

**Dringliche Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JAI, GFL/EVP (Edith Siegenthaler, SP/Rahel Ruch, GB/Tanja Miljanovic, GFL/Therese Streit, EVP):
Günstige Neubauwohnungen auf dem Viererfeld/Mittelfeld garantieren**

Die Stadt plant auf dem Viererfeld/Mittelfeld ein neues Quartier zu errichten. Dazu werden mindestens die Hälfte der Baufelder an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben, welche die Wohnungen zur Kostenmiete vermieten. Die Stadt hat bei der Vergabe der Baurechte die Möglichkeit, Zielvorgaben zu definieren und muss dies zugunsten von bezahlbarem Wohnraum tun.

In der Stadt Bern sind bezahlbare Wohnungen rar. Es ist deshalb wichtig, dass auf dem gemeinnützigen Teil von Viererfeld/Mittelfeld bezahlbare Neubauwohnungen entstehen. Wohnungen mit günstigen Mietzinsen sind insbesondere dann realisierbar, wenn auf einen Luxusausbau und teure Sonderwünsche verzichtet wird. Zudem müssen rationelle und flexible Bautypologien entstehen können und die Baumaterialien möglichst effizient eingesetzt werden, wie das beispielsweise an der Hubergasse umgesetzt wurde.

Der Masterplan Viererfeld/Mittelfeld bildet das Leitbild für die nächsten Planungsschritte und enthält eine Vielzahl von Teilkonzepten und Einzelthemen. Er wurde auch schon als Kochbuch bezeichnet. Damit die Suppe nicht versalzen wird und im Viererfeld/Mittelfeld günstige gemeinnützige Neubauwohnungen entstehen, ist es unverzichtbar, dass für die Vergabe dieser Baufelder das Primat „günstiger Wohnraum“ gilt und bei den anderen Kriterien wie z.B. bei der Formen- und Materialvielfalt, soweit nötig Abstriche gemacht werden. Keine Abstriche sollen hingegen bei den Massnahmen für die Klimaanpassung gemacht werden.

Der Gemeinderat wird beauftragt für die Vergabe der gemeinnützigen Baufelder als wichtigstes Kriterium preisgünstige Neubau-Mieten einzufordern und mit entsprechenden planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen sicherzustellen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger bei den Kosten deutlich, das heisst ca. 10%, unterhalb der Anlagekostenlimiten des BWO's bleiben können.

Begründung der Dringlichkeit

Es ist damit zu rechnen, dass die Volksabstimmung für die Abgabe von Land im Baurecht und der Kredite für die weiteren Entwicklungs- und Infrastrukturmassnahmen in der ersten Hälfte 2022 erfolgt. Die Motion muss vor der Abstimmung im Stadtrat behandelt werden.

Bern, 21. Oktober 2021

Erstunterzeichnende: Rahel Ruch, Tanja Miljanovic, Therese Streit-Ramseier, Edith Siegenthaler

Mitunterzeichnende: Barbara Keller, Daniel Rauch, Laura Binz, Michael Sutter, Nora Krummen, Bernadette Häfliger, Barbara Nyffeler, Ayse Turgul, Fuat Köçer, Halua Pinto de Magalhães, Bettina Stüssi, Lena Allenspach, Katharina Altas, Sara Schmid, Diego Bigger, Nicole Bieri, Nora Joos, Anna Jegher, Eva Krattiger, Sarah Rubin, Regula Bühlmann, Katharina Gallizzi, Lea Bill, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Jelena Filipovic, Anna Leissing, Ursina Anderegg, Lukas Gutzwiller, Brigitte Hilty Haller, Mirjam Roder, Francesca Chukwunyere, Bettina Jans-Troxler, Marcel Wüthrich, Mohamed Abdirahim

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich er-

klärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Mit der Abgabe von Baurechtsparzellen an Trägerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Viererfeld (50 %) und im Mittelfeld (mindestens 50 %) ist es das erklärte Ziel des Gemeinderats, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften preisgünstige Wohnungen erstellen können. Die Kosten der Bauträgerschaften setzen sich im Groben zusammen aus den Anlagekosten (Landkosten/Baurechtszins plus Gebäudekosten) sowie anteilig denjenigen Kosten, die die Baurechtsnehmenden der Infrastrukturgesellschaft (Zusammenschluss aller Baurechtsnehmenden) für deren Leistungen zu entrichten haben.

Der Baurechtszins, den gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu entrichten haben, basiert auf einer vom Gemeinderat festgelegten Berechnungsmethode, die für die Gemeinnützigen zu einem Baurechtszins zwischen Fr. 18.00 und 25.00 pro Quadratmeter anrechenbare Geschossfläche führt. Bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist für die Ermittlung des Baurechtszinses nicht der Marktwert des Lands ausschlaggebend, sondern die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Anlagekostenlimiten. Davon wird abhängig von der Standortqualität und der Ausnutzung ein Landwertanteil von 15 bis maximal 20 Prozent berechnet, der mit einem Mindestzinssatz von 3 Prozent zu verzinsen ist. Die Landkosten sind somit für die gemeinnützigen Bauträgerschaften gut abschätzbar.

Die Gebäudekosten und die Kosten der Infrastrukturgesellschaft werden einerseits beeinflusst durch übergeordnete gesetzliche Vorgaben und andererseits durch Ansprüche, die im Masterplan als Zielbilder formuliert wurden. Im noch zu erarbeitenden Koordinationsplan, welcher sich an den Zielbildern des Masterplans orientiert, wird festzulegen sein, welche Vorgaben die Bauträgerschaften zwingend zu erfüllen haben. Der Gemeinderat teilt die Meinung der Motionärinnen und Motionäre, dass kein Abstrich bei den Vorgaben, die dem Klimaschutz dienen, gemacht werden darf. Die Abgrenzung zwischen Vorgaben, die dem Klimaschutz dienen und den anderen Massnahmen wird aber nicht immer klar zu ziehen sein.

Bei anderen Einflussfaktoren, wie z.B. der in der Motion genannten Formen- und Materialvielfalt, die ebenfalls Auswirkungen auf die Gebäudekosten und die Kosten der Infrastrukturgesellschaft haben, wird entscheidend sein, in welchem Umfang zwingende Vorgaben im Koordinationsplan gemacht werden. Der Gemeinderat verfolgt dabei das gleiche Ziel wie die Motion: Auf dem Viererfeld/Mittelfeld soll preisgünstiger Wohnraum für Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen entstehen. Entsprechend wird er bei der Festlegung der Kriterien und deren Gewichtung für die Vergabe der Bauparzellen an gemeinnützige Investorinnen und Investoren das Kriterium der Preisgünstigkeit sehr hoch gewichten.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Höhe der Kosten für Gebäude und Infrastrukturgesellschaft beeinflusst die von den Baurechtsnehmenden zu entrichtenden Baurechtszinsen und somit direkt die Einnahmen für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.

Bern, 1. Dezember 2021

Der Gemeinderat