



Stadt Bern

## Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

### Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

---

Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39):  
Zone mit Planungspflicht

---

Brückenkopf West (Sandrainstrasse 12):  
Zone mit Planungspflicht

---

Gaswerkareal: Abgabe von Land im  
Baurecht und Verpflichtungskredit

---

Parlamentarische Initiative «Zeitgemässe  
Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat  
und Volk»: Teilrevision der Gemeindeordnung

---

Verlängerung Mietvertrag Velostation Welle 7:  
Kredit für wiederkehrende Ausgaben

---

Überbauungsordnung Weyermannshaus West

---

Budget 2026 der Stadt Bern

---

30. 11. 2025

3



Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39):  
Zone mit Planungspflicht

19



Brückenkopf West (Sandrainstrasse 12):  
Zone mit Planungspflicht

33



Gaswerkareal: Abgabe von Land im  
Baurecht und Verpflichtungskredit

47



Parlamentarische Initiative «Zeitgemässe  
Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat  
und Volk»: Teilrevision der Gemeindeordnung

59



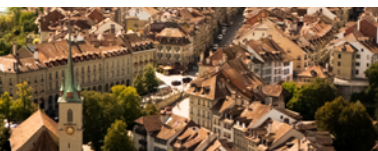
Verlängerung Mietvertrag Velostation Welle 7:  
Kredit für wiederkehrende Ausgaben

71



Überbauungsordnung Weyermannshaus West

95



Budget 2026 der Stadt Bern



## Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Die Inhalte der Planung	8
Der Zonenplan	10
Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht	12
Das sagt der Stadtrat	16
Antrag und Abstimmungsfrage	17

# Die Fachbegriffe

## Baurechtliche Grundordnung

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

## Zone für öffentliche Nutzungen (Freifläche F)

Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen F) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt und müssen deshalb grundsätzlich von privater Überbauung freigehalten werden. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind solche, die vorwiegend der Allgemeinheit dienen – zum Beispiel Schulhäuser, Sportanlagen oder Bäder.

## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) verschafft der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung eines besonders empfindlichen oder für die Ortsentwicklung wichtigen Gebiets. Die

Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Eine ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

## Überbauungsordnung (ÜO)

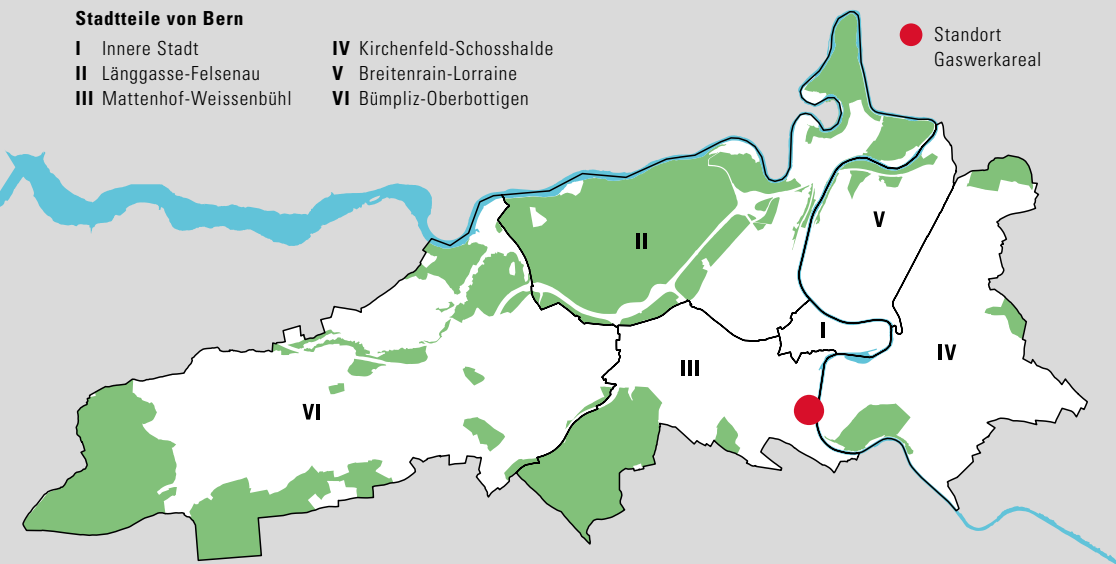
Eine Überbauungsordnung (ÜO) regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

## Stadtteile von Bern

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |



# Das Wichtigste in Kürze

**Die Stadt Bern möchte auf dem Gaswerkareal ein neues, lebendiges Stadtquartier mit bis zu 500 Wohnungen realisieren, wobei das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel erhalten bleiben soll. Damit das Vorhaben umgesetzt werden kann, soll das Areal einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden. Über diese Änderung der baurechtlichen Grundordnung entscheiden die Stimmberechtigten.**

Das Gaswerkareal im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl ist eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern. Seit der Einstellung der Gasproduktion und dem Rückbau der meisten Gebäude Ende der 1960er-Jahre ist das Areal weitgehend eine Industriebrache. Seit längerer Zeit bestehen Ideen, das Areal neu zu überbauen.

## Neuer Wohnraum auf dem Gaswerkareal

Im Jahr 2020 haben die Stimmberechtigten dem Erwerb des gesamten Areals durch die Stadt zugestimmt. Sie möchte auf dem zentral gelegenen Gaswerkareal ein neues Stadtquartier mit bis zu 500 Wohnungen sowie anderen Nutzungen realisieren. Wohnraum ist in der Stadt Bern knapp. Die Erstellung neuer Wohnungen ist deshalb dringend nötig.

## Umzonung in Zone mit Planungspflicht

Damit das neue Quartier wie geplant gebaut werden kann, soll das Gaswerkareal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden. Planungszweck ist das Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten und nutzungsdurchmischten Stadtquartiers. Zudem ist festgeschrieben, dass das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel erhalten bleibt. Freiräume werden öffentlich zugänglich gemacht, Naturwerte werden erhalten oder ersetzt.

## Nutzungsdurchmischtes Areal

Das Gaswerkareal wird von Nord nach Süd in fünf Sektoren unterteilt. In den Sektoren 1.1 und

1.2 sind grundsätzlich alle Nutzungen erlaubt, sofern sie mit der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind. Der Sektor 1.3 ist insbesondere für Schullnutzung, der Sektor 1.4 für das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel reserviert. Im Sektor 1.5 sind nur Wohnnutzungen sowie ein Teil nicht störende Arbeitsnutzungen zulässig.

## Weitere Vorschriften

Mindestens die Hälfte der Geschossfläche für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und ebenfalls dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Die höchsten Gebäude dürfen in den Sektoren 1.1 und 1.2 sowie 1.5 gebaut werden. In keinem Fall dürfen mehr als 30 Meter hohe Gebäude erstellt werden. Für das ganze Gaswerkareal sind Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, die aufzeigen, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt werden soll.

## Grundlage für spätere Bebauung

Durch die Zone mit Planungspflicht können die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für eine spätere Überbauung des Areals (siehe auch Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit») geschaffen werden. Weil es sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Seit den 1970er-Jahren ist das Gaswerkareal mehrheitlich eine Industriebrache. Die Stadt Bern hat das Areal im Jahr 2020 erworben und möchte darauf ein neues Stadtquartier mit hohem Wohnanteil realisieren. Zu diesem Zweck soll das Areal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden.**

Im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl befindet sich mit dem Gaswerkareal eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern. Das Areal liegt an der Sandrainstrasse und erstreckt sich von der Monbijoubücke im Norden bis zum Sportplatz Schönau im Süden.

## Einstellung der Gasproduktion

Von 1876 bis 1967 wurde hier Gas für die städtische Energieversorgung produziert. Unter anderem aufgrund von Preisschwankungen, Lieferschwierigkeiten und steigenden Produktionskosten sowie aufgrund der Ablösung von Gas durch Strom wurde der Betrieb des Berner Gaswerks eingestellt. Die Gebäude wurden mehrheitlich zurückgebaut.

## Überwiegend Industriebrache

Heute stehen nur noch wenige der ursprünglichen Bauten, so zum Beispiel das Gasmeisterhaus, die Direktorenvilla und die zwei Gasometerkuppeln, in welchen sich seit den frühen Siebzigerjahren das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel befindet. Seit der Einstellung der Gasproduktion ist ein Grossteil des Areals eine Industriebrache. Teile davon wurden oder werden noch immer als Lager- und Parkierungsflächen oder für Zwischennutzungen genutzt.

## Grundstückserwerb durch die Stadt

Eine Entwicklung des Areals wurde bereits 2011 von Energie Wasser Bern (ewb), der damaligen Grundeigentümerin, initiiert. Anlass dazu war eine nötige Altlastensanierung des Bodens. Zeitgleich sollte ein Bauprojekt auf dem Areal realisiert werden. Am Vorgehen bei den planerischen Vorbereitungsarbeiten wurde jedoch Kritik laut. In der Folge entschied sich die Stadt Bern, das gesamte Gaswerkareal von ewb zu kaufen. Die Stimmberechtigten stimmten dem Grundstückserwerb im Februar 2020 mit über 80 Prozent Ja-Stimmen zu.

## Neues Stadtquartier

Die Stadt beabsichtigt, auf dem Gaswerkareal ein neues, urbanes Quartier mit vielseitigen Nutzungen zu realisieren. So sollen unter anderem zusätzlicher Schulraum sowie 300 bis 500 Wohnungen entstehen. Dabei ist ein hoher Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Aufgrund der Wohnungsknappheit wird dieser zusätzliche Wohnraum in der Stadt Bern dringend benötigt. Ausserdem liegt das Gaswerkareal sehr zentral und bietet sich deshalb als neues Stadtquartier an.



Das Gaswerkareal ist mehrheitlich eine Industriebrache. Teile des Areals wurden oder werden noch immer als Lager- und Parkierungsflächen genutzt. Die Stadt Bern plant ein neues Stadtquartier mit hohem Wohnanteil auf dem sehr zentral gelegenen Gaswerkareal.

## Umzonung in Zone mit Planungspflicht

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe). Zurzeit befinden sich die verschiedenen Flächen des Areals in unterschiedlichen Zonen für öffentliche Nutzungen (siehe Fachbegriffe). Damit das vorgesehene Stadtquartier gebaut werden kann, soll das Gaswerkareal neu einer Zone mit Planungspflicht (siehe Fachbegriffe) zugewiesen werden. Damit können die planerischen Eckwerte vorgegeben werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine detailliertere Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) oder ein Projektwettbewerb nötig sein. Diese weiteren Qualitätssicherungsschritte liegen in der abschliessenden Zuständigkeit des Gemeinderates.

### Abgabe von Land im Baurecht

Die Grundstücke auf dem Gaswerkareal befinden sich im Eigentum der Stadt Bern. Um das geplante neue Stadtquartier realisieren zu können, möchte die Stadt Baufelder im Baurecht abgeben. Über diese Abgabe von Land im Baurecht befinden die Stimmberechtigten separat (siehe Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit»).

## Brückenkopf West (Monbijoubücke)

Eng mit dem Gaswerkareal und seiner Entwicklung verbunden ist das Areal am westlichen Ende der Monbijoubücke. Der sogenannte Brückenkopf West soll künftig die wichtige Verbindung zwischen dem neuen Quartier auf dem Gaswerkareal und der höher gelegenen Stadtebene gewährleisten. Ausserdem soll der Parkplatzbedarf des neuen Quartiers grösstenteils im Parkhaus des Brückenkopfs West sichergestellt werden. Im Gegenzug soll die für den Brückenkopf West vorgeschriebene Spielfläche auf dem Gaswerkareal erstellt werden. Aufgrund der engen Verbindung des Gaswerkareals mit dem Brückenkopf West wurden die Planungen der beiden Areale aufeinander abgestimmt. Für die planungsrechtliche Umsetzung werden den Stimmberechtigten zwei Vorlagen zur Abstimmung unterbreitet (siehe Vorlage «Brückenkopf West (Sandrainstrasse 12): Zone mit Planungspflicht»).

### Situationsplan

— Planungsperimeter



# Die Inhalte der Planung

**Das Gaswerkareal wird neu als Zone mit Planungspflicht ausgewiesen. In den fünf Sektoren gelten unterschiedliche Nutzungsvorschriften. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bleibt bestehen. Ein hoher Anteil der Fläche für Wohnnutzungen ist für Wohnungen in Kostenmiete reserviert.**

Für das Gaswerkareal wird neu eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt. Dabei werden von Norden nach Süden fünf Sektoren ausgetrennt, für die teilweise unterschiedliche Vorschriften gelten (siehe Plan auf der übernächsten Seite). Neben dem Nutzungszonenplan werden auch andere Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung angepasst, so etwa der Lärmempfindlichkeitsstufenplan oder der Naturgefahrenplan.

## Anpassung verschiedener Pläne

Das Gaswerkareal ist zurzeit komplett der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Künftig soll auf dem Areal – mit Ausnahme des südlichsten Sektors – die Lärmempfindlichkeitsstufe III gelten. Somit werden leicht höhere Lärmgrenzwerte erlaubt, was für den Fortbestand des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel wichtig ist. Im Naturgefahrenplan werden Gefahrengelände bezeichnet, in denen ein erhöhtes Risiko für Rutschungen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse besteht. Für die Flächen in der ZPP sind diese Gebiete zurzeit noch nicht festgehalten. Neu werden sie einer geringen bis mittleren Gefährdung zugewiesen.

## ZPP-Vorschriften in Bauordnung

Ebenfalls geändert werden muss Anhang III der städtischen Bauordnung. Die Vorschriften der ZPP werden dort unter dem Namen «ZPP 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)» festgehalten: Als Planungszweck wird das Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten und architektonisch sowie städtebaulich qualitätsvollen, nutzungsdurchmischten Stadtquartiers festgeschrieben. Ausserdem wird der Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel sowie weiterer Freizeitnutzungen aufgeführt.

## Planungsmehrwertabgabe

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzonung, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Die Parzellen auf dem Gaswerkareal befinden sich überwiegend im Eigentum des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Fonds würde bei einer Überbauung oder Veräusserung des Landes bis zu einem Betrag von maximal rund 11,7 Millionen Franken abgabepflichtig. Zwei Parzellen befinden sich im Eigentum von Immobilien Stadt Bern respektive von Energie Wasser Bern. Da jedoch beide Parzellen unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienen, werden für diese keine Abgaben fällig.

## Nutzungsvorschriften pro Sektor

In den Sektoren 1.1 und 1.2 sind grundsätzlich alle Nutzungen erlaubt, sofern sie mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III vereinbar sind. Sondervorschriften gibt es in Bezug auf die ersten Vollgeschosse, die an öffentliche Räume angrenzen: In diesen müssen mehrheitlich publikumsorientierte, öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen platziert werden. Im Sektor 1.2 ist ausserdem mindestens ein Drittel der zulässigen Geschossfläche für die Wohnnutzung reserviert. Der Sektor 1.3 ist für Schulraum respektive für Nutzungen vorgesehen, die mit dem Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel vereinbar sind. In den Sektoren 1.3 und 1.4 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen, um den Erhalt des Gaskessels zu ermöglichen. Im Sektor 1.5 sind ausschliesslich Wohn- sowie nichtstörende Arbeitsnutzungen zulässig, weshalb hier die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt.

## 75 Prozent der Wohnungen in Kostenmiete

Mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnnutzungen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel der Fläche für Wohnnutzungen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und ebenfalls dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

## Gestaltungsgrundsätze

Für den ganzen Wirkungsbereich der ZPP muss ein städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität ausgearbeitet werden. Schützenswerte Gebäude wie beispielsweise die ehemalige Direktorenvilla sowie die beiden Gasometerkuppeln (Gaskessel) bleiben erhalten. Der Raum unter der Monbijoubücke muss als Freiraum gestaltet und weitgehend öffentlich zugänglich sein. Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer müssen mindestens drei Querverbindungen, Sichtbezüge und Durchlüftungskorridore vorhanden sein.

## Höhenstaffelung der Gebäude

Über das Gaswerkareal hinweg ist eine Staffelung der Gebäudehöhen in den verschiedenen Sektoren vorgesehen. Die mit maximal 30 Metern höchsten Bauten sind in den Sektoren 1.1, 1.2 und 1.5 zulässig. Im Sektor 1.3 sind in begründeten Einzelfällen bis zu 24 Meter hohe Gebäude erlaubt. Im Sektor 1.4 sind maximal 15 Meter hohe Gebäude zulässig.

## Erschliessung und Mobilitätskonzept

Unter der Monbijoubücke ist Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen und in den Sektoren 1.4 und/oder 1.5 ist Raum für eine Buswendeschleife mit Haltestelle freizuhalten. Für den ganzen Wirkungsbereich der ZPP sind ausserdem Mobilitätskonzepte zu erarbeiten. Darin muss aufgezeigt werden, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt werden soll. Vor jeder Umsetzung eines Bauprojekts sind die Konzepte zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

## Kosten für Infrastruktur

Die Stadt Bern rechnet für das Gaswerkareal mit Infrastrukturkosten von 12,9 Millionen Franken, davon 9 Millionen Franken steuerfinanziert und 3,9 Millionen Franken gebührenfinanziert. Gemäss kantonalem Baugesetz kann der Gemeinderat über diese Ausgaben entscheiden, wenn die tatsächlichen Kosten innerhalb dieser Beträge liegen. Sollten die Kosten höher ausfallen, müssten die Stimmberechtigten einen entsprechenden Kredit beschliessen. Weitere 11,1 Millionen Franken für Infrastrukturkosten werden vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Grundeigentümer übernommen (Details siehe Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit»).

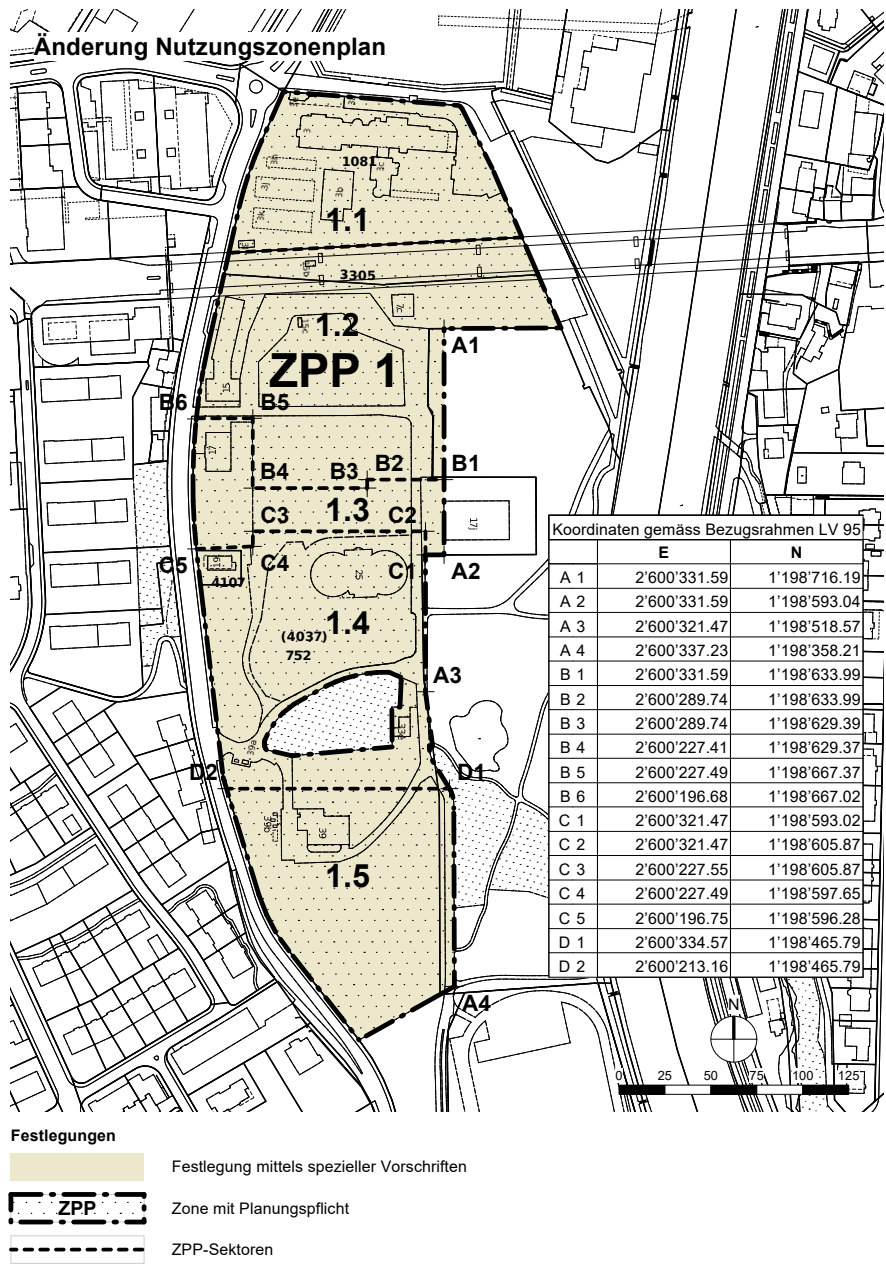
## Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung fand von Juli bis September 2021 statt. Im September 2022 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und beurteilte die Planung unter wenigen Vorbehalten als genehmigungsfähig. Die Stadt Bern passte das Planungsgeschäft in der Folge in wenigen Punkten an. Bei der öffentlichen Auflage von November bis Dezember 2024 gingen vier Einsprachen ein. Wenn die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängigen Einsprachen.

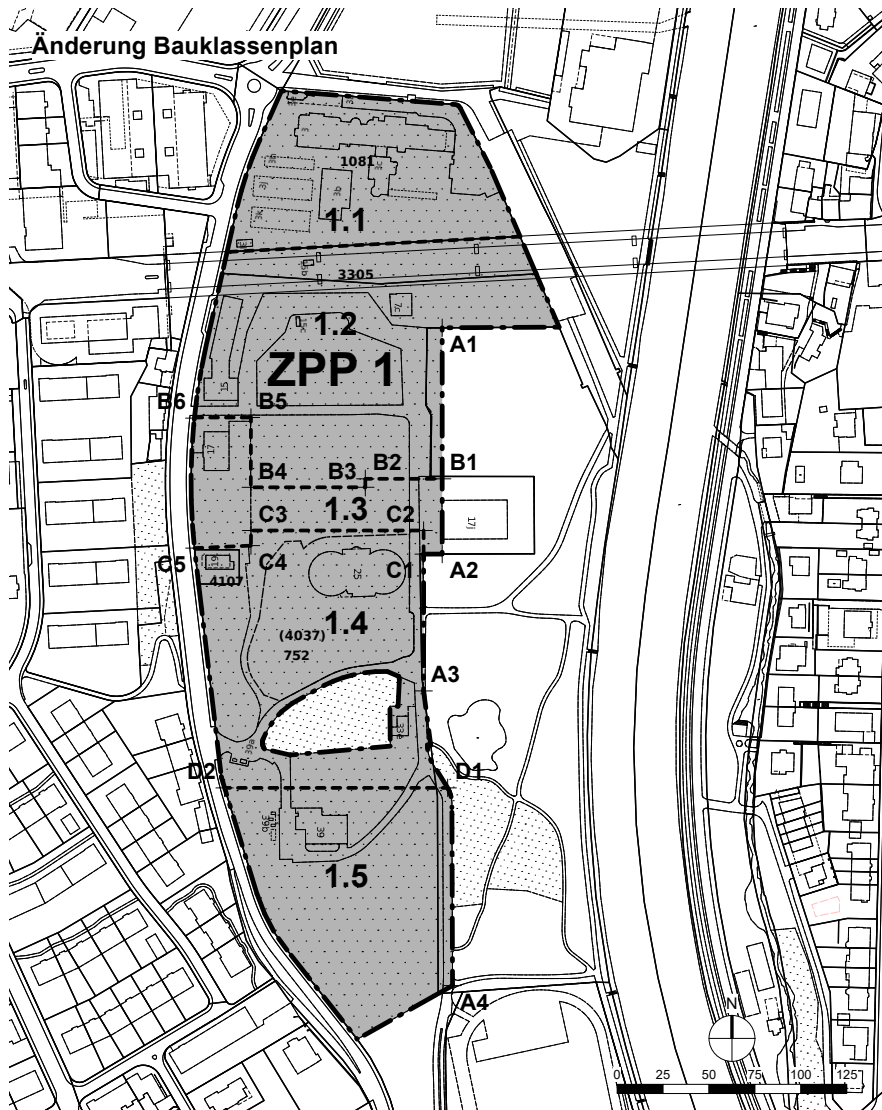
## Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Das neue Stadtquartier soll an den Wärmeverbund Marzili angeschlossen und somit mit Fernwärme beheizt werden. Vorhandene Naturwerte werden erhalten oder ersetzt. Die Planung sieht darüber hinaus eine klimafreundliche und sozialverträgliche Mobilität sowie klimaangepasstes Bauen vor. Durch die bauliche Verdichtung wird den Menschen, die künftig im Stadtquartier leben, arbeiten oder sich dort aufhalten, ein ressourcenschonender Lebensstil ermöglicht. Dank dieser Massnahmen ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.




# Der Zonenplan



Die detaillierten Pläne stehen unter <https://www.bern.ch/plaene> zur Verfügung.



## Festlegungen

-  Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
-  Zone mit Planungspflicht
-  ZPP-Sektoren

# Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht

## I.

Anhang III der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) wird wie folgt ergänzt:

### Anhang III – Zonen mit Planungspflicht

#### ZPP 1

#### Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal)

Planungszweck

- Ermöglichen eines nachhaltigen, baulich dichten, architektonisch und städtebaulich qualitätsvollen nutzungsdurchmischten Stadtquartiers, jeweils unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten und Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtemissionen etc.) sowie Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und weiterer Freizeitnutzungen.

Art der Nutzung

#### Sektoren 1.1, 1.2 und 1.3

- Unter Vorbehalt der nachfolgenden Vorschriften sind alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.
- Flächen des ersten Vollgeschosses, die an öffentliche Räume angrenzen, müssen mehrheitlich publikumsorientierten, öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen.
- Der Sektor 1.3 ist für Schulraum sowie alle Nutzungen vorgesehen, die mit der bestehenden Nutzung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und dessen Begleiterscheinungen (z. B. Lärm- und Lichtimmissionen etc.) vereinbar sind. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind ausgeschlossen.

#### Sektor 1.4

- Sämtliche Nutzungen ausser Wohnen.
- Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit genereller Überzeitbewilligung (zuständige Bewilligungsbehörde gem. Gastgewerbegesetz vom 11.11.1993) und mit lärmintensiven Anlässen während den Nachtstunden sowie Sport-, Freizeit- und Kulturanlässen, die bis zur Nachtruhe im erweiterten Aussenbereich rund um das Jugend- und Kulturzentrum stattfinden, unter Vorbehalt des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41).

#### Sektor 1.5

- Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen (letztere im Umfang von maximal 10 % der zulässigen GfO).

## Mass der Nutzung

- Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt maximal 80 000 m<sup>2</sup> GfO.
- Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.

### Sektor 1.1

- Mindestens 12 600 m<sup>2</sup>, maximal 15 500 m<sup>2</sup> GfO

### Sektor 1.2

- Mindestens 32 100 m<sup>2</sup>, maximal 39 500 m<sup>2</sup> GfO
- Davon mindestens 13 000 m<sup>2</sup> GfO Wohnen

### Sektor 1.3

- Mindestens 3600 m<sup>2</sup>, maximal 6900 m<sup>2</sup> GfO

### Sektor 1.4

- Mindestens 1000 m<sup>2</sup>, maximal 2500 m<sup>2</sup> GfO

### Sektor 1.5

- Mindestens 15 000 m<sup>2</sup>, maximal 20 000 m<sup>2</sup> GfO

## Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität auszuarbeiten und einzuhalten.
- Die schützenswerten Baudenkmäler gemäss Bauinventar und das Gebäude Sandrainstrasse 25 sind zu erhalten und zusammen mit den erhaltenswerten Baudenkmälern gemäss Bauinventar vorzüglich in ein städtebauliches Gesamtkonzept zu integrieren (Art. 10a und 10b BauG).
- Der Raum unter dem Viadukt ist weitgehend als urbaner Freiraum zu gestalten und vorwiegend öffentlich zugänglich zu halten.
- Zwischen der Sandrainstrasse und dem Aareufer sind mindestens drei grosszügige Querverbindungen, Sichtbezüge als auch Durchlüftungskorridore sicherzustellen.
- Die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aare- und in das Stadtbild ist im städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen (Volumen der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge).
- Der Erhalt bzw. der Ersatz der vorhandenen Naturwerte innerhalb des Wirkungsbereichs bzw. im direkten Umfeld ist nachzuweisen.
- Solange der Wirkungsbereich nicht komplett in der ÖV-Gütekategorie B liegt, ist an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubücke Raum für eine Bushaltestelle und in den Sektoren 1.4 und/oder 1.5 Raum für eine Buswendeschleife mit Haltestelle freizuhalten.

- Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:
  - 20 m für Gebäude
  - 15 m für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
  - 5 m bei Bauten und Anlagen für die Erschliessung und Durchwegung wie Fuss- und Velowege oder Bushaltestellen/-wendeschlaufen sowie zur Aussen- und Grünraumgestaltung wie Gebäudevorbereiche, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen (auch Weiher). Weitere Bauten und Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, benötigen eine walddrechtliche Ausnahmebewilligung.
- Für den Wirkungsbereich sind aufbauend auf der ZPP Mobilitätskonzepte auszuarbeiten, in denen aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird. Die Mobilitätskonzepte sind vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen.
- Abgestimmt auf die Brückensanierung, die Bushaltestellenplanung sowie die Lage der Hauptverbindungsachse im Gaswerkareal kann für den Fuss- und Veloverkehr zwischen Monbijoubücke und Gaswerkareal eine Vertikalverbindung erstellt werden.

