

Interpellation Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB): Anteil gemeinnütziger Wohnraum in der Stadt Bern

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben die Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) am 18. Mai 2014 mit 71,56 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Initiative umfasst eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zu preisgünstigem Wohnungsbau und gemeinnützigen Wohnbauträgern. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften leisten eine wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes und verkörpern so den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Nur so können bezahlbare Mieten auf längere Frist gesichert und Liegenschaften der Spekulation entzogen werden. Die Stadt Zürich hat sich deshalb eine Zielvorgabe in der Gemeindeordnung vorgegeben wonach bis 2050 1/3 der Mietwohnungen gemeinnützigen Bauträgern gehören sollen.

Bereits seit gut zwei Jahren ist die Stadtberner Wohnbauinitiative durch eine Einsprache des Hauseigentümergebundes blockiert. Wie diese Woche aus den Medien entnommen werden konnte, ist das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung dafür verantwortlich, weil es das Dossier nicht behandelt. Obwohl gegen die Initiative noch eine Einsprache hängig ist, wird sie von der Stadt Bern und von privaten Eigentümer/innen bereits angewendet. Ein Beispiel dafür ist das Bauvorhaben beim Tramdepot Burgernziel oder an der Weltpoststrasse.

Wir bitten den Gemeinderat folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie viele gemeinnützige Wohnungen gibt es per Stichtag 1.1.2017 in der Stadt Bern?
2. Wie viele neue bezugsbereite gemeinnützige Wohnungen stehen per Stichtag 1.1.2017 in der Stadt Bern bereit?
3. Wie viele gemeinnützige Wohnungen sind in der Stadt Bern per Stichtag 1.1.2017 im Bau oder haben ein bewilligtes Baugesuch?
4. Ist der Gemeinderat bereit, sich analog zu Zürich eine Zielvorgabe für die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen vorzuschreiben?
5. In welchen kommunalen Regelwerken wäre diese Zielvorgabe festzuschreiben?
6. Wann erwartet die Stadt Bern den kantonalen Entscheid gegen die Beschwerde des Hauseigentümergebundes?

Bern, 26. Januar 2017

Erstunterzeichnende: Stéphanie Penher

Mitunterzeichnende: Leena Schmitter, Eva Krattiger, Stéphanie Penher, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Regula Tschanz, Franziska Grossenbacher, Regula Bühlmann

Antwort des Gemeinderats

Die Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" (Wohn-Initiative) wurde vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 18. März 2015 genehmigt. Das AGR hat im Rahmen der Genehmigung die Kollektiveinsprache abgewiesen und ein paar in der Vorprüfung angekündigte Änderungen am Initiativtext vorgenommen. Die Institution und Personen, die zur Wohn-Initiative eine Einsprache eingereicht hatten, haben Beschwerde gegen die Genehmigung des AGR eingereicht, die am 20. April 2017 von der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) abgewiesen wurde. Die Initiative ist damit aber noch nicht in Kraft. Der Entscheid der JGK kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Das Verfahren könnte bis vor das Bundesgericht führen.

Die Wohn-Initiative sieht eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern (BO; SSSB 721.1) mit insbesondere einem Artikel 16b zum preisgünstigen Wohnungsbau und gemeinnützigen Wohnbauträgern vor. Gemäss Absatz 1 des neuen Artikels 16b soll bei Um- und Neueinzonungen sichergestellt werden, dass in den Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet. Ausnahmen sind in Absatz 2 des Artikels festgehalten.

Diese Regelung richtet sich an die zuständigen Planungsorgane, die in den Überbauungsvorschriften oder in den Vorschriften zu einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) sicherzustellen haben, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird. Die Vorschrift von Artikel 16b Absatz 1 BO ist jedoch keine notwendige Grundlage für entsprechende Sonderbauvorschriften. Den zuständigen Planungsorganen ist es unbenommen, bei Um- oder Neueinzonungen bereits vor dem Inkrafttreten der Wohn-Initiative vorzusehen, dass ein bestimmter Anteil der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird. Um dem Willen der Stimmbevölkerung nach preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnraum nachzukommen, prüft die Stadt bei Planungen bereits heute jeweils im Einzelfall, ob die Aufnahme eines Mindestanteils an preisgünstigem Wohnraum in die Überbauungsvorschriften gerechtfertigt ist.

