

Richtlinienmotion V1907 "Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz"

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

1. Ausgangslage

Die Richtlinienmotion V1907 (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) "Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz" betraute den Gemeinderat 2019 mit der Erarbeitung einer strategischen Grundlage zum Umgang mit den heutigen und künftigen Herausforderungen in der Wohnraumentwicklung der Gemeinde Köniz. In der Parlamentssitzung vom 14. März 2022 hat der Gemeinderat dem Parlament den Entwurf des Kurzberichts der Strategie zur Kenntnis vorgelegt. Das Parlament hat dabei den Entwurf mit 21 zustimmend und 15 teilweise zustimmend zur Kenntnis genommen. Nun liegen sowohl die vom Gemeinderat verabschiedete Fassung des Kurzberichts sowie der umfangreichere Bericht der Wohnstrategie Köniz beinhalten statistische Grundlagen sowie die Massnahmenblätter vor. Diese vom Gemeinderat verabschiedeten Dokumente werden dem Parlament in einem separaten Parlamentsantrag – zeitgleich mit dem vorliegenden Bericht - zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Mit dem folgenden Bericht ist die Motion 1907 erfüllt. Da es sich um eine Richtlinienmotion handelt, wird diese gemäss Geschäftsreglement des Parlaments stillschweigend abgeschrieben.

2. Die Wohnstrategie Köniz

Die Richtlinienmotion V1907 spricht von einer *Wohnbaustrategie* Köniz, der Gemeinderat verwendet abweichend davon bewusst den Begriff der *Wohnstrategie*. Dahinter steckt das Grundverständnis, dass der Umgang mit dem Bau von Wohnraum zwar unbestritten wichtig, der Betrieb aber mindestens ebenso zentral ist. Gerade das Thema der Flexibilität des Wohnraums und die Möglichkeit, dass sich dieser den sich ändernden Bedürfnissen der Menschen über die Zeit anpasst sind wichtige aktuellen und künftigen Aspekte in der Planung, Realisierung und Betrieb von Wohnraum.

Die Wohnstrategie Köniz hat den Anspruch, dass sie sich gesamtheitlich mit dem Thema Wohnen beschäftigt. Entsprechend stehen nicht konkrete Einzelmassnahmen im Zentrum, sondern die Formulierung von belastbaren Haltungen, die sich dann projektspezifisch äussern können. Diese Haltungen werden dabei in fünf Leitsätzen festgehalten, die integral in alle Entscheidungen und Handlungsweisen des Gemeinderats sowie der Verwaltung bezüglich der Wohnraumentwicklung relevanten Aspekten einfließen sollen. Eine strategische Ebene darunter fassen fünf Handlungsfelder die Einflussmöglichkeiten zusammen und zeigen damit auf, wo und in welcher Art der Gemeinderat die Ressourcen einsetzen will.

Die Wohnstrategie umfasst dabei eine Kurzfassung für Entscheidungsträger, die breite Öffentlichkeit oder als erste Information für Grundeigentümer oder Projektentwicklerinnen. Der umfangreichere Bericht führt weiter aus und diskutiert die wichtigsten Themen, die zur Formulierung der Leitsätze und Handlungsfelder geführt haben. Teil des Berichts ist zudem eine statistische Analyse der Gemeinde Köniz aus Sicht der Wohnraumentwicklung sowie Massnahmenblätter als Handlungsanweisungen an die Verwaltung.

3. Die Richtlinienmotion V1907

Die Richtlinienmotion V1907 nennt vier konkrete Fragestellungen, welche der Gemeinderat mit der Wohnstrategie insbesondere beantworten soll. Die gestellten Fragen werden dabei teilweise mit dem nun vorliegenden Produkt beantwortet, teilweise sind sie aber zu konkret, als dass die Beantwortung mit einem strategischen Instrument erfolgen könnte.

