Signatur:	2026.SR.0234
Geschäftstyp:	Interpellation
Erstunterzeichnende:	Fabian Rüfenacht (GLP), Roger Nyffenegger (GLP)
Mitunterzeichnende:	Seraina Flury, Irina Straubhaar, Corina Liebi, Maurice Lindgren, Natalie Bertsch, Simon Gyger, Debora Alder-Gasser, Mirjam Roder, Michael Ruefer, Tanja Miljanović
Einreichedatum:	2. Juli 2026

Interpellation: Potenzial Kasernenareal, Pferdezentrum und umliegender Areale in Bundesbesitz für den Berner Wohnungsbau; Antwort

Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie gross ist das Kasernenareal im Breitenrainquartier, das Pferdezentrum und umliegende Areale in Bundesbesitz (Grundfläche in Hektaren), und welches Wohnbaupotenzial – in Wohneinheiten oder Quadratmetern Wohnfläche – würde sich bei einer Umnutzung nach aktuellen Verdichtungsstandards ergeben?
2. Wie steht das Potenzial dieser Areale aus 1. in Relation zu den gesamten, noch realisierbaren Innenverdichtungsreserven der Stadt Bern gemäss aktuellem Richtplan und den laufenden Chantier-Planungen?
3. Hat der Gemeinderat oder die Stadtplanung bisher Gespräche mit dem Bund, Armasuisse oder dem VBS über eine Umnutzung oder Verlagerung der heutigen Nutzung der Areale aus 1. geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?
4. Wie gross ist der gesamte Flächenanteil des Bundes (VBS, Bundesverwaltung, SBB, Bundesinfrastruktur) am Stadtgebiet der Stadt Bern, und für welche dieser Flächen sieht der Gemeinderat mittel- bis langfristig ein realistisches Umnutzungspotenzial für den Wohnungsbau?
5. Beabsichtigt der Gemeinderat aktiv auf den Bund einzuwirken, damit die Stadt Bern beim Zugang zu bundeseigenen Flächen prioritär berücksichtigt wird – beispielsweise durch eine Abgabe im Baurecht mit der Auflage zur Wohnraumnutzung?
6. Wie schätzt der Gemeinderat die Erfolgschancen solcher Verhandlungen mit dem Bund oder mit bundesnahen Betrieben in Anbetracht der dafür einzusetzenden Ressourcen ein?

Begründung

Die Stadt Bern verzeichnet seit Jahren eine tiefe Leerwohnungsziffer und einen wach-senden Bedarf an Wohnraum in gut erschlossenen Lagen. Die Nachfrage übersteigt das verfügbare Angebot, was sich in steigenden Mieten und einem engen Markt für Neuzuzügerinnen und -zuzüger niederschlägt. Mit der Chantier-Strategie hat die Stadt ein Instrument zur aktiven Innenverdichtung geschaffen – doch die dafür verfügbaren Flächen auf städtischem Boden sind begrenzt.

Allein Armasuisse bewirtschaftet schweizweit rund 24'000 Hektaren Immobilien, ein Teil davon in dicht bebauten Städten. Militärische und logistische Nutzungen, die ebenso gut an peripheren Standorten untergebracht werden könnten, binden dabei Flächen, die städtebaulich wertvoller eingesetzt werden könnten.

Das Kasernenareal im Breitenrainquartier oder das Pferdezentrum dienen dabei als augenfälligste Beispiele in Bern: zentral gelegen, gut erschlossen und von beträchtlicher Grösse. Dass diese Areale grundsätzlich auch für andere Nutzungen diskutiert werden kann, ist nicht neu. Im Jahr 2019 brachte der Gemeinderat das Kasernenareal als möglichen Standort für ein Bundesasylzentrum ins Gespräch. Das VBS erteilte eine Absage: Es hatte den Waffenplatzvertrag bereits einseitig verlängert. Es ist Zeit, dies Diskussionen angesichts des akuten Wohnraumbedarfs nochmals neu aufzurollen.

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:
Vorab ist festzuhalten, dass sich das Kasernenareal (Parzelle GBBl.-Nr. 5/70) nicht im Eigentum des Bundes, sondern des Kantons Bern befindet.
Die Flächen, Nutzungszonen und wesentlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der in der Interpellation angesprochenen Areale sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Bezeichnung Areal	**Parzellen GBBl. Nummer**	**Fläche m² / ha**	**Eingentums-verhältnis**	**Nutzungszone gemäss Zonenplan**	**Bauinventar**
Kasernen-areal	5/70	151 137 / 15.11	Alleineigentum Kanton Bern AGG	Freifläche A* Freifläche B* (Zonen für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse)	Die Mehrheit der Gebäude auf der Parzelle sind im Bauinventar verzeichnet.
Nationales Pferde-zentrum (NPZ)	4/1843	45 920 / 4.59	Alleineigentum Schweizerische Eidgenossen-schaft	Dienstleistungszone (D) Freifläche C* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse) Schutzzone A (SZA) Landschafts- und Ortsbildschutzareal	Die Mehrheit der Gebäude auf der Parzelle sind im Bauinventar verzeichnet.
Pentagon	4/3958	32 737 / 3.27	Alleineigentum Schweizerische Eidgenossen-schaft	Freifläche C* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse) Schutzzone A (SZA) Landschafts- und Ortsbildschutzareal	Die Gebäude auf der Parzelle sind *nicht* im Bauinventar verzeichnet.
Bibliothek am Guisanplatz	5/122	4 718 / 0.47	Alleineigentum Schweizerische Eidgenossen-schaft	Freifläche B* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse)	Das eine Gebäude auf der Parzelle ist im Bauinventar verzeichnet.
Verwaltungs-zentrum am Guisanplatz	5/586	41 438 / 4.14	Alleineigentum Schweizerische Eidgenossen-schaft	Dienstleistungszone (D) Industrie- und Gewerbe-zone (IG)	Ein Teil der Gebäude auf der Parzelle sind im Bauinventar verzeichnet.

Die bundeseigene Parzelle GBBl.-Nr. 5/586 mit dem Verwaltungszentrum am Guisanplatz wird nicht in die vorliegende Interpellationsbeantwortung einbezogen. Die dortigen Gebäude wurden erst vor

wenigen Jahren für die Konzentration der Bundesverwaltung erstellt und werden voraussichtlich langfristig genutzt.

Aus den Grundstücksflächen lässt sich kein belastbares Wohnbaupotenzial in Wohneinheiten oder Quadratmetern Wohnfläche ableiten. Einen allgemeingültigen «Verdichtungsstandard», anhand dessen Grundstücksflächen in ein Wohnbaupotenzial umgerechnet werden könnten, kennt die Stadt Bern nicht. Die angemessene bauliche Dichte ist vielmehr unter Berücksichtigung der jeweiligen orts- und projektspezifischen Rahmenbedingungen zu bestimmen.
Das gilt insbesondere für das Kasernenareal und das Nationale Pferdezentrum (NPZ). Beide sind historisch gewachsene Anlagen mit inventarisiertem Gebäudebestand und prägenden räumlichen Strukturen. Beim Kasernenareal kommen die für das Quartier bedeutenden Freiräume, insbesondere die Kasernenwiesen, hinzu. Eine allfällige Transformation hätte daher vom Bestand sowie den bestehenden städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten auszugehen. Bei einer Wohnnutzung wären zudem die erforderlichen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräume sicherzustellen.
Ob und in welchem Umfang auf diesen Arealen künftig Wohnraum geschaffen werden könnte, müsste deshalb im Rahmen einer vertieften Potenzial- oder Machbarkeitsstudie untersucht werden. Eine belastbare quantitative Angabe zum Wohnbaupotenzial ist deshalb nicht möglich.

Zu Frage 2:
Für das Kasernenareal (Eigentümerin Kanton Bern) und das Areal des Nationalen Pferdezentrums NPZ (Eigentümerin Bund) liegen gemäss Antwort zu Frage 1 keine von der Stadt planerisch ermittelten Wohnbaupotenziale vor. Eine quantitative Relation zu den noch realisierbaren Innenentwicklungsreserven der Stadt Bern kann deshalb nicht hergestellt werden.

