

**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.

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](http://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

*Motion 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

An seiner Sitzung vom 2. November 2006 beschloss der Stadtrat eine Fristverlängerung für Punkt 1 bis 14. Oktober 2008 und verlängerte diese an seiner Sitzung vom 22. Januar 2009 bis Ende 2010.

### **Bericht des Gemeinderats**

Die Betriebskommission (BK) des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat der städtischen Liegenschaftsverwaltung (LV) im Mai 2008 den Auftrag erteilt, ihr zu gegebener Zeit eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ auf einem Grundstück zwischen Mutach- und Schlosstrasse vorzulegen. Mit Hinweis auf dieses Vorhaben hat der Gemeinderat dem Stadtrat am 3. September 2008 die Abschreibung von Punkt 1 der Motion beantragt. An seiner Sitzung vom 22. Januar 2009 hat es 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 Zonenplan Planung Holligen wurde am 15. Mai 2011 mit einem Anteil von 64,93 %-JA-Stimmen von den Berner Stimmberechtigten angenommen. Damit wurde der Grundstein für die weitere Planung gelegt.

Nach wie vor ist der Gemeinderat der Meinung, dass sich ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnungsbau“ am ehesten auf dem städtischen Areal an der Mutachstrasse realisieren lässt. Auf dem Baufeld an der Mutachstrasse soll ein innovatives Wohnbauprojekt mit günstigen Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen, insbesondere Familien, entstehen. Das Land soll im Baurecht abgegeben werden. Geplant ist, dass der Fonds als Grundeigentümer das Wettbewerbsverfahren gemäss der „Bestimmung in der Vereinbarung betreffend den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen“ durchführt. Der Planungsprozess sieht vor, dass im Jahre 2012 das Wettbewerbsverfahren abgeschlossen werden kann. Im Frühjahr 2014 könnte dann die Baubewilligung vorliegen, so dass spätestens im Sommer 2016 der Bezug der Wohnungen vorgenommen werden könnte.

Die zwischen der Stadt Bern und dem Fonds am 3. November 2010 abgeschlossene Vereinbarung betreffend den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen verpflichtet den Fonds, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt einen Wettbewerb nach SIA 142, einen Studienauftrag nach SIA 143 oder einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Dabei würden die Organe des Fonds das Beurteilungsgremium wählen, in dem die Stadt Bern mit ein bis zwei Vertretenden mitwirken soll. Der Fonds übernimmt die Kosten des Studienauftrags respektive des Wettbewerbs, dessen Genehmigung gemäss Fondsreglement in der abschliessenden Kompetenz der BK liegt.

Um im geplanten Wettbewerb das Ziel von kostengünstigem Wohnraum zu erreichen, müssen im Wettbewerbsprogramm Mindestanforderungen und eine Vielzahl quantitativer und qualitativer Zielvorgaben definiert werden. Eine Studie aus dem Jahre 2008 zum Thema „Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern“ besagt, dass die Fragestellung der Realisierung von kostengünstigem Wohnraum eine gesellschaftlich relevante Problem-

stellung 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 im politischen Vorstoss formulierte Zielwert, Wohnungen mit Mietkosten von Fr. 200.00 pro Zimmer zu erreichen, muss aus bautechnischer Sicht (baurechtliche Mindestanforderungen, Wärmedämmung, Schalldämmung, Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, anerkannte privatrechtliche Standards, Minergie etc.) aber bereits heute als sehr schwierig zu realisieren bezeichnet werden. Die Herausforderung wird darin bestehen, dem formulierten Kostenziel so nahe wie möglich zu kommen.

Die Studie schlägt vor, notwendige Wohnflächen durch die verdichtete Nutzung einer Wohnung zu reduzieren; Erschliessungsflächen werden räumlich in den Wohnbereich integriert. Die Mieterschaft soll vermehrt eine Art Wohngemeinschaft gründen und gemeinsam nutzbare Flächen auch gemeinsam nutzen. Nichtsdestotrotz sind die Grundsätze des nachhaltigen Bauens und die Regeln der Baukunst einzuhalten. Die Eigenwirtschaftlichkeit muss ebenfalls erfüllt sein. 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. Auch unkonventionelle Ansätze sollen zugelassen werden. Funktional innovative Lösungsansätze sollen nicht eingeschränkt werden.

Die zukünftige Mieterschaft muss an neuen Wohnformen Interesse bekunden, was ein Umdenken betreffend die Ansprüche in Bezug auf die zur Verfügung stehenden Wohnfläche und Abstriche am üblichen Ausbaustandard voraussetzt. Durch die angestrebten tiefen Mietzinse wird nicht nur das Einkommen für einen Wohnungsbezug entscheidend, sondern auch die Einstellung zum Wohnen selber. Es geht um erschwinglichen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, also auch derjenigen mit höheren Einkommen jedoch geringeren Bedürfnissen punkto Komfort und Flächenverbrauch. Letztlich trägt diese angestrebte Durchmischung auch den Anliegen der Quartiervereinigung bei, die sich zwar erschwinglichen Wohnraum wünscht, insbesondere auch für Familien, jedoch an einer guten sozialen Durchmischung im Quartier interessiert ist.

## **Antrag**

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

Bern, 2. November 2011

Der Gemeinderat