Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Die Stadt ist gebaut. Das Geld ist da. Der Boden ist knapp.

Wie entwickeln wir Bern gemeinsam weiter?

Schweizer Bau- und Immobilienforum | Rotkreuz, 11. November 2026

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Inhalt

1. Einstieg
2. Stadt Bern | Zahlen und Eigenheiten
3. Entwicklung der letzten Jahre
4. Wie geht es weiter? Gemeinsam an der Stadt der Zukunft bauen.

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

1. Einstieg

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

«Die Stadt ist gebaut. Sie muss nicht neu, sondern umgebaut werden, zu einem lebenswerten Zürich, mit hohen urbanen Qualitäten»

1988

- Ursula Koch wurde damals bewusst verkürzt zitiert und falsch verstanden.
- Sie vertrat eine andere Idee von Städtebau als die Mehrheit der Bauwirtschaft.
- Heute ist ihre Vision ein Grundsatz der Stadtentwicklung.
- Das Gebot der Stunde ist die nachhaltige Nachverdichtung unserer Städte und Siedlungen.



R. Iseli, Ph. Koch, S. Mühlebach, 2025

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

«Bonne Nouvelle, la Suisse est construite!»

2026

- Eine neue Dimension der Verantwortung ist angetrieben von Klimagerechtigkeit und Gemeinwohl.
- ***Must***: Die Etablierung einer Praxis der Stadtentwicklung und Architekturproduktion, die auf die Menschen (Nutzung und Aneignung) sowie Umgestaltung und Wiederverwendung (Ressourcenkreislauf) ausgerichtet ist.
- Die bestehende Stadt ist als Ressource zu verstehen – sozial, ökologisch und ökonomisch.



Denkstatt, Baubüro in situ, Zirkular, Unterdessen, mijong et al.
https://diegutenachricht.ch

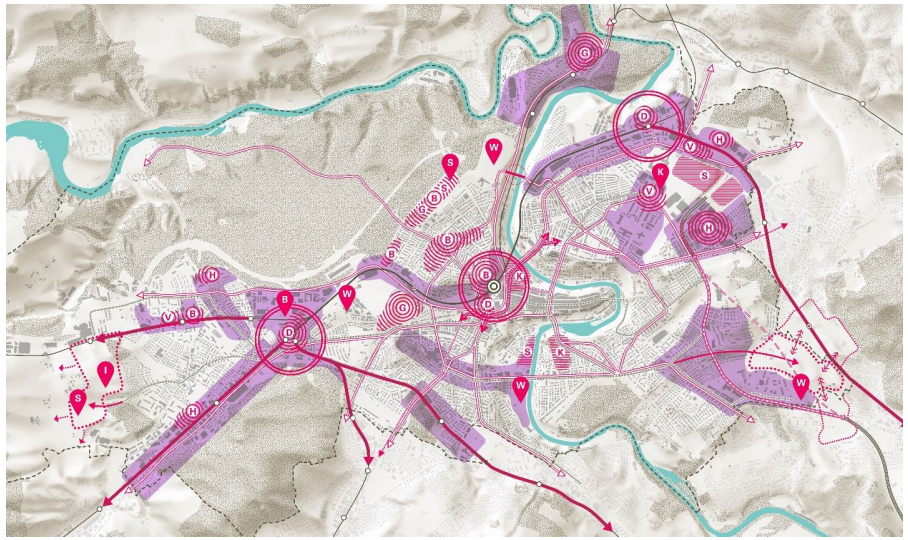
Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

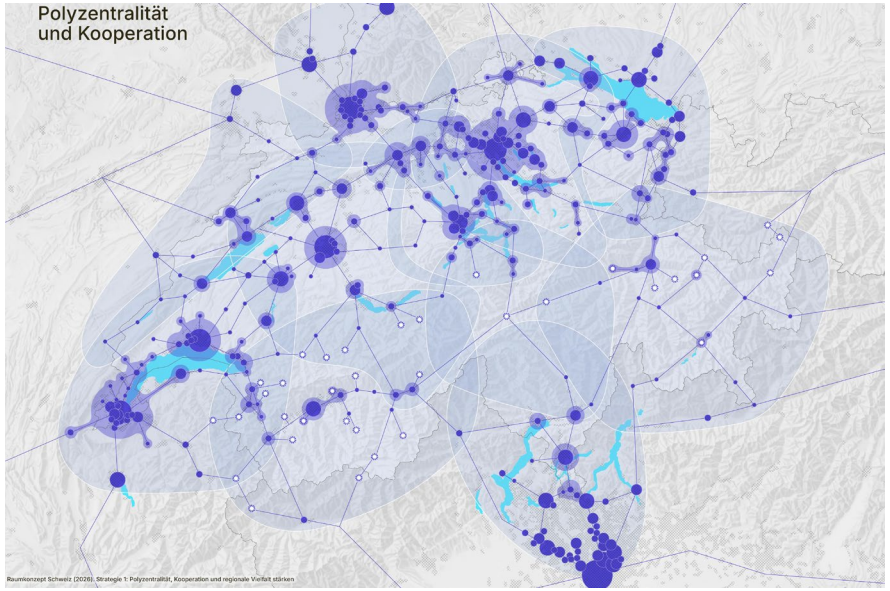
Siedlungsentwicklung nach innen (SEiN)

1988 + 2026 Common Sense

→ SEiN ist heute ***Common Sense*** und gesetzlich verankert.
→ Nach innen entwickeln statt nach aussen wachsen.
→ Verdichten und gleichzeitig die Stadt für alle sowie Lebensqualität sichern.



