

# Thuner Wohnbau-Charta

über die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun, der Burgergemeinde Thun und den gemeinnützigen Thuner Wohnbaugenossenschaften

## Präambel

Thuner Wohnstrategie 2030

Die Stadt Thun bekennt sich mit ihrer Wohnstrategie 2030 zum gemeinnützigen<sup>1</sup>, genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die Thuner Wohnbaugenossenschaften leisten mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und einem attraktiven Wohnumfeld einen zentralen Beitrag an eine lebendige Wohnstadt. Durch eine gemeinsame Charta werden Grundlagen für die künftige Zusammenarbeit von Stadt Thun, Burgergemeinde Thun und den Thuner Wohnbaugenossenschaften sowie für die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands geschaffen.

## Grundlage

Die Unterzeichnenden der Charta anerkennen, dass die Standortqualität der Stadt Thun auch auf einem gut durchmischten und zeitgemässen Wohnungsangebot basiert. Mit einem Anteil von 10.4% am Wohnungsmarkt decken die Wohnbaugenossenschaften ein unverzichtbares Segment im Bereich des preisgünstigen und nachbarschaftsorientierten Wohnens ab. Dieses Segment soll gestärkt und ausgebaut werden. Da die Mehrzahl der Baurechtsverträge zwischen 2040 und 2050 ausläuft, ist ein koordiniertes Vorgehen von zentraler Bedeutung. Neben der strategischen Erneuerungsplanung der einzelnen Bauträger ist der quartierprägenden Konzentration der Wohnbaugenossenschaften im Westquartier und Dürrenast besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die nachstehenden Grundsätze bilden den Rahmen für eine verstärkte partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun, der Burgergemeinde Thun und den Thuner Wohnbaugenossenschaften. Die Unterzeichnenden überprüfen die Charta periodisch auf ihre Aktualität.

## 1 Die Stadt Thun...

### Rahmenbedingungen

- formuliert räumliche, **wohnpolitische Entwicklungsziele** als Grundlage und Leitlinien **für die gemeinnützigen Wohnbauträger**,
- trifft Massnahmen, um den heutigen **Anteil an Genossenschaftswohnungen** zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen,
- gibt Land, in der Regel im **Baurecht**, zu fairen Bedingungen an die gemeinnützigen Wohnbauträger ab,
- sichert mit raumplanerischen Mitteln **neue Flächen und Potentiale** für den gemeinnützigen Wohnungsbau,
- ermöglicht durch **attraktive Rahmenbedingungen** die **Weiterentwicklung** der bestehenden sowie die Gründung neuer gemeinnütziger Wohnbauträger,
- sucht übergeordnete **Lösungen für die Äufnung eines Erneuerungsfonds** für die bauliche Erneuerung der genossenschaftlichen Liegenschaften,
- stellt zeitgerecht eine angemessene Infrastruktur (Schulraum, Sportstätten, Freiflächen, etc.) zur Verfügung,

### Anlaufstelle genossenschaftlicher Wohnungsbau (AGW)

- schafft eine **Drehscheibe** für Innovation und Weiterentwicklung,

---

<sup>1</sup> Gemäss Artikel 37 Absatz 1 Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1):

Eine Organisation gilt 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 über die Stempelabgaben beschränkt;
- die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

- berät namentlich in strategischen, konzeptionellen und planerischen Fragen sowie der Wohnbauförderung,
- koordiniert **auf strategischer Ebene** die Anliegen der Stadt Thun und der Wohnbaugenossenschaften, namentlich bei der **Abstimmung von Stadtentwicklung und Siedlungserneuerung** der einzelnen Wohnbauträger,
- unterstützt über einen partnerschaftlichen **Dialog** die Erarbeitung zukunftsfähiger Lösungen.

## 2 Die Bürgergemeinde Thun...

- möchte den Wohnungsbestand zeitgemäss und zukunftsfähig erneuern,
- unterstützt als Landeigentümerin und Baurechtgeberin im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Erneuerung und Stärkung der Thuner Wohnbaugenossenschaften,
- unterstützt im Hinblick auf die Erneuerung der Baurechtsverträge zudem die frühzeitige Einforderung und partnerschaftliche Erarbeitung umfassender Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften.

## 3 Die Thuner Wohnbaugenossenschaften...

### Eigenverantwortung und gemeinsame Selbsthilfe

- stellen die **Mitsprache** ihrer Mitglieder bzw. Bewohner und deren Teilhabe an grundlegenden Entscheidungen im Rahmen ihrer Statuten sicher,
- fördern die **Eigenverantwortung** und die **Gemeinschaft** unter ihren Mitgliedern,
- bewirtschaften ihre Liegenschaften wenn möglich in eigener Regie, jedoch nach professionellen Gesichtspunkten,
- suchen die **Zusammenarbeit** mit anderen Wohnbaugenossenschaften und den Behörden,
- sichern ihre **nachhaltige und gesunde Finanzierung**,

### Wohnungsangebot und Wohnumfeld

- streben ein insgesamt **vielfältiges Angebot** an zeitgemäßem **Wohnraum** an, ausgerichtet auf unterschiedliche Lebenslagen, Altersstufen, Haushaltsformen und Einkommensverhältnisse,
- streben über die Wohnungsvergabe ein **angemessenes Verhältnis** zwischen **Anzahl Bewohnenden** und **Wohnfläche** an,
- **erweitern und attraktiveren** ihr **Wohnungsangebot** durch Nachverdichtung, Grundrissveränderungen oder Neubauten,
- streben eine **hohe städtebauliche Qualität** an und gewährleisten diese namentlich bei Grossvorhaben (z.B. Arealentwicklungen, Neubauvorhaben) durch adäquate Planungsprozesse,
- schaffen ein **attraktives Wohnumfeld** mit vielseitig nutzbaren und naturnahen Grünflächen, Bäumen, einem möglichst guten Schutz vor Immissionen sowie einer guten Durchwegung,
- fördern mit **gemeinschaftlichen Einrichtungen** das Zusammenleben in ihren Siedlungen und im Quartier,

### Nachhaltige Weiterentwicklung der Liegenschaften

- verbessern ihre **Umweltbilanz** (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe, Mobilität usw.) durch betriebliche wie auch bauliche Massnahmen; decken ihren **Energiebedarf** möglichst aus **erneuerbaren Quellen**,
- orientieren sich bei **Neubauten** an **hohen Anforderungen** hinsichtlich Energieverbrauch und verwendeten Materialien; bei der **Sanierung von Altbauten** erfolgt eine sorgfältige Interessenabwägung,
- **planen gesamthaft und vorausschauend**, in Absprache mit der Stadt Thun und setzen die Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften **sozialverträglich** um,
- gewährleisten die **Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel** (z.B. Rücklagen) für die kommenden baulichen Erneuerungen.

### Unterschriften

Ort und Datum: .....

### Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Raphael Lanz  
Stadtpräsident

Bruno Huwyler  
Stadtschreiber

### Für die Bürgergemeinde Thun

Michael Lüthi  
Präsident des Burgerrates

Christoph Hubacher  
Verwalter

### Für die Thuner Wohnbaugenossenschaften

#### IG Thun

Heinz Berger  
Leiter

Peter Aeschlimann  
Co-Leiter

### Für die Thuner Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaft STERN  
Präsident, Roland Bürki

Wohn- und Baugenossenschaft NEUFELD  
Präsident, Thomas Freiburghaus

Bau- & Wohngenossenschaft NÜNENEN  
Präsidentin, Ruth Guldinann

Wohngenossenschaft HOHMAD  
Präsident, Heinz Berger

Gemeinnützige Bau- u. Wohngenossenschaft FREISTATT  
Präsident, Bruno Stettler

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee  
Präsident, Heinrich Wagner

Wohnbaugenossenschaft LANZGUT  
Präsident, Beat Frieden

Wohnbaugenossenschaft Zukunft Wohnen  
Präsident Adrian Christen