

Dringliche Interpellation Fraktion SP (Rithy Chheng/Lena Sorg): Verdrängung in der Lorraine - Entsteht nun doch kein bezahlbarer Wohnraum auf dem ehemaligen Serini-Areal?

Im Bund-Bericht vom 12.09.2013¹ versicherte der private Eigentümer, dass auf dem ehemaligen Serini-Areal keine Luxuswohnungen geplant seien. Der Preis der Vierzimmerwohnungen werde aber „über CHF 2000.00“ liegen. Die Wohnungen sollten gemäss dem Eigentümer insbesondere für „Familien“ und „Wohngemeinschaften“ interessant sein. Interessierte Mieterinnen und Mieter konnten sich auf die Warteliste setzen lassen.

Im Juni 2016 haben die Interessierten von der mit der Liegenschaft betrauten Verwaltung die Grundrisspläne und die Mietzinse zugestellt erhalten. Die Interessierten waren überrascht und zugleich enttäuscht. Entgegen den Ausführungen des Eigentümers im Bund stellten die Interessierten fest, dass der Mietzins einer 4½-Zimmerwohnung nicht „über CHF 2000.00“ liegt, sondern inkl. Nebenkosten gar über CHF 3000.00. Die günstigste 4½-Zimmerwohnung in dieser Überbauung kostet CHF 3250.00 (ausmachend Nettomiete CHF 2900.00 und Heiz- und Nebenkosten CHF 350.00). Für die meisten Familien sind diese Wohnungen nicht bezahlbar.

Die Überbauung an der Lorrainestrasse 25 weist folgende Objekte und Mietzinse auf:

- 12 Wohnungen (9 x 4½-Zimmerwohnung, Netto-MZ ab CHF 2900.00; 3 x 3½-Zimmerwohnung) 1 Gewerberaum (Nettomiete CHF 2120.00 und HK/NK CHF 380.00)
- 1 Lager (CHF 920.00)
- 52 Einstellhallenplätze (MZ CHF 150.00)

In Anbetracht der tiefen Leerwohnungsziffer und Wohnungsnot in der Stadt Bern ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nötig. Die Stadt soll, wenn immer möglich, eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik betreiben, um ihren Handlungsspielraum zu behalten oder zu erweitern.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Gemeinderat, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Haltung hat der Gemeinderat, dass die tatsächlichen Mietzinse der Wohnungen auf dem ehemaligen Serini-Areal offenbar viel höher sind, als der Eigentümer ursprünglich vorgesehen hatte?
2. Welche Auswirkungen bzw. Folgen haben die festgesetzten hohen Mietzinse auf bzw. für das Quartier?
3. Welche Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, dass auf dem ehemaligen Serini-Areal und Umgebung doch noch preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann bzw. wird der Gemeinderat aus diesem Fall eine Lehre ziehen und künftig Massnahmen ergreifen, um es besser zu machen?
4. Wie erachtet der Gemeinderat das Verhältnis der Anzahl Einstellhallenplätze zur Anzahl Wohnung in der Überbauung?
5. Wie kann der Verdrängungsprozess im Quartier aufgehalten werden?

Begründung der Dringlichkeit

Am 1. März 2017 ist Erstbezug der Überbauung. Damit auf die Ausgestaltung des Mietzinses allenfalls noch Einfluss genommen werden kann, ist das rasche Handeln des Gemeinderates geboten. Sollte der Stadtrat ein verstärktes Engagement des Gemeinderates wünschen, müsste er dies raschmöglichst in einer entsprechenden Debatte zur Interpellation zum Ausdruck bringen.

Bern, 10. November 2016

Erstunterzeichnende: Rithy Chheng, Lena Sorg

¹ <http://www.derbund.ch/bern/nachrichten/Zwoelf-Wohnungen-und-ein-Ladenlokal-auf-dem-SeriniAreal/story/26361955>

Mitunterzeichnende: Michael Sutter, David Stampfli, Edith Siegenthaler, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Katharina Altas, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet, Johannes Wartenweiler, Marieke Kruit

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist ebenso wie die Interpellantinnen und Interpellanten der Ansicht, dass in der Stadt Bern bezahlbarer Wohnraum zu schaffen ist und die Stadt selber eine aktive Rolle auf dem Wohnungsmarkt übernehmen soll. So wird beispielsweise die Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative) bereits auf städtischen Arealen und soweit möglich auf Arealen privater Eigentümerschaften angewendet, obwohl sie noch nicht in Kraft gesetzt werden konnte. Ausserdem engagiert sich der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) für günstigen Wohnraum im eigenen Portfolio und fördert zudem mit der Vergabe von Land im Baurecht den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Fonds besitzt in der Lorraine über 40 Wohnungen; 32 davon sind im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vermietet. Mit den Neubauprojekten am Centralweg, im Stöckacker Süd und an der Reichenbachstrasse soll das Wohnungsportfolio des Fonds erweitert werden.

