

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

Artikel: Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Grundeigentümern, Bauträgern und Planung.
Autor: Reinhard, Hans
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-69471>

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: 03.04.2026

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

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 sein¹⁾.

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 auszusahlen 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 Rebgrüter 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. Stadtbernerische 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 Kaufpreis 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 Bürgerbibliothek; 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 Verbiligung 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.

Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Grundeigentümern, Bauträgern und Planung

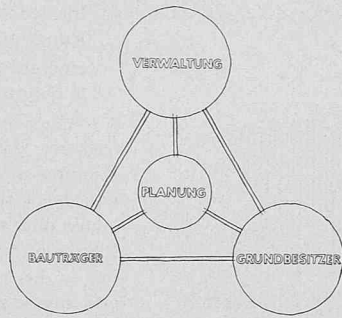
Von Hans Reinhard, Architekt SIA/BSA, Bern

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

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

und Banken als Bauträger sowie Grundbesitzer usw.) ist das dargestellte Beziehungsschema in Wirklichkeit allerdings viel komplexer. Aus dem Zusammenspiel der drei Partner mit der Planung ergibt sich Menge und Qualität der Bauproduktion auf den 3 Sektoren, der öffentlichen, der gewerblichen und der Wohnbautätigkeit.



Über die Verhältnisse im Grundbesitz orientiert der vorangehende Aufsatz von Architekt SIA Otto Lutstorf eingehend. Die Zusammenarbeit zwischen Einwohnergemeinde und Bürgergemeinde ist von entscheidendem Einfluss auf dem Gebiet der Bodenpolitik im weitern Sinn. Einwohner- und Bürgergemeinde, die städtische Liegenschaftsverwaltung und die burgerliche Domänenverwaltung befolgen hier konsequente Richtlinien.

Daneben hat sich aber auch die Zusammenarbeit mit privaten Grundbesitzern in den letzten Jahren sehr fruchtbar gestaltet. Sie half die Voraussetzung für die projektierten und zum Teil ausgeführten Überbauungen zu schaffen, soweit diese nicht ausschliesslich Bürgerland (Schwabgut) oder gemeindeeigenen Boden (Wyl- und Tscharnergut) beanspruchen. Diese Zusammenarbeit umfasst nur einzelne Besitzer (Gäbelbach, Fellergut) oder Gruppen von Privaten, Genossenschaften, Immobiliengesellschaften usw., unter Einbezug von Gemeinde- oder Bürgerland, soweit es in den betreffenden Planungsgebieten liegt (Kleefeld, Murifeld, Brünnen). Es betrifft unerschlossenes, landwirtschaftliches Land, aber auch Gebiete in der Kernzone.

Die Zusammenarbeit erfolgt einerseits nach dem Grundsatz der *Nutzungsumlegung*, andererseits wird ein *Interessenausgleich* zwischen Privaten und Öffentlichkeit angestrebt. Jeder beteiligte Grundbesitzer soll an den durch die Planung geschaffenen neuen Werten im gleichen Verhältnis Anteil haben, wie er am ursprünglichen Besitz beteiligt war. Die Zuteilung kann in Neuerschliessungsgebieten bei gleich geeignetem Baugrund entsprechend dem Flächenanteil, in überbauten Gebieten auf Grund des Wertanteils, erfolgen. Oft sind auch gemischte Zuteilungsarten zweckmässig. Da eine Grünfläche per Quadratmeter ganz anders bewertet wird als die Parzelle für ein Hochhaus, kann bei der Neuzuteilung der einzelnen Parzellen ein Beteiligter eine viel kleinere (Ladengruppe, Hochhaus) oder eine viel grössere (Gemeindeanteil Schule und öffentliche Grünfläche) Parzelle erhalten.