STEK 2016



Raumkonzept Schweiz 2026

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

2. Stadt Bern | Zahlen und Eigenheiten



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Bern in Zahlen | Bundesstadt – Hauptstadtregion Schweiz – Kantonshauptstadt – Kernstadt der Region Bern Mittelland

147 124	**Einwohnende**
79 797	Wohnungen
202 010	**Beschäftigte**
15 150	Arbeitsstätten
271 780	Reisende täglich mit Bernmobil
310 200	Reisende täglich im Hauptbahnhof
41 172	Motorfahrzeuge privat
40 063	Motorfahrzeuge juristisch, Transport etc.
339	Strassenkilometer (inkl. Autobahn)
42 570	BIP in Mio. Fr. Agglomeration Bern Hauptkern*
430 000	Einwohner*innen Bern-Mittelland**

Stand: 2022 – 2024/25 - *2025 - **2026

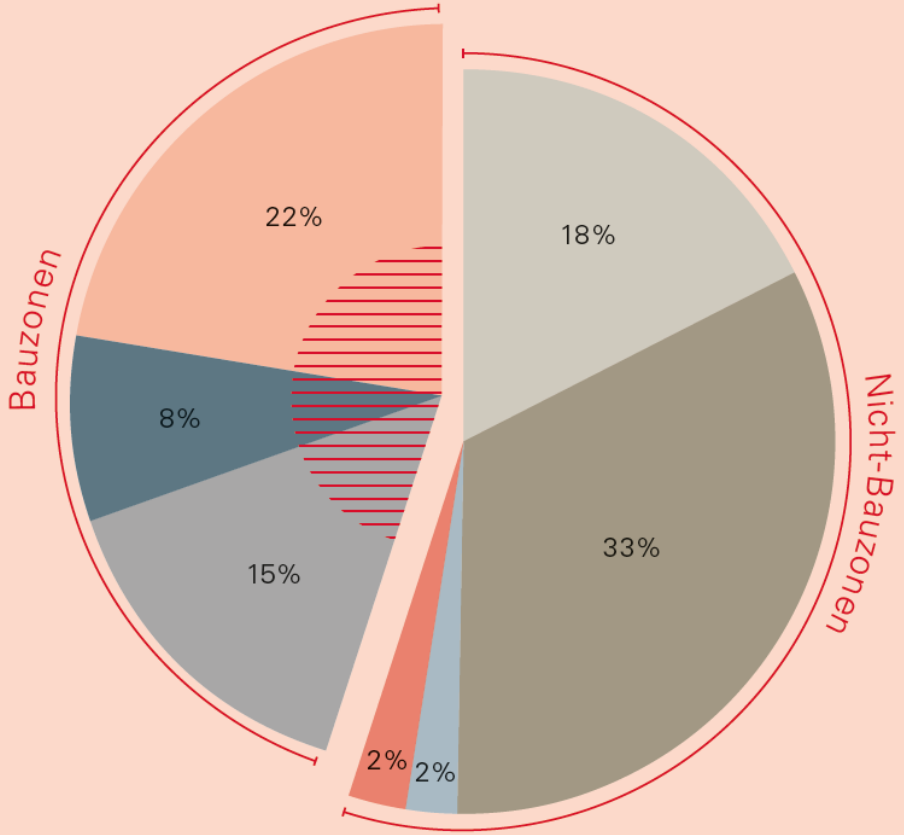


© Bern Welcome

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Eigenheit | Nutzungsverteilung auf Gemeindefläche 51.6 km²



Ressource Bauland in der Stadt Bern:
~ 30 % (Wohn- und Arbeitszone) + 15 % (Zone im öffentlichen Interesse) = 23.2 km²

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Zonen im öffentlichen Interesse
- Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets überlagern die angrenzenden Nutzungszonen
- Landwirtschaftsflächen
- Wald
- Gewässer
- Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets

© Stadtplanungsamt Bern, Bericht Stadtplanung aktuell – 2018

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Eigenheit | Auf Schätzen aufbauen …



… und sich seiner Stärken und Schwächen bewusst sein.

© Stadt Bern, STEK 2016, Gesamtbericht, Schatzkarte

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Wo wird Geld investiert bzw. muss investiert werden?

→ **Privater Grund**
(grosszyklische) Sanierungen, Weiterbauen, Um-/ Aufzonungen (Arealentwicklungen)

→ **Öffentlicher Grund**
Schulen, Sport, Verkehr, Freiräume, Klimamassnahmen, weitere öff. Einrichtungen

→ **Quelle Mehrwertabschöpfung**
Welcher Anteil des planerisch geschaffenen Mehrwerts fliesst zurück an die öff. Hand?



©Tiefbau Stadt Bern, Bern baut

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Wo ist das Geld in der Stadt Bern?

Kapital für (städte-) bauliche Entwicklungen ist vorhanden. Doch **wer** genau finanziert die Stadt Bern von morgen? Und reicht das Geld für **alles** bzw. kann die Stadt **alles umsetzen**?

