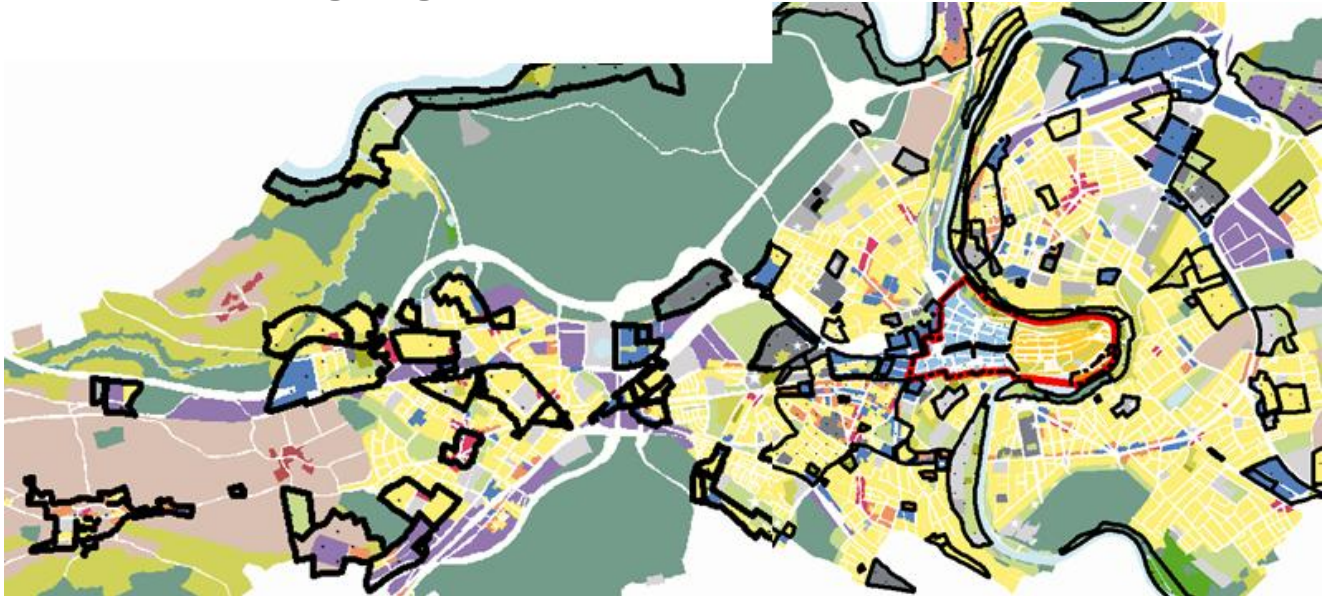


Die Verdrängung des Gewerbes aus der Stadt Bern



Der Nutzungszonenplan der Stadt Bern (violett eingefärbt die Gewerbe- und Industriezonen)

Immer wieder hört man Klagen von KMU-Inhabern, die aus der Stadt Bern verdrängt wurden. Viele sind mit der stiefmütterlichen Behandlung des Gewerbes auf Stadtgebiet unzufrieden. Bei genauerem Hinsehen merkt man schnell: Das Ganze hat System. Fakt ist, in der städtischen Politik hat das Wohnen und die Schaffung von neuem Wohnraum seit Jahren Priorität. Fakt ist auch, dass die Fläche der Industrie- und Gewerbezone zwischen 2002 und 2010 um mehr als 300'000 m² abgenommen hat. Will man die Industrie- und Gewebepolitik der Stadt Bern erläutern, kommt man nicht an einer Betrachtung der Bevölkerungs- respektive Wohnpolitik der Stadt Bern vorbei.

Entwicklung der Beschäftigtenzahl versus Einwohnerzahl in der Stadt Bern

Die Stadt Bern hat 20'000 Beschäftigte mehr als Einwohner. Im Jahr 2008 waren es 152'645 Beschäftigte auf 129'418 Einwohner. Dies ist für eine Zentrumsgemeinde und eine Stadt, die Hauptstadtregion der Schweiz sein will, eine normale Situation.

