Stadt Bern

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

Gemeindeabstimmung vom 29. November 2026

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit

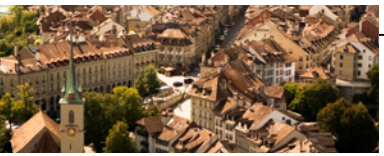
Budget 2027 der Stadt Bern

29. 11. 2026



3

Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit



25

Budget 2027 der Stadt Bern



Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit

Die Fachbegriffe 4

Das Wichtigste in Kürze 5

Die Ausgangslage 6

Die Inhalte der Überbauungsordnung 9

Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit 11

Weitere Änderungen 13

Der Überbauungsplan 14

Die Vorschriften zur Überbauungsordnung 16

Das sagt der Stadtrat 22

Antrag und Abstimmungsfrage 23

Die Fachbegriffe

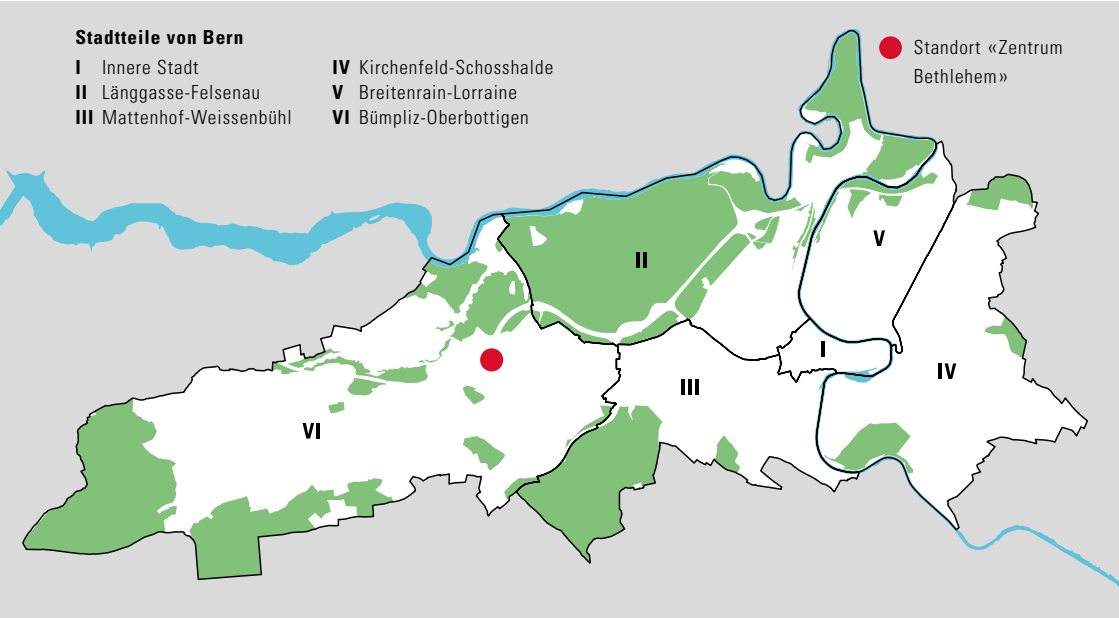
Abgabe von Land im Baurecht
Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ermöglicht es Dritten, dieses im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu nutzen und zu bebauen. Im Baurecht abgegebene Grundstücke bleiben im Eigentum der Baurechtsgebenden. Die Baurechtsnehmenden bezahlen für die Nutzung einen Baurechtszins. Nach Ablauf einer im Baurechtsvertrag festgelegten Dauer und falls dieser nicht verlängert wird, gehen die Gebäude auf dem Grundstück in das Eigentum der Baurechtsgebenden über.

Gemeinnütziger Wohnungsbau
Gemeinnütziger Wohnungsbau wird von Wohnbauträgerschaften realisiert und betrieben, die ohne Gewinnabsichten wirtschaften. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig, wobei die Mietzinse nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegt werden. Die Mietzinse richten sich bei der Kostenmiete ausschliesslich nach den tatsächlichen Kosten der vermietenden Partei.

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)
Die Liegenschaften des Finanzvermögens der Stadt Bern befinden sich grösstenteils im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Er hat zur Aufgabe, Grundstücke für den Wohnungsbau zu erwerben, den Wohnungsbau zu fördern und Spekulation und Preissteigerung zu bekämpfen. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung durch eine Betriebskommission geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen.

Baurechtliche Grundordnung
Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und besteht aus einem Baureglement (Bauordnung) sowie dem Nutzungszonen-, dem Bauklassen-, dem Lärmempfindlichkeitsstufen- und dem Naturgefahrenplan.

Überbauungsordnung (ÜO)
Eine Überbauungsordnung (ÜO) besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften sowie allfälligen weiteren Plänen. Sie regelt über die baurechtliche Grundordnung hinaus die detaillierte bauliche Ausgestaltung eines bestimmten Areals. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.



Das Wichtigste in Kürze

Das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» soll einer dichten Überbauung für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Gewerbe weichen. Die Stimmberechtigten befinden mit dieser Vorlage über eine Überbauungsordnung, um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen. Auch ein Landtausch zwischen der Stadt Bern und der Genossenschaft Migros Aare ist Teil der Vorlage.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12. Auf dem Arealteil westlich der Riedbachstrasse (Areal West) befindet sich das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Auf dem östlichen Arealteil (Areal Ost) liegt der Hauptsitz der Band-Genossenschaft. Das Planungsgebiet gehört zum sogenannten Chantier Bethlehem West, einem Stadtgebiet mit hohem Verdichtungspotenzial.

Wohnraum für rund 550 Personen

Etwas mehr als die Hälfte des Areals West gehört der Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend Migros). Der andere Arealteil sowie das Areal Ost befinden sich im Eigentum der Stadt Bern. Die beiden Grundeigentümerinnen entwickeln das Planungsgebiet gemeinsam mit der Band-Genossenschaft und der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Wohnraum für rund 550 Personen, Einkaufsläden, Gewerbe und Arbeitsintegration. Rund 500 Arbeitsplätze sollen in der Überbauung Platz finden.

Dichte Überbauung mit Quartierplatz

Damit die Überbauung realisiert werden kann, soll eine Überbauungsordnung (ÜO) erlassen werden. Diese weist auf dem Areal West vier Baubereiche aus, die festlegen, wo neue Gebäude gebaut werden dürfen. In zwei Baubereichen darf bis zu 30 Meter hoch gebaut werden. Im Baubereich C ist Raum für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorgesehen, in den anderen Baubereichen muss der Wohnanteil mindestens 80 Prozent der oberirdischen Geschossflächen betragen. Insgesamt sollen auf dem Areal West rund 200 Wohnungen entstehen, mehr als die Hälfte davon wird nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Auch ein Quartierplatz ist zu erstellen. Auf dem Areal Ost sind nur nicht störende Nutzungen wie Wohnungen oder Dienstleistungen erlaubt. Weitere Vorschriften der ÜO beziehen sich unter anderem auf die Parkierung und die Biodiversität.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der Überbauungsordnung werden die planungsrechtlichen Bedingungen für eine Überbauung des Planungsgebiets geschaffen. Weil es sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung handelt, befinden die Stimmberechtigten über die ÜO.

Landtausch mit Verpflichtungskredit

Die Vorlage beinhaltet auch einen Landtausch zwischen der Stadt Bern und der Migros, welcher in der Kompetenz der Stimmberechtigten liegt. Durch den Landtausch können die beiden Grundeigentümerschaften ihre Projekte auf eigenem Boden realisieren. Die Grundstücke, die getauscht werden sollen, verfügen aber nicht über denselben Wert. Teil des Landtausches ist deshalb ein Verpflichtungskredit von 5,6 Millionen Franken als Wertausgleich zugunsten der Migros.

Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Das Areal mit dem eingeschossigen Einkaufszentrum «Zentrum Bethlehem» soll verdichtet werden. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Wohnraum für 550 Personen sowie 500 Arbeitsplätzen. Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen, zwischen der Grossüberbauung Tscharnergut und der Parkanlage Brünnengut. Es umfasst die Grundstücke der heutigen Gebäude Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12. Auf dem Arealteil westlich der Riedbachstrasse (Areal West) befindet sich seit den 1960er-Jahren das «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsläden in einem langgezogenen, eingeschossigen Gebäude. Dieser Arealteil ist zu etwas mehr als der Hälfte im Eigentum der Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend Migros), den Rest hat die Stadt Bern der Migros im Baurecht (siehe Fachbegriffe) abgegeben. Den Arealteil östlich der Riedbachstrasse (Areal Ost) hat die Stadt Bern der Band-Genossenschaft im Baurecht abgegeben.

Masterplan: Wohnungen und Gewerbe

Das Areal ist Teil des Chantiers Bethlehem West. Als Chantiers werden in der Stadt Bern Gebiete mit hohem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial bezeichnet. Für den Chantier Bethlehem West wurde ein Masterplan erarbeitet, den der Gemeinderat 2020 verabschiedete. Der Masterplan ist behördenverbindlich und legt die langfristige räumliche Entwicklung fest. Demnach soll das Planungsgebiet zu einem dichten, nutzungsdurchmischten Areal mit Potenzial für einen hohen Wohnanteil entwickelt werden. Neben neuen Einkaufsmöglichkeiten und Wohnungen wird Raum für Gewerbe, Handwerk oder Gastronomie ebenfalls neu entstehen können.

Gemeinsame Entwicklung des Areals

Das Planungsgebiet wird von einer Projektträgerschaft gemeinsam entwickelt. Zur Projektträgerschaft gehören neben der Stadt Bern und der Migros auch die Band-Genossenschaft und die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz (siehe Kasten). Die beiden letztgenannten Genossenschaften wurden vor dem Start des Studienauftrags als Baurechtsnehmende für die Entwicklung von Teilarealen bestimmt.

Richtprojekt mit hoher Nutzungsdichte

Zwischen Oktober 2021 und August 2022 führte die Projektträgerschaft einen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Dabei wurde die Eingabe des Planungsteams der Rolf Mühlethaler Architekten AG von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen und nachfolgend zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses weist auf dem Areal fünf eigenständige Baubereiche (sie-



Derzeit befindet sich auf dem Areal West das eingeschossige «Zentrum Bethlehem» mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

he Schema) aus. Das Richtprojekt ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für rund 550 Menschen sowie rund 500 Arbeitsplätzen. In den Baubereichen A und D sind Gebäude mit einer Höhe von 30 Metern vorgesehen.

Pläne für die Baubereiche A-D

Die Migros plant, in den Baubereichen A und B zwei Gebäude mit insgesamt 130 Wohnungen zu erstellen, wovon ein Drittel im preisgünstigen Segment erstellt und dauerhaft nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden muss. Untergeschossig soll über beide Bereiche hinweg ein Einkaufszentrum entstehen. Die Stadt Bern plant, den Baubereich C der Band-Genossenschaft im Baurecht abzugeben. Im Bereich D möchte die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz 70 bis 80 gemeinnützige Wohnungen (siehe Fachbegriffe) erstellen. Das Land will ihr die Stadt Bern hierfür ebenfalls im Baurecht abgeben. Die beiden Baurechtsverträge sind unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu dieser Vorlage bereits unterzeichnet und vom Gemeinderat respektive Stadtrat abschliessend genehmigt.