STEK 2016 – Vorstellungen für die Zukunft
Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 bezeichnet das Kasernenareal als Chantier und strategisches Gebiet der Innenentwicklung. Die Chantiers sind räumlich definierte Gebiete, in denen aufgrund ihrer Bedeutung und ihres Entwicklungspotenzials eine integrierte und gebietsübergreifende Betrachtung erforderlich ist. Das Kasernenareal ist dabei als Gebiet «Umstrukturieren und erneuern» bis 2030, das angrenzende NPZ als Gebiet «Umstrukturieren und erneuern» bis 2050 bezeichnet. Eine künftige Entwicklung des Kasernenareals soll mit den angrenzenden Arealen Springgarten und NPZ abgestimmt werden; zentrale Themen sind insbesondere der Freiraum, soziale Aspekte und die Vernetzung im Gesamtraum. Die Kasernenwiesen sind gleichzeitig als Potenzialraum Freiraum ausgewiesen. Das STEK enthält jedoch noch keine konkrete Planung oder konkretes Nutzungsmass für den Chantier.
(Quelle: Stadt Bern, *STEK 2016 – Vertiefungsbericht Siedlung und Freiraum*, insbesondere Kap. 4.3 «Gebiete mit Entwicklungspotenzialen» sowie die Karten «Gebiete mit Entwicklungspotenzialen» (Chantier Nr. 10 Kasernenareal) «Gebietstypen und Entwicklungsstrategien».)

Auch bei den weiteren Chantiers im Osten der Stadt bestehen Abhängigkeiten von übergeordneten Planungen und Rahmenbedingungen:

Chantier Wankdorf: Zurzeit laufen Gespräche mit dem Kanton zur Abstimmung der weiteren Arealentwicklung mit der verkehrlichen Situation im Raum Wankdorf. Dabei ist insbesondere zu klären, welche Entwicklungsspielräume unter den gegebenen bzw. künftig absehbaren verkehrlichen Rahmenbedingungen bestehen.

Chantiers Galgenfeld und Korridor A6-Süd: Im Galgenfeld bestehen verschiedene Transformations- und Entwicklungspotenziale. Die weitere Entwicklung ist insbesondere mit den übergeordneten städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen abzustimmen, analog Chantier Wankdorf. Die Entwicklung des Korridors A6-Süd steht in engem Zusammenhang mit der langfristigen

Entwicklung der Nationalstrasseninfrastruktur und der Stadtreparatur entlang der heutigen A6, dem sogenannten Bypass Bern Ost (ByBO), einem Projekt des Bundes. Zurzeit setzt sich die Verwaltung im Rahmen des Projekts Chantiers Bern Ost intensiv mit den Entwicklungspotenzialen im Osten der Stadt Bern auseinander und zeigt Handlungsspielräume mittel- bis langfristig auf (ohne und mit ByBO). Die realistischen Entwicklungsmöglichkeiten sind zurzeit insbesondere von den weiteren übergeordneten Entscheidungen auf Bundesebene abhängig (Verkehr ‘45).

Quartierplanungen
Die geltenden Quartierplanungen weisen für die Areale keine konkreten Wohnbaupotenziale aus. Die Quartierplanung Stadtteil V bezeichnet das Kasernenareal zwar als Entwicklungsschwerpunkt, legt jedoch weder eine konkrete Dichte noch ein Wohnbaupotenzial fest. Für das NPZ weist die Quartierplanung Stadtteil IV kein konkretes Wohnbaupotenzial aus.

Bauordnungsrevision
Im Rahmen der laufenden Bauordnungsrevision werden das Kasernenareal und das NPZ nicht als Vertiefungsgebiete weiterbearbeitet. Nach heutigem Kenntnisstand ist auf dem Kasernenareal in den kommenden 20 bis 25 Jahren keine grundlegende Veränderung der bestehenden Nutzungen vorgesehen. Grund: Die Verträge mit dem Bund (armasuisse) wurden verlängert und laufen neu bis 2048. Auch für das NPZ besteht derzeit keine konkrete Perspektive für eine Verlagerung der heutigen Nutzung.

