

Stadtratssitzung vom 24. Januar 2020

Interpellation I 15/2019

Fördermodell gemeinnütziger, genossenschaftlicher Wohnungsbau

Fraktion EVP+EDU+CVP vom 22. August 2019; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Wie bereits in mehreren Voten festgehalten, ist es uns wichtig, dass gegenüber dem Markt vergünstigte Baurechtszinse auf der Gegenseite auch mit klaren Anforderungen (messbaren Zielen) der Stadt verknüpft sein sollen. Dabei geht es uns nicht um einen Klassenkampf, sondern vielmehr darum, dass Steuergelder gezielt und wirksam eingesetzt werden. Es gehört heute zum professionellen Handeln von gemeinnützigen Organisationen, die eigene Wirksamkeit laufend zu evaluieren und zu optimieren.

Wir bitten den Gemeinderat, zu folgenden Fragen Stellung zu beziehen.

1. Wie sieht der Gemeinderat das Fördermodell für gemeinnützige Wohnbauträger? Welchen konkreten Erwartungen der Stadt an die WBG sollen welche Leistungen und Vergünstigungen der Stadt gegenüberstehen?
2. Welche Schwerpunkte setzt der Gemeinderat in der Umsetzung der Wohnstrategie (auch Legislaturziel) ganz konkret in den nächsten Jahren?

Antwort des Gemeinderates

Zu Frage 1: Wie sieht der Gemeinderat das Fördermodell für gemeinnützige Wohnbauträger? Welchen konkreten Erwartungen der Stadt an die WBG sollen welche Leistungen und Vergünstigungen der Stadt gegenüber stehen?

Der Gemeinderat hat in der Wohnstrategie 2030 die Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften als Ziel Nr. 4 festgelegt. Das beachtliche Wohnungsangebot der gemeinnützigen Wohnbauträger - es umfasst heute ca. 10 Prozent des Thuner Wohnungsbestandes - soll zeitgemäss erneuert und attraktiviert werden. Die Thuner Wohnbaugenossenschaften sollen als wichtige Wohnbau-Akteure mit langjähriger Tradition auch hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Organisation fit für die Herausforderungen der Zukunft werden. Neben einer gesunden Finanzlage, welche über den Unterhalt der Liegenschaften hinaus auch Spielraum für neue Investitionen ermöglicht, spielen hier Aspekte wie die nachhaltige Sicherung der Nachfolge im Vorstand, die verstärkte Professionalisierung, ein adäquater Einbezug der Mitglieder und die Erarbeitung einer langfristigen Gesamtentwicklungsplanung eine zentrale Rolle. Die Stadt möchte im Rahmen dieses Prozesses die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften gegenüber bisher deutlich intensivieren und ihre Ziele der Wohnstrategie stärker im Wirken der Wohnbaugenossenschaften verankern.

Die beabsichtigte Form der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnbaugenossenschaften ist in der Wohnbau-Charta dargelegt. Bisher hat rund die Hälfte der Wohnbaugenossenschaften diese Charta unterzeichnet. Die Burgergemeinde Thun als zweiter wichtiger Baurechtgeber der Thuner Wohnbaugenossenschaften hat die Wohnbau-Charta ebenfalls unterzeichnet.

Die Stadt Thun arbeitet derzeit an einem Muster-Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträger. Dieser soll bis im Sommer 2020 vorliegen und als neuer Ansatz für die Ablösung und Erneuerung ablaufender Baurechte zum Tragen kommen. Der neue Muster-Baurechtsvertrag geht davon aus, dass für das Baurechtsgrundstück - gestützt auf die Gesamtentwicklungsplanung - klare, gemeinsam mit der Stadt Thun erarbeitete Vorstellungen und Ziele für die Erneuerung definiert sind. Hinsichtlich des Baurechtszinses orientiert sich der Muster-Baurechtsvertrag, wie dies auch in anderen Städten üblich ist, an den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO für Neu- und Erneuerungsbauten gemeinnütziger Wohnbauträger. Der Landwert des städtischen Grundstücks ist die bestimmende Grösse für die zu erhebenden Baurechtszinsen. Er wird als maximaler Wert aus diesen Anlagekostenlimiten abgeleitet und kann gegebenenfalls für spezifische Leistungen oder Projektanforderungen weiter reduziert werden. Die Stadt Thun definiert die Ziele der Entwicklung der Baurechtsfläche aktiv mit und bemisst im Gegenzug einen angemessenen und fairen Baurechtszins für den Wohnbauträger. Beim so ermittelten Baurechtszins für das städtische Grundstück handelt es sich somit um eine Neuberechnung des Bodenwerts unter Berücksichtigung der mit der Landabgabe verbundenen Ziele und Auflagen.

