

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 45 (1970)  
**Heft:** 12

**Artikel:** Die Planung Bern-Brünnen : Modell einer Güterzusammenlegung  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-103966>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Die Planung Bern-Brünnen: Modell einer Güterzusammenlegung

## Auch die Fambau ist dabei

Nachfolgend publizieren wir einen Artikel, den unser Verbandsmitglied H. Reinhard, Architekt, Bern, für die Architekturzeitschrift «Bauen und Wohnen» verfasst hat. Der Autor ist Obmann der Planungsgruppe Bern-Brünnen. Diese Realisation einer Güterzusammenlegung findet in der Schweiz kaum ein Gegenstück. Auch hier sind neben andern Partnern ebenfalls gemeinnützige Institutionen beteiligt. Die Fambau ist mit 11 000 Quadratmetern eigenem Grundbesitz dabei. Sie hofft auf weitere Landzuteilung seitens der Rebewo, die, wie bekannt, die Abgabe von Bauland an bauwillige Genossenschaften und ähnliche Körperschaften zu ihren Aufgaben zählt. Die Hoffnung der Fambau geht auch auf weitere Zuteilung von Land im Baurecht seitens der Stadt Bern.

Red.

## Der Landbesitz

Die Planung Brünnen im Westen der Stadt Bern umfasst ein Gebiet von etwa 80 ha. Sie bildet das Gegenstück zu der im Osten geplanten Überbauung Oberes Murifeld. Während die zweite Planung nur sehr wenige Grundbesitzer, vor allem die Bürgergemeinde Bern betrifft, umfasst das Brünnenareal viele verschiedene Besitzer: Landwirte, Bauinteressenten, Industrielle, gemeinnützige Bauträger und die Gemeinde Bern.

Der Planung Brünnen gingen die benachbarten Planungen und Realisierungen Tscharnergut (5000 Einwohner) und Gäbelbach (3500 Einwohner) voraus. Obschon diese Überbauung ganz oder im wesentlichen *gemeinnützig* durchgeführt wurden, hat eine vernünftige Bodenpreispolitik und Ausnutzungsgestaltung durch die Gemeinde die Landbesitzer in Brünnen überzeugt, dass durch gemeinsames Vorgehen die besten Realisierungsmöglichkeiten für ihr am Rande der überbauten Zone liegendes Gebiet zu erreichen sei, auch wenn gewisse Beschränkungen in der Preisgestaltung zu erwarten sind. Die Planungsarbeit wurde einer privaten Planungsgruppe, bestehend aus Architekten, Ingenieur und Jurist, übertragen. Da die Beteiligten schon an der Erstellung der Überbauung Tscharnergut und Gäbelbach mitwirkten und weil sie am Betrieb der Gemeinschaftsanlagen und der Verwaltung dieser Überbauung noch immer mitarbeiten, verfügen sie über Erfahrungen, die die neue Überbauung befruchten werden.

Das Planungsgebiet ist, wie im allgemeinen die ganze bäuerliche Nachbarschaft der Stadt Bern, wenig zerstückelt und weist dazu noch überhaupt keine Streusiedlung auf, trotz der unmittelbar anstossenden Überbauung. Die Überbauung Gäbelbach zeigte den Landbesitzern zudem, dass im Zuge der Überbauung der Landwirt zum Renditenhausbesitzer werden kann, wenn er nur so viel Land veräussert, wie es zur Finanzierung der Überbauung des restlichen Landes nötig ist. Soweit sich die Landbesitzer dabei, wie in Gäbelbach, Mässigung in der Preisbildung auferlegen, an der Finanzierung der Gemeinschaftsanlagen sogar kräftig mitwirken und eine grosszügige Gestaltung und Planung ermöglichen, ist dieses Vorgehen einem Übergang des Besitzes in spekulative Hände vorzuziehen. Es ist zu hoffen, und alles spricht bisher dafür, dass die Landbesitzer in Brünnen auch in dieser Hinsicht dem Beispiel Gäbelbach folgen werden.

