Signatur:	2025.SR.0054
Erstunterzeichnende:	Valentina Achermann (SP), David Böhner (AL), Ronja Rennenkampff (JA), Sarah Rubin (GB), Sofia Fisch (JUSO), Matteo Micieli (PdA), Tobias Sennhauser (TIF)
Mitunterzeichnende:	Monique Iseli, Szabolcs Mihàlyi, Judith Schenk, Dominique Hodel, Chandru Somasundaram, Johannes Wartenweiler, Barbara Keller, Cemal Özçelik, Shasime Osmani, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Laura Brechbühler, Timur Akçasayar, Dominik Fitze, Anna Jegher, Katharina Gallizzi, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Mirjam Läderach, Mirjam Arn, Anna Leissing, Esther Meier, Lea Bill, Michael Burkard, Mirjam Roder, Michael Ruefer, Carola Christen
Einreichedatum:	27. Februar 2025

Postulat: Zukunft des Gaswerkareals: Genossenschaftlicher Wohnraum und alternative Wohnformen gemeinsam denken

Prüfauftrag

Dem Gemeinderat wird folgender Prüfauftrag erteilt:

1. Inwiefern auf dem Gaswerkareal eine gemischte Nutzung ermöglicht werden kann, die sowohl genossenschaftlichen Wohnraum als auch die bestehende Wohnform des Kollektivs Anstadt berücksichtigt.
2. Welche konkreten Massnahmen getroffen werden können, um bestehende soziale und kulturelle Projekte auf dem Gaswerkareal nachhaltig in die städtische Planung zu integrieren.
3. Welche rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich sind, um alternative Wohnformen wie die Anstadt dauerhaft zu ermöglichen und als integralen Bestandteil der städtischen Wohnpolitik zu verankern.

Begründung

Die Stadt Bern verfolgt mit der geplanten Entwicklung des Gaswerkareals das Ziel, an zentrumsnaher Lage ein diverses Quartier mit bezahlbarem und genossenschaftlichem Wohnraum zu schaffen. Diese Entwicklung bietet eine einmalige Gelegenheit, innovative Wohnformen zu fördern und bestehende alternative Wohnprojekte in die Quartierentwicklung zu integrieren. Das Areal soll ein offener und vernetzter Raum werden, der sowohl Wohnraum als auch Arbeits- und Gemeinschaftsflächen beinhaltet. Die geplante Überbauung sieht eine Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur vor.[1] Alternative Wohnformen wie das Kollektiv Anstadt[2] stehen damit jedoch vor dem Aus. Seit 2018 ist das Gebiet teilweise vom Kollektiv Anstadt genutzt, das als Wagenplatz eine alternative, experimentelle Wohnform etabliert hat. Diese Nutzung ist vertraglich befristet, jedoch stellt das Projekt einen wertvollen sozialen, solidarischen und subkulturellen Beitrag für die Stadt dar. Der niederschwellige Zugang bietet Menschen in Notsituationen, die strukturell benachteiligt oder ökonomisch schlechter gestellt sind, Unterschlupf und zivilgesellschaftliche Hilfeleistung. Dadurch entstehen Begegnungen auf Augenhöhe und konkrete Beziehungen der Mensch-

[1] https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/gaswerkareal

[2] Doku über die Anstadt: SRF Futura! Staffel 2, Folge 8 https://www.playsuisse.ch/de/show/1534641

