



Stadt Bern

Abteilung Stadtentwicklung

# Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern

Dezember 2013

28

## Thema

**Wohnstadt Bern: 2700  
neue Wohnungen seit  
der Jahrtausendwende**

## Wohnbauplanungen

**Planung Viererfeld /  
Mittelfeld**

## Wohnbauprojekte

**Studentenresidenz  
Stöckacker**

## Portrait

**Ein Blick auf drei Berner  
Wohnüberbauungen**

## Arbeiten in Bern

**Die Feuerwehkaserne als  
Wohn- und Arbeitsort**

## Blick in...

**...die Region Bern-Mittelland**

## Bern in Zahlen

**Strukturerhebung 2010**

## Allgemeine Infos

## Editorial

### Die Stadt Bern wächst



Als ich im Jahr 2001 meine Arbeit als Gemeinderat aufgenommen habe, zählte die Berner Bevölkerung noch 126 661 Personen. Hinter uns hatten wir eine Zeit der Bevölkerungsabnahme mit entsprechend negativen Folgen: Abnehmende Steuereinnahmen, zunehmende Zentrumslasten, zunehmende Pendlerzahlen. Wir haben deshalb begonnen, die Stadt Bern ganz bewusst als Wohnstadt zu positionieren. Der Gemeinderat bekräftigte die Bedeutung des Wohnungsbaus mit seinen Schwerpunkten in den Legislaturzielen 2001, 2005, 2009 und 2013.

Heute können wir ernten, was wir lange Jahre gesät haben, nämlich zahlreiche neue Wohnungen. Insgesamt wurden in den letzten zwölf Jahren rund 3500 Wohnungen neu- oder umgebaut. Erfreulich ist auch, dass die Wohnungsbelegung wieder zunimmt. Dies ist neben dem forcierten Wohnungsbau mit ein Grund dafür, dass die Stadt Bern heute über 8000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr zählt als im Jahr 2001.

All die neuen Wohnungen konnten dank vielen engagierten Menschen mit Mut realisiert werden. Ich danke allen, die sich seit Jahren für die Wohnstadt Bern einsetzen und dies auch weiterhin tun.

Die erfolgreiche Wohnbaupolitik der letzten Jahre soll weitergeführt werden. Auf Wunsch des Stadtrats wird die Wohnbauförderung von der Abteilung Stadtentwicklung ins Stadtplanungsamt transferiert und bildet dort neu eine Fachstelle. Wenn wir uns auch in Zukunft über Wohnungsneubau freuen möchten, müssen wir heute die planerischen Grundlagen erarbeiten. Mit Hochdruck arbeiten wir deshalb an der Planung Viererfeld / Mittelfeld. Alleine hier könnte Wohnraum für bis zu 3000 Personen geschaffen werden. Jedoch ist bereits heute absehbar, dass die verbleibenden Wohnbaupotenziale nicht genügen, um den zukünftigen Wohnraumbedarf zu decken. Mit dem neuen Stadtentwicklungskonzept STEK 15 wollen wir aufzeigen, wie sich die Stadt Bern mittel- und langfristig räumlich weiterentwickeln kann.

Alexander Tschäppät, Stadtpräsident

# Wohnstadt Bern: 2700 neue Wohnungen seit der Jahr...

**Der Gemeinderat der Stadt Bern hat im Mai dieses Jahres beschlossen, die bei der Abteilung Stadtentwicklung angesiedelte Wohnbauförderung per 1. Januar 2014 ins Stadtplanungsamt zu transferieren und dort als Fachstelle Wohnbauförderung zu etablieren. Wir nehmen diesen Transfer zum Anlass einen Rückblick auf die Entwicklung der Wohnstadt Bern seit dem Jahr 2000 zu werfen.**

Seit der Jahrtausendwende hat die Wohnbaupolitik in der Stadt Bern an Bedeutung gewonnen. Auslöser dieser Phase verstärkter wohnbaupolitischen Aktivitäten war der Rückgang der Bevölkerungszahl seit den 1960er Jahren. Als Folge dieser Abwanderung der städtischen Bevölkerung ins städtische Umland sah sich die Stadt Bern mit abnehmenden Steuereinnahmen bei gleichzeitig zunehmenden Zentrumslasten konfrontiert. Da die abgewanderten Bewohnerinnen und Bewohner nach wie vor in der Stadt arbeiteten, nahmen die Pendlerzahlen zu, was wiederum zu steigenden Verkehrsproblemen in der Stadt Bern führten.

## Wohnbauförderung als Schwerpunkt

Zur Stärkung der wohnbaupolitischen Bestrebungen wurde 2001 die Fachstelle Wohnen geschaffen. Bereits ein Jahr

später hat der Gemeinderat erstmals ein eigentliches Massnahmenprogramm Wohnen verabschiedet. Ziel der darin formulierten Massnahmen war es, das Wohnungsangebot in der Stadt Bern möglichst rasch zu vergrössern.

Das Thema Wohnen hatte auch in den gemeinderätlichen Legislaturrichtlinien der vergangenen Jahre hohe Priorität. Im Lichte des Bevölkerungsrückgangs seit den 1960er-Jahren stand zu Beginn des Jahrtausends die Schaffung von Wohnraum für gute Steuerzahlende im Vordergrund. Schon in der Legislatur 2005-2008 wurde diese Zielsetzung bedeutend umfassender definiert. In den aktuellen Legislaturrichtlinien 2013-2016 setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, «über ein angemessenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu verfügen».