Absatz 3 des neuen Artikels 16b BO betrifft einen sogenannten Ausnützungsbonus: Für Neu- und Umbauten von Gebäuden soll das Nutzungsmass um 20 % erhöht werden, wenn dies städtebaulich verträglich ist und alle Wohnungen im Gebäude preisgünstig oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt und in Kostenmiete vermietet werden. Der Ausnützungsbonus kann erst angewendet werden, wenn die Wohn-Initiative in Kraft ist.

Die im Folgenden beantworteten Fragen eins bis fünf beziehen sich allgemein auf die Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften in der Stadt Bern - unabhängig von der Wohn-Initiative. Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften werden bis anhin nicht separat erhoben, weil "gemeinnützige Trägerschaft" keine statistische Bauherrenkategorie ist. Die folgenden Antworten beruhen deshalb auf Schätzungen der Stadtverwaltung. Die im Jahr 2011 eruierten und in der Publikation WohnstadtBern vom Mai 2012 veröffentlichten Zahlen zum gemeinnützigem Wohnungsbau wurden mit den seit damals erfolgten und bekannten Bauvorhaben gemeinnütziger Trägerschaften ergänzt.

Der Gemeinderat hat den Bedarf nach aktuellem Zahlenmaterial zum gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Bern erkannt und ist dabei, die diesbezüglichen Datengrundlagen zu verbessern. Geprüft wird, ob und wie die Bautätigkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger zukünftig separat erfasst werden können.

Zu Frage 1:

Am 1. Januar 2017 gab es in der Stadt Bern rund 7 900 Mietwohnungen gemeinnütziger Trägerschaften. Nicht mitgezählt sind die grösstenteils preisgünstigen rund 2 000 Wohnungen im Besitz des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik und damit auch nicht das neue städtische Wohnbauprojekt Stöckacker Süd sowie weitere Mietwohnungen im Sinne der Wohn-Initiative.

Zu Frage 2:

Am 1. Januar 2017 waren keine neuen gemeinnützigen Wohnungen bezugsbereit.

Zu Frage 3:

Am 1. Januar 2017 waren 125 neue Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften im Bau. Zudem fanden Sanierungen bestehender gemeinnütziger Wohnungen statt, bei denen die Wohnungszahl jedoch nicht erhöht wurde. Anfang 2017 wurde zudem das Baugesuch für 60 preisgünstige Wohnungen gemäss Wohn-Initiative an der Weltpoststrasse eingereicht.

Zu Frage 4:

Aktuell erarbeitet der Gemeinderat eine Wohn- und Arealstrategie, in der der gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsbau besonders berücksichtigt werden soll. Der Gemeinderat ist bereit, im Rahmen dieser Strategie auch die Festlegung einer Zielvorgabe für die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen zu prüfen. Eine allfällige Zielvorgabe müsste aber sehr sorgfältig formuliert werden. Zu achten wäre zum Beispiel auf klar definierte Begriffe sowie auf Kennzahlen, die mit vertretbarem Aufwand erhoben werden könnten.

Zu Frage 5:

Bei einer Zielvorgabe für einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen würde es sich um eine programmatische Bestimmung handeln, die einen Auftrag an die Stadt formulieren, jedoch keine durchsetzbaren Rechtsansprüche vermitteln würde. Sie könnte in der Gemeindeordnung (GO; SSSB 101.1) oder in der Bauordnung der Stadt Bern verankert werden. Welche Rechtsgrundlage dafür geeigneter wäre, müsste detailliert geprüft werden.

Zu Frage 6:

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) hat die Beschwerde gegen die Genehmigung des AGR am 20. April 2017 abgewiesen. Der Entscheid der JGK kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Bern, 3. Mai 2017

Der Gemeinderat