

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion GB/JA! (Stephanie Penher, GB) vom 1. März 2012: Belegungsvorschriften auf dem Areal der ZPP Warmbächliweg-Güterstrasse (2012.SR.000072)

In der Stadtratssitzung vom 14. März 2013 wurde der folgende, ursprünglich als Motion eingereichte Vorstoss in ein Postulat umgewandelt und als solches erheblich erklärt:

Am Warmbächliweg ist ein neues zeitgemässes Wohnquartier geplant. Die Stadt verfolgt die Förderung von grossen Wohnungen und einen Anteil von mindestens 50 Prozent gemeinnütziger Wohnungsbau. Gemeinnützige Wohnbauträger sind Organisationen, die in ihren Statuten den Zweck verfolgen, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken und ihre Dividenden/Gewinne einzuschränken.

Die Förderung von 5-Zimmerwohnungen wird in Form eines BGF-Bonus angezeigt. Für jeden erstellten Quadratmeter Wohnfläche, entsprechend der Gestaltungsvorgabe mindestens eine 5-Zimmerwohnung, muss der Bauherr nur 0.75 Quadratmeter am Gesamtnutzungsmass anrechnen. Er erhält somit einen Bonus von ca. 25 Prozent für jeden realisierten Quadratmeter qualitativ, flächenmässig und räumlich hochstehende Wohnfläche.

Grundsätzlich sind Fördermassnahmen, um grosse Wohnungen zu bauen, berechtigt. Es braucht grosse Wohnungen, nicht nur für Familien sondern für unterschiedlichste Haushaltsformen, beispielsweise WGs. Allerdings muss dann sichergestellt werden, dass keine luxuriösen Grosswohnungen für zwei Personen erstellt werden, die dank dem Bonus noch attraktive und lukrative zu verkaufen, bzw. zu vermieten sind.

Aus diesem Grund sind Belegungsvorschriften, die sinnvollerweise mit einem Flächenrichtwert gekoppelt werden, als Voraussetzung für den Erhalt eines solchen Bonus zielführend. Nur so kann gewährleistet werden, dass in den Wohnungen auch „dicht“ gewohnt wird. Das soll auch für kleinere Wohnungen gelten (z.B. 4-Zimmerwohnungen für mind. 3 Personen). Die Stadt als Grundbesitzerin wird das Land im Baurecht abgeben. Die Beschlussführung für die Vergabe an die einzelnen Bauträger und die damit verbundene Festlegung der Bedingungen und Baurechtskonditionen wird erst nach Abschluss des Ideenwettbewerbs erfolgen. Dann können Baurechtsverträge abgeschlossen werden, die Steuermechanismen für dichtes Wohnen beinhalten.

Wir ersuchen den Gemeinderat,

1. den Bonus von 25 Prozent beim Bau von 5-Zimmerwohnungen nur dann zu gewähren, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Als Flächenrichtwert gilt dabei, ein Zimmer mehr als Personen in der Wohnung leben.
2. auch bei 3- und 4-Zimmerwohnungen angepasste Baurechtszinse vorzusehen, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Als Flächenrichtwert gilt dabei, ein Zimmer mehr als Personen, die in der Wohnung leben.

Bern, 1. März 2012

Postulat Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Lea Bill, Rahel Ruch, Christine Michel, Monika Hächler, Urs Frieden, Christina Anliker-Mansour, Aline Trede, Judith Gasser, Hasim Scancar

Bericht des Gemeinderats

Wie bereits in seiner Antwort vom 29. August 2012 erwähnt, macht der Gemeinderat darauf aufmerksam, dass es nicht möglich ist, die bestehenden Vorschriften zum Zonenplan Warmbächliweg-Güterstrasse insofern zu verschärfen, dass der Brutto-Geschossfläche (BGF)-Bonus bei Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern nur dann gewährt wird, wenn Belegungsvorschriften eingehalten werden. Der Zonenplan, der von den Stimmberechtigten am 17. Juni 2012 beschlossen wurde, sieht einen BGF-Bonus für alle Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern vor. Der rechtskräftige Zonenplan kann nachträglich nicht ohne weiteres von Gemeinderat oder Parlament angepasst werden. Eine Regelung der Wohnungsbelegung mittels Belegungsvorgaben über angepasste Baurechtszinse und/oder konkrete Vertragsklauseln in den Baurechtsverträgen schien ihm jedoch prüfenswert.

Bei der Baurechtsvergabe an gewinnorientierte Bauträgerschaften sind aus Sicht des Gemeinderats Belegungsvorschriften nicht angezeigt. Einerseits ist es möglich, dass diese teilweise Stockwerkeigentum begründen, andererseits soll im Interesse der Stadt mit der Vergabe von Baurechten an gewinnorientierte Bauträgerschaften - im Gegensatz zu der Abgabe an gemeinnützige Bauträgerschaften - der bestmögliche Erlös angestrebt werden.

