

Projektplan SWIM

studentisches Wohnen im Mittelfeld

Stand 13.04.2026

Projektleitung: Wohnkommission SUB

Projektverantwortung VS: Ressort Infrastruktur

Mitarbeitende SUB: aktuell keine

Ziel des Projekts

Schaffung und Vermietung von bezahlbaren studentischem Wohnraum im Vierer- / Mittelfeld.

Projektbeschreibung

An der Studierendenratssitzung vom 01.06.2017 wurde beschlossen, dass sich die SUB zusammen mit der BG Aare am Wettbewerbsverfahren der Stadt Bern auf ein Baufeld im Vierer- / Mittelfeld beteiligen will. Ein vorläufiges Betriebskonzept zum Wohnprojekt wurde am 26.09.2019 durch den SR genehmigt.

Die SUB-Umfragen 2017, 2020 und 2023 haben gezeigt, dass das Bedürfnis nach studentischem Wohnraum – insbesondere in Form von WGs – vorhanden ist. Gemeinsam mit der BG Aare will die SUB studentischen Wohnraum im Vierer- / Mittelfeld realisieren. Die BG Aare ist dabei Eigentümerin der Liegenschaft. Die SUB plant die Liegenschaft mit einer zu gründenden Tochtergesellschaft in Generalmiete zu übernehmen und WG-Wohnungen an Studierende zu vermieten. Gemeinsam mit der BG Aare hat die SUB ein vorläufiges Betriebskonzept für eine Bewerbung auf ein Baufeld erarbeitet. Die BG Aare hat in Abstimmung mit dem gemeinsam erarbeiteten Betriebskonzept eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Die

Machbarkeitsstudie zeigt auf einer relativ hohen Flugebene auf, inwiefern das gewünschte Projekt als realisierbar erscheint, insbesondere auch was die Vorstellungen der Preisgünstigkeit angeht.

Die Stadt Bern schreibt in mehreren Etappen Baufelder auf dem Vierer- / Mittelfeld aus. Die Baufelder werden entweder als einzelne Bausteine oder als Cluster mit mehreren Bausteinen ausgeschrieben. Auf einen Cluster können, bzw. in gewissen Fällen müssen, sich mehrere Bauträger*innen zusammenschliessen und sich gemeinsam bewerben. Im Wettbewerbsverfahren entscheidet eine Jury zusammengesetzt aus Fachexpert*innen und Personen aus der städtischen Verwaltung und Politik über die Vergabe der Baufelder. Nach dem Vergabeentscheid der Jury muss, je nach Höhe des Baurechtszinses, entweder der Stadtrat oder die städtische Stimmbevölkerung über die definitive Vergabe der einzelnen Baufelder entscheiden.

Mehr Informationen zur Quartierentwicklung Vierer- / Mittelfeld finden sich auf der Webseite der Stadt Bern¹.

2019 wurde ein vorläufiges Betriebskonzept in Vorbereitung für die Bewerbung erstellt, dieses ist nicht definitiv und nicht mehr in allen Teilen aktuell, dient aber als Richtlinie.

Ideen und Vorstellungen des Betriebskonzepts:

- Als Vorbild dienen ähnliche Projekte von Studierendenwohngenossenschaften in Zürich (WOKO) und Basel (WoVe)
- SUB respektive Tochtergesellschaft übernimmt Liegenschaft in Generalmiete von der BG Aare und vermietet Wohnungen an Studierende weiter (Betrieb)
- Zusammenleben von Studierenden in Wohngemeinschaften
- Mitarbeit der Studierenden in Planung und Betrieb: Mitwirkung in der Planung durch studentische Delegierte, Möglichkeit von Lehrveranstaltungen zur Erarbeitung von Konzepten in der Planung, Studijobs für den Unterhalt und Betrieb
- Nachhaltigkeit in Planung und Betrieb
- Idee Wohnfonds für finanziell schlechter gestellte Studierende
- Kooperation mit Anbieter*innen weiterer studentischer Dienstleistungen

¹ [Viererfeld / Mittelfeld](#), Stadtentwicklungsprojekte Stadt Bern

Bisher haben sich die SUB und BG Aare in ihren Überlegungen auf den Baustein M11 im Mittelfeld fokussiert. So wurde im Jahr 2021 in Zusammenarbeit mit Studio DIA eine Machbarkeitsstudie für den Baustein realisiert.