lichkeit. Räume in der Anstadt können gratis genutzt werden: Das Vakuum ist ein beheizbarer Probe- und Workshopraum für Tanzprojekte, Theaterproduktionen und Bewegungsaktivitäten, der jährlich von ca. 130 Veranstaltenden und mehreren tausend Nutzer:innen besucht wird. Das KRK ist ein Zentrum für verschiedene politische, soziale und kulturelle Projekte, das Menschen auf unkommerzielle Weise verbindet. Die Anstadt ist besonders für Communities wie nomadisierenden Menschen (als temporärer Wohnort), Jugendliche (Freiräume und Treffpunkt) und Kinder (Spielplatz) ein interessanter Ort, der ihren spezifischen Bedürfnissen entspricht. Ausserdem bietet die Anstadt ca. 45 Menschen ein dauerhaftes Zuhause. Das Engagement dieser Bewohnenden für die Stadt Bern ist aufgrund günstiger Lebenshaltungskosten breit und fördert ein solidarisches und diverses Bern. Insgesamt stellt die Anstadt ein gelebtes Beispiel für alternative Formen des urbanen Zusammenlebens dar. Das Gaswerkareal beherbergt zahlreiche selbstverwaltete und unkommerzielle Projekte und soziokulturelle Initiativen, die als niederschwellige und partizipative Angebote eine wichtige Rolle für das Quartier spielen. Die städtische Vision für das Gaswerkareal beschreibt explizit einen offenen und vernetzten Raum mit vielfältiger Nutzung. Um dieser Vision gerecht zu werden, soll geprüft werden, wie bestehende Projekte wie die Anstadt nicht verdrängt, sondern integriert werden. Eine Verdrängung der Anstadt würde nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern auch den kulturellen Reichtum der Stadt negativ beeinflussen. In einer am 23.11.23 überwiesener Motion, "Freiraum statt Planraum", wurden bereits ähnliche Forderungen gestellt und der Nutzen und politische Wille solcher Projekte betont. Die geforderten Punkte können mit dem Projekt Anstadt aufgenommen und umgesetzt werden.[3] Alternative Wohnprojekte haben in Bern eine lange Tradition und gesellschaftliche Akzeptanz. Bereits in den 1980er Jahren hat die Zaffaraya-Bewegung gezeigt, dass alternative Wohnformen eine Bereicherung für die Stadt sein können. Der Stadtrat hat sich immer wieder für eine durchmischte und innovative Wohnbaupolitik ausgesprochen, die unterschiedliche Bedürfnisse berücksichtigt.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt befindet sich in ständiger baulicher Wandlung. Im Rahmen von Arealentwicklungen ermöglicht sie Zwischennutzungen, damit günstiger Raum für soziale und kulturelle Projekte zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren konnten so zahlreiche Projekte mit günstigen Mieten oder einem Gebrauchsleihvertrag unterstützt werden (Holliger, Reichenbachstrasse, Ziegler, Tiefenau und weitere). Auf dem Gaswerkareal wurden mit dem Kauf des Areals durch die Stadt Bern die «anstadt» und der «Skate Bowl» von ewb übernommen und anschliessend das Projekt «Fabrikgarten» durch die Stadt in Zusammenarbeit mit Quartierbewohner*innen und dem Verein Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3), der Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG) und dem Quartierverein Schönau-Sandrain initiiert. Ebenfalls stellt der Gemeinderat regelmässig Land für alternatives Wohnen zur Verfügung, soweit dies im rechtlichen Rahmen möglich ist.

Die rechtlichen Anforderungen an alternative Nutzungen sind generell schwer zu erfüllen und für eine dauerhafte alternative Nutzung noch höher als für Zwischennutzungen. Die Umsetzung ist jeweils mit erheblichen Bewilligungsrisiken verbunden, wobei die konkreten Anforderungen dabei je nach Standort und Projekt variieren können. Dies zeigt sich zum Beispiel bei der Schaffung einer

3 https://stadtrat.bern.ch/de/geschaefte/detail.php?gid=64605313720c438ab6d46471448b316e

Zone für Wohnexperimente in Riedbach, welche am 22. September 2013 durch die Stimmberechtigten der Stadt Bern angenommen wurde und nach wie vor rechtlich blockiert ist. Zur Umsetzung sind gegenüber dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung diverse Nachweise zu erbringen; die dazu nötigen Abklärungen sind anspruchsvoll und zeitintensiv.

