

**1109 Motion (SP Köniz), "Köniz nachhaltig: günstigen Wohnraum schaffen dank  
gemeinnützigem Wohnbauträger"**

Abschreibung: Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Vorbemerkungen**

Bereits bei der Ueberweisung der Motion wurde darauf hingewiesen, dass deren Erfüllung die geltenden Beantwortungsfristen wahrscheinlich überschreiten wird. Mit Beschluss vom 24. April 2014 hat das Parlament die Erfüllungsfrist bis zum 19.3.2016 verlängert. In den letzten Monaten wurden wichtige Entscheide gefällt, so dass der Gemeinderat dem Parlament die Abschreibung der Motion beantragen kann, weil diese durch die zwischenzeitlich eingeleiteten Massnahmen jetzt erfüllt werden wird.

**2. Aktuelle Bauprojekte**

a) Schliern, Bütschliacker

Das Parlament hat 2014 zugestimmt, eine rund 2400 m<sup>2</sup> grosse Parzelle der Genossenschaft Wohnraum Köniz (GWK) im Baurecht abzutreten. Diese hat unterdessen ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und ein Baugesuch eingereicht. Zur Zeit läuft das Baubewilligungsverfahren. Vorgesehen sind 21 Wohnungen im Minergie-P Standard. Die GWK vermietet ihre Wohnung in Kostenmiete. Zusätzlich gewährt sie Vergünstigungen bei kleinen Einkommen gemäss einem eigenen Reglement.

b) Niederwangen Ried, Papillon, Baufeld F

Der Gemeinderat beabsichtigt den gesamten Anteil BGF im Besitz der Gemeinde im Baufeld F zur Realisierung zu bringen. Er hat die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Das Baufeld F beinhaltet max. rund 29'000 m<sup>2</sup> BGF, was ca. 300 Wohnungen ergibt (s. Anhang, Etappierungsplan). Es grenzt an das geplante Schulareal und den Sportplatz. Es ist vorgesehen, das Baufeld nach den Regeln der 2000 Watt Gesellschaft zu überbauen. Damit eine gute Durchmischung entsteht, soll ein Teil an gemeinnützige Wohnbauträger, ein Teil an Investoren für Mietwohnungen und ein Teil an Stockwerkeigentümer im Baurecht abgetreten werden. Für die gemeinnützigen Wohnbauträger hat der Gemeinderat eine Fläche von 5'000 bis 10'000 m<sup>2</sup> BGF in Aussicht gestellt, was für ca. 100 Wohnungen ausreicht. 2017 soll zusammen mit Totalunternehmungen ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Die Vorbereitungsarbeiten für diesen Wettbewerb laufen bereits. Nach dem Wettbewerb können die Totalunternehmungen zusammen mit Investoren Offerten für die Baufelder einreichen. Dieses Vorgehen hat sich unterdessen an mehreren Orten bewährt (z. B. Ueberbauungen "Hertenbrünnen", Schliern, "Am Hof" und "Continuum", Köniz). Ueber die Abgabe des Landes im Baurecht werden die Stimmberechtigten entscheiden können.

Für dieses Vorhaben ist folgender Grobzeitplan vorgesehen:

- Wettbewerbsprogramm durch Gemeinderat genehmigt: November 2016

- Präqualifikation der Planerteams: Januar 2017
- Auswahl Projekt aus Wettbewerb: Juli 2017
- Beschlüsse Gemeinderat: Dezember 2017
- Baubeginn abhängig vom Baufortschritt im Baufeld B, Planziel: 2021

**Zwischenfazit:** Auf gemeindeeigenem Land werden somit über 100 Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt.

c) Niederwangen, Papillon, Baufeld A

Aus Sicht des Wohnungsmarkts muss auch das Projekt der FAMBAU im Papillon, Baufeld A, berücksichtigt werden. Das Baufeld A grenzt an die bestehende Ueberbauung Ried W8/9, welche nach der alten Ueberbauungsordnung erstellt worden ist (s. Anhang, Auszug Etappierungsplan). Von den insgesamt über 14'000 m<sup>2</sup> BGF wird die FAMBAU etwas mehr als die Hälfte für sich realisieren. Der Anteil der FAMBAU umfasst ca. 80 Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment. Der Bauentscheid wurde kürzlich gefällt. Zur Zeit wird das Baugesuch erarbeitet. Wenn im Baubewilligungsverfahren keine Verzögerungen auftreten, wird Anfangs 2018 mit der Realisierung begonnen.

**Fazit:** Die Gemeinde hat massgeblich dazu beigetragen, dass gemeinnützige Wohnbauträger insgesamt ca. 180 Wohnungen erstellen werden, davon etwa 100 auf Land der Gemeinde. Die Motion wird dadurch erfüllt.

