

## *Preisgünstiger Wohnraum in der Underrüti*

# Die Chance für ein Wunschprojekt nimmt Form an



### **Ausgangslage**

Für ein gut funktionierendes Gemeindeleben ist es wichtig, dass auch Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung steht. Das Angebot an günstigem Wohnraum ist in Münsingen beschränkt. Der Gemeinderat hat aufgrund von politischen Eingaben und nach den Bevölkerungsworkshops zu Münsingen 2030 im neuen Baureglement Bestimmungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnbau aufgenommen.

Die Einwohnergemeinde Münsingen ist seit Jahren Eigentümerin der Parzelle im Gebiet Underrüti Münsingen. Die Parzelle liegt in der zweistöckigen Wohnzone W2. Sie dient aktuell der Familiengartennutzung.

Die Gemeinde hat bereits vor Jahren einen Anlauf genommen, auf dieser Parzelle ein Projekt für gemeinnützigen Wohnungsbau zu realisieren. Damals hat das Parlament das Geschäft zurückgewiesen und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, die Parzelle aufzuzonen sowie eine Lösung im Baurecht anzustreben, damit eine erhöhte Nutzung möglich wird.

Der Gemeinderat hat nun in der laufenden Ortsplanungsrevision die Zone mit Planungspflicht (ZPP «Underrüti») mit folgenden Zweckbestimmungen zur Mitwirkung aufgelegt:

- Die Schaffung einer attraktiven, gut gestalteten und dichten Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen.
- Die Schaffung eines durchmischten Wohnungsangebots mit ausschliesslich preisgünstigem Wohnraum (Kostenmiete).
- Die Realisierung einer motorfahrzeugarmen Wohnüberbauung.

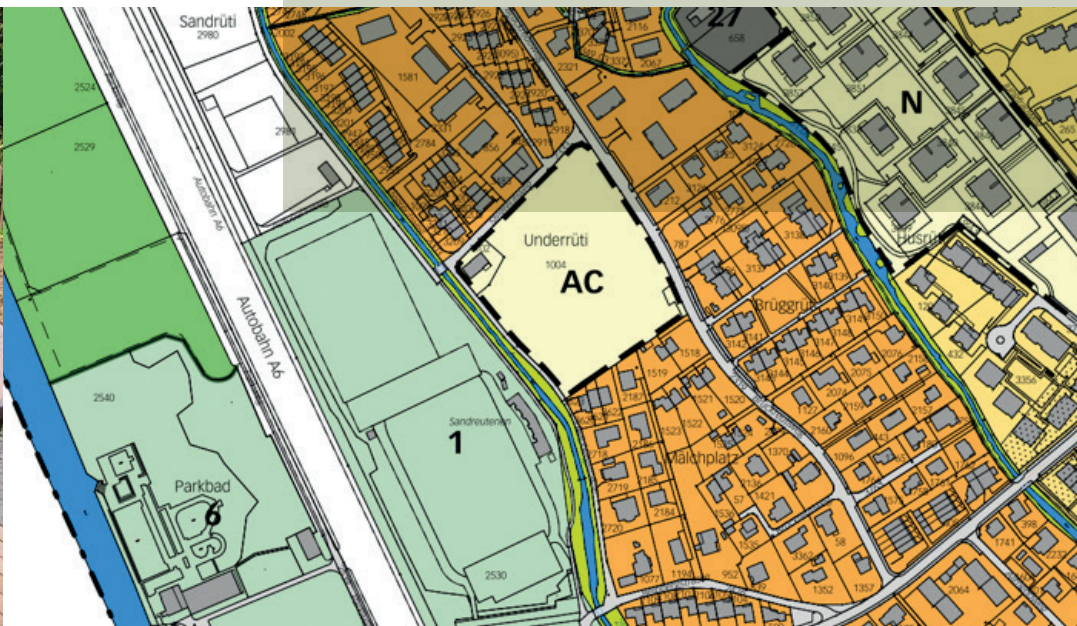
Erste Auswertungen der Mitwirkung zur ZPP «Underrüti» zeigen, dass die vorgesehene Zweckbestimmung grossmehrheitlich begrüsst wird. Die Zielsetzung, auf dieser Parzelle Wohnbauten mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren, wurde insbesondere auch von fast allen politischen Parteien unterstützt.

