

Interfraktionelle Motion GB/JA!, SP (Stéphanie Penher, GB/Rithy Chheng, SP): Gemeinnützige Wohnungen auf dem Mittel- und Viererfeld

Es bietet sich nicht oft die Gelegenheit, eine Überbauung von der Grösse des Mittel- und Viererfeldes zu planen. Die Stadt ist bereits im Besitz des Mittelfeldes (27'000 m²) und will dem Kanton für rund 50 Millionen die Hälfte des Viererfeldes (80'000 m²) abkaufen. Auf der anderen Hälfte, die im Besitz des Kantons bleibt, sind Schrebergärten, ein Fussballfeld und parkähnliche Grünräume vorgesehen. Das Berner Parlament hat sich verschiedentlich für die Planung einer Wohnüberbauung auf Mittel- und Viererfeld ausgesprochen. Der Gemeinderat hat einen Kredit von 150'000 Franken für die weiteren Planungsarbeiten gutgeheissen. Oberhalb der Engestrasse sollen rund 2000 Wohnungen sowie Raum für die gewerbliche Nutzung entstehen.

In Bern gibt es rund 7850 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Dies entspricht rund 10 Prozent des bestehenden Wohnungsbestandes. Das ist die Hälfte des Anteils der Stadt Biel oder gerade noch einen guten Drittel der Stadt Zürich. Im Raum Bern koordiniert die IG Bern die gemeinnützigen Wohnbauträgern und ist Bindeglied zu den Behörden der Stadt Bern bei der Vergabe von Grundstücken oder Liegenschaften, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind (z.B. Warmbächli, Burgernziel). Die IG Bern hat das Ziel, Projekte für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen und zu fördern. Bereits die Gründung dieser IG zeigt, dass die Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnungsbau gross ist. Zudem sind im Raum Bern über 50 Genossenschaften aktiv. Aus den Legislaturrichtlinien 2013-2016 des Gemeinderates ist unter anderem zu entnehmen, dass für weitere 5000 Einwohnerinnen und Einwohner ein angemessenes Wohnungsangebot geschaffen werden soll. Um der Preissteigerung auf dem Mietmarkt entgegenzuwirken will der Gemeinderat zwar auch der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau fördern jedoch bis Ende der Legislatur nur 200 Genossenschaftswohnungen im Bau haben.

Die Motionärinnen und Motionäre erachten dieses Ziel als zu tief und setzen sich dafür ein, dass mit der Überbauung des Mittel- und Viererfeldes ein substanzieller Zuwachs an bezahlbarem Wohnraum entsteht und fordern deshalb den Gemeinderat auf, dass mind. 50 Prozent der Fläche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt wird.

Begründung der Dringlichkeit

Die Planung für die Überbauung auf Viererfeld und Mittelfeld schreitet voran. In einem nächsten Schritt werden für das Viererfeld und das Mittelfeld separate Planungsvorlagen erarbeitet. Dabei soll parlamentarischen Vorstössen Rechnung getragen werden.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 19. September 2013

Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher, Rithy Chheng

Mitunterzeichnende: Esther Oester, Leena Schmitter, Lea Bill, Christine Michel, Regula Tschanz, Mess Barry, Franziska Grossenbacher, Cristina Anliker-Mansour, Lena Sorg, Annette Lehmann, Benno Frauchiger, David Stampfli, Marieke Kruit, Hasim Sönmez, Bettina Stüssi, Halua Pinto de Magalhães, Ursula Marti, Yasemin Cevik, Thomas Göttin, Katharina Altas, Peter Marbet, Silvia Schoch-Meyer, Matthias Stürmer, Bettina Jans-Troxler, Patrizia Mordini, Lukas Gutzwiller

Antwort des Gemeinderates

Sowohl die Stadt wie auch der Kanton Bern befürworten eine möglichst baldige Nutzung des Mittel- und Viererfelds für eine zeitgemässe, verdichtete und zentrumsnahe Wohnüberbauung. Die Stadt beabsichtigt, die Hälfte des Viererfelds (81 346 m²) zu erwerben, um die Stadt weiter zu entwickeln und um mehr Wohnraum zu schaffen. Die andere Hälfte des Viererfelds soll der Kanton als Freifläche für die Dauer von 40 Jahren unentgeltlich der Stadt zur Verfügung stellen. Am 22. Januar 2014 bestätigte eine grosse Mehrheit des Grossen Rats den Verkauf des Viererfelds an die Stadt. Der Zonenplan Viererfeld sieht in Artikel 3, Wohnzone vor, dass ein Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche für den gemeinnützigen Wohnungsbau während fünf Jahren ab Inkrafttreten des Zonenplans reserviert ist. Da die Stadt das Viererfeld vom Kanton erwerben wird, ist der finanzielle Spielraum zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus beschränkt. Der gewählte Anteil von einem Drittel der anrechenbaren Grundstücksfläche stützt sich auf den Runden Tisch zur Planung Viererfeld/Mittelfeld.

Die Planung sieht für die Ausnützung eine Bandbreite der Geschossflächenziffer von 1,8 bis 2,4 vor. Mit der Minimalvorgabe können im Viererfeld somit ca. 910 Wohnungen und im Mittelfeld ca. 230 Wohnungen neu geschaffen werden (Annahme: 50-Meter-Schwimmhalle wird an einem anderen Standort realisiert. Sollte die 50-Meter-Schwimmhalle auf dem Mittelfeld realisiert werden, könnten noch 190 Wohnungen neu geschaffen werden). Würde die ein Drittel-Reservationspflicht auch für das Mittelfeld angewandt, könnten durch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger ca. 380 neue Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt zugefügt werden, mit einer Regelung von 50 % ca. 570 Wohnungen.

