



Stadt Bern



## **Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten**

### **Gemeindeabstimmung vom 26. September 2021**

---

Gewässerraumplan: Erlass des  
Gewässerraumplans und Teilrevision  
der Bauordnung der Stadt Bern

---

Erwerb von Liegenschaften:  
Erhöhung Rahmenkredit

---

**26. 09. 2021**

**3**



Gewässerraumplan: Erlass des  
Gewässerraumplans und Teilrevision  
der Bauordnung der Stadt Bern

**21**



Erwerb von Liegenschaften:  
Erhöhung Rahmenkredit



## Gewässerraumplan: Erlass des Gewässerraumplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

Die Fachbegriffe	<b>4</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>5</b>
Die Ausgangslage	<b>6</b>
Die Inhalte der Vorlage	<b>8</b>
Der Gewässerraumplan (Übersicht)	<b>12</b>
Die Teilrevision der Bauordnung	<b>16</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>17</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>18</b>

# Die Fachbegriffe

## **Baurechtliche Grundordnung**

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung), dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan. Über Änderungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

## **Überbauungsordnung**

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## **Besitzstandsgarantie**

Gemäss kantonalem Baugesetz werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.

# Das Wichtigste auf einen Blick

**Zum Schutz von Flüssen, Seen und anderen Gewässern müssen in der Schweiz sogenannte Gewässerräume festgelegt werden. Die Stadt Bern kommt dieser Verpflichtung mit dem Erlass eines Gewässerraumplans nach. Wie gross die Gewässerräume sein müssen und welche Bau- und Nutzungsbeschränkungen in diesen Gebieten gelten, ergibt sich aus dem übergeordneten Recht.**

Um Gewässer zu schützen, galten in der Stadt Bern bisher Bauabstände, innerhalb derer nicht gebaut werden durfte. Das Bundesrecht sieht sodann Nutzungsbeschränkungen für die Landwirtschaft vor. Seit Juni 2011 verstärkt und vereinheitlicht das revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetz den Schutz von Gewässern in der ganzen Schweiz. Neu müssen sogenannte Gewässerräume ausgeschieden werden, um den Raumbedarf der Gewässer zu sichern.

## Erstellung Gewässerraumplan

Der Kanton Bern verpflichtete die Gemeinden, die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in ihrer jeweiligen baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen festzulegen. Die Stadt Bern hat deshalb einen Gewässerraumplan ausgearbeitet. Dieser soll in die baurechtliche Grundordnung integriert werden, was auch eine Teilrevision der städtischen Bauordnung bedingt.

## Grösse und Nutzungsbeschränkungen

Wie gross die Gewässerräume sein müssen, ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. Je breiter beispielsweise ein Fluss, desto mehr Uferfläche ist geschützt. Auch die Nutzungsbeschränkungen sind im übergeordneten Recht geregelt. So dürfen in Gewässerräumen grundsätzlich nur Anlagen erstellt werden, die standortgebunden und von öffentlichem Interesse sind, wie Fusswege, Brücken oder Hochwasserschutzbauten.

## Dicht überbaute Gebiete

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein bereits bebautes Ufer als dicht überbaut qualifiziert werden. In solchen Gebieten können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, was eine Siedlungsentwicklung gegen innen ermöglicht. Zudem dürfen Gewässerräume in diesen Gebieten die vorgegebene Mindestgrösse unterschreiten. Demgegenüber muss der Gewässerraum erweitert werden, falls es aus Gründen des Hochwasser- oder Naturschutzes nötig ist oder falls der zusätzliche Raum für eine Revitalisierung benötigt wird.

## Vergleich zur heutigen Regelung

Im Siedlungsgebiet entsprechen die vorgesehenen Gewässerräume in etwa den bisher geltenden Bauabständen. Ausserhalb der Siedlungsgebiete werden die Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen bestehen, eher grösser.

## Abstimmung nötig

Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern über den Erlass des Gewässerraumplans sowie über die Teilrevision der Bauordnung. Bis zum Inkrafttreten des Gewässerraumplans und der Teilrevision der Bauordnung gelten in der Stadt Bern die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung, die grosse Gewässerräume vorsehen.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Heute sind die Gewässer in der Stadt Bern unter anderem durch Bauabstände geschützt. Diese legen fest, wie nahe an einen Fluss, Bach oder See gebaut werden darf. Infolge des revidierten Gewässerschutzgesetzes ist die Stadt Bern neu verpflichtet, sogenannte Gewässerräume festzulegen.**

Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes sollen Gewässer möglichst ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen behalten können. Deswegen und damit gleichzeitig ausreichend Schutz vor Hochwasser besteht, legen Gewässerschutzvorschriften fest, wie nahe an ein Gewässer gebaut werden darf und welche Art von Nutzung an dessen Ufer zulässig ist. In der Stadt Bern waren die Vorschriften, die das Bauen betreffen, bisher durch das kantonale Wasserbaugesetz vorgegeben und in der Bauordnung der Stadt Bern enthalten. Für die Landwirtschaft sieht die eidgenössische Landwirtschaftsgesetzgebung bereits heute Nutzungsbeschränkungen in Gewässernähe vor.

## Bisherige Regelung

Für die Erstellung von Anlagen und Bauten galt beispielsweise, dass innerhalb der Bauzone ein Abstand von fünf Metern zum Gewässer eingehalten werden musste. Ausserhalb der Bauzone betrug der minimale Abstand sieben Meter. Die Bauabstände galten allerdings nicht für bereits bestehende Häuser beispielsweise in der Altstadt. Auch konnten standortgebundene Bauten und Anlagen wie Fusswege, Brücken oder Wasserkraftwerke innerhalb der Bauabstände er-

stellt werden. Für die Landwirtschaft regelt die eidgenössische Landwirtschaftsgesetzgebung, dass in einem Abstand von mindestens drei bis maximal sechs Metern kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen. In einem Abstand von mindestens sechs Metern ist Ackerbau unzulässig.