Mitte 2019 ist die bernische Baufirma Frutiger AG mit der Anfrage für ein gemeinsames Entwicklungsprojekt zum Thema kostengünstiges Bauen an den Gemeinderat getreten. Die Firma Frutiger AG entwickelt ein Bausystem für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum. Sie beabsichtigt 2021, einen Prototypen des entwickelten Bausystems auf dem Areal Underrüti zu realisieren, um dessen Eignung in verschiedener Hinsicht zu testen. Die Firma Frutiger AG ist bereit, alle Auflagen, welche an die zukünftige ZPP «Underrüti» gestellt werden, zu erfüllen.

### **Welche Zielsetzungen werden mit dem Projekt «Preisgünstiges Wohnen Underrüti» verfolgt?**

Der Gemeinderat will die folgenden Zielsetzungen erreichen:

- Die Gemeinde will die Parzelle Underrüti mit einem marktüblichen Baurechtszins im Baurecht an eine Baurechtsnehmerin abgeben, welche sich verpflichtet, auf dieser Parzelle Wohnraum mit Kostenmiete nach den Grundsätzen des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes zu bauen und anzubieten.
- Die Gemeinde soll und will damit kostengünstigen Wohnraum schaffen (dies ist auch der Wunsch der politischen Parteien aus der Mitwirkung Münsingen 2030).



- Die Gemeinde kann zeitnah ein Zukunftsprojekt für neue Wohnformen austesten.
- Die Gemeinde erhält damit ein Projekt, welches alle Anforderungen erfüllt (gemeinnütziger Wohnungsbau mit marktüblichem Baurechtszins, Kostenmiete, reduziertem Parkplatzangebot usw.).

Der Gemeinderat hat Anfang 2020 entschieden, mit der bernischen Frutiger AG einen Planungsvertrag abzuschliessen. Aus folgenden Gründen ist die Wahl auf die Firma Frutiger AG gefallen:

- Die Firma Frutiger AG entwickelt auf eigene Kosten ein komplett neues und standardisiertes Bauverfahren, welches sicherstellt, dass die Baukosten deutlich gesenkt werden können. Dieses Bauverfahren soll in Münsingen mit einem Pilotprojekt getestet und anschliessend für die ganze ZPP «Underrüti» sowie für weitere Wohnbauten in der Schweiz angewendet werden. Frutiger will als Start ein Pilotgebäude errichten. Das Gebäude soll die Bauweise auf ihre Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit austesten, kommunikative Aufgaben erfüllen und Botschafter im Quartier sein.

Das Pilotgebäude soll noch im Rahmen der geltenden baurechtlichen Grundordnung W2 auf der Grundlage des Ergebnisses des qualitätssichernden Verfahrens realisiert werden. Nach erfolgter Umzonung in die ZPP AC «Underrüti» bzw. Erlass der entsprechenden Überbauungsordnung wird das Pilotgebäude entsprechend dem Ergebnis des Workshopverfahrens aufgestockt und/oder erweitert werden.

- Die Firma Frutiger AG hat zu diesem Zweck eine Firma gegründet, welche in ihrem statutarischen Zweck vorsieht, dass sie sich zum gemeinnützigen Wohnungsbau (Kostenmiete) verpflichtet und im Rahmen des mit der Gemeinde abzuschliessenden Baurechtsvertrages bereit ist, die vom Gemeinderat vorgesehenen Zielsetzungen zu erfüllen.
- Es ist geplant, dass die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnüberbauung in einer Betriebsgenossenschaft organisiert sind, ähnlich wie dies zum Beispiel die kantonalbernische Gebäudeversicherung in Burgdorf mit ihrem GEWO-Projekt bereits realisiert hat.
- Die Firma PreiswertLeben AG will auf der Parzelle Underrüti gemäss den Zweckbestimmungen der ZPP auf ihre eigenen Kosten ein attraktives und innovatives Wohnquartier realisieren. Die Überbauung richtet sich nach den Ergebnissen eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Workshopverfahrens, welches im Frühling 2020 abgeschlossen sein wird.

