

Stadtratssitzung vom 7. Juni 2018

Interpellation Nr. I 2/2018

Interpellation betreffend Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

SP-Fraktion vom 19. Januar 2018; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Laut neuem Raumplanungsgesetz von 2014 sind die Kantone und Gemeinden angehalten, den verfügbaren Boden haushälterisch zu nutzen und den künftigen Flächennutzungsbedarf gezielt mittels einer Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach „Innen“ abzudecken. Diese an sich erwünschte raumplanerische Massnahme - die Zersiedelung und den Kulturlandverschleiss zu bremsen - bewirkt jedoch in den Städten und grösseren Gemeinden gleichzeitig auch einen erhöhten Siedlungsdruck. Dieser führt u.a. zu höheren Wohnungspreisen und damit zu einer Verdrängung von günstigem Wohnraum.

In den vergangenen zwanzig Jahren sind die Zinsen in der Schweiz um mehr als die Hälfte gesunken. Der Referenzzinssatz für Hypotheken liegt seit dem 1. Juni 2017 noch bei 1.5% (10. September 2008: 3.5%). Die Mietzinse nahmen jedoch nicht - wie dies zu erwarten wäre - kontinuierlich ab, sondern stetig und markant zu. Entgegen allen Prophezeiungen zur Entspannung des Wohnungsmarktes zeigt der Mietzinsindex weiter nach oben (Quellen BFS, BWO, SMV).

Diese Entwicklungen verschärfen das Problem, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird und davon eine zunehmend breitere Bevölkerungsschicht betroffen ist. Grundvoraussetzung für eine attraktive, lebendige Stadt ist jedoch eine ausgewogen durchmischte Bevölkerung. Es braucht daher für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nebst rein raumplanerischen Instrumenten vermehrt auch gezielte, demografisch orientierte Massnahmen, welche insbesondere ein vielfältiges Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Hierbei denken wir vor allem an die Förderung des gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungsbaus, aber auch an den Erlass geeigneter Bauvorschriften oder an eine gezielte Beteiligung der Gemeinde bei Projekten Dritter. Mit der Förderung des Wohnungsangebots der Pensionskassen kann dieser problematischen Entwicklung jedenfalls nicht wirkungsvoll begegnet werden, da Pensionskassen erfahrungsgemäss in dieser Hinsicht keine echte Alternative darstellen.

Aufgrund dieser Sachverhalte und Überlegungen bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist der Gemeinderat auch der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?
2. Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder sogar Vorschriften (z.B. Baureglement, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in unserer Stadt, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau betreffen und fördern?
3. Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert (BR oder Verkauf) und gedenkt er dies künftig zu intensivieren?
4. Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben.

5. Wie gross ist das Angebot an gemeindeeigenen Wohnungen und inwieweit gedenkt der Gemeinderat dieses noch zu erweitern?
6. Ist der Gemeinderat der Auffassung, dass seine laut Stadtverfassung gegebenen Finanzkompetenzen ausreichen, um rasch und zielführend bei Land- und Liegenschaftsgeschäften zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus handeln zu können?
7. Wie weit müssten diese Kompetenzen laut Ziffer 6 zugunsten eines erhöhten Handlungsspielraums, z.B. mittels eines gezielten zweckgebundenen Rahmenkredits erweitert werden?
8. Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang (z.B. mehr als 5'000 m² neuer Wohnfläche) reglementarisch vorzuschreiben?
9. Was gedenkt der Gemeinderat sonst noch zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Ist der Gemeinderat auch der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in Thun eine langjährige Tradition. 17 Wohnbaugenossenschaften bieten insgesamt 2'350 Wohnungen an, was einem Anteil von 10.4 Prozent am gesamten städtischen Wohnungsbestand entspricht. Ein überwiegender Teil dieser genossenschaftlichen Wohnungen befindet sich auf Land der Einwohnergemeinde Thun. Demgegenüber nimmt sich der gemeindeeigene Wohnungsanteil mit 175 Wohnungen eher bescheiden aus. Die Stadt Thun ist bis heute nicht in grösserem Stil als Wohnbauträgerin aufgetreten, weil sie der Ansicht war, dass sie diese Aufgabe den verschiedenen privaten Wohnbauträgern überlassen kann. Im Rahmen der Wohnstrategie 2030 (Link: www.thun.ch/wohnstrategie) hat sich der Gemeinderat jedoch ausdrücklich zu einer Stärkung der Wohnbaugenossenschaften einerseits und andererseits zu einem verstärkten Engagement bei stadteigenen Siedlungen, im Hinblick auf eine gute Durchmischung der Bevölkerung im Quartier, bekannt. Er möchte seine Ziele der Wohnstrategie insbesondere durch die gezielte Abgabe von eigenem Land fördern.

Gleichzeitig möchte der Gemeinderat aber auch festhalten, dass er den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht automatisch mit günstigem Wohnungsbau gleichsetzen möchte. Vielmehr erachtet er es als ebenso wichtig, dass in Zukunft auch attraktiver und zeitgemässer Wohnungsbau in gemeinnütziger Form – also unter der Voraussetzung der „Kostenmiete“ – gefördert werden kann.

Andererseits ist festzuhalten, dass der gemeinnützige und gemeindeeigene Wohnungsbau nicht die einzigen geeigneten Massnahmen sind, um den geschilderten problematischen Entwicklungen im Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Das Angebot an günstigen Wohnungen besteht nämlich auch zu einem grossen Teil aus privatem Wohnraum in älteren eher flächig verbreiteten Baubeständen. Dieser „Altbestand“ muss deshalb längerfristig als dynamisches, Ort veränderndes Angebot in die Betrachtung einbezogen und seine Verfügbarkeit für Leute mit schwächerem Einkommen verbessert werden. Die Thuner Stadtentwicklung möchte einer ausgewogenen Wohnraum-Diversität Rechnung tragen, indem die Siedlungsentwicklung nach innen nicht flächendeckend, sondern auf konkrete zu erneuernde Areale fokussiert erfolgt. In der Dynamik der Wohnraumentwicklung wären dadurch dazwischen immer auch ausreichend günstige Altbaubestände vorhanden. Im Weiteren wäre aus der Sicht der Siedlungsentwicklung nach innen auch zu prüfen, ob künftig teilweise auch Neubauten flächensparender und damit kosteneffizienter erstellt werden sollen, in dem insbesondere die pro Wohnung (oder pro Kopf) zur Verfügung gestellte Fläche verkleinert und der Baustandard gezielt vereinfacht wird.

Zu Frage 2: Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder sogar Vorschriften (z.B. Baureglement, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in unserer Stadt, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau betreffen und fördern?

Seitens der Stadtentwicklung sind neben den eher allgemeinen Zielsetzungen der Strategie Stadtentwicklung zur Förderung des attraktiven Wohnens (Teilstrategie 2) und zum verantwortungsvollen Zusammenleben (Teilstrategie 1) die Ziele der Wohnstrategie 2030 hinsichtlich der Durchmischung (Teilziel 10), der Erneuerung und Stärkung der Genossenschaften (Teilziel 4), der direkten städtischen Wohnbauförderung (Teilziel 5) und der Förderung spezifischer Zielgruppen wie Familien oder älteren Menschen (Teilziele 6 und 8) zu nennen. Mit der Portfoliostrategie, welche derzeit in Überarbeitung ist, konkretisiert der Gemeinderat seine bodenpolitischen Grundsätze im Hinblick auf das Teilziel 5 der direkten städtischen Wohnbauförderung der Wohnstrategie. Als wichtiger Grundsatz sollen grössere und strategisch wichtige Areale und Parzellen im Eigentum der Stadt Thun nicht veräussert werden. Mit Ausnahme des sich in Arbeit befindenden Areals Freistatt wurden in Thun bisher keine Bauvorschriften oder Reglemente erlassen, welche den gemeindeeigenen oder gemeinnützigen Wohnungsbau gesamthaft oder anteilmässig explizit vorschreiben oder fördern. Im Zusammenhang mit grösseren Wohnbauarealen sollen künftig jedoch vermehrt entsprechende Anreize und Vorschriften geprüft werden. Mit der Umsetzung der Wohnstrategie soll ferner geprüft werden, ob neben der bodenpolitischen Strategie zusätzlich ein Reglement zur Boden- und Wohnbaupolitik erarbeitet werden soll (vgl. auch Rechtsetzungsprogramm, Nr. 422).

Zu Frage 3: Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert (BR oder Verkauf) und gedenkt er dies künftig zu intensivieren?

Es wurden in dieser Zeitspanne keine Grundstücke zu diesem Zweck veräussert. Dies liegt unter anderem auch daran, dass die Stadt kaum noch über unbebautes Bauland verfügt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision möchte der Gemeinderat aber die Nutzungsmöglichkeiten auf geeigneten städtischen Grundstücken gezielt erhöhen um neue Spielräume für deren Bebauung und Erneuerung zu schaffen. Ein Beispiel dafür ist das derzeit in Planung befindliche Areal Freistatt, in welchem der gemeinnützige Wohnungsbau weiterhin eine wichtige Rolle spielen soll. Im Gebiet Bostudenzelg besteht derzeit noch eine grössere unbebaute Parzelle im Eigentum der Stadt Thun. Es wird auch Thema der Ortsplanung sein, inwieweit dieses Areal für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden soll.

Zu Frage 4: Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben.

Der Gemeinderat hat in diesem Zeitraum kein Land zu diesem Zweck erworben.

Zu Frage 5: Wie gross ist das Angebot an gemeindeeigenen Wohnungen und inwieweit gedenkt der Gemeinderat dieses noch zu erweitern?

Die Stadt Thun hat gegenwärtig 175 stadteigene Wohnungen. Dazu kommen 122 Wohnungen der städtischen Pensionskasse, die ebenfalls vom Amt für Stadtliegenschaften verwaltet werden. Die Kompensation des getätigten Teilverkaufs von städtischen Siedlungen im Lerchenfeld und Neufeld konnte bis heute nicht vollzogen werden. Es wird angestrebt, dass der Bestand der stadteigenen bzw. stadtnahen Wohnungen in Zukunft aktiv vergrössert wird. Der Gemeinderat sieht dies in erster Linie angezeigt, um die Ziele der Wohnstrategie 2030 erreichen zu können (insbesondere Teilziel 5).

Zu Frage 6: Ist der Gemeinderat der Auffassung, dass seine laut Stadtverfassung gegebenen Finanzkompetenzen ausreichen, um rasch und zielführend bei Land- und Liegenschaftsgeschäften zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus handeln zu können?

Die Kompetenzen des Gemeinderats für Rechtsgeschäfte an Grundstücken des Finanzvermögens sind bei 2'500'000 Franken limitiert. Ab 2'500'001 Franken bis 5'000'000 Franken gilt der Stadtrat als finanzkompetentes Organ. Für Kaufsummen zwischen 5'000'001 Franken und 10'000'000 Franken unterliegt der Stadtratsbeschluss dem fakultativen Referendum. Beträge über 10'000'000 Franken sind obligatorisch den Stimmberechtigten zu unterbreiten. Da nachhaltige Landkäufe meist ein rasches und

flexibles Handeln im Wettbewerb mit anderen Interessenten erfordern, kann die Finanzkompetenz des Gemeinderates im Hinblick auf den Erwerb grösserer Areale nur bedingt als ausreichend bezeichnet werden.

Zu Frage 7: Wie weit müssten diese Kompetenzen laut Ziffer 6 zugunsten eines erhöhten Handlungsspielraums, z.B. mittels eines gezielten zweckgebundenen Rahmenkredits erweitert werden?

Für eine effiziente Bodenpolitik müsste die heutige Kompetenz des Gemeinderates bei Liegenschaftskäufen im Finanzvermögen (CHF 2.5 Mio.) – unter anderem auch wegen der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt – deutlich erhöht werden. Auch die Kompetenzgrenze bei Liegenschaftskäufen im Verwaltungsvermögen müsste überprüft werden (derzeitige Kompetenz des Gemeinderates beträgt 200'000 Franken). Für solche Kompetenzerhöhungen wären aber Änderungen der Stadtverfassung erforderlich. Weil jede Erhöhung der Kompetenzen des Gemeinderates mit einer Reduktion der Kompetenzen des Stadtrates bzw. der Stimmberechtigten verbunden ist, müsste ein entsprechender politischer Auftrag vom Stadtrat ausgehen.

Denkbar wäre auch das Instrument des Rahmenkredites. In der Gemeinde Köniz beispielsweise verfügt der Gemeinderat über einen Rahmenkredit von 25'000'000 Franken, um selbständig Landkäufe im Sinne einer aktiven Bodenpolitik zu tätigen. Dieser aktuelle Rahmenkredit, dem die Könizer Stimmberechtigten am 28. Februar 2016 zugestimmt haben, ist der dritte Rahmenkredit in den letzten 48 Jahren (1970: 20 Mio. Franken; 1984: 25 Mio. Franken; 2016: 25 Mio. Franken).

Zu Frage 8: Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang (z.B. mehr als 5'000 m2 neuer Wohnfläche) reglementarisch vorzuschreiben?

Derzeit ist offen, ob im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung derartige Vorschriften erlassen werden sollen. Mit dem Beispiel der Arealplanung Freistatt zeigt der Gemeinderat, dass er die Bauvorschriften durchaus als geeignetes Instrument zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erachtet. Ob dazu aber eine allgemeine arealgrössenabhängige Vorschrift im Baureglement geeignet ist, ist fraglich, da diese der Lage eines Grundstücks kaum gerecht würde. Denkbar wäre auch, dass entsprechende Vorschriften nicht generell, sondern konkret und arealbezogen in den Vorschriften von neuen Zonen mit Planungspflicht erlassen werden.

Zu Frage 9: Was gedenkt der Gemeinderat sonst noch zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?

Eine gute Durchmischung der Bevölkerung wird als wichtiges Ziel im Rahmen künftiger Planungen über grössere Wohnbauareale – wie die Freistatt, das Siegenthalergut, die Bostudenzelg oder das Gebiet Hoffmatte – vorausgesetzt. Die Stadtplanung wird solche Areale vermehrt in umfassenden und sorgfältigen kreativen Verfahren und Prozessen gemeinsam mit den Eigentümer/-innen und Investor/-innen – aber auch mit der Bevölkerung – beplanen und hierbei die Ziele der Wohnstrategie im Dialog einbringen. Im Rahmen der Umsetzung des Altersleitbildes wird sich die Stadt Thun zudem spezifisch Gedanken über die Bereitstellung von ausreichend geeignetem Wohnraum für ältere Menschen in gut versorgten Quartieren machen. Die Direktion für Stadtentwicklung hat ferner 2017 eine Anlaufstelle genossenschaftlicher Wohnungsbau ins Leben gerufen, über welche die bestehenden 17 Thuner Wohnbaugenossenschaften bei der Erneuerung und Erweiterung ihres Liegenschaften-Bestandes beraten und unterstützt werden sollen.

Thun, 9. Mai 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Raphael Lanz

Bruno Huwyler Müller