

## Bericht des Gemeinderats

### **Postulat Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer/Rithy Chheng, SP) vom 17. Februar 2011: Bern differenziert verdichten, Infrastrukturen erhalten; Prüfungsbericht**

In der Stadtratssitzung vom 22. September 2011 wurde folgendes Postulat erheblich erklärt:

#### *In Bern fehlen Wohnungen*

Bisher wurden pro Jahr zu wenige Wohnungen gebaut. Es fehlen immer mehr Wohnungen in allen Preissegmenten, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass der Flächenkonsum pro Einwohner noch ständig zunimmt. Die CS stellte zudem in ihrer anfangs September 2010 veröffentlichten Zukunftsstudie zur Bevölkerungsprognose fest: die Gesamtbevölkerung wird sich von 7.8 auf 9 Mio. bis 2020 erhöhen. Das BFS spricht von + 500'000 im gleichen Zeitraum. Wohnungen werden demnach noch knapper und teurer werden.

#### *In den Städten geht der Prozess der sozialen Umschichtung weiter*

In Bern nimmt die Einwohnerzahl zwar zu, aber mit der Zunahme der Wohnfläche pro Kopf nimmt die Bewohnerdichte in den Quartieren ab. Hier drei Beispiele:

- Im Tscharnergut (1220 Wohnungen) lebten 1965 gut 5000 Personen, 1999 noch 2700.
- In der neuen Überbauung Cres-Cen-Do (51 Wohnungen, Bezugsjahr 2010) leben ca. 65 Personen.
- Im Gebiet Stöckacker Süd beträgt die Ausnutzungsziffer heute 0.53, mit der Neuüberbauung wird sie zwar auf 1.0 steigen. Allerdings verdoppeln sich die Wohnungen (heute 105 Wohnungen, mit dem Neubau plant man dort 135 bis 150 Wohnungen) nicht. Offen sind die Anzahl der zukünftigen Einwohnerinnen und deren soziale Schichtung.

#### *Bei der Infrastruktur wird gespart, gerade auch in Wohngebieten*

Gleichzeitig wird bei den „nicht rentierenden“ Infrastrukturen, insbesondere in den Wohngebieten gespart (ungleich ausgelastete Schulanlagen, bedrohte Bäder Hirschengraben und Ka-We-De, wiederholte Sparrunden bei Quartierplätzen[1], teilweise Verschlechterung der öV-Erschliessung[2], usw.). Dies, obwohl der grösste Anteil bei den Steuereinnahmen von natürlichen Personen kommt.

#### *Antrag „Bern verdichten“*

Der Gemeinderat

- legt eine Wohn-Verdichtungs-Studie vor, die differenzierte räumliche Verdichtungspotentiale aufzeigt und Aussagen zu den Rahmenbedingungen für mögliche Umsetzungen enthält. Angestrebt wird eine Verdichtung zwischen 10 und 400% Bruttogeschossfläche.
- baut auf Stadtland mindestens 50% Wohnungen, vor allem Familienwohnungen und er sorgt dafür, dass diese auch so genutzt werden (StaBe, Fonds oder Liegenschaftsverwaltung).
- erstellt von den auf Stadtland erstellten Wohnungen, mindestens 10% im Segment „preisgünstiger Wohnungsbau mit Belegungsvorschriften“ zur Verfügung. Sollte dies begründet nicht möglich sein, ist der Anteil an anderen Orten zu kompensieren.
- baut in Zukunft Nutzungsgemischt. Insbesondere in D-Zonen (auf städtischen Liegenschaften) wird ein Wohnanteil von mindestens 50% umgesetzt.

Bern, 17. Februar 2011

*Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer/Rithy Chheng, SP), Nicola von Greyerz, Guglielmo Grossi, Leyla Gül, Miriam Schwarz, Corinne Mathieu, Annette Lehmann, Giovanna Battagliero, Halua Pinto de Magalhães, Tanja Walliser, Lea Kusano, Silvia Schoch-Meyer, Hasim Sönmez, Ruedi Keller, Ursula Marti*

### **Bericht des Gemeinderats**

Die Antworten des Gemeinderats vom 17. August 2011 zu den als Postulat erheblich erklärten Punkten haben weiterhin ihre Gültigkeit. Sie wurden den Aktualitäten angepasst.

