

**2023.SR.0099**

**Motion Fraktion SP/JUSO (Laura Binz / Timur Akçasayar / Barbara Nyffeler, SP): Schliessung Spital Tiefenau: Zwischennutzungen jetzt angehen; Begründungsbericht**

Am 28. März 2024 hat der Stadtrat folgende Motion Fraktion SP/JUSO im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

Die Insel-Gruppe hat im März 2023 und definitiv im April 2023 bekannt gegeben, dass die beiden Spitäler Münsingen (per Mitte Jahr) und Tiefenau (per Ende Jahr) geschlossen werden sollen. Dieser Entscheid hat einen bedeutenden Einfluss auf die weitere Stadtentwicklung. Das Areal des (Stadt-)Spitals Tiefenau befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. Auf dem weitläufigen Areal im Stadtteil Länggasse-Felsenau befinden sich neben dem Spitalgebäude weitere Gebäude in einem mehr oder weniger schlechten Zustand (Personalhaus, Ökonomie- und Verwaltungsgebäude usw.), ein grosser Parkplatz sowie verschiedene Grünflächen und Sporteinrichtungen. Daraus ergeben sich neue Möglichkeiten für vielfältige Nutzungen – kurz-, mittel- und langfristig. Im Vordergrund werden sicher Wohnen, Schule und Sport sowie Freizeitnutzungen stehen. Zudem ist das Quartier in Entwicklung – an der Reichenbachstrasse 118 sind rund 100 Wohnungen im Bau und weitere Wohnbauprojekte werden in absehbarer Zukunft realisiert (sanierungsbedürftige Genossenschaftssiedlungen Aaregg, Verdichtung Areal Brauerei Felsenau mit bis zu 100 Wohnungen). Bis die langfristige Entwicklung des Areals definiert ist, werden mehrere Jahre vergehen. Deshalb sind Zwischennutzungen, die der Stadtbevölkerung allgemein und dem Quartier dienen, bereits heute anzugehen. Dies umso mehr, als im Stadtteil Länggasse-Felsenau Schulraum und Flächen für Sport und Freizeit rar sind.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat beauftragt:

Ein Konzept für ein rasch realisierbare Zwischennutzungen in den bestehenden Gebäuden sowie auf den Freiflächen des Areals Spital Tiefenau ist zu erstellen. Dabei sind insbesondere folgende Bedürfnisse und Aspekte zu berücksichtigen:

- Schulraum
- Sportnutzungen
- Freiraum für Kinder und Jugendliche
- Unterkünfte für Geflüchtete
- Finanzierung

Bern, 27. April 2023

*Erstunterzeichnende: Laura Binz, Timur Akçasayar, Barbara Nyffeler*

*Mitunterzeichnende: Bettina Stüssi, Johannes Wartenweiler, Lena Allenspach, Dominic Nellen, Barbara Keller, Nora Krummen, Michael Sutter, Ingrid Kissling-Näf, Nicole Silvestri, Valentina Achermann, Paula Zysset, Sofia Fisch, Diego Bigger, Lukas Wegmüller, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Chandru Somasundaram*

