. Viele Wohnungen sind sanierungsbedürftig. 34% der Berner Wohnungen sind Kleinwohnungen mit einem und zwei Zimmern, 38% der Wohnungen umfassen drei Zimmer.</p> <p>Gebäudesanierungen mit energetischen Verbesserungen werden von der öffentlichen Hand unterstützt und sind nötig, wenn die Ziele zum Klimaschutz erreicht werden sollen. Bei Bauten des Bauinventars können in der Regel keine Standardlösungen umgesetzt werden. Die Denkmalpflege zeigt im Einzelfall Möglichkeiten auf, wie energetische Verbesserungen ohne Beeinträchtigung des Baudenkmals umgesetzt werden können.</p> <p>Mit Wohnungssanierungen geht oftmals günstiger Wohnraum verloren. Wohnraum muss auch für Menschen vorhanden sein, die auf dem Wohnungsmarkt eingeschränkte Chancen haben. Dazu gehören beispielsweise Menschen mit tiefen Einkommen oder Familien.</p> |
| Ziel                   | <p>Bestehender Wohnraum wird erneuert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Die Nachhaltigkeit (ökologische, soziale und ökonomische Aspekte) wird berücksichtigt.</p>   |
| Handlungsmöglichkeiten | <p>5.3.1. Die wohnbaupolitischen Ziele des Gemeinderats werden bei der Erneuerung städtischer Wohnungen des Fonds berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Städtische Wohnungen werden erneuert und an heutige Wohnbedürfnisse und energetische/ökologische Standards angepasst.</li><li>- Wohnungsgrundrisse werden überprüft und bei Bedarf verbessert.</li></ul>   |

5.3.2. Private Wohnbauträger werden bei der Erneuerung von Wohnungen unterstützt.

- Das Amt für Umweltschutz bietet mit dem Gebäudesanierungsprogramm bis maximal 2011 finanzielle Unterstützung an.
- Bei Bauten des Bauinventars wird das Potential zur energetischen Sanierung im Einzelfall ausgelotet. Die Denkmalpflege sucht nach Lösungen, wie energetische Verbesserungen umgesetzt werden können.

5.3.3. Für Wohnungen von Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung werden energetische Sanierungen angeregt.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bern wirken in Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung auf energetische Sanierungen der Wohnungsbestände hin.



## 5.4 Kleinräumliche Verdichtung, Ersatzneubau



|                        |   |
|------------------------|---|
| Analyse                | Innerhalb des bestehenden Stadtkörpers existieren Areale mit tiefer Ausnützung. Bei verschiedenen Siedlungen und Einzelbauten besteht Erneuerungsbedarf. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, Verdichtungsszenarien und Ersatzneubauten zu prüfen.   |
| Ziel                   | In bestehenden Siedlungen wird durch bauliche Verdichtungen zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt. Ersatzneubauten mit grösserer Ausnützung werden geprüft. Besonders zu beachten sind dabei die (sozialen) Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner.   |
| Handlungsmöglichkeiten | <p>5.4.1. Verdichtungsmöglichkeiten städtischer Areale werden überprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Siedlungen des Fonds werden auf Verdichtungspotential hin überprüft. Geeigneter Zeitpunkt ist, wenn Sanierungen anstehen.</li></ul> <p>5.4.2. Verdichtungsmöglichkeiten privater Areale werden überprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Areale mit grossem Verdichtungspotential und geeigneten Grundeigentumsverhältnissen (insbesondere von Wohnbaugenossenschaften) werden eruiert. Für ein Areal werden exemplarisch Verdichtungsmöglichkeiten geprüft und die Erkenntnisse der Studie „Bauliche Verdichtung in Bern“ angewendet<sup>18</sup>.</li></ul> |

<sup>18</sup> Stadtplanungsamt, August 2006: Bauliche Verdichtung in Bern. Theoretische Grundlagen und Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand. Beispiele aus der Praxis.