## Neue eidgenössische Vorschriften

Im Jahr 2009 beschloss das Bundesparlament Änderungen des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser», welche im Jahr 2011 in Kraft traten. Neu muss schweizweit und einheitlich der Raumbedarf von Gewässern festgelegt werden. Dieser Raumbedarf wird als Gewässerraum bezeichnet und soll unter anderem sicherstellen, dass Bäche, Flüsse, Seen und andere Gewässer ihre natürliche Funktion behalten können. Auch müssen Gewässerräume so ausgestaltet sein, dass ausreichend Schutz vor Hochwasser besteht und die Gewässer nach Möglichkeit revitalisiert werden können. Mit den Gesetzesänderungen wurde der Gewässerschutz gestärkt. Die in der Landwirtschaftsgesetzgebung geregelten Nutzungsbeschränkungen gelten sodann weiterhin.



Die Stadt Bern muss für ihre Gewässer sogenannte Gewässerräume festlegen. Dazu ist sie durch die übergeordnete Gesetzgebung verpflichtet. Der Gewässerraum dient insbesondere dem Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Hochwasserschutz. Das Bild zeigt die Aare in der Lorraine.

## **Gemeinden in der Pflicht**

Der Kanton Bern hat im Jahr 2015 die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung ins kantonale Recht überführt und dabei die Gemeinden verpflichtet, die Gewässerräume für die Gewässer auf ihrem Gebiet auszuscheiden. Hierbei müssen die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in der jeweiligen baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) oder in Überbauungsordnungen (siehe Fachbegriffe) festgelegt werden.

### **Übergangsbestimmungen**

Seit im Juni 2011 die neuen Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten sind und bis die Gemeinden die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in ihren Planungen festgelegt haben, gelten die Einschränkungen gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die dort festgelegten Bauabstände sind in der Regel grösser als die künftigen Gewässerräume. Gemäss den eidgenössischen Vorgaben hätten die Gemeinden die Gewässerräume bis Ende 2018 festlegen müssen. Der Stadt Bern war dies aber nicht möglich. Einerseits wurden die Vorgaben auf kantonaler Ebene erst in den letzten Jahren konkretisiert. Andererseits handelte es sich um eine umfassende, aufgrund der räumlichen Gegebenheiten komplexe Planung.

## **Volksabstimmung nötig**

Um der Vorgabe des Kantons nachzukommen, hat die Stadt Bern einen Gewässerraumplan erstellt. Dieser soll in die baurechtliche Grundordnung integriert werden, was eine Änderung der Bauordnung der Stadt Bern bedingt. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über den Erlass des Gewässerraumplans sowie über die Teilrevision der Bauordnung. Eine Volksabstimmung ist nötig, weil es sich bei beidem um Änderungen der baurechtlichen Grundordnung handelt.

# Die Inhalte der Vorlage

**Mit dem Erlass des Gewässerraumplans werden die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt. Wie gross die Gewässerräume sein müssen und welche Nutzungen in diesen Gebieten möglich sind, ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. In dicht überbauten Gebieten gelten besondere Vorschriften.**

Die Stadt Bern ist dazu verpflichtet, für die Bäche, Flüsse und anderen Gewässer auf ihrem Gemeindegebiet Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Wie die Bemessung der Gewässerräume zu erfolgen hat und welche Nutzungsbeschränkungen in diesen Gebieten gelten, ergibt sich aus der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Folgende Unterscheidungen werden dabei gemacht:

- Grösse des Gewässerraums und Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen
- Grösse des Gewässerraums und Nutzungsbeschränkungen in dicht überbauten Gebieten
- Fälle, in denen der Gewässerraum erweitert werden muss

## **Grösse des Gewässerraums im Allgemeinen**

Bei Fliessgewässern bemisst sich die Grösse des Gewässerraums grundsätzlich nach deren Breite: Je breiter ein Bach oder ein Fluss ist, desto grösser ist der Gewässerraum, wobei seine Mindestbreite elf Meter beträgt. Ist ein Gewässer stark künstlich verbaut und schmaler als im ursprünglichen Zustand, wird die zur Berechnung des Gewässerraums massgebliche Breite um einen Korrekturfaktor vergrössert. Der Gewässerraum schliesst die Wasserfläche mit ein und ist in der Regel symmetrisch zur Gewässerachse angelegt, das heisst, er ist auf beiden Seiten gleich breit. Ein Beispiel: Bei einem Bach von einem Meter Breite umfasst der Gewässerraum auf beiden Seiten mindestens fünf Meter des Ufers. Bei Seen oder anderen stehenden Gewässern wird der Gewässerraum ab der Uferlinie festgelegt und beträgt mindestens fünfzehn Meter.

## **Keine neuen Bauten und Anlagen**

Im Gewässerraum gelten verschiedene Nutzungsbeschränkungen: So dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausnahmen stellen standortgebundene Anlagen von öffentlichem Interesse dar. Darunter fallen beispielsweise Fusswege, Brücken, Pumpwerke, Wasserkraftwerke oder Bauten für den Schutz vor Hochwasser. Befinden sich bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund bisherigen Rechts bewilligt wurden, neu im Gewässerraum, gilt für sie die Besitzstandsgarantie (siehe Fachbegriffe).

## **Kein Dünger, keine Pflanzenschutzmittel**

Weiter ist das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln im Gewässerraum verboten. Zulässig sind grundsätzlich nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Landwirtinnen und Landwirte können die vom Gewässerraum erfassten Flächen als sogenannte Biodiversitätsförderflächen anmelden und erhalten für diese Direktzahlungen.