## Bericht des Gemeinderats

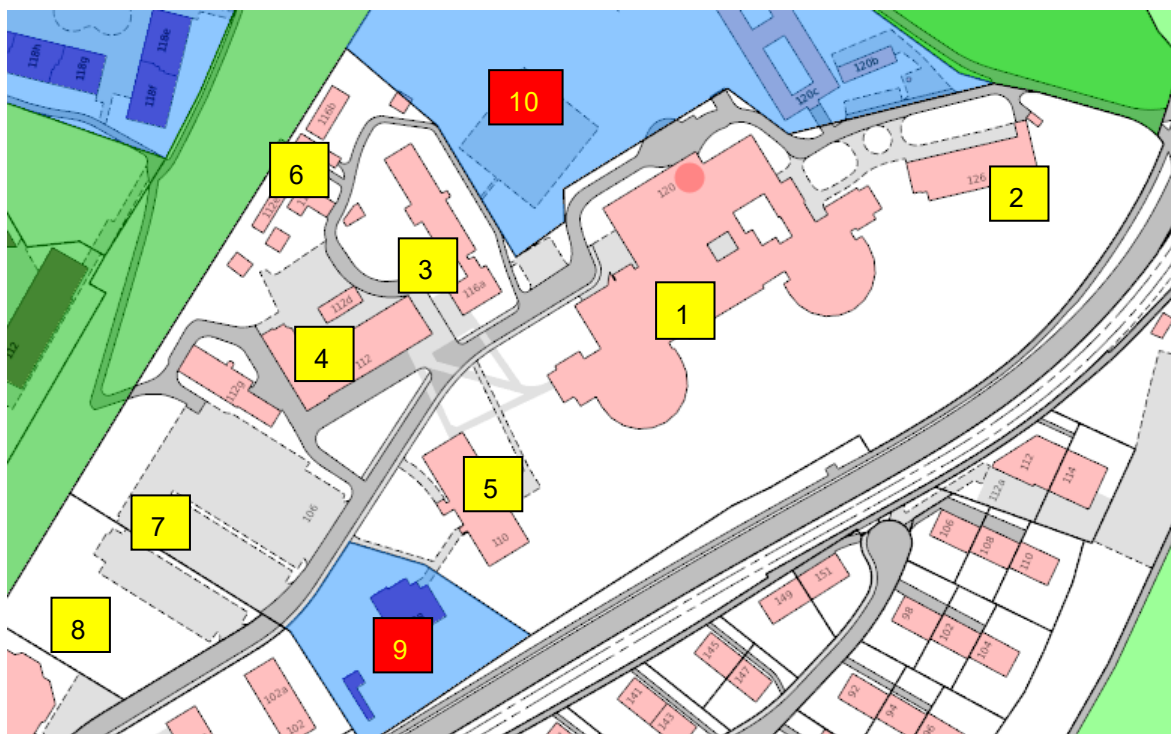
### 1. Ausgangslage

Die Insel Gruppe teilte der Stadt Bern (Immobilien Stadt Bern [ISB]) am 17. Mai 2023 mit, dass der Spitalbetrieb Tiefenau per 31. Dezember 2023 eingestellt wird. Mit der Schliessung des Spitals und der damit einhergehenden Aufgabe des Spitalbetriebs trat gemäss Artikel 143 Absatz 2 des Spitalversorgungsgesetzes vom 13. Juni 2013 (SpVG; BSG 812.11) der vorzeitige Heimfall der Baurechte ein. Vom Heimfall betroffenen waren die städtischen Grundstücke Bern 2/1320 und Bern 2/2271, respektive die damals darauf lastenden Baurechtsgrundstücke Bern 2/2722 und Bern 2/2723. Die betroffenen Parzellen befinden sich in der Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse. Mit dem Heimfall gingen alle Gebäude und Anlagen, die sich auf den betroffenen Grundstücken befanden, ins Eigentum des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) über. Damit wurde eine Nutzfläche von mehr als 27 000 m<sup>2</sup>, die grösstenteils leer stand, zur Zwischennutzung frei.

### 2. Gebäude und Parzellen

Nachstehend sind die aus dem Heimfall hervorgegangenen zwischennutzungsfähigen Gebäude (Nrn. 1 – 6) und Parzellen (Nrn. 7 – 8) in Gelb dargestellt.

Das rot markierte Appartementhaus (Nr. 9) sowie der Tennisplatz (Nr. 10) waren nicht Bestandteil des Heimfalls, wurden jedoch von der Stadt der Insel-Gruppe vermietet und durch diese untervermietet. Mit der Schliessung des Spitals wurden die entsprechenden Untermietverträge von der Stadt übernommen bzw. in direkte Mietverhältnisse umgewandelt.



