



Sozialdemokratische Partei Stadt Bern

Monbijoustr. 61, Postfach 1096, 3000 Bern 23, Tel 031 370 07 90, Fax 031 370 07 81, sekretariat@sp-bern.ch

Wohnen in der Stadt Bern

Positionspapier zum Thema Wohnen

Erarbeitet von der ad hoc Arbeitsgruppe Wohnen:

Michael Aebersold, Cipriano Alvarez, Margrith Beyeler, Elsi Meyer, Sabine Schärker,
Tobias Reinhard und Gisela Vollmer

Vorwort des Präsidiums

Bern hat eine der höchsten Lebensqualitäten weltweit. Bern ist eine schöne Stadt mit viel Grünraum. Gemäss Einwohnerbefragungen leben die Menschen gerne in Bern. Nach vielen Jahren mit abnehmender Wohnbevölkerung in den Kernstädten ist es in den letzten Jahren mit der SP und einer rot-grünen Mehrheit gelungen, diesen Trend in Bern zu kehren: Heute wächst die Bevölkerung. Seit Januar 2007 leben wieder über 128'000 Einwohnerinnen und Einwohner in Bern. Die Anstrengungen zur Förderung der Wohnbautätigkeit beginnen Früchte zu tragen. Rund 600 Wohnungen sind im Bau, gegen 700 Wohnungen befinden sich im Baubewilligungsverfahren, weitere 600 Wohnungen befinden sich in konkreter Planung. Das zeigt: Obwohl 2006 netto nur 26 Wohnungen erstellt wurden, ist auch beim Wohnungsbau die Trendwende in Sicht.

Die SP ist sich aber sehr bewusst, dass nicht alle Probleme gelöst sind und sich neue Herausforderungen abzeichnen. Wie alle Kernstädte leidet die Stadt Bern weiterhin unter rückläufigen Steuereinnahmen und wachsenden Zentrumslasten. Bevölkerungsdichte, Mobilität und fehlende Finanzen erhöhen den Druck auf die Qualität des Wohnumfeldes. Es ist das politische Ziel der SP, diese Trends zu brechen. In Zukunft wird sich auch die Frage nach dem Umgang mit dem Zweitwohnungsbau, mit der Investitions- und Wohnbaustrategie der Burgergemeinde und mit neuen und vielfältigen Wohnformen – von der Waldstadt über Service-Wohnen bis zum Hochhausbau – stellen. Für die SP sind diese Entwicklungen gemäss dem Konzept einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu steuern, welche ökonomische, ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt. Im Resultat wird dies eine grosse Vielfalt von Wohnformen und Wohnbaumodellen ergeben. Wichtig sind vielfältige Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse, von Familien bis zu neuen Alterswohnformen, sowie ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität für alle sozialen Schichten. Bei den Wohnbaumodellen sei insbesondere der genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsbau erwähnt, dessen Potential in Bern derzeit weitgehend brach liegt.

Wohnpolitik ist immer ein Teilbereich der Stadtentwicklungspolitik. Sie funktioniert nur, wenn sie in eine Gesamtvision der Stadt Bern eingebettet ist: Wie wird, wie könnte Bern aussehen in fünfzig oder hundert Jahren. Dazu müssen alle Leitbilder und Strategien der verschiedenen Politikbereiche wie Wirtschaft, Kultur, Gesundheit, Mobilität oder Agglomeration aufeinander abgestimmt werden. Auf dass unsere Enkelkinder ebenso gerne in Bern wohnen werden wie wir heute.

