

**V1907 Richtlinienmotion (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) „Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz“**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat erarbeitet eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz. Er legt darin Ziele für das Wohnraumangebot fest und legt dar, wie diese erreicht werden sollen. In der Wohnbaustrategie geht der Gemeinderat insbesondere auf folgende Fragen ein:

1. Wie viel Wohnraum wird in den nächsten 20 Jahren in der Gemeinde Köniz benötigt und in welcher Qualität? Wie effizient wird der vorhandene Wohnraum in Köniz heute genutzt?
2. Mit welchen formellen und informellen Instrumenten und wo wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass der Wohnraumbedarf gedeckt wird?
3. Wie berücksichtigt der Gemeinderat unterschiedliche soziodemografische Gruppen (z. B. Einkommen, Alter, urban/ländlich) und ihre jeweiligen Bedürfnisse? Wie und wo will der Gemeinderat insb. Art. 51 BauR (Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative) umsetzen?
4. Welche Auswirkungen hat die Wohnbaustrategie auf andere Handlungsfelder der Gemeindepolitik?

**Begründung**

Das Thema Wohnraum steht immer wieder auf der politischen Agenda der Gemeinde Köniz. Insbesondere für ältere Personen und Familien mit Kindern ist es oft eine Herausforderung, geeignete, finanzierbare Wohnungen zu finden. Die Gemeinde hat verschiedene Möglichkeiten, um die Situation zu verbessern, und befasst sich daher regelmässig mit einzelnen Bauprojekten unterschiedlicher Grösse sowie mit einzelnen Instrumenten, mit denen sie auf den Wohnbau Einfluss nehmen kann. Seit Februar 2017 hat sie zudem den Auftrag und die ausdrückliche Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu fördern (Art. 51 BauR, vorbehaltlich gerichtlicher Bestätigung). Was ihr jedoch fehlt, ist eine Strategie, die in umfassender Weise Ziele, Handlungsbedarf und zu ergreifende Massnahmen darstellt und so den einzelnen politischen Geschäften und Vorschlägen einen Rahmen gibt. Diese Strategie soll nach Ortsteil differenziert sein und eine übergeordnete Sicht bei der Umsetzung künftiger Wohnbauprojekte ermöglichen. Folgende Aspekte sollen u. a. behandelt werden:

Zu Punkt 1: Die Wohnbaustrategie gibt, möglichst pro Ortsteil, Auskunft über den Bedarf an Wohnraum, über die zugrundeliegenden Annahmen betreffend das Bevölkerungswachstum, über die nachgefragte Wohnfläche pro Person und über die heutige Leerwohnungsziffer.

Zu Punkt 2: Die Wohnbaustrategie thematisiert u. a. die Nutzung folgender Instrumente: Rahmenkredit zum Erwerb von Liegenschaften, Baurechtvergabe, eigene Bautätigkeit, Nutzung der Liegenschaften im Finanzvermögen; baurechtliche Instrumente (Baureglement, Nutzungsplan, Überbauungsordnungen), Einbezug von und Anreize für Private zur Unterstützung der Ziele der Wohnbaustrategie, Informations- und Sensibilisierungskampagnen; überkommunale Zusammenarbeit. Sie bezeichnet Areale, die für die Zielerreichung besonders relevant sind.

Zu Punkt 3: Die Wohnbaustrategie zeigt auf, wie sowohl genügend gemeinnützigem Wohnraum für den Mittelstand als auch genügend geeigneter, d. h. insb. bezahlbarer Wohnraum für Personen mit kleinerem Budget bereitgestellt wird, welche Ziele hierfür in den nächsten 20 Jahren bestehen und welche Massnahmen aus Art. 51 BauR wo zur Anwendung kommen. Sie legt dar, wie und wo der Gemeinderat Wohnraum für gehobene Ansprüche vorsieht, wie eine Durchmischung der soziodemografischen Gruppen gefördert und zugleich die vorhandenen Wohnlagen steuerpolitisch gut genutzt werden können (z. B. Wachstum der Steuereinnahmen mittelfristig gleich hoch wie Bevölkerungswachstum). Sie berücksichtigt dabei unterschiedliche Wohnformen (Alters-WG, Generationenwohnungen, Cluster-Wohnungen, Kleinhaushalte etc.).

