



Medienkonferenz Wohnungsbau: Legislaturbilanz und Ausblick von Donnerstag, 24. April 2008

REFERAT VON ALEXANDER TSCHÄPPÄT, STADTPRÄSIDENT

Wohnstadt Bern – gestern, heute, morgen

Es gilt das gesprochene Wort

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Jahr 2001, als ich meine Arbeit im Gemeinderat der Stadt Bern begann, sahen die Häuser am Scheuerrain so aus:



Foto: reinhardpartner Architekten
und Planer AG
© reinhardpartner

Im Jahr 2005, als ich Stadtpräsident wurde, präsentierte sich der Scheuerrain so:



Foto: reinhardpartner Architekten
und Planer AG
© reinhardpartner

Scheuerrain heute:



Diese Bilder zeigen sehr schön den Aufbruch und die Fortschritte der Stadt Bern im Wohnungsbau.

Gestern

Die Geschichte der Überbauung Scheuerrain-Sulgenrain begann früh. Vor 55 Jahren kauften Gret und Hans Reinhard vom Architekturbüro reinardpartner einen Teil des Areals, um dieses mit der Stadt zusammen zu entwickeln.

Damals in den 1950er Jahren wuchsen die Bevölkerungszahl und der Wohnraumbedarf pro Person als Folge des zunehmenden Wohlstands stark, der **Wohnungsbau boomte**. Dem Wachstumsglauben entsprechend war der Bauklassenplan von 1955 auf eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Baufläche ausgerichtet. In Bern wurde mit der Siedlung Tscharnergut die erste Grossüberbauung mit Hochhäusern erstellt. Der Bevölkerungshöchststand war 1962¹ erreicht, ab dann nahm in Bern die Bevölkerungszahl ab. Trotz den Bemühungen im Wohnungsbau zogen vor allem Familien aus der gut verdienenden Mittelschicht aus der Stadt weg. **Stadtflucht**. Viele Menschen verwirklichte ihren Traum vom Einfamilienhaus im Grünen und hinterliessen der Stadt einen massiven Pendlerverkehr.

Seit den 1980er Jahren wurden nur noch wenige Wohnungen neu erstellt. Auch in Bern manifestierte sich die **A-Stadt-Problematik**, das Phänomen, dass in der Stadt verglichen mit dem Umland überdurchschnittlich viele Alte, Arme, Alleinerziehende, Abhängige, Auszubildende, Arbeitslose, Ausgesteuerte, Ausländer, Aussteiger leben.

In den 1990er Jahren setzte sich die Erkenntnis durch, dass das **Wohnen im Grünen mit zwei Autos nicht das Optimale** ist. Es wurde erkannt, dass die Stadt wohnlicher und für breite Bevölkerungsschichten attraktiver werden muss.

Der **RGM-Gemeinderat** reagierte und gab dem **Wohnumfeld** und dem **Langsamverkehr** mehr Gewicht.

Der Gemeinderat verabschiedete das Stadtentwicklungskonzept **STEK 1995**. Mit diesem Konzept wurden in der Stadtentwicklungspolitik neue Massstäbe gesetzt: Städtebau, Nutzung, Verkehr und Stadtgestaltung wurden in einem ganzheitlichen Konzept eng miteinander verknüpft.

Als ich meine Arbeit im Gemeinderat 2001 begann, zählte die Bevölkerung der Stadt Bern noch 126'661 Personen. Mit dem Ziel, die Bevölkerungszahl zu erhöhen, setzte der Gemeinderat sowohl in den **Legislaturzielen 2001**, als auch in den **Legislaturzielen 2005** einen Schwerpunkt auf das Wohnen und auf das Wohnumfeld. Spezielles Augenmerk wurde auf die Neubautätigkeit gelegt, so dass insbesondere Familien, die in die Stadt ziehen oder in der Stadt bleiben möchten, eine geeignete Wohnung finden.

2001 haben wir die **Fachstelle Wohnen** geschaffen. Diese kümmerte sich insbesondere darum, Wohnbauprojekte anzuregen, zu fördern und Areale der Bebauung zuzuführen. Regula Buchmüller, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, wird Ihnen anschliessend mehr zu den Wohnbauprojekten berichten.

2003 haben wir das Stadtentwicklungskonzept mit der **Fortschreibung Wohnen** ergänzt. Es zeigt Massnahmen auf, die zu einem qualitativ und quantitativ genügenden Wohnungsangebot für die Zukunft führen.

