

Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative)

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste auf einen Blick	5
Ergänzung der Bauordnung	6
Wohnbauförderung	7
Das spricht für die Initiative	8
Kritische Punkte der Initiative	9
Stellungnahme des Komitees	10
Das sagt der Stadtrat	11
Beschluss und Abstimmungsfrage	12

Die Fachbegriffe

Bauordnung

Die Bauordnung (Baureglement) der Stadt Bern enthält die kommunalen baurechtlichen Vorschriften für das gesamte Stadtgebiet. Mit einer Volksabstimmung wurde die Bauordnung 2006 totalrevidiert. Sie ist Teil der baurechtlichen Grundordnung, welche neben der Bauordnung den Nutzungszonenplan, den Bauklassenplan sowie den Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen umfasst.

Kostenmiete

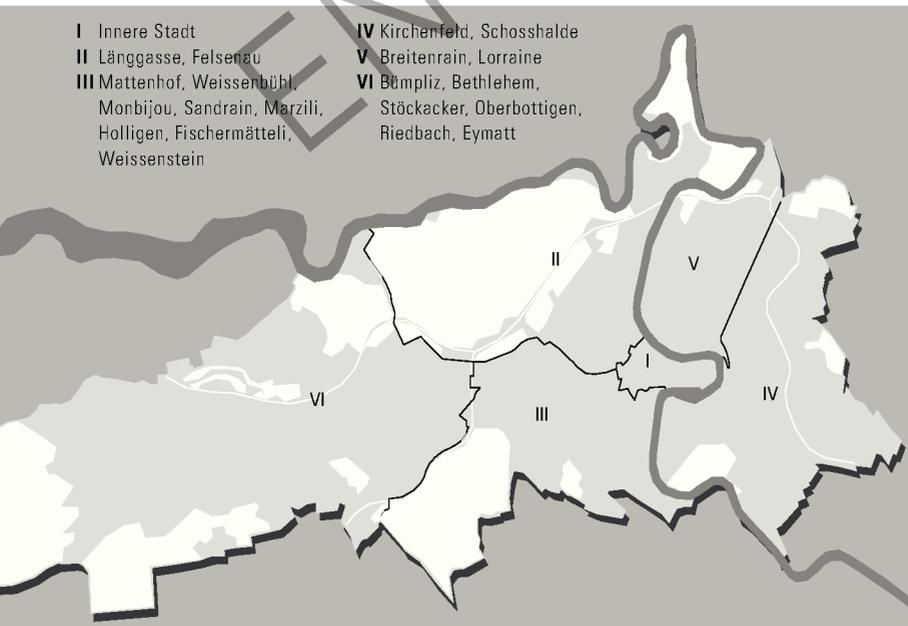
Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen: Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?)

Gemeinnützige Wohnbauträger

Gemäss Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1) gilt eine Organisation als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 (SR 641.10) über die Stempelabgaben beschränkt;
- die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- bei der Auflösung der Organisation das nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibende Vermögen dem erwähnten Zweck zuwendet.

- | | |
|---|--|
| I Innere Stadt | IV Kirchenfeld, Schosshalde |
| II Länggasse, Felsenau | V Breitenrain, Lorraine |
| III Mattenhof, Weissenbühl,
Monbijou, Sandrain, Marzili,
Holligen, Fischermätteli,
Weissenstein | VI Bümpliz, Bethlehem,
Stöckacker, Oberbottigen,
Riedbach, Eymatt |



Das Wichtigste auf einen Blick

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» - nachfolgend Wohn-Initiative genannt - will den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern stärken. Um dies zu erreichen, macht sie Vorgaben bei der Planung und setzt Anreize bei der Realisierung von Um- und Neubauten. Die Initiative verlangt eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern. Darüber befinden die Stimmberechtigten mit dieser Abstimmungsvorlage.

In der Stadt Bern gibt es zu wenige und zu teure Wohnungen. Dieser Ansicht ist das Initiativkomitee «Für bezahlbare Wohnungen». Aus diesem Grund lancierte es die gleichnamige Volksinitiative (kurz: Wohn-Initiative). Das überparteiliche Initiativkomitee reichte die Initiative im Oktober 2012 ein. Der Gemeinderat der Stadt Bern erklärte sie im Dezember 2012 für gültig. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Initiative vorgeprüft und stellt Änderungen am Initiativtext in Aussicht (siehe Kästen Seite 6).