Die Grundlagen zur Beantwortung liegen aber vor und deshalb sollen die Fragen folgend explizit beantwortet werden:

1. *Wie viel Wohnraum wird in den nächsten 20 Jahren in der Gemeinde Köniz benötigt und in welcher Qualität? Wie effizient wird der vorhandene Wohnraum in Köniz heute genutzt?*

Wie viel Wohnraum künftig benötigt wird, hängt einerseits von der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ab, andererseits vom Wohnflächenbedarf pro Person. Bezüglich Ersteres definiert der kantonale Richtplan 2030 aus übergeordneter Sicht für die Gemeinde Köniz ein Wachstumsziel von + 11% (2015 – 2030), was einer Zunahme von knapp 4'500 Einwohner:innen entspricht. Mit der aktuellen durchschnittlichen Belegung einer Wohnung von 1.94 (Stand 2021) würde diese Zunahme den Bedarf an 2'320 zusätzlichen Wohnungen auslösen. In den planerischen Grundlagen der Gemeinde Köniz (Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde) sind verschiedene Areale ausgewiesen, die kurz-, mittel- oder langfristig ein Potential zur Entwicklung aufweisen. Die verschiedenen Planerlassverfahren sind soweit im Prozess, dass die Schaffung von genügend Wohnraum bis 2035 für rund 5'000 Einwohner:innen realistisch erreicht werden kann.

Der Gemeinderat fordert und fördert bei sämtlichen Wohnbauvorhaben in seinem Einflussbereich eine hohe Wohnqualität, was sich nicht in erster Linie in der Ausstattung oder Grösse einer Wohnung äussert, sondern im Bezug Alltagsgerechtigkeit, der Qualität der Begegnungs- und Aussenräume sowie der Vielfalt des Angebots. Neben der Wohnungsbelegung – deren rückläufige Tendenz in den letzten 10 Jahren bei knapp 2 Personen pro Haushalt abgeflacht ist – ist der Wohnflächenbedarf pro Person die entscheidende Grösse hinsichtlich der "Effizienz" des Wohnraums. Hier liegt der Durchschnitt pro Kopf in der Gemeinde Köniz bei knapp 50 m². Dieser Bedarf ist in den letzten 10 Jahren leicht gesunken. An dieser Stelle sei auf den Grundlagenteil der Wohnstrategie verwiesen.

2. *Mit welchen formellen und informellen Instrumenten und wo wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass der Wohnraumbedarf gedeckt wird?*

Die Wohnstrategie nennt fünf Handlungsfelder, in denen der Gemeinderat Einfluss auf die Wohnraumentwicklung nehmen wird. Die dazugehörigen Massnahmen nehmen Bezug auf die Instrumente – formell oder informell – die dafür eingesetzt werden können. Die fünf Handlungsfelder umfassen die Rolle der Gemeinde/strategische Bodenpolitik, Prozesse und Verfahren, Beteiligung und Zusammenarbeit, Areale und Potentiale sowie Wohnformen und Wohnangebot. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Gemeinde nur eine von vielen verschiedenen Akteurinnen in der Wohnraumentwicklung ist und der Einfluss auf die effektive Wohnbautätigkeit primär auf den gemeindeeigenen Liegenschaften direkt und gross ist, während bezüglich der Entwicklung der privaten Parzellen die baurechtliche Grundordnung den Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten definiert und die Gemeinde hierbei vor allem unterstützend sowie beratend einen Beitrag leisten kann. Für die effektive Nachfrage nach Wohnraum sowie die entsprechende Wohnbautätigkeit haben übergeordnete gesellschaftliche wie wirtschaftliche Gegebenheiten einen sehr hohen Einfluss. Die Gemeinde kann hierzu in erster Linie gute Rahmenbedingungen für die erwünschte Entwicklung schaffen.

