



Botschaft

des Grossen Gemeinderates
an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
für die Urnenabstimmung vom

26. September 2021

Volksinitiative

«Bezahlbares Wohnen in Muri -Gümligen»

Inhaltsverzeichnis

	Das Wichtigste in Kürze	3
1.	Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen».....	5
	1.1. Wortlaut	5
	1.2. Vorprüfung der Initiative und öffentliche Auflage.....	6
2.	Umsetzbarkeit der Initiative	7
3.	Bestehende Massnahmen	8
4.	Auswirkungen bei Annahme der Initiative	8
5.	Stellungnahme des Initiativkomitees.....	9
6.	Argumente des Grossen Gemeinderates	11
7.	Antrag des Grossen Gemeinderates	12

Das Wichtigste in Kürze

Ein aus zehn Mitgliedern bestehendes Initiativkomitee reichte am 11. Oktober 2019 die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» mit 956 gültigen Unterschriften ein.

Das Initiativkomitee begründet das Begehren mit dem existenziellen Bedürfnis nach einer Wohnung und weist darauf hin, dass der Wohnungsmarkt im Grossraum Bern weiterhin angespannt ist. Gerade in städtischen und wachsenden Agglomerationsgemeinden stellt der Wohnraum, insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit tieferen Einkommen, aber auch für Angehörige des Mittelstandes eine finanzielle Belastung dar.

Der Gemeinderat und das Parlament anerkennen, dass es beispielsweise für Familien mit geringem Einkommen anspruchsvoll sein kann, in den Ortsteilen Muri und Gümligen eine geeignete, finanzierbare Wohnung zu finden.

Die Initiative bezweckt die Ergänzung des Baureglements mit einer neuen Bestimmung. Die Gemeinde soll sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigen und dabei qualitativ hochwertigen Mietwohnungen einsetzen. Mit der Initiative wird eine Kostenmiete¹ gefordert, die nur bei Überbauungen mit mehr als 4000 m² neuer oder zusätzlicher Geschossfläche zum Tragen käme. Davon wären mindestens 20% des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten. Solche Überbauungen sind grundsätzlich im Lischenmoos, in der Schürmatt, im Gümligenmoos, vielleicht auch noch an der Thunstrasse Nord denkbar. Diese Gebiete müssten vor einer allfälligen Überbauung – unabhängig von der Initiative – alle um- oder eingezont werden; zudem sind Schürmatt, Gümligenmoos und Thunstrasse Nord noch als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Damit wäre das Anliegen mittel- bis langfristig umsetzbar.

¹ Die Kostenmiete stellt auf die tatsächlichen Kosten des Vermieters ab. Der Vermieter darf im System der Kostenmiete keinen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielen. Quelle: Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz

1. Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen»

1.1. Wortlaut

Am 11. Oktober 2019 reichte ein aus zehn Mitgliedern bestehendes Initiativkomitee die Volksinitiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» mit 956 gültigen Unterschriften ein. Gegenstand der Initiative ist die Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Muri bei Bern.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Art. ... (neu)² Preisgünstiges Wohnen

¹ Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen mindestens 20% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsverordnung vom 26. November 2003 (SR 842.1) in Kostenmiete vorbehält;*
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit geeigneten Mitteln die Zweckbindung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;*
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.*

² Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, namentlich die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse.

² Bei Annahme der Initiative würde der Artikel «Preisgünstiges Wohnen» als Art. 38.1 ins Baureglement eingefügt.

Zusätzlich zur Initiative wurden vom Initiativkomitee Erläuterungen ([www.muri-guemligen.ch→Politik→Abstimmungen/Wahlen](http://www.muri-guemligen.ch/Politik/Abstimmungen/Wahlen)) eingereicht, die bei der Ausarbeitung der Verordnung beigezogen würden. Diese enthalten u.a. Begriffserklärungen zu preisgünstig / Kostenmiete / gemeinnützige Wohnbauträger sowie Präzisierungen zu Absatz 1 Buchstaben a bis c:

- a) Zusammengehörendes Areal von mind. 4000 m² GF
- b) Kein Festschreiben der Höhe des Baurechtszinses
- c) Keine Subventionierung, nur «Rat & Tat» (Beratung, Vermittlung, Unterstützung)

1.2. Vorprüfung der Initiative und öffentliche Auflage

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) kam im Rahmen der Vorprüfung mit Schreiben vom 22. Mai 2019 zum Schluss, dass die Initiative gültig ist. Sie erfülle die formellen Voraussetzungen, sei rechtmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Allenfalls seien das öffentliche Interesse an der Regelung noch zu belegen und die Anwendbarkeit auf dem ganzen Gemeindegebiet zu begründen. Allfällige Umsetzungsprobleme scheinen lösbar. Vorbehalten wurde das Ergebnis von zwei damals hängigen Beschwerdeverfahren vor dem bernischen Verwaltungsgericht (Gemeinde Köniz: Beschwerde gegen Gegenvorschlag zur Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz») und dem Bundesgericht (Stadt Bern: Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern i.S. Initiative für bezahlbare Wohnungen). Inzwischen wurden die beiden Beschwerden rechtskräftig abgewiesen.