Grundsätzlich ist das Projekt SWIM aber nicht genau von diesem Baustein abhängig. Die Absichtserklärung zwischen der BG Aare und der SUB verfolgt das Ziel studentisches Wohnen im Vierer- / Mittelfeld zu schaffen.

Folgende Anforderungen bestehen an ein Baufeld:

- Baufeld für gemeinnütziges Wohnen → tieferer Baurechtszins
- Eher viele Geschosse und wenig Grundfläche → Einsparungen in der Bauweise, da Fassadenfläche gespart werden kann.

In der Motion 25.2003² «Mehr Wohnen in der SUB» wird die Wohnkommission aufgefordert weitere Optionen und Partner*innen zu prüfen, um studentischen Wohnraum zu schaffen. Die Kommission priorisiert zurzeit das Projekt SWIM. Falls aber die SUB in Zusammenarbeit mit der BG Aare auf dem Vierer- / Mittelfeld keinen Zuschlag für die Realisierung des SWIM-Projekts bekommen sollte, muss das Projekt aber reevaluiert und angepasst werden.

² [Motion 25.2003 «Mehr Wohnen in der SUB»](#), SR-Sitzung vom 06.03.2025

Legitimation

Absichtserklärung BG Aare und SUB vom 01.06.2017:

An der SR-Sitzung vom 01.06.2017³ wurde eine Absichtserklärung zwischen der BG Aare und der SUB⁴ genehmigt, welche das Ziel verfolgt gemeinsam im Vierer- / Mittelfeld studentischen Wohnraum zu schaffen.

Hier ein Ausschnitt aus der Absichtserklärung zwischen BG Aare und SUB:

«Die BG Aare und die SUB interessieren sich gemeinsam auf dem Areal Viererfeld-Mittelfeld bezahlbares studentisches Wohnen zu realisieren [...]. Zu diesem Zwecke werden die beiden Parteien im bevorstehenden, von der Stadt Bern geplanten Wettbewerbsverfahren exklusiv zusammenarbeiten.»

Vorläufiges Betriebskonzept SWIM vom 26.09.2019:

An der SR-Sitzung vom 26.09.2019⁵ wurde das vorläufige Betriebskonzept SWIM⁶ genehmigt. Im Dezember 2019 wurde dieses nochmals aktualisiert.

Jahresprogramme des Vorstands:

Seit dem politischen Jahr 2017 / 2018⁷ ist die Realisierung von studentischen Wohnraum im Jahresprogramm des Vorstands verankert. Die Jahresprogramme des Vorstands werden jährlich durch den SR genehmigt. So ist das SWIM-Projekt auch im aktuellen Jahresprogramm⁸ des Vorstands verankert.

³ [Vorstandsantrag «Studentisches Wohnen – Absichtserklärung mit der BG Aare»](#), SR-Sitzung vom 01.06.2017

⁴ [Absichtserklärung zwischen der BG Aare und der SUB «Studentisches Wohnen im Viererfeld-Mittelfeld»](#)

⁵ [Vorstandsantrag «Betriebskonzept Projekt SWIM»](#), SR-Sitzung vom 26.09.2019

⁶ [Betriebskonzept Projekt SWIM](#), Version 11.12.2019

⁷ [Jahresprogramm 2017 / 2018 des Vorstandes der StudentInnenschaft der Universität Bern](#), S. 5

⁸ [Jahresprogramm des Vorstandes der Studierendenschaft der Universität Bern für das politische Jahr 2025](#), S. 13 f.

Vergangene SUB-Umfragen:

Die SUB-Umfragen aus den Jahren 2017⁹, 2020¹⁰ und 2023¹¹ haben bestätigt, dass mehr bezahlbarer Wohnraum ein Bedürfnis der Studierenden ist, da die Miete von vielen als zu hoch eingeschätzt wurde. Ebenfalls haben die Umfragen gezeigt, dass Wohngemeinschaften eine der bevorzugten Wohnformen sind, wogegen die offiziellen Studierendenwohnheime mehrheitlich negativ bewertet wurden und den Bedürfnissen der Studierenden nicht zu entsprechen scheinen.