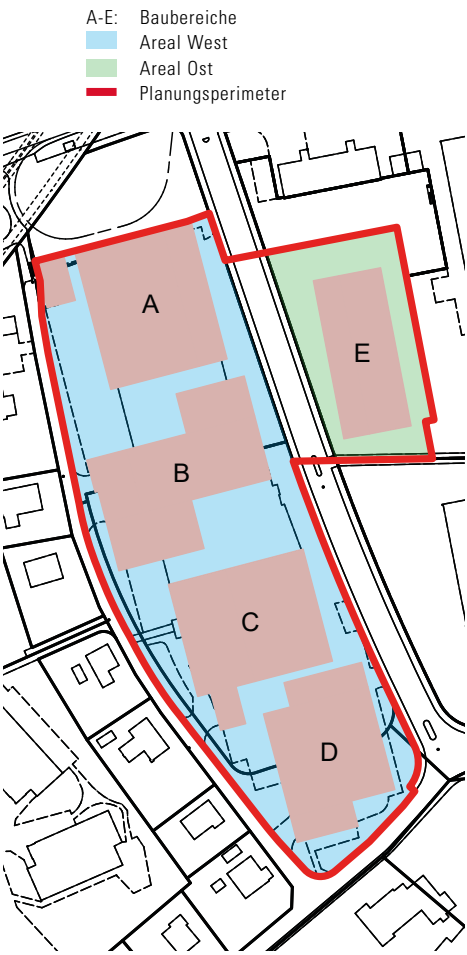
Stadt kauft Liegenschaft

Sobald die Band-Genossenschaft die geplante Liegenschaft im Baubereich C beziehen kann, wird sie die bestehende Baurechts-Liegenschaft im Baubereich E nicht mehr benötigen. Die Modalitäten für den Rückfall sind bereits geregelt: Die Stadt Bern – respektive der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (siehe Fachbegriffe) – wird die Liegenschaft zu einem Preis von 2,5 Millionen Franken erwerben. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Kredit abschliessend genehmigt. Die künftige Nutzung der Parzelle ist noch offen. Im Vordergrund steht eine Wohnnutzung.

Überbauungsordnung und Landtausch

Derzeit ist das Areal West der Bauklasse 3 zugewiesen. Bauten von mehr als drei Stockwerken sind daher mit der geltenden baurechtlichen Grundordnung (siehe Fachbegriffe) nicht vereinbar. Um die geplante Überbauung planungsrechtlich zu ermöglichen, soll eine Überbauungsordnung (siehe Fachbegriffe) erlassen werden. Der Erlass der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Zusätzlich zur Überbauungsordnung befinden die Stimmberechtigten über einen Landtausch zwischen der Migros und der Stadt Bern. Weil der Wert des höherwertigen der zu tauschenden Grundstücke mehr als zehn Millionen Franken beträgt, befinden die Stimmberechtigten über den Landtausch. Teil des Landtausches ist ein Verpflichtungskredit von 5,6 Millionen Franken als Wertausgleich zugunsten der Migros.

Baubereiche gemäss Richtprojekt

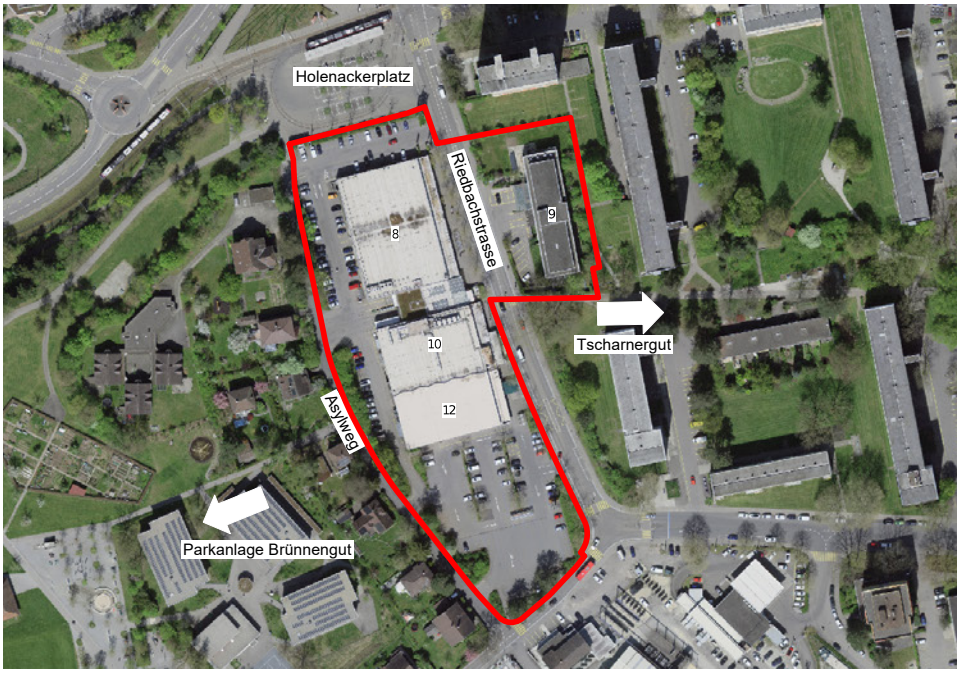


Baurechtsabgabe Band-Genossenschaft

Die Band-Genossenschaft verfolgt das Ziel, Menschen mit Beeinträchtigungen wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Sie betreibt derzeit fünf Standorte im Raum Bern. Sie hat vor, den Hauptsitz von der Riedbachstrasse 9 in einen Neubau im Baubereich C zu verlegen und das Angebot auszubauen. Als nicht gewinnorientiertes Unternehmen erhält sie von der Stadt Bern einen reduzierten Baurechtszins. In der Reservationsvereinbarung von 2022 wurde ein jährlicher Baurechtszins von 12 Franken pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche festgelegt.

Baurechtsabgabe Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz

Die gemeinnützige Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz gewann eine 2021 lancierte Konzeptausschreibung zur Baurechtsabgabe und Entwicklung eines Baubereichs. Die Baurechtszinsen bei Vergaben an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften basieren in der Stadt Bern auf Mustervorgaben. In der Reservationsvereinbarung von 2022 wurde ein jährlicher Baurechtszins von 20 Franken pro Quadratmeter oberirdischer Geschossfläche festgelegt. Als Gegenleistung zum vorteilhaften Baurechtszins verpflichtet sich die Baugenossenschaft unter anderem dafür, Wohnungen in Kostenmiete zu vermieten und Belegungs- und Wohnsitzvorschriften durchzusetzen.



Die Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung ermöglicht auf dem Areal eine gemischte Nutzung von Wohnen, Verkaufsgeschäften, Dienstleistungen und Gewerbe. Ein Baubereich ist ausschliesslich für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Zudem schreibt die Überbauungsordnung vor, dass ein Quartierplatz zu erstellen ist.

Die Überbauungsordnung (ÜO) umfasst fünf Baubereiche (A bis E). Für die einzelnen Bereiche gelten die im Überbauungsplan festgelegten maximalen Höhen. In den Bereichen A und D sind maximale Höhen von 30 Meter zulässig. Die maximalen Höhen in den anderen drei Bereichen liegen zwischen 10 und 23 Meter. Zudem sind je Baubereich untergeordnete Bereiche beispielsweise für gedeckte Veloabstellplätze festgelegt, in denen eine maximale Höhe von 5 Metern gilt.

Quartierplatz und Dachflächen
Die ÜO verlangt zwischen den Baubereichen B und C die Erstellung eines Quartierplatzes von mindestes 500 Quadratmetern (siehe Visualisierung). Dieser ist frei vom motorisierten Verkehr zu halten. Die Dachflächen sollen als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden können. Ungenutzte Flachdächer sind zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen und Retentionsvolumen, um Regenwasser aufzufangen, zu kombinieren.

Art der Nutzung
Die Überbauungsordnung ermöglicht eine gemischte Nutzung für Wohnen und Arbeiten. Die Art der zulässigen Nutzungen wird über die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) definiert. Auf dem Areal Ost gilt unverändert ES II. Entsprechend sind nur nicht störende Nutzungen wie Wohnen und beispielsweise Büros, Arztpraxen oder Coiffeursalons erlaubt. Im Areal West sind Nutzungen zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III vereinbar sind. Dies sind nebst den nicht störenden Nutzungen beispielsweise Gewerbenutzungen wie Werkstätten oder Einkaufsläden. Um die Lärmemmissionen einzudämmen, wird für das Einkaufszentrum eine unterirdische Anlieferung erstellt.

Hoher Wohnanteil
Mit Ausnahme des Baubereichs C sind im Areal West die oberirdischen Geschossflächen zu mindestens 80 Prozent der Wohnnutzung vorbehalten. Verkaufsgeschäfte sind in den Baubereichen A bis C möglich. In den Erdgeschossen am Holenacker- und Quartierplatz sind belebende Nutzungen wie Detailhandel, Quartiertreffpunkte, Läden oder Gastronomie vorgeschrieben.

Preisgünstiger Wohnraum
In den Baubereichen A und B ist mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche für das Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Im Baubereich D ist die gesamte oberirdische Geschossfläche für das Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

Gestaltungsgrundsätze
Für Neubauten auf dem Areal West schreibt die ÜO vor, ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dies soll eine hohe Qualität der Überbauung garantieren. Mit dem durchgeführten Studienauftrag zum «Zentrum Bethlehem» wird diese Vorgabe bereits erfüllt, sofern das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt umgesetzt wird. Für das Areal Ost (Baubereich E) ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Arealgrösse kein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos
Die Abstellplätze werden in der ÜO pro Nutzungsart verbindlich festgelegt und müssen bis auf wenige Ausnahmen unterirdisch angeordnet werden. Pro Wohneinheit dürfen maximal 0,2 Abstellplätze für Autos realisiert werden. Für

Arbeitsnutzungen darf pro 100 Quadratmeter Geschossfläche 1 Abstellplatz bereitgestellt werden. Für den Verkauf sind 2,3 Abstellplätze pro 100 Quadratmeter Geschossfläche festgelegt. Die Parkplätze für die Kundschaft sind kostenpflichtig. Für den Veloverkehr ist pro Zimmer für Wohnzwecke mindestens 1 Veloabstellplatz zu erstellen.

Erschliessung und Fusswege

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Tram- und Bushaltestelle Holenackerplatz befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Der Fussgängerzugang zu den Verkaufsflächen erfolgt ab dem Holenacker- und dem Quartierplatz. Die ÜO schreibt zudem die Schaffung einer Fusswegverbindung vom Tscharnergut über den zu erstellenden Quartierplatz zur Parkanlage Brünnengut vor.

