



# Wohnstadt Bern

Informationen zur aktuellen Wohnbaupolitik  
der Stadt Bern

Juni 2008 **12**

## Thema

**Neubauwohnungen in  
der Stadt Bern und ihre  
BewohnerInnen**

## Das Wort hat...

**Peter Gurtner:  
Wohnen im Alter**

## Generationen verbindendes Wohnen

**Ein Gewinn für Jung und Alt**

## Tagi Wittigkofen

**Städtische Tagesstätten für  
Kinder**

## Wohnbauprojekte

**Oberbottigen  
Wohnpark Salve  
Weissenstein  
Hardeggerstrasse  
»Stadtgrenze«**

## Planung

**Land im Baurecht der  
Stadt Bern  
Wohnen und Arbeiten  
auf dem Areal der  
Feuerwehrkaserne**

## Bern in Zahlen

## Allgemeine Informationen

## Editorial

### Generationen in Bern

In der Stadt Bern wohnen ältere Menschen, Kinder, Politikerinnen und Ärzte, Schüler, Strassenmusikantinnen und Schuhverkäufer. Manche wohnen seit Jahren hier, andere sind frisch hierhergezogen, einige weitere wohnen auf dem Land und möchten zurück in die Stadt kommen. Von den zuletzt Erwähnten gibt es immer mehr. Dass sie alle eine Wohnung in Bern finden, dafür setzt sich der Gemeinderat nun schon seit zwei Legislaturperioden ein. Heute sind die ersten Früchte dieser Politik sichtbar: Seit Jahrzehnten wohnen wieder mehr Menschen in Bern. In Neubausiedlungen mit grossen, familienfreundlichen Wohnungen nimmt die Anzahl jüngerer Menschen zu. Aber auch ältere Menschen möchten vermehrt wieder zurück in die Stadt ziehen. Auch sie haben spezielle Bedürfnisse, wenn es ums Wohnen geht. Servicemöglichkeiten und altersgerechtes Wohnen sind zwei Stichworte. Aber auch Alters-WGs und kleinere Eigentumswohnungen in gehobenem Standard werden gewünscht.

Manchmal treffen die beiden, durch etwa drei Generationen getrennten Bevölkerungsgruppen auch aufeinander und leben zusammen. In der Kita Schöneegg zum Beispiel, dort gibt es ein einzigartiges Pionierprojekt, das Altersheim und Kindertagesstätte verbindet.

Natürlich unternimmt die Stadt mehr, als bloss familien- und altersgerechten Wohnungsbau zu fördern. Sie unterstützt und betreibt verschiedenste Einrichtungen zur Kinderbetreuung, zum Beispiel die in dieser Ausgabe näher vorgestellte Tagi Wittigkofen, unterhält aber auch ein vielfältiges Angebot an Schulen und fördert Ausbildungsplätze. Sie hält Grünzonen und Parks sauber, sorgt sich um eine Vielzahl an Sport- und Spielplätzen. Viele Angebote sind kostenlos, sogar die Badeanstalten. Wo sonst gibt es das? Und wo sonst gibt es ein derart vielseitiges Ferien- und Freizeitprogramm für Kinder wie den »Fäger«?

Auch für die älteren Menschen läuft hier sehr viel. Ein gut ausgebautes öV-Netz transportiert nicht mehr so Mobile bequem zum Einkaufen, zum Coiffeur, ins Café. Theater und Kinos, viele Gartenwirtschaften und Restaurants laden ein, die Sommertage zu geniessen. Kein Wunder wollen alle nach Bern ziehen. Hier gibt es alles, was man sich wünscht: für Junge, Alte, für Schülerinnen und Tramchauffeure, für Lehrerinnen und Sportler, für Eltern, Grosseltern und für die ganz Kleinen.

Alexander Tschäppät, Stadtpräsident

# Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre

**Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturzielen 2005 bis 2008 zum zweiten Mal nach 2001 das Wohnen als Schwerpunkt gesetzt. Das Angebot soll vergrössert werden, sodass insbesondere Familien, die in die Stadt ziehen oder in der Stadt bleiben möchten, eine geeignete Wohnung finden. Die Abteilung Stadtentwicklung ist der Frage nachgegangen, ob zwischen 2001 und 2007 effektiv die von Familien benötigten Wohnungen gebaut worden sind. Die Untersuchung gibt Aufschluss darüber, wer die neuen Bewohnerinnen und Bewohner sind.**

Zwischen 2001 und 2007 wurden in der Stadt Bern vor allem grosse Wohnungen gebaut: 70 Prozent der 736 während dieser Zeit neu gebauten Wohnungen haben vier und mehr Zimmer. Im Gesamtwohnungsbestand der Stadt Bern hingegen finden sich weniger als 30% Wohnungen dieser Grösse (siehe Tabellen 1 + 2).

Die neuen Wohnungen werden, so zeigt die Untersuchung, überdurchschnittlich häufig von Familien bewohnt. In den grösseren Überbauungen sind 22 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner Kinder und Jugendliche, in der Gesamtbevölkerung beträgt deren Anteil lediglich 13 Prozent.

## Eigentumswohnungen halten Mietwohnungen die Waage

Wie Abbildung 1 zeigt, sind von den 736 Neubauwohnungen über 45% Mietwohnungen. Einen ähnlich grossen An-

teil machen Eigentumswohnungen aus. Knapp 10% der erstellten Wohnungen finden sich in Einfamilienhäusern. Dieser für die Stadt relativ hohe Wert kommt durch Einfamilienhaus-Überbauungen in Oberbottigen zustande.

## Grosse Wohnungen auch in Überbauungen

In der Studie *Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner* wurden die zwischen 2001 und 2007 erstellten Überbauungen mit mindestens 20 Wohnungen näher betrachtet. Zu diesen 11 Überbauungen gehören zum Beispiel die Überbauung an der Seftigenstrasse, am Scheuerrain/Sulgenrain und die Reihen- und Doppel-einfamilienhäuser Widenacher in Oberbottigen (vgl. Abbildungen 2 bis 4). In diesen Überbauungen machen grosse Wohnungen mit 67.8% ebenfalls einen hohen Anteil aus.

Abbildung 1: Neubauwohnungen der Stadt Bern 2001 bis 2007.

