

## **Motion Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Leistungsverträge für jedes Baufeld**

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 Baurechtszinse 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*

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der Punkte 1 a – c und 2 der vorliegenden Motion betrifft einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Der Gemeinderat hat seine wohnpolitischen Ziele und Massnahmen in der Wohnstrategie vom Oktober 2018 definiert. Die Ziele und Massnahmen fliessen im Sinne des in der Motion geforderten «Leistungskatalogs» in die Entwicklung und Planungsverfahren von Arealen ein, mit unterschiedlicher Verbindlichkeit: Für städtische Areale sind die Ziele und Massnahmen verbindlich und sie werden von Beginn der Planung an berücksichtigt und stufengerecht in Konzepten, Areal- und Wohnstrategien, Masterplänen, der baurechtlichen Grundordnung und in Verträgen/Vereinbarungen mit den Bauträgerschaften verankert. Für Areale privater Eigentümerschaften dienen die Ziele als Leitfaden und Einladung, die städtischen Absichten zu unterstützen. Private werden insbesondere

im Rahmen von Planungsverfahren sensibilisiert und animiert, die Anliegen der Wohnstrategie zu berücksichtigen.

*Zu Punkt 1 a – c:*

Bei der Entwicklung aller städtischen Areale ist der Gemeinderat darauf bedacht, von Beginn an stadtplanerische, wohnpolitische, ökologische und soziale Ziele umzusetzen. Als Beispiele genannt seien hier die Arealentwicklungen Reichenbachstrasse 118, die die Stadt gesamthaft selber realisiert, das Viererfeld/Mittelfeld sowie das Gaswerkareal.

Auszug aus den Vorschriften zum Zonenplan Reichenbachstrasse 118:

- Die gesamte dem Wohnen dienende Geschossfläche ist dem preisgünstigen oder gemeinnützigen Mietwohnungsbau vorbehalten.

Auszug aus den Vorschriften zum Viererfeld/Mittelfeld:

- Viererfeld: Die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau [...] reserviert.
- Mittelfeld: Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Wohnfläche ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau [...] reserviert.

Die Vorgaben wurden im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt und werden im Falle der Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld im Zuge der Masterplanung präzisiert. Entscheidend ist sodann die konkrete Realisierung bzw. Umsetzung durch Bauträgerschaften. Bereits heute ist dafür ein Bauträger-Einbindungskonzept in Erarbeitung, mit dessen Hilfe die gesammelten Anforderungen auf die einzelnen sogenannten «Bausteine» des Projekts heruntergebrochen werden. Es wird keine Abgaben von Baurechten ohne wohnpolitische Auflagen geben.

Gaswerkareal:

Die wohnpolitischen Vorgaben des Gemeinderats zum Gaswerkareal wurden vom Stadtrat mit den Planungserklärungen vom 25. Januar 2018 ergänzt. Der in der Motion vorgeschlagene «Leistungskatalog» liegt damit vor und fliesst in die weiteren Entwicklungs- und Planungsschritte ein.

Grundsätze für die Abgabe im Baurecht:

Der Gemeinderat hat Ende 2017 die Grundlagen für die Berechnung und Anpassung von Baurechtszinsen sowie Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht genehmigt. Die Grundsätze wurden in der Zwischenzeit überarbeitet und im April 2019 nochmals vom Gemeinderat verabschiedet. Sie umfassen Vorgaben zur Mietzinsgestaltung (Kostenmiete) sowie weitere Bestimmungen zur Vermietung und Belegung gemäss den wohnpolitischen Zielen der Stadt Bern. Weitere wohnpolitische Anliegen wie beispielsweise die Beteiligung an einem Quartierfonds, um Beteiligungsmöglichkeiten der Quartierbewohnerinnen und -bewohner organisieren und finanzieren zu können, werden arealspezifisch geprüft und festgelegt.

*Zu Punkt 2:*

Wie in der Antwort zu Punkt 1 erwähnt, prüft der Gemeinderat projektbezogen, welche wohnpolitischen Anliegen der Wohnstrategie in Baurechtsverträgen verankert werden sollen. Immobilienverkäufe stehen für den Gemeinderat in der Regel nicht zur Diskussion und entsprechend sind dafür keine Leistungsverträge notwendig.

*Zu Punkt 3:*

Wie einleitend festgehalten, werden die wohnpolitischen Ziele und Massnahmen auch in Planungsverfahren berücksichtigt. Bei Um-, Ein- und Aufzonungen von Wohnzonen wird beispielsweise die Preisgünstigkeitsverpflichtung aus der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) in der Regel in Überbauungsordnungen verankert.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 18. September 2019

Der Gemeinderat