## Wohnbaupolitische Aktivitäten

Wichtige Meilensteine der Arbeit der Wohnbauförderung in den letzten Jahren waren die Ergänzungen des Stadtentwicklungskonzeptes STEK mit der Fortschreibung Wohnen im Jahre 2003 und Infrastruktur im Jahre 2004. Die Lebensqualität in der Stadt Bern kann dank der Verlegung von Emissionen erzeugenden Infrastrukturanlagen aus Wohn- und Arbeitsgebieten gesteigert werden. Zudem



bieten die neuen Infrastrukturstandorte die Chance, unzweckmässige und nicht mehr zeitgerechte Betriebsbedingungen zu beseitigen. Durch die Verlagerung dieser grossen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden an zentralen und attraktiven Lagen Areale für Wohnnutzungen frei. Bereits realisiert wurde die Wohnüberbauung Brunnmatt Ost auf dem ehemaligen Werkhofareal des städtischen Tiefbauamts. Weiterer Wohnraum wird in Zukunft auch beim Tramdepot Burgernziel, auf dem Areal der KVA Warmbächliweg



oben: Die Wyler-Baugesellschaft Bern AG erstellte an der Wylerringstrasse 29 Mietwohnungen im Minergie-Standard. Der Neubau ersetzte einen viergeschossigen Wohnblock mit Baujahr 1958, welcher aufgrund seines schlechten baulichen Zustands nicht mehr saniert wurde.

links: Bis 2018 entstehen in Brünnen rund 1000 Wohnungen. Unterdessen ist mehr als die Hälfte des neuen Stadtquartiers gebaut.

# ahrtausendwende

oder in der Feuerwehrkaserne Viktoriastrasse entstehen.

Neben den Ergänzungen des STEK löste auch der Bericht Wohnstadt Bern 2012, welcher das Massnahmenprogramm aus dem Jahre 2002 ablöste, zahlreiche wohnbaupolitische Aktivitäten aus.

Ein wichtiger Teil der Arbeit der Wohnbauförderung ist das Wohnstadtmarketing. Damit soll die Attraktivität der Stadt Bern als Wohnstadt innerhalb und ausserhalb der Stadtgrenzen kommuniziert werden. Die vorliegende Publikation WohnstadtBern existiert seit März 2004 und erscheint dreimal jährlich. Auf der Webseite [www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt) wird über aktuelle und zukünftige Wohnbauprojekte informiert. Zudem hat seit 2003 alle zwei bis drei Jahre ein Wohnstadt-Event stattgefunden an dem sich Vertreterinnen und Vertreter der Politik, der Stadtverwaltung, der Architekturbranche, Investorinnen und Investoren und weitere Wohnbauengagierte treffen.

## Starke Wohnbautätigkeit

Das verstärkte wohnbaupolitische Engagement war Voraussetzung dafür, dass die Wohnbautätigkeit in der Stadt Bern in den letzten Jahren angezogen hat. Zwischen 2000 und Ende November 2013 wurden in der Stadt Bern 2700 neue Wohnungen

gebaut, davon alleine mehr als 500 im Spitzenjahr 2008. In dieser Zeitspanne wurden etwas mehr Grosswohnungen (4- und mehr Zimmer-Wohnungen) als Kleinwohnungen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen gebaut. Trotz verstärktem Bau von familienfreundlichen Grosswohnungen bleibt der Wohnungsbestand in der Stadt Bern geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinwohnungen; sie machen rund drei Viertel des gesamten Wohnungsbestands aus.

Die zehn grössten Wohnbauprojekte, die in den letzten Jahren in der Stadt Bern realisiert wurden, sind in der nebenstehenden Tabelle aufgelistet. Zudem befinden sich etwa 1000 Wohnungen im Bau. Für schätzungsweise 1100 weitere Wohnungen wird zurzeit ein Wettbewerbs- oder Bauprojekt ausgearbeitet.

## Viele neue Einwohnerinnen und Einwohner

Die vielen neuen Wohnungen haben in der Stadt Bern zu einem starken Bevölkerungswachstum geführt. Heute zählt die Stadt Bern über 8000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr als im Jahr 2000. Dieses Bevölkerungswachstum ist in erster Linie die Folge von positiven Wanderungssaldi und erst in zweiter Linie, seit 2008, auch von Geburtenüberschüssen. Neben dem forcierten Wohnungsbau ist auch die gesteigerte Lebensqualität als

Tabelle: Die grössten Wohnbauprojekte in der Stadt Bern seit 2000

Überbauung	Anzahl Wohnungen
Brünnen: Endausbau	ca. 1000
<i>davon realisiert</i>	602
Schönberg Ost: Endausbau	ca. 380
<i>davon realisiert</i>	130
Weissenstein	326
Murtenstrasse 143	151
Obermatt / Wangenmatt	113
Baumgarten Ost	110
Acherli	107
Brunnmatt Ost	95
Von Roll-Areal	93
Scheuerrain / Sulgenrain	64

Treiber für das Bevölkerungswachstum zu nennen. So wurden beispielsweise in den letzten Jahren zahlreiche Massnahmen umgesetzt, die zu Verkehrsberuhigungen in der Stadt Bern führten. Daneben hat das Leben in Städten auch dank gesellschaftlichen Veränderungen an Anziehungskraft gewonnen.

## Die Bevölkerung wird internationaler und jünger

Die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre hat die Zusammensetzung der Berner Bevölkerung verändert. Da besonders bei der ausländischen Bevölkerung positi-



Die Siedlung Baumgarten wurde mit einer dritten Etappe ergänzt. In verschiedenen Gebäuden, die durch verkehrsfreie Gassen und Höfe verbunden sind, entstanden 110 Eigentumswohnungen.

ve Wanderungssaldi festzustellen waren, ist deren Anteil seit 2000 kontinuierlich von 20.6% auf 23.8% angestiegen.

Wie bereits erwähnt, tragen seit 2008 auch die Geburtenüberschüsse zum Bevölkerungswachstum bei. Es werden also mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Im Jahr 2012 wurden in der Stadt Bern 1467 Kinder geboren, ähnlich viele waren es letztmals in den 1970er-Jahren. Durch den Geburtenüberschuss und den positiven Wanderungssaldo von jungen Personen verändert sich die Altersstruktur der Stadt Bern. Der Anteil an Personen im Pensionsalter nimmt tendenziell ab, während der Anteil der Personen zwischen 20 und 64 Jahren zunimmt, wobei vor allem die 20- bis 39-Jährigen für das Wachstum verantwortlich sind. Das Durchschnittsalter der Berner Bevölkerung ist in den letzten Jahren gesunken und beträgt Ende 2012 41.1 Jahre.