Dazu äusserte sich der Stadtpräsident Alexander Tschäppät in einem Interview mit dem Bund Ende 2008 folgendermassen: „Die Stadt Bern hat mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Das führt zu falschen Pendlerströmen und falschen Steuerbilanzen, da die Pendler in der Agglomeration versteuern. Wir brauchen nicht

primär mehr Firmen, sondern mehr Einwohner.“ Diese Ansicht kommt in den übergeordneten strategischen Planungsinstrumenten der Stadt Bern klar zum Ausdruck. Sowohl in den *Legislaturrichtlinien 2009-2012* als auch in der *Strategie Bern 2020* wird Bern als „eine wachsende Stadt“ proklamiert. In den *Legislaturrichtlinien* wird bekräftigt: „Der Wohnungsbau bleibt oberste Priorität.“ Bis 2012 will die Stadt Bern Wohn- und Lebensraum für insgesamt 135'000 Menschen bieten. Langfristig soll laut der *Strategie Bern 2020* Wohnraum für 140'000 Menschen geschaffen werden.

Das verstärkte wohnpolitische Engagement hängt mit der zwischen 1963 und 1999 stetig sinkenden Bevölkerungszahl zusammen. Um der Abwanderung entgegenzuwirken, leitete der Gemeinderat gezielte Massnahmen ein. 2001 wurde in der Verwaltung eine Fachstelle für Wohnbauförderung geschaffen, welche die Website www.bern.ch/wohnstadt einrichtete und seit März 2004 dreimal jährlich den Newsletter „Wohnstadt Bern“ herausgibt. 2005 wurde die Stadtentwicklung in die Präsidialdirektion überführt. Zusätzlich beschloss der Gemeinderat 2002 ein siebenpunktiges Massnahmenprogramm zur Wohnbauförderung, das mittlerweile abgeschlossen wurde. Gemäss den Statistikdiensten der Stadt Bern begann im Jahr 2000 eine Trendwende bezüglich Be-

völkerungszahl. Erstmals seit 1996 überstieg die Bevölkerungszahl der Stadt Bern 2009 wieder die 130'000er-Marke.

Eine Priorisierung des Wohnens ist an sich nicht schlecht. Die Frage jedoch ist: Wer sind die Gewinner und wer die Verlierer bei dieser radikalen und fixen Zielverfolgung?



Aktuelle (rot) und geplante (blau) Wohnbauprojekte in der Stadt Bern

Bern will wachsen - aber auf wessen Kosten?

Die Stadtplanung wird mit Nutzungsansprüchen wie Arbeiten und Wohnen konfrontiert, die vielfach in Konkurrenz zueinander stehen und politisch beladen sind. Bereits im *Stadtentwicklungskonzept STEK* von 1995 wurden zugunsten des Wohnens Massnahmen festgelegt: „Geeignete Teilbereiche der heutigen Industrie- und Gewerbezone teilweise in Wohngebiete überführen.“ Dazu bedarf es einer Umzonung respektive einer Änderung im Nutzungszonenplan. Der Nutzungszonenplan legt parzellengenau die zulässige Nutzungsart für ein bestimmtes Gebiet fest und bildet zusammen mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Bauklassenplan sowie der Bauordnung die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern.

Es sind folgende Flächen unterschiedlicher Nutzungsart festgelegt: Wohnzonen (Wohnzone, gemischte Wohnzone, Kernzone), Arbeitszonen (Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone), Zonen im öffentlichen Interesse sowie Landwirtschaftszonen und Weilerzonen. Die Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen, wobei bis 10% der Bruttogeschossflächen an Arbeitsnutzungen gestattet sind (Bauordnung der Stadt Bern BO 2006, Art. 19). Die gemischte Wohnzone dient dem Wohnen sowie nicht störenden Arbeitsnutzungen. In der gemischten Wohnzone sind bis zu 50% Arbeitsnutzungen erlaubt (BO 2006, Art. 20).

Im Rahmen der Wohnbauförderung in der Stadt Bern sieht der Gemeinderat u.a. folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Schaffung von planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau (Wambächliweg, Holligen/Mutachstrasse etc.)

