



Was sich in Bern bewegt und bewegen muss

23. September 2016


Ursula Wyss, Gemeinderätin

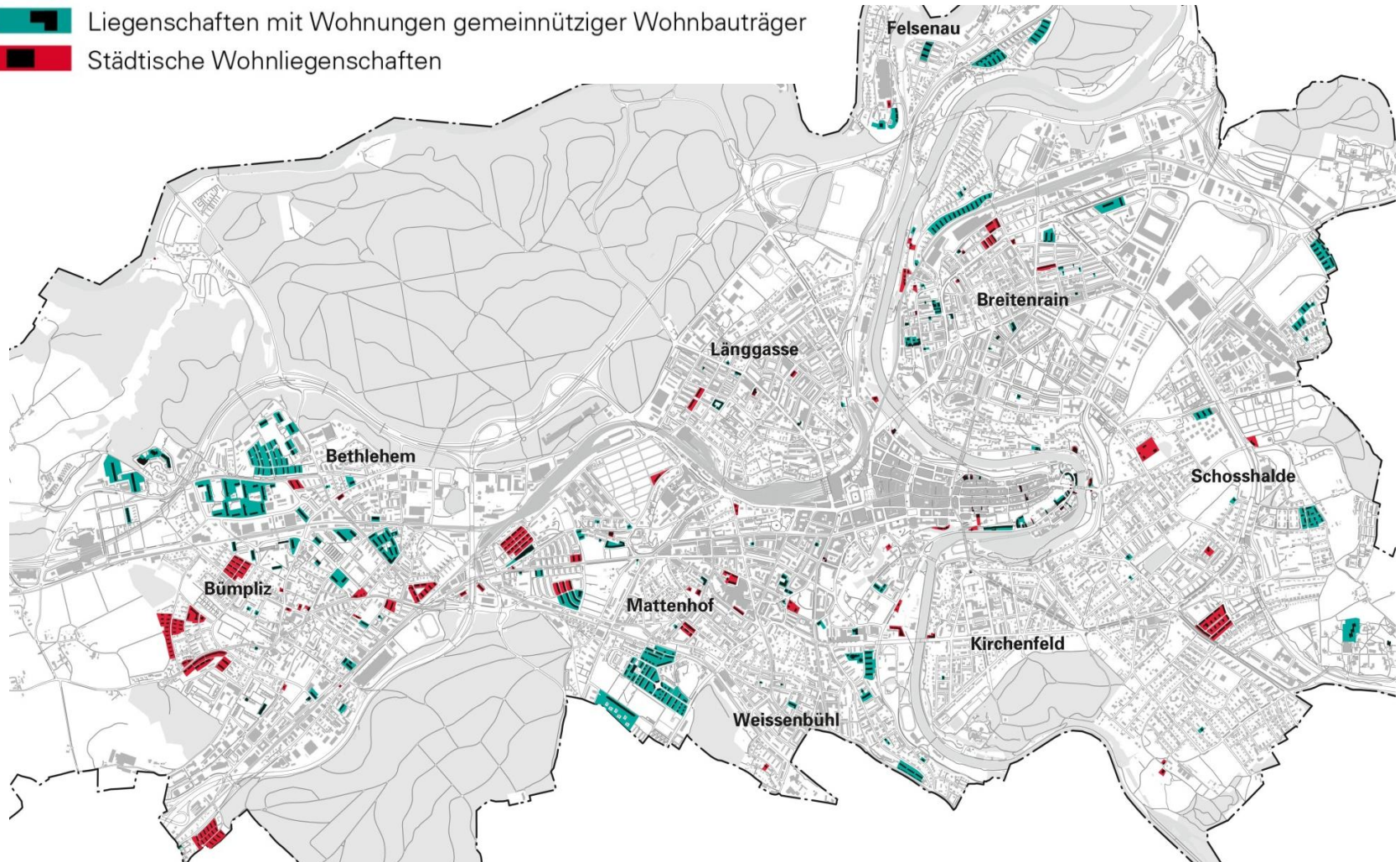
Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün

Inhalt

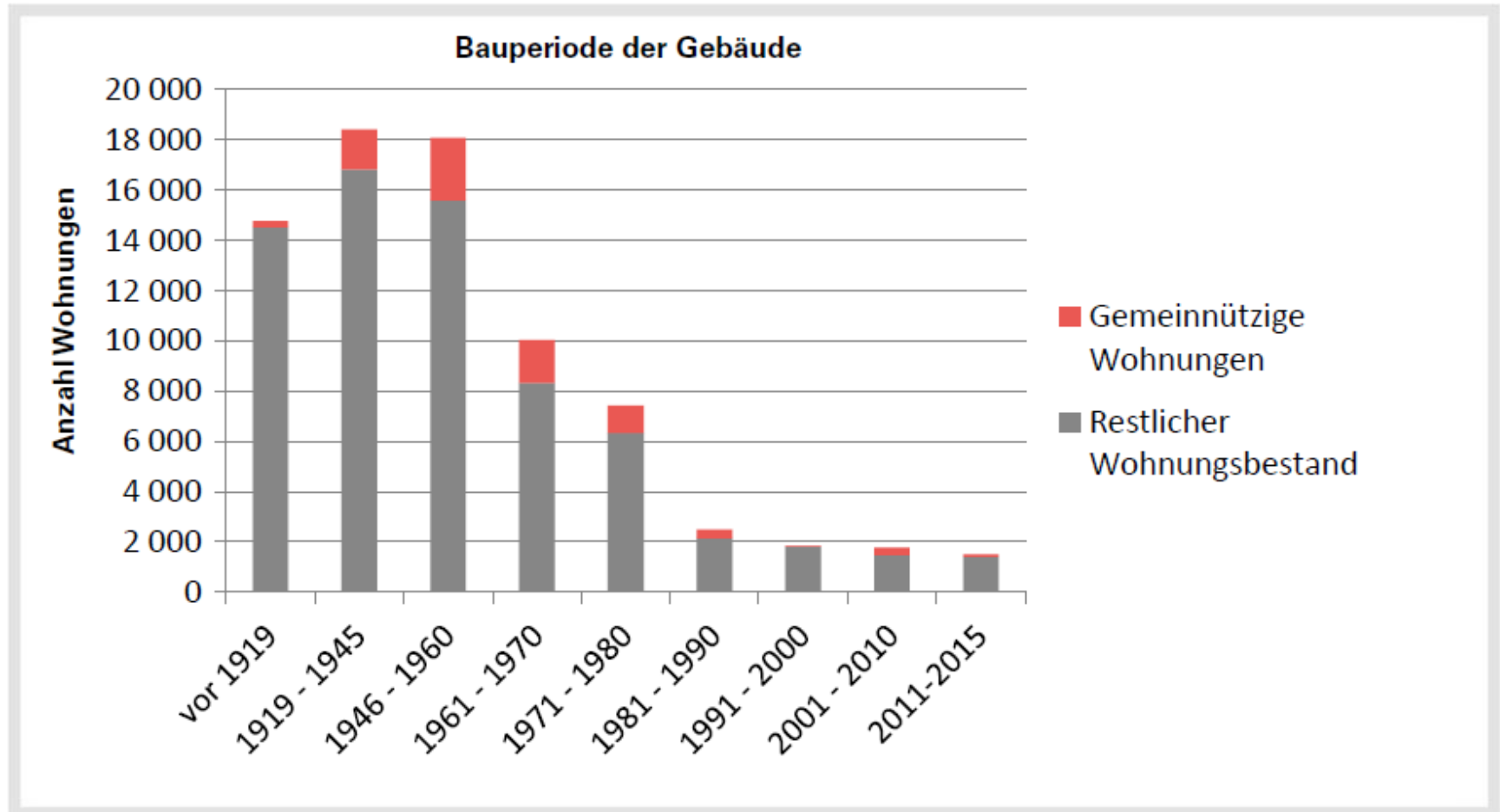
1. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Bern: Eine Bestandesaufnahme
2. Was Bern aktuell bewegt
3. Wo sich Bern bewegen muss
 - > Herausforderungen für die Stadt(verwaltung)
 - > Herausforderungen für die Gemeinnützigen
 - > Herausforderungen für die Politik
4. Es bleibt spannend in der Wohnstadt Bern

1. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Bern: Eine Bestandaufnahme

-  Liegenschaften mit Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger
-  Städtische Wohnliegenschaften



Bauperioden der Wohnungen



Die Berner Gemeinnützigen

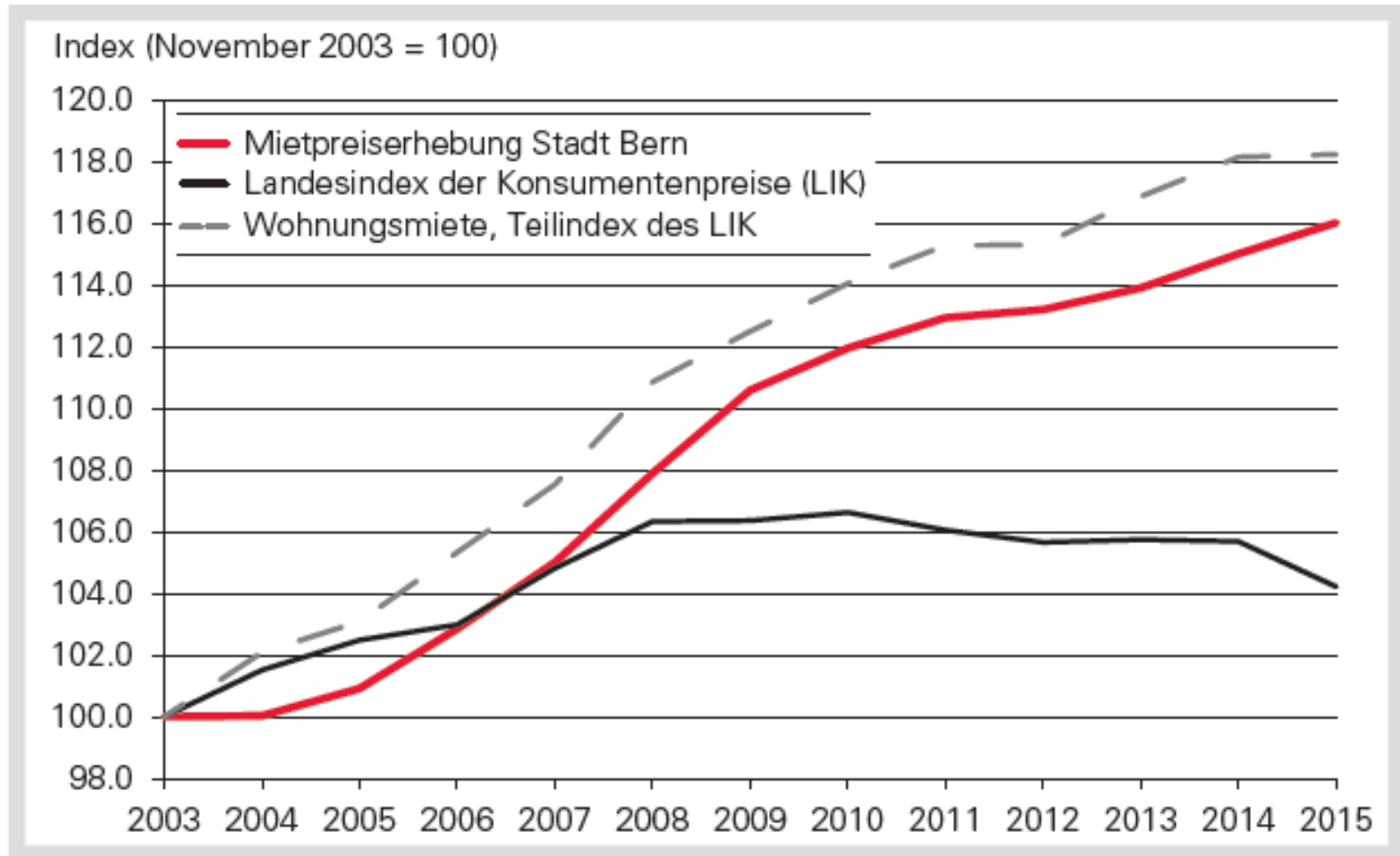
- In der Stadt Bern gibt es ca. 40 gemeinnützige Wohnbauträger
- Die Berner Gemeinnützigen sind vielfältig: wenige grosse Trägerschaften, ein paar mittlere, viele kleine
- Städtische Beteiligungen/Baugesellschaften

