

Motion Fraktion GB/JA! (Franziska Grossenbacher, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Geeignete Verfahren wählen und Rahmenbedingungen festlegen; Begründungsbericht Punkt 1 und 3

Am 28. Oktober 2022 hat der Stadtrat folgende Motion Fraktion GB/JA! (Punkte 1 und 3) im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

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 Stadtteilpark 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 angemessen 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

Bericht des Gemeinderats

Die von den Motionärinnen und Motionären verlangte Zielsetzung, bei Projekten der Stadt oder bei Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kostengünstige Projekte zu realisieren, deckt sich mit den Absichten des Gemeinderats. Dies hat er im Mai 2024 mit der Aktualisierung der Wohnstrategie bestätigt, wobei an der grundsätzlichen Ausrichtung der städtischen Wohnbaupolitik nur wenig änderte. Das gilt insbesondere für die Vision und die Leitsätze der Wohnstrategie. Auch die Schaffung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau sowie von subventioniertem Wohnraum bleiben zentrale Ziele der städtischen Wohnpolitik.

Die Ziele der Wohnstrategie betreffen sowohl Tätigkeitsfelder, in denen die Stadt direkt mit eigenen Grundstücken und Wohnungen agieren kann als auch solche, in denen die Stadt mit privaten Trägerschaften zusammenarbeitet oder sensibilisierend beziehungsweise beratend handelt. Dementsprechend sind die Ziele für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) verbindlich.

Zu Punkt 1:

Sofern der Fonds selbst baut, kommen in der Regel Mietpreise gemäss dem Berner-Modell zur Anwendung. Zudem werden bei grösseren Arealentwicklungen des Fonds Anteile an GüWR-Wohnraum definiert (gemäss Wohnstrategie Massnahme 4.3). Die Mietpreise gemäss Berner-Modell liegen deutlich unter den möglichen Marktpreisen. Damit der Fonds die Zielsetzung und Aufgaben gemäss dem Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern wahrnehmen kann und Voraussetzungen für eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Bern schafft, müssen die Investitionskosten jedoch in einem wirtschaftlich tragbaren Verhältnis zu den angestrebten Mieten liegen. Zudem muss der Fonds als Teil des Finanzvermögens von Gesetzes wegen eine Rendite erwirtschaften.

Wenn der Fonds Land im Baurecht an gemeinnützige Trägerschaften abgibt, kommt der Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Trägerschaften zur Anwendung. Abweichend von Baurechtsabgaben an renditeorientierte Investorinnen und Investoren ist für die Ermittlung des Baurechtszinses nicht der Marktwert des Lands ausschlaggebend, sondern die durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Anlagekostenlimiten. Die gegenüber marktüblichen Baurechten vorteilhaften Baurechtskonditionen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften dienen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Bern. Im Gegenzug haben die baurechtsnehmenden

gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Vorgaben zu erfüllen. Insbesondere gilt als Grundsatz für die Wohnungsmieten die Kostenmiete, das heisst in die Mietzinskalkulation dürfen nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inklusive der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen der Überbauung auf dem Baurechtsgrundstück einfließen. Zudem sind bei der Festlegung von Preisen immer auch die weiteren städtischen Ziele, insbesondere bezüglich Energie/Ökologie zu berücksichtigen.

Somit legt die Stadt in Wettbewerbsverfahren bereits heute und auch zukünftig Vorgaben zum Preisniveau des Wohnraums fest bzw. engagiert sich hierfür in Wettbewerbsverfahren gemeinnütziger Trägerschaften auf städtischem Land. Ob die Vorgaben als maximale Baukosten, maximale Nettomietzinsen oder anders formuliert werden, ist im Einzelfall zu entscheiden und hängt von der Art des Verfahrens (z.B. Architektur- oder Investorenwettbewerb) ab. So wurde beispielsweise 2008 beim Neubauprojekt Stöckacker Süd im Wettbewerbsprogramm entsprechend der Lage und Standard ein Zielwert für die Erstellungskosten von Fr. 3 600.00 pro m² Geschossfläche definiert. Auch im Wettbewerbsprogramm Neubauprojekt Reichenbachstrasse 118 im Jahr 2016 wurde ein ebensolcher Zielwert in der Höhe von Fr. 3 800.00 pro m² Geschossfläche vorgegeben. In beiden Fällen wurde der Zielwert eingehalten (Kostenunterschreitung).

Zu Punkt 3:

Bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gibt es verschiedene geeignete Verfahren. Die Motionär*innen schlagen zwei vor: Die Konzeptvergabe sowie den Investorenwettbewerb. Beide Verfahren haben Vor- und Nachteile.

Der Investorenwettbewerb eignet sich gut, um bereits bei der Vergabe eine hohe Sicherheit bei den Investitionskosten und damit bei den resultierenden Mieten zu erhalten. Die Teilnahme am Verfahren ist für die potenziellen Bauträgerschaften jedoch mit hohen finanziellen und personellen Aufwänden verbunden, die sie abschreiben müssen, falls sie keinen Zuschlag erhalten. Daher eignet sich das Verfahren nur für etablierte und grössere Genossenschaften.

Bei der Konzeptvergabe ist der Initialaufwand geringer, aber die Schätzung der Investitionskosten beim Zeitpunkt der Vergabe ungenauer. Das Verfahren hat den Vorteil, dass sich auch kleinere oder noch weniger etablierte Bauträgerschaften beteiligen können. Dafür ist das Risiko höher, dass die Mieten schliesslich höher ausfallen als ursprünglich angestrebt.

Damit sich möglichst viele unterschiedliche Bauträgerschaften an der Umsetzung der Ziele der städtischen Wohnbaupolitik beteiligen können, ist es sinnvoll, verschiedene Verfahrensarten anzuwenden. Die Stadt klärt jeweils pro Projekt, welches Verfahren am geeignetsten ist. Ob die Zielsetzung tatsächlich erreicht werden kann, muss im Verfahren unter Abwägung weiterer städtischer Ziele und Rahmenbedingungen (z.B. Energie, Denkmalschutz, Biodiversität) geprüft werden.

So erfolgte beispielsweise 2018 die Baurechtsabgabe für das schützenswerte Bauern- und Ofenhaus an der Matzenriedstrasse 94 nicht an die Meistbietenden, stattdessen wurden im einstufigen Verfahren bei der Zuschlagserteilung neben wirtschaftlichen Aspekten auch qualitative Kriterien beurteilt. Den Zuschlag erhielt eine neu gegründete, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, welche preiswerten, kollektiv nutzbaren und möglichst ökologischen Wohnraum für ihre Mitglieder anbietet.

Unabhängig vom Verfahren überbindet der Fonds Zielvorgaben mit dem Baurechtsvertrag. Dabei kommt der erwähnte Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Anwendung.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Bern, 16. Oktober 2024

Der Gemeinderat