Richtplan ESP Wankdorf
Der Richtplan ESP Wankdorf (2020) weist für das Teilgebiet «Kant. Militäranlagen» ein Entwicklungspotenzial von rund 72 600 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) aus, je hälftig für Wohn- und Arbeitsnutzungen. Gleichzeitig verweist der Richtplan darauf, dass die Verträge mit dem Bund (armasuisse) verlängert wurden und bis 2048 laufen. Aufgrund dieser langfristig vertraglich gesicherten Nutzung werden die Potenzialflächen im Richtplan ausschliesslich als Langfristpotenzial geführt. Eine Realisierung neuer Nutzungen würde eine koordinierte Neuplanung bedingen; die Arealplanung soll deshalb erst bei allfälligen Änderungen der Vertragsverhältnisse konkretisiert werden.

Fazit
Die genannten Areale weisen damit langfristige Entwicklungspotenziale auf. Diese sind jedoch – trotz der im Richtplan ESP Wankdorf für die kantonalen Militäranlagen ausgewiesenen Richtplangrösse – gegenwärtig nicht als planerisch konkretisierte bzw. absehbar realisierbare Wohnbaupotenziale zu beurteilen. Eine quantitative Gegenüberstellung mit den heute realisierbaren Innenentwicklungsreserven der Stadt Bern wäre deshalb nicht sachgerecht.

Für das Areal des Pentagons weist keine der genannten Planungsgrundlagen ein konkretisiertes Wohnbaupotenzial aus; aufgrund der bestehenden Bundesnutzung ist es gegenwärtig ebenfalls nicht als absehbar realisierbare Innenentwicklungsreserve zu beurteilen.

Zu Frage 3:
Ja. Die Stadt Bern hat sich bereits in der Vergangenheit mehrfach mit einer möglichen Weiterentwicklung des Kasernenareals und nichtmilitärischen Nutzungen auseinandergesetzt. Insbesondere hat der Gemeinderat zu diesem Thema verschiedene Vorstösse beantwortet, so zum Beispiel das Postulat Fraktion SP (Stefan Jordi): Kasernenareal Bern: Wieso wird das brachliegende Potential nicht besser genutzt? Im Rahmen der Beantwortung des erwähnten Postulats führte die Präsidialdirektion im Jahr 2019 ein Gespräch mit dem Kanton Bern als Grundeigentümer über die Möglichkeit nichtmilitärischer Nutzungen. Dabei wurde festgehalten, dass aufgrund des bestehenden Waffenplatzvertrags auch der Bund als Nutzer des Areals einzubeziehen ist. Der Bund

hatte im Jahr 2018 von seiner vertraglichen Option Gebrauch gemacht und den Waffenplatzvertrag bis 2048 beim Kanton verlängert.

Somit ist mittel- bis langfristig keine grundlegende Veränderung der bestehenden Nutzungen vorgesehen. Entsprechend wird das Gebiet im Rahmen der laufenden Bauordnungsrevision nicht vertieft untersucht.

Zu Frage 4:
Die Fläche sämtlicher Liegenschaften im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft auf dem Gebiet der Stadt Bern beträgt rund 1,94 Mio. m². Dies entspricht bei einer Gesamtfläche der Stadt Bern von rund 51.62 Mio. m² einem Anteil von rund 3,8 Prozent. Weitere rund 0,81 Mio. m² befinden sich im Eigentum bundesnaher Betriebe wie SBB, Swisscom, Post und SUVA; dies entspricht rund 1,6 Prozent der Stadtfläche.

Aus dem Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe allein lässt sich jedoch kein Umnutzungspotenzial für den Wohnungsbau ableiten. Die betreffenden Grundstücke erfüllen sehr unterschiedliche Funktionen, beispielsweise für Verwaltung, Verkehr, Sicherheit und weitere Infrastrukturen. Voraussetzung für ein realistisches Umnutzungspotenzial wäre insbesondere, dass eine bestehende Nutzung mittel- oder langfristig aufgegeben oder verlagert werden soll und das betreffende Areal grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet ist.

