

Motion Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003: Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 1

An seiner Sitzung vom 14. Oktober 2004 behandelte der Stadtrat die folgende Motion Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) betreffend Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern und hat die Punkte 2 und 3 in ein Postulat umgewandelt sowie den Punkt 1 als Motion erheblich erklärt. Sowohl an seiner Sitzung vom 22. Januar 2009 wie auch an seiner Sitzung vom 1. März 2012 lehnte der Stadtrat die Abschreibung von Punkt 1 jeweils ab. Zudem hat der Stadtrat mehrmals die Frist zur Erfüllung verlängert.

Der Wohnungszins ist für viele Familienbudgets der grösste Ausgabenposten. Oft reicht der Lohn von vollzeitlich Berufstätigen nicht zur Deckung der existenziellen (Wohn) Bedürfnisse. Für (zu) viele Bürgerinnen und Bürger führt ein (zu) hoher Mietzins zu Fürsorgeabhängigkeit. Fürsorgefachleute befürworten deshalb seit Jahren die Bereitstellung von einfachem, sehr günstigem Wohnraum. Es sei sinnvoller, anstatt Fürsorgeleistungen auszurichten, „Niedrig-Standard-Wohnraum“ zu fördern. Sie verstehen darunter (Neubau-) Wohnungen, die dank einfachem Ausbaustandard zu Mietzinsen unter 200 Franken pro Zimmer zu mieten sind.

Dies entspricht zirka der Hälfte des von der städt. Liegenschaftsverwaltung in der Regel nach dem sog. Basler Modell heute verlangten Mietzinses pro Zimmer. Die Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt geht nun aber genau in die entgegengesetzte Richtung. Selbst die Stadt Bern sieht sich aus finanziellen Gründen veranlasst, Gebäude mit Billigstwohnraum zu veräussern und Neubauten auf die Zielgruppe der gut Verdienenden auszurichten. Die Veräusserung führt dazu, dass die neuen Besitzer aus ökonomischen Zwängen den Wohnraum massiv verteuern müssen. Die Stadt sollte deshalb alles daran setzen, anhand eines Pilotprojektes zu prüfen, unter welchen Bedingungen „Niedrig-Standard-Wohnraum“ nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von Privaten oder der öffentlichen Hand erstellt werden kann. Wir verstehen darunter sozialverträgliches, eigenwirtschaftliches und umweltgerechtes Bauen (siehe auch unter www.wohnen-nachhaltigkeit.ch).

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert,

1. Dem Stadtrat eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb unter Architektur-/Sozial-/Immobilienfachleuten-Teams für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ vorzulegen.
2. Dieser Wettbewerb soll zum Ziel haben, unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit, Wohnraum für unter 200 Franken pro Zimmer bereitzustellen.
3. Den Gewinnern des Wettbewerbes ist zu ermöglichen, auf einem geeigneten Grundstück in der Stadt Bern ein Projekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ umzusetzen.

Bern, 14. August 2003

Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP), Stefan Jordi, Miriam Schwarz, Markus Lüthi, Liselotte Lüscher, Rolf Schuler, Béatrice Stucki, Rosmarie Okle Zimmermann, Peter Blaser, Michael Aebersold, Thomas Göttin, Christian Michel, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Andreas Zysset, Margareta Klein-Meyer, Barbara Mühlheim, Sylvia Spring Hunziker, Walter Christen, Andreas Krummen, Corinne Mathieu, Oskar Balsiger, Margrit Stucki-Mäder

Bericht des Gemeinderats

Was bisher geschah

Zusammen mit Herrn Beat Jordi, Architekt ETH BSA SIA, Zürich und Spezialist bei der Planung und Realisierung von kostengünstigem Wohnraum, erarbeitete die Liegenschaftsverwaltung im Mai 2008 mit weiteren städtischen Fachstellen ein Grundlagenpapier zur Ausschreibung eines Wettbewerbs für den „Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“. Dieses diskutierte die zuständige Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) an ihrer Sitzung vom 9. Mai 2008 eingehend und erteilte der städtischen Liegenschaftsverwaltung den Auftrag, ihr eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ auf dem Grundstück zwischen Mutach- und Schlossstrasse vorzulegen. Mit Hinweis auf dieses Vorhaben hat der Gemeinderat dem Stadtrat die Abschreibung von Punkt 1 der Motion beantragt. An seiner Sitzung vom 22. Januar 2009 hat es der Stadtrat jedoch abgelehnt, Punkt 1 der Motion abzuschreiben. Der Stadtrat argumentierte dahingehend, dass es für eine Abschreibung von Punkt 1 noch zu früh sei, da das Projekt noch zu wenig fortgeschritten wäre. Punkt 1 sei erst dann abzuschreiben, wenn die Bevölkerung über die Umzonung abgestimmt habe. Der Grundstein für die weitere Planung wurde dann von den Stimmberechtigten mit der Annahme des Zonenplans Planung Holligen am 15. Mai 2011 gelegt. Daraufhin hat der Gemeinderat dem Stadtrat wiederum beantragt, Punkt 1 der Motion abzuschreiben, was der Stadtrat an seiner Sitzung vom 1. März 2012 abermals ablehnte. Die Frist zur Erfüllung von Punkt 1 der Motion wurde bis 31. Dezember 2012 verlängert.