Energie und Biodiversität

Die ÜO hält fest, dass Neubauten an das Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern (ewb) anzuschliessen sind, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe feststeht, dass rechtzeitig eine Anschlussmöglichkeit vorhanden sein wird. Pro Areal (West und Ost) müssen die kantonalen Grenzwerte zur Energieeffizienz um 10 Prozent unterschritten werden, sofern nicht mit festgelegten Labels wie Minergie-P zertifiziert wird. Mindestens 20 Prozent der Arealfläche sind zudem als naturnahe Lebensräume auszugestalten. Auch sind mindestens 40 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Bauprojekte sind zwar mit CO_2-Emissionen verbunden. Die Überbauungsordnung (ÜO) ermöglicht aber eine Verdichtung des Areals. Siedlungsentwicklungen nach innen an gut erschlossenen Lagen wie dem «Zentrum Bethlehem» sind deutlich ressourcenschonender als das Bauen ausserhalb von Siedlungsgebieten. Zudem enthält die ÜO zahlreiche Vorgaben beispielsweise zur Energieeffizienz, Biodiversität und zur Parkierung von Motorfahrzeugen. Die Vorgaben führen dazu, dass die Vorlage den Zielen des städtischen Klimareglements entspricht.



Zwischen den Baubereichen B und C muss ein Quartierplatz erstellt werden. Die Visualisierung basiert auf dem Richtprojekt. *(Visualisierung: Hadaimages GbR / Rolf Mühlethaler Architekten AG)*

Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit

Die Migros und die Stadt Bern tauschen auf dem Areal West Grundstücke. Dadurch können die beiden Grundeigentümerinnen ihre geplanten Projekte auf eigenem Grund realisieren. Als Ausgleich für die Differenz der getauschten Landwerte bezahlt die Stadt der Migros 5,6 Millionen Franken.

Das Areal Ost sowie der nördliche und südlichste Teil des Areals West befinden sich im Eigentum der Stadt Bern; der dazwischenliegende Teil des Areals West gehört der Migros. Die Pläne sehen vor, dass die Migros ihre Projekte auf dem nördlichen Arealteil umsetzt, der sich derzeit im Eigentum der Stadt Bern befindet. So soll das von der Migros geplante Einkaufszentrum vom gut erschlossenen Holenackerplatz aus zugänglich sein. Die Baurechtsabgaben der Stadt Bern wiederum sind auf jenem Arealteil geplant, welcher heute teilweise der Migros gehört.

Landtausch zwischen Stadt Bern und Migros
Damit die beiden Grundeigentümerinnen ihre jeweiligen Projekte auf eigenem Grund umsetzen können, ist ein Landgeschäft vorgesehen. Konkret überträgt die Migros einen Teil ihres Grundstücks 6/3378 der Stadt Bern. Die Stadt Bern wiederum überträgt der Migros das gesamte Grundstück 6/284 sowie Teilflächen entlang des Asylwegs und des Holenackerplatzes. Mit dem Landtausch findet zugleich eine Neuparzellierung des Areals statt. Eine öffentliche Urkunde zur Grenzänderung und zum Landtausch wurde von beiden Parteien bereits unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zu dieser Vorlage unterzeichnet.

Verpflichtungskredit für Wertausgleich
Gemäss einer von den Grundeigentümerinnen in Auftrag gegebenen Marktwertschätzung verfügen die Arealteile, die getauscht werden, nicht über denselben Wert. Das höherwertige Grundstück steht im Eigentum der Migros und weist einen um die Planungsmehrwertabge bereinigten Entwicklungswert von 23,7 Millionen Franken auf. Teil des Landgeschäfts ist deshalb ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 5,6 Millionen Franken für den Wertausgleich zugunsten der Migros. Da das höherwertige der Grundstücke über einen Wert von mehr als 10 Millionen Franken verfügt, liegt das Landgeschäft in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Entwidmung von Landflächen
Ein kleiner Teil der Landflächen im Planungsgebiet, namentlich Strassen und Verkehrsflächen, befindet sich im Verwaltungsvermögen der Stadt Bern. Um die Arealentwicklung gemäss dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag umzusetzen, muss deshalb Land dem Verwaltungsvermögen entwidmet und ins Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) überführt werden. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs zwischen der Entwidmung und dem Landtausch wird die Entwidmung ebenfalls den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

Finanzielle Auswirkungen
Der allgemeine Steuerhaushalt der Stadt Bern wird durch das Landgeschäft nicht tangiert. Da sich nach der Entwidmung sämtliche relevanten städtischen Landflächen und Liegenschaften im Planungsgebiet im städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden, kommt dieser für den Wertausgleich auf. Im Gegenzug profitiert der Fonds von höheren Baurechtszinseinnahmen sowie von einer Aufwertung der Parzellen. Aufgrund der Aufwertung muss der Fonds – wie auch die Migros – eine Planungsmehrwertabgabe entrichten (siehe Kasten).

Planungsmehrwertabgabe

Steigt der Verkehrswert einer Landfläche aufgrund einer raumplanerischen Massnahme wie beispielsweise einer Um- oder Aufzonung, so hat die Grundeigentümerschaft eine sogenannte Planungsmehrwertabgabe an das Gemeinwesen zu entrichten. Durch den Erlass der Überbauungsordnung steigen die Werte der Parzellen im Wirkungsbereich. Gemäss künftiger Parzellenordnung beträgt die Mehrwertabgabe für die Arealteile der Stadt Bern auf Basis Richtprojekt rund 3,8 Millionen Franken. Für den Arealteil der Migros beträgt die Mehrwertabgabe auf Basis Richtprojekt rund 3,1 Millionen Franken. Die Abgaben werden bei einer Überbauung oder Veräusserung fällig.

Mitwirkung, Vorprüfung und Auflage

Die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung fand von Juni 2022 bis August 2022 statt. Im Rahmen der Vorprüfung forderte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) verschiedene Präzisierungen und Änderungen an den Überbauungsvorschriften und am Überbauungsplan, worauf der Gemeinderat die Planung überarbeitete. Das AGR zeigte sich mit den vorgenommenen Anpassungen einverstanden und bestätigte, dass die Planungsvorlage ohne erneute Vorprüfung öffentlich aufgelegt werden kann. Bei der öffentlichen Auflage von Januar bis Februar 2026 gingen keine Einsprachen ein.

Aktuelle (links) und geplante Parzellierung



Weitere Änderungen

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 gehen Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan), die Teilaufhebung der Überbauungsordnung Baulinienplan der Stadt Bern sowie die Teilaufhebung der Überbauungsordnung Tscharnergut (Baulinien- und Gestaltungsplan) einher. Die Dokumente dazu sind über den untenstehenden QR-Code/Link abrufbar.

www.bern.ch/plaene

Der Überbauungsplan



Legende

Festlegungen

A	
11'700 m²	
A.1	
▼ 592.50	
▽ 588.50	
A.2	
▼ 565.00	
A.3	
▼ 565.00	
B	
6'400 m²	
B.1	
▼ 585.50	
▽ 581.50	
B.2	
▼ 580.00	
▽ 576.00	
B.3	
▼ 564.00	
B.4	
▼ 564.00	
C	
6'600 m²	
C.1	
▼ 585.50	
▽ 581.50	
C.2	
▼ 581.50	
▽ 577.50	
C.3	
▼ 564.00	
D	
10'800 m²	
D.1	
▼ 592.50	
▽ 588.50	
D.2	
▼ 564.00	
D.3	
▼ 564.00	
E	
3'000 m²	
E.1	
▼ 570.00	
E.2	
▼ 567.00	

	Wirkungsbereich
X GFo max X.0 ▼ xxx.xx ▽ xxx.xx	Bezeichnung Baubereichsgruppe Maximale oberirdische Geschossfläche m² (GFo) Baubereichsgruppe Bezeichnung Baubereich Höchster Punkt der Dachkonstruktion m ü. M. Höchster Punkt der Vollgeschosse m ü. M.
	Spezialbaulinie (V Vordachbaulinie)
	Baubereichsgrenze
	Baubereich
	Bereich für Quartierplatz
	Bereich für unterirdische Bauten
	Bereich für grössere Spielfläche
	Bereich für ökologische Vernetzung
	Bereich für gemeinschaftlichen Aussenraum
	Aussenraum von Baubereichsgruppe E
	Bereich für Hecke Ersatz
	Hecke Erhalt
	Bereich für Erschliessung und Bepflanzung
A P	Bereich für Anlieferung und Parkierung
	Bereich für Tiefgaragen-Rampenaufbaute
	Bereich für Fuss- und Veloweg
	Bereich für Fussweg
Q	Bereich für Anschluss Quartierplatz (Q)
A	Bereich für Ein- / Ausfahrt Anlieferung (A)
T	Bereich für Ein- / Ausfahrt Tiefgarage (T)
+ xxx.xx	Höhenkote m ü. M. massgebendes Terrain
x0	Koordinate
0.0	Bemassung

Hinweise

	Gleichrichterstation bestehend
	Leitungskanal Abwasser
20.0	Kontrollmass
	Begrenzung ES
ES II	Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
ES III	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
	Verkehrsanlagen

Die Vorschriften der Überbauungsordnung

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

1 Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingetragenen Wirkungsbereich.
2 Der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975, der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987 und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 30. November 1995 werden im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung geändert. Zudem wird für Grundstück Bern Gbbl. Nr. 6/3543 der Baulinienplan/Bebauungsplan bzw. Gestaltungsplan Tscharnergut vom 1. August 1960 (mit Änderung vom 1. Februar 1972) aufgehoben.
3 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Enthalten die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (Stand 20. Dezember 2024).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzung

Artikel 2 Art der Nutzung

1 In allen Baubereichen sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen Nutzungen zulässig, die mit der Lärmempfindlichkeitsstufe vereinbar sind.
2 Im Bereich für unterirdische Bauten und in den Baubereichen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1 und C.2 sind Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von insgesamt maximal 11'400 m^2 erlaubt. Es handelt sich um ein Geschäftsgebiet nach kantonalem Recht.
3 In den Baubereichen A.1, B.1, B.2 und D.1 ist ein minimaler Wohnanteil der oberirdischen Geschossfläche von 80 % einzuhalten.
4 In folgenden Bereichen sind hauptsächlich dem Quartier dienende Nutzungen zulässig:
   a. auf Ebene des Holenackerplatzes angrenzende Räume in Baubereich A.1,
   b. auf Ebene des ersten Vollgeschosses an den Quartierplatz angrenzenden Räumen der Baubereiche B.1 , C.1 und C.2 .
5 In den Baubereichen A.3 / B.3 / B.4 / C.3 / D.2 / D.3 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
6 Es sind gesamthaft gemeinschaftlich nutzbare Flächen / Räume von mindestens 180 m^2 Geschossfläche in den Baubereichen A.1, B.1 , B.2 und D.1 zu erstellen. Die Flächen / Räume müssen sich im ersten Vollgeschoss oder angrenzend an Dachterrassen befinden, vom Aussenraum oder von der Terrasse her direkt zugänglich und angemessen ausgerüstet sein.

Artikel 3 Mass der Nutzung, Höhen

Für die Baubereichsgruppen gelten die im Plan eingetragenen maximalen oberirdischen Geschossflächen und für die Baubereiche die höchsten Punkte der Dachkonstruktion, die höchsten Punkte der Vollgeschosse sowie die Höhenkoten des massgebenden Terrains.

