



Stadtplanungsamt Bern,
Zieglerstrasse 62
Postfach
3001 Bern

Bern, 30. April. 2008

Mitwirkung Wohnbaustrategie 2008 Bauliche Stadtentwicklung Wohnen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Interessengemeinschaft Bern als regionale Gruppe des Dachverbandes SVW der Wohnbaugenossenschaften hat sich mit diesem Bericht auseinandergesetzt und nimmt gerne dazu Stellung:

Grundsätzliches

Erfreut nimmt der SVW von der letzte Woche präsentierten Wohnbaubilanz im Stadtgebiet Kenntnis. Die langangekündigte Trendwende zu einem Bevölkerungswachstums wird langsam sichtbar. Wohnen in der Stadt wird auch in Bern wieder attraktiv. Lange Jahre hielt sich in Bern der Trend zur Stadtflucht, der in anderen Städten längst gebrochen war. Dies war nicht nur das Resultat von genügend verfügbarem, gut erschlossenem und attraktivem Wohnbauland in der Agglomeration, sondern wie der Bericht festhält, massgeblich auch das Resultat des fehlenden Angebotes in der Stadt. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt wird über die Verfügbarkeit von Wohnungen gesteuert. Ein Leerwohnungsbestand von 0.5% bedeutet Wohnungsknappheit.

Viele Familien mussten in den letzten Jahren wegen des fehlenden Wohnungsangebotes oder der fehlenden Wohnumfeldqualität die Stadt verlassen und sich in der Region niederlassen. Damit schloss sich auch weiter der Teufelskreis, da sie als Pendler wiederum zum Problem der noch ansässigen Wohnbevölkerung wurden.

Fazit: Am Horizont ist immerhin ein „Silberstreifen“ sichtbar.

Regionale Sicht

Als regionaler Verband ist uns die ausschliessliche Sicht aufs Stadtgebiet eigentlich fremd.

Raumplanerisch sinnvolle Siedlungsplanung muss Gemeindegrenzen übergreifend angelegt sein.

Wo im Rahmen der öffentlich gut erschlossenen Kern- Agglomeration die dringend nötigen Wohnungen gebaut werden, ist aus regionaler Sicht im Prinzip egal. Wichtig ist, dass in diesem Perimeter genügend Wohnungen für ein, wie im Bericht begründetes, Wachstum von 5- 10% gebaut werden. Die Fokussierung auf den Stadtperimeter ist nicht raumplanerisch sondern nur föderalistisch und steuerpolitisch begründet.

Da in nächster Zeit in den Fragen der Ausrichtung der Zusammenarbeit auf das Ziel einer Grossstadt Bern und der gerechten finanziellen Abgeltung keine grundlegenden Schritte erwartet werden können, ist

die Einschränkung der städtischen Wohnbau- Strategie auf das Gemeindegebiet zähneknirschend verständlich.

Dies soll die Stadt aber nicht davon abhalten, die Koordination der Planung innerhalb der Kern-Agglomeration mit dem VRB weiter zu gewährleisten.

Fazit: Die Gemeinden der Kernagglomeration müssen sich im Interesse einer städtebaulichen Gesamtstrategie aus dem Konkurrenzdenken lösen.

Analyse

Der vorliegende Bericht bestätigt in der Analyse klar, dass der Bedarf an Wohnraum in Bern vorhanden ist. Die Potential- Berechnungen zeigen, dass für die Umsetzung der regionalen Wachstumsprognose von 5.6% bis 2020 in der Stadt Bern 5900 neue Wohnungen gebaut werden müssen; ein verstärktes Wachstum von 10% verlangt bereits 8800 neue Wohnungen. Dies bedeutet gegenüber dem Durchschnittswert der letzten 7 Jahre von 105 Wohnungen/ Jahr eine 5-7-fache Steigerung der Produktion ! Wie und mit welchen Partnern dies erreicht werden soll, wird im Bericht nicht ausgeführt.

Fazit: Das hoch gesteckte Ziel kann nur mit mutigen Schritten und Partnern erreicht werden, die gemeinnützig-nachhaltig denken.

Verdichtung

Das aus grundsätzlichen Überlegungen an sich sinnvolle Postulat einer inneren Verdichtung ist im überbauten Gebiet wie dargestellt ein schwieriges Unterfangen. Auch in den Genossenschaftssiedlungen stösst dieses Postulat nicht grundsätzlich auf offene Ohren. Viele dieser Siedlungen weisen bereits eine relativ hohe Dichte auf, und es braucht erheblichen Erklärungsbedarf, die GenossenschafterInnen von dieser raumplanerisch sinnvollen Forderung zu überzeugen,.

Die Berechnungen und politischen Beurteilung der Realisierbarkeit von Verdichtungen im bebauten Gebiet sind dementsprechend vorsichtig einzuschätzen..

Attraktive Grünräume und Naherholungsgebiete sind für die Wohnqualität der bestehenden Bevölkerung von grosser Bedeutung und müssen sorgfältig auf eine Bebaubarkeit hin beurteilt werden.

Fazit: Wohnqualität bei angemessener Dichte ist langfristig nachhaltiger als Verdichtung um jeden Preis.

Stadterweiterung

Aufgrund dieser Bestandesaufnahme der verfügbaren Wohnbaupotentiale kommt der Bericht überzeugend zum Schluss, dass eine klare Erweiterungsstrategie mit neuen Wohnsiedlungen geplant werden muss.

Für diese Wachstumsstrategie braucht es neben den bekannten Umstrukturierungen und Verdichtungen im Stadtgebiet wie KVA, Kaserne, Tramdepot Burgernziel, Marzili, Depotstrasse, Messerligrube etc. neue grossflächige Planungen im Osten und Westen, wie Viererfeld, Brünnen- Süd, Riedbach und Saali/ Melchenbühl.

