

# Bern

## Kiesgruben

Regierungsrat Rickenbacher begutachtet das neue Leben darin. 21



## In der Stadt Bern stehen so viele Büros leer wie noch nie

Die Preise für Büromieten in der Stadt Bern sinken. Trotzdem werden mehr und mehr Büros gebaut. In einer Stadt mit Wohnungsnot sei dies eine «ungute Entwicklung», hält der Mieterverband fest.



Trotz sinkender Mietpreise hält der Büro-Boom in der Stadt Bern an: Baustelle der Bürostadt Wankdorf-City, die ab 2014 bezogen wird. Foto: Adrian Moser

### Bernhard Ott

Die Zahlen sind beeindruckend: Anfang Juni letzten Jahres gab es in der Stadt Bern 66 332 Quadratmeter freie Bürofläche, was einer Fläche von zehn Fussballfeldern entspricht. Dies sind rund 20 000 Quadratmeter mehr als im Vorjahr (siehe Tabelle). Seit Beginn der statistischen Erhebungen im Jahr 1976 hat es nie derart viel ungenutzten Büro- und Gewerberaum gegeben. Das Überangebot führt zu einem Preisrückgang bei den Büromieten: Nach Angaben des Bundesamts für Statistik und gemäss den Erhebungen des Beratungsunternehmens Wüest & Partner sind im letzten Jahr die Mieten für Büroflächen in Stadt und Region Bern um drei Prozent zurückgegangen – ganz im Gegensatz zu den nach wie vor steigenden Preisen in den nationalen Metropolen Zürich und Genf. «Das ist eine unguete Entwicklung», sagt Natalie Imboden, Vorstandsmitglied der Regionalgruppe Bern des Mieterverbandes. «In einer Stadt mit Wohnungsnot machen die vielen leer stehenden Büroflächen keinen Sinn.»

### Kleine Büroflächen als Ladenhüter

Bei der Abteilung Stadtentwicklung führt man den Anstieg auf ein spezielles Ereignis zurück. «Kurz vor dem Stichtag ist eine grosse Firma mit 15 000 Quad-

ratmetern Büro-, Werkstatt- und Gewerbellfläche weggezogen», sagt Abteilungsleiterin Regula Buchmüller. Um welche Firma es sich handelt, kann sie nicht sagen. Ob die frei gewordene Fläche bereits wieder vermietet ist, weiss sie nicht. Generell habe es in den letzten Jahren aber keine grossen Veränderungen gegeben. Die Zu- und Abnahmen hätten einen Rahmen von plus/minus 5000 Quadratmetern nicht überstiegen (siehe Tabelle). «Für eine Stadt wie Bern ist das normal», sagt Buchmüller.

Beim Wirtschaftsraum Region Bern führt man den Überhang an Bürofläche eher auf Veränderungen bei der Nachfrage zurück. «Seit ein, zwei Jahren ist eine Tendenz zur Konzentration und zur Grösse im Gang», sagt der Leiter Hans-Jürg Gerber. Grössere Firmen legten ihre Büros zusammen, wodurch verschiedene kleinere, über die Stadt verteilte Flächen frei würden. In der Stadt Bern sei es nach wie vor schwierig, der Nachfrage von Firmen nach grösseren Büroflächen gerecht zu werden. «Aber je kleiner die frei werdende Fläche, desto geringer ist die Nachfrage.» Im seit Anfang Jahr leer stehenden ehemaligen CS-Gebäude im Quartier Wittigkofen etwa würden bereits Flächen ab 350 Quadratmetern angeboten. «Eine Nachfrage gibt es aber erst bei Grössen von 800 bis 1500 Quadratmetern», sagt Gerber.

### Rege Bautätigkeit trotz Mietzerfall

Gemäss Wüest & Partner kontrastieren die sinkenden Büromieten in der Stadt Bern mit einem starken Anstieg der Neubauminvestitionen in Büroimmobilien und mit der Anzahl Baugesuche und Baubewilligungen. Von 2009 bis 2010 haben sich die Neubauminvestitionen gar von rund 12 auf 37 Millionen Franken verdreifacht (siehe Grafik rechts). «Das vergrösserte Angebot bei gleichbleibender Nachfrage ist wohl ein wesentlicher Grund für den Rückgang der Büropreise in der Stadt Bern», sagt Robert Weinert

von Wüest & Partner. Mit dem Bau der Bürostadt Wankdorf-City mit 90 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche dürften die Mietpreise in den nächsten Jahren weiter fallen. Im Wankdorf geht es einerseits zwar bloss um eine Verschiebung der SBB-Arbeitsplätze innerhalb der Stadt Bern. Andererseits wird die Baufirma Losinger Marazzi AG ihren Hauptsitz von Köniz in die Stadt Bern verlegen.