Drittelsregelung

Die Wohn-Initiative will den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, verlangt sie zwei neue Regelungen: Einerseits soll die Stadt Bern künftig sicher stellen, dass bei Umzonungen und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Diese Regelung wird im Folgenden «Drittelsregelung» genannt.

Ausnützungsbonus

Andererseits soll die Stadt bei künftigen Umbauten oder Neubauten von Gebäuden das Nutzungsmass um 20 Prozent erhöhen können. Voraussetzung dafür ist, dass dies städtebaulich verträglich ist und alle Wohnungen im betreffenden Gebäude preisgünstig vermietet oder

durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt werden. Diese Regelung wird im Folgenden «Ausnützungsbonus» genannt. Bei beiden neuen Regelungen ist zudem vorgeschrieben, dass die Wohnungen in Kostenmiete (siehe Kapitel Fachbegriffe) vermietet werden müssen.

Ergänzung der Bauordnung

Die Wohn-Initiative verlangt eine Änderung der Bauordnung der Stadt Bern. Darüber befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage. Zum einen soll der Artikel 1, der den Zweck der Bauordnung näher beschreibt, mit einem neuen Absatz ergänzt werden. Zum andern wird ein neuer Artikel 16b eingefügt. Er umreisst die beiden neuen Instrumente zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau.

Gemeinderat für Initiative

Die Wohn-Initiative unterstützt grundsätzlich die Legislaturziele der Stadtregierung. Diese sehen unter anderem vor, bis 2016 Wohnraum für 5000 Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen oder vorzubereiten und 200 Genossenschaftswohnungen im Bau zu haben. Der Gemeinderat unterstützt daher die geforderten Massnahmen und empfiehlt den Berner Stimmberechtigten, die Initiative anzunehmen.

Da die Wohn-Initiative auch Schwächen aufweist, hat der Gemeinderat mögliche Alternativen geprüft. Keine der in Betracht gezogenen Massnahmen drängte sich jedoch als Gegenvorschlag auf.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Ergänzung der Bauordnung

Die Wohninitiative fordert eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern. Zum einen soll der Zweckartikel der Bauordnung (Art. 1) mit einem neuen Absatz ergänzt werden. Zum andern werden im Artikel 16b zwei neue Instrumente zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau eingeführt.

Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 wird bei einer Annahme der Wohninitiative wie folgt geändert :

Artikel 1 Zweck (neu)

3 Sie (die Bauordnung) bezweckt in allen Stadtteilen die Planung und den Bau preisgünstiger, qualitativ hochwertiger Wohnungen zu gewährleisten.

6. Kapitel: Schutz von bestehendem und Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (neue Kapitelüberschrift)

Artikel 16b Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger

- 1 Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen (Wohnzone W, gemischte Wohnzone WG, Kernzone K) mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003* erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.
- 2 Ausgenommen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV. Der Stadtrat kann im Einzelfall weitere Um- und Neueinzonungen, namentlich von

kleineren Arealen, von der Verpflichtung ausnehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, oder diese Verpflichtung einschränken.

- 3 Für Neu- und Umbauten von Gebäuden wird das zulässige Mass der Nutzung um 20 Prozent erhöht, wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist und wenn im gesamten Gebäude preisgünstiger Wohnraum gemäss der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung Grundeigentümerin oder Baurechtsnehmerin ist, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

*SR 842.1

Mögliche Änderungen am Initiativtext

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt als Genehmigungsbehörde für Planungen folgende Änderungen in Aussicht:

- Neue Überschrift zum 6. Kapitel.
- Artikel 16b Absatz 2: Das AGR erachtet die definierte Zuständigkeit des Stadtrats für Ausnahmen als problematisch. Es behält sich vor, im Bestreitungsfall «Der Stadtrat» durch «Das für die Planung zuständige Organ» zu ersetzen.
- Artikel 16b Absatz 3: Gemäss AGR werden die Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn zu wenig berücksichtigt. Das AGR beabsichtigt, die Vorschrift wie folgt zu ergänzen: «...wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist, keine wesentlichen Interessen von Nachbarn betroffen sind und wenn im gesamten Gebäude...».

