

WOHNSTRATEGIE 2030

des Gemeinderates

- Strategie
- Anhang: Umsetzungshilfe für die Verwaltung

August 2016

Impressum

<i>Herausgeber:</i>	Planungsamt der Stadt Thun
<i>Verfasser, Bearbeitung:</i>	Thomas Jenne
<i>Projektteam,</i>	Beatrice Aebi, Planungsamt (Projektleiterin)
<i>Gesamtprojektleitung:</i>	Thomas Jenne, Planungsamt (Projektleiter-Stellvertreter)
	Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften
	Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau
	Barbara Frantzen, Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation
	Philippe Haeberli, Abteilung Stadtmarketing
	Dr. Frank Heinzmann, Amt für Bildung und Sport
	Christian Meier, Finanzverwaltung
	Bruna Roncoroni, Abteilung Soziales
	Thomas Zumthurn, Amt für Stadtliegenschaften
<i>Datum:</i>	August 2016

Inhaltsverzeichnis

Strategie

1. Einleitung	4
2. Die wichtigen Erkenntnisse aus den Grundlagenprojekten und Städtevergleichen	5
3. Die Ziele der Wohnstrategie 2030	5
4. Mit welchen Massnahmen sollen die Ziele erreicht werden?	7
5. Flankierende Ziele zur Stärkung des Wohnstandorts Thun	7
6. Welche Areale sind für die Zielerreichung besonders relevant?	8
7. Organisation und Controlling	8

Anhang: Umsetzungshilfe für die Verwaltung

Ziel 1: Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren

Ziel 2: Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern

Ziel 3: Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt

Ziel 4: Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften

Ziel 5: Direkte städtische Wohnbauförderung

Ziel 6: Familien stärken

Ziel 7: Urbanes Wohnen fördern

Ziel 8: Wohnraum für ältere Menschen schaffen

Ziel 9: Steuerkraft stärken

Ziel 10: Soziale Durchmischung fördern

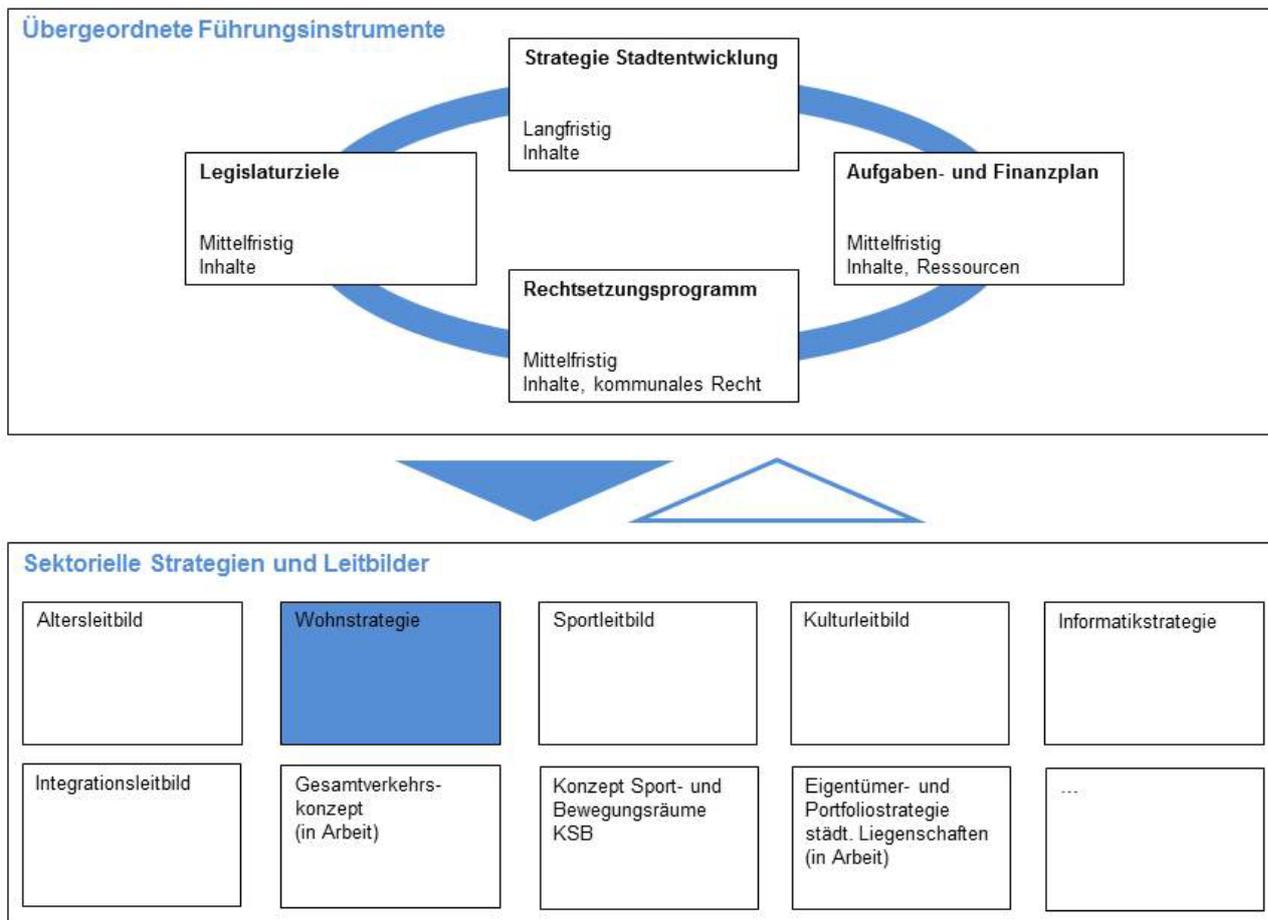
Karte 1: „Wohnraumpotenzial – Areale“ aus Teilprojekt 3