Artikel 4 Baulinien und Baubereiche

1 Die im Plan eingetragene Spezialbaulinie und die Baubereiche begrenzen den überbaubaren Bereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandvorschriften vor. Für die Spezialbaulinie gilt eine Gesamthöhe von 6.50 m. Vorbehalten bleiben die feuer- und verkehrspolizeilichen Vorschriften.
2 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche sind – ausgenommen unterirdische Entsorgungsanlagen - nur in dem im Plan festgelegten Bereich für unterirdische Bauten zulässig. Grenzabstände müssen dabei nicht eingehalten werden.

3. Abschnitt: Gestaltung der Bauten

Artikel 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

1 In den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2 und D.1 sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, insbesondere Farbe und Material, aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungsmerkmale werden durch die ersten Gebäude in einem der Baubereiche bestimmt.

2 Für Neubauten in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2 und D.1 sind anerkannte qualitätssichernde Verfahren durchzuführen (Verfahren nach der Ordnung SIA 142/143 oder in Anlehnung an diese). Davon ausgenommen sind Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung (Anpassungen und/oder Erweiterungen am Bestand). Die Ergebnisse bereits erfolgter Verfahren müssen in Folgeverfahren berücksichtigt werden.

Artikel 6 Dachgestaltung

1 Dachflächen können als Dachterrassen für Aufenthalt, Gemeinschaft und Garten genutzt werden. Über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse sind architektonisch zufriedenstellend integrierte Aufbauten und Anlagen zur Erschliessung, Beschattungs - und Wetterschutzvorrichtungen, Gewächshäuser, Absturzsicherungen sowie technisch bedingte Dachaufbauten bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig. Über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion sind einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen zulässig.

2 Bei Aufbauten, welche über der Höhenkote Vollgeschosse von 30 Meter Höhe liegen, ist vor dem Baubewilligungsverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde ein objektspezifisches Brandschutzkonzept abzustimmen.

3 Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer der Gebäude in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2 , D.1, E.1 und E.2 sind, mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen, mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 10 cm) zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Dachlandschaft ist so auszubilden, dass grössere zusammenhängende naturnahe Flächen möglich sind.

4 Die Flachdächer von Gebäuden in den Baubereichen A.1, B.1, B.2, C.1, C.2, D.1, E.1 und E.2 sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszugestalten. Die Dachbegrünung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

4. Abschnitt: Aussenraum

Artikel 7 Aussenraumgestaltung

1 Für das Areal West (Baubereichsgruppen A bis D) und das Areal Ost (Baubereichsgruppe E) ist getrennt, aber gleichzeitig mit dem Baugesuch für den erstüberbauten Baubereich im jeweiligen Arealteil ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bauetappen verbindlich. In nachfolgenden Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

2 Unterirdische Bauten sind mit vegetationsfähigem Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Ausserhalb der Baubereiche sind An - und Kleinbauten ausgeschlossen.

3 In den im Plan eingezeichneten Bereichen gelten nach folgende Vorgaben für die Bepflanzung und die Gestaltung:

a. Bereich für ökologische Vernetzung: Es sind mindestens 20 mittel- und grosskronige

Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, davon mindestens 3 im Randbereich des Quartierplatzes.
b. Bereich für Erschliessung und Bepflanzung: In diesem Bereich sind Grün -, Erschliessungs-, Abstell- und Entsorgungsanlagen zulässig. Entlang der Riedbachstrasse sind in Gruppen mindestens 20 mittel - und grosskronige, Bäume zu pflanzen, davon mindestens drei im Randbereich des Quartierplatzes. Die Baumgruben sind als grosszügige, zusammenhängende Wurzelräume mit ausreichend grossen offenen Oberflächen auszugestalten.
c. Bereich für gemeinschaftlicher Aussenraum: Der Bereich ist stark durchgrünt mit Sträuchern, Gehölzen sowie Stauden und Gräser auszugestalten. Zulässig sind u. a. Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze sowie Erschliessungs- und Abstellanlagen für den Fuss- und Veloverkehr.
d. Bereich für Quartierplatz: Auf dem Platz sind mindestens drei gut proportionierte Pflanzbereiche mit durchschnittlich 60 m² Fläche zu erstellen. Dort wo Pflanzbereiche vorgesehen sind, sind unterirdische Bauten mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (jedoch durchschnittlich 1 m) zu überdecken. Sie dürfen maximal 80 cm aus dem Boden ragen. In den Pflanzbereichen sind mindestens 7 mittelkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten.
e. Aussenraum von Baubereichsgruppe E: Es sind mindestens 5 mittel- oder grosskronige Bäume zu pflanzen oder zu erhalten.

Artikel 8 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen

1 In den Baugesuchen für die einzelnen Etappen sind die gemäss Artikel 44 ff. Bauverordnung vom 6. März 1985 für die jeweils betroffenen Baubereiche erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und eine grössere Spielfläche im Wirkungsbereich nachzuweisen. Vor Bezug der realisierten Etappen ist der angrenzende Aussenraum fertigzustellen.
2 Der Überbauungsplan legt den Bereich für die grössere Spielfläche verbindlich fest.

Artikel 9 Quartierplatz

1 Im bezeichneten Bereich ist eine Fläche von min. 500 m² als multifunktionaler, öffentlich zugänglicher Quartierplatz und nutzungsoffener Aufenthaltsbereich zu realisieren.
2 Die Gestaltung und Ausstattung des Quartierplatzes ist auf die angrenzenden Nutzungen der ersten Vollgeschosse abzustimmen und ein West-Ost-Durchgang mit einer Breite von mindestens 2.50 m muss gewährleistet sein.
3 Das Parkieren und Befahren durch Motorfahrzeuge ist mit Ausnahme von Blaulichtorganisationen und Unterhaltsfahrzeugen auf dem Quartierplatz grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind Anlagen zur Platzgestaltung, für den Aussenverkauf, die Gastronomie und den Aufenthalt sowie Veloabstellanlagen und Bepflanzungen.

Artikel 10 Versickerung und Retention

1 Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Basiserschliessung soweit technisch möglich und verhältnismässig innerhalb des Wirkungsbereichs zu verdunsten, zurückzuhalten oder zu versickern. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser muss verzögert in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
2 Es sind verdunstungsfähige Retentions- und Versickerungsanlagen in ausreichender Anzahl und Grösse und in gestalterisch ansprechender Form in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
3 Die Flächenversiegelung ist auf das funktionale und betrieblich notwendige Minimum zu

beschränken. Für Plätze, Wege, Vorplätze, Abstell- und Lagerflächen sind dauerhaft versickerungsfähige Beläge in hellen Farbtönen zu verwenden. Parkplätze im Aussenraum (ausgenommen hindernisfrei auszugestaltende Parkplätze) sind mit mindestens teilbegrünbaren Belägen zu begrünen.

Artikel 11 Biodiversität

1 Mindestens 20 % des Wirkungsbereichs mit Ausnahme der Basiserschliessung sind als naturnahe Lebensräume auszugestalten und fachgerecht zu pflegen. Für Ausgestaltung und Pflege gilt der «Schlüssel zur Anrechenbarkeit naturnaher Lebensräume » gemäss Anhang 1.
2 Die naturnahen Lebensräume müssen so angelegt sein, dass die ökologische Vernetzung durch das Areal von Norden nach Süden und von Osten nach Westen sowie mit der Nachbarschaft des Wirkungsbereichs sichergestellt werden kann.
3 Im Aussenraum sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig.
4 Die bestehenden, geschützten Wildhecken auf dem Areal West mit einer Fläche von 873 m^2 und auf dem Areal Ost mit einer Fläche von 150 m^2 müssen erhalten, oder bei Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig mit einem Faktor 1.25 ersetzt werden. Die Flächen für den Erhalt und den Ersatz der Wildhecken sind im Überbauungsplan festgelegt.
5 Geschützte Pflanzen müssen erhalten, oder bei Beeinträchtigung qualitativ gleichwertig ersetzt werden.

5. Abschnitt: Erschliessung und Umwelt

Artikel 12 Erschliessungsanlagen für den Verkehr

1 Die Ein- / Ausfahrt für die Anlieferung und die Ein- / Ausfahrt für die Tiefgaragen (inkl. Bereich für Tiefgarage-Rampenaufbaute) sowie der Zugang zum Quartierplatz erfolgt in den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen. Für die Rampenaufbaute gilt eine Gesamthöhe von 5.50 m.
2 Im Bereich für Anlieferung und Parkierung sind die Anlieferung für die Baubereiche C.1 und C.2, E.1 und E.2 sowie oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für die Baubereiche B.1, B.2 , C.1, C.2, E.1 und E.2 zulässig.
3 Der Zugang zu den unterirdischen publikumsorientierten Nutzungen inkl. Detailhandelseinrichtungen für die gehende Kundschaft ist über den Holenacker- und den Quartierplatz anzuordnen.
4 Die Zu- und Wegfahrt zu den Fahrradabstellplätzen ist baulich von der Zu- und Wegfahrt der Motorfahrzeuge und der Anlieferung zu trennen.
5 In dem im Plan bezeichneten «Bereich für Fussweg» ist ein Trottoir zu erstellen (Breite 2.50 m +/- 10 %).
6 In dem im Plan bezeichneten «Bereich für Fuss- und Veloweg» ist die bestehende Fuss- und Velowegverbindung zu erhalten.

Artikel 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

1 Es dürfen maximal die folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden:

Wohnen	0.2 0.04	PP/Wohnung PP für Besuchende und Carsharing pro Wohnung
Arbeiten	1.00	PP/100m^2 Geschossfläche

Verkauf	2.30	PP/100m^2 Geschossfläche
Restaurant	1.50	PP/100m^2 Geschossfläche

2 Davon dürfen angrenzend zu den Baubereichen B.1 und C.1 maximal fünf und angrenzend zum Baubereich E.2 maximal fünf Abstellplätze oberirdisch erstellt werden.
3 Die Parkplätze für die Kundschaft sind ab erster Minute der Benutzung zu bewirtschaften.
4 Pro Zimmer zu Wohnzwecken ist mindestens ein Fahrradabstellplatz zu erstellen.
5 Für die Anzahl Fahrradabstellplätze zur Nichtwohnnutzung gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019).
6 Alle Fahrradabstellplätze sind zeitgemäss auszurüsten und müssen in der Regel fahrend erreichbar sein.

Artikel 14 Entsorgung

1 Für die Entsorgung von Kehricht, Papier und Karton aus Haushalten und Kleingewerbe sind Unterflursammelstellen vorzusehen. Sie müssen innerhalb des Bereichs für Erschliessung und Bepflanzung liegen.
2 Gewerbebetriebe müssen eigene Container für die Kehricht- und Papierentsorgung verwenden. Die Bereitstellung erfolgt im Bereich der unterirdischen Anlieferung oder im Bereich für Erschliessung und Bepflanzung.
3 Die Standplätze der Grüncontainer dürfen nicht mehr als 5 m vom Strassenrand entfernt sein.
4 Alle Entsorgungsstandorte sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Artikel 15 Energie

1 Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Energie Wasser Bern anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe feststeht, dass rechtzeitig eine Anschlussmöglichkeit vorhanden sein wird und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt - oder Verteilleitung kleiner als 25 m ist.
2 Wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird .
3 Für das Areal West (Baubereiche A bis D) und das Areal Ost (Baubereich E) muss je die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorien I–XI den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
4 Absatz 3 gilt nicht für Gebäude und Baubereiche, die mit Minergie-P , als Minergie-Areal oder SNBS-Areal zertifiziert werden.

