

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 gemeinnützigem 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 Bütschliacker 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 m² 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 gemeinnützigem 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

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 m² Bruttogeschossfläche (BGF) macht max. 15% der Endmiete pro m² 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 m² Bruttogeschossfläche. Dies würde für knapp 170 Wohnungen (170 x 90 m² netto x 1.25= ca. 19'000m² 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 Ökologie 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



Gemeinde
Köniz

Die Gemeindeschreiberin

Landorfstrasse 1
3098 Köniz

T 031 970 91 11
www.koeniz.ch

Beatrice Zbinden
Gemeindeschreiberin

T 031 970 92 03
F 031 970 92 17
beatrice.zbinden@koeniz.ch

Köniz, 7. September 2011 Zb

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

Formelle Prüfung der Motion

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft die Gemeindeschreiberin, 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 Reglementsentswurf 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, in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf gemeindeeigenem Land ein Wohn-Projekt mit breit durchmischtem Wohnungsmix auszuarbeiten und dem Parlament zum Beschluss vorzulegen.

Das zur Verfügung stellen von Gemeindeland für gemeinnützigen Wohnungsbau durch Abgabe des Landes im Baurecht könnte in die Kompetenz des Parlaments fallen. Damit liegt der Gegenstand der Motion nicht im alleinigen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Beatrice Zbinden
Gemeindeschreiberin