

Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern

Sowohl die Geschichte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Gemeinde Bern wie auch das aktuelle Beispiel des Bauprojekts Stöckacker Süd weisen in eine eindeutige Richtung: Günstiger städtischer Wohnraum wird vernichtet zu Gunsten von Wohnungen für „gehobene“ Ansprüche und eine dementsprechend gutbetuchte Klientel. Damit verletzt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einerseits sein eigenes Reglement, das im Artikel 1 als Zielsetzung unmissverständlich festhält: „Die Gemeinde (...) fördert insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz (...). Andererseits macht sich der Fonds so zum Komplizen einer städtebaulichen Entwicklung, die zu einer Vertreibung schwächerer Einkommensschichten aus der Stadt Bern führt.

Im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung ist dafür zu sorgen, dass sich der Umgang mit dem städtischen Wohneigentum strikt nach den Zielsetzungen des Fonds richtet. Dies impliziert, dass keine weitere Vernichtung günstiger Wohnungen zulässig ist. Im Fall von Sanierungen und unumgänglichen Rück- und Neubauten wäre folglich zu garantieren, dass kein mietgünstiger Wohnraum verloren geht.

In diesem Sinn wird der Gemeinderat beauftragt, dafür zu sorgen:

1. dass keine mietgünstigen Wohnungen aus dem Eigentum der Stadt Bern vernichtet werden;
2. dass bei Sanierungen und Rück- und Neubauten die Anzahl günstiger Wohnungen mindestens beibehalten wird;
3. dass die Punkte 1. und 2. auch für Bauland gelten, das von der Gemeinde Bern im Bau-recht abgegeben wird.

Bern, 7. Juni 2012

Motion Rolf Zbinden (PdA): Luzius Theiler, Regula Fischer, Roland Jakob, Werner Pauli, Robert Meyer, Manfred Blaser

Antwort des Gemeinderats

Punkt 1 der Motion und Punkt 2 der Motion, sofern die fraglichen Projekte nicht mehr als fünf Millionen Frank betragen, betreffen inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Der Motion kommt deshalb in diesen Punkten der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat in diesen Punkten nicht bindend. Er hat bei der Richtlinienmotion einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) engagiert sich als Vermieter und Bauherr von städtischen Wohnungen und fördert mit einer aktiven Boden- und Wohnbaupolitik die soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern. Abgestimmt auf die Legislaturrichtlinien des Gemeinderats hat die Betriebskommission des Fonds eine Gesamtstrate-

gie und unter anderem auch die Teilstrategie Wohnen erarbeitet. In der letztgenannten wurde Folgendes definiert:

„Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab. Dazu werden die folgenden, marktergänzenden Prioritäten gesetzt: Günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, Komplementäre Wohnformen, Wohnen im gehobenen Standard.“ „Durch Sanierungen, Käufe, Verkäufe und die Realisation von Neubauten wird ein qualitatives und quantitatives Wachstum angestrebt.“

Der Fonds besitzt zurzeit etwas mehr als 2 000 eigene Wohnungen. Mit Ausnahme der wenigen Wohnungen im Hochpreissegment, ist das Mietpreisniveau der Wohnungen im Eigentum des Fonds gegenüber dem Markt nach wie vor als moderat zu bezeichnen. An der Sitzung vom 29. Juni 2012 beschloss die Betriebskommission des Fonds zudem, dass der bisherige Bestand von rund 600 Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ mittelfristig auf 800 zu erhöhen ist.

Das innovative Bauprojekt Stöckacker Süd widerspricht weder dem Fondsreglement noch ist es ein Bauprojekt für gehobene Ansprüche und eine gutbetuchte Klientel. Im Gegenteil: Stöckacker Süd ist nicht nur ein Pionierprojekt bezüglich Energieeffizienz, ökologischer und wirtschaftlicher, sondern gerade auch bezüglich der sozialen Nachhaltigkeit. Im Stöckacker Süd entstehen 146 Mietwohnungen mit moderaten Mietzinsen für Familien, Singles sowie Seniorinnen und Senioren. Die Berner Stimmberechtigten haben dies erkannt und an der Abstimmung vom 23. September 2012 dem Kreditantrag Stöckacker Süd sehr deutlich mit einem JA-Stimmenanteil von 75,8 Prozent zugestimmt.

Zu Punkt 1:

Der Wohnungsbestand der Stadt Bern und damit des Fonds ist überaltert. Ein grosser Teil der Altwohnungen genügt den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr. Sie sind zu kleinräumig, bieten zu wenig Wohnkomfort, sind zumeist nicht hindernisfrei und erfüllen die Anforderungen an einen energieeffizienten und Ressourcen schonenden Wohnungsbau oft nicht einmal ansatzweise. Alle Liegenschaften, so auch die des Fonds, unterliegen einem Lebenszyklus. Er beginnt mit der Planung und Realisation, setzt sich mit der Nutzung und Bewirtschaftung fort und endet mit dem Rückbau und der Neuplanung. Diesem Zyklus folgen auch der Wert eines Gebäudes und damit der Mietzins. Um die Nachhaltigkeit des Fondsliegenschaftsbestands zu erhalten, reicht es nicht aus, nur auf die Erhaltung von günstigem (altem) Wohnbestand zu setzen; es muss auch umfassend saniert, verdichtet und neu gebaut werden.

Zu Punkt 2:

Sanierungen von Fondsliegenschaften werden in der Regel so geplant und ausgeführt, dass in sanierten Gebäuden auch weiterhin ein Anteil Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vermietet werden kann. Als aktuelles Beispiel dient die Sanierung der zwei städtischen Liegenschaften an der Tschannerstrasse. Von diesen total zwölf neu sanierten Wohnungen werden deren vier als „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ vermietet. Weitere Sanierungsprojekte mit Erhaltung von „Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ sind in Bümpliz und in der Lorraine geplant. Ein wichtiges Kriterium bei all diesen Sanierungen ist und bleibt aber auch eine gesunde soziale Durchmischung in den Quartieren.

Beim Neubauprojekt Stöckacker Süd wird der Fonds als Kompensation für den Wegfall von günstigen Wohnungen 50 Wohnungen aus dem übrigen Portfolio in das Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ überführen.

Zu Punkt 3:

Im Rahmen ihrer Gesamtstrategie hat die Betriebskommission des Fonds ebenfalls die Teilstrategie Baurechte erarbeitet. Diese sieht vor, dass der Fonds in der Regel über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss auf die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke nimmt. Dabei bevorzugt der Fonds Baurechtsvergaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung. Die Teilstrategie sieht aber bereits heute auch vor, dass Baurechte zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu günstigeren Bedingungen vergeben werden können, wie dies zum Beispiel auch beim Projekt „Cres-cen-do“ in Ausserholligen oder zur Realisierung der ersten autofreien Siedlung Burgunder in Bern geschehen ist.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 31. Oktober 2012

Der Gemeinderat