

## **Motion Fraktion SP (Rithy Chheng): Charta – Zusammenarbeit zwischen der Stadt Bern und den gemeinnützigen Berner Wohnbauträgern; Begründungsbericht**

Am 5. November 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-453 folgende Motion als Richtlinie erheblich erklärt:

Eine Charta regelt die Grundsätze für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, ohne rechtlich verbindlich zu sein. Biel und die Wohnbaugenossenschaften haben zu Beginn dieses Jahres eine Charta 2014-2017 unterzeichnet. Das Ziel dieser Charta ist die Förderung von preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen.

Aus der oben erwähnten Charta ist beispielsweise zu entnehmen, dass die Stadt Land im Baurecht abgibt, den Wohnbaugenossenschaften mit raumplanerischen Mitteln Land sichert und die Weiterentwicklung bestehender und neuer gemeinnütziger Wohnbauträger ermöglicht. Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Biel stellen ein diversifiziertes Angebot an erschwinglichem Wohnraum in einem zeitgemässen Standard. Hierbei sind Sanierungen und Neubauten möglich.

Gemäss Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz entlasten die Leistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger das Gemeinwesen in finanzieller und sozialer Hinsicht und tragen zum sozialen Frieden bei. Aus diesem Grund muss ihr Anteil an Wohnraum erhalten und weiterentwickelt werden. Eine solche Charta ermöglicht der Stadt Bern zu einer besseren und engeren Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Diese Zusammenarbeit ist von grosser Bedeutung, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger einen unerlässlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten.

Mit der Annahme der Initiative sind insbesondere die gemeinnützigen Bauträger gefordert, zukünftig vermehrt in den preisgünstigen Wohnungsbau zu investieren. Dazu braucht es eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und gemeinnützigen Bauträgern, wie sie bereits im Rahmen der Überbauung Warmbächli praktiziert wird. Basis einer solchen Zusammenarbeit kann eine Charta sein – sie bekräftigt das gemeinsame Interesse an zielführenden Projekten und institutionalisiert die langfristig angelegte Zusammenarbeit.

Die Motionäre und Motionärin erwarten von der Stadt, dass sie als Bekenntnis zur engen Zusammenarbeit und Förderung der gemeinnützigen Berner Wohnbauträger eine Charta nach Bieler Vorbild ausarbeitet und mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn abschliesst.

Bern, 05. Juni 2014

*Erstunterzeichnende: Rithy Chheng*

*Mitunterzeichnende: Michael Sutter, David Stampfli, Lukas Meier, Annette Lehmann, Fuat Köçer, Hasim Sönmez, Marieke Kruit, Katharina Altas, Nadja Kehrli-Feldmann, Peter Marbet, Matthias Stürmer, Bettina Jans-Troxler, Kurt Hirsbrunner, Hans Kupferschmid, Martin Mäder, Isabelle Heer, Martin Schneider, Claudio Fischer, Michael Daphinoff, Philip Kohli*

### **Bericht des Gemeinderats**

Der Gemeinderat hat mit GRB 2014-257 vom 26. Februar 2014 die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) beauftragt, ihm aufzuzeigen, nach welchem System und welchen Kriterien die Baurechtszinsen für die verschiedenen Nutzerkategorien berechnet werden. Die FPI wurde zusätzlich beauftragt, im Rahmen der Verhandlungen zur Abgabe des Warmbächli-Areals im Bau-

recht einen modellhaften Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auszuhandeln. Ein entsprechender, unter Einbezug des Vereins Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn erarbeiteter Musterbaurechtsvertrag liegt nun vor und wurde vom Gemeinderat im November 2017 genehmigt.

Der Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften lehnt sich an gewöhnliche Baurechtsverträge an. Abweichungen ergeben sich in der Zweckbestimmung, den Vermietungsbedingungen (Kostenmiete, Belegungsvorschriften etc.), den Baurechtszinsanpassungsmöglichkeiten, den Anlagekostenlimiten oder der Heimfallsklausel. Um von den speziellen Konditionen profitieren zu können, muss die gemeinnützige Wohnbauträgerschaft vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannt sein und namentlich die Voraussetzungen von Artikel 37 der Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1) erfüllen. Anerkannte gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und -bauträger haben sich gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 ausserdem nach den Grundsätzen der "Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz" (Charta) zu richten.

Für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften einzuhaltende Verpflichtungen im Sinne von Gegenleistungen, wie diese üblicherweise in einem Leistungsvertrag vereinbart werden, werden in einer Beilage mit Grundsätzen für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht festgehalten. Diese ist integrierter Bestandteil des Musterbaurechtsvertrags und somit für alle Baurechtsnehmenden verbindlich, die von speziellen Baurechtzinsen profitieren wollen.

### **Charta der Stadt Biel (kursiv) versus Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier**

#### Charta der Stadt Biel

*Die Stadt Biel gibt Land, in der Regel im Baurecht, an die gemeinnützigen Wohnbauträger ab; sichert mit raumplanerischen Mitteln einen angemessenen Anteil an Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau; ermöglicht durch attraktive Rahmenbedingungen die Weiterentwicklung der bestehenden sowie die Gründung neuer gemeinnütziger Wohnbauträger.*

#### Berner Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier

Das Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement, FRBW; SSSB 854.1) sowie die beiden Teilstrategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) "Baurechte" und "gemeinnütziger Wohnungsbau" fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau. So werden gemeinnützige Bauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken prioritär behandelt oder Darlehen zu attraktiven Bedingungen gewährt. Ausserdem prüft die Stadt Bern bereits heute bei anstehenden Planungen die Umsetzung der Preisgünstigkeitsverpflichtung aus der Initiative "Für bezahlbare Wohnungen" (Wohn-Initiative), welche am 18. Mai 2014 mit 71,56 Prozent angenommen wurde und aktuell aufgrund eines Beschwerdeverfahrens noch nicht in Kraft ist. Diese verlangt, dass bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen sichergestellt wird, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben und zu Kostenmiete vermietet wird.

#### Charta der Stadt Biel

*Die Stadt Biel formuliert mittel- bis langfristige wohnpolitische Entwicklungsziele für die Gesamtstadt sowie nach Möglichkeit für städtische Teilräume als Grundlage und Leitlinien für die gemeinnützigen Wohnbauträger; fördert die Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden sowie unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern.*

#### Berner Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier

Neben dem Fondsreglement und den (Teil-) Strategien des Fonds verfügt die Stadt Bern auch über ein übergeordnetes gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016). Im STEK 2016 wird unter den Leitideen genannt, dass Bern eine Stadt für eine vielfältige Bevölkerung sein soll und durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik dafür sorgt, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht und eine Durchmischung sichergestellt wird. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass gerade bei Neubautätigkeiten darauf zu achten ist, dass auch gemeinnützige und preisgünstige Wohnungsangebote entstehen sollen. Mit der Anwendung der Preisgünstigkeitsverpflichtung aus der Wohn-Initiative in Planungsverfahren wird diesem Ziel Rechnung getragen. Zudem hat der Gemeinderat in seinem Legislaturziel 4 "Die Stadt Bern ermöglicht vielfältiges Wohnen für alle" festgelegt, dass sich bis im Jahr 2020 zusätzlich 500 gemeinnützige Wohnungen im Bau befinden sollen.

#### Charta der Stadt Biel

*Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Biel stellen die Mitsprache ihrer Mitglieder und Teilhabe an grundlegenden Entscheidungen sicher; fördern die Eigenverantwortung ihrer Mitglieder; bewirtschaften ihre Liegenschaften, wenn möglich in eigener Regie, jedoch nach professionellen Gesichtspunkten; suchen die Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauträgern und den Behörden.*

#### Berner Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier

In der bestehenden und gültigen übergeordneten Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz wird die Mitsprache der Mitglieder sichergestellt, indem diese "in Ämtern der Genossenschaft mitwirken, an den Veranstaltungen, Wahlen und Abstimmungen teilnehmen und in den Siedlungen Aufgaben übernehmen" können. Auch die "gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung" ist ein grosses Anliegen dieser übergeordneten Charta. So sollen Liegenschaften sorgfältig unterhalten und regelmässig Massnahmen geprüft werden, wie der Wohnwert gesteigert werden kann. Ebenfalls wird festgehalten, dass die gemeinschaftlichen Wohnbauträgerschaften untereinander solidarisch und zur Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand bereit sein sollen.

#### Charta der Stadt Biel

*Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Biel stellen ein diversifiziertes Angebot an erschwinglichem Wohnraum in einem zeitgemässen Standard und ausgerichtet auf unterschiedliche Lebenslagen, Altersstufen, Haushaltsformen und Einkommensverhältnisse bereit; vermieten Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete; achten auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der Anzahl Bewohnenden und Wohnfläche; sind bestrebt, ihr Wohnungsangebot zu erweitern, sei es durch Nachverdichtung, Grundrissveränderungen oder Neubauten; setzen sich ein für ein attraktives Wohnumfeld durch vielfältige, nutzbare und naturnahe Grünflächen, Bäume, Fassaden grün, einen möglichst guten Schutz vor Immissionen sowie eine gute Feinerschliessung.*

#### Berner Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier

Bereits einleitend wurde festgehalten, dass für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften einzuhaltende Verpflichtungen im Sinne von Gegenleistungen in einem Grundsatzpapier festgehalten werden. Dieses ist integrierter Bestandteil des Musterbaurechtsvertrags und somit für alle Baurechtsnehmenden verbindlich, damit diese von speziellen Baurechtzinsen profitieren können. In diesem Grundsatzpapier werden zu den Bestimmungen zur Vermietung und Belegung konkrete Vorgaben gemacht, zum Beispiel, dass bei der Vermietung auf eine gute soziale und demografische Durchmischung geachtet wird, oder dass Personen mit Betreuungsaufgaben eigener oder dritter Kinder und Personen mit Einschränkungen bevorzugt behandelt werden. Auch die übergeordnete Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz hält nochmals fest, dass gemeinnützige Wohnbauträgerschaften Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten müssen. Dabei sollen unterschiedliche Lebensstile zugelassen und Schwache nicht ausgegrenzt, sondern integriert werden.

Speziell hervorgehoben werden insbesondere Familien, Menschen mit Behinderungen und Betagte.

Auch der Grundsatz der Kostenmiete wird sowohl im Musterbaurechtsvertrag wie auch nochmals in der übergeordneten Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz festgehalten. Für die Mietzinskalkulation bedeutet dies, dass nur die effektiv anfallenden Kapital- und Betriebskosten inklusive der für den langfristig gesicherten Betrieb nötigen Amortisationen und Rückstellungen berücksichtigt werden dürfen. Um die Anfangsmietzinse zu überprüfen, wird vertraglich festgehalten, dass die Wohnbauträgerschaften ihre detaillierte Kalkulation der Baurechtsgeberin vorlegen müssen. Ausserdem kann die Baurechtsgeberin zu Kontrollzwecken die Mieterspiegel und die Liegenschaftsabrechnung einverlangen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften streben beim Bauen und Erneuern gemäss übergeordneter Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz nach guten planerischen und architektonischen Lösungen. Eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume, ein ökologisch einwandfreier Einsatz von Materialien sowie die Beachtung von ökologischen Grundsätzen bei Bau und Betrieb werden verlangt. Ausserdem wird im Musterbaurechtsvertrag geschrieben, dass das Bauprojekt der Zustimmung der Grundeigentümerin bedarf, womit sichergestellt werden kann, dass auch übergeordnete städtische Vorgaben aus dem STEK 2016 oder den Legislaturrichtlinien eingehalten werden.

#### Charta der Stadt Biel

*Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Biel verbessern laufend ihre Umweltbilanz (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe) durch betriebliche wie auch bauliche Massnahmen; decken ihren Energiebedarf möglichst aus erneuerbaren Quellen; orientieren sich bei Neubauten an hohen Anforderungen hinsichtlich Energieverbrauch wie auch bei den verwendeten Materialien, bei der Sanierung von Altbauten erfolgt eine sorgfältige Interessenabwägung; planen vorausschauend und setzen die Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften sozialverträglich um; gewährleisten die Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel (z.B. Rücklagen) für die kommenden baulichen Erneuerungen.*

#### Berner Musterbaurechtsvertrag und Grundsatzpapier

Vertraglich wird festgehalten, dass Bauprojekte der Zustimmung der Grundeigentümerin bedürfen so kann die Stadt wo nötig Einfluss nehmen. Wie bereits festgehalten, wird auch in der übergeordneten Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz festgehalten, dass ökologische und soziale Grundsätze eingehalten werden sollen.

#### **Fazit**

Die vom BWO und den Dachverbänden vorgegebene und für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften verbindliche Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz sowie der neue Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften inklusive die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht erfüllen alle von der Motionärin und den Motionären verlangten Forderungen. Zudem erarbeitet der Gemeinderat aktuell eine Wohnstrategie für die Stadt Bern mit besonderer Berücksichtigung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Insbesondere auch dazu werden in einem nächsten Schritt konkrete Massnahmen ausgearbeitet. Die Erarbeitung einer eigenen Charta für die Stadt Bern ist aus Sicht des Gemeinderats daher nicht mehr nötig.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*  
Keine.

Bern, 29. November 2017

Der Gemeinderat