

Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/Daniele Jenni, GPB / Erik Mozsa, JA!) vom 19. Juni 2003: Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden - Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 2 und 3

An der Sitzung vom 3. April 2008 behandelte der Stadtrat die Punkte 2 und 3 der folgenden Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/ Daniele Jenni, GPB/ Erik Mozsa, JA!): Wohnen darf nicht zum Luxusgut werden – Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Zuvor wurde an der Stadtratssitzung vom 14. Oktober 2004 Punkt 1 in ein Postulat umgewandelt. Das Postulat wurde vom Stadtrat abgelehnt.

Der städtische Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik verfügt über 2'243 Wohnungen. Damit besitzt die Stadt 3,1 % des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Bern. Gerade vor dem Hintergrund des herrschenden Wohnungsnotstandes ist das vom Fonds geplante Verkaufspaket von 76 Wohnliegenschaften (von insgesamt 581) inkl. Grundstücken äusserst problematisch. Dass der Fonds dringend Mittel braucht, um Investitionen zu tätigen, ist unbestritten, er darf sich aber bei seinen Veräusserungen nicht nur vom finanziellen Aspekt leiten lassen. Insbesondere der Verkauf von Grundstücken ist problematisch, weil damit preisgünstiger Wohnraum über Bodenspekulation immer teurer zu werden droht. Das geltende Fondsreglement erwähnt denn auch explizit in Artikel 1 (Zielsetzung) über die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau und der Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz. Die Stadt hat bei Renovationen und Sanierungen bereits Erfahrung bezüglich Mitsprache und Mitbestimmung der BewohnerInnen gemacht. Diese Erfahrungen – eine teilweise Auswertung liegt vor – sollen in die künftige Praxis einfließen.

Der Gemeinderat wird daher beauftragt, dem Stadtrat eine Teilrevision des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW) vom 20. Mai 1984 zu unterbreiten mit folgenden neuen Bestimmungen:

1. Grundstücke bzw. Liegenschaften werden in der Regel nicht veräussert, bzw. Grundstücke werden nur im Baurecht abgegeben. Über begründete Ausnahmen und ab 2 Millionen Franken entscheidet der Stadtrat.
2. Den MieterInnen ist jeweils ein Vorkaufsrecht zuzugestehen.
3. Bei Renovationen und Sanierungen ist den MieterInnen eine Mitsprache bzw. Mitbestimmung zu gewähren. Das entsprechende Mitwirkungsmodell ist vorgängig zu vereinbaren oder festzulegen.

Bern, 19. Juni 2003

Motion Fraktion GB/JA!/GPB (Catherine Weber, GB/Daniele Jenni, GPB / Erik Mozsa, JA!), Michael Jordi, Simon Röthlisberger, Natalie Imboden, Doris Schneider

Die Abschreibung von Punkt 2 und 3 wurde abgelehnt. Der Stadtrat beschloss eine Fristverlängerung bis Ende März 2009 (SRB 181).

Bericht des Gemeinderats

Vorkaufsrecht für Mieterinnen und Mieter (Punkt 2)

Die Gewährung eines Vorkaufsrechts an die Mieterinnen und Mieter, die in städtischen Wohnungen leben, drängt sich für den Gemeinderat nicht auf, weil die Abgabe von Grundstücken gemäss Artikel 19 Absatz 3a des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) bereits eine Priorisierung in diesem Sinne vorsieht:

„Bei einer Mehrzahl geeigneter Interessenten erfolgt die Abgabe von Grundstücken gemäss folgender Priorität:

- a.) gemeinnützige Bauträger oder zum Eigengebrauch vorab an bisherige Bewohner;
- b.) übrige Bauträger.“

Weiter ist zu beachten, dass ein Vorkaufsrecht die Verfügungsmacht der Stadt in unangemessener Weise einschränken würde. Das Recht, anstelle eines Dritten Grundeigentum zu erwerben, ist zwar zeitlich auf drei Monate limitiert, die genannte Frist beginnt jedoch erst ab Kenntnis vom Abschluss und Inhalt des Vertrags mit der oder dem Dritten (Art. 216e OR). Eine vorgängige Verzichtserklärung bleibt demnach wirkungslos. Dies kann eine Veräusserung komplizieren, weil Abreden der oder des Vorkaufsberechtigten im Vorfeld eines Verkaufs, wonach sie oder er kein Interesse bekundet, gesetzlich nicht verbindlich sind.