Legende: 1 = Spitalgebäude / 2 = Pavillon / 3 = Verwaltungsgebäude / 4: Ökonomiegebäude / 5 = Personalhaus / 6 = Treibhäuser, Nebengebäude / 7 = Parkplätze / 8 = Schrebergärten / 9 = Appartementhaus / 10 = Tennisplatz

### 3. Zwischennutzungen

#### 3.1 Bereits realisierte/bestehende Zwischennutzungen

##### *Spitalgebäude (Nr. 1)*

Aufgrund der angespannten Lage im Asylbereich haben sich der Kanton und die Stadt Bern darauf geeinigt, das ehemalige Spitalhauptgebäude (Nr. 1) dem Kanton als Asylunterkunft zur Verfügung zu stellen. Bereits im März 2024 konnte das ehemalige Spital-Hauptgebäude mit einer Fläche von rund 17 700 m<sup>2</sup> (Hauptnutz- und Verkehrsfläche) dem Kanton Bern für eine Dauer von zehn Jahren vermietet werden. Nach einer kurzen Umbauphase eröffnete der Kanton die erste Etappe des Gebäudes im Oktober 2024. Anfang Februar 2025 wurde die zweite Etappe in Betrieb genommen. Die Asylunterkunft hat eine Kapazität von maximal 820 Plätzen, wobei der Bezug gestaffelt über Monate hinweg erfolgen wird. Grundsätzlich sollen Personen mit Flüchtlingsstatus oder vorläufig aufgenommene Personen (B- und F-Ausweis) auf dem Tiefenauareal untergebracht werden. Personen also, die voraussichtlich längerfristig in der Schweiz bleiben werden. Dazu kommen auch eine unterschiedliche Anzahl Personen mit laufendem Verfahren (N-Ausweis), die entweder wegen langer Verfahrensdauer oder Überlastung der Bundesasylzentren frühzeitig den Kantonen zugewiesen werden. Bei den Bewohnenden der Asylunterkunft handelt es sich damit mehrheitlich um Personen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Schweiz bleiben werden und mit denen von Anfang an Integrationsarbeit geleistet wird. Personen mit einem negativen Entscheid werden nicht in der Unterkunft Tiefenau untergebracht. Der städtische Asylsozialdienst führt die Kollektivunterkunft im Auftrag des Kantons, den operativen Betrieb hat die Stadt der Heilsarmee übertragen.

Für die Kinder der Asylsuchenden ist in der Asylunterkunft eine Schule untergebracht, welche sich in der ehemaligen Notaufnahme und den Aufwächerräumlichkeiten des Spitals befindet und ebenfalls im Oktober 2024 in Betrieb genommen wurde. Die Kinder der Asylsuchenden müssen sich ausserhalb des Gebäudes auf den kurzen Schulweg machen. Die Schulräumlichkeiten sind nicht vom Inneren der Unterkunft erreichbar und sollen das Wohnen vom Schulalltag trennen.

##### *Personalhaus (Nr. 5)*

Im ersten Obergeschoss des ehemaligen Personalhauses hat die Stadt im Februar 2024 eine provisorische Notschlafstelle eröffnet. Diese ist nur während der kalten Wintermonate (November bis Ende März), täglich zwischen 22.00 und 07.00 Uhr, in Betrieb. Die Notschlafstelle wird seit November 2024 im Auftrag der Stadt von der Heilsarmee geführt. Der Mietvertrag ist befristet bis am 31. März 2026. Der Betrieb der provisorischen Notschlafstelle auf dem Areal wird auf diesen Termin eingestellt.

##### *Parkplätze (Nr. 7)*

Ein Teil des grossen Parkfelds, rund 1 000 m<sup>2</sup>, ist im Zusammenhang mit der laufenden Erneuerung der Transportleitungen von Energie Wasser Bern, Genossenschaft Elektra Baselland usw. der Implenia als Baustelleninstallationsplatz bis voraussichtlich Ende November 2026 vermietet. Von den rund 170 Parkplätzen auf dem grossen Parkfeld werden rund 70 für die Bauplatzinstallation verwendet. Die Bewirtschaftung der restlichen 100 Parkplätze wird mittels Parkuhr für kurzfristige Besuche und mittels Parkkarten für Dauermieter\*innen sichergestellt. Es finden regelmässige Parkplatzkontrollen statt. Die restlichen Parkplätze in Gebäudenähe werden zukünftig an die Mietenden des Areals vermietet.