3. *Wie berücksichtigt der Gemeinderat unterschiedliche soziodemografische Gruppen (z.B. Einkommen, Alter, urban/ländlich) und ihre jeweiligen Bedürfnisse? Wie und wo will der Gemeinderat insb. Art. 51 BauR (Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative) umsetzen?*

Die Einteilung der Bevölkerung in soziodemografische Gruppen und die Zuweisung von spezifischen Bedürfnissen kann der aktuellen Entwicklung nicht gerecht werden. Der seit einigen Jahren feststellbare Megatrend der Individualisierung übersteuert die scheinbaren Gemeinsamkeiten der einzelnen Gruppen klar. Die Bedürfnis-Zuweisung setzt voraus, dass sich die verschiedenen "Bedürfnisgruppen" klar definieren und in ihrem Verhalten resp. ihren Bedürfnissen abgrenzen lassen. Diese "Bedürfnisgruppen" zeichnen sich hinsichtlich Wohnraumbedarf nicht eindeutig entlang von klaren soziodemografischen Kriterien ab. Der Ansatz des Gemeinderats geht dabei in eine andere Richtung. Der Leitsatz 2 der Wohnstrategie formuliert, dass Köniz die Voraussetzungen schafft, dass selbstbestimmtes Wohnen in allen Marktsegmenten möglich sein soll.

Das bedeutet, dass unabhängig vom Ortsteil und der Preisklasse ein breites Angebot an verschiedenen alltagsgerechten Wohn- und Wohnbauformen zur Verfügung stehen soll, damit die Wohnung- und das Wohnumfeld möglichst den Bedürfnissen der Menschen entsprechend ausgewählt werden kann. Dass dabei jeweils auch ein Abwägen der Wichtigkeit der Kriterien (Preis, Wohnfläche, Lage) für jeden einzelnen oder jede einzelne erfolgen muss, liegt auf der Hand.

Die konkrete Umsetzung von Art. 51 BauR wird primär in der dazugehörenden Verordnung geregelt, welche seit dem 1. Mai 2021 in Kraft ist. Bezüglich der Preisgünstigkeit wird dabei eine adaptierte Version des "Stadt Berner Modells" angewandt, wobei in den von der Preisgünstigkeitsverpflichtung betroffenen Arealen jeweils für den Anteil der zu erstellenden preisgünstigen Wohnungen der maximale Anfangsmietzins pro Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) festgelegt wird. Dieser setzt sich aus den gemäss den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen anrechenbaren Kosten für die Berechnung der Kostenmiete (maximale Erstellungskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie Amortisation) zusammen und darf nur gestützt auf Veränderungen des Referenzzinssatzes oder allgemeiner Kostensteigerungen angepasst werden. Damit wird sichergestellt, dass aus der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen keine oder nur eine geringfügige Rendite erwirtschaftet werden kann. Darüber hinaus sieht die Wohnstrategie die Schaffung einer Fachstelle Wohnen vor, welche Beratung von gemeinnützigen Wohnbauträgern mittels eines externen Mandats sicherstellen wird. Betroffen von der Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum sind diejenigen Ortsteile, die überdurchschnittlich hohe Mietpreise aufweisen. Aktuell sind dies Wabern Ost, Wabern West, Spiegel, Liebefeld, Köniz und Ried. Die Ortsteile werden im Anhang der Verordnung festgelegt und mindestens alle 5 Jahre überprüft. Relevant ist dabei der Mietpreis pro m² und Jahr. Liegt dieser über dem Durchschnitt der Gesamtgemeinde, gilt der Ortsteil als von überdurchschnittlich hohen Mieten betroffen. Über die räumliche Verteilung bezüglich der Erstellung von preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnungen soll in erster Linie ein Arealportfolio über die künftigen Entwicklungsgebiete sowie ein Liegenschaftsportfolio bei den gemeindeeigenen Liegenschaften Auskunft geben. Diese beiden Portfolios werden nach Beschluss der Strategie von der Verwaltung aktiv vorangetrieben und im Gemeinderat intensiv diskutiert und beschlossen werden.

