

Motion Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP) vom 14. August 2003: Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 1

An seiner Sitzung vom 14. Oktober 2004 hat der Stadtrat Punkt 1 der folgenden Motion Fraktion SP/JUSO erheblich erklärt.

Der Wohnungszins ist für viele Familienbudgets der grösste Ausgabenposten. Oft reicht der Lohn von vollzeitlich Berufstätigen nicht zur Deckung der existenziellen (Wohn)Bedürfnisse. Für (zu) viele Bürgerinnen und Bürger führt ein (zu) hoher Mietzins zu Fürsorgeabhängigkeit. Fürsorgefachleute befürworten deshalb seit Jahren die Bereitstellung von einfachem, sehr günstigem Wohnraum. Es sei sinnvoller, anstatt Fürsorgeleistungen auszurichten, „Niedrig-Standard-Wohnraum“ zu fördern. Sie verstehen darunter (Neubau-)Wohnungen, die dank einfachem Ausbaustandard zu Mietzinsen unter 200 Franken pro Zimmer zu mieten sind.

Dies entspricht zirka der Hälfte des von der ehemaligen städt. Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) in der Regel nach dem sog. Basler Modell heute verlangten Mietzinses pro Zimmer. Die Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt geht nun aber genau in die entgegengesetzte Richtung. Selbst die Stadt Bern sieht sich aus finanziellen Gründen veranlasst, Gebäude mit Billigstwohnraum zu veräussern und Neubauten auf die Zielgruppe der gut Verdienenden auszurichten. Die Veräusserung führt dazu, dass die neuen Besitzer aus ökonomischen Zwängen den Wohnraum massiv verteuern müssen. Die Stadt sollte deshalb alles daransetzen, anhand eines Pilotprojektes zu prüfen, unter welchen Bedingungen „Niedrig-Standard-Wohnraum“ nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von Privaten oder der öffentlichen Hand erstellt werden kann. Wir verstehen darunter sozialverträgliches, eigenwirtschaftliches und umweltgerechtes Bauen (siehe auch unter www.wohnen-nachhaltigkeit.ch).

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert,

1. Dem Stadtrat eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb unter Architektur-/Sozial-/Immobilienfachleuten-Teams für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ vorzulegen.
2. Dieser Wettbewerb soll zum Ziel haben, unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit, Wohnraum für unter 200 Franken pro Zimmer bereitzustellen.
3. Den Gewinnern des Wettbewerbes ist zu ermöglichen, auf einem geeigneten Grundstück in der Stadt Bern ein Projekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ umzusetzen.

Bern, 14. August 2003

Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP), Stefan Jordi, Miriam Schwarz, Markus Lüthi, Liselotte Lüscher, Rolf Schuler, Béatrice Stucki, Rosmarie Okle Zimmermann, Peter Blaser, Michael Aebersold, Thomas Göttin, Christian Michel, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Andreas Zysset, Margareta Klein-Meyer, Barbara Mühlheim, Sylvia Spring Hunziker, Walter Christen, Andreas Krummen, Corinne Mathieu, Oskar Balsiger, Margrit Stucki-Mäder

Bericht des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragte dem Stadtrat mehrmals, Punkt 1 der Motion abzuschreiben, was dieser mit der Begründung ablehnte, dass erst nach Durchführung des Wettbewerbs über die Abschreibung befunden werden kann. Die Frist zur Erfüllung von Punkt 1 der Motion hat der Stadtrat letztmals an seiner Sitzung vom 10. November 2016 bis zum 30. September 2017 verlängert.

Nachdem im Mai 2015 die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) das Wettbewerbsprogramm für die Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord verabschiedet hatte, wurde dem Stadtrat der Entwurf des Baurechtsvertrags sowie die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht zur Kenntnis gebracht. Dieser hat mit SRB 216-387 vom 18. August 2016 der Abgabe im Baurecht des fürs Wohnen vorgesehenen Teils des Grundstücks Gbbl.-Nrn 3036/3 (Mutachstrasse) im Bereich Hubertstrasse/Schlossstrasse/Mutachstrasse an eine gemeinnützige Bauträgerschaft nach dem Wettbewerb zugestimmt und den Gemeinderat mit dem Vollzug beauftragt.

Mit dem inzwischen abgeschlossenen Investierenden- und Projektwettbewerb wurde zum Ressourcen- und Flächenverbrauch eine nachhaltige, räumliche und städtebaulich überzeugende Gesamtlösung mit kostengünstigen Mieten für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer gesucht und gefunden. Mit dem selektiven Investierenden- und Projektwettbewerb konnte ein Gesamtprojekt für die Arealgestaltung, die Planung und Realisierung der Wohnsiedlung, einschliesslich der erforderlichen Erschliessung und Aussenraumgestaltung sowie ein Bauprojekt für den Stadtteilpark Nord beschafft werden. Die Mietzinsobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche wurde auf maximal durchschnittlich Fr. 187.00 p.a. festgeschrieben. Auch der jährliche Baurechtszins wurde mit Fr. 16.00 pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche bereits festgelegt.

Der kombinierte, anonym und mittels Präqualifikation durchgeführte Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Investierende "Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern" konnte im Juni 2017 juriert werden. Im 1. Rang und zur Weiterbearbeitung sowie Ausführung empfohlen wurde das Projekt "Huebergass" der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft "Wir sind Stadtgarten", Bern (Halter AG, Bern; GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern; ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich und Sozialplanung martinbeutler.com, Bern). Im 2. Rang findet sich das Projekt "BUWELI" der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft Logis Suisse AG, Baden (Müller Sigrist Architekten, Zürich; Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich und Barbara Emmenegger Soziologie, Zürich). Im 3. Rang steht das Projekt "MutachHOF" der gemeinnützigen Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (Bauart Architekten und Planer AG, Bern; extra AG Landschaftsarchitekten, Bern und Dencity Berner Fachhochschule für Sozialplanung, Burgdorf). Die Beschaffungskommission genehmigte das Geschäft am 18. August 2017 formell und empfahl damit den Zuschlag zur Weiterbearbeitung und Ausführung sowie den darauffolgenden Baurechtsabschluss für das erst-rangierte Projekt. Die Vernissage der Wettbewerbsergebnisse erfolgte am 31. August 2017.

Die anspruchsvollen Vorgaben an die Teams des Investierenden- und Projektwettbewerbs waren:

- Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Niedrigstandard,
- nachhaltig gebaut,
- optimale Vernetzung mit dem geplanten Stadtteilpark,
- maximaler Mietzins von durchschnittlich Fr. 187.00 pro Hauptnutzfläche und Jahr,
- monatliche Mieten für eine durchschnittliche 4 ½-Zimmerwohnung von rund Fr. 1 500.00 (ohne Nebenkosten).

Das Siegerprojekt ist ein äusserst sorgfältig erarbeitetes und vielschichtiges Projekt, das mit seiner städtebaulichen Anordnung eine überzeugende Einbindung der Siedlung in den Stadtkörper gelingt

und Mehrwerte für das ganze Umfeld schafft. Dies gilt ebenfalls für den Park, weil dieser durch eine hohe Nutzungsvielfalt, eine gut konzipierte räumliche Verteilung und das Schaffen von Orten, welche von den Besuchenden angeeignet werden können, überzeugt. Die hohe räumliche, politisch gewünschte Dichte (Hauptnutzfläche/Bewohnerin und Bewohner = 24m^2 , was beinahe einem halben Flächenverbrauch pro Person im Vergleich zu üblichen Wohnsiedlungen entspricht) und die Vielfalt angebotener Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss sowie Hof bieten Struktur für eine gemeinsame Identität der unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer. Die Jury beurteilt das Projekt zur Kostenstruktur als ein Vorzeigeprojekt für das gemeinschaftsorientierte Wohnen. Dank einfachsten Raumkörpern, sauberer Baustruktur, Minimierung von Flächen, Volumen und Untergeschossen erlaubt das Projekt eine Unterschreitung der bereits tief angesetzten Mietvorgaben.

Als nächster Schritt wird mit der Siegerin des Wettbewerbs, der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft "Wir sind Stadtgarten", ein Baurechtsvertrag geschlossen und das Areal übergeben. Der diesbezügliche Terminplan ist mit der Bauträgerschaft noch abzusprechen. Ziel ist, bis im Frühjahr 2018 die von der Jury geforderten Bearbeitungspunkte mit dem Planerteam zu bereinigen und danach den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, den erheblich erklärten Punkt 1 der Motion abzuschreiben.

Bern, 20. September 2017

Der Gemeinderat