

## **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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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)