## **Festlegung dicht überbauter Gebiete**

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein bebautes Gebiet als dicht überbaut qualifiziert werden (siehe Kasten auf der nächsten Seite). Einerseits kann in solchen Gebieten der Gewässerraum verkleinert werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Andererseits gelten in dicht überbauten Gebieten weniger restriktive Nutzungsvorschriften: Im Gegensatz zum normalen Gewässerraum können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, falls keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. So müssen beispielsweise der

Zugang und der Unterhalt eines Gewässers trotz Bebauung möglich sein. Ziel bei der Festlegung von dicht überbauten Gebieten ist es, Siedlungen und Nutzungen zu erhalten sowie bauliche Verdichtungen zu ermöglichen.

### **Kriterien für dicht überbaute Gebiete**

Durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist relativ restriktiv vorgegeben, welche Gebiete als dicht überbaut ausgeschieden werden dürfen. So muss sich ein Gebiet unter anderem an zentraler Lage befinden und Teil einer Zone mit hoher Ausnützung sein, in der lediglich Baulücken gefüllt oder bestehende Anlagen geringfügig erweitert werden können. Je zentraler ein Gebiet liegt, desto eher können allerdings auch weniger dichte Bereiche als Teil eines dicht überbauten Gebiets qualifiziert werden. Weiter darf das Gebiet keine bedeutenden Grün- oder Freiräume tangieren und eine Revitalisierung des Gewässers muss langfristig unverhältnismässig sein.

### **Dicht überbaute Gebiete in der Stadt Bern**

In der Stadt Bern werden im Gewässerraumplan insbesondere die Ufer entlang der Aareschlaufe im Zentrum sowie im Bereich Dalmazi und Tierpark als dicht überbaut ausgeschieden. Ebenfalls als dicht überbaut gilt das westliche Ufer des Egelsees, wo sich der ehemalige Entsorgungshof befindet. Weiter liegen ein Teil des Stadtbachs sowie der Mattebach in einem dicht überbauten Gebiet. Diese Festlegungen im Gewässerraumplan sind nicht abschliessend. Im

Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens kann das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Einzelfall prüfen, ob ein bestimmtes Gebiet als dicht überbaut gilt.

### **Erweiterung des Gewässerraums**

Während in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum verkleinert werden kann, sieht die eidgenössische Gesetzgebung auch Fälle vor, in denen der Gewässerraum vergrössert werden muss. Ein erweiterter Gewässerraum ist zwingend, falls dies aus Gründen des Hochwasserschutzes nötig ist, wenn die Revitalisierung eines Gewässers gemäss kantonaler Planung sinnvoll ist oder falls Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes dafür sprechen.

### **Erweiterte Gewässerräume in der Stadt Bern**

Im Gewässerraumplan der Stadt Bern werden mehrere erweiterte Gewässerräume festgelegt: So gelten zum Schutz vor Hochwasser beim Tierpark, beim Dalmazibach, beim Gaswerkareal und beim Dalmazipärkli vergrösserte Gewässerräume. Laufende Hochwasserschutzprojekte wurden bei der Beurteilung des Raumbedarfs berücksichtigt. Aufgrund ihres Revitalisierungspotenzials erhält die Aare beim Auengebiet in der Elfenau, das schon heute teilweise renaturiert ist, einen vergrösserten Gewässerraum zugewiesen. Dieser wird dort bis zu 140 Meter breit sein und umfasst auch die Giesse Elfenau, ein Seitengewässer der Aare. Weiter wird wegen der Möglichkeit der Revitalisierung auch der Mündungsbereich des Gäbelbachs beim Wohlensee einen erweiterten Gewässerraum auf-



Im Gewässerraumplan können Gebiete als dicht überbaut ausgeschieden werden. In solchen Uferabschnitten dürfen zonenkonforme Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Bild zeigt Häuser in der Matte, die sich in einem als dicht überbaut festgelegten Gebiet befinden.

weisen, ebenso kleinere Aareabschnitte in der Felsenau und im Löchliguet. Aus Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes wird beispielsweise beim Oberlauf des Wyslochbachs ein erweiterter Gewässerraum festgelegt. Die Gewässerräume müssen bei neuen Hochwasserschutzprojekten oder geändertem Revitalisierungsbedarf beziehungsweise umgesetzten Revitalisierungsprojekten von Gewässern überprüft und angepasst werden.

### **Gaswerkareal: Bebauung bleibt möglich**

Trotz des erweiterten Gewässerraums beim Gaswerkareal bleibt die Erstellung einer Wohnüberbauung möglich. Der Gewässerraum umfasst weniger als die Hälfte des Areals. In den Bereichen entlang der Strasse und dort, wo sich heute bereits Gebäude befinden, muss gemäss übergeordneter Gesetzgebung kein Gewässerraum festgelegt werden.

### **Gewässer ohne Gewässerraum**

Nicht für alle Gewässer muss ein Gewässerraum festgelegt werden. Darauf verzichtet werden kann grundsätzlich beispielsweise bei eingedolten Gewässern, bei Fliessgewässern im Wald oder bei künstlich angelegten Gewässern. Dementsprechend wird in der Stadt Bern für den Stadtbach ab dem Untermattweg in Bethlehem kein Gewässerraum festgelegt. Ab dieser Stelle gilt der Stadtbach als Sauberwasserleitung und somit als ein künstlich angelegtes Ge-

wässer. Ein Gewässerraum festgelegt wird hingegen für den eingedolten Könizbach, welcher in einem dicht überbauten Gebiet liegt.

### **Vergleich zu den bisherigen Regelungen**

Innerhalb des Siedlungsgebiets entsprechen die im Gewässerraumplan vorgesehenen Gewässerräume in etwa den bisher in der Stadt Bern geltenden Bauabständen. Die geschützten Flächen bleiben damit ungefähr gleich gross. Dank der Möglichkeit, den Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten zu reduzieren, können stellenweise zonenkonforme Bauten und Anlagen näher ans Gewässer gebaut werden als mit den bisherigen Bauabständen. Ausserhalb der Siedlungsgebiete werden die Flächen, in denen es Nutzungsbeschränkungen für die Landwirtschaft gibt, hingegen eher grösser.

