2025.SR.0031

Motion: Stadt muss in bezahlbaren Wohnraum investieren: Das Mittelfeld für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen

Der Gemeinderat wird wie folgt beauftragt:

1. Die Baurechte auf dem Mittelfeld zu 100 Prozent an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Unter gemeinnützig verstehen wir Bauträger, die die entsprechenden Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen erfüllen und die Gemeinnützigkeit in ihren rechtlichen Grundlagen verankert haben.
2. Bei der 2. Etappe insbesondere den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu priorisieren. Das Baufeld Mittelfeld ist hierzu als Etappe 2 allenfalls vorzuziehen, damit der gemeinnützige Wohnungsbau umgehend die notwendige Förderung erhält.

Begründung

2016 hat die Berner Stimmbevölkerung der Überbauung von Viererfeld und Mittelfeld zugestimmt. In der Abstimmungsbotschaft wurde unter anderem festgehalten, dass auf dem Mittelfeld mindestens 50 Prozent gemeinnütziger Wohnungsbau vorgesehen sei. Eine Beschränkung nach oben gibt es nicht. In der Stadt Bern ist der Bestand an städtischen und gemeinnützigen Wohnungen weiterhin sehr tief. 80 Prozent der bestehenden Wohnungen sind in den Händen von Privaten respektive privat geführten Unternehmen. Damit verbunden sind oft Renditewartungen und Maximierungen, die Mieter:innen stark unter Druck setzen und zu einem massiven Kaufkraftverlust führen. Die Einführung des gemeinnützigen Drittels für grosse Wohnbauprojekte ist ein Schritt in die richtige Richtung. Auf städtischem Boden soll jedoch vor allem gemeinnützig gebaut werden, um möglichst viel Wohnraum dem privaten Gewinnstreben entziehen zu können und damit eine vorausschauende Investition in die Zukunft zu tätigen. Gemeinnützige Wohnungen mit Kostenmiete sind langfristig bis zu 20 Prozent günstiger. Angesichts der Tatsache, dass auf dem benachbarten Viererfeld 50 Prozent für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind, ist es zwingend auf dem Mittelfeld nur gemeinnützigen Wohnraum zu errichten. Damit kann langfristig bezahlbarer Wohnraum erstellt und erhalten werden. Zusätzlich kann damit auch der geringe Anteil gemeinnütziger Wohnungen im betroffenen Stadtteil Länggasse-Felsenau angehoben werden. Aus Sicht der Motionär:innen sind die damit verbundenen reduzierten Baurechtszins wirtschaftlich zu verkraften.

Erstunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Lena Allenspach, Emanuel Amrein
Mitunterzeichnende: Barbara Keller, Szabolcs Mihàlyi, Dominic Nellen, Judith Schenk, Nora Krummen, Valentina Achermann, Helin Genis, Sofia Fisch, Fuat Köçer, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Laura Brechbühler, Dominik Fitze, Timur Akçasayar, Ingrid Kissling-Näf, David Böhner, Tobias Sennhauser, Muriel Graf, Matteo Micieli, Dominique Hodel, Nadine Aebischer, Emanuel Amrein, Monique Iseli, Shasime Osmani, Cemal Özçelik, Laura Binz, Michael Ruefer, Michael Burkard, Tanja Miljanovic, Mirjam Roder, Carola Christen, Debora Alder-Gasser, Bettina Jans-Troxler, Nora Joos, Anna Jegher, Ronja Rennenkampff, Chandru Somasundaram

Einreichedatum: 30. Januar 2025

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Der Gemeinderat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidverantwortung beim Gemeinderat.

Im Mai 2024 hat der Gemeinderat die städtische Wohnstrategie «Wohnstadt der Vielfalt» aktualisiert. Der Schwerpunkt liegt nach wie vor beim gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau. Der Gemeinderat teilt darum die Ansicht der Motionär*innen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau mit Kostenmiete einen Beitrag zu langfristig bezahlbarem Wohnraum leisten kann. Auf dem Vierer- und Mittelfeld sind dazu in den entsprechenden Zonenplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Auf dem Viererfeld sind 50 %, auf dem Mittelfeld mindestens 50 % der anrechenbaren Wohnflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bis fünf Jahre nach Investorenausschreibung reserviert.

