Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 85 (1967)
Heft: 23: SIA - 70. Generalversammlung, Bern: erstes Sonderheft

Artikel: Landreserven, Bodenpolitik und Planungsmethoden in Bern
Autor: Lutstorf, Otto
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-69470

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

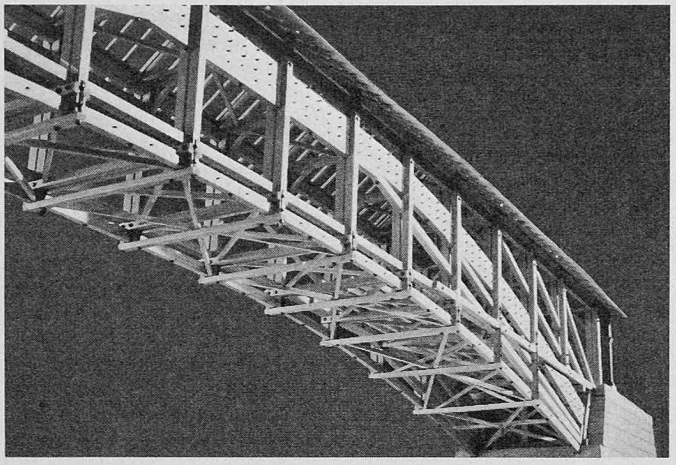

Bild 15. Hasle (1839): 1958 verlegt, weitestgespannter Bogen von 59,88 m, Modellaufnahme (Photo Fehlmann, Burgdorf)

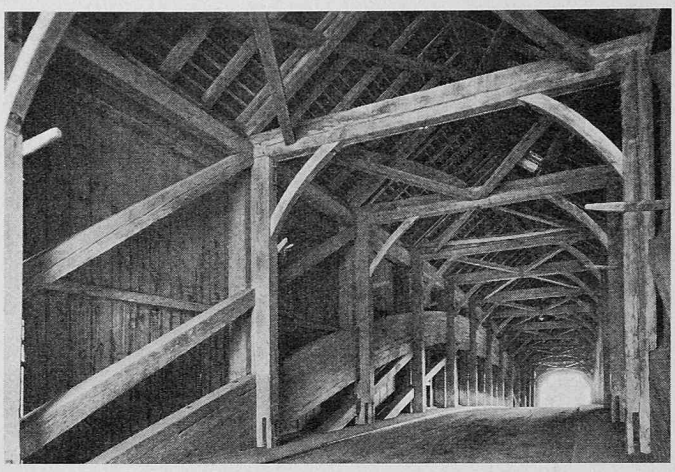

Bild 16. Hasle: Aus sieben Balkenlagen verzahnter Bogen. Man beachte oberen Windverband und Dachbinder mit vertikalen Pfosten (Photo Fehlmann, Burgdorf)

1838 für die zwischen Belp und Rubigen die Aare querende Hunzikenbrücke Anwendung. Diese wurde 1933 verstärkt und trägt ohne Gewichtsbeschränkung die vollen Normallasten im einspurigen Verkehr über vier Öffnungen von je 15 m.

Die bedeutendsten Zeugnisse des Holzbrückenbaues, vom Ingenieur konzipiert und vom Zimmermann ausgeführt, sind unzweifelhaft die verdübelten Bogen von Hasle und Schüpbach (Bilder 13 bis 16). Durch das Hochwasser von 1837, ausführlich geschildert in Gotthelfs «Die Wassernot im Emmental», wurden fast alle Brücken zerstört. Man entschloss sich daher, keine durch Wasser und insbesondere Schwemmholz gefährdete Pfeiler im Flussbett mehr zu erstellen. Die daraus sich ergebenden Bogenspannweiten von 59,88 m und 48,70 m entsprechen ungefähr den 61 m der 1799 zerstörten Grubenmannschen Wettingerbrücke von 1764. Ein modern anmutender Windverband ist bereits bei der Wettingerbrücke vorhanden. Die Brücke von Hasle verfügt sogar über deren drei. Aus einem zeitgenössischen Bericht geht hervor, dass Grubenmanns Brücke für die Fahrbahn viel Unterhalt erforderte. Wie damals die Verbindungen ausgeführt wurden, könnte vielleicht anhand des beim Kantonsingenieur in Aarau noch vorhandenen Modells nachgeprüft werden. Die Schüpbachbrücke aus dem Jahre 1839 trägt die gesetzlich zugelassenen Höchstgesamtgewichte bis 26 t im Einbahnverkehr (1965: 3121 Fz/Tag) und hat bisher keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten erfordert.