Karte 2: „Wohnbaugenossenschaften in Thun – Übersicht“ aus Teilprojekt 2

1. Einleitung

Der Gemeinderat der Stadt Thun hat sich entschieden, die Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitzusteuern und mitzugestalten. Mit der vorliegenden Wohnstrategie konkretisiert er die längerfristigen städtischen Ziele der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, mit welchen Massnahmen er diese Ziele erreichen will. Die Wohnstrategie bildet auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine wichtige Grundlage und Zielvorgabe.

Unter den verschiedenen Führungsinstrumenten des Gemeinderates ordnet sich die Wohnstrategie unter den sektoriellen Strategien und Leitbildern ein. Diese richten sich am vorgegebenen Rahmen der übergeordneten mittel- und langfristigen Führungsinstrumente aus und dienen der Konkretisierung und Verfeinerung besonders wichtiger Zielsetzungen:



Inhaltlich orientiert sich die Wohnstrategie 2030 deshalb an den Zielen der Strategie Stadtentwicklung - insbesondere an den Teilstrategien „Verantwortungsvoll Zusammenleben“ und „Attraktives Wohnen fördern“:

Strategie Stadtentwicklung (Auszug), März 2015

1 Verantwortungsvoll zusammenleben

Ein verantwortungsvolles Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner aller Alter, Lebenssituationen, Nationalitäten, Kulturen und sozialen Schichten soll gefördert werden. Unterstützungsbedürftige Menschen sollen frühzeitig die nötige Hilfe erhalten. Mit gezielten Massnahmen achtet die Stadt auf die Ordnung im öffentlichen Raum. Die Bausteine für die Umsetzung dieser Teilstrategie sind: Stärkung der Familien; Beziehung unter den Generationen fördern; Umsetzung Altersleitbild; (...).