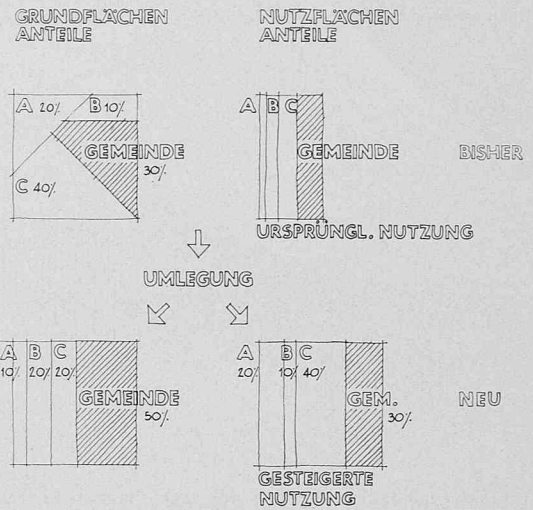
Im Laufe der Zusammenarbeit haben sich in Bern ungefähr folgende ungeschriebene Grundsätze herausgebildet: Innerhalb eines Planungsgebietes haben die Grundbesitzer die Flächen, welche für die eigenen Bedürfnisse erforderlich sind, wie Erschliessungsstrassen und interne Spielplätze, unentgeltlich anteilmässig zur Verfügung zu stellen. Für Aufgaben gesamtstädtischen Charakters (Grünzonen übergeordneter Bedeutung, Schulen, Hauptstrassen) erfolgt eine Entschädigung gemäss dem Wertverlust, den die Grundbesitzer erleiden. Kann die Nutzung der verbleibenden Gebiete gegenüber der ursprünglich gemäss Bauzonenplan zugeordneten Nutzung gesteigert werden, wird der Erwerbspreis für die öffentliche Fläche entsprechend reduziert.

Die Grundbesitzer schliessen sich durch einen Vertrag zu einer Umlegungsgemeinschaft zusammen. Durch das Kantonale Dekret vom Mai 1965 können Grundbesitzer zur Teilnahme gezwungen werden, aber durch das geschickte und zurückhaltende Vorgehen der Gemeinde konnte bisher auf diese Massnahme verzichtet werden. Der Zusammenschluss erfolgte immer freiwillig. Das Dekret wirkt zum Teil schon allein durch sein Bestehen. Wesentlich ist aber, dass der Zusammenschluss der Eigentümer *vor* der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgt, *nachher* wären wohl nur die sich benachteiligt fühlenden Grundbesitzer zu einem solchen bereit.

Die Grundbesitzer haben durch dieses Verfahren die Möglichkeit, über den Wert ihrer Besitzung vor dem Verkauf Klarheit zu erhalten.

Die im Gang befindlichen Planungen werden der Gemeinde Bern für die nächsten 15–20 Jahre baureifes Land erschaffen, wobei eine grosse Landreserve im Westen der Stadt verbleibt. Dadurch kann der Bodenpreis weitgehend unter Kontrolle behalten werden und eine einigermaßen geplante Bautätigkeit dürfte möglich sein. Ein Absinken des Wohnungsbaus von rd. 1200 auf 200 Wohnungen im Jahr, ein entsprechendes Hinaufschneiden einer weitgehend planlosen Bautätigkeit in den umliegenden Gemeinden, sollte nicht mehr vorkommen.

Wesentlich für die Stellung der Gemeinde in dieser Zusammenarbeit ist der Umstand, dass von den noch nicht überbauten Gebieten



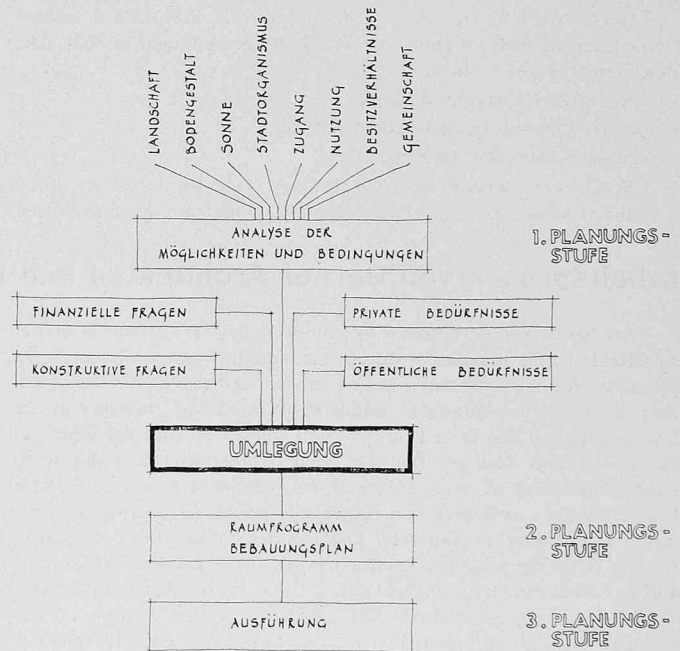
Schematische Darstellung der Neuzuteilung von Grundflächen und der Nutzflächen nach dem Umlegungsverfahren: Nicht die neu aufgeteilte Fläche, sondern die darauf befindliche Nutzfläche wird wertmässig im Verhältnis zum ursprünglichen Anteil am Umlegungsgebiet zugeteilt.