Zu Punkt 4: Die Wohnbaustrategie legt insb. die Auswirkungen dar auf die Verkehrsinfrastruktur, die Schulinfrastruktur, den Bedarf an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten, den Grün- und Erholungsraum sowie auf die Gemeindefinanzen und den Steuerertrag.

## **Eingereicht**

11. Februar 2019

## **Unterschrieben von 24 Parlamentsmitgliedern**

Toni Eder, Casimir von Arx, Bernhard Zaugg, Christian Roth, Katja Niederhauser, Vanda Descombes, Franziska Adam, Astrid Nusch, Tanja Bauer, Lydia Feller, Markus Willi, Arlette Münger, Ruedi Lüthi, David Müller, Matthias Müller, Iris Widmer, Elena Ackermann, Dominique Bühler, Christina Aebischer, Lucas Brönnimann, Sandra Röthlisberger, Roland Akeret, Cathrine Liechti, Mathias Rickli

## **Antwort des Gemeinderates**

### **1. Formelle Prüfung**

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor (siehe Beilage 1).

### **2. Ausgangslage**

Das Thema Wohnen beschäftigt die Politik sowie die Bevölkerung der Gemeinde Köniz seit Jahren. Das zeigen auch die Legislaturziele des Gemeinderats, die Diskussionen innerhalb der Ortsplanungsrevision oder der Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz". Im Februar 2017 hat das Stimmvolk den Gegenvorschlag mit 56.5% Ja-Stimmen angenommen. Das Ja zum Gegenvorschlag verpflichtet die Gemeinde, sich für die Erstellung und den Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen einzusetzen. So muss beim Erlass von Nutzungsplänen, die zu einer bedeutend höheren Ausnutzung führen, unter bestimmten Voraussetzungen ein Anteil preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Weiter können geeignete Grundstücke der Gemeinde im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben resp. diese sind bei der Landbeschaffung zu unterstützen. Der Artikel "Preisgünstiges Wohnen" im Baureglement ist noch nicht rechtskräftig, weil das Beschwerdeverfahren aktuell dem Verwaltungsgericht vorliegt.

Auch das Parlament hat verschiedentlich über weitere Vorstösse das Wohnen thematisiert resp. Geschäfte im Zusammenhang mit Wohnen diskutiert. Als Beispiele sind die hier "Bezahlbare Wohnungen an der Sägestrasse in Köniz schaffen" (V1832), die Abgabe von Land im Baurecht für das Baufeld F, Planungsgebiet Ried Ost – Quartier «Papillon», die neu definierte Stelle für Altersfragen (V1805) oder auch der Vorstoss im Zusammenhang mit der Forderung nach mehr Zwischennutzungen für Köniz (V1831) genannt.

Dem Gemeinderat ist ein ausgewogener Wohnungsmarkt in der Gemeinde Köniz ein grosses Anliegen. Er unterstützt das Anliegen der Motionärinnen und ist bereit, für die Gemeinde Köniz eine Wohnbaustrategie zu erstellen. Wohnungen werden von Menschen für Menschen gebaut. Dabei geht es nicht nur um die Wohnungsversorgung mit Quantität und Qualität, sondern auch um das unmittelbare Wohnumfeld, um die Nachbarschaft, um soziodemografische Gruppen, deren Bedürfnisse und auch um das bestehende Steuersubstrat in der Gemeinde zu behalten. Mit der Wohnbaustrategie soll ein Entwicklungsprozess angeregt werden, der Handlungsfelder und Massnahmen aufzeigt, vorhandene Konzepte wie "Konzept für eine altersfreundliche Gemeinde" oder das "Integrationskonzept" integriert und in einem Umsetzungsprogramm konkretisiert. Angestrebt wird eine Verbindlichkeit der Wohnbaustrategie, die den Weg in die Zukunft aufzeigen soll.