4. Welche Auswirkungen hat die Wohnstrategie auf andere Handlungsfelder der Gemeindepolitik?

Die Wohnraumentwicklung gibt schlussendlich den Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde an sich und hat demnach auf nahezu alle Handlungsfelder direkten oder indirekten Einfluss. Der Leitsatz 5 der Wohnstrategie zeigt auf, dass sich der Gemeinderat der Zusammenhänge bewusst ist und die Wohnraumentwicklung im Sinne einer langfristigen Wirkung im Interesse der Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft einsetzen will. Das Handlungsfeld 4 wiederum zeigt mit dem Instrument des Arealportfolios auf, dass neben den Potentialen der verschiedenen Areale insbesondere auch die wichtigsten Auswirkungen dieser Entwicklungen (bsp. Schulraum, Erschliessung, Aussen- und Freiräume) aufzuzeigen sind.

Abschreibung

Gemäss dem Geschäftsreglement des Parlaments werden Motionen mit Richtliniencharakter nach der traktandierten Behandlung der gemeinderätlichen Berichterstattung im Parlament stillschweigend abgeschrieben.

Köniz, 15.06.2022

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) V1907 Richtlinienmotion (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) "Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz"; Beantwortung (online verfügbar)

V1907 Richtlinienmotion (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) „Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz“

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Der Gemeinderat erarbeitet eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz. Er legt darin Ziele für das Wohnraumangebot fest und legt dar, wie diese erreicht werden sollen. In der Wohnbaustrategie geht der Gemeinderat insbesondere auf folgende Fragen ein:

1. Wie viel Wohnraum wird in den nächsten 20 Jahren in der Gemeinde Köniz benötigt und in welcher Qualität? Wie effizient wird der vorhandene Wohnraum in Köniz heute genutzt?
2. Mit welchen formellen und informellen Instrumenten und wo wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass der Wohnraumbedarf gedeckt wird?
3. Wie berücksichtigt der Gemeinderat unterschiedliche soziodemografische Gruppen (z. B. Einkommen, Alter, urban/ländlich) und ihre jeweiligen Bedürfnisse? Wie und wo will der Gemeinderat insb. Art. 51 BauR (Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative) umsetzen?
4. Welche Auswirkungen hat die Wohnbaustrategie auf andere Handlungsfelder der Gemeindepolitik?

Begründung

Das Thema Wohnraum steht immer wieder auf der politischen Agenda der Gemeinde Köniz. Insbesondere für ältere Personen und Familien mit Kindern ist es oft eine Herausforderung, geeignete, finanzierbare Wohnungen zu finden. Die Gemeinde hat verschiedene Möglichkeiten, um die Situation zu verbessern, und befasst sich daher regelmässig mit einzelnen Bauprojekten unterschiedlicher Grösse sowie mit einzelnen Instrumenten, mit denen sie auf den Wohnbau Einfluss nehmen kann. Seit Februar 2017 hat sie zudem den Auftrag und die ausdrückliche Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu fördern (Art. 51 BauR, vorbehaltlich gerichtlicher Bestätigung). Was ihr jedoch fehlt, ist eine Strategie, die in umfassender Weise Ziele, Handlungsbedarf und zu ergreifende Massnahmen darstellt und so den einzelnen politischen Geschäften und Vorschlägen einen Rahmen gibt. Diese Strategie soll nach Ortsteil differenziert sein und eine übergeordnete Sicht bei der Umsetzung künftiger Wohnbauprojekte ermöglichen. Folgende Aspekte sollen u. a. behandelt werden:

Zu Punkt 1: Die Wohnbaustrategie gibt, möglichst pro Ortsteil, Auskunft über den Bedarf an Wohnraum, über die zugrundeliegenden Annahmen betreffend das Bevölkerungswachstum, über die nachgefragte Wohnfläche pro Person und über die heutige Leerwohnungsziffer.

Zu Punkt 2: Die Wohnbaustrategie thematisiert u. a. die Nutzung folgender Instrumente: Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften, Baurechtvergabe, eigene Bautätigkeit, Nutzung der Liegenschaften im Finanzvermögen; baurechtliche Instrumente (Baureglement, Nutzungsplan, Überbauungsordnungen), Einbezug von und Anreize für Private zur Unterstützung der Ziele der Wohnbaustrategie, Informations- und Sensibilisierungskampagnen; überkommunale Zusammenarbeit. Sie bezeichnet Areale, die für die Zielerreichung besonders relevant sind.