#### **Trendwende bei der Wohnungsbelegung**

Erfreulicherweise war das Bevölkerungswachstum proportional stärker ausgeprägt als die Zunahme beim Wohnungsbestand. Zurückzuführen ist dies auf eine Trendwende bei der Wohnungsbelegung. Der aktuelle Wert liegt mit 1.78 Personen pro Wohnung wieder auf dem Niveau vom Jahr 2000 nachdem die Wohnungsbe-

legung im Jahr 2006 mit 1.74 Personen ihren Tiefstwert erreicht hatte.

In den Neubaugebieten liegt die Wohnungsbelegung mit über zwei Personen pro Wohnung zudem deutlich über dem städtischen Durchschnitt: Bei der Überbauung Weissenstein Hardegg beträgt dieser Wert 2.32, im neuen Quartier Schönberg Ost (1. Etappe) 2.43 und in der Siedlung Baumgarten (3. Etappe) sogar 2.68 Personen pro Wohnung. Diese Zahlen zeigen, dass dank dem vermehrten Bau von Grosswohnungen und den Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohnumfelds in diesen Siedlungen attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen wurde.

#### **Angespannter Wohnungsmarkt**

Trotz reger Bautätigkeit und zunehmender Wohnungsbelegung bewegt sich die Leerwohnungsziffer seit Jahren unter einem Prozent. Der Berner Wohnungsmarkt ist angespannt. Hinzu kommt, dass sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise von Wohnungen in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Die Mietpreisstatistik der Statistikdienste zeigt zwar, dass die Bestandesmieten, d.h. die Mieten der vermieteten Wohnungen in der Stadt Bern, nicht so stark gestiegen sind wie im Schweizer Durchschnitt. Eine Aus-



wertung der Angebotsmieten durch die Abteilung Stadtentwicklung im Jahre 2010 hat allerdings gezeigt, dass die Mieten der Wohnungen, die ausgeschrieben sind, deutlich über den Bestandesmieten liegen. Während 2010 eine durchschnittliche 4-Zimmer-Wohnung in der Stadt Bern CHF 1465.- Nettomiete kostete, wurde auf dem Markt CHF 1901.- verlangt, also rund 30 Prozent mehr.



oben: Beim Breitenrainplatz wurde ein Büro-, Wohn- und Garagengebäude in ein reines Wohngebäude umgenutzt.

links: Im neuen Quartier Schönberg Ost wohnen bereits gegen 300 Menschen in den über 100 Wohnungen der ersten Etappe. Zurzeit wird die zweite Etappe mit weiteren 250 Eigentums- und Mietwohnungen realisiert.

## Zukunft der Wohnstadt Bern

Die gesteigerte Wohnbautätigkeit und das damit verbundene Wachstum der Bevölkerung sind als Erfolg der Wohnbaupolitik der Stadt Bern zu werten. Dennoch können bei der aktuellen Wohnungsmarktsituation verschiedene Wohnbedürfnisse nicht umfassend befriedigt werden. Die Wohnbauförderung bleibt deshalb ein Schwerpunkt der gemeinderätlichen Politik: In der aktuellen Legislatur sollen bis Ende 2016 neue Wohnungen und entsprechende planerische Voraussetzungen für insgesamt weitere 5000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.

Im nächsten Jahr stehen wohnbaupolitisch wichtige Entscheidungen an. So kommt die vom Gemeinderat zur Annahme empfohlene Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» zur Abstimmung. Diese verlangt u.a., dass bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Im November 2014 soll zudem über den Kauf und die Ein-/Umzonung des Viererfeld / Mittelfeld abgestimmt werden (vgl. Artikel auf der nächsten Seite).

Zurzeit läuft die Revision des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Bern. Be-

reits heute ist absehbar, dass die verbleibenden Wohnbaupotenziale in der Stadt Bern nicht genügen, um den langfristigen Wohnraumbedarf zu decken. Das STEK 15 wird die Frage beantworten müssen, wie sich die Stadt Bern räumlich ausdehnen und nachhaltig weiterentwickeln kann: Zur Diskussion steht eine Stadterweiterung im Osten oder Westen der Stadt.

*Philipp Wigger*  
*Abteilung Stadtentwicklung*



Auf dem städtischen Land zwischen der Freiburg- und der Krippenstrasse baute die Regio Wohnbaugenossenschaft die Überbauung CRES-CEN-DO mit 51 Mietwohnungen.

## Fachstelle Wohnbauförderung

Der Gemeinderat hat beschlossen, die bei der Abteilung Stadtentwicklung angesiedelte Wohnbauförderung per 1. Januar 2014 ins Stadtplanungsamt zu transferieren und dort als Fachstelle Wohnbauförderung zu institutionalisieren. Die Aufgaben der Fachstelle bleiben unverändert und beinhalten die Erarbeitung wohnbaupolitischer Grundlagen, die Koordination wohnbaupolitischer Aktivitäten der Stadtverwaltung und die Kontaktpflege mit Akteurinnen und Akteuren im Wohnungsbau.

Die Fachstelle Wohnbauförderung ist unverändert mit 150 Stellenprozenten dotiert und wird von Christine Gross (Telefon 031 321 70 32, E-Mail: christine.gross@bern.ch) und Philipp Wigger (Telefon 031 321 70 33, E-Mail: philipp.wigger@bern.ch) betreut.

Die Postadresse der Fachstelle lautet:  
Stadtplanungsamt Bern  
Fachstelle Wohnbauförderung  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

## Abteilung Aussenbeziehung und Statistik

Mit dem Abgang der Wohnbauförderung wird die Abteilung Stadtentwicklung inhaltlich neu ausgerichtet und unbenannt. Ab 1. Januar 2014 heisst die Abteilung Aussenbeziehung und Statistik (AUSTA). Sie wird den Gemeinderat verstärkt bei dessen aussenpolitischen Aktivitäten auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene unterstützen, etwa in der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, im Verein Hauptstadtregion oder im Schweizerischen Städteverband. Zudem ist die AUSTA weiterhin für die Aufgabengebiete Politisches Controlling und Statistik zuständig.

