

---

Vorstoss-Nr: 253-2011  
Vorstossart: **Postulat**

Eingereicht am: 05.09.2011

Eingereicht von: Imboden (Bern, Grüne) (Sprecher/ -in)  
Aebersold (Bern, SP)

Weitere Unterschriften: 10

Dringlichkeit:

Datum Beantwortung: 29.02.2012  
RRB-Nr: 300/2012  
Direktion: JGK

---

### **Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern: Instrumente der Raumplanung in den Gemeinden verstärkt nutzen**

Der Regierungsrat wird gebeten, Massnahmen zu prüfen, damit in den Städten und Gemeinden der gemeinnützige Wohnungsbau durch raumplanerische Instrumente pro-aktiv gefördert wird.

- a. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Instrumenten die Gemeinden mit der heutigen Gesetzgebung aktiv werden und mit raumplanerischen Instrumenten den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern können.
- b. Dokumentation kommunaler Strategien und Ansätze für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere im Bereich der Raumplanung.
- c. Aufzeigen von Anreizsystemen, welche die Gemeinden motivieren, raumplanerische Instrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu nutzen.
- d. Allenfalls Anpassungen der kantonalen Bestimmungen.

#### **Begründung:**

Die Mieten der Wohnungen in städtischen Gebieten und Agglomerationen haben sich in den letzten zehn Jahren um rund 60 Prozent verteuert, die Preise für Eigentumswohnungen sind sogar um 80 Prozent gestiegen. Dies zeigt u. a. eine neue Studie der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW.<sup>1</sup> Die Studie geht davon aus, dass das Angebot an Wohnungen in den grossen Zentren bis mindestens 2030 knapp bleiben wird. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Dafür sind neben der Personenfreizügigkeit insbesondere der steigende Wohnflächenbedarf aufgrund der demografischen und der ökonomischen Entwicklung verantwortlich. Der Markt reagiert zwar auf die steigende Nachfrage, aber fast ausschliesslich im mittleren und oberen Preissegment. Daher müssen die Städte und Gemeinden zusammen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern dafür sorgen, dass mehr preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. Dabei soll die öffentliche Hand raumplanerisch (und mit finanziellen Instrumenten) die qualitative Verdichtung gezielt vorantreiben.

---

<sup>1</sup> Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, Juli 2011.



Die Gemeinden und Städte haben bereits heute verschiedene Möglichkeiten, Instrumente und Spielräume der Raumplanung so zu nutzen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden kann. So hat beispielsweise die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN<sup>2</sup> aufgezeigt, mit welchen Instrumenten die Gemeinden aktiv werden können:

1. Gewährung von Nutzungsprivilegien als Anreiz zum gemeinnützigen Wohnungsbau
2. Kaufrecht der Gemeinde bei Neueinzonungen
3. Ausscheiden von Wohnanteilen für den preisgünstigen Wohnungsbau in der Nutzungsplanung
4. Aktive Bodenpolitik

Die Studie der Zürcher Hochschule kommt zum Schluss, dass den Städten und dem Kanton eine Schlüsselrolle zukommt: „Den Städten kommt insofern eine Schlüsselrolle zu, als sie bei den prioritären Massnahmen die meisten Kompetenzen besitzen und damit auch die grösste Verantwortung tragen. Sie sind dabei primär auf die Unterstützung der Kantone angewiesen, vor allem bei der Erarbeitung und Festlegung von Planungsgrundlagen, der aktiven Begleitung von privaten Grossprojekten, der Beschaffung von Bauland zu Vorzugskonditionen und weiteren Massnahmen, damit ausreichend preisgünstiger Wohnraum für spezielle Zielgruppen bereitgestellt werden kann.“ (S.74)

### **Antwort des Regierungsrates**

Der Regierungsrat unterstützt das Anliegen, den gemeinnützigen Wohnungsbau auch mit raumplanerischen Instrumenten in Städten und Gemeinden zu fördern. Er sieht dies als Ergänzung zum Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebotes (PMG), das der Grosse Rat am 9. Dezember 2009 beschlossen hat und das seit Anfang 2011 in Kraft ist. Mit diesem Gesetz werden gemeinnützige Wohnbauträger bei der Entwicklung von Projekten mit Beiträgen unterstützt.

Im Zuge der starken Entwicklung in der Schweiz hat auch die Bevölkerungszahl im Kanton Bern in den vergangenen Jahren zugenommen. Das Wachstum konzentrierte sich dabei zu einem grossen Teil auf die Kernstädte und Agglomerationen. Dies hat auch entsprechende Konsequenzen für den Wohnungsmarkt und stellt den Kanton vor Herausforderungen. Zwar betrug die Leerwohnungsziffer 2011 im ganzen Kanton Bern 1.26 Prozent. In den Kernstädten und Agglomerationen war dieser Wert jedoch tiefer. In der Stadt Bern standen beispielsweise nur 0.12 Prozent der Wohnungen leer. In diesem Zusammenhang erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, das Engagement des Kantons zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch mit geeigneten raumplanerischen Mitteln flankierend zu unterstützen. Er ist sich dabei bewusst, dass bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in erster Linie die Städte und Gemeinden über konkrete Handlungsmöglichkeiten verfügen und ihnen in besonderem Masse eine aktive Rolle zukommt.

Wie auch im Postulat dargelegt wird, stehen deshalb für den Regierungsrat bei möglichen Massnahmen v.a. die Information und Dokumentation im Vordergrund. Dies entspricht dem bewährten Ansatz der kantonalen Raumplanung, mit geeigneten Grundlagen und Instrumenten die Beteiligten und Betroffenen für raumplanerische Themen zu sensibilisieren und den kommunalen Behörden, Planungsfachleuten und Bauherren Hinweise zu geben, wie aktuelle Aufgaben und Herausforderungen zweckmässig gelöst werden können. Dies geschieht beispielsweise in Form von Arbeitshilfen für die Ortsplanung (AHOP), die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung veröffentlicht werden<sup>3</sup> oder mit der Begleitung von Planungs- und Umsetzungsprozessen im Rahmen der ordentlichen Tätigkeiten des Amtes.

---

<sup>2</sup> Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt, Januar Nr. 1/2010.

<sup>3</sup> [www.be.ch/ahop](http://www.be.ch/ahop)

Der Regierungsrat ist gewillt, das Anliegen umfassend anzugehen. Die im Postulat vorgeschlagenen Beispiele von Massnahmen sollen zusammen mit den weiteren Arbeitsschwerpunkten, die der Regierungsrat mit dem Raumplanungsbericht '10 an den Grossen Rat dargelegt hat, geprüft werden. In diesem Rahmen ist auch zu prüfen, ob gesetzliche Regeln im raumplanerischen Bereich zum gemeinnützigen Wohnungsbau auf kantonaler Stufe nötig und sinnvoll sind und dem Anliegen des Postulats besser zum Durchbruch verhelfen können. Dabei ist zu beachten, dass bereits mit der heutigen kantonalen Baugesetzgebung gemeinnütziger Wohnungsbau möglich ist.

**Antrag:** Annahme des Postulats

**An den Grossen Rat**