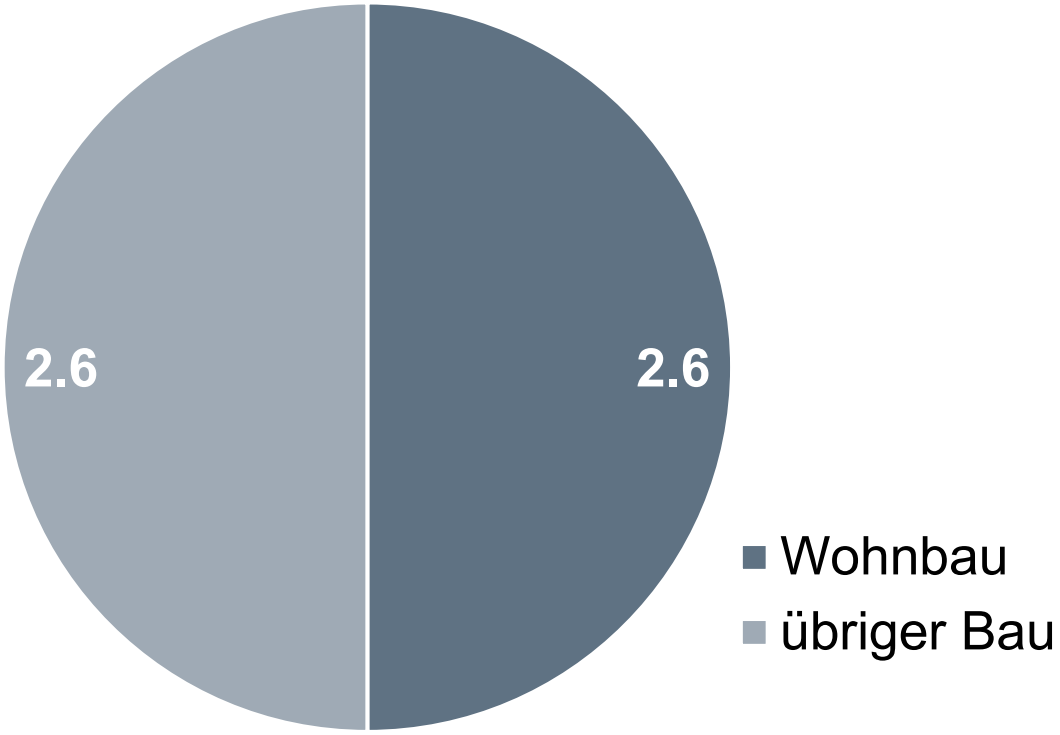
→ **Grundeigentümer*innen**	Burgergemeinde Bern, Pensionskassen, Private – marktorientiert und gemeinnützig, Bund, Kanton, Stadt Bern mit Verwaltungs- und Finanzvermögen etc.
→ **Treiber Werterhalt und Wertschöpfung**	Verkauf, Sanierung Bestand, Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts, Um- und Aufzonung
→ **Mehrwertabschöpfung**	Verpflichtungen/Vorschüsse ggü. Spezialfinanzierung belaufen sich auf 37.8 Mio. CHF (Stadt Bern, JB 2025)

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Stadt Bern | Private Bauinvestitionen

2015–2024 in Mrd. CHF



Total 2015–2024 5.2 Mrd. CHF

Jahr 2024

Total	**564 Mio. CHF**
Wohnbau	257 Mio. CHF
übriger Bau	307 Mio. CHF

- 80er- und 90er-Jahre: eher höher als öffentliche Investitionen
- seit 2007 angestiegen und plusminus konstant
- Luft nach oben?

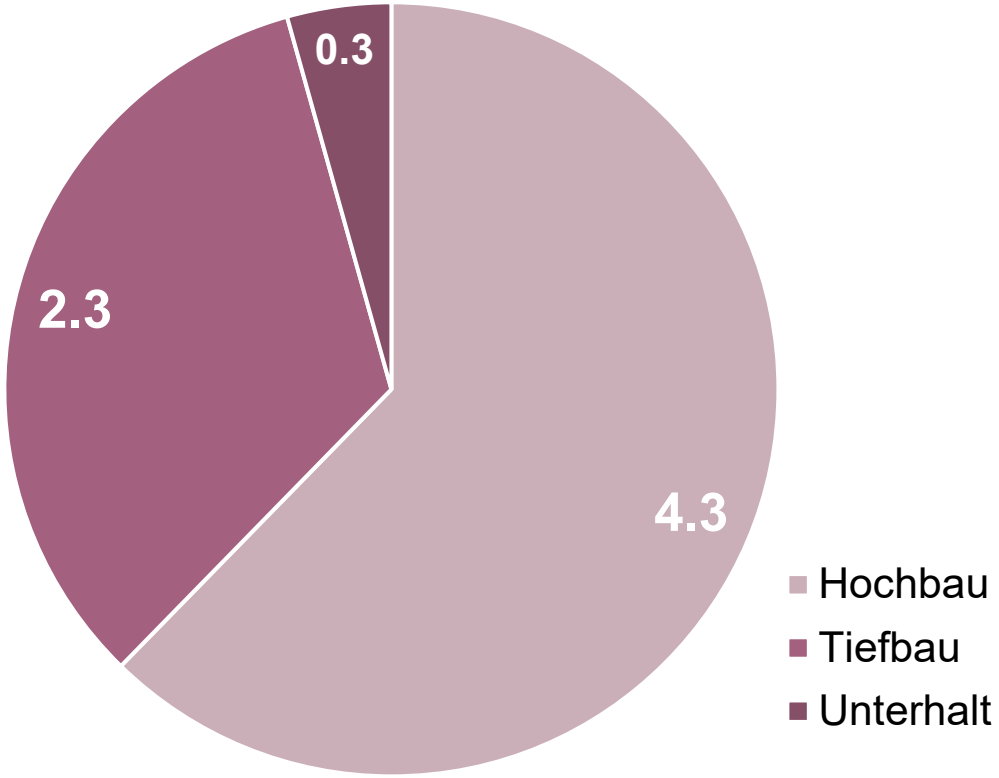
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, 2025

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Stadt Bern | Öffentliche Bauinvestitionen

2015–2024 in Mrd. Franken



Total 2015–2024 Fr. 6.9 Mrd.

Jahr 2024

Total	**699 Mio. CHF**
Hochbau	368 Mio. CHF
Tiefbau	331 Mio. CHF
Unterhalt	34 Mio. CHF (entspricht 4 %)

→ 80er-/90er-Jahre tiefes Investitionsniveau

→ seit 2001 wieder angestiegen

→ seit 2010 plus minus konstant

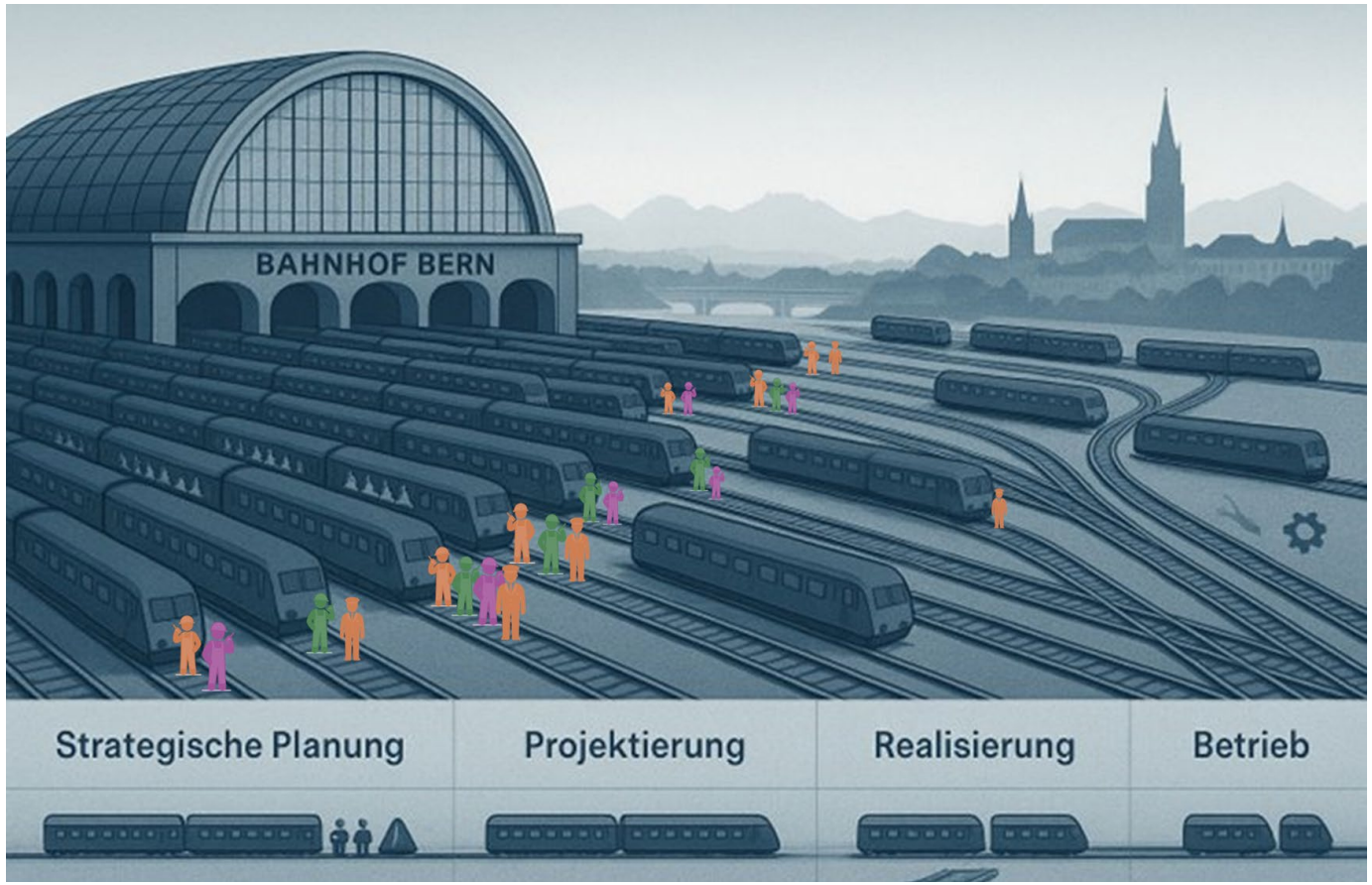
Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, 2025

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Womit ist die Stadt Bern herausgefordert?

Blick Planen und Bau



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

3. Entwicklung der letzten Jahre

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Von der autogerechten Stadt zur Stadt für die Menschen





Der Waisenhausplatz früher und heute, Quelle: www.bern.ch/kora

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Langsam ausgereizt | Transformation der Industrieareale