- Wohnungsneubau: In Dienstleistungszonen können 50% - 100% der Bruttogeschossfläche als Wohnraum genutzt werden. „Erfahrungen (...) zeigen, dass die Einhaltung der Lärmschutz-Immissionsgrenzwerte häufig schwierig ist. Massnahmen zur Lärmreduktion sind zu treffen, in erster Linie an der Lärmquelle.“ Weiter soll die Bebauung privater Areale mit Wohnbaupotential angeregt und unterstützt werden (Weyermannshaus-Ost, Senn-Areal etc.).
- Umnutzungen, Rückführungen, Nutzung von bestehendem Wohnraum: Die Eigentümer sollen animiert werden die Rückführung von Büros in Wohnraum vorzunehmen. (*Bericht Wohnstadt Bern 2012*)

Der Wohnanteil wird für jede Parzelle durch eine Interessenabwägung bestimmt. Bei einer sukzessiven Erhöhung des Wohnanteils sind die Leidtragenden meistens kleine, im Dienstleistungsgewerbe tätige Büros und Handwerksstätten, die in der Folge ausziehen müssen. Mit Schaffung von planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau ist u.a. die Aufwertung der Industrie- und Gewerbezone in eine gemischte Zone gemeint. Dadurch werden die Immissionsgrenzwerte der Lärm- und Luftbelastung verschärft, was für einige handwerkliche Betriebe ein Umzug bedeutet.

Wohnen finanzpolitisch attraktiv

Von den insgesamt 135'055 in Bern arbeitenden Personen im Jahr 2000, wohnten nur gerade 48'228 (36%) auch in der Stadt Bern. Also rund zwei Drittel der in Bern arbeitenden Menschen leben in den Agglomerationsgemeinden oder weiter ausserhalb. Diese zwei Drittel bezahlen ihre Steuern nicht oder zumindest nicht voll der Stadt Bern.

Bern will Wachstum vorwiegend quantitativ durch Bevölkerungszuwachs erreichen. Letztlich soll der Finanzhaushalt durch mehr Steuereinnahmen aufge bessert werden. Dies wird im Bericht *Wohnstadt Bern 2012* deutlich gemacht: „Für die Erfüllung der städtischen Leistungen sind ausreichende Steuereinnahmen notwendig. Die Bevölkerung soll weiter wachsen.“ Woher die Einnahmen stammen, wird im Bericht *Bauliche Stadtentwicklung Wohnen* kurz erläutert: „Für die Stadt Bern ist die Bedeutung der natürlichen Personen für den Steuerertrag der Stadt Bern gross. Ihr Anteil am Steuerertrag liegt über 80%, während dem juristische Personen nur für rund 20% der Erträge verantwortlich sind.“

Darüber hinaus generiert die Stadt durch die Aufwertung von Industrie- und Gewerbe zonen in gemischte Wohnzonen (Arbeitsnutzungsanteil 50%, allerdings sind nur nicht störende Arbeitsnutzungen erlaubt) mehr Einnahmen. Wohnraum ist eine „Aufwertung“ der Zone,

weshalb der Grundeigentümer mehr Abgaben (prozentual zur Wohnanteilsfläche) zahlen muss. Gleichzeitig steigt der Bodenpreis.

Arbeitsstadt Bern

Während die „Wohnstadt Bern“ Gegenstand mehrerer fundierter Berichte ist und eine starke Förderung geniesst, wird die Arbeitsstadt Bern vernachlässigt. Im *STEK - Gesamtkonzept* und im *STEK - Siedlungskonzept*, beide 16 Jahre alt, wurde das Thema „Arbeiten“ raumplanerisch noch behandelt. Grundsätzlich wurde die Notwendigkeit und der Erhalt von Industrie- und Gewerbegebieten im *STEK* 1995 konstatiert: „Nicht alle Arbeitszonen sollen generell für Dienstleistungsnutzung geöffnet werden. Ein Bedarf für Standorte der Produktion, Lager-, Transport- und Depotanlagen ist gegeben.“ Zudem gehören „zu einem differenzierten Angebot an Arbeitsplätzen (...) auch zentrumsnahe Standorte für Gewerbebetriebe.“ Doch diese Mitte der 90er-Jahre formulierten Ziele scheinen überholt. Heute besteht die Ansicht, dass Gewerbebezonen an der Peripherie angesiedelt werden und aus den Quartieren verschwinden sollen. Dies bestätigt Mark Weren, Stadtplaner Stadt Bern: „Das ‚konfliktträchtige‘ Gewerbe (Auseinandersetzungen mit den Anwohnern wegen Lastwagenverkehr, Lärm oder Geruch), wird bewusst am Rand der Stadt konzentriert und damit aus dem Schussfeld genommen. Zudem ist ein mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenes Gebiet zu ‚wertvoll‘ und zu teuer, um es als Industrie- und Gewerbegebiet zu nutzen. Intakte Gewerbebezonen bestehen dort, wo die Anbindung für den Gewerbeverkehr gegeben ist, Bahnanschlüsse bestehen und die Lage für Wohnen und Dienstleistung ungünstig ist. Die kompakten Industrie- und Gewerbebezonen an der Peripherie werden geschützt und bleiben langfristig erhalten.“