### 3. Eingliederung einer Wohnbaustrategie

Eine Wohnbaustrategie dient als Grundlage für die zukünftige, langfristige Wohnpolitik der Gemeinde Köniz; sie zeigt Handlungsfelder und Massnahmen auf, wie die Gemeinde ihre politischen Ziele und Schwerpunkte erreichen will. Unter den verschiedenen Führungsinstrumenten des Gemeinderates ordnet sich die Wohnbaustrategie unter den sektoriellen Strategien und Leitbildern ein. Diese richten sich am vorgegebenen Rahmen der übergeordneten mittel- und langfristigen Führungsinstrumente aus und dienen der Konkretisierung und Verfeinerung besonders wichtiger Zielsetzungen.

Übergeordnete Führungsinstrumente des Gemeinderates:

- Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde, 2014 (RP REGG)
- Legislaturplan 2018 – 2021

Strategien und Leitbilder (Beispielhaft):

- Energiestrategie 2010 – 2035, 2009
- Energiekonzept 2025, 2015
- Integrationskonzept 2009
- Konzept für eine altersfreundliche Gemeinde 2025
- Konzept Kind – Jugend – Familie, 2012
- Leitbild Gemeinde Köniz, 2010
- Leitbild juk – Jugendarbeit Köniz, 2016
- Raumentwicklungskonzept REK, 2007
- **Wohnbaustrategie (Motion)**

Formelle Planungsinstrumente:

- Baurechtliche Grundordnung - Ortsplanungsrevision OPR 2018
- Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz" (Teil des Baureglements)

Die Ortsplanungsrevision gilt als formelles Instrument, welches vor der Genehmigung durch den Kanton liegt. Aufgrund der Rechtsbeständigkeit darf/kann die nun zu erarbeitende Wohnbaustrategie in erster Linie nicht auf Anpassungen an den formellen Instrumenten zielen. Solche Anpassungen an den formellen Instrumenten sind erst im nächsten Planungshorizont wieder konkretisierbar. Dasselbe gilt für den Gegenvorschlag der Initiative "Bezahlbar Wohnen in Köniz". Die Genehmigung des AGR liegt vor und wird zurzeit im Beschwerdeverfahren am Verwaltungsgericht weitergeführt.

Die Umsetzung der Legislaturziele können sich inhaltlich an einer zukünftigen Wohnbaustrategie orientieren. Mit dem Schwerpunkt 3 – Lebenswertes Köniz, hat sich der Gemeinderat das Ziel gesetzt, dass Köniz vielfältige Wohnquartiere mit Vorbildcharakter in der Region hat. In den Jahren 2018 – 2021 will der Gemeinderat insbesondere Entwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Wohnen wie Rappentöri, Parzelle 10288 parallel zur Sägestrasse, 2000 Watt-Areal in Liebefeld Mitte sowie das Papillon vorantreiben und weiterentwickeln.

### 4. Wohnstrategie im Städtevergleich

Die grosse Bandbreite, was eine Wohnstrategie umfassen kann und wie viel Ressourcen dafür aufgewendet werden können, soll der nachfolgende Vergleich vier ausgewählter Städte bieten.

Was alle vier Strategien gemeinsam haben, ist der Wille, eine aktive Wohnbaupolitik zu betreiben. Einerseits angestossen durch Wohnbauinitiativen der Bevölkerung oder andererseits aus der Problemstellung grösserer Projekte wie Stadtentwicklung oder Ortsplanungsrevision.

#### 4.1 Bern

Die Stadt Bern erteilte sich mit dem STEK 2016 (Stadtentwicklungskonzept) den Auftrag, eine Wohn- und Arealstrategie zu erarbeiten. Die Strategie wird interdisziplinär in der Verwaltung der Stadt Bern „In house“ unter der Federführung der Fachstelle Wohnbauförderung entwickelt. Der grosse Vorteil liegt darin, dass Wissen und Kompetenzen selber erarbeitet und angeeignet werden und nicht einem externen Fachspezialisten aus der Hand gegeben wird.