Grundsätzlich begrüsst der Gemeinderat jedoch eine Regelung der Wohnungsbelegung mittels Belegungsvorgaben bei der Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. In diesem Zusammenhang gibt es aber Folgendes zu bedenken:

Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen führte die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern im Jahre 2011 eine schweizweite Befragung zu Belegungsvorschriften und Vermietungsvorgaben bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften durch. Die Erhebung hat gezeigt, dass eine grosse Anzahl der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften es grundsätzlich richtig findet, bei Mietabschluss Vermietungen an Belegungsvorgaben zu knüpfen. Die Vermietungspraxis zeigt insbesondere bei den grossen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, dass bereits heute ein grosser Teil des Wohnungsbestands bei Mietabschluss Belegungsvorschriften unterworfen ist. Auch kleinere Wohnbaugenossenschaften bezeichnen Belegungsvorschriften als wichtiges, nicht aber zwingendes Kriterium bei der Vergabe ihrer Wohnungen. Bei kleineren Bauträgerschaften beeinflussen vor allem auch ökonomische Überlegungen die Wohnungsvergabe, da bei diesen Wohnungsleerstände rascher zu finanziellen Schwierigkeiten führen. Die meisten der Wohnbaugenossenschaften, die mit Belegungsvorgaben arbeiten, wenden die Zimmerregel an. Dabei gilt mehrheitlich die sogenannte +1 Zimmer- oder +2 Zimmer-Regel. Für die Stadt ergab die Auswertung, dass 65 % der befragten gemeinnützigen Bauträgerschaften ihre Wohnungen bei Mietabschluss freiwillig Belegungsvorgaben unterstellen. Während der Mietdauer werden die Belegungsvorschriften meistens nicht mehr überprüft, da deren Durchsetzung mietrechtlich problematisch ist. Hingegen könnten diese jeweils bei einer Wiedervermietung wieder greifen. Denkbar sind auch weitergehende Vergabekriterien wie Einkommens- und Vermögensgrenzen oder die Vergabe, den Steuersitz in der Stadt zu haben.

Gespräche mit Genossenschaftsvertreterinnen wie auch mit Vertreterinnen und Vertretern des Verbands gemeinnütziger Wohnbauträger im Hinblick auf die baurechtsweise Abgabe des Areals Warmbächliweg-Güterstrasse haben obgenannte Auswertung bestätigt. So ist es das Ziel der interessierten Wohnbaugenossenschaften, wenn immer möglich Belegungsvorschriften anzuwenden. Sie betonten aber, eine Verschärfung dieser bereits selber auferlegten Bestimmung sei nicht zweckdienlich. Es komme immer wieder vor, dass eine leerstehende Wohnung von der Mieterin, für die sie vorgesehen sei, nicht nachgefragt werde. So erfolge eine Vermietung teilweise auch an andere Mieterinnen und Mieter, damit längere Leerstandszeiten vermieden werden könnten.

Im Zusammenhang mit den verschiedenen, in naher Zukunft im Baurecht abzugebenden städtischen Entwicklungsarealen ist die zuständige Direktion daran, einen Muster-Baurechtsvertrag inklusive ergänzende Bestimmungen speziell für gemeinnützige Bauträgerschaften zu erarbeiten. Neben den eigenen, bestehenden Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Beteiligungsgesellschaften und -genossenschaften werden dabei auch Vertragsmuster der Städte Basel und Zürich geprüft. Mit beiden Immobilienorganen steht die Verwaltung zwecks Erfahrungsaustauschs in Kontakt. In diesem Regelwerk sollen unter anderen auch Grundsätze für die Vermietung aufgenommen werden wie zum Beispiel, dass bei der Belegung die Personenzahl in einem angemessenen Verhältnis zur Zimmerzahl steht (+1 Zimmer-Regel). Der Gemeinderat, in dessen Kompetenz die Baurechtsvergabe auf dem Warmbächliweg-Areal liegt, wird Belegungsvorschriften für gemeinnützige Bauträgerschaften in die Vertragswerke aufnehmen. Es ist vorgesehen, in den Muster-Baurechtsvertrag eine genauere Definition aufzunehmen

- zu den Voraussetzungen an die Organisation der Wohnbauträgerschaft
- zur Zweckbestimmung der konkreten Überbauung
- allgemein zum Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- zu den Komponenten des preisgünstigen Wohnungsbaus
- zur Festlegung der Mietzinse (insbesondere Grundsatz der Kostenmiete)
- zur Zielgruppe der Mieterschaft (Grundsatz der Drittels-Regel [Miete beträgt 1/3 des Einkommens] ist zu beachten sowie die persönlichen Lebensumstände der Mieterschaft und das dem Haushalt zur Verfügung stehende reine Einkommen¹, d.h. die Tragbarkeit)
- zu den Vermietungskriterien (Einkommen, Vermögen, Wohnsitznahme in Bern) und Belegungsvorschriften bei Erst- und Neuvermietung mit späterer Kontrolle inkl. Sanktionen
- zur Pflicht zu verdichtetem Bauen.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Bern, 7. Mai 2014

Der Gemeinderat

¹ Bruttohaushaltseinkommen abzüglich Zwangsausgaben (Sozialversicherungsprämien, Steuern, Krankenkassenprämien, Transferzahlungen) gemäss Studie BWO „Raumplanerische Instrumente für preisgünstigen Wohnraum: Notwendig?“ vom 11.12.2012.