### **Verhältnis zu Überbauungsordnungen**

Aufgrund der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton wurde in neu erstellten Überbauungsordnungen ein Gewässerraum festgelegt. Diese Gewässerräume werden flächengleich in den Gewässerraumplan übernommen und gleichzeitig in den Überbauungsordnungen aufgehoben. Neu gilt ausschliesslich der Gewässerraumplan mit den Nutzungsvorschriften des übergeordneten Rechts. Eine Ausnahme bildet jedoch die Überbauungsordnung Rehhag. Dort wird aufgrund parallel laufender Verfahren der Gewässerraum in der Überbauungsordnung festgelegt.



Der Dalmazibach, ein Seitengewässer der Aare unterhalb des Tierparks, wurde in den vergangenen Jahren renaturiert. Mit der entsprechenden Festlegung des Gewässerraums soll der aktuelle Zustand gesichert werden.

### **Verhältnis zu Uferschutzplänen**

Für die Ufer von Aare und Wohlensee bestehen zum Schutz der Uferlandschaft und zur Sicherung des freien Zugangs zu den Ufern sogenannte Uferschutzpläne. Diese werden durch den neuen Gewässerraumplan nicht aufgehoben, sondern gelten wegen der zusätzlichen Schutzzwecke ergänzend zum Gewässerraumplan. Die in den Uferschutzplänen festgelegten Baubeschränkungen sind vergleichbar mit denen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung, hingegen sind die Schutzperimeter teilweise grösser. Im Einzelfall gehen die strengeren Vorschriften vor.

### **Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand von März bis April 2018 statt. Im April 2019 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung mit einzelnen Genehmigungsvorbehalten ab, worauf die Vorlage entsprechend angepasst wurde. Bei der öffentlichen Auflage von November 2019 bis Januar 2020 gingen zehn Einsprachen ein, wovon eine zurückgezogen wurde. Die Einsprachen hatten hauptsächlich die Fragen zum Gegenstand, ob bestimmte Gebiete als dicht überbaut ausgeschieden werden sollen oder nicht und welche Breite der Gewässerraum im Einzelfall aufweisen muss. Eine zweite öffentliche Auflage fand nach der Vornahme von zwei weiteren Änderungen an der Vorlage von Juni bis Juli 2021 statt. Hierbei gingen keine Einsprachen ein. Falls die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen.

# Der Gewässerraumplan (Übersicht)

## Ausschnitt West

### Legende

-  Gewässerraum
-  Gewässerraum, dicht überbaut
-  Wohnzone, Wohnzone gemischt, Kernzone, Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone, Weilerzone, Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für private Bauten und Anlagen
-  Schutzzone A, B, C
-  Wald
-  Perimeter Gewässerraum in separaten Planungen
-  Gewässer amtliche Vermessung
-  Gewässerachsen
-  eingedolte Gewässer
-  Sauberwasserkanal / Sauberwasserleitung / Leitung Wasserkraftwerk (kein Gewässer nach Wasserbaugesetz)



Bei dem abgebildeten Plan handelt es sich um eine verkleinerte Übersicht des Gewässerraumplans. Massgebend sind die Detailpläne, die unter [www.bern.ch/bgo-revisionen](http://www.bern.ch/bgo-revisionen) abrufbar sind.





## Ausschnitt Ost

### Legende

-  Gewässerraum
-  Gewässerraum, dicht überbaut
-  Wohnzone, Wohnzone gemischt, Kernzone, Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone, Weilerzone, Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen für private Bauten und Anlagen
-  Schutzzone A, B, C
-  Wald
-  Perimeter Gewässerraum in separaten Planungen
-  Gewässer amtliche Vermessung
-  Gewässerachsen
-  eingedolte Gewässer
-  Saubwasserkanal / Saubwasserleitung / Leitung Wasserkraftwerk (kein Gewässer nach Wasserbaugesetz)



Bei dem abgebildeten Plan handelt es sich um eine verkleinerte Übersicht des Gewässerraumplans. Massgebend sind die Detailpläne, die unter [www.bern.ch/bgo-revisionen](http://www.bern.ch/bgo-revisionen) abrufbar sind.

# Die Teilrevision der Bauordnung

## I.

Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) wird wie folgt geändert (Änderungen kursiv):

### Artikel 1 Zweck

1 Die Bauordnung bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan *und dem Gewässerraumplan* die rechtliche Grundlage für das Bauen im Gemeindegebiet.

2 (unverändert)

3 (unverändert)

### Artikel 2 Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung

1 (unverändert)

2 (unverändert)

3 (unverändert)

4 *(neu) Der Gewässerraumplan legt zusammen mit der Bauordnung den Gewässerraum nach Artikel 36a des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991<sup>1</sup> über den Schutz der Gewässer als flächige Überlagerung (Korridor) fest.*

### Artikel 41 Gewässerraum

1 *Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts<sup>2</sup>. Diese Bestimmungen gelten sowohl für baubewilligungspflichtige als auch für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen.*

2 (aufgehoben)

3 (aufgehoben)

4 (aufgehoben)

### Artikel 92 Änderung von Vorschriften

1 (unverändert)

2 (unverändert)

3 (unverändert)

4 *(neu) Die Gewässerraumvorschriften und Gewässerraumfestlegungen in bestehenden Überbauungsordnungen werden mit dem Inkrafttreten des Gewässerraumplans gemäss Artikel 2 Absatz 4 aufgehoben, soweit sie in diesem festgelegt werden.*

## II.

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

<sup>1</sup> Gewässerschutzgesetz (GSchG); SR 814.20

<sup>2</sup> namentlich Art. 36a ff. GSchG (SR 814.20), Art. 41a ff. der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GschV; SR 814.201), Art. 11 BauG (BSG 721.0), Art. 16 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), Art. 48 des Wasserbaugesetzes vom 14. Februar 1989 (WBG; BSG 751.11) und Art. 39 f. der Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV; BSG 751.111.1)

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Mit dem Gewässerraumplan werden die geänderten Vorgaben der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutz- und Wasserbaugesetzgebung umgesetzt.