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) sieht Vorkaufsrechte bei einfachem Miteigentum (Miteigentumsanteil ohne Ausscheidung eines Sonderrechts) und qualifiziertem Miteigentum (Miteigentumsanteil mit Sonderrecht an einem Teil, im Gesetz als Stockwerkeigentum bezeichnet) vor. Im ersten Fall besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht für alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer. Im zweiten Fall bzw. beim Stockwerkeigentum kann es unter den Stockwerkseigentümerinnen und -eigentümern vereinbart werden. Dagegen sieht das Gesetz ein Vorkaufsrecht für Mieterinnen und den Mieter explizit nicht vor, weil ein solches in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würde.

Neben diesen grundsätzlichen Überlegungen sprechen aber auch praktische Gründe gegen das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre. Ist an einer Liegenschaft kein Stockwerkeigentum begründet, so kann jeweils nur einer einzigen Mieterin oder einem einzigen Mieter ein Vorkaufsrecht auf die ganze Sache eingeräumt werden; mehrere Vorkaufsrechte an der gesamten Sache sind rechtlich nicht möglich. Somit müsste vorgängig entweder Stockwerkeigentum an allen vermieteten Liegenschaften begründet werden, oder es müssten genossenschaftlich organisierte Mieterinnen- und Mietergemeinschaften gebildet und das Vorkaufsrecht diesen Gemeinschaften erteilt werden. Die Vermietung einer Wohnung müsste jeweils mit der Beitrittspflicht zu dieser Mieterinnen- und Mietergemeinschaft verbunden werden und austretende Mieterinnen und Mieter wieder aus dieser entlassen werden, was zu einem erheblichen administrativen Aufwand führen würde. Es stellt sich zudem die Frage, was mit Stockwerkeinheiten geschehen würde, bei denen die vorkaufsberechtigte Mieterschaft gar nicht eintreten kann oder will. In diesem Fall müssten die anderen Vorkaufsberechtigten neben ihrer Wohnung auch diejenige der nichteintretenden Nachbarin oder des nichteintretenden Nachbarn kaufen oder die betroffene Wohnung müsste im Eigentum der Verkäuferschaft bleiben.

Im Kern des Anliegens der Motionärinnen und der Motionäre zu Punkt 2 der Motion steht der Erhalt von günstigem Wohnraum. Dazu wurden aber bereits vielfältige Massnahmen getroffen oder eingeleitet. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (BK Fonds) hat beispielsweise in ihrer im Dezember 2007 verabschiedeten Teilstrategie Wohnen

festgelegt, dass der Fonds im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen anstrebt und diese mit den Zielen der Stadt abstimmt. Dazu setzt der Fonds folgende marktergänzenden Prioritäten: Günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, komplementäre Wohnformen, Wohnen in gehobenem Standard. Ebenfalls wurde in der Teilstrategie Wohnen festgelegt, dass vom Grundsatz der Selbstfinanzierung jedes Objekts in der Wohnungskategorie günstiger Wohnraum abgewichen werden kann. Zur Finanzierung eröffnet die zuständige BK Fonds einen Subventionsfonds gemäss den Richtlinien des Fonds. In der im September 2008 verabschiedeten Teilstrategie Baurechte hat die BK Fonds unter anderem folgende Leitsätze verabschiedet:

- Der Fonds hält grundsätzlich am Eigentum des Bodens fest. Der Verkauf von Boden ist die Ausnahme und muss wichtigen Zielen der Stadtentwicklung dienen.
- Der Fonds bevorzugt Baurechtsvergaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung.
- Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus können in Ausnahmefällen auch Baurechte zu günstigeren Bedingungen vergeben werden.

