

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 5. Mai 2022

Traktandum Nr. 109

Registratur Nr. 10.3.72

Axioma Nr. 7389

Ostermundigen, 08. März .2022/WieMag



## Überparteiliche Motion für mehr bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum in Ostermundigen; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in ein Postulat

### Wortlaut

1. Der Gemeinderat wird beauftragt, im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung und der Entwicklung der gemeindeeigenen Parzellen dem Grossen Gemeinderat eine Strategie / Vorlage für die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnbau in Ostermundigen in verschiedenen Varianten zu erarbeiten.
2. Dabei müssen die soziodemographischen Rahmenbedingungen der verschiedenen Nachbarschaften (siehe Sotomo-Bericht) berücksichtigt werden. Insbesondere soll der Gemeinderat aufzeigen, wie Billigstwohnraum durch preisgünstigen Wohnungsbau ersetzt werden kann.
3. Ziel ist es, dass in Zukunft genügend bezahlbaren Wohnraum für die Mittelschicht, für Pensionierte, für grosse Familien und für Menschen mit einem eher bescheidenen Einkommen zur Verfügung steht.
4. Folgende Punkte müssen in die Erarbeitung miteinbezogen werden:
  - a) Neubauten: 20-40% des neu entstehenden Wohnraumes auf dem gesamten Gemeindegebiet müssen gemeinnützig sein.
  - b) Umbau / Sanierungen: Anreize müssen geschaffen werden, Liegenschaften energieeffizient zu sanieren und die Attraktivität des gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus in geeigneter Weise zu erhöhen (z.B. Nutzungsbonus).
  - c) Bei Verdichtungen und grösseren Umzonungen wird für den Wohnungsbau sichergestellt, dass mindestens 20% der Wohnnutzung dem preisgünstigen Wohnungsbau unterstellt oder an gemeinnützige Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Vereine) abgegeben werden. Der Mietzins richtet sich dabei nach dem Prinzip der Kostenmiete und nicht nach demjenigen der Marktmiete.

### Begründung / Fragen

Die Bevölkerung in Ostermundigen wächst schon seit längerem und wird es auch in Zukunft tun.

#### Gemeinderat

Schiessplatzweg 1  
Postfach 101  
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14  
Telefax  
www.ostermundigen.ch

Grosse, eher glamouröse Projekte (BärenTower, Plateau de Berne, Belano etc.) sind am Laufen. Auch mit O'mundo ist noch einiges in der Pipeline. Diese Bauprojekte sollen einerseits die Standortattraktivität erhöhen und andererseits zu einer besseren Wohnqualität beitragen und potentiell gute Steuerzahlerinnen und Steuerzahler anlocken. Das stellt für Ostermundigen sicher einen wichtigen Mehrwert dar, ist aber nicht der einzige zu berücksichtigende Faktor. Denn auch die Mittelschicht, die Pensionierten, die grossen Familien und Menschen mit einem eher bescheidenen Einkommen müssen in die weitere Entwicklung des Wohnungsbaus in Ostermundigen miteingeschlossen werden.

Eingereicht am: 25.06.2021

Unterzeichnende: Myriam Zürcher (EVP), Silvia Fels (EVP), Martina Wagner (EVP), Kathrin Balmer (SP), Simone Schnider-Müller (SP), Thulani Thomann (SP), Kerstin Kistler (SP), Stefanie Dähler (SP), Emsale Selmani (SP), Niels Mahler (Grüne), Jorgo Ananiadis (Piraten), Matthias Kuert (SP), Priska Zeyer (SP), Colette Nova (SP)

---

## 1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 5. April 2022

### 1.1. Ziel «genügend bezahlbarer Wohnraum» entspricht Zielen des Gemeinderats

Gemäss den sozial-geographischen Analysen im Teilprojekt 2 der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) leben in der Gemeinde Ostermundigen überdurchschnittlich viele Menschen mit einem sehr tiefen Einkommen; d.h. das Durchschnittseinkommen liegt signifikant unter und die Sozialhilfequote über jenem/jener der Nachbargemeinden. Dabei gibt es aber recht grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren. Insbesondere in den neueren Quartieren (bspw. Oberfeld) ist das durchschnittliche Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich höher. Die Analysen haben auch gezeigt, dass in einigen «Hotspots-Liegenschaften» ein grosser Sanierungs-/Erneuerungsbedarf besteht – von notwendigen energetischen Sanierungen bis hin zur Behebung von sicherheits- und gesundheitsrelevanten Mängeln.

