

Die Altstadtanierung in Bern

Autor(en): **Hiller**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **11 (1936)**

Heft 11

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-101042>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Altstadtsanierung in Bern Von Stadtbaumeister Hiller, Bern (Schluss)

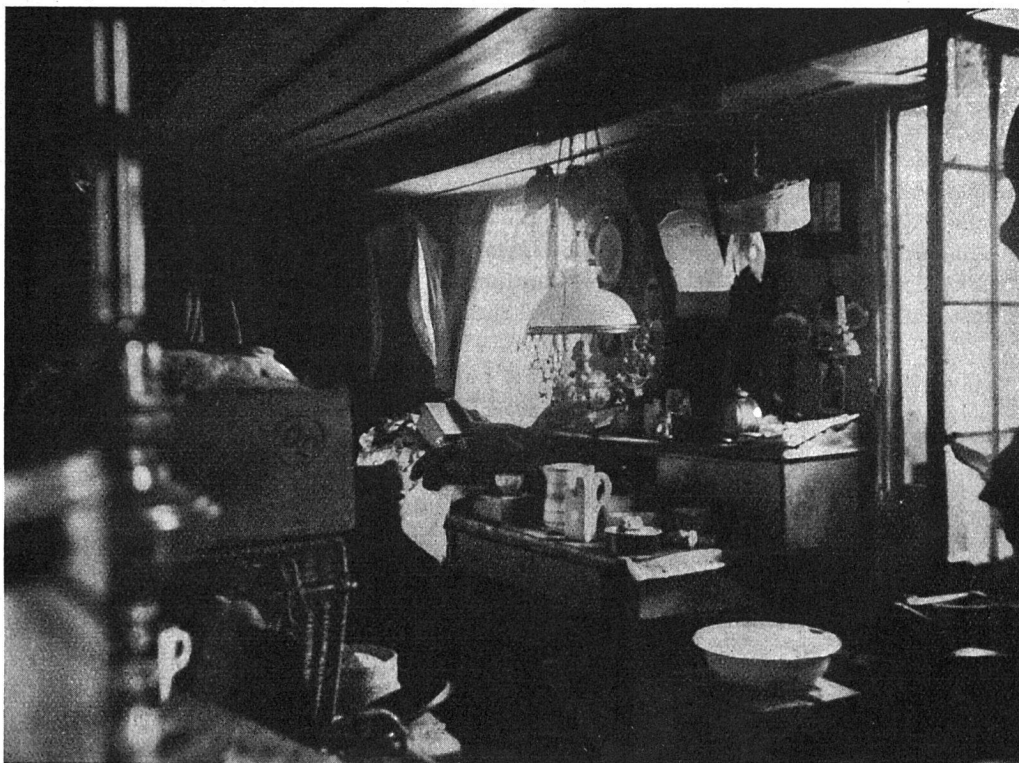
Das aus einem im Jahre 1931 durchgeführten Wettbewerb hervorgegangene Sanierungsprojekt sieht die Erstellung von 12 Wohnhäusern vor, wovon 11 als Einzelhäuser und eines als Doppelhaus projektiert sind. Ferner ist ein 2stöckiges Werkstatt- und Ateliergebäude vorgesehen. Die 12 viergeschossigen Wohnhäuser enthalten 18 Dreizimmerwohnungen, 28 Zweizimmerwohnungen, 3 Einzimmerwohnungen, 5 Läden und Geschäfte, 1 Restaurant. Das Werkstattgebäude beherbergt 4 Werkstätten und 4 Ateliers für Maler oder Bildhauer. Die Gestaltung der 49 Wohnungen erfolgt nach vier verschiedenen Grundriss-typen. Jedes Haus erhält eine eigene Waschküche, die z. B. bei den jetzt noch bestehenden alten Wohnhäusern bis auf wenige Ausnahmen fehlt. Bei der Aufstellung des Sanierungsprojektes wurde danach getrachtet, von den im Sanierungsgebiet liegenden gewerblichen Kleinbetrieben möglichst viel wieder in den Neubauten unterzubringen. Die untere Stadt eignet sich besonders gut für die Ansiedlung des Kleingewerbes, weil die Mietzinse noch erschwinglich sind im Gegensatz zur obern Stadt, vom Zeitglocken an westwärts. Wir stellen uns vor, dass den 14 vorhandenen Betrieben Gelegenheit geboten werden soll, sich für die neuen Werkstätten und Läden zu interessieren und dass die Interessenten veranlasst werden sollen, die betreffenden Neubauten käuflich zu erwerben. Da an geeigneten Ateliers für Künstler in der Stadt Bern ein grosser Mangel besteht, so wird mit der Durchführung unseres Sanie-

rungsprojektes auch diesem Bedürfnis in bestimmten Grenzen Rechnung getragen werden können.

