

Wohnstrategie

Kenntnisnahme; Direktion Planung und Verkehr

1. Ausgangslage

Im August 2019 betraute das Parlament mit der Richtlinienmotion V1907 den Gemeinderat mit der Erarbeitung einer strategischen Grundlage zum Umgang mit Themen der Wohnraumentwicklung in Köniz. Nun legt der Gemeinderat dem Parlament den Entwurf des Kurzberichts der Wohnstrategie vor. Dieser Bericht umfasst die Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen, mit welchen die Gemeinde Köniz künftig die Wohnraumentwicklung steuern wird. Mit Beschluss vom 20. September 2021 hat das Parlament dem Antrag auf Fristverlängerung zur Beantwortung der Richtlinienmotion V1907 auf Ende März 2022 stattgegeben. Im entsprechenden Parlamentsantrag hat der Gemeinderat in Aussicht gestellt, dem Parlament die Kurzfassung der Wohnstrategie im Herbst 2021 zur Kenntnis vorzulegen und so einen Einblick in den Stand der Arbeiten zu ermöglichen. Dies erfolgt mit vorliegendem Parlamentsgeschäft.

2. Die Wohnstrategie Köniz

Der Kern der Wohnstrategie Köniz ist das Bekenntnis zu einer aktiven Einflussnahme und Steuerung der Wohnraumentwicklung. Fünf Leitsätze definieren Grundsätze, die künftig als Entscheidungsgrundlage in Wohnfragen dienen. Gleichzeitig sind diese Leitsätze als Grundhaltung sowie als konkrete Handlungsanweisungen an Politik und Verwaltung zu verstehen. Die Einflussmöglichkeiten der Behörden werden dabei wiederum in fünf Handlungsfeldern gruppiert. Die eigentliche Umsetzung der Wohnstrategie erfolgt dann in den Handlungsfeldern zugehörigen Massnahmen. Das Selbstverständnis der Wohnstrategie ist weniger das eines Produktes, sondern vielmehr dasjenige eines Prozesses, der künftig eine Daueraufgabe der Verwaltung darstellen wird.

Die Wohnstrategie wird neben dem vorliegenden Kurzbericht aus einem umfangreicheren Bericht, welcher insbesondere die aktuell und künftig relevanten Wohnbauthemen diskutiert sowie einem Bericht zu statistischen Grundlagen bestehen. Die Wohnstrategie soll dabei gleichermaßen Kommunikationsinstrument wie auch ein rechtlich nicht bindendes strategisches Werkzeug des Gemeinderats sein, um den vielschichtigen Fragestellungen rund um die Wohnraumentwicklung in Zukunft begegnen zu können.

3. Erarbeitungsprozess / Projektorganisation

Die Wohnstrategie ist das Ergebnis eines intensiven Dialogs im Gemeinderat und der Verwaltung. Die Inhalte wurden unter der Federführung der Planungsabteilung zusammen mit Vertreterinnen und Vertreter aller Direktionen in einer Projektgruppe erarbeitet und diskutiert. Gerade der verwaltungsinterne Dialog zu den Wohnbauthemen hat dabei viel zur Sensibilisierung für die wichtigen Themen in der Wohnraumentwicklung beigetragen und ist ein wichtiges Resultat dieser Erarbeitungsphase.

4. Die nächsten Schritte

In den nächsten Wochen und Monaten werden die Inhalte der Wohnstrategie insbesondere mit der Konkretisierung der Massnahmen zusammen mit der Projektgruppe vertieft. Dabei geht es neben inhaltlichen auch um organisatorische Fragen (Federführung bei den einzelnen Massnahmen, Ressourcen, Finanzierung etc). Ziel ist es, die Wohnstrategie mit ihren Produkten im Frühjahr vom Gemeinderat zu verabschieden und der Öffentlichkeit zu präsentieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Parlament nimmt Kenntnis vom Entwurf des Kurzberichts zur Wohnstrategie.