---

+ Der Gewässerraum umfasst nebst der Gewässersohle das angrenzende Land mit Vegetation, das für die Revitalisierung und für den Hochwasserschutz notwendig ist.

---

+ Gewässer sind Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Für den Menschen sind sie zudem wichtige Naherholungsgebiete. Der Gewässerraumplan stellt sicher, dass die Gewässer ihre natürlichen Funktionen ausüben können.

---

### Gegen die Vorlage

- Es wurden keine Argumente gegen die Vorlage vorgebracht.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

65 Ja  
1 Nein  
4 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 29. April 2021 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 29. April 2021

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen den Erlass des Gewässerraumplans und die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) betreffend Gewässerraumplan.

Der Stadtratspräsident:

Kurt Rügsegger

Die Ratssekretärin:

Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gewässerraumplan: Erlass des Gewässerraumplans und Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?

Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt

Zieglerstrasse 62

Postfach

3001 Bern 7

Telefon: 031 321 70 10

E-Mail: [stadtplanungsamt@bern.ch](mailto:stadtplanungsamt@bern.ch)

Die Geschäftsunterlagen inklusive des Gewässerraumplans mit den Detailplänen können 30 Tage vor und nach der Abstimmung im Erlacherhof, Junkerngasse 47, eingesehen werden.







## Erwerb von Liegenschaften: Erhöhung Rahmenkredit

Die Fachbegriffe	<b>22</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>23</b>
Die Ausgangslage	<b>24</b>
Die Inhalte der Vorlage	<b>26</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>29</b>
Antrag und Abstimmungsfrage	<b>30</b>

# Die Fachbegriffe

## **Rahmenkredit**

Ein Rahmenkredit ist eine besondere Form eines Verpflichtungskredits. Verpflichtungskredite werden für Ausgaben beschlossen, die in späteren Jahren fällig werden. Sie enthalten die Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen. Ein Verpflichtungskredit kann als Objektkredit oder als Rahmenkredit gesprochen werden. Ein Objektkredit stellt Geld für ein einzelnes Vorhaben bereit. Mit einem Rahmenkredit kann Geld für ein Programm von Massnahmen oder für mehrere Einzelvorhaben, die in einem sachlichen Zusammenhang stehen, bewilligt werden.

## **Liegenschaften im Finanzvermögen**

Liegenschaften, die sich im Finanzvermögen befinden, werden nicht unmittelbar zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt. Sie dienen in erster Linie als Finanzanlage zur Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Vermögensertrags. Liegenschaften im Finanzvermögen können daher auch frei veräussert werden. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen hingegen werden unmittelbar für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt, beispielsweise als Schulhaus oder Werkhof, und können daher nicht frei veräussert werden.

## **Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Fonds hat namentlich zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und durch Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Er wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen. Die Liegenschaften des Fonds werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet.

## **Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)**

Die Stadt Bern verfügt in ihrem Liegenschaftsportfolio auch über Wohnungen, die sie zu subventionierten Mietzinsen vermieten kann. Diese Wohnungen gehören zum Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)». Gemietet werden können GüWR-Wohnungen von Personen, die bestimmte Kriterien erfüllen. So dürfen beispielsweise steuerbares Einkommen und Vermögen eine gewisse Höhe nicht übersteigen.

## **Wohnungen mit Kostenmiete**

Die Stadt Bern versteht unter preisgünstigem Wohnraum Wohnungen, die in Kostenmiete vermietet werden. Die Kostenmiete richtet sich ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen mit Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

## Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will weiterhin vermehrt Liegenschaften erwerben, um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen. Der 2019 bewilligte Rahmenkredit soll deshalb um 45,51 auf 105,51 Millionen Franken erhöht werden. Zulasten des Kredits kann der Gemeinderat über Käufe entscheiden, die sonst in der Kompetenz von Stadtrat oder Stimmberechtigten liegen. Damit sind rasche Entscheide möglich.**

In der Stadt Bern steigen die Mietpreise für Wohnungen kontinuierlich an und günstiger Wohnraum verschwindet immer mehr. Um dem entgegenzuwirken, tritt die Stadt Bern wieder vermehrt als Käuferin von Liegenschaften auf. Ziel ist es, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen.

### Rahmenkredit im Jahr 2019 bewilligt

Um am Markt eine Liegenschaft erwerben zu können, ist rasches Handeln wichtig. Grundsätzlich müssen in der Stadt Bern Käufe über fünf Millionen Franken vom Stadtrat und Käufe über zehn Millionen Franken von den Stimmberechtigten beschlossen werden. Bis ein Entscheid vorliegt, dauert es daher oft mehrere Monate oder länger. Um mehr Handlungsspielraum zu erhalten, wurde den Stimmberechtigten im Mai 2019 die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit» unterbreitet, die mit 74,15 Prozent Ja-Stimmen deutlich angenommen wurde.

### Neun Liegenschaften gekauft

Über den Rahmenkredit kann der Gemeinderat in abschliessender Kompetenz Wohnliegenschaften kaufen, auch wenn der Preis über fünf Millionen Franken liegt. Das Instrument hat sich bewährt: Innerhalb von gut zwei Jahren konnte die Stadt neun Liegenschaften mit 86 Wohnungen im Wert von 45,51 Millionen Franken erwerben. Der Rahmenkredit, der 60 Millionen Franken umfasste, ist somit mehrheitlich ausgeschöpft.

### Erhöhung um 45,51 Millionen Franken

Um ihre Wohnbaupolitik weiterzuführen, möchte die Stadt Bern nun den Rahmenkredit um 45,51 Millionen Franken auf insgesamt 105,51 Millionen Franken erhöhen. Somit stünden wiederum 60 Millionen Franken für den Erwerb von geeigneten Immobilien zur Verfügung.