### 3. Begründung zum gewählten Vorgehen

In der Antwort des Gemeinderats vom Februar 2014 hat der Gemeinderat dargestellt, wie er die Motion umsetzen will. Aus verschiedenen Gründen ist er teilweise von diesem Plan abgewichen resp. der Plan wird erst in einer späteren Phase umgesetzt. Dies wird im Folgenden erläutert (*Text von 2014 in kursiver Schrift*):

- *Die Gemeinde realisiert zusammen mit einer gemeinnützigen Institution eine Wohnüberbauung. Vorgängig wird eine Bedarfsanalyse erstellt und die Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden sind einzubeziehen.*  
Bisher hat die Gemeinde Köniz nur sehr selten selber Wohnungen gebaut. Die grösste Ausnahme bilden die 24 Alters- und Behindertenwohnungen am Sonnenweg (Baujahr 1991). Statt selber zu bauen hat Köniz jeweils die Rahmenbedingungen geschaffen, damit ein möglichst steter Fluss an neuen Wohnungen auf dem Markt gebracht wird. Ein genügend grosses Angebot an neuen Wohnungen ist das wirksamste Mittel um das Preisniveau nicht zu stark ansteigen zu lassen. Diese Strategie hatte in den letzten Jahren zur Folge, dass Köniz langsam aber stetig gewachsen ist. Um diese gesunde Entwicklung fortzusetzen, will der Gemeinderat die Rahmenbedingungen vor allem im planerischen Bereich noch verbessern. Die revidierte Ortsplanung (Nutzungsplan und Baureglement) sind ein wirkungsvolles Instrument, um dieses Ziel zu erreichen.  
Ob Köniz im grösseren Stil selber Wohnungen bauen wird, ist heute noch offen. Dies würde einen höheren Einsatz an personellen und finanziellen Ressourcen voraussetzen. In Anbetracht der aktuellen Finanzlage der Gemeinde ist zur Zeit fraglich, ob diese Ressourcen bereit gestellt würden. Der Gemeinderat wird dies aber im gegebenen Zeitpunkt wieder prüfen.
- *Der Mietzins wird nach der sog. Kostenmiete berechnet (Verzinsung der Landerwerbs-, Bau- und Unterhaltskosten sowie Rückstellungen für Sanierungsarbeiten; kein Gewinn).*  
Bei der Auswahl von gemeinnützigen Wohnbauträgern wird der Gemeinderat prüfen, ob die Kostenmiete z. B. in den Statuten einer Genossenschaft verankert ist und dies als Auswahlkriterium festlegen.
- *Die Wohnungsmieten müssen sich auf eine Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen.*

Der Gemeinderat wird die Formulierung der Bedingungen für den Projektwettbewerb für das Baufeld F im Ried so festlegen, dass die für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen 5 – 10'000 m<sup>2</sup> auf dieses Ziel hin projiziert werden. Dies z. B. indem die Wohnungsgrößen und der Ausbaustandard beschränkt werden. Das Wettbewerbsverfahren befindet sich aktuell in der Vorbereitungsphase.

- *Der Anteil des Baurechtszinses beträgt höchstens 15 % am Nettomietzins.*  
Dieses Ziel wird der Gemeinderat in den Wettbewerb mit den Totalunternehmern und in die Verhandlungen mit den Investoren einbringen.
- *Bei der Oekologie gibt es keine Abstriche.*  
Das Baufeld F soll nach den Grundsätzen der 2000 Watt Gesellschaft überbaut werden. Oekologie und Nachhaltigkeit sind daher vorgegeben und nicht verhandelbar. Kommt hinzu, dass die UeO Ried an sich bereits sehr fortschrittliche Auflagen an die Nachhaltigkeit vorgibt.
- *Anzustreben ist eine gute Durchmischung von verschiedenen Altersgruppen und Lebensformen.*  
Da vorgesehen ist, sowohl Stockwerkeigentum, "normale" Mietwohnungen als auch Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern anzubieten, ergibt sich eine gute Durchmischung quasi von selbst. Im Baufeld F können ca. 300 Wohnungen realisiert werden. Bei dieser Grösse ist ein breites Angebot zwingend. Sonst entsteht ein Ghetto mit allen unerwünschten Folgen. Ob auch Alters- und Behindertenwohnungen zu erstellen sind, wird im gegebenen Zeitpunkt zu prüfen sein.
- *Eine Belegungsregelung und ein Modell der Mietzinsvergünstigung ist zu überlegen.*  
Ob und wie die Belegung einer Wohnung geregelt wird, ist mit der künftigen Wohnbauträgerin zu verhandeln. Teilweise kennen die Wohnbaugenossenschaften mehr oder weniger harte Belegungsregeln, teilweise wird auch mit sanfteren Methoden versucht, eine sinnvolle Belegung umzusetzen. Mit dem vorgesehenen breiten Wohnungsmix im gleichen Quartier werden günstige Voraussetzungen dafür geschaffen.  
  
Es gibt Wohnbaugenossenschaften, welche Mietzinsvergünstigungsmodelle anwenden (z. B. Genossenschaft Wohnraum Köniz), andere kennen dies nicht. Ob ein solches Modell eingeführt werden soll, ist mit der künftigen Wohnbauträgerin zu verhandeln.
- *Es ist zu prüfen, wie die Wohnfläche pro Person in diesen Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt gehalten werden kann.*  
Die Wohnfläche pro Wohnung ist zusammen mit dem Ausrüstungsstandard und dem Landpreis (bzw. dem Baurechtszins) bauseits der grösste Kostenfaktor bei der Gestaltung des Mietzinses. Klarerweise muss man die Wohnfläche begrenzen, wenn die Mietzinse im unteren Preissegment liegen sollen. Dieser Punkt wird als Rahmenbedingung in den Projektwettbewerb einfließen.

#### **4. Weiteres Vorgehen bezüglich Baufeld F:**

Die Rahmenbedingungen für den Projektwettbewerb werden zur Zeit definiert. Der Wettbewerb wird im laufenden Jahr ausgeschrieben und bis ca. Mitte 2017 abgeschlossen sein. Die nachfolgenden Realisierungsschritte hängen von der Entwicklung bei den anderen Baufeldern (insb. B) und der allgemeinen Wirtschaftslage ab.

#### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgeschrieben.

Köniz, 23. Juni 2016

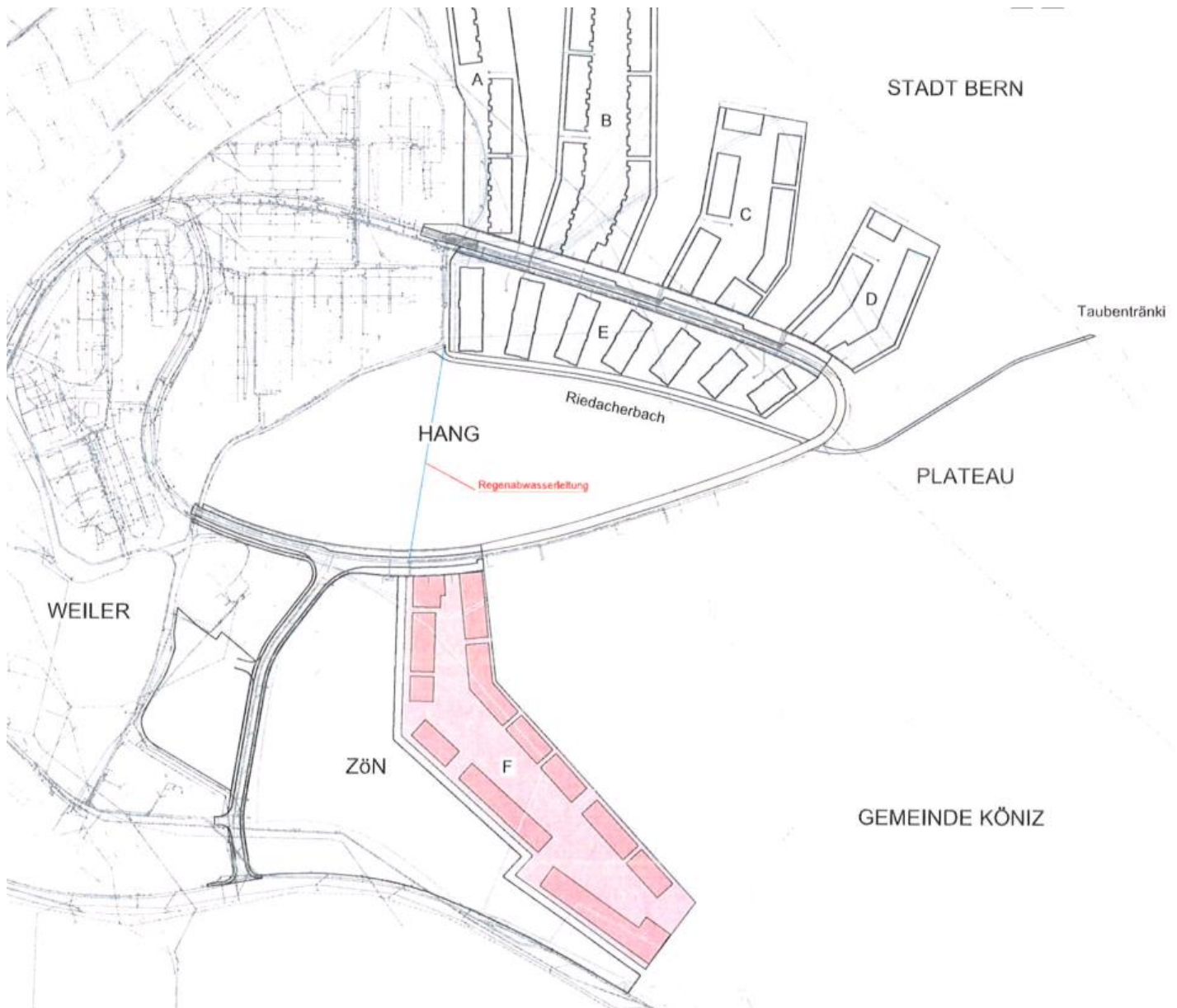
Der Gemeinderat

**Beilagen:**

- 1) Vorstosstext, Antwort des Gemeinderats vom 19. März 2012
- 2) Antrag um Fristverlängerung und Antwort des Gemeinderats vom 20. März 2014

