

Dringliche Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Manfred Blaser, SVP): Einzonung Viererfeld I: Was bleibt wirtschaftlich unter dem Strich? Was für Risiken trägt der Steuerzahler?

Durch die Überbauung des Vierfeldes droht der Verlust eines beliebten Naherholungsgebietes. Der Gemeinderat macht geltend, dass die Überbauung der Stadt gewaltige Vorteile biete. Die Interpellanten sehen auf Seiten des Steuerzahlers dagegen erhebliche Risiken.

Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen öffentlichen Interessen ist eine genaue Auslegung wichtig. Dabei müssen insbesondere auch wirtschaftliche Aspekte näher ausgeleuchtet werden.

Der Gemeinderat wird höflich darum ersucht, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Zu welchen Konsequenzen für die Höhe der Einnahmen der Stadt führt es, wenn der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen nun von 30% auf 50% erhöht wird? Einnahmeausfall pro Jahr ausgehend bei Vollvermietung? Könnte mit höherem Anteil nicht gemeinnütziger Wohnungen die Rendite nicht entsprechend erhöht werden? Wenn Ja, um wie viel? Wenn Nein, warum nicht?
2. Kann mit dem hohen Anteil des gemeinnützigen Wohnungsanteils ausgeschlossen werden, dass finanziell gut situierte Genossenschafter, die sich auch eine nicht subventionierte Wohnung leisten können, auf Kosten des Steuerzahlers schön und günstig leben können („beati sunt“). Wenn Ja, wie? Wenn Nein, ist dies nicht ungerecht für die Steuerzahler und die Nicht-Genossenschafter? Wo liegt bei diesem hohen Anteil das Interesse der Steuerzahler?
3. Gibt es eine Möglichkeit den gemeinnützigen Anteil 30% auf 20% zu senken? Wenn Ja, welche? Wenn Nein, warum nicht?
4. Worum tritt die Stadt selber als Investor auf und trägt das Risiko?
5. Der Anteil Stockwerkeigentum sollte u.E. 30% betragen, wieso nicht?
6. Was bringt die Überbauung/Umzonung finanziell unter dem Strich?
 - neue Schulbauten nötig?
 - Kosten Erschliessungen?
 - Verlust wertvoller Grünfläche
 - Vorteile für Genossenschafter
 - Verkleinerung Aaretalschutz?
7. Wenn die Masseneinwanderungsinitiative durchgesetzt wird und/oder wirtschaftlicher Rückgang in der Schweiz mit entsprechender geringer Nachfrage, was sind die Konsequenzen für das Risiko der Stadt, resp. den Fonds?
8. Wie viel beträgt somit die mögliche Rendite unter Berücksichtigung der nötigen Investitionen? Ist das grosse Risiko der Stadt (Fonds) dabei berücksichtigt? Wenn Ja, wie? Wenn Nein, warum nicht?
9. Was zahlt/zahlen der oder die Investor/en an die Erschliessung/Ausbau öV etc.? Wenn kein Beitrag, warum nicht? Was kostet die Erschliessung approximativ? Wer zahlt?
10. Damit die im Parterre vorgesehenen Gewerbe und Dienstleister die Mieten bezahlen können und teure Leerstände vermieden werden, müssen die Gewerbeflächen wohl mittels höherer Mieten subventioniert werden (vgl. dazu Limmatstadt Dietikon). Wie hoch ist die Quersubvention für diese Gewerbeflächen?
11. Bewirkt die neu vorgesehene unflexible Handhabung betr. der Parkplätze (0,5 Parkplätze pro Wohneinheiten) nicht, dass auch für die Stockwerkeigentümer oder die a Wohnungen nur noch 0,5 resp. 0,3 Parkplätze abgegeben werden können und somit z.B. ein 0,0 Block für Stockwerkeigentümer nicht mehr realisiert werden kann? Auch Abtausch 2,0 Parkplätze für Attikawohnung scheint somit nicht mehr möglich? Wenn Ja, wieso? Wenn Nein, warum nicht?

12. Können sich dadurch nicht wesentliche Nachteile ergeben in Bezug auf Personenhaushalte mit mehr als einem Auto, die sich für eines der Objekte interessieren (grosse Objekte, Attikawohnungen, insbesondere Stockwerkeinheiten? Wenn Ja, was unternimmt die Stadt dagegen? Wenn Nein, warum ist dies kein Nachteil für die Personenaushalte, die mindestens ein Auto pro Bewohner brauchen?
13. Wäre es nicht sinnvoller die Parkplätze generell zu vergeben, sodass individuelle Lösungen möglich sind? Wenn Nein, warum nicht?
14. Können mit den vorgesehenen rigiden Energieoptionen überhaupt noch zahlbare gemeinnützige Wohnungen erstellt werden?
15. Um wie viel verteuert die Minergie eine 2-, 3-, resp. 4-Zimmerwohnung in Prozent?

Begründung der Dringlichkeit

Die Volksabstimmung ist für den 5.6.2016 geplant. Die Fragen müssen unbedingt vorher beantwortet werden.

Bern, 04. Februar 2016

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Manfred Blaser

Mitunterzeichnende: Roland Jakob, Kurt Rüeeggger, Henri-Charles Beuchat, Erich Hess, Roland Iseli, Roger Mischler, Rudolf Friedli

Antwort des Gemeinderats

Grundsätzlich ist der zentrumsnahe Raum Viererfeld ein idealer Standort für ein zeitgemässes und verdichtetes Stadtquartier. Bereits der Quartierplan für den Stadtteil Länggasse-Felsenau aus dem Jahr 2001 wies das Viererfeld als Neubaugebiet mit Grünfläche aus. Mit dem neuen revidierten Raumplanungsgesetz wächst zudem der Druck, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) des Jahres 2012 ist das Viererfeld als Vorranggebiet für eine regionale Siedlungserweiterung festgesetzt. Dabei soll rund die Hälfte des Viererfelds grün bleiben und der Bevölkerung des ganzen Stadtteils als Naherholungsgebiet zur Verfügung stehen.

Zu Frage 1:

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) als Erwerber des Grundstücks vom Kanton plant die Abgabe im Baurecht. Der Wohn-Initiative folgend, beläuft sich bei neuen Planungen der gemeinnützige Wohnbauanteil auf 33 %. Im Vortrag an den Stadtrat zur Wohn-Initiative hat sich der Gemeinderat zu den finanziellen Folgen derselben wie folgt geäußert: Bei Annahme der Wohn-Initiative wird die Mehrwertabschöpfung aus Wohnzonen sinken, da das mit preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungen bebaute Land weniger Wert hat als mit einer gewinnorientierten Bebauung. Es ist mit einem Verlust von höchstens einem Sechstel gegenüber einer gewinnorientierten Bebauung zu rechnen. (Diese Schätzung beruht auf der Annahme, dass für Land, das an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben oder mit preisgünstigen Wohnungen bebaut wird, die Hälfte des Baurechtszinses des gewinnorientierten Wohnungsbaus erhoben wird). Bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wird die Stadt somit womöglich im Vergleich zu konventionellen Investorinnen und Investoren einen tieferen Baurechtszins erhalten, was nicht Bestandteil der Wohn-Initiative war, aber Folge dieser wäre. Wird der gemeinnützige Wohnbauanteil im Viererfeld auf 50 % angehoben, so könnte sich der angenommene und approximativ kalkulierte jährliche Baurechtszins um Fr. 200 000.00 von Fr. 4 180 000.00 auf Fr. 3 980 000.00 verringern; dies bei einem kalkulierten Nutzungsmass von 140 000 m² Bruttogeschossfläche. Damit würde sich die Rendite um weitere rund 0,2 % verringern.

Zu Frage 2:

Nein. Die Belegungs- und Vermietungskriterien werden verbindlich in den Baurechtsverträgen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaft festgehalten. Auch müssen Mieterspiegel und Liegenschafts-abrechnungen auf Nachfrage der Stadt als Baurechtsgeberin ausgehändigt werden.

Zu Frage 3:

Besteller und Auftraggeber sind der Stadtrat (Legislative) und das Volk (Souverän). Die Exekutive führt dann aus. Der Stadtrat hat am 3. März 2016 den Anteil für gemeinnütziges Wohnen auf 50 % festgelegt.

Zu Frage 4:

Die Stadt erwirbt nur das Grundstück und entwickelt es zur Baureife. Sie trägt demnach kein Bau- und Bewirtschaftungsrisiko. Die Entwicklung von Grundstücken an solch attraktiver Lage und unweit des Zentrums birgt aus Immobilienmarktsicht kaum Risiken.

Zu Frage 5:

Die Frage des Stockwerkseigentums ist noch nicht abschliessend definiert und wird in der späteren Entwicklungsphase zu bestimmen sein. Aus Sicht des Gemeinderats braucht es eine gute Durchmischung und einen genügend grosse Mietwohnungsanteil. Gemäss Stadtratsvortrag zum Geschäft Zonenplan und Grundstückserwerb mit Arealentwicklung Viererfeld (Abstimmungsbotschaft) ist die folgende Aufteilung vorgesehen:

- 50 % der totalen anrechenbaren Geschossfläche für das Wohnen, also mind. 55 000 m², sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten, was rund 450 gemeinnützige Wohnungen ermöglicht,
- die restlichen 50 % der Wohnnutzung sind für Mietwohnungen nach Marktmiete und Eigentumswohnungen vorgesehen,
- die verbleibende anrechenbare Geschossfläche von max. 30 000 m² ist für Arbeits- und Schulnutzungen vorgesehen.

Zu Frage 6:

Grundsätzlich bringt jede Neubauwohnung auch neue Steuerzahlende. Auch die gemeinnützigen Wohnungen werden nicht günstig sein, da ja auch Genossenschaften kostendeckend wirtschaften müssen. Die genauen Kostenkalkulationen erfolgen, wenn die qualitätssichernden Verfahren durchgeführt wurden. Fest steht, dass die Stadt das Areal zu guten Konditionen erwerben konnte, die Preisverhandlungen mit dem Kanton demnach als erfolgreich zu bezeichnen sind. Neue Schulbauten werden nötig sein sowie auch neue Infrastrukturen. Ohne diese lassen sich keine Einwohner ansiedeln. Die Erschliessungskosten belaufen sich nach heutiger Schätzung auf rund 35 Mio. Franken (+/- 50 %). Der Verlust der Grünfläche ist verkraftbar, wird doch dieser durch einen neuen Stadtpark kompensiert. Die Vorteile der Genossenschaft sind, dass Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu kostendeckenden Mietzinsansätzen (Kostenmiete) mieten können und keine Marktmiete leisten müssen. Allerdings haben die Mieterinnen und Mieter auch die Vermietungskriterien zu erfüllen, welche den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auferlegt werden. Der Aaretalschutz ist von der Überbauung nicht beeinträchtigt.

Zu Frage 7:

Die Stadt trägt hier kaum ein Risiko, sondern sie hat die Chance, Grundeigentümerin zu werden. Grund und Boden in städtischen Lagen ist eine nachhaltige Investition, deren Rückzahlung über Jahrzehnte zu betrachten ist.

Zu Frage 8:

Vgl. Antworten zu Frage 1 und 4.

Zu Frage 9:

Bezüglich der Frage nach den Kosten für die Erschliessung wird auf die Antwort zur Frage 6 verwiesen. Die Kostenverteilung wird dereinst mit den Investorinnen und Investoren im Infrastrukturvertrag geregelt werden.

Zu Frage 10:

Bei Immobilien gilt der Grundsatz, dass die Lage entscheidender Faktor bei der Mietzinsfestlegung darstellt. Je besser ein Grundstück mit Infrastrukturen und Einkaufsmöglichkeiten erschlossen ist, je höher die Miete. Umgekehrt kann Gewerbe nur bei genügend Nachfrage bestehen. Entsprechende Flächen lassen sich demnach je besser vermieten, desto mehr potentielle Kundschaft ein Grundstück frequentiert. Hier gilt also das Lagekriterium der Passantenfrequenz. Eine Subventionierung ist nicht vorgesehen.

Zu Frage 11:

Die Begrenzung der Parkplätze auf 0,5 gilt für das ganze Areal des Viererfelds. Es kann also in der Umsetzung eine flexible Aufteilung auf die Baufelder definiert werden, so dass gewissen Ansprüchen Rechnung getragen werden kann.

Zu Frage 12:

Die Statistik zeigt, dass die Anzahl Fahrzeuge pro Haushalt im städtischen Perimeter rückläufig ist. Die Mischrechnung lässt also im Einzelfall eine grössere Belastung (ein oder mehrere Fahrzeuge pro Haushalt) zu.

Zu Frage 13:

Dort, wo die Stadt als Eigentümerin von Grundstücken die Möglichkeit hat Einfluss zu nehmen, so dass die Ziele der Energiestrategie erreicht werden kann, hat sie diese Verantwortung wahrzunehmen. In diesem Fall wird mittels einer Plafonierung der Parkplätze dem angestrebten Ziel entsprochen.

Zu Frage 14:

Ja. Die Stadt erstellt zurzeit im Stöckacker-Süd Wohnungen im Standard Minergie P-ECO und nach den Grundsätzen der 2000 Watt-Gesellschaft zu äusserst günstigen Konditionen.

Zu Frage 15:

Minergie ist gemäss geltender kantonaler Energieverordnung Standard. Diese Mindestanforderungen müssen erfüllt werden und verteuern daher die Wohnungen nicht.

Bern, 23. März 2016

Der Gemeinderat