

Gegenvorschlag zur Initiative "bezahlbares Wohnen" im Baureglement

Mitwirkungsbericht

Burgdorf, 14.10.2021

1. Ausgangslage

1.1 Initiative „bezahlbares Wohnen“

Im Oktober 2016 wurde in Burgdorf die Initiative „für bezahlbares Wohnen in Burgdorf“ von der sozialdemokratischen Partei SP Burgdorf sowie dem Mieterinnen- und Mieterverband Regionalgruppe Emmental – Oberaargau eingereicht. Die Initiative verlangt eine Ergänzung des Baureglements mit folgendem Wortlaut:

Art. 27 (neu) Preisgünstiger Wohnungsbau

Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung in allen Stadtteilen setzt sich die Stadt Burgdorf aktiv für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere

- a bei Ein-, Um- und Aufzonungen sowie neuen Überbauungsordnungen einen angemessenen, in der Regel einen Drittel nicht unterschreitenden Anteil des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält und diese Zweckbestimmung mit geeigneten Instrumenten dauerhaft sichert;
- b geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete mit Auflagen dauerhaft sichert;
- c gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung und bei der Umsetzung von Projekten unterstützt.

Der Gemeinderat hat die Initiative mit Verfügung vom 8. November 2016 im Sinne von Art. 22 Abs. 3 der Gemeindeordnung formell überprüft. Die Initiative hat die Form eines ausgearbeiteten Entwurfs für die Ergänzung des Baureglements der Stadt Burgdorf.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR hat die Initiative auf deren materielle und formelle Rechtmässigkeit hin geprüft und an-

schliessend einen Vorprüfungsbericht (12.12.2017) erstellt. Der Inhalt ist rechtskonform. Allerdings muss das öffentliche Interesse für diese Eigentumsbeschränkung noch nachgewiesen werden.

1.2 Der Gegenvorschlag

Die Stadt Burgdorf hat sich mit der Initiative und dem „preisgünstigen Wohnraum“ auseinandergesetzt. Die Initiative weist aus Sicht der Stadt einige Mängel auf. Mit dem Ziel der Initiative ist die Stadt Burgdorf hingegen einverstanden. In Zusammenarbeit mit den Initianten hat die Stadt Burgdorf einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Dieser ist präziser formuliert und wurde bereits in anderen Gemeinden eingesetzt.

In diesem Erläuterungsbericht wird nicht mehr auf die Initiative eingegangen, da diese nach dem Beschluss des Gegenvorschlags zurückgezogen wird. Der Gegenvorschlag wurde zusammen mit den Initianten erarbeitet. Die Interessen der Initianten sind darin berücksichtigt.

Hingegen ist zu erwähnen, dass der Gemeinderat folgende Elemente aus der Initiative als „Absichtserklärung“ entgegennimmt:

- Geeignete Grundstücke werden im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben und die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete mit Auflagen dauerhaft gesichert.
- Gemeinnützige Wohnbauträger werden bei der Landbeschaffung und bei der Umsetzung von Projekten unterstützt.

2. Mitwirkung

2.1 Durchführung

Die Mitwirkung zum Gegenvorschlag hat vom 16. Oktober bis 11. Dezember 2020 stattgefunden. Sie wurde am 15. Oktober 2020 publiziert. Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt 8 Stellungnahmen eingegangen:

1. Gewerkschaftsbund Emmental
2. Bürgergemeinde Burgdorf
3. Forum für Architektur & Gesellschaft
4. Initiativkomitee
5. Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz / Bern-Solothurn
6. Hauseigentümergebiet HEV der Regionen Burgdorf und Trachselwald
7. Handels- und Industrieverein des Kantons Bern, Sektion Emmental
8. KMU Burgdorf

2.2 Inhalte und Stellungnahme

Stellungnahme	Wer	Kommentar
Der Gegenvorschlag wird unterstützt	1, 3, 4, 5	Wird zur Kenntnis genommen
Der Gegenvorschlag und die Initiative werden abgelehnt	2,6,7,8	Wird zur Kenntnis genommen
Die hohe Leerstandsquote spricht gegen den Gegenvorschlag	2,6,7,8	Kurzfristig trifft dies zu, der Gegenvorschlag ist aber eine langfristige Massnahme. Die Verhältnisse beim Leerwohnungsbestand können sich ändern.
Eingriff in Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit wird abgelehnt	2,6,7,8	Wird zur Kenntnis genommen.

