

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Leistungsverträge für jedes Baufeld (2019.SR.000123)

In der Stadtratssitzung vom 3. Februar 2022 wurde der als Motion eingereichte Vorstoss in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt:

Die Stadt Bern besitzt selbst nur etwa 7% des städtischen Bodens. Das heisst, nur da kann die Stadt selbst die Art des Wohnungsbaus im Detail beeinflussen. Das Mittel der Baurechtsverträge ermöglicht der Stadt, für Baufelder einen Leistungskatalog zu erstellen und darauf basierend den Baurechtszins festzulegen. So werden z.B. für gemeinnützige Wohnbauträger vergünstigte Baurechtszinsen vergeben, wenn diese sich im Gegenzug zu gewissen Leistungen verpflichten (Kostenmiete, Belegungsvorschriften etc.). Dieses sehr sinnvolle Instrument wird zurzeit noch sehr stark an das Kriterium der Form von Eigentümerschaft gebunden. Eigentlich ergeben sich hier jedoch Chancen, die Fehlanreize, die im hoch regulierten Wohnungsbau gegeben sind zu korrigieren. So könnten gewissen planerische oder finanzielle Vorteile an Leistungen z.B. zur Erhöhung der Nutzungseffizienz gekoppelt werden (z.B. Anzahl abschliessbare Zimmer pro Quadratmeter). Bei Umzonungen und stadtplanerische Entwicklungen (Chantiers) können diese Anreize berücksichtigt werden. Zudem kann die Stadt hier Instrumente einsetzen, die auch für private Besitzerinnen und Besitzer interessant sein können. Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt

1. für jedes Baufeld einen Leistungskatalog mit wohnbaupolitischen Zielen zu erstellen und den Baurechtszins entsprechend festzulegen

- a. im Mittel- und Viererfeld;
- b. im Gaswerkareal;
- c. für andere Areale dasselbe Prinzip anzuwenden.

2. Das Prinzip Leistungsvertrag für die Erfüllung wohnpolitischer Ziele auf seinen weiteren Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt anzuwenden, z.B. beim Verkauf von Immobilien.

3. Das Prinzip bei der Umzonung von speziellen Zonen einzusetzen.

Bern, 04. April 2019

Erstunterzeichnende: Melanie Mettler

Mitunterzeichnende: Claude Grosjean, Maurice Lindgren, Patrick Zillig, Irène Jordi, Marianne Schild

Bericht des Gemeinderats

Das Postulat verfolgt das Ziel, das beschränkt verfügbare städtische Bauland effizient zu nutzen. Dazu wird vorgeschlagen, einen Leistungskatalog und einen Leistungsvertrag zu erstellen und den letztgenannten in Baurechts- oder Kaufverträgen sowie auch in Planungsinstrumenten zu verankern.

Der Gemeinderat hat seine wohnpolitischen Ziele und Massnahmen in der Wohnstrategie vom Oktober 2018 definiert und die räumlichen Ziele und Massnahmen zur Stadtentwicklung im STEK 2016 formuliert. Die Ziele und Massnahmen dieser beiden Grundlagendokumente fliessen im Sinne des

im Postulat geforderten Leistungskatalogs bereits heute in die Entwicklung und Planungsverfahren von Arealen ein, wenn auch mit unterschiedlicher Verbindlichkeit:

Die räumlichen Ziele gelten für städtische und private Areale und werden von Beginn der Planung an berücksichtigt und stufengerecht in den öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumenten verankert.

Die wohnpolitischen Ziele und Massnahmen sind für die städtischen Areale verbindlich und werden ab Start der Planung berücksichtigt und stufengerecht in Konzepten, Areal- und Wohnstrategien, Masterplänen und schliesslich in Verträgen/Vereinbarungen mit den Bauträgerschaften verankert. Für Areale privater Eigentümerinnen oder Eigentümer dienen die in der Wohnstrategie formulierten Ziele als Leitfaden und Aufforderung, die städtischen Absichten zu unterstützen. Private werden insbesondere im Rahmen der Planungsverfahren sensibilisiert und animiert, die Anliegen der Wohnstrategie zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung der wohnpolitischen Ziele bei städtischen Arealen unterscheidet die Stadt zwischen gemeinnützigen und marktorientierten Bauträgerschaften. Bei gemeinnützigen Bauträgerinnen und Bauträgern bildet der Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Bauträgerschaften die Grundlage. Als Gegenleistung für die vorteilhafteren Baurechtszinskonditionen haben die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusätzliche Vorgaben zu erfüllen. Insbesondere gilt als Grundsatz für die Wohnungsmieten die Kostenmiete. Zudem sind Bestimmungen zur Auswahl der Mietenden (Einkommenssituation, Wohnsitzpflicht) und zur Belegung (Mindestanzahl Personen) zu erfüllen, die in den abzuschliessenden Baurechtsverträgen festgehalten werden. Weitere wohnpolitische Anliegen wie beispielsweise die Äufnung eines Quartierfonds, um Beteiligungsmöglichkeiten der Quartierbewohnerinnen und -bewohner organisieren und finanzieren zu können, werden arealspezifisch geprüft und über geeignete Gefässe gesichert.