Realisierung von günstigem Wohnraum an der Mutachstrasse

Nach wie vor ist der Gemeinderat aufgrund bereits früher erfolgter Standortabklärungen der Meinung, dass ein „Niedrig-Standard-Wohnbau“ einzig auf dem städtischen Areal an der Mutachstrasse realisiert werden kann. Das Areal ist zentrumsnah und verkehrsmässig sehr gut erschlossen.

Gemäss Motionstext soll unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit Wohnraum für Mietkosten unter Fr. 200.00 pro Zimmer geschaffen werden. Das oben erwähnte Grundlagenpapier zur Erarbeitung der Ausschreibung eines Wettbewerbs mit dem Thema „Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“ kommt zum Schluss, dass die Fragestellung der Realisierung von kostengünstigem Wohnraum für sozial schwächere Menschen eine gesellschaftlich relevante Problemstellung ist. Dabei geht es nicht um den Bau von Sozialwohnungen, sondern um das Thema der Realisierung von einfachen, zweckmässigen Bauten ohne Luxus - die Reduktion auf das Notwendige. Der formulierte Zielwert, Woh-

nungen mit Mietkosten von Fr. 200.00 pro Zimmer zu erreichen, muss jedoch aus technischer Sicht (baurechtliche Mindestanforderungen, Wärmedämmung, Schalldämmung, Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, anerkannte privatrechtliche Standards, Minergie, etc.) als kaum erreichbar bezeichnet werden. Die Herausforderung wird nun also darin bestehen, dem Kostenziel von Fr. 200.00 pro Zimmer so nahe wie möglich zu kommen.

Zwischenzeitlich hat die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern in Zusammenarbeit mit verschiedenen städtischen Fachstellen die Arealentwicklung auftragsgemäss weiter vorangetrieben. Bei der Entwicklung einer Arealstrategie ging es auch darum, vorhandene Zielkonflikte aufzuzeigen und über die Priorisierung zu diskutieren. Es stellten sich Fragen wie:

- Soll im Bereich Ökologie nur ein Minimalstandard erfüllt werden?
- Soll der Ausbaustandard reduziert werden?
- Kann die Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlicher Räume minimiert werden?

Bei all dem darf nie vergessen werden, dass die schweizerischen Ansprüche und baurechtlichen Vorgaben im internationalen Vergleich sehr hoch sind und deshalb auch entsprechend teuer zu realisieren sind. Das Positive daran ist jedoch, dass bereits die Einhaltung bestehender gesetzlicher Minimalvorschriften qualitativ gute Resultate ergibt.

Die inzwischen vorliegende Arealstrategie sieht auf dem Planungssperimeter unkonventionelle, zweckmässige Mietwohnungen ohne Luxus vor. Entstehen soll erschwinglicher Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Studierende, ältere Menschen, Wohngemeinschaften und vor allem Familien sollen zu einer abwechslungsreichen und gemischten Bewohnerschaft führen. Die zukünftige Mieterschaft muss an neuen Wohnformen Interesse bekunden. Dies setzt ein Umdenken in Bezug auf die Ansprüche an die zur Verfügung stehenden Wohnflächen und ein Abstrich am üblichen Ausbaustandard voraus. Das Projekt wird sich am Grundsatz der Reduktion auf das Notwendige orientieren. Liebgewonnenes ist zu hinterfragen. Das Raumprogramm soll Spielräume für den innovativen Umgang mit dem zu erstellenden Wohnraum fördern, z.B. mit Gemeinschaftsräumen (room-sharing) und einer verdichteten Nutzung der Wohnfläche. Auch unkonventionelle Ansätze sollen zugelassen werden. Durch die angestrebten tiefen Mietzinse soll nicht nur das Einkommen für einen Wohnungsbezug entscheidend sein, sondern die Einstellung zum Wohnen selber.