Zu Punkt 1:
Auf dem Mittelfeld sind auf zehn Bausteinen rund 33 100 m^2 oberirdische Geschossflächen (GFo) realisierbar (Planungsrichtwert). Im Mittelfeld wurde bereits die Abgabe des Baustein M31 an die Burgergemeinde Bern genehmigt (SRB 2023-80 vom 16. Februar 2023). Der Baustein weist einen Planungsrichtwert von 6 300 m^2 GFo auf und ist für die Erweiterung für das Burgerspittel Viererfeld, insbesondere für kostengünstige Alterswohnungen, vorgesehen. Somit stehen auf dem Mittelfeld noch 26 800 m^2 GFo zur Abgabe an Bauträgerschaften zur Verfügung.

Zur Abgabe von städtischem Land im Baurecht hat der Gemeinderat im Jahr 2017 für gemeinnützige und marktorientierte Wohnbauträgerschaften Musterbaurechtsverträge genehmigt. Diese Musterbaurechtsverträge gelangen grundsätzlich auch bei der Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung. In Baurechtsverträgen für gemeinnützige Bauträgerschaften werden zum einen Grundlagen für die Berechnung und Anpassung von Baurechtszinsen und zum anderen allgemeine Grundsätze mit Bestimmungen zur Vermietung und Belegung definiert. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erhalten gemeinnützige Bauträgerschaften das Land günstiger als marktorientierte Bauträgerschaften. Mit der Abgabe aller verbleibenden Bausteine im Mittelfeld im Baurecht an ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträgerschaften wird sich der Ertrag aus den Baurechtszinsen für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) als Baurechtsgeberin reduzieren.

Der Gemeinderat unterstützt die Forderung der Motionär*innen, dass alle noch nicht vergebenen Bausteine auf dem Mittelfeld ausschliesslich an gemeinnütze Bauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden. Die finanziellen Konsequenzen dieser Massnahme sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Zu Punkt 2:
Bei der Aktualisierung der Bauablaufplanung hat sich Anfang 2025 gezeigt, dass eine Realisierung der zweiten Etappe auf dem Mittelfeld (statt wie bisher vorgesehen auf dem Viererfeld) viele Vorteile mit sich bringt. Der Baustein der Burgergemeinde Bern (M31) auf dem Mittelfeld soll hingegen unverändert in der ersten Etappe realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Ausschreibung der Bausteine der zweiten Etappe die übrigen Bausteine auf dem Mittelfeld umfassen und voraussichtlich im Jahr 2026 erfolgen. Somit wird auch die zweite Forderung der Motion erfüllt.

Folgen für das Personal und die Finanzen:
Die noch nicht vergebenen Bausteine im Mittelfeld befinden sich im Eigentum der Stadt Bern und als Teil des Finanzvermögens sind sie dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zugewiesen.

Der Fonds ist gemäss seinem gesetzlichen Auftrag verpflichtet, das städtische Eigentum wirtschaftlich zu nutzen, was die Erzielung einer nachhaltigen Rendite voraussetzt. Sollten sämtliche verbleibenden Bausteine des Mittelfelds ausschliesslich an gemeinnützige Bauträgerschaften im Baurecht abgegeben werden, kann dies zu tieferen Einnahmen führen als bislang in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen. Diese basierte auf einem durchschnittlichen Baurechtszins von Fr. 28.00 pro m² oberirdische Geschossfläche. Mit der seit Erstellung der Berechnungen aufgelaufenen Bauteuerung beträgt der erforderliche durchschnittliche Baurechtszins aktuell mindestens Fr. 30.00 pro m^2 oberirdische Geschossfläche. Damit dieser Durchschnittszins erreicht werden kann, muss dies bei der Festlegung des Vergabepreises an gemeinnützige Bauträgerschaften berücksichtigt werden. Das Anliegen der Motion kann dennoch umgesetzt werden, sofern mit den gemeinnützigen Bauträgerschaften eine Einigung zum Baurechtszins erzielt wird, die sicherstellt, dass die Stadt Bern durch die Vergabe keine Substanzverluste ihres Bodenvermögens erleidet und somit weiterhin eine nachhaltige Rendite erzielt wird.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 11. Juni 2025

Der Gemeinderat