

Grosser Wurf für Bern

Standortentwicklung – Zehn Prozent mehr Bevölkerung, neun Prozent mehr Arbeitsplätze: Die Region um die Bundesstadt wächst kräftig. SBB, Kanton und Gemeinden planen gemeinsam die Perspektiven.

Von Richard Haimann – Bilder: Thomas Hodel; PD



Dem Kanton Bern prognostizieren Experten gute Wachstumsperspektiven.

Um nicht weniger als die «Zukunft des öffentlichen Verkehrs» und die optimale Berücksichtigung der «Interessen von Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt» geht es für Berns SP-Regierungsrätin und Bau-, Verkehrs- sowie Energiedirektorin Barbara Egger-Jenzer. Ihr Amts- und Parteikollege Christoph Ammann spricht von einem «Gewinn für den Wirtschaftsstandort Kanton Bern und die SBB».

Kurz vor Jahreswechsel haben der Kanton Bern und die Schweizerischen Bundesbahnen gemeinsam die Weichen für die langfristige Verkehrs-, Siedlungs- und

Entwicklungsplanung im zweitgrössten Kanton der Schweiz gestellt. Im neuen Programm, kurz «Gesamtperspektive Bern» genannt, sollen in den kommenden Jahren Perspektiven erarbeitet und schliesslich die Pflöcke eingeschlagen werden für den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur und die Schaffung weiterer Wohn- und Gewerbeareale entlang der Schienenachsen. Ziel sei es, «das Bahnangebot sowie die Areale sehr konzentriert und zielgerichtet zu entwickeln, um die Lebensqualität der Kundinnen und Kunden weiter zu steigern», sagt Jürg Stöckli, Leiter SBB Immobilien.

Ein Kanton auf Wachstumskurs

Doch nicht nur für die Immobiliensparte des Bahnkonzerns werden sich in den kommenden Jahren Chancen auftun, neue Liegenschaften im Kanton zu entwickeln.

Auch für andere Immobilienkonzerne zeichnet sich eine Bandbreite an neuen Investitionsmöglichkeiten ab. Denn mit 1,02 Millionen Einwohnern zählt der Kanton Bern nach Zürich schon jetzt die zweithöchste Bevölkerungszahl in der Schweiz – und ist stark auf Wachstumskurs. In den kommenden 13 Jahren soll

«Ziel ist es, das Bahnangebot sowie die Areale sehr konzentriert und zielgerichtet zu entwickeln.»

Jürg Stöckli, SBB Immobilien



«Es geht um die Zukunft des öffentlichen Verkehrs und die Interessen von Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.»

Barbara Egger-Jenzer, Regierungsrätin

die Einwohnerzahl um mindestens fünf Prozent steigen. Noch höhere Zuwachsraten werden für die Bundesstadt und die sie umgebende Agglomeration prognostiziert. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland erwartet, dass in der Region Bern im Jahr 2030 rund 440.000 Menschen leben werden. Das würde gegenüber heute einer Zunahme von zehn Prozent entsprechen. Die Zahl der Arbeitsplätze soll bis dahin um rund neun Prozent auf 328.000 anwachsen. Auf die Gemeinden der Region kommt damit eine Mammutaufgabe zu. Allein um genügend Wohnraum für das erwartete Bevölkerungswachstum zu schaffen, müsse im Laufe der kommenden 13 Jahre Bauland im Umfang von rund 450 Hektaren geschaffen werden, wie die Experten der Regionalkonferenz errechnet haben. Die Weichen dafür haben die 85 an der Regionalkonferenz beteiligten Gemeinden in den vergangenen drei Jahren mit der Überarbeitung des Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzeptes gestellt. Dieses Frühjahr wird der Kanton über die Genehmigung der Pläne entscheiden. Was vom Gremium erarbeitet wurde, ist zwar keine Blaupause für spektakuläre Grossentwicklungen. Vielmehr sei das Ziel verfolgt worden, das künftige «Wachstum möglichst verträglich aufzufangen – mit einem konsequenten Fokus auf eine Siedlungsentwicklung nach innen», erklären Jörg Zumstein, Präsident der Kommission Raumplanung, und Thomas Iten, Präsident der Kommission Verkehr. Die Regionalkonferenz habe «für die Berechnung des theoretischen Wohnbaulandbedarfs einen strengen Massstab angewendet» und dabei «in erster Pri-

orität auf die Nutzung vorhandener Bauzonenreserven» gesetzt.

Ried-Ost – neues Quartier für 2.000 Bewohner

Allerdings reichen die vorhandenen Nutzungsreserven längst nicht aus, um den erwarteten Bedarf an weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen zu decken. Deshalb hat die Regionalkonferenz insgesamt 80 Gebiete für Siedlungserweiterung erkoren. Allein in Bern sind 12,5 Hektaren für weitere Wohnentwicklungen vorgesehen, darunter allein 8,1 Hektaren in Saali-Ost. Weitere Flächen sind von Bolligen über Ittigen, Kehrsatz, Konolfingen, Laupen, Münsingen, Muri, Ostermundigen, Veichigen bis nach Zollikofen geplant. Neue Gewerbebebauungen und für weitere Arbeitsplätze sind unter anderem in Ostermundigen Nord, auf dem Gümplingenfeld in der Gemeinde Muri sowie auf dem Balsigergut in Wabern vorgesehen.

