

Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen"

1

AUSGANGSLAGE INITIATIVE "BEZAHLBARES WOHNEN IN MURI-GÜMLIGEN"

Die Initiative wurde am 11. Oktober 2019 eingereicht (Beilage 1).

Der Gemeinderat liess die Initiative durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorprüfen. Die Prüfung ergab: "Insgesamt erscheint die Initiative rechtmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Allenfalls ist das öffentliche Interesse an der Regelung noch zu belegen (...) sowie die Anwendbarkeit auf dem ganzen Gemeindegebiet zu begründen (...). Allfällige Umsetzungsprobleme scheinen lösbar" (Beilage 2).

Gestützt auf die Vorprüfung des AGR beurteilte der Gemeinderat am 31. Oktober 2019 die Initiative als gültig. Sie erfülle die formellen Voraussetzungen, sei rechtmässig und durchführbar. Vorbehalten bleibe das Ergebnis von zwei damals hängigen Beschwerdeverfahren vor dem bernischen Verwaltungsgericht und dem Bundesgericht. Zu beurteilen seien in diesen Verfahren grundsätzliche Rügen zu einer Initiative der Stadt Bern respektive zu einem Gegenvorschlag der Gemeinde Köniz mit ähnlicher Stossrichtung, wie die Initiative in Muri bei Bern verfolgt. Inzwischen wurden die Beschwerden rechtskräftig abgewiesen.

Die Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen" hat folgenden Wortlaut:

Das Baureglement 1994 (Fassung vom 6. Juni 1993 mit Änderungen bis 18. September 2017; SRM 721.1) wird wie folgt ergänzt:

Art. ... (neu) 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.

Zusätzlich zur Initiative wurden vom Initiativkomitee auch Erläuterungen eingereicht, welche bei der Ausarbeitung der Verordnung beigezogen würden. Diese beinhalten u.a. Begriffserklärungen zu preisgünstig / Kostenmiete / gemeinnützige Wohnbauträger sowie Präzisierungen zu den Alinea 1 a - 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)

2 PRÜFUNG DER UMSETZBARKEIT DER INITIATIVE UND DER ECKPUNKTE EINES ALLFÄLLIGEN GEGENVORSCHLAGS, FAZIT DES GEMEINDERATES

2.1 UMSETZBARKEIT DER INITIATIVE

Der Gemeinderat hat in den vergangenen Monaten Aufträge erteilt, um den aktuell bestehenden Wohnungsmarkt in der Gemeinde vertieft zu eruieren.

In einer ersten Phase wurde die Makrolage (Demographie und Wohnungsmarkt) analysiert. Ein Vergleich der Markt- und Kostenmieten von Standardmiet- und Eigentumswohnungen ergibt ein evidentes unterschiedliches Preisniveau. Die Differenz ist für Wohneigentum ausgeprägter als für Mietwohnungen und im Ortsteil Muri ausgeprägter als im Ortsteil Gümligen (Zwischenbericht zum preisgünstigen Wohnraum in Muri bei Bern vom 22. Juli 2020, Phase 1, Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG und Metron Raumentwicklung AG, Beilage 3).

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, Beilage 4).

2.2 ECKPUNKTE EINES ALLFÄLLIGEN GEGENVORSCHLAGES

Die beiden Grundlagenpapiere zeigen, dass die Stossrichtung der Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen" grundsätzlich umgesetzt werden könnte. Bezüglich der konkreten Umsetzung bestehen jedoch gewisse Unsicherheiten. Im Initiativtext wird nicht definiert, ob mindestens eine zusätzliche Geschossfläche von 4000m² auf einer Parzelle oder einem Areal ermöglicht

werden muss, damit die Initiative zur Anwendung kommt. Bei Annahme der Initiative müsste dies in einer Verordnung präzisiert werden. Als Hinweis dienen die Erläuterungen zur Initiative vom 1. Juni 2019 (Beilage 1), wonach die Kostenmiete zum Tragen kommen soll, "wenn in einem zusammenhängenden Areal eine zusätzliche Geschossfläche von mindestens 4000m² ermöglicht wird". Zudem wäre in einer Verordnung zu präzisieren, wie die Gemeinde gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung allenfalls unterstützen sollte. Der Initiativtext sei hier nicht konkret. In den Erläuterungen wird die bereits heute von der Gemeinde angebotene Unterstützung mit Beratung, Vermittlung und Unterstützung bei Verkaufsverhandlungen erwähnt. Diese Unsicherheiten könnten in einem allfälligen Gegenvorschlag behoben werden.

2.3

FAZIT DES GEMEINDERATES

Ob in der Gemeinde Muri b. Bern ein Handlungsbedarf für bezahlbaren Wohnraum besteht, ist weitgehend eine Wertungsfrage. Die Situation in Muri und Gümligen stellt sich denn auch sehr unterschiedlich dar. Je nach Bezugsraum (Stadt Bern, Region Bern, Region Zürich, Gesamtschweiz) kann ein Handlungsbedarf in unserer Gemeinde festgestellt werden oder nicht.

Der Gemeinderat anerkennt, dass es für einzelne Bevölkerungsgruppen, z.B. Familien mit geringem Einkommen, anspruchsvoll ist, in den Ortsteilen Muri und Gümligen eine geeignete, finanzierbare Wohnung zu finden.

