

## **Motion Fraktion GB/JA! (Rahel Ruch, GB): Keine Spekulation auf dem Viererfeld!**

Die Stadt Bern soll bis 2030 um 17'000 Einwohner\*innen wachsen. Das bedeutet laut STEK 2016, dass zusätzlich 8500 neue Wohnungen gebaut werden müssen. Zusätzlich fehlt es in der Stadt Bern an günstigen Wohnungen, die auch Menschen mit tiefem Einkommen ein Leben in der Stadt ermöglichen. Bekanntlich machen die Wohnungsmieten einen grossen Teil der Haushaltsbudgets aus. Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Wohnstrategie festgehalten, dass das Wohnungsangebot erweitert werden muss und dass die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment entstehen soll. Wie dieses Ziel im Detail umgesetzt werden kann, darüber schweigt sich die Wohnstrategie weitgehend aus. In der Realität ist klar: Um dieses sehr wichtige Ziel zu erreichen, muss rasch gehandelt werden, braucht es grosse Würfe.

Die wichtigste Arealentwicklung der nächsten Jahre ist die Überbauung auf dem Vierer- und Mittelfeld. Allerdings plant hier die Stadt, obwohl dies eigentlich der Umsetzung der Wohnstrategie widerspricht, nur 50% gemeinnützige Wohnungen. Dies gilt als «politischer Kompromiss», dem die Stimmberechtigten 2016 zugestimmt haben. Allerdings war dieser Teil der Abstimmungsbotschaft nur ein kleiner Teil der umfassenden Planungsvorlage, über welche das Volk befunden hat. Dem gegenüber stehen zwei sehr klare Volksentscheide: 2014 nahm die Bevölkerung die «Wohninitiative» mit 72% an. 2020 erreichte die nationale Wohninitiative, welche eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wollte, in der Stadt Bern einen Ja-Stimmenanteil von über 65%. Dies zeigt, dass die Bernerinnen und Berner ganz klar hinter Investitionen in mehr günstigen Wohnraum stehen.

Angesichts der Tatsache, dass auf dem Viererfeld Wohnraum für 3000 Personen entstehen soll, muss sichergestellt werden, dass der Anteil an langfristig günstigen Wohnungen dort erhöht werden kann. Dafür gilt es, den Fehler von 2016 zu korrigieren. Dies muss vor allem mittels des Kriteriums der Kostenmiete sowie mit der zusätzlichen Erstellung von GüWR-Wohnungen sichergestellt werden.

Der Gemeinderat wird beauftragt:

1. In den Baurechtsverträgen festzuschreiben, dass sämtliche Wohnungen auf dem Vierer- und Mittelfeld im Kostenmiete-Modell vermietet werden müssen. Dies gilt nicht nur für die gemeinnützigen Bauträger, sondern auch für die privaten Investoren.
2. Sollte Punkt 1 aufgrund der fortgeschrittenen Planung für die erste Etappe nicht mehr möglich sein, gilt das Kriterium für alle Wohnungen ab der zweiten Etappe.
3. Es wird sichergestellt, dass die Erstellung von GüWR-Wohnungen nicht auf Kosten des Wohnungs-Kontingents der gemeinnützigen Bauträger auf dem Vierer- und Mittelfeld geht.

Bern, 12. März 2020

*Erstunterzeichnende: Rahel Ruch*

### **Antwort des Gemeinderats**

Nach der gewonnenen Volksabstimmung 2016 zum Kauf des Viererfelds hat der Gemeinderat in seinen Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 Ziele, Massnahmen und strategische Grundlagen definiert, welche auch für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers im Viererfeld/Mittelfeld zur Anwendung gelangen. Die städtische Wohnstrategie von 2018 und insbesondere die eigens für die neue Über-

baung entwickelte Areal- und Wohnstrategie konkretisieren die vielfältigen und nachhaltigen Ziele, welche die Basis für den darauffolgenden Wettbewerb und die weitere Umsetzung bilden. Die Vorgaben aus der Volksabstimmung für vielfältiges Wohnen, zusätzlichen Wohnraum, nachhaltige Mobilität und angemessene Wirtschaftlichkeit sind einzuhalten. So werden 50 Prozent der Wohnfläche im Viererfeld und mindestens 50 Prozent im Mittelfeld während fünf Jahren ab Investorenausschreibungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.