der Hauptteil in Zonen liegt, die nur 1½ bis 2½ Geschosse zulassen.

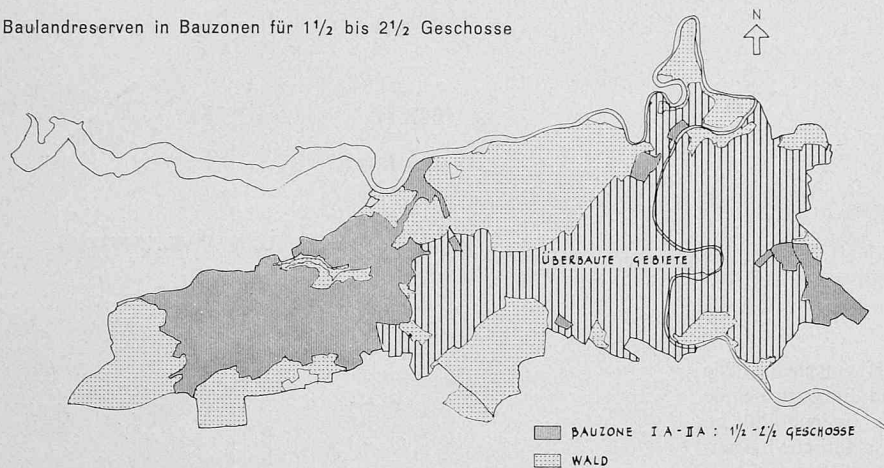
Im Zonenplan von 1955 wurde diese Massnahme getroffen, weil keine rechtliche Möglichkeit einer Landwirtschaftszone (ohne riesige Entschädigungsansprüche) bestand, um die Streubauweise zu verhindern. Bodenpolitisch und planerisch erweist sich diese Massnahme jetzt von grosser Bedeutung. Es ist schade, dass die Gemeinden gerade von Planern immer wieder veranlasst werden, ihr gesamtes Gebiet von Anfang an hoch einzuzonen, oft ohne auch nur die Flächen für öffentliche Zwecke freizuhalten.

Durch diese Zusammenarbeit kann sich die Gemeinde das zur Erfüllung ihrer Aufgabe nicht nur im eigentlichen Planungsgebiet notwendige Terrain zu günstigen Bedingungen sichern. Ausserhalb dieser Planungs- und Umlegungsgebiete ist ihre Bodenpolitik durch ihre kapitalmässigen Möglichkeiten dagegen ausserordentlich beschränkt und sie kann sich deshalb das Land oft nicht einmal für die wichtigsten planerischen Massnahmen sichern, wenn sie überhaupt zum Zuge kommt.

Sie kann aber auch einen wirksamen Einfluss auf die Bodenpreise ausüben. So sind durch die in Zusammenarbeit mit nichtspekulativen Bauträgern erstellten Überbauungen Tscharnergut und Schwabgut (Bürgergemeinde) die Bodenpreise in der Umgebung ganz erheblich gesenkt worden. Während vorher mit 300 bis 350 Fr./m² gerechnet werden musste, bewegen sich die Preise für die angrenzenden Neuüberbauungen um 100 bis 150 Fr./m². Die Zusammenarbeit mit den Grundbesitzern entwickelte sich erfreulich, weil die Gemeinde



Die Umlegung des Grundbesitzes im Planungsprogramm



ihre Möglichkeiten, die sich aus dem Planbewilligungsverfahren ergeben, bisher massvoll ausnützte.