Dementsprechend sollte der Massnahmenkatalog auch massgeschneidert und umsetzbar für die Stadt Bern werden. Im Oktober 2018 genehmigte der Gemeinderat die Stadt Bern die "Wohnstrategie mit Massnahmen – Wohnstadt der Vielfalt". Die Strategie orientiert sich am Zeithorizont 2030 mit Massnahmen, die sich auf die nächsten vier Jahren beziehen. Die Fachstelle Wohnbauförderung umfasst 150 Stellenprozente, geteilt auf zwei Personen.

#### **4.2 Thun**

Die Wohnbaustrategie 2030 von Thun ist sehr umfassend und gehört zu den Vorarbeiten der in Thun anstehenden Ortsplanungsrevision. Unter der Federführung des Planungsamts wurden in verschiedenen interdisziplinären Teams und externen Spezialisten vier Teilprojekte als Grundlage während zwei Jahren erarbeitet: TP1 Datenanalyse, TP2 Interviews Genossenschaften, TP3 Potentiale und Defizite in der Raumplanung, TP4 neuer Wohnformen / nachhaltiges Wohnen. Die Wohnbaustrategie umfasst 10 Ziele, die in den nächsten 15 Jahren mit einem erwartenden Bevölkerungswachstum von 12% eine ausgewogene Stadtentwicklung gewährleisten soll. Die Ziele sollen messbar und präzise sein und Handlungsmöglichkeiten konkret aufzeigen. Auch soll die Wohnbaustrategie nicht nur von oben verordnet werden. Nun sind die Parteien, Quartierleute und ausgewählte zusätzliche Organisationen, die sich mit dem Wohnen befassen, zu einer Konsultation eingeladen. Die Stadt Thun hat auch eine neue Anlaufstelle geschaffen. Die definitive Verabschiedung ist für August 2017 vorgesehen. Das Budget der Wohnbaustrategie 2030 belief sich auf CHF 110'000.

#### **4.3 Luzern**

Mit der angenommenen Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ am 17. Juni 2012 wird die Stadt Luzern in die Pflicht genommen, das Ziel der Initiative umzusetzen. Gefordert wird, dass in 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen am gesamtstädtischen Wohnungsbestand 16% betragen muss. Das heisst, die Stadt hat sich aktiv für die Schaffung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einzusetzen. Die „Städtische Wohnraumpolitik II“ ist nebst dem neuen Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Reaktion auf die Initiative und die Vorstösse des Parlaments. Der umfassende Grundlagenbericht „Städtische Wohnraumpolitik II, 2013“ analysiert den Luzerner Wohnungsmarkt und die bisherige Wohnungspolitik genau. Die Stadt Luzern hat bis anhin keine ständig aktive Wohnungspolitik betrieben, sondern jeweils auf aktuelle Probleme mit spezifischen Lösungen reagiert. Als eine Massnahme, ausgelöst durch die Initiative, hat der Stadtrat eine Fach- und Koordinationsstelle von 20 Stellenprozente bewilligt. Diese Stelle versteht sich auch als Paradigmawechsel zugunsten einer ständigen Wohnraumpolitik der Stadt Luzern. Sie ist zuständig für Fragen der Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der Wohnraumpolitik, ist Ansprechpartnerin für die Wohn- und Baugenossenschaften, stellt die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen sicher, koordiniert die interdirektionale Zusammenarbeit und gewährleistet das Controlling. Der erste Controllingbericht wird 2019 dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

#### **4.4 Zürich**

Im November 2011 sprach sich das Zürcher Stimmvolk mit einer deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Zürcher Gemeindeordnung für eine künftig noch forciere Rolle der Stadt in der Wohnpolitik aus. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich einen Drittel der Mietwohnungen betragen. Vor diesem Hintergrund und dem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt entstand das „Programm Wohnen“ Juli 2012. Es umfasst auf 12 Seiten drei klare Ziele, vier Stossrichtungen und 21 präzise Massnahmen. Das „Programm Wohnen“ setzt politische Schwerpunkte und die Stadt Zürich nimmt mit dem „Programm Wohnen“ ihre aktive Rolle wahr. Nach fünf Jahren aktualisierte der Stadtrat von Zürich die Fassung im 2017 mit angepassten Zielen, Stossrichtungen und Massnahmen.