#### Sektoren 1.1 und 1.2

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 30 m.

#### Sektor 1.3

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 18 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe bei einem Abstand von weniger als 10 m von der südlichen Sektorengrenze beträgt 14 m. Punktuelle, städtebaulich begründete und auf die Nutzung des Gaskessels abgestimmte Ausnahmen mit einer Gesamthöhe von maximal 24 m sind im gesamten Sektor zulässig.

#### Sektor 1.4

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 15 m.

#### Sektor 1.5

- Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 25 m. Ausgenommen bleiben punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen mit einer Gesamthöhe von maximal 30 m.

## Weitere Vorschriften

- Mindestens die Hälfte der GfO für Wohnen ist von gemeinnützigen Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Mindestens ein weiteres Viertel der GfO für Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (gemeinnützige Trägerschaften, preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28.3.2024) ist nicht anwendbar.
- Der Schutz vor den Naturgefahrenprozessen Hochwasser und Rutschung ist sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden.

## II. Inkrafttreten

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

- + Bern braucht dringend mehr Wohnungen. Die Zone mit Planungspflicht legt die Grundlage, dass auf dem Gaswerkareal ein neues, lebendiges Quartier mit 300 bis 500 Wohnungen entstehen kann.
- + Die Vorlage stellt sicher, dass drei Viertel der Wohnfläche auf dem Areal von der Stadt oder gemeinnützigen Bauträgerschaften preisgünstig bebaut werden. Es wird dadurch bezahlbarer Wohnraum entstehen.
- + Die Vorlage ist wichtig für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie wurde gemeinsam mit der Vorlage zum Brückenkopf West entwickelt. Sie verbindet neue Wohnungen, Biodiversität und den Schutz von alten Gebäuden. Es entstehen neue Schulräume, Flächen für Geschäfte und Freizeitplätze.
- + Der Gaskessel bleibt erhalten.

### Gegen die Vorlage

- Mit dem Zonenplan Gaswerkareal wird das Stadtbild beeinträchtigt. Die Sicht auf das Bundeshaus wird durch ein Hochhaus versperrt. Auch der denkmalgeschützten Ryff-Fabrik wird keine Beachtung geschenkt. Das kann zu rechtlichen Auseinandersetzungen und einem um Jahre verzögerten Baustart führen.
- Eine der letzten Grünflächen der Stadt, das Naherholungsgebiet beim Marzili und alternative Wohnformen werden durch die Überbauung beeinträchtigt.
- Der Bau von Eigentumswohnungen oder Stockwerkeigentum wird nicht zugelassen.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	63	<div></div>
Nein	6	<div></div>
Enthaltungen	2	<div></div>

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 21. August 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 21. August 2025

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen:

- den Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 – Sandrainstrasse 3–39 (Gaswerkareal) mit Plan Nr. 1478/1 vom 2. Oktober 2024 und Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 und
- die Änderung der Überbauungsordnung Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau mit Plan Nr. 1175/61 vom 31. Januar 2024.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch

Weitere Dokumente zur Vorlage:



<https://www.bern.ch/zpp1>

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.





## Brückenkopf West (Sandrain- strasse 12): Zone mit Planungspflicht

Die Fachbegriffe	20
Das Wichtigste in Kürze	21
Die Ausgangslage	22
Die Inhalte der Planung	24
Der Zonenplan	26
Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht	28
Das sagt der Stadtrat	30
Antrag und Abstimmungsfrage	31

# Die Fachbegriffe

## Baurechtliche Grundordnung

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

## Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) verschafft der Gemeinde vermehrten Einfluss auf die Gestaltung eines besonders empfindlichen oder für die Ortsentwicklung wichtigen Gebiets. Die Überbauung einer ZPP setzt eine Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs nach anerkannten Verfahrensregeln, namentlich nach SIA-Vorschriften, voraus. Eine ZPP wird von den Stimmberechtigten beschlossen und legt den Rahmen der künftigen Nutzung fest. Die Anschlussplanung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

## Überbauungsordnung (ÜO)

Eine Überbauungsordnung (ÜO) regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## Geschossfläche

Die Geschossfläche eines Gebäudes ist die Summe aller Flächen, die der jeweiligen Nutzung (etwa für Wohnungen oder das Gewerbe) dienen.

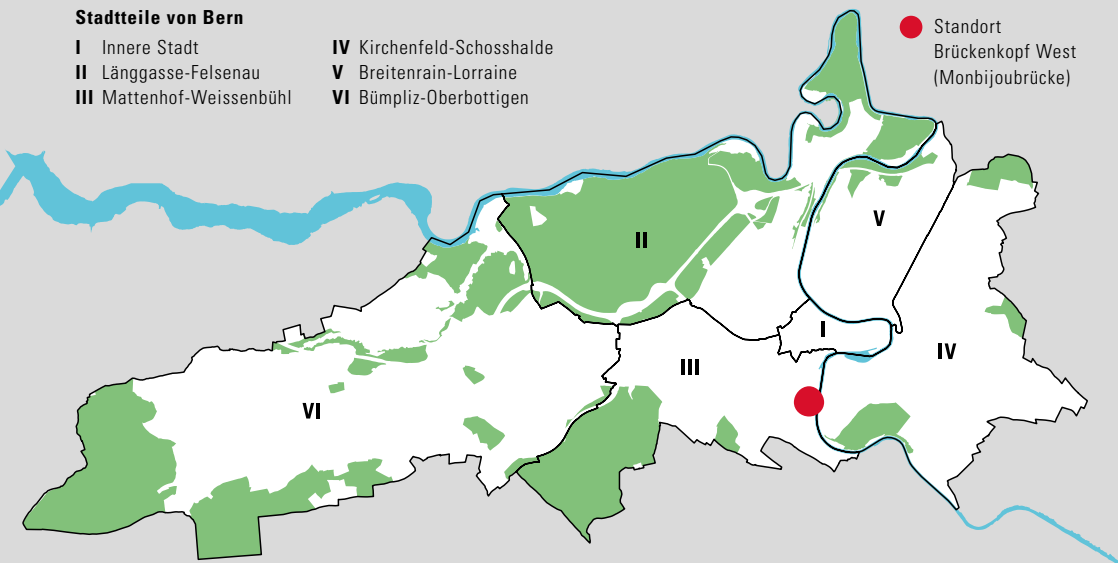
## Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

## Stadtteile von Bern

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

● Standort  
Brückenkopf West  
(Monbijoubücke)



# Das Wichtigste in Kürze

**Der Gebäudekomplex am westlichen Brückenkopf der Monbijoubrücke soll aufgewertet und vor allem mit Wohnraum baulich verdichtet werden. Dazu soll das Areal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden. Da es sich dabei um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.**

Der Gebäudekomplex am westlichen Ende der Monbijoubrücke entstand zeitgleich mit der Brücke selbst. Er dient auf der Ebene der Eigerstrasse hauptsächlich Büro-, Wohn- und Gewerbenutzungen. Die untere Ebene, die auf dem Niveau der Aare liegt, umfasst vorwiegend Verkaufs-, Parkierungs- und Lagerflächen.

## Sanierung und Verdichtung

Für den Brückenkopf West ist eine Aufwertung und bauliche Verdichtung geplant. Die Gebäude südlich der Eigerstrasse werden saniert und aufgestockt. Es soll ein Mix aus Wohn-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen ermöglicht werden. Zurzeit befindet sich das Areal in der Dienstleistungszone. Damit die geplanten Vorhaben umgesetzt werden können, soll das Areal in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden.

## Wichtige Verbindung zwischen Stadtebenen

Planungszweck ist das Ermöglichen einer baulich dichten, architektonisch und urban qualitätsvollen Bebauung, welche die städtebaulich bedeutende Lage betont. Auch soll eine Fuss- und Veloverbindung zwischen den verschiedenen Stadtebenen sichergestellt werden. Der Brückenkopf West ist – insbesondere wegen des öffentlichen Lifts – eine wichtige Verbindung zwischen der höher und der tiefer gelegenen Ebene. Auf der unteren Ebene grenzt das Areal ans Gaswerkareal, auf dem ein neues Stadtquartier mit viel Wohnraum geplant ist.

## Verbesserte Erschliessung

Weiter regeln die Vorschriften der ZPP unter anderem die Erschliessung des Areals: Auf beiden Stadtebenen muss jeweils genügend Raum für eine Bushaltestelle reserviert sein und sowohl nördlich als auch südlich der Monbijoubrücke ist eine Lift- und Treppenanlage für den Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen. In den Sockelgeschossen soll Parkierungsfläche für das benachbarte neue Stadtquartier auf dem Gaswerkareal bereitgestellt werden.

## Bau eines Hochhauses möglich

Die neue ZPP wird in zwei Sektoren unterteilt. Im Sektor südlich der Eigerstrasse wird es möglich sein, ein maximal 50 Meter hohes Hochhaus zu erstellen – im Sinne einer Akzentuierung der besonderen Lage des Areals als Verbindung zweier Stadtebenen. Im anderen Sektor werden die bestehende Bebauung sowie die öffentlich zugängliche Plattform nördlich der Eigerstrasse in ihrem Bestand gesichert.

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Weil sowohl die Umzoning in eine ZPP als auch die Revision der Bauordnung Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung darstellen, entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage. Parallel befinden sie über die Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht». Die Entwicklung des Gaswerkareals ist eng mit derjenigen des Brückenkopfs West verbunden.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Der Gebäudekomplex am westlichen Brückenkopf der Monbijoubücke stellt eine wichtige Verbindung zum benachbarten Gaswerkareal dar und soll saniert sowie verdichtet werden. Um das Areal wie geplant baulich weiterentwickeln zu können, soll es in eine Zone mit Planungspflicht umgezont werden.**

Die Monbijoubücke wurde im Jahr 1962 nach zweijähriger Bauzeit eröffnet. Zeitgleich entstand ein Gebäudekomplex an ihrem westlichen Ende. Dieser umfasst unter anderem das markante, mehrstöckige Gebäude nördlich der Eigerstrasse, das in den Obergeschossen mehrheitlich der Wohnnutzung dient, sowie das Gebäude südlich der Eigerstrasse, in welchem vorwiegend Gewerbe-, Verkaufs- und Freizeitbetriebe untergebracht sind.

## Gebäudekomplex auf zwei Ebenen

Das Areal des Brückenkopfs West liegt auf zwei Ebenen. Die obere Ebene umfasst die genannten Gebäude und wird unterteilt durch die Eigerstrasse, die in die Monbijoubücke mündet. Auf der unteren Ebene, die auf dem Niveau der Aare liegt, befindet sich der gemeinsame Gebäudesockel. Dieser enthält hauptsächlich Verkaufs-, Parkierungs- und Lagerflächen sowie Flächen für Freizeitnutzungen. Gleichzeitig grenzt die untere Ebene an das unmittelbar östlich gelegene Gaswerkareal, eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern (siehe Kas-ten).

## Entwicklung des Gaswerkareals

Das Gaswerkareal war jahrzehntelang Produktionsstandort für Gas und danach mehrheitlich eine eingezäunte Industriebrache. In den nächsten Jahren soll auf dem weitläufigen Areal ein neues Stadtquartier mit viel Wohnraum entstehen. Aufgrund der engen Verbindung des Brückenkopfs West mit dem Gaswerkareal wurden die Planungen der beiden Areale aufeinander abgestimmt. Für die planungsrechtliche Umsetzung werden den Stimmberechtigten zwei Vorlagen zur Abstimmung unterbreitet (siehe Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht»). Ausserdem befinden die Stimmberechtigten parallel über die Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit».

## Wichtige Verbindung zum Gaswerkareal

Dem Brückenkopf West kommt eine wichtige Funktion als Verbindungsstück zwischen dem Gaswerkareal und dem höher gelegenen Stadtniveau zu. Bereits heute gibt es am nördlichen



Das Areal des Brückenkopfs West umfasst einen Gebäudekomplex auf zwei Stadtebenen. Auf der oberen Ebene befindet sich unter anderem das mehrstöckige Gebäude nördlich der Eigerstrasse.

Ende der Monbijoubrücke eine öffentliche Lift- und Treppenanlage. Diese Verbindungsfunktion soll verbessert und auf der südlichen Seite langfristig ebenfalls eine öffentliche Vertikalverbindung geschaffen werden. Zudem soll künftig im Sockel des Gebäudekomplexes Parkierungsfläche für die neuen Nutzungen auf dem Gaswerkareal entstehen. Im Gegenzug kann die vorgeschriebene Spielfläche des Brückenkopfs West auf dem Gaswerkareal erstellt werden. Und schliesslich bestehen zwischen den Grundeigentümerschaften gegenseitige Abhängigkeiten bei bestehenden Baurechten und Unterhaltungspflichten an der Monbijoubrücke. Aus diesen Gründen ist das vorliegende Planungsvorhaben eng mit der Entwicklung des Gaswerkareals verbunden.

### **Verdichtung mit Wohnraum**

Die Haupteigentümerin des Brückenkopfs West, die Brückenkopf Bern AG, plant eine gestalterische Aufwertung und eine bauliche Verdichtung des Areals. Vorgesehen ist eine Sanierung und Aufstockung des Gebäudebestands südlich der Eigerstrasse. Es soll ein Mix aus Wohn-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen ermöglicht

werden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Hochhaus zu realisieren, um die bedeutende Lage des Areals zu betonen. Das Gebäude nördlich der Eigerstrasse wurde bereits vor einigen Jahren umfassend saniert.

### **Umzonung in Zone mit Planungspflicht**

Die planungs- und baurechtliche Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe). Heute befindet sich das Areal des Brückenkopfs West vollumfänglich in der Dienstleistungszone. Damit es wie geplant entwickelt werden kann, soll es neu einer Zone mit Planungspflicht (siehe Fachbegriffe) zugewiesen werden. Damit können die planerischen Eckwerte für das Areal vorgegeben werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird eine detaillierte Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) oder ein Projektwettbewerb nötig sein.

### **Situationsplan**

— Planungsperimeter



# Die Inhalte der Planung

**Das Areal des Brückenkopfs West wird neu als Zone mit Planungspflicht ausgewiesen. Damit kann künftig eine dichte Bebauung ermöglicht werden. Ebenfalls wird die wichtige Funktion als Fuss- und Veloverbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen sichergestellt.**

Für das Areal des westlichen Brückenkopfs der Monbijoubücke wird neu eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt. Dabei werden zwei Sektoren ausgeschieden, für die teilweise unterschiedliche Vorschriften gelten (siehe Kapitel «Der Zonenplan»). Neben dem Nutzungszonenplan werden auch andere Bestandteile der baurechtlichen Grundordnung angepasst, so etwa der Bauklassenplan oder der Naturgefahrenplan. In letzterem werden Gefahrenggebiete bezeichnet, in denen ein erhöhtes Risiko für Rutschungen, Überschwemmungen oder ähnliche Naturereignisse besteht. Im Wirkungsbereich der ZPP sind die Gefährdungsstufen zurzeit noch nicht definiert. Entlang der Sandrainstrasse sind sie neu einer geringen bis mittleren Gefährdung zugewiesen.

## Planungsmehrwertabgabe

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzoning, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Die Parzellen auf dem Areal des Brückenkopfs West befinden sich entweder im Eigentum der Brückenkopf Bern AG oder des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds). Beide würden bei einer Überbauung oder Veräusserung des Landes abgabepflichtig. Für die Brückenkopf Bern AG beträgt die maximale Planungsmehrwertabgabe rund 3,8 Millionen Franken, für den Fonds rund 1,3 Millionen Franken.

## ZPP-Vorschriften in Bauordnung

Ebenfalls geändert werden muss Anhang III der städtischen Bauordnung. Die Vorschriften der ZPP werden dort unter dem Namen «ZPP 2 –

Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)» festgehalten: Der Planungszweck umfasst einerseits die Ermöglichung einer baulich dichten und architektonisch sowie städtebaulich qualitätsvollen Bebauung. Andererseits soll eine gute Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen sichergestellt werden.

## Art und Mass der Nutzung

Unverändert zulässig bleiben Nutzungen, wie sie gemäss der Bauordnung der Stadt Bern für Dienstleistungszonen gelten. Erlaubt sind somit Arbeits- sowie Wohnnutzungen, sofern diese mit den geltenden Lärmvorschriften vereinbar sind. Die ersten Vollgeschosse entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse sind für publikumsorientierte Nutzungen reserviert. Die neue maximale Geschossfläche (siehe Fachbegriffe) beträgt 52 500 Quadratmeter. Mindestens 1500 Quadratmeter der oberirdischen Geschossfläche müssen als preisgünstiger Wohnraum erstellt, erhalten und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Das Mass an Verkaufs- und Freizeitnutzungen muss in einem verkehrsträglichen Umfang liegen, wobei die Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts (siehe Abschnitt «Erschliessung und Mobilitätskonzept») nachgewiesen werden muss.

## Städtebauliches Gesamtkonzept

Für den ganzen Wirkungsbereich der ZPP muss ein städtebauliches Gesamtkonzept ausgearbeitet werden. Darin wird unter anderem aufgezeigt, wie sich die neue Bebauung in den Aare Raum und das Stadtbild einfügt. Der Bereich entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse soll als publikumsorientierter, öffentlich zugänglicher Raum gestaltet werden. Sowohl nördlich

als auch südlich der Eigerstrasse muss langfristig für den Fuss- und Veloverkehr eine öffentliche Verbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen – beispielsweise mittels eines Lifts – sichergestellt werden.

### **Infrastrukturvertrag**

In einem Infrastrukturvertrag zwischen der Brückenkopf Bern AG und der Stadt Bern wird festgehalten, dass die bestehende und die neuen Lifthanlagen von der Öffentlichkeit genutzt werden dürfen. Der Bedarf an Parkplätzen des neuen Quartiers auf dem Gaswerkareal soll weitgehend im Brückenkopf West gedeckt werden. Im Infrastrukturvertrag wird deshalb festgelegt, dass die Stadt Bern im Parkhaus des Brückenkopfs West dauerhaft Plätze nutzen kann. Im Gegenzug wird der Brückenkopf Bern AG eine Spielfläche auf dem Gaswerkareal zugesichert. Eine solche Fläche ist bei einer grösseren Wohnnutzung auf dem Areal des Brückenkopfs West gesetzlich vorgeschrieben.

### **Erschliessung und Mobilitätskonzept**

Die Erschliessung des Brückenkopfs West ist für den motorisierten Individualverkehr hauptsächlich ab der Eigerstrasse und ergänzend ab der Sandrainstrasse sicherzustellen. Dabei können die Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlage an der Eigerstrasse bestehen bleiben. Sowohl an der Eigerstrasse auf der oberen Stadtebene als auch an der Sandrainstrasse unter der Monbijoubücke ist jeweils Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen. Ausserdem muss ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet werden, das aufzeigt, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird.

### **Spezialvorschriften pro Sektor**

Das Areal des Brückenkopfs West wird in zwei Sektoren unterteilt (siehe Plan auf der nächsten Seite). Im Sektor 2.1 sind die maximalen Gebäudehöhen so festgelegt, dass südlich der Eigerstrasse zur Monbijoubücke hin ein Hochhaus mit Wohnraum und einer Höhe von maximal 50 Metern realisiert werden könnte. Der Sektor 2.2 umfasst die bestehende Plattform auf dem

Niveau der Eigerstrasse. Sie ist weitgehend von einer Bebauung freizuhalten und bleibt als Platz öffentlich zugänglich. Eingeschossige Bauten wären zwar möglich, dürfen aber gesamthaft nicht mehr als 200 Quadratmeter, also nur einen Teil der Fläche, einnehmen.

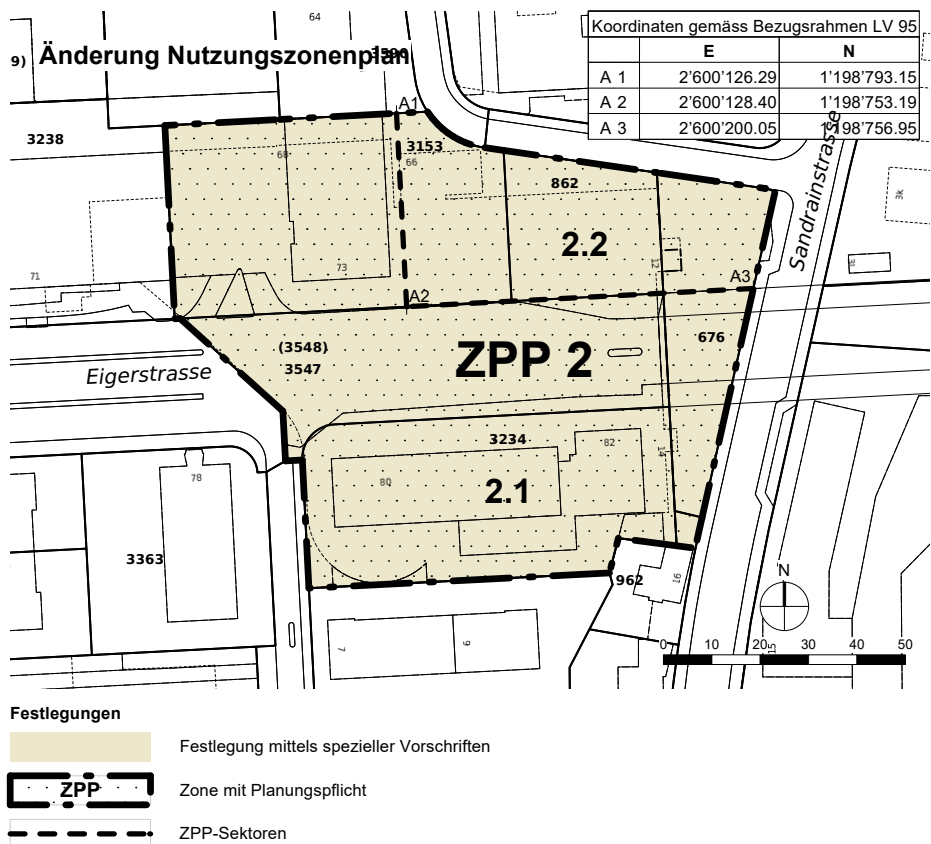
### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Neubauten auf dem Areal Brückenkopf West sollen wie schon die bestehenden Bauten an den Wärmeverbund Marzili angeschlossen und somit mit Fernwärme beheizt werden. Die Planung sieht ausserdem eine klimafreundliche und sozialverträgliche Verkehrsabwicklung sowie eine bauliche Verdichtung vor. Dank dieser Massnahmen ist die Vorlage mit den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements vereinbar.

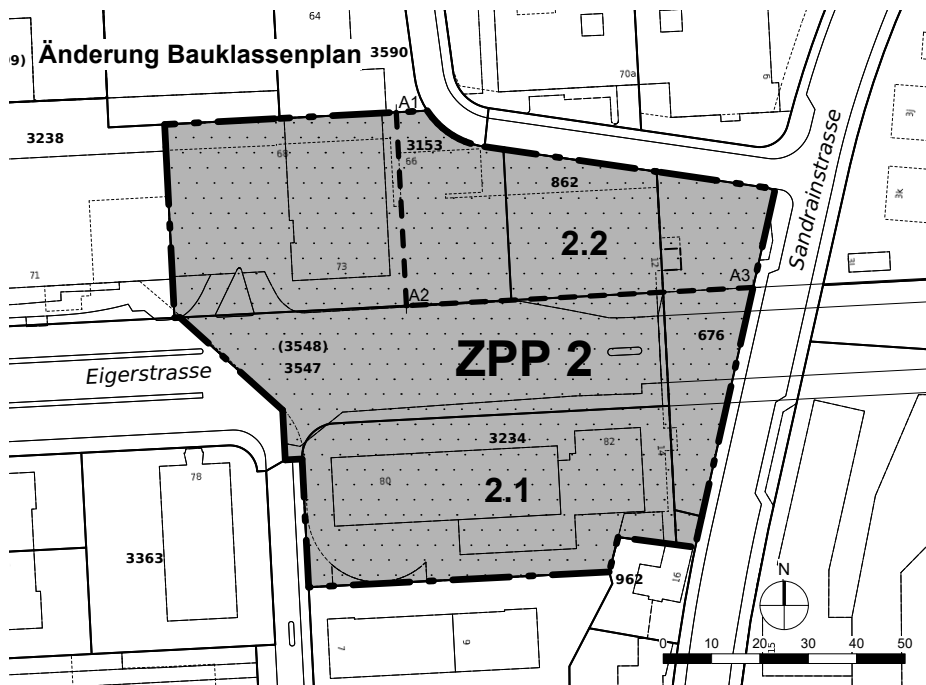
### **Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage**

Die öffentliche Mitwirkung fand von Juli bis September 2021 statt. Im September 2022 schloss das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Vorprüfung ab und anerkannte die Planung als genehmigungsfähig. Bei der öffentlichen Auflage von November bis Dezember 2024 ging eine Einsprache ein. Wenn die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, entscheidet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die hängige Einsprache.




# Der Zonenplan



Die detaillierten Pläne stehen unter <https://www.bern.ch/plaene> zur Verfügung.



#### Festlegungen

-  Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften
-  Zone mit Planungspflicht
-  ZPP-Sektoren

# Die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht

## I.

Anhang III der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) wird wie folgt ergänzt:

### Anhang III – Zonen mit Planungspflicht

#### ZPP 2

#### Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West)

Planungszweck	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ermöglichung einer baulich dichten, architektonisch und urbanen qualitätsvollen Bebauung zur Akzentuierung der städtebaulich bedeutenden Lage.</li><li>– Sicherstellen einer guten Fuss- und Veloverbindung zwischen den unterschiedlichen Stadtebenen.</li></ul>
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nutzungen gemäss Artikel 22 Bauordnung der Stadt Bern vom 24.9.2006 (Stand 28.3.2024).</li><li>– In den ersten Vollgeschossen entlang der Eiger- und der Sandrainstrasse sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.</li></ul>
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– GF von maximal 52 500 m<sup>2</sup>.</li><li>– Verkaufs- und Freizeitnutzungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.</li></ul>
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>– Für den Wirkungsbereich ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept auszuarbeiten.</li><li>– Die hochwertige Einpassung der neuen Bebauung in den Aare-raum und in das Stadtbild ist im städtebaulichen Gesamtkonzept aufzuzeigen (Volumen der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge).</li><li>– Die raumprägenden Bebauungsfluchten beidseits der Eigerstrasse sind zu erhalten.</li><li>– Das Vorland der Eiger- und der Sandrainstrasse ist als publikumsorientierter, städtischer Raum zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten.</li><li>– Im Strassenraum der Eigerstrasse und an der Sandrainstrasse im Bereich unter der Monbijoubücke ist Raum für eine Bushaltestelle sicherzustellen.</li><li>– Nördlich und südlich der Eigerstrasse im zur Sandrainstrasse zugewandten Bereich ist je eine öffentliche und leistungsfähige Vertikalverbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen den Ebenen der Sandrain- und der Eigerstrasse sicherzustellen.</li><li>– Die Erschliessung eines Gebäudekomplexes am Brückenkopf ist für den motorisierten Individualverkehr primär ab der Eiger- und ergänzend ab der Sandrainstrasse sicherzustellen.</li></ul>

- Für den Wirkungsbereich ist aufbauend auf der ZPP ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, in welchem aufgezeigt wird, wie eine klima- und sozialverträgliche Mobilität umgesetzt wird. Das Mobilitätskonzept ist vor der Umsetzung von Bauprojekten zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen.
- Parkierungsflächen für angrenzende Arealentwicklungen sind in dem Mass zulässig, als deren Verträglichkeit im Rahmen eines Mobilitätskonzepts nachgewiesen werden kann.
- Für Gebäude mit einem Hauptzugang zur Eigerstrasse/Monbijoustrasse liegt das massgebende Terrain auf 519.00 m ü.M. Für alle weiteren Gebäude liegt es auf 503.00 m ü.M.

#### Sektor 2.1

- Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf:
  - nördlich der Eigerstrasse auf max. 547.00 m ü.M. liegen.
  - südlich der Eigerstrasse auf max. 549.00 m ü.M. liegen. Ausgenommen bleibt die Realisierung eines Hochpunktes im zur Monbijoubücke zugewandten Bereich mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf max. 569.00 m ü.M. Die vorgegebene maximale Beschattungsdauer gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV (Stand 1.5.2024) ist nur gegenüber Gebäuden mit Wohnnutzung ausserhalb des Wirkungsbereichs einzuhalten.

#### Sektor 2.2

- Die bestehende Plattform auf dem Niveau der Eigerstrasse ist von einer Bebauung weitgehend frei und als öffentlicher Platz zugänglich zu halten. Zulässig sind ausschliesslich eingeschossige Bauten. Die Grundfläche der Bauten darf gesamthaft maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

#### Weitere Vorschriften

- Mindestens 1 500 m<sup>2</sup> GfO Wohnen sind als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Dies wird im Grundbuch angemerkt.
- Der preisgünstige Wohnraum ist vor oder zeitgleich mit dem übrigen Wohnraum zu erstellen.
- Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (preisgünstiger Wohnraum, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt. Sie werden falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt.
- Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28.3.2024) ist nicht anwendbar.
- Der Schutz vor den Naturgefahrenprozessen Hochwasser und Rutschung ist sicherzustellen. Dabei dürfen Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden.