Geleitet wird die AUSTA von Regula Buchmüller, der bisherigen Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung (Telefon 031 321 67 95, E-Mail: regula.buchmueller@bern.ch)

Die Postadresse der AUSTA lautet:  
Abteilung Aussenbeziehung und Statistik  
Erlacherhof  
Junkerergasse 47  
3000 Bern 8

# Planung Viererfeld / Mittelfeld

**Die Stadt plant in der Länggasse ein attraktives und dichtes Stadtquartier für rund 3000 Einwohnerinnen und Einwohner. Rund die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds sollen grün bleiben. Dort sind Familiengärten, Spiel- und Sportflächen sowie ein Park für den ganzen Stadtteil geplant.**

Die erste Ausgabe der Publikation WohnstadtBern erschien im März 2004 unter dem Titel «Jahr der Bewährung». Sie stand im Zeichen der anstehenden Abstimmung über die Einzonung des Viererfelds. Die Geschichte bzw. der Ausgang der Abstimmung ist bekannt: Am 16. Mai 2004 wurde die Vorlage von der Berner Stimmbewölkerung knapp abgelehnt. Rund 10 Jahre später werden die Bernerinnen und Berner voraussichtlich zum zweiten Mal über die Einzonung des Viererfeldes sowie über die Umzonung des Mittelfeldes abstimmen können. 2014 wird also erneut zum Jahr der Bewährung für die Stadtentwicklung von Bern.

## Breite Auslegeordnung und Partizipation

Die Erfahrung aus der gescheiterten Planungsvorlage vor zehn Jahren hat gezeigt, dass die Ansprüche an ein neues Stadtquartier im Gebiet Viererfeld – Mittelfeld hoch sind und einer sorgfältigen Planung bedürfen. Seit März 2013 wurde die Vision des neuen Stadtquartiers schrittweise

konkretisiert und in einem breiten Partizipationsprozess diskutiert. Mittels Testplanung haben zwei Expertenteams eine Vielzahl möglicher Überbaumungsmuster entwickelt. An mehreren runden Tischen konnten Vertreterinnen und Vertreter von Quartierorganisationen und Parteien ihre Meinung zu den Eckwerten der Planung (Ziele, Nutzung, Dichte) und zu den verschiedenen Überbaumungsideen einbringen. Schlussendlich wurde die Konzeptidee «Stadt am Wald» als Grundlage für das städtebauliche Konzept ausgewählt.

## Städtebauliches Konzept und Leitlinien

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass lediglich die Hälfte des Viererfelds mit bis zu sechs geschossigen Gebäuden überbaut wird. Auf dem Mittelfeld sind zwei oder drei Wohnhochhäuser mit maximal 16 Geschossen vorgesehen, je nach Standortentscheid für eine 50-Meter-Schwimmhalle. Die restlichen Flächen sollen zu einem Stadtpark für die Bevölkerung der gesamten Länggasse aufgewertet werden. Darin als Nutzungsinselfen eingelassen sind Familiengärten, Spiel- und Sportflächen.

Das städtebauliche Konzept lässt eine grosse Vielfalt an Wohnformen und Bauträgern zu und schafft damit die Voraussetzungen für ein urbanes, durchmischtes Quartier. Ein Drittel der Baufläche des Viererfelds

ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Auch bezüglich Mobilität und Energieversorgung hat die Planung Vorbildcharakter. Die Erschliessung des Viererfelds mit dem öffentlichen Verkehr soll durch Taktverdichtung der Buslinie 21 verbessert werden. Auf dem Viererfeld sind im Durchschnitt 0.5 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen, für autoarmes Wohnen auf dem Mittelfeld beträgt die Parkplatzbemessung sogar nur ca. 0.3 Parkplätze pro Wohnung. Die Wärmeversorgung erfolgt entweder zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energien oder Fernwärme.

## Abstimmung im November 2014

Für das neue Stadtquartier und die Grünanlagen braucht es eine Umzonung des Mittelfelds in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und die Einzonung des Viererfelds in eine Wohnzone, eine ZPP und eine Freifläche. Die Mitwirkung zu den beiden separaten Planungen Viererfeld und Mittelfeld wurde Mitte Dezember 2013 abgeschlossen. Die nächsten Planungsschritte werden die Vorprüfung durch den Kanton und die öffentliche Auflage sein. Die Volksabstimmung zu den beiden Zonenplänen findet voraussichtlich Ende November 2014 statt.

*Philipp Wigger*  
Abteilung Stadtentwicklung



Das städtebauliche Konzept für die Planung Viererfeld / Mittelfeld  
(Visualisierung: Van de Wetering Atelier für Städtebau / 4d Landschaftsarchitekten)

# Studentenresidenz Stöckacker

**In der Stadt Bern entsteht Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse und Zielgruppen. Studentinnen und Studenten erhalten im Stöckackerquartier nun sogar eine eigene Residenz im Minergiestandard: Am Untermattweg entsteht zurzeit eine moderne Form eines Studentenwohnheims mit WLAN, Bettwäscheservice und Gemeinschaftsräumen.**

Im März 2011 brannte am Untermattweg 40 ein als Lagergebäude genutztes Holzhaus. Den Grundeigentümern, die pensionierten Bauunternehmer Wilhelm und Martin Kobel, war schnell klar, dass dieses Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden muss. Befreundete Familien erzählten ihnen von den Schwierigkeiten der Studierenden bei der Wohnungssuche. Die Idee eines Studentenwohnheims moderner Prägung war geboren.

## Mitwirkung durch Studierende

Um die Anliegen von Studentinnen und Studenten im Bauprojekt von Anfang an zu berücksichtigen, holten die Gebrüder Kobel Rat bei der StudentInnenschaft der Universität Bern (SUB). Die SUB war zu jener Zeit gerade an einer Studie zum Marktpotenzial für Studentwohnungen und zu den Wohnbedürfnissen der Studierenden beteiligt. Die Erkenntnisse der Studie, u. a. dass die heutigen Studentinnen

und Studenten lieber in einer Wohngemeinschaft wohnen statt alleine in einem Zimmer eines klassischen Studentenwohnheims, flossen in einen Architekturwettbewerb ein.

## Flexible Grundrisse

Das Siegerprojekt der reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern befindet sich zurzeit im Bau und soll ab Juli 2014 Wohnraum für rund 50 Studierende bieten. Vorerst entstehen 2- bis 5-Zimmer-Wohneinheiten. Je nach Kombination der Individualzimmer, welche als Grundmodul funktionieren, können verschieden grosse Wohngemeinschaften gebildet werden.

