

## **Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer/Rithy Chheng, SP): Bern differenziert verdichten, Infrastruktur erhalten**

### *In Bern fehlen Wohnungen*

Bisher wurden pro Jahr zu wenig 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 Ausnützungsziffer 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 ist 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<sup>1</sup>, teilweise Verschlechterung der öV-Erschliessung<sup>2</sup>, usw.). Dies, obwohl der grösste Anteil bei den Steuereinnahmen von natürlichen Personen kommt.

### *Antrag „Bern verdichten“*

Der Gemeinderat

1. 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.
2. gibt bei Vorlagen von städtischen Liegenschaften in Zukunft neben der Ausnützungsziffer, die Bruttogeschossfläche und auch die angestrebte Anzahl der zukünftigen Bewohner an.
3. baut auf Stadtland mindestens 50% Wohnungen, vor allem Familienwohnungen und er sorgt dafür, dass diese auch so genutzt werden (StaBe, Fonds oder Liegenschaftsverwaltung).
4. 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.

---

<sup>1</sup> Munzingerplatz, Marziliplätzli

<sup>2</sup> Weissenbühlquartier, Fischermätteli

5. passt die entsprechenden Reglemente des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Stadtbauten Bern dementsprechend an.
6. baut in Zukunft nutzungsgemischt. Insbesondere in D-Zonen (auf städtischen Liegenschaften) wird ein Wohnanteil von mindestens 50% umgesetzt.
7. in D-Zonen (privater Liegenschaften) gibt er plausibel Auskunft, warum der Wohnanteil allenfalls tiefer ist.

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*

### **Antwort des Gemeinderats**

Beim vorliegenden Vorstoss handelt es sich zum Teil um eine Motion im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Sollte sie vom Stadtrat erheblich erklärt werden, käme ihr in den Punkten 1, 2 und 7 der Charakter einer Richtlinie zu.

#### *Zum Prozess der sozialen Umschichtung*

Seit 2000 hat die Zahl der Wohnungen in Bern um 1 576 Einheiten zugenommen. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat in der gleichen Zeit um 5 662 Personen zugenommen. Während Ende 2000 126 752 Personen in 73 201 Wohnungen lebten (1.73 Personen/Wohnung), bewohnten Ende Mai 2011 132 414 Menschen 74 768 Wohnungen (1.77 Personen/Wohnung).<sup>1</sup> Die Wohnungsbelegung hat also in den letzten Jahren leicht zugenommen.

In der Grossüberbauung Tscharnergut lebten Ende 2009 2 297 Personen in 1 182 Wohnungen. Die Belegungszahl von 1.94 Personen/Wohnung liegt über dem städtischen Durchschnitt, hat aber seit der Erbauung der Siedlung deutlich abgenommen.<sup>2</sup>

Demografische Entwicklungen (höhere Lebenserwartung, Zunahme der Einpersonenhaushalte), steigender Wohlstand und damit verbunden gestiegene Ansprüche führen dazu, dass der Wohnflächenbedarf pro Person schweizweit stetig zugenommen hat. Heute beansprucht jeder Schweizer und jede Schweizerin im Schnitt 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400 m<sup>2</sup> Siedlungsfläche.<sup>3</sup> Auch die in den letzten Jahren in Bern entstandenen Wohnüberbauungen bieten Wohnungen mit mehr Fläche an. Gleichzeitig ist aber auch die Belegung der Wohnungen mit 1.80 bis 2.35 Personen pro Wohnung höher als im städtischen Durchschnitt.

In Bern wurden 90 % der Gebäude vor 1970 erbaut. Dieser Gebäudebestand muss unterhalten und saniert werden. Es gibt aber auch Objekte, die durch Neubauten ersetzt werden. All diese Massnahmen haben einen Einfluss auf die Sozialstruktur eines Hauses bzw. eines Quartiers, welche zum Teil noch zu wenig bekannt sind. Der Gemeinderat hat dies erkannt und die Handlungsmöglichkeiten dazu im Bericht Wohnstadt Bern 2012 aufgezeigt. Ein Monitoring zur sozialräumlichen Stadtentwicklung ist im Aufbau.

#### *Zu den Infrastrukturen in den Wohngebieten*

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Umgestaltungen und Aufwertungen von Plätzen in allen Stadtteilen geplant und umgesetzt. Der Gemeinderat hat die Massnahmen in seinem Bericht vom Mai 2011 zur interfraktionellen Motion betreffend eine autofreie Piazza für jeden

Stadtteil aufgezeigt. Für den Munzingerplatz liegt die Baubewilligung inzwischen vor. Die Realisierung erfolgt voraussichtlich im 2012. Auf dem Marziliplätzli wurden auf der Grundlage des Vorprojekts vorerst Bäume gepflanzt.