Aktuell liegt das Gaswerkareal in einer Zone für öffentliche Nutzung mit einer gültigen Überbauungsordnung (Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau vom 24.01.1990). Die Wohnnutzung der «anstadt» widerspricht den gültigen planungsrechtlichen Vorschriften. Die Baubewilligung der «anstadt» enthält entsprechend Ausnahmen (z. B. Wohnen ausserhalb der Wohnzone) und wurde bis im Juli 2026 befristet. Im Gebrauchsleihvertrag zwischen Immobilien Stadt Bern und dem Verein «anstadt» ist festgehalten, dass eine Baubewilligung vorliegen muss und die Zwischennutzung sechs Monate nach Eröffnung eines negativen Bauentscheides endet. Das heisst, dass ohne Verlängerung der Baubewilligung gemäss den vertraglichen Vereinbarungen mit der «anstadt» das Areal bis ca. Ende 2026 im ursprünglichen Zustand zurückgegeben werden muss. Die «anstadt» hat bisher keine Anfrage gestellt, die Baubewilligung zu verlängern.

Zu Punkt 1
Üblicherweise wird unter «gemischter Nutzung» eine Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe) und teilweise auch noch Produktionsnutzungen verstanden. Vorliegend wird darunter eine Mischung aus «klassischem» Wohnen und «alternativen» Wohnformen verstanden. Voraussetzung für eine gemischte Nutzung ist vorliegend, dass die baurechtliche Grundordnung angepasst wird, da sie derzeit keine Wohnnutzung auf dem Areal vorsieht bzw. zulässt. Der Gemeinderat sieht vor, das Gaswerkareal um- und aufzuzonen, damit auf dem Areal in Zukunft ein neues, durchmischtes Stadtquartier mit einem hohen Wohnanteilmöglich wird. Die entsprechende Zone mit Planungspflicht (ZPP) wurde vom Gemeinderat Ende Mai 2025 zuhanden des Stadtrats und der Stimmberechtigten verabschiedet. Die Abstimmung soll im November 2025 stattfinden. Vorausgesetzt, die Stimmbevölkerung stimmt der Planungsvorlage zu, schafft diese ZPP die Grundlage für (gemeinnütziges) Wohnen auf dem Gaswerkareal. Die rechtlichen Anforderungen an das bestehende Kollektiv bzw. alternative Wohnformen generell und an gemeinnützigen Wohnungsbau unterscheiden sich grundsätzlich nicht.

Die geplante ZPP gibt aufgrund des kantonalen Richtplans bzw. der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen (Raumplanungsgesetzt) jedoch eine minimale zu erreichende Dichte vor. Das bestehende Konzept der «anstadt» ist damit weder mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (Raumplanungsgesetz) noch mit der geplanten ZPP vereinbar, da es insbesondere die in der ZPP festgelegten Mindestdichten nicht einhält. Da jegliche Umzonung zu Wohnzwecken diese Mindestdichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan erfüllen muss, um genehmigungsfähig zu sein, kann daran auch nichts verändert werden.

Der Gemeinderat sieht vor, den Teil des Gaswerkareals, der heute durch die «anstadt» zwischengenutzt wird, im Baurecht abzugeben. Die Finanzkompetenz zur Abgabe im Baurecht liegt aufgrund des Landwerts bei den Stimmberechtigten. In der Abstimmungsvorlage zur Abgabe im Baurecht wird den Stimmberechtigten eine Kompetenzdelegation an den Gemeinderat beantragt. Der Gemeinderat beabsichtigt für die Landabgabe eine Konzeptvergabe oder einen Investorenwettbewerb durchzuführen. In diesem Rahmen hat die «anstadt» (oder auch eine andere alternative Wohngruppe) die Möglichkeit, mit entsprechenden Konzepten darzulegen, wie ihre alternative Wohnform zusammen mit gemeinnützigem Wohnungsbau verbunden werden kann, wobei die städtischen Anforderungen, die ZPP und die übergeordneten Gesetze aber einzuhalten sind.