Thomas Göttin

Béatrice Stucki

Co-Präsidium der SP Stadt Bern

Bern, 1.9.2008

Inhalt

1.	Fakten	4
1.1	Demografie und Wohnflächenkonsum.....	4
1.2	Trend zurück zur Kernstadt.....	4
1.3	Begrenztes Baulandangebot für Wohnnutzung in der Stadt Bern.....	4
1.4	Gemeinde zu klein als Organisationseinheit der Raumplanung.....	5
1.5	Geringer Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger.....	5
1.6	Wohnungsnot in der Stadt Bern.....	5
2.	Folgen	6
2.1	Folgen des steigenden Wohnflächekonsums auf die Siedlungsinfrastruktur.....	6
2.2	Folgen des Trends zurück zur Kernstadt.....	6
2.3	Folgen des zu knappen Angebots an Wohnbauland.....	6
2.4	Folgen der Planungsautonomie der Gemeinde.....	6
2.5	Folgen des unterdurchschnittlichen Marktanteils der gemeinnützigen Wohnbauträger....	6
2.6	Folgen der Wohnungsnot.....	6
3.	Der Handlungsspielraum	7
3.1	Begrenzung des Wohnflächenkonsums.....	7
3.2	Die Kernstadt als best geeigneter Siedlungsraum.....	7
3.3	Der Begriff Kernstadt muss neu definiert werden.....	7
4.	Thesen zur SP-Wohnbaupolitik	8
4.1	Nachhaltigkeit als Leitlinie.....	8
4.2	Aktive Stadtentwicklung bringt Mehrwert für Alle.....	8
4.3	Aktive Stadtentwicklung verlangt eine gesamtheitliche Betrachtung.....	8
4.4	Verdichtung der Stadt ist ökonomisch nachhaltig.....	8
4.5	Durchmischung schafft Lebensqualität.....	8
4.6	Aufwertung des Wohnumfeldes dient allen.....	8
4.7	Wohnraum für Alle ist zentrales Anliegen einer gerechten Gesellschaft.....	8
4.8	Bestehender Wohnraum ist vor Zweckentfremdung zu schützen.....	9
4.9	Schaffung von Wohnraum für gute Steuerzahler ist sozialverträglich.....	9
4.10	Vorhandene Beteiligungen können effizienter genutzt werden.....	9
4.11	Gemeinnützige und Private Bauträger zu zielkonformen Investitionen motivieren.....	9
4.12	Die Strategie des Fonds ist auf wirtschaftliche Nachhaltigkeit auszurichten.....	9
4.13	Die Verwaltung zieht am gleichen Strick.....	9
4.14	Raum- und Agglomerationsplanung sind gemeinsam zu lösende Aufgaben.....	9
4.15	Förderung ökologischer Bauweisen.....	9
5.	Massnahmen	10
5.1	Stadtentwicklungskonzept stellt Nachhaltigkeit sicher.....	10
5.2	Quantitative Deckung der Nachfrage.....	10
5.3	Breites Wohnungsangebot fördern.....	10
5.4	Förderung eines attraktiven Wohnumfeldes.....	11
5.5	Einflussnahme auf den privaten und gemeinnützigen Wohnungsbau.....	11
5.6	Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	11
5.7	Die öffentliche Hand als Immobilienhändlerin.....	12
5.8	Die öffentliche Hand als Investorin im Wohnungsbau.....	12
5.9	Stadtentwicklung und Wohnungsbau als Schwerpunktthema und Chefsache.....	12

1. Fakten

1.1 Demografie und Wohnflächenkonsum

Die Wohnbevölkerung der Schweiz wächst trotz kleiner Geburtenrate dank der Einwanderung von Jahr zu Jahr. Die demografische Entwicklung ist geprägt durch zunehmenden Wohlstand, welcher sich niederschlägt in

- der immer längeren Lebenserwartung (27% der Wohnge ≥4 Zi werden von nur 1 Pers. bewohnt)
- der abnehmenden Kinderzahl pro Familie (Anzahl HH mit Kindern 1960:53%, 2000: 18%)
- der immer früher im Lebenszyklus stattfindenden Haushaltsgründung (Anteil Kleinhaushalte 1960: 47%, 2000: 82%)
- der wachsenden Scheidungsrate und Zunahme von ‚Patchworkhaushalten‘ (Anteil Kleinhaushalte 1960: 47%, 2000: 82%)
- der Zunahme von Zweitwohnungen für BerufspendlerInnen

