

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 11 (1936)

**Heft:** 11

**Artikel:** Die Altstadtsanierung in Bern

**Autor:** Hiller

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101042>

#### **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:** 21.02.2026

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

## Die Altstadtsanierung in Bern

Von Stadtbaurat Hiller, Bern (Schluss)

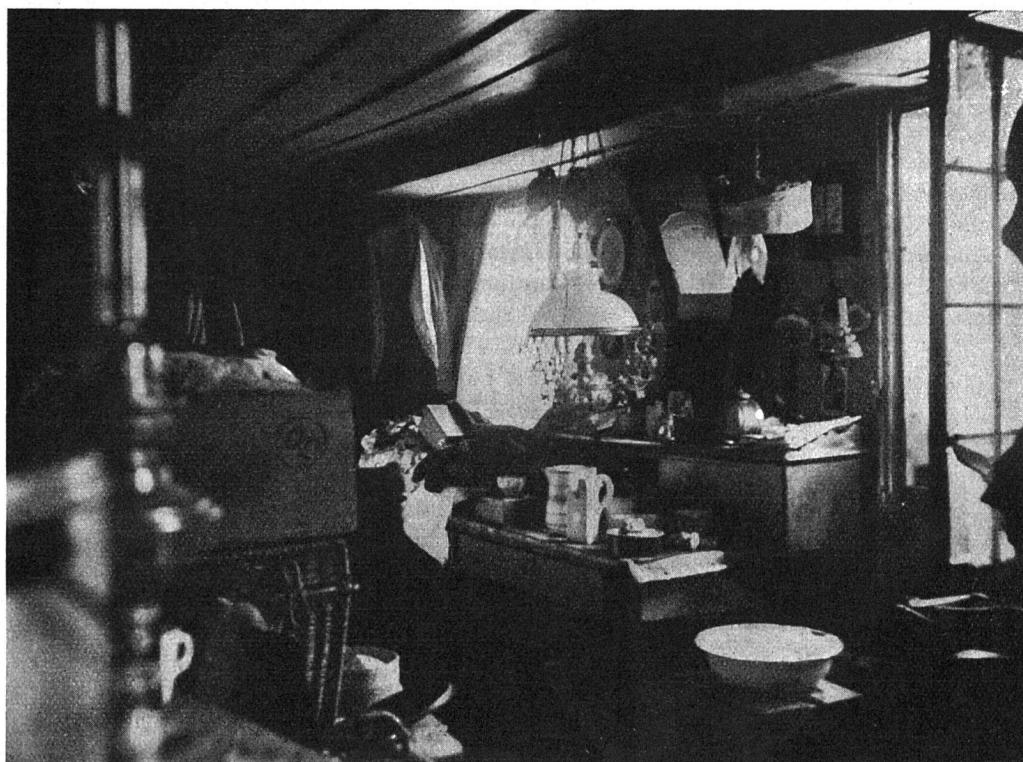
Das aus einem im Jahre 1931 durchgeführten Wettbewerb hervorgegangene Sanierungsprojekt sieht die Erstellung von 12 Wohnhäusern vor, wovon 11 als Einzelhäuser und eines als Doppelhaus projektiert sind. Ferner ist ein 2stöckiges Werkstatt- und Ateliergebäude vorgesehen. Die 12 viergeschossigen Wohnhäuser enthalten 18 Dreizimmerwohnungen, 28 Zweizimmerwohnungen, 3 Einzimmerwohnungen, 5 Läden und Geschäfte, 1 Restaurant. Das Werkstattgebäude beherbergt 4 Werkstätten und 4 Ateliers für Maler oder Bildhauer. Die Gestaltung der 49 Wohnungen erfolgt nach vier verschiedenen Grundrissarten. Jedes Haus erhält eine eigene Waschküche, die z. B. bei den jetzt noch bestehenden alten Wohnhäusern bis auf wenige Ausnahmen fehlt. Bei der Aufstellung des Sanierungsprojektes wurde danach getrachtet, von den im Sanierungsgebiet liegenden gewerblichen Kleinbetrieben möglichst viel wieder in den Neubauten unterzubringen. Die untere Stadt eignet sich besonders gut für die Ansiedlung des Kleingewerbes, weil die Mietzinse noch erschwinglich sind im Gegensatz zur oberen Stadt, vom Zeitglocken an westwärts. Wir stellen uns vor, dass den 14 vorhandenen Betrieben Gelegenheit geboten werden soll, sich für die neuen Werkstätten und Läden zu interessieren und dass die Interessenten veranlasst werden sollen, die betreffenden Neubauten käuflich zu erwerben. Da an geeigneten Ateliers für Künstler in der Stadt Bern ein grosser Mangel besteht, so wird mit der Durchführung unseres Sanie-

rungsprojektes auch diesem Bedürfnis in bestimmten Grenzen Rechnung getragen werden können.