## 5.5 Umnutzungen, Rückführungen, Nutzung von bestehendem Wohnraum



|                        |  |
|------------------------|--|
| Analyse                | <p>Rückführungen von Büros in Wohnraum finden meistens erst dann statt, wenn keine Vermietung als Dienstleistungsfläche möglich ist. Die Stadt braucht eine Möglichkeit, die Eigentümer zu einer Rückführung zu animieren.</p> <p>Wegen der Besitzstandsgarantie ist es in vielen Fällen nicht möglich, Rückführungen fremd genutzter Wohnungen durchzusetzen.</p> <p>Die Wohnungsbelegung ist mit durchschnittlich 1.75 Personen pro Wohnung tief. Viele ältere Menschen bewohnen alleine oder als Paar grosse, günstige Wohnungen, die sich beispielsweise für Familien gut eignen würden.</p> <p>In der Stadt Bern waren im Jahr 2000 9,4% bzw. 6 796 Wohneinheiten zeitweise oder nicht bewohnt. Exakte Zahlen zu den Zweitwohnungen liegen nicht vor. Es darf jedoch vermutet werden, dass ein grosser Teil dieser Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt wird.</p> |
| Ziel                   | <p>Fremd genutzte Wohnungen werden vermehrt zu Wohnraum zurückgeführt.</p> <p>Zweitwohnungen werden vermehrt als Erstwohnungen genutzt.</p> <p>Massnahmen zur punktuellen Erhöhung der Wohnungsbelegungen werden geprüft.</p>  |
| Handlungsmöglichkeiten | <p>5.5.1. Der Umfang unrechtmässiger Nutzung von Wohnraum wird erhoben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Exemplarisch wird überprüft, ob Fremdnutzungen von Wohnungen rechtmässig sind. Ausgewählt werden kleinere Gebiete an guten Wohnlagen.</li></ul> <p>5.5.2. Verlagerungsmöglichkeiten von Fremdnutzungen aus Wohnungen in Dienstleistungsflächen werden geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es wird geprüft, ob auf einem städtischen Areal (z.B. Tramdepot Burgernziel oder Feuerwehrekaserne Viktoria) Räumlichkeiten für Büros, Praxen etc. angeboten werden können, die bisher in Wohnungen angesiedelt waren.</li></ul>  |

5.5.3. Möglichkeiten zur Stabilisierung der Wohnungsbelegung und des Wohnflächenbedarfs werden geprüft.

- Es werden Möglichkeiten zur Stabilisierung der Wohnungsbelegung und des Wohnflächenbedarfs geprüft. (Beispielsweise ist zu prüfen, ob ein Angebot an kleineren, barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zur Freigabe grösserer Wohnungen führt).

5.5.4. Umnutzungen und Rückführungen werden angeregt und unterstützt.

- Gebiete mit grossem Umnutzungs- oder Rückführungspotential werden eruiert. Mit ausgewählten Grundeigentümern werden Möglichkeiten zur Umnutzung und Rückführung geklärt.
- Besonderer Fokus wird auf Büros der öffentlichen Hand gelegt (Bundes- und Kantonsverwaltung). Wenn Büroflächen frei werden, sucht die Stadt den Kontakt zu den Eigentümern, klärt die Eignung der Flächen zum Wohnen und engagiert sich bei geeigneten Räumlichkeiten für Umnutzungen und Rückführungen.
- Es wird abgeklärt, ob Anreize geschaffen werden können, die zur Rückführung von fremd genutztem Wohnraum oder zur Umnutzung von Dienstleistungsflächen beitragen können (beispielsweise ein Umnutzungs-Tool im Sinne des Immo-Checks Biel<sup>19</sup>).

5.5.5. Rechtliche Möglichkeiten zur Einschränkung der Besitzstandsgarantie werden geprüft.

- Es wird geprüft, ob es Möglichkeiten gibt, die Besitzstandsgarantie einzuschränken.