Das grösste bereits in Angriff genommene Vorhaben ist die Überbauung Ried Ost im Könizer Ortsteil Niederwangen. Dort hat die Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP) im vergangenen Jahr die Erschliessungsarbeiten begonnen und ein erstes Baufeld gestartet, um auf einer Fläche von 30 Hektaren ein neues Quartier für 2.000 Bewohner entstehen zu lassen. Beteiligt an der IGP sind neben der Gemeinde Könitz rund 20 Institutionen und Firmen – darunter der Moosseedorfer Baukonzern Marti, die Berner Wohnungsgenossenschaft Fambau sowie der ebenfalls in der Bun-

MARKTMEINUNG

Ansprechendes Rendite-Risiko-Verhältnis



Dr. Alain Chaney,
Geschäftsführer
Wüest Partner,
Bern

In den vergangenen Jahren wurde die Mobilität im Kanton und der Stadt Bern deutlich verbessert. Der eingeschlagene Weg dürfte sich mittel- und langfristig fortsetzen: Mehr als 3,5 Milliarden Franken könnten während der nächsten Jahre in die Verbesserung des regionalen ÖV fliessen. Die jüngsten Entwicklungen und die Aussichten auf noch bessere Anbindungen der Kommunen bescheren dem Berner Immobilienmarkt eine hohe Dynamik: Aufgrund der 2016 erteilten Baubewilligungen dürften heuer im Kanton mehr als 1.000 Wohnungen erstellt werden. Doch nicht nur die aktuelle Dynamik macht Bern für Investoren interessant. Verglichen mit anderen Regionen sind die Risiken von Mietpreisschwankungen hier niedriger, was zu besonders stabilen Cashflows führt. Gleichwohl sind die Nettoanfangsrenditen im Vergleich zu den anderen Grossstädten weniger tief (2,3% für Topobjekte im Wohnsegment in Bern, 1,8% in Zürich) – was zu einem ansprechenden Rendite-Risiko-Verhältnis führt und Anlagen in Bern vor allem zum jetzigen Zeitpunkt zur spannenden Alternative macht.

Dafür sprechen auch die Perspektiven des lokalen Arbeitsmarkts. Zwar muss sich auch die Region Bern den Herausforderungen der Zukunft stellen (verstärkter Strukturwandel, Verlagerungen von Arbeitsplätzen ins Ausland, zunehmende Automatisierung von Arbeitsstellen), doch ergeben sich auch neue Chancen, die aufgrund des Infrastrukturausbaus genutzt werden können. Zudem werden die öffentliche Verwaltung, staatsnahe Betriebe im Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesen sowie Auftragnehmer der öffentlichen Hand weiterhin stabile Anker in der Berner Arbeitswelt sein. Vor diesem Hintergrund darf davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage und damit die Mieten in Bern auch weiterhin überdurchschnittlich stabil entwickeln werden.

Perspektiven – nicht allein nur für Bern

Die gemeinsame Planungskoordination mit dem Kanton Bern ist für die Schweizerischen Bundesbahnen in ihrer langfristigen Strategie keine Ausnahme, sondern die Regel. Schweizweit erarbeiten die SBB mit den Kantonen «Regionale Gesamtperspektiven». Ziel ist es, Regionen gemeinsam zu entwickeln und die dafür nötigen Schritte auf Jahre hinaus in Arbeitsprogrammen abzustecken. «Weil Personen- und Güterverkehr, Bahninfrastruktur und Arealentwicklung eng miteinander verknüpft sind, braucht es bei strategischen Projekten ein koordiniertes Vorgehen zwischen Kantonen, Standortgemeinden und SBB», erläutert der Bahnkonzern.

desstadt ansässige Immobilien-treuhänder und -verwalter Buchschacher.

«Kombinierte Mobilität» – auch auf neuen Wegen.

Mit der «Gesamtperspektive Bern» sollte nun eine «gemeinsam abgestimmte Basis» für die weitere Entwicklung der Region geschaffen werden, teilen Kanton und SBB in einer gemeinsamen Erklärung mit. Für die Bundesbahnen geht es zum einen um die Entwicklung bahntechnischer Infrastrukturf lächen – von Abstell- über Unterhaltungs- bis hin zu Verladeanlagen. Schliesslich ist Bern die grosse Drehscheibe für den Personen- und Gütertransport auf der Trasse nach Genf und weiter in das französische Lyon sowie auf der Westachse der Neuen Alpentransversale (NEAT) durch den Lötschberg-Basistunnel in die italienischen Wirtschaftszentren von Mailand und Turin. Welche Bedeutung die SBB der Schienenachse durch die Westschweiz zumisst, machte jüngst SBB-Cargo-Direktor Nicolas Perrin deutlich.

Er sehe in der Romandie zurzeit das «grösste Entwicklungspotenzial» für das Unternehmen, verriet Perrin den Westschweizer Tageszeitungen 24 heures und La Tribune de Genève. Weil es im Strassenverkehr regelmässig zu Engpässen käme, seien viele Unternehmen daran interessiert, ihre Transporte auf die Schiene zu verlagern. Gleichzeitig wollen Kanton und SBB im Grossraum Bern den regionalen öffentlichen Personenverkehr ausbauen, um die künftig hinzukommenden Wohngebiete eng an die Arbeitsstätten anzubinden – ohne verstopfte Strassen. «Für die Mobilität der Zukunft werden gemeinsam Win-win-win-Lösungen erarbeitet», heisst es in der gemeinsamen Erklärung. Ziel sei es, den «öffentlichen Verkehr im sich verschärfenden Wettbewerb für Kunden und Besteller attraktiv und bezahlbar zu halten». Dabei will die Regionalkonferenz die «kombinierte Mobilität» fördern – auch auf neuen Wegen. Neben «Park & Ride» soll «Bike & Ride» als weitere Alternative gefördert werden – also die Fahrt mit

ANZEIGE

«Mit **W&W** als Partner
steigern wir die Effizienz.
Davon profitieren wir und
auch unsere Kunden.»

Christoph M. Steiner und **Marco R. Steiner** Inhaber
Steiner Immobilien Management AG – Zürich



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch**

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wwimmo.ch