2. Was Bern aktuell bewegt

Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgrund:

- steigender Mietzinsen
- der Initiative für bezahlbare Wohnungen (Wohn-Initiative)
- von Planungen grösserer Wohnbauareale
- grösserer Wohnbauprojekte auf städtischen Arealen
- des Zeitgeists

Steigende Mietzinsen



Wohn-Initiative



Initiative für bezahlbare Wohnungen
(Wohn-Initiative):

- Klare Zustimmung, 72% Ja-Anteil
- Beschwerde gegen Genehmigung hängig
- Arbeiten zur Umsetzung laufen, Erstellung Richtlinien

Wohn-Initiative: Drittelsregelung

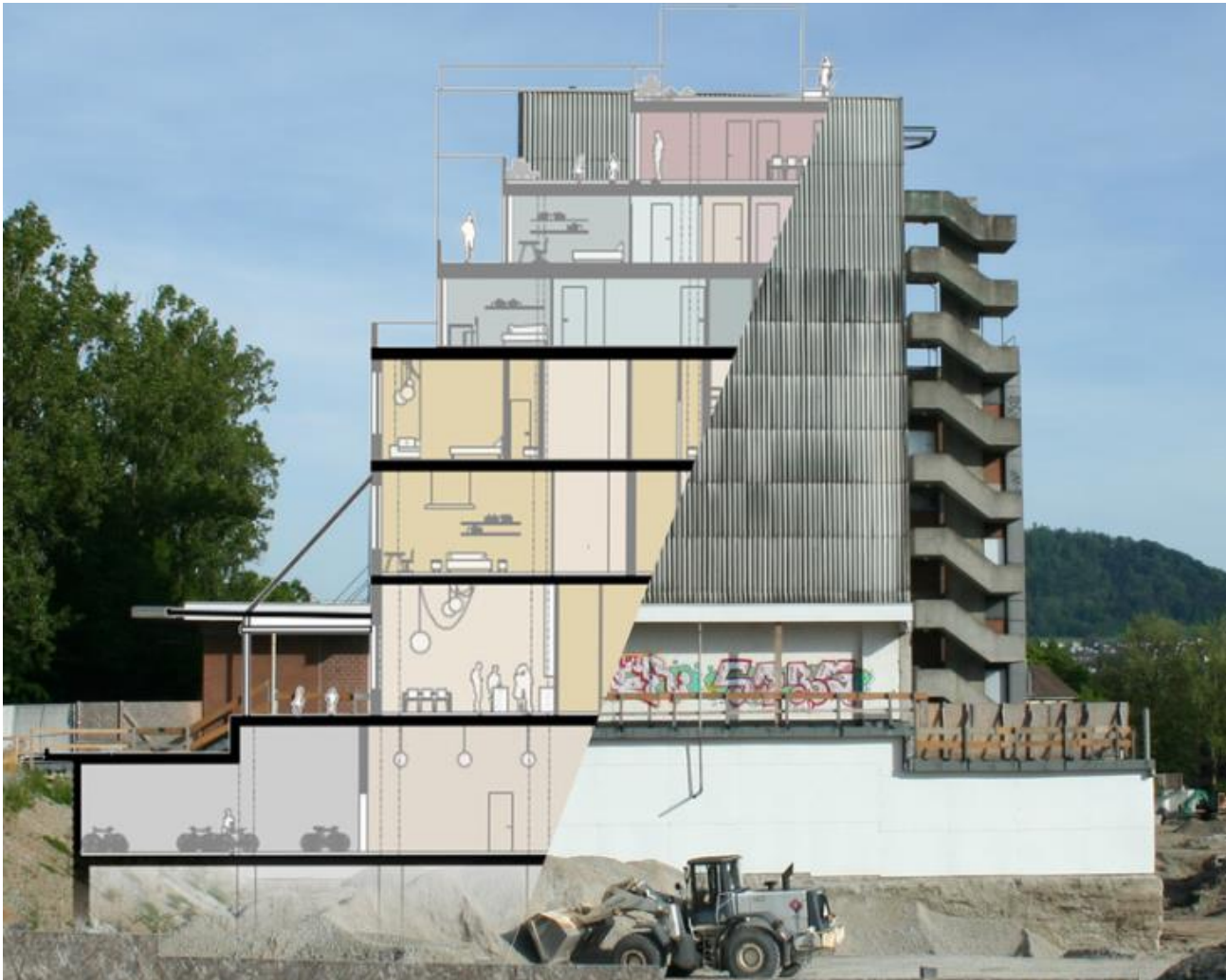
Art. 16b «Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinn. Wohnbauträger»

1) Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den **Wohnzonen** (Wohnzone W, gemischte Wohnzone WG, Kernzone K) **mindestens ein Drittel der Wohnnutzung** als **preisgünstiger Wohnraum** im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003* erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine **gemeinnützige Organisation** im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in **Kostenmiete** vermietet.

Städtische Wohnbauareale: Tramdepot Burgernziel



Städtische Wohnbauareale: KVA Warmbächliweg



Planungen: Viererfeld



3. Wo sich Bern bewegen muss

Herausforderungen für die Stadt(verwaltung)

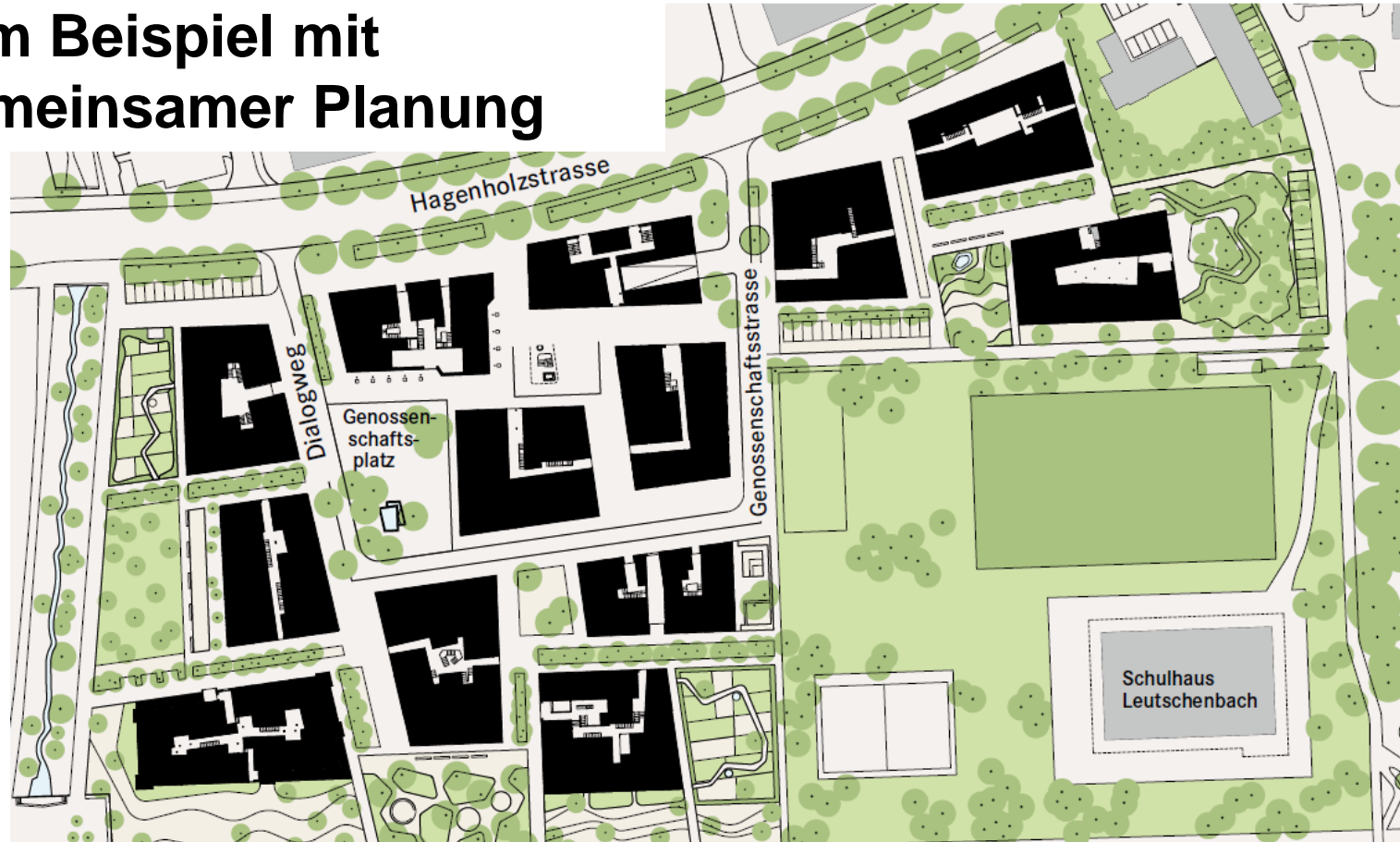
- Pioniergeist entwickeln, innovative Lösungen suchen
- Kultur des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufbauen/wiederbeleben
- Spezialitäten des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigen
- Wissen aufbauen
- Vertrauen schaffen

Pioniergeist entwickeln, innovative Lösungen suchen, zum Beispiel mit innovativen Verfahren



Foto: Dialogorientiertes Gutachterverfahren Stadt Bamberg

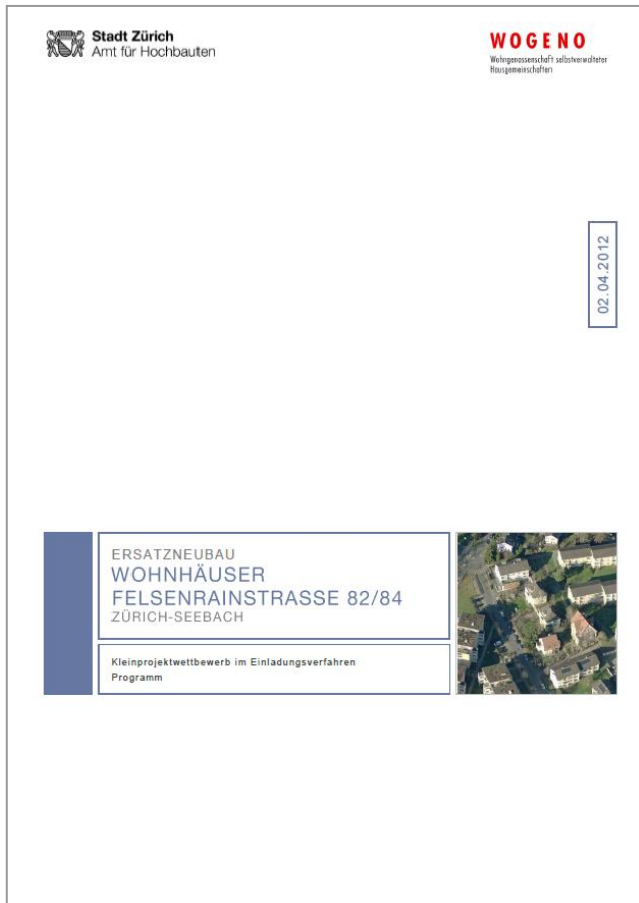
Kultur des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufbauen, zum Beispiel mit gemeinsamer Planung



Plan: Hunzikerareal Zürich, mehr als wohnen

Quelle: wohnen extra, Dezember 2015

Spezialitäten des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigen, z. B. bei Wettbewerbsverfahren



Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

WOGENO
Wohngenossenschaft selbstverwaltet
Hausgemeinschaften

02.04.2012

ERSATZNEUBAU
WOHNHÄUSER
FELSENRAINSTRASSE 82/84
ZÜRICH-SEEBACH

Kleinprojektettbewerb im Einladungsverfahren
Programm

Kosten/Aufwand minimieren

- durch Wahl von schlanken Verfahren oder durch Anpassung der Verfahren
- durch Prüfung von Kleinprojekt-wettbewerben für kleine Areale

Gemeinnützigkeit beachten

- Zeitbedarf gemeinnütziger Trägerschaften berücksichtigen
- Jurys mit z.B. Sozialplanern ergänzen

Wissen aufbauen, zum Beispiel zur Umsetzung der Wohn-Initiative



INITIATIVE

«Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative)

Die nachstehend unterzeichnenden, in der Stadt Bern stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger reichen hiermit gestützt auf Art. 39 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 und Art. 72 des Reglements über die politischen Rechte vom 16. Mai 2004 folgende Initiative ein:

Die Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 24. September 2006 wird wie folgt geändert:

Art. 1 (Zweck) Abs. 3 (neu)

Sie (die Bauordnung) bezweckt in allen Stadtteilen die Planung und den Bau preisgünstiger, qualitativ hochwertiger Wohnungen zu gewährleisten.

6. Kapitel: Schutz von bestehendem und Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (neue Kapitelüberschrift):

Art. 16b «Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger»

1) Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen (Wohnzone W, gemischte Wohnzone WG, Kernzone K) mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003* erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden

Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

- 2) Ausgenommen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV. Der Stadtrat kann im Einzelfall weitere Um- und Neueinzonungen, namentlich von kleineren Arealen, von der Verpflichtung ausnehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, oder diese Verpflichtung einschränken.
- 3) Für Neu- und Umbauten von Gebäuden wird das zulässige Mass der Nutzung um 20 Prozent erhöht, wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist und wenn im gesamten Gebäude preisgünstiger Wohnraum gemäss der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung Grundeigentümerin oder Baurechtsnehmerin ist, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

*SR 842.1

Diese Initiative können nur in der Stadt Bern Stimmberechtigte unterzeichnen. Wer mit einem anderen Namen als seinem eigenen unterzeichnet oder auf sonstige Weise das Ergebnis einer Sammlung für die Initiative fälscht, macht sich gemäss Art. 282 StGB strafbar. Beginn der Unterschriftensammlung: 1. Mai 2012, Endtermin für die Einreichung der Unterschriften bei der Stadtkanzlei: 31. Oktober 2012

Vertrauen schaffen, zum Beispiel bei der Umsetzung politischer Anliegen

2014.SR.000328

(14/445)

Dringliche Interpellation Fraktion SP (Rithy Chheng/Thomas Göttin): Was haben die gemeinnützigen Bauträger bezüglich der Musterbaurechtsverträge der Immobilien Stadt Bern (ISB) zu erwarten?

Aus dem Bericht in der Berner Zeitung vom 8. November 2014 ist zu entnehmen, dass der Gemeinderat allgemeine Bedingungen in einem gemeinnützigen Musterbaurechtsvertrag regeln will, anstatt diese künftig bei jedem Baurechtsvertrag mit gemeinnützigen Wohnbauträgern von neuem zu diskutieren. Der Gemeinderat würde eine klare Linie vorgeben, welche aber noch genügend Spielraum offen lasse für die Unterschiede, die sich von Vergabe zu Vergabe ergeben könnten.

Die Stimmbevölkerung der Stadt Bern hat im Mai 2014 mit mehr als 70 Prozent der Wohninitiative zugestimmt, die eine Verstärkung des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus verlangt. Vor diesem Hintergrund und angesichts verschiedener grösserer Wohnbauprojekte (z.B. Warmbächliweg, Burgernziel) als Resultate von Wettbewerben stellt sich die Frage, wie die Pläne nun umgesetzt werden. Für die Ersteller bzw. Investoren sind die mit der Stadt abzuschliessenden Baurechtsverträge ausschlaggebend. Gemäss eingangs erwähntem Bericht in der Berner Zeitung stünden die Musterbaurechtsverträge der Immobilien Stadt Bern für gemeinnützige Bauträger kurz

Wo sich Bern bewegen muss

Herausforderungen für die Gemeinnützigen

- Zeichen setzen, Neues wagen
- Sorge tragen
- Verantwortung tragen
- Wissen weitergeben
- «Mehr als Wohnen» für Bern definieren

Zeichen setzen, Neues wagen, zum Beispiel mit einem Jubiläumsprojekt



Sorge tragen, zum Beispiel bei Sanierungen



Verantwortung tragen, zum Beispiel für Menschen mit speziellen Wohnbedürfnissen



Quelle:
www.mehralswohnen.ch

Wissen weitergeben, zum Beispiel an neue Genossenschaften

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WARMBÄCHLI


Die Genossenschaft | Das Projekt | Veranstaltungen | Publikationen | Kontakt | Intranet |



Neues Leben spriesst aus den Ruinen: Am 16. Mai 2013 wurde die Wohnbau-Genossenschaft «Warmbächli» gegründet. Die Genossenschaft interessiert sich für Wohnraum, in welchem ein ökologisch verantwortungsbewusstes Leben möglich ist. Sie setzt sich zum Ziel, Wohnraum zu gestalten, in welchem Menschen mit verschiedenem sozialen Hintergrund, unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters zusammenleben können. Im Gebiet der alten Kehrichtverbrennungsanlage «Warmbächli» entstehen bald Wohnungen; die Stadt Bern wird mindestens die Hälfte davon von gemeinnützigen Bauträgern erstellen lassen. Innerhalb des Areals interessiert sich die Genossenschaft Warmbächli insbesondere für das Gewerbehause an der Güterstrasse 8 in Bern.

Aktuell

Wir haben das Baurecht bekommen!

Der Gemeinderat der Stadt Bern hat entschieden und nun ist es offiziell: Zusammen mit fünf weiteren gemeinnützigen Bauträgern erhalten wir das Baurecht auf dem Warmbächli-Areal. Wir freuen uns sehr darüber! Medienmitteilungen:  [WBG](#)

Nächste Termine

Mo. 22. August 2016

Infoveranstaltung (Plenum abgesagt)

Präsentation zum Warmbächli-Projekt um 18.30 Uhr, danach Zeit für Fragen. Das Plenum findet nicht statt. Güterstrasse 8, 2. Stock. [Weitere Infos](#)

Mitmachen

Bist du interessiert?

Wenn du Fragen zum Projekt hast, oder dich engagieren willst, melde dich per Mail an info@warmbaechli.ch oder komme einfach an eine der nächsten Sitzungen (siehe [Veranstaltungen](#)).

Mehr als wohnen für Bern definieren, zum Beispiel Gemeinsamkeit statt Einsamkeit



Quelle:
www.mehralswohnen.ch

Mehr als wohnen für Bern definieren, zum Beispiel gelebte Integration



Quelle:
www.mehralswohnen.ch

Wo sich Bern bewegen muss

Herausforderungen für die Politik

- Ideen einbringen, Leitlinien geben
- Mehrwert aufzeigen
- Loslassen, Flexibilität ermöglichen

Ideen einbringen, zum Beispiel Mutachstrasse

BZ BERNER ZEITUNG

Front **Region** Sport Schweiz Ausland Börse Wirtschaft Magazin Panorama Auto Blogs Mehr

Bern Emmental Oberaargau Thun Oberland Kanton Bern Bildstrecken

Berner Stadtrat ebnet Weg für günstige Wohnungen in Holligen

Der seit langem angestrebte Bau von preisgünstigen Wohnungen an der Mutachstrasse im Berner Holligenquartier rückt näher.



CONSTANTIN UND DIE TIERE
Jetzt entdecken ▶

BZ BERNER ZEITUNG
Immer die Region zuerst.

Günstige Wohnungen für rund 220 Personen sollen an der Mutachstrasse gebaut werden. Die Schrebergärten würden verschwinden. Bild: Stefan Anderegg

Quelle: Berner Zeitung,
19.8.2016

Mehrwert aufzeigen, zum Beispiel mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG)

Ansprache Stadtpräsident Alexander Tschäppät an der Abschlussfeier zur Gesamtsanierung der Weissensteinsiedlung der Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG), 3. September 2016:



«Die EBG bietet ihren Bewohnerinnen und Bewohnern (...) mehr als nur bezahlbaren Wohnraum. Sie bietet auch Begegnungsmöglichkeiten, Gemeinschaft, Gestaltungsspielraum, Mitbestimmung, Wohnsicherheit, Solidarität und Durchmischung.»

4. Es bleibt spannend in der Wohnstadt Bern



4. Es bleibt spannend in der Wohnstadt Bern