Im Kontext von Arealentwicklungen ist die Stadt Bern sowohl mit der SBB als auch mit der Post Immobilien AG im Austausch. Generell verfügen die SBB über einen sehr kleinen Flächenbestand in der Stadt Bern, der für Immmobilienentwicklungen in Frage kommen. Die Flächen im Eigentum der SBB sind mehrheitlich für ihre Infrastrukturen erforderlich und dementsprechend in Besitz der SBB Infrastruktur und nicht der SBB Immobilien. Eines der wenigen Areale, das mittelfristig für eine Immobilienentwicklung in Frage kommt, ist ein Teilbereich des Areals Aebimatt im Stadtteil II (Muesmatt-Quartier). Mit der Post Immobilien AG ist die Stadt weiterhin im engen Austausch, um die Überbaungssordnung Weyermannshaus West umzusetzten, die am 30. November 2025 von der Berner Stimmbevölkerung mit 81,4 Prozent Ja-Stimmen angenommen wurde. Auf dem Areal der Post Immobilien AG und der Burgergemeinde Bern besteht ein Wohnbaupotenzial von 1000 bis 1200 Wohnungen.

Generell verfolgt der Gemeinderat die Entwicklung der Chantiers und grösserer Areale und steht dabei mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften im Austausch. Konkrete Umnutzungspotenziale sind dann zu prüfen, wenn sich Veränderungen der bestehenden Nutzungen oder entsprechende Entwicklungsabsichten abzeichnen.

Zu Frage 5:
Die Stadt Bern steht seit vielen Jahren mit dem Bund in einem regelmässigen Austausch zu immobilienspezifischen Themen; politische Vertreter*innen der Stadt Bern, des Kantons Bern, des Bundes und der Burgergemeinde Bern treffen sich periodisch zum «Runden Tisch zur Immobilienpolitik der Stadt Bern». Zudem finden Gespräche der höchsten Verwaltungsebenen derselben Institutionen statt. Dem Gemeinderat ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Bund im Immobilienbereich wichtig und er verfolgt das Ziel, bei der Vergabe von Bundesliegenschaften prioritär berücksichtigt zu werden. Wie der Gemeinderat in seinem Bericht vom 19. Oktober 2016 zum Postulat Fraktion SP: Vorkaufsrecht der Stadt Bern bzw. Wohnbaugenossenschaften an den eidgenössischen und kantonalen Liegenschaften und Grundstücken in der Gemeinde Bern ausgeführt hat, handelt der Bund beim Verkauf von Liegenschaften jedoch nach folgender Reihenfolge:

a) Andere Bau- und Liegenschaftsorgane (Eigenbedarf Bund)
b) Kantone

c) Gemeinden
d) Private.

Der Verkauf erfolgt zudem grundsätzlich zu Marktpreisen.

Zu Frage 6:
Angesichts der oben aufgeführten Reihenfolge beim Verkauf von Bundesliegenschaften und der Tatsache, dass der Bund in der Stadt Bern selten eine Liegenschaft abgibt, sind die Chancen klein, vom Bund eine Liegenschaft erwerben zu können. Der letzte Erwerb einer Liegenschaft des Bundes war im Jahr 2016, als die Stadt die Büroliegenschaft an der Effingerstrasse 43 kaufen und zu Zweizimmerwohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) umnutzen konnte.
Im Rahmen des Verkaufs von Boden des Landwirtschaftsbetriebs Kühlewil an das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) im Jahr 2024 konnte die Stadt Bern vom Bund Landwirtschaftsland in Köniz erwerben.

Die konkreten Erfolgschancen der Verhandlungen mit dem Bund sind klein. Sie können erhöht werden, wenn die Stadt dem Bund ein Tauschobjekt anbieten kann. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass sich die Vernetzung im Immoblilienbereich lohnt. Der Einsatz von Ressourcen hierfür ist gemäss Einschätzung des Gemeinderats gerechtfertigt, zumal diese in einem bescheidenen Umfang liegen.

Bern, 28. Oktober 2026

Der Gemeinderat