Auf der strategischen Ebene wird die Arbeitsstadt eher dürftig behandelt. Der Gemeinderat will laut den *Legislaturrichtlinien 2009-2012* optimale Rahmenbedingungen für die Ansiedelung und den Erhalt qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze schaffen. Bis ins Jahr 2012 soll Bern über 155'000 Arbeitsplätze verfügen. Das ist löblich. Zur Erfüllung dieses Ziels will der Gemeinderat allerdings Berns Funktion „als leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsmotor ausbauen und dabei das Augenmerk auf Dienstleistungen und Technologien von hoher Wertschöpfung richten“. Daraus lässt sich klar ablesen: Bern will mit der grossen Kelle anrichten und keine kleinen Brötchen backen. Der Bau von grossen Dienstleistungskomplexen steht im Vordergrund. Man versucht Arbeitsplätze an wenigen neuen Standorten mit Grossüberbauungen zu konzentrieren (Brünen, WankdorfCity, Postfinance Tower, Wey-

ermannshaus-Ost etc.) KMU's haben keinen Platz in den neuen Mega-Überbauungen.

Fallbeispiel 1: Weyermannshaus-Ost

Eine weitere Massnahme zur Wohnbauförderung ist im *STEK - Ergänzung „Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern“* aus dem Jahre 2004 erörtert. Durch eine Verlegung der Emissionen erzeugenden Anlagen sollen die frei werdenden Standorte der Wohnnutzung zugeführt werden. Dies ist auch Teil der *Strategie Bern 2020*: „Bis ins Jahr 2020 sind jene quartierunabhängigen Dienstleistungen und Infrastrukturen, welche die Lebensqualität und das Wohnumfeld in den Quartieren beeinträchtigen, an andere Standorte verlegt.“ So im Fall Weyermanns-Ost geschehen, der zum Entwicklungsschwerpunkt Ausserholligen gehört.



Heutige Situation Weyermannshaus-Ost aus der Luft

Das Stimmvolk nahm die Vorlage 2007 an. Eine zwingende Wohnnutzung, wie dies die Stimmberechtigten 2001 an der Urne ablehnten, ist nicht mehr vorgesehen. Da das Gebiet Weyermannshaus-Ost (mit Ausnahme des Zschokke-Areals) künftig vorwiegend Dienstleistungsnutzung enthält und Betriebe mit erheblichen Immissionen wie üble Gerüche, Erschütterungen oder Schwerverkehr ausgeschlossen sind, ist die Resag Recycling und Sortierwerk Bern AG in dieser Zone nicht mehr zulässig. Sowie das Aktenvernichtungsunternehmen Datarec AG und das Altpapier-Sortierwerk Alpabern AG. Damals reichten die Recycling-Firmen erfolglos Einsprachen ein, damit das Areal in der Industrie- und Gewerbezone belassen würde. Mit dem Zonenplan Bern-West wurde eine Einzonung nördlich von Buech vorgenommen, um den Entsorgungsbetrieben Resag und Alpabern einen neuen Standort zu ermöglichen. Die Einzonung betraf Kulturland.

Fallbeispiel 2: Warmbächliweg

Im Rahmen des *STEK - Ergänzung „Verlagerung von Infrastrukturanlagen zugunsten der Wohnstadt Bern“* wird die Kehrrichtverbrennungsanlage KVA ins Gebiet Forsthaus-West verlegt. Die Industrie- und Gewerbezone am

Warmbächliweg soll infolgedessen zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit mindestens 80% Wohnnutzung und speziellen Lärm- sowie Geruchsbestimmungen umgewandelt werden. Als Nachbar der KVA ist Blaser Café AG, die seit 1981 an der Güterstrasse produziert, direkt von der Änderung betroffen. Markus Blaser, CEO und Inhaber von Blaser Café AG, sagte dazu: „Wir sind vor Tatsachen gestellt worden.“ Blaser wurde auch gefragt, ob sie beabsichtigen, Bern in den nächsten Jahren zu verlassen, was er ganz klar verneinte. Blaser Café AG musste sich in der Folge juristisch wehren und handelte mit der Stadt Bern eine Lösung aus, die ein Verbleiben am Standort Güterstrasse ermöglichen soll. Im Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse ist festgehalten: „Solange von der Kaffeerösterei (...) Geruchsemissionen ausgehen, sind Wohn-, Schlaf- und zu den Wohnungen gehörende Aussenräume bis zu einer Distanz von 100 m vom Abluftkamin der Kaffeerösterei und über der Kote von 575 m.ü.M. nur zulässig, wenn (...) erreicht werden kann, dass die Geruchsmissionen nicht übermässig sind.“ Die Gemeindeabstimmung über das Projekt und die Zonenplanänderung ist für 2012 vorgesehen.

Fallbeispiel 3: WankdorfCity

Aus zonenplanerischen Gründen respektive übergeordneten Nutzungsinteressen wurde dem Hersteller von hochwertigem Sicherheitsglas Vetrotech Saint-Gobain International AG (vormals Giesbrecht AG) der Baurechtsvertrag im Wankdorfquartier nicht verlängert. Das Unternehmen, welches seit 1884 in Bern ansässig ist, über 100 Mitarbeitende beschäftigte und einen jährlichen Reinertrag im zweistelligen Millionenbereich generierte, musste den Standort verlassen. Vetrotech AG zog nun Ende 2010 in den steuergünstigeren Kanton Freiburg. Der Standort in Bern an der Stauffacherstrasse ist Teil des ESP Wankdorf. Die Stadt Bern will die Fläche künftig als Dienstleistungszone nutzen. Gespräche mit städtischen Behördenvertretern, um eine alternative Lösung für die Vetrotech AG in Bern zu finden, erbrachten kein befriedigendes Resultat. Ähnliches berichtet Stephan Honegger, CEO Honegger AG Facility Services. 1993 zog das Unternehmen aus der Stadt Bern weg in die Agglomeration, da kein geeignetes grösseres Gebäude gefunden werden konnte. Seitens der Stadt gab es trotz Nachfrage keine grosse Unterstützung. Die Firma hat heute ihren Standort in Köniz. „Es war für uns ein ganz neues Erlebnis zu erfahren, dass sich die Gemeinde um das Wohlbefinden eines KMU kümmert.“

Perspektiven des Gewerbes in der Stadt Bern

Weiter sollen zugunsten von neuem Wohnraum im Rahmen des *STEK - Fortschreibung „Wohnen 2003“* die Industrie- und Gewerbezone Weyermannshaus-West umgezont werden. Ebenfalls soll das Meinen-Areal an der Schwarztorstrasse umgezont werden. Die einzigen funktionierenden Gewerbegebiete in der Stadt Bern sind heute: Unteres Galgenfeld, Schermenareal, Gumme und Eymattstrasse. In Zukunft sollen stadtplanerisch das Schermenareal und das Obermatt/ Wangenmatt-Gebiet die Schwerpunkte von Industrie- und Gewerbezone sein. Das ist zu wenig.

Die Bilanz

der Entente Bernoise:

- Stadt Bern entwickelt sich einseitig in Richtung Wohnstadt
- Verbannung des Gewerbes aus der Stadt in die Agglomerationen und die weitere Umgebung, Erhöhung Pendlerprobleme
- Verdrängung von KMUs durch grosse Dienstleistungskomplexe
- Durch die Aufwertung der wenigen bestehenden Industrie- und Gewerbezone werden die Standorte für Arbeitsplätze teurer und sind für KMU nicht mehr bezahlbar
- Tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe (II, III) infolge einer Aufwertung der Industrie- und Gewerbezone in eine gemischte Wohnzone behindert oder verunmöglicht die Tätigkeit des werkenden Gewerbes

Die Entente Bernoise

fordert deshalb:

- Wohnen und Arbeiten sind für eine gesunde Stadtentwicklung gleichermassen wichtig (Wohnstadt Bern/Arbeitsstadt Bern)
- Geeignete Strategie neben dem Wohnen für das Gewerbe, KMU der Stadt Bern entwickeln, keine einseitige Konzentrierung auf Grossfirmen und Spitzentechnologie
- Schaffung der zonenplanmässigen Voraussetzungen für vielfältigen und vernünftigen Nutzungsmix, Auflockerung Arbeitsnutzungsanteil in Wohnzonen
- Erhalt und Förderung der bestehenden Industrie- und Gewerbezone
- Keine unsinnigen Umzonungen von prädestinierten Industrie- und Gewerbeflächen (z.B. zwischen Autobahn und Schiene), die mit hohen Lärmschutzkosten verbunden sind

5/2011