**Anhang:**

Auszug aus Etappierungsplan Ueberbauung Papillon



Parlamentssitzung 19. März 2012

Traktandum 7

**1109 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: günstigen Wohnraum schaffen dank gemeinnützigem Wohnbauträger"**

Beantwortung; Direktion Präsidiales und Finanzen

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf gemeindeeigenem Land ein Wohn-Projekt mit breit durchmischtem Wohnungsmix auszuarbeiten und dem Parlament zum Beschluss vorzulegen, welches längerfristig deutlich günstigere Wohnungen als marktüblich zum Ziel hat. Dabei ist vorgängig eine Bedarfsanalyse zu erstellen und es sind die Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden einzubeziehen.

**Begründung**

In den letzten Jahren wurden in Köniz verschiedene Bauprojekte in Angriff genommen oder befinden sich in der Planungsphase: Dreispitz, Überbauung Bächtelen, Hertenbrünnen, Am Hof etc. Dabei wurden oder werden i.d.R. Wohnungen geschaffen, welche dem mittleren bis oberen Preissegment zuzurechnen sind. Auch Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass nachhaltiges Bauen in der Tat eine kostenintensive Angelegenheit ist. Es zeigt sich jedoch, dass sich auf eine längerfristige Sicht die Mieten unterschiedlich entwickeln. Dort wo die Mieten den Regeln der Marktmiete folgen, steigen die Mieten stärker an. Dort, wo die Bauten durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt wurden, steigen die Mieten als sog. Kostenmieten klar unterdurchschnittlich an. Insbesondere die Stadt Zürich kann die Mietpreisentwicklung dank eines 25 %-igen Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus deutlich zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter beeinflussen.

Von diesen Erkenntnissen soll auch Köniz profitieren. Der Gemeinderat soll deshalb ein Projekt aufgleisen, bei welchem die folgenden Eckwerte beachtet werden:

- Die Wohnungsmieten sollen sich auf eine längere Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen. Sie entwickeln sich als sog. Kostenmieten und decken die Landerwerbs-, Bau- und Unterhaltskosten sowie die notwendigen Rückstellungen für Sanierungsarbeiten ab. Sie beinhalten keine Gewinne von Wohnbauträgern.
- Damit dies erreicht werden kann, wird die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger gesucht, welchem gemeindeeigenes Bauland günstig im Baurecht zur Verfügung gestellt wird. Als Richtwert gilt dabei: der Anteil des Baurechtszinses pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) macht max. 15% der Endmiete pro m<sup>2</sup> BGF aus.
- Beim ökologischen Ausbaustandard werden keine Abstriche gemacht. Er erhöht zwar die Baukosten, die sich auf die Mieten auswirken, dafür sinken die Wohnnebenkosten. Auf preistreibende Luxusausstattungen bei den Wohnungen ist hingegen zu verzichten.
- Es ist auf eine gute Durchmischung der verschiedenen Altersgruppen und Lebensformen acht zu geben. Dies mit dem Ziel, dass es auch älter werdenden Menschen möglich sein soll, trotz Veränderung der Familiengrösse im Wohnbauprojekt zu verbleiben.
- Allfällige kantonale oder nationale Fördergelder sowie günstige Kredite für das Erstellen gemeinnützigen Wohnungsbaus werden durch die Gemeinde geltend gemacht. Die Gemeinde nimmt die vorhandenen Beratungsangebote für den gemeinnützigen Wohnungsbau - wo nötig und sinnvoll - in Anspruch.

Es ist bei der Umsetzung vorstellbar, dass das oben formulierte Anliegen im Ried in guter Absprache mit den anderen Miteigentümern umgesetzt werden könnte. Des Weiteren ist aus Sicht der MotionärInnen zu überlegen, ob und wie eine Belegungsregelung und ob und wie ein Modell der Mietzinsvergünstigung eingeführt werden soll. Zudem soll geprüft werden, wie die Wohnfläche pro Person in diesen Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt gehalten werden kann.

#### **Eingereicht**

22. August 2011

#### **Unterschrieben von 17 Parlamentsmitgliedern**

Christian Roth, Christoph Salzmann, Martin Graber, Mario Fedeli, Ruedi Lüthi, Hugo Staub, Anna Mäder, Markus Willi, Patrik Locher, Barbara Thür, Verena Koshy, Urs Maibach, Liz Fischli-Giesser, Hansueli Pestalozzi, Ursula Wyss, Annemarie Berlinger-Staub, Jan Remund

#### **Antwort des Gemeinderates**

Formelle Prüfung:

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Abklärung der Gemeindeschreiberin, Beilage 1).