Die 1839 erstellte *Hasle-Brücke* wurde 1958 zerlegt und 800 m flussabwärts wieder aufgebaut, damit sie erhalten bleiben kann. Sie steht seit dem Umbau, wie die Wynigen-Brücke, unter Denkmalschutz. Um Unterhaltsarbeiten für die nächsten Jahrzehnte praktisch auszuschliessen, wurde eine Gewichtsbeschränkung von 3,5 t signalisiert. Die totale Länge beträgt 69,23 m bei einer Bogenspannweite von 59,88 m und einem Widerlagerabstand von 58,49 m; die lichte Höhe misst 5,09 m, die Breite 5,39 m. 500 Tannen aus dem nahen Biembach sollen 1839 für die Brücke, dazu noch je 120 Pfähle pro Widerlager, verwendet worden sein. Die Baukosten erreichten ohne Anfahrten Fr. 44615,92½, mit Anfahrten Fr. 63762,47½. Die Aufwendungen 1957/58 für das Versetzen (ohne Anschlusstrassen) erreichten Fr. 319521,35; davon Fr. 98000.— für Widerlager und Anfahrten, womit Laufmeterkosten von Fr. 3200.—/m¹ für Abbruch, Verschiebung, Wiederaufrichten und Restaurierung der eigentlichen Holzkonstruktion verbleiben. Die Bauzeit betrug 10 Monate. Von 300 m³ Konstruktionsholz mussten 42 m³ ersetzt werden. Dazu kommen 1100 m² neue Schalung, 3,5 t Schrauben und Eisenteile sowie für 812 m² Dachfläche rund 200000 Schindeln. Bloss 400 Tannen und 20 Dollbäume soll Grubenmann 1756–58 in Schaffhausen verwendet haben, dafür 400000 Schindeln. *Fortsetzung folgt in Heft 25*

Landreserven, Bodenpolitik und Planungsmethoden in Bern

DK 711.4

Landreserven und Bodenpolitik

Von **Otto Lutstorf,** Arch., Bern

1. Einleitung

Für jede Gemeinde ist die Notwendigkeit und Möglichkeit der Erstellung neuer Wohnbauten in erster Linie abhängig von den ortseigenen Arbeitsgelegenheiten, sowie von der Beschaffenheit der Verkehrsmittel zu Arbeitsstätten in der näheren und weiteren Umgebung. Weisen diese Faktoren auf vermehrten Wohnungsbedarf hin, so spielt als nächstes Problem das Bauland die wichtigste Rolle: Verfügt das Gemeinwesen überhaupt über geeignetes Land, sind dessen Besitzer zum Verkauf bereit und zu welchem Preis ist ein Kauf möglich, wie weit ist die Erschliessung und die ganze übrige Infrastruktur bereits vorhanden und welche Mittel stehen der Gemeinde für allfällig fehlende Anlagen zur Verfügung? Erst in dritter Linie stellen sich die übrigen Fragen, die weniger die Gemeinde als die zukünftigen Hauseigentümer interessieren: Spezielle Lage der Bauparzellen in bezug auf Baugrund sowie in topographischer und verkehrstechnischer Hinsicht, Lärmeinwirkung, Distanz zu Schulen und Einkaufmöglichkeiten, ortsübliche Mietzinse, soziale Struktur des Quartiers, Möglichkeit der Finanzierung, baupolizeiliche Vorschriften und Steuersatz der Gemeinde.

Während der letzten Jahrzehnte spielte die erste Beurteilungsfrage für die grösseren Städte unseres Landes keine grosse Rolle, einmal wegen des generellen Wohnungsmangels, im übrigen aber auch wegen der genügend vorhandenen Arbeitsmöglichkeiten und dem gut ausgebauten Verkehrsnetz. Zudem übt erfahrungsgemäss jede grössere Stadt einen gewissen Sog auf ihre Umgebung aus. Es ist daher nicht verwunderlich, dass in allen wichtigeren Ortschaften der zweite Faktor, d.h. die Beschaffung von Bauland, zum eigentlichen Hauptproblem des Wohnungsbaus wurde.