### Kaufkriterien

Für den Kauf von Liegenschaften über den erhöhten Rahmenkredit sollen grundsätzlich die gleichen Kriterien gelten wie bisher. So dürfen ausschliesslich Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern oder – nach einem allfälligen positiven Fusionsentscheid – von Ostermündigen erworben werden. Sie müssen sich in erster Linie dazu eignen, günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen. Bei interessanten Angeboten soll weiterhin der Kauf von Liegenschaften im mittleren Preissegment möglich sein, insbesondere wenn sich diese für Familienwohnungen eignen. Der Erwerb von Liegenschaften im höheren Preissegment ist hingegen auch künftig ausgeschlossen.

### Vier Jahre gültig

Der erhöhte Rahmenkredit steht während vier Jahren zur Verfügung. Wird er nicht ausgeschöpft, kann er durch den Stadtrat einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden. Zusätzliche Personalkosten zur Bewirtschaftung der erworbenen Liegenschaften sind nicht zu erwarten.



### Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Die Lage auf dem städtischen Wohnungsmarkt ist anhaltend angespannt. Um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen, will die Stadt Bern auch künftig vermehrt Liegenschaften kaufen. Der hierfür im Jahr 2019 bewilligte Rahmenkredit ist mehrheitlich ausgeschöpft und soll deshalb erhöht werden.**

In der Stadt Bern ist der Wohnungsmarkt seit Langem angespannt. Trotz reger Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist es nicht einfach, eine Wohnung zu finden. Die Mietpreise steigen weiterhin an und preisgünstiger Wohnraum geht mehr und mehr verloren. Gewinnorientierte Investorinnen und Investoren erstellen hauptsächlich Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment und decken den Bedarf an Wohnungen im unteren Preissegment nicht ab.

## **Politisches Ziel: Günstiger Wohnraum**

Der Erhalt und die Schaffung von günstigem Wohnraum sind deshalb schon länger politische Ziele der Stadt Bern. So forderte der Stadtrat in mehreren Vorstössen ein aktiveres Auftreten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt. Im Jahr 2018 verabschiedete der Gemeinderat eine neue Wohnstrategie, in der er unter anderem das Ziel definierte, mehr preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Dazu soll die Stadt einerseits vermehrt selbst bauen oder mit gemeinnützigen Trägerschaften zusammenarbeiten. Andererseits soll die Stadt über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) geeignete Liegenschaften erwerben.

## **Schnelles Handeln wichtig**

Wer auf dem Immobilienmarkt eine Liegenschaft erwerben will, muss rasch handeln können. Hier ist die Stadt im Nachteil: Fällt ein Kaufgeschäft aufgrund der Höhe des Kaufpreises in die Zuständigkeit des Stadtrats oder der Stimmberechtigten, dauert es aufgrund des politischen Prozesses mehrere Monate beziehungsweise rund ein Jahr, bis ein Kaufentscheid vorliegt. Kann die Stadt erst nach mehreren Monaten oder noch später eine verbindliche Zusage machen, ist sie als Käuferin indes nicht interessant.

## **Wer über ein Kaufgeschäft entscheidet**

Wer innerhalb der ordentlichen Finanzkompetenzen über den Kauf einer Wohnliegenschaft entscheidet, ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern festgelegt und abhängig von der Höhe des Kaufpreises:

- Bis zwei Millionen Franken: die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Über zwei bis fünf Millionen Franken: der Gemeinderat
- Über fünf bis zehn Millionen Franken: der Stadtrat
- Über zehn Millionen Franken: die Stimmberechtigten

## **Erste Abstimmung im Mai 2019**

Um schneller auf dem Wohnungsmarkt agieren zu können, wurde den Stimmberechtigten im Mai 2019 die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Rahmenkredit» unterbreitet. Diese wurde mit 74,15 Prozent Ja-Stimmen deutlich angenommen. Käufe zulasten des Rahmenkredits (siehe Fachbegriffe) kann der Gemeinderat abschliessend tätigen, auch wenn der Kaufpreis über fünf Millionen Franken liegt. Eine Zustimmung des Stadtrats oder der Stimmberechtigten entfällt. Der an der Urne gutgeheissene Rahmenkredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und beläuft sich auf 60 Millionen Franken.

## **Kredit mehrheitlich aufgebraucht**

Die mit dem Rahmenkredit geschaffene Möglichkeit, agiler auf dem Immobilienmarkt aufzutreten, hat sich bewährt. Der Gemeinderat konnte innerhalb von rund zwei Jahren neun Liegenschaften mit insgesamt 86 Wohnungen

erwerben, wobei acht Liegenschaften aus dem Portfolio der gleichen Verkäuferschaft stammen. Ausgegeben wurden für die erworbenen Liegenschaften gesamthaft 45,51 Millionen Franken. Somit ist der Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken grösstenteils aufgebraucht.

### **Erhöhung des Rahmenkredits**

Für den erfolgreichen Erwerb der Liegenschaften war jeweils von Bedeutung, dass die Stadt rasch über den Kauf entscheiden konnte. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 – also vor der Bereitstellung des Rahmenkredits – konnte die Stadt Liegenschaften im Wert von rund zwei Millionen Franken erwerben. Im Jahr 2017 waren es 5,25 Millionen Franken und im Jahr 2016 insgesamt 14,8 Millionen Franken. Damit die Stadt weiterhin aktiv und flexibel auf dem städtischen Wohnungsmarkt agieren kann, soll der Rahmenkredit nun erhöht werden.

