

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 55 (1980)

Heft: 12

Artikel: Das Villette-Quartier in Bern : es geht um mehr als ein paar Baudenkmäler

Autor: Baumgartner, Klaus

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105016>

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: 16.01.2026

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

Das Villette-Quartier in Bern: Es geht um mehr als ein paar Baudenkmäler

Kürzlich hatten die Stimmbürger der Stadt Bern über die Zukunft des Villette-Quartiers zu befinden. Das positive Ergebnis der Abstimmung zeigt, dass die Berner bereit sind, eine ausgewogene Stadtentwicklung zu unterstützen.

Die Villette, zwischen Belpstrasse, Laupenstrasse, Zieglerstrasse und Effingerstrasse gelegen, ist ein bis heute weitgehend erhalten gebliebenes Villenquartier aus dem 19. Jahrhundert. Bevölkerung und Behörden verhinderten 1976 die mit zwei Baugesuchen zum Ausdruck gebrachte Absicht, diesen reizvollen Stadtteil im Stile des City-West zu verbetonieren. Der Stadtrat beauftragte den Gemeinderat, durch planerische Massnahmen für eine Überbauung zu sorgen, die den städtebaulichen Besonderheiten der Villette Rechnung trägt. Der Auftrag führte zur Villette-Vorlage.

Die planerischen Ergebnisse

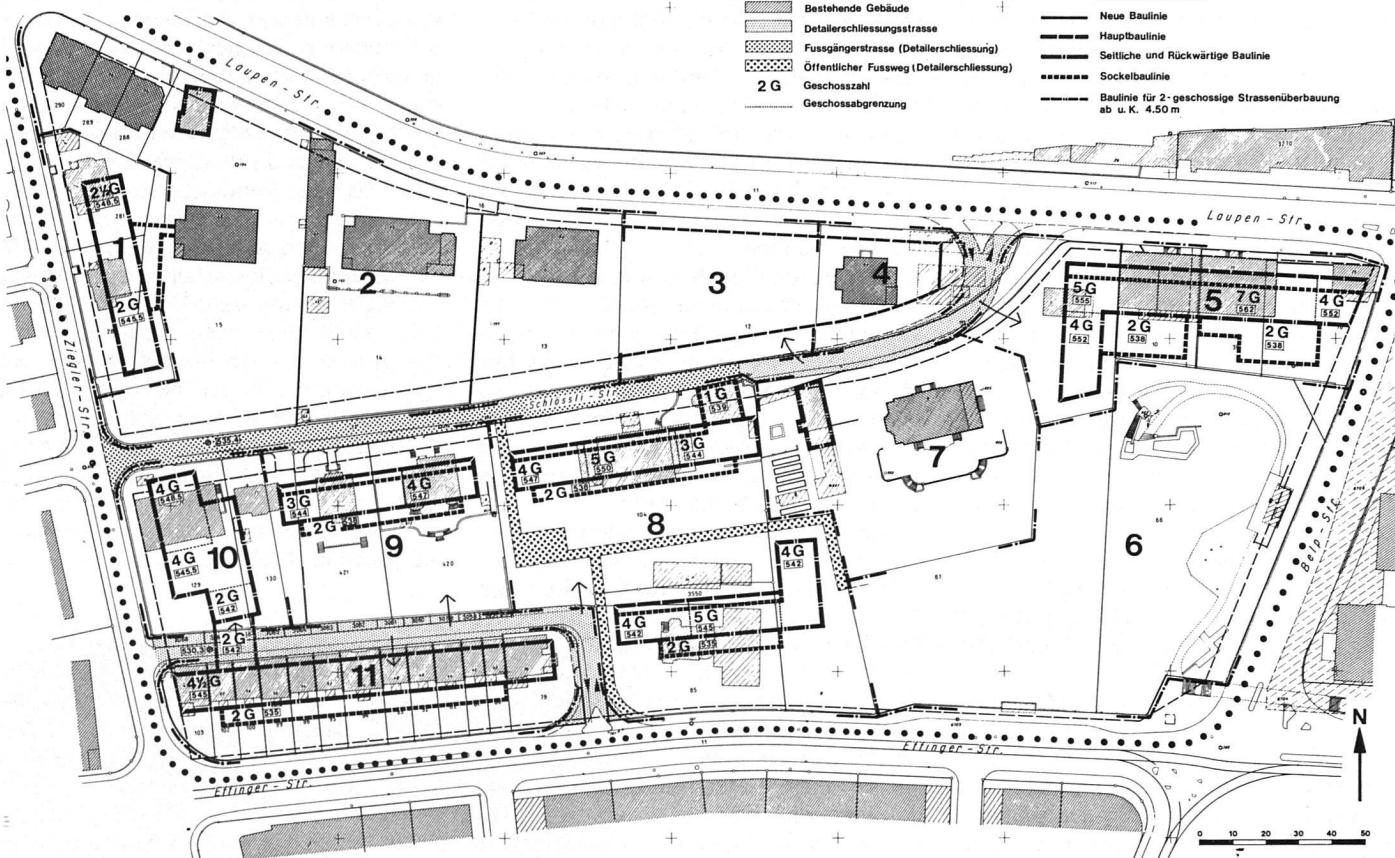
Sie sind in einem Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und einem Baumschutzplan festgehalten. Damit werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Als historische Bauten von überlokalen und überregionaler Bedeutung werden die drei Jugendstilgebäude und die drei Biedermeier-Villen an der Laupenstrasse sowie die neobarocke Kocher-Villa (rumänische Botschaft) an der Schlösslistrasse samt ihren Gärten geschützt und erhalten.
- Der Kocherpark wird nahezu verdoppelt: von 5000 auf 9000 Quadratmeter. Das Land wird von der Burgergemeinde gratis zur Verfügung gestellt.
- Der wertvolle Baumbestand wird mit dem Baumschutzplan unter Schutz gestellt.
- Die übermäßig hohe bauliche Aus-