Wohnbauförderung in der Stadt Bern

Die Stadt Bern tut bereits heute einiges für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Gemeinerat hat Alternativen zur Wohn-Initiative geprüft. Keine der in Betracht gezogenen Massnahmen drängte sich jedoch als möglicher Gegenvorschlag auf.

Die Stadt Bern engagiert sich auf verschiedenen Ebenen für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau: Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verfügt über rund 600 günstige Wohnungen, die nach sozialen Kriterien vermietet werden. Auch die Mietpreise der weiteren Wohnungen des Fonds liegen in der Regel unter den Marktmieten. Weiter gibt der Fonds städtisches Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger ab und gewährt gemeinnützigen Trägerschaften tiefere Baurechtszinsen als gewinnorientierten Trägerschaften. Die Stadt Bern ist zudem an mehreren gemeinnützigen Trägerschaften beteiligt.

Prüfung von Alternativen

Weil die Initiative auch Schwächen enthält, hat der Gemeinderat geprüft, ob andere Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus besser geeignet wären als die Wohn-Initiative. Unter anderem wurden folgende Alternativen in Betracht gezogen:

- Die vertragliche Sicherung von Bauland für preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen;
- die Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau, deren Anwendung von Fall zu Fall geprüft würde;

- die Abgabe von städtischem Land;
- die Vergünstigung der Baurechtszins für städtisches Land;
- die Gewährung von Darlehen durch die Stadt;
- die Verwendung der Mehrwertabschöpfung für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau;
- die Befreiung der Bauherrenschaften preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen von der Mehrwertabschöpfung;
- die Gründung einer gemeinnützigen Trägerschaft durch die Stadt zur Realisierung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen.

Kein Gegenvorschlag

Keine der geprüften Massnahmen drängte sich als möglicher Gegenvorschlag zur Wohn-Initiative auf. Einige Varianten kamen nicht in Frage, weil sie dem Kernanliegen des Initiativkomitees, flächendeckend Bauland für preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen verfügbar zu machen, zu wenig Rechnung tragen. Einige Varianten wurden im Rahmen von parlamentarischen Vorstössen vom Stadtrat bereits abgelehnt oder werden von der Stadt bereits praktiziert und stellen daher keine Innovation dar.



Die Siedlung Burgunder der gemeinnützigen Trägerschaft npg ag an der Burgunderstrasse in Bümpliz: Die Stadt Bern fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau unter anderem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht. (Bild: Annick Haldemann)

Das spricht für die Initiative

Als Vorteile werden folgende Argumente ins Feld geführt: Die Wohn-Initiative unterstützt die Legislaturziele des Gemeinderats, verstärkt das Engagement für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum, wirkt gegen steigende Mietzinse und stärkt den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern.

Die möglichen Vorteile der Wohn-Initiative im Detail:

Unterstützt Legislaturziele

Die Stossrichtung der Wohn-Initiative deckt sich mit den Legislaturzielen des Gemeinderates. Die Stadtregierung möchte den Wohnungsbau vorantreiben und mit der Förderung von bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag zur Wohnstadt Bern leisten.

Wirkt gegen steigende Mietzinse

Die Annahme der Wohn-Initiative ist ein kleiner, aber längerfristiger Beitrag zur Preisdämpfung auf dem Berner Mietwohnungsmarkt. Die Mietzinse in der Stadt Bern sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Der in der untenstehenden Grafik abgebildete Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt seit November 2003 eine Teuerung von +13,2 Prozent. Er liegt zwar noch immer unter dem Schweizer Mittel von +15,3 Prozent, jedoch deutlich über der Teuerung des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise, die seit November 2003 +5,7 Prozent beträgt.

Verstärktes Engagement im Wohnungsbau

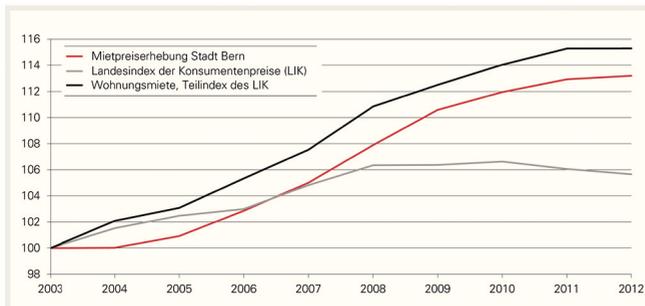
Die Stadt Bern engagiert sich bereits heute für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Gemeinderat verspricht sich bei Annahme der Initiative eine Verstärkung des bestehenden Engagements durch private Wohnbauträger.