Als Folge davon

- nehmen der individuelle Wohnflächenkonsum dramatisch zu und die Anzahl BewohnerInnen pro Flächeneinheit ab
- 1970: 30m²/Pers., 1980: 34m²/Pers., 1990:40m²/Pers., 2005:44m²/Pers (Werte stark unterschiedlich nach Quartier!)¹
- nimmt die mittlere Haushaltsgrösse ab²
- muss selbst bei konstanter Bevölkerungszahl immer mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden

1.2 Trend zurück zur Kernstadt

Die Kernstadt erlebt als Wohnort eine eigentliche Renaissance. Dazu tragen bei

- die Konzentration der Arbeitsplätze in der Kernstadt
- die Konzentration der Bildungseinrichtungen, attraktiven Kultur- und Freizeitangebote in der Kernstadt
- die steigenden Mobilitätskosten
- Veränderung der Haushaltstrukturen (Auszug der Kinder) in den EFH Quartieren der Agglomerationsgemeinden

1.3 Begrenztes Baulandangebot für Wohnnutzung in der Stadt Bern

Mit Ausnahme einer vergleichsweise grosszügigen Ausdehnung gegen Westen ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bern durch die umliegenden Gemeinden Köniz, Muri, Ostermundigen, Ittigen, Worblaufen und Bremgarten eng begrenzt. Im Westen ist mit Ausnahme von Brünnen das nicht überbaute Gebiet weitestgehend der Landwirtschaft zugeordnet oder bewaldet, so dass die Gefahr besteht, dass schliesslich nur kleinere, verstreute Areale mittelfristig überbaubar sind.

¹ Der Flächenverbrauch pro Person streut sehr stark auch nach Wohnungsgrösse. Da tendenziell die Belegung pro Zimmer mit zunehmender Zimmerzahl sinkt, steigt der Flächenverbrauch mit zunehmender Wohnungsgrösse (1 Zi Whg: 30m² / 3 Zi Whg: 43 m² / 6 Zi Whg: 61m²)

² 82.2% 1- und 2-Personenhaushalte / 8.7% 3-Personenhaushalte / 6.6% 4-Personenhaushalte / 2.4% 5- Personenhaushalte und grösser

1.4 Gemeinde zu klein als Organisationseinheit der Raumplanung

Die föderalistische Struktur mit grossen Raumplanungskompetenzen auf Gemeindeebene ist für die Lösung der anstehenden Probleme der Kernstadt nicht mehr geeignet. Pendlerströme, Soziallasten, Freizeitangebote, Erholungsräume, Bildungsangebote, Ver- und Entsorgungsanlagen etc. sind Themen, welche die bestehenden Gemeindegrenzen übergreifen und nur regional gelöst werden können.

1.5 Geringer Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger

Die gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region Bern weisen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten einen deutlich kleineren Marktanteil auf³. Die Ursachen sind in der dominierenden Stellung der Bürgergemeinde im städtischen Immobilienmarkt, in den geringen Eigeninvestitionen der Gemeinde Bern und im Fehlen einer wirkungsvollen städtischen Strategie zur Förderung dieses Marktsegmentes.

1.6 Wohnungsnot in der Stadt Bern

Mit einem Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern von nur noch 0.38 Prozent (Stand 01.06.08) herrscht Wohnungsnot⁴, der Wohnungsmarkt ist praktisch ausgetrocknet. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum hat sich einseitig zu Gunsten der Anbieter verschoben, viele Wohnungssuchende sind deshalb gezwungen, auf umliegende Märkte in und ausserhalb der Agglomeration auszuweichen.

³ Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am Gesamtwohnungsbestand Stand 2000:

Biel 19.5% / Zürich 19.4% / Thun 13.1% / Luzern 12.0% / Basel 10.8% / Genf 6.7% / Lausanne 6.4/ Bern: 5.9%

⁴ Allgemein wird in der Schweiz bei einem Leerwohnungsbestand von unter einem Prozent von Wohnungsnot gesprochen.