Die Gemeinde Muri b. Bern trägt aber bereits heute mit mehreren Massnahmen zum Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei. Die Grundlage zu einer differenzierten Entwicklung und zu durchmischten Wohnformen ist im **Richtplan Siedlungsentwicklung** gelegt. Der Richtplan konkretisiert das **Räumliche Leitbild** und macht vertiefte Aussagen zu Leitbildthemen: "Attraktivität und Qualität einer Gesellschaft werden massgeblich durch deren Vielfalt und die Möglichkeit zur sozialen Teilhabe bestimmt. Dazu bildet eine *angemessene soziale Ausgewogenheit* eine wichtige Maxime für eine langfristig nachhaltige Gemeindeentwicklung. Neben einer zielgruppenoffenen Gestaltung öffentlicher Räume wird das Ziel einer gesellschaftlichen Vielfalt massgeblich über ein *ausreichendes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Preislagen* erreicht. Die künftige Bauaktivität fokussiert sich aufgrund des Räumlichen Leitbildes vor allem auf *zentrale Lagen und auf Bauweisen mit Mehrfamilienhäusern*. Dabei darf die aufgrund der bisherigen Bautätigkeit gewonnen Identität und Prosperität der Gemeinde nicht verloren gehen. Der kommunale Richtplan verfolgt deshalb die Strategie einer differenzierten Siedlungsentwicklung, was sich in den unterschiedlichen Massnahmenblättern abbildet (wie bspw. den Zentrumsentwicklungen, der abgestuften Weiterentwicklung der Wohnquartiere). Die Massnahmen sollen so zu einer Vergrösserung des Wohnungsangebots und durch die *unterschiedliche, ortsabhängige Ausdifferenzierung* zu einer gesellschaftlichen Vielfalt beitragen (Richtplan Siedlungsentwicklung, Ziffer 3.1.3 Gesellschaftliche Vielfalt, S. 12, Aussagen zum bezahlbaren Wohnraum kursiv markiert, vgl. <http://www.muri-guemligen.ch/verwaltung/bauverwaltung/ortsplanung-muri-guemligen>).

Das Anliegen der Initiative, geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben, wurde kürzlich im **Projekt Füllerichstrasse / Turbenweg** mit einem Anteil an kostengünstigem Wohnen ebenfalls bereits aufgenommen.

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

Der Gemeinderat bekennt sich weiterhin zu diesen Massnahmen, lehnt es jedoch ab, durch eine zusätzliche detaillierte Regelung eingeschränkt zu werden.

Gestützt auf die obigen Ausführungen stellt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat Antrag, der Initiative keinen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Er wird nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens dem Grossen Gemeinderat die Initiative zur Verabschiedung zuhanden der Stimmberechtigten unterbreiten mit Antrag auf Ablehnung der Initiative.

3

WEITERES VORGEHEN, ZEITLICHER ABLAUF

Gemäss Art. 83 Abs. 2 des Reglements über die politischen Rechte vom 30. Oktober 2000 (RPR) stellt der Gemeinderat innerhalb von 12 Monaten seit Einreichung der Initiative Antrag an den Grossen Gemeinderat (Art. 83 - 85 RPR, Beilage 5).

In Art. 83 Abs. 3 RPR ist festgehalten, dass bei Vorliegen besonderer Umstände wie Ausarbeitung eines Gegenvorschlages der Gemeinderat beim Grossen Gemeinderat eine Fristverlängerung um höchstens sechs Monate beantragen kann.

Diese Fristen stehen gemäss Art. 83 Abs. 4 RPR während der Dauer von Vorprüfungs- und öffentlichen Auflageverfahren still.

Der Gemeinderat stellt dem Grossen Gemeinderat fristgerecht Antrag, keinen Gegenvorschlag der Initiative gegenüberzustellen. Deshalb erübrigt sich ein Antrag auf Fristverlängerung.

Nach der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 17. November 2020 ist für die Initiative das planerische Verfahren durchzuführen, bevor das Parlament die Initiative zuhanden der Volksabstimmung unterbreiten kann:

- Aktualisierung der Vorprüfung vom 22. Mai 2019 (Beilage 2) durch das AGR (nach Vorliegen der darin erwähnten Bundesgerichts- respektive Verwaltungsgerichtsentscheide)
- Auflage der Initiative
- allfällige Einspracheverhandlungen
- Antrag an den Grossen Gemeinderat zur Verabschiedung der Initiative zuhanden der Stimmberechtigten
- Volksabstimmung über die Initiative.

4

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

1. Der Grosse Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderates vom 28. September 2020.
2. Der Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen" wird kein Gegenvorschlag gegenübergestellt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, das Planerlassverfahren für die Initiative durchzuführen und nach Abschluss dieses Verfahrens dem Grossen Gemeinderat die Initiative zur Verabschiedung zuhanden der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Muri bei Bern, 28. September 2020

GEMEINDERAT MURI BEI BER

Der Präsident

Die Sekretärin


Thomas Hanke


Corina Bühler

Beilagen:

1. Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen" und Erläuterungen vom 1. Juni 2019
2. Vorprüfung der Initiative Bezahlbares Wohnen durch das AGR vom 22. Mai 2019
3. Zwischenbericht zum preisgünstigen Wohnraum in Muri bei Bern vom 22. Juli 2020, Phase 1, Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG und Metron Raumentwicklung AG
4. Berichtsentwurf vom 19. August 2020 zum preisgünstigen Wohnraum in Muri bei Bern, Phase 2, Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG und Metron Raumentwicklung AG
5. Auszug aus dem Reglement über die politischen Rechte (Art. 83 - 85)
6. Zu Vergleichszwecken:
Auszug aus der Bauordnung Stadt Bern und dem Baureglement Köniz