Köniz, 3. November 2021

Der Gemeinderat

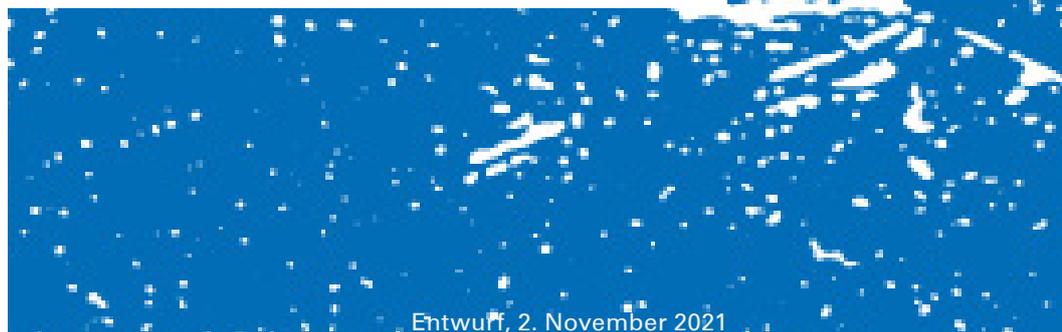
Beilagen

- 1) Wohnstrategie, Kurzbericht, Entwurf für parlamentarische Kenntnisnahme



Wohnstrategie Köniz

Kurzfassung





Wohnstrategie

Köniz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Dabei geht das Wohnen weit über die eigentliche Unterkunft hinaus und umfasst Fragen des Wohnumfelds und der sozialen Nachbarschaft. Die Ansprüche und Bedürfnisse an das Wohnen sind so vielfältig wie die Menschen selber. Eine sich verändernde Gesellschaft, dynamische Familienbilder und die immer stärker wahrnehmbare Individualisierung stellen die Akteure des Wohnens vor Herausforderungen. Damit zukunftsfähige Antworten gefunden werden können, bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema und die Bildung einer klaren und belastbaren Haltung zu den wichtigsten Fragen. Mit der vorliegenden Wohnstrategie leistet die Gemeinde Köniz diese Auseinandersetzung und Meinungsbildung und zeigt Wege auf, wie sie den heutigen und künftigen Bedürfnissen der wohnenden Bevölkerung gerecht werden will.



Leitsätze

Die Wohnstrategie nennt 5 Leitsätze. Diese definieren Grundsätze, die als Entscheidungsgrundlage in Belangen der Wohnraumentwicklung dienen. Gleichzeitig sind sie als konkrete Handlungsanweisungen zu verstehen.



1 Köniz steuert die Wohnraumentwicklung aktiv

Köniz wird in den nächsten Jahren weiterwachsen und sich entwickeln. Der Gemeinderat will diese Entwicklung im Sinne einer gesunden Wohnraumentwicklung aktiv mitgestalten und steuern. Dabei sind die Möglichkeiten vielschichtig. Als Grundeigentümerin hat die Gemeinde direkte Einflussmöglichkeiten auf die Wohnraumentwicklung, als Planungs- und Genehmigungsbehörde kann sie Rahmenbedingungen und Vorgaben machen und sich als verlässliche Partnerin unterstützend und beratend bei Dritten für die Ziele der Wohnstrategie einsetzen. Dabei hat der Gemeinderat den Anspruch, dass die Gemeinde hier stets mit gutem Beispiel vorangeht und alle ihr zur Verfügung stehenden Einflussmöglichkeiten in formellen und informellen Verfahren nutzt.

2 Köniz schafft die Voraussetzungen für selbstbestimmtes Wohnen in allen Marktsegmenten

Der Megatrend der Individualisierung führt dazu, dass sich Menschen verstärkt mit ihren Bedürfnissen zum Wohnraum und Wohnumfeld auseinandersetzen. Damit diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann, bedarf es eines breiten Angebots an verschiedenen Wohn- und Wohnbauformen. Selbstbestimmung und Wahlfreiheit im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sind dabei zentral ebenso wie das Ziel, dass dies in allen Markt- und Preissegmenten des Wohnmarkts möglich sein soll. Der Anspruch an bedürfnisgerechten Wohnraum und ein alltagsgerechtes Wohnumfeld ist unabhängig vom Ort und den finanziellen Rahmenbedingungen gleichermassen angemessen. Dabei geht es um viel mehr als um eine Frage der Wohnungsmieten: Grösse und Art der Wohnung, Voraussetzungen für nachbarschaftliche Beziehungen, Kinder- und Altersgerechtigkeit, Qualität von Aussen- und Freiräumen und Mitbestimmung und Beteiligung sind wichtige Stichworte.

3 Köniz fördert ein vielfältiges und hochwertiges Wohnumfeld

Wohnen hat mit dem Gefühl des «Daheim» zu tun. Dabei stehen nicht einfach die eigenen vier Wände im Vordergrund, sondern insbesondere die Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Integration. Dabei spielt das direkte Wohnumfeld eine grosse Rolle. Gemeinschaftlich gestalt- und nutzbare Räume bieten Gelegenheit zu sozialen Kontakten und machen nachbarschaftliche Beziehungen erst möglich. Darunter fallen alle Räume, die auf niederschwellige Art und Weise spontane Begegnungen fördern können. Typischerweise handelt es sich dabei um Aussen- und Freiräume. Die Qualität dieser Räume ist dabei von entscheidender Bedeutung. Denn eine hohe Qualität bietet nicht nur direkten, sondern über ihre ökologische Funktion (Biodiversität, Klimawirksamkeit) auch indirekten Mehrnutzen.

4 Köniz fördert und fordert zukunftsweisende Wege im Wohnungswesen im partnerschaftlichen Dialog

Zeit- und zukunftsgerichte Lösungen im Wohnungsbau bedürfen mitunter einem Ausbrechen aus den gefestigten Denk- und Handlungsweisen. «Neue» Wohnbedürfnisse wie das generationenübergreifende Wohnen, das Zusammenleben in Grosswohnformen oder das steigende Bedürfnis an Wohnen mit Dienstleistung fordern Planer, Architekten, Entwickler und Grundeigentümer gleichermaßen. Die Gemeinde Köniz geht mit Beispiel voran und zeigt bei der Entwicklung eigener Liegenschaften exemplarisch auf, wie kreative Prozesse neue Lösungsansätze hervorbringen können. Dabei geht es weniger darum, «neue» Ansätze zu erfinden, sondern vielmehr in einem partnerschaftlichen Dialog voneinander zu lernen und zu profitieren. Dem Austausch der Stakeholder ist dabei besondere Bedeutung beizumessen.



5 Köniz setzt auf eine langfristige Wirkung im Interessen der Gesellschaft, Umwelt und

Wirtschaft Wohnungsbau und Wohnraumentwicklung ist eine langfristige Angelegenheit und gebaute Strukturen haben eine entsprechend nachhaltige Wirkung – positiv wie negativ. Die Gemeinde Köniz lässt sich dabei von der langfristigen Wirkung von Massnahmen leiten. Darunter fällt etwa die konsequente Priorisierung von Entwicklungen – das Richtige zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Die langfristige Wirkung soll sich dabei gleichermassen auf alle Standbeine des Nachhaltigkeits-Dreiecks aus Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft beziehen und jeweils die neusten Erkenntnisse zu den relevanten Themen berücksichtigen.





Handlungsfelder und Massnahmen

Die Wohnstrategie definiert 5 Handlungsfelder mit dazugehörigen Massnahmen. Die Handlungsfelder fassen dabei jeweils einen Aufgabenkomplex zusammen.



Handlungsfeld 1

Die Rolle der Gemeinde

Der Gemeinde Köniz stehen direkte und indirekte Möglichkeiten zur Verfügung, auf die Wohnraumentwicklung Einfluss zu nehmen.

Grundsatz

Der Gemeinderat und die Verwaltung setzen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten in formellen und informellen Prozessen und Verfahren für die Ziele der Wohnstrategie ein. Die Wohnstrategie dient dabei als Grundlage für Entscheide bezüglich der Wohnraumentwicklung in Köniz.

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Definition der formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die Wohnraumentwicklung der Gemeinde. |
|-----|---|

Strategische Bodenpolitik

Die Gemeinde Köniz betreibt eine aktive, strategische Bodenpolitik im Sinne der Wohnstrategie, insbesondere für verschiedene Wohnformen und Wohnangebote gemäss Handlungsfeld 5. Sie erwirbt dazu strategisch wichtige Grundstücke, entwickelt sie oder gibt sie im Baurecht an Bauträger unterschiedlicher Art und Rechtsform ab.

- | | |
|-----|---|
| 1.2 | Überarbeitung der Richtlinie «strategische Bodenpolitik» hinsichtlich der Kriterien zum Erwerb von Grundstücken. Diese sollen sich grundsätzlich nach den Zielen der Wohnstrategie und den identifizierten Defiziten richten. |
|-----|---|

- | | |
|-----|--|
| 1.3 | Weiterführung des Rahmenkredits «strategische Bodenpolitik». |
|-----|--|

Entwicklung und Vergabe gemeindeeigener Liegenschaften

Die Entwicklung von gemeindeeigenen Grundstücken sowie die Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger erfolgt im Sinne der Wohnstrategie nach definierten Kriterien.

- | | |
|-----|---|
| 1.4 | Erarbeitung Portfoliostrategie zur Entwicklung eigener Liegenschaften im Finanzvermögen im Sinne der Wohnstrategie. |
|-----|---|

- | | |
|-----|---|
| 1.5 | Erarbeitung einer Richtlinie/Weisung zur Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger. Formulierung von Qualitätskriterien, insbesondere für Städtebau/Architektur, Wohnungstypologien und -mix, Frei- und Aussenräume, Alltagsgerechtigkeit, Ökologie und Energie, Innovation, Mobilität. |
|-----|---|

Handlungsfeld 2

Prozesse und Verfahren

Baulicher Wohnraumentwicklung geht immer ein Planungsprozess voraus. Die Ausgestaltung dieser Prozesse und Verfahren entscheidet oft massgeblich über das Resultat und hat entsprechend grossen Einfluss auf die dannzumal gebaute Realität.

Qualitätssichernde Verfahren

Im Sinne der Vorbildwirkung führt die Gemeinde bei der Planung und Realisierung von Wohnraum und Wohnumfeld qualitätssichernde Verfahren durch und fordert diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch bei Dritten ein.

2.1 Bei der Entwicklung gemeindeeigener Parzellen für die Schaffung von Wohnraum werden wo möglich und sinnvoll konsequent anerkannte qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Programm dieser Verfahren berücksichtigt dabei das Arealportfolio (Massnahme 4.1) mit entsprechend differenzierten Vorgaben je nach Areal. Ver gibt die Gemeinde diese Parzellen zur Entwicklung an Dritte, sind diese Vorgaben vertraglich sicherzustellen.

2.2 Die Gemeinde engagiert sich in Arealentwicklungen von Dritten (hinsichtlich Nutzungsplanung), wenn die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren gesichert sind und diese den Zielen der Wohnstrategie entsprechen.

Innovation fördern

Die Gemeinde unterstützt die Durchführung von innovativen und zukunftsweisenden Verfahren.

2.2 Gestützt auf eine Zielvereinbarung gewährt die Gemeinde privaten Bauträgern personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) bei der Durchführung von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Planungsprozessen. («Modellvorhaben»)

Handlungsfeld 3

Beteiligung und Zusammenarbeit

Kooperationen, Wissensaustausch und der Einbezug der verschiedenen Akteure ist der Schlüssel für die erfolgreiche Umsetzung der Wohnstrategie.

Partnerschaften

Die Gemeinde strebt partnerschaftliche Beziehungen und Zusammenarbeit mit den Akteuren in der Wohnraumentwicklung an.

- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Die Gemeinde etabliert das «Wohnnetz Köniz», welches einen dauerhaften Austausch zwischen den Akteuren zum Ziel hat und regelmässig Anlässe und Treffen zum Thema der Wohnraumentwicklung durchführt (z.B. jährlicher Anlass «Wohn-Apéro Köniz»). |
|-----|---|

Beteiligung

Die Gemeinde fördert die Durchführung von Beteiligungsprozessen zu Wohnbauthemen, welche über das rechtlich vorgegebene hinausgehen.

- | | |
|-----|--|
| 3.2 | Formulierung von Handlungsempfehlungen zu Beteiligungsprozessen in der Wohnraumentwicklung. |
| 3.3 | Personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Beteiligungsprozessen bei Unterzeichnung einer Zielvereinbarung («Modellvorhaben»). |

Fachstelle «Wohnen Köniz»

Bei der Gemeinde wird eine Anlaufstelle für das Thema Wohnen geschaffen.

- | | |
|-----|---|
| 3.4 | Bestimmung einer Anlaufstelle für das Thema Wohnen. Diese Stelle koordiniert, kommuniziert, berät vermittelt Kontakte. Sie hat dabei sowohl verwaltungsintern als auch nach aussen eine wichtige Rolle. |
|-----|---|



Handlungsfeld 4

Areale und Potentiale

Die bauliche Wohnraumentwicklung erfolgt auf konkreten neuen oder bestehenden Arealen. Die Ausgangslage und das Potential dieser Areale ist unterschiedlich und soll es im Interessen eines lebendigen und vielseitigen Wohnangebots auch sein.

Arealportfolio

Die Gemeinde bezeichnet die bezüglich der Wohnraumentwicklung wichtigen Areale, definiert konkrete Entwicklungsziele und Prioritäten und zeigt die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf.

- | | |
|-----|--|
| 4.1 | Erarbeiten eines Instruments zur Steuerung von Arealentwicklungen gemäss den Zielen der Wohnstrategie. Definition von Zielgruppe, Anteil gemeinnützigem Wohnungsbau und Priorität pro Areal etc. |
|-----|--|

Entwicklung im Bestand

Die Erneuerung und Entwicklung im Bestand beruht auf der Baukultur von Köniz und erfolgt zukunftsgerichtet und sozialverträglich.

- | | |
|-----|---|
| 4.2 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen zur Erneuerung und Entwicklung im Bestand. Zentrale Punkte: Flankierende Massnahmen zur Sozialverträglichkeit, Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume, Erhalt identitätsstiftender Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität, Energie und Ökologie, Alltagsgerechtigkeit, Mobilität. |
|-----|---|

- | | |
|-----|---|
| 4.3 | Unterstützung (personell und/oder finanziell) von Erneuerungs- und Entwicklungsprozessen mit dem Ziel einer sozialverträglichen, ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Bestands. («Modellvorhaben») |
|-----|---|

- | | |
|-----|---|
| 4.4 | Förderung von Vorhaben, welche zur hohen Baukultur beitragen und sich für identitätstiftende Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität einsetzen. |
|-----|---|

Defizite und Handlungsbedarf

Defizite und Handlungsbedarf im Wohnangebot werden bezeichnet und zielgerichtet angegangen.

- | | |
|-----|--|
| 4.5 | Regelmässige Klausuren im Gemeinderat (z.B. zwei pro Legislatur), in welchem über die Veränderungen beim Wohnungsmarkt, die Zielerreichung der Wohnstrategie sowie allfällige Anpassungen beim Arealportfolio resp. bei weiteren Massnahmen aufgezeigt, diskutiert und beschlossen werden. |
|-----|--|

Handlungsfeld 5

Wohnformen und Wohnangebot

Einzelne Wohnformen und Wohnangebote sind in der Gemeinde Köniz heute untervertreten oder kommen gar nicht vor. Das Handlungsfeld zielt auf diejenigen Wohnformen und Wohnangebote ab, welchen künftig eine grosse Bedeutung zukommen wird.

Zu Hause alt werden

Die Gemeinde geht die Herausforderungen und Bedürfnisse der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen in der Wohnraumentwicklung aktiv an.

- 5.1 Entwicklung eines Leuchtturmprojekts «Mehrgenerationenwohnen» auf gemeindeeigenem Land.
- 5.2 Zusammenstellung von Arbeitshilfen zu altersgerechter Sanierung und Umbauten von bestehenden Liegenschaften.
- 5.3 Definition Anlaufstelle («Altersbeauftragte») für Fragen bezüglich Wohnen im Alter mit dem Ziel Wohnungswechsel zu ermöglichen und zu fördern.

Zukunftsfähige und innovative Wohnformen

Die Gemeinde Köniz ist offen für zukunftsfähige und innovative Wohnformen, insbesondere für integratives nachbarschaftliches und nachhaltiges Wohnen sowie flexible Wohnformen.

- 5.4 Unterstützung von Bauträgern bei der Planung von innovativem und nachhaltigem Wohnraum. Integrative und nachbarschaftliche sowie flexible Wohn(bau)formen stehen dabei im Zentrum.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Gemeinde Köniz fördert Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnförderungsverordnung und setzt sich zum Ziel, den Wohnungsanteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2040 mindestens zu verdoppeln.

- 5.5 Die Gemeinde vergibt Liegenschaften im Baurecht prioritär an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung.
- 5.6 Anbieten eines Beratungsangebots mittels einer Anlaufstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau. Hierzu wird ein externes Mandat vergeben.

Hochwertiger Wohnraum

Die Gemeinde Köniz fördert die Schaffung von hochwertigem und hochpreisigem Wohnraum in verdichteter Bauweise.

- | | |
|-----|---|
| 5.7 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen mit Handlungsempfehlungen und Best-Practice Beispielen zur Entwicklung von hochwertigem Wohnraum in zeitgemässer Dichte. |
| 5.8 | Die Gemeinde bezeichnet in einem Arealportfolio Areale, welche sich für die Schaffung von hochwertigem und hochpreisigem Wohnraum eignen. |

Editorial

Planungsabteilung Köniz
Christoph Kupper, Projektleiter (Verfasser)
Stephan Felber, Gemeindeplaner
Entwurf vom 2. November 2021

Die vorliegende Entwurfsversion wurde vom Gemeinderat am 3. November 2021 zu Händen der Kenntnissnahme durch das Parlament Köniz verabschiedet.