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Schaffung gemeinnützigen Wohnraums ist in den Aufgabenbestimmungen der Bundesverfassung. So müssen sich gemäss Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der BV Bund und Kantone dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Auch im Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsartikel der Bundesverfassung (Art. 108 BV) findet sich das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch gemäss der Verfassung des Kantons (Art. 30 Sozialziele) setzen sich Kanton und Gemeinden zum Ziel, dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können.

Es wird für Familien, Mittelstand und Unterschichten immer schwieriger, in grösseren Städten und zunehmend auch in Agglomerationsgemeinden wie Köniz eine zahlbare Wohnung zu finden. Der Gemeinderat steht deshalb der Stossrichtung der Motion, die die Schaffung von günstigem Wohnraum in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern anstrebt, grundsätzlich positiv gegenüber. Dabei ist den Kriterien der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

Untersuchungen zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Bauträger rund 20% günstiger sind als der Durchschnitt der Gesamtheit aller Wohnungen. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass gemeinnützige Wohnbauträger die sogenannte Kostenmiete anwenden. Auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien (orts- und quartierüblichen Mieten, Lage, Intensität der Nachfrage, Menge der vorhandenen Objekte, etc.) und mit der Zielsetzung, auf dem investierten Kapital eine möglichst hohe Rendite zu erzielen, die an die Eigentümer geht. Im Gegensatz dazu steht die „Kostenmiete“, wie sie im gemeinnützigen Wohnungsbau angewendet wird. Für diesen Wohnraum dürfen nur Mieten verlangt werden, welche die Finanzierungskosten der Gestehungskosten, die Verwaltungs- und Unterhaltskosten sowie Rückstellungen und eine begrenzte Eigenkapital-Rendite decken. Damit ist langfristig garantiert, dass Mietgeld nicht „abfließt“, sondern in den Liegenschaften „verbleibt“. Der Begriff der Kostenmiete richtet sich nach dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung.

Möglichkeiten der Gemeinde, den Auftrag zu erfüllen

Damit neue Wohnungen überhaupt spürbar günstiger als Vergleichsobjekte erstellt werden können, braucht es eine kompakte Ueberbauung mit rund 40 - 50 Wohnungen. Zwischen Baubeginn und Bezug der letzten Wohnung sollte zudem nur eine kurze Zeit verstreichen, sonst laufen zu hohe Zinskosten auf. Im Raum Zürich gibt es diverse Ueberbauungen, wo diese Voraussetzungen gegriffen haben (z.B. sog. Sugus-Häuser beim Hauptbahnhof oder eine grössere Ueberbauung in Opfikon) oder geschaffen wurden (Projekt Hüttengraben in Küsnacht).

Wie die Motionärinnen und Motionäre richtigerweise antönen, besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, eine solche Ueberbauung im Ried in Niederwangen zu realisieren. Der Miteigentumsanteil der Gemeinde beträgt dort rund 19'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Dies würde für knapp 170 Wohnungen (170 x 90 m<sup>2</sup> netto x 1.25= ca. 19'000m<sup>2</sup> BGF) ausreichen. Der Gemeinderat ist deshalb gewillt, die Motion bei der Realisierung der Planung Ried umzusetzen.

Wenn das Parlament die Motion überweist wird der Gemeinderat den Auftrag wie folgt umsetzen. Er wird sich dabei an den eigentlichen Vorstosstext halten, nicht aber an alle Punkte in der Begründung der Motion:

- Die Gemeinde realisiert zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger eine Wohnüberbauung mit 50 - 100 Wohnungen. Vorgängig wird eine Bedarfsanalyse erstellt und Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden sind einzubeziehen.
- Der Mietzins wird nach der sog. Kostenmiete berechnet.
- Die Wohnungsmieten sollen sich auf eine Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen.
- Es wird geprüft, wie weit der Baurechtszins unterhalb des Marktpreises angesetzt werden kann.
- Bei der Oekologie gibt es grundsätzlich keine Abstriche.
- Anzustreben ist eine gute Durchmischung von verschiedenen Schichten, Altersgruppen, Lebensformen, etc.
- Eine Belegungsregelung und ein Modell der Mietzinsvergünstigung sind zu prüfen.
- Die Wohnfläche pro Person und der Ausbaustandard in diesen Wohnungen soll der Vorgabe folgen: Günstig und robust, weniger Fläche und beim Komfort auf das Wesentliche beschränkt.
- Fördermassnahmen des Bundes und des Kantons werden nach Möglichkeit bei der Realisierung in Anspruch genommen.

Nach heutiger Einschätzung lässt sich ein solches Vorhaben terminlich möglicherweise nicht so realisieren, dass die Erfüllungsfristen einer Motion gewahrt werden können. Die neue Ueberbauungsordnung für das Ried wird im kommenden Juni den Stimmberechtigten vorgelegt. Falls diese zustimmen wird anschliessend ein Architekturwettbewerb für einen ersten Baubereich durchgeführt. Vor Mitte 2013 wird dieser nicht abgeschlossen sein. Parallel dazu erfolgt die Realteilung innerhalb der MEG (Miteigentümergeinschaft Ried). Danach folgen die Investorensuche und die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Falls keine nennenswerten Verzögerungen durch Einsprachen entstehen, kann man im besten Fall damit rechnen, dass ab Mitte 2015 gebaut wird. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass der Gemeinderat eine Fristerstreckung wird verlangen müssen.

