12.000082 (12/258)
Reg. 75/-00

Motion Fraktion GB/JA! (Stephanie Penher, GB): Belegungsvorschriften auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse

Am Warmbächliweg ist ein neues zeitgemässes Wohnquartier geplant. Die Stadt verfolgt die Förderung von grossen Wohnungen und einen Anteil von mindestens 50 Prozent gemeinnütziger Wohnungsbau. Gemeinnützige Wohnbauträger sind Organisationen, die in ihren Statuten den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken und ihre Dividenden/Gewinne einzuschränken.

Die Förderung von 5-Zimmerwohnungen wird in Form eines BGF-Bonus angezeigt. Für jeden erstellten Quadratmeter Wohnfläche, entsprechend der Gestaltungsvorgabe mindestens eine 5-Zimmerwohnung, muss der Bauherr nur 0.75 Quadratmeter am Gesamtnutzungsmass anrechnen. Er erhält somit einen Bonus von ca. 25 Prozent für jeden realisierten Quadratmeter qualitativ, flächenmässig und räumlich hochstehende Wohnfläche.

Grundsätzlich sind Fördermassnahmen, um grosse Wohnungen zu bauen, berechtigt. Es braucht grosse Wohnungen, nicht nur für Familien sondern für unterschiedlichste Haushaltsformen, beispielsweise WGs. Allerdings muss dann sichergestellt werden, dass keine luxuriösen Grosswohnungen für zwei Personen erstellt werden, die dank dem Bonus noch attraktiver und lukrativer zu verkaufen, bzw. zu vermieten sind.

Aus diesem Grund sind Belegungsvorschriften, die sinnvollerweise mit einem Flächenrichtwert gekoppelt werden, als Voraussetzung für den Erhalt eines solchen Bonus zielführend. Nur so kann gewährleistet werden, dass in den Wohnungen auch „dicht“ gewohnt wird. Das soll auch für kleinere Wohnungen gelten (z.B. 4-Zimmerwohnung für mind. 3 Personen).

Die Stadt als Grundbesitzerin wird das Land im Baurecht abgeben. Die Beschlussführung für die Vergabe an die einzelnen Bauträger und die damit verbundene Festlegung der Bedingungen und Baurechtskonditionen wird erst nach Abschluss des Ideenwettbewerbs erfolgen. Dann können Baurechtsverträge abgeschlossen werden, die Steuerungsmechanismen für dichtes Bewohnen beinhalten.

Wir ersuchen den Gemeinderat,
1. den Bonus von 25 Prozent beim Bau von 5-Zimmerwohnungen nur dann zu gewähren, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Als Flächenrichtwert gilt dabei, ein Zimmer mehr als Personen in der Wohnung leben.
2. auch bei 3- und 4-Zimmerwohnungen angepasste Baurechtszinsen vorzusehen, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Als Flächenrichtwert gilt dabei, ein Zimmer mehr als Personen, die in der Wohnung leben.

Bern, 1. März 2012

Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Lea Bill, Rahel Ruch, Christine Michel, Monika Hächler, Urs Frieden, Cristina Anliker-Mansour, Aline Trede, Judith Gasser, Hasim Sancar

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt beabsichtigt - ausgehend von einer überzeugenden Grundidee und einem nachfragegerechten Nutzungsprofil - auf dem ehemaligen KVA-Areal einen städtebaulich und architektonisch hochstehenden neuen Stadtbaustein zu entwickeln, welcher die Vorgaben des Zonenplans Warmbächliweg-Güterstrasse überzeugend umsetzt und der Gesamtstrategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik entspricht. Ziel der Arealentwicklung ist es, ein langfristig stabiles, lebenswertes und nachhaltiges Quartier zu schaffen.

Der Nutzungsschwerpunkt des neuen Stadtbausteins ist durch die Festlegung von mindestens 80 % Wohnnutzung gegeben. Das bedeutet, dass mindestens 32 000 m^2 Bruttogeschossfläche (BGF) einer Wohnnutzung zufliessen müssen. Davon sind mindestens 16 000 m^2 BGF dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Zielsetzung ist die Erstellung von Wohnraum von hoher Wohnqualität für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen. Erwartet werden zum Beispiel Familien-, Mehrpersonen- und Single-Haushalte, verschiedene Formen von Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen als flächensparende Alternative zu Einpersonenhaushalten.

Auf dem Areal soll verstärkt Wohnraum für Familien mit Kindern - demnach Wohnungen mit vier und mehr Zimmern - angeboten werden. Das Angebot soll auf die Nachfrage aus der Stadt und Region Bern sowie von ausserhalb des Kantons (Zuzügerstandort) ausgerichtet sein. Des Weiteren soll mit der Förderung von grossen Wohnungen die Stadt Bern als Wohnort für Familien gestärkt werden. Dazu wurde in den Zonenplanvorschriften die Bestimmung aufgenommen, dass die BGF von Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern nur zu 75 % an das zulässige Nutzungsmass angerechnet wird. Damit wurde der Anreiz für die künftigen Bauträgerinnen und Bauträger geschaffen, möglichst viele grosse Wohnungen für Familien oder auch andere Wohnformen zu planen.

Zu Punkte 1 und 2:
Der BGF-Bonus ist in den Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse festgelegt. Es ist somit nicht möglich, dass der Bonus - wie im Motionstext gefordert - nur dann gewährt wird, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Es wäre jedoch zu prüfen, ob eine Regelung der Wohnungsbelegung mittels Belegungsvorgaben über angepasste Baurechtszinse und/oder konkrete Vertragsklauseln in den Baurechtsverträgen geschehen könnte.

Antrag

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

Bern, 29. August 2012

Der Gemeinderat