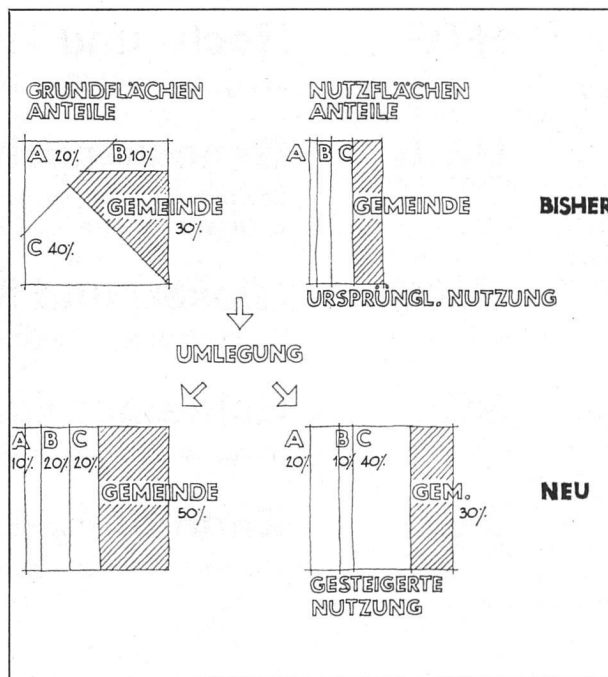
## Die Umlegung

Es war von vornherein klar und trug erheblich zum Zusammenschluss bei, dass die Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundbesitzer durch die Folgen der Planung vermieden werden sollte.

Die seinerzeitige zielbewusste Einzonung in die niedrigsten Bauklassen mit dem Zweck, eine Aufzonung nur im Zusammenhang mit einer Gesamtplanung vorzunehmen, schuf die Grundlage für eine Zusammenarbeit und verhinderte, dass durch übersetzte Bodenpreise eine sinnvolle Planung verunmöglicht oder doch erheblich erschwert wurde. Die heutige Stadtplanung stellt sich bezüglich der Nutzung auf den Standpunkt, dass keine Vorausfestlegungen durch eine bestimmte Ziffer erfolgen werden. Die Qualität der Überbauungspläne sei für die Grösse der Nutzung entscheidend. Das bildet für die Grundbesitzer einen starken Antrieb, eine gute Planung zu fördern.

Unser Schema zeigt das Prinzip der Umlegung mit Interessenausgleich. Die Neuzuteilung des Terrains erfolgt nicht flächengleich. Der ursprüngliche Besitz wird bewertet und daraus der Wertanteil am Gesamtbesitz errechnet, wobei allerdings Zuschläge oder Abzüge für bessere oder schlechtere Lagen nur geringe Abstufungen brachten. Grundstücksform und Grösse wurden nicht berücksichtigt, dagegen der Ertragswert von bestehenden Gebäuden. Die Neuzuteilung erfolgt auf Grund der Neubewertung. Der einzelne wird also vor und nach der Umlegung den gleichen Prozentanteil am Gesamtwert besitzen, jedoch über ganz verschiedene Anteile an der Fläche verfügen. Die Gemeinde wird ihren Besitz nicht zur Erstellung von Schulbauten und Grünflächen verwenden. Sie wird dafür Industrie- und Wohnland zugeteilt erhalten. Die Grün- und Freihaltezone wird sie zu stark reduzierten Preis wegen der bereits umgelagerten Nutzung von der gesamten Umlegungsgemeinschaft erwerben. Sie wird also flächenmässig die grösste Besitzsteigerung erfahren.

Das bernische Umlegungsdekret sieht freiwillige oder zwangsweise Umlegungen vor. In der Umlegungsgemeinschaft Brünnen beteiligen sich sämtliche Grundeigentümer freiwillig; sie fassen ihre Beschlüsse über Planung und Kostenteilung teilweise nach Kopffzahl, teilweise nach Prozentanteil. Die Geschäftsführung ist einem Ausschuss und einem Vorstand übertragen. Die Grundbesitzer werden pe-



riodisch an Versammlungen über den Planungsverlauf orientiert und veranlasst, dazu Stellung zu nehmen. In Arbeitsübersichten (bisher fünf) wird über die Planungsarbeit orientiert. Die Grösse der Planung erlaubt nur eine schrittweise Zuteilung des neuen Baulandes. Die ursprünglich vorgesehene Zuteilung möglichst am alten Standort musste aufgegeben werden, weil ja auf den Wert und nicht auf die Fläche abgestellt werden soll. Da aber, wie erwähnt, die Nutzungsintensität vom Bebauungsplan abhängig gemacht wurde und weil andererseits die Überbauungspläne nur entsprechend dem Baufortschritt ausgearbeitet werden (Open-End-Planung), erfolgt auch die Neuzuteilung schrittweise. Es ist also jeder Besitzer berechtigt, in jeder Etappe seine Ansprüche geltend zu machen. Dadurch wird auch vermieden, dass entweder in allen Teilen von Brünnen gebaut wird oder dass einzelne Landbesitzer jahrelang auf die Realisierung ihres Anspruches warten müssen.