#### Fazit

Auch in Köniz verstärkt sich der allgemeine Trend, dass neuer Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten kaum mehr bezahlbar wird. Gemeinnützige Wohnbauträger (meist Wohnbaugenossenschaften) können hier eine ausgleichende Rolle spielen. Sie stellen qualitativ guten Wohnraum zu moderaten Mietzinsen zur Verfügung und sorgen vor allem langfristig und allgemein für tiefere Mieten (rund 20% günstiger als bei vergleichbaren Marktobjekten), u.a. weil sie die Überschüsse in die Liegenschaften reinvestieren. Sie tragen zur Durchmischung der Quartiere bei und ermöglichen dem breiten Mittelstand, in der Gemeinde zu wohnen. Der Gemeinderat ist deshalb bereit, die Motion anzunehmen.

#### **Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird erheblich erklärt.

Köniz, 15. Februar 2012

Der Gemeinderat

#### **Beilage**

Abklärung der Gemeindeschreiberin





Parlamentssitzung 28. April 2014

Traktandum 8

**1109 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: günstigen Wohnraum schaffen dank gemeinnützigem Wohnbauträger"**

Verlängerung der Erfüllungsfrist; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

**Bericht des Gemeinderates**

Die Motion wurde am 19. März 2012 vom Parlament erheblich erklärt.

**Begründung**

Mit der Überweisung der Motion erteilte das Parlament dem Gemeinderat sinngemäss den verbindlichen Auftrag, in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf gemeindeeigenem Land ein Wohnbauprojekt mit breit durchmischtem Wohnungsmix auszuarbeiten und dem Parlament zum Beschluss vorzulegen.

Bereits in der Beantwortung der Motion hatte der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Zeit für die Realisierung eines solchen Vorhabens möglicherweise nicht ausreichen wird, um die Erfüllungsfrist einer Motion zu wahren. Diese Vermutung hat sich nun bewahrheitet.

Trotzdem kann man bereits heute in Aussicht stellen, dass die Motion in absehbarer Zeit grösstenteils erfüllt werden kann. Zur Zeit werden auf zwei Arealen Projekte entwickelt, welche gemeinnützige Wohnbauträger realisieren wollen:

- Die Genossenschaft Wohnraum Köniz will im Büschiacker auf Gemeindeland rund 20 Wohnungen erstellen. Über den Baurechtsvertrag kann das Parlament ebenfalls am 28. April 2014 entscheiden.
- Die FAMBAU, der mit Abstand grösste gemeinnützige Wohnbauträger auf dem Platz Bern, will im Ried, Niederwangen, in der Überbauung Papillon, rund 7'200 m<sup>2</sup> BGF in der ersten Etappe realisieren. Die Vertragsverhandlungen sind weit fortgeschritten und können vermutlich in den nächsten Monaten abgeschlossen werden. Die BGF reicht für ca. 70 Wohnungen aus.

Somit kann man heute davon ausgehen, dass in den nächsten zwei Jahren mindestens 90 Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden. Sobald verbindliche Verträge abgeschlossen werden konnten, wird der Gemeinderat dem Parlament beantragen, die Motion als erfüllt abzuschreiben.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Erfüllungsfrist wird bis 8. Dezember 2014 verlängert.

Köniz, 20. März 2014

Der Gemeinderat

Beilagen

- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 15. Februar 2012

Parlamentssitzung 19. März 2012

Traktandum 7

**1109 Motion (SP Köniz) "Köniz nachhaltig: günstigen Wohnraum schaffen dank gemeinnützigem Wohnbauträger"**

Beantwortung; Direktion Präsidiales und Finanzen

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf gemeindeeigenem Land ein Wohn-Projekt mit breit durchmischtem Wohnungsmix auszuarbeiten und dem Parlament zum Beschluss vorzulegen, welches längerfristig deutlich günstigere Wohnungen als marktüblich zum Ziel hat. Dabei ist vorgängig eine Bedarfsanalyse zu erstellen und es sind die Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden einzubeziehen.

**Begründung**

In den letzten Jahren wurden in Köniz verschiedene Bauprojekte in Angriff genommen oder befinden sich in der Planungsphase: Dreispitz, Überbauung Bächtelen, Hertenbrünnen, Am Hof etc. Dabei wurden oder werden i.d.R. Wohnungen geschaffen, welche dem mittleren bis oberen Preissegment zuzurechnen sind. Auch Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass nachhaltiges Bauen in der Tat eine kostenintensive Angelegenheit ist. Es zeigt sich jedoch, dass sich auf eine längerfristige Sicht die Mieten unterschiedlich entwickeln. Dort wo die Mieten den Regeln der Marktmiete folgen, steigen die Mieten stärker an. Dort, wo die Bauten durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt wurden, steigen die Mieten als sog. Kostenmieten klar unterdurchschnittlich an. Insbesondere die Stadt Zürich kann die Mietpreisentwicklung dank eines 25 %-igen Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus deutlich zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter beeinflussen.

