

Postulat Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP): Townhouses in Bern – kleine Parzellen für kleine Investoren*Ausgangslage*

Trotz grosser Bemühungen herrscht in Bern noch immer ‚Wohnungsnot‘, denn bei einem Leerwohnungsbestand von 0.5% kann keine Rede von einem funktionierenden Wohnungsmarkt sein.

Probleme

Kostengünstiger Wohnungsbau scheitert oft am teuren Land.

Die Stadt kann jedoch bei ihrem Land den Wohnungsbau über den Baurechtszins (Landpreis) fördern. Bei grösseren Parzellen (z.B. Schlachthofareal, Viererfeld, Schönberg Ost oder Brünnen) wird oft lange nach grossen Investoren gesucht, die dann eine Grossüberbauung realisieren. Dabei wären mit kleinen Parzellen schnelles bauen und direkte Förderung möglich. Dafür könnten sich 2-4 Familien/Einzelne zusammenschliessen und bauen. Die Beispiele Freiburg i.B., Berlin und Amsterdam zeigen, dass dies möglich ist.

Einfache Vorgaben

Damit der Wohnbaufonds das Land der verschiedenen Gebiete an kleine Investoren abgeben kann, sind lediglich Vorgaben zum Städtebau (z.B. geschlossene Bauweise, Nutzung, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe, Farbgebung) erforderlich, auf SIA-Wettbewerbe kann verzichtet werden. Die unten aufgezeigten Beispiele gehen von einer 3-5 Geschossigkeit, einer Gebäudebreite von 5.00 m-6.50 m, einer Gebäudetiefe von 15 m-35 m und einem Wohnteil von 60% bis 100% aus.

Antrag an den Gemeinderat

Townhouses sind homogen, vielfältig und individuell und entsprechen damit den Bedürfnissen eines urbanen Personenkreises. Sie entstehen in der Regel auf bisher nicht oder anders genutzten Flächen.

Der Gemeinderat wird deshalb gebeten, für die Erhöhung des Wohnungsanteil in Bern, insbesondere für Brünnen und für das Schlachthofareal, im Hinblick auf eine gute Durchmischung, die Idee der Townhouses weiter zu verfolgen und möglichst schnell umzusetzen.

Bern, 15. Februar 2007

Postulat Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP), Ursula Marti, Beni Hirt, Sarah Kämpf, Stefan Jordi, Giovanna Battagliero, Michael Aebersold, Beat Zobrist, Claudia Kuster, Annette Lehmann, Hasim Sönmez, Rolf Schuler, Margrith Beyeler-Graf, Andreas Flückiger, Ruedi Keller, Christof Berger, Thomas Göttin, Miriam Schwarz, Patrizia Mordini, Andreas Zysset

Antwort des Gemeinderats

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern (BO.06) lässt schon heute das Anliegen nach kleinteiligem Bauen zu. So können private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen der gültigen Bauordnung ihre Grundstücke kleinteilig parzellieren und anschliessend für Wohnzwecke veräussern oder im Baurecht abgeben. Das gleiche gilt auch für den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern oder andere städtische Institutionen mit einem entsprechenden Grundstückbesitz. Zusätzliche oder weitere städtebauliche Vorgaben sind deshalb nicht nötig. Im Zusammenhang mit dem kleinteiligen Bauen kann die geplante Siedlung Schönberg Ost erwähnt werden, wo die Burgergemeinde Bern in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Townhouses mit namhaften Architekten projektiert. Die Häuser und Wohnungen werden ab Herbst/Winter 2007 vermarktet.

Was die von den Postulantinnen und Postulanten erwähnten Entwicklungsarealen Brünnen und WankdorfCity für kleinteiliges Wohnen betrifft, so ist bei einer möglichen Umsetzung folgendes zu berücksichtigen.

Brünnen

Unter dem Titel "Kleinteilige Eigentumsbildung" versucht die Stiftung Wohnqualität bereits die Idee eines Townhouses in Bern-Brünnen umzusetzen. Die Stiftungsvertreter stehen dazu seit einiger Zeit sowohl mit dem Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), wie auch mit privaten Grundeigentümern von Wohnbaufeldern in Brünnen in Kontakt. Das Projekt steht heute in der Startphase und bedarf Seitens der Projektinitianten noch erheblicher Vorleistungen. Ob während der Vermarktungsphase tatsächlich ein solches Wettbewerbsprojekt realisiert wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet bzw. abgeschätzt werden. Zu beachten sind auch die hohen Infrastrukturkosten, welche die Attraktivität der Baufelder für kleinere Bauprojekte und private Bauherren schmälern.

WankdorfCity (Schlachthofareal)

Die Vermarktung des Herzstücks des wichtigsten Entwicklungsschwerpunkts des Kantons Bern ist im Herbst 2006 lanciert worden. Wohnnutzungen sind auf dem Fonds-Areal gemäss den Zonenvorschriften möglich; das kleinteilige Bauen ist jedoch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bauvolumetrie städtebaulich nicht sinnvoll. In diesem Gebiet sind nämlich grössere Bauten vorgesehen als solche mit lediglich drei bis vier Wohnungen.

Auch wenn die beiden Standorte Brünnen und WankdorfCity für das kleinteilige Wohnen nur bedingt ideal sind, wird der Gemeinderat im Rahmen der Legislaturziele (Ziffer 1.1 Die Wohnstadt Bern verfügt über ein ausgewogenes Wohnungsangebot) und unter Berücksichtigung des räumlichen Stadtentwicklungskonzepts Bern 1995 (Wohnen) mit Fortschreibung 2003 das Anliegen der Postulantinnen und Postulanten nach so genannten Townhouses mit kleinen Parzellen bzw. dem kleinteiligen Wohnen weiter verfolgen und im Rahmen der Möglichkeiten unterstützen.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 17. Oktober 2007

Der Gemeinderat