

Sitzung vom 24. April 2013 / Geschäft Nr. 4.2

Bericht und Antrag Motion Peter Traber und Mitunterzeichnende betreffend preisgünstiger Wohnraum in Zollikofen; Erheblicherklärung

1. Ausgangslage

Am 22. August 2012 haben Peter Traber und Mitunterzeichnende folgende Motion eingereicht:

"Der Gemeinderat wird beauftragt, Massnahmen zur Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum zu treffen und dazu in den massgebenden Bestimmungen und Leitlinien entsprechende Vorgaben einzubauen.

Gemeindeverfassung Art. 8, neuer Abs. 3

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass auf dem Gemeindegebiet preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Baureglement Abschnitt B "allgemeine Voraussetzung der Überbauung"

Unter Abschnitt B wird eine zusätzliche Ziffer eingefügt:

7. Preisgünstiger Wohnraum (neu)

Art. 41 "Grundsatz" (neu)

Die Gemeinde stellt sicher, dass bei neuen Überbauungen auch ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen erstellt wird.

Die Gemeinde kann weitergehende Vorschriften zum Erstellen von preisgünstigem Wohnraum erlassen.

Leitbild der Gemeinde

Das Leitbild wird mit einem Handlungsschwerpunkt "Förderung von preisgünstigem Wohnraum" ergänzt.

Leitbild Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsplanung wird analysiert. Gestützt darauf werden im Leitbild "Siedlungsentwicklung" die Gebiete aufgezeigt, auf denen künftig preisgünstiger Wohnraum zu entwickeln ist.

Begründung

Im Leitbild der Gemeinde wird festgehalten, dass wir in Zollikofen gleich vor der Haustüre finden, was wir zur Gestaltung des Lebens brauchen. Preisgünstiger Wohnraum ist dazu ein ganz zentraler Punkt. Alle Bewohner sollen Wohnraum in einer Preisklasse finden, der aufgrund des Einkommens für sie bezahlbar ist. Zollikofen ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Von dieser guten Erreichbarkeit sollen alle Bevölkerungsschichten profitieren."

2. Rechtsgrundlagen

Gemeindeverfassung (SSGZ 101.1) Art. 49.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.04.2013	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2013\130424\12_pl_m_o_traber_preisgünstiger_wohnraum.ant.ggr.docx	08.04.2013 14:02 / cr	1.6	1 von 4

3. Antwort

Allgemeines

Grundsätzlich funktioniert der Wohnungsmarkt im Kanton Bern. Diese Feststellung hat unter anderem der Regierungsrat des Kantons Bern in seinem Bericht zur Initiative "Günstig wohnen" festgehalten. Der Gemeinderat geht mit dem Motionär einig, dass es auch Menschen mit einem geringen Budget möglich sein muss, eine akzeptable Wohnung zu finden. Dort wo das möglich ist, soll das der Markt regeln und für preisgünstige Wohnungen sorgen. Der Markt funktioniert tatsächlich nicht vollständig und nicht überall. Vor allem in den Städten Bern und Thun sowie in Interlaken ist es für Haushalte mit geringeren Einkommen schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Im Übrigen ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Bern grundsätzlich positiv. Es gibt keine Wohnungsnot. Die Leerwohnungsziffer liegt im schweizerischen Mittel.

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass sowohl der Bund als auch der Kanton im Bereich der Wohnbauförderung, beziehungsweise bei der Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots tätig sind. Der Bund fördert den Wohnbau mit verschiedenen Instrumenten. Er kann den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern. Für die Förderung sind direkte und indirekte Hilfen vorgesehen. Die Förderung beschränkt sich zurzeit auf die indirekte Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Der Kanton kann gemeinnützige Wohnbauträger bei strategischen Planungen, Machbarkeitsstudien und Vorprojekten finanziell unterstützen. Für die eigentliche Realisierung von Neubauten oder grundlegenden Sanierungen stehen anschliessend die Darlehen und Bürgschaften aus der Wohnbauförderung des Bundes zur Verfügung. Die "Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Bern" berät und unterstützt bestehende Wohnbaugenossenschaften und neue Projektträgerschaften bei Vorgehen im Zusammenhang mit Neubau- und Sanierungsprojekten, Suche nach Bauland sowie bei organisatorischen Fragen.

In einem vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Bericht "Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?"¹ geht unter anderem hervor:

"Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erfolgt bereits heute über verschiedene Wege. Öffentliche Interventionen tragen zum Wohnungsangebot in diesem Segment bei: Subventionierung von Bauträgern (beispielsweise vergünstigte Abgabe von Bauland an gemeinnützige Bauträger wie zum Beispiel Genossenschaften), Subjekthilfe (Sozialhilfe) oder Verzicht auf die mögliche Rendite bei Liegenschaften der öffentlichen Hand sind Markteingriffe, die mit spezifischen Vor- und Nachteilen verbunden sind. Im Vergleich zu diesen bestehenden Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums bieten raumplanerische Massnahmen Chancen, aber auch Gefahren. Durch den impliziten räumlichen Bezug haben sie das Potential nur in jenen Räumen zu wirken, wo die Problematik hoher Wohnpreise tatsächlich auch besteht und können so zu einer sozialräumlichen Durchmischung beitragen. Im Gegensatz zu anderen staatlichen Massnahmen können raumplanerische Instrumente für den Staat weitgehend kostenneutral ausgestaltet werden. Den raumplanerischen Instrumenten ist aber auch ein grundlegender Zielkonflikt immanent: Wird der Wohnraum vergünstigt, besteht die Gefahr des Mehrkonsums und damit ein Widerspruch zur Prämisse eines häuslicheren Umgangs mit der Ressource Boden gemäss Raumplanungsgesetz. Dieser Nachteil kann mit Belegungsvorschriften überwunden werden, die in der Anwendung bei privaten Grundeigentümern aber mit offenen Fragen verbunden sind. Weiter ist bei der Anwendung der Instrumente von bedeutenden Unsicherheiten in Bezug auf die entstehende Menge auszugehen: Die Menge an preisgünstigem Wohnraum hängt vom Immobilienmarkt und letztlich von Einzelentscheidungen von Grundeigentümern ab. Insgesamt sind die erwarteten Wirkungen bei der Anwendung von raumplanerischen Instrumenten beschränkt. ..."

¹ <http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.04.2013	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2013\130424\12_pl_m_o_traber_preisgünstiger_wohnraum.ant.ggr.docx	08.04.2013 14:02 / cr	1.6	2 von 4

Formelles

Die Motion verlangt eine Anpassung der kommunalen Grundordnung (Gemeindeverfassung). Eine diesbezügliche Ergänzung hätte eine zwingende Urnenabstimmung zur Folge. Die Ergänzung im Baureglement könnte der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliessen.

Materielles

Die Forderung der Motion bezieht sich auf neue Überbauungen. "Neu" kann sich aber aus bau- und planungsrechtlicher Sicht nur auf Revisionen von Überbauungsordnungen, Umrespektive Neueinzonungen beziehen. Für das bereits festgelegte Baugebiet – auch wenn noch keine Bauten realisiert sind – gilt der Besitzstand. Hier könnten allfällige neue Vorschriften keine Wirkung entfalten.

Vorschriften zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wären bereits heute bei entsprechenden Vorlagen (ZPP oder Überbauungsordnung) möglich. Der Gemeinderat und der GGR haben aber bereits bei den vergangenen Planungsvorlagen weitgehend darauf verzichtet; einzige Ausnahme bildet Art. 110 Abs. 2 Baureglement betreffend ZPP Schäferei.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Angebot für günstigen Wohnraum auch in der Gemeinde Zollikofen vorhanden ist. Beispielsweise stehen in den Quartieren nördlich der Landgarben- und Schulhausstrasse, Fellenbergstrasse / Zelgweg sowie in Teilen des Steinibachs bezahlbare Wohnungen auch für untere Einkommenschichten zur Verfügung. Die Gemeinde selber stellt in ihren Liegenschaften² günstigen Wohnraum zur Verfügung.

Aus der Steuerstatistik der Gemeinde Zollikofen lässt sich ableiten, dass Zollikofen bereits heute alle Bevölkerungsschichten aufweist. Weder aus der Verteilung der erzielten Einkommen noch aus der Verteilung der vorhandenen Vermögen könnte eine einseitige Verteilung hin zu einer ausschliesslich "reichen" Bevölkerung gefolgert werden.

Weitergehende Vorschriften und Verpflichtungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum stellen nach Ansicht des Gemeinderates einen Eingriff in einen heute gut funktionierenden Markt dar. Er hat deshalb bereits bei der Beratung zum neuen Leitbild eine Ergänzung im Sinne der Motion abgelehnt.

Aus diesen Gründen ist der Gemeinderat der Auffassung, dass für die Zielerreichung (alle Bevölkerungsschichten sollen vom Wohnstandort Zollikofen profitieren können) in Bezug auf den günstigen Wohnraum keine zusätzlichen kommunalen Eingriffe beziehungsweise Vorschriften nötig sind. Der Gemeinderat lehnt das Begehren deshalb ab.

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Motion Peter Traber und Mitunterzeichnende wird nicht erheblich erklärt.

² Bernstrasse 3; 2 Wohnungen 4 ½-Zimmer / Bernstrasse 90; 1 Wohnung 4-Zimmer und 1 Wohnung 2-Zimmer / Buchsweg 8; 8 Wohnungen 4 ½-Zimmer und 4 Wohnungen 5 ½-Zimmer / Wahlackerstrasse 17; 1 Wohnung 3-Zimmer und 2 Wohnungen 4-Zimmer

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.04.2013	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2013\130424\12_pl_m_o_traber_presigünstiger_wohnraum.ant.ggr.docx	08.04.2013 14:02 / cr	1.6	3 von 4

Zollikofen, 18. März 2013

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Roland Gatschet
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	03.04.2013	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2013\130424\12_pl_m o_traber_presigünstiger_wohnraum.ant.ggr.docx	08.04.2013 14:02 / cr	1.6	4 von 4