

Dringliche Interpellation Fraktion SP (Rithy Chheng/Thomas Göttin): Was haben die gemeinnützigen Bauträger bezüglich der Musterbaurechtsverträge der Immobilien Stadt Bern (ISB) zu erwarten?

Aus dem Bericht in der Berner Zeitung vom 8. November 2014 ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat allgemeine Bedingungen in einem gemeinnützigen Musterbaurechtsvertrag regeln will, anstatt diese künftig bei jedem Baurechtsvertrag mit gemeinnützigen Wohnbauträgern von neuem zu diskutieren. Der Gemeinderat würde eine klare Linie vorgeben, welche aber noch genügend Spielraum offen lasse für die Unterschiede, die sich von Vergabe zu Vergabe ergeben könnten.

Die Stimmbevölkerung der Stadt Bern hat im Mai 2014 mit mehr als 70 Prozent der Wohninitiative zugestimmt, die eine Verstärkung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus verlangt. Vor diesem Hintergrund und angesichts verschiedener grösserer Wohnbauprojekte (z.B. Warmbächliweg, Burgernziel) als Resultate von Wettbewerben stellt sich die Frage, wie die Pläne nun umgesetzt werden. Für die Ersteller bzw. Investoren sind die mit der Stadt abzuschliessenden Baurechtsverträge ausschlaggebend. Gemäss eingangs erwähntem Bericht in der Berner Zeitung stünden die Musterbaurechtsverträge der Immobilien Stadt Bern für gemeinnützige Bauträger kurz vor der Vollendung. Wie verhält es sich betreffend Baurechtsverträgen mit privaten Bauträgern in gemischten Überbauungen (z.B. Burgernziel)? Diese Musterbaurechtsverträge werden wegweisend sein für die künftige Praxis und sind deshalb von grosser Tragweite.

Der Gemeinderat wird somit gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Vor zwei Jahren wurde von Musterbaurechtsverträgen gesprochen: Nach Auskunft des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn liegt auf Basis konstruktiver Verhandlungen seit einiger Zeit ein weit gediehener Entwurf vor. Weshalb braucht die Immobilien Stadt Bern (ISB) so lange, um die Musterbaurechtsverträge fertig zu verhandeln?
2. Welche Regelungen bzw. welchen Inhalt haben die Musterbaurechtsverträge?
3. Auf welcher Basis und in welcher Bandbreite wird der Landpreis resp. dessen Verzinsung für gemeinnützige Wohnbauträger festgelegt?
4. Wie lauten die erweiterten Baurechtsbedingungen für gemeinnützige Bauträger (z.B. Grundsätze zur Vermietung etc.)?
5. Gibt es Optionen zur Förderung von öffentlichen Nutzungen/Infrastrukturen? Wird das Anliegen der (Quartier-)Öffentlichkeit berücksichtigt?
6. Wie lauten die entsprechenden Formulierungen zur Festsetzung der Mieten und Renditen auf ein quartierverträgliches Niveau (Quersubventionierung von öffentlichen Nutzungen)?

Begründung der Dringlichkeit

Gemäss Bericht in der Berner Zeitung vom 8. November 2014 stehen gemeinnützige Wohnbauträger in den Startlöchern, damit sie auf dem Warmbächli-Areal bauen können. Die gemeinnützigen Wohnbauträger wissen bis heute nicht, zu welchen Bedingungen sie bauen dürfen. Die Musterbaurechtsverträge stehen kurz vor der Vollendung. Die Ausgestaltung der Musterbaurechtsverträge ist ungewiss. Eine rasche Antwort des Gemeinderates ist nötig, damit der Stadtrat über Eckwerte beschliessen kann und diese rechtzeitig in die Musterbaurechtsverträge miteinbezogen werden können.