nutzung kann um nahezu die Hälfte herabgesetzt werden.

- Eine städtebaulich gute Gestaltung und Gliederung der Neubauten unter Wahrung des heutigen Quartiercharakters wird erzielt: Es erfolgt eine Verdichtung der vorab für Geschäfts- und Gewerbezwecke vorgesehenen Neubauten entlang den vielbefahrenen, die Villette begrenzenden Verkehrsachsen. In dieser Anordnung dienen sie als Immissionsschutz für das Innere, wo südlich der Schlösslistrasse die Neuerstellung von Wohnbauten vorgeschrieben wird.
- Die Parkierung muss unterirdisch erfolgen. Damit wird in Verbindung mit der räumlichen Anordnung der Gebäude und dem Baumschutzplan die starke Durchgrünung des Quartiers weiterhin gewährleistet.
- Der westliche Teil der Schlösslistrasse wird zur Fussgängerzone als Teil eines Netzes von Fussgängerbezie-

Überbauungsplan Villette. Zu diesem Überbauungsplan gehört auch ein entsprechender Baumschutzplan



hungen innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Stadtteilen.

Erwerb statt Entschädigung

Die Erhaltung der drei Biedermeier-Villen mit ihrem schützenswerten Baumbestand bedeutet eine tiefgreifende Herabsetzung der bisherigen Überbauungsmöglichkeiten. Die Stadt hätte dadurch den Grundeigentümern von zwei der drei Villen wegen materieller Enteignung Entschädigungen in Millionenhöhe bezahlen müssen, ohne in den Besitz der beiden Liegenschaften zu gelangen. Dies wäre vom Bürger kaum verstanden worden.

Mit dem in der Vorlage beantragten Erwerb der Liegenschaften Laupenstrasse 45/47, Laupenstrasse 49/51 sowie Zieglerstrasse 7 und 9, kommt die Stadt im Sinne einer aktiven Bodenpolitik an einer städtebaulich bedeutsamen Lage zu rund 10 500 Quadratmeter Land für nicht ganz 10,35 Mio Franken.

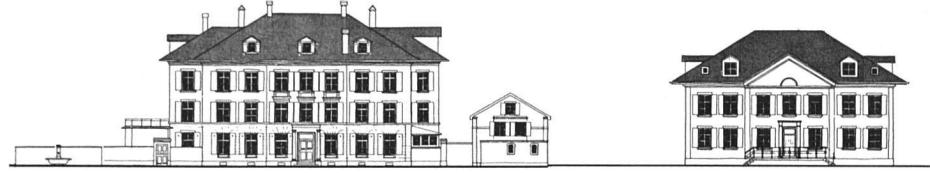
Für Grundstücke in ähnlicher Lage mit gleichhohen Überbauungsmöglichkeiten, wie dies für die Parzellen in der Villette bis zur Annahme des vorliegenden Überbauungsplanes zutrifft, wurden schon 2000 Franken und mehr pro Quadratmeter bezahlt. Da für die Beurteilung allfälliger Entschädigungsforderungen und des Preises für die Liegenschaften die Differenz zwischen dem Verkehrswert bei hoher bisheriger Ausnutzung und demjenigen bei tieferer Ausnutzung nach dem neuen Überbauungsplan massgebend ist, dürfen die von der Stadt Bern ausgehandelten knapp 1000 Franken pro Quadratmeter als günstig und der Entscheid zum Landkauf als einzige vernünftige Alternative bezeichnet werden.