Sie erteilte die Zustimmung zum gemeinsam ausgearbeiteten Plan — wenn die Fragen des Landerwerbs für öffentliche Zwecke abgeklärt und

— wenn die Fragen des Gemeindeanteils an die Erschliessungskosten bereinigt waren.

Daneben ist es gelungen zu erreichen, dass für die Ausführung nicht spekulative Bauträger beigezogen werden. Es wird dadurch eine nachhaltige Beeinflussung des Bodenpreises ohne künstliche Massnahmen erreicht.

Aus der Entwicklung der Planung für Grossüberbauungen hat sich eine koordinierte Tätigkeit der beteiligten Bauträger und Architekten ergeben. Ein Teil der Bauträger hat sich zur Ausführung zusammengeschlossen,

— um durch zusammengefasste langfristige Aufträge rationell zu bauen,

— um durch internen Kostenausgleich von Erschliessungs- und Baukosten, die Teuerung inbegriffen, gleiche Wohnungen zu gleichen Preisen zu erstellen,

— um technische (Fernheizung, Einstellhallen) und andere Gemeinschaftsanlagen (Läden, Spiel- und Sportplätze, Freizeitanlagen) gemeinsam zu erstellen.

Die zahlreichen Architekten dieser Bauträger haben sich ihrerseits zu einer Planungsgruppe vereinigt,

— um einen gemeinsamen Typ, an Hand von eingehenden Studien und eines Musterhauses zu entwickeln,

— um Umgebung, Gestaltung der Bauten und Gemeinschaftsanlagen gemeinsam zu planen.

Der entwickelte Haustyp wurde und wird in Bern und in andern Gemeinden in einer Anzahl von rd. 2400 Wohnungen erstellt. Die Zusammenfassung erlaubte

— sorgfältigere Planung als üblich,

— bessere Qualität bei geringeren Kosten,

— genaue Kostenüberwachung.

Angestrebt müssen aber Wohnungstypen werden, die durch Austausch zwischen den verschiedenen Regionen bei gleichem Preis

Arbeitsproben von Berner Architekten und Ingenieuren

DK 72.071.1.

Anlässlich der 70. Generalversammlung des SIA geben 50 Berner Architekten und Ingenieure durch das Vereinsorgan Einblick in ihr Schaffen. Wir haben damit einem Wunsch der Sektion Bern entsprochen, obwohl von Anfang an damit zu rechnen war, dass der in der SBZ verfügbare Raum nicht ausreichen würde. So sind wir denn gezwungen, einen Teil der Beiträge (deren Auswahl rein redaktionstechnisch bedingt ist) erst nächste Woche erscheinen zu lassen. Diese Darstellungen von Bauten und Projekten sind das Ergebnis einer Umfrage unter allen in Betracht kommenden Mitgliedern der SIA-Sektion Bern. Sie bilden im gesamten einen unverfälschten Querschnitt durch bernisches Bauschaffen der letzten Jahre. Jedem Verfasser wurde eine Seite eingeräumt. Die Fülle des Stoffes zwang zu einer knappen Darstellungsform. Ihr mussten Opfer hinsichtlich Vollständigkeit des Gegenstandes selbst, wie auch mit Bezug auf die Bezeich-

nungen von Titel und beruflicher Stellung, Vereinszugehörigkeit usw. der Verfasser gebracht werden. Auch wünschte die Sektion Bern, dass Mitarbeiter und mitbeteiligte Firmen nicht aufgeführt werden. Wir hoffen auf das kollegiale Verständnis der Betroffenen selbst und auch unserer Leserschaft. Die Vielfalt der Objekte diene der angestrebten Kürze als Würze.