##### *Schrebergärten (Nr. 8)*

Alle siebzehn bestehenden Schrebergärten sind auf unbefristeter Basis verpachtet.

*Appartementhaus (Nr. 9)*

Das gesamte Erdgeschoss wird von der Kita Leolea gemietet. Das Mietverhältnis ist bis Ende 2026 befristet, jedoch befindet sich Immobilien Stadt Bern mit der Mieterschaft im Gespräch über eine Verlängerung. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt zehn Studiowohnungen und eine 2-Zimmerwohnung, welche separat und auf unbefristeter Basis vermietet sind.

*Tennisplatz (Nr. 10)*

Der Tennisplatz wurde bislang jeweils befristet für ein Jahr vermietet und nach einem Jahr um wiederum ein Jahr verlängert, weil sich bis anhin keine andere Nutzung aufdrängte. Der Weiterbetrieb des Tennisplatzes macht auf absehbare Zeit grössere Investitionen nötig. Bis Ende 2026 soll geklärt werden, ob anstelle des befristeten Jahresvertrags ein längerfristiger Vertrag – im Rahmen der Zwischennutzungsdauer – für den Tennisplatz abgeschlossen werden kann, damit die erforderlichen Investitionen mit einer ausreichend langen Amortisations- bzw. Mietdauer für die Mieterschaft wirtschaftlich tragbar sind.

*Offener Garten Tiefenau (Nr. 6)*

Der Verein «Offener Garten Tiefenau» ist 2024 aus Quartierworkshops hervorgegangen. Die Stadt hat der Gartengruppe die beiden Treibhäuser inkl. einem Teil der Aussenfläche seit März 2025 in Gebrauchsleihe überlassen.

Neben der Gärtnerei befindet sich auf der Hostet ein Bienenhaus. Die Imkerin war bereits zu Spitalzeiten dort aktiv. Die Terrainnutzung durch die Imkerin für das Bienenhaus wird künftig ebenfalls fortgeführt.

*Verwaltungsgebäude (Nr. 3)*

Für die Outdoor-Nutzungen (Tennisplatz, Offener Garten Tiefenau und Imkerin) wurden im nördlichen Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes Toiletteneinrichtungen instandgesetzt und eine Dusche installiert.

**3.2 Geplante städtische Zwischennutzung***Ökonomiegebäude (Nr. 4)*

Im grossen Ökonomiegebäude war ursprünglich die Produktionsküche des Spitals Tiefenau untergebracht. Die Produktionsküche wurde bereits vor Jahren stillgelegt und soll nun durch einen umfassenden Umbau reaktiviert werden. Die Stadt plant, die Küche auf einer Teilfläche von mehr als 1 000 m<sup>2</sup> als Quartierküche zur Produktion von Mahlzeiten für Schulen und andere Institutionen zu nutzen. Die Investitionskosten inkl. dem Verpflichtungskredit für die Mietdauer fallen in die Finanzkompetenz der Stimmberechtigten. Im Juni 2026 wird das Stimmvolk über die Realisierung der Quartierküche befinden. Nach aktuellem Zeitplan dürfte die Quartierküche unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten nicht vor Sommer 2027 in Betrieb gehen.

**3.3 Weitere Zwischennutzungen**

Für die noch freien Flächen von rund 11 500 m<sup>2</sup> wurden in erster Priorität quartiernahe Nutzungen gesucht. Dazu wurden in Zusammenarbeit mit den Quartierorganisationen Interessierte des Stadtteils 2 angesprochen. Ende August 2024 fand ein erster Workshop statt, an welchem sich die Interessent\*innen einen Überblick über die zur Zwischennutzung verfügbaren Räumlichkeiten verschaffen konnten. Im Anschluss an den Workshop gingen einige konkrete Projektideen bei der Stadt ein. Anfang November 2024 wurden die einzelnen Projektideen an einem weiteren Workshop koordiniert und konkretisiert. Der Weg bis zur Umsetzung ist jedoch anspruchsvoll: Nebst der Absicht, gemeinsame Trägerschaften zu bilden, müssen Betriebskonzepte entwickelt und verfeinert, bauliche Massnahmen definiert, Finanzierungsmöglichkeiten geklärt, Baugesuche eingereicht und Ver-

träge verhandelt werden, sodass in einem letzten Schritt die Mietverträge abgeschlossen werden können.