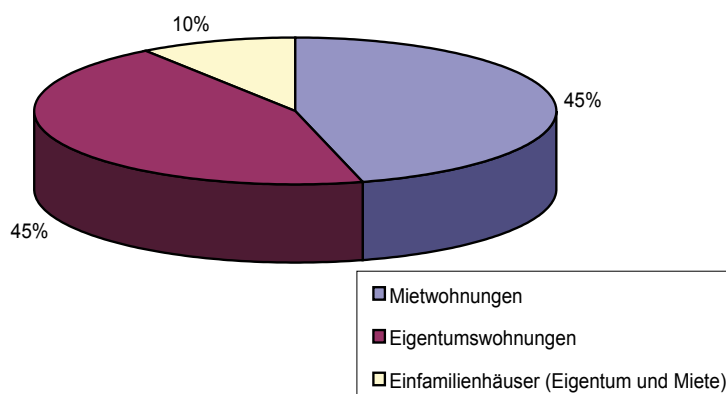


Tabelle 1: Wohnungsbestand der Stadt Bern nach Anzahl Zimmer 2007

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6 u. m.	Total	1 bis 3	4 u. m.
Anzahl Wohnungen	8 541	16 788	28 307	13 798	4 023	2 299	73 756	53 636	20 120
Prozentanteil	11.6	22.8	38.4	18.7	5.5	3.1	100	72.7	27.3

Tabelle 2: Neubauwohnungen der Stadt Bern 2001 bis 2007 nach Anzahl Zimmer

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6 u. m.	Total	1 bis 3	4 u. m.
Anzahl Wohnungen	18	48	156	296	193	25	736	222	514
Prozentanteil	2.4	6.5	21.2	40.2	26.2	3.4	100	30.2	69.8

Quellen: Grundstück-informationssystem des Kantons Bern/Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

# BewohnerInnen

Peter Gurtner,  
Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

## Wohnen im Alter



Abbildung 2: Setftigenstrasse  
Abbildung 3: Oberbottigen Widenacher

### Bewohnerinnen und Bewohner von Überbauungen: jünger und zahlreicher

Die Bewohnerinnen und Bewohner der untersuchten Überbauungen sind deutlich jünger als der Durchschnitt der Gesamtbevölkerung. Das Durchschnittsalter beträgt 35 Jahre, in der gesamten Stadt liegt es bei 42 Jahren. Der Kinderanteil in den Überbauungen ist überdurchschnittlich hoch: Während er in der Gesamtbevölkerung 13% ausmacht, beträgt er in den neuen Überbauungen über 22%. Ebenfalls höher als im städtischen Durchschnitt ist die Wohnungsbelegung: In den Überbauungen leben im Schnitt 2.19 Personen pro Wohnung gegenüber 1.74 Personen in der Stadt Bern. Diese Tatsache er-

Fortsetzung auf Seite 4



*Einst waren Pfrundhäuser, Asyle und das Leben in möblierter Untermiete die gängigsten Wohnformen für den Lebensabend. Heute prägen Seniorenresidenzen, Alterssiedlungen, Miet- und Eigentumsobjekte, Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenhaushalte das Bild. Das liegt daran, dass auch die Alten nicht mehr das sind, was sie einmal waren. Noch vor wenigen Jahrzehnten galt man mit 65 als alt. Heute hat sich die Grenze ins achte Lebensjahrzehnt verschoben. Die älteren Semester fühlen sich jünger; sie sind gesünder, mobiler, wirtschaftlich unabhängiger, besser ausgebildet, kulturell durchmischer und bezüglich der Lebensstile und Wohnformen vielfältig und anspruchsvoll. All das wird sich in Zukunft noch verstärken, und darüber hinaus nimmt der Anteil der Betagten an der Gesamtbevölkerung stetig zu.*

*Die Mehrheit der Seniorinnen und Senioren unterscheidet sich damit in ihren Wohnbedürfnissen nicht wesentlich von der beruflich noch aktiven Bevölkerung, und es drängen sich auf den ersten Blick keine Massnahmen auf, die nicht auch für Jüngere zweckmässig und gerechtfertigt wären. Gleichwohl*

*hinterlässt das Älterwerden Spuren, und weil immer mehr Leute zu derjenigen Altersgruppe gehören, in der funktionale und gesundheitsbedingte Einschränkungen das Leben erschweren, beschäftigt das betagte Wohnen auch die Wohnungspolitik. Dabei steht die Erhaltung einer möglichst langen Selbstständigkeit im Vordergrund.*

*Erste Priorität muss daher die bedürfnisgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfelds haben. Zweitens bedarf es zweckmässiger Betreuungsangebote und Nachbarschaftshilfen. Drittens wäre es wünschbar, in Berücksichtigung der heutigen sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten das Angebot an alternativen Wohnformen für Betagte zu erweitern und darüber einen landesweiten Erfahrungsaustausch zu pflegen. All das erfordert den koordinierten Einsatz der öffentlichen Hand und der Privaten. Das Bundesamt für Wohnungswesen ist bereit, dazu im Rahmen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Wohnforschung einen Beitrag zu leisten.*

staunt nicht, da auch der Anteil grosser Wohnungen in den Überbauungen deutlich höher ist als im Wohnungsbestand der Stadt Bern (siehe Tabelle 4).

### Herkunft

43% der Bewohnerinnen und Bewohner sind neu nach Bern gezogen, 57% sind innerhalb der Stadt Bern umgezogen. Wie Abbildung 5 zeigt, stammen die von ausserhalb der Stadt zugezogenen Personen zum grössten Teil aus der Region Bern und etwa zu gleichen Teilen aus dem übrigen Kanton Bern, aus der Schweiz und dem Ausland.

### Fazit und Ausblick

Die neu erstellten grösseren Wohnungen eignen sich als Familienwohnungen und werden auch häufig von Familien bewohnt. Zudem gelingt es, mit den entsprechenden Neubauwohnungen Menschen nach Bern zu holen, die noch nicht hier gelebt haben. Die Bemühungen des Gemeinderates zugunsten der Wohnstadt Bern wirken sich also direkt und positiv auf die Zusammensetzung der Bevölkerung aus. Von grossem Interesse ist indes auch die Frage, wie sich die neuen Wohngebiete auf das Steuersubstrat auswirken. Eine weitergehende Untersuchung, zu der die Statistikdienste zur Zeit zusammen mit der Finanzverwaltung die nötigen Daten aufbereiten, wird auch hierüber Aufschluss geben.