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den bahnseitigen Laubengang. Dieser ist so dimensioniert, dass er zugleich als gedeckter Aussenraum der Wohnungen und damit als Begegnungsort für die Studierenden dient. Die Wohnungseingänge auf dem Laubengang führen in die gemeinsamen Wohn- und Essräume. Die Sanitärräume liegen in der Mittelzone. Alle Schlafzimmer sind, vom Bahnlärm abgewandt, auf der Rückseite des Gebäudes angeordnet.

## Gehobenes Studentenwohnen

Die Studentenresidenz, welche im Minergiestandard erstellt wird, bietet den

zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine moderne und voll ausgestattete Unterkunft. Neben der kompletten Inneneinrichtung der Wohn- und Schlafräume sind im Mietpreis die Nutzung von Wireless-Internet und die Abgabe von frischer Bettwäsche alle zwei Wochen inbegriffen. Zudem stehen den Studierenden ein Gemeinschaftsraum, ein schalldämmtes Musikzimmer sowie eine grosse Dachterrasse zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung.

Es liegt auf der Hand, dass diese Art von Studentenwohnen nicht zur günstigsten zählt. Die Mieten ohne Nebenkosten für ein Zimmer bewegen sich zwischen Fr. 750.- (4er Wohngemeinschaft) und Fr. 1000.- für ein Studio. Neben der erwähnten modernen Infrastruktur bietet auch der Standort der Studentenresidenz Vorteile. Die S-Bahnstation Stöckacker befindet sich in unmittelbarer Nähe. In fünf Minuten ist man mit dem Zug im Hauptbahnhof und somit rasch im Zentrum oder an der Universität. Auch der Bremgartenwald, das Schwimmbad Weyermannshaus und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Fussgängerdistanz.

*Philipp Wigger  
Abteilung Stadtentwicklung*

Die StudentInnenschaft der Universität Bern SUB nimmt ab sofort Vorreservationen für Studios oder Zimmer in der Studentenresidenz Stöckacker entgegen. Interessierte melden sich unter: [wost@sub.unibe.ch](mailto:wost@sub.unibe.ch)



Die Studentenresidenz Stöckacker am Untermattweg (Visualisierung: reinhardpartner Architekten und Planer AG Bern)

# Ein Blick auf drei Berner Wohnüberbauungen

## Hohe Wohnungsbelegung und Kinderzahl am Scheuerrain

Bereits 1992 wurden vom Berner Stimmvolk die baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen und Arbeitsplätze am Scheuerrain geschaffen. Wegen der Immobilienkrise der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts konnte die Überbauung jedoch lange nicht realisiert werden. Im Jahr 2004 beschloss der Stadtrat, den städtischen Landanteil am Scheuerrain an die Pensionskasse der Bundesangestellten (PUBLICA) zu verkaufen, die 64 grosse Wohnungen und ein Gebäude mit rund 240 Arbeitsplätzen baute. Wo sich früher mitten in der Stadt Bern ein Hühnerhof, eine Velowerkstatt und ein Kinderspielplatz befanden und rund 20 Menschen zuhause waren, leben heute 180 Personen. Die Überbauung Scheuerrain wartet mit einer Überraschung auf: die Wohnungsbelegung ist eine der höchsten in der Stadt Bern. Im Durchschnitt leben am Scheuerrain pro Wohnung 2.8 Menschen, in der Gesamtstadt liegt dieser Wert bei 1.8 Personen. Hoch ist auch der Kinderanteil am Scheuerrain: 23% der Bewohnerinnen und Bewohner sind jünger als 15 Jahre, in der Gesamtstadt gehören zu dieser Altersgruppe nur 11% der Einwohnerinnen und Einwohner.



oben: Scheuerrain im Jahr 2005  
(Foto: reinhardpartner Architekten und Planer AG)

unten: Überbauung Scheuerrain/Sulgenrain im Jahr 2013

## Bewährte Mischnutzung im Schnellgutareal

Die Basis für die Neuüberbauung des Schnellgutareals wurde mit dem Zonenplan Wylerstrasse 121 – 125 gelegt, der vom Stadtrat ohne Gegenstimme verabschiedet und von der Stimmbewölkerung im Jahr 2005 mit 86% Ja-Stimmen angenommen wurde. Er ermöglichte die Verdichtung des als Getränkelager der Feldschlösschen AG genutzten alten Schnellgutbahnhofs mit Büroräumlichkeiten der SBB und Wohnungen. Bis 2008 wurde das in einem Gesamtleistungs- und Projektwettbewerb erkorene, extravagante Projekt des Architekten Rolf Mühlethaler realisiert. Obwohl die Wohnungen eine attraktive Aussicht auf die Alpen und die Berner Altstadt bieten, verlief deren Erstvermietung schleppend. Heute darf jedoch festgestellt werden, dass die Wohnungen im dreigeschossigen Holzrahmenbau beliebt sind. Wegen grosser Nachfrage führt die Verwaltung eine Warteliste.





### Von der Mülldeponie zum Wohnort im Acherli

Die Geschichte des Gebiets Acherli reicht weit zurück in die Vergangenheit. Seit dem 19. Jahrhundert lagerte die Stadt Bern dort mehrfach Abfall. Das Areal wurde zudem für die Schweinemast, den Gebrauchtwagenhandel und anderes genutzt. Mit einer Überbauungsordnung wurde bereits 1996 die Voraussetzung für den Bau einer Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnüberbauung geschaffen, die wegen der Immobilienkrise und aus wirtschaftlichen Gründen aber nicht realisiert wurde. 2006 wurde die Überbauungsordnung basierend auf einem neuen, in einem Studienauftrag ausgewählten Wohnbauprojekt angepasst. Heute befinden sich in drei Zeilenbauten 107 Eigentumswohnungen, die von fast 270 Menschen bewohnt werden. Auch im Acherli ist die Wohnungsbelegung mit durchschnittlich 2.5 Personen weit höher als im städtischen Durchschnitt. Diesen Wert verdankt die Überbauung wohl dem hohen Anteil von 70% grossen Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.