### Stadt hat wenig Einfluss

Laut Buchmüller kann die Stadt wenig unternehmen, um Liegenschaftseigentümer im grossen Stil dazu zu bringen, leer stehenden Büroraum in Wohnungen umzunutzen. «Die meisten ziehen eine Umnutzung erst dann in Betracht, wenn sie keine Mieter mehr für ihre Büros finden.» Grund für diese Zurückhaltung seien die hohen Investitionen, die für einen Umbau getätigt werden müssten. Ein Glücksfall in dieser Hinsicht sei die Umwandlung des markanten Hochhauses an der Könizstrasse in ein Pflegezentrum gewesen. Das Gebäude diente ursprünglich als Verwaltungszentrum der Baufirma Losinger und bis 2007 als Büro- und Dienstleistungszentrum für diverse Nutzer. Mehr Einfluss hat die Stadt bei institutionellen Eigentümern. «Zahlreiche Büros der kantonalen Verwaltung in der unteren Altstadt sind in den letzten Jahren systematisch in Wohnungen umgewandelt worden», sagt Buchmüller.

«Es ist erklärte Politik der Stadt, wenn immer möglich Büroflächen dem Wohnen zuzuführen», sagt Stadtpräsident Alexander Tschäppät (SP). Nebst dem einstigen Hauptsitz von Losinger an der Könizstrasse sei dies zuletzt auch bei der ehemaligen US-Botschaft gelungen. «Leider gelingt dies aber nicht immer.» So hätte die Stadt in den frei werdenden SBB-Liegenschaften im Länggassquartier, die künftig von der Uni genutzt werden, gerne Wohnungen geschaffen. «Der

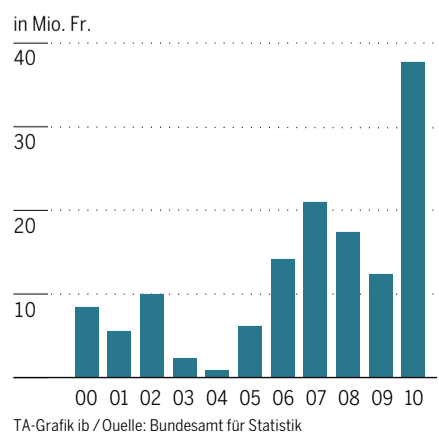
Entscheid liegt letztlich immer bei den Eigentümern. Sie haben es in der Hand, Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln.»

Laut Tschäppät ist der Markt für Wohnungsbau und Büroflächen in der Stadt Bern intakt. Die Zahl der Einwohner sei in den letzten Jahren um 9000 Personen gestiegen, und es seien zusätzliche 2000 Arbeitsplätze geschaffen worden. «Der Markt für Büroflächen war bisher sehr lukrativ. Daher fanden nur selten Umnutzungen in Wohnraum statt, sagt Tschäppät.

### Leerstehende Arbeitsfläche in der Stadt Bern

Jahr	Anzahl Objekte	Total m <sup>2</sup>
2006	152	40 268
2007	172	51 693
2008	157	47 825
2009	171	52 202
2010	182	46 218
2011	202	66 332

### Stadt Bern: Investitionen in den Büroneubau



«Aber je kleiner die frei werdende Fläche, desto geringer ist die Nachfrage.»

Hans-Jürg Gerber, Leiter Wirtschaftsamt Region Bern

## Hat Mühli-Thomas Span-Sänger mit Axt attackiert?

Thomas Burkhard hat die Ahnengalerie in der Mühle Hunziken abgeräumt. Zudem soll er den Sänger der Mundart-Band Span mit einer Axt angegriffen haben.