Abbildung 4: Scheuerrain/Sulgenrain;  
[© Foto: Franz Schwendimann].

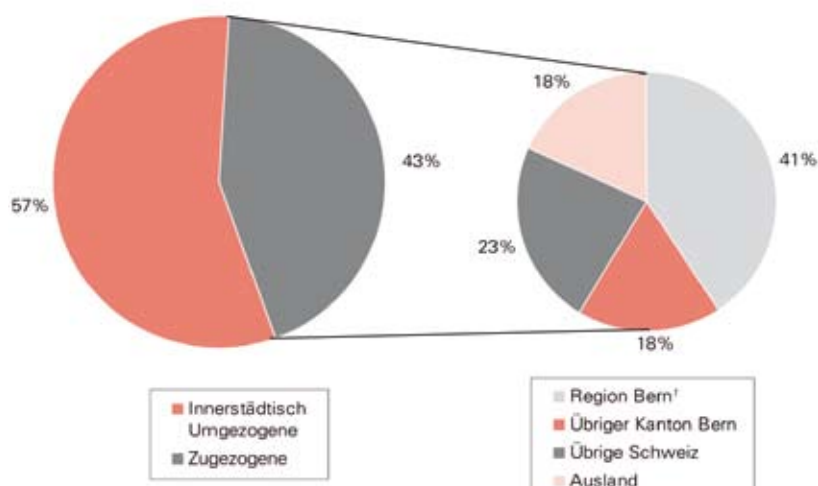
Die Studie *Neubauwohnungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner* wurde von der Abteilung Stadtentwicklung im April 2008 herausgegeben. Die Statistikdienste haben die nötigen Daten zusammengestellt. Der Bericht kann unter [http://www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/wohnen/wohnen/stadtentwicklung/marketing](http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/wohnen/stadtentwicklung/marketing) im Volltext kostenlos heruntergeladen werden.

Tabelle 4: Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauungen und Gesamtbevölkerung der Stadt Bern nach Heimat und Altersgruppen Ende 2007

	Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauungen		Gesamtbevölkerung	
	Anzahl	in Prozent	Anzahl	in Prozent
Anzahl Personen	1 012	0.8	128 345	100
Ausländerinnen und Ausländer	197	19.5	27 255	21.2
Schweizerinnen und Schweizer	815	80.5	101 090	78.8
Altersgruppe Kinder (0–17)	226	22.3	16 729	13
Altersgruppe Junge Erwachsene (18–24)	34	3.4	11 450	8.9
Altersgruppe Familiengründungsphase (25–44)	450	44.5	46 404	36.2
Altersgruppe (45–64)	224	22.1	30 638	23.9
Altersgruppe (65+)	78	7.7	23 124	18
Durchschnittsalter	35.41	...	41.95	...
Anzahl Personen pro Wohnung	2.19	...	1.74	...

Quellen: Polizeiinspektorat der Stadt Bern, Einwohnerdatenbank / Bauinspektorat der Stadt Bern – Datenbearbeitung: Statistikdienste der Stadt Bern

Abbildung 5: Bewohnerinnen und Bewohner ausgewählter Überbauungen nach Herkunftsort, Ende 2007.



## Ein Gewinn für Jung und Alt

**Im Juni 2002 wurde die Generationen verbindende Kindertagesstätte *mixmax* in der ehemaligen Heimleiterwohnung des Alters- und Pflegeheims Domicil Schönegg eröffnet. Kinder und ältere Menschen erhalten hier die Möglichkeit zu gemeinsamen Aktivitäten. Das schweizweit erste Projekt dieser Art hat sich erfolgreich zum Generationenhaus entwickelt und als solches etabliert.**

Im Domicil Schönegg, am Nordhang des Gurtens, leben rund 85 Bewohnerinnen und Bewohner im höheren Alter. Von Montag bis Freitag beleben 26 Kinder im Alter von ½ bis 87 Jahren das Haus.

### **Gemeinsame Aktivitäten und Zusammenkünfte**

Die interessierten Seniorinnen und Senioren und die Kinder treffen sich monatlich zum wohltuenden Fussbaden, zum Kochen und weiteren Aktivitäten. An Geburtstagen wird zusammen gefeiert und gesungen. Spontane Begeg-

nungen auf dem Spielplatz im Garten oder in der Cafeteria beim »E-Guetä«-Wünschen prägen den Alltag. Bewohnerinnen und Bewohner sind auch zum Mittagessen oder Zvieri in die Kita eingeladen. Bald wird die im Domicil wohnende Frau Moser ihr altbewährtes »Nidletäfel«-Rezept den Buben und Mädchen weitergeben.

### **Gewinn für beide Seiten**

Die Kinder bringen Freude in den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner, und umgekehrt wird ihnen viel Bewunderung und Lob geschenkt. Sie werden sensibilisiert und bringen das nötige Verständnis für die älteren Menschen auf. Sie wissen beispielsweise, warum die Türklinke tiefer liegt, als bei einer normalen Türe: Nur so können Menschen im Rollstuhl die Türe selbständig öffnen.

Frau von Gunten freut sich sehr über die Bereicherung durch die Kinder. Sie geniesst es, an Weihnachten mit ihnen zu backen und erinnert sich dabei an ihre eigene Kindheit. Als schönstes

Erlebnis nennt sie das gemeinsame Fussbaden mit den Kindern, was auch von einem 7-jährigen Mädchen als sehr lustig geschildert wird.

Letztes Jahr feierte das Generationenhaus sein 5-jähriges Bestehen anlässlich eines Sommer-Festes zum Thema »Früher und Heute«. Die junge Generation lernte alte Arbeitsgeräte und deren Verwendung kennen, und die ältere freute sich, von früher erzählen zu können.

Die im letzten Lebensabschnitt stehenden Menschen sehen in den Kleinen neues und hoffnungsvolles Leben. Demgegenüber werden die Kinder mit der Vergänglichkeit konfrontiert, lernen, Abschied von einem lieben Menschen im Haus zu nehmen. In einem Ritual fügen sie dann dem bunten Schmetterlingshimmel symbolisch einen neuen Schmetterling hinzu und der Lebenskreis wird geschlossen.