oben: Acherli im Jahr 2006

unten: Überbauung WestPark im Jahr 2013

*Christine Gross*  
*Abteilung Stadtentwicklung*



oben: Schnellgutareal im Jahr 2006

unten: Überbauung Wylepark im Jahr 2013



# Die Feuerwehrkaserne als Arbeits- und Wohnort

**Die Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse vereint Arbeiten und Wohnen auf spezielle Art. Die achtzig Feuerwehrmänner der Berufsfeuerwehr Bern verbringen jeweils 24 Stunden am Stück in der Kaserne. Sie schlafen, essen, treiben Sport und sind natürlich allzeit bereit für einen Einsatz.**

*Holligen: Bahnwaggonbrand; Mattenhof: Wohnungsbrand; Länggasse / Forsthaus: Ölspur auf der Bremgartenstrasse / Kreuzung «Forsthaus»; Hohliebi: Bach fliesst durch Gartenanlage; Bolligen: Pferd aus misslicher Lage befreit.* Die Titel der Medienmitteilungen der Feuerwehr der Stadt Bern von November 2013 zeigen die Vielfalt der Einsätze, welche die Feuerwehr Tag und Nacht vollbringt. Damit die Feuerwehr rund um die Uhr einsatzfähig ist, unterscheidet sich ein Arbeitstag eines Feuerwehrmanns der Berufsfeuerwehr Bern deutlich von jenem eines durchschnittlichen Arbeitnehmenden. Während die meisten von uns nach einem Arbeitstag nach Hause zurückkehren und Zeit mit ihrer Familie oder Freunden verbringen, dauert ein Arbeitseinsatz der Feuerwehrmänner der Berufsfeuerwehr Bern 24 Stunden.

## Allzeit bereit

Die achtzig Feuerwehrmänner – pro Dienst sind jeweils zwanzig Männer in der Kaserne

– verbringen Tag und Nacht im Stützpunkt und haben alle ihr eigenes Bett. So ist gewährleistet, dass sie bei einem Alarm innerhalb von 120 Sekunden startklar sind. Egal ob sie gerade in der eigenen Turnhalle Fussball spielen oder im Tiefschlaf sind. Durch die vielen Stunden, welche die Feuerwehrmänner gemeinsam unter einem Dach verbringen und die anspruchsvollen Einsätze, die sie zusammen erbringen, sind ein grosser Teamgeist und eine hohe Identifikation mit der Arbeit spürbar. Herr Jenzer, Zugführer und langjähriger Feuerwehrmann, meint dazu: «Wir sind bei der Arbeit wirklich aufeinander angewiesen. Wir machen auch Sport zusammen und verbringen einen Teil der Freizeit zusammen.»

## Mehr als «nur» Feuerwehrmann

Die Feuerwehrmänner der Berufsfeuerwehr sind nicht «nur» Feuerwehrmänner, sie sind auch Schreiner, Schlosser, Schneider, Betriebsleiter, Ausbilder und vieles mehr. Die Zeit, die sie nicht im Einsatz sind, verbringen die Feuerwehrmänner nicht etwa mit Lesen oder Fernsehen, sondern sie arbeiten in den verschiedenen Werkstätten und Büros in der Kaserne. Sie entwerfen neue Möbel für die neue Kaserne im Forsthaus, flicken die Schutzkleidung in der eigenen Schneiderei, warten die Einsatzwagen oder schreiben Einsatzpläne. Zum täglichen Ablauf gehören auch immer wieder Übungen,

so dass im Ernstfall jeder Handgriff sitzt. Die Vielfalt ist für Herr Jenzer ein grosser Pluspunkt seines Jobs. «Es gibt wohl selten eine Firma, in der man sich je nach Interesse und Fähigkeiten so einbringen kann. Jeder kann sich hier drinnen so verwirklichen, dass er gerne zur Arbeit kommt.»

## Neuer Stützpunkt im Forsthaus West

Voraussichtlich bis Ende 2014 sind die Feuerwehrmänner noch in der Kaserne an der Viktoriastrasse «zu Hause». Bis dann sollte der Bau des neuen Feuerwehrstützpunktes im Forsthaus abgeschlossen sein. Nicht die neuen sanitären Anlagen oder Werkstätten sind den Feuerwehrmännern am neuen Stützpunkt am wichtigsten, sondern auch dort ein eigenes Bett zu haben, ein bisschen Privatsphäre.

## Arbeiten und Wohnen auch in Zukunft

Auch nach dem Umzug der Berufsfeuerwehr ins Forsthaus wird an der Viktoriastrasse 70 gewohnt und gearbeitet. Die freiwerdenden Räume des schützenswerten und deshalb zu erhaltenden Kernbaus der Feuerwehrkaserne mit dem markanten Turm sind überwiegend für Arbeitsnutzungen vorgesehen. Auf dem Areal sollen aber auch rund 20 Wohnungen entstehen. Für die Neunutzung soll voraussichtlich 2014 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Silvia Brändle  
Abteilung Stadtentwicklung

Mehr zur Berufsfeuerwehr Bern:  
[www.berufsfeuerwehr-bern.ch/](http://www.berufsfeuerwehr-bern.ch/)

Infos zur neuen Feuerwehrkaserne im Forsthaus:  
[www.feuerwehr-bern.ch/startseite/neubau-forsthaus-west/](http://www.feuerwehr-bern.ch/startseite/neubau-forsthaus-west/)



Der schützenswerte Kernbau der Feuerwehrkaserne an der Viktoriastrasse

# ...die Region Bern-Mittelland

**Vom 6. Dezember 2013 bis am 25. Januar 2014 ist die Region Bern-Mittelland zu Gast im Kornhausforum Bern. Eine Ausstellung im Rahmen der Kampagne «Boden gutmachen» zeigt Perspektiven der regionalen Entwicklung in den nächsten Jahrzehnten auf.**

Behelfsmässig zusammengezimmerete Holzkonstruktionen stellen sich den Ausstellungsbesucherinnen und -besuchern auf der Galerie des Kornhausforums in den Weg. Auf ihnen sind horizontal und vertikal Fotos und kurze Texte aufgezogen. Sie zeigen Beispiele von dichtem Wohnen mit hoher Lebensqualität, von klar abgegrenzten Siedlungsgebieten und von weitgehend intakten Landschaften – aber auch von Siedlungsbrei und Zersiedelung. Was man nicht sieht: Nahaufnahmen von grosszügigen Einfamilienhäusern mit viel Umschwung.