Zu Punkt 3: Die Wohnbaustrategie zeigt auf, wie sowohl genügend gemeinnützigem Wohnraum für den Mittelstand als auch genügend geeigneter, d. h. insb. bezahlbarer Wohnraum für Personen mit kleinerem Budget bereitgestellt wird, welche Ziele hierfür in den nächsten 20 Jahren bestehen und welche Massnahmen aus Art. 51 BauR wo zur Anwendung kommen. Sie legt dar, wie und wo der Gemeinderat Wohnraum für gehobene Ansprüche vorsieht, wie eine Durchmischung der soziodemografischen Gruppen gefördert und zugleich die vorhandenen Wohnlagen steuerpolitisch gut genutzt werden können (z. B. Wachstum der Steuereinnahmen mittelfristig gleich hoch wie Bevölkerungswachstum). Sie berücksichtigt dabei unterschiedliche Wohnformen (Alters-WG, Generationenwohnungen, Cluster-Wohnungen, Kleinhaushalte etc.).

Zu Punkt 4: Die Wohnbaustrategie legt insb. die Auswirkungen dar auf die Verkehrsinfrastruktur, die Schulinfrastruktur, den Bedarf an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten, den Grün- und Erholungsraum sowie auf die Gemeindefinanzen und den Steuerertrag.

Eingereicht

11. Februar 2019

Unterschrieben von 24 Parlamentsmitgliedern

Toni Eder, Casimir von Arx, Bernhard Zaugg, Christian Roth, Katja Niederhauser, Vanda Descombes, Franziska Adam, Astrid Nusch, Tanja Bauer, Lydia Feller, Markus Willi, Arlette Münger, Ruedi Lüthi, David Müller, Matthias Müller, Iris Widmer, Elena Ackermann, Dominique Bühler, Christina Aebischer, Lucas Brönnimann, Sandra Röthlisberger, Roland Akeret, Cathrine Liechti, Mathias Rickli

Antwort des Gemeinderates

1. Formelle Prüfung

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor (siehe Beilage 1).

2. Ausgangslage

Das Thema Wohnen beschäftigt die Politik sowie die Bevölkerung der Gemeinde Köniz seit Jahren. Das zeigen auch die Legislaturziele des Gemeinderats, die Diskussionen innerhalb der Ortsplanungsrevision oder der Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz". Im Februar 2017 hat das Stimmvolk den Gegenvorschlag mit 56.5% Ja-Stimmen angenommen. Das Ja zum Gegenvorschlag verpflichtet die Gemeinde, sich für die Erstellung und den Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen einzusetzen. So muss beim Erlass von Nutzungsplänen, die zu einer bedeutend höheren Ausnutzung führen, unter bestimmten Voraussetzungen ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Weiter können geeignete Grundstücke der Gemeinde im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben resp. diese sind bei der Landbeschaffung zu unterstützen. Der Artikel "Preisgünstiges Wohnen" im Baureglement ist noch nicht rechtskräftig, weil das Beschwerdeverfahren aktuell dem Verwaltungsgericht vorliegt.

Auch das Parlament hat verschiedentlich über weitere Vorstösse das Wohnen thematisiert resp. Geschäfte im Zusammenhang mit Wohnen diskutiert. Als Beispiele sind die hier "Bezahlbare Wohnungen an der Sägestrasse in Köniz schaffen" (V1832), die Abgabe von Land im Baurecht für das Baufeld F, Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon», die neu definierte Stelle für Altersfragen (V1805) oder auch der Vorstoss im Zusammenhang mit der Forderung nach mehr Zwischennutzungen für Köniz (V1831) genannt.