### Der Verlauf der Planungsarbeit, Mitwirkung und Einfluss der Beteiligten

Die Planung verlief bisher nach der üblichen Art — Feststellung des Ist-Zustandes — Erarbeitung von Richtlinien — Bebauungspläne. Prinzipiell wurden sowohl bei den Erhebungen als auch später bei Richtlinien usw. Vergleiche mit konkreten Verhältnissen, womöglich aus der Gemeinde Bern, angestellt. Nutzungsziffern, Verkehrsdichten usw. sind wohl für den Fachmann aussagekräftig, für den Laien und die Politiker aber müssen Bezugsgrössen beigezogen werden, die ihnen vertraut sind. Nur so wird ihre Mitarbeit erst möglich.

Es wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

1. Landbesitz, Dienstbarkeiten usw.
2. Topographische Unterlagen, Flug- und terrestrische Photos.
3. Aus 2: Erarbeiten von Darstellungen der Hangneigungen, daraus Darstellung der Sonnenexposition der Hanglagen.
4. Unterlagen für Landschaftsschutz: Grünflächenplanung, Baumbestand, besonders schöne Waldränder, Aussichtspunkte, Wanderwege (neue und bestehende), übergeordnete Grünzonen, erhaltenswerte Bauten und Baugruppen.
5. Zusammenstellung der Bodenaufschlüsse (Sondierbohrungen, Quellen usw.).
6. Klimatische Verhältnisse, Windhäufigkeit.
7. Erhebungen über die übergeordneten Verkehrsplanungen, vorhandene Projekte für Autobahn, Regionalstrassen usw., Belastung dieser Verkehrsträger, Ausbaufähigkeit der öffentlichen Verkehrsmittel (Bahn, Bus, PTT).
8. Erhebungen über regionale angrenzende Planungen usw.
9. Auf Erhebungen über die heutige Struktur, der Bevölkerung, der Wirtschaftsverhältnisse usw. konnte angesichts der sehr lockeren bäuerlichen Besiedlung verzichtet werden.
10. Unterlagen über Versorgungs- und Entsorgungsmöglichkeiten.

Diese Erhebungen wurden im Verlauf der Planung durch Spezialberichte ergänzt:

- Bericht über die Lärmeinwirkungen des in der Nachbarschaft projektierten Flugplatzes, Vergleich mit Lärmzonen in Kloten.
- Untersuchung des Mikroklimas des möglichen Standortes für ein Freibad: Wind, Temperaturen, Besonnungsmessungen während einer längeren Periode, Vergleichsmessungen mit einem bestehenden Freibad.
- Bericht über Lärmeinwirkungen und mögliche Schutzmassnahmen gegen den Autobahnlärm.
- Untersuchung über die Unfallhäufigkeit auf Grund der Unfallrapporte für die Murtenstrasse im Zusammenhang mit der Frage der Verlegung dieser Strasse.

— Bericht über den Landsitz Brünnen: Geschichte, Wert als historisches Baudenkmal, Kosten für eine eventuelle Untertunnelung durch die Autobahn.

— Bericht über die mögliche Führung der verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel.

— Untersuchung über Zentrumsplanung, Unterteilung oder Zusammenfassung der zentralen Funktionen, Beziehung des Zentrums Brünnen zu benachbarten Zentren, Abklärung der Funktion dieses Zentrums.

— Untersuchung über Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten in den Quartieren Berns, Vergleich der Nutzungsdichte.

— Erarbeiten eines Schemas für den Zusammenhang zwischen der Grösse des Siedlungsgebietes, des Siedlungscharakters und der bezüglichen Nutzungsintensität und Einwohnerdichte, Vergleich mit bernischen und schweizerischen Siedlungen verschiedener Grösse und Art.

— Studien über Nutzungsdichte mit überlagerter Nutzung, verschiedenen Bauabständen und Gebäudehöhen und Zusammenhang mit Besonnungsverhältnissen, Vergleich mit bestimmten bestehenden Überbauungstypen in Bern.