### **Bisher gekaufte Liegenschaften**

Über die Hälfte der erworbenen Liegenschaften befinden sich im Westen von Bern: In Bethlehem an der Looslistrasse konnten insgesamt 47 Wohnungen gekauft werden, an der Keltenstrasse in Bümpliz vier Wohnungen. Weiter erwarb die Stadt an der Güterstrasse beim Güterbahnhof 24 Wohnungen und an der Hallerstrasse in der Länggasse elf Wohnungen. Drei Liegenschaften an der Looslistrasse standen nach einem Brand wegen Sanierungsarbeiten leer. In den anderen Liegenschaften wurden die bestehenden Mietverhältnisse fortgeführt. Bei einem Mieterwechsel sollen die Wohnungen fortan – mit Ausnahme der Liegenschaften an der Hallerstrasse und der Keltenstrasse – mehrheitlich als subventionierte GüWR-Wohnungen (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Die inzwischen von der Verkäuferschaft sanierten Wohnungen an der Looslistrasse sind bereits im GüWR-Segment vermietet.



Über den bisherigen Rahmenkredit konnte die Stadt Bern unter anderem die Liegenschaft an der Looslistrasse 37–39 erwerben. Das Haus umfasst 19 Wohnungen, die preisgünstig vermietet werden können.

# Die Inhalte der Vorlage

**Der 2019 bewilligte Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften soll um 45,51 auf 105,51 Millionen Franken erhöht werden. Zulasten des Kredits kann der Gemeinderat abschliessend über Kaufgeschäfte entscheiden, auch wenn der Preis mehr als fünf Millionen Franken beträgt. Ziel sind Erhalt und Schaffung von günstigem Wohnraum.**

Die Stadt Bern will in den kommenden Jahren ihre wohnpolitischen Ziele weiterverfolgen. Dazu möchte sie weiterhin aktiv auf dem Immobilienmarkt auftreten und Liegenschaften erwerben, die dem Erhalt oder der Schaffung von günstigem Wohnraum dienen. Deshalb soll der bestehende und inzwischen grösstenteils ausgeschöpfte Rahmenkredit zulasten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht werden.

## **Erhöhung um 45,51 Millionen Franken**

Der bestehende Rahmenkredit umfasste 60 Millionen Franken. Für bisher insgesamt 45,51 Millionen Franken konnte die Stadt Bern Liegenschaften erwerben, 14,49 Millionen Franken stehen noch zur Verfügung. Die Stadt Bern will nun den Rahmenkredit um 45,51 Millionen Franken erhöhen, damit für die kommenden Jahre wiederum 60 Millionen Franken zur Verfügung stehen. Insgesamt beliefe sich der Rahmenkredit somit neu auf 105,51 Millionen Franken.

## **Gleiche Kompetenzenregelung**

Wie bisher kommen bei Käufen zulasten des Rahmenkredits dem Gemeinderat erweiterte Kompetenzen zu: Er kann über Geschäfte abschliessend entscheiden, auch wenn eine Liegenschaft teurer als fünf Millionen Franken ist. Im Unterschied zu den ordentlichen Finanzkompetenzen ist eine Zustimmung des Stadtrats oder der Stimmberechtigten nicht nötig. Das ermöglicht der Stadt, agiler auf dem Immobilienmarkt aufzutreten und die geforderten Kaufentscheide rasch zu fällen. Bei Käufen bis zu fünf Millionen Franken soll – ebenfalls wie bisher – die ordentliche Kompetenzordnung greifen: Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist zuständig für Käufe bis zu zwei Millionen Franken, ab zwei Millionen Franken entscheidet der Gemeinderat.

## **Vorerst vier Jahre gültig**

Der erhöhte Rahmenkredit ist für vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig. Trotz der guten Erfahrungen ist es angesichts der hohen Marktpreise möglich, dass der Rahmenkredit innerhalb dieser Frist nicht ausgeschöpft werden kann. Sollte dies der Fall sein, kann der Stadtrat die Frist einmalig um vier weitere Jahre verlängern.

## **Kaufkriterien**

Für den Kauf von Liegenschaften über den Rahmenkredit gelten grundsätzlich die gleichen Kriterien wie bisher. Allerdings muss der geplanten Gemeindefusion mit Ostermundigen Rechnung getragen werden: So dürfen nur Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern oder – nach einem allfälligen positiven Fusionsentscheid – von Ostermundigen erworben werden. Als Liegenschaft werden weiterhin bebaute Grundstücke inklusive selbstständige dauernde Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken verstanden. Entwicklungsareale oder unbebaute Flächen können hingegen nicht über den Rahmenkredit erworben werden. Hier behalten der Stadtrat und die Stimmberechtigten ihre Kompetenzen.

## **Günstige Wohnungen**

In erster Linie dient der Rahmenkredit dem Kauf von Liegenschaften, in denen günstiger Wohnraum erhalten oder neu zur Verfügung gestellt werden kann. Unter günstigem Wohnraum versteht die Stadt Bern einerseits preisgünstige Wohnungen mit Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) und andererseits subventionierte Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)». Ziel der Stadt Bern ist es, die Anzahl GüWR-Mietverträge bis zum Jahr 2025 auf 1000 Einheiten zu erhöhen.

Die Stadt achtet dabei darauf, dass die GüWR-Wohnungen ausschliesslich jenen Personen vermietet werden, welche die GüWR-Kriterien erfüllen. Per Ende 2020 waren 660 solcher Verträge abgeschlossen.

### **Besondere Wohnformen**

Weiter soll der Rahmenkredit dazu dienen, Liegenschaften zu erwerben, in denen besondere Wohnformen möglich sind. Dazu gehört beispielsweise das «Generationenwohnen», bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben. Gewinnorientierte Investorinnen und Investoren schenken besonderen Wohnformen bisher wenig Beachtung. Auch der Kauf einer Liegenschaft mit Wohnungen im mittleren Preissegment soll bei einem interessanten Angebot weiterhin möglich sein. Insbesondere Familienwohnungen für den Mittelstand gibt es in der Stadt Bern noch zu wenige. Hingegen ist der Kauf von Immobilien im höheren Preissegment auch künftig ausgeschlossen.

