

## Volksinitiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen"

### 1 AUSGANGSLAGE INITIATIVE "BEZAHLBARES WOHNEN IN MURI-GÜMLIGEN"

Am 11. Oktober 2019 reichte ein aus 10 Mitgliedern bestehendes Initiativkomitee die Volksinitiative „Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen“ (im Weiteren: die Initiative) mit 956 gültigen Unterschriften ein. Gegenstand der Initiative ist die Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Muri bei Bern (Beilage 1).

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

#### **Art. ... (neu)<sup>1</sup> Preisgünstiges Wohnen**

*<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

*<sup>2</sup> 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 (Beilage 1) 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 m<sup>2</sup> GF*
- b) *Kein Festschreiben der Höhe des Baurechtszinses*
- c) *Keine Subventionierung, nur «Rat & Tat» (Beratung, Vermittlung, Unterstützung)*

---

<sup>1</sup> Bei Annahme der Initiative würde der Artikel "Preisgünstiges Wohnen" als Art. 38.1 ins Baureglement eingefügt.

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung kam im Rahmen der Vorprüfung mit Schreiben vom 22. Mai 2019 (Beilage 2) zum Schluss, dass die Initiative gültig ist. Die Initiative erfülle die formellen Voraussetzungen, sei rechtmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Allenfalls sei 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 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 Muri bei Bern verfolgt. Inzwischen wurden die beiden Beschwerden rechtskräftig abgewiesen.

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

## 2

### UMSETZBARKEIT DER INITIATIVE

Der Gemeinderat liess den aktuell bestehenden Wohnungsmarkt in der Gemeinde vertieft eruieren.

In einer ersten Phase wurde durch Fahrländer Partner die Makrolage (Demographie und Wohnungsmarkt) analysiert. Sie kommen zur Erkenntnis, dass ein Vergleich der Markt- und Kostenmieten von Standardwohnungen Miete und Eigentum ein evidenten unterschiedliches Preisniveau ergebe. Die Differenz sei 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).

Die beiden Grundlagenpapiere zeigen, dass die Stossrichtung der Initiative "Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen" grundsätzlich umgesetzt werden könnte. Bei Annahme der Initiative müsste in Ergänzung zum neuen Baureglementsartikel in einer gemeinderätlichen Verordnung präzisiert werden, auf was sich das zusätzliche Nutzungsmass (Parzelle oder Areal) bezieht und wie die Gemeinde gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unter-

stützen 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

#### STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATES

Ob in der Gemeinde Muri b. Bern ein Regelungs- und Handlungsbedarf für bezahlbaren Wohnraum besteht, wird unterschiedlich beurteilt. Die Situation in Muri und Gümligen stellt sich denn auch sehr verschieden dar. Je nach Bezugsraum (Stadt Bern, Region Bern, Region Zürich, Gesamtschweiz) kann ein Handlungsbedarf in unserer Gemeinde festgestellt werden oder nicht. Für einzelne Bevölkerungsgruppen, z.B. Familien mit geringem Einkommen, kann es anspruchsvoll sein, in den Ortsteilen Muri und Gümligen eine geeignete, finanzierbare Wohnung zu finden.

Die Gemeinde Muri b. Bern trägt 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 langfristige 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 gewonnene 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."*

Das Anliegen der Initiative, geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben, wurde 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 [Baurecht Alenia]). 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.

Der Gemeinderat in seiner heutigen Zusammensetzung bekennt sich weiterhin zu diesen Massnahmen. Er ist bereit, die im kommunalen Richtplan festgelegte Strategie der differenzierten Siedlungsentwicklung zusätzlich im Baureglement für das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu konkretisieren. Bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen für Bauvorhaben von mehr als 4000m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschossfläche würden mindestens 20% des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten. Die künftige Bauaktivität fokussiert sich aufgrund des Räumlichen Leitbildes vor allem auf zentrale Lagen und auf Bauweisen mit Mehrfamilienhäusern. Die Kriterien für bezahlbaren Wohnraum könnten bei grösseren Überbauungen zum Tragen kommen. Solche sind im Lischenmoos, in der Schürmatt, im Gümligenmoos, vielleicht auch noch an der Thunstrasse Nord denkbar. Damit wäre das Anliegen jedoch erst mittel- bis langfristig umsetzbar. Diese Gebiete müssten - unabhängig von der Initiative - alle um- oder eingezont werden; zudem sind Schürmatt, Gümligenmoos und Thunstrasse Nord noch als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

Bezüglich der konkreten Umsetzung bestehen gewisse Unsicherheiten. Im Initiativtext wird nicht definiert, ob mindestens eine zusätzliche Geschossfläche von 4000m<sup>2</sup> auf einer Parzelle oder einem Areal ermöglicht werden muss, damit die Initiative zur Anwendung kommt. Dies müsste 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 4000m<sup>2</sup> ermöglicht wird". Zudem wäre in einer Verordnung zu präzisieren, wie die Gemeinde gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung allenfalls unterstützen sollte. Der Initiativtext ist nicht konkret. In den Erläuterungen wird die bereits heute von der Gemeinde angebotene Unterstützung mit Beratung, Vermittlung und Unterstützung bei Verkaufsverhandlungen erwähnt. 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.

Gestützt auf diese Überlegungen beantragt der Gemeinderat dem Parlament, den Stimmberechtigten die Annahme der Initiative zu empfehlen.

## 4

### VERFAHRENSABLAUF

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. November 2020 beschlossen, der Initiative keinen Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Die Vorprüfung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 22. Mai 2019 (Beilage 2) ist nach der rechtskräftigen Abweisung der Beschwerden aktuell; es konnte auf eine erneute Vorprüfung verzichtet werden.

Während der öffentlichen Auflage der Initiative vom 25. Februar bis 26. März 2021 sind keine Einsprachen eingereicht worden.

**5 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 10. Mai 2021.
2. Den Stimmberechtigten wird mit ... Ja-Stimmen zu ... Nein-Stimmen bei ... Enthaltungen die Annahme der Initiative empfohlen.

Muri bei Bern, 10. Mai 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
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