5.5.6. Massnahmen zur dauerhaften Nutzung von Zweitwohnungen werden geprüft.

- Quartiere mit bedeutenden Anteilen an Zweitwohnungen werden eruiert. Anreize für die dauerhafte Nutzung von Wohnungen werden geprüft.

<sup>19</sup> Immo-Check Biel: Instrument, das privaten Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern den Gebäudezustand und das Potential des Gebäudes aufzeigt. Der Verein Immo-Check Biel beteiligt sich an den Kosten. Ein Umnutzungsstool soll Fachleuten die vereinfachte Abklärung der für einen Umnutzungsentscheid nötigen Fakten ermöglichen. Es soll ein Hilfsinstrument sein und die Arbeit der Fachleute nicht konkurrenzieren.

## 5.6 Rechtliche Grundlagen



|                        |   |
|------------------------|---|
| Analyse                | Die neue Bauordnung und das optimierte Baubewilligungsverfahren sind in Kraft. Die Bauordnung bewährt sich in der Praxis.<br>Das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum WErG wurde vom Grossen Rat im Dezember 2009 per Ende 2011 abgeschafft.  |
| Ziel                   | Erkenntnisse aus der Anwendung der neuen Bauordnung sind zugänglich gemacht.<br>Wohnungen sind auch ausserhalb von Wohnzonen vor Umnutzungen geschützt.   |
| Handlungsmöglichkeiten | 5.6.1. Ein Kommentar zur Bauordnung wird veröffentlicht.<br>- Der Kommentar zur Bauordnung wird fertig gestellt und bekannt gemacht.<br><br>5.6.2. Der bisher im WErG geregelte Schutz von Wohnraum vor Umnutzungen wird auf kommunaler Stufe verankert.<br>- Es wird ein Weg zur Verankerung des Schutzes geprüft und das entsprechende Rechtssetzungsverfahren durchgeführt (vermutlich Verankerung in der Bauordnung). |



## 5.7 Marketing



|                        |  |
|------------------------|--|
| Analyse                | Bern ist eine attraktive Stadt mit einer hohen Lebensqualität. Dies soll ausserhalb und innerhalb der Stadtgrenzen kommuniziert werden. Das Wohnstadt-Marketing der letzten Jahre hat sich bewährt.  |
| Ziel                   | Bern wird als attraktive, familien- und altersfreundliche Wohnstadt mit einem breiten Freizeit-, Kultur- und Arbeitsplatzangebot wahrgenommen.   |
| Handlungsmöglichkeiten | <p>5.7.1. Das Wohnstadtmarketing wird fortgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Wohnstadtmarketing mit dem Newsletter Wohnstadt Bern, der Homepage <a href="http://www.bern.ch/wohnstadt">www.bern.ch/wohnstadt</a> und den Auftritten an Messen wird fortgesetzt.</li></ul> <p>5.7.2. Neue Einwohnerinnen und Einwohner werden angeworben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von grösseren Firmen werden z.B. bei Verlegungen von Firmensitzen über die Wohnstadt Bern und ihre Vorteile informiert.</li><li>- Es wird geprüft, ob einzelne Bevölkerungsschichten speziell angesprochen werden sollen (beispielsweise Familien oder jüngere, urbane Menschen).</li></ul> <p>5.7.3. Kontakte werden gepflegt. Das Wissen von Fachleuten wird in die Wohnbauförderung eingebracht.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- An Wohnstadt-Events werden Kontakte zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung, Investorinnen und Investoren und weiteren Wohnbauengagierten gepflegt.</li><li>- Ein Austausch zwischen Fachleuten und Stadt findet statt. Fachleute sollen ihr Wissen in die Wohnbauförderung einbringen können.</li></ul> |



## 5.8. Evaluation, Monitoring



**Analyse** Die Stadt, der Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsstruktur sind laufend Veränderungen unterworfen. Für die Wohnbau-, soziale und bauliche Stadtentwicklungspolitik ist es wichtig, dass Entwicklungstendenzen frühzeitig wahrgenommen werden.