2. Folgen

2.1 Folgen des steigenden Wohnflächekonsums auf die Siedlungsinfrastruktur

Bei zunehmender Gesamtbevölkerung und gleichzeitig abnehmender Bevölkerungsdichte muss immer mehr Siedlungsraum für Wohnzwecke beansprucht werden. Das führt zu:

- einer immer grösseren Ausdehnung des Siedlungsgebietes
- zunehmenden Wegdistanzen für Arbeit, Schule, Einkauf und Freizeit.
- einer sich immer weiter ausdehnenden Verkehrs- und Werkleitungsinfrastruktur
- einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der Verkehrs- und Werkleitungs- und allgemeinen Siedlungsinfrastrukturen (z.B. Läden, Schulen, etc.)
- zunehmende Belastung durch Immissionen

2.2 Folgen des Trends zurück zur Kernstadt

Falls attraktiver Wohnraum in ausreichendem Mass zur Verfügung gestellt werden kann, so hilft dieser Trend der Kernstadt, ihre Infrastrukturen besser auszulasten und gleichzeitig höhere Steuereinnahmen zu generieren.

2.3 Folgen des zu knappen Angebots an Wohnbauland

Fehlt der passende Wohnraum, so besteht die Gefahr der Abwanderung der mobilen, tendenziell eher wohlhabenden Bevölkerungsschicht und deren Steuerkraft in konkurrierende Entwicklungsgebiete. Eine abnehmende Zahl von SteuerzahlernInnen müsste für die vorhandenen Infrastrukturen aufkommen. Steuererhöhungen oder massiver Leistungsabbau sind die Folge und verstärken die Tendenz zur Abwanderung.

2.4 Folgen der Planungsautonomie der Gemeinde

Spätestens dort, wo die Agglomerationsgemeinden wie im Norden, Osten und Süden von Bern eng verzahnt mit den stadtnahen Quartieren zusammengewachsen sind, stösst die Gemeinde als autonome Organisationseinheit der Planung an die Grenzen ihrer Steuerungskraft. Der einzelnen Gemeinde fehlen Recht und Kraft, lenkend auf die Entwicklung der längst regional und überregional organisierten Märkte (Arbeit, Bildung, Wohnen, Freizeit, Mobilität etc) Einfluss nehmen zu können. Jeder Planungsentscheid hat unmittelbar Auswirkungen auf die Nachbargemeinde, Konkurrenzdenken im Kampf um gute SteuerzahlerInnen verhindert gesamtheitliche Lösungen.

2.5 Folgen des unterdurchschnittlichen Marktanteils der gemeinnützigen Wohnbauträger

Ideelle Zielsetzungen und gesetzliche Rahmenbedingungen verpflichten die gemeinnützigen Wohnbauträger zu einer Mietpreispolitik mit langfristig stabilen Mieten. Im Vergleich mit den übrigen Wohnungsanbietern wird der Wohnraum der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Regel markant unter den durchschnittlichen Marktpreisen angeboten. Durch den unterdurchschnittlichen Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger in Bern ist die preisdämpfende Wirkung auf den Gesamtwohnungsmarkt aber gering, das absolute Angebot an preisgünstigen Wohnungen bleibt beschränkt.

2.6 Folgen der Wohnungsnot

Die mit Wohnungsnot umschriebene Marktsituation ist wirtschaftlich betrachtet ein Verkäufermarkt, welcher dem Vermieter oder Verkäufer von Wohnraum erlaubt, innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen die Preise nach oben hin nachfragegerecht anzupassen. In dieser angespannten Marktsituation ist es für Wohnungssuchende praktisch unmöglich, in nützlicher Zeit eine in Grösse, Preis und Lage passende Wohnung zu finden. Auch führt die fehlende Liquidität des Marktes dazu, dass die Bewohner unterbelegter Familienwohnungen auf den Umzug in Kleinwohnungen verzichten und so zusätzlich zum steigenden Wohnflächenkonsum beitragen.