## II. Inkrafttreten

Das Inkrafttreten wird durch den Gemeinderat bestimmt.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

- + Der Brückenkopf West ist eine Verbindung zwischen dem Gaswerkareal und der Monbijoubrücke. Der Zugang zwischen dem Marziliquartier und dem Monbijouquartier wird durch diese Verbindung verbessert.
- + Im Brückenkopf West können durch die Zone mit Planungspflicht zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Der zur Verfügung stehende Raum wird besser ausgenutzt.
- + Die Planungen auf dem Gaswerkareal und im Brückenkopf West wurden aufeinander abgestimmt. Die Parkplätze für das Gaswerkareal werden teilweise in der bereits bestehenden Parkieranlage im Brückenkopf West erstellt. Im Gegenzug werden die Spielplätze für die Wohnungen im Brückenkopf West auf dem Gaswerkareal realisiert.

### Gegen die Vorlage

- Aufgrund der Vorlage wird das Stadtbild beeinträchtigt. Die Sicht auf das Bundeshaus wird durch ein Hochhaus versperrt. Das kann zu rechtlichen Auseinandersetzungen und einem um Jahre verzögerten Baustart führen.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	62	<div></div>
Nein	6	<div></div>
Enthaltungen	2	<div></div>

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 21. August 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 21. August 2025

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen:

- den Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) mit Plan Nr. 1479/1 vom 2. Oktober 2024 und Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1),
- die Aufhebung des Baulinienplans für die Westzufahrt zur Monbijoubücke mit Bauklassenänderung Teilplan A vom 21. November 1961 inkl. Änderungen vom 15. Januar 1963 und vom 10. Mai 1967 und
- die Änderung des gesamtstädtischen Baulinienplans vom 10. Februar 2021 mit Plan Nr. 1460/43 vom 31. Januar 2024.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Brückenkopf West (Sandrainstrasse 12): Zone mit Planungspflicht» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch

Weitere Dokumente zur Vorlage:



<https://www.bern.ch/zpp2>

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.





## Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit

Die Fachbegriffe	34
Das Wichtigste in Kürze	35
Die Ausgangslage	36
Die Abgabe von Land im Baurecht	38
Der Verpflichtungskredit	41
Das sagt der Stadtrat	43
Antrag und Abstimmungsfrage	44

# Die Fachbegriffe

## Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er 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. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden.

## Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung ge-

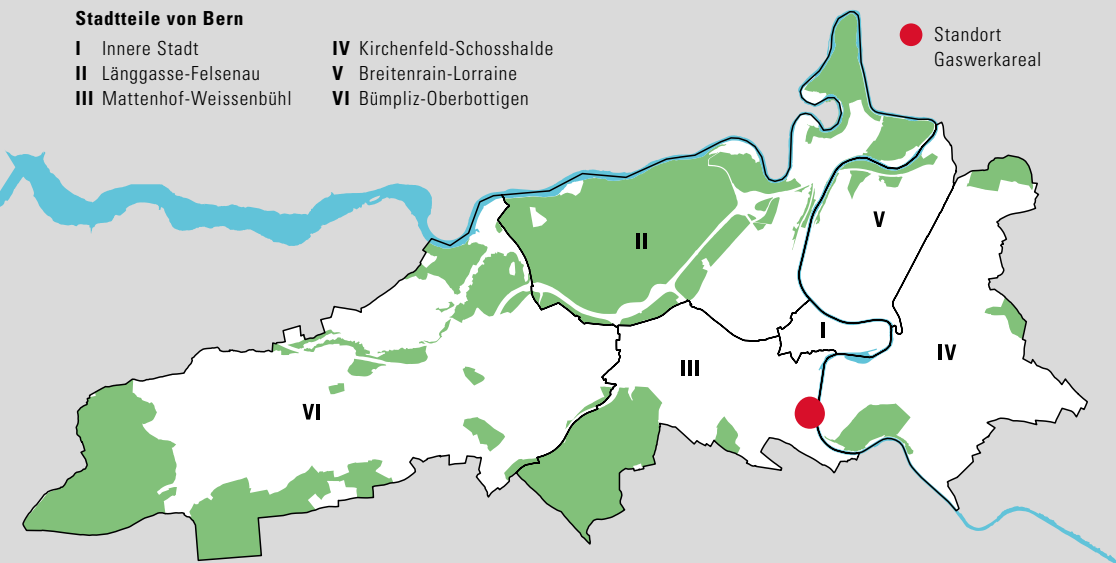
stellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

## Baurecht

Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden leisten für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über. Die Baurechtsnehmenden erhalten für die errichteten Bauten eine im Baurechtsvertrag geregelte Entschädigung (Heimfallentschädigung).

### Stadtteile von Bern

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |



# Das Wichtigste in Kürze

**Auf dem Gaswerkareal ist der Bau eines neuen Stadtquartiers geplant. Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat die Kompetenz erhalten, Baufelder im Baurecht abgeben zu können. Zudem befinden die Stimmberechtigten über einen Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 25,2 Millionen Franken für Infrastrukturanlagen, die Planungsmehrwertabgabe sowie Entwicklungsarbeiten.**

In der Stadt Bern gibt es zu wenig Wohnraum. Auf dem Gaswerkareal im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl soll deshalb ein neues Stadtquartier mit hohem Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum gebaut werden. Geplant ist die Erstellung von 300 bis 500 Wohnungen. Auch Schulraum und Raum fürs Gewerbe sollen im neuen Quartier Platz finden. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bleibt erhalten. Das Gaswerkareal befindet sich im Eigentum der Stadt Bern.

## Planungs- und Entwicklungsschritte

Im Jahr 2021 hat die Stadt einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, auf dessen Basis ein Rahmenplan und ein Entwicklungsplan erstellt wurden. Darin werden unter anderem die Baufelder und Freiräume ausgewiesen. Als planungsrechtliche Grundlage wurde eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erarbeitet. Die ZPP legt Art und Mass der Nutzungen fest und enthält Vorgaben zu weiteren Themen. Beispielsweise schreibt sie einen Mindestanteil von 75 Prozent an gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum vor.

## Abgabe von Land im Baurecht

Vier Baufelder auf dem Areal möchte die Stadt Bern selbst entwickeln. Die restlichen Baufelder sollen an externe Bauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden. Eine Abgabe im Bau-

recht hat gegenüber einem Verkauf den Vorteil, dass der Boden im Eigentum der Stadt verbleibt und die Stadt langfristig auf die Stadtentwicklung Einfluss nehmen kann.

## Kompetenzübertragung an Gemeinderat

Über die Abgabe von Land im Baurecht, dessen Wert über fünf Millionen Franken liegt, befindet grundsätzlich der Stadtrat. Bei einem Wert über zehn Millionen Franken entscheiden die Stimmberechtigten. Mit dieser Vorlage soll dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen werden, Baurechtsverträge für das Gaswerkareal abschliessen zu können, auch wenn diese Schwellenwerte überschritten werden. Insbesondere soll mit diesem Vorgehen verhindert werden, dass sich die drohende Überschreitung der Schwellenwerte negativ auf die Höhe der angebotenen Baurechtszinse auswirkt.

## Kredit für Infrastruktur und Weiteres

Ebenfalls Teil dieser Vorlage ist ein Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 25,2 Millionen Franken. 11,1 Millionen Franken davon sollen in die Erstellung der Infrastrukturanlagen wie Wege und Plätze fliessen. Weitere 11,7 Millionen Franken sind für die Planungsmehrwertabgabe vorgesehen, mit welcher zusätzliche Kosten für die Infrastruktur refinanziert werden können. Mit den restlichen 2,4 Millionen Franken sollen Entwicklungsarbeiten wie die Ausschreibung der Baufelder finanziert werden.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Die Stadt Bern hat das Gaswerkareal gekauft, um es zu einem Stadtquartier mit hohem Wohnanteil zu entwickeln. Neben 300 bis 500 Wohnungen ist auch neuer Schul- und Gewerberaum vorgesehen. Ein Rahmenplan definiert unter anderem die verschiedenen Baufelder.**

Das Gaswerkareal liegt an der Sandrainstrasse im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl und erstreckt sich von der Monbijoubücke im Norden bis zum Sportplatz Schönaue im Süden. Es handelt sich um eines der bedeutendsten Planungsgebiete in der Stadt Bern. Weil es in der Stadt zu wenig Wohnraum gibt, soll das sehr zentral gelegene Areal überbaut werden. Angestrebt wird ein urbanes Quartier mit 300 bis 500 Wohnungen. Auch neuer Schul- und Gewerberaum ist vorgesehen. Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bleibt erhalten. Bestehende Naturwerte werden erhalten oder ersetzt und Freiräume zugänglich gemacht.

## Areal für 30,8 Millionen Franken gekauft

Ursprünglich wollte die ehemalige Eigentümerin des Areals, Energie Wasser Bern (ewb), ein eigenes Bauprojekt entwickeln und an einen Investor abgeben. 2011 startete ewb den Entwicklungsprozess. An den planerischen Vorbereitungsarbeiten wurde jedoch Kritik laut. In der Folge entschied sich die Stadt Bern, das gesamte Gaswerkareal von ewb zu kaufen. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben dem für den Kauf nötigen Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 30,8 Millionen Franken im Februar 2020 mit einem Ja-Anteil von über 80 Prozent zugestimmt. Eigentümer des Areals ist nun der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe).

## Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Der Gemeinderat genehmigte zudem bereits Kredite im Umfang von 3,3 Millionen Franken für Entwicklungsarbeiten. 2021 finanzierte die Stadt damit einen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Das Siegerprojekt «Downtown Gas-town» wurde gestützt auf die Empfehlungen der Jury zu einem Richtprojekt weiterbearbei-

tet, welches die angestrebte Gesamtentwicklung aufzeigt. Auf Basis des Richtprojekts wurden ein Rahmenplan sowie ein Entwicklungsplan erarbeitet. Parallel dazu wurde eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgearbeitet (siehe Kas-ten gegenüber). Diese gliedert das Areal in die fünf Sektoren 1.1 bis 1.5 (siehe auch Schema im Kapitel «Die Abgabe von Land im Baurecht») und legt unter anderem Art und Mass der Nutzungen fest.

## Festlegung von Baufeldern in Rahmenplan

Der Rahmenplan scheidet auf dem Areal Bau-felder aus und präzisiert die Vorgaben der ZPP zu Art und Mass der Nutzungen:

- Im Sektor 1.1 soll die Ryff-Fabrik erhalten bleiben und mit zwei Neubauten ergänzt werden. In diesem Sektor soll gewerbliche Nutzung dominieren, in einem Gebäude sind aber auch Wohnungen vorgesehen.
- Im Sektor 1.2 sind sechs Neubauten geplant. Während die Sockelgeschosse mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten sind, stehen die oberen Stockwerke einer Wohnnutzung offen. Weitere Nutzungen wie eine Dreifachturnhalle sind möglich.
- Im Sektor 1.3 sind zwei Gebäude als Schulraumreserve vorgesehen. Eine Gewerbenutzung wäre ebenfalls möglich. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen, um Lärmkonflikten mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel vorzubeugen.
- Der Sektor 1.4 ist weiterhin dem Gaskessel vorbehalten. Neubauten sind nicht geplant.
- Im Sektor 1.5 sollen schwermöblich Familienwohnungen erstellt werden.

## Entwicklungsplan als Grundlage für Vergabe

Der Entwicklungsplan dient als Grundlage für die Vergabe der Baufelder. Er definiert die einzel-

nen Bauetappen und beschreibt, welche qualitätssichernden Verfahren anzuwenden sind. Zudem zeigt er auf, welche Baufelder die Stadt selbst bebauen soll und welche durch gemeinnützige (siehe Fachbegriffe) und marktorientierte Bauträgerschaften entwickelt werden.

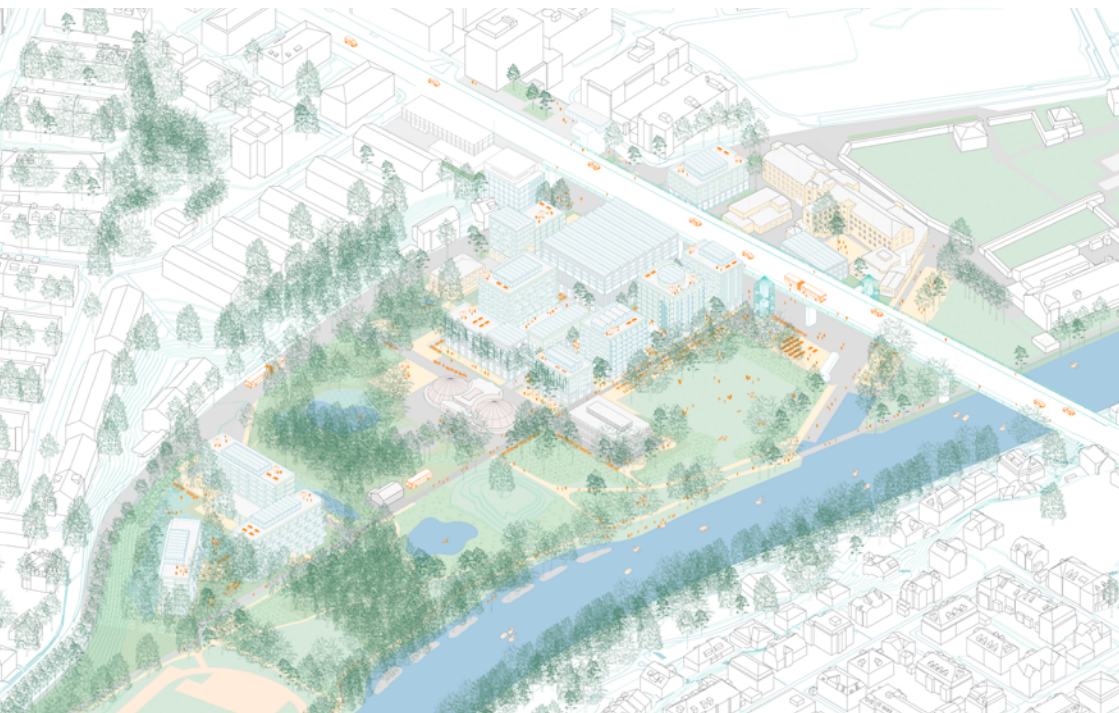
### **Hoher Anteil an gemeinnützigem Wohnraum**

Die ZPP schreibt vor, dass mindestens die Hälfte der Fläche für Wohnnutzungen von gemeinnützigen Trägerschaften erstellt und dauerhaft in Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden muss. Mindestens ein weiteres Viertel der Fläche für Wohnnutzungen ist zudem als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und ebenfalls dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Marktorientierten Bauträgerschaften steht entsprechend maximal ein Viertel der Fläche für Wohnnutzungen zur Entwicklung zur Verfügung.

### **Zone mit Planungspflicht**

Damit das Gaswerkareal wie geplant überbaut werden kann, braucht es eine Zonenplanänderung. Zurzeit befinden sich die verschiedenen Flächen des Areals in unterschiedlichen Zonen für öffentliche Nutzungen. Neu soll es einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen werden. Über die entsprechende Änderung der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern in einer separaten Vorlage (siehe Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht»).

Die Visualisierung zeigt die geplante Überbaungsstruktur des Gaswerkareals gemäss Richtprojekt.



# Die Abgabe von Land im Baurecht

**Auf dem Gaswerkareal sollen mehrere Baufelder per Ausschreibeverfahren im Baurecht abgegeben werden. Mit dieser Vorlage soll der Gemeinderat ermächtigt werden, die Verträge abzuschliessen. Gemeinnützige Trägerschaften erhalten vorteilhaftere Konditionen als marktorientierte Trägerschaften.**

Die Stadt Bern will das Gaswerkareal grösstenteils nicht selbst bebauen, sondern die meisten Baufelder von externen Bauträgerschaften entwickeln lassen. Vorgesehen ist, diese Baufelder im Baurecht (siehe Fachbegriffe) abzugeben. So räumt die Stadt als Baurechtsgeberin, handelnd durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), Dritten das Recht ein, die Baufelder zu bebauen. Anders als bei einem Verkauf verbleibt auf diese Weise das Land im Eigentum der Stadt. Sie kann dadurch langfristig Einfluss auf die Stadtentwicklung nehmen. Konkret sollen die sechs Baufelder im Sektor 1.2 an externe Bauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden (siehe Schema auf der gegenüberliegenden Seite). Eine Abgabe im Baurecht ist auch für die Baufelder im Sektor 1.5 vorgesehen. Das Richtprojekt sieht drei Baufelder vor. Die definitive Anzahl Baufelder und deren Setzung wird durch einen Projektwettbewerb festgelegt.

## Verteilung der Baufelder

Im Entwicklungsplan (siehe Kapitel «Die Ausgangslage») ist bereits definiert, welche Baufelder an welche Art Bauträgerschaft im Baurecht abgegeben werden sollen: Die Baufelder im Sektor 1.5 sind für gemeinnützige Bauträgerschaften reserviert. Auch die Baufelder 2A, 2C und 2D sollen an gemeinnützige Bauträgerschaften abgegeben werden. Die Baufelder 2B, 2E und 2F sind für marktorientierte Bauträgerschaften vorgesehen. Für das Baufeld 2B ist eine Dreifachturnhalle mit Mantelnutzung angedacht. Die Stadt behält sich vor, die Turnhalle bei Eigenbedarf zu einem im Vorfeld festzulegenden Betrag zu mieten.

## Kompetenzübertragung an Gemeinderat

Liegt der Marktwert einer Landfläche über fünf Millionen Franken, entscheidet der Stadtrat über

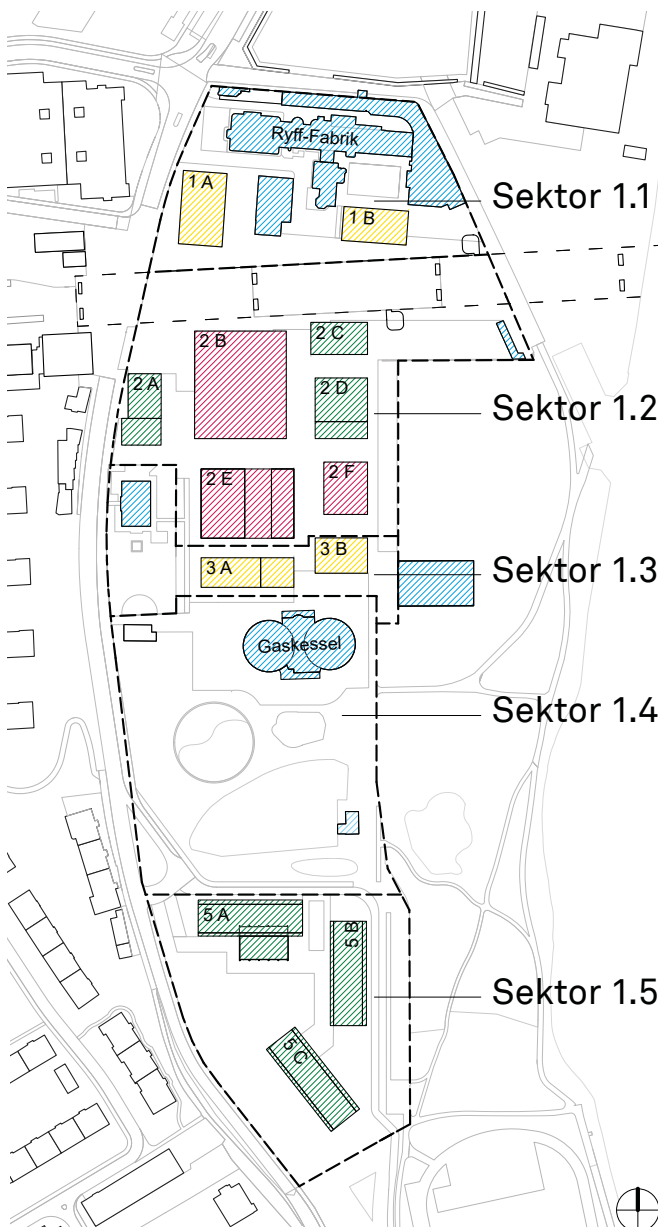
die Abgabe im Baurecht. Liegt er über zehn Millionen Franken, entscheiden die Stimmberechtigten. Das ist im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern festgelegt. Mit dieser Vorlage soll eine Kompetenzübertragung an den Gemeinderat erfolgen. Dieser soll zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge für die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 auf dem Gaswerkareal abschliessen können.

### Die restlichen Baufelder

Die Baufelder in den Sektoren 1.1 und 1.3 will die Stadt selbst entwickeln. Die Projektierungs- und Realisierungskosten allfälliger Bauprojekte müssen vom finanzkompetenten Organ vorgängig bewilligt werden.

## Gründe für Kompetenzübertragung

Die Baufelder auf dem Gaswerkareal haben allesamt einen geschätzten Wert von unter zehn Millionen Franken. Falls jedoch mehrere Baufelder in einem Verfahren vergeben werden, könnte diese Schwelle überschritten werden. Somit wäre eine weitere Volksabstimmung nötig. Einzelne Baufelder auf dem Areal haben zudem einen Wert von nur knapp unter zehn Millionen Franken. Sollte bei der Vergabe ein höherer Baurechtszins als heute angenommen geboten werden, würde dies wiederum zu einem Landwert von über zehn Millionen Franken und entsprechend zu einer weiteren Volksabstimmung führen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die damit einhergehende Verzögerung negativ auf die Höhe der Angebote auswirkt. Ein Vorteil der Kompetenzübertragung an den Gemeinderat liegt ausserdem in der Planungssicherheit für die künftigen Baurechtsnehmenden. Auch kann damit eine schnellere Realisierung der Bauvorhaben sichergestellt werden.



#### Vergabe der Baufelder gemäss Entwicklungsplan

- Baufelder für gemeinnützige Bauträgerschaften
- Baufelder für marktorientierte Bauträgerschaften
- Baufelder, welche die Stadt selbst entwickeln will
- Bestehende Gebäude

### **Ausschreibeverfahren für Baurechte**

Wer den Zuschlag für die jeweiligen Baufelder erhält, wird mittels Ausschreibeverfahren bestimmt. Die Anforderungen an die einzugebenden Konzepte basieren auf dem Rahmenplan und dem Entwicklungsplan. Bei der Auswahl wird insbesondere darauf geachtet, dass die Konzepte qualitativ hochwertig sind und zu den Gegebenheiten vor Ort passen. Die Baurechtsnehmenden werden zudem verpflichtet, Architekturwettbewerbe oder andere qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Um Spekulationen zu verhindern, richten sich die Ausschreibungen ausschliesslich an Endinvestierende.

### **Musterbaurechtsverträge als Orientierung**

Die Baurechtsverträge orientieren sich an den Musterbaurechtsverträgen der Stadt. Bei der Vergabe der Baurechte an marktorientierte Bauträgerschaften ist die Höhe des gebotenen Baurechtszinses ein wichtiges Kriterium. Bei gemeinnützigen Bauträgerschaften wird der Baurechtszins anhand des konkreten Projekts mit einem standardisierten Verfahren berechnet. Um die Ausgaben zu refinanzieren, benötigt der Fonds in den Sektoren 1.2 und 1.5 jährliche Baurechtszinseinnahmen von mindestens 1,4 Millionen Franken.

### **Vorgaben für gemeinnützige Trägerschaften**

Gemeinnützige Bauträgerschaften erhalten vorteilhaftere Konditionen beim Baurechtszins als marktorientierte. Dafür müssen die gemeinnützigen Bauträgerschaften zusätzliche Vorgaben erfüllen. Insbesondere müssen die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Auch sind Vorgaben zur Vermietung und dabei insbesondere zur minimalen Belegung einer Wohnung einzuhalten.

# Der Verpflichtungskredit

**Damit das Gaswerkareal überbaut werden kann, muss Geld in Planung und Infrastruktur investiert werden. Aufgrund der nötigen Umzonung wird zudem eine Planungsmehrwertabgabe fällig. Mit einem Verpflichtungskredit in der Höhe von rund 25,2 Millionen Franken sollen diese Kosten gedeckt werden.**

Für die Realisierung des neuen Stadtquartiers auf dem Gaswerkareal rechnet die Stadt Bern mit Ausgaben von bis zu 59,2 Millionen Franken – die Kosten allfälliger eigener Bauprojekte sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt. Bereits bewilligt wurden rund 30,8 Millionen Franken für den Arealkauf sowie 3,3 Millionen Franken für die bisherigen Entwicklungsarbeiten (siehe Kapitel «Die Ausgangslage»). Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit in der Höhe der verbleibenden Kosten von rund 25,2 Millionen Franken beantragt.

## Planungsmehrwertabgabe

Mit dem angestrebten Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) steigt der Wert des Gaswerkareals. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) muss deshalb eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe entrichten. Wie hoch die Abgabe ist, hängt von der konkreten Ausgestaltung der Bauprojekte ab. Wenn das von der ZPP ermöglichte Nutzungsmass vollständig ausgeschöpft wird, beträgt die Mehrwertabgabe rund 11,7 Millionen Franken – dieser Betrag ist im vorliegenden Kredit enthalten. Allerdings sieht das ausgearbeitete Richtprojekt keine maximale Ausnutzung vor. Für die Realisierung des Nutzungsmasses des Richtprojekts betrüge die Mehrwertabgabe rund 10 Millionen Franken. Unabhängig von der Höhe der Abgabe: 90 Prozent davon wird der Fonds an die Stadt Bern als Standortgemeinde überweisen müssen, 10 Prozent an den Kanton.

## Wege, Plätze und ein Brückenlift

Für die Realisierung der Überbauung sind diverse Umgebungs- und Infrastrukturarbeiten nötig. Dazu zählen die Erstellung der Strassen und Wege, der Spielflächen, der Siedlungsentwässerung, der Aufenthaltsbereiche und eines

Lifts, der das Areal im nordöstlichen Teil mit der Monbijoubücke verbindet. Auch der Ersatz der Naturwerte ist mit Kosten verbunden. Sämtliche Infrastruktur- und Umgebungsarbeiten kosten gemäss Schätzung auf Basis des Richtprojekts rund 18,5 Millionen Franken. Da die Kostengenauigkeit der Schätzung plus/minus 30 Prozent beträgt, plant die Stadt mit Infrastrukturkosten von bis zu 24 Millionen Franken. Im vorliegenden Kredit enthalten ist der Infrastrukturkostenanteil des Fonds in der Höhe von rund 11,1 Millionen Franken (inklusive rund 2,6 Millionen Franken als Reserve). Weitere 9 Millionen Franken der Infrastrukturkosten laufen über den steuerfinanzierten Haushalt. Diese Kosten können mit dem Geld aus der Planungsmehrwertabgabe gedeckt werden, die der Fonds an die Stadt entrichten muss. Die verbleibenden rund 3,9 Millionen Franken sind für die Siedlungsentwässerung vorgesehen und werden über die gebührenfinanzierte Sonderrechnung Stadtentwässerung beglichen.

## Kosten für Entwicklungsarbeiten

Die Entwicklung des Gaswerkareals ist mit zahlreichen Planungsarbeiten und somit mit Kosten für den Fonds als Grundeigentümer verbunden. Insbesondere das Ausschreibeverfahren aber auch die Erstellung von Vorstudien, die Kommunikation sowie die Durchführung von Partizipationsmassnahmen werden weitere Kosten verursachen. Rund 2,4 Millionen Franken des beantragten Kredits sind für solche Entwicklungsarbeiten vorgesehen.

## Fonds kann Rendite erzielen

Als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung dient das Richtprojekt, das den Spielraum beim Nutzungsmass nicht maximal ausschöpft. Auch führen der hohe Anteil von mindestens

75 Prozent an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum sowie der Erhalt des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel zu einer Reduktion der möglichen Baurechtszinseinnahmen. Die Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit zeigen aber auf, dass der Fonds trotzdem eine Rendite erwirtschaften kann. Die prognostizierten Einnahmen aus den jährlichen Baurechtszinsen liegen bei mindestens 1,4 Millionen Franken. Werden diese mit 3 bis 3,25 Prozent verzinst, können die prognostizierten Kosten refinanziert werden. In der Vorlage «Gaswerkareal (Sandrainstrasse 3–39): Zone mit Planungspflicht» wird über die Kostenfolgen der Entwicklung des Gaswerkareals für den steuerfinanzierten und den gebührenfinanzierten Haushalt informiert.

**Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Bevölkerung der Schweiz und der Stadt Bern wächst. Das Wachstum an zentralen und gut erschlossenen Lagen wie dem Gaswerkareal schont im Vergleich zur Zersiedlung den Ressourcenbedarf, da verhältnismässig weniger Infrastrukturen erstellt werden müssen. Das neue Quartier wird an den bestehenden Wärmeverbund Marzili AG angeschlossen. Auch die Stromproduktion erfolgt etwa mittels Photovoltaikanlagen teilweise auf dem Areal. Dank der verschiedenen Massnahmen kann davon ausgegangen werden, dass das neue Stadtquartier zu einer Reduktion des durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Verbrauchs pro Kopf führt. Damit entspricht das Projekt den Zielsetzungen des städtischen Klimareglements.