### Christoph Lenz

Neue Homepage, neue Konzertreihen: Das Mühle-Hunziken-Team um Geschäftsführer Thomas Burkhard und Bluesrocker Philipp Fankhauser ist bemüht, Aufbruchsignale auszusenden. Bei vielen Besuchern kommt aber eine andere Botschaft an: In der Mühle liegen die Nerven blank.

Jüngstes Beispiel: Am 31. Mai soll Thomas Burkhard den Sänger der Mundart-Band Span, Christoph Kohli, mit einer Axt angegriffen haben. Kohli ist der Lebenspartner von Catherine Burkhard, Thomas Burkhards Schwester. «Nach einem Wortwechsel hat Thomas Burkhard zur Axt gegriffen, mehrfach ausgeholt und schliesslich ein Fensterbrett getroffen, das sich nur 20 Zentimeter neben mir befand», erzählt Kohli auf Anfrage. «Es war eine unheimlich gefährliche Situation.» Er habe umgehend die Polizei alarmiert und Anzeige wegen versuchter Körperverletzung erstattet.

Thomas Burkhard hingegen spricht von einem «kleinen Zwischenfall». «Kohli hat mich provoziert, da bin ausgerastet», sagt Burkhard. Kohli habe ihm vorgeworfen, er habe einen Fahrradpneu mit einer Nadel zerstoßen. Die Axt-Attacke habe aber nicht Kohli gegolten, sondern dem Fensterbrett. «Ich wollte niemanden verletzen.»

Die Kantonspolizei Bern bestätigt, dass sie am 31. Mai kurz vor 18 Uhr wegen eines Streits in die Mühle Hunziken ausrückte. Eine Strafanzeige sei eingegangen.

### Wo sind die Bilder?

Aus einem anderen Grund wandten sich Mühle-Besucher in den letzten Tagen an den «Bund»: Seit kurzem ist die Ahnengalerie des Lokals verschwunden. Wo früher über hundert Fotos von den Berühmtheiten zeugten, die schon in der Mühle gastierten, blickten Besucher letztes Wochenende auf kahle Wände – für viele ein Affront. «Ich begreife, dass man manche Dinge ändern muss, wenn man ein Lokal übernimmt», sagt etwa Stammgast Ueli-Bartley Brönnimann. «Aber diese Galerie war ein integraler Bestandteil der Mühle. Ich bedauere es sehr, dass man sie abgehängt hat. Es ist, als hätte man einen Teil der Geschichte der Mühle einfach herausgeschnitten.»

«Ich habe die Bilder entfernt», sagt Thomas Burkhard. «Das war eine Mühli-Pesche-Ego-Wand.» In den nächsten Tagen will Thomas Burkhard die Wände mit Wandtafelreste streichen. Künftig könne sich jeder Besucher auf diesen Flächen verewigen. Die Fotos werde er im Spielzimmer der Mühle wieder aufhängen, so Thomas Burkhard. Das Spielzimmer ist für die Öffentlichkeit jedoch nicht zugänglich. Es gehört zur Wohnung von Catherine Burkhard.

### Sechs laufende Verfahren

Neuigkeiten gibt es auch zum Konflikt zwischen den neuen Betreibern und Mühle-Gründer Peter Burkhard, seiner Partnerin Pia und Tochter Catherine. Diese Auseinandersetzung wird definitiv zum Fall für die Gerichte. Das Mühle-Team habe drei Klagen gegen Pesche, Pia und Catherine Burkhard lanciert, erklärt Willi Egloff, Anwalt von Pia und Catherine Burkhard, auf Anfrage. «Pia und Catherine wiederum haben zwei Klagen eingereicht», so Egloff. Gemeinsam mit dem Strafverfahren gegen Thomas Burkhard wegen des mutmasslichen Axt-Angriffs laufen nun also insgesamt sechs Verfahren zur Mühle Hunziken. Weder Peter Burkhard noch Thomas Bähler, Anwalt der Mühle-Betreiber, wollten gestern Stellung dazu nehmen.

Dieses Wochenende gibt Bluesmusiker und Mühle-Betreiber Philipp Fankhauser zwei Heimspiele im Rubiger Kulturlokal. Es ist kaum übertrieben zu sagen, dass die Vorzeichen für unvergessliche Konzerte besser sein könnten.