Stärkt gemeinnützigen Wohnungsbau

Bei Annahme der Wohn-Initiative wird der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Bern gestärkt. In der Stadt Bern bestehen rund 7850 Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften, was einem Wohnungsanteil von gut 10 Prozent entspricht.

In Wohnungen gemeinnütziger Bauträger lebten gemäss einer Studie des Jahres 2011 proportional etwas mehr Kinder sowie mehr ältere Menschen als im Stadtberner Durchschnitt. Die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen war im Vergleich zur Gesamtstadt in gemeinnützigen Wohnungen hingegen untervertreten. Die Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften waren 2011 im Durchschnitt von mehr Menschen belegt als die Wohnungen im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Entwicklung der Berner Mietpreise (November 2003 = Indexstand 100)



Die Grafik zeigt den Berner Index für Wohnungsmietpreise im Vergleich zum Landesindex für Konsumentenpreise und dem Teilindex Wohnungsmiete. (Quellen: Statistikdienste der Stadt Bern und Bundesamt für Statistik.)

Kritische Punkte der Initiative

Die Initiative weist verschiedene Aspekte auf, die in der Umsetzung problematisch sein könnten. Auch werden die Folgen der Initiative kontrovers beurteilt. So wird unter anderem ins Feld geführt, die Wohn-Initiative verstosse gegen die Eigentumsgarantie, wirke sich investitionshemmend aus, greife in den Wohnungsmarkt ein, verursache Mehraufwand bei der Planung und generiere weniger Mehrwertabschöpfung.

Die umstrittenen Punkte der Wohn-Initiative im Detail:

Verstoss gegen Eigentumsgarantie?

Gegner der Initiative machen geltend, sie verstosse gegen die Grundrechte der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit. Diese Meinung wird auch in der Einsprache vertreten, welche während der öffentlichen Auflage eingegangen ist. Bei Annahme der Initiative wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die Einsprache entscheiden.

Investitionshemmende Wirkung?

Die neuen planerischen Vorgaben stellen eine zusätzliche Vorgabe für Bauherrschaften dar. Es ist daher möglich, dass diese Vorgaben Investorinnen und Investoren von einem Engagement abhalten oder dass Bauprojekte wegen zu geringer Wirtschaftlichkeit nicht realisiert werden.

Eingriff in den Wohnungsmarkt

Die Wohn-Initiative greift in den Wohnungsmarkt ein. Ob ein solcher Eingriff nötig, wünschbar oder abzulehnen sei, wird unterschiedlich beurteilt. Aus wirtschaftlicher Sicht sind auch andere Wege beziehungsweise weniger weitgehende Eingriffe zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus möglich.

Mehraufwand bei Planungsverfahren

Die Wohn-Initiative verursacht Mehraufwand bei Planungsverfahren zur Ein- und Umzonung von Wohnzonen, in einzelnen Baubewilligungsverfahren und bei der damit verbundenen Baukontrolle.

Städtebauliche Folgen?

Der Ausnützungsbonus für Einzelgebäude könnte die Zielsetzungen des Bauklassenplans unterwandern, die einheitliche Quartier- und Strassenraumgestaltung verletzen und das Quartierbild verändern.

Weniger Mehrwertabschöpfung

Die Einnahmen der Stadt Bern aus der Mehrwertabschöpfung aus den Wohnzonen würden sich verringern. Es ist allerdings mit höchstens einem Verlust von einem Sechstel gegenüber gewinnorientierten Bebauungen zu rechnen.

Stellungname des Komitees

ENTWURF

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistrī saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simullacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqne dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

- x Ja
- x Nein
- x Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.ris.bern.ch/Sitzungen.aspx

Beschluss und Abstimmungsfrage

Beschluss des Stadtrats vom ...

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, den folgenden Beschluss zu fassen:

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) wird angenommen.

Der Stadtratspräsident:
Rudolf Friedli

Der Ratssekretär:
Daniel Weber

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) annehmen?

ENTWURF

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der
Präsidialdirektion
Junkerngasse 47
Postfach, 3000 Bern 8

Telefon: 031 321 65 21
E-Mail: praesidialdirektion@bern.ch