Für die heute auf der Parzelle Underrüti angesiedelten Familiengärten wird die Gemeinde eine Ersatzlösung in der Zone für Sport und Freizeit ZSF Nr. 11 südlich des Erlenu-Quartiers anbieten. Es wird sichergestellt, dass alle heutigen Pächterinnen und Pächter ihre Passion an einem anderen, qualitativ gleich guten Standort in Münsingen ausüben können.

## Welche Grundsätze sind mit dem Projekt «Preisgünstiges Wohnen Underrüti» zu erfüllen?

Der Gemeinderat will mit dieser Wohnüberbauung unter anderem die folgenden Grundsätze realisieren:

Wohnungsangebot für eine soziodemografisch durchmischte Bewohnerstruktur mit limitierten finanziellen Möglichkeiten.

- Unterschiedliche Wohnformen für Personen jeden Alters, organisiert in vielfältigsten Haushaltsformen, bestehend aus Einzelpersonen, Paaren, Familien und Wohngemeinschaften.
- Das Wohnen soll preisgünstig, praktisch, effizient und zeitgemäss sein.
- Ökologie und Umweltbewusstsein sind relevant. Hinsichtlich Mobilität ist die Zielgruppe auf öffentlichen Verkehr (öV) und Langsamverkehr orientiert.
- Nachbarschaft und Gemeinschaft sind der Zielgruppe wichtig und erwünscht. Die Intensität wird individuell vom Einzelnen definiert und situativ gelebt. Rückzug und Privatsphäre müssen jederzeit gewährleistet bleiben.
- Realisierung eines Projektes mit Signalwirkung bezüglich Innenentwicklung, Energiekonzept, Mobilität, preisgünstigem Wohnungsangebot und Siedlungsinfrastruktur.
- Einfache, zweckmässige und attraktive Architekturgestaltung mit hohem Nutzwert bei standardisierter, rationaler und kostengünstiger Baukonstruktion.
- Pro Bewohnerin/Bewohner sind ausreichend überdeckte Veloabstellplätze in Wohnungsnähe bereitzustellen.
- Maximal 0,25 MIV-Parkplätze pro Wohnung, d. h. maximal ein Parkplatz für vier Wohnungen.
- Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept für die ganze Siedlung zu erstellen und umzusetzen.
- Die Überbauung ist einer umfassenden Nachhaltigkeit verpflichtet und nach SNBS 2.0, Standard Silber, zu zertifizieren. Ein energetischer Eigen-

versorgungsanteil von ca. 100% auf der Grundlage erneuerbarer Energieträger soll gewährleistet werden.

- Die angebotenen Mietzinse nach Kostenmiete sollen im Vergleich zu Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier mit vergleichbarem Ausbaustandard 20% tiefer sein. Entscheidend für die Beurteilung soll der für die Gemeinde Münsingen gültige Median der Mietzinse sein.
- Im Baurechtsvertrag wird die Gemeinde bei der Baurechtsnehmerin Folgendes einfordern:
  - Die Bezahlung eines marktüblichen Baurechtszinses.
  - Die Verpflichtung, sowohl vertraglich wie auch in ihren Statuten, eine Wohnüberbauung mit preisgünstigem Wohnraum nach den Grundsätzen des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes zu realisieren und gegenüber den Mieterinnen und Mieter eine Kostenmiete zu garantieren.
  - Die Verpflichtung, dass der Mietzins preisgünstig ist und im Vergleich zu Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier mit vergleichbarem Ausbaustandard mindestens 20% tiefer sein muss.
  - Die Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) müssen vollständig in die entsprechenden Bestimmungen der noch zu entwickelnden Überbauungsordnung einfließen.
  - Die Baurechtsnehmerin muss gegenüber der Gemeinde periodisch nachweisen, dass die Prinzipien der Kostenmiete eingehalten werden.