3. Der Handlungsspielraum

3.1 Begrenzung des Wohnflächenkonsums

Lokale Massnahmen zur Bremsung des zunehmenden Wohnflächenkonsums sind nicht nachhaltig und führen unmittelbar zu einer Verlagerung der Wohnbautätigkeit in die umliegende Gemeinden und Regionen. Nur ein allgemeines Umdenken, eine lang anhaltende Rezession, extrem stark steigende Wohnkosten oder eine Wohnflächensteuer vermöchten den Trend zu mehr Wohnfläche zu brechen.

Mit der geringen Wahrscheinlichkeit des Eintretens solch tief greifender Veränderungen ist der zunehmende Wohnflächenkonsum demnach vorerst als Fakt zu akzeptieren.

Das Ziel unserer Bemühungen muss dennoch sein, eine Trendwende hin zu einem nachhaltigeren Umgang mit der Ressource Bauland zu bewirken.

3.2 Die Kernstadt als best geeigneter Siedlungsraum

Wenn der steigende Wohnflächenkonsum als Fakt akzeptiert werden muss, mittelfristig also weder lokal, regional noch national beeinflusst werden kann, so muss sich die Politik vorderhand auf die möglichst schonende Befriedigung der Wohnflächennachfrage konzentrieren.

Wohnraum muss nachfragegerecht also dort geschaffen werden wo

- das knappe Gut Boden möglichst sparsam eingesetzt wird
- die vorhandenen Infrastrukturen optimal genutzt werden können
- das Verkehrsaufkommen begrenzt bleibt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln abgedeckt werden kann

Die gut ausgebaute Infrastruktur, das dichte Angebot des öffentlichen Verkehrs und die Vermeidung zusätzlicher Pendlerströme sprechen klar für die Kernstadt als Siedlungsraum.

Das begrenzte Baulandangebot muss durch Verdichtung intensiver genutzt werden. Allfällige Nachteile der Verdichtung sind durch ein qualitativ höchstwertiges Wohnumfeld zu kompensieren.

3.3 Der Begriff Kernstadt muss neu definiert werden

Kernstadt ist der logisch und faktisch zusammenhängende Siedlungskörper der Agglomeration Bern. Im Sinne einer nachhaltigen und qualitätvollen Gesamtentwicklung auch der Wohnbaupolitik müssen die einzelnen Handlungsfelder über Gemeindegrenzen gesamthaft bearbeitet werden.

4. Thesen zur SP-Wohnbaupolitik

4.1 Nachhaltigkeit als Leitlinie

Die von der UNO Kommission für Umwelt und Entwicklung⁵ stipulierten Zielsetzungen einer wirtschaftlich, sozial und umweltverträglich nachhaltigen Entwicklung sind zentrales Element der SP-Wohnbaupolitik.

4.2 Aktive Stadtentwicklung bringt Mehrwert für Alle

Die Verdichtung und Erschliessung neuer Wohngebiete erfolgt eingebunden in eine nachhaltige Gesamtstrategie, welche auch der Sicherstellung der Naherholungsräume, den Anliegen der Wirtschaft und der Stärkung der städtischen Finanzen dient.

4.3 Aktive Stadtentwicklung verlangt eine gesamtheitliche Betrachtung

Entwicklung im bereits dicht bebauten Stadtgebiet verlangt innovative Ideen. Planungen sind gesamtheitlich zu betrachten, Auswirkungen auf das System Siedlungsraum und Natur müssen grossräumig und nicht parzellenscharf beurteilt werden.

4.4 Verdichtung der Stadt ist ökonomisch nachhaltig

Einzig der städtische Siedlungsraum kann dank ausgebauten Infrastrukturen, kurzen Wegdistanzen und einem günstigen Modalsplit nach Innen verdichtet werden, ohne damit zusätzliche Investitionen in Infrastruktureinrichtungen zu provozieren.

