

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Motion Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet/Edith Siegenthaler, SP) - übernommen durch Johannes Wartenweiler (SP): Wohn-Initiative konsequent umsetzen; Fristverlängerung Punkt 2

Mit SRB Nr. 2022-531 vom 28. Oktober 2022 hat der Stadtrat Punkt 1 der folgenden Motion Fraktion SP/JUSO im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt. Punkt 2 hat er als Motion und Punkt 3 als Postulat 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 die Wohn-Initiative konsequent umzusetzen.

Die städtische Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist per 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Dies hat der Gemeinderat kurz vor Weihnachten beschlossen, nachdem das Bundesgericht Mitte November 2019 eine Beschwerde vollumfänglich abgewiesen hat.¹ Damit ist ein jahrelanger Rechtsstreit entschieden. Die Wohn-Initiative war am 18. Mai 2014 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit einem Ja-Stimmenanteil von 71,56 % deutlich angenommen worden. Die Initiative umfasst im Wesentlichen eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Demnach muss bei Um- und Neueinzonungen in Wohnzonen künftig mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Da auch in Dienstleistungszonen bis zu 100% Wohnnutzung zulässig ist, sollen auch dort Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum eingeführt werden.

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Bern nach wie vor rar. Gemäss der letzten verfügbaren Mietpreiserhebung steigen die Mietpreise weiter: «Der Mietpreisindex der Stadt Bern hat im November 2018 den Stand von 119,2 Punkten (Basis: November 2003 = 100) erreicht. Gegenüber dem Vorjahreswert von 118,1 Punkten entspricht das einem Anstieg um 0,9 Prozent.»² Die Ausgaben für Miete und Krankenkasse haben in den letzten Jahren deutlich stärker zugenommen als der Landesindex der Konsumentenpreise ausweist und belasten die Haushalte in der Stadt Bern immer stärker. Es ist deshalb richtig, wenn die öffentliche Hand mehr Druck auf die Mietpreise macht.

Der Gemeinderat soll deshalb alles unternehmen, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Wohnungsbestand in der Stadt Bern bis 2040 zu verdoppeln.

Der Gemeinderat wird aufgefordert:

1. Die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig jährlich mindestens 350 gemeinnützige Wohnungen neu geschaffen werden.
2. Auch bei Um- und Neueinzonungen von Dienstleistungszonen Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum analog der Wohninitiative einzufordern.
3. Bei künftigen Überbauungen von städtischem Land, die die Stadt nicht selber realisiert, künftig die ganze Fläche ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger zur Überbauung im Bau-recht abzugeben.

Bern, 16. Oktober 2024

¹ https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/wohn-initiative-tritt-per-1-januar-2020-in-kraft

² https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/mietpreiserhebung-im-november-2018-mietpreise-steigen-weiter

Erstunterzeichnende: Peter Marbet, Edith Siegenthaler, Johannes Wartenweiler

Mitunterzeichnende: Martin Krebs, Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Michael Sutter, Nora Kruppen, Laura Binz, Ayse Turgul, Johannes Wartenweiler, Bernadette Häfliger, Bettina Stüssi, Patrizia Mordini, Szabolcs Mihályi, Marieke Kruit, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Nadja Kehrl-Feldmann, Rafael Egloff, Mohamed Abdirahim, Esther Muntwyler, Fuat Köçer, Benno Frauchiger

Bericht des Gemeinderats

Vorbemerkung: Die Motionär*innen fordern in Punkt 2 der Motion, dass in Dienstleistungszonen Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum analog der Wohn-Initiative einzufordern seien. Der Gemeinderat geht aufgrund des Verweises auf die Wohn-Initiative davon aus, dass dabei Mindestanteile an gemeinnützigem *oder preisgünstigem* Wohnraum gemeint sind. Denn gemäss dem aus der Wohn-Initiative hervorgegangenen Artikel 16b der Bauordnung (BO; SSSB 721.1) können die anvisierten Wohnungen sowohl durch gemeinnützige Trägerschaften als auch preisgünstig durch gewinnorientierte Trägerschaften erstellt werden, wenn sie dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden.

Für ein systematisches Einfordern von Mindestanteilen an gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum ist eine Grundlage in der Bauordnung notwendig. Diese soll für Ein-, Um- oder Aufzonen in Dienstleistungszonen im Rahmen der laufenden Bauordnungsrevision (BGO-Revision) geschaffen werden.

In laufenden Planungsverfahren mit Ein-, Um- oder Aufzonen in Dienstleistungszonen können Mindestanteile an gemeinnützigem oder preisgünstigem Wohnraum nur auf Verhandlungsbasis verankert werden. Der Gemeinderat setzt seine diesbezügliche Praxis fort und engagiert sich im Dialog mit Grundeigentümerschaften dafür, dass auch in diesen Fällen Anteile für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum berücksichtigt werden, wenn ein Areal für Wohnnutzung geeignet ist. So wird in der Überbauungsordnung Stöckackerstrasse 33 – Ladenwandweg (ewb/BLS-Areal Ausserholligen VI) ein Drittel der Geschossfläche Wohnen für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum reserviert, obwohl keine Wohnzone geschaffen wird. Auch in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2 – Sandrainstrasse 12 (Brückenkopf West) wird preisgünstiger Wohnraum vorgeschrieben, obwohl die ZPP auf Nutzungen der Dienstleistungszone basiert.

Punkt 2 der vorliegenden Motion kann nur in Verbindung mit der laufenden BGO-Revision erfüllt werden. Daher beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die Motion an die BGO-Revision zu koppeln und die Frist zur Erfüllung auf Ende 2029 anzulegen. Aufgrund der Dauer der vorgesehenen Verfahrensschritte (öffentlicher Dialog, Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage) und des Umfangs der Revision ist diese Frist aus heutiger Sicht realistisch.

Folgen für das Personal und Finanzen

Keine.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet/Edith Siegenthaler, SP): Wohn-Initiative konsequent umsetzen; Fristverlängerung Punkt 2.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung von Punkt 2 der Motion bis Ende 2029 zu.

Bern, 16. Oktober 2024

Der Gemeinderat