Auf Grund dieser Untersuchungen wurde als weitere Arbeitsunterlage ein unverbindliches Siedlungsmodell durchgearbeitet mit Richtlinien für Verkehr und Nutzung und einem Überbauungsplan für das gesamte Planungsgebiet. Anhand dieses Modells wurde eine erste Annahme über Nutzflächen und Einwohnerverteilung errechnet. Durch die zuständigen Behörden wurden dann der Bedarf und die mögliche Verteilung der öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen, Zivilschutz, Versorgung und Einsorgung, Verkehrsaufkommen usw.) vorerst untersucht. Auf Grund der ermittelten Daten, die durch die Auswertung des Modells erhältlich wurden, konnten später im Rückkopplungsverfahren wieder neue Quartiermodelle aufgestellt werden. Dieses unverbindliche erste Siedlungsmodell vereinfachte die Verhandlungen mit Behörden wesentlich, zeigte den Landeigentümern die Probleme im grösseren Zusammenhang und erleichterte auch der Planungsgruppe das Erfassen der Einzel- und Gesamtprobleme. Es erlaubte auch die Erarbeitung von Richtlinien für die generelle Gestaltung. Soweit diese kurz zusammengefasst werden können, lauten sie wie folgt:



1. Brünnen soll eine betont städtische Überbauung werden, keine Zwischenlösung zwischen ländlicher Siedlung und Vorstadt. Dem Bewohner sollen die Vorteile des städtischen Lebens zugänglich sein.

2. Die grossen angrenzenden, übergeordneten Grünzonen (Wälder, Gäbelbachtal) erlauben eine hohe Wohndichte. Die siedlungseigenen Grünflächen sollen am Rande der Siedlungsteile zusammengefasst werden.

3. Die Erschliessung soll eindeutig auf die öffentlichen städtischen Verkehrsmittel und auf die ausbaufähige direkte Bahnverbindung der Bern-Neuenburg-Bahn ausgerichtet werden. Der Planung eines unabhängigen Fusswegnetzes im Anschluss an angrenzende Hauptbeziehungen der Fussgänger ist gleiche Bedeutung wie der Planung der Fahrverkehrsachsen beizumessen.

4. Die einseitige Bevölkerungsstruktur, wie sie bei Neusiedlungen häufig anzutreffen ist, soll mit allen Mitteln vermieden werden, ohne die besten Wohnlagen nur für zahlungskräftige Kreise zu reservieren. Rationelle Standardwohnungen sind mit komfortablen Eigentumswohnungen zu mischen. Es sind möglichst differenzierte Wohnformen zu wählen, um den Wohnungswechsel im Quartier zu erleichtern (Einbezug von Alterswohnungen, Wohnungen für Ledige, junge Ehepaare usw.).

5. Neben eigentlichen Gewerbe- und Industriezonen sind nichtstörenden Gewerben und dem Tertiärsektor Gelegenheit zur Ansiedlung in der Wohnzone und vor allem im Zentrum zu bieten.

6. Das Leben ist durch Einbezug der Bereiche ausserhalb der eigentlichen Wohnung so reich und interessant wie möglich zu gestalten. Der Wohnwert der bisher üblichen Balkone ist wesentlich zu steigern.

7. Es ist für die ganze Siedlung ein gemeinsames Zentrum mit Nebenzentren zu planen. Die Bildung eines nicht integrierten Einkaufszentrums in der Umgebung soll durch Einbezug der Grossverteiler in das Zentrum verhindert werden. Es ist über die zukünftige Bahnstation zu legen und soll die durch die Autobahn getrennten Siedlungsgebiete verbinden und sie auf die Hauptträger des öffentlichen Verkehrs hin orientieren. Dem Zentrum sind der Dorfkern Bümpliz; diesem wieder die Altstadt (City) übergeordnet. Fusswegnetz, Verkehrsnetz, Verteilung der Wohndichte, Etappenplan usw. haben die Zentrumsentwicklung und die Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.

8. Durch Fernheizungen ist die Reinhaltung der Luft zu gewährleisten.

9. Die Immissionen der Autobahn und der Murtenstrasse müssen möglichst reduziert werden:

— Zusammenlegung der Strassen, damit Bündelung der Immissionsbereiche.

— Grün- und Gewerbebezonen längs dieser Achsen.

— Örtliche Schutzmassnahmen: Abschirmung durch Gewerbebauten, Einschnitte, Dämme, Schutzdistanz usw.

Die Bewohner sollen nicht nur die Nachteile dieser Verkehrsträger auf sich nehmen müssen, sie sollen auch die Vorteile davon, die direkte Verbindung zur Stadt, geniessen.

10. Es sind jährliche, möglichst kontinuierliche Etappen von 200 bis 500 Wohnungen, entsprechend etwa einem Fünftel bis einem Drittel der stadtbernerischen Wohnungsproduktion zu erstellen.

11. Die Planung hat die fortlaufende Veränderung der Randbedingungen zu berücksichtigen. Bebauungspläne sind nur entsprechend dem Baufortschritt in grösseren Etappen (dreissigtausend Einwohner) zu erstellen.