Artikel 16 Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutzmassnahmen

Zum Schutz vor übermässigem Lärm und zum Vermeiden von Lärmkonflikten sind planerische sowie bei Bedarf bauliche Massnahmen zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

a. Der Warenumschlag erfolgt in der Nähe von Wohnungen grundsätzlich gebäudeintern. Anlieferung und Warenumschlag mit Lastwagen sind gebäudeextern nur im Bereich für Anlieferung und Parkierung zulässig.
b. Lärmintensive Arbeiten finden in der Regel im Gebäudeinnern statt.
c. Haustechnische Anlagen sind in Aussenräumen nicht gestattet, mit Ausnahme notwendi-

ger Sicherheitsanlagen (z. B. Entrauchung) und Zuluftfassungen für die Belüftung der Untergeschosse.

6. Abschnitt: Weitere Bestimmungen

Artikel 17 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum

1 In den Baubereichen A.1, B.1 und B.2 ist mindestens ein Drittel der oberirdischen Geschossfläche Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten. Werden die Baubereiche in Etappen ausgeführt, darf der für die betreffende Etappe erforderliche Drittel an preisgünstigem Wohnraum nicht erst mit einer späteren Etappe erstellt werden.
Im Baubereich D.1 ist die gesamte oberirdische Geschossfläche Wohnen durch eine gemeinnützige Trägerschaft zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

2 Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte liegen. Als gemeinnützige Trägerschaften gelten Organisationen im Sinne von Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung).

3 Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.

4 Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen, Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung, Unterhalt, mit der Liegenschaft verbundene Lasten und öffentliche Abgaben sowie Vermietungsrisiken einfliessen.

5 Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung der Wohnungen können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts - und Quartierüblichkeit sowie an Marktsteigerungen sind nicht gestattet. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

6 Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 30. Januar 2026) ist nicht anwendbar.

7. Abschnitt: Übergangs- und Schlussbestimmungen

Artikel 18 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

Hinweise:

- Zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt Bern ist am 23.09.2025 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden.
- Der Gemeinderat hat das Mobilitätskonzept «Zentrum Bethlehem» vom 14. April 2023 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2024 -279 vom 13. März 2024 genehmigt.
- Es liegen Vereinbarungen zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum in der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 vom 11. November 2025 vor.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Die Arealplanung ist ein wichtiger Beitrag für die Entwicklung von Bethlehem West.

+ Eine Innenverdichtung erfolgt an einem Ort, der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

+ Es entsteht eine vielfältige Nutzung. Neben Einkaufsmöglichkeiten entstehen Wohnungen, Arbeitsplätze, Arbeitsintegrationsangebote, Gewerbeflächen und öffentliche Freiräume.

+ Für rund 550 Menschen entstehen rund 200 Wohnungen. Rund die Hälfte der Wohnungen wird als preisgünstiger Wohnraum angeboten.

+ Gebaut wird energieeffizient und nachhaltig. Zusätzliche Grünflächen werten das Gebiet auf. Die Vorgaben der Stadt Bern für Grün- und Biodiversitätsflächen werden bei der Gestaltung des Aussenraums umgesetzt.

Gegen die Vorlage

Es wurden keine Argumente dagegen vorgebracht.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	61
Nein	0
Enthaltungen	0

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 2. Juli 2026 ist einsehbar unter: stadtrat.bern.ch/de/sitzungen

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 2. Juli 2026

1. Erlass der Überbauungsordnung Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem) mit den Plänen Nrn. 1484/1 I bis V sowie den Überbauungsvorschriften vom 18. September 2025.

2. Genehmigung des Landtausches und der Grenzänderung zwischen der Genossenschaft Migros Aare (Migros) und der Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sowie des Verpflichtungskredites für den zugehörigen Wertausgleich:
   – Tauschweise Übernahme durch den Fonds einer abgetrennten Fläche von 4226 m² vom Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 6/3378, gegenwärtig im Eigentum der Migros,
   – Tauschweise Abgabe an die Migros der gesamten Fläche von 5623 m² des sich im Eigentum des Fonds befindlichen Grundstückes Bern Gbbl.-Nr. 6/284 sowie einer Teilfläche von 145 m² des Strassengrundstückes Bern Gbbl.-Nr. 6/4442, im Eigentum der Stadt Bern,
   – Wertausgleich für den Landtausch zugunsten Migros und zulasten Fonds, inklusive geschätzte Vertragskosten (Notariats-, Grundbuch- und Geometergebühren): Fr. 5 595 600.00

3. Genehmigung der Entwidmung von 2086 m² vom Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde Bern Tiefbau Stadt Bern (TSB) ins Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Bern Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), zum Verkehrswert inklusive geschätzte Vertragskosten (Notariats-, Grundbuch- und Geometergebühren): Fr. 608 359.20

Die Stadtratspräsidentin:
Jelena Filipovic

Die Leiterin der Parlamentsdienste:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage
Wollen Sie die Vorlage «Riedbachstrasse 8, 9, 10 und 12 (Zentrum Bethlehem): Überbauungsordnung sowie Landgeschäfte mit Verpflichtungskredit» annehmen?

Rechtsmittelbelehrung
Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
3007 Bern

Telefon: 031 321 70 10
E-Mail: stadtplanungsamt@bern.ch



Budget 2027 der Stadt Bern

Die Fachbegriffe **26**

Das Wichtigste in Kürze **27**

Die Ausgangslage **28**

Das Budget 2027 im Überblick **29**

Die Globalkredite der Dienststellen **32**

Die Sonderrechnungen **38**

Der Ausblick **39**

Das sagt der Stadtrat **40**

Antrag und Abstimmungsfrage **41**

Die Fachbegriffe

Budget
Das Budget hält die zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen für ein Rechnungsjahr fest. Im Budget wird für jede Dienststelle der Stadtverwaltung ein sogenannter Globalkredit festgelegt. Innerhalb dieses Kredits erfüllt die Dienststelle ihre Aufgaben. Die Globalkredite reichen als Kreditbeschluss aus, sodass die Dienststellen für die spätere Aufgabenerfüllung einen gewissen Spielraum haben.

Verfügbares Eigenkapital
Verfügbares Eigenkapital entsteht, wenn am Ende des Jahres Ertragsüberschüsse übrigbleiben. Das verfügbare Eigenkapital ist nicht zweckgebunden und kann zur Deckung allfälliger Risiken in späteren Jahren verwendet werden. Ist das verfügbare Eigenkapital aufgebraucht, resultiert ein Bilanzfehlbetrag, welcher gemäss Gesetz spätestens innerhalb von acht Jahren auszugleichen ist.

Transferertrag und Transferaufwand
Beim Transferertrag und beim Transferaufwand handelt es sich um Geldflüsse zwischen der Stadt Bern und Dritten, die eine öffentliche Aufgabe ganz oder teilweise übernehmen. Dazu gehören unter anderem Geldflüsse zwischen Kanton und Gemeinde (zum Beispiel Finanz- und Lastenausgleich) oder Beiträge der Gemeinde an Private (zum Beispiel Vereine aus dem Kultur-, Schul- oder Sozialbereich).

Allgemeiner Haushalt
Der Allgemeine Haushalt der Stadt Bern umfasst die Globalkredite der Dienststellen. Er ist unterteilt in folgende Bereiche: Gemeinde und Behörden / Präsidialdirektion / Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie / Direktion für Bildung, Soziales und Sport / Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün / Direktion für Finanzen, Personal und Informatik. Der Allgemeine Haushalt wird vorwiegend über die Steuern finanziert.

Sonderrechnungen
Sonderrechnungen werden unabhängig vom Allgemeinen Haushalt in separaten Rechnungskreisen abgewickelt. In der Stadt Bern sind der Tierpark, der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, die Stadtentwässerung sowie Entsorgung + Recycling nicht Teil des Allgemeinen Haushalts. Die beiden letztgenannten sind gebührenfinanzierte Sonderrechnungen, weshalb für sie keine Steuergelder verwendet werden dürfen.

Spezialfinanzierungen
Mit Spezialfinanzierungen werden finanzielle Mittel zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben reserviert. Die Mittel sind somit zweckgebunden. Gleichzeitig werden sie dem Eigenkapital zugerechnet. Einerseits werden die Ausgaben und Einnahmen, die in einem bestimmten Aufgabenbereich anfallen, in der Spezialfinanzierung abgewickelt. Andererseits können Spezialfinanzierungen der Vorfinanzierung von zukünftigen Investitionen dienen.

Das Wichtigste in Kürze

Für das Jahr 2027 budgetiert die Stadt Bern im Allgemeinen Haushalt einen Aufwandüberschuss von 8,9 Millionen Franken und einer unveränderten Steueranlage. Den steigenden Steuereinnahmen stehen unter anderem ein höherer kantonaler Lastenausgleich und steigende Abschreibungen entgegen. Die budgetierten Investitionen bleiben hoch, was zu einem Schuldenzuwachs führt.

In der vergangenen Legislatur ab 2021 schlossen die Rechnungen der Stadt Bern jeweils mit einem Ertragsüberschuss trotz budgetierten Defiziten. Möglich machten dies Sparmassnahmen und unerwartet hohe Steuererträge. Im Jahr 2024 konnte ein Defizit unter anderem wegen deutlich gestiegener Heiz- und Betriebskosten nicht verhindert werden. Im Jahr 2025 folgte wieder ein kleiner Ertragsüberschuss, erneut aufgrund hoher Steuereinnahmen. Das verfügbare Eigenkapital der Stadt stieg dadurch per Ende 2025 auf 96,2 Millionen Franken.

Defizit von 8,9 Millionen Franken
Für das Jahr 2027 präsentiert die Stadt im Allgemeinen Haushalt einen Aufwandüberschuss von 8,9 Millionen Franken. Das Ergebnis kommt zustande aufgrund weiter steigenden Steuereinnahmen und einem kontrollierten Aufgabenwachstum. Gemäss Prognosen nehmen die Steuererträge gegenüber dem Vorjahr um 30,6 Millionen Franken zu. Die Steueranlage beträgt dabei unverändert das 1,54-fache der einfachen Steuer und die Liegenschaftssteuer weiterhin 1,5 Promille des amtlichen Werts. Der Ertrag aus Entgelten sinkt um 2,3 Millionen Franken, hauptsächlich aufgrund der Auslagerung des Schulzahnmedizinischen Dienstes.

Mehr Transfer- und Abschreibungsaufwand
Der Transferaufwand steigt gegenüber dem Vorjahr um 34,9 Millionen Franken, unter anderem deshalb, weil die Stadt Bern weniger Zentrumslasten abgegolten erhält. Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen steigen um 6,2 Millionen Franken, was vor allem auf die hohen Investitionen der letzten Jahre und Sofortabschreibungen bei Schul- und Sportanlagen zurückzuführen ist.