*Zu Punkt 1 und 2:*

Die Überbauung auf dem Viererfeld/Mittelfeld wird durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) realisiert. Der Fonds wird als Gemeindeunternehmen mit Sonderrechnung geführt und muss eine nachhaltige Rendite abwerfen. Deshalb stand bereits in der Abstimmungsbotschaft zum Zonenplan Viererfeld vom 5. Juni 2016 auf Seite 38 Folgendes: «Durch den Kauf der zu überbauenden Teilfläche und deren anschliessende Entwicklung entstehen der Stadt (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik) hohe Kosten. Berechnungen von Fachleuten zeigen, dass über das ganze Areal auch bei einem Anteil von 50 Prozent an gemeinnützigem Wohnungsbau ein Entwicklungsgewinn resultieren wird und eine genügende Rendite erzielt werden kann».

Für die erste Etappe auf dem Viererfeld/Mittelfeld wurde inzwischen vertraglich eine Entwicklungszusammenarbeit vereinbart, je hälftig mit einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft (Hauptstadtdgenossenschaft) sowie mit drei lokalen marktorientierten Bauträgerschaften. Diese sind bereit, auf eigene Kosten an einer raschen Entwicklung engagiert und professionell mitzuarbeiten.

Der Arealentwicklung liegt eine Gesamtrechnung zu Grunde. Den unterschiedlichen und hohen Anforderungen betreffend Umwelt, Energie, Mobilität, Sozial- und Stadtraum, etc. müssen genügend Erträge gegenüberstehen, um langfristig einen kostendeckenden Betrieb zu gewährleisten. Die Gesamtwirtschaftlichkeit für die Stadt Bern als Grundeigentümerin und für den Fonds als Baurechtsgeber kann nur gewährleistet werden, wenn knapp die Hälfte des vermietbaren Wohnraums einen marktorientierten Baurechtszins einbringt. Die Forderung nach Kostenmiete für alle Baufelder würde zur Reduktion der Baurechtszinsen der privaten Investorinnen und Investoren führen. Das Kostenmiete-Modell gilt deshalb nur als Vorgabe für die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, welche im Gegenzug von einem günstigeren Baurechtszins profitieren. Eine Abweichung vom ursprünglichen hälftigen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen im Kostenmiete-Modell würde zudem der gewünschten sozialen Durchmischung und gesellschaftlichen Vielfalt entgegenwirken.

Darüber hinaus sprechen auch rechtsstaatliche Erwägungen gegen die Forderung der Motionärin. Die Abstimmungen zum Viererfeld und Mittelfeld am 5. Juni 2016 fand nur eine knappe Mehrheit bei den Stimmberechtigten. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat nicht bereit, in einem zentralen Punkt vom Botschaftstext abzuweichen. Die direkte Demokratie bewährt sich nur, wenn Abstimmungsinformationen glaubwürdig sind und es auch über den Abstimmungsprozess hinaus bleiben. Schliesslich macht der Gemeinderat die Motionärin darauf aufmerksam, dass die städtische Wohn-Initiative «Für bezahlbare Wohnungen», die per 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, verlangt, dass künftig mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden soll. Auf dem Viererfeld/Mittelfeld werden es mehr als 50 % sein, was die Forderung der Wohn-Initiative übertrifft.

*Zu Punkt 3:*

Damit Wohneinheiten zur Vermietung im Modell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» subventionsberechtigt sind, müssen sie klar definierte Kriterien bezüglich Lage, Flächen- und Komfoteigenschaften aufweisen. Diese Voraussetzungen sind im städtebaulichen Konzept vom Viererfeld/Mittelfeld und für Neubauten nur an ausgewählten Stellen und im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus gegeben. Da derzeit noch offen ist, ob die Stadt selbst GüWR-fähige Wohnungen baut, ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil an GüWR-fähigen Wohnungen

von den gemeinnützigen Bauträgerschaften zu erstellen und z.B. in Generalmiete an die Stadt abzugeben sein wird.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Sollte die Motion vom Stadtrat angenommen werden, hätte die Erfüllung weitreichende, heute noch nicht absehbare finanzielle Folgen für den Fonds. Die Vorgabe im Gemeindegesetz, wonach das Finanzvermögen rentabel zu sein hat, könnte in diesem Falle nicht eingehalten werden.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 9. September 2020

Der Gemeinderat