**Ziel** Veränderungen werden systematisch beobachtet und erfasst (Frühwarnsystem).

**Handlungsmöglichkeiten**

5.8.1. Ein Monitoring zur sozialräumlichen Stadtentwicklung wird eingerichtet.

- Das Monitoring sozialräumliche Stadtentwicklung erfasst sozialräumliche Veränderungen (inkl. Veränderungen im Bereich Wohnen) in den Stadtteilen und Quartieren. Die Ergebnisse dienen unter anderem als Grundlage für wohnbaupolitische Massnahmen.

5.8.2. Es finden Erfolgskontrollen zur Wohnbaupolitik statt.

- Veränderungen des Wohnungsmarkts werden beobachtet und dokumentiert. Es wird überprüft, ob die städtischen Ziele der Wohnbauförderung erreicht werden.
- Die Auswirkungen der Wohnbauförderung auf die Bevölkerungsstruktur werden untersucht.
- Die Auswirkungen der Wohnbauförderung auf die Steuereinnahmen werden untersucht.

## **6 Ausblick**

Wohnbauförderung wird für die Stadt Bern voraussichtlich langfristig ein wichtiges Thema sein und über die laufende Legislatur hinaus Beachtung verdienen.

Im Bereich der Wohnbauplanungen zeichnen sich verschiedene Areale ab, die mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen werden:

- Zieglerspital
- Kaserne und kantonales Zeughaus
- Weyermannshaus-West
- Mädergutstrasse
- Gaswerkareal
- Areal Meinen

Die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen sollen in der nächsten Legislatur geschaffen werden.

## 7 Weiteres Vorgehen

In Kapitel 5 sind Handlungsmöglichkeiten aufgeführt, die zu mehr Wohnungen und dem Erhalt der Qualität von Wohnraum in der Stadt Bern führen. Es ist dringend, diese Handlungsmöglichkeiten auszu-schöpfen und entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Nur so können die Ziele der Stadt für die lau-fende Legislatur sowie die längerfristigen strategischen Absichten erfüllt werden. Dementsprechend ist folgendes Vorgehen angezeigt:

|                |  |
|----------------|--|
| Januar 2010    | Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht Wohnstadt Bern 2012 und be-zeichnet für die in Kapitel 5 aufgeführten Handlungsmöglichkeiten zuständige Direktionen.  |
| Bis Mitte 2010 | Die zuständigen Direktionen konkretisieren die Handlungsmöglichkeiten zur Wohnbauförderung und treffen wo nötig weitere Abklärungen. Soweit nötig formulieren die Direktionen aus den Handlungsmöglichkeiten konkrete Massnahmen. Die Direktionen unterbreiten dem Gemeinderat soweit nötig Anträge zur Ausführung der Massnahmen. |
| August 2010    | Es wird aufgezeigt, welche Handlungsmöglichkeiten als Massnahmen umge-setzt werden. Sollten Handlungsmöglichkeiten nicht in Massnahmen münden, werden die Gründe dargelegt und die Abklärungen erläutert.  |
| Mitte 2012     | Die Präsidialdirektion erstattet dem Gemeinderat in Verbindung mit den ande-ren Direktionen Bericht über das, was mit den Massnahmen zur Förderung der Wohnstadt Bern erreicht wurde. Sie zeigt auf, wie weiter vorgegangen werden kann.   |

## Anhang

### Was mit dem Massnahmenprogramm Wohnen 2002 erreicht wurde

Das Massnahmenprogramm Wohnen wurde vom Gemeinderat am 26. März 2002 mit GRB Nr. 0481 beschlossen.

Prioritär umgesetzte Massnahmen:

Im Folgenden sind die Erfolge und Grenzen der prioritär umgesetzten Massnahmen aufgelistet. Dabei wird auf die im Massnahmenprogramm aufgeführten Areale Bezug genommen.

**Massnahme 1:** Vermarktung baureifer Areale

Städtische Areale: Die Bebauung der Areale Weissenstein, Acherli, Brünnen (teilweise) und Oberbottigen läuft oder ist bereits abgeschlossen. Einzelne Baufelder in Brünnen sind noch in Vermarktung. Am Brunnadernrain ist im Moment keine Bebauung möglich, die Eigentümer lehnen diese ab.