### **Wie kam es zu diesem Generationenhaus?**

Die Leiterin der Kindertagesstätte und Bewegungspädagogin Marie-Jeanne Metz erteilte in einem Altersheim Bewegungsunterricht für Kinder und erlebte, wie diese positiv auf alte Menschen reagierten und umgekehrt. So entstand die Idee für die Kindertagesstätte und den Verein *mixmax*. Der Name steht für das Zusammenleben von Menschen verschiedenen Alters. In Holland bewähren sich solche Modelle seit 1993. In der Schweiz hatte der Gedanke, zwei Betreuungsinstitutionen miteinander zu verknüpfen, Pioniercharakter. Mittlerweile profitieren Jung und Alt auch in anderen Heimen voneinander.



Weitere Informationen im Internet unter:  
<http://www.schoenegg.domicilbern.ch/>  
<http://www.mix-max.ch/>

# Städtische Tagesstätten für Kinder

**Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen haben die Institution Familie in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Mit den neuen vielfältigen Familienstrukturen sind auch neue Formen der Kinderbetreuung nötig geworden.**

**Die Stadt Bern bietet deshalb verschiedene Tagesstätten für Schulkinder an, zum Beispiel die Tagesstätte Wittigkofen, in der auch Kindergartenkinder betreut werden.**

Die Stadt Bern unterhält zur Zeit nebst Tagesschulen 12 Tagesstätten für Schulkinder (Tagis) und beteiligt sich finanziell an zwei weiteren Institutionen. Die Tagesstätten für Schulkinder sind während 52 Wochen von Montag bis Freitag zwischen 7.00 und 18.00 Uhr geöffnet. Dies gilt auch während der Schulferien.

## Grosse Nachfrage

Wie Renate Imbaumgarten von der Betriebsleitung der Tagesstätte Wittigkofen erklärt, müssen die Kinder, welche aufgenommen werden, die Tagi mindestens zu 60% besuchen, d.h. während drei, vier oder fünf Tagen. Eine Besonderheit der Tagesstätte Wittigkofen ist dabei, dass sie auch Kindergartenkinder aufnimmt. Zur Zeit betreut das Team rund um Renate Imbaumgarten 25 Kinder (insgesamt 18 100%-Plätze) verschiedener Altersgruppen, viele davon mit Migrationshintergrund. Wenn Wartelisten bestehen, ist für die Aufnahme neben Wohnsitz, Alter und Geschlecht auch die soziale Dringlichkeit entscheidend.

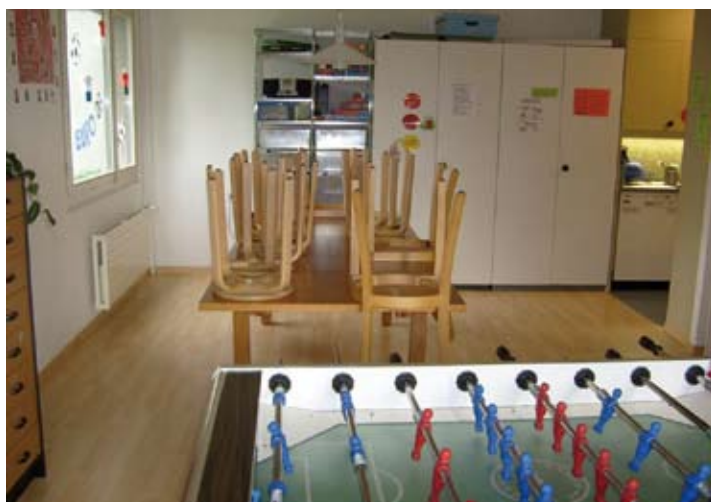
## Integration und Betreuung

In der Tagi geniessen die Kinder eine intensive individuelle Betreuung. Es wird grossen Wert darauf gelegt, ihnen feste Bezugspersonen zu bieten. Integration und Betreuung sind denn auch zentrale Bestandteile des Angebots. Dabei werden die Kinder in ihrer Persönlichkeitsentwicklung, in ihrer Selbstfindung, in ihrer Selbstbehauptung und in ihrer Selbstverwirklichung unterstützt. Nicht nur indem die Kinder bei den Hausaufgaben begleitet werden, unterstützen die Tagis Eltern und Erziehungsberechtigte in ihren Erziehungsaufgaben. So finden denn auch zwei Mal pro Jahr Elterngespräche statt. Dabei werden die erzielten Fortschritte diskutiert und Zielvereinbarungen für die Zukunft getroffen.

## Kein Familienersatz

Zentral ist die persönliche und soziale Entwicklung der Kinder. Renate Imbaumgarten weist darauf hin, dass für die Mitarbeitenden der Tagi deshalb eine pädagogische Ausbildung

Renate Imbaumgarten,  
Betriebsleitung Tagi Wittigkofen



# Wohnpark Salve Oberbottigen

unabdingbar ist. Sie betont aber auch, dass es sich beim Angebot der verschiedenen Tagesstätten im Kern um familienergänzende Kinderbetreuung handelt; die Tagis sind und sollen kein Ersatz der familiären Kinderbetreuung und -erziehung zu Hause sein.

## Ein vielfältiges Angebot

Die Tagis bieten:

- Kinderfreundliche Räume in Schulhausnähe,
- Hilfe beim Aufbau verlässlicher Beziehungen durch konstante Kindergruppen und fest zugewiesene Bezugspersonen,
- Hilfe bei der Entwicklung von Gemeinschaftsgefühl und Stärkung des Sozialverhaltens durch das tägliche Zusammenleben und besondere Aktivitäten wie Ferienlager, Ausflüge, Sport und Spiel,
- Unterstützung der Kinder in der persönlichen und sozialen Entwicklung durch pädagogisch ausgebildete Betreuungspersonen und Einbezug in die Alltagsgestaltung in der Tagi,
- besondere Aufmerksamkeit bei der Erfüllung der Hausaufgaben,
- Halt für die Kinder durch die enge Zusammenarbeit mit den Eltern und regelmässige Schulkontakte.

Dabei werden die Voraussetzungen der Kinder für die Zukunft verbessert; Unterstützung bei der Freizeitgestaltung sowie Begleitung bei der Lehrstellensuche sind nur einige weitere Angebote dieser gesellschaftlich wichtigen Institutionen.