## Wie ist das weitere Vorgehen?

Bis im Frühjahr 2020 soll das qualitätssichernde Workshopverfahren mit Einbezug von anerkannten Experten abgeschlossen sein und ein konkretes Bebauungskonzept erarbeitet werden. Gleichzeitig soll mit der PreiswertLeben AG ein Baurechtsvertrag ausgearbeitet werden, welcher im Juni 2020 im Parlament diskutiert und entschieden werden soll. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind Grundlage für das Baugesuch des Pilotgebäudes, welches noch vor Ende 2020 eingereicht wird, sofern der Baurechtsvertrag vom Parlament genehmigt wird.

## Schlussbemerkungen

Das Projekt Underrüti ist ein in allen Belangen ausserordentliches Projekt:

- Vorerst einmal realisiert die Gemeinde eine alte politische Forderung, auf dieser Parzelle ein Wohnbauprojekt zu erstellen, welches die Grundsätze der Kostenmiete erfüllt.
- Der Weg, wie man dieses Ziel erreichen will, ist sowohl planerisch wie aber auch bautechnisch aussergewöhnlich und innovativ. Die Idee, dass man für eine Wohnüberbauung zuerst ein Testgebäude erstellt, in welchem man gemeinsam mit Testmieterinnen und -mieter erfahren will, was genau die Bedürfnisse und Anforderungen der Wohnenden sind, hat man zumindest in Münsingen noch nie erlebt.
- Diese Vorgehensweise bietet für alle nur Chancen: Für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer der Wohnüberbauung, für die Gemeinde (damit sie weiss, wie die nachfolgende Überbauungsordnung genau konzipiert werden soll) und letztlich auch für die Baurechtsnehmerin (damit sie weiss, welche Nachfrage sie befriedigen muss).

- Letztlich hat man bereits heute eine Investorin, welche bereit ist, diesen Weg zu gehen und zu finanzieren, und das Resultat nachher auch für eine schweizweite Konzeption einsetzen will.
- Dabei ist es nicht entscheidend, mit welcher Rechtsform die Baurechtsnehmerin rechtlich organisiert ist. Entscheidend ist, dass sich die Baurechtsnehmerin im Rahmen des Baurechtsvertrages verpflichtet, all die vom Gemeinderat vorgesehenen Zielsetzungen zu erfüllen (insbesondere Kostenmiete).
- Der Gemeinderat steht voll und ganz hinter diesem Projekt und freut sich auf die weiteren planerischen Schritte.

Beat Moser, Gemeindepräsident  
Andreas Kägi, Gemeinderat

## Begriffe/Erläuterungen

### Was bedeutet «gemeinnütziger Wohnungsbau»?

Gemäss Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Eigentümerinnen und Eigentümer, welche gemeinnützigen Wohnraum anbieten, haben die Grundsätze der Kostenmiete anzuwenden.

Gemeinnützigen Wohnungsbau bieten neben Wohnbaugenossenschaften auch gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Stiftungen an, welche dies in ihrem Zweckartikel so vorsehen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung derjenigen Bevölkerungsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt aufgrund ihres tiefen oder Mittelstandseinkommens keinen vernünftigen Wohnraum mehr finden. Gemeinnütziger Wohnungsbau wird damit nicht für Personen erstellt, welche vom Sozialdienst unterstützt werden und monatliche Leistungen erhalten.

### Was bedeutet «preisgünstiger Wohnraum»?

Als «preisgünstig» wird Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde / im Quartier mit vergleichbarem Ausbaustandard einen günstigeren Preis aufweist. Entscheidend für die Beurteilung ist damit der für die Gemeinde Münsingen gültige Durchschnitt der Mietzinse. Der Gemeinderat Münsingen setzt das Ziel, dass in der Underrüti die Wohnungen mindestens

20% unter dem durchschnittlichen Mietzins von Münsingen liegen sollen.

### Was bedeutet «Kostenmiete»?

Vermieter, welche Kostenmiete und damit preisgünstigen Wohnraum anbieten, verrechnen als Mietzins nur so viel, wie der effektive Aufwand umfasst. Bei der Kostenmiete dürfen die Vermieter also keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Ihre Liegenschaften sind der Spekulation entzogen und werden deshalb im Vergleich zu Wohnungen anderer Investoren mit der Zeit immer günstiger. Die tieferen Mietzinse solcher Wohnungen haben also nichts mit einer Subventionierung zu tun, sondern beruhen auf dem besonderen Geschäftsmodell.