Die Gemeinde Ostermundigen steht also vor der Herausforderung, folgende Teilziele im Wohnungsmarkt unter einen Hut zu bringen:

- Ostermundigen als attraktive Wohngemeinde für finanziell unabhängige und auch für gutverdienende Neuzuzüger zu positionieren
- Menschen mit mittlerem Einkommen weiterhin bezahlbaren, nicht billigen, Wohnraum zu bieten
- Gettoisierung zu verhindern
- Sanierungen und Erneuerung zu fördern bzw. nicht zu verhindern (Bestand an billigem Wohnraum stetig zu reduzieren)

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, die gemeinderechtlichen Rahmenbedingungen so flexibel zu gestalten, dass all diese Teilziele zu erreichen sind.

Je nach Ausgangslage/Bedürfnis der diversen Gemeindegebiete, wie bspw. «viel Billigst-Wohnraum» oder «zunehmende Gentrifizierung», müssen unterschiedliche Massnahmen ergriffen werden können. D.h. die baurechtlichen Vorgaben müssen einen breiten Handlungsspielraum eröffnen, damit die Behörden gezielt auf die jeweilige Ausgangslage/Problemstellung reagieren können.

Der Vorgehensvorschlag der Motionäre «im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung eine Strategie für die Schaffung und Erhaltung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnbau in Ostermundigen in verschiedenen Varianten zu erarbeiten» entspricht demnach den oben beschriebenen Überlegungen des Gemeinderats. Er weist nochmals explizit auf die Problematik des so genannten «billigen Wohnraums» in unserer Gemeinde hin. Bei einer Umsetzung von neuen Lösungsansätzen muss das Augenmerk auf diesen Umstand zu liegen kommen.

Der Gemeinderat anerkennt die Zielsetzung der Motion und die Überlegungen bezüglich Rahmenbedingungen und Zeitpunkt der Erarbeitung einer Strategie/Vorlage und beantragt die Motion in ein Postulat umzuwandeln und erheblich zu erklären.

### **1.2. Erarbeitung «massgeschneidertes» Konzept für preisgünstigen Wohnungsbau - ohne bereits festgelegte «zwingende» Massnahmen**

Wie unter 1.1. beschrieben, sollen dank/trotz der zukünftigen Entwicklungen/Veränderungen in diversen Quartieren der Gemeinde unterschiedliche, sich teilweise konkurrenzierende Ziele erreicht werden. Es ist also unerlässlich, dass bei der Festlegung von Massnahmen zur Steuerung/Umsetzung eines Ziels sichergestellt wird, dass sich diese nicht kontraproduktiv auf die Umsetzung eines anderen Ziels auswirken. So könnte u.U. eine zu starre Vorgabe bezüglich «Anteil günstiger Wohnraum» eine dringend notwendige Sanierung in den oben erwähnten «Hotspot-Liegenschaften» verhindern.

Aus Sicht des Gemeinderates braucht es daher ein massgeschneidertes Konzept mit übergeordneten sowie u.U. auch einzelnen, optimal auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gemeindegebiete abgestimmten Umsetzungsmassnahmen.

Ziel muss sein, dass die Gemeinde Ostermundigen in Zukunft über ein Massnahmenpaket verfügt, welches die gewünschten Effekte hat und dadurch auch wirklich langfristig «preisgünstigen und gemeinnützige Wohnungen» erhält und schafft.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass zum heutigen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit feststeht, mit welchen Massnahmen die beste Wirkung erzielt werden kann und die Erarbeitung des Konzeptes ergebnisoffen gestartet werden muss.

#### Der Gemeinderat empfiehlt daher folgendes Vorgehen:

- Erarbeitung einer detaillierteren Situationsanalyse in den diversen Quartieren der Gemeinde;
- Breite Prüfung der möglichen Handlungs- und Steuerungsmassnahmen einer Gemeinde;
- Verknüpfung der beiden Analysen zu diversen Massnahmen-Varianten
- Bewertung der Massnahmen und möglicher Massnahmenkombinationen bezüglich ihrer zu erwartenden Wirkungen inkl. Vor- und Nachteilen

Bei der Erarbeitung soll der unter 1.3. beschriebene «Baukasten für preisgünstigen Wohnraum» als Arbeitshilfe genutzt werden.

Der Gemeinderat lehnt die Vorgabe der unter 4 aufgeführten Punkte als «zwingend zu integrierende Massnahmen» ab. Er beantragt, diesen Punkt dahingehend anzupassen, dass die aufgeführten Eckpunkte als zwingende Varianten vertieft und dem GGR im Rahmen der Gesamtsicht zur Auswahl und Verabschiedung vorgelegt werden (wie oben beschrieben).

### 1.3. «Baukasten für preisgünstigen Wohnraum» für Städte und Gemeinden

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) stellt Städten und Gemeinden eine Arbeitshilfe zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung. Dieser hat die Form eines «modularen Baukastens» und informiert über die wesentlichen Eigenschaften der verschiedenen Fördermassnahmen und gibt erste Hinweise für die Umsetzung. Auf dieser Grundlage können interessierte Gemeinden Massnahmen prüfen, die sich für ihre Situation eignen. Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden sollen zur Umsetzung motivieren. Die vorgestellten Fördermassnahmen zielen vor allem auf die Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum ab. Wichtig ist jedoch auch, dass die Gemeinden diesen langfristig sichern können. Der Baukasten gibt daher Hinweise, wie die einzelnen Massnahmen entsprechend ausgestaltet werden können.

Der Baukasten besteht aus fünf Teilen. Nach der Einführung (Teil 1) zeigt Teil 2 auf, welche Rolle Gemeinden im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt einnehmen können. Teil 3 gibt einen Überblick über die «Bausteine», welche die Gemeinden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum einsetzen können. Teil 4 bietet Hilfe bei der Auswahl der «Bausteine» und zeigt auf, welche Massnahme sich bei bestimmten Rahmenbedingungen und für bestimmte Zielsetzungen eignet. In Teil 5 werden die «Bausteine» in Form von Steckbriefen detailliert beschrieben inkl. Hinweise zur Umsetzung. Neben den Steckbriefen illustrieren Fallbeispiele, wie die Massnahmen in einzelnen Gemeinden bereits angewendet werden.

In der **Beilage** finden Sie je einen Ausschnitt aus dem erwähnten Dokument zu «Welche Möglichkeiten passen zu welcher Gemeinde» und «Beschreibung der einzelnen Massnahmen». Vertiefte Informationen finden Sie unter [Wohnungspolitik Gemeinden \(admin.ch\)](http://www.admin.ch/wohnpolitik).

## 2. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender


**Beschluss** zu fassen:

1. Die Motion wird in ein Postulat umgewandelt und erheblich erklärt.
2. Punkt 4 der Motion bzw. Postulat wird dahingehend präzisiert, dass die Vorgaben a-c des vorliegenden Vorstosses zwingend als Varianten vertieft und im Rahmen der Verabschiedung des Massnahmenpaket für preisgünstigen Wohnungsbau vorgelegt werden müssen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten  
Präsident



Barbara Steudler  
Gemeindeschreiberin

## Beilagen

Ausschnitte aus dem «Baukasten für preisgünstigen Wohnraum» für Städte und Gemeinden des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO):

1. Teil 4 «Welche Möglichkeiten passen zu welcher Gemeinde»
2. Teil 5 «Beschreibung der einzelnen Massnahmen»

Vertiefte Informationen finden Sie unter [Wohnungspolitik Gemeinden \(admin.ch\)](http://www.admin.ch/wohnpolitik).