Dem Gemeinderat ist ein ausgewogener Wohnungsmarkt in der Gemeinde Köniz ein grosses Anliegen. Er unterstützt das Anliegen der Motionärinnen und ist bereit, für die Gemeinde Köniz eine Wohnbaustrategie zu erstellen. Wohnungen werden von Menschen für Menschen gebaut. Dabei geht es nicht nur um die Wohnungsversorgung mit Quantität und Qualität, sondern auch um das unmittelbare Wohnumfeld, um die Nachbarschaft, um soziodemografische Gruppen, deren Bedürfnisse und auch um das bestehende Steuersubstrat in der Gemeinde zu behalten. Mit der Wohnbaustrategie soll ein Entwicklungsprozess angeregt werden, der Handlungsfelder und Massnahmen aufzeigt, vorhandene Konzepte wie "Konzept für eine altersfreundliche Gemeinde" oder das "Integrationskonzept" integriert und in einem Umsetzungsprogramm konkretisiert. Angestrebt wird eine Verbindlichkeit der Wohnbaustrategie, die den Weg in die Zukunft aufzeigen soll.

3. Eingliederung einer Wohnbaustrategie

Eine Wohnbaustrategie dient als Grundlage für die zukünftige, langfristige Wohnpolitik der Gemeinde Köniz; sie zeigt Handlungsfelder und Massnahmen auf, wie die Gemeinde ihre politischen Ziele und Schwerpunkte erreichen will. Unter den verschiedenen Führungsinstrumenten des Gemeinderates ordnet sich die Wohnbaustrategie unter den sektoriellen Strategien und Leitbildern ein. Diese richten sich am vorgegebenen Rahmen der übergeordneten mittel- und langfristigen Führungsinstrumente aus und dienen der Konkretisierung und Verfeinerung besonders wichtiger Zielsetzungen.

Übergeordnete Führungsinstrumente des Gemeinderates:

- Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde, 2014 (RP REGG)
- Legislaturplan 2018 – 2021

Strategien und Leitbilder (Beispielhaft):

- Energiestrategie 2010 – 2035, 2009
- Energiekonzept 2025, 2015
- Integrationskonzept 2009
- Konzept für eine altersfreundliche Gemeinde 2025
- Konzept Kind – Jugend – Familie, 2012
- Leitbild Gemeinde Köniz, 2010
- Leitbild juk – Jugendarbeit Köniz, 2016
- Raumentwicklungskonzept REK, 2007
- **Wohnbaustrategie (Motion)**

Formelle Planungsinstrumente:

- Baurechtliche Grundordnung - Ortsplanungsrevision OPR 2018
- Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz" (Teil des Baureglements)

Die Ortsplanungsrevision gilt als formelles Instrument, welches vor der Genehmigung durch den Kanton liegt. Aufgrund der Rechtsbeständigkeit darf/kann die nun zu erarbeitende Wohnbaustrategie in erster Linie nicht auf Anpassungen an den formellen Instrumenten zielen. Solche Anpassungen an den formellen Instrumenten sind erst im nächsten Planungshorizont wieder konkretisierbar. Dasselbe gilt für den Gegenvorschlag der Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz". Die Genehmigung des AGR liegt vor und wird zurzeit im Beschwerdeverfahren am Verwaltungsgericht weitergeführt.

Die Umsetzung der Legislaturziele können sich inhaltlich an einer zukünftigen Wohnbaustrategie orientieren. Mit dem Schwerpunkt 3 – Lebenswertes Köniz, hat sich der Gemeinderat das Ziel gesetzt, dass Köniz vielfältige Wohnquartiere mit Vorbildcharakter in der Region hat. In den Jahren 2018 – 2021 will der Gemeinderat insbesondere Entwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Wohnen wie Rappentöri, Parzelle 10288 parallel zur Sägestrasse, 2000 Watt-Areal in Liebefeld Mitte sowie das Papillon vorantreiben und weiterentwickeln.

4. Wohnstrategie im Städtevergleich

Die grosse Bandbreite, was eine Wohnstrategie umfassen kann und wie viel Ressourcen dafür aufgewendet werden können, soll der nachfolgende Vergleich vier ausgewählter Städte bieten.