**Ausgaben**

	Fr.
Kauf Gaswerkareal (bereits bewilligt)	30 760 000.00
Entwicklungsarbeiten I (bereits bewilligt)	3 300 000.00
Entwicklungsarbeiten II	2 365 000.00
Infrastrukturkosten Fonds	8 530 000.00
Infrastrukturkosten Fonds (Reserve)	2 559 000.00
Planungsmehrwertabgabe bei Realisierung Richtprojekt	10 032 000.00
Zusätzliche Planungsmehrwertabgabe (maximales Nutzungsmass)	1 668 000.00
<b>Total Ausgaben</b>	<b>59 214 000.00</b>

**Kostenübersicht**

	Fr.
Total Ausgaben	59 214 000.00
Bereits bewilligte Kredite	34 060 000.00
<b>Verpflichtungskredit</b>	<b>25 154 000.00</b>

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Mit der Überbauung des Gaswerkareals schafft die Stadt dringend benötigten Wohnraum.

+ Von den 13 Baufeldern entwickelt die Stadt vier selbst. Die anderen neun werden vom Gemeinderat im Baurecht an Dritte abgegeben. Dadurch kann rasch gebaut werden.

+ Die Kosten für die weiteren Entwicklungsarbeiten werden über die Einnahmen aus den Baurechtszinsen refinanziert.

### Gegen die Vorlage

- Der Gemeinderat sollte nicht die Kompetenz erhalten, neun Baufelder selbstständig an Bau-trägerschaften abzugeben. Solche wichtigen Entscheidungen sollten vom Parlament disku-tiert und entschieden werden.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	66	<div></div>
Nein	6	<div></div>
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 21. August 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 21. August 2025

1. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Abgabe der Sektoren 1.2 und 1.5 im Baurecht zu und ermächtigen den Gemeinderat, zu gegebener Zeit die Baurechtsverträge abzuschliessen.
2. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Kreditaufstockung von Fr. 3 300 000.00, um Fr. 25 154 000.00 auf insgesamt Fr. 28 454 000.00 zulasten der Investitionsrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Gaswerkareal: Abgabe von Land im Baurecht und Verpflichtungskredit» 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)

Weitere Dokumente zur Vorlage:



<https://www.bern.ch/gaswerkareal>

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.







## Parlamentarische Initiative «Zeitgemässe Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat und Volk»: Teilrevision der Gemeindeordnung

Die Fachbegriffe	48
Das Wichtigste in Kürze	49
Die Ausgangslage	50
Die neuen Finanzkompetenzen	52
Die Änderungen im Wortlaut	54
Das sagt der Stadtrat	55
Antrag und Abstimmungsfrage	56

# Die Fachbegriffe

## Gemeindeordnung

Die Gemeindeordnung regelt die Grundzüge der Organisation, der Zuständigkeiten sowie der Mitwirkung der Stimmberechtigten und legt die wichtigsten Aufgaben und Themen fest, denen sich die Stadt widmen will. Über Änderungen der Gemeindeordnung befinden zwingend die Stimmberechtigten.

## Allgemeiner Haushalt

Der Allgemeine Haushalt der Stadt Bern umfasst die Globalkredite der Dienststellen und ist unterteilt in folgende Bereiche: Gemeinde und Behörden / Präsidialdirektion / Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie / Direktion für Bildung, Soziales und Sport / Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün / Direktion für Finanzen, Personal und Informatik. Der Allgemeine Haushalt wird vorwiegend über die Steuern finanziert.

## Projektierungskredit

Ein Projektierungskredit dient dazu, die Kosten der Vorbereitung und Planung eines Projekts zu finanzieren. Dabei kann es sich beispielsweise um die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen, Kostenschätzungen oder Machbarkeitsstudien handeln. Die Kosten für die Realisierung eines Projekts sind durch einen Projektierungskredit nicht abgedeckt. Ein Projektierungskredit ist eine Form des Verpflichtungskredits. Ein Verpflichtungskredit ist zu beschliessen für Investitionen oder für andere Ausgaben, wenn sie in späteren Rechnungsjahren fällig werden.

## Fakultatives Referendum

Mit einem fakultativen Referendum kann eine Volksabstimmung über ein vom Stadtrat beschlossenes Reglement, über ausserordentliche Gemeindesteuern oder über neue Ausgaben von mehr als zwei und bis sieben Millionen Franken verlangt werden. Das Referendumsbegehren ist innert 60 Tagen von 1500 Stimmberechtigten zu unterzeichnen und bei der Stadtkanzlei einzureichen. Bei neuen Ausgaben über sieben Millionen Franken kommt es in jedem Fall zu einer Volksabstimmung (obligatorisches Referendum).

## Parlamentarische Initiative

Mit einer parlamentarischen Initiative können Mitglieder des Stadtrats einen ausgearbeiteten Entwurf zu einem Reglement oder einem Beschluss einreichen. Für das Zustandekommen einer parlamentarischen Initiative sind die Unterschriften von 30 Mitgliedern des Stadtrats erforderlich. Sie wird bei Zustandekommen durch die zuständige Stadtratskommission bearbeitet. Der Gemeinderat kann in der Kommission Einsitz nehmen und hat ein Antragsrecht. Je nach Gegenstand befinden die Stimmberechtigten oder der Stadtrat über die parlamentarische Initiative.

# Das Wichtigste in Kürze

**Eine parlamentarische Initiative will die Finanzkompetenzen von Stadtrat und Gemeinderat erhöhen. Eine Volksabstimmung soll erst obligatorisch werden, wenn die Kosten einer Vorlage 12 Millionen Franken überschreiten. Aktuell liegt die Schwelle bei 7 Millionen Franken. Sie wurde im Jahr 2000 festgelegt. Seit-her haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert.**

Der Gemeinderat hat eine Finanzkompetenz von 300 000 Franken. Das bedeutet, dass er neue Ausgaben genehmigen kann, wenn die Kosten diesen Betrag nicht übersteigen. Kostet eine neue Ausgabe mehr als 300 000 Franken, ist der Stadtrat für die Genehmigung zuständig. Er hat eine Finanzkompetenz bis 7 Millionen Franken. Ausgaben von mehr als 7 Millionen Franken müssen den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt werden. Neue Ausgaben fallen beispielsweise an, wenn ein Schulhaus saniert werden muss.

## Veränderte Rahmenbedingungen

Die geltenden Finanzkompetenzen sind seit dem Jahr 2000 in Kraft. Seither haben sich mehrere Rahmenbedingungen geändert. Bauprojekte beispielsweise wurden unter anderem wegen zusätzlicher Vorgaben komplexer und dadurch auch teurer. Hinzu kommt die Teuerung, die insbesondere im Baubereich zu markanten Preissteigerungen geführt hat.

## Immer mehr Abstimmungen

Zunehmende Komplexität und Teuerung haben zur Folge, dass heute selbst verhältnismässig kleine Bauprojekte die Finanzkompetenz des Stadtrats überschreiten und eine Volksabstimmung nötig machen. Wird eine Volksabstimmung nötig, dauert es länger, bis ein Projekt umgesetzt werden kann. Ausserdem ist die grosse und wachsende Zahl an städtischen

Abstimmungsvorlagen für Verwaltung, Parteien und Stimmberechtigte herausfordernd.

## Neue Finanzkompetenzen

Eine parlamentarische Initiative verlangt nun, die Finanzkompetenzen von Stadtrat und Gemeinderat zu erhöhen. Konkret soll die Finanzkompetenz des Stadtrats von heute 7 auf 12 Millionen Franken ausgeweitet werden. Für den Gemeinderat ist eine Erhöhung der Finanzkompetenz bei neuen Ausgaben von 300 000 auf 500 000 Franken und bei Projektkrediten von 150 000 auf 250 000 Franken vorgesehen.

## Stimmberechtigte geben Einfluss ab

Eine Erhöhung der Finanzkompetenz des Stadtrats hat zur Folge, dass die Stimmberechtigten über weniger Vorlagen befinden können. In den letzten 25 Jahren wären bei einer Schwelle von 12 Millionen Franken 28 von insgesamt 266 städtischen Abstimmungsvorlagen weggefallen. Um die Rechte der politischen Minderheiten zu gewährleisten, sollen Kredite ab 2 Millionen Franken auch in Zukunft dem fakultativen Referendum unterstehen.

## Abstimmung über Gemeindeordnung

Die Finanzkompetenzen für den Allgemeinen Haushalt sind in der Gemeindeordnung festgelegt. Über Änderungen der Gemeindeordnung befinden die Stimmberechtigten.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Die Gemeindeordnung legt fest, bis zu welchem Betrag der Gemeinderat und der Stadtrat neue Ausgaben beschliessen können. Die heute geltenden Finanzkompetenzen wurden vor mehr als 25 Jahren festgelegt. Weil sich Rahmenbedingungen geändert haben, verlangt eine parlamentarische Initiative Anpassungen.**

Wenn die Stadt Bern eine neue Ausgabe tätigen will, muss diese vorher genehmigt werden. Neue Ausgaben fallen beispielsweise an, wenn ein Schulhaus saniert werden muss oder ein Leistungsvertrag abgeschlossen werden soll. Wer berechtigt ist, eine neue Ausgabe zu beschliessen, hängt von der Höhe und Art der Ausgabe ab. Man spricht in diesem Zusammenhang von den Finanzkompetenzen beziehungsweise vom finanzkompetenten Organ. Die Finanzkompetenzen sind in der Gemeindeordnung (siehe Fachbegriffe) geregelt.

## Aktuelle Finanzkompetenzen

Für den Allgemeinen Haushalt (siehe Fachbegriffe) gelten derzeit folgende Finanzkompetenzen:

- Der Gemeinderat beschliesst neue Ausgaben bis 300 000 Franken sowie Projektierungskredite (siehe Fachbegriffe) bis 150 000 Franken.
- Der Stadtrat befindet über neue Ausgaben von mehr als 300 000 bis 7 Millionen Franken sowie über Projektierungskredite von mehr als 150 000 bis 7 Millionen Franken. Ausgaben zwischen 2 und 7 Millionen Franken unterliegen dem fakultativen Referendum (siehe Fachbegriffe).
- Die Stimmberechtigten befinden über neue Ausgaben von mehr als 7 Millionen Franken.

## Geänderte Rahmenbedingungen

Im Vergleich mit anderen Schweizer Städten sind die Finanzkompetenzen in Bern eher tief angesetzt (siehe Tabelle gegenüber). Die aktuellen Schwellenwerte gelten seit dem Jahr 2000. Seither haben sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert. So sind beispielsweise die Preise im Bauwesen deutlich angestiegen. Hinzu kommt, dass das Planen und Bauen komplexer und somit teurer geworden ist. Beispiels-

weise sind Vorgaben im Bereich Hindernisfreiheit hinzugekommen und Themen wie Klimaschutz und Hitzeresilienz wichtiger geworden.

## De facto Verschiebung der Kompetenzen

Durch den Kostenanstieg reduzierten sich de facto die Finanzkompetenzen von Gemeinderat und Stadtrat. Für die Sanierung der Untertorbrücke beispielsweise wurde den Stimmberechtigten im Mai 2025 ein Ausführungskredit in der Höhe von 7,7 Millionen Franken vorgelegt. Zieht man die Teuerung der letzten 25 Jahre von diesem Kredit ab, käme man auf einen Betrag, der in der Finanzkompetenz des Stadtrats liegt.

## Viele Abstimmungen in der Stadt Bern

Wenn sich die Finanzkompetenz des Stadtrats de facto verringert, bedeutet das im Umkehrschluss eine Ausweitung der Volksrechte. Für die Stadtbehörden ist dies insofern problematisch, weil Volksabstimmungen Aufwand generieren und es dadurch länger geht, bis ein Projekt realisiert werden kann. In keiner anderen Schweizer Stadt befinden die Stimmberechtigten über so viele Vorlagen wie in Bern. Die verhältnismässig tiefe Finanzkompetenz des Stadtrats ist dabei nur einer von mehreren Gründen. Ein weiterer Grund liegt darin, dass Änderungen mehrerer städtischer Reglemente sowie auch das Budget den Stimmberechtigten vorgelegt werden müssen. Hinzu kommt, dass die Stadt Bern zurzeit einen Nachholbedarf bei Investitionen hat und deshalb über viele Baukredite abgestimmt wird. Am 18. Juni 2023 hatten die Stadtberner Stimmberechtigten beispielsweise über 17 Abstimmungsvorlagen zu befinden, davon waren zwölf städtische Vorlagen. Eine solche Menge ist nicht nur für die Verwaltung, sondern auch für die Stimmberechtigten, die Parteien und die Medien herausfordernd.

### Parlamentarische Initiative eingereicht

Eine parlamentarische Initiative (siehe Fachbegriffe) verlangt nun, die Finanzkompetenzen von Gemeinderat und Stadtrat zu erhöhen, um sie an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Angestossen wurde das Vorhaben von Stadtrat Maurice Lindgren (GLP). Schliesslich entschieden sich die Finanzkommission des Stadtrats und Lindgren, gemeinsam die parlamentarische Initiative «Zeitgemässe Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat und Volk» einzureichen. Diese wurde von insgesamt 43 der 80 Ratsmitgliedern unterzeichnet. Der Gemeinderat hat sich in einer Stellungnahme für die Anliegen der parlamentarischen Initiative ausgesprochen.

### Finanzkompetenzen in Schweizer Städten

Stadt	Parlament (in Fr.)	Stimmberechtigte (in Fr.)	Fak. Referendum (in Fr.)
Basel	über 300 000	—	über 1 500 000
Bern	über 300 000	über 7 000 000	über 2 000 000
Biel	über 400 000	über 6 000 000	über 3 500 000
Köniz	über 200 000	über 5 000 000	über 2 000 000
Luzern	über 1 000 000	über 15 000 000	über 1 000 000
St. Gallen	über 150 000 / 300 000	über 15 000 000	über 750 000
Thun	über 200 000	über 4 000 000	über 2 000 000
Winterthur	über 200 000 / 1 000 000	über 8 000 000	über 200 000
Zürich	über 2 000 000	über 20 000 000	über 2 000 000

# Die neuen Finanzkompetenzen

**Der Berner Stadtrat soll künftig Ausgaben bis 12 Millionen Franken beschliessen können. Somit würden weniger Vorlagen einer obligatorischen Volksabstimmung unterliegen. Für den Gemeinderat ist eine Erhöhung der Finanzkompetenz von 300 000 auf 500 000 Franken vorgesehen.**

Die parlamentarische Initiative verlangt, die Finanzkompetenzen den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Der Stadtrat soll im Allgemeinen Haushalt neue Ausgaben bis 12 Millionen Franken statt wie bisher bis 7 Millionen Franken beschliessen können. Seit Inkrafttreten der aktuellen Finanzkompetenzen im Jahr 2000 wären dadurch 28 der insgesamt 266 Abstimmungsvorlagen weggefallen. Alle 28 Vorlagen, die weggefallen wären, wurden von den Stimmberechtigten angenommen.

### Fakultatives Referendum

Der Schwellenwert zum fakultativen Referendum hingegen wird durch die parlamentarische Initiative nicht tangiert. Wenn der Stadtrat eine Ausgabe von mehr als 2 Millionen Franken beschliesst, kann weiterhin mit einem Referendum eine Volksabstimmung erzwungen werden. Damit wird den politischen Minderheiten im gleichen Umfang wie bisher die Möglichkeit ein-

geräumt, Kreditentscheide den Stimmberechtigten vorzulegen.

### Gemeinderat erhält mehr Spielraum

Auch die Finanzkompetenz des Gemeinderats soll erhöht werden. Heute hat er eine Finanzkompetenz bis 300 000 Franken. Künftig soll er neue Ausgaben bis 500 000 Franken genehmigen können. Bei Projektierungskrediten sieht die parlamentarische Initiative eine Erhöhung von 150 000 auf 250 000 Franken vor. Mit der Ausweitung der Finanzkompetenz des Gemeinderats soll unter anderem der Stadtrat entlastet werden. Eine Auswertung über die letzten zehn Jahre zeigt, dass sämtliche Kreditbeschlüsse zwischen 300 000 und 500 000 Franken vom Stadtrat angenommen wurden. Und auch die Projektierungskredite zwischen 150 000 und 250 000 Franken fanden im Stadtrat jeweils eine deutliche Mehrheit.

### Finanzkompetenzen bei Krediten für neue Ausgaben

Organ	Finanzkompetenz bisher (in Fr.)	Finanzkompetenz neu (in Fr.)
Gemeinderat	bis 300 000	bis 500 000
Stadtrat	bis 7 000 000	bis 12 000 000
Stimmberechtigte	über 7 000 000	über 12 000 000

### Finanzkompetenzen bei Projektierungskrediten

Organ	Finanzkompetenz bisher (in Fr.)	Finanzkompetenz neu (in Fr.)
Gemeinderat	bis 150 000	bis 250 000
Stadtrat	bis 7 000 000	bis 12 000 000
Stimmberechtigte	über 7 000 000	über 12 000 000

### **Verwaltungsunabhängige Dienststellen**

Zwecks Einheitlichkeit fordert die parlamentarische Initiative auch Anpassungen bei den verwaltungsunabhängigen Dienststellen wie den Parlamentsdiensten, der Ombudsstelle, der Fach- und Aufsichtsstelle Datenschutz sowie der Finanzkontrolle. In der Gemeindeordnung ist festgehalten, dass die jeweils zuständigen Organe Kredite bis maximal 300 000 Franken beschliessen dürfen. Die parlamentarische Initiative sieht vor, den Schwellenwert analog zur Finanzkompetenz des Gemeinderats auf 500 000 Franken zu erhöhen.

### **Sonderausgaben in Notlagen**

Die parlamentarische Initiative verlangt auch Anpassungen bei den Sonderausgaben, die der Stadtrat in ausserordentlichen Lagen zur Abwendung einer Notsituation beschliesst. Konkret sollen solche Ausgaben neu bis 12 Millionen Franken nicht dem fakultativen Referendum unterstehen. Bisher galt auch für die Sonderausgaben die Schwelle von 7 Millionen Franken.

### **Übergangsbestimmungen**

Der Gemeinderat wird den Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Finanzkompetenzen bestimmen. Die Übergangsbestimmungen sehen vor, dass Geschäfte nach bisherigem Recht behandelt werden, wenn sie der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Schwellenwerte bereits an den Stadtrat überwiesen hat.

# Die Änderungen im Wortlaut

Die Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) wird wie folgt geändert (Änderungen kursiv):

## Artikel 36 Obligatorische Volksabstimmung

Die Stimmberechtigten stimmen obligatorisch über folgende Gegenstände ab:

- a.–e. (unverändert)
- f. neue Ausgaben von mehr als *zwölf* Millionen Franken, unter Vorbehalt abweichender Vorschriften in anderen von den Stimmberechtigten erlassenen Reglementen;
- g.–k. (unverändert)

## Artikel 51 Ausgaben

- 1 Der Stadtrat beschliesst neue Ausgaben von mehr als *500 000* Franken bis *zwölf* Millionen Franken.
- 2 Er beschliesst Projektierungskredite von mehr als *250 000* Franken für neue Vorhaben.
- 2bis Über gebundene Ausgaben und neue Ausgaben der verwaltungsunabhängigen Dienststellen beschliesst bis *500 000* Franken der Stadtrat oder das gemäss jeweiligem Reglement zuständige Organ. Die gleiche Zuständigkeit gilt für gebundene oder neue Ausgaben, die der Organisation oder dem Betrieb des Stadtrats dienen.
- 3 (unverändert)
- 4 Die fakultative Volksabstimmung über Sonderausgaben von höchstens *zwölf* Millionen Franken, die der Stadtrat in ausserordentlichen Lagen zur Abwendung einer Notsituation beschliesst, ist ausgeschlossen.

## Artikel 102 Ausgaben

- 1 Der Gemeinderat beschliesst neue Ausgaben bis zur Höhe von *500 000* Franken. Vorbehalten bleiben abweichende Vorschriften in anderen Reglementen der Stimmberechtigten.
- 2–4 (unverändert)

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Bern ist heute die Schweizer Stadt mit den meisten Abstimmungsvorlagen. Die vorgeschlagene Änderung reduziert die Zahl der Abstimmungsvorlagen. Dies bringt Entlastung für die Verwaltung, den Stadtrat und die Stimmbevölkerung.

+ Die heute geltenden finanziellen Schwellenwerte sind 25 Jahre alt. Sie sind nicht mehr zeitgemäss.

+ Der Schwellenwert, ab dem ein Referendum ergriffen werden kann, wird bei 2 Millionen Franken belassen. Bei umstrittenen Vorlagen haben somit weiterhin die Stimmberechtigten das letzte Wort.

+ Mit der Änderung können unbestrittene Projekte ohne Volksabstimmung und damit rascher realisiert werden.

+ Zu viele Abstimmungsvorlagen mindern die Qualität der öffentlichen Debatte.

### Gegen die Vorlage

- Die geplante Erhöhung der Schwellenwerte ist höher als die Teuerung der letzten Jahre.

- Mit der Erhöhung der Schwellenwerte ist die Minderheit gezwungen, öfter das Referendum zu ergreifen. Dies erfordert hohe Ressourcen.

- Jede Volksabstimmung bietet die Möglichkeit der öffentlichen Auseinandersetzung. Sie ist gelebte Demokratie.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	50	<div></div>
Nein	15	<div></div>
Enthaltungen	3	<div></div>

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 28. August 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 28. August 2025

1. Die Stimmberechtigten genehmigen die Teilrevision der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) betreffend zeitgemässe Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat und Volk.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Parlamentarische Initiative «Zeitgemässe Finanzkompetenzen für Gemeinderat, Stadtrat und Volk»: Teilrevision der Gemeindeordnung» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilen die

Parlamentsdienste  
Predigergasse 12  
3011 Bern

Telefon: 031 321 79 20  
E-Mail: [parlamentsdienste@bern.ch](mailto:parlamentsdienste@bern.ch)

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innerhalb von 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland erhoben werden (Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen).

Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung eingereicht werden (Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung – Abteilung Gemeinden, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern).

Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.







## Verlängerung Mietvertrag Velostation Welle 7: Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Die Fachbegriffe	<b>60</b>
Das Wichtigste in Kürze	<b>61</b>
Die Ausgangslage	<b>62</b>
Der Kredit für wiederkehrende Ausgaben	<b>64</b>
Die Stellungnahme des Referendatskomitees	<b>66</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>67</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>68</b>

# Die Fachbegriffe

## Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben wird für Konsumausgaben beschlossen, die von unbeschränkter oder nicht absehbarer Dauer sind. Um festzustellen, wer über einen solchen Kredit zu beschliessen hat, sind die in einem Jahr anfallenden Kosten mit fünf zu multiplizieren. Ist der Betrag höher als zwei Millionen Franken, unterliegt ein entsprechender Kreditbeschluss in der Stadt Bern dem fakultativen Referendum.

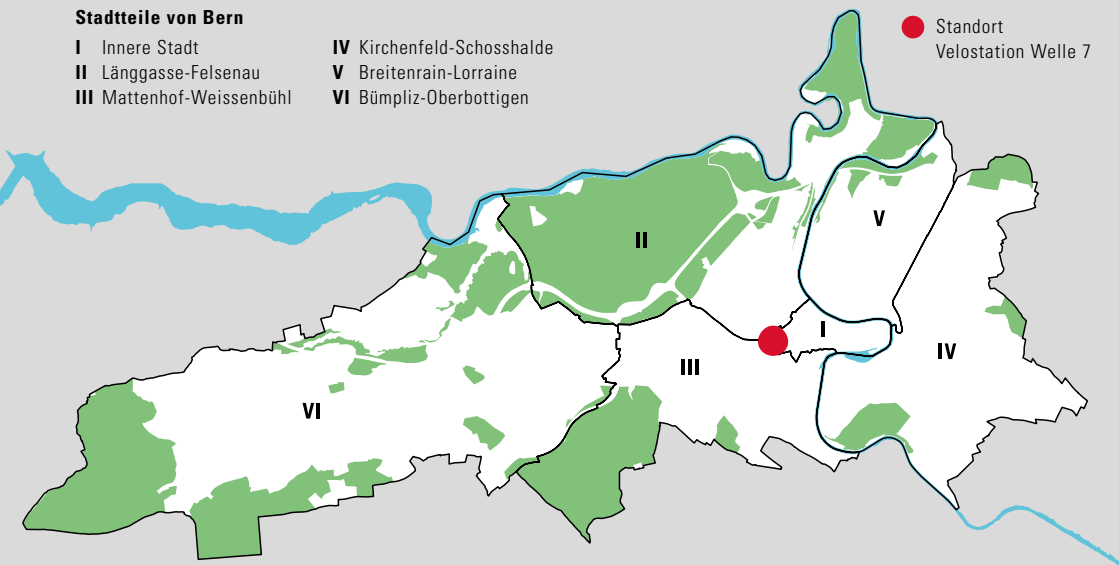
## Fakultatives Referendum

Mit einem fakultativen Referendum kann eine Volksabstimmung über ein vom Stadtrat beschlossenes Reglement, über ausserordentliche Gemeindesteuern oder über neue Ausgaben von mehr als zwei und bis sieben Millionen Franken verlangt werden. Das Referendumsbegehren ist innert 60 Tagen von 1500 Stimmberechtigten zu unterzeichnen und bei der Stadtkanzlei einzureichen. Bei neuen Ausgaben über sieben Millionen Franken kommt es in jedem Fall zu einer Volksabstimmung (obligatorisches Referendum).

### Stadtteile von Bern

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

● Standort  
Velostation Welle 7



# Das Wichtigste in Kürze

**Am Bahnhof Bern hat es nicht genügend Veloabstellplätze. Die Stadt Bern will deshalb die Velostation Welle 7 mindestens bis Ende Juni 2030 weiterbetreiben. Die Kosten für Miete und Betrieb betragen zusammen rund 480 000 Franken pro Jahr. Weil das Referendum ergriffen wurde, befinden die Stimmberechtigten über die beiden Kredite für wiederkehrende Ausgaben.**

Die Stadt Bern fördert den Veloverkehr mit verschiedenen Massnahmen. Zur Förderung gehört, dass insbesondere am Bahnhof Bern genügend Veloabstellplätze bereitgestellt werden. Derzeit stehen im erweiterten Raum Bahnhof rund 5000 Veloabstellplätze zur Verfügung. Die eine Hälfte befindet sich auf öffentlichem Grund, die andere Hälfte verteilt sich auf mehrere Velostationen. Das ist deutlich zu wenig. Die Nachfrage übersteigt bereits heute das Angebot. Bis ins Jahr 2030 wird mit einem Bedarf von rund 10 000 Abstellplätzen gerechnet.

## Entlastung des öffentlichen Raums

Das Gesamtkonzept «Strategie Veloparkierung im Bahnhofumfeld» der Stadt Bern sieht vor, den wachsenden Bedarf mittels Velostationen zu decken. Auf öffentlichem Grund soll im Gegenzug ein Teil der Veloabstellplätze aufgehoben werden. Mit einer Verlagerung der Veloparkierung in die Velostationen kann der öffentliche Raum rund um den Bahnhof attraktiver gestaltet werden.

## Verlängerung des Mietvertrags

Teil dieser Strategie ist die Velostation Welle 7, welche 2023 an der Schanzenstrasse in Betrieb genommen wurde. Sie bietet Platz für bis zu 660 Fahrräder. Betrieben wird die Velostation vom städtischen Kompetenzzentrum Arbeit. Die Räumlichkeiten für die Velostation Welle 7 mietet die Stadt Bern von der Migros Genossenschaft Aare. Der Mietvertrag war auf Ende Juni

2025 befristet, beinhaltet aber drei Verlängerungsoptionen um jeweils fünf Jahre. Die Stadt Bern hat die erste Verlängerungsoption unter Vorbehalt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs wahrgenommen.

## 2,4 Millionen Franken für fünf Jahre

Die Miete der Räumlichkeiten beträgt rund 400 000 Franken pro Jahr. Das entspricht einem Nettomietzins von rund 300 Franken pro Quadratmeter und Jahr und ist an dieser zentralen Lage marktüblich. Der Betrieb der Velostation kostet die Stadt Bern jährlich 76 000 Franken. Für beide Beträge hat der Stadtrat im April 2025 entsprechende Kredite für wiederkehrende Ausgaben beschlossen. Bis Ende Juni 2030 entstehen für die Stadt Bern somit Kosten in der Höhe von rund 2,4 Millionen Franken.

## Referendum ergriffen

Gegen den Kreditbeschluss ergriff ein Komitee das Referendum, welches mit 1506 gültigen Unterschriften zustande kam. Aus diesem Grund befinden die Stimmberechtigten nun abschliessend über die beiden Kredite für wiederkehrende Ausgaben, die für den Weiterbetrieb der Velostation Welle 7 bis mindestens Ende Juni 2030 notwendig sind. Bereits gegen die Kredite für Miete und Betrieb bis Ende Juni 2025 sowie den Einbau und die Erschliessung wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten genehmigten die Kredite im November 2022 mit einem Ja-Anteil von 60 Prozent.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Beim Bahnhof Bern hat es zu wenig Abstellplätze für Velos. Der Mietvertrag für die Velostation Welle 7 soll deshalb verlängert werden. Weil das Referendum ergriffen wurde, entscheiden die Stimmberechtigten über die für den Weiterbetrieb der Velostation notwendigen Kredite für wiederkehrende Ausgaben.**

Velofahren schont die Umwelt, braucht verhältnismässig wenig Platz und verursacht keinen Lärm. Die Stadt Bern fördert das Velofahren deshalb mit verschiedenen Massnahmen. Zur Förderung gehört unter anderem, dass genügend Veloabstellplätze bereitgestellt werden. Dies gilt insbesondere für den Bahnhof Bern.

## Nachfrage übersteigt Angebot

Derzeit stehen beim Bahnhof Bern rund 5000 Veloabstellplätze zur Verfügung. Etwas mehr als die Hälfte befindet sich in Velostationen (siehe Kasten). Die anderen Abstellplätze befinden sich auf öffentlichem Grund, beispielsweise beim Hirschengraben, entlang der Schanzenstrasse oder am Bollwerk. Das ist deutlich zu wenig. Die Nachfrage übersteigt bereits heute das Angebot. Die Plätze auf öffentlichem Grund sind grösstenteils überbelegt. Voraussichtlich im Sommer 2027 müssen zudem die Veloabstellplätze beim Hirschengraben wegen der Ausbauarbeiten beim Bahnhof Bern dauerhaft aufgehoben werden. Bis ins Jahr 2030 wird mit einem Bedarf von rund 10 000 Abstellplätzen gerechnet. Es besteht damit ein grosser Bedarf an zusätzlichen Veloabstellflächen.

## Gesamtkonzept zur Veloparkierung

Um die Situation zu analysieren und zu verbessern, hat die Stadt Bern das Gesamtkonzept «Strategie Veloparkierung im Bahnhofumfeld» erarbeitet. Es sieht vor, den steigenden Bedarf an Veloabstellplätzen über zusätzliche Velostationen zu decken. Im Gegenzug soll ein Teil der Veloabstellplätze auf öffentlichem Grund aufgehoben werden. Mit einer Verlagerung der Veloparkierung in die Velostationen kann der öffentliche Raum rund um den Bahnhof entlastet und entsprechend besser genutzt und attraktiver gestaltet werden.

## Neue Velostation Welle 7

Als Teil dieser Strategie wurde 2023 im Gebäude Welle 7 an der Schanzenstrasse eine neue Velostation in Betrieb genommen. Sie bietet Platz für bis zu 660 Fahrräder. Zudem sind Steckdosen fürs Aufladen von E-Bikes, Schliessfächer sowie eine kostenlose Pumpstation vorhanden. Die Stadt investierte in eine verbesserte Zufahrt und finanzierte den Einbau der Velostation. Betrieben wird die Velostation vom Kompetenzzentrum Arbeit der Stadt Bern.

## Die Velostationen beim Bahnhof Bern

Die Stadt Bern betreibt am Bahnhof die Velostationen Postparc, Bollwerk, Milchgässli, Schanzenbrücke und Welle 7. Insgesamt stehen in den Velostationen bis zu 2660 Abstellplätze zur Verfügung. Die Velostation Milchgässli ist wegen der Bauarbeiten beim Bahnhof seit Juni 2024 vorübergehend geschlossen. Die dadurch weggefallenen Plätze wurden durch temporäre Erweiterungen der Velostationen Bollwerk und Postparc mehrheitlich kompensiert.

## Befristeter Mietvertrag

Die Räumlichkeiten für die Velostation Welle 7 mietet die Stadt Bern von der Genossenschaft Migros Aare. Die Migros wiederum mietet die Räumlichkeiten von der Postfinance AG, welche Eigentümerin des Gebäudes ist. Beim Mietvertrag der Stadt Bern mit der Genossenschaft Migros Aare handelt es sich somit um einen Untermietvertrag. Dieser war auf Ende Juni 2025 befristet, beinhaltet aber drei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren. Die Stadt hat die erste Verlängerungsoption unter Vorbehalt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs wahrgenommen. Der Stadtrat stimmte im April 2025 den beiden für den Weiterbetrieb der

Velostation Welle 7 notwendigen Krediten für wiederkehrende Ausgaben (siehe Fachbegriffe) zu.

### Referendum ergriffen

Ein Komitee, unterstützt von der SVP Stadt Bern sowie den Organisationen Bund der Steuerzahler, BernAktiv und Pro Libertate, ergriff das Referendum (siehe Fachbegriffe) gegen den Stadtratsbeschluss. Das Referendum kam mit 1506 gültigen Unterschriften zustande, weshalb die beiden Kredite für wiederkehrende Ausgaben nun den Stimmberechtigten vorgelegt werden. Es ist die zweite Abstimmung zur Velostation Welle 7. Bereits gegen die Kredite für Miete und Betrieb bis Ende Juni 2025 sowie den Einbau und die Erschliessung wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmberechtigten genehmigten die Kredite von insgesamt rund 2,4 Millionen Franken im November 2022 mit einem Ja-Anteil von 60 Prozent.

### Pilotprojekt war erfolgreich

Gleichzeitig mit der Eröffnung der Velostation Welle 7 hat die Stadt Bern ein Pilotprojekt lanciert. Es sah vor, dass die Velostationen Welle 7 und Postparc jeweils für 24 Stunden gratis genutzt werden können. Gleichzeitig wurde die Parkdauer auf den öffentlichen Veloparkplätzen an der Stadtbachstrasse, der Schanzenstrasse und beim Hirschengraben auf drei Tage begrenzt. Ziel der Massnahmen war es, die Auslastung der Velostationen zu erhöhen und den öffentlichen Raum zu entlasten. Die Bilanz des Projekts war positiv. Der Gemeinderat hat im Dezember 2024 entschieden, den Pilotversuch bis Ende 2025 weiterzuführen. Danach soll das neue Tarifsystem auf alle Velostationen ausgeweitet werden. Ebenso ist vorgesehen, die maximale Parkierdauer im gesamten Aussenraum des Bahnhofs ab 2026 einheitlich zu gestalten.

### Situationsplan



# Der Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Die Miete für die Räumlichkeiten der Velostation Welle 7 beträgt jährlich rund 400 000 Franken. Der Betrieb der Velostation kostet die Stadt Bern zudem 76 000 Franken pro Jahr. Bis Ende Juni 2030 wird die Velostation Welle 7 der Stadt somit Kosten von insgesamt rund 2,4 Millionen Franken verursachen.

Für den Weiterbetrieb der Velostation Welle 7 werden den Stimmberechtigten zwei Kredite für wiederkehrende Ausgaben von zusammen rund 480 000 Franken unterbreitet. Der Betrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Miete der Räumlichkeiten sowie den Kosten für den Betrieb der Velostation. Der fünfjährige Weiterbetrieb der Velostation kostet die Stadt Bern somit rund 2,4 Millionen Franken. Bei einem Ja der Stimmberechtigten zu den beiden Krediten hat die Stadt die Möglichkeit, weitere Verlängerungsoptionen ohne erneuten Kreditbeschluss wahrzunehmen.

## Kosten für Miete

Der bestehende Untermietvertrag zwischen der Stadt Bern und der Genossenschaft Migros Aare soll vom 1. Juli 2025 bis am 30. Juni 2030 weitergeführt werden. Die Jahresmiete beträgt 407 402 Franken. In diesem Betrag ist neben der Miete und der Mehrwertsteuer auch ein

Akontobetrag für die Heiz- und Betriebskosten in der Höhe von knapp 40 000 Franken enthalten. Der Nettomietzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt somit rund 300 Franken und ist an dieser zentralen Lage marktüblich.

## Kosten für Betrieb

Sämtliche Velostationen der Stadt Bern werden vom städtischen Kompetenzzentrum Arbeit (KA) betrieben. Das KA ermöglicht Sozialhilfe und Asylsozialhilfe empfangenden Personen den Wiedereinstieg ins Berufsleben. Da die Velostation nicht kostendeckend geführt werden kann, ist ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben von 76 000 Franken pro Jahr nötig. Zwar können für den Betrieb durch das KA Gelder des Kantons eingesetzt werden. Mit diesen Mitteln dürfen allerdings nicht der ganze Betrieb, sondern lediglich Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Arbeitsintegration stehen, finanziert werden.

## Jährliche Kosten Velostation Welle 7

	Fr.
Nettomietzins	337 500.00
Akonto Heiz- und Betriebskosten	39 375.00
Mehrwertsteuer 8,1 %	30 527.00
<b>Total Miete</b>	<b>407 402.00</b>
Betrieb durch das Kompetenzzentrum Arbeit	76 000.00
<b>Total</b>	<b>483 402.00</b>

### **Mietvertrag unter Vorbehalt**

Der Mietvertrag mit der Genossenschaft Migros Aare wurde unter dem Vorbehalt verlängert, dass das finanzkompetente Organ der Verlängerung zustimmt. Bei einem Nein der Stimmberechtigten zum Kredit wird der Mietvertrag aufgelöst und die Velostation geschlossen. Die Mietzahlungen laufen bis zur allfälligen Auflösung des Vertrags weiter. Die Gelder dafür wurden im Budget 2025 der Stadt Bern eingestellt.

### **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Der Weiterbetrieb der Velostation Welle 7 erfordert keine baulichen Massnahmen und hat keine CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Folge. Genügend Veloabstellplätze am Bahnhof tragen zur Attraktivierung des Velofahrens bei. Im Sinne des Klimaschutzes ist eine Verlagerung von motorisierten Verkehrsmitteln auf das Velo zu begrüßen. Die Vorlage steht deshalb im Einklang mit den Zielen des städtischen Klimareglements.

# Die Stellungnahme des Referendumskomitees

**In Zeiten klammer Stadtfinanzen ist es nicht angezeigt, mit Millionenbeträgen Veloparkplätze zu subventionieren und gratis zur Verfügung zu stellen. Andere Verkehrsteilnehmende müssen für die Parkierung ihrer Fahrzeuge auch bezahlen. Gegen das Velochaos am Bahnhof sind die Velostationen zudem nutzlos.**

Für den zweijährigen Betrieb der Velostation Welle 7 hat die Stadt Bern bereits mehr als 1,6 Millionen Franken ausgegeben. Nun plant die Stadt, den Mietvertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern. Das verursacht jährlich rund eine halbe Million Franken an weiteren Ausgaben – ohne dass die Stadt mit diesem Projekt nennenswerte Einnahmen generiert, um die laufenden Kosten zu decken.

## **Geld für Konzerne trotz leerer Stadtkasse**

Die Stadt Bern überweist diese Beträge an die Genossenschaft Migros Aare als Vermieterin, indirekt aber auch an die Postfinance AG, welche Eigentümerin der Räumlichkeiten ist. Damit fließen jedes Jahr öffentliche Gelder an zwei Grosskonzerne – bezahlt aus dem städtischen Haushalt. In einer Zeit, in der die Stadt laufend Gebühren erhöht, Subventionen kürzt und Sparmassnahmen einführt, ist das schlicht nicht vertretbar. Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob ein solches Projekt mit so hohen laufenden Kosten weiterhin zu finanzieren ist, während in anderen Bereichen das Geld fehlt.

## **Steuergelder sinnvoller ausgeben**

Diese Steuergelder könnten deutlich sinnvoller eingesetzt werden: etwa in den Ausbau von Schulraum, die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, die Sanierung vernachlässigter Infrastrukturen oder die gezielte Unterstützung sozialer Einrichtungen. Oder man könnte – im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung – ganz auf diese Ausgaben verzichten.

## **Ungleichbehandlung nicht nachvollziehbar**

Hinzu kommt: Die Nutzung der Velostation ist quasi kostenlos. Während für alle anderen Parkmöglichkeiten in der Stadt Bern – sei es für Autos, Motorräder oder Lieferfahrzeuge – eine

Gebühr erhoben wird, bleibt die Velostation für die ersten 24 Stunden vollkommen gebührenfrei. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Prinzip der Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmenden. Es ist nicht einzusehen, weshalb ausgerechnet Velofahrende von einem Gratisangebot profitieren sollen, während andere für den gleichen Anspruch – das Parkieren eines privaten Fahrzeugs im öffentlichen Raum – bezahlen müssen.

## **Auslastung tief, Zweck verfehlt**

Noch gravierender ist jedoch die Tatsache, dass die Velostation trotz faktisch kostenloser Nutzung nicht einmal voll ausgelastet ist. Viele der zur Verfügung stehenden Plätze bleiben leer. Gleichzeitig wird das Problem der wild abgestellten Fahrräder rund um den Bahnhof weiterhin nicht gelöst. Sogenannte «Velo-Leichen» bleiben stehen, blockieren den öffentlichen Raum und verschärfen das Chaos, das durch die Velostation eigentlich behoben werden sollte. Das ursprüngliche Ziel – Ordnung und Übersicht rund um den Bahnhof zu schaffen – wird somit klar verfehlt. Die Velostation in der Welle 7 hat sich als teures, ineffizientes und unnötig subventioniertes Infrastrukturprojekt entpuppt. Sie generiert kaum Einnahmen, ist schlecht ausgelastet, verursacht laufend hohe Kosten und erfüllt ihren Zweck nicht.

## **Es braucht ein Nein**

Angesichts der angespannten finanziellen Lage der Stadt Bern ist es unverantwortlich, dieses Projekt weiterzuführen. Statt Jahr für Jahr beinahe eine halbe Million Franken an zwei Grossunternehmen zu überweisen, sollten wir unsere Steuergelder dort einsetzen, wo sie der Allgemeinheit tatsächlich zugutekommen und hier klar NEIN sagen.

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Sichere und betreute Veloabstellplätze sind wichtig für Bern. Sie helfen, dass Menschen nachhaltig pendeln können.

+ Bald werden die Veloabstellplätze beim Hirschengraben aufgehoben. Es braucht daher einen Ersatz.

+ Die Velostation Welle 7 beim Bahnhof befindet sich am richtigen Standort. Die Abstellplätze befinden sich dort, wo sie gebraucht werden.

+ Die Velostation Welle 7 wird vom Kompetenzzentrum Arbeit betrieben. Dort arbeiten Menschen, die zurück in die Arbeitswelt wollen. Das ist wertvoll für die Gesellschaft.

### Gegen die Vorlage

- Auch mit der Zumiete der Velostation Welle 7 werden am Bahnhof Velos wild parkiert. Die Situation hat sich nicht verbessert. Der Vertrag soll daher nicht verlängert werden.

- Es bestehen bereits genügend Abstellplätze für Velos beim Bahnhof. Sie werden jedoch nicht genutzt.

- Die Zumiete für die Velostation Welle 7 kostet pro Platz und Monat etwa 60 Franken. Das ist teuer. Bezahlen tun dies nicht die Nutzenden, sondern die Stadt Bern. Das kann sie sich nicht leisten.



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	63	<div></div>
Nein	5	<div></div>
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 24. April 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## Beschluss des Stadtrats vom 24. April 2025

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Velostation Welle 7: Vertragsverlängerung; Kredit für wiederkehrende Ausgaben.
2. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben für die Vertragsverlängerung der durch die Stadt bei der Migros Genossenschaft Aare gemieteten Räume im Gebäude der Welle 7 (Schanzenstrasse 5, 3008 Bern) von jährlich Fr. 407 402.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 620 Immobilien Stadt Bern.
3. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben für die Betriebskostenentschädigung der Verkehrsplanung an das Kompetenzzentrum Arbeit von jährlich Fr. 76 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 580 Verkehrsplanung Stadt Bern.

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

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

Telefon: 031 321 66 33  
E-Mail: [fpi@bern.ch](mailto:fpi@bern.ch)

4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Ratssekretärin:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Verlängerung Mietvertrag Velostation Welle 7: Kredit für wiederkehrende Ausgaben» annehmen?

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.







## Überbauungsordnung Weyermannshaus West

Die Fachbegriffe	72
Das Wichtigste in Kürze	73
Die Ausgangslage	74
Die Inhalte der Überbauungsordnung	76
Der Überbauungsplan	80
Die Vorschriften zur Überbauungsordnung	82
Das sagt der Stadtrat	91
Antrag und Abstimmungsfrage	92

# Die Fachbegriffe

## Überbauungsordnung

Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

## Baurechtliche Grundordnung

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

## Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Woh-

nungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden.

## Wohnungen in Kostenmiete

Mit Wohnungen in Kostenmiete wird langfristig preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt. Die Kostenmiete richtet sich insbesondere nach den Land-, Bau-, Verwaltungs-, Finanzierungs- und Unterhaltskosten der Wohnungen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert.

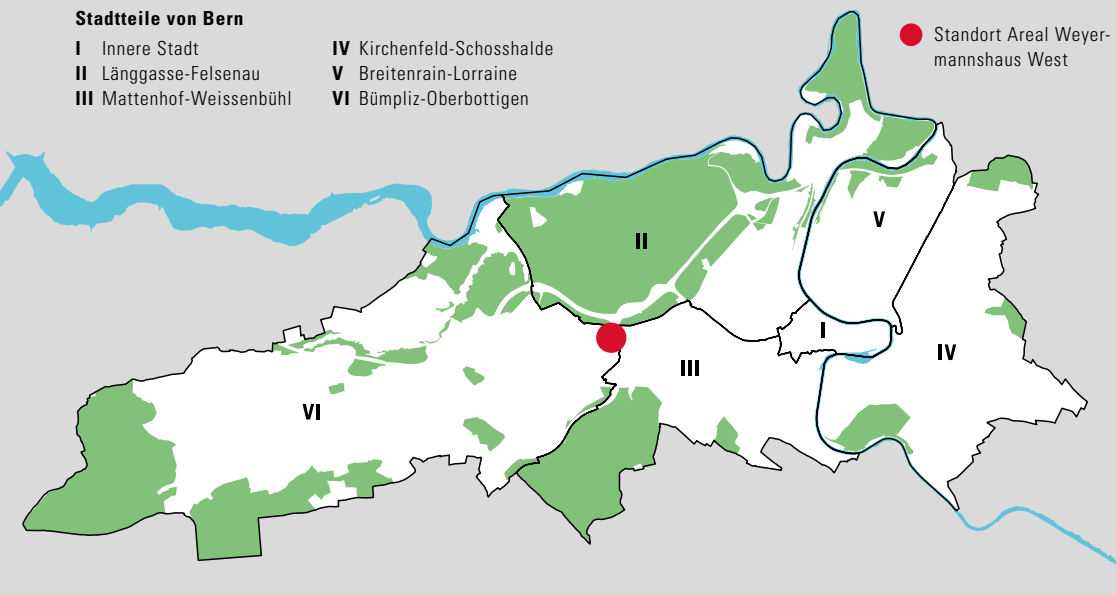
## Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) legen gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte in einer Zone fest.

### Stadtteile von Bern

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| I Innere Stadt            | IV Kirchenfeld-Schosshalde |
| II Länggasse-Felsenau     | V Breitenrain-Lorraine     |
| III Mattenhof-Weissenbühl | VI Bümpliz-Oberbottigen    |

● Standort Areal Weyermannshaus West



# Das Wichtigste in Kürze

**Das Areal Weyermannshaus West soll zu einem nutzungsdurchmischten und dichten Quartier mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Mit einer Überbauungsordnung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Überbauung geschaffen werden. Sie ermöglicht die Erstellung von bis zu 1200 Wohnungen. Bestehende Bauten sollen mit Neubauten kombiniert werden.**

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen. Es befindet sich im Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen und gehört zu den wichtigsten Transformationsgebieten in der Stadt und im Kanton Bern. Das Areal ist im Eigentum der Post Immobilien AG und der Burgergemeinde Bern. Derzeit befinden sich auf dem Areal grösstenteils Gewerbebetriebe und Zwischennutzungen. Es soll zu einem Quartier mit hohem Wohnanteil sowie mit Raum für Gewerbe, Büros und Gastronomie entwickelt werden. Damit kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

## Heute in Industrie- und Gewerbezone

Derzeit befindet sich das Areal in der Industrie- und Gewerbezone. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung zu schaffen, soll eine Überbauungsordnung (ÜO) erlassen werden. Damit kann Einfluss auf die geplante Überbauung genommen werden.

## An aktueller Bebauungsstruktur orientiert

Die ÜO weist auf dem Areal 25 Baubereiche aus und macht Vorgaben zu den maximalen Höhen und Volumen der Gebäude. Die geplante Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und kombiniert Neubauten mit bestehenden Bauten. In vier Baubereichen sind Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 47 und 57 Meter zugelassen. Darüber hinaus enthält die ÜO Vorgaben unter anderem zu Art und Mass der Nutzung.

## Wohnungen und Raum für Gewerbe

Der Wohnanteil ist auf maximal 90 Prozent der oberirdischen Geschossfläche begrenzt. Das entspricht einem Potenzial von 1000 bis 1200 Wohnungen. Mindestens ein Drittel des Wohnraums muss von gemeinnützigen Bauträgerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Arbeits- und Gewerbenutzungen sind weiterhin möglich. In einem Baubereich sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen erlaubt. Mindestens 50 Prozent der Erdgeschossflächen sind für Nichtwohnnutzungen vorzusehen.

## Weitere Vorgaben

Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und wird deshalb autoarm entwickelt. Die Parkierung von Motorfahrzeugen soll grösstenteils unterirdisch über Einstellhallenzufahrten am Rand des Areals erfolgen. Das Areal wird für den Fuss- und Veloverkehr durchlässiger und gegenüber heute besser mit den angrenzenden Quartieren verbunden. Weiter sind in der ÜO auch Vorgaben zur Energieversorgung, zu naturnahen Lebensräumen und zum Erhalt der Bausubstanz enthalten.

## Abstimmung über Überbauungsordnung

Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung wird die baurechtliche Grundordnung angepasst. Über Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Auf dem Areal Weyermannshaus West ist einutzungsdurchmisches und dichtes Quartier mit hohem Wohnanteil geplant. Derzeit ist das Areal der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung erlassen werden.**

Das Areal Weyermannshaus West liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, zwischen dem Untermarktquartier und der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus. Der südliche Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Post Immobilien AG, der nördliche Teil gehört der Bürgergemeinde Bern. Derzeit wird das Areal vor allem von Gewerbebetrieben genutzt, die viel Lager- und Parkierfläche benötigen. Ausserdem werden mehrere Teile des Areals zwischengemischt.

## **Zusätzlicher Wohnraum dringend benötigt**

Gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) hat das zentral gelegene und gut erschlossene Areal ein hohes Entwicklungspotenzial. Es liegt im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen (siehe Kasten) und ist Bestandteil des Richtplans ESP Ausserholligen. Bereits im Jahr 1993 überwies der Stadtrat eine Motion, die eine Verdichtung und Umstrukturierung des Areals zu einem Quartier mit einem Wohnanteil von mindestens 50 Prozent forderte. Seither hat sich die Wohnungsknappheit in der Stadt Bern verschärft. Zusätzliche Wohnungen werden dringend benötigt.

## **Neues Quartier geplant**

Das Areal Weyermannshaus West soll deshalb zu einem nutzungsdurchmischten Stadtquartier mit dem Potenzial für 1000 bis 1200 Wohnungen verdichtet werden. Vorgesehen ist auch Raum für Gewerbe, Läden, Büros und Gastronomie. Eine Vereinbarung sichert der Stadt Bern zudem zu, bei Bedarf Schulraum in die Überbauung zu integrieren. Das künftige Quartier soll eine überdurchschnittliche architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen. Unter anderem wegen bestehenden Baurechtsverträgen wird es über längere Zeit in mehreren Etappen realisiert.

## **Der Premium ESP Ausserholligen**

Das Gebiet Ausserholligen in der Stadt Bern ist einer der wichtigsten und mit rund 500 000 Quadratmetern grössten Entwicklungsschwerpunkte im Kanton. Er weist das Label «ESP Premium-Standort» auf und befindet sich in einem Transformationsprozess. In den nächsten Jahren soll der ESP zu einem Stadtgebiet entwickelt werden, das Arbeiten, Wohnen, Bildung, Gewerbe, Freizeit, Gastronomie und Kultur vereint. Es bestehen rund 40 verschiedene Projekte. Auf dem Areal Weyermannshaus Ost beispielsweise baut der Kanton Bern einen Campus für die Berner Fachhochschule und auf dem ewb/BLS-Areal sind unter anderem Hochhäuser mit Büros und Wohnungen vorgesehen. Weiter wird die BLS-Haltestelle Stöckacker rund 300 Meter nach Osten verschoben und in «Europaplatz Nord» umbenannt.

## **Masterplan erarbeitet**

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts schrieben die beiden Grundeigentümerinnen gemeinsam mit der Stadt Bern im Jahr 2017 einen Studienauftrag aus. Der Beitrag des Planungsteams unter der Leitung der Rolf Mühlethaler Architekten AG wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieser Beitrag orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und sieht den Erhalt mehrerer bestehender Gebäude vor. Gestützt darauf haben die Stadt Bern, die Grundeigentümerinnen und das Planungsteam einen Masterplan zur Arealentwicklung erarbeitet.

## **Umzonung nötig**

Derzeit liegt das Areal in der Industrie- und Gewerbezone. Eine Überbauung mit hohem Wohnanteil und der vorgesehenen Dichte ist deshalb

heute nicht zulässig. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) erlassen werden. Über Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) befinden die Stimmberechtigten der Stadt Bern.

### **Infrastrukturvertrag**

Ein Infrastrukturvertrag zwischen der Stadt Bern und den Grundeigentümerinnen des Areals Weyermannshaus West regelt, wer für die nötige Infrastruktur wie Strassen oder Plätze zuständig ist. Grundsätzlich finanzieren demnach die Grundeigentümerinnen die Infrastruktur. In der Zuständigkeit der Stadt liegt die Sanierung der Personenunterführung Untermattweg, die hindernisfrei gestaltet wird. Zudem finanziert die Stadt an der Südgrenze des Areals den Bau einer neuen Strasse, die als Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr sowie allenfalls für öffentliche Verkehrsmittel dienen soll. Die Kosten dieser beiden Projekte belaufen sich auf rund 14,5 Millionen Franken. Dieser Betrag ist bereits über den Rahmenkredit in der Höhe von 176 Millionen Franken abgedeckt, den die Stimmberechtigten im Juni 2024 für Infrastrukturanlagen im ESP Auserholligen genehmigt hatten.



Das Areal Weyermannshaus West neben der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus befindet sich heute in der Industrie- und Gewerbezone. Damit hier ein neues, dichtes und Nutzungsdurchmischtes Quartier mit hohem Wohnanteil entstehen kann, soll eine Überbauungsordnung erlassen werden.

# Die Inhalte der Überbauungsordnung

**Die Überbauungsordnung Weyermannshaus West regelt unter anderem Art und Mass der Nutzung auf dem Areal. Sie schreibt vor, dass der Wohnanteil maximal 90 Prozent betragen darf. Die Entwicklung soll sich an der heutigen Bebauungsstruktur orientieren. Mehrere bestehende Gebäude bleiben erhalten.**

Die Überbauungsordnung (ÜO) Weyermannshaus West weist auf dem Areal 25 Baubereiche aus. Sie werden begrenzt durch Baulinien, welche den allgemeinen Abstandsvorschriften vorgehen. Je nach Baubereich gelten unterschiedliche Vorgaben zu den maximalen Höhen und Volumen der Gebäude. In vier Baubereichen sind Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 47 bis 57 Meter zugelassen. Die geplante Entwicklung orientiert sich an der heutigen Bebauungsstruktur und kombiniert Neubauten mit bestehenden Bauten. Es sollen Diversität in der Ausgestaltung der Bauten und eine abwechslungsreiche Dachlandschaft ermöglicht werden.

## Hoher Wohnanteil vorgesehen

Die ÜO sieht für das Areal einen maximalen Wohnanteil von 90 Prozent der oberirdischen Geschossfläche vor. Das ermöglicht den Bau von bis zu 1200 Wohnungen. Mindestens ein Drittel des Wohnraums muss von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (siehe Fachbegriffe) oder als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete (siehe Fachbegriffe) vermietet werden. Die Burgergemeinde hat der Stadt Bern in Aussicht gestellt, dass sie auf ihrem Anteil nicht nur einen Drittel, sondern ungefähr 50 Prozent des Wohnraums im gemeinnützigen beziehungsweise preisgünstigen Segment realisieren wird.

## Gewerbe und Detailhandel

Die ÜO erlaubt alle Nutzungen, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (siehe Fachbegriffe) vereinbar sind. Normalerweise gilt in Wohnzonen die strengere Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Mit der Festlegung von ES III soll ein urbaner Nutzungsmix und ein Nebeneinander von gewerblichen und anderen Nutzungen ermöglicht werden. Die Konstruktions-

halle der Genossenschaft für das Metallgewerbe Bern (GMB-Halle) ist gewerblicher Nutzung vorbehalten. Auf dem Areal ist nur eine grössere Detailhandelseinrichtung zulässig. Mindestens 50 Prozent der Erdgeschossflächen müssen für Nichtwohnnutzungen verwendet werden.

## Gestaltung des Aussenraums

In der Mitte des Areals ist ein Quartierplatz zu erstellen, der auch für Kulturveranstaltungen genutzt werden kann. Der Platz wird Teil einer Achse, die das Untermattquartier mit der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus verbinden soll. Weiter schreibt die ÜO den Bau von Spielplätzen und einer grösseren Spielfläche vor. Flachdächer von Neubauten sollen teilweise zugänglich gestaltet werden und den Bewohnenden als Aussenraum dienen.

## Erschliessung und Verkehrsregime

Das Areal ist über den Europaplatz mit Tram- und Bahnhofstestelle bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Überbauung und die Fusswege sind zudem auf die beschlossene Verschiebung der Haltestelle Stöckacker abgestimmt. Für den Fuss- und den Veloverkehr ist das ganze Areal durchlässig erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr sieht die ÜO die Erschliessung über die Stöckackerstrasse vor, die entlang der Ostgrenze des Areals verläuft. Eine Arealdurchfahrt soll nur über die Ziegelackerstrasse möglich sein. Die restlichen Strassen innerhalb des Areals sind als Begegnungszonen auszugestalten. Sie sind nur für spezifische Zwecke wie Anlieferung oder Entsorgung im Einbahnverkehr befahrbar.

## Vorgaben zu Parkplätzen

Die Parkierung von Motorfahrzeugen soll grösstenteils unterirdisch über Einstellhallenzufahrten

am Rand des Areals erfolgen. Pro Wohnung sind maximal 0,35 Parkplätze erlaubt. Das sind weniger als die kantonale Bauverordnung im Grundsatz vorschreibt, aber mehr als von der Energie- und Klimastrategie 2035 der Stadt Bern im Grundsatz vorgesehen sind. Es sind rund 5000 Veloabstellplätze zu erstellen.

### **Anschluss an Fernwärmenetz**

Neubauten auf dem Areal sind an ein Fernwärmenetz oder andere thermische Netze anzuschliessen. Dasselbe gilt grundsätzlich für bestehende Gebäude, deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Wasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden. Generell gelten für Neubauten auf dem Areal strengere Vorschriften zum Energieverbrauch als vom Kanton vorgeschrieben.

### **Naturnahe Lebensräume**

Auf dem gesamten Areal sind mindestens 15 Prozent der Fläche naturnah zu gestalten. Die vorhandene geschützte Wildhecke wird ersetzt.

Die ÜO schreibt zudem vor, dass mindestens 79 Bäume gepflanzt werden müssen. Um die geplante Öffnung des Stadtbachs planungsrechtlich zu sichern, legt die ÜO einen Freihaltbereich fest. Der Stadtbach soll dort als möglichst naturnaher Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt ausgestaltet werden.

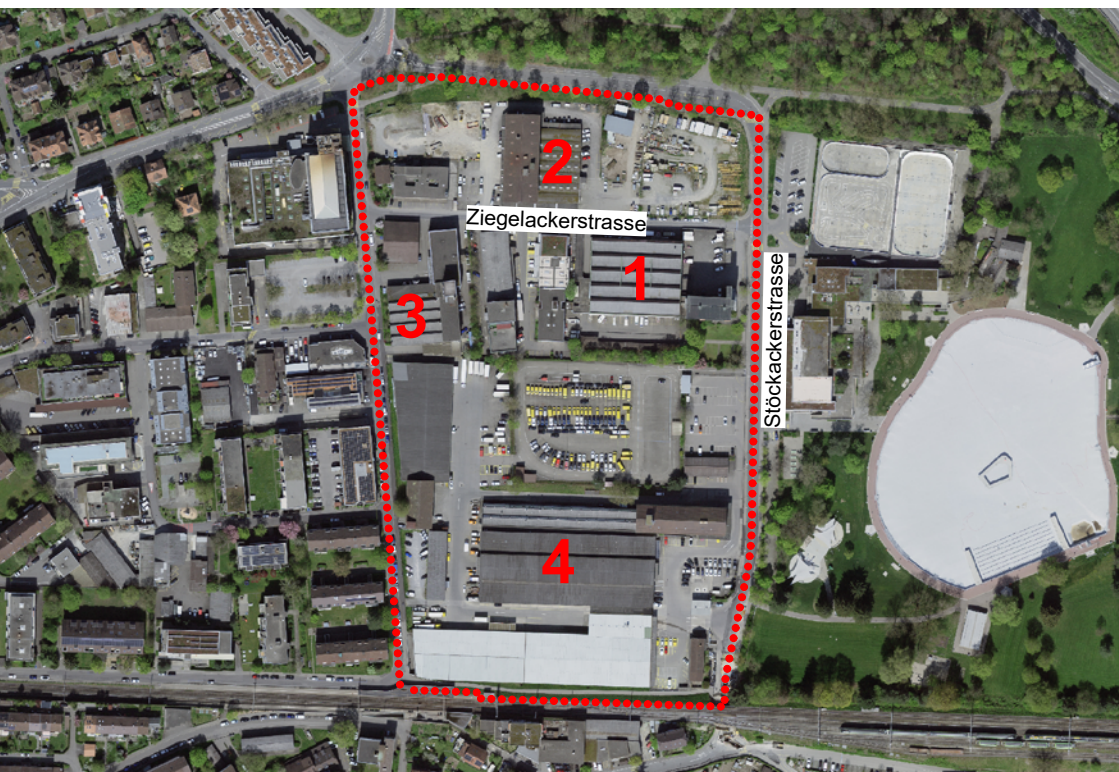
### **Klimaanpassungsmassnahmen**

Die ÜO schreibt verschiedene Massnahmen vor, um das Areal an die steigenden Temperaturen und an zunehmende Starkregenereignisse anzupassen. Innenhöfe sind beispielsweise so zu gestalten, dass sie ausreichend durchlüftet werden. Fensterarme Fassaden und ein Teil der Dächer müssen begrünt werden. Das Regenwasser soll soweit möglich vor Ort versickern und verdunsten können. Die Flächenversiegelung ist

### **Situationsplan**

..... Perimeter Überbauungsordnung

- 1 GMB-Halle
- 2 Loeb-Halle
- 3 Schwab-Halle
- 4 Posthalle



entsprechend auf ein Minimum zu beschränken. Auch Parkplätze müssen grundsätzlich versickerungsfähig erstellt werden.

### **Mehrere Gebäude bleiben erhalten**

Die GMB-Halle mit angegliedertem Wohnhochhaus an der Ziegelackerstrasse 7 ist im Bauinventar als erhaltenswertes Gebäude verzeichnet. Während die Konstruktionshalle gemäss Masterplan erhalten bleibt, soll das angegliederte Wohnhochhaus durch einen gestalterisch gleichwertigen Neubau ersetzt werden. Vorgeesehen ist, dass weitere baulich wertvolle und identitätsstiftende Gebäude – beispielsweise die Posthalle, die Loeb-Halle und die Schwab-Halle – erhalten bleiben. Allfällige Ersatzbauten müssen gemäss ÜO eine gleichwertige architektonische Qualität aufweisen und dürfen über kein höheres Nutzungsmass verfügen.

### **Begleitgremium stellt Qualität sicher**

Die konkreten Nutzungen und Bauvorhaben auf dem Areal sind noch nicht definiert. Die ÜO lässt diesbezüglich bewusst Spielraum offen, um gute Lösungen mit geeigneten Nutzungen umsetzen zu können. Um die städtebauliche Qualität sicherzustellen, verlangt die ÜO die Schaffung eines Begleitgremiums, das beurteilen wird, ob die verschiedenen Bauvorhaben mit dem Masterplan vereinbar sind. Das Begleitgremium besteht aus Vertretungen der Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern sowie aus externen Fachpersonen. Es kann mit weiteren Personen wie beispielsweise Quartiervertretungen ergänzt werden. Für die Entwicklung einiger Baubereiche sind zudem qualitätssichernde Verfahren wie die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs vorgeschrieben.

### **Planungsmehrwertabgabe**

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzoning, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Die Parzellen auf dem Areal Weyermannshaus West befinden sich entweder im Eigentum der Post Immobilien AG oder der Burgergemeinde Bern. Beide würden bei einer Überbauung oder Veräusserung des Landes abgabepflichtig. Bei einer maximalen Ausschöpfung des Nutzungsmasses oder einem Verkauf der Grundstücke betrüge die Planungsmehrwertabgabe für das Areal rund 13,9 Millionen Franken.

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

Die öffentliche Mitwirkung fand von Juli bis September 2019 statt. Im Rahmen der Vorprüfung forderte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verschiedene Präzisierungen und Änderungen an den Überbauungsvorschriften, worauf der Gemeinderat die Planung überarbeitete. Das AGR zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage ohne erneute Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden kann. Bei der öffentlichen Auflage von Januar bis Februar 2025 gingen sechs Einsprachen ein. Sofern die Stimmberechtigten die Vorlage annehmen, wird das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die noch hängigen Einsprachen befinden.

## **Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Die Überbauungsordnung Weyermannshaus West ermöglicht eine hohe Verdichtung des Areals. Siedlungsentwicklungen nach innen sind in der Regel ressourcenschonender als das Bauen in Gebieten, die kaum erschlossen sind. Zudem sieht die ÜO den Erhalt zahlreicher Bestandesbauten und eine Orientierung an der aktuellen Bebauungsstruktur vor, was sich positiv auf die Reduktion grauer Energie auswirkt. Die Vorgaben betreffend Anschluss an ein Fernwärmenetz ermöglichen eine klimaschonende Beheizung der Gebäude. Mit der Beschränkung der Anzahl Parkplätze wird das Quartier verkehrsarm gehalten. Sämtliche Vorgaben führen dazu, dass die Vorlage als vereinbar mit den Zielen des städtischen Klimareglements beurteilt werden kann.

This is a detailed cadastral map of a property in Bern, Switzerland. The map shows a large rectangular plot divided into numerous smaller building plots, each with a unique identifier. The plots are color-coded and labeled with letters and numbers, such as E.I, E.II, E.III, E.IV, D.I, D.II, D.III, D.IV, D.V, D.VI, D.VII, C.I, C.II, C.III, C.IV, B.I, B.II, B.III, B.IV, B.V, B.VI, B.VI.1, A.I, A.II, A.II.1, and A.II.2. The map also shows the surrounding streets: Ziegelackerstrasse, Stockackerstrasse, Unterarmweg, and Station Bern Stockacker. The map includes various technical details such as plot boundaries, dimensions, and area measurements. The map is oriented with North at the top.

80

## Legende

### Festlegungen

	Wirkungsbereich
	Baulinie
	Teilbaubereichsgrenze
	Möglichkeitsraum
	Bereich für Passerellenbauten
	Bereich für vorspringende Gebäudeteile
	Bestandesgebäude zu erhalten
	Gebäude erhaltenswert
	Quartierplatz / Platz
	Basiserschliessung
	Detailerschliessung
	Hauszufahrt
	Begegnungsbereich inklusive Zugänge
	Privater Aussenraum
	Grünfläche
	Bereich für öffentliche Nutzungen "Grünraum"
	Bereich für grössere Spielfläche gem. Art. 15 BauG und Art. 46 BauV
	Ersatzstandort für geschützte Hecke
	Bereich für öffentliche Nutzungen "Quartierspielplatz"
	Freihaltebereich Stadtbach
	Korridor für Werkleitungen
	Mischabwasserkanal
	Bereich für Einfahrt Anlieferungen (A)
	Bereich für Ein- / Ausfahrt Tiefgarage (T)
	Bereich für Quartierentsorgungsstelle unterirdisch
	Bereich für Hauskehricht-Sammelstelle unterirdisch
	Bereich für unterirdische Bauten inklusive Tiefgarage
	Bereich für Zugang zur Personenunterführung
	Koordinate
	Bemassung

### Hinweise

	Wildhecke bestehend
	Strassenführung (Drittprojekt)
	Businfrastruktur (Drittprojekt)
	Spielplatz (Drittprojekt)
	Kontrollmass

	<b>X</b>
	▼ H. max.
	▽ H. max.
	+ xxx.xx
<b>X.0</b>	▽ H. max.

	<b>A.I</b>
	▼ 577.00
	▽ 570.75
	+ 547.00
<b>A.I.1</b>	▽ 573.70
	<b>A.II</b>
	▼ 554.35
	+ 548.40
<b>A.II.1</b>	▼ 595.40
<b>A.II.2</b>	▼ 556.85

	<b>A.III</b>
	▼ 558.50
	+ 546.00

	<b>B.I</b>
	▼ 577.40
	▽ 577.05
	+ 547.40
	<b>B.II</b>
	▼ 558.10
	+ 547.60
	<b>B.III</b>
	▼ 595.60
	+ 547.60
	<b>B.IV</b>
	▼ 584.60
	▽ 577.10
	+ 547.60
	<b>B.V</b>
	▼ 571.60
	+ 547.60
	<b>B.VI</b>
	▼ 554.00
	+ 546.60
<b>B.VI.1</b>	▼ 552.00
	<b>B.VII</b>
	▼ 549.00
	+ 547.60

	<b>C.I</b>
	▼ 569.25
	▽ 565.25
	+ 547.40
	<b>C.II</b>
	▼ 583.00
	▽ 573.90
	+ 546.00
	<b>C.III</b>
	▼ 568.20
	▽ 560.60
	+ 545.20
	<b>C.IV</b>
	▼ 575.00
	▽ 571.70
	+ 545.00

### Bezeichnung Baubereich

Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M.  
Höhenkote m ü. M. Vollgeschoss  
Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain  
Teilbaubereichsbezeichnung / Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. des Teilbaubereichs

	<b>D.I</b>
	▼ 555.60
	+ 546.60
	<b>D.II</b>
	▼ 555.80
	+ 545.80
	<b>D.III</b>
	▼ 582.80
	▽ 575.00
	+ 545.80
	<b>D.IV</b>
	▼ 570.60
	▽ 564.45
	+ 545.60
	<b>D.V</b>
	▼ 575.60
	▽ 572.30
	+ 545.60
	<b>D.VI</b>
	▼ 559.00
	+ 546.60
	<b>D.VII</b>
	▼ 603.60
	+ 546.60

	<b>E.I</b>
	▼ 576.40
	▽ 573.10
	+ 546.40
	<b>E.II</b>
	▼ 595.90
	▽ 588.35
	+ 545.90
<b>E.II.1</b>	▼ 595.90
	<b>E.III</b>
	▼ 551.90
	+ 545.90
	<b>E.IV</b>
	▼ 582.60
	▽ 572.30
	+ 545.60

# Die Vorschriften zur Überbauungsordnung

## 1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

### Artikel 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
- <sup>2</sup> Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und die Überbauungsordnung Baulinienplan vom 10. Februar 2021 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung aufgehoben. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 wird geändert.
- <sup>3</sup> Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006<sup>1</sup> (Stand 28. März 2024).

## 2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

### Artikel 2 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> In den einzelnen Baubereichen oder Teilbaubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Absätze alle Nutzungen zulässig, die mit der Empfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind.
- <sup>2</sup> In den ersten Vollgeschossen sind im ganzen Wirkungsbereich insgesamt mindestens 50 % der Geschossfläche (GF) für Nichtwohnnutzungen sowie für Wohn-Nebenräume, Abstellplätze für Fahrzeuge und technische Infrastruktureinrichtungen vorbehalten. Im ganzen Wirkungsbereich sind insgesamt mindestens 10 % der oberirdischen Geschossfläche (GfO) für Nichtwohnnutzungen vorbehalten.
- <sup>3</sup> Artikel 16a BO (Stand 28. März 2024) kommt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht zur Anwendung.
- <sup>4</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist maximal eine grössere Detailhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche zwischen 1000 und maximal 2000 m<sup>2</sup> GF zulässig, wobei diese nicht im Baubereich D.VI realisiert werden darf.
- <sup>5</sup> Im Baubereich A.III sind Wohnnutzungen und vergleichbar empfindliche Nutzungen nicht zulässig.
- <sup>6</sup> Im Baubereich D.VI sind nur Nutzungen gemäss Artikel 23 BO (Stand 28. März 2024) zulässig.
- <sup>7</sup> Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Quartierspielplatz» sind alle Arten von Spiel und Aufenthalt sowie soziokulturellen Aktivitäten inkl. Nebennutzungen zulässig.
- <sup>8</sup> Der Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» dient der Bevölkerung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort.

### Artikel 3 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Für die einzelnen Bau- und Teilbaubereiche gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion und des massgebenden Terrains sowie die im Plan eingetragenen Höhenkoten für Vollgeschosse.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen A, B und C dürfen insgesamt maximal 96 000 m<sup>2</sup> GfO realisiert werden, in den Baubereichen D und E insgesamt maximal 79 500 m<sup>2</sup> GfO.

---

<sup>1</sup> BO; SSSB 721.1

#### Artikel 4 Baulinien, Baubereiche und Bauweise

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbaubereichsgrenzen trennen Teilbaubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
- 3 Vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m auf maximal zwei Dritteln des zugehörigen Fassadenabschnitts sind über die Baulinien hinaus zulässig. In den im Plan bezeichneten Bereichen für vorspringende Gebäudeteile sind sie auf der gesamten Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.
- 4 Innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche sind Passerellenbauten bis zu einer Breite von maximal 10 m und einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Die Passerellen dienen der Erschliessung (Verkehrsflächen) und dem Aufenthalt.
- 5 Die lichte Höhe über den Verkehrsflächen muss mindestens 4,50 m betragen.
- 6 In den im Plan bezeichneten Bereichen für Möglichkeitsräume sind ein- oder zweigeschossige vorspringende geschlossene Gebäudeteile und Anbauten über die Baulinie hinaus zulässig.
- 7 Unterirdische Bauten sind auf der ganzen Fassadenlänge über die Baulinie hinaus bis zu einer Breite von 6 m zulässig, sofern sie nicht in die Detailschliessung ragen oder Baumpflanzungen verunmöglichen. Zusätzlich ist je eine unterirdische Verbindung der Baubereiche A.I, A.II und B.II sowie der Baubereiche D.III, D.IV, D.V und D.VI zulässig, sofern dadurch die Pflanzung von Bäumen nach Artikel 8 Absatz 5 nicht verunmöglicht wird.
- 8 In den Baubereichen C.III und C.IV sind insgesamt zwei separate nicht zusammengebaute Gebäude zu erstellen mit einem Durchgang dazwischen von mindestens 5 m Breite.
- 9 Für die Erschliessung des Baubereichs B.III und der Baubereiche C.II und C.III sind aussenliegende Erschliessungen (Erschliessungstürme) mit einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> respektive 65 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 48 m respektive 29 m ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sofern eine aussenliegende Erschliessung in der Grünfläche zwischen den Baubereichen C.II und C.III zu liegen kommt, ist sie auf das funktionale Minimum zu beschränken. Im Baubereich B.III ist zudem ab dem 4. Vollgeschoss bzw. oberhalb des Bestandesgebäudes eine aussenliegende Erschliessung (Laubengang) bis 3,50 m über die Baulinien hinaus zulässig.
- 10 Der Baubereich B.IV darf – unter Beibehaltung seiner Aussenmasse – innerhalb des Baubereichs B.II um maximal 5 m in östlicher oder westlicher Richtung verschoben werden.
- 11 Fahrradabstellplätze in offenen und geschlossenen Anlagen (Bikesafes) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig (ausser im Bereich der grösseren Spielfläche), sofern sie nicht die Qualität der Spielplatz- und Aufenthaltsflächen beeinträchtigen. Das Mass für überdachte Veloabstellplätze richtet sich nach Artikel 35 BO. Die Grundfläche von geschlossenen Anlagen beträgt maximal 75 m<sup>2</sup>, die Höhe maximal 25 m.
- 12 Im Baubereich A.III ist die Zugänglichkeit zur Bahnanlage dauerhaft sicherzustellen (Bauwerksüberwachung).

#### Artikel 5 Höhen und Geschosse

- 1 Bis zu der im Plan eingetragenen Höhenkote für Vollgeschosse (gemessen inkl. Brüstung und Absturzsicherung auf der Dachfläche) sind Vollgeschosse zulässig. Darüber sind bis zum festgelegten höchsten Punkt der Dachkonstruktion bewohnte und unbewohnte Aufbauten zulässig, deren Fussabdruck maximal bis zu einem Drittel der GF des letzten darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf. Sofern keine Höhenkoten für Vollgeschosse angegeben werden, dürfen alle Geschosse bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion als Vollgeschoss ausgebildet werden.

- 2 Oberhalb von 30 m Gesamthöhe sind Aufbauten nur innerhalb der vorgegebenen Silhouette (Schräge 45 °) gemäss Schema «Gebäudehöhe und Aufbauten ab 30 m» zulässig. Sofern nicht ein Standardbrandschutzkonzept zur Anwendung kommt, ist für Aufbauten oberhalb von 30 m Gesamthöhe vor dem Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde ein objektspezifisches Brandschutzkonzept abzustimmen.
- 3 Die lichte Höhe der Vollgeschosse beträgt in den einzelnen Baubereichen (inkl. Teilbaubereiche) mindestens (siehe auch hinweisendes Schema Geschosshöhen):

Baubereiche	Lichte Höhe
A.I, B.I, B.IV, C.I, C.II, C.IV, D.V, E.I, E.IV	– 1. und 2. Vollgeschoss zusammengerechnet: 8,00 m (exkl. Deckenstärke)
A.II, B.III, D.VII, E.II	– 1. Vollgeschoss: 5,00 m – 2. bis 4. Vollgeschoss: 3,00 m
C.III, D.III, D.IV	– 1. Vollgeschoss: 5,00 m – Weitere Vollgeschosse: 3,00 m

- 4 Der Einbau von Galerien sowie heruntergehängte Decken für Installationen, Akustik etc. sind zulässig. Bei Terrainversprüngen innerhalb der Baubereiche muss die vorgeschriebene lichte Höhe im 1. Vollgeschoss nicht durchgehend eingehalten werden (siehe hinweisendes Schema Geschosshöhen). Sie gilt mindestens dort, wo die EG-Kote um weniger als 50 cm vom massgebenden Terrain abweicht.

### 3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

#### Artikel 6 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- 1 Bei einer etappenweisen Realisierung der Baubereiche sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Bautypologie, Material und Farbe der einzelnen Bauten und Etappen aufeinander abzustimmen. Sie müssen sich in die Gesamtüberbauung einfügen.
- 2 Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Idee der Planung des Masterplans zur Arealentwicklung Weyermannshaus West (Stand 3. März 2022) wird ein Begleitgremium geschaffen. Das Begleitgremium berät die Planungsbehörde, die Grundeigentümerschaft und Gremien qualitätssichernder Verfahren in der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben inkl. Aussenraum.
- 3 Für die Baubereiche A.II, B.III, D.VII und E.II muss ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 99a Bauverordnung vom 6. März 1985<sup>2</sup> (Stand 1. März 2024) durchgeführt werden.
- 4 Von den gesetzlichen Beschattungswerten darf innerhalb des Wirkungsbereichs aus städtebaulichen Gründen abgewichen werden (zentralörtliche Lage). Zulässig ist eine Verdoppelung der Werte gemäss Artikel 22 Absatz 3 BauV (Stand 1. Mai 2024). In Bereichen, die stärker von Beschattung betroffen sind, ist Wohnnutzung gestattet, sofern die betroffenen Räume nachweislich durch Fenster belichtet werden, die nicht von einer höheren Beschattung betroffen sind.
- 5 In Innenhöfen ist eine ausreichende Durchlüftung sicherzustellen.
- 6 Im Bereich für öffentliche Nutzungen «Grünraum» ist die Erstellung der für die Nutzung als Begegnungs-, Erholungs- und Rückzugsort notwendigen Erschliessung und Möblierung zulässig.
- 7 Bei der Materialwahl der Fassaden ist dem Vogelschutz Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> BauV; BSG 721.1

- <sup>8</sup> Bei Fassaden mit einer Fensterfläche von unter 10 % ist – sofern technisch möglich und sinnvoll – eine bodengebundene, vertikale Begrünung vorzusehen. Rankhilfen dürfen ausserhalb der Baubereiche angebracht werden.

#### Artikel 7 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude, An- und Aufbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer von Neubauten sind benutzbar und zugänglich zu gestalten sowie mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung und mit Substrat in unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu versehen, soweit sie nicht für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- <sup>3</sup> Die Flachdächer von Neubauten sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist auf die wechselfeuchten Bedingungen auszurichten.

### 4. Abschnitt: Aussenraum

#### Artikel 8 Umgebungsgestaltung und Typologie der Aussenräume

- <sup>1</sup> Es sind räumlich unterschiedliche und nutzungs offene Aussenräume zu schaffen. Die Gestaltung und Ausstattung der Aussenräume muss in Kombination mit den Erschliessungsanlagen auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abgestimmt sein. Die Aussenräume sind mit naturräumlichen Elementen so auszugestalten, dass sie eine eigenständige Weg-Gassen-Platz-Struktur im gesamten Areal bilden.
- <sup>2</sup> An dem im Plan bezeichneten Platz 3 ist ein Quartierplatz zu realisieren und zu erhalten. Der Quartierplatz dient als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung und als Kulturveranstaltungs-ort und darf nicht eingefriedet werden. Die weiteren Plätze im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung dienen dem Aufenthalt, dem Spiel und der Erschliessung. Die Erstellung der hierfür notwendigen Anlagen, Möblierung und Bepflanzung ist zulässig.
- <sup>3</sup> Auf den Plätzen und im Begegnungsbereich sind provisorische Bauten und alle Arten von befristeten Nutzungen bis zu einer Dauer von maximal 5 Jahren zulässig, wobei das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 für Nutzungen von über sechs Monaten vorgängig zuzustimmen hat. Die Grundfläche von provisorischen Bauten beträgt maximal 500 m<sup>2</sup>, die Höhe maximal 25 m.
- <sup>4</sup> Die Grünfläche dient dem Spiel und Aufenthalt. Dauerhafte oberirdische Bauten dürfen nicht erstellt werden (vorbehaltlich Artikel 4 Absatz 9, Satz 2). Der private Aussenraum dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und ist als Garten mit Einfriedung im Sinne von Artikel 11 BO zu gestalten. Im Bereich für Zugang zur Personenunterführung ist eine überdachte Rampe vorgesehen.
- <sup>5</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mindestens die nachfolgende Anzahl Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen werden als Ersatzpflanzungen gemäss Artikel 5 Baumschutzreglement der Stadt Bern vom 7. Juni 1998<sup>3</sup> angerechnet. Die Standorte für die Neupflanzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
  - a. Auf den bezeichneten Plätzen sind mindestens die folgenden standortgerechten Bäume zu pflanzen:
    - 1: 8 mittel- bis grosskronige Bäume. 2: 3 mittel- bis grosskronige Bäume. 3: 6 mittel- bis grosskronige Bäume. 4: 12 mittel- bis grosskronige Bäume.

---

<sup>3</sup> BSchR; SSSB 733.1

- b. In den weiteren Aussenräumen – das heisst Begegnungsbereiche, Innenhöfe, Grünflächen und weitere Plätze – sind insgesamt mindestens 50 standortgerechte Bäume zu pflanzen, davon mindestens 30 mittel- bis grosskronige.
  - c. Die Innenhöfe der Gebäude sind angemessen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6 Dort wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist eine Schichtstärke von mindestens 1,50 m (inklusive allfällige Rigolen-Schicht) für vegetationsfähiges Substrat vorzusehen sowie die ausreichende Wasserversorgung der Vegetation sicherzustellen.
- 7 Bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude (Vollendung der Bauarbeiten gemäss Artikel 47a Absatz 1 Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994<sup>4</sup>) sind die angrenzende Umgebungsgestaltung inkl. Pflanzungen sowie die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielfläche (vgl. Artikel 9) umzusetzen. In begründeten Fällen kann von dieser Frist abgewichen werden. Der Perimeter für die je Gebäude zu realisierende Umgebungsgestaltung wird durch das Begleitgremium gemäss Artikel 6 Absatz 2 festgelegt.

#### Artikel 9 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielfläche und grössere Spielfläche

- 1 Der Nachweis der erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielfläche gemäss Artikel 15 Baugesetz vom 9. Juni 1985<sup>5</sup> (Stand 1. April 2024) und Artikel 44 ff. BauV (Stand 1. Mai 2024) hat für jedes Baugesuch separat zu erfolgen. Die einzelnen Flächen dürfen grundsätzlich nur je einmal angerechnet werden.
- 2 An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine zusammenhängende grössere Spielfläche mit einer Mindestfläche von 600 m<sup>2</sup> zu realisieren und zu erhalten. Die grössere Spielfläche ist spätestens ein Jahr nach Erstbezug der ersten 20 Familienwohnungen fertig zu stellen. Sofern dies aufgrund der etappierten Umsetzung der Arealentwicklung sinnvoll ist, kann die grössere Spielfläche durch ein befristetes Provisorium (erforderliche Grösse gemäss Artikel 46 Absatz 2 BauV) an einem anderen Ort innerhalb des Wirkungsbereichs realisiert werden, bis sie an dem im Überbauungsplan festgelegten Ort umgesetzt wird.

#### Artikel 10 Versickerung

- 1 Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Parkplätze (ausgenommen hindernisfrei auszugestaltende Parkplätze) sind zu begrünen.
- 2 Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser ist vollständig innerhalb des Wirkungsbereichs zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern. Falls aus geologischen Gründen, aufgrund von bestehenden Unterniveaubauten und Hochbauten oder aus Gründen von vorhandenen Altlasten eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine äquivalente Retention des Oberflächenwassers und verzögerte Ableitung in die Regenabwasserkanalisation vorzusehen.

#### Artikel 11 Biodiversität und Naturschutzobjekt

- 1 Mindestens 15 % des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind als naturnaher Lebensraum auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume» aus dem «Handbuch und Ratgeber Biodiversität in der Stadt Bern» (Stand Mai 2014). Die naturnahen Lebensräume müssen so

<sup>4</sup> BewD; BSG 725.1

<sup>5</sup> BauG; BSG 721.0

angelegt werden, dass die ökologische Vernetzung mit der Nachbarschaft sichergestellt werden kann. Bei jeder Bauetappe ist die Lebensraum-Bilanz naturnaher Lebensräume und die ökologische Vernetzung im gesamten Areal nachzuweisen.

- 2 Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht gemäss den Angaben von Stadtgrün Bern zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist nicht zulässig.
- 3 Die zu rodende Wildhecke auf der Parzelle Gbbl-Nr. 6/2940 (südlich des Gebäudes Ziegelackerstrasse 7c) mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> muss qualitativ gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor von 1,25 innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche ersetzt werden.
- 4 Der im Überbauungsplan festgelegte Freihaltebereich Stadtbach dient der Freihaltung des Raums zur Öffnung und Umlegung des Stadtbachs im Sinne eines Gewässerentwicklungsraums. Er ist möglichst als naturnaher Lebensraum (für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt) auszugestalten. Die Zugänglichkeit für den Unterhalt des Stadtbachs ist sicherzustellen.

## 5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

### Artikel 12 Erschliessungsanlagen

- 1 Es sind die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsanlagen zu erhalten, umzugestalten oder zu erstellen.
- 2 Der Begegnungsbereich inklusive Zugänge dient der Begegnung, dem Aufenthalt sowie dem Fuss- und Veloverkehr und soweit zulässig dem motorisierten Individualverkehr inkl. Vorfahrten, Anlieferungen etc. Bestehende Rampen zur Erschliessung von Einstellhallen und Lager-/Gewerberäumen dürfen erneuert und den Bedürfnissen entsprechend verbreitert resp. verlängert werden.
- 3 Sämtliche Erschliessungsanlagen, die dem Motorfahrzeugverkehr dienen, sind mindestens so zu dimensionieren und zu betreiben, dass eine Durchfahrt eines Lastenzuges oder Lastwagens jederzeit geometrisch möglich ist (Schleppkurven gemäss VSS Norm SN 640 271a «Kontrolle der Befahrbarkeit» (Version 2019)), die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr jederzeit zur Verfügung stehen (gemäss FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Version 2015)) und die erforderlichen Sichtweiten (gemäss VSS Norm SN 640 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» (Version 2019)) eingehalten werden.
- 4 Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche und Bauten (bestehend und neu) muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Die Erschliessungsanlagen und die Werkleitungen werden vor oder gleichzeitig mit der Realisierung des angrenzenden Baubereichs dimensioniert und erstellt, mindestens soweit sie für die Erschliessung des Baubereichs und die bestehende und die nach Überbauungsordnung geplante Überbauung notwendig sind.

### Artikel 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

- 1 Pro Wohneinheit beträgt die Bandbreite 0 bis 0,35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Pro 100 m<sup>2</sup> GfO für Arbeitsnutzung beträgt die Bandbreite 0 bis 0,85 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Dabei ist jeweils mindestens eine minimale Anzahl Abstellplätze gemäss Artikel 54a Absatz 3 BauV zu erstellen. Insgesamt dürfen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung maximal 95 Abstellplätze oberirdisch neu erstellt werden. Oberirdische Parkplätze sind zulässig im Begegnungsbereich und entlang der Detailserschliessung.
- 2 Sofern in einer Bauetappe nicht alle zulässigen Abstellplätze realisiert werden, können sie in einer anderen Bauetappe bewilligt oder vorgängig für eine nachfolgende Überbauung realisiert werden. Hierzu muss die Grundeigentümerschaft vorgängig die Übertragung auf ein anderes Grundstück vereinbart und im Grundbuch eingetragen haben.

- 3 Mindestens 10 % der oberirdischen Abstellplätze sind für Carsharing zu reservieren. Die Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge sind vorzusehen.
- 4 Bei Wohnnutzungen sind für Wohnungen mit weniger als 3 1/2 Zimmer pro Zimmer mindestens ein privater Fahrradabstellplatz und für Wohnungen mit 3 1/2 und mehr Zimmern pro Zimmer mindestens 1,5 Fahrradabstellplätze vorzusehen.
- 5 Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019).
- 6 Die Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen in der Regel fahrend erreichbar sein.

#### Artikel 14 Ver- und Entsorgung

- 1 Der im Plan bezeichnete öffentliche Mischabwasserkanal gilt als Basiserschliessung. Die übrigen öffentlichen Werkleitungen gelten als Detailerschliessung.
- 2 Der Mischabwasserkanal in den Baufeldern C muss verlegt werden, sobald es die Arealentwicklung erfordert. Der im Überbauungsplan bezeichnete Korridor für Werkleitungen ist für die Verlegung von Werkleitungen vorgesehen. Müssen öffentliche Werkleitungen wegen privater Bauprojekte verlegt werden, trägt die private Bauherrschaft die daraus entstehenden Kosten unter Anrechnung der dem Gemeinwesen erwachsenden Vorteile in Bezug auf die Abflusskapazität.
- 3 Für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton von Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen (Hauskehricht-Sammelstelle) zu erstellen. Deren Standorte sind im Überbauungsplan bezeichnet.
- 4 Für die Entsorgung von Grüngut sowie von Kehricht und Papier/Karton aus grösseren Gewerbebetrieben sind die entsprechenden Flächen für Containerstandplätze zum Sammeln sowie zur Bereitstellung der Container zum Leeren vorzusehen. Der Bereitstellungsplatz muss für die Kehrichtabfuhr gut erreichbar sein.
- 5 An dem im Plan bezeichneten Ort ist eine unterirdische Quartierentsorgungsstelle vorzusehen.

#### Artikel 15 Energie

- 1 Neubauten sind unter Vorbehalt von Artikel 16 Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011<sup>6</sup> (Stand 1. Januar 2023) an ein thermisches Netz anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn der Anschluss technisch machbar ist.
- 2 Wenn die Voraussetzungen von Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.
- 3 Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss Anhang 7 Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011<sup>7</sup> um 10 % unterschreiten. Es darf eine gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz über mehrere Gebäude respektive Baubereiche nachgewiesen werden. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jeder einzelne Neubau den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- 4 Absatz 3 gilt nicht für Gebäude und Baubereiche, die mit Minergie-P oder nach SGNI (DGNB) oder als Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

<sup>6</sup> KEnG; BSG 741.1

<sup>7</sup> KEnV; BSG 741.111

#### Artikel 16 Empfindlichkeitsstufe und Lärmschutz

- <sup>1</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- <sup>2</sup> Zum Schutz vor übermässigem Lärm und zum Vermeiden von Lärmkonflikten sind planerische und betriebliche sowie bei Bedarf bauliche Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
  - a. Der Warenumschlag erfolgt in der Nähe von Wohnungen grundsätzlich gebäudeintern. Anlieferung und Warenumschlag mit Lastwagen sind gebäudeextern nur zwischen 07.00 und 19.00 Uhr zulässig.
  - b. Lärmintensive Arbeiten finden in der Regel im Gebäudeinnern statt.
  - c. Sofern Gebäude mit Innenhöfen realisiert werden, sind dort haustechnische Anlagen nicht gestattet, mit Ausnahme notwendiger Sicherheitsanlagen (z. B. Entrauchung) und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.
- <sup>3</sup> Von den in Absatz 2 aufgeführten Bestimmungen darf abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass für die benachbarten Wohnnutzungen die Festlegungen der ES II erfüllt werden können (Lärmquellen ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sind dabei nicht zu berücksichtigen). Dabei kann auch ein privates Lärmregelungsmodell zum Tragen kommen.

#### Artikel 17 Erschütterungen und abgestrahlter Körperschall

Der Schutz vor Erschütterungen und abgestrahltem Körperschall von der angrenzenden Bahnlinie ist zu gewährleisten.

### 6. Abschnitt: Schutzobjekte

#### Artikel 18 Baudenkmäler

- <sup>1</sup> Für die Baubereiche D.VI und D.VII gilt Artikel 10b BauG.
- <sup>2</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Bestandesbauten (Bestandesgebäude zu erhalten) sind – soweit konstruktiv möglich – zu erhalten. Sanierungen und Umnutzungen der Bauten sind zulässig. Bei einem allfälligen Ersatz ist eine gleichwertige architektonische Qualität zu erzielen und das Nutzungsmass darf nicht erhöht werden.

### 7. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

#### Artikel 19 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

- <sup>1</sup> Mindestens ein Drittel der zusätzlichen GfO Wohnen ist als preisgünstiger Wohnraum oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostermiete zu vermieten. Der Drittel preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum ist zu jedem Zeitpunkt der Erstellung und Vermietung sicherzustellen. Die Verschiebung von preisgünstigem Wohnraum zwischen den Baubereichen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist zulässig, solange der Drittel insgesamt sichergestellt ist.
- <sup>2</sup> Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte<sup>8</sup> liegen.

---

<sup>8</sup> SR 842.4

- <sup>3</sup> Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen gemäss Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFFV) vom 26. November 2003<sup>9</sup>.
- <sup>4</sup> Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
- <sup>5</sup> Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfließen.
- <sup>6</sup> Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gemäss Artikel 37 WFFV können die Mietzinse nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle vorweisen.
- <sup>7</sup> Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 28. März 2024) ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung nicht anwendbar.

## 8. Abschnitt: Schlussbestimmungen

### Artikel 20 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

### Hinweise

- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Arealentwicklung Weyermannshaus West» vom 14. Mai 2024 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024-1528 vom 18. Dezember 2024 genehmigt.
- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 10. Oktober 2024 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Es liegen Vereinbarungen zum preisgünstigen Wohnraum vom 28. November 2024 vor.
- Masterplan zur Arealentwicklung Weyermannshaus West vom 3. März 2022

---

<sup>9</sup> WFFV; SR 842.1

# Das sagt der Stadtrat

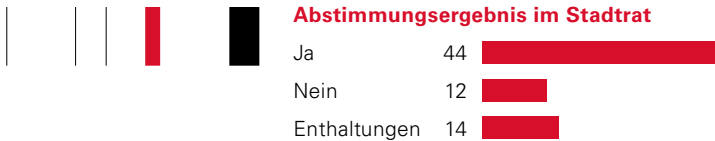
## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

- + In der Stadt Bern braucht es dringend mehr Wohnraum. Auf dem Areal Weyermannshaus West können bis zu 1200 Wohnungen entstehen.
- + Mindestens ein Drittel des Wohnraums wird als preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum erstellt. Es entstehen bezahlbare Wohnungen.
- + Die Überbauungsordnung ermöglicht einen Mix aus Wohnungen, Gewerbe, Kleingewerbe, Läden, Büros, Gastronomie und Kultur. Dazu kommen Grünräume und Freiflächen.
- + Nach 30 Jahren Vorarbeiten und Planung soll der Baustart nicht weiter verzögert werden. Das Projekt ist wichtig für die Entwicklung der Stadt.

### Gegen die Vorlage

- Weyermannshaus West ist eine gut erschlossene Gewerbefläche. In der Stadt Bern besteht bereits heute ein grosser Mangel an Flächen für gewerbliche Nutzung. Mit der Überbauungsordnung wird dem dort ansässigen Gewerbe eine weitere Fläche entzogen.
- Die Vorgaben der Energie- und Klimastrategie und des Biodiversitätskonzepts der Stadt werden in der Überbauungsordnung nicht genug beachtet.
- Mit der Überbauungsordnung wird der Standort Weyermannshaus West attraktiver. Die Mieten im benachbarten Untermattquartier könnten steigen.



Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 28. August 2025 ist einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](http://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 28. August 2025

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern beschliessen den Erlass der Überbauungsordnung Weyermannshaus West, Pläne Nrn. 1470/1 I, 1470/1 II und 1470/1 III vom 31. März 2025.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

## Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Überbauungsordnung Weyermannshaus West» annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Telefon: 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.







## Budget 2026 der Stadt Bern

Die Fachbegriffe	96
Das Wichtigste in Kürze	97
Die Ausgangslage	98
Das Budget 2026 im Überblick	100
Die Globalkredite der Dienststellen	103
Die Sonderrechnungen	109
Ausblick und Finanzplan 2027–2029	110
Das sagt der Stadtrat	113
Antrag und Abstimmungsfrage	114

# Die Fachbegriffe

## Budget

Das Budget hält die zu erwartenden Aufwände und Erträge für ein Rechnungsjahr fest. Zentrale Steuerungsgrösse innerhalb des Budgets ist der Globalkredit, der pro Dienststelle festgelegt wird. Darin werden die Konsumausgaben ausgewiesen, die während eines Rechnungsjahres voraussichtlich anfallen. Die Globalkredite reichen als Kreditbeschluss aus, sodass die Dienststellen bei der späteren Aufgabenerfüllung einen gewissen Spielraum erhalten.

## Verfügbares Eigenkapital

Das verfügbare Eigenkapital besteht aus dem Bilanzüberschuss und der finanzpolitischen Reserve. Beide werden aus Ertragsüberschüssen der Jahresrechnung gebildet. Sie sind nicht zweckgebunden und können zur Deckung allfälliger Aufwandüberschüsse in späteren Jahren verwendet werden. Ist das verfügbare Eigenkapital aufgebraucht, resultiert ein Bilanzfehlbetrag, welcher spätestens innerhalb von acht Jahren mit Ertragsüberschüssen auszugleichen ist.

## Transferaufwand und Transferertrag

Beim Transferaufwand und Transferertrag handelt es sich um Geldflüsse zwischen einem Gemeinwesen und Dritten, die eine öffentliche Aufgabe ganz oder teilweise übernehmen. Dazu gehören unter anderem Geldflüsse zwischen dem Kanton und einer Gemeinde (zum Beispiel Finanz- und Lastenausgleich) oder Beiträge der Gemeinde an Private (zum Beispiel Vereine aus dem Kultur-, Schul- oder Sozialbereich).

## Allgemeiner Haushalt

Der Allgemeine Haushalt der Stadt Bern umfasst die Globalkredite der Dienststellen und ist unterteilt in folgende Bereiche: Gemeinde und Behörden / Präsidialdirektion / Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie / Direktion für Bildung, Soziales und Sport / Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün / Direktion für Finanzen, Personal und Informatik. Der Allgemeine Haushalt wird vorwiegend über die Steuern finanziert.

## Sonderrechnungen

Sonderrechnungen werden unabhängig vom Allgemeinen Haushalt in separaten Rechnungskreisen abgewickelt. Die Stadt Bern führt die vier Sonderrechnungen Tierpark, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Stadtentwässerung sowie Entsorgung + Recycling. Die beiden letztgenannten sind gebührenfinanzierte Sonderrechnungen, weshalb für sie keine Steuergelder verwendet werden dürfen.

## Spezialfinanzierungen

Mit Spezialfinanzierungen werden finanzielle Mittel zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben reserviert. Die Mittel sind somit zweckgebunden, gleichzeitig gehören sie zum Eigenkapital. Einerseits werden die Aufwände und Erträge, die in einem bestimmten Aufgabenbereich der Gemeinde anfallen, über eine Spezialfinanzierung abgewickelt. Andererseits können Spezialfinanzierungen der Vorfinanzierung von zukünftigen Investitionen dienen.

# Das Wichtigste in Kürze

**Die Stadt Bern budgetiert für das Jahr 2026 bei unveränderter Steueranlage einen Ertragsüberschuss in der Höhe von 66 000 Franken. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die Kompensation neuer Aufgaben sowie höhere Steuereinnahmen. Gleichzeitig bleibt das Investitionsvolumen gross, weshalb mit einem Schuldenzuwachs von 80 Millionen Franken zu rechnen ist.**

Für die Rechnungsjahre 2019 und 2020 musste die Stadt Bern Defizite ausweisen. Die folgenden drei Jahre schlossen jeweils mit einem Ertragsüberschuss trotz budgetierten Defiziten. Erreicht wurden die positiven Abschlüsse dank Entlastungsmassnahmen und unerwartet hohen Steuereinnahmen. Das Defizit in der Rechnung 2024 fiel mit 12,2 Millionen Franken tiefer aus als budgetiert. Dies dank rekordhohen Steuererträgen.

## Kompensation neuer Aufgaben

Wegen des Defizits 2024 sank das verfügbare Eigenkapital per Ende 2024 auf unter 100 Millionen Franken. Um einem weiter sinkenden Bilanzüberschuss entgegenzuwirken, wurden im Budget 2026 neue Aufgaben konsequent kompensiert. Der Gemeinderat hatte es sich zum Ziel gesetzt, ein ausgeglichenes Budget zu präsentieren.

## Steigende Steuererträge

Im Ergebnis budgetiert die Stadt Bern im Allgemeinen Haushalt 2026 einen Ertragsüberschuss in der Höhe von 66 000 Franken. Ausschlaggebend dafür ist hauptsächlich der prognostizierte Anstieg der Steuererträge um 31,8 Millionen Franken im Vergleich zum Vorjahr. Die Steueranlage beträgt dabei unverändert das 1,54-fache der einfachen Steuer.

## Mehr Personalaufwand

Aufwandseitig nimmt der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr um 14,6 Millionen Franken

zu. Neue Stellen, die Teuerung sowie entsprechend höhere Sozialversicherungsbeiträge fallen hierbei ins Gewicht. 34,9 Vollzeitäquivalente von insgesamt rund 50,7 zusätzlich über den Allgemeinen Haushalt finanzierten Vollzeitäquivalenten basieren entweder auf Beschlüssen des Stadtrats oder der Stimmberechtigten, sind durch übergeordnetes Recht gebunden oder durch unbeeinflussbare Sachzwänge begründet. Insbesondere im Bildungswesen wird zusätzliches Personal benötigt.

## Entwicklung weiterer Aufwandsarten

Weiter steigt auch der Sach- und Betriebsaufwand, hauptsächlich wegen wachsender städtischer Raumflächen und damit zunehmender Heiz- und Betriebskosten. Hingegen nimmt der Finanzaufwand aufgrund tieferer Zinssatzprognosen ab, während der Abschreibungsaufwand deswegen sinkt, weil erstmals seit Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2) die dafür nötigen Übergangsabschreibungen in der Höhe von 21,6 Millionen Franken wegfallen.

## Hoher Investitionsbedarf

Im Investitionsbudget 2026 sind 206,7 Millionen Franken eingeplant, wovon 156,5 Millionen Franken tatsächlich investiert werden dürften. Weil die Stadt nicht alle Investitionen vollständig selbst finanzieren kann, ist mit einem Schuldenwachstum in der Höhe von 80 Millionen Franken zu rechnen. Der finanzpolitische Spielraum der Stadt Bern bleibt somit eng.



## Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Nach den Defiziten in den Jahren 2019 und 2020 konnte die Stadt Bern von 2021 bis 2023 – dank hoher Steuereinnahmen und Entlastungsmassnahmen – Ertragsüberschüsse ausweisen. Im Jahr 2024 folgte wieder ein Defizit. Gleichzeitig blieb das Investitionsvolumen hoch, was zu steigenden Schulden führte.**

Die Rechnungsjahre 2019 und 2020 der Stadt Bern schlossen jeweils mit einem Defizit. In den drei folgenden Jahren budgetierte die Stadt zwar ebenfalls Aufwandüberschüsse. Diese konnten jedoch, vor allem dank Entlastungsmassnahmen und unerwartet hohen Steuererträgen, abgewendet werden. Die Rechnungsjahre 2021 bis 2023 schlossen jeweils mit Ertragsüberschüssen, die als zusätzliche Abschreibungen in die finanzpolitischen Reserven eingelegt wurden. Diese Reserven sind Teil des verfügbaren Eigenkapitals (siehe Fachbegriffe) der Stadt.

## Defizit im Jahr 2024

Das Budget 2024 sah ein Defizit von 39,1 Millionen Franken vor. Dank rekordhohen Steuererträgen von über 600 Millionen Franken fiel der Aufwandüberschuss mit 12,2 Millionen Franken zwar deutlich tiefer aus. Das Defizit konnte jedoch nicht verhindert werden, was insbesondere auf deutlich gestiegene Heiz- und Betriebskosten zurückzuführen ist. Gedeckt wurde der Aufwandüberschuss durch den vorhandenen Bilanzüberschuss. Dadurch sank jedoch das verfügbare Eigenkapital der Stadt per Ende 2024 auf 94,5 Millionen Franken (siehe Grafik gegenüber).

## Schuldenzuwachs wegen Investitionen

Die Stadt Bern tätigte im Jahr 2024 Nettoinvestitionen im Umfang von 136,5 Millionen Franken. Obwohl ein hoher Wert, lag er sowohl unter dem Vorjahresbetrag als auch unter dem vorgesehenen Investitionsbudget von 141,9 Millionen Franken. Da nur rund die Hälfte der Nettoinvestitionen durch Eigenmittel gedeckt werden konnten, entstand ein Finanzierungsfehlbetrag von 70 Millionen Franken. Ausserdem wurden die Liquiditätsreserven um 30 Millionen Franken

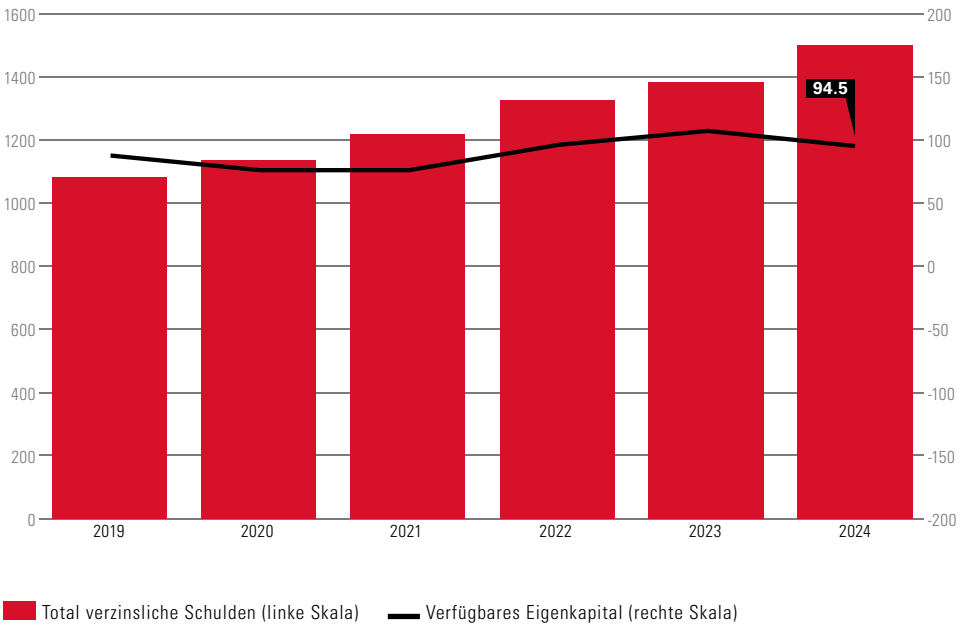
erhöht. Aus diesen Gründen sind die verzinslichen Schulden der Stadt bis Ende 2024 um 120 Millionen Franken auf 1,5 Milliarden Franken gestiegen.

## Finanzpolitischer Spielraum weiterhin eng

Auch für das Jahr 2025 hat die Stadt ein Defizit budgetiert und aufgrund anhaltend hoher Investitionen dürfte auch die Verschuldung per Ende 2025 weiter steigen. Gemäss Wirtschaftsprognosen ist zwar davon auszugehen, dass die Steuererträge weiterhin ansteigen. Gleichzeitig bleibt für das Jahr 2026 und darüber hinaus das Investitionsvolumen der Stadt Bern gross (siehe Kapitel «Ausblick und Finanzplan 2027–2029»). Der finanzpolitische Spielraum bleibt somit eng.

### Entwicklung der verzinslichen Schulden und des verfügbaren Eigenkapitals

Stand per Jahresende von 2019 bis 2024 in Millionen Franken



# Das Budget 2026 im Überblick

**Die Stadt Bern budgetiert im Allgemeinen Haushalt für das Jahr 2026 einen Ertragsüberschuss von 66 000 Franken. Die Steueranlage bleibt beim 1,54-fachen der einfachen Steuer. Weil weiterhin grosse Investitionen anstehen, ist mit einem weiteren Schuldenzuwachs von 80 Millionen Franken zu rechnen.**

Für den Wirtschaftsraum Bern wird ein weiteres Wachstum prognostiziert. Entsprechend ist weiterhin von steigenden Steuereinnahmen auszugehen. Für das Jahr 2026 wird mit Steuererträgen in der Höhe von 642,8 Millionen Franken gerechnet, was einem Anstieg um 31,8 Millionen Franken gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Steueranlage bleibt unverändert und beläuft sich auf das 1,54-fache der einfachen Steuer.

## Höherer Transferertrag und -aufwand

Der Transferertrag (siehe Fachbegriffe) steigt gegenüber dem Vorjahresbudget um 8,6 Millionen Franken, wird jedoch durch den um 24,1 Millionen Franken steigenden Transferaufwand neutralisiert. Zurückzuführen ist der höhere Transferaufwand hauptsächlich auf steigende Beiträge und Entschädigungen an andere Gemeinwesen, insbesondere den Kanton Bern.

## Tiefere Entgelte budgetiert

Die Einnahmen aus Entgelten sinken im Jahr 2026 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Millionen Franken. Ins Gewicht fallen dabei vor allem der Wegfall der Universität Bern als Kundin von Logistik Bern sowie ein Leistungsabbau der Kitas. Letzterer kommt deshalb zustande, weil die

Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter abgenommen hat.

## Steigender Personalaufwand

Aufwandseitig steigt der Personalaufwand um 14,6 Millionen Franken gegenüber dem Budget 2025. Grund dafür sind neue Stellen, die Teuerung von 0,5 Prozent sowie entsprechend höhere Sozialversicherungsbeiträge. Insgesamt werden 50,7 zusätzliche Vollzeitäquivalente über den Allgemeinen Haushalt (siehe Fachbegriffe) finanziert, bedingt durch neue Aufgaben oder einen Leistungsausbau. 34,9 Vollzeitäquivalente basieren auf Beschlüssen des Stadtrats oder der Stimmberechtigten, sind durch übergeordnetes Recht gebunden oder durch unbeeinflussbare Sachzwänge begründet – so insbesondere im Bildungswesen aufgrund der steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen. 5,6 Millionen Franken des zusätzlichen Personalaufwands entfallen auf den Schulbetrieb.

## Weniger Finanz- und Abschreibungsaufwand

Der Sach- und Betriebsaufwand steigt gegenüber dem Budget 2025 moderat um 1,7 Millionen Franken. Während beispielsweise die Heiz- und Betriebskosten weiter steigen, fallen die



einmaligen Kosten für die Frauenfussball-Europameisterschaft weg. Wegen tieferer Zinssatzprognosen nimmt der Finanzaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 Millionen Franken ab, wobei gleichzeitig auch der Finanzertrag um 7,3 Millionen Franken sinkt. Erstmals seit Einführung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells 2 (HRM2) entfallen im Jahr 2026 die dafür nötigen Übergangsabschreibungen. Dies führt zu einer Entlastung des Budgets um 21,6 Millionen Franken gegenüber dem Vorjahr.

### 66 000 Franken Ertragsüberschuss

In der Erfolgsrechnung des Allgemeinen Haushalts (siehe Tabelle auf der nächsten Seite) resultiert auf der Stufe der betrieblichen Tätigkeit ein Verlust von 51,4 Millionen Franken. Teilweise wird er kompensiert durch das positive Ergebnis aus der Finanzierung, wodurch ein operativer Verlust von 11,8 Millionen Franken resultiert. Verrechnet mit dem Nettoertrag des ausserordentlichen Ergebnisses ergibt sich insgesamt ein geringer Ertragsüberschuss von 66 000 Franken. Wesentlichen Einfluss darauf hat die Tatsache, dass neue Aufgaben nahezu vollständig kompensiert werden. Das bedeutet, dass an anderer Stelle eine Aufgabe günstiger ausgeführt wird oder ganz auf sie verzichtet wird.

### Leichte Erhöhung des Eigenkapitals

Der budgetierte Ertragsüberschuss wird in den bestehenden Bilanzüberschuss verbucht, welcher Teil des Eigenkapitals ist. Dieses soll – unter Berücksichtigung des für 2025 erwarteten

Defizites und der dadurch tieferen Entnahme aus dem Eigenkapital – per Ende 2025 noch 79,7 Millionen Franken betragen. Mit dem budgetierten Ertragsüberschuss würde es per Ende 2026 auf 79,8 Millionen Franken ansteigen.

### Investitionen bleiben hoch

Im Investitionsbudget 2026 sind 206,7 Millionen Franken eingestellt (siehe unten stehende Tabelle). Die grössten Investitionen fallen in den Bereichen Hochbau sowie Tiefbau / Stadtplanung / Verkehr an. Insbesondere für die Sanierung von Volksschulen sowie Eis- und Wasseranlagen bleiben die Investitionen hoch. Erfahrungsgemäss können von den vorgesehenen Investitionen jedoch nur rund drei Viertel planmässig realisiert werden. Entsprechend diesem Realisierungsgrad kann die Investitionssumme um rund 50 Millionen Franken gekürzt werden. Von den erwarteten Investitionen im Umfang von 156,5 Millionen Franken kann die Stadt voraussichtlich 66,4 Millionen Franken selbst finanzieren, was einem Selbstfinanzierungsgrad von 42,4 Prozent entspricht. Für die restlichen Kosten muss sie Fremdmittel aufnehmen.

### Zuwachs an Schulden

Aufgrund des weiterhin hohen Investitionsvolumens und mit Blick auf die Liquiditätsreserven muss für das Budgetjahr 2026 mit einem weiteren Schuldenzuwachs gerechnet werden. Dieser beträgt 80 Millionen Franken und lässt die verzinslichen Schulden per Ende 2026 voraussichtlich auf 1,66 Milliarden Franken ansteigen.

