

Postulat Fraktion SP/JUSO (Michael Sutter/Yasemin Cevik, SP): Sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten fördern (2020.SR.000029)

Der Stadtrat hat das Postulat Fraktion SP/JUSO (Michael Sutter/Yasemin Cevik, SP) mit SRB Nr. 2022-525 vom 28. Oktober 2022 erheblich erklärt.

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem muss die Stadt sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten fördern.

Werden bestehende Liegenschaften saniert oder durch Neubauten ersetzt, sind die Mieter*innen oft gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen. Gründe dafür können stark steigende Mietzinse, lange Sanierungsphasen oder ein veränderter Wohnungsmix sein, von dem sich Vermieter*innen eine höhere Rendite versprechen. Gerade für langjährige Mieter*innen bedeutet ein solcher Wohnortswechsel eine grosse Belastung und angesichts der Wohnungsnot in der Stadt Bern ist es oft schwierig, in der vertrauten Umgebung eine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Zudem können sich Liegenschaftssanierungen auch negativ auf die soziale Durchmischung in den Quartieren auswirken und Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekte auslösen oder verstärken. Ziel 4.5 der Wohnstrategie des Gemeinderats sieht denn auch explizit «Flankierende Massnahmen gegen Verdrängung» vor.

Bei Sanierungen und Ersatzneubauten muss der sozialen Nachhaltigkeit besondere Beachtung geschenkt werden. Die Stadt Zürich hat hierzu den Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen»¹ erarbeitet. Dieser richtet sich gleichermassen an die Stadt und an private Liegenschaftseigentümer*innen und soll dazu beitragen, die soziale Vielfalt in den städtischen Quartieren zu erhalten. Auch in der Stadt Bern müssen Liegenschaftseigentümer*innen bei Sanierungsprojekten für die soziale Nachhaltigkeit sensibilisiert werden, damit sie dieser eine grössere Beachtung schenken.

Um Sanierungen und Ersatzneubauten sozialverträglich auszugestalten müssen namentlich folgende Aspekte berücksichtigt werden: Etappierung der Totalsanierung, frühzeitige Information der Mieterschaft und Unterstützung bei der Wohnungssuche, Vormietrecht der Mieterinnen für die neuen Wohnungen, moderater Mietzinsaufschlag, attraktiver Wohnungsmix sowie Mitwirkungsmöglichkeiten für Bewohner*innen.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat gebeten:

1. Liegenschaftseigentümer*innen, Baurechtnehmer*innen, Investor*innen, Planende und Verwaltungsstellen bei Sanierungen und Ersatzneubauten für die Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit zu sensibilisieren und deren Beachtung einzufordern.
2. Einen Leitfaden oder ein Merkblatt für sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten zu erarbeiten.

Bern, 30. Januar 2020

Erstunterzeichnende: Michael Sutter, Yasemin Cevik

Mitunterzeichnende: Katharina Altas, Bernadette Häfliger, Nora Krummen, Timur Akçasayar, Marieke Kruit, Patrizia Mordini, Bettina Stüssi, Szabolcs Mihalyi, Fuat Köçer, Ayse Turgul, Laura Binz, Rafael Egloff, Mohamed Abdirahim, Nadja Kehrl-Feldmann, Johannes Wartenweiler, Peter Marbet, Martin Krebs, Benno Frauchiger, Edith Siegenthaler, Esther Muntwyler

¹ https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/sozialvertraegliche-innenentwicklung/sozialnachhaltigbauen/leitfaden_sozialnachhaltige_Sanierungen_Ersatzneubauten.html

Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat teilt die Meinung der Postulant*innen, dass soziale Nachhaltigkeit wichtig ist. Themen der sozialen Nachhaltigkeit wie der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau, Mitbestimmungs- und Aneignungsmöglichkeiten der Menschen oder tragfähige Nachbarschaften sind deshalb in der städtischen Wohnstrategie «Wohnstadt der Vielfalt» von zentraler Bedeutung. Auch in den Strategien Nachhaltige Entwicklung der Immobilien des Finanz-/Fondsvermögens sowie des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern wird die gesellschaftliche Nachhaltigkeit thematisiert.

Wichtig sind auch die ökologischen und wirtschaftlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit. Sanierungen und Erneuerungen des (Wohn-)Gebäudebestands sind nicht zuletzt aus energetischer Sicht notwendig.

