

Stadtratssitzung vom 18. Dezember 2020

Postulat P 11/2020

Postulat betreffend städtische Sozialwohnungen

SP-Fraktion vom 2. Juli 2020; Beantwortung

Wortlaut des Postulates

1. Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, wie in den neu geplanten Überbauungen (zum Beispiel Siegenthalergut, Bostudenzelg) für weggefallene städtische Sozialwohnungen (Wohnungen, welche der Stadt gehören und für Sozialhilfebezügler*innen und ‚Working Poor‘-Menschen zur Verfügung gestellt werden) Ersatz geschaffen und wie der Sozialwohnungsbestand erhalten bzw. ausgebaut werden kann. Weiter wird der Gemeinderat gebeten zu prüfen, ob die Stadt Thun als Bauherrin der neu zu erstellenden Wohnungen auftreten kann.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die aktuelle Situation und den Bedarf städtischer Sozialwohnungen zu prüfen und ein Konzept/Roadmap zum Erhalt/Ausbau des Bestands zu erstellen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Thuner Bevölkerung ein angemessenes Angebot an Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt wird. Die Prüfung resp. das Konzept soll insbesondere folgende Punkte umfassen:
 - Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus seit 2016 (seit Erstellung Wohnstrategie 2030).
 - Erhebung des Bedarfs an städtischen Sozialwohnungen in den nächsten Jahren (bis 2030).
 - Erarbeiten einer Strategie, wie der Anteil innert einer nützlichen Frist gesteigert werden kann.
 - Prüfung des Einbezugs privater Akteure (z.B. Stiftung Arche Thun), damit der Sozialwohnungsbau in Thun ergänzt werden kann. Kooperationsmodelle privater/öffentlicher Einrichtungen sollen überprüft werden.
 - Entwicklung eines Wirkungscontrolling zur Überprüfung des zukünftigen Sozialwohnungsbaus. Dazu soll ein einfaches Beurteilungssystem mit Hilfe von Indikatoren erarbeitet werden, welches eine solide qualitative Beurteilung ermöglicht.

Begründung:

Es gehört zu den Aufgaben der Stadt Thun sicherzustellen, dass ein genügend hohes Angebot an günstigstem Wohnraum vorhanden ist. Das Angebot an Sozialwohnungen muss der Bevölkerungszahl und -struktur entsprechen. Das Wohnungsportfolio der Stadt Thun war 2016 mit rund 160 Wohnungen, die mehrheitlich als Sozialwohnungen vermietet werden, bescheiden.¹ Zuvor sind im Jahr 2005 im Neufeld 28 und an der Siedlungsstrasse im Lerchenfeld 22 Wohnungen nicht mehr ersetzt worden. Kürzlich war der Presse zu entnehmen, dass in der städtischen Überbauung Jägerweg/Schützenweg weitere 30 günstige städtische Wohnungen wegfallen werden. Insgesamt ergibt dies 80 städtische Wohnungen, die gegenüber dem bereits bescheidenen Bestand von 2005 fehlen

¹ Quelle: Wohnstrategie 2030 des Gemeinderates, Entwurf für die Konsultation vom 4. April 2016, S.20

bzw. fehlen werden. Angesichts der steigenden Mieten (seit 2000 rund 20%)² und der tiefen Leerwohnungsziffer in Thun (2019: 0.49%)³ besteht dringender Bedarf den Sozialwohnungsbau in Thun zu stärken.

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat anzunehmen. Ziffer 2 des Postulates wird allerdings als Prüfauftrag verstanden, auch wenn er wie eine Motion formuliert ist.

Für die politische Diskussion ist einleitend eine Begriffsklärung vorzunehmen. Es ist zwischen den folgenden Kategorien zu unterscheiden:

- *«Gemeinnütziger Wohnungsbau»*: Dieser wird in der Regel durch Genossenschaften oder andere gemeinnützige und damit nicht gewinnorientierte Wohnbauträger realisiert. Die Mietpreise orientieren sich an der sogenannten Kostenmiete gemäss Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).
- *«Preisgünstiger Wohnungsbau»*: Dazu liegt keine allgemeingültige Definition vor. Preisgünstig bezeichnet ein optimales Preis-Leistungsverhältnis, das z.B. durch einen niedrigeren Ausbaustandard erreicht werden kann.
- *«Sozialwohnungsbau»*: Wohnungen, welche durch die Stadt subventioniert werden.

Um die Wohnbauentwicklung im Lerchenfeld und Neufeld zu unterstützen, hat der Gemeinderat 2007 beschlossen, Teilparzellen zu veräussern. Auf diesen Teilparzellen befanden sich total 50 Wohnungen, die vornehmlich an Personen im unteren Einkommenssegment vermietet wurden. Das Amt für Stadtliegenschaften wurde gleichzeitig beauftragt, Ersatz für die weggefallenen Wohneinheiten zu beschaffen. Dieser Auftrag konnte, mit Ausnahme des Kaufs der Liegenschaft Länggasse 112/114 im Jahr 2019 mit total 12 Wohneinheiten, aus Mangel an entsprechenden und verfügbaren Objekten nicht vollumfänglich erfüllt werden. Mit der Arealentwicklung Freistatt werden am Jägerweg und Schützenweg in nächster Zeit weitere 30 Wohneinheiten zurückgebaut und stehen diesem Mietersegment nicht mehr zur Verfügung. Das bedeutet, dass seit 2007 dem städtischen Liegenschaftsportfolio total 68 Wohneinheiten weggefallen sind.

Der Gemeinderat erwägt, die weggefallenen Wohnungen mit dem Bau von 80 Wohneinheiten auf dem Areal Bostudenzelg zu ersetzen bzw. wiederzubeschaffen. Dabei will die Stadt Thun als Bauherrin dieser Ersatzbeschaffung auftreten. Die Voraussetzungen sind ideal, da gut die Hälfte des Areals Bostudenzelg im Eigentum der Stadt Thun ist. Dabei wird auch auf eine wünschenswerte Durchmischung zu achten sein.

Im Rahmen der Erarbeitung des neuen Musterbaurechtsvertrags für gemeinnützige Wohnbauträger ist vorgesehen, dass die Stadt Thun berechtigt ist, einen gewissen Anteil der auf ihren Bau-rechtsflächen liegenden Wohnungen für eigenen Bedarf im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben zu nutzen und zu bewirtschaften. Dadurch dürften bei der Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften weitere ca. 60 Wohneinheiten hinzukommen.

² Quelle: www.hev-thun.ch/vermieten/statistiken/mietpreise, Zugriff 29.06.2020

³ Quelle: Bundesamt für Statistik BFS



Zurzeit erarbeitet das Amt für Stadtliegenschaften in Zusammenarbeit mit der Abteilung Soziales ein Konzept «für die Vermietung von günstigem Wohnraum in der Stadt Thun». Damit soll der Stadt Thun ein durchgängiges, transparentes und nachvollziehbares System zur Vermietung von günstigem Wohnraum an einkommens- und vermögensschwache Personen zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, das Konzept noch in dieser Legislatur zu finalisieren und die betroffenen Ämter nach erfolgter Genehmigung durch den Gemeinderat mit der Umsetzung zu beauftragen.

Antrag
Annahme.

Thun, 11. November 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller