

Motion Fraktion GB/JA! (Franziska Grossenbacher, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Geeignete Verfahren wählen und Rahmenbedingungen festlegen

In der im Oktober 2018 publizierten Wohnstrategie setzt sich der Gemeinderat das Ziel (3a), das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt neu gebauten Wohnungen soll im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) erstellt werden. Für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau müssen geeignete Wettbewerbsverfahren gewählt werden.

Das Projekt Mutachstrasse war in der Stadt Bern in dieser Hinsicht wegweisend. Auf diesem Areal wurde ein anonymer Investoren- und Projektwettbewerb durchgeführt. Die Aufgabe bestand darin, kostengünstige Wohnungen inklusive einem sozialplanerischen Konzept und einen Stadtpark zu planen. Die Stadt definierte im Wettbewerbsprogramm den maximalen Nettomietzins von höchstens CHF 187.00 pro m² Hauptnutzfläche der zu erstellenden Wohnungen.

Für den gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbau hatte dieses Verfahren folgende Vorteile: Erstens schlossen sich beim Investorenwettbewerb Investoren und Architekten zu Bietergemeinschaften zusammen, welche gemeinsam ein Projekt erarbeiteten. Das führte dazu, dass die Wünsche der gemeinnützigen Wohnbauträger direkt in die Architektur gegossen wurden. Zweitens erforderte die Ausschreibung interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen ArchitektInnen, LandschaftsarchitektInnen, SozialplanerInnen etc. Das führte zu stimmigen Gesamtkonzeptionen. Drittens führte die Festlegung des maximalen Nettomietzinses im Wettbewerbsprogramm dazu, dass alle 10 WettbewerbsteilnehmerInnen ein Konzept für die Erstellung von günstigem Wohnraum vorlegen konnten, teilweise sogar günstiger als in der Vorgabe. Die Festlegung eines maximalen Mietzinses im Wettbewerbsprogramm könnte aber auch einen Anreiz geben, zu klein geschnittene Wohnungen oder nur kleine Wohnungen zu bauen, was zur Erreichung der wohnbau-politischen Ziele der Stadt Bern nicht sinnvoll wäre, da es auf dem Markt vor allem an angemessenen grossen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften mangelt. Um in einem Wettbewerbsverfahren kostengünstige Projekte zu erreichen, wäre es daher allenfalls sinnvoller, die Baukosten pro m² zu fixieren und/oder die Minimal- und Maximalgrössen der Wohnungen im Wettbewerbsprogramm vorzugeben.

Die positiven Erfahrungen mit dem Wettbewerbsverfahren im Projekt Mutachstrasse sollen in Zukunft standardmässig zur Anwendung kommen.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, in Wettbewerbsverfahren auf eigenen Grundstücken, oder Grundstücken, welche die Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgibt folgende Standardkriterien einzuhalten:

1. Die Zielsetzung festlegen, ein kostengünstiges Projekt zu realisieren welches preisgünstige Mietwohnungen ermöglicht und dazu die maximalen Baukosten oder die maximalen Nettomietzins pro m² Hauptnutzfläche festzulegen.
2. Interdisziplinäre Planungsteams zu verlangen (mit LandschaftsarchitektInnen, SozialplanerInnen usw.), welche ganzheitliche Projekte realisieren können.
3. Wettbewerbsverfahren zu wählen, welche für gemeinnützige Wohnbauträger geeignet sind und für diese Investoren die passenden architektonischen Lösungen ermöglichen:
 - a. In Konzeptvergabeverfahren auszuloten, wer BauherrIn ist und danach von diesem unter Mitwirkung der Stadt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
 - b. Investorenwettbewerbe mit Flächenrichtlinien und Wirkungszielen auch im Bereich des Sozialen (Nachbarschaft, Durchmischung, Mitgestaltungsmöglichkeiten etc.) durchzuführen, in denen sich gemeinnützige Investoren und Planungsteams zu Baugemeinschaften zusammenschliessen.

Bern, 31. Januar 2019

Erstunterzeichnende: Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Franziska Grossenbacher, Devrim Abbasoglu-Akturan, Zora Schneider, Luzius Theiler, Tabea Rai, Regula Bühlmann, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Leena Schmitter, Regula Tschanz, Seraina Patzen, Mohamed Abdirahim, Lisa Witzig, Nadja Kehrlifeldmann, Fuat Köçer, Ayse Turgul, Johannes Wartenweiler, Marieke Kruit, Michael Sutter, Nora Krummen, Bernadette Häfliger, Benno Frauchiger, Timur Akçasayar, Eva Krattiger, Lukas Gutzwiller, Brigitte Hilty Haller, Patrik Wyss, Anna Schmassmann, Manuel C. Widmer, Marcel Wüthrich, Marianne Schild, Irène Jordi, Patrick Zillig, Melanie Mettler, Claude Grosjean, Gabriela Blatter, Lionel Gaudy

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist 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 bei ihm.

Weiter bezieht sich die vorliegende Motion auf die Wohnstrategie mit Massnahmen, die der Gemeinderat am 17. Oktober 2018 genehmigt hat. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie am 4. April 2019 mit SRB Nr. 2019-247 zustimmend zur Kenntnis genommen und dazu diverse Planungserklärungen beschlossen. Die Arbeiten zur Umsetzung der Massnahmen der Wohnstrategie laufen und die Ziele der Wohnstrategie werden in den Vorhaben der Stadtverwaltung und des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik berücksichtigt.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht der Motionärinnen und Motionäre, dass das Verfahren für das Areal «Mutachstrasse» mit dem kombinierten Wettbewerb für Planerteams und gemeinnützige Investorinnen und Investoren im selektiven Verfahren insgesamt erfolgreich war. Der Tatbeweis hinsichtlich der Kosten ist allerdings noch zu erbringen.

Zu Punkt 1:

Die von den Motionärinnen und Motionären verlangte Zielsetzung, bei Projekten der Stadt oder bei Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften ein kostengünstiges Projekt zu realisieren, deckt sich mit den Absichten des Gemeinderats. Dies hat er in seiner Wohnstrategie zum Ausdruck gebracht.

Bei einer Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft besteht gemäss der Zweckbestimmung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften schon per se das Hauptziel, preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Dabei gelten Wohnungen, welche nach der Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) innerhalb der maximal zulässigen Anlagekosten erstellt wurden, als preisgünstig. Dieses Prinzip wird im Grundsatzpapier des Gemeinderats, welches bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger zur Anwendung kommt, festgehalten. Das erwähnte Grundsatzpapier wurde vom Gemeinderat verabschiedet und gilt jeweils als integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrags.

Für gemeinnützige Wohnungsmieten gilt die Kostenmiete, d.h. in die Mietzinskalkulation dürfen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inkl. der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen der Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück ein-

fliessen. Die maximalen Nettomietzinse ergeben sich somit auf Basis der Anlagekosten bzw. der Erstellungskosten.

Die konkrete Vorgabe zum maximalen Nettomietzins, wie sie beim Verfahren für die Wohnsiedlung Mutachstrasse Anwendung fand, ist für die Erreichung möglichst günstiger Wohnungsmieten zielführend, eignet sich aber nicht für jedes Projekt.

Mit der Anwendung des Musterbaurechtsvertrags und den geltenden Grundsätzen bei der Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft sind die Rahmenbedingungen für die Erstellung von möglichst preisgünstigen Wohnungen vorhanden. Ob bei einem der nächsten Grundstücke, welche im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft abgegeben werden, nicht nur die generellen Vorgaben (Einhaltung der Anlagekostenlimiten, Prinzip der Kostenmiete) gelten sollen, sondern gemäss dem Beispiel Mutachstrasse eine konkrete Vorgabe des Nettomietzinses gemacht werden soll, wird projektspezifisch zu entscheiden sein.

Sofern der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) selber baut, steht auch ein möglichst kostengünstiges Projekt als Zielsetzung im Fokus. Es darf aber nicht vergessen werden, dass auch andere Aspekte, der Nachhaltigkeit, zu berücksichtigen sind. Dazu zählen nicht zuletzt ökologische Ziele, die Langlebigkeit der Materialien, Anforderungen an die Hindernisfreiheit oder an den Städtebau respektive die Architektur. Eine alleinige Fokussierung auf die Investitionskosten bei allen städtischen Projekten lehnt der Gemeinderat ab.

Das erste Projekt des Fonds, welches sich explizit an den Kriterien des gemeinnützigen Wohnungsbaus orientiert (Kostenmiete) ist das Neubauvorhaben an der Reichenbachstrasse 118, wo rund 100 Mietwohnungen im preisgünstigen Segment entstehen sollen. Generell werden auch künftige Neubauprojekte des Fonds grundsätzlich mit Fokus auf den preisgünstigen Wohnraum realisiert werden.

Zu Punkt 2:

Dass bei durchgeführten Verfahren des Fonds interdisziplinäre Planungsteams eingesetzt werden, ist auch der Wille des Gemeinderats und heute bereits Realität. Der Gemeinderat hat gute Erfahrungen damit gemacht, dass je nach Aufgabenstellung und konkretem Projekt Fachspezialistinnen und -spezialisten bestimmt und für den jeweils durchzuführenden Wettbewerb vorgegeben werden. Auch bei qualitätssichernden Verfahren, welche von Bauberechtigten auf Grundstücken des Fonds durchgeführt werden, wird jeweils über die städtische Juryvertretung Einfluss genommen, dass interdisziplinäre Planungsteams verlangt werden. Die Motionsforderung ist damit erfüllt.

Zu Punkt 3:

Gilt es möglichst tiefe Investitionskosten zu erzielen, ist der Investorenwettbewerb mit entsprechenden Vorgaben das geeignete Werkzeug, um den Kosten über alle Bauphasen hinaus das notwendige Gewicht zu geben.

Lautet hingegen das Ziel, eine ausgeglichene und umfassende Gewichtung aller Nachhaltigkeitskriterien vorzunehmen, kann wiederum der Projektwettbewerb das bessere Mittel darstellen. Bei der alleinigen Fokussierung auf die Investitionskosten rücken diese Kriterien tendenziell etwas in den Hintergrund.

Eine generelle Festlegung und Einschränkung auf die im Motionstext geforderten beiden Verfahrensarten sieht der Gemeinderat als nicht zielführend an. Sowohl die Durchführung eines Investorenwettbewerbs als auch eine vorgängige Auslobung der Bauträgerschaft mit anschliessendem Projektwettbewerb können geeignete Verfahren darstellen. Der Gemeinderat sieht das Potenzial, das in Investorenwettbewerben mit Kostenvorgaben steckt, um seinem Ziel, das Angebot an preis-

günstigen Wohnungen zu erhöhen, näherzukommen. Er wird den Fokus bei künftigen Baurechtsvergaben vermehrt auf dieses Verfahren legen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.
2. Die Antwort zu Punkt 2 gilt gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 3. Juli 2019

Der Gemeinderat