Private Areale: Die Areale Stadtbach und Tiefenau sind bebaut. Im Weissenstein wurde auf dem einstigen Areal der EWB mit dem Wohnungsbau begonnen, in Weyermannshaus-Ost ist eine Bebauung absehbar.

**Massnahme 2:** Intensivierung der Kontakte mit Investoren und Promotoren

Es bestehen gute Kontakte zu Investierenden, Promotorinnen und Promotoren. Rund 1'000 Personen erhalten dreimal pro Jahr den Newsletter „Wohnstadt Bern“; die Homepage [www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt) wird rege besucht. Die im Stadtplan eingetragenen Wohnbauprojekte wurden im Jahr 2008 rund 16 000 mal angewählt. Die Rückmeldungen zur städtischen Präsenz an Immobilienmessen sind positiv.

Über die Stadtvertreterinnen und -vertreter werden die Anliegen der Wohnbauförderung in die Wohnbaugenossenschaften mit Stadtbeteiligung eingebracht.

**Massnahme 4:** Vorantreiben von Planungen mit hoher politischer Priorität

Das Gebiet Schönberg-Ost ist beplant und das Land der ersten Etappe erschlossen. 2009 wurde mit dem Bau der ersten Wohnhäuser begonnen. Das Tramdepot Burgernziel kann voraussichtlich ab 2011 neu genutzt werden. Die Grundlagen zum Gaswerkareal liegen vor, die Planung ist noch zu erstellen. Die Einzonung des Viererfelds wurde in der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 abgelehnt. Mit der vom Grossen Rat am 28. März 2006 überwiesenen Motion Guggisberg „Wohnraum auf dem Viererfeld in Bern notwendig!“ wurde die Einzonung des Viererfelds neu lanciert. Die Einzonung

der Manuelmatte wurde vom Gemeinderat 2004 zurückgezogen.

**Massnahme 5:** Prüfen neuer Wohnbauareale

Die Planungsgrundlagen für eine Wohnüberbauung in der hinteren Schosshalde liegen vor, die Überbauung der Familiengärten in Wittigkofen wurde vom Gemeinderat sistiert. Bauzonen in Riedbach wurden geprüft und als raumplanerisch nicht sinnvoll verworfen. An ihrer Stelle soll ein grösseres Baugebiet in Bern West und oder Ost geprüft werden.

**Massnahme 7:** Fördern des verdichteten Bauens und Nutzen von Baulücken und unternutzten Parzellen

Auf verschiedenen unternutzten Arealen bzw. in Baulücken entstanden Wohnbauprojekte. So wurden beispielsweise auf dem Löwenareal 24 und am Alexandraweg 15 Eigentumswohnungen gebaut. Am Scheuerrain/Sulgenrain entstanden 67, an der Sandrainstrasse 21 Mietwohnungen. Zwischen Freiburg- und Krippenstrasse ist ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt mit 51 Wohnungen im Bau, an der Sempachstrasse entstehen 13 Eigentumswohnungen, an der Bümpliz- bzw. Baumgartenstrasse entstehen 15 altersgerechte Eigentumswohnungen. Die Siedlung Baumgarten-Ost wird mit 110 Eigentumswohnungen erweitert.

**Massnahme 8:** Überprüfen von Umnutzungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnens

Durch Umnutzungen und Umzonungen wurden und werden zahlreiche Wohnungen geschaffen, so zum Beispiel im Von-Roll-Areal, im Oktogon, an der Wylerstrasse 121–125, an der Stapfenackerstrasse 95, im EWB-Areal Weissenstein, in Brunnmatt-Ost, am Warmbächliweg, in der Feuerwehrkaserne Viktoria oder an der Burgunderstrasse.