Bern, 27. November 2014

Erstunterzeichnende: Rithy Chheng, Thomas Göttin

Mitunterzeichnende: Lena Sorg, Michael Sutter, Johannes Wartenweiler, Annette Lehmann, Katharina Altas, Yasemin Cevik, Nadja Kehrl-Feldmann, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Bettina Stüssi, Hasim Sönmez, David Stampfli, Patrizia Mordini, Stefan Jordi, Benno Frauchiger, Ingrid Kissling-Näf, Gisela Vollmer

Antwort des Gemeinderats

Im Hinblick auf die Abgabe im Baurecht eines Teils des Areals der alten Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) Warmbächli an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger, welche auf einem Volksbeschluss zur ZPP Warmbächliweg/Güterstrasse beruht, wurde seitens der Stadt mit dem Regionalverband Bern-Solothurn der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften eine Arbeitsgruppe gebildet. In dieser Arbeitsgruppe wurden unter anderem auch verschiedene Modelle der Baurechtsfestsetzung sowie damit verbundene Bedingungen in einem künftigen Baurechtsvertrag diskutiert. Auf der Basis eines bestehenden Musterbaurechtsvertrags resultierte im Ergebnis ein angepasster Mustervertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger. Dieses Vertragsmuster soll nun künftig bei der Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Anwendung finden.

Zu Frage 1:

Die Verträge wurden von Immobilien Stadt Bern im ersten Semester 2014 verhandelt. Allerdings lag es dem Gemeinderat daran, nicht auch zuletzt wegen der vom Volk angenommenen Wohninitiative, die Frage der Baurechtsbedingungen vertieft zu prüfen und sich auch punkto Rechtsgrundlagen abzusichern. So gibt die Wohninitiative keine direkte Antwort auf Fragen wie die Höhe der Baurechtszinse oder das Auswahlverfahren zur Abgabe von Grundstücken an eine einzelne Genossenschaft. Diese Prüfung erfolgte im zweiten Semester 2014.

Zu Frage 2:

Die Musterbaurechtsverträge lehnen sich an gewöhnliche Baurechtsverträge an. Abweichungen ergeben sich in der Zweckbestimmung, den Vermietungsbedingungen (Kostenmiete, Belegungsvorschriften etc.), den Baurechtszinsanpassungsmöglichkeiten, den Anlagekostenlimiten oder der Heimfallsklausel. Auch wurden Vergleiche mit Vertragsmustern anderer Städte gezogen.

Zu Frage 3:

Einschränkungen in der Mietzinsgestaltung und der Mieterauswahl können Auswirkungen auf den Baurechtszins haben, weshalb bei der Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger geringere Baurechtszinslöhne resultieren können. Basis für den Landwert bildet der Verkehrswert. Der Baurechtszins ergibt sich aufgrund der konkreten Baurechtsbedingungen und einem merkantilen Abschlag, welchen der Markt auf einem Baurecht kalkuliert, da der Boden nicht erworben werden kann. Die Bandbreite liegt bei rund 16 - 20 % der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und kann in absoluten Zahlen je nach Verzinsungsrate einen jährlichen Baurechtszins zwischen Fr. 18.00 und Fr. 24.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) ergeben.

Zu Frage 4:

Die Bauberechtigten müssen die Gemeinnützigkeit in ihren Statuten festgeschrieben haben und haben sich im Baurechtsvertrag zu verpflichten, auch danach zu handeln. Für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gilt das Prinzip der Kostenmiete: Als gemeinnützig gilt, nicht gewinnorientiert zu handeln und langfristig einen Beitrag zur Bereitstellung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum zu leisten. Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, welche nach der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte mit den maximal zulässigen Kostenlimiten für Mietwohnungen erstellt wurden. Bei der Mietzinskalkulation dürfen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inkl. der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen einfließen. Zudem müssen Personen bzw. Familien mit Betreuungsaufgaben von Kindern oder Personen mit Einschränkungen bevorzugt behandelt werden. Eine gewisse Belegungsdichte wird angestrebt. Einkommens- und Vermögensverhältnisse können bei der Vergabe auch Berücksichtigung finden.

Zu Frage 5:

Förderungsoptionen finden eine fallweise Anwendung und sind daher im Musterbaurechtsvertrag nicht als allgemeine Regelung vorgesehen. Die Anliegen der Quartiere werden nach Möglichkeit berücksichtigt.

Zu Frage 6:

Vgl. Antworten zu den Fragen 4 (Kostenmietprinzip) und 5.

Bern, 28. Januar 2015

Der Gemeinderat