Solche Planungen müssen eine gewisse Grösse haben, damit sich ein Siedlungsleben entwickeln kann und sich Infrastruktur- Investitionen lohnen. Der Versuch, z.B. in Riedbach lediglich 230 Einwohner anzusiedeln, ist nicht der richtige Weg zum Wachstumsziel.

Als erstes soll die Planung Viererfeld sofort wieder aufgenommen werden. Mit der vorliegenden Analyse und dem Ziel einer Wachstumsstrategie kann hoffentlich den StimmbürgerInnen im zweiten Anlauf klar gemacht werden, dass dieses Areal ein attraktives Potential für neue BewohnerInnen darstellt wie auch dem Leben und dem Gewerbe in der Länggasse Auftrieb geben wird.

Fazit: Wir unterstützen grosszügige Stadterweiterungen im nicht-spekulativen Segment.

Wohnungsangebot, Wohnbauförderung

Der SVW vermisst im Bericht spezifische Aussagen zur Art des künftigen Wohnungsangebotes. Eine gute Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen ist Voraussetzung für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur.

Dabei soll die Rolle der Genossenschaften als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum speziell diskutiert werden. Die Stadt Bern hat gerade in Zeiten von Wohnungsnot wie z.B. in den 60-er Jahren gute Erfahrungen mit einer engen Zusammenarbeit mit den Genossenschaften gemacht, die nachhaltig bis heute Früchte trägt. Die Genossenschaften spielen mit der Pflege von einigen tausend Wohnungen im preisgünstigen Segment eine wichtige Rolle zur Wohnungsversorgung in der Stadt Bern. Auch heute leisten Genossenschaften und andere gemeinnützige Gesellschaften auch unseres Verbandes einen wichtigen Beitrag zur aktuellen Neubauwohnungs-Produktion.

In Brünnen, Weissenstein, Bümpliz- Süd, Krippenstrasse und in der Lorraine sind in den letzten Jahren gemeinnützig vermietete Wohnungen entstanden oder sind im Entstehen.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Bern-Solothurn

Dachorganisation gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften

p. Adr. Fambau, Mühledorfstrasse 5, 3018 Bern, Tel- 031 997 11 01, Fax 031 997 11 00

Gemäss dem regierungsrätlichen Bericht vom Sept. 2006 zur Wohnbau- Förderungs-Initiative „günstig Wohnen“ braucht der genossenschaftliche Wohnungsbau insbesondere in den Städten spezielle Förderung. Dabei spielt die Abgabe oder Vermittlung von günstigem Wohnbauland sei es im Baurecht oder als Verkauf eine wichtige Rolle. Die Genossenschaften müssen einen Schonraum im freien Markt erhalten, damit sie ihrem Auftrag zur Erstellung von günstigem Wohnraum nachkommen können. Die Genossenschaften sind beim Landerwerb im Gürtel der Kern- Agglomerationen gegen Finanz-Investoren meist nicht konkurrenzfähig.

Die Wohnungspolitik vorwiegend auf gute SteuerzahlerInnen und auf WohneigentümerInnen auszurichten, ist für die geplante Produktion von 5900- 8100 Wohnungen bis 2020 sicher kein umfassendes Programm.

Ein wesentlicher Anteil davon muss auch im preisgünstigen Miet- Sektor realisiert werden. Dieser kann nicht einfach dem freien Markt überlassen werden darf. Die Stadt kommt nicht darum herum, im Interesse eines ausgewogenen Wohnungsmixes, den günstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau gezielt zu fördern.

Mit den Genossenschaften hat die Stadt nicht nur langfristig verlässliche Partner, sondern sie kann mit Ihrer Hilfe auch neue oder spezielle experimentelle Wohnformen fördern.

Der Bericht soll deshalb mit einem Kapitel ergänzt werden, welches Aussagen zur Art des künftigen Wohnraumes formuliert. Welche Art Wohnungen sind für das nötige Angebot gefragt und wie kann dieses Angebot gesteuert werden ? Welche Art Wohnungen fehlen im Angebot der Stadt Bern, und wie können spezielle Wohnformen gezielt gefördert werden?

Fazit: Die Stadt kommt nicht darum herum, im Interesse eines ausgewogenen Wohnungsmixes, den günstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau gezielt zu fördern.

Zusammenfassung

Der SVW erachtet dieses Papier als interessante Analyse und Grundlage, auf der die angesprochenen Planungen an die Hand genommen werden können. Die Stadt Bern muss selbstbewusst eine klare Wachstumsstrategie verfolgen, damit die angepriesenen Vorteile des Wohnens in der Stadt von neuen ZuzügerInnen auch gelebt werden können.

Der SVW unterstützt klar die fundiert formulierte Wachstumsstrategie. Die Stadtplanung soll sich neben Umstrukturierungsprojekten wie alte Kerichtverbrennung, Tramdepot Burgernziel, Kaserne etc. mit grosszügigen Erweiterungsplanungen in Ost und West und der dringenden Wiederaufnahme des Viererfeldes für die Zukunft vorbereiten.

Zugleich soll der Bericht mit einer Strategie zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit Hilfe der gemeinnützigen Wohnbauträger ergänzt werden. Der SVW ist gerne bereit, bei der Umsetzung eine Vermittlungsrolle zwischen Stadt und Genossenschaften zu spielen.

Mit freundlichen Grüssen
SCHWEIZERISCHER VERBAND
FÜR WOHNUNGSWESEN
SEKTION BERN-SOLOTHURN



Andreas Saurer
IG Bern



Susanne Vögeli Gyax
IG Bern



Jürg Sollberger
SVW Sektion Bern- Solothurn