4.5 Durchmischung schafft Lebensqualität

Eine sinnvolle Durchmischung der verschiedenen Nutzungen und Aktivitäten fördert die Vielfalt des städtischen Raumes, bereichert das Wohnumfeld und leistet einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der stetig wachsenden Mobilitätsbelastung.

4.6 Aufwertung des Wohnumfeldes dient allen

Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes beeinflussen unmittelbar die Wohnqualität, die subjektive und objektive Sicherheit sind wesentliches Element für ein erfolgreiches City-Marketing.

4.7 Wohnraum für Alle ist zentrales Anliegen einer gerechten Gesellschaft

Die Stadt Bern fördert ein breites Angebot an Wohnungen, welches auch die Bedürfnisse von Familien, Betagten, finanzschwachen Haushalten, sozial Benachteiligten, und von körperlich Behinderten berücksichtigt.

⁵ Im allgemeinen Verständnis setzt sich der Begriff der Nachhaltigkeit aus drei Komponenten zusammen, die auch als Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit bezeichnet werden.

- Die ökologische Nachhaltigkeit umschreibt die Zieldimension, Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dies umfasst den Erhalt der Artenvielfalt, den Klimaschutz, die Pflege von Kultur- und Landschaftsräumen in ihrer ursprünglichen Gestalt sowie generell einen schonenden Umgang mit der natürlichen Umgebung.

- Die ökonomische Nachhaltigkeit stellt das Postulat auf, dass die Wirtschaftsweise so angelegt ist, dass sie dauerhaft eine tragfähige Grundlage für Erwerb und Wohlstand bietet. Von besonderer Bedeutung ist hier der Schutz wirtschaftlicher Ressourcen vor Ausbeutung.

- Die soziale Nachhaltigkeit versteht die Entwicklung der Gesellschaft als einen Weg, der Partizipation für alle Mitglieder einer Gemeinschaft ermöglicht.[4] Dies umfasst einen Ausgleich sozialer Kräfte mit dem Ziel, eine auf Dauer zukunftsfähige, lebenswerte Gesellschaft zu erreichen

- 4.8 Bestehender Wohnraum ist vor Zweckentfremdung zu schützen**
Durch die Schaffung geeigneter Planungsinstrumente ist bestehender Wohnraum auch nach dem Wegfall des WerG umfassend vor Zweckentfremdung zu schützen.
- 4.9 Schaffung von Wohnraum für gute Steuerzahler ist sozialverträglich**
Auch teure, für gute SteuerzahlerInnen attraktive Wohnlagen sind zu erschliessen. Die resultierende Wertschöpfung hilft der Stadt nicht nur bei der Finanzierung der wachsenden Zentrumslasten sondern kann zielgerichtet für den Ausbau der städtischen Wohnbautätigkeit genutzt werden.
- 4.10 Vorhandene Beteiligungen können effizienter genutzt werden**
Vorhandene Beteiligungen der Stadt an gemeinnützigen Wohnbauträgern sind aktiv zur Erreichung der städtischen Zielvorgaben zu nutzen.
- 4.11 Gemeinnützige und Private Bauträger zu zielkonformen Investitionen motivieren**
Die Stadt fördert und initiiert durch geeignete Anreizsysteme Investitionen privater und gemeinnütziger Bauträger nach von der Stadt festgelegten Zielvorgaben.
- 4.12 Die Strategie des Fonds ist auf wirtschaftliche Nachhaltigkeit auszurichten**
Der Fonds verfolgt eine aktive Immobilienstrategie, bei welcher die Erträge aus der Bewirtschaftung der Fond-Liegenschaften zweckgebunden reinvestiert werden.
Die Gewährung von Baurechten ist als Regelfall dem Verkauf vorzuziehen.
- 4.13 Die Verwaltung zieht am gleichen Strick**
Der Gemeinderat entwirft eine Gesamtvision der Stadtentwicklung
Die Umsetzung der Gesamtvision erfolgt durch eine Fachstelle, welche alle Aktivitäten der städtischen Organe als auch der Privatwirtschaft initiiert, koordiniert und fördert. Dies gilt in besonderem Masse für alle Bereiche des Wohnungsbaus.
- 4.14 Raum- und Agglomerationsplanung sind gemeinsam zu lösende Aufgaben**
Die SP unterstützt aktiv alle Bemühungen, die regionale Zusammenarbeit auch in Bezug auf Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung zu intensivieren. Es sind Modelle und Strukturen zu entwickeln, welche über Gemeindegrenzen hinweg den (finanziellen) Ausgleich zwischen den Parametern Wohnen, Arbeiten und Verkehr ermöglichen
- 4.15 Förderung ökologischer Bauweisen**
Sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen unterstützt die SP aktiv die Durchsetzung hoher ökologischer Baustandards, sie initiiert und fördert entsprechende Pilotprojekte.

5. Massnahmen

5.1 Stadtentwicklungskonzept stellt Nachhaltigkeit sicher

Unter anderem mit den Entwicklungskonzepten für Bebauung, Grünraum und Verkehr sind klar definierte Prioritäten zu setzen mit dem Ziel, die nachhaltige Entwicklung gemäss den Kriterien der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung sicher zu stellen.

5.2 Quantitative Deckung der Nachfrage

Durch Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung und durch Umnutzung zweckentfremdeter Wohnungen (z.B. Stadt- und Kantonsverwaltung) kann ein Teil der Wohnungsnachfrage befriedigt werden.

Die Stadt fördert die bauliche Verdichtung von bestehenden Liegenschaften durch Anreizsysteme wie

- Nutzungsbonus⁶
- Reduzierte Anschlussgebühren
- Gezielte Förderung der Wohnbaugenossenschaften

Durch Gewährung von Nutzungsboni kann der Wohnungsbau auch in Arbeitsgebieten (D-Zone) gefördert werden.

Die Umsiedlung ehemals frei stehender Infrastrukturanlagen, welche mittlerweile vom wachsenden Siedlungsgebiet umschlossen sind, schafft zusätzliches Potential auf teilweise grossflächigen Arealen (z.B. KVA, Gaswerk, Depot Burgernziel, Kaserne etc).

Umzonung oder Einzonung (z.B. Gaswerkareal, ehemalige Brauerei Gassner, Viererfeld etc) ergänzen das fehlende Angebot auch mittels neu zu gründenden Quartieren und verbreitern das Angebot von besonderen Wohnlagen.

5.3 Breites Wohnungsangebot fördern

Die Stadt fördert die Durchmischung der Bevölkerung durch ein breites Wohnungsangebot hinsichtlich

- der Wohnungsgrössen
- des Wohnungsstandart / -preis
- der Wohnlage
- der Siedlungsform
- der Bautypologie (Townhouses, Hochhaus etc)

Die Stadt fördert und unterstützt Wohnungsangebote für Personenkreise auch mit speziellen Bedürfnissen wie

- Betagte
- Behinderte
- Grossfamilien
- Finanzschwache

⁶ Da das Nutzungsmass in der Bauordnung nur durch die Bauklassenvorschriften (Geschosszahl, Abmessung etc) festgelegt wird, müsste ein Nutzungsbonus in diesem Bereich ansetzen, beispielsweise durch Ausnahmen für den Gebäudeabstand, die Geschosszahl, die Vorschriften zum Attikageschoss.

Die Stadt fördert und unterstützt alternative Wohnformen wie

- betreutes Wohnen / Service Wohnen
- Wohngemeinschaften
- Autoarmes / autofreies Wohnen

Sie erreicht die Förderung insbesondere dort, wo sie an Investitionen direkt beteiligt ist oder wo sie über Anreizsysteme indirekt Einfluss nehmen kann.

5.4 Förderung eines attraktiven Wohnumfeldes

Durch gezielte Massnahmen im Wohnumfeld sichert die Stadt eine hohe Wohnqualität. Dazu gehören unter Anderem:

- auch für niedrige Einkommen erschwingliche Kinderbetreuung
- gut erreichbare Kindergärten und Schulen
- sichere Schulwege
- attraktive Verkehrswege für FussgängerInnen und FahrradfahrerInnen
- gute ÖV-Erschliessung
- Naherholungsräume mit öffentlich zugänglichen Grünräumen und Parkanlagen
- naturnahe Spielplätze
- Einkaufsmöglichkeiten
- Quartier bezogene Dienstleistungen
- Sicherheit im öffentlichen Raum
- geringe Immissionsbelastungen (auch bezüglich Freizeitlärm)

5.5 Einflussnahme auf den privaten und gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Stadt verstärkt die Zusammenarbeit mit privaten Investoren und sichert sich so langfristig ihren Einfluss auf die Siedlungsentwicklung

Bei Wohnbauträgern, an welchen die Stadt beteiligt ist, macht sie aktiv und im Sinne der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung von ihrem Mitbestimmungsrecht Gebrauch

5.6 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Stadt fördert die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Bereich Neubau, Ersatzbau und Sanierung.

Sie fördert die Neubautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger durch die Abgabe günstiger Baurechte.

Sie unterstützt mit professionelle Strukturen, Ressourcen und Leistungsaufträgen Projekte der gemeinnützigen Wohnbauträger, welche das Zusammenleben fördern (Jugendarbeit, Altersbetreuung, Integration der Behinderten, Integration von Ausländern etc, betreutes Wohnen etc).

Die Stadt engagiert sich am Aufbau einer gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen betriebenen Beratungs- und Förderstelle⁷.

⁷ Analog den in Basel und Zürich bestehenden Beratungs- und Förderstellen. Die Förderstelle berät bestehende und neu zu gründende gemeinnützige Wohnbauträger bei der Baulandsuche, in Fragen der Portfolio-Strategie, der Bautechnik und des Zusammenlebens. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung fördert sie auch die Neuerstellung von gemeinnützigen Wohnungen in Segmenten, welche vom freien Wohnungsmarkt ungenügend abgedeckt werden.

5.7 Die öffentliche Hand als Immobilienhändlerin

Die Stadt verfolgt eine aktive Strategie im regionalen Immobilienmarkt. Durch Zukäufe von strategisch wichtigen Immobilien sichert sie sich Mitbestimmungsrechte in Entwicklungsschwerpunkten.

Die Veräußerung von stadteigenem Wohnbauland und Wohnbauten erfolgt in der Regel nur im Baurecht.

5.8 Die öffentliche Hand als Investorin im Wohnungsbau

Die Stadt setzt ihre knappen Mittel gezielt in nachhaltige Projekte mit Katalysatorwirkung ein

- zur Attraktivierung des Wohnumfeldes
- für Pilotprojekte
- für Kooperationsprojekte
- für Beteiligungen
- für kommunalen Wohnungsbau

Anstelle langfristiger Investitionen nutzt sie ihr Kapital zu zeitlich limitierten Anstossfinanzierungen gegen vertragliche Sicherstellung ihrer Anliegen. Die aus den Beteiligungen erzielten Erträge werden zweckgebunden für neue Anstossfinanzierungen und für die Verbesserung des Wohnumfeldes verwendet.

Mittels Wettbewerbsverfahren sichert sie eine hohe Qualität bezüglich Nutzung, Städtebau und Nachhaltigkeit.

5.9 Stadtentwicklung und Wohnungsbau als Schwerpunktthema und Chefsache

Die Koordination aller involvierten Abteilungen, Fachstellen, Amtsstellen und Direktionen ermöglicht eine wirkungsvolle Förderung des Wohnungsbaus.

Der Gemeinderat stellt die Stadtentwicklung sicher durch eine strategische Steuerung und eine effiziente Umsetzung. Hierfür sind geeignete organisatorische Strukturen bereitzustellen, welche die gesamtheitliche Betrachtung fördern.

Dies erhöht das politische Gewicht und rechtfertigt die direkte Einbindung in die städtische Exekutive.