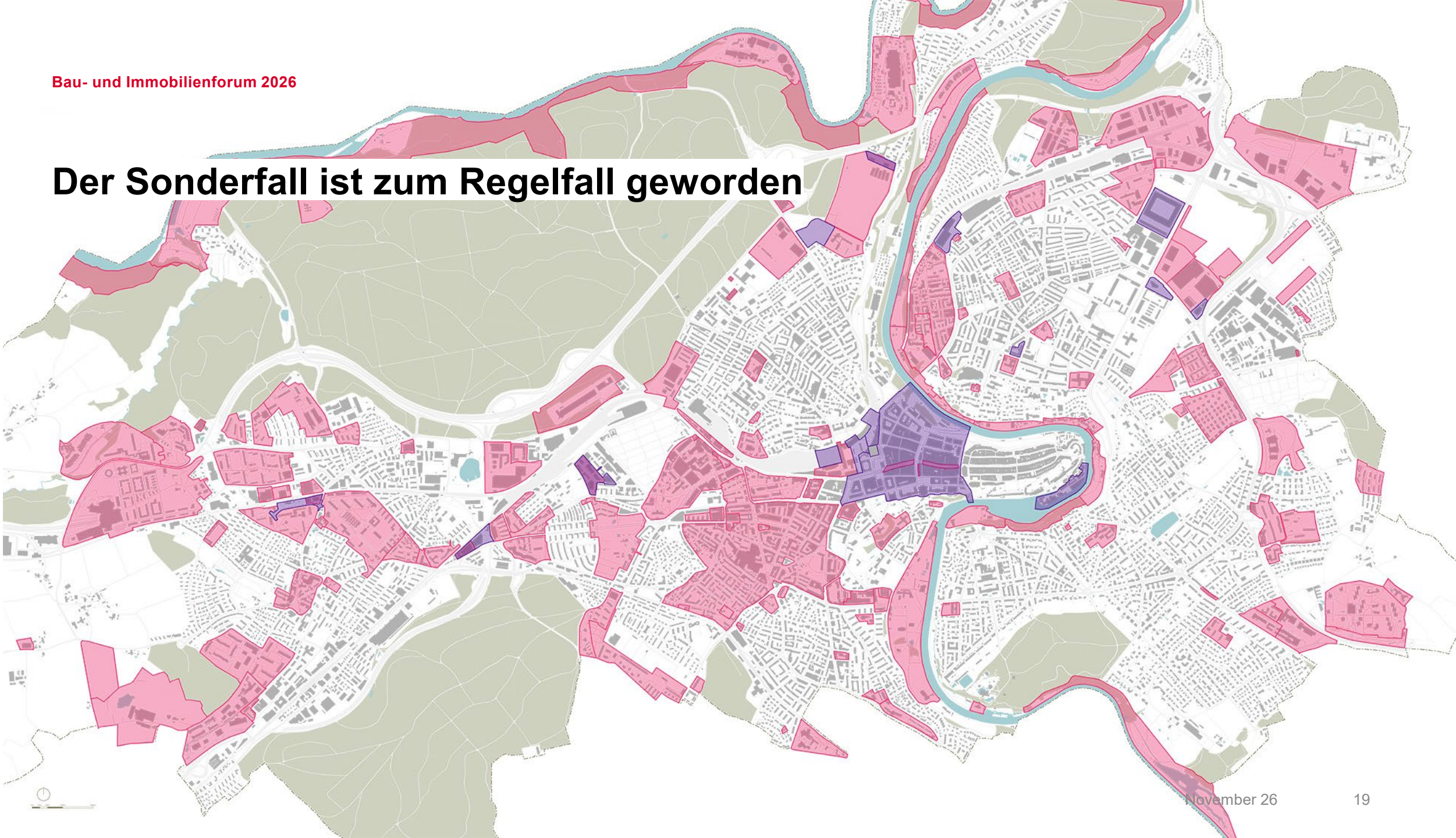


Quelle Baublog.warmbaechli.ch



Quelle. holliger-bern.ch, Städtebau BHSF Architekten

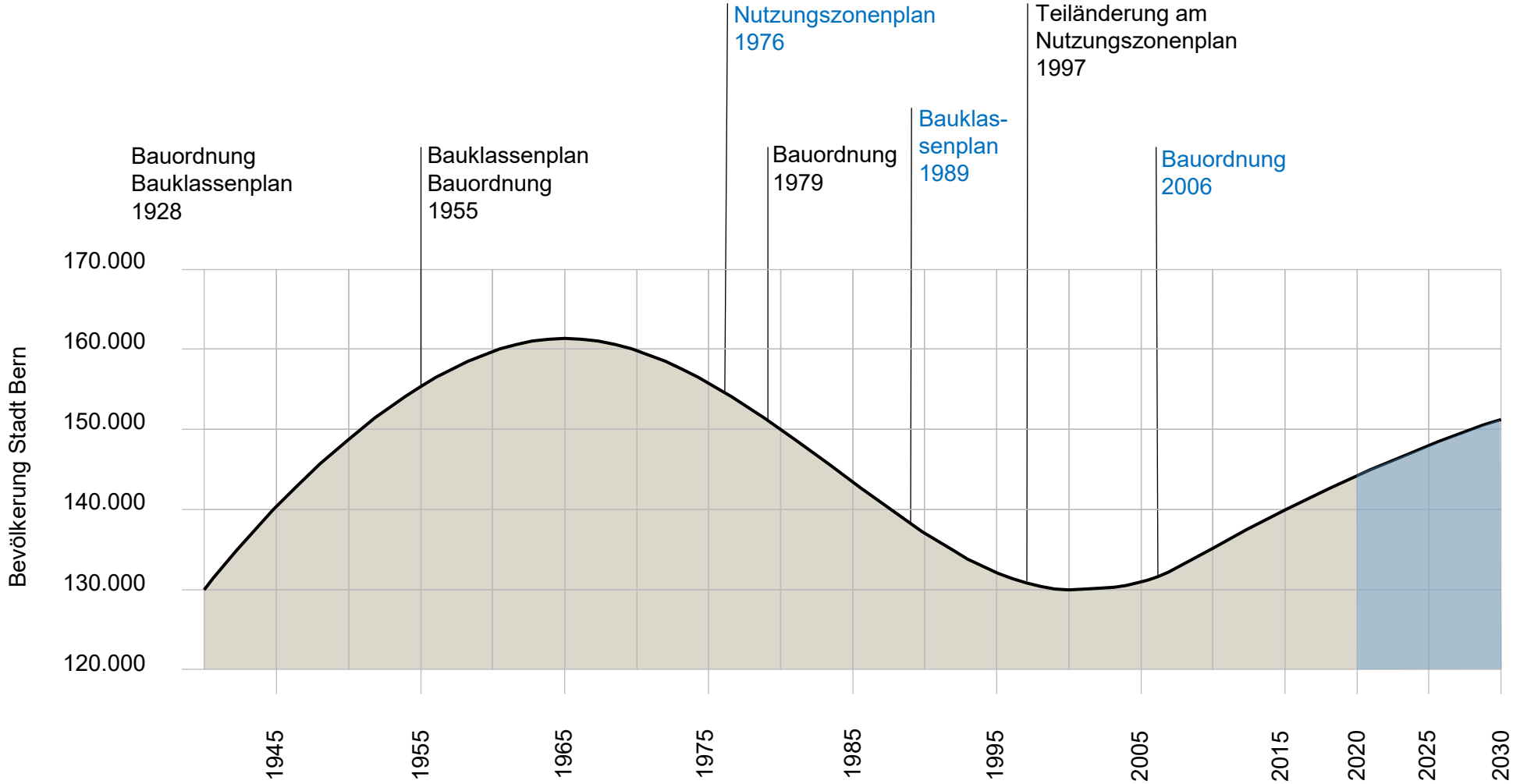
Der Sonderfall ist zum Regelfall geworden



