

Motion Fraktion BDP/CVP (Michael Daphinoff, CVP/Kurt Hirsbrunner, BDP): Bau von Seniorenwohnungen fördern: Raumplanerische Instrumente nutzen – Bau- und Zonenordnung anpassen

Der Wohnraum in der Stadt Bern ist weiterhin knapp. Die Leerwohnungszählung von Statistik Stadt Bern ergibt am 1. Juni 2014 in der Bundesstadt eine Leerwohnungsziffer von 0,49% (Vorjahr 0,39%), was 372 Leerwohnungen (bei insgesamt 75 632 Wohnungen) entspricht.

Insbesondere altersgerechte und erschwingliche Wohnungen sind Mangelware. Doch der Bedarf wird zunehmen. In der Stadt Bern leben heute rund 23'200 Menschen, die über 65 Jahre alt sind¹ – Tendenz steigend.

Selbständig in der eigenen Wohnung

Das Ziel der meisten Senioren ist, im Alter möglichst lange selbstständig in der vertrauten Wohnsituation zu Hause zu sein. Das ist auch im Sinne von Politik und Gesundheitswesen. Denn die öffentliche Hand will und kann nicht laufend teure Alters- und Pflegeheime bauen.

Solange Senioren noch einigermaßen mobil und selbstständig sind und nur geringfügige Pflege brauchen, gibt es mehrere Möglichkeiten: In der eigenen Wohnung bleiben und bei Bedarf Nachbarschaftshilfe oder Dienstleistungen, zum Beispiel von der Spitex, in Anspruch nehmen. Eine andere Variante sind an Heimen angeschlossene Seniorenwohnungen mit Dienstleistungen. Zu den Dienstleistungen gehören ein tägliches Mittagessen, regelmässiges Putzen und Beschäftigungsangebote. Diese Wohnform soll die Lücke zwischen Spitex zu Hause und Heimeintritt füllen. Altersgerechte Wohnungen und der Umgang mit einer steigenden Zahl an über 80-jährigen Mietern werden in absehbarer Zeit zum grossen Thema. Es besteht Handlungsbedarf: Die Stadt Bern sollte sich des Themas umgehend annehmen.

Der Gemeinderat ist sich des Themas grundsätzlich bewusst: „Die älteren Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Bern sollen ihr Leben nach ihren individuellen Möglichkeiten und Bedürfnissen gestalten und ihre Selbständigkeit bewahren können. Die Lebensqualität für die ältere Bevölkerung soll hoch sein – unabhängig vom Gesundheitszustand“².

Es ist unbestritten, dass die Lebensqualität und persönliche Zufriedenheit der Menschen massgeblich durch die Wohnung oder das eigene Heim sowie durch das unmittelbare Wohnumfeld mitbestimmt wird. Die Unterstützung von Investitionen zur Anpassung des Wohnungsbestands an die speziellen Wohnbedarfe von Menschen mit Behinderungen ist deshalb ein wichtiges politisches Anliegen. Das sieht der Gemeinderat grundsätzlich gleich: „Eine gut eingerichtete Wohnung und eine anregende Wohnumgebung erhöhen das Wohlbefinden und erweitern den Aktionsradius der Bewohnerinnen und Bewohner. Dies gilt für Menschen jeden Alters. Gemäss Age Report 2009 ist die Wohnung oder der Heimplatz ein Teil der sozialen Identität. Speziell im hohen Lebensalter wird die Wohnung zum Lebensmittelpunkt, hier finden die meisten Aktivitäten statt. Die Übereinstimmung der individuellen Bedürfnisse mit den räumlichen, technischen oder sozialen Umweltfaktoren ist deshalb ein entscheidender Faktor für die Lebens- und Wohnzufriedenheit“³.

Um eine möglichst langanhaltende, selbstständige Lebens- und Haushaltsführung älterer und behinderter Menschen sicherzustellen, muss ein ausreichendes Angebot an barrierefreiem Wohnraum bereitgestellt werden. Die öffentliche Förderung barrierefreier und barrierearmer Wohnungen muss deshalb einen Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung bilden. Dies lässt sich mitunter dem Alterskonzept 2020 der Stadt Bern entnehmen: „Sehr wichtig wird in Zukunft das hindernis-

¹ Diese Zahl weist Statistik Stadt Bern für Ende 2014 aus.

² Alterskonzept 2020 der Stadt Bern, Vorwort, S. 3.

³ Alterskonzept 2020 der Stadt Bern, S. 36.

freie Wohnen sein, da ein grosser Teil der älteren Personen so lange als möglich zu Hause bleiben möchte. Sowohl Private als auch die Stadt als Liegenschaftsbesitzerin sind gefordert⁴. „In den nächsten Jahren ist insbesondere dem Ausbau von hindernisfreiem, bezahlbarem Wohnraum besondere Beachtung zu schenken, da die meisten Leute so lange als möglich zu Hause leben möchten“⁵. Doch mit welchen Mitteln wird dieses Ziel am effektivsten erreicht?

Festlegung von Wohnanteilen

Ein Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“⁶ zeigt in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau auf, wie der gemeinnützige Wohnungsbau mit raumplanerischen Mitteln gezielt gefördert werden kann. Von den geprüften Massnahmen verspricht die Festlegung von Wohnanteilen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung die grösste Wirkung. Dabei wird bei der Nutzungsplanung bei der Definition bestimmter neu einzuzonender Zonen ein gewisser Anteil der überbaubaren Fläche für den (im Fall der Studie massgeblichen) gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Mit denselben Überlegungen und Argumenten sollen Seniorenwohnungen in der Stadt Bern gefördert werden. Es sollen somit Mindestwohnanteile festgelegt werden, welche zwingend der Schaffung von Seniorenwohnungen dienen. Diese Seniorenwohnungen sollen wiederum ausschliesslich Seniorinnen und Senioren zur Verfügung stehen.

Als sinnvolle Massnahme wird wie erwähnt die Einflussnahme bei Einzonungen erachtet. Dabei wird bei Neueinzonungen ein bestimmter Anteil an künftigem Bauland für den Bau von Seniorenwohnungen reserviert. Dies kann auf dem Wege über Zonenvorschriften oder über Verträge mit den Grundeigentümern im Zeitpunkt der Einzonung geschehen. Die Einzonung wird in diesen Fällen von der Voraussetzung abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer zur Schaffung von Seniorenwohnungen verpflichtet. Damit die Planungsabsicht auch umgesetzt wird, räumt sich die Gemeinde (von Beginn an oder für den Fall, dass der Grundeigentümer nach einer bestimmten Zeit seiner Verpflichtung nicht nachkommt) das Recht ein, das Grundstück (oder Teile davon) zu erwerben, um die Seniorenwohnungen selber zu realisieren oder den Boden an Seniorenwohngesellschaften abzugeben (im Baurecht).

Der Gemeinderat wird aufgefordert, dem Stadtrat die notwendigen reglementarischen Grundlagen (insb. Revision der Bau- und Zonenordnung) zu unterbreiten:

1. Festlegung von Wohnanteilen für den Bau von Seniorenwohnungen in der Bau- und Zonenordnung
2. Festlegung bestimmter Anteile, mindestens aber 10% des Gesamtanteils, bei Neueinzonungen von künftigem Bauland, welche für den Bau von Seniorenwohnungen reserviert werden müssen.

Der Gemeinderat wird zudem aufgefordert, in diesem Zusammenhang zu definieren, was als „Seniorenwohnung“ zu gelten hat und wer die miet- bzw. wohnberechtigten „Seniorinnen und Senioren“ solcher neu gebauten Seniorenwohnungen sind.

Bern, 07. Mai 2015

Erstunterzeichnende: Michael Daphinoff, Kurt Hirsbrunner

Mitunterzeichnende: Lionel Gaudy, Philip Kohli, Martin Schneider

⁴ Alterskonzept 2020 der Stadt Bern, S. 37.

⁵ Alterskonzept 2020 der Stadt Bern, S. 38.

⁶ In: Raum & Umwelt Januar Nr. 1/10.