#### *Zu Punkt 1:*

Der Gemeinderat hat eine Wohn-Verdichtungs-Studie gemäss dem Bericht Wohnstadt Bern 2012 erarbeitet. Die Studie untersucht die Verdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Beispiel von Siedlungen mit verhältnismässig geringer Dichte. Neben einer Einschätzung des Verdichtungspotentials und der Realisierungschancen wurden auch Rahmenbedingungen für mögliche Umsetzungen formuliert. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass allgemeingültige Verdichtungsstrategien von Siedlungen die geforderte Qualität und Rücksichtnahme auf Substanz und Wirkung nicht erbringen können. Die konkrete Verdichtungsmöglichkeit von Siedlungen muss im Einzelfall vertieft geprüft werden. Neben den baurechtlichen Bestimmungen und der Erschliessungsqualität ist auch die Eigentümerstruktur zu berücksichtigen. In der Regel können massvolle Verdichtungen von Siedlungen mit sorgfältig platzierten Ergänzungsbauten oder Anbauten zielführend sein. Wird eine starke Verdichtung angestrebt, können wertvolle Siedlungen ihre Qualitäten nicht bewahren. In diesem Fall müsste letztlich ein Totalersatz der Siedlung in Betracht gezogen werden, der über qualifizierte Verfahren neue Qualitäten bei höherer Dichte generieren kann. Der vollständige Ersatzneubau der im Bauinventar als schützens- oder erhaltenswert verzeichneten Siedlungen ist nach heutiger Rechtslage nicht möglich. Eine solche Lösung setzt den Erlass einer entsprechenden Überbauungsordnung durch die Stimmberechtigten voraus.

#### *Zu Punkt 2:*

Nach wie vor gilt: Bei allen Entwicklungsprojekten des Fonds werden nach Möglichkeit Wohnanteile von mind. 70 % angestrebt. Im Weiteren bemüht sich der Fonds ganz speziell dem Bedürfnis nach Familienwohnungen gerecht zu werden. Bei sämtlichen Sanierungsprojekten werden - wenn bautechnisch möglich und sinnvoll - Kleinwohnungen zu Familienwohnungen zusammengelegt. Als Beispiel für die Umsetzung des Angestrebten steht das Sanierungsprojekt der Mattenhofstrasse 29/31 und 33/35, wo im Haus 29/31 im Erdgeschoss aus ehemals 3-Zimmer-Wohnungen jeweils 6-Zimmer-Familienwohnungen entstanden sind. Das gleiche gilt für das zurzeit im Umbau befindliche Gebäude 33/35, wo zusätzlich auch noch der Dachstock zu einer grossen Wohnung umgebaut wurde. Bei der Vermietung derartiger Wohnungen wird die adäquate Belegung der Wohnung durch Familien mit Kindern jeweils durch die Liegenschaftsverwaltung sichergestellt. Familienwohnungen werden selbstverständlich nicht an Alleinstehende ohne Kinder oder nur Paare vermietet.

#### *Zu Punkt 3:*

Neu erstellte Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu vermieten, ist - aus wirtschaftlichen Gründen betrachtet - nicht sinnvoll. Günstig vermietbare Wohnungen sind dem Lebenszyklus einer Immobilie geschuldet und entstehen demnach so erst im Laufe der Zeit. Wird bei Neubauten „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“

vernichtet, werden diese jedoch in jedem Falle vom Fonds als laufender Prozess kompensiert. Im Portfolio des Fonds mit insgesamt ca. 2 000 Wohnungen befinden sich bereits heute ca. 600 Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“, was einen 30 %igen Anteil entspricht und damit weit über den 10 % geforderten Anteil hinausgeht. Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat im Übrigen an ihrer Sitzung im Juni 2012 beschlossen, die Anzahl von „Günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien“ mittelfristig noch weiter zu erhöhen.

*Zu Punkt 4:*

Diesem Ziel wird bereits heute grundsätzlich entsprochen, ausser es wird mittels Überbauungsordnung (ÜO) oder anderweitig festgelegter Parameter ein spezieller Nutzungsmix angestrebt. Vom Fonds werden zurzeit folgende Wohnbauprojekte erarbeitet: Siedlung Stöckacker Süd, Mehrfamilienhaus Centralweg 9, Wohnen an der Zwyszigstrasse, Wohnen in der Eymatt. Weitere werden folgen.

Bern, 5. September 2012

Der Gemeinderat