Zunahme beim Personalaufwand
Eine Zunahme von 6,8 Millionen Franken auf 379,9 Millionen Franken ist beim Personalaufwand zu verzeichnen. Bei den über den Allgemeinen Haushalt finanzierten Stellen werden einerseits 47,6 Vollzeitäquivalente neu aufgebaut, andererseits 43,2 abgebaut. Der Abbau ist massgeblich der Auslagerung des Schulzahnmedizinischen Dienstes (26,4) und dem abnehmenden Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen (14) geschuldet. Der Sach- und Betriebsaufwand nimmt um 2,0 Millionen Franken zu. Sowohl der Finanzaufwand als auch der Finanzertrag sinken aufgrund von Zinsveränderungen.

Investitionsbedarf bleibt hoch
Von den 214,9 Millionen Franken, die im Investitionsbudget 2027 eingeplant sind, dürften 160,1 Millionen Franken tatsächlich realisiert werden, wovon 129,2 Millionen Franken für den Werterhalt vorgesehen sind. Von den Investitionen kann die Stadt weniger als die Hälfte selbst finanzieren. Es ist deshalb mit einem Schuldenwachstum von 90 Millionen Franken zu rechnen. Auch in den kommenden Jahren wird das Investitionsvolumen die Finanzkraft der Stadt Bern übersteigen.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats
Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Stadt Bern konnte die budgetierten Defizite in den Jahren 2021 bis 2023 vor allem dank hoher Steuereinnahmen abwenden. Nach einem Aufwandüberschuss im Jahr 2024 folgte 2025 wieder ein Ertragsüberschuss – erneut dank hohen Steuererträgen. Ein Anstieg der Verschuldung konnte 2025 verhindert werden.

Für die Jahre 2021 bis 2023 budgetierte die Stadt Bern Aufwandüberschüsse. Insbesondere dank unerwartet hohen Steuererträgen konnten die Defizite jedoch abgewendet werden und die entsprechenden Rechnungsjahre schlossen jeweils mit Ertragsüberschüssen. Im Jahr 2024 schloss die Rechnung zwar viel besser ab als budgetiert, ein Defizit konnte aber dennoch nicht verhindert werden. Zurückzuführen war das unter anderem auf deutlich gestiegene Heiz- und Betriebskosten für zusätzliche Raumflächen.

Ertragsüberschuss im Jahr 2025
Für das Jahr 2025 budgetierte die Stadt ein Defizit von 29,8 Millionen Franken. Dank deutlich über Erwartung liegender Steuereinnahmen konnte jedoch ein Ertragsüberschuss von 1,7 Millionen Franken erzielt werden. Dieser wurde in die finanzpolitischen Reserven eingelegt, wodurch das verfügbare Eigenkapital (siehe Fachbegriffe) der Stadt per Ende 2025 auf 96,2 Millionen Franken angestiegen ist.

2025 kein Anstieg der Verschuldung
Im Jahr 2025 tätigte die Stadt Bern Nettoinvestitionen im Umfang von rund 160 Millionen Franken. Davon konnte sie rund 100 Millionen Franken, also rund 60 Prozent, selbst finanzieren. Ein Anstieg der verzinslichen Schulden konnte trotzdem verhindert werden. Per Ende 2025 betrugen diese weiterhin 1,5 Milliarden Franken. In den Jahren zuvor war die Verschuldung der Stadt Bern um rund 300 Millionen Franken gestiegen.

Weiterhin finanzpolitischer Handlungsbedarf
Für das Jahr 2026 hat die Stadt Bern zwar einen kleinen Ertragsüberschuss budgetiert. Und aufgrund der wachsenden Wertschöpfung darf die Stadt Bern auch für die nächsten Jahre mit wachsenden Steuererträgen rechnen. Dennoch bleibt der finanzpolitische Handlungsbedarf der Stadt hoch, insbesondere aufgrund des weiterhin hohen Investitionsvolumens und der wachsenden Kosten und Aufgaben (siehe Kapitel «Der Ausblick»).

Das Budget 2027 im Überblick

Obwohl die Steuererträge steigen, budgetiert die Stadt Bern für das Jahr 2027 im Allgemeinen Haushalt einen Aufwandüberschuss von 8,9 Millionen Franken. Die Steueranlage bleibt unverändert. Aufgrund der weiterhin hohen Investitionen ist mit einem Schuldenzuwachs von 90 Millionen Franken zu rechnen.

Die Stadt Bern kann mit 673,4 Millionen Franken an Steuererträgen rechnen, 30,6 Millionen Franken mehr als im Vorjahr. Eingerechnet sind dabei bekannte Einflussfaktoren wie die Einführung der 13. AHV-Rente. Auch wird mit einem Wirtschaftswachstum von einem Prozent gerechnet. Die Steueranlage beläuft sich 2027 unverändert auf das 1,54-fache der einfachen Steuer. Die Liegenschaftssteuer beträgt weiterhin 1,5 Promille des amtlichen Werts.

Weniger Entgelte als im Vorjahr

Die Erträge aus Entgelten fallen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,3 Millionen Franken tiefer aus. Durch die Auslagerung des Schulzahnmedizinischen Dienstes (SZMD) entfallen 2,7 Millionen Franken an Erträgen aus der zahnmedizinischen Leistungserbringung. Mit Ausnahme des Transferertrags (siehe Fachbegriffe) kommt es bei den übrigen Ertragsarten zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Budget 2026.

Steigender Transferaufwand

Der Transferertrag steigt gegenüber dem Vorjahresbudget um 13,6 Millionen Franken, steht jedoch einem um 34,9 Millionen Franken steigenden Transferaufwand gegenüber. Zurückzuführen ist der höhere Transferaufwand unter anderem auf steigende Kosten beim kantonalen Lastenausgleich.

Zunahme beim Personalaufwand

Der Personalaufwand steigt gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 6,8 Millionen Franken respektive 1,8 Prozent auf insgesamt 379,9 Millionen Franken. Darin eingerechnet sind die Teuerung und die entsprechend höheren Sozialversicherungsbeiträge. Bei den über den Allgemeinen Haushalt (siehe Fachbegriffe) finanzierten Stellen werden einerseits 47,6 Vollzeitäquivalente neu geschaffen, andererseits werden 43,2 Vollzeitäquivalente abgebaut. Der Abbau ist massgeblich der Auslagerung des SZMD (26,4 Stellen) und dem abnehmenden Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen (14 Stellen) geschuldet.

Höherer Abschreibungs- und Finanzaufwand

Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen steigen insgesamt um 6,2 Millionen Franken. Ins Gewicht fallen dabei die Folgen der hohen Investitionen der letzten Jahre und Sofortabschreibungen bei Schul- und Sportanlagen. Aufgrund von Zinsveränderungen sinken der Finanzaufwand um 1,3 Millionen Franken,



und der Finanzertrag um 1,8 Millionen Franken. Der Sach- und Betriebsaufwand fällt um 2,0 Millionen Franken höher aus als im Vorjahr.

2,5 Millionen Franken Aufwandüberschuss
Die Erfolgsrechnung 2027 des Allgemeinen Haushalts (siehe Tabelle auf der gegenüberliegenden Seite) präsentiert sich wie folgt: Auf Stufe der betrieblichen Tätigkeit resultiert ein Verlust von 58,9 Millionen Franken. Dieser wird teilweise durch das positive Ergebnis aus der Finanzierung kompensiert, wodurch ein operativer Verlust von 19,8 Millionen Franken entsteht. Unter Einrechnung des Nettoertrags des ausserordentlichen Ergebnisses ergibt sich schliesslich ein Aufwandüberschuss von 8,9 Millionen Franken.

Reduzierung des Eigenkapitals
Um dieses Defizit zu decken, wird der Aufwandüberschuss vom bestehenden Bilanzüberschuss abgebucht, welcher Teil des Eigenkapitals ist. Unter Berücksichtigung des für 2026 budgetierten kleinen Ertragsüberschusses soll das Eigenkapital per Ende 2026 auf 96,3 Millionen Franken anwachsen. Durch den Aufwandüberschuss 2027 würde es per Ende 2027 noch 87,4 Millionen Franken betragen.

Hohe Investitionen
Im Jahr 2027 sind Investitionen im Umfang von 214,9 Millionen Franken geplant (siehe unten stehende Tabelle). Davon sind 129,2 Millionen Franken für den Werterhalt vorgesehen. Die grössten Investitionen betreffen die Bereiche Hochbau sowie Tiefbau, Stadtplanung und Verkehr. Vor allem Sanierungen und Erweiterungen bestehender Schulanlagen, aber auch die Sanierung respektive Erneuerung des Freibads Marzili sowie des Hallenbads und der Eisanlage Weyermanshaus fallen ins Gewicht. Von den geplanten Investitionen können erfahrungsgemäss rund drei Viertel planmässig realisiert werden. Die Investitionssumme kann entsprechend diesem Realisierungsgrad um 54,7 Millionen Franken gekürzt werden. Von den erwarteten Investitionen kann die Stadt Bern voraussichtlich 64,3 Millionen Franken selbst finanzieren, was einem Selbstfinanzierungsgrad von lediglich 40,2 Prozent entspricht. Für die restlichen Kosten muss sie Fremdmittel aufnehmen.

Schuldenzuwachs
Aufgrund des weiterhin hohen Investitionsvolumens und mit Blick auf die Liquiditätsreserven muss für das Budgetjahr 2027 mit einem Schuldenzuwachs von 90 Millionen Franken gerechnet werden. Per Ende 2027 betragen die verzinslichen Schulden voraussichtlich 1,68 Milliarden Franken.