«Die Kampagne Boden gutmachen und die Ausstellung dazu schaffen keine Wohnräume, sondern eine Vorstellung vom Wohnen für alle in weitgehend intakter Landschaft», sagte Bernhard Giger, Ausstellungsmacher und Leiter des Kornhausforums, anlässlich der Vernissage. Und fügte die Hoffnung an, die Ausstellung möge einen «kollektiven Wohnraum» anregen.

## **Debatte zu Wachstum, Bautätigkeit und regionaler Entwicklung**

Die Ausstellung bildet einen weiteren Meilenstein der von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland initiierten Kampagne «Boden gutmachen». Der Regionalkonferenz ist es gelungen, im letzten halben Jahr eine breite Debatte zu Wachstum, Bautätigkeit und regionaler Entwicklung anzustossen. An verschiedenen Marktcafés und Podien traten Vertreter der Regionalkonferenz mit der Bevölkerung in Dialog. Auch von den Medien wurde das Thema immer wieder aufgegriffen.

Die Region Bern-Mittelland liegt beim Bevölkerungswachstum im Vergleich zu anderen grossen Schweizer Agglomerationen weit hinten. Zwar entstehen in der Region neue Arbeitsplätze, die Arbeitnehmenden leben jedoch zunehmend ausserhalb der Region und bezahlen dort ihre Steuern. Die Folgen sind hohe Kosten zur Bewältigung von Pendlerverkehr und Zentrumslasten, fehlende Steuereinnahmen und harte Sparmassnahmen.

## **Wachstum mit Qualität**

Das Interesse an Wohnungen im Raum Bern ist gross – das Angebot jedoch knapp. Es fehlt an Bauland. Vielerorts hat die Bevölkerung neue Einzonungen abgelehnt. Die Regionalkonferenz

Bern-Mittelland will mit ihrer Kampagne «Boden gutmachen» ein kontrolliertes Wachstum anstossen, das haushälterisch mit dem Boden umgeht und die Qualitäten der Region bewahrt. Dazu hat sie den Aufruf «Boden gutmachen» formuliert, welcher sich an zwölf Leitsätzen orientiert. Die Ausstellung, welche bis am 25. Januar 2014 im Kornhausforum gezeigt wird, greift diese Leitsätze auf und dokumentiert sie in Wort und Bild. Es bleibt abzuwarten, wie und mit welchem Tempo die Region Bern in den nächsten Jahren ihren Rückstand gegenüber den anderen Agglomerationen aufholt und Boden gutmacht.

*Lea Gerber  
Abteilung Stadtentwicklung*



### **95 Gemeinden – eine Region**

In der Regionalkonferenz Bern-Mittelland arbeiten 95 Gemeinden eng zusammen. Ihr verbindendes Ziel: Die Region als attraktiven Lebensraum für ihre Bewohnerinnen und Bewohner gestalten. Die Gemeinden koordinieren übergreifende Aufgaben und realisieren gemeinsame Lösungen und Projekte. Zum Beispiel das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland, das als Grundlage für die räumliche Entwicklung die Region dient.

Weitere Informationen:  
[www.bernmittelland.ch](http://www.bernmittelland.ch)

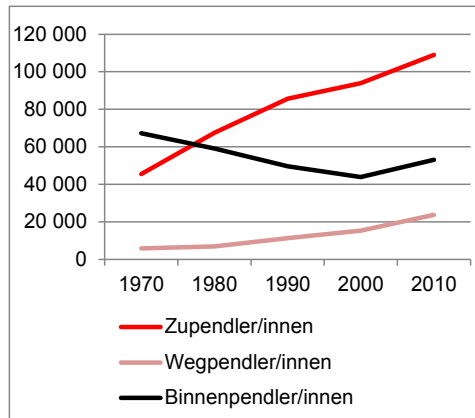
Vernissage der Ausstellung im Rahmen der Kampagne «Boden gutmachen» im Kornhausforum.  
(Foto: Christoph Schütz / RKBM)

# Strukturerhebung 2010

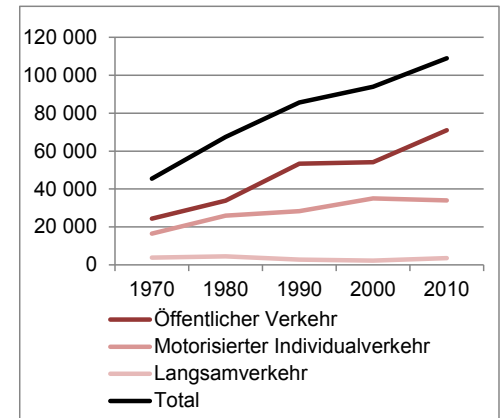
## Immer mehr Pendlerinnen und Pendler

Die Anzahl Personen, welche die Stadt Bern zum Zweck der Arbeit oder Ausbildung täglich aufsuchen, hat in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen und liegt im Jahr 2010 bei 109 000. Dies entspricht einer Zunahme von 16 000 (+16%) seit 2000. Demgegenüber liegt die Zahl der Wegpendler/innen mit 23 800 zwar tiefer, erlebt aber gleichwohl einen Anstieg um 8 500 (+ 55%). Die Pendlerbewegungen lassen die Stadt Bern tagsüber um rund 85 200 zusätzliche Personen auf etwa 217 000 anschwellen. Die Anzahl Zupendler/innen entspricht damit etwa 83% der Wohnbevölkerung. Der Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl ist dabei besonders attraktiv für zupendelnde Personen. Er verzeichnet einen Pendlersaldo von über 40 000 Personen. Beachtenswert ist auch die Zahl der Zupendler/innen der Inneren Stadt (24 000), welche diesen Stadtteil täglich um das Zehnfache seiner eigenen Bevölkerungsgrösse anwachsen lässt.