### Finanzierung von Investitionen (Abbildung der Beträge in 1000 Franken)

	Investitionsbudget 2026	Investitionsbudget 2025
Geplante Investitionen	206 673	191 757
Kürzung entsprechend dem erwarteten Realisierungsgrad der Investitionen	– 50 141	– 44 703
Erwartete Investitionen	156 532	147 054
Davon selbstfinanziert	66 399	60 921
Selbstfinanzierungsgrad	42,4 Prozent	41,4 Prozent

## Mehrstufige Erfolgsrechnung Allgemeiner Haushalt

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Total Betrieblicher Aufwand</b>	<b>1 444 540</b>	<b>1 408 605</b>	<b>35 935</b>
30 Personalaufwand	373 070	358 470	14 600
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	152 691	151 006	1 685
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	79 070	100 296	- 21 227
35 Einlagen in Fonds/Spezialfinanzierungen	0	0	0
36 Transferaufwand	640 098	616 043	24 055
37 Durchlaufende Beiträge	1 859	1 859	0
39 Interne Verrechnungen	197 752	180 930	16 822
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>- 1 393 177</b>	<b>- 1 334 056</b>	<b>- 59 121</b>
40 Fiskalertrag	- 642 816	- 611 009	- 31 807
41 Regalien und Konzessionen	- 17 044	- 17 472	428
42 Entgelte	- 176 319	- 177 451	1 132
43 Verschiedene Erträge	- 6 664	- 3 903	- 2 760
45 Entnahmen aus Fonds/Spezialfinanzierungen	- 1 522	- 789	- 733
46 Transferertrag	- 349 202	- 340 644	- 8 558
47 Durchlaufende Beiträge	- 1 859	- 1 859	0
49 Interne Verrechnungen	- 197 752	- 180 930	- 16 822
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>51 363</b>	<b>74 549</b>	<b>- 23 186</b>
34 Finanzaufwand	41 583	53 244	- 11 661
44 Finanzertrag	- 81 148	- 88 407	7 260
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>- 39 565</b>	<b>- 35 163</b>	<b>- 4 401</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>11 798</b>	<b>39 386</b>	<b>- 27 587</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	1 946	691	1 255
48 Ausserordentlicher Ertrag	- 13 810	- 10 303	- 3 508
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>-11 865</b>	<b>- 9 612</b>	<b>-2 253</b>
<b>Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (-)</b>	<b>- 66</b>	<b>29 774</b>	<b>- 29 840</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
30-39 Total Aufwand	1 488 069	1 462 540	25 529
40-49 Total Ertrag	- 1 488 135	- 1 432 766	- 55 370
<b>Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (-)</b>	<b>- 66</b>	<b>29 774</b>	<b>- 29 840</b>

# Die Globalkredite der Dienststellen

Die Direktionen mit ihren Dienststellen budgetieren für das Jahr 2026 einen um insgesamt 29,8 Millionen Franken tieferen Nettoaufwand als im Vorjahr. Zurückzuführen ist diese Veränderung hauptsächlich auf steigende Steuereinnahmen sowie auf den Wegfall von Übergangsabschreibungen.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Gemeinde und Behörden</b>	<b>16 353</b>	<b>16 004</b>	<b>349</b>
Stadtrat	3 061	3 073	– 12
Ombudsstelle	519	482	38
Gemeinderat	3 707	4 128	– 421
Stadtkanzlei	5 964	5 240	724
Informationsdienst	1 128	1 110	18
Fach- und Aufsichtsstelle Datenschutz	561	563	– 2
Finanzkontrolle	1413	1 408	4

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

**Gemeinde und Behörden** budgetieren im Vergleich zum Vorjahr mehr Nettoaufwand in der Höhe von rund 349 000 Franken. Die deutlich höheren Ausgaben der Stadtkanzlei sind darauf zurückzuführen, dass 2026 die Gesamterneuerungswahlen für den Grossen Rat und den Regierungsrat des Kantons Bern stattfinden. Im Jahr 2025 fanden hingegen auf keiner Staatsebene Wahlen statt. Bei der Ombudsstelle sind die Mehrkosten durch den höheren Personalaufwand für die Stellvertretung der Ombudsperson und Unterstützung Administration begründet. Der Informationsdienst budgetiert leicht höhere Personalkosten, um auf die sich stetig verän-

dernde Medien- und Kommunikationslandschaft reagieren zu können. Die im Vergleich zum Vorjahr tieferen Ausgaben des Gemeinderats sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2026 kein gesamtstädtischer Personalanlass stattfindet. Die meisten Mitglieder des Stadtrats verzichten auf gedruckte Sitzungsunterlagen. Dadurch reduzieren sich die Druckkosten, weshalb der Stadtrat leicht tiefere Ausgaben budgetiert als 2025. Die Fach- und Aufsichtsstelle Datenschutz sowie die Finanzkontrolle budgetieren im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Präsidialdirektion</b>	<b>60 371</b>	<b>61 476</b>	<b>– 1 106</b>
Generalsekretariat	2 010	2 034	– 24
Personal, Finanzen & Digitale Entwicklung	5 185	4 849	337
Fachstelle für Gleichstellung in Geschlechterfragen	900	843	57
Kultur Stadt Bern	37 425	38 395	– 970
Denkmalpflege	994	1 117	– 123
Aussenbeziehungen und Statistik	1 945	1 926	19
Hochbau Stadt Bern	3 571	3 500	70
Wirtschaftsamt	2 168	2 565	– 397
Stadtplanungsamt	6 172	6 248	– 76

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Präsidialdirektion** weist im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Millionen Franken tieferen Nettoaufwand aus. Kultur Stadt Bern budgetiert weniger Nettoaufwand aufgrund der Verschiebung von Investitionsvorhaben. Dadurch fallen weniger Abschreibungen an. Zudem werden ehemals externe Leistungen vermehrt intern erbracht. Die Schweizer Berufsmeisterschaften SwissSkills finden nach 2025 erst zwei Jahre später wieder statt. Aus diesem Grund budgetiert das Wirtschaftsamt für das Jahr 2026 einen tieferen Aufwand als im Vorjahr. Bis Ende 2025 wird der UNESCO-Managementplan erarbeitet. Ab 2026 fallen die dafür nötigen Personal- sowie Sach- und Betriebsaufwände weg, weshalb die Denkmalpflege tiefere Nettokosten ausweist. Das Generalsekretariat und das Stadtplanungsamt budgetieren hauptsächlich aufgrund des

Wegfalls von Abschreibungen weniger Aufwand als im Vorjahr. Höheren Nettoaufwand weist die Abteilung Personal, Finanzen & Digitale Entwicklung aus. Grund dafür ist die Tatsache, dass in den nächsten Jahren sämtliche Applikationen, die von der Stadt genutzt werden, systematisch überprüft und harmonisiert werden. Dazu sind ausreichende personelle Ressourcen im Bereich Businessanalyse notwendig. Hochbau Stadt Bern rechnet aufgrund von steigenden Sachversicherungsprämien mit höherem Nettoaufwand als 2025. Die Fachstelle für Gleichstellung in Geschlechterfragen weist deshalb Mehrkosten aus, weil eine bereits 2024 bewilligte neue Aufgabe erst für das Jahr 2026 budgetiert wird. Mit ähnlich hohem Nettoaufwand wie im Vorjahr rechnet die Abteilung Aussenbeziehungen und Statistik.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie</b>	<b>74 060</b>	<b>76 185</b>	<b>– 2 125</b>
Direktionsstabsdienste	– 5 123	– 5 591	468
Kantonspolizei	32 231	31 905	326
Amt für Umweltschutz	5 516	6 432	– 915
Polizeiinspektorat	4 439	9 295	– 4 856
Schutz und Rettung Bern	24 052	24 065	– 13
Bauinspektorat	1 828	1 883	– 55
Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz	11 116	8 197	2 919

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie** budgetiert im Vergleich zum Vorjahr einen um 2,1 Millionen Franken tieferen Nettoaufwand. Beim Polizeiinspektorat fallen gegenüber 2025 die einmaligen Kosten für die Frauenfussball-Europameisterschaft weg. Das Amt für Umweltschutz budgetiert hauptsächlich aufgrund des Wegfalls von Abschreibungen weniger Nettoaufwand als im Vorjahr. Schutz und Rettung Bern rechnet insbesondere mit tieferen Entgelten aufgrund eines zunehmenden Rückgangs von planbaren Einsätzen, weil vermehrt private Anbieter in den Markt drängen. Das Bauinspektorat budgetiert einen tieferen Nettoaufwand als 2025, weil Baupublikationen neu online veröffentlicht werden und deshalb geringere Kosten

anfallen. Zudem kann mit höheren Gebühren gerechnet werden. Höheren Nettoaufwand als im Vorjahr weist das Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz aus: Einerseits hat man festgestellt, dass die in der Vergangenheit budgetierten Stellenprozente bei Weitem nicht ausreichen, um den Auftrag des Amtes zu erfüllen. Aus diesem Grund sind höhere Personalkosten budgetiert. Andererseits verlangt die Digitalisierung mit der Fallführungssoftware citysoftnet mehr Ressourcen. Der höhere Aufwand bei der Kantonspolizei ist auf die Teuerung zurückzuführen. Aus demselben Grund und weil der Beitrag an den Tierpark Bern erhöht wird, budgetieren die Direktionsstabsdienste einen tieferen Nettoertrag als im Vorjahr.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Direktion für Bildung, Soziales und Sport</b>	<b>374 803</b>	<b>352 790</b>	<b>22 013</b>
Direktionsstabsdienste und Fachstelle für Migrations- und Rassismusfragen	1 605	– 1 261	2 866
Sozialamt	116 478	109 239	7 239
Schulamt	175 724	164 664	11 060
Familie & Quartier Stadt Bern	36 980	38 873	– 1 894
Schulzahnmedizinischer Dienst	1 953	2 032	– 79
Gesundheitsdienst	9 188	8 339	850
Sportamt	32 875	30 905	1 971

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Bildung, Soziales und Sport** weist im Vergleich zum Vorjahr um 22 Millionen Franken höheren Nettoaufwand aus. Die Mehrkosten beim Schulamt hängen hauptsächlich mit dem Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen zusammen: Es fallen beispielsweise mehr Kosten für Betreuungspersonal in der Tagesbetreuung für Schulkinder an aufgrund einer Erhöhung der Betreuungsstunden sowie aufgrund der schrittweisen Einführung eines Betreuungsschlüssels von 1:6 statt wie bisher 1:10. Gleichzeitig sinkt der Kantonsbeitrag für die Tagesbetreuung durch eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Auch steigen die internen Verrechnungen aufgrund steigender Miet-, Raum-, Heiz- und Betriebs- sowie Informatikkosten. Der höhere Nettoaufwand beim Sozialamt liegt vor allem darin begründet, dass wesentlich mehr Geld für die wirtschaftliche Sozialhilfe nötig ist. Zudem wird das Angebot an Notschlafstellen um rund 45 Plätze ausgebaut. Im Gegensatz zum Vorjahr weisen die Direktionsstabsdienste und die Fachstelle für Migrations- und Rassismusfragen im Jahr 2026 Nettoaufwand statt Nettoertrag aus. Hauptsächlich ist

diese Veränderung auf einen höheren Lastenanteil bei der Sozialhilfe zurückzuführen. Beim Sportamt fällt vor allem deswegen höherer Nettoaufwand an, weil die Heiz- und Betriebskosten steigen. Neben den Schülerinnen- und Schülerzahlen steigt auch die Anzahl Fälle von Kindern und Jugendlichen mit psychischen Problemen: Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, soll das Aufgabenportfolio des Gesundheitsdienstes schrittweise ausgebaut werden, was insbesondere zu höheren Personalkosten führt. Der im Vergleich zum Vorjahr tiefere Nettoaufwand von Familie & Quartier Stadt Bern ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage nach Betreuungsgutscheinen sowie Mahlzeitenvergünstigungen abgenommen hat. Zudem werden die Betreuungsangebote für Kinder im Vorschulalter an die sinkende Nachfrage bei der Bevölkerung angepasst. Der Schulzahnmedizinische Dienst budgetiert vor allem deswegen weniger Nettoaufwand, weil seine strategische Weiterentwicklung im Hinblick auf die geplante Ausgliederung an die Zahnmedizinischen Kliniken der Universität Bern um ein Jahr verschoben wird.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün</b>	<b>117 662</b>	<b>129 738</b>	<b>– 12 076</b>
Direktionsstabsdienste	3 245	43 355	– 40 110
Tiefbau Stadt Bern	39 506	52 279	– 12 774
Stadtgrün Bern	24 363	24 224	139
Geoinformation Stadt Bern	1 107	1 490	– 383
Verkehrsplanung	49 442	8 390	41 051

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün** budgetiert im Vergleich zum Vorjahr um 12,1 Millionen Franken tieferen Nettoaufwand. Tiefbau Stadt Bern und Geoinformation Stadt Bern weisen hauptsächlich aufgrund von wegfallenden Abschreibungen weniger Nettoaufwände aus. Der höhere Nettoaufwand von Stadtgrün Bern ist vor allem auf höhere Per-

sonalkosten infolge der Teuerung sowie auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Einnahmen der Friedhöfe infolge weniger Bestattungen und weniger Gräber sinken. Die bis anhin organisatorisch bei den Direktionsstabsdiensten angesiedelte Fachstelle öffentlicher Verkehr wird neu bei der Verkehrsplanung angegliedert.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Direktion für Finanzen, Personal und Informatik</b>	<b>– 643 314</b>	<b>– 606 419</b>	<b>– 36 895</b>
Direktionsstabsdienste	4 435	4 118	317
Finanzverwaltung	– 19 273	– 14 944	– 4 329
Immobilien Stadt Bern	7 132	8 969	– 1 836
Steuerverwaltung	– 640 466	– 609 203	– 31 263
Personalamt	3 864	3 864	0
Informatik Stadt Bern	30	0	30
Logistik Bern	964	777	187

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Finanzen, Personal und Informatik** weist im Vergleich zum Vorjahr mehr Nettoerträge in der Höhe von 36,9 Millionen Franken aus. Die Steuerverwaltung budgetiert um 31,8 Millionen Franken höhere Steuereinnahmen als 2025. Der steigende Nettoertrag der Finanzverwaltung ist hauptsächlich auf sinkenden Zinsaufwand zurückzuführen. Immobilien Stadt Bern weist tieferen Nettoaufwand aus als im Vorjahr wegen höherer Heiz- und Nebenkosten, welche den anderen Dienststellen verrechnet werden. Bei den Direktionsstabsdiens-

ten steigt der Nettoaufwand, hauptsächlich wegen eines Personalausbaus. Der Anstieg des Nettoaufwands bei Logistik Bern ist in erster Linie mit dem Wegfall der Universität Bern als Kundin und damit tieferem Ertrag zu begründen. Informatik Stadt Bern budgetiert höhere Sachkosten aufgrund der steigenden Nachfrage der anderen Dienststellen nach digitalen Arbeitsinstrumenten und der Einführung von digitalen Arbeitsabläufen. Das Personalamt budgetiert exakt gleich hoch wie im Vorjahr.

# Die Sonderrechnungen

Die vier städtischen Sonderrechnungen budgetieren Aufwandüberschüsse von 5,7 Millionen Franken. Die gegenüber dem Vorjahr insgesamt tieferen Aufwände sind hauptsächlich auf höhere Mieterträge sowie tiefere Zinsen bei der Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zurückzuführen.

	Budget 2026	Budget 2025	Differenz
<b>Sonderrechnungen</b>	<b>5 730</b>	<b>10 311</b>	<b>– 4 581</b>
Tierpark	0	0	0
Stadtentwässerung	2 504	3 049	– 545
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	1 219	5 523	– 4 304
Entsorgung + Recycling	2 007	1 739	268

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die Sonderrechnungen (siehe Fachbegriffe) der Stadt Bern weisen im Vergleich zum Vorjahr insgesamt ein um 4,6 Millionen Franken schlechteres Ergebnis aus.

Das Ergebnis der **Sonderrechnung Tierpark** wird jeweils vor dem Abschluss ausgeglichen. Eine positive Differenz zwischen Aufwand und Ertrag wird in die Spezialfinanzierung (siehe Fachbegriffe) der Sonderrechnung eingelegt und eine negative Differenz wird der Spezialfinanzierung entsprechend entnommen. Für das Jahr 2026 ist eine positive Differenz in der Höhe von 26 000 Franken budgetiert. Diese kommt insbesondere deshalb zustande, weil der Beitrag der Stadt an den Tierpark erhöht wird.

Der gegenüber dem Vorjahr tiefere Nettoaufwand der **Sonderrechnung Stadtentwässerung** ist hauptsächlich auf Mehreinnahmen durch einmalige Anschlussgebühren sowie auf den Wegfall von Abschreibungen zurückzuführen. Für die Sonderrechnung Stadtentwässerung dürfen keine Steuergelder verwendet werden, weil sie gebührenfinanziert ist. Deshalb wird das budgetierte Defizit von 2,5 Millionen Franken durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Stadtentwässerung gedeckt.

Bei der **Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik** fallen deutlich höhere Mieterträge an als im Vorjahr, unter anderem wegen neu zugekaufter Liegenschaften. Gleichzeitig sinken die Fondskapital- sowie Darlehenszinsen, welche der Fonds Dritten schuldet. Diese Entwicklungen sind ausschlaggebend dafür, dass insgesamt deutlich tieferer Nettoaufwand als 2025 budgetiert wird.

Der Nettoaufwand der **Sonderrechnung Entsorgung + Recycling** steigt gegenüber dem Vorjahr. Gründe dafür sind unter anderem die Teuerung, höhere Kosten für Betriebs- und Verbrauchsmaterial sowie höhere Kosten für den Betrieb der Hochbauten. Zudem kann ertragsseitig, insbesondere aufgrund des Bevölkerungswachstums, von einer Zunahme der Kehrgrundgebühren ausgegangen werden. Die Sonderrechnung Entsorgung + Recycling ist gebührenfinanziert, weshalb für sie keine Steuergelder verwendet werden dürfen. Aus diesem Grund wird das Defizit von 2 Millionen Franken durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Entsorgung + Recycling gedeckt.

# Ausblick und Finanzplan 2027–2029

**Das Investitionsvolumen bleibt hoch und neue Aufgaben sowie ein Leistungsausbau belasten die Finanzen. Die Stadt sieht deshalb ab 2027 eine Aufgabenpriorisierung vor, wodurch 2027 und 2029 Ertragsüberschüsse budgetiert werden können, um das Ziel von 100 Millionen Franken Eigenkapital zu erreichen.**

Der Investitionsbedarf der Stadt Bern bleibt auch nach dem Budgetjahr 2026 hoch, insbesondere im Bereich Hochbau (siehe Tabelle gegenüber). Vor allem stehen weiterhin zahlreiche Schulhäuser sowie Eis- und Wasseranlagen mit Sanierungsbedarf in der Investitionsplanung. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt nicht alle Investitionen vollständig selbst finanzieren kann. Die Aufnahme von Fremdmitteln führt zwangsläufig zu mehr Schulden. Zudem steigen durch Neuinvestitionen die Unterhalts- und Betriebs- sowie die Abschreibungskosten, was die Erfolgsrechnung über Jahre belastet.

## Neue Aufgaben und Leistungsausbau

Zusätzlich zu den Investitionen ziehen auch neue Aufgaben sowie der Leistungsausbau Mehrkosten nach sich. Die Stadt Bern wächst und will gleichzeitig hohe Leistungen für die Bevölkerung erbringen. Mehrkosten sind insbesondere aufgrund der Herausforderungen der Digitalisierung und des Klimawandels zu erwarten. Aufgrund neuer Aufgaben und des Leistungsaubaus kann im Vergleich zum Budgetjahr 2025 mit folgendem Kostenwachstum im Allgemeinen Haushalt gerechnet werden:

- 2027: 17,6 Millionen Franken
- 2028: 23,2 Millionen Franken
- 2029: 25,6 Millionen Franken

## Weiter steigende Steuereinnahmen

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums kann auch für die Planjahre 2027 bis 2029 mit weiter steigenden Steuereinnahmen gerechnet werden. Mit den zusätzlichen Steuererträgen können jedoch nur die Teuerung und beispielsweise Mehrkosten beim Finanz- und Lastenausgleich oder höhere Abschreibungen gedeckt werden. Neue Aufgaben lassen sich dadurch nicht finanzieren.

## Aufgabenpriorisierung ab 2027

Ab dem Jahr 2027 will die Stadt deshalb eine Aufgabenpriorisierung vornehmen. Mit dieser sollen die Tätigkeiten und Aufgaben der Stadt mit den vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen in Einklang gebracht werden. Aufgrund der Aufgabenpriorisierung können folgende Ergebnisse (vgl. Tabelle auf der übernächsten Seite) budgetiert werden, wobei die Steueranlage unverändert das 1,54-fache der einfachen Steuer beträgt:

- 2026: Ertragsüberschuss von 2,2 Millionen Franken
- 2028: Aufwandüberschuss von 1,6 Millionen Franken
- 2029: Ertragsüberschuss von 10 Millionen Franken

## Stärkung des Eigenkapitals

Dank der Aufgabenpriorisierung und den dadurch resultierenden Ertragsüberschüssen kann der Bilanzüberschuss der Stadt und damit ihr Eigenkapital gestärkt werden. Ziel ist es, ab 2029 über ein Eigenkapital von mindestens 100 Millionen Franken zu verfügen. In ihrer Finanzstrategie aus dem Jahr 2021 hat die Stadt festgehalten, dass sich das Eigenkapital in konjunkturell guten Zeiten im Bereich von 120 bis 180 Millionen Franken einpendelt.

**Investitionsplanung 2026–2029** (Abbildung der Beträge in 1000 Franken)

<b>Investitionsbereiche</b>	<b>Investitions- budget 2026</b>	<b>Planjahr 2027</b>	<b>Planjahr 2028</b>	<b>Planjahr 2029</b>
Tiefbau / Stadtplanung / Verkehr	35 960	49 895	57 780	51 970
Hochbau (Instandsetzungen)	82 196	59 964	49 558	50 155
Hochbau (Neuinvestitionen)	57 943	61 674	91 399	62 288
Grünanlagen / Grünraumgestaltung	6 624	6 906	7 503	10 366
Fahrzeuge / Maschinen / Mobiliar / Ausrüstung / Diverses	4 200	5 510	4 290	2 960
Informatik	13 381	5 810	7 090	1 170
Übrige Investitionen	6 370	14 440	15 030	15 380
<b>Total Investitionen</b>	<b>206 673</b>	<b>204 199</b>	<b>232 650</b>	<b>194 290</b>
Kürzung entsprechend dem erwarteten Realisierungsgrad der Investitionen	– 50 141	– 50 856	– 58 619	– 49 433
<b>Erwartete Investitionen</b>	<b>156 532</b>	<b>153 343</b>	<b>174 032</b>	<b>144 857</b>

## Finanzplan 2027–2029 (Entwicklung Allgemeiner Haushalt)

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Planjahr-Spalten sind Nettoerträge.

	Planjahr 2027	Planjahr 2028	Planjahr 2029
<b>Total betrieblicher Aufwand</b>	<b>1 472 707</b>	<b>1 495 848</b>	<b>1 511 023</b>
30 Personalaufwand	378 968	383 123	385 466
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	155 759	156 991	156 910
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	81 858	87 488	90 089
35 Einlagen in Fonds/Spezialfinanzierungen	0	0	0
36 Transferaufwand	654 763	662 255	670 078
37 Durchlaufende Beiträge	1 859	1 859	1 859
39 Interne Verrechnungen	199 501	204 132	206 621
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>– 1 408 931</b>	<b>– 1 413 297</b>	<b>– 1 430 563</b>
40 Fiskalertrag	– 658 337	– 656 799	– 670 687
41 Regalien und Konzessionen	– 17 044	– 17 044	– 17 044
42 Entgelte	– 178 124	– 179 593	– 180 494
43 Verschiedene Erträge	– 6 760	– 6 523	– 6 389
45 Entnahmen aus Fonds/Spezialfinanzierungen	– 1 283	– 1 205	– 1 254
46 Transferertrag	– 346 024	– 346 144	– 346 215
47 Durchlaufende Beiträge	– 1 859	– 1 859	– 1 859
49 Interne Verrechnungen	– 199 501	– 204 132	– 206 621
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>63 777</b>	<b>82 551</b>	<b>80 460</b>
34 Finanzaufwand	43 158	45 179	47 825
44 Finanzertrag	– 82 104	– 83 623	– 85 538
<b>Ergebnis aus Finanzierung</b>	<b>– 38 946</b>	<b>– 38 444</b>	<b>– 37 713</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24 831</b>	<b>44 108</b>	<b>42 747</b>
38 Ausserordentlicher Aufwand	1 946	1 946	1 946
48 Ausserordentlicher Ertrag	–14 008	– 14 489	– 14 727
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>– 12 062</b>	<b>– 12 543</b>	<b>– 12 781</b>
<b>Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (–) vor Aufgabenpriorisierung</b>	<b>12 769</b>	<b>31 565</b>	<b>29 966</b>
<b>Einfluss Aufgabenpriorisierung</b>	<b>– 15 000</b>	<b>– 30 000</b>	<b>– 40 000</b>
<b>Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (–) nach Aufgabenpriorisierung</b>	<b>– 2 231</b>	<b>1 565</b>	<b>– 10 034</b>
<b>Zusammenfassung</b>			
30–39 Total Aufwand	1 502 811	1 512 973	1 520 794
40–49 Total Ertrag	– 1 505 042	– 1 511 408	– 1 530 828
<b>Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (–) nach Aufgabenpriorisierung</b>	<b>– 2 231</b>	<b>1 565</b>	<b>– 10 034</b>

# Das sagt der Stadtrat

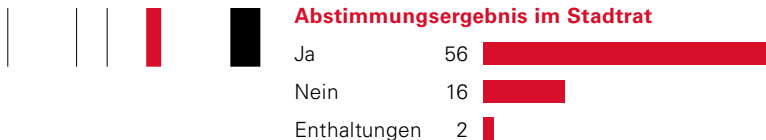
## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

- + Das Budget für das Jahr 2026 ist ausgeglichen. Die Stadt setzt auf eine klare Priorisierung der Aufgaben statt auf einschneidende Sparpakete.
- + Die Stadt Bern wächst und ist attraktiv. Dies hat zur Folge, dass die Kosten für die Infrastruktur und die öffentlichen Dienstleistungen wachsen. Gleichzeitig steigen auch die Steuereinnahmen.
- + Damit Bern lebenswert, nachhaltig und sozial bleibt und eine funktionierende öffentliche Infrastruktur sichergestellt werden kann, sind die geplanten Investitionen notwendig.
- + Gemessen an den hohen Investitionen sind die Schulden überschaubar. Das Eigenkapital bleibt stabil.

### Gegen die Vorlage

- Im Budget 2026 wird mit zu hohen Steuereinnahmen gerechnet.
- Die vorgesehenen Massnahmen reichen nicht aus, um die Finanzen der Stadt Bern langfristig zu stabilisieren. Trotz sehr hoher Einnahmen resultiert im Jahr 2026 nur ein sehr geringer Überschuss.
- Die Stadt kann mit dem vorgelegten Budget ihre Investitionen nicht vollständig selbst finanzieren. Deshalb nehmen die Schulden im Jahr 2026 um rund 80 Millionen Franken zu. Die Zinslast steigt weiter an.
- Die Stadt muss priorisieren. Sie übernimmt Aufgaben, die weit über ihren Kernauftrag hinausgehen. Dies führt zu unnötigen, wachsenden Ausgaben.



Die vollständigen Protokolle der Stadtratssitzungen vom 11. September 2025 und vom 18. September 2025 sind einsehbar unter [stadtrat.bern.ch/de/sitzungen](https://stadtrat.bern.ch/de/sitzungen).

# Antrag und Abstimmungsfrage

## Antrag des Stadtrats vom 18. September 2025

1. Die Stimmberechtigten beschliessen das Budget 2026 des Allgemeinen Haushalts für das Jahr 2026 mit einem Aufwand von Fr. 1 488 068 603, einem Ertrag von Fr. 1 488 134 985 und einem Ertragsüberschuss von Fr. 66 382. Sie legen die Steueranlage unverändert auf das 1,54-fache der einfachen Steuer und die Liegenschaftsteuer unverändert auf 1,5 Promille des amtlichen Werts fest.
2. Sie beschliessen das Budget 2026 der Sonderrechnung Tierpark Bern für das Jahr 2026 mit einem Aufwand und Ertrag von je Fr. 11 368 343 und einem ausgeglichenen Ergebnis.
3. Sie beschliessen das Budget 2026 der Sonderrechnung Stadtentwässerung für das Jahr 2026 mit einem Aufwand von Fr. 40 089 091, einem Ertrag von Fr. 37 585 280 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 2 503 811.
4. Sie beschliessen das Budget 2026 der Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik für das Jahr 2026 mit einem Aufwand von Fr. 81 392 641, einem Ertrag von Fr. 80 173 712 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 1 218 929.
5. Sie beschliessen das Budget 2026 der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling für das Jahr 2026 mit einem Aufwand von Fr. 28 046 580, einem Ertrag von Fr. 26 039 350 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 2 007 230.

Der Stadtratspräsident:  
Tom Berger

Die Leiterin der Parlamentsdienste:  
Nadja Bischoff

### Abstimmungsfrage

Wollen Sie das Budget 2026 der Stadt Bern annehmen?

### Hinweis

Die vorliegende Abstimmungsbotschaft beschränkt sich auf die wichtigsten Positionen des Budgets 2026.

Unter [www.bern.ch/finanzen](http://www.bern.ch/finanzen) können Sie im Aufgaben- und Finanzplan 2026–2029 sämtliche Detailzahlen einsehen.

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt die

Finanzverwaltung  
der Stadt Bern  
Bundesgasse 33  
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 80  
E-Mail: [finanzverwaltung@bern.ch](mailto:finanzverwaltung@bern.ch)

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.