



# Wohnstrategie Köniz

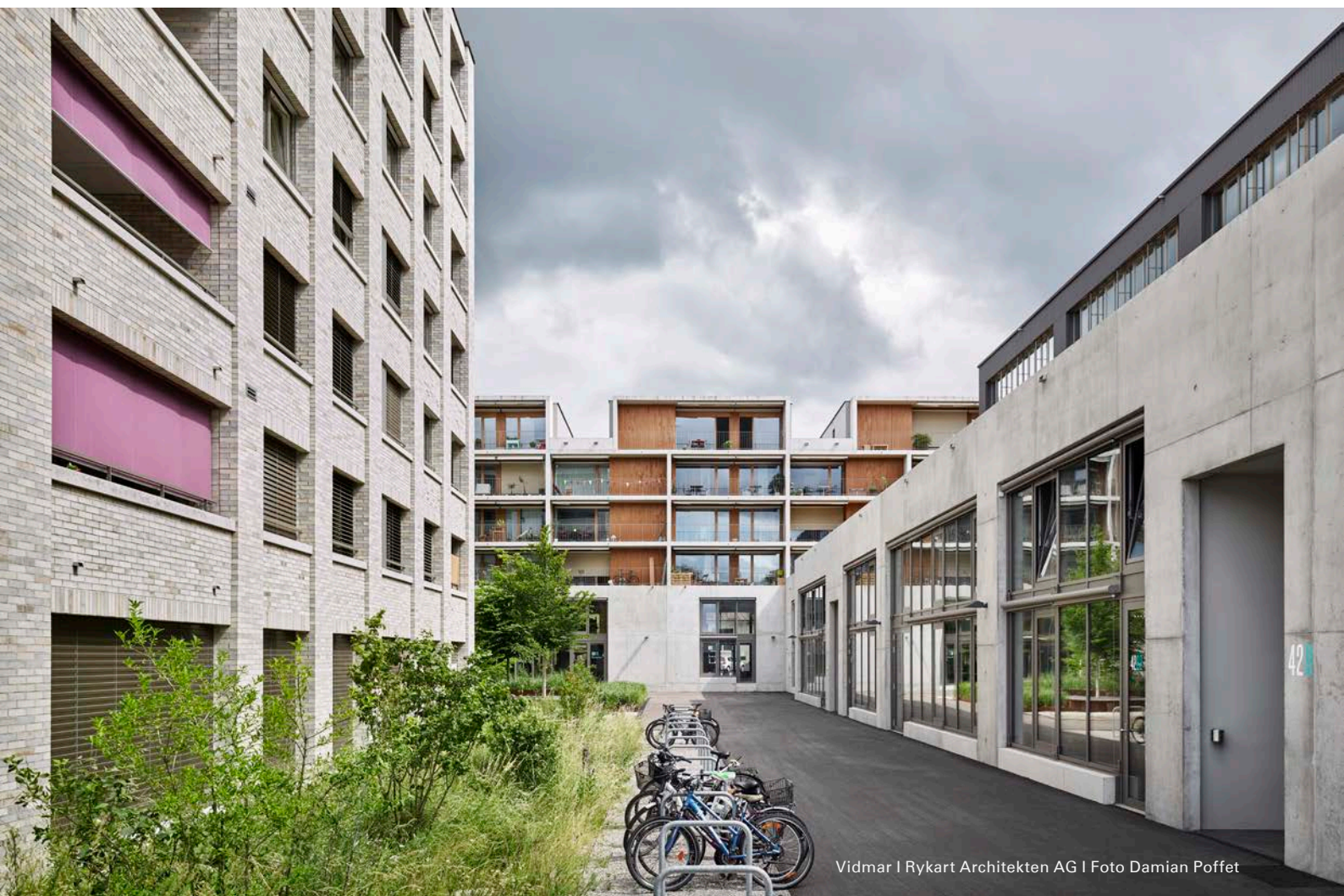
Kurzfassung



# Wohnstrategie

## Köniz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Dabei geht das Wohnen weit über die eigentliche Unterkunft hinaus und umfasst Fragen des Wohnumfelds und der sozialen Nachbarschaft. Die Ansprüche und Bedürfnisse an das Wohnen sind so vielfältig wie die Menschen selbst. Eine sich verändernde Gesellschaft, dynamische Familienbilder und die immer stärker wahrnehmbare Individualisierung stellen die Akteure des Wohnens vor Herausforderungen. Damit zukunftsfähige Antworten gefunden werden können, bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema und die Bildung einer klaren und belastbaren Haltung zu den wichtigsten Fragen. Mit der vorliegenden Wohnstrategie stellt die Gemeinde Köniz dieser Auseinandersetzung, trägt zur Meinungsbildung bei und zeigt Wege auf, wie sie den heutigen und künftigen Bedürfnissen der wohnenden Bevölkerung gerecht werden will.



# Leitsätze

Die Wohnstrategie nennt fünf Leitsätze. Diese definieren Grundsätze, die als Entscheidungsgrundlage in Belangen der Wohnraumentwicklung dienen. Gleichzeitig sind sie als konkrete Handlungsanweisungen zu verstehen.



## 1 Köniz steuert die Wohnraumentwicklung aktiv

Köniz wird in den nächsten Jahren weiterwachsen und sich entwickeln. Der Gemeinderat will diese Entwicklung im Sinne einer gesunden Wohnraumentwicklung aktiv mitgestalten und steuern. Dabei sind die Möglichkeiten vielschichtig. Als Grundeigentümerin hat die Gemeinde direkten Einfluss auf die Wohnraumentwicklung, als Planungs- und Genehmigungsbehörde kann sie Rahmenbedingungen und Vorgaben machen und sich als verlässliche Partnerin unterstützend und beratend bei Dritten für die Ziele der Wohnstrategie einsetzen. Dabei hat der Gemeinderat den Anspruch, dass die Gemeinde hier stets mit gutem Beispiel vorangeht und alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Einflussnahme in formellen und informellen Verfahren nutzt.

## 2 Köniz schafft die Voraussetzungen für selbstbestimmtes Wohnen in allen Marktsegmenten

Der Megatrend der Individualisierung führt dazu, dass sich Menschen verstärkt mit ihren Bedürfnissen zu Wohnraum und Wohnumfeld auseinandersetzen. Damit diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann, bedarf es eines breiten Angebots an verschiedenen Wohn- und Wohnbauformen. Selbstbestimmung und Wahlfreiheit im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sind dabei zentral ebenso wie das Ziel, dass dies in allen Markt- und Preissegmenten des Wohnmarkts möglich sein soll. Der Anspruch an bedürfnisgerechten Wohnraum und ein alltagsgerechtes Wohnumfeld ist unabhängig vom Ort und von den finanziellen Rahmenbedingungen gleichermassen angemessen. Dabei geht es um viel mehr als um die Frage der Wohnungsmieten: Grösse und Art der Wohnung, Voraussetzungen für nachbarschaftliche Beziehungen, Kinder- und Altersgerechtigkeit, Qualität von Aussen- und Freiräumen und Mitbestimmung und Beteiligung sind wichtige Stichworte.

### 3 Köniz fördert ein vielfältiges und hochwertiges Wohnumfeld

Wohnen hat mit dem Gefühl des «Daheim» zu tun. Dabei stehen nicht einfach die eigenen vier Wände im Vordergrund, sondern insbesondere die Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Integration. Hier spielt das direkte Wohnumfeld eine grosse Rolle. Gemeinschaftlich gestalt- und nutzbare Räume bieten Gelegenheit zu sozialen Kontakten und machen nachbarschaftliche Beziehungen erst möglich. Darunter fallen alle Räume, die auf niederschwellige Art und Weise spontane Begegnungen fördern können. Typischerweise handelt es sich dabei um Aussen- und Freiräume. Die Qualität dieser Räume ist gleichzeitig von entscheidender Bedeutung. Denn eine hohe Qualität bietet nicht nur direkten, sondern über ihre ökologische Funktion (Biodiversität, Klimawirksamkeit) auch indirekten Mehrnutzen.

### 4 Köniz fördert und fordert zukunftsweisende Wege im Wohnungswesen durch partnerschaftlichen Dialog

Zeit- und zukunftsgerichte Lösungen im Wohnungsbau bedürfen mitunter eines Ausbrechens aus den gefestigten Denk- und Handlungsweisen. «Neue» Wohnbedürfnisse wie das generationenübergreifende Wohnen, das Zusammenleben in Grosswohnformen oder das steigende Bedürfnis an Wohnen mit Dienstleistung fordern Planer, Architekten, Entwickler und Grundeigentümer gleichermaßen. Die Gemeinde Köniz geht mit Beispiel voran und zeigt bei der Entwicklung eigener Liegenschaften exemplarisch auf, wie kreative Prozesse neue Lösungsansätze hervorbringen können. Dabei geht es weniger darum, «neue» Ansätze zu erfinden, als vielmehr in einem partnerschaftlichen Dialog voneinander zu lernen und zu profitieren. Dem Austausch mit den Stakeholdern ist hierbei besondere Bedeutung beizumessen.



## 5 Köniz setzt auf eine langfristige Wirkung im Interesse von Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft

Wohnungsbau und Wohnraumentwicklung sind eine langfristige Angelegenheit und gebaute Strukturen haben eine entsprechend nachhaltige Wirkung – positiv wie negativ. Die Gemeinde Köniz lässt sich dabei von der langfristigen Wirkung von Massnahmen leiten. Darunter fällt etwa die konsequente Priorisierung von Entwicklungen – das Richtige zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Die langfristige Wirkung soll sich gleichermassen auf alle Standbeine des Nachhaltigkeitsdreiecks aus Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft stützen und jeweils die neusten Erkenntnisse zu den relevanten Themen berücksichtigen.









# Handlungsfelder und Massnahmen

Die Wohnstrategie definiert fünf Handlungsfelder mit dazugehörigen Handlungsanweisungen. Die Handlungsfelder fassen dabei jeweils einen Aufgabenkomplex zusammen.





## Handlungsfeld 1

### Die Rolle der Gemeinde

Der Gemeinde Köniz stehen direkte und indirekte Möglichkeiten zur Verfügung, auf die Wohnraumentwicklung Einfluss zu nehmen.

#### Grundsatz

Der Gemeinderat und die Verwaltung setzen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten in formellen und informellen Prozessen und Verfahren für die Ziele der Wohnstrategie ein. Die Wohnstrategie dient dabei als Grundlage für Entscheide bezüglich der Wohnraumentwicklung in Köniz.

- |     |                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Definition der formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die Wohnraumentwicklung der Gemeinde. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Strategische Bodenpolitik

Die Gemeinde Köniz betreibt eine aktive, strategische Bodenpolitik im Sinne der Wohnstrategie, insbesondere für verschiedene Wohnformen und Wohnangebote gemäss Handlungsfeld 5. Sie erwirbt dazu strategisch wichtige Grundstücke, entwickelt sie oder gibt sie im Baurecht an Bauträger unterschiedlicher Art und Rechtsform ab.

- |     |                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 | Überarbeitung der Richtlinie «strategische Bodenpolitik» hinsichtlich der Kriterien zum Erwerb von Grundstücken. Diese sollen sich grundsätzlich nach den Zielen der Wohnstrategie und den identifizierten Defiziten richten. |
| 1.3 | Weiterführung des Rahmenkredits «strategische Bodenpolitik».                                                                                                                                                                  |

#### Entwicklung und Vergabe gemeinde-eigener Liegenschaften

Die Entwicklung von gemeindeeigenen Grundstücken sowie die Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger erfolgt im Sinne der Wohnstrategie nach definierten Kriterien.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4 | Erarbeitung Portfoliostrategie zur Entwicklung eigener Liegenschaften im Finanzvermögen im Sinne der Wohnstrategie.                                                                                                                                                                             |
| 1.5 | Erarbeitung einer Richtlinie/Weisung zur Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger. Formulierung von Qualitätskriterien, insbesondere für Städtebau/Architektur, Wohnungstypologien und -mix, Frei- und Aussenräume, Alltagsgerechtigkeit, Ökologie und Energie, Innovation, Mobilität. |

## Handlungsfeld 2

### Prozesse und Verfahren

Baulicher Wohnraumentwicklung geht immer ein Planungsprozess voraus. Die Ausgestaltung dieser Prozesse und Verfahren entscheidet oft massgeblich über das Resultat und hat entsprechend grossen Einfluss auf die dannzumal gebaute Realität.

#### Qualitäts- sichernde Ver- fahren

Im Sinne der Vorbildwirkung führt die Gemeinde bei der Planung und Realisierung von Wohnraum und Wohnumfeld qualitätssichernde Verfahren durch und fordert diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch bei Dritten ein.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Bei der Entwicklung gemeindeeigener Parzellen für die Schaffung von Wohnraum werden wo möglich und sinnvoll konsequent anerkannte qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Programm dieser Verfahren berücksichtigt dabei das Arealportfolio (Massnahme 4.1) mit entsprechend differenzierten Vorgaben je nach Areal. Vergibt die Gemeinde diese Parzellen zur Entwicklung an Dritte, sind diese Vorgaben vertraglich sicherzustellen. |
| 2.2 | Die Gemeinde engagiert sich in Arealentwicklungen von Dritten (hinsichtlich Nutzungsplanung), wenn die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren gesichert sind und diese den Zielen der Wohnstrategie entsprechen.                                                                                                                                                                                                                      |

#### Innovation fördern

Die Gemeinde unterstützt die Durchführung von innovativen und zukunftsweisenden Verfahren.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 | Gestützt auf eine Zielvereinbarung gewährt die Gemeinde privaten Bauträgern personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) bei der Durchführung von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Planungsprozesse («Modellvorhaben»). |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Handlungsfeld 3

### Beteiligung und Zusammenarbeit

Kooperationen, Wissensaustausch und der Einbezug der verschiedenen Akteure sind der Schlüssel für die erfolgreiche Umsetzung der Wohnstrategie.

#### Partnerschaften

Die Gemeinde strebt partnerschaftliche Beziehungen und eine Zusammenarbeit mit den Akteuren in der Wohnraumentwicklung an.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Die Gemeinde etabliert das «Wohnnetz Köniz», welches einen dauerhaften Austausch zwischen den Akteuren zum Ziel hat und regelmässig Anlässe und Treffen zum Thema der Wohnraumentwicklung durchführt (z.B. jährlicher Anlass «Wohn-Apéro Köniz»). |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Beteiligung

Die Gemeinde fördert die Durchführung von Beteiligungsprozessen zu Wohnbauthemen, welche über das rechtlich Vorgegebene hinausgehen.

- |     |                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2 | Formulierung von Handlungsempfehlungen zu Beteiligungsprozessen in der Wohnraumentwicklung.                                                                                                                  |
| 3.3 | Personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Beteiligungsprozessen bei Unterzeichnung einer Zielvereinbarung («Modellvorhaben»). |

#### Fachstelle «Wohnraumentwicklung Köniz»

Bei der Gemeinde wird eine Anlaufstelle für das Thema Wohnen geschaffen.

- |     |                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.4 | Bestimmung einer Anlaufstelle für das Thema Wohnen. Diese Stelle koordiniert, kommuniziert, berät und vermittelt Kontakte. Sie hat dabei sowohl verwaltungsintern als auch nach aussen eine wichtige Rolle. |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







## Handlungsfeld 4

### Areale und Potenziale

Die bauliche Wohnraumentwicklung erfolgt auf konkreten neuen oder bestehenden Arealen. Die Ausgangslage und das Potenzial für diese Areale sind unterschiedlich und sollen es im Interesse eines lebendigen und vielseitigen Wohnangebots auch sein.

#### Arealportfolio

Die Gemeinde bezeichnet die bezüglich der Wohnraumentwicklung wichtigen Areale, definiert konkrete Entwicklungsziele und Prioritäten und zeigt die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf.

- |     |                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | Erarbeiten eines Instruments zur Steuerung von Arealentwicklungen gemäss den Zielen der Wohnstrategie. Definition von Zielgruppe, Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau und Priorität pro Areal etc. |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Entwicklung im Bestand

Die Erneuerung und Entwicklung im Bestand beruht auf der Baukultur von Köniz und erfolgt zukunftsgerichtet und sozialverträglich.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen zur Erneuerung und Entwicklung im Bestand. Zentrale Punkte: flankierende Massnahmen zur Sozialverträglichkeit, Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume, Erhalt identitätsstiftender Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität, Energie und Ökologie, Alltagsgerechtigkeit, Mobilität. |
| 4.3 | Unterstützung (personell und/oder finanziell) von Erneuerungs- und Entwicklungsprozessen mit dem Ziel einer sozialverträglichen, ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Bestand («Modellvorhaben»).                                                                                                                                |
| 4.4 | Förderung von Vorhaben, welche zur hohen Baukultur beitragen und sich für identitätsstiftende Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität einsetzen.                                                                                                                                                                                            |

#### Defizite und Handlungsbedarf

Defizite und Handlungsbedarf im Wohnangebot werden bezeichnet und zielgerichtet angegangen.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5 | Regelmässige Klausuren im Gemeinderat (z.B. zwei pro Legislatur), in welchen über die Veränderungen beim Wohnungsmarkt, die Zielerreichung der Wohnstrategie und allfällige Anpassungen beim Arealportfolio resp. bei weiteren Massnahmen aufgezeigt, diskutiert und beschlossen werden. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Handlungsfeld 5

### Wohnformen und Wohnangebot

Einzelne Wohnformen und Wohnangebote sind in der Gemeinde Köniz heute untervertreten oder kommen gar nicht vor. Das Handlungsfeld zielt auf diejenigen Wohnformen und Wohnangebote ab, welchen künftig eine grosse Bedeutung zukommen wird.

#### Zu Hause alt werden

Die Gemeinde geht die Herausforderungen und Bedürfnisse der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen in der Wohnraumentwicklung aktiv an.

- |     |                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | Entwicklung eines Leuchtturmprojekts «Mehrgenerationenwohnen» auf gemeindeeigenem Land.                                                         |
| 5.2 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen zu altersgerechten Sanierungen und Umbauten von bestehenden Liegenschaften.                                  |
| 5.3 | Definition Anlaufstelle («Altersbeauftragte») für Fragen bezüglich Wohnen im Alter mit dem Ziel, Wohnungswechsel zu ermöglichen und zu fördern. |

#### Zukunftsfähige und innovative Wohnformen

Die Gemeinde Köniz ist offen für zukunftsfähige und innovative Wohnformen, insbesondere für integratives nachbarschaftliches und nachhaltiges Wohnen sowie flexible Wohnformen.

- |     |                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.4 | Unterstützung von Bauträgern bei der Planung von innovativem und nachhaltigem Wohnraum. Integrative und nachbarschaftliche sowie flexible Wohn(bau)formen stehen dabei im Zentrum. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Gemeinde Köniz fördert Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung und setzt sich zum Ziel, den Wohnungsanteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2040 mindestens zu verdoppeln.

- |     |                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.5 | Die Gemeinde vergibt Liegenschaften im Baurecht prioritär an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung. |
| 5.6 | Anbieten von Beratung mittels einer Anlaufstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau. Hierzu wird ein externes Mandat vergeben.                                            |



### Hochpreisiger Wohnraum

Die Gemeinde Köniz fördert die Schaffung von exklusivem und hochpreisigem Wohnraum in verdichteter Bauweise.

- |     |                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.7 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen mit Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispielen zur Entwicklung von hochpreisigem Wohnraum in zeitgemässer Dichte. |
| 5.8 | Die Gemeinde bezeichnet in einem Arealportfolio Areale, welche sich für die Schaffung von hochwertigem und hochpreisigem Wohnraum eignen.                    |