Unter der Federführung der städtischen Liegenschaftsverwaltung konnten die Vorarbeiten inzwischen abgeschlossen und der Betriebskommission des Fonds zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Betriebskommission genehmigte an ihrer Sitzung vom 30. November 2012 als abschliessend zuständiges Organ die nachstehenden Punkte:

- Die Positionierung des Areals (wie gerade beschrieben),
- die Durchführung eines Investoren- und Projektwettbewerbs für Investorinnen und Investoren, Architektinnen und Architekten und Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten als qualitätssicherndes Verfahren,
- den Planungskredit für die Durchführung des Wettbewerbs,

- das Vorgehen in Bezug auf die Auswahl der Verfahrensbegleiterin oder des Verfahrensbegleiters.

Baurechtabgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger

Aus städtebaulicher Sicht sollen das Wohnbaufeld und der vorgelagerte Stadtteilpark in einem Verfahren bearbeitet werden. Nach der Durchführung des Wettbewerbs wird das Wohnbaufeld im Baurecht an eine Investorin oder einen Investor abgegeben werden. Der Stadtteilpark Nord soll dann ins Verwaltungsvermögen übertragen und in der Verantwortung der Stadtgärtnerei (neu: Stadtgrün Bern) realisiert werden.

Bei dem der Qualitätssicherung dienenden Investoren- und Projektwettbewerb handelt es sich um ein öffentlich ausgeschriebenes Verfahren. Mit dieser Wahl und in Anlehnung an die SIA-Normen sieht das Verfahren sinngemäss für den Teil Wohnungsbau einen Investorenwettbewerb und für den Teil Park einen Projektwettbewerb vor. Die Durchführung des Investorenwettbewerbs (Wohnungsbau) untersteht an sich nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht, da keine Bauaufträge beziehungsweise Dienstleistungsaufträge vergeben werden, sondern der Wettbewerb nur Teil der Auslobung für die Abgabe im Baurecht darstellt. Der Projektwettbewerb (Grünraum) dagegen ist dem Submissionsrecht unterstellt, da es sich um eine Dienstleistungsbeschaffung handelt. Ziel ist es, mit dem kombinierten Verfahren ein qualitativ hochwertiges Projekt über den ganzen Planungssperimeter zu finden. Die öffentliche Ausschreibung des gesamten Verfahrens erfolgt in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Beschaffungswesen. Somit ist ein transparentes und faires Verfahren gewährleistet. Das Verfahren wird in Anlehnung an die SIA-Norm 142 bzw. 143 sowie der Wegleitung Planungswettbewerb für Architektinnen und Architekten und Investorinnen und Investoren durchgeführt. Die frühe Zusammenarbeit von Planerinnen und Planern sowie Investorinnen und Investoren ist für den Planungsprozess förderlich und die Wahrscheinlichkeit, dass das Planungsvorhaben in kurzer Zeit verwirklicht werden kann, wird damit erhöht.

Geplant ist, das qualitätssichernde Verfahren bis Ende 2013 abzuschliessen. Als Investorinnen und Investoren sollen nur gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger in Frage kommen. Mit der oder dem nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens feststehenden Bauträgerin resp. Bauträger ist zu gegebener Zeit ein Baurechtsvertrag abzuschliessen. Damit das vom Stadtrat anvisierte Ziel von einfachem, bezahlbarem Wohnraum erreicht und langfristig sichergestellt werden kann, sind entsprechende Anforderungen in einem separat zum Baurechtsvertrag abzuschliessenden Nutzungs- und Belegungsreglement festzuhalten. Das Reglement könnte zu diesem Zweck folgende Eckwerte enthalten:

- Definition erschwinglicher Wohnraum,
- Mietzinsbegrenzungen,
- Auswahl der Mieterschaft (ev. Mitspracherecht oder Vorgaben),
- Belegungsvorschriften,
- Kontrolle der Mietzinse/Mietverträge/Jahresrechnung,
- Regelungen bei einem möglichen Verkauf der Überbauung,
- Verbot von Zweitwohnungen.

Es ist voraussehbar, dass auf Basis der künftigen Landrente die Abgabe im Baurecht in der abschliessenden Kompetenz des Stadtrats liegen wird. Das Geschäft wird dem

Stadtrat voraussichtlich im Verlauf des Jahrs 2014 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den erheblich erklärten Punkt 1 der Motion abzuschreiben.

Bern, 12. Dezember 2012

Der Gemeinderat