Bereits heute hat die BK Fonds Massnahmen zum Erhalt von günstigem Wohnraum entwickelt (Grundlagenpapier „Günstiger Wohnraum in der Stadt Bern“). Demnach verpflichtet sich der Fonds, auch in Zukunft günstigen Wohnraum bereit zu stellen, und zwar in einem Umfang, der dem heutigen, sehr guten Verhältnis von günstigem Wohnraum zur Gesamtzahl der angebotenen Wohnungen entspricht. Zudem setzt sich der Fonds über seine Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Wohnbaugenossenschaften und -gesellschaften dafür ein, dass auch auf dieser Ebene günstiger Wohnraum erhalten und neu erstellt wird. Das Beispiel der geplanten Wohnüberbauung mit günstigem Wohnraum auf dem städtischen Areal Mutschstrasse dokumentiert die Ernsthaftigkeit, mit dem der Gemeinderat das Anliegen angeht. Die planerischen Massnahmen zur Realisierung der Wohnüberbauung wurden bereits eingeleitet.

Mitwirkungsmodell bei Renovationen und Sanierungen (Punkt 3)

Die BK Fonds hat an ihrer Sitzung vom 12. Dezember 2008 die Ausführungsrichtlinie „Information und Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter bei Instandhaltungs- und Sanierungsmassnahmen von Fondsliegenschaften“ verabschiedet. Die Grundlagen für diese Ausführungsrichtlinie bilden das Obligationenrecht (Die Miete, Art. 253-274g OR), die Gesamtstrategie des Fonds sowie der Leitsatz der Teilstrategie Wohnen, der da lautet: „Bei Instandhaltungs- und Sanierungsmassnahmen werden die Mieterinnen und Mieter informiert und es wird angestrebt, sie gemäss den Richtlinien des Fonds in geeigneter Form mitwirken zu lassen.“

Die besagte Ausführungsrichtlinie definiert folgende Grundsätze:

- Realisation von Bauvorhaben im Sinne der Nachhaltigkeit;
- zukunftsfähige und optimierte Planung und Realisierung unter gleichwertiger Berücksichtigung der Bereiche Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt;
- Anwendung der Partizipation als wichtiges Mittel zur Abstützung des Bauvorhabens, zur Akzeptanz, zur Übernahme von Verantwortung und Identifikation der Mieterschaft mit der Mietsache;
- Berücksichtigung der Empfehlungen der VRB-Gemeinden „Ökologie am Bau“ sowie der Energiestrategie der Stadt Bern.

Dem jeweiligen Umfang eines Bauvorhabens angepasst, werden in der Ausführungsrichtlinie zwei Mitwirkungsgrade unterschieden.

Mitwirkungsgrad 1:

Mitwirkungsgrad 1 beinhaltet eine umfassende und frühzeitige Information über das geplante Bauvorhaben. Er kommt bei Teilsanierungen von Fassaden, Dächern, Heizungen, etc. sowie bei kleineren Sanierungen der Allgemein- und Aussenräume zur Anwendung. Die Mieterschaft erhält eine aussagekräftige Mitteilung (schriftlich und mündlich während Mieterversammlungen) über die Details der anstehenden Sanierung sowie über den genauen Zeitplan der vorgesehenen Bauphasen. Ideen und Wünsche der Mieterschaft können eingebracht werden. Die Liegenschaftsverwaltung als Bauherrenvertretung hat die Aufgabe, diese auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Mitwirkungsgrad 2:

Zusätzlich zum Mitwirkungsgrad 1 wird die Mieterschaft bei Mitwirkungsgrad 2 in diejenigen Entscheidungen aktiv einbezogen, die sie im Besonderen betreffen. Mitwirkungsgrad 2 kommt bei umfassenden Gebäude- und Wohnungssanierungen sowie grösseren Sanierungen der Allgemein- und Aussenräume zur Anwendung. Der Mieterschaft steht ein Katalog von Baumaterialien und Geräten zur Auswahl. Die Mitwirkung erfolgt in der Regel über eine Delegierte oder einen Delegierten der Mieterschaft. Diese Person nimmt in der Baukommission stimmberechtigt Einsitz.

Auf Vorschlag der Liegenschaftsverwaltung beschliesst jeweils die BK Fonds abschliessend über den auszuführenden Mitwirkungsgrad.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 2 und 3 der Motion abzuschreiben.

Bern, 4. März 2009

Der Gemeinderat