Aus den Quartierinformationen und Workshops haben sich vier Interessensgruppen herauskristallisiert:

1. Eine Gartengruppe möchte die ehemalige Gärtnerei und ihre Treibhäuser übernehmen, um diese dem Quartier öffentlich zur Mitnutzung zur Verfügung zu stellen und Projekte mit den Asylsuchenden zu realisieren. Dieses Vorhaben konnte bereits umgesetzt werden.
2. Der Trägerverein für die offene Jugendarbeit der Stadt Bern (toj, Team Mitte) möchte im Pavillon Räumlichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene zur Verfügung stellen, in denen durch die jungen Menschen individuelle Projekte und öffentliche Workshops – unter anderem zusammen mit den Asylsuchenden – realisiert werden können. Konkret besteht seitens toj Interesse an einem Gebäudeteil des Pavillons.
3. Ein Wohnkollektiv möchte die oberste Etage des Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken nutzen und Solidaritätszimmer einrichten.
4. Eine Ateliergruppe möchte den gesamten Pavillon mieten und selbstständig verwalten. Die Räumlichkeiten sollen vorwiegend an Kunstschaffende untervermietet werden.

Anfang / Mitte Januar 2025 fanden der Austausch sowie die ersten Verhandlungen mit den möglichen Trägerschaften statt. Die Zwischennutzung durch die Gartengruppe konnte ab März 2025 realisiert werden. Das Projekt «Wohnkollektiv» hat sich aus der Zwischennutzung zurückgezogen, da die Nutzung mit erheblichen Investitionskosten verbunden gewesen wäre und das Kollektiv weder die Kostenmiete noch die Nebenkosten für den Betrieb ihrer Nutzung sicherstellen konnte.

#### *Pavillon (Nr. 2)*

Der toj sowie die Ateliergruppe sind an einer geteilten Nutzung des denkmalgeschützten Pavillon-Gebäudes interessiert. Mit dem Beschluss der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik vom 22. August 2025 wurden nebst dem Baukredit für Instandsetzungsarbeiten in Höhe von Fr. 700 000.00 auch die Mietkonditionen bewilligt. Die Vertragsverhandlungen mit dem toj sind fortgeschritten und ein Mietvertrag soll noch im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden. Basierend auf dem erwähnten Beschluss wurden ebenfalls die Vertragsverhandlungen mit der Ateliergruppe wieder aufgenommen.

#### *Personalhaus (Nr. 5)*

Im 2. bis 4. Obergeschoss soll künftig ein Studentenwohnheim betrieben werden. Immobilien Stadt Bern befindet sich mit der Betreiberin in der Abschlussphase der Vertragsverhandlungen. Das Studentenwohnheim soll im Herbst 2026 eröffnen. Der Eröffnungstermin ist jedoch von der Baubewilligung und den nötigen baulichen Massnahmen abhängig. Damit diese und weitere Zwischennutzungen in diesem Gebäude realisiert werden können, hat die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik am 22. August 2025 einen Baukredit für Instandsetzungsarbeiten in Höhe von Fr. 900 000.00 bewilligt.

#### *Verwaltungsgebäude (Nr. 3)*

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Gebäudes und den damit verbundenen Sanierungs- und Umbaumaassnahmen für eine Zwischennutzung wurden vorerst die unmittelbar realisierbaren Nutzungen (Personalhaus und Pavillon) priorisiert.