Was alle vier Strategien gemeinsam haben, ist der Wille, eine aktive Wohnbaupolitik zu betreiben. Einerseits angestossen durch Wohnbauinitiativen der Bevölkerung oder andererseits aus der Problemstellung grösserer Projekte wie Stadtentwicklung oder Ortsplanungsrevision.

4.1 Bern

Die Stadt Bern erteilte sich mit dem STEK 2016 (Stadtentwicklungskonzept) den Auftrag, eine Wohn- und Arealstrategie zu erarbeiten. Die Strategie wird interdisziplinär in der Verwaltung der Stadt Bern „In house“ unter der Federführung der Fachstelle Wohnbauförderung entwickelt. Der grosse Vorteil liegt darin, dass Wissen und Kompetenzen selber erarbeitet und angeeignet werden und nicht einem externen Fachspezialisten aus der Hand gegeben wird.

Dementsprechend sollte der Massnahmenkatalog auch massgeschneidert und umsetzbar für die Stadt Bern werden. Im Oktober 2018 genehmigte der Gemeinderat die Stadt Bern die "Wohnstrategie mit Massnahmen – Wohnstadt der Vielfalt". Die Strategie orientiert sich am Zeithorizont 2030 mit Massnahmen, die sich auf die nächsten vier Jahren beziehen. Die Fachstelle Wohnbauförderung umfasst 150 Stellenprozente, geteilt auf zwei Personen.

4.2 Thun

Die Wohnbaustrategie 2030 von Thun ist sehr umfassend und gehört zu den Vorarbeiten der in Thun anstehenden Ortsplanungsrevision. Unter der Federführung des Planungsamts wurden in verschiedenen interdisziplinären Teams und externen Spezialisten vier Teilprojekte als Grundlage während zwei Jahren erarbeitet: TP1 Datenanalyse, TP2 Interviews Genossenschaften, TP3 Potentiale und Defizite in der Raumplanung, TP4 neuer Wohnformen / nachhaltiges Wohnen. Die Wohnbaustrategie umfasst 10 Ziele, die in den nächsten 15 Jahren mit einem erwartenden Bevölkerungswachstum von 12% eine ausgewogene Stadtentwicklung gewährleisten soll. Die Ziele sollen messbar und präzise sein und Handlungsmöglichkeiten konkret aufzeigen. Auch soll die Wohnbaustrategie nicht nur von oben verordnet werden. Nun sind die Parteien, Quartierleute und ausgewählte zusätzliche Organisationen, die sich mit dem Wohnen befassen, zu einer Konsultation eingeladen. Die Stadt Thun hat auch eine neue Anlaufstelle geschaffen. Die definitive Verabschiedung ist für August 2017 vorgesehen. Das Budget der Wohnbaustrategie 2030 belief sich auf CHF 110'000.

4.3 Luzern

Mit der angenommenen Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ am 17. Juni 2012 wird die Stadt Luzern in die Pflicht genommen, das Ziel der Initiative umzusetzen. Gefordert wird, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16% betragen muss. Das heisst, die Stadt hat sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen. Die „Städtische Wohnraumpolitik II“ ist nebst dem neuen Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Reaktion auf die Initiative und die Vorstösse des Parlaments. Der umfassende Grundlagenbericht „Städtische Wohnraumpolitik II, 2013“ analysiert den Luzerner Wohnungsmarkt und die bisherige Wohnungspolitik genau. Die Stadt Luzern hat bis anhin keine ständig aktive Wohnungspolitik betrieben, sondern jeweils auf aktuelle Probleme mit spezifischen Lösungen reagiert. Als eine Massnahme, ausgelöst durch die Initiative, hat der Stadtrat eine Fach- und Koordinationsstelle von 20 Stellenprozente bewilligt. Diese Stelle versteht sich auch als Paradigmawechsel zugunsten einer ständigen Wohnraumpolitik der Stadt Luzern. Sie ist zuständig für Fragen der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der Wohnraumpolitik, ist Ansprechpartnerin für die Wohn- und Baugenossenschaften, stellt die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen sicher, koordiniert die interdirektionale Zusammenarbeit und gewährleistet das Controlling. Der erste Controllingbericht wird 2019 dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

