

Wachstum in und um Bern

Viel Bauland liegt am falschen Ort

In der Region Bern-Mittelland gibt es 230 Hektaren Bauland, das schon eingezont ist. Doch wie weit reicht das?

[Simon Wälti](#)

Publiziert: 28.03.2024, 06:16



Soll sich hier – anschliessend an die Hochhäuser von Wittigkofen – die Stadt Bern weiter ausdehnen? An dieser Frage scheiden sich die Geister.

Foto: Beat Mathys

Hält das Bevölkerungswachstum in Stadt und Region Bern an, rücken Siedlungserweiterungen auf der grünen Wiese ins Blickfeld. In Bern etwa auf dem [Kulturland](#) im Osten zwischen Wittigkofen und Gümligen. Oder auf der Schürmatt in Muri.

Die Regionalkonferenz stellte in ihrem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK ein Defizit beim Bauland fest – vor allem in der bevölkerungsreichen Kernzone um Bern. Das Argument, dass vorhandenes Bauland und innere Reserven nicht ausreichen, löst jedoch umgehend Kritik aus. Landwirte befürchten, ihr Agrarland einzubüssen. Sie sagen, man solle zuerst einmal im Siedlungsgebiet «richtig verdichten».

Doch wie viel Bauland gibt es überhaupt noch im Kanton? Und: Wo befinden sich diese Parzellen, die eingezont, aber noch nicht überbaut wurden? Eine Liste mit allen Berner Gemeinden des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zeigt, dass noch 1115 Hektaren oder 11,15 Quadratkilometer vorhanden sind. «Rein numerisch betrachtet ist das eine riesige Fläche», sagt Raumplaner Florian Künti vom Berner Büro Panorama. Die

Firma arbeitet in den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaft und unterstützt zum Beispiel Gemeinden bei Ortsplanungen.

Nimmt man nur die Region Bern-Mittelland mit ihren 74 Gemeinden, so beträgt die Baulandreserve rund 230 Hektaren oder 2,3 Quadratkilometer, die direkt für Wohnzwecke nutzbar sind. Auch diese mehr als 230 Hektaren, die noch zur Verfügung stehen, seien sehr viel. «Allein die Bauzonenreserven, also heute noch grünen Matten, können bereits ein grosses Bevölkerungswachstum aufnehmen», sagt Künti. «Mit gut 22'000 Personen wäre das Potenzial eher tief angesetzt.»

Zum Vergleich: Für den neuen Berner Stadtteil Viererfeld/Mittelfeld soll eine Fläche von 11 Hektaren mit Wohnungen für 3000 Menschen überbaut werden. Hinzu kommt der geplante Park mit einer Fläche von 8 Hektaren. Allerdings zeigten [Recherchen dieser Redaktion](#) letztes Jahr auf, dass bei der Planung einiges nicht rundläuft.

Hohes Potenzial bei Umnutzungen

Zum freien Bauland kommen Umnutzungen und Verdichtungsprojekte wie etwa bei der ehemaligen Papierfabrik Deisswil in Stettlen hinzu. «In Stettlen generiert die Papierfabrik so viel Wachstum, dass andere Optionen zurückgestellt werden können», sagt Künti.



Auf dem Viererfeld und dem Mittelfeld (nicht auf dem Bild) sollen über 1100 Wohnungen erstellt werden.

Foto: Adrian Moser

Da das Bevölkerungswachstum in der Region Bern-Mittelland bis zum Jahr 2040 auf rund 42'000 bis 45'000 Personen geschätzt wird, zweifelt Künti, ob es notwendig ist, neue Einzonungen in Angriff zu nehmen. «Flächendeckend erhoben sind die

Nutzungspotenziale nicht. Summiert man aber alle Entwicklungsprojekte in der Region und die übrigen Nutzungsreserven wie Ergänzungsbauten oder Aufstockungen, sollte es genügen.»

Das Wachstum als solches sei «nicht einfach gottgegeben». Allerdings, schränkt der Raumplanungsexperte ein, liege das Bauland teilweise «am falschen Ort», also in peripheren und schlecht erschlossenen Gemeinden, wo eine starke Entwicklung nicht von Vorteil für die Region sei.

Das kann unerwünschte Konsequenzen haben. Künti drückt es pointiert aus: «Falls in Bern keine neuen Wohnungen auf den Markt kommen, dann wächst nicht Bern, sondern Rüscheegg.»