Zu Punkt 1:

Der Gemeinderat und die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung sensibilisieren die Liegenschaftseigentümer*innen, Investor*innen und andere Akteur*innen bereits heute in Bau-, Planungs- und anderen Vorhaben für die Ziele der Wohnstrategie – so auch für Themen der sozialen Nachhaltigkeit. Insbesondere die Fachstelle Sozialplanung der Direktion für Bildung, Soziales und Sport bringt diese Themen in Projekte ein.

Im Rahmen der Umsetzung von Massnahme 5.2 «Sensibilisierungsprogramm» der Wohnstrategie führte die Stadt in den Jahren 2019 und 2023 zusammen mit der Stiftung Wohnqualität die Tagungen «Gemeinsam Wohnen» und «Aussenräume zum Leben» durch. Damit wurden zahlreichen Akteur*innen des Wohnungsbaus Anliegen der Wohnstrategie und der sozialen Nachhaltigkeit nähergebracht und sie wurden dazu animiert, die städtischen Absichten zu unterstützen. Für das Jahr 2024 ist eine Tagung zu (kostengünstigen) Sanierungen von Wohnbauten und zum sozialverträglichen Umgang mit der Mieterschaft geplant. Damit sollen unter anderem die im vorliegenden Postulat genannten Aspekte aufgegriffen werden.

Die Stadt bzw. der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik handelt bei Sanierungen und Ersatzneubauten seines Portfolios sozialverträglich, was auch für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gilt. So wurden die Mieterschaften beispielsweise bei den notwendigen Kündigungen für den städtischen Ersatzneubau Stöckacker Süd und die Hochhaus-Sanierungen der FAMBAU und der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz im Holenacker und Bethlehemacker begleitet. Die Eigentümerschaften haben ihre Vorhaben früh angekündigt, den Mieter*innen wurden kurze Kündigungsfristen gewährt und Unterstützung bei der Wohnungssuche oder Ersatzwohnungen angeboten. Zudem konnten/können die Mieterschaften in die neuen bzw. sanierten Wohnungen zurückkehren. Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sind untereinander vernetzt und unterstützen sich gegenseitig bei der Wohnungssuche für Mieter*innen, die ihre Wohnungen verlassen müssen.

Der Gemeinderat hat den Eindruck, dass auch bei anderen Eigentümerschaften die Erkenntnis wächst, dass sich eine sozialverträgliche Ausgestaltung notwendiger Kündigungen positiv auf ein Vorhaben und insbesondere auf dessen Zeitplan auswirkt.

Zu beachten ist, dass die Handlungsmöglichkeiten der Stadt gegenüber Dritten bzw. privaten Grundeigentümerschaften begrenzt sind und die Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit deshalb nur beschränkt eingefordert werden können. Die Entscheidungskompetenz für Sanierungen bestehender Liegenschaften liegt bei den Eigentümerschaften, und die Stadt ist in den entsprechenden Projekten in der Regel nur als Baubewilligungsbehörde involviert. Ersatzneubauten gehen demgegenüber häufiger mit Planerlassverfahren unter der Führung der Stadt einher. Themen der sozialen Nachhaltigkeit werden durch die zuständigen Fachstellen in Planungsverfahren eingebracht; sie sind jedoch mit zahlreichen anderen Aspekten und Anliegen in Einklang zu bringen.

Der Gemeinderat wird seine Bemühungen zur Sensibilisierung der Akteur*innen zur sozialen Nachhaltigkeit bei Sanierungen und Ersatzneubauten im Rahmen der bestehenden Ressourcen der Stadtverwaltung fortführen.

Zu Punkt 2:

Nach Durchführung der für 2024 geplanten Tagung zu (kostengünstigen) Sanierungen von Wohnbauten und zum sozialverträglichen Umgang mit der Mieterschaft sollen die Erkenntnisse wie bei den vorangegangenen Tagungen im Sinne eines Merkblatts in einer Publikation zusammengefasst werden. Damit können die Inhalte der Tagung weiteren Kreisen zugänglich gemacht und verbreitet werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Arbeiten werden mit den bestehenden Personal- und Finanzressourcen geleistet; es fallen keine Zusatzkosten an.

Bern, 18. Oktober 2023

Der Gemeinderat