Finanzierung von Investitionen (Abbildung der Beträge in 1000 Franken)

	Investitionsbudget 2027	Investitionsbudget 2026
Geplante Investitionen	214 860	206 673
Kürzung entsprechend dem erwarteten Realisierungsgrad der Investitionen	– 54 713	– 50 141
Erwartete Investitionen	160 148	156 532
Davon selbstfinanziert	64 318	66 399
Selbstfinanzierungsgrad	40,2 Prozent	42,4 Prozent

Mehrstufige Erfolgsrechnung Allgemeiner Haushalt

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Total Betrieblicher Aufwand	**1 504 037**	**1 444 540**	**59 498**
30 Personalaufwand	379 883	373 070	6 813
31 Sach- und übriger Betriebsaufwand	154 700	152 691	2 009
33 Abschreibungen Verwaltungsvermögen	85 265	79 070	6 195
35 Einlagen in Fonds/Spezialfinanzierungen	237	0	237
36 Transferaufwand	674 969	640 098	34 870
37 Durchlaufende Beiträge	2 100	1 859	241
39 Interne Verrechnungen	206 884	197 752	9 132
Total Betrieblicher Ertrag	**– 1 445 118**	**– 1 393 177**	**– 51 941**
40 Fiskalertrag	– 673 392	– 642 816	– 30 576
41 Regalien und Konzessionen	– 17 312	– 17 044	– 268
42 Entgelte	– 174 066	– 176 319	2 253
43 Verschiedene Erträge	– 6 519	– 6 664	145
45 Entnahmen aus Fonds/Spezialfinanzierungen	– 2 018	– 1 522	– 496
46 Transferertrag	– 362 827	– 349 202	– 13 626
47 Durchlaufende Beiträge	– 2 100	– 1 859	– 241
49 Interne Verrechnungen	– 206 884	– 197 752	– 9 132
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**58 919**	**51 363**	**7 557**
34 Finanzaufwand	40 288	41 583	– 1 296
44 Finanzertrag	– 79 372	– 81 148	1 776
Ergebnis aus Finanzierung	**– 39 084**	**– 39 565**	**481**
Operatives Ergebnis	**19 835**	**11 798**	**8 037**
38 Ausserordentlicher Aufwand	434	1 946	– 1 512
48 Ausserordentlicher Ertrag	– 11 416	– 13 810	2 395
Ausserordentliches Ergebnis	**– 10 982**	**–11 865**	**883**
Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (–)	**8 854**	**– 66**	**8 921**

Zusammenfassung

30–39 Total Aufwand	1 544 759	1 488 069	56 690
40–49 Total Ertrag	– 1 535 905	– 1 488 135	– 47 770
Aufwandüberschuss oder Ertragsüberschuss (–)	**8 854**	**– 66**	**8 921**

Die Globalkredite der Dienststellen

Die Dienststellen der Direktionen budgetieren für das Jahr 2027 einen um insgesamt 8,9 Millionen Franken höheren Nettoaufwand als 2026. Steigenden Steuereinnahmen stehen unter anderem Mehrkosten für den kantonalen Lastenausgleich sowie steigende Abschreibungen gegenüber.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Gemeinde und Behörden	**17 086**	**16 353**	**734**
Stadtrat	3 619	3 061	558
Ombudsstelle	528	519	8
Gemeinderat	3 827	3 707	121
Stadtkanzlei	6 006	5 964	42
Informationsdienst	1 126	1 128	– 2
Fach- und Aufsichtsstelle Datenschutz	562	561	1
Finanzkontrolle	1 419	1 413	6

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Gemeinde und Behörden budgetieren im Vergleich zum Vorjahr 734 000 Franken mehr Aufwand. Der Stadtrat rechnet für das Jahr 2027 mit deutlich höheren Kosten, sofern er einer Erhöhung seiner Sitzungsgelder und/oder der pauschalen Entschädigung für die Fraktionen sowie einer Entschädigung für Fraktionssitzungen zustimmt. Beim Gemeinderat ist ein höherer Aufwand budgetiert, weil im Gegensatz zu 2026 wieder ein gesamtstädtischer Personalanlass geplant ist. Die leicht steigenden Kosten bei der Stadtkanzlei sind vor allem darauf zurückzuführen, dass ab 2027 vorfrankierte Antwortcouverts für Wahlen und Abstimmungen eingeplant wurden. Die Ombudsstelle, die Finanzkontrolle, die Fach- und Aufsichtsstelle Datenschutz sowie der Informationsdienst budgetieren für das Jahr 2027 nahezu gleich hohe Aufwände wie im Vorjahr.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Präsidialdirektion	**61 459**	**60 371**	**1 089**
Generalsekretariat	2 054	2 010	44
Personal, Finanzen & Digitale Entwicklung	5 584	5 185	399
Fachstelle für Gleichstellung in Geschlechterfragen	1 248	900	348
Kultur Stadt Bern	37 237	37 425	– 188
Denkmalpflege	1 073	994	79
Aussenbeziehungen und Statistik	1 788	1 945	– 156
Hochbau Stadt Bern	3 744	3 571	173
Wirtschaft Stadt Bern	2 498	2 168	330
Stadtplanungsamt	6 233	6 172	61

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Präsidialdirektion** weist gegenüber 2026 einen um 1,1 Millionen Franken steigenden Aufwand aus. Bei der Abteilung Personal, Finanzen & Digitale Entwicklung ist der Anstieg auf den gesteigerten Aufwand im Bereich Digitalisierung zurückzuführen. Aus diesem Grund steigen die Abschreibungen. Die höheren Kosten bei Wirtschaft Stadt Bern (ehemals Wirtschaftsamt) fallen deshalb an, weil 2027 im Gegensatz zum Vorjahr die Schweizer Berufsmeisterschaften SwissSkills in der Stadt Bern durchgeführt werden. Bei Hochbau Stadt Bern wurde für 2027 eine Fehlkalkulation bei den eingenommenen Entgelten vom Vorjahr korrigiert. Die Denkmalpflege budgetiert einen leicht steigenden Personalaufwand. Demgegenüber weist Kultur Stadt Bern leicht tiefere Aufwände gegenüber dem Vorjahr aus, unter anderem wegen des Wegfalls der einmaligen Erhöhung an den Konzertveranstalter bee-flat. Die sinkenden Aufwände bei der Abteilung Aussenbeziehungen und Statistik liegen hauptsächlich darin begründet, dass eine vakante Stelle kurzfristig nicht wieder besetzt wird. Die Fachstelle für Gleichstellung in Geschlechterfragen budgetiert unter anderem wegen einer Anschubfinanzierung für einen queeren Begegnungsort höher. Das Stadtplanungsamt und das Generalsekretariat budgetieren ähnlich hoch wie im Vorjahr.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie	**73 906**	**74 060**	**– 154**
Direktionsstabsdienste	– 4 710	– 5 123	413
Kantonspolizei	32 420	32 231	189
Amt für Umweltschutz	5 608	5 516	91
Polizeiinspektorat	4 687	4 439	247
Schutz und Rettung Bern	24 182	24 052	129
Bauinspektorat	1 779	1 828	– 48
Amt für Erwachsenen- und Kindesschutz	9 941	11 116	– 1 176

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie** budgetiert einen um 154 000 Franken tieferen Nettoaufwand als 2026. Das Amt für Erwachsenen- und Kindesschutz weist tiefere Aufwände aus, weil die Abschreibungen für die Fallführungssoftware citysoftnet tiefer ausfallen. Beim Bauinspektorat führen eine geplante Reorganisation und Vakanz zu weniger Personalkosten. Der Nettoertrag der Direktionsstabsdienste sinkt unter anderem aufgrund eines höheren Beitrags an den Tierpark Bern. Weil aufgrund der neuen Parkkartenordnung von Mindereinnahmen bei den Jahresparkkarten auszugehen ist, budgetiert das Polizeiinspektorat einen höheren Nettoaufwand als im Vorjahr. Die Kantonspolizei, Schutz und Rettung Bern sowie das Amt für Umweltschutz budgetieren ähnlich hoch wie im Vorjahr.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Direktion für Bildung, Soziales und Sport	**388 178**	**374 803**	**13 375**
Direktionsstabsdienste und Fachstelle für Migrations- und Rassismusfragen	– 840	1 605	– 2 445
Sozialamt	119 092	116 478	2 615
Schulamt	186 695	175 724	10 971
Familie & Quartier Stadt Bern	39 529	36 980	2 549
Schulzahnmedizinischer Dienst	0	1 953	– 1 953
Gesundheitsdienst	10 664	9 188	1 476
Sportamt	33 038	32 875	162

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Direktion für Bildung, Soziales und Sport weist im Vergleich zum Vorjahr einen um 13,4 Millionen Franken höheren Nettoaufwand aus. Beim Schulamt fallen höhere Kosten an aufgrund der steigenden Anzahl Schulkinder, aufgrund eines tieferen Betreuungsschlüssels in der Tagesbetreuung, aufgrund breiterer Ausstattung mit digitaler Infrastruktur sowie aufgrund steigender Heiz- und Betriebskosten. Die Mehrkosten bei Familie & Quartier Stadt Bern sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass für die Kitas Stadt Bern Rückstellungen gebildet werden, um das seit 2020 aufgelaufene strukturelle Defizit in der entsprechenden Spezialfinanzierung zu decken. Das Sozialamt verzeichnet steigende Aufwände, insbesondere aufgrund einer Erhöhung der Stellen zur Fallbetreuung sowie aufgrund höherer Nettokosten bei der wirtschaftlichen Sozialhilfe. Die Aufgaben des Schulzahnmedizinischen Dienstes (SZMD) wurden an die Zahnmedizinischen Kliniken der Universität Bern (ZMK) übertragen. Die Kosten gemäss Leistungsvertrag mit den ZMK fallen beim Gesundheitsdienst an, weshalb dieser höhere Aufwände budgetiert als im Vorjahr. Im Gegenzug entfallen die Aufwände beim SZMD. Zudem werden Mittel zur Weiterentwicklung der Frühförderung eingestellt. Die Direktionsstabsdienste und die Fachstelle für Migrations- und Rassismusfragen budgetieren Nettoerlöse, weil der Lastenertrag steigt, welcher sich aus anrechenbaren Aufwänden aus dem Sozialamt sowie Familie & Quartier Stadt Bern zusammensetzt. Das Sportamt budgetiert ähnlich hoch wie im Vorjahr.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün	**121 266**	**117 662**	**3 605**
Direktionsstabsdienste	2 849	3 245	– 396
Tiefbau Stadt Bern	40 931	39 506	1 425
Stadtgrün Bern	24 949	24 363	586
Geoinformation Stadt Bern	1 282	1 107	176
Verkehrsplanung	51 256	49 442	1 814

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün** budgetiert einen um 3,6 Millionen Franken höheren Aufwand als 2026. Bei der Verkehrsplanung fallen hauptsächlich aufgrund des steigenden Gemeindeanteils am öffentlichen Verkehr höhere Aufwände an. Bei Tiefbau Stadt Bern führt die angestrebte Reduzierung des Unterhaltsrückstands bei Strassen und weiterer Tiefbauinfrastruktur zu Mehraufwand. Geoinformation Stadt Bern verzeichnet insbesondere deswegen einen höheren Nettoaufwand, weil aufgrund der Reduktion kantonaler Tarife und kostenloser Bestellmöglichkeiten auf dem städtischen Geoportal die Gebühreneinnahmen sinken. Die Direktionsstabsdienste weisen hauptsächlich wegen der Zentralisierung von HR-Services und der damit einhergehenden Verschiebung von Personal zum Personalamt tieferen Aufwand aus als im Vorjahr. Stadtgrün Bern budgetiert ähnlich hoch wie im Vorjahr.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Direktion für Finanzen, Personal und Informatik	**– 653 042**	**– 643 314**	**– 9 728**
Direktionsstabsdienste	4 539	4 435	104
Finanzverwaltung	– 7 030	– 19 273	12 243
Immobilien Stadt Bern	14 302	7 132	7 170
Steuerverwaltung	– 671 538	– 640 466	– 31 072
Personalamt	5 878	3 864	2 014
Informatik Stadt Bern	– 337	30	– 367
Logistik Bern	1 144	964	180

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die **Direktion für Finanzen, Personal und Informatik** weist im Vergleich zum Vorjahr um 9,7 Millionen Franken höhere Nettoerträge aus. Die Steuerverwaltung budgetiert um mehr als 30 Millionen Franken höhere Steuereinnahmen als 2026. Informatik Stadt Bern verrechnet sämtliche Leistungen innerhalb der Stadt Bern und weist normalerweise eine Null aus. Im Jahr 2027 wurden die letzten Korrekturen jedoch nicht in die internen Verrechnungen aufgenommen, was zu einem positiven Ergebnis führt. Bei der Finanzverwaltung sinken die Nettoerträge hauptsächlich aufgrund der Zunahme des direkten Finanzausgleichs und der Abnahme der Zentrumslastenabgeltung. Weiter ist ein Teuerungsausgleich auf den Löhnen der städtischen Mitarbeitenden von 0,8 Prozent budgetiert. Immobilien Stadt Bern weist vor allem deshalb höheren Aufwand aus, weil wegen der Inbetriebnahme diverser öffentlicher Bauten und Anlagen die Heiz- und Nebenkosten steigen und Sofortabschreibungen vorgenommen werden. Das Personalamt budgetiert Mehrkosten gegenüber 2026 aufgrund der Inbetriebnahme eines zentralisierten HR Service Centers. Der leicht steigende Aufwand bei Logistik Bern ist auf höhere Personalkosten zurückzuführen. Die Direktionsstabsdienste budgetieren ähnlich hoch wie im Vorjahr.