«Das reicht bei weitem nicht»

Andrea Schemmel, Fachbereichsleiterin Raumplanung bei der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, relativiert die Zahl von 230 Hektaren an verfügbarem Bauland. Lange nicht alles Land liege zentral oder verfüge über eine gute ÖV-Anbindung. Zudem seien darin auch zahlreiche baumbestandene Parzellen in Siedlungen enthalten, die als wichtige Freiräume im nahen Wohnumfeld dienten. «Wir gehen von etwa 110 Hektaren Bauland aus, die sich wirklich für eine Bebauung eignen. Das reicht bei weitem nicht für das wahrscheinliche Wachstum.»

Die Anziehungskraft der Kernregion sei ungebrochen, sagt Schemmel. Der Kanton Bern hat für diesen Zuwachs von 42'000 bis 45'000 Personen einen Wohnbaulandbedarf von 630 Hektaren kalkuliert, die Regionalkonferenz dagegen kommt – wegen einer höheren Dichte – auf 550 Hektaren.

Wie viel davon entfällt auf neue Einzonungen? «In der Summe sind es weit weniger Einzonungen als Umstrukturierungsgebiete», sagt Andrea Schemmel. Genau quantifizieren lasse sich dies erst Anfang Mai nach Auswertung der Mitwirkungseingaben der Gemeinden. Der Fokus liege in Übereinstimmung mit den Gemeinden auf der Innenentwicklung, doch nicht überall könne man gleich stark verdichten wie in einem städtischen Zentrum.



Der Fussacker in Bremgarten zwischen den Sportanlagen und der Siedlung Bodenacher (links) gehört der Einwohnergemeinde. Er ist nicht als Bauland eingezont.

Foto: Adrian Moser

Die Haltung der Regionalkonferenz fasst Andrea Schemmel so zusammen: «Wenn Gemeinden auf Einzonungen zugunsten von Umstrukturierungsgebieten verzichten, unterstützen wir das und führen es nach.» Bestimmte Einzonungen – solche mitten im überbauten Siedlungsgebiet, in Fussdistanz zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und mit sehr guter Erschliessung mit dem ÖV – seien aus räumlicher Sicht jedoch eigentlich Innenentwicklungsgebiete. Deshalb würden sie im regionalen Konzept «weiter mitgeführt».

Lokaler Widerstand ist absehbar

Die Gemeinden tun sich teilweise schwer damit, sogenannte Lücken im Siedlungssteppich als Bauland einzuzonen. Exekutiven wollen sich lieber nicht die Finger verbrennen. Denn sie wissen, dass der lokale Widerstand gegen das Überbauen von grünen Wiesen heftig ausfallen kann. So sagt Andreas Schwab (SP), Gemeindepräsident von Bremgarten: «Der Fussacker ist die einzige Freifläche auf einer Ebene. Eine Einzonung würde eine riesige Diskussion auslösen.» Das Land gehört der Einwohnergemeinde.

Der Gemeinderat beschloss, das Gebiet weder vorzuziehen noch auf der Zeitachse nach hinten zu schieben. Das bedeutet, der Fussacker bleibt als mögliche Siedlungserweiterung ab 2032 in der Planung. Das heisst laut Gemeindepräsident Schwab auch, dass dieses Geschäft kaum in der bis Ende 2027 laufenden Legislatur – in Bremgarten fanden im Dezember 2023 Wahlen statt – angepackt wird.



Mögliches Siedlungsgebiet Rörswil in Bolligen: Eine Einzonung dürfte viel Kritik auslösen.

Foto: Adrian Moser

Im Zweifelsfall für den Status quo – zu dieser Haltung entschloss sich auch Bolligen, wie die für die Planung zuständige Gemeinderätin Marianne Zürcher auf Anfrage erklärt. In Bolligen geht es gleich um zwei mögliche Entwicklungsgebiete: Rörswil und Rothus. Diese seien schon seit zwanzig Jahren in der Planung der Regionalkonferenz aufgeführt, sagt Zürcher. Und sie bleiben weiter drin, mehr aber auch nicht. «Es handelt sich um Kulturland. Viele sehen das sehr kritisch», meint die SVP-Politikerin und Bäuerin.

Die Gemeinde versucht laut Zürcher unterdessen, bei anderen Projekten voranzukommen, etwa bei der Entwicklung des Areals beim RBS-Bahnhof oder beim Sportzentrum Sagi.