2 Attraktives Wohnen fördern

Der Bestand an zeitgemässen und attraktiven Wohnungen soll deutlich vergrössert werden, indem vorab veraltete Wohnungsbestände erneuert und erweitert werden. Unter Beachtung des Grundsatzes „Siedlungsentwicklung nach innen“ sollen auch neue Wohngebiete durch Umgestaltung, Umnutzungen und Neueinzonungen geschaffen werden. Die Bausteine für die Umsetzung dieser Teilstrategie sind: Erarbeitung und Umsetzung einer Wohnstrategie des Gemeinderates; qualitativ hochstehenden Wohnungsbau fördern; Potenzial Wohnen durch Erneuerung, Um- und Einzonungen konkretisieren und ausschöpfen, insbesondere auch an guten Lagen; Erneuerung des Wohnungsbestandes der Wohnbaugenossenschaften (Anreize schaffen); Wohnstadt-Marketing für die Zielgruppen gemäss Wohnstrategie.

Die Wohnstrategie 2030 baut auf Grundlagen und Erkenntnissen auf, welche in den Jahren 2014 und 2015 in vier Teilprojekten erarbeitet wurden. Es sind dies:

- Teilprojekt 1: Wohnungsangebot: Qualität und Quantität
Ergebnisse zur Bevölkerungsentwicklung, Ableitung wichtiger Zielgruppen und des Wohnraumbedarfs
- Teilprojekt 2: Wohnbaugenossenschaften (Strategie)
Befragungs-Ergebnisse und Beurteilung des Entwicklungsbedarfs der 17 Thuner Wohnbaugenossenschaften
- Teilprojekt 3: Wohnbau-Areale (Potenzial)
Bezeichnung von Arealen für die Wohnraumentwicklung, Potenzialabschätzung und Beurteilung ihrer Eignung für bestimmte Zielgruppen und Wohnformen
- Teilprojekt 4: Neue Wohnformen, nachhaltiges Wohnen
Beschreibung eines kreativen Planungsprozesses, der innovative Wohnformen fördern hilft

Darüber hinaus wurden aktuelle Wohnstrategien verschiedener Schweizer Städte (Zürich, Basel, Bern, Winterthur, Luzern, Schaffhausen, Olten, Baden, u.a.) analysiert und spezifische – für Thun besonders interessante Ansätze – zweckmässig implementiert.

Die Wohnstrategie 2030 ist vorerst auf einen Zeithorizont von rund 15 Jahren ausgerichtet. In dieser Zeit soll die Wirkung der getroffenen Massnahmen alle vier Jahre im Rahmen eines Controllings überprüft werden. Ende 2030 ist eine grundlegende Überprüfung und Aktualisierung vorzunehmen. Es ist anzunehmen, dass einzelne Ziele (z.B. die Neuorientierung der Wohnbaugenossenschaften oder die Siedlungsentwicklung nach innen) sich nicht vollständig innerhalb der nächsten 15 Jahre umsetzen lassen, sondern längerfristig zu verfolgen sind.

2. Die wichtigen Erkenntnisse aus den Grundlagenprojekten und Städtevergleichen

In den vier Grundlagenprojekten wurde die gegenwärtige Ausgangslage des Wohnstandorts Thun sorgfältig analysiert und mit anderen Städten der Schweiz verglichen. Aus diesen Befunden wurden konkrete Empfehlungen zu Handen einer städtischen Wohnstrategie abgeleitet. Die für die vorliegende Wohnstrategie 2030 besonders prägenden Erkenntnisse zur Wohnsituation in der Stadt Thun sind:

- Die Bevölkerung der Stadt Thun wird in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich um 12% wachsen. Zusätzlicher Wohnraum muss vorab durch Innenentwicklung bereitgestellt werden.
- Der Verlust von Familien und der hohe Anteil Senioren prägen die „doppelte Alterung“ der Bevölkerung in Thun. Für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur spielen Familien künftig als Zielgruppe eine zentrale Rolle.
- Die Urbanisierung erfasst derzeit alle Schweizer Städte. Thun ist für Neuzuziehende mit höherem Bildungs- und Einkommensniveau attraktiv. Voraussetzung ist aber ein urbanes Wohnungsangebot in zentralen Lagen.
- Der heutige Wohnungsbestand deckt die Wohnbedürfnisse der wachsenden älteren Bevölkerung nicht ab. Es fehlen insbesondere kleinere, gut ins Quartier eingebundene, altersgerechte Wohnungen, welche den Umzug in eine lebensphasengerechte Wohnung ermöglichen.
- Der Mittelstand ist in der Thuner Bevölkerung besonders ausgeprägt – eine gute Voraussetzung für eine ausgewogene soziale Durchmischung. Andererseits weist Thun eine unterdurchschnittliche Steuerkraft auf. Diese kann durch gezielte Erneuerung von Wohnraum verbessert werden.
- Die Stadterneuerung im Rahmen der Innenentwicklung bietet eine grosse Chance für die Aufwertung von Quartieren. Um diese Chance zu nutzen, sind vermehrt Qualitätssicherungsverfahren in der Planung nötig.
- Die Thuner Wohnbaugenossenschaften betreiben über 10% des Wohnungsbestandes – viele davon auf städtischem Boden. Der Wohnungsbestand ist nicht mehr zeitgemäss und die Bewohnerstruktur oft überaltert. In ihrer mittel- bis längerfristigen Erneuerung und Weiterentwicklung steckt ein grosses Potenzial.
- Für die Wohnbauentwicklung ist eine Vielzahl verschiedener Akteure verantwortlich. Die Stadt kann diese Entwicklung nur in Zusammenarbeit mit diesen Akteuren effektiv steuern.
- Die Stadt Thun kann die Wohnbauentwicklung direkt und gezielt beeinflussen: Durch die Abgabe von Land an Wohnbauträger und durch den Bau eigener Wohnungen. Basis bildet eine aktive und vorausschauende Bodenpolitik.

3. Die Ziele der Wohnstrategie 2030

Die zehn Ziele der Wohnstrategie 2030 gliedern sich in drei thematische Schwerpunkte die „Stadtentwicklung“, die „Zusammenarbeit + Wohnbauförderung“ und die „Zielgruppen“. Die drei inhaltlichen Schwerpunkte und ihre Ziele werden durch das operative Ziel „Organisation + Controlling“ zusammengebunden und durch „flankierende Ziele“, welche den Wohnstandort Thun als Ganzes stärken ergänzt:

Stadtentwicklung

- 1 **Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren**
Mit der Ortsplanung stellt die Stadt Thun den Wohnraumbedarf für die nächsten rund 15 Jahre sicher. Der grösste Teil des Mehrbedarfs ist durch eine konsequente Innenentwicklung abzudecken.
- 2 **Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern**
Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

- 3 **Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt**
Die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun wird intensiviert. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.
- 4 **Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften**
Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.
- 5 **Direkte städtische Wohnbauförderung**
Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt. Sie steuert die Wohnraumentwicklung durch gezielte Abgabe von Land an Wohnbauakteure im Baurecht. Zur Unterstützung ihrer Ziele baut sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Wohnungen für spezifische Zielgruppen.

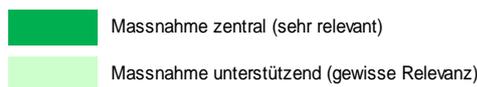
Zielgruppen

- 6 **Familien stärken**
Die Stadt Thun fördert die Familien. Sie stärkt den Familienanteil an der Gesamtbevölkerung nachhaltig, indem sie ihre Qualitäten als familienfreundlicher Wohnort ausbaut, um die bereits ansässigen Familien und jungen Paare zu halten und gleichzeitig neue Familien anzuziehen.
- 7 **Urbanes Wohnen fördern**
Die Stadt Thun fördert den Zuzug städtischer Menschen mit hohem Bildungs- und Einkommensniveau nach Thun. An geeigneten, zentralen Lagen schafft sie im Rahmen der Innenentwicklung ein urbanes Wohnangebot.
- 8 **Wohnraum für ältere Menschen schaffen**
Die Stadt Thun fördert die Schaffung von geeignetem Wohnraum für die wachsende, ältere Thuner Bevölkerung.
- 9 **Steuerkraft stärken**
Durch eine gezielte Stadterneuerung fördert die Stadt Thun den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte.
- 10 **Soziale Durchmischung fördern**
Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