Immobilien Stadt Bern hat für die Gebietsentwicklung Viererfeld und Mittelfeld eine erste Markteinschätzung erstellen lassen. Durch die mit der Marktanalyse beauftragten Büros Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich, sowie kreaprozess Berchtold Standortentwicklung, Ennetbaden, wurden im November 2013 verschiedene Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer und Interessensvertretungen auch zum Thema gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau befragt. Die Autorin und der Autor halten fest, dass die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau kontrovers eingeschätzt, die Angebotsseite jedoch eher kritisch bewertet wird. So steht in der Studie zu lesen: „Sowohl private Entwickler als auch Genossenschaften weisen allerdings darauf hin, dass die Genossenschaftsszene in der Stadt Bern eine beschränkte Grösse aufweist und die Professionalität nicht bei allen gegeben ist. Deshalb wird ein Anteil von einem Drittel - aus der Perspektive der Anbieter - als realistisch bewertet.“ Aktuelle Diskussionen und das derzeitige doch eher hohe Volumen an möglichen Angeboten seitens der Stadt (Warmbächliweg, Burgernziel, Mutachstrasse) stützen diese Einschätzung.

Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. Oktober 2013 beschlossen, den Stimmberechtigten die Wohn-Initiative ohne Gegenvorschlag zur Annahme vorzulegen. Diese verlangt, dass bei Um- und Neueinzonungen künftig mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und in Kostenmiete vermietet beziehungsweise durch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger erstellt werden muss.

Engagement der Stadt für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau

Der Gemeinderat will mit der Förderung von bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag zur Wohnqualität in der Stadt leisten. Dies wird heute bereits mit folgenden Massnahmen umgesetzt:

- Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) verfügt über günstige Wohnungen, die nach Einkommens-, Vermögens-, und Belegungskriterien vermietet werden (günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien). Auch die Mietpreise weiterer Wohnungen des Fonds liegen zu einem grossen Teil unter den Marktmieten und werden nach Belegungsvorschriften vermietet.
- Der Fonds gibt seit Jahrzehnten städtisches Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger ab. Im Gebiet des Areals am Warmbächliweg soll die Hälfte der Wohnnutzfläche durch gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -träger geschaffen werden, was einer Anzahl von ca. 125 Genossenschaftswohnungen entspricht. Beim Projekt im Burgernziel ist ein Anteil von einem Drittel vorgesehen, was etwa 35 neuen Genossenschaftswohnungen entspricht. Und im Gebiet der Mutachstrasse wird auf der Fondsparzelle ein Architekturwettbewerb für einfachen, bezahlbaren Wohnraum durchgeführt und die Realisierung der ca. 110 Wohnungen könnte ebenfalls, eventuell sogar ausschliesslich, durch gemeinnützige Wohnbauträger erfolgen.

Das neue innerstädtische Quartier Mittelfeld und Viererfeld soll im Übrigen auch bezüglich Ressourcenbeanspruchung vorbildlich sein und - wie bereits erwähnt - den ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Stadt zumindest teilweise decken. Soziale Vielfalt ist die Voraussetzung für eine innerstädtische Lebens- und Wohnqualität. Basierend auf dem Leitsatz der Strategie Bern 2020 gilt für die städtische Wohnbauförderung der Grundsatz, dass Bern eine weltoffene Stadt ist und verschiedene Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und Nationalitäten willkommen sind und dementsprechend Wohnraum unterschiedlicher Preisklassen und Standards benötigt wird. Durch diesen Angebotsmix mit verschiedenen Marktakteuren entsteht eine soziale Vielfalt, welche für die Attraktivität eines lebhaften Stadtquartiers nötig ist; es soll ein Viererfeld für alle entstehen.

Das Wohnungsangebot im Gebiet Vierer- und Mittelfeld soll sich hauptsächlich mit Miet- und Eigentumswohnungen an eine durchmischte Bewohnerschaft richten und mit dem Anteil von einem Drittel für gemeinnützigen Wohnungsbau im Viererfeld wird die soziale Durchmischung in einem gesunden und attraktiven Ausmass auch gefördert.

Der Gemeinderat postuliert in seinen Legislaturrichtlinien 2013 bis 2016 als prioritäre Massnahme zum Thema Schwerpunkt „Wohnen und Nachhaltigkeit“ den Bau von 200 Genossenschaftswohnungen. Allein auf den städtischen Entwicklungsgebieten Warmbächliweg, Mutachstrasse und Burgernziel wird in nächster Zeit ein substantieller Zuwachs solcher Wohnungen entstehen. Mit dem im Zonenplan geforderten Anteil von einem Drittel kann dieser Anteil auf dem Areal Viererfeld/Mittelfeld um weitere ca. 380 Wohnungen erhöht werden. Der Anteil neu gebauter Genossenschaftswohnungen kann also die angestrebte Anzahl von 200 weit übertreffen.

Der Gemeinderat hat somit zusammen mit dem Parlament die nötigen Massnahmen eingeleitet, um in den nächsten Jahren das Angebot an gemeinnützigen Wohnraum markant zu erhöhen. Den mit der Motion geforderten Anteil zur Bereitstellung von 50 % der Wohnfläche zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften im Mittel- und Viererfeld erachtet der Gemeinderat aber unter den gegebenen Bedingungen als zu hoch und für die soziale Vielfalt im Quartier auch nicht notwendig. Der Gemeinderat lehnt die Motion daher ab; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen. Er beantragt dem Stadtrat, die Antwort gleichzeitig als Prüfungsbericht zu akzeptieren.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegen zu nehmen.
2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 12. März 2014

Der Gemeinderat