Der Gemeinderat gibt jedoch zu bedenken, dass die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf dem Wohnungsmarkt begrenzt sind. Der Grossteil der Liegenschaften ist wie der Neubau an der Lorrainestrasse 25 im Besitz privater, gewinnorientierter Eigentümerschaften. Auf deren Wohnungsmietpreise kann die Stadt keinen Einfluss nehmen. Die in der Bundesverfassung verankerte Eigentumsgarantie ist zu respektieren.

Zu Frage 1:

Wie bereits erwähnt, gibt es keine Einflussmöglichkeit des Gemeinderats auf die Mietpreise der Liegenschaft an der Lorrainestrasse 25. Der Eigentümer dieser Wohnungen hat gegenüber der Stadt nie Aussagen zu den Mietpreisen gemacht, weshalb der Gemeinderat auch eine mutmassliche Erhöhung der Mietzinsen gegenüber dessen früheren Aussagen nicht kommentieren kann.

Zu Frage 2:

An der Lorrainestrasse 25 entstehen in Form eines Verdichtungsprojekts auf einem bisher unternutzten Areal zwölf zusätzliche, vor allem grosse Wohnungen, die sich für Familien eignen. Dass der Eigentümer mehrheitlich grosse Wohnungen erstellt, ist erfreulich, liegt doch der Fokus bei vielen gewinnorientierten Neubauprojekten auf eher kleineren Wohnungen. Der Gemeinderat erwartet von den Mietzinsen dieser neuen Wohnungen keine negativen Folgen für das Quartier. Er hofft, dass trotz des hohen Mietzinsniveaus auch Familien in die neuen Wohnungen einziehen werden. Das Nebeneinander von preisgünstigen, genossenschaftlichen, alternativen und konventionellen Wohnmöglichkeiten für Menschen in allen Lebenslagen ermöglicht eine vielfältige Wohnbevölkerung in der Lorraine.

Zu Frage 3:

Aufgrund der fehlenden Einflussmöglichkeiten auf die Mietzinsen privater Wohnbauträgerschaften kann der Gemeinderat aus dem Serini-Areal keine Lehren ziehen, im Sinne, dass er künftig Massnahmen zur Festsetzung von Mietzinsen privater Eigentümerschaften ergreifen könnte. Der Gemeinderat wird sich jedoch weiterhin engagiert und im Rahmen seiner Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum einsetzen. Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau wird in der aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 hervorgehenden Wohn- und Arealstrategie des Gemeinderats eine wichtige Rolle spielen.

Zu Frage 4:

Die grosse Anzahl Parkplätze im Vergleich zur Wohnungszahl kommt zustande, weil die Einstellhalle nicht nur den neuen Wohnungen dient, sondern den Parkplatzbedarf mehrerer Gebäude im Bereich zwischen Jurastrasse, Platanenweg, Lorrainestrasse und Schmiedweg deckt. Für diese Liegenschaften war die nach der Bauverordnung zulässige Anzahl Parkplätze bisher nicht ausgeschöpft. Für das neue Wohnbauprojekt dagegen sind nur 9 Parkplätze vorgesehen.

Zu Frage 5:

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Aufwertung von Quartieren zu einem Verlust an günstigem Wohnraum und zu Verdrängungsprozessen führen kann. Er gibt im vorliegenden Fall zu bedenken, dass die Wohnungen an der Lorrainestrasse 25 zusätzlich entstehen und keinen bestehenden günstigen Wohnraum verdrängen. Tatsache ist auch, dass die Bestandesmieten im Stadtteil Breitenrain-Lorraine ungefähr dem städtischen Mittel entsprechen und, dass es in der Lorraine auch zahlreiche günstige Wohnungen gibt, zum Beispiel am Randweg. Mit der Volo und dem Q-Hof finden sich in der Lorraine zudem Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften, die den Marktpreisen entzogen wurden und langfristig günstiger werden. Auch für ältere Menschen mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten steht am Dammweg und im Lorrainehof Wohnraum zur Verfügung.

Zu beachten ist auch, dass Aufwertungen von Quartieren nicht nur negativ sind, was gerade die Lorraine zeigt. Sie hat sich dank Sanierungs- und Neubauprojekten zu dem attraktiven Wohnquartier entwickelt, das sie heute ist.

Bern, 18. Januar 2017

Der Gemeinderat