In seinem ersten Teil enthält unser Festheft grössere Beiträge der üblichen Art, deren Inhalt und Charakter also nicht in die vorgeschriebene Form einer ganzen Seite gepresst oder gestreckt werden musste. Auch diese konnten wir nicht alle im vorliegenden Heft unterbringen; sie werden in den folgenden Heften fortgesetzt. Um die Hauptaufsätze von den Arbeitsproben zu trennen, sind zwischen beiden Teilen des Heftes Anzeigenseiten angeordnet.

Die Zeit, in der Bebauungspläne lediglich am Gipsmodell erarbeitet wurden, ist vorbei: Neben die Notwendigkeit, sich die Unterlagen einer Planung durch sorgfältige Analyse zu beschaffen, ist dazu die grossartige Möglichkeit getreten, durch Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Grundbesitzern und Planern, die Projekte Wirklichkeit werden zu lassen — und sie in ihrem Sinn zu erhalten.

Adresse des Verfassers: H. Reinhard, Arch., 3000 Bern, Elfenuweg 73

Die Zusammenarbeit wird dadurch erleichtert, dass die Gemeinde bereit ist, die Planung in grossem Umfang mit privaten, von den Grundbesitzern beigezogenen Fachleuten durchzuführen. Dadurch kann sie ihren Planungsapparat klein halten. Die Planung hat so die Möglichkeit, ständig neue Impulse von aussen zu erhalten. Die Planer selbst treten dabei in die Funktion eines Vermittlers zwischen öffentlichem und privatem Interesse.

Die Gemeinde selbst erstellt praktisch keine eigenen Wohnungen. Sie arbeitet auf diesem Gebiet mit genossenschaftlichen und andern Bauträgern zusammen. Leider wurde früher auf viel zu breiter Basis gearbeitet: Es wurden zur Hauptsache einzelne kleine Überbauungen gefördert. Weil die Ersteller der Siedlungen, die gleichzeitig ihre Bewohner sind, meistens auf eine weitere Bautätigkeit verzichteten, sind die zur Verfügung gestellten öffentlichen und privaten Gelder eingefroren. Es muss immer mehr dazu übergegangen werden, einige wenige koordinierte nicht spekulative Bauträger zu entwickeln, die zu Bedingungen des freien Marktes mit eigenen Mitteln arbeiten. Leider sind diese Bauträger, aber auch ihre Förderung durch die Gemeinwesen (nicht nur in Bern), erst im Werden.

Eine interessante Form der Zusammenarbeit hat sich in der Rebewo AG (Gesellschaft zur Förderung des Regional-bernischen Wohnungsbaus) ergeben. Diese Gesellschaft aus Kreisen der Industrie, Gewerkschaften und anderer nichtspekulativer Bauträger hat sich zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbau

- durch Beratung,
- durch Koordination,
- durch Gewährung von Mitteln für Restfinanzierung,
- durch Bürgerschaft,
- durch Landerwerb zur Weitergabe an entsprechende Bauträger zu fördern. Ohne jede öffentliche Hilfe hat sie bereits in verschiedenen Fällen ihre Wirksamkeit beweisen können.

Für den Planer und Architekten ergeben sich in der dargestellten Lage neue Arbeitsbedingungen. Er ist nicht mehr der Kosmetiker, der die ästhetische Lösung für die Geschäfte des Grundbesitzers suchen muss. Er hat die Möglichkeit, weitgehend selbst die Randbedingungen für seine Werke zu schaffen. Durch die Zusammenarbeit in der Umlegung, später in technischen Fragen der Erschliessung, wird aber auch die Voraussetzung geschaffen, die Bauträger zusammen mit der Gemeinde zur Mitwirkung an weitem Gemeinschaftsanlagen wie Freizeitanlagen, grossen Spiel- und Sportplätzen, zusammenzubringen.

Die Zeit, in der Bebauungspläne lediglich am Gipsmodell erarbeitet wurden, ist vorbei: Neben die Notwendigkeit, sich die Unterlagen einer Planung durch sorgfältige Analyse zu beschaffen, ist dazu die grossartige Möglichkeit getreten, durch Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Grundbesitzern und Planern, die Projekte Wirklichkeit werden zu lassen — und sie in ihrem Sinn zu erhalten.

Die Redaktion