In der Vorlage zum Nutzungszonierungsplan wurde 1975 veranschlagt, dass die Stadt innerhalb der nächsten zehn Jahre insgesamt etwa 100 Mio Franken oder im Durchschnitt rund 10 Mio Franken im Jahr für den Erwerb von Freiflächen sowie den Erlass von Bauverboten und Baubeschränkungen ausgeben müsse. Bisher hat sie für den Erwerb des neuen Schlosses Bümpliz, für Landerwerb im Baumgarten, an der Ostermundigenstrasse und als Reserve für einen Friedhof in der äusseren Schlosshalde weniger als insgesamt 15 Mio Franken aufgewandt. Für materielle Enteignung musste kein einziger Franken ausgegeben werden. Die Land- und Liegenschaftserwerbe in der Villette liegen damit durchaus im erwarteten Rahmen.

Instandstellung statt Renovation

Die beiden Villen Laupenstrasse 45/47 und 49/51 sollen im Sinne einer sanften Renovation instand gestellt werden. Das

heisst: keine perfektionistische Renovation mit Veränderung der Struktur der Gebäude. Deshalb wird der dafür verlangte Kredit bewusst auf 3,5 Mio Franken begrenzt.



Villette: Die Villen Laupenstrasse 45 und 49

Leider fehlt ein Konzept für die künftige Nutzung der beiden Villen. Die spätere Verwendung wird durch die Instandstellung jedoch kaum präjudiziert. Die getroffenen Abklärungen haben Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, die geeignet sind, die Stadt finanziell zu entlasten. Beim Erwerb von Grundstücken als Ausfluss einer Baubeschränkung und zur Abwendung von Entschädigungen aus materieller Enteignung stehen wie im Fall Villette meist nutzungspolitische Anliegen im Interesse des Gemeindewesens im Vordergrund. Ein einseitiges Kostenendenken vernachlässigt den Gesamtzusammenhang, der mit Kostenanalysen nicht erfasst werden kann. Wie sollen zum Beispiel im Fall Villette die durch den Überbauungsplan verhinderten sozialen Kosten in Franken und Rappen veranschlagt werden?

Die Villette-Vorlage ist ein Kompromiss zwischen ideellen und wirtschaftlichen Interessen. Dies kommt zum Beispiel sehr klar im Verhältnis zwischen den Schutzbestimmungen und den Möglichkeiten für Neubauten zum Ausdruck.

einen Quadratmeter Land als Gegenwert zu erhalten.

Eine Wegmarke für die künftige Stadtentwicklung

Dank der Annahme der Vorlage durch den Stimmbürger kann eine seit Jahren erhobene Forderung nach einer wohnlichen Stadt und einer ausgewogenen Stadtentwicklung in einem beachtlichen Ausmass konkretisiert werden. Dabei darf die Forderung nach Wohnlichkeit nicht allein auf Wohnquartiere beschränkt werden. Nicht nur für die Bewohner der umliegenden Quartiere, sondern auch für die dort arbeitenden Menschen wird mit der Villette eine Erholungszone erhalten und vergrössert werden. Die Villette kostet die Stadt rund 13,9 Mio Franken. Der Gegenwert ist vorhanden und der Preis angemessen. Das kluge Ja der Berner Stimmbürger zur Villette wird nun für die künftig einzuschlagende Richtung in der Entwicklung der Stadt Bern wegweisend sein.

Planung und Landerwerb als Einheit

Aus rechtlichen Gründen musste über den Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften und Baumschutzplan einerseits sowie den Erwerb der Liegenschaften andererseits gesondert abgestimmt werden. Die beiden Teile bilden jedoch ein Ganzes, wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen. Wäre der Überbauungsplan abgelehnt und nur der Erwerb zugestimmt worden, so hätte die alte baurechtliche Ordnung für die Villette weiterhin Gültigkeit. Damit wäre das Quartier überdimensionierten Büro-Monstern zum Opfer gefallen. Wäre der Erwerb verworfen und nur der Überbauungsplan gutgeheissen worden, so hätte die Stadt gewaltige Summen für Entschädigungen aus materieller Enteignung aufbringen müssen, ohne dafür

H. Kunz, neuer Präsident des IVWSR

Der Internationale Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung hat am 9. November in Jerusalem Prof. Heinrich Kunz zu seinem neuen Präsidenten gewählt. Der Gewählte ist Professor für Architektur und Bauplanung an der ETH Zürich. Er steht der Technischen Kommission des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vor, für den er bisher dem Exekutivausschuss der in 65 Ländern vertretenen internationalen Organisation angehört hat.