⁹ [SUB-Umfrage 2017](#), Kapitel 5 «Studieren und Wohnen» S. 11 ff.

¹⁰ [SUB-Umfrage 2020](#), Kapitel 3 «Studieren und Wohnen» S. 13 ff.

¹¹ [SUB-Umfrage 2023](#), Kapitel 3 «Studieren und Wohnen» S. 18 ff.

Zeitplan

SWIM ist ein langfristiges Projekt und der Zeitplan ist momentan noch sehr dynamisch.

Seit 2017 als die SUB beschlossen hat sich mit der BG Aare auf ein Baufeld zu bewerben wurden schon viele Vorbereitungsarbeiten für die Bewerbung gemacht. Weil sich der Zeitplan der Stadt Bern aber immer wieder nach hinten verschoben hat, geht alles jetzt schon länger als anfangs gedacht.

Wir befinden uns im Moment in der Phase, in der die SUB und BG Aare sich auf ein Baufeld bewerben werden und die SUB sich für ein Betriebskonzept und Rechtsform der betreibenden Gesellschaft entscheiden muss. Diese Gesellschaft soll den Betrieb also den ganzen Vermietungsprozess des Projekts sicherstellen. Die SUB als öffentlich-rechtliche Körperschaft des Kantons Bern ist für diese Aufgabe ungeeignet. Es ist noch offen welche Rechtsform genau gewählt wird dafür. Aktuell tendiert mensch zu einer GmbH oder einer AG. Diese Gesellschaft soll explizit eine gemeinnützige Gesellschaft sein. Die SUB soll alleinige Kontrolle über diese Gesellschaft haben. Die Wohnkommission soll sich zur Aufsichtsbehörde dieser Gesellschaft entwickeln.

28.01.2026, Infoveranstaltung der Stadt Bern:

Am 28.01.2026 hat eine Infoveranstaltung der Stadt Bern stattgefunden. Wir konnten davon folgende Informationen für uns mitnehmen:

- Das Mittelfeld ist die 2. Etappe des ganzen Bauprojekts.
- Auf dem Mittelfeld ist 100% gemeinnütziger Wohnraum geplant, d.h. alle Baufelder richten sich an gemeinnützige Bauträgerschaften.
- Der Zeitplan der Stadt sieht folgendermassen aus:
 - März 2026: Ausschreibung der Areale
 - September 2026: Abgabe der Dossiers
 - Ende 2026: Entscheid an wen Baufelder vergeben werden sollen
 - 2027: Allfällige Stadtratsentscheide / Volksabstimmung über Vergabe
 - Ab 2031: Baustart Mittelfeld
 - Ab 2034: geplanter Bezug Mittelfeld

Ab 16.03.2026:

- Ausschreibung Etappe 2 durch die Stadt Bern

April 2026:

- Nach der Ausschreibung der Baufelder, wurde der Entscheid gefällt, dass die Wohnkommission und die BG Aare eine Bewerbung auf den Baustein M11 im Cluster Mittelfeld Süd weiterverfolgen.
- Kenntnisnahme des Projektplans SWIM durch den SR
- Kompetenzübertragung zur Genehmigung des finalen Bewerbungsinhalts

Bis Juni 2026:

- Finalisierung des Bewerbungsdossiers
- Genehmigung des finalen Inhalts der Bewerbung durch die Wohnkommission

Bis 07.09.2026:

- Eingabe des Bewerbungsdossiers

Ab 2027, bei positivem Vergabeentscheid:

- Gesellschaftsgründung der SUB
- Bereitstellung Kapital durch die SUB, definieren langfristiger Finanzierungsmechanismus zwischen der Gesellschaft und der SUB

Danach:

konkrete Planung und Umsetzung

Personelle Ressourcen

Wohnkommission:

- Projektleitung von Seiten SUB
- Strategisches Organ, Entscheid über finalen Bewerbungsinhalt vonseiten SUB
- Gründungs- und Aufsichtsorgan der betreibenden Gesellschaft

VS-Person Infrastruktur:

- Betreuung des Projekts im Vorstand,
- Mitarbeit in der Wohnkommission

BG Aare:

- Projektleitung allgemein
- Realisierung des Gebäudes
- Lead Bewerbung auf Baufeld

Betreibende Gesellschaft / Organ:

- Betrieb (alles Rund um die Vermietung der Wohngemeinschaften an Studierende) -> Angestellte Person(en)
- Aufsicht durch die Wohnkommission

Finanzielle Ressourcen

Rückstellungen:

Es werden laufend Rückstellungen für SWIM gemacht. Ziel ist es bis 2030 CHF 300'000.– rückgestellt zu haben. Dieser Betrag wird primär für die Gründung der betreibenden Gesellschaft und den Start des Betriebes verwendet werden. Die Summe basiert auf einer Annahme, und ist eher hoch angesetzt. Diese Summe wurde mit der Annahme des vorläufigen Betriebskonzepts und durch Annahme des Projekt- und Finanzierungsplans (PFP)¹² durch den SR bestätigt.

Die SUB muss diese Rückstellungen nicht komplett aus eigenen Mitteln bilden, sondern hat auch die Möglichkeit auf andere Partner*innen (Stiftungen, Hochschulen, Studierendenorganisationen, Banken etc.) zur Bildung dieser Mittel zuzugehen.

Mensch ging davon aus, dass der Bau 2030 abgeschlossen sei und der Betrieb ab dann läuft. Deshalb der Zeitplan bis 2030. Mittlerweile hat sich alles einige Jahre nach hinten verschoben. Der aktuelle Bezugsstart ist ab 2034 / 35 geplant. Das Ziel der CHF 300'000.– bis 2030 zu verfolgen bleibt aber noch immer sinnvoll.

Ab Betrieb:

Nach dem Bau wird die SUB Einnahmen durch die Vermietung der Zimmer an Studierende, sowie Ausgaben für die Miete des Gebäudes bei der BG Aare haben. Der Betrieb soll nach Kostenmiete erfolgen, also die laufenden Ausgaben decken aber nicht einen grossen Gewinn erzielen. Es kann aber definiert werden, dass die SUB ihre Anfangsinvestition zurückerhält.

¹² [Vorstandsantrag 24.010 «Budget 2025 inkl. PFP 2025–2028»](#), SR-Sitzung vom 12.12.2024

Abbruchkriterien / Gefahren

Zu starke Teuerung:

Das grosse Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Falls es nicht mehr möglich ist, den Wohnraum bezahlbar für Studierende anbieten zu können, muss potenziell abgebrochen werden. Deshalb ist es auch ein Ziel, das Gebäude so zu errichten, dass es auch nach Zeiten der Nutzung durch Studierende einen anderen Zweck erfüllen kann. Obwohl die Teuerung in den letzten Jahren stark war, scheint es immer noch realistisch das Projekt realisieren zu können.

BG Aare zieht sich zurück:

Die SUB kann den Bau eines Gebäudes finanziell nicht selbst stemmen. Sie ist auf eine Zusammenarbeit angewiesen. Falls die BG Aare abspringen würde, müsste die SUB eine andere Baugesellschaft finden oder das Projekt aufgeben. Dieses Szenario ist unwahrscheinlich.

Keinen Zuschlag durch die Stadt:

Falls die BG Aare und die SUB keinen Zuschlag für ein Baufeld auf dem Vierer- / Mittelfeld erhalten, muss das Projekt reevaluiert werden. Entweder wird gemeinsam ein anderes Baufeld in der Stadt Bern bzw. in einer anliegenden Gemeinde gefunden oder das Projekt muss abgebrochen werden.

Mangelndes Kapital durch die SUB:

Falls die SUB bis zum Beginn des Betriebs nicht genügend Kapital für die Anfangsphase des Betriebs zur Verfügung stellen kann, ist fraglich wie der Betrieb gewährleistet werden könnte. Die SUB muss dieses Kapital nicht komplett aus eigenen Mitteln bilden, sondern hat auch die Möglichkeit auf andere Akteur*innen (Stiftungen, Hochschulen, Studierendenorganisationen, Banken etc.) zur Bildung dieser Mittel zuzugehen.