Bei der Finanzierung des Sanierungsprojektes spielt der Erwerb der zum Abbruch bestimmten Häuser eine Hauptrolle. Die bisherigen Verhandlungen zwischen der Stadt Bern und den einzelnen Liegenschaftsbesitzern haben bis jetzt zu folgenden Feststellungen geführt:

Die Grundsteuerschätzung der zum Ab-	
bruch bestimmten Bauten beträgt . . .	Fr. 704,000
Der Verkehrswert beträgt	» 915,000
Die offerierten Verkaufspreise betragen	» 1,057,000

Es hat sich in den Verhandlungen mit den Grundbesitzern gezeigt, dass man voraussichtlich in den meisten Fällen nicht zu einem freihändigen Erwerb der Liegenschaften gelangen wird, wenn man diese nicht überzahlen will. Um nun das Sanierungswerk nicht zu gefährden, besteht die Absicht, alle zur Verfügung stehenden Mittel auszunützen, um übersetzte Kaufpreise auf eine reale Grundlage zu stellen. Als ein solches Mittel kommt die Anwendung des Wohnungsverbot in Betracht auf Grund von Art. 12 der Vollziehungsverordnung zum Tuberkulosegesetz. Wir glauben, dass die Durchführung des Wohnungsverbotes genügen wird, um die Hausbesitzer zum freihändigen Verkauf ihrer Häuser zu bewegen, und zwar zu einem Preis, der vernünftig und für beide Teile gerecht ist. Als weiteres Mittel ist die Expropriation in Betracht zu ziehen. Sie ist möglich, wie schon die Erfahrungen der Gemeinnützigen Bauge-



Altstadtwohnung in
Bern von innen gesehen



Einzimmer-«Wohnung»

nossenschaft Badgasse gezeigt haben, wo es allerdings nicht zur vollendeten Durchführung des Verfahrens kam, weil die Besitzer die gütliche Einigung dann doch dem Expropriationsverfahren vorzogen.

Die Baukosten des Projektes betragen	Fr. 948,000
Für die Erwerbung der abzubrechenden Häuser ist einzusetzen	» 1,006,000
Für Unkosten, Handänderungsgebühren, Baukreditzinsen	» 76,000
	<hr/> Fr. 2,030,000

An Mietzinsenträgnissen sind vorgesehen » 63,900

Wenn mit Fr. 24,500 Eigentümerlasten gerechnet wird, dann bleibt für die Kapitalverzinsung ein Betrag übrig von Fr. 39,400. Diesen Nettoertrag mit 4½% kapitalisiert ergibt einen Ertragswert von rund **Fr. 875,000.**

Bei Gegenüberstellung der Anlagekosten von Fr. 2,030,000 mit dem abträglichen Kapital von . . . » 875,000 resultiert eine unverzinsliche Ausgabe

von Fr. 1,155,000 mit welcher die Stadt Bern zu rechnen hat, wenn sie die Sanierung des Altstadtgebietes um die Nydeckkirche durchführen will. Zu dieser Summe kommen noch die Kosten für die Verlegung einer Strasse, so dass das Opfer der Stadt ganz beträchtliche Ausmasse annimmt.

Es ist beabsichtigt, für die Durchführung der Sanierung eine Genossenschaft zu bilden, an welcher

sich die Stadt und voraussichtlich noch eine über beträchtliche Mittel verfügende Baugenossenschaft beteiligen würden. Die Genossenschaft wird versuchen, die neuerstellten Häuser zu veräussern, wobei die Gemeinde nur dann eine teilweise Rückzahlung ihres Darlehens beanspruchen kann, wenn das Haus teurer verkauft wird, als die Höhe des investierten abträglichen und vorgängigen Kapitals beträgt.

Es wird damit gerechnet, auf Grund des Bundesbeschlusses über Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung vom 31. Januar 1936 für das Sanierungswerk Beiträge von Bund und Kanton zu erhalten, so dass die Aufwendungen der Gemeinde erheblich erleichtert werden könnten. Im weiteren ist zur Finanzierung zu bemerken, dass die Stadt Bern über einen Fonds für die Sanierung der Altstadt im Betrage von Fr. 295,000 verfügt, der ebenfalls ganz oder teilweise herangezogen werden soll.

Es ist wohl kein Zeitpunkt geeigneter als der heutige, wo die private Bautätigkeit in beängstigender Weise darniederliegt und der Bedarf nach neuen Wohnungen und Siedlungen stark zusammengeschrumpft ist, die Altstadtsanierungsprojekte anzupacken, die stark angewachsene Arbeitslosigkeit in produktiver Weise zu bekämpfen und schliesslich einer grossen Zahl unserer Mitmenschen wieder zu einer würdigen Unterkunft zu verhelfen.