Gestützt auf die Vorprüfung des AGR erklärte der Gemeinderat am 31. Oktober 2019 die Initiative für gültig. Der Grosse Gemeinderat beschloss am 17. November 2020 auf Antrag des Gemeinderates, der Initiative keinen Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Die öffentliche Auflage der Initiative erfolgte vom 25. Februar bis 26. März 2021. Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

2. Umsetzbarkeit der Initiative

Der Gemeinderat hat den aktuell bestehenden Wohnungsmarkt in der Gemeinde vertieft analysieren lassen.

In einer ersten Phase wurde durch Fahrländer Partner die Makrolage (Demografie und Wohnungsmarkt) analysiert. Das Unternehmen kommt zur Erkenntnis, dass ein Vergleich der Markt- und Kostenmieten von Standardwohnungen ein deutlich unterschiedliches Preisniveau ergibt. Die Differenz sei im Ortsteil Muri ausgeprägter als im Ortsteil Gümligen. Das Mietzinsniveau in Muri-Gümligen ist gemäss dieser Studie im regionalen Vergleich hoch (Zwischenbericht zum preisgünstigen Wohnraum in Muri bei Bern vom 22. Juli 2020, Phase 1, Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG und Metron Raumentwicklung AG [www.muri-guemligen.ch→Politik→Abstimmungen/Wahlen]).

In einer zweiten Phase wurden die Areale Schürmatt und Gümligenmoos sowie das für die Zentrumsentwicklung Gümligen vorgesehene Areal näher analysiert. Die Abklärungen ergaben, dass in den Gebieten Schürmatt und Gümligenmoos bei einer Siedlungserweiterung die Kostenmiete in Teilbereichen realisierbar wäre. Im Bereich der Zentrumsentwicklung Gümligen bestehe im Rahmen des Abbruchs von bestehenden Liegenschaften und der Neubautätigkeit in Teilbereichen ein Potenzial für eine Kostenmiete (Berichtsentwurf vom 19. August 2020 zum preisgünstigen Wohnraum in Muri bei Bern, Phase 2, Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG und Metron Raumentwicklung AG [www.muri-guemligen.ch→Politik→Abstimmungen/Wahlen]).

Die beiden Grundlagenpapiere zeigen, dass die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» grundsätzlich umsetzbar ist. Bei Annahme der Initiative müsste der neue Baureglementartikel in einer gemeinderätlichen Verordnung konkretisiert werden. Insbesondere wäre festzulegen, worauf sich das zusätzliche Nutzungsmass (Parzelle oder Areal) bezieht und wie die Gemeinde gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützen soll. Ferner wären die Anforderungen an den

preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse zu regeln.

3. Bestehende Massnahmen

Die Gemeinde Muri bei Bern trägt bereits heute mit mehreren Massnahmen zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei:

Die Grundlagen zu einer differenzierten Entwicklung und zu durchmischten Wohnformen sind im Richtplan Siedlungsentwicklung festgelegt (www.muri-guemligen.ch/Verwaltung/Bauverwaltung/Ortsplanung).

Das Anliegen der Initiative, geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben, wird in der Praxis bereits umgesetzt. So vermieten die zwei Wohnbaugenossenschaften «Wohnbaugenossenschaft Muri-Gümligen» und «Pro Familia Wohnbaugenossenschaft Muri-Gümligen» zusammen 204 Wohnungen in Liegenschaften, die die Gemeinde den beiden Genossenschaften im Baurecht überlassen hat. Insgesamt vermieten die beiden Institutionen 263 Wohnungen, davon 28 Alterswohnungen. Ferner wurde im Projekt Füllerichstrasse/Turbenweg das Land im Baurecht abgegeben, verknüpft mit der Verpflichtung, einen Anteil an kostengünstigem Wohnen zu realisieren.

Im Weiteren besteht in Muri bei Bern eine langjährige Praxis, gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung mit Rat und Tat zu unterstützen.

4. Auswirkungen bei Annahme der Initiative

Die im kommunalen Richtplan festgelegte Strategie der differenzierten Siedlungsentwicklung würde mit einer Bestimmung für das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Baureglement

konkretisiert. Bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen für Bauvorhaben von mehr als 4000 m² zusätzlicher Geschossfläche würden mindestens 20% des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenteile vorbehalten.

Die künftige Bauaktivität fokussiert sich aufgrund des Räumlichen Leitbildes vor allem auf zentrale Lagen und auf Bauweisen mit Mehrfamilienhäusern. Damit kämen die Kriterien für bezahlbaren Wohnraum bei grösseren Überbauungen zur Anwendung. Solche Überbauungen sind grundsätzlich im Lischenmoos, in der Schürmatt, im Gümligenmoos, vielleicht auch noch an der Thunstrasse Nord denkbar. Diese Gebiete müssten vor einer allfälligen Überbauung – unabhängig von der Initiative – alle um- oder eingezont werden; zudem sind Schürmatt, Gümligenmoos und Thunstrasse Nord noch als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Damit wäre das Anliegen mittel- bis langfristig umsetzbar.