Bei der Finanzierung des Sanierungsprojektes spielt der Erwerb der zum Abbruch bestimmten Häuser eine Hauptrolle. Die bisherigen Verhandlungen zwischen der Stadt Bern und den einzelnen Liegenschaftsbesitzern haben bis jetzt zu folgenden Feststellungen geführt:

Die Grundsteuerschätzung der zum Abbruch bestimmten Bauten beträgt . . . Fr. 704,000  
Der Verkehrswert beträgt . . . . . » 915,000  
Die offerierten Verkaufspreise betragen » 1,057,000

Es hat sich in den Verhandlungen mit den Grundbesitzern gezeigt, dass man voraussichtlich in den meisten Fällen nicht zu einem freihändigen Erwerb der Liegenschaften gelangen wird, wenn man diese nicht überzahlen will. Um nun das Sanierungswerk nicht zu gefährden, besteht die Absicht, alle zur Verfügung stehenden Mittel auszunützen, um übersetzte Kaufpreise auf eine reale Grundlage zu stellen. Als ein solches Mittel kommt die Anwendung des Wohnungsverbotes in Betracht auf Grund von Art. 12 der Vollziehungsverordnung zum Tuberkulosegesetz. Wir glauben, dass die Durchführung des Wohnungsverbotes genügen wird, um die Hausbesitzer zum freihändigen Verkauf ihrer Häuser zu bewegen, und zwar zu einem Preis, der vernünftig und für beide Teile gerecht ist. Als weiteres Mittel ist die Expropriation in Betracht zu ziehen. Sie ist möglich, wie schon die Erfahrungen der Gemeinnützigen Bauge-



Altstadtwohnung in Bern von innen gesehen



Einzimmer-«Wohnung»

nossenschaft Badgasse gezeigt haben, wo es allerdings nicht zur vollendeten Durchführung des Verfahrens kam, weil die Besitzer die gütliche Einigung dann doch dem Expropriationsverfahren vorzogen.

Die Baukosten des Projektes betragen Fr. 948,000. Für die Erwerbung der abzubrechenden Häuser ist einzusetzen . . . . » 1,006,000

Für Unkosten, Handänderungsgebühren, Baukreditzinsen . . . . . » 76,000

Fr. 2,030,000

An Mietzinsverträgen sind vorgese-

hen . . . . . » 63,900

Wenn mit Fr. 24,500 Eigentümerlasten gerechnet wird, dann bleibt für die Kapitalverzinsung ein Betrag übrig von Fr. 39,400. Diesen Nettoertrag mit 4½% kapitalisiert ergibt einen Ertragswert von rund Fr. 875,000.

Bei Gegenüberstellung der Anlageko-

sten von . . . . . Fr. 2,030,000 mit dem abträglichen Kapital von . . . » 875,000 resultiert eine unverzinsliche Ausgabe

von . . . . . Fr. 1,155,000 mit welcher die Stadt Bern zu rechnen hat, wenn sie die Sanierung des Altstadtgebietes um die Nydekkirche durchführen will. Zu dieser Summe kommen noch die Kosten für die Verlegung einer Strasse, so dass das Opfer der Stadt ganz beträchtliche Ausmasse annimmt.

Es ist beabsichtigt, für die Durchführung der Sanierung eine Genossenschaft zu bilden, an welcher

sich die Stadt und voraussichtlich noch eine über beträchtliche Mittel verfügende Baugenossenschaft beteiligen würden. Die Genossenschaft wird versuchen, die neuerrichteten Häuser zu veräußern, wobei die Gemeinde nur dann eine teilweise Rückzahlung ihres Darlehens beanspruchen kann, wenn das Haus teurer verkauft wird, als die Höhe des investierten abträglichen und vorgängigen Kapitals beträgt.

Es wird damit gerechnet, auf Grund des Bundesbeschlusses über Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung vom 31. Januar 1936 für das Sanierungs werk Beiträge von Bund und Kanton zu erhalten, so dass die Aufwendungen der Gemeinde erheblich erleichtert werden könnten. Im weitern ist zur Finanzierung zu bemerken, dass die Stadt Bern über einen Fonds für die Sanierung der Altstadt im Betrage von Fr. 295,000 verfügt, der ebenfalls ganz oder teilweise herangezogen werden soll.

Es ist wohl kein Zeitpunkt geeigneter als der heutige, wo die private Baufähigkeit in beängstigender Weise darniederliegt und der Bedarf nach neuen Wohnungen und Siedlungen stark zusammenge- schrumpft ist, die Altstadtsanierungsprojekte anzu packen, die stark angewachsene Arbeitslosigkeit in produktiver Weise zu bekämpfen und schliesslich einer grossen Zahl unserer Mitmenschen wieder zu einer würdigen Unterkunft zu verhelfen.