Diese Richtlinien wurden gemeinsam mit Vertretern der Landbesitzer und sämtlichen Planungsinstanzen unter Bezug verschiedener Fachleute in einem interdisziplinären Brainstorming diskutiert und ergänzt.

Mit der Inangriffnahme der eigentlichen Planungsarbeit, das heisst mit irgendwelchen Festlegungen, wurde zugewartet, bis der Umlegungsvertrag unterzeichnet war. Die Zeit wurde zur Erarbeitung der erwähnten Studien, aber auch für ausgedehnte, hier nicht aufgeführte Vergleichsuntersuchungen ausgenützt.

Ausserst zeitraubend waren die Verhandlungen über die Führung der Autobahn, d. h. vor allem der Planung ihrer Anschlüsse und der Immissionsbekämpfung. Dadurch, dass eidgenössische Instanzen, kantonale, kommunale und private Planungsstellen ihre Pläne aufeinander abzustimmen hatten, wurden umständliche Verhandlungen nötig, um so mehr, als das reorganisierte Stadtplanungsamt auch zu wesentlichen Änderungen im städtischen Gesamtverkehrsplan kam.

Da die Bevölkerung von Bümpliz auf die Probleme der Autobahn aufmerksam wurde, und weil die Landeigentümer trotz des damit verursachten Zeitverlustes völlig mit den Planern in ihrem Bestreben, die Immission des Verkehrs auf ein Minimum herabzusetzen, übereinstimmten, konnten die Verhandlungen entschieden und mit Nachdruck geführt werden. Ohne die vorangehende und fortlaufende intensive Orientierung der Auftraggeber hätte die Planung viel zu rasch in einem Kompromiss geendet.

### Die Teilnahme der Öffentlichkeit

Schon bei der Entstehung der Überbauung Gäbelbach hatte das öffentliche Interesse eine entscheidende Rolle gespielt. Die kantonale Verwaltung hatte die Bewilligung für die Auffüllung des reizvollen Tälchens gegeben, als eine spontane Aktion der wohl eingemeindeten, aber ein gewisses selbständiges Denken sich bewahrenden Bümplizer Bevölkerung einsetzte. Sie veranlasste den Landbesitzer zu prüfen, ob er auf andere Weise seinen Nutzungsanspruch realisieren könnte. Er zeigte sich den Vorschlägen der beigezogenen Architekten gegenüber aufgeschlossen, einen Bebauungsplan mit der Freihaltung des eigentlichen Tälchens zu verbinden.

Die gleiche Reaktion der Öffentlichkeit erfolgte, als bekannt wurde, dass die Autobahn den zwar als Kunstdenkmal nicht sehr bedeutenden, aber sehr reizvollen Landsitz Brünnen zerstören werde. Durch die Planungsgruppe Brünnen wurden dem Aktionsausschuss die nötigen Unterlagen für die Beurteilung des Problems in bezug auf historischen Wert, erforderliche Aufwendungen zur Erhaltung usw. erarbeitet. Es wurde angestrebt, die Planung so zu gestalten, dass im Falle der Erhaltung ein sinnvoller Einbezug des Objektes ermöglicht wurde. Ob die Aktion Erfolg haben wird, ist noch offen. Sicher ist, dass auch hier die Zusammenarbeit von Öffentlichkeit, Landbesitzern und Planern eine Diskussion überhaupt ermöglicht.

Andererseits hoffen die Planer, das Interesse der Öffentlichkeit für ihre Idee zu gewinnen, den Waldrand nördlich des Planungsgebietes unter Einbezug von Teilen ausserhalb des Planungsperrimeters als grossen Waldpark zu gestalten. Der vorgeschlagene Waldpark würde das Gelenk der grossen Grünzone Gäbelbach mit den fast zusammenhängenden Südwaldländern von Reichenbach über Bern nach Brünnen bilden.

Gegenwärtig wird im Rahmen der Umlegungsgemeinschaft ein Ausschuss für Public-Relations-Fragen gebildet. Er soll über beträchtliche Kredite verfügen, um den Kontakt mit Nachbarn, mit Bümpliz und den anderen Stadtteilen zu fördern. Es soll nicht etwas verkauft werden; man möchte Kontakte schaffen und Informationen vermitteln. Deshalb wurde diese Aufgabe auch nicht einem PR-Büro übertragen. Die Beteiligten: Vertreter der Landwirte, der Industrie, der Bauträger, der Planungsinstanzen, aber auch der Verwaltung, übernehmen die Aufgabe selbst, um direkte Beziehungen zu erreichen.

Hans Reinhard