Weitere Informationen:  
Tagi Wittigkofen  
Jupiterstrasse 1/104  
3015 Bern  
Telefon: 031 941 34 51  
tagi.wittigkofen@bern.ch  
sowie <http://www.bern.ch/stadtverwaltung/bss/jga/tagi>



**Wohnen neben Feldern und Wiesen ist auch auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern möglich: In Oberbottigen entstehen an der Grenze zur Landwirtschaftszone 24 lichtdurchflutete Eigentumswohnungen mit 3½ und 5½ Zimmern.**

## Die Lage

Der Wohnpark Salve befindet sich am sonnigen Südhang des Oberbottigenrains. Oberbottigen vereint dörfliche Idylle mit städtischem Lebensstil. Im Dorf befinden sich Kindergarten, Primarschule, Dorfladen, Gasthof und Kirche. Das neue Einkaufs- und Freizeitzentrum Brünnen ist nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Bus fährt man in 21 Minuten zum Berner Hauptbahnhof.

## Das Projekt

Seit Mai 2008 sind im Wohnpark Salve die ersten attraktiven Wohnungen bezugsbereit. Die Vermarktung der Wohnungen läuft. Es sind noch wenige Einheiten zu verkaufen.

Im Erdgeschoss des Wohnparks finden sich 3½-Zimmer-Wohnungen mit privatem Garten. Darüber liegen Mai-

sonette-Wohnungen mit 5½-Zimmern, die direkt vom Erdgeschossniveau aus zugänglich sind. Sie verfügen über grosszügige, private Dachgärten. Alle Wohnungen haben verglaste Südfasaden. Die Preise liegen bei rund Fr. 470'000.- für eine 3½-Zimmer-Wohnung und bei Fr. 625'000.- für eine 5½-Zimmer-Wohnung.

Dreh- und Angelpunkt der Siedlung SALVE ist die zentrale Piazza. Hier kreuzen sich alle Wege. Sie ist der Mittelpunkt der Siedlung und lädt ein, soziale Kontakte zu pflegen, zu spielen oder einfach nur zu verweilen. Die Siedlung ist verkehrsfrei. Über eine zentrale Einstellhalle wird der einfache Zugang zu den Häusern gewährleistet.

Stadtteil: VI Bümpliz-Oberbottigen  
Anzahl Wohnungen:  
24 Eigentumswohnungen  
Realisierung: im Bau  
Bezugstermin: sofort  
Weitere Informationen:  
[www.wohnparksalve.ch](http://www.wohnparksalve.ch)

Kontakt:  
Krattinger Page Architekten AG  
Telefon 031 997 44 44  
[info@kparch.ch](mailto:info@kparch.ch)



(C) Karte Vermessungsamt der Stadt Bern

## Weissenstein Hardegg

**Die Baugenossenschaft Brünen-Eichholz erstellt mit der Überbauung Hardegg an bester Lage 186 attraktive 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Gebaut werden ein Langhaus von 225 Metern, sechs frei stehende Punkthäuser und grosszügige Grün- und Erholungsflächen.**

### Die Lage

Die Wohnüberbauung Hardegg liegt im Süden der Stadt Bern im neuen Quartier Weissenstein-Neumatt zwischen der Köniz- und der Schwarzenburgstrasse. Die unverbaubare Weitsicht auf den Gurten, der nahe Könizbergwald, die

gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinien 17 und 10), die Ausstattung mit Kindergarten und Kindertagesstätte sowie die Besonnung sind Pluspunkte der Überbauung. In Form eines naturnahen Wohnparks bietet Hardegg grosszügige Grün- und Erholungsflächen. Ein wesentliches Merkmal ist der renaturierte Sulgenbach, der die Gemeindegrenze zu Köniz markiert.

### Das Projekt

Die Überbauung Weissenstein Hardegg umfasst ein architektonisch einzigartiges Langhaus sowie sechs frei stehende Punkthäuser. 66 Wohnungen werden im Stockwerkeigentum verkauft, die restlichen 120 Objekte können gemietet werden. Interessierte müssen sich spaten: bereits werden die letzten Wohnungen vergeben. Eine 4½-Zimmer-Wohnung kostet pro Monat exklusive Nebenkosten Fr. 2'430 Miete oder kann ab Fr. 605'000 gekauft werden. Die Siedlung wird behindertengerecht gebaut und bietet eine Vielzahl an Gemeinschaftseinrichtungen wie Spiel- und Grillplätze.



© Foto: Alexander Gempeler

Stadtteil: III Mattenhof-Weissenbühl  
Anzahl Wohnungen: 66 Eigentumswohnungen und 120 Mietwohnungen  
Realisierung: im Bau  
Bezugstermin: ab Juni 2008  
Weitere Informationen: [www.hardegg-bern.ch](http://www.hardegg-bern.ch)

Kontakt:  
Dr. Meyer Verwaltungen/Immobilien AG  
Telefon 031 996 42 52  
Vermietung: [daniele.gottier@dr-meyer.ch](mailto:daniele.gottier@dr-meyer.ch)  
Verkauf: [thomas.balmer@dr-meyer.ch](mailto:thomas.balmer@dr-meyer.ch)



# Land im Baurecht der Stadt Bern

**Die Stadt Bern gibt ihr Land zum Be-bauen in der Regel im Baurecht ab. Bei-spielsweise für die Siedlung Burgun-derstrasse oder für das Wohnbaupro-jekt CRES\_CEN\_DO in Ausserholligen. Was bedeutet das für Investorinnen und Investoren? Was sind die Vorteile der Landabgabe im Baurecht?**

### Arealentwicklung

Die bereits im Eigentum des Fonds (s. Kasten) befindlichen Areale werden derzeit entwickelt. Im Zentrum steht dabei die Frage, wie das entsprechende Areal oder die zur Diskussion stehen-de Einzelparzelle am besten genutzt werden kann. Anschliessend wird ein Interessent oder eine Interessentin ge-sucht, der oder die das entsprechende Bauprojekt realisieren möchte. Neben der Stadt Bern stehen beispielsweise Baugesellschaften oder aussenstehen-de Investorinnen und Investoren zur Disposition. Soll die Realisierung durch Dritte erfolgen, müssen zusätzlich die künftigen Eigentumsverhältnisse ge-klärt werden: Soll das Land verkauft oder im Baurecht abgegeben werden? Auf Stadtgebiet lautet die Antwort in aller Regel: im Baurecht abgeben.