Die Ziele und Leistungen, welche im Baurechtsvertrag berücksichtigt werden sollen, sind mindestens zum Teil lagespezifisch. Sie orientieren sich an den Zielen der Wohnstrategie und des Stadtentwicklungskonzeptes STEK 2035. So zählen dazu bspw. die Förderung bestimmter Zielgruppen wie Familien, älterer Menschen oder Menschen mit niedrigem Einkommen. Hinsichtlich der anstehenden Bauprojekte sind die städtebauliche- und Aussenraumqualität, Mehrwerte für die Quartiere und zukunftsgerichtete Energie- und Mobilitätskonzepte wesentliche Aspekte dieser Leistung. Hinsichtlich Nutzung und Betrieb sind es die Einhaltung von Belegungsvorschriften und die Stärkung der Gemeinschaft unter den Bewohnenden (z.B. durch Mehrgenerationen-Wohnen). Die mit dem Baurecht - als Teilaspekt der «Gemeinnützigkeit» - vereinbarte Kostenmiete sichert den entstehenden attraktiven Wohnraum auch längerfristig als preisgünstigen städtischen Wohnraum.

Zu Frage 2: Welche Schwerpunkte setzt der Gemeinderat in der Umsetzung der Wohnstrategie (auch Legislaturziel) ganz konkret in den nächsten Jahren?

Im Vordergrund steht zum einen die Konkretisierung des Wohnbau-Potenzials im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, also die Umsetzung des Ziels Nr. 1 der Wohnstrategie. Mit der Ortsplanung werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine wirksame Siedlungsentwicklung nach innen und damit auch neue Wohnbau-Reserven geschaffen. Die Ortsplanungsrevision soll bis Ende Legislatur abgeschlossen werden. Zum andern stehen verschiedene konkrete Entwicklungen von Wohnbauarealen an - allen voran die Entwicklung von grösseren Arealen wie Siegenthalergut, Bostudenzelg (Bläuerstrasse), Hoffmatte, ESP Bahnhof Thun (Rosenau) oder Freistatt. Die Stadt Thun beteiligt sich engagiert an der Entwicklung dieser Areale, um sicherzustellen, dass die Zielsetzungen der Wohnstrategie in innovativen Prozessen zu zielgerichteten und zukunftsfähigen

Wohnbau-Projekten («Leuchtturmprojekte») geführt werden. In einzelnen geeigneten Arealen (Bostudenzelg, Siegenthalergut, Freistatt,) wird auch der gemeinnützige Wohnungsbau als Teil des Gesamtprojekts eine Rolle spielen. Der Gemeinderat will zudem die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften auf der Basis der Thuner Wohnbau-Charta und dem Ziel Nr. 4 der Wohnstrategie intensivieren und mit ersten Wohnbaugenossenschaften konkrete Gesamterneuerungsplanungen als Grundlage für die Erneuerung von Baurechten erarbeiten. Wie zu Frage 1 bereits erörtert plant er zudem, zeitnah einen Muster-Baurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträger zu erlassen. Im Rahmen konkreter Erneuerungsprojekte möchte er die Möglichkeiten ausloten, einzelne Baurechte bereits frühzeitig durch neue Baurechtsverträge abzulösen.

Der Gemeinderat sieht die Umsetzung der Wohnstrategie als mittel- bis langfristige Aufgabe. Er ist aber überzeugt, dass sich bereits in der laufenden Legislatur deutliche Entwicklungen im Sinne der Ziele der Wohnstrategie einleiten und teilweise gar umsetzen lassen.

Thun, 29. November 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyl Müller

Beilagen

Die folgenden, in der Beantwortung erwähnten Grundlagen, sind per Internet abrufbar:

- Wohnstrategie 2030: www.thun.ch/wohnstrategie
- Thuner Wohnbau-Charta: www.thun.ch/wohnbaucharta
- Legislaturziele 2019-2022: www.thun.ch/legislaturziele