Seit der Inbetriebnahme von Tram Bern West wendet das Tram Nr. 3 beim Bahnhof. Der Wegfall der Direktverbindungen zum Bärenplatz und Zytglogge wird im Weissenbühlquartier zum Teil als Verschlechterung empfunden. Es wird aber weiterhin ein 6'-Takt angeboten. Die künftige ÖV-Erschliessung soll nach Abschluss der Zweckmässigkeitsbeurteilung Zweite Tramachse in der Innenstadt voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2012 in einem ÖV-Angebotskonzept aufgezeigt und zur Diskussion gestellt werden. Die Planungs- und Entscheidungskompetenz beim öffentlichen Verkehr liegt bei der Region und beim Kanton. Die Linie 6 soll ab Fahrplanwechsel Dezember 2011 mit „quietschfreien“ Rädern wieder als Durchmesserlinie Fischermätteli - Worb betrieben werden. Der Gemeinderat hat sich stets für eine sehr gute ÖV-Erschliessungsqualität in den Quartieren eingesetzt.

*Zu Punkt 1:*

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen des Berichts Wohnstadt Bern 2012 vorgenommen, die Verdichtungsmöglichkeiten städtischer und privater Areale zu überprüfen. Besonders bei Arealen, bei denen Veränderungen anstehen, sollen Verdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Dabei kann auf die Studien zur baulichen Verdichtung<sup>4</sup> des Stadtplanungsamts zurückgegriffen werden.

*Zu Punkt 2:*

Der Gemeinderat gibt bei Planungsvorlagen sowohl die maximal zulässige Bruttogeschossfläche als auch die voraussichtliche Anzahl neuer Wohnungen an. Die Ausnützungsziffer, welche auf die generelle Dichte hinweist, wird künftig im Rahmen der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe abgeschafft. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat die Verordnung über die Begriffe und Messweisen am 25. Mai 2011 beschlossen. Darin ist die Ausnützungsziffer nicht mehr enthalten. Die Weiterverwendung des Begriffs ist nicht angezeigt, doch der Gemeinderat ist bei Vorlagen von städtischen Liegenschaften bereit, nebst der Bruttogeschossfläche und der Anzahl Wohnungen auch die angestrebte Anzahl der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner anzugeben.

*Zu Punkt 3:*

Bei allen Entwicklungsprojekten des Fonds (bisher gilt WankdorfCity noch als Ausnahme) werden 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 - Kleinwohnungen zu Familienwohnungen zusammengelegt. Als aktuelles Beispiel für die Umsetzung des Angestrebten steht das derzeitige Sanierungsprojekt der Mattenhofstrasse 29/31 und 33/35, wo aus ehemals 3-Zimmer-Wohnungen jeweils immer auch eine 6-Zimmer-Familienwohnung entsteht. Bei der Vermietung derartiger Wohnungen wird die adäquate Belegung der Wohnung durch Familien mit Kindern jeweils durch die Liegenschaftsverwaltung sichergestellt.

*Zu Punkt 4:*

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 2 000 Wohnungen befinden sich bereits heute 600 Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“, was einem 30 %-igen Anteil entspricht und damit weit über den 10 % geforderten Anteil hinausgeht.

*Zu Punkt 5:*

Die Anliegen der Motion lassen sich auch ohne Änderung des Reglements durchsetzen respektive wurden bereits durchgesetzt, weshalb eine diesbezügliche Reglementsänderung nicht nötig ist.

*Zu Punkt 6:*

Diesem Ziel wird bereits heute grundsätzlich entsprochen, ausser es wird mittels Überbauungsordnung 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.

*Zu Punkt 7:*

Private Grundeigentümer können den Wohnanteil auf ihren Grundstücken in der Dienstleistungszone im Rahmen der Bauordnung frei bestimmen. Sie sind nicht zur Auskunft verpflichtet, warum der Wohnanteil allenfalls tiefer als möglich ist. Der Gemeinderat hat jedoch erkannt, dass in Dienstleistungszonen Potential für Wohnungsbau besteht. Mit dem Bericht Wohnstadt Bern 2012 erteilte der Gemeinderat den Auftrag, entsprechende Handlungsmöglichkeiten zu prüfen.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 3, 4 und 6 als Postulat entgegen zu nehmen.

Bern, 17. August 2011

Der Gemeinderat

<sup>1</sup> Statistikdienste der Stadt Bern

<sup>2</sup> Abteilung Stadtentwicklung: Grossüberbauungen in der Stadt Bern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner, Entwicklungen seit 1990 und aktueller Stand, Juni 2011

<sup>3</sup> Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Volkszählung 2000

<sup>4</sup> Stadtplanungsamt: Bauliche Verdichtung in Bern, Theoretische Grundlagen und Fördermöglichkeiten der öffentlichen Hand sowie Bauliche Verdichtung, Beispiele aus der Praxis vom November 2007