

Positionspapier Wohnbaupolitik

Abgenommen vom Vorstand glp Stadt Bern am 26.05.2015

Leitgedanke

Die glp Stadt Bern setzt sich für eine ökologisch und finanziell nachhaltige Wohnbaupolitik ein. Konkret wollen wir, zum Schutz der Landschaft und zur Reduktion des Verkehrs, dass verdichtete Bauweisen gefördert werden und Menschen in der Nähe von Arbeitsplätzen wohnen können. Wohnungen sollen so gebaut werden, dass sie möglichst viel erneuerbare Energie möglichst effizient nutzen. Bei der Ausrichtung des Wohnungsangebots sollen sowohl die potentiellen Steuereinnahmen durch Zuzüger aber auch die soziale Durchmischung berücksichtigt werden. Dort wo die Stadt Bern eine aktive Wohnbaupolitik betreibt, soll diese zwischen den verschiedenen Verwaltungseinheiten koordiniert und durch eine übergeordnete Strategie gesteuert sein.

Grundsätze der Grünliberalen Wohnbaupolitik in der Stadt Bern

Die glp Stadt Bern befürwortet grundsätzlich, dass in der Stadt Bern neue Wohnungen gebaut werden. Dabei stehen nicht Neueinzonungen von Bauland im Vordergrund, sondern die innere Verdichtung.

Nur mit einer Wohnbaupolitik, die bestrebt ist, zentrumsnah attraktiven und verdichteten Wohnraum zu schaffen, kann der Zersiedelung und dem stetigen Verkehrszuwachs Einhalt geboten werden. Grundsätzlich sollen Personen, die in der Stadt Bern arbeiten oder eine Ausbildung absolvieren, auch hier wohnen können und hier ihre Steuern bezahlen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen erschweren momentan eine innere Verdichtung, z.B. wird die Höhe von Neubauten durch die restriktive Handhabung der Bauordnung beschränkt.

Es ist keine Kernaufgabe der Stadt, Wohnungsbau zu betreiben.

Die Stadt wird die Effizienz und Qualität der Arbeit privater Bauherren nie egalisieren können – dies haben zahlreiche problematische Bauprojekte der näheren Vergangenheit gezeigt. Private Akteure bauen schneller und näher an den Bedürfnissen der Wohnenden und vor allem ohne finanzielle Risiken für die Stadt. Die Stadt muss sich daher auf ihre Rolle als Verpächterin und Regulatorin konzentrieren, d.h. ihr Bauland unter Auflagen vergeben, welche das Wohl der Allgemeinheit maximieren und Marktversagen minimieren. Sie soll dafür sorgen, dass in Bern ökologisch und sozial nachhaltig gebaut wird.

Statt Wohnungsbau zu betreiben, soll die Stadt vor allem den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Private fördern.

Gemeinnütziger Wohnungsbau fördert ökologisch nachhaltiges Bauen mit niedrigem Flächenbedarf. Bei der Abgabe von Bauland an andere Wohnbauträger sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen: Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung), Vorgaben zur Energieeffizienz, minimale Ausnützungsziffer, bei grösseren, städtebaulich relevanten Projekten Vorgaben zu Planungs- und Ausschreibungsprozessen sowie autoarmer Siedlungsbau.

Die Stadt unterstützt tiefe Einkommen durch Subjekt- statt Objektfinanzierung. Die Stadt verlangt bei ihren Liegenschaften entweder Marktmieten oder vergünstigte Mietpreise mit Vermietungskriterien.

Mit dem System „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ betreibt die Stadt Bern schon heute eine Wohnraumsubventionierung. Dabei wird ein tieferer (subventionierter) Mietzins festgelegt, wo Einkommens- und Vermögensschwellen unterschritten werden, während die anderen Mieter einen höheren Mietzins bezahlen müssen. So kann gewährleistet werden, dass nur diejenigen Mieter städtische Unterstützung erhalten, welche diese auch tatsächlich benötigen. Trotz veränderten Lebensverhältnissen (z.B. Auszug der Kinder) bleiben die Bewohner zum Teil in städtisch subventionierten Wohnungen wohnen, obwohl sie die Kriterien für eine Subventionierung nicht mehr erfüllen. In diesem Falle ist die Subventionierung aufzuheben. Die Grünliberalen möchten die begrenzten städtischen Gelder da einsetzen, wo die Unterstützung tatsächlich auch benötigt wird.

Die Stadt setzt auf partizipative Planungsverfahren bei der Projektierung von öffentlichen Bauten und Anlagen. Sie stellt sicher, dass bei grösseren Bauprojekten eine frühzeitige und transparente Kommunikationsstrategie umgesetzt wird.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass für die Akzeptanz und Mehrheitsfähigkeit von (Wohn-) Bauprojekten der frühe Einbezug der Quartierbevölkerung (z.B. anerkannte Quartierorganisationen) essentiell ist. Gerade bei den angestrebten verdichteten Bauprojekten mit breitem Nutzungsmix ist es anspruchsvoll, aber lohnenswert, die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bedürfnisse frühzeitig zu thematisieren.

Die glp Stadt Bern erwartet von der städtischen Verwaltung, dass die Wohnbaupolitik einer Gesamtstrategie unterliegt. Dies bedingt ein koordiniertes und steuerndes Handeln der verschiedenen Verwaltungsorgane.

Wenn bei jedem Projekt oder jedem Standort die gesamte städtische Wohnbaupolitik neu ausgelotet werden muss, wird der Umsetzungsprozess träge. Ausserdem besteht die Gefahr, dass jedes Projekt in einem unbefriedigenden politischen Kompromiss endet. Nicht an jedem Standort können und müssen alle Wohnformen realisiert werden. Im Rahmen einer Gesamtstrategie (z.B. im Stadtentwicklungskonzept STEK15) können die für den jeweiligen Standort passendsten Projekte schneller realisiert werden.