Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 12: Licht/Renovation

Artikel: Gemeinnützige Bauträger stärken

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-842570

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Bild: vistaplus – Peter Burri

Mit der Neubausiedlung Stöckacker Süd im Quartier Bümpliz hat die Stadt Bern ihren ersten Ersatzneubau verwirklicht. Das Projekt der Architekten Meier Hug Semadeni umfasst 146 zeitgemässe Wohnungen und entspricht den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft. Gemäss ihrer Wohnstrategie will die Stadt künftig vermehrt selber bauen, aber auch die gemeinnützigen Bauträger fördern.

Stadt Bern legt Wohnstrategie bis 2030 vor

Gemeinnützige Bauträger stärken

Die Stadt Bern hat eine umfassende Wohnstrategie vorgestellt. Unter dem Titel «Wohnstadt der Vielfalt» fokussiert sie auf den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum. Die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen soll künftig zu diesem Segment gehören.

Von Richard Liechti

Alle Menschen – jüngere und ältere, einkommensschwächere und -stärkere – sollen in Bern eine hohe Wohnqualität geniessen können.» Das erklärte der Berner Stadtpräsident Alec von Graffenried am 29. Oktober vor den Medien. Dies gelinge nur, wenn man auch für Menschen mit kleineren Einkommen Wohnraum anbieten könne. Doch Bern leide seit Jahrzehnten unter Wohnungsnot. Seit dem Jahr 2000 wächst die Einwohnerzahl, bis 2020 soll sie um weitere 17 000 Menschen auf rund 160 000 zunehmen. Dafür ist der Bau von rund 8500 neuen Wohnungen nötig.

«Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise in der Stadt Bern hoch bleiben, wenn wir nicht Gegensteuer geben», sagte Alec von Graffenried. Die Stadtregierung will deshalb vor allem beim Segment des günstigen Wohnraums handeln, das von privaten und in der Regel gewinnorientierten Bauherrschaften wenig abgedeckt werde. Alec von Graffenried: «Wir wollen das Thema Wohnen nicht vollständig den Privaten überlassen, sondern die Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen und wohnpolitische Ziele erreichen.» Deshalb hat der Gemeinderat (Exekutive) nun eine Wohnstrategie geschnürt, die Leitsätze und Ziele, aber auch konkrete Massnahmen umfasst.

Menschen sollen mitgestalten

«Vielfalt» heisst die Maxime der Berner Wohnstrategie. Dies schlägt sich in den fünf Leitsätzen nieder. Neben dem Anspruch, Wohnraum für alle zu schaffen, legt die Stadt dort ein Bekenntnis zu sozialem und gemeinwohlorientiertem Handeln ab. Sie setzt dabei auf engagierte Einwohnerinnen und Einwohner, die mitbestimmen und Verantwortung mittragen. Alec von Graffenried: «Die Stadt ist darauf angewiesen, dass Menschen die Gesellschaft mittragen und sich für andere engagieren. Mitgestalten beim Wohnen und Wohnumfeld ist ein Teil davon.» Auch die Förderung des Zusammenlebens aller Menschen und starker Nachbarschaften gehört in diesen Bereich. Und last not least soll die ökologische Nachhaltigkeit die Grundlage jeglicher baulichen Weiterentwicklung sein.

Ein Massnahmenpaket soll die Grundlage für den Bau zusätzlicher Wohnungen und die Vergrösserung der Wohnungszahl schaffen. Dabei geht es nicht nur um laufende und künftige Neubauten. Man will sich auch vermehrt um die bestehenden Siedlungen – notabene die bekannten Grossüberbauungen – kümmern. Viele seien in die Jahre gekommen, und es brauche Ideen, wie mit heterogenen Eigentumsstrukturen, unternutzten Aussenräumen oder anderen Herausforderungen umgegangen werde. Wohnformen und Wohnungsvielfalt bilden einen weiteren Schwerpunkt. Hier will sich die Stadt für einen breiten Mix engagieren und insbesondere auch gemeinschaftliche und selbstverwaltete Trägerschaften fördern.

Bild: WBG Warmbächli

Das Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennung Warmbächli ist eines der grossen Entwicklungsgebiete in der Stadt Bern. Hier werden gemeinnützige Bauträger Wohnraum für rund 700 Menschen erstellen. Im Vordergrund: Zwischennutzung mit Urban Gardening, Graffiti und Spielplatz.

Gemeinnützige als zentrale Partner

Im dritten Massnahmenteil geht es um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Drei Viertel des Wohnraums in der Stadt Bern würden heute privaten Akteuren gehören, hielt Gemeinderat Michael Aebersold, Direktor für Finanzen, Personal und Informatik, fest. Auf diese Liegenschaften sei der Einfluss der Stadt äusserst limitiert. «Umso wichtiger ist es deshalb, dass die Stadt beim übrigen Viertel den Handlungsspielraum voll ausnutzt, das Portfolio vergrössert und gezielt marktergänzende Angebote schafft», hielt er fest.

Ziel ist, dass die Hälfte der bis 2030 gebauten Wohnungen zum preisgünstigen/gemeinnützigen Segment gehören. Dabei will die Stadt vermehrt selber bauen. So kommen nach dem Ersatzneubau Stöckacker Süd als Nächstes rund hundert neue preisgünstige Wohnungen an der Reichenbachstrasse im Rossfeld hinzu. Den Fokus legt sie aber auf die Baugenossenschaften: «Unsere zentralen Partnerinnen für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind gemeinnützige Trägerschaften», erklärte Michael Aebersold. Sie sollen in mehrfacher Hinsicht gefördert und gestärkt werden (siehe Box).

Leistungsvertrag als Bestandteil

Ein weiteres Kapitel befasst sich mit der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum. Die Stadt will sicherstellen, dass ein namhafter Teil der städtischen Wohnungen sowie der Wohnungen auf städtischem Land Menschen zur Verfügung gestellt wird, die kaum Zugang zu einer qualitativ guten Wohnung haben. So sollen etwa die Vermietungskriterien für günstige Wohnungen überprüft werden. Ein letztes Massnahmenpaket umfasst schliesslich Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit. Dort ist unter anderem festgehalten, dass der Leistungsvertrag mit dem Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz weitergeführt wird.

Die Wohnstrategie gilt als verbindliche Leitlinie für die Stadtverwaltung und den gemeindeeigenen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Viele Massnahmen sollen bis 2022 umgesetzt sein. Andere müssen noch konkretisiert werden. Die Ziele fliessen beispielsweise auch in Baurechtsverträge ein oder in Wettbewerbsverfahren für städtisches Land. Die Wohnstrategie basiert auf einem Grundlagenbericht, der Fakten zu Bevölkerung, Wohnraum und Lebensqualität zusammenfasst und aufzeigt, wie die Stadt Bern im Bereich Wohnen heute handelt. Grundlagenbericht und Wohnstrategie stehen zum Download bereit: *www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie* ■

Vielfältige Förderung

Die Stadt Bern legt einen Schwerpunkt ihrer Wohnstrategie auf städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. In Kapitel 3 listet sie dafür die nachfolgenden Ziele und Massnahmen auf:

Ziele

- Die Stadt erhöht das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen entsteht im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete).
- Die Stadt baut vermehrt selber und vergrössert ihr Wohnungsportfolio.
- Die Stadt erhöht die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1000 Einheiten.
- Die Stadt arbeitet bevorzugt mit Partnerinnen und Partnern zusammen, die die wohnpolitischen Ziele der Stadt langfristig mittragen.
- Die Stadt setzt sich dafür ein, dass sich auch gewinnorientierte Trägerschaften für preisgünstigen Wohnungsbau engagieren.
- Die Stadt fördert gemeinnützige Trägerschaften und Wohnbauprojekte.

Massnahmen

- Rahmenkredit Kauf Wohnliegenschaften: Schaffen und Nutzen eines Rahmenkredits für den Kauf von Wohnliegenschaften (60 Millionen Franken).
- Umsetzungsstrategie GüWR-Wohnraum: Erarbeiten und Anwenden einer Umsetzungsstrategie/-planung zur Erreichung des Ziels von 1000 günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien bis 2025.
- Preisgünstigkeitsverpflichtung in Wohnzonen: Umsetzen der Preisgünstigkeitsverpflichtung der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohninitiative) bzw. Schaffen von Ersatz, falls diese nicht in Kraft treten kann.
- Stärkung gemeinnütziger Trägerschaften: Unterstützen der Gründung neuer gemeinnütziger Trägerschaften mit Selbstverwaltung (v.a. Mietergenossenschaften). Klären von Lösungsmöglichkeiten zur Kapitalbeschaffung neu gegründeter Mietergenossenschaften. Analysieren der in Bern vertretenen Trägerschaften.
- Vergabe von Darlehen und Bürgschaften: Vergeben von Darlehen und Bürgschaften für gemeinnützige Projektentwicklungen und Bauvorhaben gemeinnütziger Trägerschaften.