Die neue Bauordnung fördert Umnutzungen, indem sie in der Dienstleistungszone bis 100% Wohnnutzung ermöglicht, sofern die Lärmsituation dies zulässt.

**Massnahme 10:** Vereinfachen der städtischen Bauordnung

Die revidierte Bauordnung ist seit Anfang 2007 in Kraft.

Weitere Massnahmen:

Auch an den nicht prioritär beschlossenen Massnahmen wurde in den vergangenen Jahren gearbeitet. Erfolge wurden erzielt:

**Massnahme 3:** Beratung von Bauwilligen  
Einzelne Bauwillige wurden beraten und begleitet, beispielsweise die Eigentümer der ehemaligen Reithalle an der Stauffacherstrasse 17. Durch Umnutzung des früher als Gewerberäume genutzten Objekts entstanden 10 Mietwohnungen.

Zur Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren wurde mit der „Verordnung über die verwaltungsinterne Optimierung des Baubewilligungsverfahrens“ das Baubewilligungsteam ins Leben gerufen.

**Massnahme 6:** Inventarisieren und Baureifmachen von städtischen und anderen Arealen, die neu für die Wohnnutzung vorgesehen werden können

Rückführungsmöglichkeiten von Büroräumen wurden geprüft und private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Rückführungen animiert. Die Besitzstandsgarantie verhindert jedoch oft, dass Rückführungen rechtlich durchgesetzt werden können.

**Massnahme 9:** Erhalten der Bausubstanz  
An Massnahme 9 wurde nicht systematisch gearbeitet.

**Massnahme 11:** Wohnstadtmarketing  
Ein regelmässiges Wohnstadtmarketing wurde etabliert: An rund 1'000 Interessierte wird dreimal jährlich der Newsletter Wohn-

stadt Bern verschickt. Die Homepage [www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt) gibt einen Überblick über die geplanten und aktuellen Wohnbauprojekte und wird rege besucht. Die Stadt Bern ist zusammen mit Nachbargemeinden an der Berner Eigenheimmesse präsent, macht dort die Vorteile der Wohnstadt Bern und die laufenden Wohnbauprojekte bekannt. Das regelmässig stattfindende Wohnstadt-Event dient zur Kontaktpflege der Stadt mit Investorinnen und Investoren sowie weiteren wichtigen Akteuren des Wohnungsbaus.

**Massnahme 12:** Kommunikation nach innen: Verbessern der verwaltungsinternen Rahmenbedingungen

Zur Koordination der Stadtverwaltung wurde die Arbeitsgruppe STEK Wohnen gegründet. Viermal jährlich besprechen Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Direktionen aktuelle Wohnbauprojekte und suchen Möglichkeiten zur Lösung von Problemen und zur Beschleunigung der Realisierung von Projekten.

**Massnahme 13:** Begleitmassnahmen  
Von verschiedenen Direktionen wurden zahlreiche Massnahmen ergriffen, die das Wohnumfeld der Bevölkerung aufwerten. So wurden etwa Begegnungszonen eingerichtet, Spielplätze neu gestaltet, Parkanlagen gebaut, etc. Auch im sozialpolitischen Bereich wurde beispielsweise in der Kinderbetreuung oder bei den Schulen viel erreicht.





## **Impressum**

Herausgeber:  
Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern

## **Bildnachweis**

- S. 14: Areal Mutachstrasse
- S. 16: Brünen Baufeld 6
- S. 18: Sanierung Wohnhäuser Mittelstrasse 17 - 19
- S. 21: Stöckacker Süd
- S. 22: Umnutzung ehemalige Peugeot-Garage Breitenrainstrasse
- S. 24: Renovation Wohnhaus Beundenfeldstrasse
- S. 25: Boulespieler auf der Münsterplattform
- S. 27: Kinder mit Znüibox

Seiten 14, 16, 18, 22, 24 Fotos Peter Sägesser  
Seite 21 Visualisierung Michael Meier und Marius Hug Architekten und  
Armon Semadeni Architekten ETH  
Seiten 25, 27 Fotos Peter Brand