

## Motion Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Planerische und finanzielle Anreize zur Erhöhung der Personendichte

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)

## **Antwort des Gemeinderats**

Punkt 2 und 3 der vorliegenden Motion betreffen Bereiche, die in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegen. Den Punkten kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollten die beiden Motionspunkte erheblich erklärt werden, sind sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung beim Gemeinderat.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Motionärinnen und Motionäre, dass bauliche Dichte allein zur Erhöhung der Personendichte nicht ausreicht. Er hat deshalb in seiner Wohnstrategie das Ziel formuliert, dass durch bauliche *und* soziale Dichte das urbane Leben gestärkt und die Nachhaltigkeit erhöht werden sollen. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie am 4. April 2019 mit SRB 2019-247 zustimmend zur Kenntnis genommen und dazu diverse Planungserklärungen beschlossen. Eine Planungserklärung fokussiert auf die Erhöhung der Personendichte und beinhaltet die gleichen Forderungen wie die vorliegende Motion: «Ziel 4.b) sei mit Massnahmen zu ergänzen, die Anreize zum reduzierten Wohnflächenverbrauch geben, unter anderem planerische Dichteboni für flächensparendes Wohnen, Umzugshilfen durch Beratungen».

### *Zu Punkt 1:*

Im Rahmen der Überarbeitung der Bauordnung wird der Gemeinderat planerische Nutzungsboni prüfen – so auch einen Bonus für flächensparendes Wohnen. Ob ein solcher Bonus zur Erreichung einer grösseren Personendichte der richtige Weg ist, ist jedoch fraglich. So bedeutet beispielsweise eine erhöhte Anzahl abschliessbarer Zimmer nicht automatisch eine höhere Personendichte. Wesentlich dafür ist, an wie viele Personen eine Wohnung vermietet wird; dies kann aber von der Stadt kaum gesteuert und kontrolliert werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Stadt Bern in Überbauungen jeweils das städtebaulich verträgliche Höchstmass der Nutzung anstrebt. Nutzungsboni könnten in solchen Situationen zu unerwünschten Übernutzungen führen. Zudem bestehen mehrere Wünsche betreffend Boni, die kaum alle erfüllt werden können. Eine Kumulation verschiedener Boni dürfte nicht erstrebenswert sein. Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1) erlaubt für Minergiebauten einen Bonus auf dem Gebäudeumfang (Art. 48 Abs. 3 BO) und die Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative) sieht einen Nutzungsbonus für preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnraum vor.

Aufgrund der dargelegten Bedenken beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, Punkt 1 der Motion abzulehnen. Er ist jedoch bereit, diesen Punkt als Postulat entgegenzunehmen.

### *Zu Punkt 2 und 3:*

Bei der Ausarbeitung der Massnahmen zur Wohnstrategie wird der Gemeinderat Beratungs- und Unterstützungsangebote für Umzugshilfen sowie Anreize und Möglichkeiten zum Wohnen mit reduziertem Wohnflächenverbrauch prüfen und soweit sinnvoll umsetzen.

### *Folgen für das Personal und Finanzen*

Die Folgen für Personal und Finanzen können im jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

**Antrag**

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1 abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 1 als Postulat entgegenzunehmen.
2. Er beantragt dem Stadtrat, Punkt 2 und 3 als Richtlinie erheblich zu erklären.

Bern, 21. August 2019

Der Gemeinderat