



**3**



Vorlage  
«Tierparkreglement»

**17**



Initiative  
«Für bezahlbare Wohnungen»

## Reglement über den Tierpark Dählhölzli

Die Standorte **4**

Das Wichtigste auf einen Blick **5**

Die Ausgangslage **6**

Die neue Lösung **9**

Das Reglement **11**

Das sagt der Stadtrat **14**

Beschluss und  
Abstimmungsfrage **15**



Stadt Bern

# Die Standorte

## Der Tierpark Dählhölzli

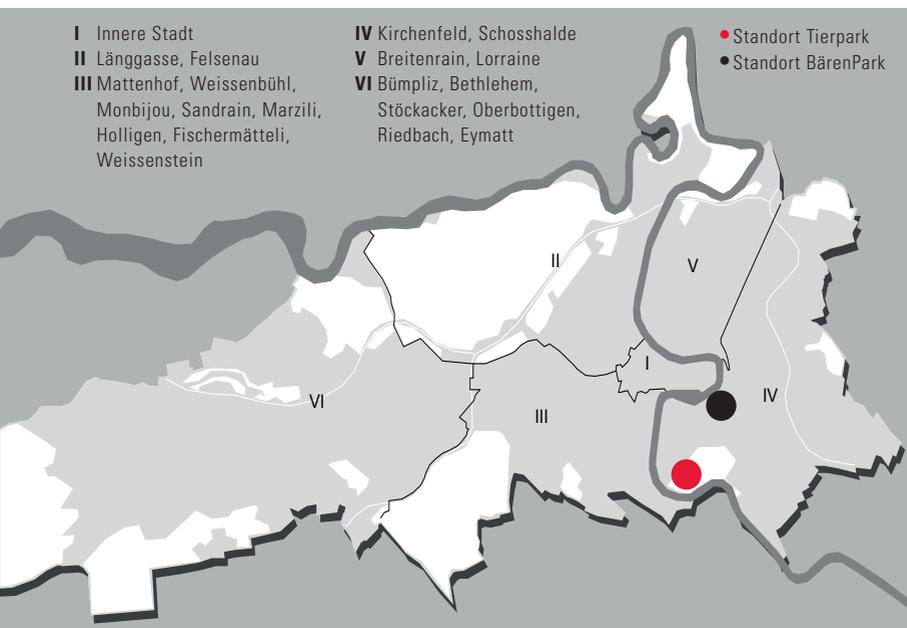
Die Vorgeschichte des Tierparks Dählhölzli beginnt 1871. Damals warb eine Gruppe von Optimalisten für einen Zoo mit vorwiegend europäischen Tieren im westlichen Kirchenfeld. Dieser Plan musste aber wieder fallengelassen werden. Dafür entstand eine Anlage an der Engehalden, wo Hirsche und Bisons gehalten wurden. Da die Anlage nicht befriedigte, wurden neue Standorte gesucht. Alle Anläufe scheiterten jedoch. Erst dank William Gabus (siehe auch Kasten Seite 6) konnte die Finanzierungsfrage gelöst werden. Er vermachte der Stadt Bern 150'000 Franken für die Errichtung eines Tierparks, wenn möglich im Dählhölzli.

1935 verpachtete die Burgergemeinde einen Teil des Dählhölzliwaldes an die Stadt und schuf damit die Voraussetzung für die Schaffung eines Tierparks. Noch im gleichen Jahr stimmte die Berner Stimmbevölkerung dem Projekt zu. Finanziert wurden die Anlagen zu über 50 Prozent aus dem Gabus-Fonds. Am 5. Juni 1937 wurden sie mit einem grossen Fest im Beisein von Bundesrat Rudolf Minger eröffnet.

## Der BärenPark

Die erste überlieferte Nachricht von einem Bärengraben in Bern beim Käfigturm stammt aus dem Jahre 1441. Der vierte Bärengraben am Nydegg-Brückenkopf wird noch heute zeitweise für den BärenPark genutzt. Er wurde 1857 eröffnet und 1925 mit einem kleineren Graben für die Aufzucht von Jungtieren ergänzt. Der Bärengraben wurde 1937, nach dem Bau des Tierparks, diesem organisatorisch zugeordnet.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts geriet die Bärenhaltung im Bärengraben mehr und mehr in die Kritik. Sie galt nicht mehr als tiergerecht. 2000 entwickelte der Tierpark eine Projektskizze für die weitere Entwicklung des Bärengrabens zum BärenPark. Fünf Jahre später führte die Stadt Bern einen Wettbewerb mit internationaler Beteiligung durch. Das Bauprojekt wurde 2007 von den Stimmberechtigten angenommen. 2008, nachdem über 11 Millionen Franken aus Drittmitteln gesichert waren, erfolgte der Spatenstich. Der BärenPark konnte am 22. Oktober 2009 eingeweiht werden und entwickelte sich in nur kurzer Zeit zum Wahrzeichen der Stadt Bern.



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Stadt Bern will die zahlreichen Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten rund um den Tierpark Dählhölzli vereinfachen: Tierpark und BärenPark sollen künftig als Sonderrechnung mit Spezialfinanzierung geführt werden und dadurch mehr Kompetenzen innerhalb der Stadtverwaltung erhalten. Für die geplante Neuorganisation wurde ein entsprechendes Reglement ausgearbeitet. Dieses wird den Stimmberechtigten nun vorgelegt.**

Die Zuständigkeiten für den Tierpark Dählhölzli und den BärenPark gestalten sich heute äusserst vielfältig und komplex. Die Abläufe und Prozesse sind abhängig von zahlreichen internen und externen Entscheidungsträgern: Vier städtische Direktionen sowie die Burgergemeinde, der Tierparkverein, die Seelhofer-Stiftung und die BärenPark-Stiftung tragen Verantwortlichkeiten (Details dazu siehe Seite 6). Diese überaus schwerfälligen Strukturen sind historisch gewachsen. Aus heutiger Sicht sind sie jedoch weder zeitgemäss noch förderlich für die Weiterentwicklung des Berner Tierparks.

## **Zeitgemässe Strukturen schaffen**

Aufgrund der Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung wurden die Rahmenbedingungen für Tierpark und BärenPark eingehend geprüft. Bei dieser Gelegenheit wurden verschiedene Szenarien der Neuorganisation entwickelt. Diese reichten von der Beibehaltung des Status Quo bis hin zur vollständigen Privatisierung. Der Gemeinderat entschloss sich in der Folge, den Tierpark neu in eine Sonderrechnung mit Spezialfinanzierung zu überführen.