Die Einzelheiten der Umsetzung sind bei Annahme der Initiative in einer gemeinderätlichen Verordnung zu regeln (vgl. Kapitel 2).

5. Stellungnahme des Initiativkomitees

- **Mieten belasten das Haushaltsbudget:** Die Mieten sind in der Schweiz in den letzten zehn Jahren mehrheitlich stark gestiegen.³ Besonders für junge Familien, Alleinerziehende und ältere Personen werden die Mieten zu einer immer grösseren finanziellen Belastung. Eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Analyse kommt zum Schluss, dass das Mietzinsniveau in Muri bei Bern im regionalen Vergleich auf hohem Niveau liegt. Mit unserer Initiative wollen wir dieser Entwicklung Gegensteuer geben und sicherstellen, dass Muri bei Bern eine für alle offene Gemeinde bleibt.

³ «Tagesanzeiger»: bit.ly/2TkwiLL, Stand 22.06.2021.

Zudem: Wenn weniger Geld für die Miete ausgegeben werden muss, profitiert die Wirtschaft.

- **Die Initiative ist moderat:** Bei einer grösseren Überbauung soll lediglich ein Fünftel davon preisgünstig sein. Damit gehen wir weniger weit als Initiativen in anderen Gemeinden (z. B. in Bern und Köniz). Die Initiative kommt ferner erst zum Tragen, wenn ein neues zusammenhängendes Areal von mind. 40 Wohnungen gebaut wird. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Gebieten mit vorwiegend kleinen Parzellen kommt die Initiative nicht zur Anwendung.
- **Die Initiative stärkt gemeinnützige Wohnbauträger:** Bei Annahme der Initiative werden insbesondere Wohnbaugenossenschaften gefördert, eine Wohnform, die viele Vorteile vereint: Der durchschnittliche Mietzins ist hier dank «Kostenmiete» (der Mietzins deckt nur die effektiven Kosten) tiefer als im übrigen Wohnungsmarkt. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren zudem von einer hohen Wohnsicherheit und von ausgeprägten demokratischen Mitspracherechten.
- **Investoren werden nicht abgeschreckt:** Bei der Zentrumsentwicklung Gümligen im Jahr 2017 schrieb der Grosse Gemeinderat von Muri bei Bern im Ausschreibungsverfahren einen Mindestanteil von 20% an kostengünstigem Wohnraum vor. Fast alle Projekteingaben erfüllten dieses Kriterium problemlos. So auch das Gewinnerprojekt, das zudem das höchste Baurechtszinsgebot von sich aus einreichte. Ein eindeutiges Zeichen, dass preisgünstiges Wohnen auch wirtschaftlich sein kann!

6. Argumente des Grossen Gemeinderates

In der parlamentarischen Debatte wurden u.a. folgende Argumente für oder gegen die Initiative vorgebracht:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none">• Die Initiative ist moderat, der Eingriff in den Wohnungsmarkt überschaubar. Sie betrifft nur grosse Areale.	<ul style="list-style-type: none">• Die Initiative führt zu einem starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit.
<ul style="list-style-type: none">• Die Mietzinsen belasten das Haushaltsbudget besonders von jungen Familien, alleinerziehenden oder älteren Personen.	<ul style="list-style-type: none">• Es sind keine weiteren Regulierungen der Mieten notwendig.
<ul style="list-style-type: none">• Die Initiative fördert Wohnbaugesellschaften; diese sind ökologisch sehr nachhaltig und bieten eine hohe Wohnsicherheit.	<ul style="list-style-type: none">• Aktuell hat es in unserer Gemeinde genügend preisgünstigen Wohnraum. Entscheidend ist der Angebotsmix und nicht das allgemeine Preisniveau.
<ul style="list-style-type: none">• Die Kostenmiete steigert die Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter und verhindert übermässige Renditen.	<ul style="list-style-type: none">• Mit der Initiative würde die ohnehin unterdurchschnittliche Bautätigkeit zusätzlich leiden.
<ul style="list-style-type: none">• Die Mieten liegen in unserer Gemeinde im regionalen Vergleich auf hohem Niveau.	<ul style="list-style-type: none">• Der Mietwohnungsmarkt hat sich in letzter Zeit entspannt.
<ul style="list-style-type: none">• Die beiden weitergehenden Initiativen in Köniz und Bern wurden juristisch erfolglos angefochten.	<ul style="list-style-type: none">• Das Angebot an Wohnungen ist grösser als die Nachfrage; der Markt bestimmt den Preis.

7. Antrag des Grossen Gemeinderates

Den Stimmberechtigten wird mit 17 Ja-Stimmen zu 17 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung und mit Stichentscheid der Präsidentin die Annahme der Initiative empfohlen.

Muri bei Bern, 22. Juni 2021

GROSSER GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Patricia Messerli

Karin Pulfer



Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind unter www.muri-guemligen.ch → Politik → Abstimmungen/Wahlen zu finden. Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung in der Gemeindeverwaltung, Thunstrasse 74, 3074 Muri bei Bern (Gemeindeschreiberei) eingesehen werden.