Mit dem geplanten Vorgehen des Gemeinderats hat das Kollektiv mit einem angepassten Konzept dieselben Chancen wie alle weiteren interessierten Bauträgerschaften, Teil einer zukünftigen, durchmischten Nutzung des Gaswerkareals zu sein. Eine weitergehende spezifische Berücksichti-

gung der «anstadt» ist hingegen nicht vorgesehen. Der Gemeinderat lehnt eine Prüfung von Punkt 1 des Postulats daher ab.

Zu Punkt 2
Auf dem Gaswerkareal bestehen aktuell verschiedene soziale und kulturelle Nutzungen sowie Projekte: Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, «Skate-Bowl», «Fabrikgarten» und «anstadt». Zudem gibt es weitere soziale und kulturelle Nutzungen in der Ryff-Fabrik. Der aktuelle Projektstand sieht den Erhalt des Gaskessels und der «Skate-Bowl» vor. Der «Fabrikgarten» und die «anstadt» wurden von Beginn weg als Zwischennutzungen geplant. Bei der weiteren Entwicklung des Freiraums kann geprüft werden, welche Nutzungen aus dem «Fabrikgarten» in die definitive Nutzung des Freiraums überführt werden könnten. Wie zu Punkt 1 ausgeführt, ist der Erhalt der «anstadt» in der aktuellen Form mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht zu vereinbaren.

Das geplante Quartier sieht eine Vielzahl von «Nichtwohnnutzungen» in den Gebäuden vor. So wie bereits heute in der Ryff-Fabrik verschiedene soziale und kulturelle Nutzungen stattfinden, ist dies auch in den Neubauten möglich. Die Nutzungskonzeption der einzelnen Gebäude durch die Stadt schränkt die zukünftigen Bauträgerschaften ein. Für nachhaltige Lösungen ist es daher besser, wenn die zukünftigen Bauträgerschaften selbst planen und die Stadt sich auf die Prüfung der Konzepteingaben beschränkt. Wenn Konzepte die Weiterführung bestehender sozialer und kultureller Projekte vorsehen, steht einer solchen grundsätzlich nichts im Wege. Punkt 2 des Postulats kann daher zur Prüfung entgegengenommen werden.

Zu Punkt 3
Damit alternative Wohnformen auf städtischem Land möglich sind, muss grundsätzlich eine Baubewilligung vorliegen sowie ein Gebrauchsleihe-, Miet- oder Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Im Baubewilligungsverfahren (und allfälligem vorgängigen Planerlassverfahren) muss aufgezeigt werden, wie die kommunalen und übergeordneten Gesetze (z.B. Kantonales Energiegesetz) eingehalten werden. Grundsätzlich unterscheidet die Rechtsordnung dabei nicht zwischen sogenannt «normalen» und «alternativen» Wohnformen: Es gelten dieselben gesetzlichen Anforderungen (also z. B. Zonenkonformität, Höhenvorgaben, Grenz- und Gebäudeabstände, Energierecht, Wasser- und Abwasseranschlüsse etc.). Falls das Land im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist, muss das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement) eingehalten werden. Falls das Land im Besitz des Verwaltungsvermögens ist, muss die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Vordergrund stehen.

Um alternative Wohnformen möglichst weitgehend zu fördern, können spezifische städtische Nutzungszonen geschaffen werden, in welchen die Bauvorschriften – soweit dies das übergeordnete Recht zulässt – auf diese zugeschnitten werden. Einerseits ist der diesbezügliche Spielraum der Stadt aufgrund der zahlreichen übergeordneten gesetzlichen Grundlagen aber stark eingeschränkt, und andererseits gelang es bis dato nicht, eine solche Zone zu schaffen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1 des Postulats abzulehnen und die Punkte 2 und 3 erheblich zu erklären.

Bern, 20. August 2025

Der Gemeinderat