Wir realisierten **neue Überbauungen**, z.B. auf dem vonRoll-Areal, im Stadtbach-Quartier oder am bereits genannten Scheuerrain.

Wir machten **Areale baureif**, z.B. das Areal an der Freiburg-/und Schlosstrasse.

Wir planten **neue Wohnbauareale**. Unter dem Titel „**Neues Wohnen Bern**“ sagten die Stimmberechtigten ja zu den Zonenplanungen Ausserholligen IV, Brunnmatt-Ost und Hintere Schosshalde.

Wir nahmen alte Planungen aus der Schublade und **deblockierten** diese, z.B. das Areal Acherli.

Wir revidierten die **Bauordnung** und strafften das **Baubewilligungsverfahren**. Und als sehr wichtige Ergänzung zum Wohnen kümmerten wir uns um das **Wohnumfeld**. Wir erkannten, dass die öffentlichen Räume für die Wohnqualität von zentraler Bedeutung sind. Mit den Wohnumfeldverbesserungs-Krediten konnten zahlreiche Spielplätze verbessert, Bäume gepflanzt, Grünanlagen auf-

¹ Einwohnerzahl 1962: 165'768 Personen, 2001: 126'661 Personen

gewertet und Einrichtungen angeschafft werden. Wir schufen Begegnungszonen und setzten Massnahmen zur Verkehrssicherheit um. Felix Haller, Bereichsleiter Freiraumplanung beim Stadtplanungsamt, wird Ihnen nachher mehr darüber sagen.

Heute

Heute erleben wir den **Trend zurück in die Stadt**. Vor allem Menschen **in der nachfamiliären Lebensphase und junge Familien** kehren in die Stadt zurück. Gemäss Forschungsergebnissen handelt es bei den Stadtrückkehrern um **höhere soziale Schichten**, was zur Entschärfung der A-Stadt-Problematik beitragen wird.

Die in die Stadt ziehenden Menschen möchten von der guten Infrastruktur in Bern profitieren:

- von den **kurzen Wegen**
- vom grossen **kulturellen Angebot**
- vom ausgezeichneten **ausserfamiliären Kinderbetreuungsangebot**
- vom umfassenden Angebot des **öffentlichen Verkehrs**.

Heute sind wir stolz, dass unsere Arbeit positive Auswirkungen zeigt. Der „Turnaround“ ist **in mehrfacher Hinsicht geschafft**:

1.) Die Wohnungszahl wächst. Seit 2001 wurden rund 1'600 Wohnungen neu- oder umgebaut. Ungefähr 900 Wohnungen sind im Moment im Neubau oder im Umbau, ein grosser Teil davon kann noch in diesem Jahr bezogen werden. Ca. 1'000 Wohnungen sind in konkreter Planung oder bereits im Baubewilligungsverfahren und können bald realisiert werden.

Doch wurden tatsächlich die in den Legislaturzielen anvisierten **Familienwohnungen gebaut**? Ja.

Dies bestätigt die neue Studie der Abteilung Stadtentwicklung „Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner,“ (sie finden die Studie in Ihren Unterlagen). In der Studie werden die Neubauwohnungen, ausgewählte Überbauungen und ihre Bewohnerinnen und Bewohner analysiert.

Sie sehen es auf den Tabellen im Bericht: **70%** der in Neubauten zwischen 2001 und 2007 entstandenen Wohnungen weisen **vier und mehr Zimmer** auf. 40% der neuen Wohnungen sind 4-Zimmer-Wohnungen, 26% 5-Zimmer-Wohnungen.

Zum Vergleich: Beim städtischen Gesamtwohnungsbestand verfügen nur 27% der Wohnungen über 4 und mehr Zimmer.

2.) Die Bevölkerungszahl nimmt wieder zu: Seit 2001 steigt die Bevölkerungszahl der Stadt Bern wieder. Zwar langsam, aber praktisch stetig. Seit dem Jahr 2007 zählen wir wieder mehr als 128'000 Einwohnende.

Vielleicht fragen Sie sich nun, wer die neuen Einwohnerinnen und Einwohner sind? Familien?