Von diesen Erkenntnissen soll auch Köniz profitieren. Der Gemeinderat soll deshalb ein Projekt aufgleisen, bei welchem die folgenden Eckwerte beachtet werden:

- Die Wohnungsmieten sollen sich auf eine längere Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen. Sie entwickeln sich als sog. Kostenmieten und decken die Landerwerbs-, Bau- und Unterhaltskosten sowie die notwendigen Rückstellungen für Sanierungsarbeiten ab. Sie beinhalten keine Gewinne von Wohnbauträgern.
- Damit dies erreicht werden kann, wird die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger gesucht, welchem gemeindeeigenes Bauland günstig im Baurecht zur Verfügung gestellt wird. Als Richtwert gilt dabei: der Anteil des Baurechtszinses pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) macht max. 15% der Endmiete pro m<sup>2</sup> BGF aus.
- Beim ökologischen Ausbaustandard werden keine Abstriche gemacht. Er erhöht zwar die Baukosten, die sich auf die Mieten auswirken, dafür sinken die Wohnnebenkosten. Auf preistreibende Luxusausstattungen bei den Wohnungen ist hingegen zu verzichten.
- Es ist auf eine gute Durchmischung der verschiedenen Altersgruppen und Lebensformen acht zu geben. Dies mit dem Ziel, dass es auch älter werdenden Menschen möglich sein soll, trotz Veränderung der Familiengrösse im Wohnbauprojekt zu verbleiben.
- Allfällige kantonale oder nationale Fördergelder sowie günstige Kredite für das Erstellen gemeinnützigen Wohnungsbaus werden durch die Gemeinde geltend gemacht. Die Gemeinde nimmt die vorhandenen Beratungsangebote für den gemeinnützigen Wohnungsbau - wo nötig und sinnvoll - in Anspruch.

Es ist bei der Umsetzung vorstellbar, dass das oben formulierte Anliegen im Ried in guter Absprache mit den anderen Miteigentümern umgesetzt werden könnte. Des Weiteren ist aus Sicht der MotionärInnen zu überlegen, ob und wie eine Belegungsregelung und ob und wie ein Modell der Mietzinsvergünstigung eingeführt werden soll. Zudem soll geprüft werden, wie die Wohnfläche pro Person in diesen Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt gehalten werden kann.

### **Eingereicht**

22. August 2011

### **Unterschrieben von 17 Parlamentsmitgliedern**

Christian Roth, Christoph Salzmann, Martin Graber, Mario Fedeli, Ruedi Lüthi, Hugo Staub, Anna Mäder, Markus Willi, Patrik Locher, Barbara Thür, Verena Koshy, Urs Maibach, Liz Fischli-Giesser, Hansueli Pestalozzi, Ursula Wyss, Annemarie Berlinger-Staub, Jan Remund

### **Antwort des Gemeinderates**

Formelle Prüfung:

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Abklärung der Gemeindeschreiberin, Beilage 1).

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Schaffung gemeinnützigen Wohnraums ist in den Aufgabenbestimmungen der Bundesverfassung. So müssen sich gemäss Artikel 41 Absatz 1 Buchstabe e der BV Bund und Kantone dafür einsetzen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können. Auch im Wohnbau- und Wohneigentumsförderungsartikel der Bundesverfassung (Art. 108 BV) findet sich das Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch gemäss der Verfassung des Kantons (Art. 30 Sozialziele) setzen sich Kanton und Gemeinden zum Ziel, dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können.

Es wird für Familien, Mittelstand und Unterschichten immer schwieriger, in grösseren Städten und zunehmend auch in Agglomerationsgemeinden wie Köniz eine zahlbare Wohnung zu finden. Der Gemeinderat steht deshalb der Stossrichtung der Motion, die die Schaffung von günstigem Wohnraum in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern anstrebt, grundsätzlich positiv gegenüber. Dabei ist den Kriterien der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

Untersuchungen zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Bauträger rund 20% günstiger sind als der Durchschnitt der Gesamtheit aller Wohnungen. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass gemeinnützige Wohnbauträger die sogenannte Kostenmiete anwenden. Auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien (orts- und quartierüblichen Mieten, Lage, Intensität der Nachfrage, Menge der vorhandenen Objekte, etc.) und mit der Zielsetzung, auf dem investierten Kapital eine möglichst hohe Rendite zu erzielen, die an die Eigentümer geht. Im Gegensatz dazu steht die „Kostenmiete“, wie sie im gemeinnützigen Wohnungsbau angewendet wird. Für diesen Wohnraum dürfen nur Mieten verlangt werden, welche die Finanzierungskosten der Gestehungskosten, die Verwaltungs- und Unterhaltskosten sowie Rückstellungen und eine begrenzte Eigenkapital-Rendite decken. Damit ist langfristig garantiert, dass Mietgeld nicht „abfließt“, sondern in den Liegenschaften „verbleibt“. Der Begriff der Kostenmiete richtet sich nach dem Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung.

Möglichkeiten der Gemeinde, den Auftrag zu erfüllen

Damit neue Wohnungen überhaupt spürbar günstiger als Vergleichsobjekte erstellt werden können, braucht es eine kompakte Ueberbauung mit rund 40 - 50 Wohnungen. Zwischen Baubeginn und Bezug der letzten Wohnung sollte zudem nur eine kurze Zeit verstreichen, sonst laufen zu hohe Zinskosten auf. Im Raum Zürich gibt es diverse Ueberbauungen, wo diese Voraussetzungen ge Griffen haben (z.B. sog. Sugus-Häuser beim Hauptbahnhof oder eine grössere Ueberbauung in Opfikon) oder geschaffen wurden (Projekt Hüttengraben in Küsnacht).

Wie die Motionärinnen und Motionäre richtigerweise antönen, besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, eine solche Ueberbauung im Ried in Niederwangen zu realisieren. Der Miteigentumsanteil der Gemeinde beträgt dort rund 19'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Dies würde für knapp 170 Wohnungen (170 x 90 m<sup>2</sup> netto x 1.25 = ca. 19'000m<sup>2</sup> BGF) ausreichen. Der Gemeinderat ist deshalb gewillt, die Motion bei der Realisierung der Planung Ried umzusetzen.

Wenn das Parlament die Motion überweist wird der Gemeinderat den Auftrag wie folgt umsetzen. Er wird sich dabei an den eigentlichen Vorstosstext halten, nicht aber an alle Punkte in der Begründung der Motion:

- Die Gemeinde realisiert zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger eine Wohnüberbauung mit 50 - 100 Wohnungen. Vorgängig wird eine Bedarfsanalyse erstellt und Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden sind einzubeziehen.
- Der Mietzins wird nach der sog. Kostenmiete berechnet.
- Die Wohnungsmieten sollen sich auf eine Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen.
- Es wird geprüft, wieweit der Baurechtszins unterhalb des Marktpreises angesetzt werden kann.
- Bei der Oekologie gibt es grundsätzlich keine Abstriche.
- Anzustreben ist eine gute Durchmischung von verschiedenen Schichten, Altersgruppen, Lebensformen, etc.
- Eine Belegungsregelung und ein Modell der Mietzinsvergünstigung sind zu prüfen.
- Die Wohnfläche pro Person und der Ausbaustandard in diesen Wohnungen soll der Vorgabe folgen: Günstig und robust, weniger Fläche und beim Komfort auf das Wesentliche beschränkt.
- Fördermassnahmen des Bundes und des Kantons werden nach Möglichkeit bei der Realisierung in Anspruch genommen.

Nach heutiger Einschätzung lässt sich ein solches Vorhaben terminlich möglicherweise nicht so realisieren, dass die Erfüllungsfristen einer Motion gewahrt werden können. Die neue Ueberbauungsordnung für das Ried wird im kommenden Juni den Stimmberechtigten vorgelegt. Falls diese zustimmen wird anschliessend ein Architekturwettbewerb für einen ersten Baubereich durchgeführt. Vor Mitte 2013 wird dieser nicht abgeschlossen sein. Parallel dazu erfolgt die Realteilung innerhalb der MEG (Miteigentümergeinschaft Ried). Danach folgen die Investorensuche und die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Falls keine nennenswerten Verzögerungen durch Einsprachen entstehen, kann man im besten Fall damit rechnen, dass ab Mitte 2015 gebaut wird. Es ist deshalb nicht auszuschliessen, dass der Gemeinderat eine Fristerstreckung wird verlangen müssen.

**Fazit**

Auch in Köniz verstärkt sich der allgemeine Trend, dass neuer Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten kaum mehr bezahlbar wird. Gemeinnützige Wohnbauträger (meist Wohnbaugenossenschaften) können hier eine ausgleichende Rolle spielen. Sie stellen qualitativ guten Wohnraum zu moderaten Mietzinsen zur Verfügung und sorgen vor allem langfristig und allgemein für tiefere Mieten (rund 20% günstiger als bei vergleichbaren Marktobjekten), u.a. weil sie die Überschüsse in die Liegenschaften reinvestieren. Sie tragen zur Durchmischung der Quartiere bei und ermöglichen dem breiten Mittelstand, in der Gemeinde zu wohnen. Der Gemeinderat ist deshalb bereit, die Motion anzunehmen.

**Antrag Gemeinderat**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird erheblich erklärt.

Köniz, 15. Februar 2012

Der Gemeinderat

**Beilage**

Abklärung der Gemeindeschreiberin