Nicht vergünstigter Boden wird durch Gegenvorschlag teurer, weil eine Verknappung des Bodens erfolgt.	2	Dies ist eine Vermutung, die wir so nicht unterstützen können. Das Gegenteil ist der Fall – durch die Initiative kann sich das Preissegment allgemein gegen unten bewegen, da die Marktmieten günstiger sein müssen, um auf dem Markt bestehen zu können.
Der Standort Burgdorf wird durch Gegenvorschlag für Investoren uninteressanter.	2,6,7,8	Es gibt durchaus Investoren, die sich auf das Thema „preisgünstiges Wohnen“ einlassen: Beispiel Siedlung Uferweg.
Der Gegenvorschlag hat Unsicherheiten und riesigen Aufwand für Vermieter zur Folge.	2,6,7,8	Der Gegenvorschlag wurde bereits in anderen Gemeinden angesetzt. Die Unsicherheit ist deshalb gering. Der Aufwand hält sich in Grenzen. Auch dies zeigen Beispiele aus anderen Gemeinden.
Kostendruck durch Initiative hat negative Folgen auf die gestalterische und bauliche Qualität.	2	Dies trifft nicht zu. Es geht nicht darum, billig zu bauen. Die Sicherung der gestalterischen und baulichen Qualität gehört zu jedem Bauprojekt.
Bericht soll mit weiteren Fakten ergänzt werden.	3	Sobald der Vorprüfungsbericht vorliegt, wird der Erläuterungsbericht mit weiteren Fakten ergänzt.
Es wird eine Wohnstrategie gewünscht.	3	Ist im Rahmen von Burgdorf 2035 vorgesehen.
Es besteht kein öffentliches Interesse am Gegenvorschlag und der Initiative (vgl. Ziffern 6.1 -6.5 im Erläuterungsbericht).	6	Aufgrund des Leerwohnungsbestandes und den in Burgdorf gegenwärtig moderaten Mietzinsen ist das öffentliche Interesse nur beschränkt vorhanden. Anpassungen des Bauregelments geschehen indes mit einem langen Zeithorizont. Die Situation kann sich in Burgdorf wieder ändern. Burgdorf weist eine sehr attraktive Wohnlage auf.
Die Mietzinse kommen aufgrund des hohen Leerwohnungsbestandes sowieso unter Druck. Der Gegenvorschlag und die Initiative braucht es nicht.	6,7,8	Dies trifft gegenwärtig zu. Es kann sich aber ändern. Der Gegenvorschlag hat eine langfristige Perspektive.
Keine zusätzlichen Bestimmungen erlassen, die es nicht braucht.	6,7,8	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Kostentreiber sind nicht die Vermieter sondern kommen von den vielen Vorschriften und Abgaben. Deshalb müsste die öffentliche Hand beim Gegenvorschlag für Bauherrschaften Vergünstigungen gewähren.	6,7,8	Bei der Schätzung von Planungsmehrwerten wird der Wert aufgrund der Vorschrift angepasst. Ansonsten gelten die gesetzlichen Bestimmungen und Reglemente.

3. Fazit

Die Befürworter erachten den Gegenvorschlag als guten Kompromiss und bewährte Regelung, die auch in anderen Gemeinden angewendet wird.

Die Gegner erachten den Gegenvorschlag als unnötig und zweifeln auch die Rechtmässigkeit an. Insbesondere erachten sie das öffentliche Interesse als nicht gegeben. Tatsächlich ist das öffentliche Interesse aufgrund des relativ hohen Leerwohnungsbestandes von gegenwärtig 1.75% und der moderaten Mietzinse in Burgdorf nicht klar.

Der Leerwohnungsbestand und das moderate Mietzinsniveau sind eine Momentaufnahme. Die Situation kann sich wieder ändern. Planungsmassnahmen haben indes einen langen zeitlichen Horizont. Gerade auch hinsichtlich Planbeständigkeit müssen Planungsmassnahmen idealerweise für 10 bis 20 Jahr Bestand haben. Es ist unrealistisch bei sich ändernder Situation (steigende Mietzinse und kleiner Leerwohnungsbestand) rasch ein Planungsverfahren durchzuführen. Deshalb ist aus Sicht der Stadt Burgdorf das öffentliche Interesse für den Gegenvorschlag gegeben.

4. Weiteres Vorgehen

Die Initiative wurde durch den Kanton bereits vorgeprüft. Sie wurde als genehmigungsfähig beurteilt. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass das öffentliche Interesse dazu noch nachgewiesen werden müsse. Im Zusammenhang mit dem Gegenvorschlag wurden die Fragen über das öffentliche Interesse genauer analysiert und im Erläuterungsbericht dargelegt.

Für den Gegenvorschlag liegt noch kein Vorprüfungsbericht vor. Die vorliegende Planungsvorlage mit Erläuterungsbericht muss dem Kanton deshalb zur Prüfung eingereicht werden. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung wird aufgrund der Planungsvorlage mit Erläuterungsbericht die Genehmigungsfähigkeit feststellen können – dies insbesondere in Bezug auf das öffentliche Interesse der Vorlage.