### Was steckt dahinter?

Bei der Abgabe von Land im Baurecht stellt die Stadt Bern als Grundeigentü-merin Boden zur Bebauung oder zum Halten von darauf bereits bestehenden Bauten (z.B. Gebäude, Parkplätze, un-terirdische Anlagen etc.) zur Verfügung. Dies auf längere Frist, d.h. aktuell grundsätzlich für 80 Jahre. Eigentü-merin des Bodens bleibt weiterhin die Stadt Bern. Eigentümerin oder Eigen-

tümer der darauf stehenden oder zu erstellenden Bauten wird hingegen die sogenannte Baurechtsnehmerin bzw. der sogenannte Baurechtsnehmer. Als Gegenleistung für das Recht, auf der vom Baurecht erfassten Landfläche zu bauen, ist ein sogenannter Baurechts-zins zu bezahlen, der partnerschaft-lich festgelegt wird. Gegen Ende der Vertragsdauer werden in der Regel Verhandlungen über eine Verlängerung geführt. Will eine Partei den Vertrag nicht verlängern, geht das Gebäude zu einem im Voraus bestimmten Wert an die Stadt Bern über.

### Eine attraktive Möglichkeit

Investorinnen und Investoren würden, so wurde noch vor wenigen Jahren oft argumentiert, den Boden lieber kaufen als im Baurecht übernehmen. Unterdessen haben viele erkannt, dass ein Baurecht mit der Stadt Bern eine attraktive Möglichkeit darstellt, auf Stadtgebiet zu bauen oder bestehende Liegenschaften zu halten. Hier ein paar Gründe, die zu diesem Meinungsum-schwung geführt haben:

- Die Baurechtsnehmerin/der Bau-rechtsnehmer braucht kein Kapital für den Landkauf aufzuwenden.
- Die Stadt Bern ist eine verlässliche und stete Partnerin in einem Baurechts-verhältnis.
- Der Baurechtszins und dessen Anpas-sung während der Vertragsdauer wer-den partnerschaftlich festgelegt.
- Das Baurecht wird langfristig gewährt; aktuell grundsätzlich für 80 Jahre.
- Die Heimfallsregeln sind mit 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes vorteil-haft.

### Ziele der Stadt Bern

Die Ziele, welche die Stadt Bern im In-teresse der Bevölkerung mit der Abga-be von Land im Baurecht verfolgt, sind u.a. die folgenden:

- Die Stadt Bern behält das Eigentum an Grund und Boden und sichert dieses für die kommenden Generationen.
- Die Stadt Bern hat die Möglichkeit, über die Ausgestaltung der Baurechts-verträge u.a. in sozialer, architekto-nischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss zu nehmen. Sie tut dies aber sehr moderat und dabei grundsätzlich nicht ohne die Interessen der Bau-rechtsnehmerin bzw. des Baurechts-nehmers zu berücksichtigen.

Das Baurecht: Eine win-win-Situation für alle! – Der städtische Grund und Boden wird bebaubar, ohne den Hand-lungsspielraum für kommende Genera-tionen zu stark einzuschränken.

Im **Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik** (Fonds) verwaltet die Stadt Bern gesamt-haft rund 3'750 Objekte. Es handelt sich dabei u.a. um Wohnungen, Büro- und Ge-schäftsräume, Baurechte und Pachtobjekte. Der Fonds verfügt zudem über verschiedene grössere Areale; ein paar zusätzliche sollen in den nächsten Jahren dazukommen.



Das Wohnbauprojekt CRES\_CEN\_DO. Hier gibt die Stadt Bern Land im Baurecht ab. (vgl. Wohnstadt Bern, Ausgabe 10).

## Weissenstein »Stadtgrenze«



**An der Hardeggstrasse 31 bis 45 werden 58 Wohnungen und Atelierräume gebaut. Davon sind rund zwei Drittel auf Boden der Stadt Bern und ein Drittel in der Gemeinde Köniz. Die bis spätestens Ende 2008 bezugsbereiten Wohnungen auf Stadtberner Boden werden als Mietwohnungen angeboten.**

Stadtteil: III Mattenhof - Weissenbühl  
Anzahl Wohnungen: 58 Mietwohnungen  
Realisierung: im Bau  
Bezugstermin: ab Juli 2008  
Weitere Informationen: [www.stadtgrenze.be](http://www.stadtgrenze.be)

Kontakt:  
U.C. Buchschacher AG, Immobilien – Treuhand SVIT  
Grabenpromenade 5, 3000 Bern 7  
Telefon 031 311 71 26  
Fax 031 311 37 44  
[www.buchschacher.ch](http://www.buchschacher.ch)

### Die Lage

In den vier grenzüberschreitenden Gebäuden entsteht zwischen Könizbergwald, Steinhölzliwald sowie Sport- und Freizeitanlagen ein städtischer Lebensraum mit besonderem Wohnwert.

### Das Projekt

Auf drei Wohngeschossen werden ab Juli 2008 neue, moderne Mietwohnungen (2½ bis 5½ Zimmer sowie im Attika 2½ bis 4½ Zimmer) zur Verfügung stehen. Die Baukörper weisen eine belebte Gebäudeform auf und gruppieren sich um zwei Innenhöfe, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen werden.

## Wohnen und Ar

**Der Zonenplan Viktoriastrasse 70/70a ermöglicht eine Umnutzung und Umgestaltung des bisherigen Stützpunktes der städtischen Berufsfeuerwehr, sobald diese in den neuen Standort Forsthaus West umgezogen ist. Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen. Auch die Umgebung des Areals wird aufgewertet.**

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 24. Februar 2008 mit klarem Mehr den Zonenplan Forsthaus-West beschlossen. Nebst der Kehrlichtverbrennungsanlage wird im Jahre 2012 auch die Feuerwehr an den zentralen Standort Forsthaus ziehen. Das heutige Areal an der Viktoriastrasse 70/70a im Wohnquartier Spitalacker wird dann frei. Am 28. September 2008 können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über die Zukunft dieser Parzelle entscheiden.

### Weichenstellung im Jahre 2004

Grundlage für die Verlagerung von immisionsträchtigen Anlagen zur Entlastung von Wohngebieten ist die 2004 beschlossene Ergänzung zum räumlichen Stadtentwicklungskonzept (STEK). Danach hat das Wohnen an allen Standorten mit entsprechendem Entwicklungspotenzial erste Priorität. Ausgenommen davon sind die Arbeitsschwerpunkte; das sind die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte ESP beim Bahnhof, im Wankdorf und in Ausserholligen. Diese Zielsetzung wird in einem Konzept zur Verlagerung von immisionsträchtigen Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern konkretisiert.

### Denkmalpflegerischer Rahmen

Der 1936 erstellte, so genannte Kernbau der Feuerwehrkaserne mit dem zuge-

# beiten auf dem Areal der Feuerwehrekaserne

hörigen Turm, ist im Inventar der Denkmalpflege als »schützenswert« eingestuft und muss deshalb erhalten werden. Eine Umnutzung des Kernbaus zum Wohnen ist unter diesen Umständen nicht möglich, da die erforderlichen Eingriffe in die geschützte Substanz zu gross wären. Die vorhandenen Wohnungen in den Obergeschossen des Eckgebäudes können hingegen bestehen bleiben.

Der Saalbau ist der Kategorie »erhaltenswert« zugeteilt. Dies bedeutet: Sollte sich im Rahmen des vorgeschriebenen Architekturwettbewerbs nachweisen lassen, dass eine Erhaltung des Saalbaus aus architektonischer und städtebaulicher Sicht unverhältnismässig wäre, kann das Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.

**Städtebauliches Konzept**

Das Konzept der Planung ist darauf ausgerichtet, den geschützten Kernbau mit

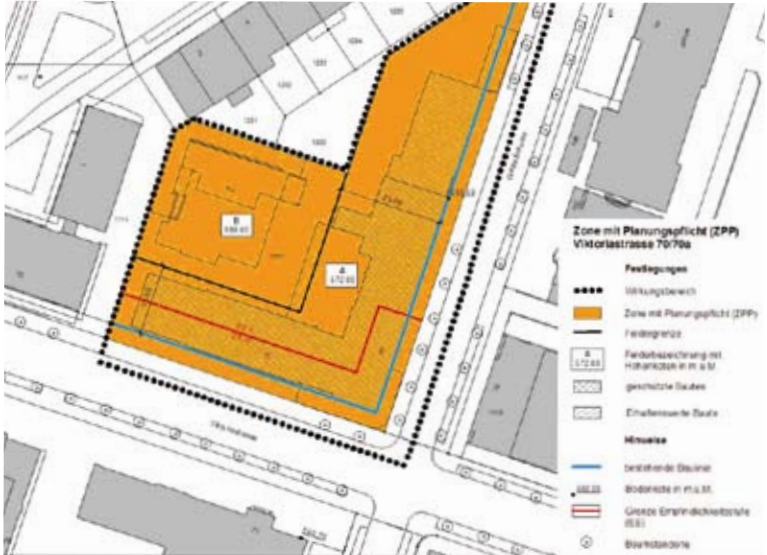
Turm zu erhalten und für Dienstleistungsnutzungen zu öffnen. Darüber hinaus soll die Arealüberbauung mit neuen Gebäuden ergänzt und vervollständigt werden.

Bei einer sorgfältigen Gestaltung ist im Innenhof ein Neubau mit drei Vollgeschossen möglich, und der Saalbau könnte durch ein viergeschossiges Gebäude ersetzt werden. Neubauten müssen mindestens den Minergiestandard einhalten. Es sind nur technische Aufbauten, nicht aber Attikageschosse zulässig.

Insgesamt ermöglicht der neue Zonenplan 5'500 m2 BGF, davon je zur Hälfte Wohnungen, resp. Arbeitsnutzungen. Alles in allem können so gut 20 neue Wohnungen entstehen. Neben dem Wohnen sind – hauptsächlich in den geschützten Bauten – auch verschiedene Ergänzungsnutzungen, die das ruhige Wohnen nicht stören, möglich, z.B. kleinere Läden, Ate-liers oder Büros.

Das Umfeld des Areals Viktoriastrasse wird ebenfalls aufgewertet, unter anderem durch eine attraktive Vorlandgestaltung und durch die Ergänzung der bestehenden Baumreihen. Die nötigen Parkplätze werden unterirdisch angeordnet. Gestattet sind oberirdische Abstellflächen für Anlieferungen, wenn die Feuerwehrekaserne gewerblich genutzt wird. Der Innenhof ist zum Schutz des Wohnens vom Autoverkehr freizuhalten.

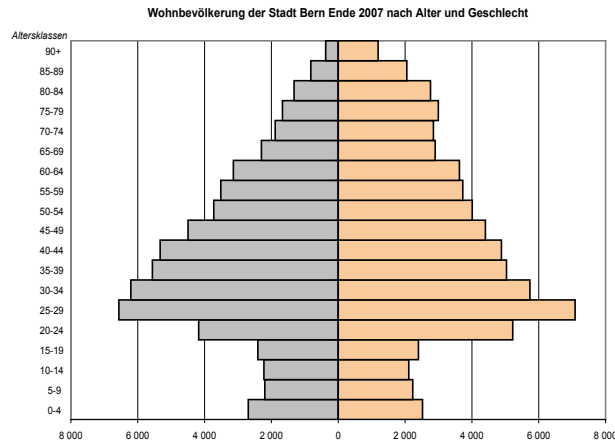
**Zonenplan Warmbächliweg**  
Auch die Kehrichtverbrennungsanlage am Warmbächliweg wird gemäss dem am 24. Februar 2008 beschlossenen Zonenplan Forsthaus West an die Murtenstrasse verlegt. Dadurch wird das über 20'000 m2 grosse Areal vor allem für Wohnnutzung frei. Gemäss dem neuen Zonenplan können dort etwa 200 bis 250 Wohnungen entstehen. Die Volksabstimmung dazu soll im Jahre 2009 durchgeführt werden. In einer kommenden Ausgabe der WohnstadtBern wird über diese Planung berichtet.



Ende Mai 2008 belief sich die wirtschaftliche Wohnbevölkerung der Stadt Bern auf 128'910 Personen, was einem Zuwachs um 714 Personen gegenüber Mai 2007 (128'196) entspricht. In den letzten zwölf Monaten stieg die Anzahl Ausländerinnen und Ausländer um 680 auf 27'597 Personen, während die Anzahl Schweizerinnen und Schweizer um 34 auf 101'313 Personen anstieg.

Ende Mai 2008 zählte die Stadt Bern 1'865 registrierte Arbeitslose. Mit dem Rückgang um 486 Arbeitslose im Vergleich zum Mai 2007 (2'351) fiel die Arbeitslosenquote von 3,2 % auf 2,5 %. Die Anzahl der Stellensuchenden sank in diesem Zeitraum auf 2'998 (- 415).

Der Landesindex der Konsumentenprei-



se erreichte im Mai 2008 den Stand von 104,5 (Basis Dezember 2005 = 100), was einer Jahreststeuerung von 2,9 % entspricht (Stand Mai 2007: 101,6).

2007 nahm die Zahl der Wohnungen in der Stadt Bern um 132 zu; im Vorjahr

belief sich die Zunahme auf 36 Einheiten.

Weitere Kennzahlen und statistische Informationen zur Stadt Bern finden Sie auf dem Internet unter [www.statistik.bern.ch](http://www.statistik.bern.ch).

## Allgemeine Infos

Nachdem bereits für die Stadtteile II, V und VI je ein **Quartierplan** entstanden ist, wird nun auch einer für den **Stadtteil III** (Mattenhof-Weissenbühl) erarbeitet. Hierbei stehen nebst Verkehrs- und Lärmschutzfragen insbesondere auch die Stärkung der örtlichen Identitäten und Qualitäten im öffentlichen Raum sowie die Stärkung und Diversifikation des Wohnangebots im Vordergrund. Im nächsten Schritt ist nach den Herbstferien 2008 ein Mitwirkungsverfahren vorgesehen.

Der Gemeinderat strebt ein grösseres Bevölkerungswachstum für die Stadt Bern an und hat deshalb eine Strategie zur **Baulichen Stadtentwicklung Wohnen** beschlossen. Diese beruht auf zwei Pfeilern: Innere Verdichtung und Entwicklung ausserhalb der bebauten Stadt. Der **Bericht zur Strategie Bauliche Stadtentwicklung Wohnen** lag bis 30. April 2008 zur öffentlichen Mitwirkung auf; er kann unter [http://www.bern.ch/leben\\_in\\_bern/wohnen/planen/aktuell/strategie\\_wohnen/](http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/planen/aktuell/strategie_wohnen/) heruntergeladen werden.

Das Wohnbauprojekt **Schönberg-Ost** ist im Wettbewerb ESP Wohnen des Kantons

Bern ausgezeichnet worden. Es geht dabei um die Förderung von qualitativ hochstehenden Wohnbauprojekten an zentralen, gut erschlossenen Lagen. Mit dem Preisgeld wird die Stadt einen Teil der Grünanlage »Wysloch« finanzieren.

Der offene Wettbewerb für Teams von Planern/Planerinnen und Investoren/Investorinnen zur **Umnutzung des Alten Progymnasiums** ist abgeschlossen. Den Zuschlag erhielt das Projekt »Doppelpunkt«. Es sieht vor, den »Proger« in Zukunft als Gesundheitszentrum zu nutzen. Das Projekt entstand unter Federführung der Firma Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Bauart Architekten und Planer AG. Als Investorin tritt die Allreal Generalunternehmung AG auf.

Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik plant Ersatzneubauten für die 1945/46 realisierte **Siedlung Stöckacker Süd** an der Bethlehemstrasse in Bümpliz. Neu sollen 135 bis 155 Wohneinheiten realisiert werden, davon 25 Prozent für komplementäre Wohnformen und 25 Prozent für Wohnen im Alter. Von den

neuen Wohnungen werden 50 Prozent 4½, 20 Prozent 5½ und 30 Prozent 3½ Zimmer aufweisen. Für den Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd wird noch in diesem Jahr ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

Der Gemeinderat hat für die **Gesamtsanierung der Liegenschaften an der Mittelstrasse 17 bis 21** einen Baukredit von 3,74 Millionen Franken gesprochen. Die als schützenswert eingestufte, dreigeschossige Mietshausreihe soll an die heutigen Wohnstandards angepasst werden. Es entstehen aus heute 21 Zweizimmerwohnungen acht familiengerechte Vierzimmer- und acht Zweizimmerwohnungen. Bezugsbereit sind diese voraussichtlich im Frühling 2009.

Der Gemeinderat optimiert das **Baubewilligungsverfahren**. Eine externe »Verfahrensbegleitung« soll bei komplexen Projekten die Bauherrschaft unterstützen, die Qualität der Baugesuche verbessern und eine zügige Abwicklung des Verfahrens sicherstellen. Mit dem »prioritären Verfahren« können Projekte von hohem öffentlichem Interesse bevorzugt bearbeitet werden. Die bei-

den neuen Instrumente werden versuchsweise für zwei Jahre eingeführt. Die Optimierung des Baubewilligungsverfahrens ist ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung der »Wohnstadt« Bern und Teilziel der Legislaturrichtlinien des Gemeinderats.

Mit dem Bau der **ersten autotfreien Siedlung der Stadt Bern** kann voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 begonnen werden. Die AG für nachhaltiges Bauen wird in der Siedlung Burgunder 30 Mietwohnungen erstellen. Gemäss der Philosophie der NPG AG werden die Wohnungen unter strengen Nachhaltigkeitskriterien gebaut. Weitere Informationen im Internet unter [www.npg-ag.ch](http://www.npg-ag.ch).

Der Stadtrat hat am 6. März 2008 eine Motion der Fraktion GB/JA! überwiesen, die den Gemeinderat beauftragt, eine **Überbauungsordnung Viererfeld Süd** zu unterbreiten, die autoarmes Wohnen ermöglicht und innovative Energielösungen vorschreibt. Auch der restliche Teil des Viererfelds soll wieder beplant werden. Die im Grossen Rat eingereichte Motion Guggisberg (SVP) vom 5. September 2005 fordert ebenfalls, dass das Viererfeld Wohnbauland wird.

### Impressum

**Herausgeber:**  
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.wohnstadt.bern.ch](http://www.wohnstadt.bern.ch)

**Redaktion:**  
Sascha Funk, Susanne Friedrich, Thomas Frutschi, Jürg Krähenbühl, Stefan Schärer, Christian de Simoni (Leitung).

**Druck**  
Druckerei Gerteis AG,  
Zollikofen