### **Keine spekulativen Preise**

Auch sollen über den Rahmenkredit weiterhin keine Liegenschaften gekauft werden, die deutlich über dem Marktwert gehandelt werden. Dies aus folgendem Grund: Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat unter anderem die Aufgabe, Spekulationen und Preissteigerungen im Wohnungsmarkt zu bekämpfen. Bezahlte der Fonds als Käufer überbewertete Immobilienpreise, heizt er den Markt zusätzlich an. Er würde also das Gegenteil von dem bewirken, was gemäss Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik

der Stadt Bern zu seinen Aufgaben gehört. Wie bis anhin möglich sind allerdings moderat über dem Marktwert liegende Kaufgeschäfte, wenn sich beispielsweise eine Liegenschaft aufgrund ihrer Lage oder Grösse für die Stadt als strategisch wichtig erweist. In diesen Fällen werden strategische Ziele leicht höher gewichtet als die Vorgabe, nicht preistreibend zu wirken. Moderat über dem Marktwert liegende Kaufpreise müssen aber stets in einer wirtschaftlich vertretbaren Bandbreite liegen.

### **Nachhaltige Rendite erzielen**

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik kann weiter auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht im grossen Stil überbewertete Immobilien erwerben und diese günstig vermieten. Wohnliegenschaften sind dem Finanzvermögen (siehe Fachbegriffe) der Stadt Bern zugeordnet und müssen deshalb gemäss der kantonalen Gemeindeverordnung eine Rendite erzielen. Die Rendite muss dabei so hoch ausfallen, dass ein nachhaltiger Erhalt der Liegenschaft sichergestellt ist.



Um günstigen Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen, will die Stadt Bern auch in Zukunft geeignete Liegenschaften kaufen. Mit Mitteln aus dem im Jahr 2019 bewilligten Rahmenkredit konnten unter anderem vier Wohnungen an der Keltenstrasse 97 (mittlerer Häuserblock) erworben werden.

### **Finanzielle Lage des Fonds**

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist wirtschaftlich gesund. Per Ende 2020 stand einer Verschuldung von 546 Millionen Franken ein Marktwert der Liegenschaften von rund 1,46 Milliarden Franken gegenüber. Die Schulden beliefen sich somit auf 37 Prozent des Marktwerts der Liegenschaften, was als moderate Verschuldung bezeichnet werden kann. Ein Zukauf von Liegenschaften im Umfang von weiteren 60 Millionen Franken ist deshalb gut verkraftbar. Da vorgesehen ist, hauptsächlich Liegenschaften für die Vermietung im günstigen Segment zu kaufen, geht die Stadt überdies ein geringes Vermietungsrisiko ein. Günstige Wohnungen sind auch dann noch gefragt, wenn sich der Wohnungsmarkt der-einst entspannen sollte.

### **Keine zusätzlichen Personalkosten**

Die Stadt Bern verfügt derzeit über mehr als 2200 Wohnungen. Trotz der getätigten Zukäufe in den vergangenen zwei Jahren mussten keine zusätzlichen Stellen für die Bewirtschaftung der Liegenschaften geschaffen werden. Dank Digitalisierung und Optimierungen in den Abläufen können auch weitere Zukäufe mit den bestehenden personellen Ressourcen bewirtschaftet werden. Mit dem Kauf weiterer Liegenschaften gestützt auf den erhöhten Rahmenkredit ist deshalb von keinen zusätzlichen Personalkosten auszugehen.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Der Rahmenkredit hat sich bewährt. Der erste wurde von den Stimmberechtigten grossmehrheitlich angenommen. Mit diesem Rahmenkredit konnten 86 Wohnungen erworben werden. Nun sollen in den nächsten Jahren weitere Wohnungen dazukommen.

---

+ Mit der Erhöhung des Rahmenkredits um 45,51 Millionen Franken für vier Jahre kann die Stadt Bern flexibler und schneller handeln.

---

+ Mit dem Rahmenkredit soll namentlich preisgünstiger Wohnraum für Menschen mit tiefen und mittleren Einkommen geschaffen werden.

---

### Gegen die Vorlage

- Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in allen Preisklassen das Angebot. Mit dem Kauf von Liegenschaften treibt die Stadt Bern die Immobilienpreise weiter in die Höhe. Wird günstiger Wohnraum ungleich bevorzugt, führt dies zu einer weiteren Verdrängung des Mittelstands aus der Stadt Bern.

---

- 45,51 Millionen Franken sind viel Geld. Vom Kauf von Liegenschaften mit diesem Kredit profitieren jedoch weniger als 200 Personen.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

45 Ja  
23 Nein  
3 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 24. Juni 2021 ist einsehbar unter [www.bern.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.bern.ch/stadtrat/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 24. Juni 2021

1. Für den Erwerb von Liegenschaften, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, wird der von den Stimmberechtigten am 19. Mai 2019 bewilligte Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 60 000 000.00 um Fr. 45 510 000.00 auf Fr. 105 510 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erhöht:
  - Die Liegenschaften liegen in der Stadt Bern oder – nach einem allfälligen positiven Volksentscheid für eine Gemeindefusion – in Ostermundigen und sind bereits bebaut.
  - Durch den Erwerb können günstiger Wohnraum oder ausnahmsweise Wohnraum im mittleren Preissegment erhalten oder geschaffen oder besondere Wohnformen gemäss Fondsstrategie ermöglicht werden.
  - Für die Liegenschaften sind keine spekulativen Preise zu bezahlen.
2. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe bis Fr. 2 000 000.00 zu bewilligen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zulasten des Rahmenkredits Liegenschaftskäufe über Fr. 2 000 000.00 zu bewilligen.
4. Der Rahmenkredit ist vier Jahre ab Eintritt der Rechtskraft des Abstimmungsergebnisses gültig und kann durch den Stadtrat einmalig um weitere vier Jahre verlängert werden.

Der Stadtratspräsident:  
Kurt Rüeeggger

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Erwerb von Liegenschaften: Erhöhung Rahmenkredit» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der  
Direktion für Finanzen,  
Personal und Informatik  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 76  
E-Mail: [fpi@bern.ch](mailto:fpi@bern.ch)