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Baugesetzgebung der schrumpfenden Stadt | heute moderates Bevölkerungswachstum seit 2000



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

System Bern vernetzt denken

4. Wie geht es weiter?
Gemeinsam an der Stadt Bern der Zukunft *bauen*.

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

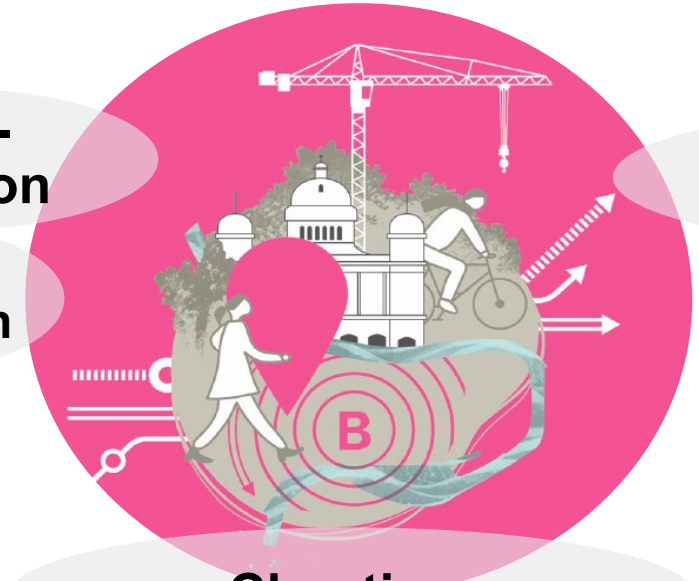
Der Schlüssel | Wissen wo und wie Innentwicklung stattfindet

Innenentwicklung Stadt Bern mit dem Ziel 157 000 Einwohnenden

Allgemeingültig & eigentümerverbindlich – Horizont: 20–25 Jahre

BGO-Revision

ZöN-Revision



Arealentwicklungen

Massgeschneidert, spezifische Bauabsichten Investoren, zeit- und ressourcenintensiv für Stadt

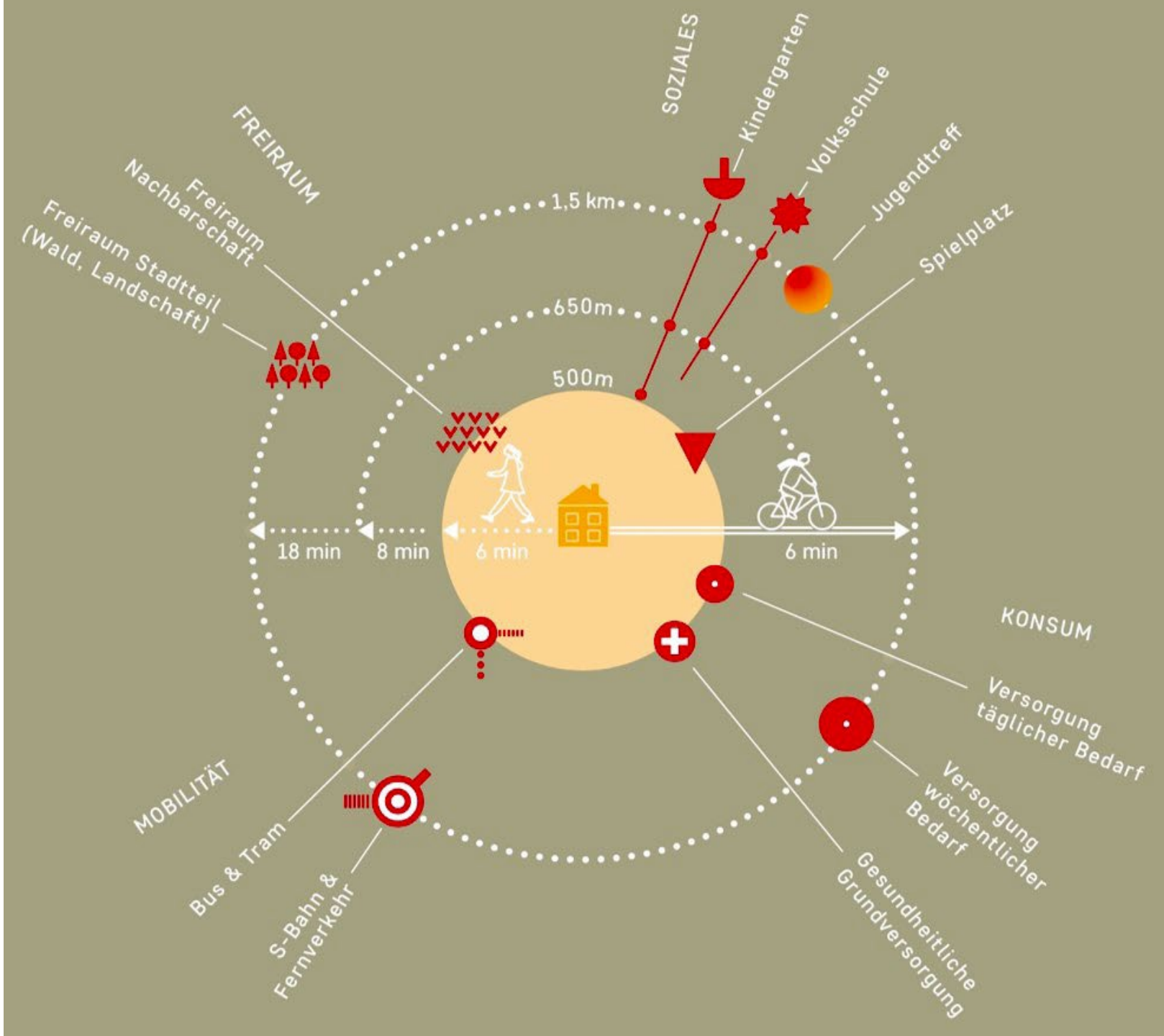
Chantiers

Hohes Transformationspotenzial, breite Aktivierung, prozessual

Der Schlüssel | An den richtigen Orten entwickeln – Chantiers umsetzen



Der Schlüssel | Die Stadt für Menschen - Identität durch *betriebliche* Qualitätsstandards



STEK 2016, QS Bern

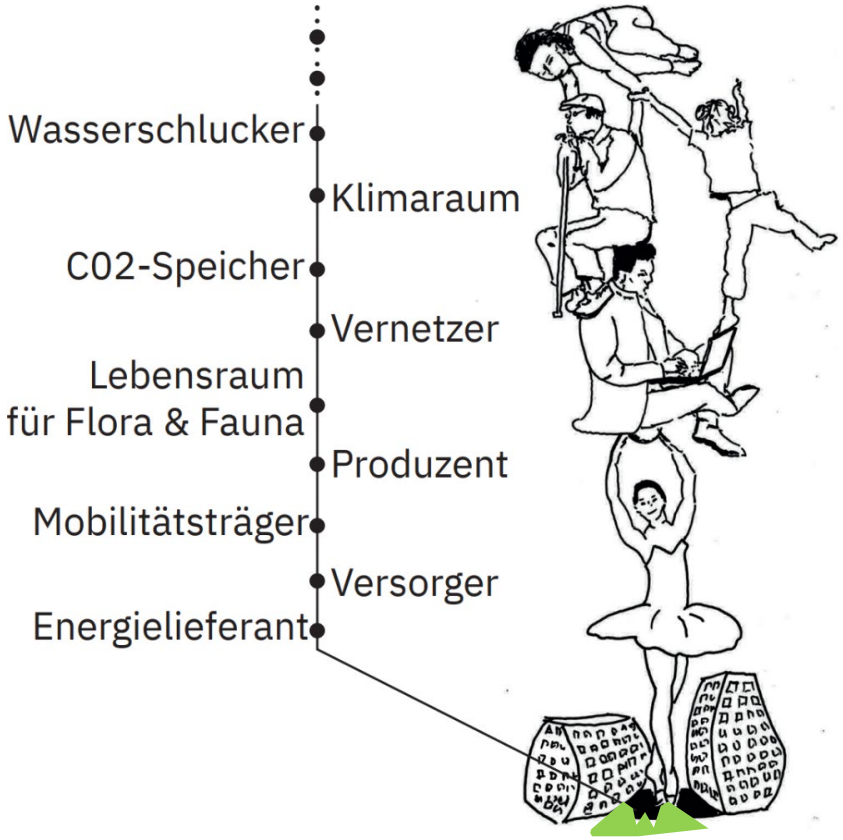
Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Der Schlüssel | Das Freiraumsystem ist der Primat



© Eröffnungsfest im Stadtteilpark Holligen Nord. Foto: Pipaluk Minder



© Daniel Baur, bryum

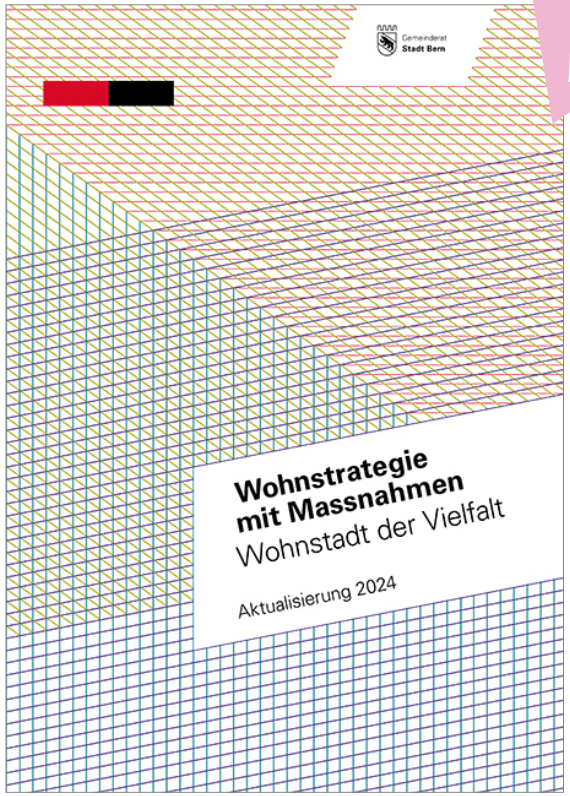
Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Der Schlüssel | Wachstum mit Qualität, Wohnen für alle und bezahlbar



Quelle. Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH



Exekutive bekennt sich

Der Schlüssel | SPA hoch-vernetzt

- Themenfelder
- Entscheidungsgremien
- Anspruchsgruppen

*Umweltverbände, Behindertenorganisationen, Gewerbeverbände, etc.

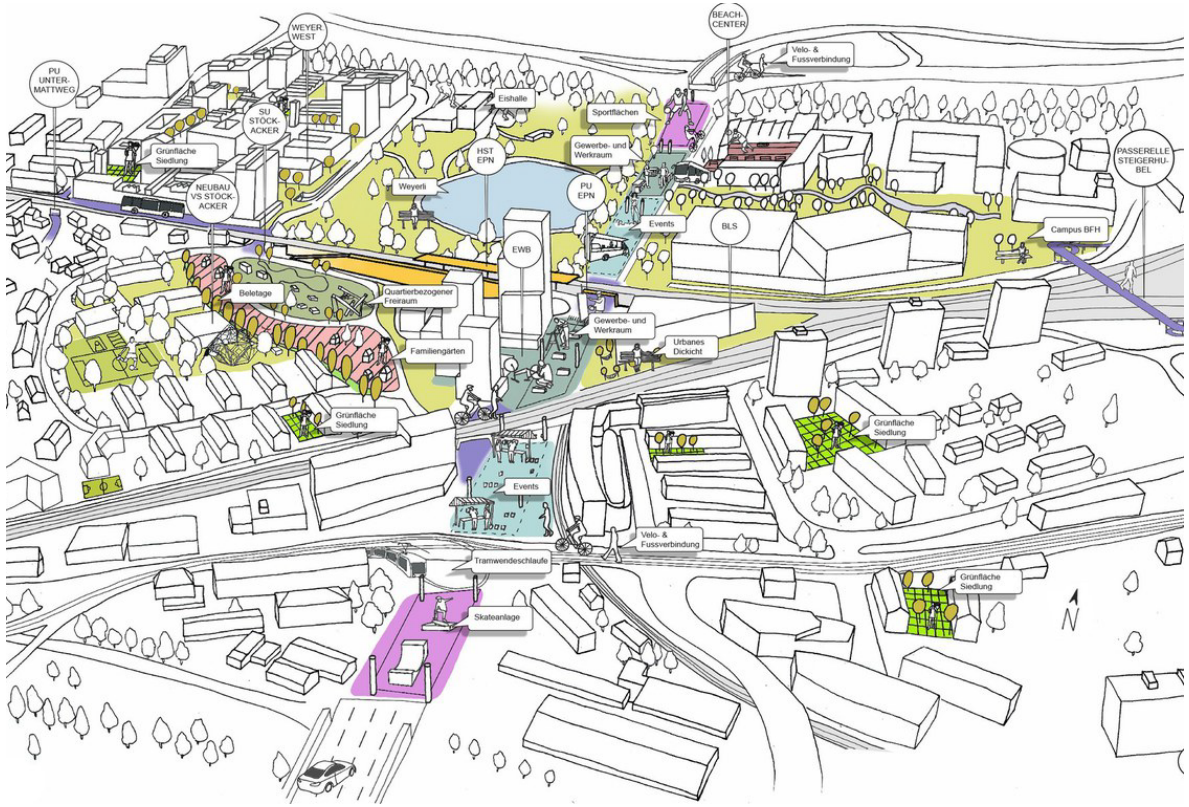


Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Chantier ESP Ausserholligen

Kanton, Stadt, SBB, ewb, Private



© Daniel Baur, bryum



Quelle. Stadt Bern

Chantiers Bern Ost

ASTRA, Kanton, Region, Stadt, Muri, Ostermundigen



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

re-wire

«Der Staat hat sehr wohl Geld. Es ist eine Frage der politischen **Prioritätensetzung**, wie er es einsetzt.»

Markus Müller, Berner Staatsrechtsprofessor, Interview in *Der Bund*, Dezember 2025

«The future of the planetary transition will not be built through declarations alone. It will be built **through thousands of decisions** about land, mobility, housing, nature and public investment.»

United Cities and Local Governments UCLG, 2026

«Wir brauchen **öffentlichen Luxus**. […] Als Gegenentwurf zu privatem Reichtum und gesellschaftlicher Spaltung.»

Eva von Redecker, Interview in *Der Spiegel*, Februar 2026

Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Vielen Dank.