Ich beziehe mich wiederum auf die genannte Studie der Abteilung Stadtentwicklung:

Bei der Untersuchung von 11 ausgewählten Überbauungen² wurde bestätigt, dass **mit grossen Wohnungen Familien effektiv erreicht werden.**

Sie sehen es auf der Tabelle im Bericht: **22%** der in den neuen Überbauungen lebenden Menschen sind **Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre**. In der Gesamtbevölkerung macht diese Altersgruppe nur 13% aus. Deutlich höher ist in den Überbauungen auch der Anteil der Altersgruppe in der Familiengründungsphase. Während in der Gesamtbevölkerung 36.2% der Personen zwischen 25 und 44 Jahre alt sind, sind es in den Überbauungen 44.5%. Der Anteil der älteren Bewohnerinnen und Bewohner (65+) ist in den Überbauungen ziemlich tief. Der Ausländeranteil in den untersuchten Überbauungen entspricht ungefähr demjenigen der Gesamtbevölkerung.

Konnten mit neuen Überbauungen für die Stadt Bern zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner gewonnen werden oder zogen die Menschen stadintern um? Die Antwort ist erfreulich: **mit neuen Überbauungen konnten wir zusätzliche Bevölkerung gewinnen.**

In 11 ausgewählten, untersuchten Überbauungen lebten im Jahr 2007 57% innerstädtisch Umgezogene und **43% neu in die Stadt gezogene Personen**. Der grösste Teil der zugezogenen Personen war vorher in der Region Bern zuhause. Dies bestätigt, dass heute wieder Menschen in die Stadt zurück wandern, auch aus der Region, an die wir vor 30/40 Jahren Bevölkerung verloren haben.

² Um Angaben zu den Bewohnerinnen und Bewohnern der neuen Wohnungen zu bekommen, wurden die zwischen 2001 und 2007 fertig gestellten, grösseren Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen ausgewählt.

Was die neuen Siedlungen steuerlich bringen, können wir noch nicht sagen. Die Abteilung Stadtentwicklung arbeitet jedoch mit der Finanzverwaltung daran, die entsprechenden Daten aufzubereiten.

Uns interessiert nicht nur die Bevölkerungszahl, sondern wir wollen auch, dass die Menschen gerne in Bern leben und hier zufrieden sind. Die **Bevölkerungsbefragung 2007** zeigt, wie es damit steht:

65% der befragten Personen leben sehr gern in Bern. Weitere 30% geben an, eher gerne hier zu leben. Nur jede 20. Person lebt nach eigenen Angaben eher ungerne oder ganz ungerne in der Bundesstadt.

Bei den positiven Punkten werden die baulich schöne Stadt sowie die überschaubare Grösse von Bern besonders hervorgehoben. An dritter Position der Nennungen steht die allgemeine Lebensqualität. Auch Stimmung/Klima und die grüne Stadt werden sehr positiv gesehen.

Als grösstes Problem wurden in der Befragung 2007 die Baustellen wahrgenommen. In diesem Bereich können wir uns auf eine baldige Entlastung freuen, steht doch das Eröffnungsfest des Bahnhofplatzes vom 31. Mai schon vor der Türe. Damit gehört die prominenteste Baustelle der Stadt bald der Vergangenheit an. Häufig genannt werden weiter der Problembereich Verkehr, Parkplätze, Verkehrsberuhigung, sowie die Problemfelder Dreck, Schmierereien, Vandalismus. Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün beschäftigt sich intensiv mit der Lösung und Entschärfung dieser Probleme.

Auch von Externen betrachtet schneidet die Stadt Bern bezüglich Lebensqualität sehr gut ab: Das Leben in Bern ist so attraktiv wie in Sydney! Ich finde das toll, denn immerhin haben wir kein Meer, keine Strände, kein so warmes Wetter und kein Opernhaus wie die Australier. Zusammen mit Sydney liegen wir gemäss der Mercer-Studie 2007 auf **Platz 9 der weltweiten Lebensqualität**.

3.) Der Steuerertrag steigt: Das Jahr 2007 war bezüglich Steuereinnahmen für die Stadt Bern ein grosser Erfolg. Der Steuerertrag betrug pro Einwohnerin und Einwohner 2'220 Fr. Das heisst, jede Person, die in der Stadt Bern lebt, bezahlte theoretisch im Durchschnitt diesen Betrag. Auch Kinder und Nicht-Verdienende. Auch die Anzahl Steuerpflichtiger ist gestiegen, was Teil des Legislaturziels zur Wohnstadt Bern ist. Mehr Steuerpflichtige sind zwar nicht gleichzusetzen mit höheren Steuereinnahmen, doch es ist durchaus realistisch, dass zum Beispiel

heutige Studierende ohne steuerbares Einkommen morgen zu guten Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern werden.

