2010.SR.000028 (12/398)

Motion Fraktion GB/JA! (Natalie Imboden/Stéphanie Penher, GB): Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken (1): Raumplanerische Instrumente nutzen - Bau- und Zonenordnung anpassen

Der Wohnraum in der Stadt Bern ist weiterhin knapp. Von 74 277 Wohnungen in der Stadt Bern standen am 1.Juni 2009 gemäss Leerwohnungszählung[1] nur gerade 443 leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0,60% entspricht. Mehr Menschen möchten in der Stadt Bern wohnen, als jene, die eine (bezahlbare) Wohnung finden. Immer mehr auch sogenannt „Normalverdienende“ suchen vergeblich oder mir grosser Mühe bezahlbaren Wohnraum. Betroffen sind insbesondere Familien und andere Mehrpersonenhaushalte. Eine Massnahme zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ein Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO: „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“[2] zeigt auf, wie der gemeinnützige Wohnungsbau mit raumplanerischen Mitteln gezielt gefördert werden kann. Ziele des gemeinnützigen Wohnungsbaus liegen in einer besseren sozialen Durchmischung innerhalb einer Gemeinde und der Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum für die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen. Von den geprüften Massnahmen verspricht die Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der kommunalen Bau- und Zonenordnung die grösste Wirkung. Dabei wird bei der Nutzungsplanung bei der Definition bestimmter neu einzuzonender Zonen ein gewisser Anteil der überbaubaren Fläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Es werden somit Mindestwohnanteile festgelegt, welche zwingend der Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum dienen. In der Stadt Zug wurde 2009 eine entsprechende Regelung beschlossen und wird demnächst in Kraft gesetzt.

Als sinnvolle Massnahme wird auch die Einflussnahme bei Einzonungen erachtet. Dabei wird bei Neueinzonungen ein bestimmter Anteil an künftigem Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Dies kann auf dem Wege über Zonenvorschriften oder über Verträge mit den Grundeigentümern im Zeitpunkt der Einzonung geschehen. Die Einzonung wird in diesen Fällen von der Voraussetzung abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer zur Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum verpflichtet. Damit die Planungsabsicht auch umgesetzt wird, räumt sich die Gemeinde (von Beginn an oder für den Fall, dass der Grundeigentümer nach einer bestimmten Zeit seiner Verpflichtung nicht nachkommt) das Recht ein, das Grundstück (oder Teile davon) zu erwerben, um den gemeinnützigen Wohnungsbau selber zu realisieren oder den Boden an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben (im Baurecht).

---

[1] Statistikdienste, August 2009 Stadt Bern; Zählung der leer stehenden Wohnungen und Geschäftslokale in der Stadt Bern am 1. Juni 2009. Kurzbericht, August 2009. Es handelt sich um 57 Einzimmer-, 134 Zweizimmer-, 186 Dreizimmer-, 54 Vierzimmer- und zehn Fünfzimmerwohnungen sowie um zwei Einheiten mit sechs oder mehr Zimmern. Am meisten Leerwohnungen sind in den Stadtteilen Bümpliz-Oberbottigen mit 156 Wohnungen und Mattenhof-Weissenbühl mit 91 Wohnungen zu verzeichnen, gefolgt von den Stadtteilen Breitenrain-Lorraine mit 70, Kirchenfeld-Schosshalde mit 61, Länggasse-Felsenau mit 39 und Innere Stadt mit 26 Wohnungen. Mehrheitlich handelt es sich um Zwei- und Dreizimmerwohnungen, selten sind freie Vier- und Mehrzimmerwohnungen.

[2] Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, VLP-ASPAN, Raum & Umwelt; Januar Nr. 1/10

Der Gemeinderat wird aufgefordert, dem Stadtrat die notwendigen reglementarischen Grundlagen (insb. Revision der Bau- und Zonenordnung) zu unterbreiten:

1. Festlegung von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Bau- und Zonenordnung;
2. Schaffung einer neuen Zone im Zonenplan für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
3. Festlegung bestimmter Anteile bei Neueinzonungen von künftigem Bauland, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden müssen;
4. Sicherzustellen, dass alle privaten, öffentlichen und gemeinnützigen Bauherr/innen Auflagen betreffend soziale Durchmischung und Ökologie (insb. Energie gemäss Energiestrategie) erfüllen müssen. Diese Vorgabe betreffend soziale Durchmischung und Ökologie/Energie ist bereits für aktuelle Planungen (insb. Warmbächliweg, Tramdepot Ostring, Viererfeld usw.) anzuwenden.

Bern, 21. Januar 2010

Motion Fraktion GB/JA! (Natalie Imboden/Stéphanie Penher, GB), Cristina Anliker-Mansour, Aline Trede, Christine Michel, Hasim Sancar

Bericht des Gemeinderats

Punkt 1,2 und 4 der Motion wurden mit SRB 585 vom 4. November 2010 abgelehnt. Punkt 3 der Motion, die Festlegung bestimmter Anteile bei Neueinzonungen von künftigem Bauland muss für den Gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden, wurde erheblich erklärt.

Bisher wurden keine Neueinzonungen von künftigem Wohnbauland vorgenommen. Bei den Verhandlungen zu den Rahmenbedingungen zu einer allfälligen Neueinzonung des Viererfelds, wurde das Anliegen der Motion eingebracht. Verhandlungsergebnisse werden voraussichtlich im Jahr 2013 vorliegen.

Wie in der Antwort zur Motion erwähnt, wird mehr Zeit für die Erfüllung der Motion benötigt, da Neueinzonungen selten sind und das Verfahren für die Schaffung einer neuen Zone (Volksabstimmung) die notwendige Zeit beansprucht. Deshalb beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion von 4 Jahren.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Fraktion GB/JA! (Natalie Imboden/Stéphanie Penher, GB): Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken (1): Raumplanerische Instrumente nutzen - Bau- und Zonenordnung anpassen; Fristverlängerung.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion bis Ende 2016 zu.

Bern, 5. Dezember 2012

Der Gemeinderat