## **Mehr Handlungsspielraum ermöglichen**

Dies bedeutet, dass der entsprechende Rechnungskreis aus dem Kernhaushalt der Stadt Bern ausgeschieden und separat ausgewiesen wird. Der Tierpark (und mit ihm der BärenPark) wird dadurch nicht rechtlich selbständig und bleibt eine Organisationseinheit der Stadtver-

waltung. Durch den separaten Rechnungskreis erhält der Tierpark jedoch einen grösseren finanziellen und unternehmerischen Handlungsspielraum. Zudem wird ihm ein eigenes Reglement (das Tierparkreglement) zugrunde gelegt. Finanziert wird die Sonderrechnung Tierpark durch Einnahmen aus Eintritten und anderen Entgelten für Angebote des Tierparks, durch Zuwendungen Dritter und durch einen jährlichen Beitrag der Stadt Bern. Letzterer wird vom Gemeinderat festgelegt und von den zuständigen Organen über den Budgetprozess genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass der Tierpark weiterhin auf einen Beitrag von 7 Millionen Franken pro Jahr angewiesen sein wird.

## **Gewichtige Vorteile**

Die Spezialfinanzierung soll Schwankungen im Globalkredit des Tierparks ausgleichen und dadurch den Beitrag der Stadt Bern stabil halten. Dies bringt dem Tierpark eine gewisse Planungssicherheit. Die Spezialfinanzierung ermöglicht es dem Tierpark ausserdem, Rückstellungen zu tätigen und diese in den Folgejahren zu verwenden. Auf diese Weise kann der Tierpark seine finanziellen Mittel selbständiger planen. Zudem wird eine Tierparkkommission gebildet, in der die bisher zerstreuten Kompetenzen gebündelt werden. Das letzte Wort zur Neuorganisation des Tierparks haben die Stimmberechtigten. Sie befinden mit dieser Vorlage über das neue Tierparkreglement.



## **Abstimmungsempfehlung des Stadtrats**

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

# Die Ausgangslage

**Der Tierpark Dählhölzli ist nicht mehr zeitgemäss organisiert. Die historisch gewachsenen Strukturen sind vielfältig, die verwaltungsinternen Abläufe und Zuständigkeiten komplex. Die Stadt Bern hat den Handlungsbedarf erkannt und will den Tierpark neu organisieren.**

Aktuell haben vier städtische Direktionen Zuständigkeiten gegenüber Tierpark und BärenPark. Es sind dies:

- Die Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie (SUE)

Ihr sind Tierpark und BärenPark seit der Regierungsreform 2004 zugeteilt. Sie vertritt die anfallenden politischen und finanziellen Geschäfte.

- Die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI)

Sie ist mit Immobilien Stadt Bern zuständig für die Liegenschaften von Tierpark und BärenPark. Mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung zeichnet sie ebenfalls verantwortlich für das Restaurant Dählhölzli und das Zollhaus am Bärengaben und vertritt die Stadt Bern in der Immobiliengesellschaft Altes Tramdepot AG. Ausserdem betreut sie den Gabus-Fonds (siehe Kasten in der Spalte nebenan).

- Die Präsidialdirektion (PRD)

Sie ist zusammen mit der BärenPark-Stiftung, in welcher der Stadtpräsident den Vorsitz hat, ebenfalls für den BärenPark zuständig.

- Die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (TVS)

Sie ist für die öffentlichen Wege, die Parkplätze und den Spielplatz im Kinderzoo verantwortlich.

## Der Gabus-Fonds

1900 vermachte William Gabus der Stadt Bern 150'000 Franken für die Errichtung eines Tierparks. Sein Legat wurde nach seinem Tod 1901 im Gabus-Fonds angelegt und wertvermehrt. 1935 stimmten die Bernerinnen und Berner der Schaffung des Tierparks Dählhölzli zu. Finanziert wurde er zu über 50 Prozent aus den Mitteln des Gabus-Fonds. Dieser Fonds wird seit 1901 von der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) geführt. Hier werden alle Legate, Spenden und Donationen gesammelt. Die Mittel stehen ausschliesslich für den Tierpark zur Verfügung. Sie wurden beispielsweise bei der Realisierung der Papageitauer-Halle und des Bären-Waldes eingesetzt.



Wertvolles Nacherholungsgebiet mitten in der Stadt Bern: Aareuferanlage im Tierpark Dählhölzli.

Auch folgende verwaltungsexterne Partner haben Zuständigkeiten gegenüber Tierpark und BärenPark:

- Die Burgergemeinde Bern  
Sie ist Eigentümerin des Dählhölzli-Waldes und verpachtet der Stadt Bern das Areal seit 1935 zu einem sehr moderaten Preis. Die Burgergemeinde vertritt in allen Baugesuchsverfahren die Rolle der Landeigentümerin. Zudem tritt sie immer wieder als grosszügige Donatorin bei Neubauprojekten in Erscheinung.
- Der Tierparkverein  
Dieser Förderverein wurde 1930 gegründet und zählt aktuell über 9000 Mitglieder. Er ist bestrebt, den Tierpark in möglichst vielen Belangen zu unterstützen. Seit seiner Gründung sind über 10 Millionen Franken in den Tierpark geflossen. Aktuelle Beispiele, die vom Tierparkverein finanziert wurden, sind der Wisent-Wald (2008) und die Wolfsanlage (2013).
- Die Seelhofer-Stiftung  
Diese Stiftung ist eine private Einrichtung zur Förderung des Tierparks. Sie handelt und beschliesst eigenverantwortlich und spricht auf Antrag Mittel für Investitionen, meist für Tieranlagen. Aktuelle Beispiele dafür sind die Anlagen für Flamingos (1999), Wisente (2008) und Wölfe (2013).

- Die BärenPark-Stiftung

Diese unabhängige Trägerschaft setzt sich unter Einbezug der Öffentlichkeit nachhaltig für den Erfolg des BärenParks ein. Initiiert wurde die Stiftung von der Burgergemeinde, die auch das Startkapital einbrachte. Erster Stiftungsrat ist Stadtpräsident Alexander Tschäppät. Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrates sind Burgergemeindepäsident Rolf Dähler, alt Gemeinderätin Barbara Hayoz, Mobiliar-Verwaltungsratspräsident Urs Berger, Mäzen Paul Ringgenberg und Tierparkdirektor Bernd Schildger. Die Stiftung unterstützt oder initiiert Projekte, die aus kultureller, zoologischer, pädagogischer oder touristischer Sicht mit dem BärenPark in Zusammenhang stehen. Der Spendenbär von Claude Kuhn, die Anmietung des Zollhauses und die Planung eines BärenPark-Festes sind aktuelle Projekte.



Der BärenPark ermöglicht spannende Begegnungen zwischen Mensch und Tier: Besucherinnen und Besucher beobachten die Bärenmutter mit ihren Jungen.

Zwei aktuelle Projekte beeinflussen die künftige Entwicklung von Tierpark und BärenPark und machen es unumgänglich, deren Rahmenbedingungen umfassend zu prüfen:

### **Das Projekt ZIMBE (Zukünftiges Immobilienmanagement der Stadt Bern)**

Im Mai 2011 sagten die Stimmberechtigten Ja zur Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung. Diese erfolgt per 1. Januar 2014. Die städtische Liegenschaftsverwaltung, die neu «Immobilien Stadt Bern» heisst, wird fortan sämtliche Bewirtschaftungsaufgaben der heutigen Stadtbauten übernehmen. Zudem wird in der Präsidialdirektion ein neues Hochbauamt geschaffen, das die Bauherrenvertretung für Immobilien im städtischen Verwaltungsvermögen wahrnimmt.

Das für ZIMBE vorgesehene Rollenmodell sieht für die Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften die vier Rollen Eigentümerversammlung, Betrieb, Bauherrenvertretung und Nutzung vor. Diese werden ab 2014 von Immobilien Stadt Bern und dem neuen Hochbauamt wahrgenommen. Dadurch werden die Zuständigkeiten für den Tierpark weiter zerstreut, weshalb für ihn eine separate Lösung gefunden werden musste.

### **Das interfraktionelle Postulat «Tierpark Dählhölzli»**

Dieser parlamentarische Vorstoss verlangt unter anderem eine «Zusammenführung der städtischen Zuständigkeiten in einer einzigen Direktion». Im September 2012 wurde das Postulat vom Stadtrat für erheblich erklärt. In der Folge arbeitete eine Arbeitsgruppe vier verschiedene Szenarien für die Neuorganisation des Tierparks aus. Diese reichten von der Beibehaltung des Status Quo bis hin zur vollständigen Privatisierung.

Der Gemeinderat entschied sich für die Variante «Sonderrechnung mit Spezialfinanzierung». Dies bedeutet, dass der entsprechende Rechnungskreis (Tierpark Produktgruppenbudget 270) aus dem Kernhaushalt der Stadt Bern ausgeschieden und separat ausgewiesen wird.

Der Tierpark (und mit ihm auch der BärenPark) wird dadurch nicht rechtlich selbständig und bleibt eine Organisationseinheit der Stadtverwaltung Bern. Durch den separaten Rechnungskreis erhält der Tierpark jedoch einen grösseren finanziellen und unternehmerischen Handlungsspielraum.

Weiter wird eine Tierparkkommission gebildet. Durch sie werden das interne und externe Know-how sowie die zerstreuten Zuständigkeiten gebündelt. Zudem verfügt das Gremium über erweiterte Kompetenzen.

Die Grundlagen für die Neuorganisation werden in einem eigenen Reglement (dem Tierparkreglement) geregelt.



Der Tierpark ermöglicht hautnahe Kontakte mit Tieren: Mädchen beim Ponyführen.

# Die neue Lösung

**Der Tierpark soll weiterhin eine Organisationseinheit der Stadtverwaltung Bern bleiben - neu allerdings mit Sonderrechnung, eigener Tierparkkommission und mit Zuständigkeiten, die von der Gemeindeordnung abweichen. Das neue Tierparkreglement regelt Aufgaben, Organisation und Finanzierung des Tierparks.**

Die Stadt Bern sieht für den Tierpark neu eine Sonderrechnung mit Spezialfinanzierung vor. Sie verfolgt drei Zwecke:

- Die Spezialfinanzierung soll Schwankungen im Globalkredit des Tierparks ausgleichen und damit den Beitrag der Stadt Bern stabil halten. Dies ermöglicht dem Tierpark eine gewisse Planungssicherheit. Die Spezialfinanzierung dient somit dem Ausgleich: In Jahren mit hohen Erträgen können Einlagen, in Jahren mit weniger Einnahmen Entnahmen budgetiert werden.
- Mit der Spezialfinanzierung kann der Tierpark Reserven beziehungsweise Rückstellungen tätigen. Diese können in den Folgejahren verwendet werden. Dadurch ist für den Tierpark in einem gewissen Umfang eine eigene mittelfristige Finanzplanung möglich. Beiträge Dritter (z.B. aus Sponsoring oder Schenkungen) können zudem besser und langfristiger verwaltet werden.
- Überschüsse oder Fehlbeträge am Jahresende können mit der Spezialfinanzierung ausgeglichen werden.

Finanziert wird die Sonderrechnung Tierpark durch Einnahmen aus Eintritten und anderen Entgelten für Angebote des Tierparks, durch Zu-

wendungen Dritter und durch einen jährlichen Beitrag der Stadt Bern. Letzterer wird vom Gemeinderat festgelegt und von den zuständigen Organen über den städtischen Budgetprozess genehmigt. Es ist davon auszugehen, dass der Tierpark mit Sonderrechnung auf einen Betrag von rund 7 Millionen Franken pro Jahr angewiesen sein wird, was einem Sparpotenzial von mehr als 300'000 Franken entspricht.

## Die Finanzkompetenzen

Für Verpflichtungskredite zuständig sind (siehe Reglement Artikel 7):

- bis 50'000 Franken der Tierparkdirektor bzw. die Tierparkdirektorin;
- bis 1'000'000 Franken die Tierparkkommission;
- bis 2'500'000 Franken der Gemeinderat;
- bis 7'000'000 Franken der Stadtrat;
- über 7'000'000 Franken die Stimmberechtigten.

Der Gemeinderat entscheidet über die Zuweisung von Grundstücken und Anlagen des Verwaltungsvermögens. Er legt zudem die Höhe der Eintrittspreise fest. Frei zugänglich sind der BärenPark, die Anlagen am Aareufer und die öffentlichen Wege innerhalb der Tierparks.



Jungtiere im Tierpark Dählhölzli: Nachwuchs in der neuen Wolfsanlage.

Die Leitung des Tierparks obliegt dem Tierparkdirektor bzw. der Tierparkdirektorin. Der Stadtrat ist zuständig für die Änderung des Tierparkreglements. Änderungen bei den Finanzkompetenzen unterliegen hingegen der obligatorischen Volksabstimmung.

### **Die Tierparkkommission**

Dieses Gremium ist verantwortlich für die strategische Planung des Tierparks und die gesamtstädtische Koordination. In der Tierparkkommission werden nebst Vertreterinnen und Vertretern aus Verwaltung und Politik auch Grundeigentümer wie die Bürgergemeinde oder Geldgeber wie der Tierparkverein Einsitz nehmen (siehe Reglement Artikel 12). Auf diese Weise kann das vorhandene Know-how rund um den Berner Tierpark optimal gebündelt werden.

Der Tierpark, welcher bis dato etwas «artfremd» in der Verwaltung eingegliedert war, soll mit all diesen Massnahmen aufgewertet, die Zuständigkeiten konzentriert und die Handlungsspielräume erweitert werden. Dabei soll insbesondere den sozialen, pädagogischen und gesellschaftlichen Aspekten Rechnung getragen werden, welche der Tierpark gerade auch mit dem eintrittsfreien Teil in Bern wahrnimmt.

Die neue Organisation hat keine Konsequenzen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Tierparks. Sie werden weiterhin dem städtischen Recht unterstellt bleiben.



Der Tierpark vermittelt Wissen um die Tierwelt: Kinder beim Beobachten eines Stechrochens im Aquarium.

# Das Reglement

## Das Reglement über den Tierpark (Tierparkreglement; TPR)

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, gestützt auf  
- Artikel 36 der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998<sup>1</sup>;  
beschliessen:

### 1. Kapitel: Ziele und Aufgaben

#### Artikel 1 Zweck

Dieses Reglement regelt die Aufgaben, die Organisation und die Finanzierung des Tierparks.

#### Artikel 2 Tierpark

- 1 Die Stadt Bern betreibt unter dem Namen Tierpark verschiedene zeitgemässe Tieranlagen für die Bevölkerung. Sie ermöglicht damit Erholung und persönliche Erlebnisse, vermittelt und schafft Wissen um die Tierwelt und die artgemässe Haltung von Tieren und sensibilisiert für Arten- und Naturschutz.
- 2 Zum Tierpark gehören namentlich die Anlagen des Dählhölzlis sowie des BärenParks.

#### Artikel 3 Aufgaben

Die Aufgaben des Tierparks sind:

- a. die Sicherung der nachhaltigen Qualität des Produkts Tierpark;
- b. die Bewirtschaftung und der Erhalt der zugehörigen Liegenschaften;
- c. die Erhaltung der Attraktivität durch zeitgemässe und tiergerechte Anlagen und andere Angebote im Sinne der Erlebnisinszenierung für Gäste;
- d. die Vermittlung von Wissen im Rahmen einer institutionalisierten Zoopädagogik;

- e. die Förderung, Erarbeitung und Publikation wissenschaftlicher Arbeiten;
- f. die Erhaltung bedrohter Tierarten;
- g. weitere Aufgaben im Zusammenhang mit dem Wildtierbestand auf dem Gebiet der Stadt Bern.

### 2. Kapitel: Sonderrechnung

#### Artikel 4 Sonderrechnung

Der Tierpark ist eine Organisationseinheit der Stadt Bern mit Sonderrechnung und von der Gemeindeordnung abweichenden Zuständigkeiten.

#### Artikel 5 Dotationskapital

- 1 Die Stadt Bern teilt der Sonderrechnung die Grundstücke, Liegenschaften, Anlagen, Anlagen im Bau sowie betriebliche Einrichtungen des Tierparks als Dotationskapital zu. Massgebend ist der Buchwert im Zeitpunkt der Zuweisung.
- 2 Das Dotationskapital wird dem Tierpark ohne Verzinsung zur Verfügung gestellt.

#### Artikel 6 Einnahmen

- 1 Die Sonderrechnung Tierpark wird finanziert durch:
  - a. Einnahmen aus Eintritten und anderen Entgelten für Angebote des Tierparks;
  - b. Zuwendungen Dritter;
  - c. einen jährlichen Beitrag der Stadt Bern namentlich für Betriebs- und Personalkosten (Netto-Globalkredit).
- 2 Der Beitrag der Stadt Bern wird für die mittelfristige Planung im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan vom Gemeinderat festgelegt und über den städtischen Budgetprozess jährlich von den zuständigen Organen genehmigt.

### Artikel 7 Verpflichtungskredite

- 1 Für Verpflichtungskredite zuständig sind:
  - a. bis 50'000 Franken die Tierparkdirektorin bzw. der Tierparkdirektor;
  - b. bis 1'000'000 Franken die Tierparkkommission;
  - c. bis 2'500'000 Franken der Gemeinderat;
  - d. bis 7'000'000 Franken der Stadtrat;
  - e. über 7'000'000 Franken die Stimmberechtigten der Stadt Bern.
- 2 Diese Zuständigkeiten gelten nur, soweit die zu bewilligenden Ausgaben vollständig aus Zuwendungen Dritter oder Eigenmitteln gedeckt sind. Im Übrigen gelten die ordentlichen Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung.
- 3 Es gilt das Bruttoprinzip. Einnahmen und Ausgaben sind in vollständiger Höhe und getrennt voneinander auszuweisen.

### Artikel 8 Spezialfinanzierung

- 1 Es besteht eine Spezialfinanzierung mit dem Zweck
  - a. Schwankungen im Globalkredit des Tierparks auszugleichen und den Beitrag der Stadt Bern stabil zu halten;
  - b. Mittel für besondere Aktivitäten oder Projekte des Tierparks einzustellen;
  - c. positive und negative Differenzen zwischen Globalkredit und Rechnungsergebnis ausgleichen.
- 2 Zuständig für Einlagen in die Spezialfinanzierung ist die Tierparkkommission. Entnahmen werden im Rahmen der Beschlüsse gemäss Artikel 7 Absatz 1 sowie Artikel 8 Absatz 1 Buchstabe c genehmigt.

- 3 Führt der Ausgleich einer Differenz zu einem Negativsaldo in der Spezialfinanzierung, so muss die Entnahme von jenem Organ genehmigt werden, welches für die Bewilligung eines Nachkredits in der entsprechenden Höhe zuständig wäre.

### Artikel 9 Zuwendungen Dritter

- 1 Zuwendungen Dritter an den Tierpark werden dem Gabus Fonds<sup>2</sup> zugewiesen, soweit sie dem Zweck des Fonds entsprechen. Andere Zuwendungen werden in der laufenden Rechnung als Ertrag verbucht.
- 2 Die Kompetenz zur Annahme von Geschenken und Legaten richtet sich bis maximal 1'000'000 Franken nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstaben a und b. Über die Annahme von Beträgen über 1'000'000 Franken befindet der Gemeinderat.

## 3. Kapitel: Organisation

### Artikel 10 Gemeinderat

- 1 Der Gemeinderat entscheidet über die Zuweisung von Grundstücken und Anlagen des Verwaltungsvermögens zum Dotationskapital.
- 2 Er legt die Höhe der Eintrittspreise in der Entgelteverordnung<sup>3</sup> fest.  
Frei zugänglich sind:
  - a. der BärenPark;
  - b. die Anlagen des Tierparks am Aareufer;
  - c. die öffentlichen Wege innerhalb der Tierparkanlagen.

### Artikel 11 Leitung Tierpark

Die Leitung des Tierparks obliegt dem Tierparkdirektor bzw. der Tierparkdirektorin.

## Artikel 12 Tierparkkommission

- 1 Der Tierparkkommission obliegt die strategische Planung des Tierparks und die gesamtstädtische Koordination. Sie bereitet Gemeinderatsanträge zuhanden der zuständigen Direktion vor. Sie fasst Beschlüsse in ihrem Kompetenzbereich gemäss den Artikeln 7, 8 Absatz 2 und 9 und ist verantwortlich für die Gesamtplanung, den Geschäftsbericht sowie die Rechenschaftsablage.
- 2 Der Tierparkkommission gehören an
  - a. von Amtes wegen:
    - das für den Tierpark zuständige Gemeinderatsmitglied (Präsidium) sowie ein weiteres vom Gemeinderat zu bestimmendes Mitglied
    - die Tierparkdirektorin bzw. der Tierparkdirektor
    - die Leiterin bzw. der Leiter von Immobilien Stadt Bern
    - der Finanzverwalter bzw. die Finanzverwalterin
  - b. je eine vom Gemeinderat gewählte Vertretung
    - des Tierparkvereins oder der Seelhoferstiftung
    - der Stiftung BärenPark
    - der Burgergemeinde Bern
  - c. drei vom Stadtrat gewählte Mitglieder.
- 3 Weitere Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, der Sponsorennen und Sponsoren sowie externe Zoofachleute und können als beratende Mitglieder beigezogen werden.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kommissionenreglements<sup>4</sup> und der Kommissionenverordnung<sup>5</sup>.

## Artikel 13 Strategische Planung und Berichterstattung

- 1 Die zukünftige Entwicklung des Tierparks wird in einer Gesamtplanung mit einem Zeithorizont von zehn Jahren entworfen. Die Gesamtplanung wird einmal pro Legislatur überarbeitet, vom Gemeinderat genehmigt und dem Stadtrat zur Kenntnisnahme unterbreitet.

- 2 Zuhanden der Öffentlichkeit wird jährlich ein Geschäftsbericht erarbeitet.

## Artikel 14 Rechnungsführung

Die Budgetierung und Rechnungsführung erfolgt nach kantonalen Vorschriften und den Weisungen der Finanzverwaltung. Die Rechnungsführung unterliegt der Kontrolle des städtischen Finanzinspektors.

## Artikel 15 Rechenschaftsablage

Über die Sonderrechnung ist alljährlich im Rahmen der Gemeinderechnung Rechenschaft abzulegen.

## 4. Kapitel: Schlussbestimmungen

### Artikel 16 Revision

Der Stadtrat ist zuständig für die Änderung dieses Reglements. Änderungen von Artikel 7 dieses Reglements unterliegt der obligatorischen, alle übrigen Änderungen der fakultativen Volksabstimmung.

### Artikel 17 Inkrafttreten

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements fest.

Bern, 27. Februar 2014  
IM NAMEN DES STADTRATS

Die Präsidentin: Tania Espionza Haller  
Der Ratssekretär: Daniel Weber

### Legende Fussnoten

- 1 Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1)
- 2 FVG; SSSB 631.51
- 3 EV; SSSB 154.12
- 4 Reglement vom 17. August 2000 über die Kommissionen der Stadt Bern (Kommissionenreglement; KoR; SSSB 12.21)
- 5 Verordnung vom 29. November 2000 über die Kommissionen des Gemeinderats (Kommissionenverordnung; KoV; SSSB 152.211)

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Mit dem neuen Tierparkreglement können Prozesse vereinfacht, Entscheidungswege verkürzt und Betriebsgewinne ins Folgejahr übertragen werden. Dank der Gewinnübertragung kann der Tierpark Eigenkapital bilden.

---

+ Die Sonderrechnung mit Spezialfinanzierung fördert die Beschaffung von Drittmitteln, weil die Spenderinnen und Spender wissen, dass ihr Geld nicht in der Stadtkasse verschwindet, sondern wirklich dem Tierpark zugutekommt. Höhere Spenden entlasten letztlich auch die Stadtrechnung.

---

+ Der Tierpark ist für unsere Stadt eine bedeutende und lebendige Attraktion mit langer Tradition. Das neue Tierparkreglement räumt der Tierparkkommission als Führungsgremium mehr Handlungsspielraum ein. Dadurch erhält der Tierpark die notwendige Handlungsfähigkeit, um die tägliche Arbeit effizienter zu gestalten.

---

- Die Sonderrechnung für den Tierpark führt zu einer Kompetenzverschiebung und zur Verlagerung von Entscheidungsbefugnissen an eine Kommission, die nicht öffentlich tagt. Der Stadtrat und die Stimmberechtigten verlieren durch die Neuregelung der Finanzkompetenzen an Einfluss.

---

- Es ist nicht sinnvoll, dass zwei Regierungsmitglieder in der Tierparkkommission Einsitz nehmen und der Stadtrat zusätzlich drei Mitglieder wählt. Das Reglement lässt offen, über welche Kompetenzen die Kommissionsmitglieder verfügen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Kommission mit Fachpersonen besetzt wird.

---

- Bevor neue Strukturen für den Tierpark geschaffen werden, sollte eine klare Strategie definiert werden. Vor der Neuregelung müsste geklärt sein, in welche Richtung sich der Tierpark in den nächsten zehn Jahren entwickeln soll.

---

### Gegen die Vorlage



#### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

72 Ja  
4 Nein  
1 Enthaltung

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 27.02.2014 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/Sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/Sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## **Beschluss des Stadtrats vom 27. Februar 2014:**

Der Stadtrat erlässt das Reglement über den Tierpark Dählhölzli (Tierparkreglement; TPR).

Die Stadtratspräsidentin:  
Tania Espinoza Haller

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie das Reglement über den Tierpark Dählhölzli annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der  
Direktion für Sicherheit  
Umwelt und Energie  
Nägeli-gasse 2  
Postfach, 3000 Bern 7

Telefon: 031 321 50 05  
E-Mail: sue@bern.ch





## Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative)

Die Fachbegriffe	<b>18</b>
Das Wichtigste auf einen Blick	<b>19</b>
Ergänzung der Bauordnung	<b>20</b>
Wohnbauförderung	<b>21</b>
Das spricht für die Initiative	<b>22</b>
Kritische Punkte der Initiative	<b>23</b>
Stellungnahme des Komitees	<b>24</b>
Das sagt der Stadtrat	<b>25</b>
Beschluss und Abstimmungsfrage	<b>26</b>

# Die Fachbegriffe

## Bauordnung

Die Bauordnung (Baureglement) der Stadt Bern enthält die kommunalen baurechtlichen Vorschriften für das gesamte Stadtgebiet. Mit einer Volksabstimmung wurde die Bauordnung 2006 totalrevidiert. Sie ist Teil der baurechtlichen Grundordnung, welche neben der Bauordnung den Nutzungszonenplan, den Bauklassenplan sowie den Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen umfasst.

## Kostenmiete

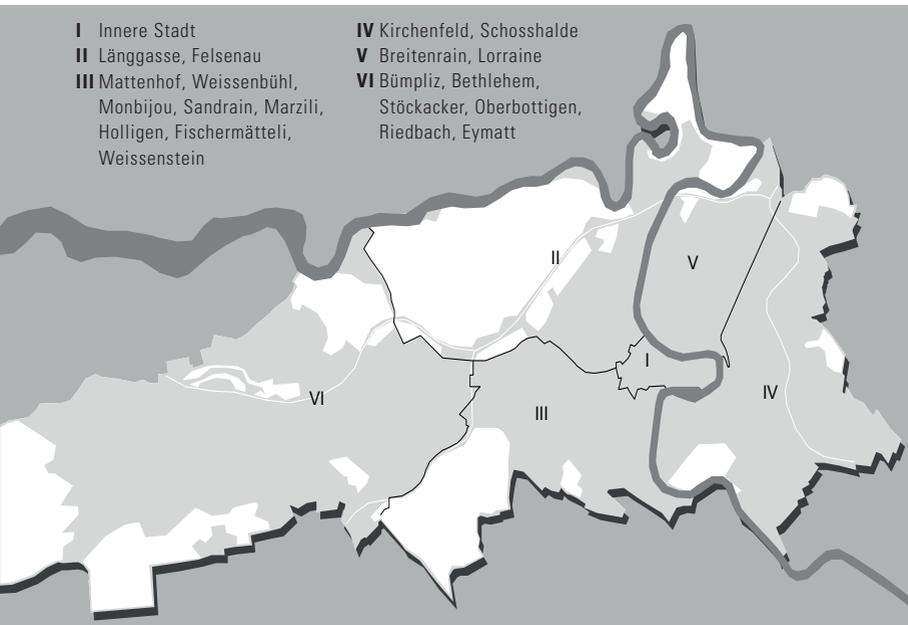
Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen: Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?)

## Gemeinnützige Wohnbauträger

Gemäss Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1) gilt eine Organisation als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 (SR 641.10) über die Stempelabgaben beschränkt (heute maximal 6 Prozent);
- die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- bei der Auflösung der Organisation das nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibende Vermögen dem erwähnten Zweck zuwendet.

- |   |  |
|---|--|
| <b>I</b> Innere Stadt   | <b>IV</b> Kirchenfeld, Schosshalde   |
| <b>II</b> Länggasse, Felsenau   | <b>V</b> Breitenrain, Lorraine   |
| <b>III</b> Mattenhof, Weissenbühl,<br>Monbijou, Sandrain, Marzili,<br>Holligen, Fischermätteli,<br>Weissenstein | <b>VI</b> Bümpliz, Bethlehem,<br>Stöckacker, Oberbottigen,<br>Riedbach, Eymatt |



# Das Wichtigste auf einen Blick

**Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» - nachfolgend Wohn-Initiative genannt - will den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern stärken. Um dies zu erreichen, macht sie Vorgaben bei der Planung und setzt Anreize bei der Realisierung von Um- und Neubauten. Die Initiative verlangt eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern. Darüber befinden die Stimmberechtigten mit dieser Abstimmungsvorlage.**

In der Stadt Bern gibt es zu wenige und zu teure Wohnungen. Dieser Ansicht ist das Initiativkomitee «Für bezahlbare Wohnungen». Aus diesem Grund lancierte es die gleichnamige Volksinitiative (kurz: Wohn-Initiative). Das überparteiliche Komitee reichte die Initiative im Oktober 2012 ein. Der Gemeinderat der Stadt Bern erklärte sie im Dezember 2012 für gültig. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Initiative vorgeprüft und stellt Änderungen am Initiativtext in Aussicht (siehe Kasten Seite 20).

## **Drittelsregelung**

Die Wohn-Initiative will den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, verlangt sie zwei neue Regelungen: Einerseits soll die Stadt Bern künftig sicher stellen, dass bei Umzonungen und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Diese Regelung wird im Folgenden «Drittelsregelung» genannt.

## **Ausnützungsbonus**

Andererseits soll die Stadt bei künftigen Umbauten oder Neubauten von Gebäuden das Nutzungsmass um 20 Prozent erhöhen können. Voraussetzung dafür ist, dass dies städtebaulich verträglich ist und alle Wohnungen im betreffenden Gebäude preisgünstig vermietet oder

durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt werden. Diese Regelung wird im Folgenden «Ausnützungsbonus» genannt. Bei beiden neuen Regelungen ist zudem vorgeschrieben, dass die Wohnungen in Kostenmiete (siehe Kapitel Fachbegriffe) vermietet werden müssen.

## **Ergänzung der Bauordnung**

Die Wohn-Initiative verlangt eine Änderung der Bauordnung der Stadt Bern. Darüber befinden die Stimmberechtigten mit dieser Vorlage. Zum einen soll der Artikel 1, der den Zweck der Bauordnung näher beschreibt, mit einem neuen Absatz ergänzt werden. Zum andern wird ein neuer Artikel 16b eingefügt. Er umreisst die beiden neuen Instrumente zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau.

## **Gemeinderat für Initiative**

Die Wohn-Initiative unterstützt grundsätzlich die Legislaturziele der Stadtregierung. Diese sehen unter anderem vor, bis 2016 Wohnraum für 5000 Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen oder vorzubereiten und 200 Genossenschaftswohnungen im Bau zu haben. Der Gemeinderat unterstützt daher die geforderten Massnahmen und empfiehlt den Berner Stimmberechtigten, die Initiative anzunehmen.

Da die Wohn-Initiative auch Schwächen aufweist, hat der Gemeinderat mögliche Alternativen geprüft. Keine der in Betracht gezogenen Massnahmen drängte sich jedoch als Gegenvorschlag auf.



## **Abstimmungsempfehlung des Stadtrats**

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Initiative anzunehmen.

# Ergänzung der Bauordnung

**Die Wohn-Initiative fordert eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern. Zum einen soll der Zweckartikel der Bauordnung (Art. 1) mit einem neuen Absatz ergänzt werden. Zum andern werden im Artikel 16b zwei neue Instrumente zur Förderung von preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau eingeführt.**

Die Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 wird bei einer Annahme der Wohn-Initiative wie folgt geändert:

## Artikel 1 Zweck (neu)

3 Sie (die Bauordnung) bezweckt in allen Stadtteilen die Planung und den Bau preisgünstiger, qualitativ hochwertiger Wohnungen zu gewährleisten.

6. Kapitel: Schutz von bestehendem und Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (neue Kapitelüberschrift)

## Artikel 16b Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger

- 1 Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen (Wohnzone W, gemischte Wohnzone WG, Kernzone K) mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003\* erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.
- 2 Ausgenommen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV. Der Stadtrat kann im Einzelfall weitere Um- und Neueinzonungen, namentlich von

kleineren Arealen, von der Verpflichtung ausnehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, oder diese Verpflichtung einschränken.

- 3 Für Neu- und Umbauten von Gebäuden wird das zulässige Mass der Nutzung um 20 Prozent erhöht, wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist und wenn im gesamten Gebäude preisgünstiger Wohnraum gemäss der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung Grundeigentümerin oder Baurechtsnehmerin ist, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

\*SR 842.1

## Mögliche Änderungen am Initiativtext

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stellt als Genehmigungsbehörde für Planungen folgende Änderungen in Aussicht:

- Neue Überschrift zum 6. Kapitel.
- Artikel 16b Absatz 2: Das AGR erachtet die definierte Zuständigkeit des Stadtrats für Ausnahmen als problematisch. Es behält sich vor, im Bestreitungsfall «Der Stadtrat» durch «Das für die Planung zuständige Organ» zu ersetzen.
- Artikel 16b Absatz 3: Gemäss AGR werden die Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn zu wenig berücksichtigt. Das AGR beabsichtigt, die Vorschrift wie folgt zu ergänzen: «...wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist, keine wesentlichen Interessen von Nachbarn betroffen sind und wenn im gesamten Gebäude...».

# Wohnbauförderung in der Stadt Bern

Die Stadt Bern tut bereits heute einiges für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Gemeinerat hat Alternativen zur Wohn-Initiative geprüft. Keine der in Betracht gezogenen Massnahmen drängte sich jedoch als möglicher Gegenvorschlag auf.

Die Stadt Bern engagiert sich auf verschiedenen Ebenen für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau: Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verfügt über rund 600 günstige Wohnungen, die nach Vermietungskriterien vermietet werden. Auch die Mietpreise der weiteren Wohnungen des Fonds liegen in der Regel unter den Marktmieten. Weiter gibt der Fonds städtisches Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger ab und gewährt gemeinnützigen Trägerschaften tiefere Baurechtszinsen als gewinnorientierten Trägerschaften. Die Stadt Bern ist zudem an mehreren gemeinnützigen Trägerschaften beteiligt.

## Prüfung von Alternativen

Weil die Initiative auch Schwächen enthält, hat der Gemeinderat geprüft, ob andere Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus besser geeignet wären als die Wohn-Initiative. Unter anderem wurden folgende Alternativen in Betracht gezogen:

- Die vertragliche Sicherung von Bauland für preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen;
- die Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau, deren Anwendung von Fall zu Fall geprüft würde;

- die Abgabe von städtischem Land;
- die Vergünstigung der Baurechtszins für städtisches Land;
- die Gewährung von Darlehen durch die Stadt;
- die Verwendung der Mehrwertabschöpfung für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau;
- die Befreiung der Bauherrschaften preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen von der Mehrwertabschöpfung;
- die Gründung einer gemeinnützigen Trägerschaft durch die Stadt zur Realisierung preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen.

## Kein Gegenvorschlag

Keine der geprüften Massnahmen drängte sich als möglicher Gegenvorschlag zur Wohn-Initiative auf. Einige Varianten kamen nicht in Frage, weil sie dem Kernanliegen des Initiativkomitees, flächendeckend Bauland für preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen verfügbar zu machen, zu wenig Rechnung tragen. Einige Varianten wurden im Rahmen von parlamentarischen Vorstössen vom Stadtrat bereits abgelehnt oder werden von der Stadt bereits praktiziert und stellen daher keine Innovation dar.



Die Siedlung Burgunder der gemeinnützigen Trägerschaft npg ag an der Burgunderstrasse in Bümpliz: Die Stadt Bern fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau unter anderem durch die Abgabe von Bauland im Baurecht. (Bild: Annick Haldemann)

# Das spricht für die Initiative

**Als Vorteile werden folgende Argumente ins Feld geführt: Die Wohn-Initiative unterstützt die Legislaturziele des Gemeinderats, verstärkt das Engagement für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraum, wirkt gegen steigende Mietzinse und stärkt den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern.**

Die möglichen Vorteile der Wohn-Initiative im Detail:

## Unterstützt Legislaturziele

Die Stossrichtung der Wohn-Initiative deckt sich mit den Legislaturzielen des Gemeinderates. Die Stadtregierung möchte den Wohnungsbau vorantreiben und mit der Förderung von bezahlbarem Wohnraum einen Beitrag zur Wohnstadt Bern leisten.

## Wirkt gegen steigende Mietzinse

Die Annahme der Wohn-Initiative ist ein kleiner, aber längerfristiger Beitrag zur Preisdämpfung auf dem Berner Mietwohnungsmarkt. Die Mietzinsen in der Stadt Bern sind in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Der in der untenstehenden Grafik abgebildete Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt seit November 2003 eine Teuerung von +13,9 Prozent. Er liegt zwar noch immer unter dem Schweizer Mittel von +16,9 Prozent, jedoch deutlich über der Teuerung des gesamten Warenkorb der Konsumentenpreise, die seit November 2003 +5,7 Prozent beträgt. Die preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Kostenmiete dämpft nachhaltig die Mieten. Studien zeigen, dass die Mieten in gemeinnüt-

zigen Wohnungen über die Jahre hinweg bis 20% günstiger sind als der Durchschnitt.

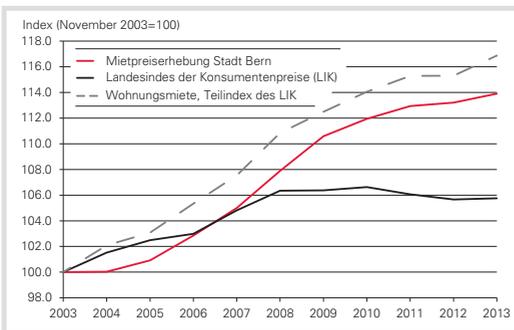
## Verstärktes Engagement im Wohnungsbau

Die Stadt Bern engagiert sich bereits heute für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Gemeinderat verspricht sich bei Annahme der Initiative eine Verstärkung des bestehenden Engagements durch private Wohnbauträger.

## Stärkt gemeinnützigen Wohnungsbau

Bei Annahme der Wohn-Initiative wird der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Bern gestärkt. In der Stadt Bern bestehen rund 7850 Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften, was einem Wohnungsanteil von gut 10 Prozent entspricht. In Wohnungen gemeinnütziger Bauträger lebten gemäss einer Studie des Jahres 2011 proportional etwas mehr Kinder sowie mehr ältere Menschen als im Stadtberner Durchschnitt. Die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen war im Vergleich zur Gesamtstadt in gemeinnützigen Wohnungen hingegen untervertreten. Die Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften waren 2011 im Durchschnitt von mehr Menschen belegt als die Wohnungen im gesamtstädtischen Durchschnitt.

## Entwicklung der Berner Mietpreise (November 2003 = Indexstand 100)



Die Grafik zeigt den Berner Index für Wohnungsmietpreise im Vergleich zum Landesindex für Konsumentenpreise und dem Teilindex Wohnungsmiete. (Datenquellen: Bundesamt für Statistik, Sektion Preise; Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung)

# Kritische Punkte der Initiative

Die Initiative weist verschiedene Aspekte auf, die in der Umsetzung problematisch sein könnten. Auch werden die Folgen der Initiative kontrovers beurteilt. So wird unter anderem ins Feld geführt, die Wohn-Initiative verstosse gegen die Eigentumsgarantie, wirke sich investitionshemmend aus, greife in den Wohnungsmarkt ein, verursache Mehraufwand bei der Planung und generiere weniger Mehrwertabschöpfung.

Die umstrittenen Punkte der Wohn-Initiative im Detail:

## **Verstoss gegen Eigentumsgarantie?**

Gegner der Initiative machen geltend, sie verstosse gegen die Grundrechte der Eigentums-garantie und der Wirtschaftsfreiheit. Diese Mei-nung wird auch in der Einsprache vertreten, welche während der öffentlichen Auflage einge-gangen ist. Bei Annahme der Initiative wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über die Einsprache entscheiden.

## **Investitionshemmende Wirkung?**

Die neuen planerischen Vorgaben stellen eine zusätzliche Vorgabe für Bauherrschaften dar. Es ist daher möglich, dass diese Vorgaben Investo-rinnen und Investoren von einem Engagement abhalten oder dass Bauprojekte wegen zu gerin-ger Wirtschaftlichkeit nicht realisiert werden.

## **Eingriff in den Wohnungsmarkt**

Die Wohn-Initiative greift in den Wohnungsmarkt ein. Ob ein solcher Eingriff nötig, wünschbar oder abzulehnen sei, wird unterschiedlich beur-teilt. Aus wirtschaftlicher Sicht sind auch andere Wege beziehungsweise weniger weitgehende Eingriffe zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus möglich.

## **Mehraufwand bei Planungsverfahren**

Die Wohn-Initiative verursacht Mehraufwand bei Planungsverfahren zur Ein- und Umzonung von Wohnzonen, in einzelnen Baubewilligungsver-fahren und bei der damit verbundenen Baukon-trolle.

## **Städtebauliche Folgen?**

Der Ausnützungsbonus für Einzelgebäude könnte die Zielsetzungen des Bauklassenplans unterwandern, die einheitliche Quartier- und Strassenraumgestaltung verletzen und das Quartierbild verändern.

## **Weniger Mehrwertabschöpfung**

Die Einnahmen der Stadt Bern aus der Mehr-wertabschöpfung aus den Wohnzonen würden sich verringern. Es ist allerdings mit höchstens einem Verlust von einem Sechstel gegenüber gewinnorientierten Bebauungen zu rechnen.

# Stellungnahme des Komitees

In der Stadt Bern braucht es als Ergänzung des Wohnungsmarktes in allen Stadtteilen den Bau von preisgünstigen Wohnungen. Dieses Ziel wird mit der Initiative „für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) in der städtischen Bauordnung verankert.

## **Für bezahlbare Wohnungen in allen Berner Quartieren statt Wohnungsnot!**

Die Wohn-Initiative fördert und fordert preisgünstigen und qualitativ hochstehenden Wohnungsbau. Konkret müssen künftig Bauträgerschaften bei allen Um- und Neueinzonungen mindestens einen Drittel der Wohnungen entweder preisgünstig oder nach gemeinnützigen Kriterien erstellen. Zudem gibt es Anreize für verdichtetes Bauen.

## **Für faire Mieten statt hoher Spekulationsgewinne!**

Der freie Wohnungsmarkt funktioniert nicht. In der Stadt Bern herrscht seit Jahren Wohnungsnot und die Mietpreise sind in den letzten Jahren ungebremst gestiegen. Während die Teuerung seit 2003 5.7 Prozent betrug, sind die Mieten um 13.9 Prozent teurer geworden. Viele Menschen, insbesondere auch Familien, haben Mühe, bezahlbare Wohnungen zu finden.

## **Für Wohnungen, die langfristig bis 20% günstiger sind!**

Studien zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger über die Jahre hinweg bis 20 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Der Grund dafür ist die Gemeinnützigkeit. Die Wohnungen werden der Spekulation entzogen.

## **Für Kostenmiete statt Marktmiete – damit die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen!**

Die preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Kostenmiete dämpft nachhaltig die Mieten, da nicht bei jedem Mieterwechsel die Mieten steigen. Bei der Kostenmiete werden nur die effektiven Kosten (Verzinsung, Verwaltung, Unterhalt, Rückstellungen und Amortisation) verrechnet, nicht aber steigende Bodenpreise oder Wertsteigerungen aufgrund der Marktentwicklung. Damit wird der Anstieg der Mieten nachhaltig gebremst. Gemeinnützige Wohnungen sind daher bis 20 Prozent günstiger als der Durchschnitt.

Fazit: Die Wohn-Initiative schafft nachhaltig günstigere Wohnungen. Sie dämpft die Mietpreisentwicklung auf dem gesamten Wohnungsmarkt. Die Anpassung der Bauordnung schafft Planungssicherheit für Grundeigentümer. Von der Wohn-Initiative profitiert die ganze Bevölkerung. Sie bringt konkrete Verbesserungen für Mieterinnen und Mieter und insbesondere für Familien. Daher wird die Wohn-Initiative von einem breiten Komitee von Mieterorganisationen, Wohnbauverbänden, verschiedenen Parteien und Fachleuten unterstützt. Weitere Informationen: [www.wohnenfueralle.ch](http://www.wohnenfueralle.ch)

# Das sagt der Stadtrat

## Argumente aus der Stadtratsdebatte

### Für die Vorlage

+ Für eine lebendige Stadt Bern ist es wichtig, dass genügend zahlbarer Wohnraum für alle Schichten vorhanden ist. Die Initiative stellt ein geeignetes Instrument zur Förderung von günstigem Wohnraum dar.

---

+ Die Wohn-Initiative leistet einen Beitrag zur Preisdämpfung. Dank der Kostenmiete werden die Mietpreise erfahrungsgemäss weniger ansteigen. Langfristig sind die Mieten in gemeinnützig erstellten Wohnungen bis zu 20% günstiger als die Marktmieten, weil die Wohnungen der Spekulation entzogen sind.

---

+ Die Wohn-Initiative verlangt, dass bei Neueinzonungen oder Umzonungen ein Drittel der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt wird. Diese Drittelsregelung ist verhältnismässig und gewährleistet weiterhin eine gute soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung.

---

+ Die Wohn-Initiative kann ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn die neue Regelung auch für private Investoren gilt. Dieser Eingriff ins Privateigentum ist angesichts des hohen öffentlichen Interesses an günstigem und langfristig bezahlbarem Wohnraum verhältnismässig und legitim.

---

### Gegen die Vorlage

- Die Wohn-Initiative ist das falsche Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau in der Stadt Bern. Ohne Vermietungskriterien betreffend Einkommen und Vermögen kommt der preisgünstige Wohnraum nicht den Leuten zu gute, die diesen tatsächlich brauchen.

---

- Die Initiative greift in die Eigentumsgarantie ein, indem sie verlangt, dass ein Drittel der Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt werden muss. Dies ist im Vergleich zum öffentlichen Interesse nach günstigem Wohnraum unverhältnismässig und verfassungsrechtlich fragwürdig.

---

- In der Initiative fehlen Anlagekostenlimiten für die gemeinnützigen Wohnbauträger. Anlagekostenlimiten fördern nicht nur den sparsamen Umgang mit dem Boden, sie stellen auch sicher, dass tatsächlich erschwinglicher Wohnraum gebaut wird. Das Instrument der Kostenmiete allein leistet dies nur bedingt.

---

- Die Initiative schafft Rechtsunsicherheit und hemmt Investitionen. Auch die angestrebte städtebauliche Verdichtung kann mit der Wohn-Initiative nicht erreicht werden, weil sie keinen Anreiz schafft, weniger Land zu verbrauchen.

---



### Abstimmungsergebnis im Stadtrat

42 Ja  
23 Nein  
6 Enthaltungen

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom 27.03.2014 ist einsehbar unter [www.ris.bern.ch/Sitzungen.aspx](http://www.ris.bern.ch/Sitzungen.aspx)

# Beschluss und Abstimmungsfrage

## **Beschluss des Stadtrats vom 27. März 2014**

Der Stadtrat unterbreitet den Stimmberechtigten, den folgenden Beschluss zur Abstimmung:

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) wird angenommen.

Die Stadtratspräsidentin:  
Tania Espinoza Haller

Der Ratssekretär:  
Daniel Weber

## **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) annehmen?

Haben Sie Fragen zur Vorlage?  
Auskunft erteilt das

Generalsekretariat der  
Präsidialdirektion  
Junkerngasse 47  
Postfach, 3000 Bern 8

Telefon: 031 321 65 21  
E-Mail: praesidialdirektion@bern.ch