### **5. Finanzen**

Anhand der Motion ist die Vorstellung bezüglich Umfang einer neuen Wohnbaustrategie nicht klar ersichtlich. Der Gemeinderat strebt an, im Grundsatz mit den ordentlich eingestellten Mitteln, Ressourcen und durch Projektpriorisierung eine entsprechende Wohnbaustrategie zu erarbeiten. Die Planungsabteilung hat von der durch den Gemeinderat beschlossenen Stellenaufstockung 10 – 15% über zwei Jahre für die Wohnbaustrategie eingeplant.

## **6. Weiteres Vorgehen**

In einem ersten Schritt sollen die verschiedenen Konzepte und Strategien der Gemeinde Köniz analysiert werden: was haben wir, was sollte überarbeitet werden, was fehlt uns noch. Auch stellt sich die Frage, wie sich der Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ mit der Wohnbaustrategie verhält, ob und wie Synergien genutzt werden können.

Zu Frage 1 & 3 der Motion:

Im zu erarbeitenden Grundlagenbericht werden die Fragen 1 und 3 der Motion beantwortet. Weitere mögliche Themenstellungen sind: Entwicklung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, Haushalt, wirtschaftliche Situation, Eigentümerstruktur, Bauperioden, Ableitung wichtiger Zielgruppen und Wohnraumbedarf in verschiedenen Ortsteilen, gemeinnütziger Wohnungsbau etc.

Zu Frage 2: Die Ortsplanungsrevision gilt als formelles Instrument, das aktuell im Genehmigungsverfahren ist. Aufgrund dessen kann eine Wohnbaustrategie nur auf informelle Instrumente abzielen.

Zu Frage 4: Die Handlungsfelder und Massnahmen werden mit einem Umsetzungsprogramm dem Gemeinderat vorgelegt und aufgezeigt.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird erheblich erklärt.

Köniz, 26. Juni 2019

Der Gemeinderat

### **Beilage**

1) Formelle Prüfung der Motion vom 1. März 2019



Köniz, 1. März 2019 rc

**V1907 Motion (CVP, EVP, glp, SP, Junge Grüne, Grüne) "Eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz"**  
**Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, eine Wohnbaustrategie für die Gemeinde Köniz zu erarbeiten. Er legt darin Ziele für das Wohnraumangebot fest und legt dar, wie diese erreicht werden sollen. In der Wohnbaustrategie geht der Gemeinderat insbesondere auf folgende Fragen ein:

1. Wie viel Wohnraum wird in den nächsten 20 Jahren in der Gemeinde Köniz benötigt und in welcher Qualität? Wie effizient wird der vorhandene Wohnraum in Köniz heute genutzt?
2. Mit welchen formellen und informellen Instrumenten und wo wirkt der Gemeinderat darauf hin, dass der Wohnraumbedarf gedeckt wird?
3. Wie berücksichtigt der Gemeinderat unterschiedliche soziodemografische Gruppen (z. B. Einkommen, Alter, urban/ländlich) und ihre jeweiligen Bedürfnisse? Wie und wo will der Gemeinderat insb. Art. 51 BauR (Gegenvorschlag zur Könizer Wohninitiative) umsetzen?
4. Welche Auswirkungen hat die Wohnbaustrategie auf andere Handlungsfelder der Gemeindepolitik?

Die Erarbeitung einer Strategie und/oder eines Konzepts gehört zu den allgemeinen Zuständigkeiten und Führungsaufgaben des Gemeinderats.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion gibt das Parlament dem Gemeinderat eine Richtlinie vor.

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin