

## **Motion Fraktion GB/JA! (Franziska Grossenbacher, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Geeignete Verfahren wählen und Rahmenbedingungen festlegen**

In der im Oktober 2018 publizierten Wohnstrategie setzt sich der Gemeinderat das Ziel (3a), das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt neu gebauten Wohnungen soll im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) erstellt werden. Für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau müssen geeignete Wettbewerbsverfahren gewählt werden.

Das Projekt Mutachstrasse war in der Stadt Bern in dieser Hinsicht wegweisend. Auf diesem Areal wurde ein anonymer Investoren- und Projektwettbewerb durchgeführt. Die Aufgabe bestand darin, kostengünstige Wohnungen inklusive einem sozialplanerischen Konzept und einen Stadtteilpark zu planen. Die Stadt definierte im Wettbewerbsprogramm den maximalen Nettomietzins von höchstens CHF 187.00 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche der zu erstellenden Wohnungen.

Für den gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbau hatte dieses Verfahren folgende Vorteile: Erstens schlossen sich beim Investorenwettbewerb Investoren und Architekten zu Bietergemeinschaften zusammen, welche gemeinsam ein Projekt erarbeiteten. Das führte dazu, dass die Wünsche der gemeinnützigen Wohnbauträger direkt in die Architektur gegossen wurden. Zweitens erforderte die Ausschreibung interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, SozialplanerInnen etc. Das führte zu stimmigen Gesamtkonzeptionen. Drittens führte die Festlegung des maximalen Nettomietzinses im Wettbewerbsprogramm dazu, dass alle 10 WettbewerbsteilnehmerInnen ein Konzept für die Erstellung von günstigem Wohnraum vorlegen konnten, teilweise sogar günstiger als in der Vorgabe. Die Festlegung eines maximalen Mietzinses im Wettbewerbsprogramm könnte aber auch einen Anreiz geben, zu klein geschnittene Wohnungen oder nur kleine Wohnungen zu bauen, was zur Erreichung der wohnbau-politischen Ziele der Stadt Bern nicht sinnvoll wäre, da es auf dem Markt vor allem an angemessenen grossen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften mangelt. Um in einem Wettbewerbsverfahren kostengünstige Projekte zu erreichen, wäre es daher allenfalls sinnvoller, die Baukosten pro m<sup>2</sup> zu fixieren und/oder die Minimal- und Maximalgrössen der Wohnungen im Wettbewerbsprogramm vorzugeben.

Die positiven Erfahrungen mit dem Wettbewerbsverfahren im Projekt Mutachstrasse sollen in Zukunft standardmässig zur Anwendung kommen.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, in Wettbewerbsverfahren auf eigenen Grundstücken, oder Grundstücken, welche die Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgibt folgende Standardkriterien einzuhalten:

1. Die Zielsetzung festlegen, ein kostengünstiges Projekt zu realisieren welches preisgünstige Mietwohnungen ermöglicht und dazu die maximalen Baukosten oder die maximalen Nettomietzins pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche festzulegen.
2. Interdisziplinäre Planungsteams zu verlangen (mit LandschaftsarchitektInnen, SozialplanerInnen usw.), welche ganzheitliche Projekte realisieren können.
3. Wettbewerbsverfahren zu wählen, welche für gemeinnützige Wohnbauträger geeignet sind und für diese Investoren die passenden architektonischen Lösungen ermöglichen:
  - a. In Konzeptvergabeverfahren auszuloten, wer BauherrIn ist und danach von diesem unter Mitwirkung der Stadt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
  - b. Investorenwettbewerbe mit Flächenrichtlinien und Wirkungszielen auch im Bereich des Sozialen (Nachbarschaft, Durchmischung, Mitgestaltungsmöglichkeiten etc.) durchzuführen, in denen sich gemeinnützige Investoren und Planungsteams zu Baugemeinschaften zusammenschliessen.

Bern, 31. Januar 2019

*Erstunterzeichnende: Franziska Grossenbacher*

*Mitunterzeichnende:* Franziska Grossenbacher, Devrim Abbasoglu-Akturan, Zora Schneider, Luzius Theiler, Tabea Rai, Regula Bühlmann, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Leena Schmitter, Regula Tschanz, Seraina Patzen, Mohamed Abdirahim, Lisa Witzig, Nadja Kehrlifeldmann, Fuat Köçer, Ayse Turgul, Johannes Wartenweiler, Marieke Kruit, Michael Sutter, Nora Krummen, Bernadette Häfliger, Benno Frauchiger, Timur Akçasayar, Eva Krattiger, Lukas Gutzwiller, Brigitte Hilty Haller, Patrik Wyss, Anna Schmassmann, Manuel C. Widmer, Marcel Wüthrich, Marianne Schild, Irène Jordi, Patrick Zillig, Melanie Mettler, Claude Grosjean, Gabriela Blatter, Lionel Gaudy