Bei der Abgabe von Land im Baurecht ist jedoch zu beachten, dass es aus juristischer Sicht Beschränkungen bezüglich Auflagen in Baurechtsverträgen gibt, damit überhaupt von einem selbständigen Baurecht und somit von Eigentum gesprochen werden kann. Auch in Planungsverfahren gibt es rechtliche Beschränkungen betreffend die zulässigen Vorgaben. So ergab sich zum Beispiel aus den juristischen Verfahren zur Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative), dass in öffentlich-rechtlichen Planungsvorschriften nicht direkt in das einzelne Mietverhältnis eingegriffen werden darf.

Zu Punkt 1 a – c:

Bei der Entwicklung aller städtischen Areale ist der Gemeinderat darauf bedacht, seine wohnpolitischen, ökologischen und sozialen Ziele umzusetzen.

Beim Viererfeld/Mittelfeld wurden räumliche und wohnpolitische Ziele in der Areal- und Wohnstrategie verankert, im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt und im Zuge der Masterplanung präzisiert. Im Koordinationsplan, der sich in Erarbeitung befindet, werden sie konkretisiert. Entscheidend wird die konkrete Projektierung und Realisierung beziehungsweise Umsetzung durch Bauträgerschaften sein. Vorgesehen ist, dass mit dem Abschluss der Reservationsvereinbarung für die Baurechte (sobald die jeweilige Abgabe im Baurecht genehmigt ist) auch ein Zielkatalog vereinbart wird. Die Sicherung der Vorgaben wird in der Projektierungsphase durch einen Qualitätssicherungsprozess gewährleistet. Es wird keine Abgaben von Baurechten ohne die Erfüllung der Qualitätsvorgaben geben.

Die wohnpolitischen Vorgaben des Gemeinderats zum Gaswerkareal wurden vom Stadtrat mit den Planungserklärungen vom 25. Januar 2018 ergänzt. Eckpunkte zum im Postulat vorgeschlagenen Leistungskatalog liegen damit vor und fliessen in die weiteren Entwicklungs- und Planungsschritte ein. Die Stadt hat die Vision und Ziele für die Entwicklung des Gaswerkareals in der Areal- und

Nutzungsstrategie für das neue Berner Aarequartier konkretisiert. Diese Strategie dient(e) als Grundlage für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente, für den städtebaulichen Ideenwettbewerb, für den Rahmenplan und den Entwicklungsplan sowie dereinst für die Baurechtsverträge und allfällige weitere Instrumente.

Auch in den Leitbildern zu den Arealentwicklungen Zieglerspital und Mädergut sind die wohnpolitischen und räumlichen Ziele berücksichtigt.

Zu Punkt 2:

Wie zu Punkt 1 erwähnt, prüft der Gemeinderat projektbezogen, welche wohnpolitischen Anliegen der Wohnstrategie in Baurechtsverträgen verankert werden sollen. Immobilienverkäufe stehen für den Gemeinderat nur in Ausnahmefällen zur Diskussion, weshalb keine Leistungsverträge notwendig sind.

Zu Punkt 3:

Wie einleitend festgehalten, werden die räumlichen und wohnpolitischen Ziele und Massnahmen bereits heute, soweit stufengerecht und rechtlich zulässig, in den Planungsverfahren berücksichtigt. Bei Um-, Ein- und Aufzonungen von Wohnzonen wird zudem die Preisgünstigkeitsverpflichtung gemäss Artikel 16b der Bauordnung (Wohn-Initiative) in den jeweiligen Planungsinstrumenten verankert.

Fazit:

Der Gemeinderat stellt mit geeigneten Instrumenten projekt- und phasenbezogen für städtische und private Areale die Umsetzung der wohnpolitischen und räumlichen Ziele und Massnahmen sicher. Die Forderungen des Postulats sind somit erfüllt.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine direkten Folgen für das Personal und die Finanzen.

Bern, 1. Februar 2023

Der Gemeinderat