Die Sonderrechnungen

Insgesamt budgetieren die vier städtischen Sonderrechnungen Aufwandüberschüsse von 6 Millionen Franken. Die gegenüber dem Vorjahr höheren Aufwände sind unter anderem auf steigende Fremdkapitalzinsen bei der Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zurückzuführen.

	Budget 2027	Budget 2026	Differenz
Sonderrechnungen	**5 979**	**5 730**	**249**
Tierpark	0	0	0
Stadtentwässerung	3 152	2 504	648
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	1 476	1 219	257
Entsorgung + Recycling	1 351	2 007	– 656

Abbildung sämtlicher Beträge in 1000 Franken. Negativbeträge in den Budgetspalten sind Nettoerträge.

Die vier Sonderrechnungen (siehe Fachbegriffe) der Stadt Bern budgetieren für das Jahr 2027 ein um insgesamt 249 000 Franken schlechteres Ergebnis als im Vorjahr.

Das Ergebnis der **Sonderrechnung Tierpark** wird jeweils vor dem Abschluss ausgeglichen. Für das Jahr 2027 ist eine negative Differenz in der Höhe von 80 500 Franken budgetiert, welche den Allgemeinen Haushalt belastet. Diese kommt unter anderem deshalb zustande, weil die Unterhaltskosten für die veraltete Infrastruktur steigen.

Bei der **Sonderrechnung Stadtentwässerung** fallen hauptsächlich deshalb Mehrkosten an, weil die Abschreibungen aufgrund von realisierten Massnahmen aus dem Generellen Entwässerungsplan steigen. Weil die Sonderrechnung Stadtentwässerung gebührenfinanziert ist, dürfen für sie keine Steuergelder verwendet werden. Das budgetierte Defizit von 3,2 Millionen Franken wird deshalb durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Stadtentwässerung gedeckt.

Die **Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik** budgetiert einen höheren Nettoaufwand als im Vorjahr, weil mit steigenden Fremdkapitalzinsen zu rechnen ist.

Bei der **Sonderrechnung Entsorgung + Recycling** fällt im Jahr 2027 ein tieferer Nettoaufwand an als 2026. Grund dafür ist die Erhöhung der Verursachergebühren. Die Sonderrechnung Entsorgung + Recycling ist gebührenfinanziert, weshalb für sie keine Steuergelder verwendet werden dürfen. Das budgetierte Defizit von 1,4 Millionen Franken wird deshalb durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Entsorgung + Recycling gedeckt.

Der Ausblick

Weiterhin hohe Investitionen sowie neue Aufgaben und ein Leistungsausbau führen zu Mehrkosten. Die steigenden Steuereinnahmen vermögen diese nicht vollständig zu decken. Eine strategische Priorisierung soll ab 2028 zu einer Entlastung des städtischen Budgets und des Personals führen.

Dieses Kapitel bietet einen Ausblick auf die Entwicklung des Finanzhaushalts der Stadt Bern in den kommenden Jahren. Die detaillierten Zahlen und Informationen finden sich im Aufgaben- und Finanzplan 2028–2030 (AFP), welcher nicht Teil dieser Abstimmungsvorlage ist.

Mehrkosten aufgrund von Investitionen
Der Investitionsbedarf der Stadt Bern bleibt auch in den Jahren nach 2027 hoch. Vor allem Schulhäuser sowie Eis- und Wasseranlagen müssen saniert und/oder erweitert werden. Die Stadt kann diese hohen Investitionen nicht alle selbst finanzieren und wird Fremdmittel aufnehmen müssen. Die Schulden steigen dardurch an. Zudem führt zusätzliche Infrastruktur zu höheren Unterhalts- und Betriebskosten und die Abschreibungen steigen ebenfalls an. Dadurch wird die städtische Erfolgsrechnung über Jahre belastet.

Neue Aufgaben und Leistungsausbau
Weil die Stadt Bern wächst und die öffentliche Hand der Bevölkerung attraktive Leistungen bieten soll, sind neben den Investitionen auch neue Aufgaben und ein Leistungsausbau nötig. Aufgrund der neuen Aufgaben und des Leistungsausbaus ist im Vergleich zum letztjährigen Budget 2026 mit folgendem Kostenwachstum im Allgemeinen Haushalt zu rechnen:
– 2028: 18,4 Millionen Franken
– 2029: 22,6 Millionen Franken
– 2030: 27,7 Millionen Franken

Weiter steigende Steuereinnahmen
Ertragsseitig ist auch für die Jahre 2028 bis 2030 mit steigenden Steuereinnahmen zu rechnen, weil sowohl Bevölkerung als auch Wirtschaft gemäss Prognosen wachsen. Mit den zusätzlichen Steuererträgen lassen sich jedoch nicht sämtliche anfallenden Mehrkosten decken. Ausserdem sind die Steuereinnahmen von vielerlei Faktoren abhängig, weshalb immer auch ein gewisses Risiko besteht, dass sie tiefer ausfallen als angenommen. Dies würde zu schlechteren Ergebnissen führen.

Strategische Priorisierung
Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, das Wachstum der Aufgaben an das Wachstum der Einnahmen anzupassen. Mit einer strategischen Priorisierung wird angestrebt, dass die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung nicht mehr Leistungen erbringen sollen, als Arbeitsstunden zur Verfügung stehen. Im Jahr 2028 soll das Kostenwachstum um 15 Millionen Franken, 2029 um 30 Millionen Franken und 2030 um 40 Millionen Franken eingedämmt werden. Bei gleichbleibender Steueranlage können vor diesem Hintergrund voraussichtlich folgende Ergebnisse budgetiert werden:
– 2028: Aufwandüberschuss von 6,7 Millionen Franken
– 2029: Ertragsüberschuss von 7,0 Millionen Franken
– 2030: Ertragsüberschuss von 0,8 Millionen Franken

Stabilisierung des Eigenkapitals
Mit der strategischen Priorisierung strebt der Gemeinderat an, das Eigenkapital bei rund 100 Millionen Franken zu stabilisieren. Dies ist nötig, um die finanzielle Reserve zu sichern, sodass der Bevölkerung langfristig attraktive Leistungen geboten und dadurch ein entscheidender Beitrag zur Lebensqualität geleistet werden kann. Gemäss AFP beträgt das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Budgets 2027 per Ende 2030 voraussichtlich 88,6 Millionen Franken.

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Bern wächst und bleibt attraktiv. Damit nehmen auch die Aufgaben bei den Schulen, der sozialen Sicherheit, den Klimaanpassungsmassnahmen und der öffentlichen Infrastruktur zu. Die Ausgaben dafür sind im aktuellen Budget berücksichtigt.

+ Das Budget 2027 weist im Vergleich zur Grösse des Gesamthaushalts ein vertretbares Defizit aus.

+ Die aktuelle Zinsbelastung ist tragbar. Das gibt der Stadt Spielraum, um die notwendigen Investitionen gezielt anzugehen.

+ Die Stadt verfügt über genügend Eigenkapital und bleibt damit auch in Zukunft handlungsfähig.

Gegen die Vorlage

– Die Stadt plant zu hohe Ausgaben. Trotz geplanter rekordhoher Einnahmen sieht das Budget ein Defizit vor.

– Die Stadt erbringt Leistungen, die über das gesetzliche Minimum oder kantonale Vorgaben hinausgehen. Dies verursacht wachsende Ausgaben. Die Stadt muss sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

– Die Stadt investiert mehr, als sie aus eigener Kraft finanzieren kann. Das bedeutet, dass der Schuldenberg weiter zunimmt. Damit werden künftige Generationen belastet.

– Im Budget wird mit rekordhohen Steuereinnahmen gerechnet. Die weltpolitische Lage ist jedoch unsicher. Auch die Stadt Bern kann von negativen Auswirkungen betroffen werden. Die Steuererträge können viel niedriger ausfallen.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	44
Nein	19
Enthaltungen	10

Die vollständigen Protokolle der Stadtratssitzungen vom 10. und 17. September 2026 ist einsehbar unter: stadtrat.bern.ch/de/sitzungen

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom 17. September 2026

1. Die Stimmberechtigten beschliessen das Budget 2027 des Allgemeinen Haushalts für das Jahr 2027 mit einem Aufwand von Fr. 1 544 758 655, einem Ertrag von Fr. 1 535 904 726 und einem Aufwandsüberschuss von Fr. 8 853 929. Sie legen die Steueranlage unverändert auf das 1,54-fache der einfachen Steuer und die Liegenschaftssteuer unverändert auf 1,5 Promille des amtlichen Werts fest.

2. Sie beschliessen das Budget 2027 der Sonderrechnung Tierpark Bern für das Jahr 2027 mit einem Aufwand und Ertrag von je Fr. 11 958 173 und einem ausgeglichenen Ergebnis.

3. Sie beschliessen das Budget 2027 der Sonderrechnung Stadtentwässerung für das Jahr 2027 mit einem Aufwand von Fr. 41 366 156, einem Ertrag von Fr. 38 214 473 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 3 151 683.

4. Sie beschliessen das Budget 2027 der Sonderrechnung Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik für das Jahr 2027 mit einem Aufwand von Fr. 81 881 958, einem Ertrag von Fr. 80 405 755 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 1 476 203.

5. Sie beschliessen das Budget 2027 der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling für das Jahr 2027 mit einem Aufwand von Fr. 28 799 085, einem Ertrag von Fr. 27 448 135 und einem Aufwandüberschuss von Fr. 1 350 950.

Die Stadtratspräsidentin:
Jelena Filipovic

Die Leiterin der Parlamentsdienste:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage
Wollen Sie das Budget 2027 der Stadt Bern annehmen?

Hinweis
Die vorliegende Abstimmungsbotschaft beschränkt sich auf die wichtigsten Positionen des Budgets 2027.
Unter www.bern.ch/finanzen können Sie im Aufgaben- und Finanzplan 2027–2030 sämtliche Detailzahlen einsehen.

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt die

Finanzverwaltung
der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon: 031 321 65 80
E-Mail: finanzverwaltung@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.
Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.