

**Motion Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Planerische und finanzielle Anreize zur Erhöhung der Personendichte; Begründungsbericht Punkt 2 und 3**

Mit SRB Nr. 2021-196 erklärte der Stadtrat am 6. Mai 2021 die Punkte 2 und 3 der Motion als Richtlinie erheblich; Punkt 1 lehnte er nach Umwandlung des Punkts in ein Postulat ab.

Es nützt dem Ziel der generationengerechten Organisation unseres Lebensraums nicht, den Wohnraum zu vergünstigen, wenn die Wohnungen gleichzeitig immer grösser werden (plus 40% in den letzten 50 Jahren) und der Wohnraumbedarf pro Kopf weiterhin so hoch ist. Während die durchschnittliche Wohnungsgrösse in den 1960er Jahren noch 114m<sup>2</sup> betrug, sind es heute im Durchschnitt 163m<sup>2</sup>. Dies bei sinkenden Haushaltsgrössen.<sup>1</sup> Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Stadt Bern betrug 1980 36m<sup>2</sup>, im Jahr 2000 waren es deren 44m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Es nützt auch nichts, mehr Flächen mit mehr baulicher Dichte zu bebauen, wenn die Personendichte nicht zunimmt – wir haben nur mehr zubetonierte Flächen und weniger Freiräume. Die Stadt soll deshalb Anreizsysteme zur Erhöhung der Personendichte entwickeln. Ein erwiesenermassen effektives Instrument ist die Anzahl abschliessbarer Zimmer pro Wohnungsfläche.<sup>3</sup> Ein weiteres Instrument sind Unterstützungsleistungen beim Wohnungswechsel bei ändernden Lebenssituationen. Drittens führen die Belegungsvorschriften und Flächenbegrenzungen bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zu einem deutlich tieferen Wohnflächenbedarf.<sup>4</sup>

Der Gemeinderat wird beauftragt Anreizsysteme zur Erhöhung der Personendichte zu entwickeln und umzusetzen, insbesondere

1. Planerische Dichteboni für flächensparendes Wohnen, z.B. für eine erhöhte Anzahl abschliessbare Zimmer pro Wohnungsfläche.
2. Beratungs- und Unterstützungsangebote für Umzugshilfen zur Verfügung zu stellen.
3. Anreize zum Wohnen mit reduziertem Wohnflächenverbrauch zu entwickeln.

Bern, 04. April 2019

*Erstunterzeichnende: Melanie Mettler*

*Mitunterzeichnende: Claude Grosjean, Maurice Lindgren, Patrick Zillig, Irène Jordi, Marianne Schild, Peter Ammann*

---

<sup>1</sup> <https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/unternehmen/unternehmen-unternehmer/publikationen/schweizer-immobilienmarkt-de.pdf>

<sup>2</sup> [https://boris.unibe.ch/72131/1/Jahrbuch\\_Bern\\_Braendle\\_Wigger\\_Buchmüller\\_Version2.pdf](https://boris.unibe.ch/72131/1/Jahrbuch_Bern_Braendle_Wigger_Buchmüller_Version2.pdf)

<sup>3</sup> Z.B. «Die Nutzungseffizienz von Wohnfläche kann durch das Verhältnis abschliessbarer Zimmer auf die Gesamtwohnfläche positiv beeinflusst werden. Die Flächeneffizienz eines Grundrisses ist höher zu bewerten, wenn mehr Personen auf der gleichen Wohnfläche unter Einhaltung der Mindestanforderungen wohnen können.» aus: «Nachhaltige Wohnkonzepte: Entwurfsmethoden und Prozesse» von Hans Drexler, Sebastian El Khouli. De Gruyter, 2013, S.87

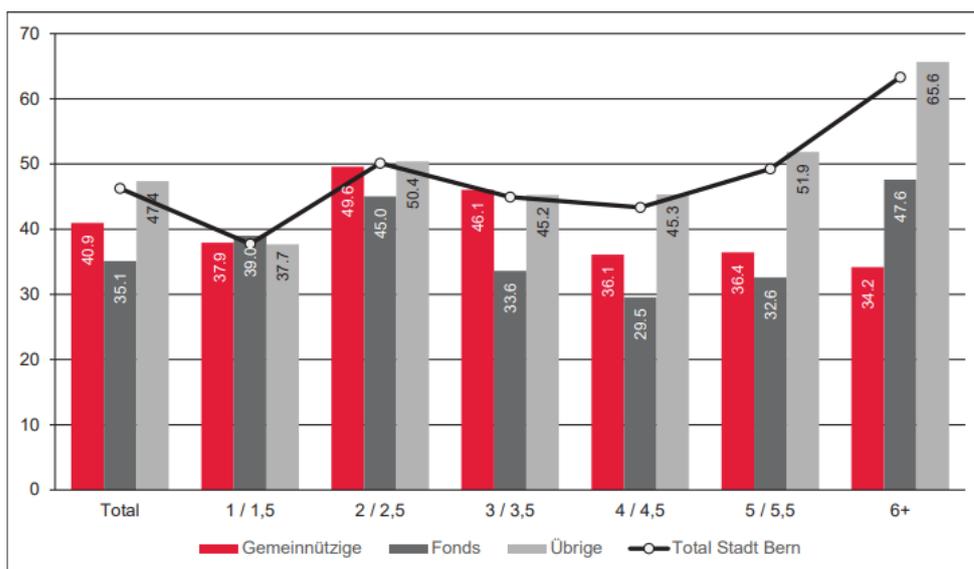
<sup>4</sup> [https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03\\_Wohnungspolitik/38\\_Studien\\_und\\_Publikationen/Forschungsberichte/HSLU\\_WohnflaechenZusammenfassung-d.pdf.download.pdf/HSLU\\_WohnflaechenZusammenfassung-d.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/HSLU_WohnflaechenZusammenfassung-d.pdf.download.pdf/HSLU_WohnflaechenZusammenfassung-d.pdf)

## Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat strebt wie die Motionärinnen und Motionäre einen sparsamen Wohnflächenverbrauch und eine hohe Belegung der Stadtberner Wohnungen an. Dies hält er in Ziel 4b seiner Wohnstrategie fest.

Bei den stadteigenen Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik gelten beim günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) strenge Belegungskriterien. Bei der Vermietung von Wohnraum nach Berner Modell wird die Belegung bei der Erst- und Neuvermietung ebenfalls berücksichtigt. Zudem fordert der Gemeinderat bei der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Trägerschaften eine gute Belegung der Wohnungen ein. Auch bei den meisten gemeinnützigen Trägerschaften ohne Baurecht der Stadt sind Belegungskriterien ein Thema. Der Gemeinderat sensibilisiert die übrigen, gewinnorientierten Trägerschaften im Rahmen der Anwendung von Artikel 16b der Bauordnung (BO; SSSB 721.1) ebenfalls für eine hohe Belegung der preisgünstigen Wohnungen in Kostenmiete.

Der Wohnflächenverbrauch liegt in den städtischen und gemeinnützigen Wohnungen denn auch deutlich tiefer als in den Wohnungen der übrigen Trägerschaften. Wie die untenstehende Abbildung zeigt, konsumieren Bewohner\*innen städtischer Wohnungen des Fonds im Durchschnitt 35 m<sup>2</sup>, Bewohner\*innen gemeinnütziger Wohnungen 41 m<sup>2</sup> und die übrigen durchschnittlich rund 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede im Wohnflächenkonsum bei den grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern.



Durchschnittliche Wohnfläche (m<sup>2</sup>) pro Person nach Zimmerzahl und Bauträgerschaft, Stand Ende 2020.

### Zu Punkt 2:

Der Gemeinderat initiiert aktuell die Umsetzung der Massnahme 5.6 der Wohnstrategie «Beratungsangebot Wohnen». Vorerst soll als Pilotbetrieb ein Beratungsangebot für Menschen mit Unterstützungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden.

Das Beratungs- und Vermittlungsangebot soll ca. Ende 2023 gestartet werden und grundsätzlich der gesamten Stadtberner Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Allerdings ist es mit den verfügbaren Mitteln nicht möglich, das Angebot allen Einwohnerinnen und Einwohnern zu vergünstigten Konditionen anzubieten. Vergünstigte Leistungen sollen Personen erhalten, die nur schwer geeigneten

Wohnraum finden und gleichzeitig über wenig finanzielle Ressourcen verfügen. Für andere Zielgruppen sollen die Leistungen kostenpflichtig sein.

Die Beratungen sollen durch eine gemeinnützige Organisation erbracht werden, die auf dem Platz Bern bereits mit Angeboten im Bereich der Wohnhilfe verankert ist, so dass mit der Umsetzung der Massnahme 5.6 der Wohnstrategie die bestehende Angebotslandschaft gestärkt und gebündelt werden kann. Das Profil der Beratungsstelle wird im Detail in Absprache mit der gemeinnützigen Organisation festgelegt. Es umfasst insbesondere Beratung in Wohnfragen, die Begleitung bei der Wohnungssuche und die Vermittlung von Zugang zu Wohnraum für vulnerable oder ressourcenschwache Zielgruppen. Unabhängig von der Massnahme 5.6 der Wohnstrategie unterstützt der Sozialdienst seine Klientel bereits heute finanziell bei Umzügen, sofern diese objektiv betrachtet Unterstützung dabei braucht.

Im Budget 2023 sind für die Umsetzung der Massnahme 5.6 der Wohnstrategie Fr. 88 000.00 eingestellt (Fr. 84 000.00 Personalkosten [80 Stellenprozent] und Fr. 4 000.00 Infrastrukturkosten); dieser Betrag ist im integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2023 – 2026 auch für die darauffolgenden Jahre bis 2025 enthalten. Diese budgetierten Mittel sollen als Abgeltung für die erbrachten Dienstleistungen an die zu ermittelnde Trägerschaft fliessen.

Punkt 2 der Richtlinienmotion wird mit dem Beratungsangebot erfüllt.

#### *Zu Punkt 3:*

Der Gemeinderat verfolgt weiterhin sein Ziel aus der Wohnstrategie «Die Stadt sorgt bei eigenen Wohnungen und Wohnraum auf städtischem Land für eine hohe Wohnungsbelegung und einen geringen Wohnflächenkonsum. Dafür engagiert sie sich auch bei privaten Wohnbauprojekten». Er führt die oben aufgeführten Massnahmen zur Sicherung einer hohen Belegung der städtischen Wohnungen sowie gemeinnütziger Wohnungen auf städtischem Land und die Sensibilisierung Dritter fort.

Nebst Wohnungen für Familien sollen insbesondere im Bereich des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus auch kleine Wohnungen mit ein und zwei Zimmern entstehen. Damit wird für die in Bern zahlreichen Einpersonenhaushalte und insbesondere für ältere Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln adäquater, hindernisfreier Wohnraum bereitgestellt, der Auszüge aus grösseren Wohnungen ermöglicht.

Zudem thematisiert die Stadt den Wohnflächenverbrauch jeweils in qualitätssichernden Verfahren zur Auswahl von Wohnbauprojekten. Kompakte und effiziente Wohnungsgrundrisse (beispielsweise der Verzicht auf grosszügige, offene Wohn- und Essbereiche zugunsten von mehr abschliessbaren Zimmern) tragen zu einem kleineren Wohnflächenverbrauch bei. Nicht zuletzt aufgrund steigender Baukosten und Mietpreise dürfte der Trend hin zu kompakten Wohnungsgrundrissen und nutzungsneutralen Zimmern gehen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass die durchschnittliche Wohnungsbelegung in der Stadt Bern in den letzten Jahren zugenommen hat. Im Jahr 2012 waren die Wohnungen in der Stadt Bern mit durchschnittlich 1.79 Personen belegt, im Jahr 2022 mit 1.83 Personen.

Weitergehende Anreize zum Wohnen mit reduziertem Wohnflächenverbrauch erachtet der Gemeinderat aus den obgenannten Gründen sowie wegen der angespannten städtischen Finanzen als nicht nötig.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Das unter Punkt 2 beschriebene Beratungsangebot erfordert finanzielle Mittel im Umfang von voraussichtlich jährlich Fr. 88 000.00.

Bern, 26. April 2023

Der Gemeinderat