Die Gründe, die in der Folge zu einer noch nie erlebten Steigerung der Bodenpreise führten, sind allgemein bekannt und sollen deshalb nur summarisch aufgeführt werden: Überwiegen der Nachfrage gegenüber dem Angebot, zwangsläufige Begrenzung dieses Angebots, Geldentwertung und Überhandnehmen des Sachwertdenkens, extrem niedrige Kapitalzinse, verbunden mit weitgehendsten Kreditgewährungen, stetes Ansteigen der Mietzinse als Folge des Wohnungsmangels. Die Folgen dieser Entwicklung, die den Handel mit Bauland zum Tummelfeld nationaler und internationaler Spekulanten machten, sind ebenfalls bekannt. Dagegen mag es interessieren, welche Massnahmen in der Stadt Bern getroffen wurden und heute in steigendem Masse getroffen werden, um den Wohnungsbau quantitativ und qualitativ zu fördern und das Mietzinsniveau nach Möglichkeit zu senken.

2. Baulandreserven in der Agglomeration Bern

Die Voraussetzungen für geplanten, rationellen Industrie- und Wohnungsbau sind in Bern vorhanden. Obschon von den Aussengemeinden nur Bümpliz eingemeindet wurde, verfügt die Stadt selbst über eine grössere Landreserve im Osten Richtung Muri–Gümligen und vor allem im Westen im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Bümpliz. Dazu soll durch die Tätigkeit des neu gegründeten Planungsvereins Bern die Überbauung der Aussengemeinden in der ganzen Agglomeration Bern sinnvoll koordiniert werden. Glücklicherweise sind die vorhandenen Gebiete noch in verhältnismässig geringem Masse mit zerstreuten Einzelbauten durchsetzt, was auf zwei Ursachen zurückzuführen ist: Einmal haben ein landverbundenes Patriziat und

ein gesunder Bauernstand ihre Güter weitgehend ohne den üblichen Verkauf von Einzelparzellen bis in die heutige Zeit erhalten können, zweitens sind durch die jahrzehntealte Landpolitik der Burgergemeinde Bern grosse zusammenhängende Freiflächen erhalten geblieben. Da diese Bodenpolitik der Burgergemeinde, mit Ausnahme der Merian-Stiftung in Basel, für die Schweiz einen Sonderfall darstellt, mögen die nachfolgenden Ausführungen über deren Entstehung, Ausbau und Ziele von allgemeinem Interesse sein[1]).

Mit der helvetischen Verfassung von 1799 wurde auch für die Stadt Bern neben der Burgergemeinde (BG) eine Einwohnergemeinde (EG) dekretiert. Die nachfolgenden Jahrzehnte brachten verschiedene Wechsel im politischen und finanziellen Verhältnis dieser beiden Institutionen, bis 1832 durch den Kanton die Trennung der Einwohnergemeinde von der Burgergemeinde verfügt wurde. Die wirtschaftliche Regelung war indessen nicht besonders glücklich, indem die BG im Besitz aller Vermögenswerte blieb und der EG einen jährlichen Betrag von 60000 bis 70000 Franken zur Bestreitung ihrer Aufgaben auszuzahlen hatte, d.h. für Verwaltung, Polizei, Primarschulen und Strassenbeleuchtung! Diese Lösung erwies sich auf die Dauer nicht als tragbar, und 1848 einigten sich beide Partner freiwillig auf eine Teilung des Vermögens, was schliesslich zum Ausscheidungsvertrag von 1852 führte. Darin erhielt die EG alle Schulhäuser und Polizeianstalten, die vier Stadtkirchen, die Rebgüter am Bielersee und den ganzen Kapitalbesitz von über 5 Mio damaliger Franken. Der BG verblieben zur Ausübung der Armenpflege und des Vormundschaftswesens das Waisenhaus und das Burgerspital, sowie die Forsten und Allmenden. Diese Allmenden, damals offensichtlich der unwichtigste Teil des Vertrages, bilden die Grundlage der heutigen burgerlichen Bodenpolitik und einen der wichtigsten Faktoren in der Regionalplanung Berns.