Grafik 1: Zu-, Weg- und Binnenpendler/innen 1970-2010



Grafik 2: Zupendler/innen nach Verkehrsmittel 1970-2010



Quelle: Bundesamt für Statistik, Strukturerhebung 2010 – Datenbearbeitung: Statistikdienste Stadt Bern

## Anteil des ÖV stark zunehmend

Innerhalb der stetig zunehmenden Anzahl Pendlerinnen und Pendler nimmt der öffentliche Verkehr einen immer grösseren Anteil bei den Verkehrsmitteln ein. Während 1980 noch 33 800 oder knapp die Hälfte aller Zupendler/innen den

öffentlichen Verkehr benutzte, liegt dieser Anteil heute bei zwei Dritteln oder 71 000 Personen.

Thomas Holzer

Abteilung Stadtentwicklung, Statistikdienste

Ausführliche Informationen finden Sie im Bericht «Strukturerhebung 2010 – Pendlerströme» der Statistikdienste unter <http://www.bern.ch/statistik> unter der Rubrik Publikationen.

## Allgemeine Infos

Ende 2012 zählt die Stadt Bern 66 740 Privathaushalte. 45% davon sind Einpersonenhaushalte und in 19% leben Kinder. Im Schnitt wohnen nicht ganz zwei Personen in einem Privathaushalt. 32 Haushalte beherbergen zehn oder mehr Personen. Dies ergibt die erste registerbasierte **Haushaltsstatistik der Stadt Bern**, ausgewertet durch die Statistikdienste.

Der Gemeinderat setzt ein weiteres Zeichen in die **Verkehrssicherheit im Schul- und Kindergartenumfeld** und beantragt beim Stadtrat einen Kredit über 540 000 Franken. Damit sollen an allen 21 Schulstandorten in der Stadt Bern Verbesserungsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit realisiert werden.

Der Gemeinderat hat die **Teilverkehrspläne für den motorisierten Individualverkehr Breitenrain-Lorraine und Kirchenfeld-Schosshalde** in Kraft gesetzt. Diese zeigen auf, wie der Strassenverkehr organisiert wird, wo der öffentliche Raum

entlang der Hauptstrassen aufgewertet werden kann und wo die Wohnquartiere noch besser vor Durchgangsverkehr geschützt werden können.

### WankdorfCity II ist lanciert:

In einem zweistufig geführten Bieterverfahren werden 2 Baufelder im Baurecht abgegeben. An der erstklassigen und verkehrstechnisch ideal erschlossenen Lage im ESP Wankdorf sind vielfältige Nutzungen möglich (Dienstleistungen, Büros, Hotels, Wohnen). Das Nutzungsmass auf den beiden Baufeldern beträgt total rund 27 000 m<sup>2</sup> BGF.

Der Gemeinderat hat die **«Eisstrategie der Stadt Bern»** verabschiedet. Da der Eishockeysport immer beliebter wird, soll er mehr Platz erhalten und das öffentliche Eisfeld bei der PostFinance-Arena auf die Saison 2014/2015 in ein Eishockey-Feld umgebaut werden.

Auf der **Grossen Allmend** sollen **zwei neue Kunstrasenfelder** entstehen. Der Stadtrat

bewilligte dazu einen Baukredit von 8.7 Millionen Franken. Zusätzlich zu den beiden beleuchteten Fussballfeldern umfasst das Bauprojekt eine Remise mit öffentlicher Toilettenanlage.

Die Stadt Bern nimmt an einer internationalen Initiative, die sich für Wasser als Menschenrecht und als öffentliches Gut einsetzt. Sie erhält deshalb das Label **«Blue Community»**. Der Gemeinderat der Stadt Bern hat deshalb entschieden, innerhalb der Stadtverwaltung soweit wie möglich auf Mineralwasser zu verzichten und stattdessen Leitungswasser zu verwenden.

Zum sechsten Mal liess die Stadt Bern ihre Finanzen für eine **Kreditwürdigkeitsanalyse** durch die Firma Moody's durchleuchten. Das Rating steht seit sechs Jahren unverändert bei **Aa2**. Das gute Rating trägt der soliden Haushaltslage und der umsichtigen Haushaltsführung Rechnung.

Das **Finanzinspektorat, das Vermessungsamt und die**

**Informatikdienste** haben ihre neuen Räume **im Beer-Haus** im Berner Stadtteil Bümpliz bezogen. Mit dem Aus- und Umbau des Gebäudes an der Bümplizstrasse 45 entstanden über drei Stockwerke Büros und Arbeitsräume für 115 Personen.

Zum achten Mal legt die **städtische Denkmalpflege** ihren **Vierjahresbericht** vor. Darin werden exemplarische Umbauten und Sanierungen in der UNESCO-Stadt Bern aufgezeigt und die Arbeit der Denkmalpflege erläutert – vom Tramhäuschen auf dem Breitenrainplatz bis zum Garten des Beatrice-von-Wattenwyl-Hauses in der unteren Altstadt.

Die Wohnstadt Bern wird an der **Eigenheimmesse 2014** präsent sein. Wohnungssuchende erhalten am Stand der Stadt Bern einen Überblick über die aktuellen Wohnbauprojekte. Die Messe findet vom 3. bis 6. April 2014 in der BERNEXPO Halle 2 statt. Weitere Informationen: [www.eigenheimbern.ch](http://www.eigenheimbern.ch).

## Impressum

### Herausgeberin

Abteilung Stadtentwicklung (ASE)  
Präsidialdirektion  
Erlacherhof  
Junkerngasse 47  
3000 Bern 8  
Tel. 031 321 62 80  
Fax 031 321 77 10  
[wohnstadt@bern.ch](mailto:wohnstadt@bern.ch)  
[www.bern.ch/wohnstadt](http://www.bern.ch/wohnstadt)

### Redaktion

Dagmar Boss (LV), Silvia Brändle (ASE), Christine Gross (ASE), Christoph Rossetti (SPA), Claudia Vernocchi (WA), Philipp Wigger (ASE, Leitung)

### Fotos / Abbildungen

Wenn nicht anders angegeben: Abteilung Stadtentwicklung

### Titelbild

Vierfeld aus südwestlicher Richtung aufgenommen

### Druck

Druckerei Geiger AG Bern