Für das Verwaltungsgebäude gab es zwei Interessierte: Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Matthäus Bern und Bremgarten sowie der städtische Asylsozialdienst. Die Kirchgemeinde war an Büroräumlichkeiten im Kopfbau des Verwaltungsgebäudes interessiert. Der Asylsozialdienst hat eine Projektidee für den verbleibenden Teil des Gebäudes, die ein Wohnprojekt mit Ateliernutzung im Erdgeschoss vorsieht, eingereicht.

Das Verwaltungsgebäude wurde am 24. Oktober 2025 besetzt. Die Besetzung dauert an, die Stadt steht mit dem Besetzerkollektiv «Allianza Ambulanza» im Austausch. Der Gemeinderat strebt prioritär eine Überführung der Besetzung in eine Gebrauchsleihe an. Ultima Ratio wird eine Räumung des Gebäudes in Auftrag gegeben. Die Verhandlungen mit der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Matthäus Bern und Bremgarten sowie mit dem städtischen Asylsozialdienst sowie die Projekt- und Sanierungsplanungen wurden aufgrund der Besetzung ausgesetzt.

Aktuell (Stand März 2026) gibt es auf dem Areal noch vermietbare Räumlichkeiten im Umfang von rund 2 680 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Davon rund 1 600 m<sup>2</sup> (inkl. 300 m<sup>2</sup> Lager) im Personalhaus, 780 m<sup>2</sup> (inkl. 140 m<sup>2</sup> Lager) im Ökonomiegebäude und 300 m<sup>2</sup> Lagerfläche des Pavillons. Sobald die quaternahen Nutzungen geregelt sind bzw. parallel dazu, startet die Stadt im Sommer 2026 mit der öffentlichen Vermietung der noch verfügbaren Flächen. Es besteht bereits eine Liste Interessierter für verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Büro, Atelier und Werkstätten.

### **3.4 Fazit**

Die von den Motionär\*innen geforderte Zwischennutzung ist in vollem Gange. Im Zuge der Vermietungsaktivitäten werden die in der Motion geforderten Nutzungen – soweit sie nicht bereits realisiert sind – bei entsprechenden Nachfragen und geeigneten Bewerbungen berücksichtigt. Der Gemeinderat erachtet daher die Anliegen der Richtlinienmotion als erfüllt.

#### *Folgen für das Personal und die Finanzen*

Die Vermietung der Mietobjekte muss kostendeckend sein, d.h. die aus dem Betrieb der Liegenschaften entstehenden Kosten für Instandhaltungen, Instandsetzungen, Versicherungen, Liegenschaftssteuer, Verwaltung, Abschreibung, Verzinsung usw. müssen über die Mietzinsen abgedeckt sein. Durch die bereits realisierten Zwischennutzungen fließen dem Fonds jährliche Mietzinsen von rund 1,5 Mio. Franken zu. Bei der theoretischen Annahme einer Vollvermietung darf mit einem jährlichen Bruttoertrag von geschätzt 2,5 Mio. Franken gerechnet werden. Sollte es im Falle der Hausbesetzung zu einer Gebrauchsleihe kommen, reduziert sich der potenzielle Soll-Mietertrag um mindestens Fr. 200 000.00 auf 2,3 Mio. Franken pro Jahr. Allerdings muss mit einem durchschnittlichen Leerstand in der Grössenordnung von 20 % gerechnet werden. Der kurz- bis mittelfristig realistisch realisierbare Mietertrag liegt damit bei rund 2,0 Mio. bzw. 1,84 Mio. Franken (bei Berücksichtigung der Gebrauchsleihe) pro Jahr.

Aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen dem Fonds wie erwähnt aber auch Kosten. Insbesondere die Aufwendungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen können nicht präzise quantifiziert werden, da die einzelnen Zwischennutzungen und die damit einhergehenden baulichen Massnahmen noch nicht bei allen Objekten festgelegt sind. Damit der Betrieb der Liegenschaften sichergestellt werden kann, hat die Betriebskommission des Fonds drei Kredite in Höhe von gesamthaft von 3,6 Mio. Franken beschlossen. Mit diesen Krediten wird sichergestellt, dass der Unterhalt und die Zwischennutzungen vorangetrieben werden können.

Bern, 25. März 2026

Der Gemeinderat