4.4 Zürich

Im November 2011 sprach sich das Zürcher Stimmvolk mit einer deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung für eine künftig noch forciere Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Vor diesem Hintergrund und dem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt entstand das „Programm Wohnen“ Juli 2012. Es umfasst auf 12 Seiten drei klare Ziele, vier Stossrichtungen und 21 präzise Massnahmen. Das „Programm Wohnen“ setzt politische Schwerpunkte und die Stadt Zürich nimmt mit dem „Programm Wohnen“ ihre aktive Rolle wahr. Nach fünf Jahren aktualisierte der Stadtrat von Zürich die Fassung im 2017 mit angepassten Zielen, Stossrichtungen und Massnahmen.

5. Finanzen

Anhand der Motion ist die Vorstellung bezüglich Umfang einer neuen Wohnbaustrategie nicht klar ersichtlich. Der Gemeinderat strebt an, im Grundsatz mit den ordentlich eingestellten Mitteln, Ressourcen und durch Projektpriorisierung eine entsprechende Wohnbaustrategie zu erarbeiten. Die Planungsabteilung hat von der durch den Gemeinderat beschlossenen Stellenaufstockung 10 – 15% über zwei Jahre für die Wohnbaustrategie eingeplant.

6. Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt sollen die verschiedenen Konzepte und Strategien der Gemeinde Köniz analysiert werden: was haben wir, was sollte überarbeitet werden, was fehlt uns noch. Auch stellt sich die Frage, wie sich der Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ mit der Wohnbaustrategie verhält, ob und wie Synergien genutzt werden können.

Zu Frage 1 & 3 der Motion:

Im zu erarbeitenden Grundlagenbericht werden die Fragen 1 und 3 der Motion beantwortet. Weitere mögliche Themenstellungen sind: Entwicklung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, Haushalt, wirtschaftliche Situation, Eigentümerstruktur, Bauperioden, Ableitung wichtiger Zielgruppen und Wohnraumbedarf in verschiedenen Ortsteilen, gemeinnütziger Wohnungsbau etc.

Zu Frage 2: Die Ortsplanungsrevision gilt als formelles Instrument, das aktuell im Genehmigungsverfahren ist. Aufgrund dessen kann eine Wohnbaustrategie nur auf informelle Instrumente abzielen.

Zu Frage 4: Die Handlungsfelder und Massnahmen werden mit einem Umsetzungsprogramm dem Gemeinderat vorgelegt und aufgezeigt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird erheblich erklärt.

Köniz, 26. Juni 2019

Der Gemeinderat

Beilage

- 1) Formelle Prüfung der Motion vom 1. März 2019



Köniz, 1. März 2019 rc

V1907 Motion (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) "Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz"
Formelle Prüfung der Motion

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz zu erarbeiten. Er legt darin Ziele für das Wohnraumangebot fest und legt dar, wie diese erreicht werden sollen. In der Wohnbaustrategie geht der Gemeinderat insbesondere auf folgende Fragen ein:

1. Wie viel Wohnraum wird in den nächsten 20 Jahren in der Gemeinde Köniz benötigt und in welcher Qualität? Wie effizient wird der vorhandene Wohnraum in Köniz heute genutzt?
2. Mit welchen formellen und informellen Instrumenten und wo wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass der Wohnraumbedarf gedeckt wird?
3. Wie berücksichtigt der Gemeinderat unterschiedliche soziodemografische Gruppen (z. B. Einkommen, Alter, urban/ländlich) und ihre jeweiligen Bedürfnisse? Wie und wo will der Gemeinderat insb. Art. 51 BauR (Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative) umsetzen?
4. Welche Auswirkungen hat die Wohnbaustrategie auf andere Handlungsfelder der Gemeindepolitik?

Die Erarbeitung einer Strategie und/oder eines Konzepts gehört zu den allgemeinen Zuständigkeiten und Führungsaufgaben des Gemeinderats.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor.

Cornelia Rauch
Stv. Gemeindeschreiberin