4.) Der Wirtschaft geht es gut: Bern bietet rund 148'000 Menschen Arbeit, das sind ungefähr 20'000 Menschen mehr, als hier wohnen. Wir sind Arbeits- und Wirtschaftsplatz des Kantons.

Unser Ziel ist es, die Zahlen der Beschäftigten und der Bevölkerung anzugleichen, und zwar nach oben. Damit meine ich, die Bevölkerungszahl soll sich der Beschäftigtenzahl annähern, nicht umgekehrt. Wir möchten noch mehr von den in Bern arbeitenden Menschen als Wohnbevölkerung (und Steuerzahlende) gewinnen. Damit können Pendlerwege verkürzt werden und wir leisten einen Beitrag zum Umwelt-/und Klimaschutz.

Morgen

An der Medienkonferenz vom 15. Februar 2008 habe ich Ihnen unsere Überlegungen für die längerfristige räumliche Entwicklung der Wohnstadt Bern dargelegt. Die Stadt Bern soll **in bedeutendem Mass wachsen. Unser Ziel ist 5 bis 10% mehr Wohnbevölkerung bis 2020.**

Dazu möchten wir gemäss dem Bericht „Bauliche Stadtentwicklung Wohnen“ (die Mitwirkung zum Bericht läuft noch bis Ende April 2008) erstens **das bestehende Baugebiet überbauen**, zweitens das **Siedlungsgebiet verdichten** und drittens **neue Baugebiete in Bern West oder Ost prüfen**:

- Bauen im Bestand: Baugebiete innerhalb der bestehenden Bauzonen werden für die Überbauung bereitgestellt.
- Verdichten: Wo möglich und sinnvoll werden innerhalb des Stadtkörpers Lücken durch Einzonung gefüllt.
- Erweitern: zum Erreichen des angestrebten Bevölkerungswachstums müssen neue Flächen eingezont werden, d.h. es braucht eine Stadterweiterung.

An den ersten beiden Kategorien, der Bebauung und Verdichtung des Siedlungsgebiets, arbeiten wir bereits intensiv. Wo morgen Wohnungen gebaut werden sollen, müssen wir heute die **Planungsgrundlagen bereitstellen und vorbereiten, zum Beispiel**:

- Warmbächliweg alte KVA: Durch Umstrukturierung des Areals der Kehrichtverbrennungsanlage können 200 bis 250 Wohnungen gebaut werden. Die öffentliche Mitwirkung zur Planung ist abgeschlossen.

- Viererfeld und Viererfeld-Süd werden koordiniert weiterverfolgt. Ein Teil des Landes gehört dem Kanton, ein Teil der Stadt Bern. Zur Zeit laufen zwischen dem Kanton und der Stadt die Verhandlungen zu einem Koordinationsabkommen. Rund 800 Wohnungen sind möglich.
- Brückenstrasse: Das Areal wird von der Stadt als mögliches Wohnbaugebiet bewertet. Zusammen mit dem Grundeigentümer soll ein quartierverträgliches Nutzungsmass und eine städtebaulich hochwertige Quartiererweiterung geplant werden. Zur Zeit laufen mit dem Kanton entsprechende Vorabklärungen.
- Kasernenareal: das Areal im Besitz des Kantons Bern wird teilweise frei zur Umnutzung. Die Stadt klärt das Umnutzungspotenzial aus ihrer Sicht. Verhandlungen mit dem Kanton folgen.
- Holligen/Mutachstrasse: Die Planung mit evtl. autofreiem Teil und evtl. teilweiser Überbauung im Niedrigstandard läuft, ein Teil des Landes ist im Besitz der Stadt (des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik). Auf städtischem Land sind rund 70 Wohnungen möglich.
- Lorraine: Die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Aufwertung der Lorraine für die Wohnnutzung, Umnutzungen und zum Aufzeigen von Verdichtungspotential läuft, das Konzept ist ein Schwerpunktthema in der Quartierplanung

Die Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Regula Buchmüller, wird Ihnen nun detailliert über die Wohnbauprojekte von gestern, heute und morgen berichten.