Der ursprüngliche Bestand des burgerlichen Feldgutes betrug 535 ha, wovon heute noch 94 ha unüberbaut im Besitz der BG sind, während rd. 40 ha im Baurecht und in Pacht an Industrie- und Wohnbauten, hauptsächlich aber für Sportanlagen abgegeben wurden. Das übrige Areal von rd. 400 ha ist im Laufe der Jahrzehnte an Einwohnergemeinde, Kanton und Private verkauft oder getauscht worden. Während in den ersten Jahrzehnten nach der Teilung der burgerliche Grundbesitz durch diese Abgaben zusammenschmolz, wurde nach der Jahrhundertwende durch Zukäufe von Heimwesen in der Umgebung von Bern dieser Entwicklung entgegengetreten. Vor und nach dem zweiten Weltkrieg sind diese Zukäufe im Rahmen der vorhandenen Mittel weiter gefördert worden, so dass heute die Gesamtfläche in der Agglomeration Bern etwa 670 ha beträgt, wovon 307 ha auf die Stadtgemeinde entfallen. Davon sind indessen 140 ha im Baurecht überbaut oder verpachtet (Stadions Wankdorf und Neufeld, Sportplatz Wander, Ka-We-De, Springgarten, Pflanzland usw.).

Die Bundesgesetzgebung hat die Tätigkeit der BG stark eingeschränkt, indem für die BG, die bereits über landwirtschaftlichen Grundbesitz verfügt, alle Ankäufe landwirtschaftlicher Heimwesen einer Bewilligungspflicht unterliegen. Die im folgenden Kapitel dargelegte burgerliche Bodenpolitik hat indessen den Regierungsrat des Kantons Bern bewogen, den gesamten Verkaufserlös für das neue Universitätsareal auf dem Viererfeld für den Ankauf von Bauerngütern freizugeben. Dieser weitsichtige Entscheid dürfte viel dazu beitragen, die Probleme der Infrastruktur zukünftiger Überbauungen in der Region Bern zu erleichtern und die städtebauliche Planung zu fördern.

3. *Stadtbernische und burgerliche Bodenpolitik*

Einwohnergemeinde und Burgergemeinde der Stadt Bern haben heute ihre Bodenpolitik weitgehend koordiniert. Ihrem Aufgabenkreis entsprechend muss sich die EG, um den Bedürfnissen der Infrastruktur und des Wohnungsbaus nachzukommen, vorwiegend mit kurzfristigen Landgeschäften befassen, so dass wenigstens im heutigen Zeitpunkt die Mittel für Ankäufe auf weite Sicht fehlen. Diese Lücke kann durch die BG geschlossen werden, die in der Lage ist, ihre Landkäufe auf Jahrzehnte hinaus zu planen. Dass dies der Fall ist, ergibt sich schon aus der Tatsache, dass die Gebäulichkeiten neu erworbener Bauerngüter meist grundlegend saniert und, wo es sich als notwendig erweist, sogar Bauernhöfe neu erstellt werden. Diese Teilung setzt voraus, dass in einem späteren Überbauungsfall die Stadtgemeinde (wie in vermehrtem Masse auch die Vorortsgemeinden) das für öffentliche Zwecke benötigte Areal zu einem loyalen Preis erstehen können. Hier hat sich indessen schon eine feste Tradition herausgebildet, indem die BG das Terrain für Schulen, Spitäler und Sportanlagen, aber auch für andere öffentliche Bauten seit Jahrzehnten zu einem Teilbetrag des effektiven Verkehrswertes abgibt, bzw. verpachtet. Das selbe gilt für das Ausscheiden von Industrieareal, das in gemeinsamem Einvernehmen vorgenommen wird.

In gleicher Weise haben sich Einwohner- und Burgergemeinde seit langem bemüht, durch Abgabe von preiswertem Bauland den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Dabei hat es sich gezeigt, dass die Abgabe von Bauland im Baurecht einem Verkauf vorzuziehen ist, wie dies nachstehend noch erläutert wird. Die Abgabe von Baurechten, die in Bern vor dem ersten Weltkrieg begonnen hat, ist seither stark ausgebaut worden und wird auch heute noch weiterentwickelt. Dabei sind in Bern die Baurechtsverträge von Anfang an nur auf eine Zeitspanne von 40–70 Jahren abgeschlossen worden mit der Klausel, dass bei Nichtverlängerung des Vertrages nach dessen Ablauf das Gebäude vom Baurechtgeber erworben wird. Indem der dannzumalige Kaufspreis auch vom Zustand des Gebäudes abhängt, soll vermieden werden, dass Baurechtshäuser vor Ablauf des Vertrages vollständig vernachlässigt werden, was schon im alten Rom zum Einsturz von Wohnhäusern und in London zur Bildung der Slums geführt hat.

Ursprünglich erfolgte die baurechtsweise Landabgabe dazu, die Baufinanzierung zu erleichtern. Daneben war besonders die BG auf Betriebseinnahmen angewiesen, um ihren laufenden Verpflichtungen nachzukommen (Fürsorge; Betrieb des Naturhistorischen Museums und der Burgerbibliothek; Anteil am Historischen- und Kunstmuseum sowie an der Stadtbibliothek, Unterstützung wissenschaftlicher und kultureller Institute). Während der letzten Jahre ist nun der Versuch unternommen worden, mit Hilfe der Baurechtsverträge auf die Mietzinsgestaltung Einfluss zu nehmen und die Spekulation nach Möglichkeit einzudämmen. Grund zu diesem Vorgehen haben Erfahrungen mit früheren Überbauungen gegeben, bei denen das Terrain unter dem üblichen Verkehrswert verkauft bzw. im Baurecht abgegeben wurde. Bei einem Grossteil dieser Bauten hat sich die dadurch erzielte Verbilligung überhaupt nicht oder nur während kurzer Zeit auf die Mietpreise übertragen und allfällige Verkäufe sind auf der Grundlage der ortsüblichen Mietansätze erfolgt. Die Einwohnergemeinde ist diesem Misstand bei der Überbauung des Tscharnergutes an der Ausfallstrasse nach Murten durch Hinzuziehen von Baugenossenschaften begegnet, die sie weitgehend kontrollieren kann, während die BG für die Überbauung des Schwabgutes eine eigene Organisationsgesellschaft, die Schwabgut AG, gegründet hat. Es ist Aufgabe dieser Gesellschaft, in den Baurechtsverträgen die entsprechenden Klauseln zur Kontrolle der Mietzinsen und ein Vorkaufsrecht zu vorher festgelegtem Preis einzubauen. Erfreulicherweise haben sich trotz dieser Erschwernisse genügend Bauinteressenten gefunden, wobei die bernische Industrie namhaft vertreten ist.

Schliesslich muss hier noch der Versuch der Schwabgut AG erwähnt werden, 133 Wohnungen eines Hochhauses im Stockwerkeigentum abzugeben. Es handelt sich dabei um einfache, vorfabrizierte 2½-, 3½- und 4-Zimmer-Wohnungen, die mit je einem Autoeinstellplatz zum Selbstkostenpreis von 60 bis 64000 Fr., 63 bis 80000 Fr. und 67 bis 85000 Fr. verkauft werden, wozu noch ein jährlicher Baurechtszins von 408, 432 oder 468 Fr. kommt. Dadurch soll einer weiteren Bevölkerungsschicht der Erwerb von Grundeigentum ermöglicht werden. Falls dieser Grossversuch gelingt und in andern Gebieten wiederholt werden kann, dürfte Bern vor einer Flut viel zu teurer Eigentumswohnungen bewahrt werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die bernischen Behörden sich bemühen, durch das geschilderte Vorgehen den Wohnungsbau und die Mietverhältnisse auf ein gesundes Niveau zu bringen. Welche Planungsmethoden und Organisationen im einzelnen konkreten Fall zur Anwendung gelangen, wird im nachfolgenden Beitrag von Arch. *Hans Reinhard* dargelegt.

Adresse des Verfassers: *O. Lutstorf*, Arch., 3000 Bern, Seilerstrasse 8.

[1]) Quellen: *Walter Nussbaum:* Vom öffentlichen Wirken der BG Bern. *Karl Jakob Durheim:* Historisch-topographische Beschreibung von Bern.

Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Grundeigentümern, Bauträgern und Planung

Von **Hans Reinhard,** Architekt SIA/BSA, Bern

An der Bautätigkeit in einer Gemeinde sind im wesentlichen drei Partner beteiligt: *die Verwaltung, die Grundbesitzer und die Bauträger.* Es ist Aufgabe der *Planung,* die Beziehungen zwischen ihnen zu regeln.

Daneben beeinflusst die Tätigkeit der Banken, des Baugewerbes und weiterer Kreise die Bautätigkeit natürlich wesentlich, ist aber doch sekundärer Art. Durch starke Überschneidungen (Baugewerbe