4. Mit welchen Massnahmen sollen die Ziele erreicht werden?

Die Zielerreichung ist vom Engagement der Stadt, einer klaren Organisation und Verantwortlichkeit und den nötigen finanziellen Mittel abhängig. Zur Erreichung der Ziele stehen verschiedene Massnahmen zur Verfügung, welche entsprechend dem anvisierten Ziel effektiv eingesetzt werden sollen:

Relevante Massnahmen	Ziel - Nr.									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ortsplanung: Vorschriften, Anreize	■	■		■	■	■	■		■	■
Innovative Planungsprozesse	■	■	■	■		■	■	■	■	■
Zusammenarbeit und Öffentlichkeitsarbeit	■	■	■	■				■		■
Wohnstadtmarketing			■			■	■		■	■
Aktive Bodenpolitik	■			■	■		■		■	■
Anreizsystem bei Baurechtsverträgen mit WBG				■	■	■		■		■
Förderung Bau zielgruppenspezifischer Wohnungen	■	■		■	■	■	■	■	■	■
Bau und Erneuerung stadteigener Wohnungen					■	■				■
Initiierung Aufbau Geschäftsstelle WBG			■	■						
Forschung: Zielgruppenbedürfnisse		■	■			■	■	■	■	■
Schaffung neuer kommunaler Rechtsgrundlagen	■			■	■	■		■		■
Arbeitsplatzförderung	■						■		■	■
Zielgruppenspezifische Betreuungsangebote		■		■		■		■		■



Mit Blick auf die Aktivitäten anderer Städte gilt es in Thun zu prüfen, ob einzelne Aspekte der Wohnpolitik und deren Umsetzung durch die Schaffung neuer kommunaler Rechtsgrundlagen unterstützt werden können. Neben den Grundsätzen der städtischen Boden- und Wohnraumpolitik sind dies im Bereich der Umsetzung vorab die Rahmenbedingungen für die Vergabe von Baurechten und damit verbundene Anreizsysteme.

5. Flankierende Ziele zur Stärkung des Wohnstandorts Thun

Ergänzend zu den Zielen der Wohnstrategie sind im Rahmen der Stadtentwicklung Anstrengungen nötig, um die Attraktivität des Wohnstandorts Thun weiter zu stärken. Diese werden unter dem Titel „Flankierende Ziele“ zusammengefasst. Ihre Umsetzung erfolgt im Rahmen der übrigen Aufgaben der Stadtverwaltung und wird durch die operativ Verantwortlichen der Wohnstrategie lediglich begleitet. Die flankierenden Ziele sind:

- Verbesserung der Quartier-Nahversorgung wie Verkaufsläden, Grundschulen, Kindergärten, Treffs/Restaurants, weitere öffentliche Nutzungen, etc. (→ Ortsplanung, Schulraumplanung, Abfallwesen)
- Optimierung der Quartierserschliessung und Verbesserung deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr. Aufwertung der Wohnqualität der Quartiere; gezielte Verkehrsentslastung und -beruhigung unter Berücksichtigung einer quartiergerechten Erschliessung. (→ Ortsplanung, Verkehrsplanung)
- Aufwertung und Erweiterung des Angebots an öffentlichen Frei- und Bewegungsräumen (→ Ortsplanung, Grün- und Landschaftsplanung, Sportstättenplanung)
- Stärkung des Arbeitsplatzangebots im Dritten Sektor (→ Ortsplanung, Wirtschaftsförderung)
- Gewährleistung energetisch nachhaltiger Bauten im Rahmen der Stadterneuerung sowie einer nachhaltigen Energieversorgung (→ Ortsplanung, Baubewilligung, Energieplanung)
- Politisches Engagement zur Zusammenarbeit und Positionierung der Stadt im regionalen Wohnstandort (→ Agglomerationspolitik)
- Gezielter Ausbau von Angeboten zur Kinderbetreuung und zur Betreuung älterer Menschen
- Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebots sowie der Freiräume für Kinder und Jugendliche
- Erweiterung des Bildungsangebots auf der tertiären Stufe (→ Stadtmarketing und Bildungspolitik)

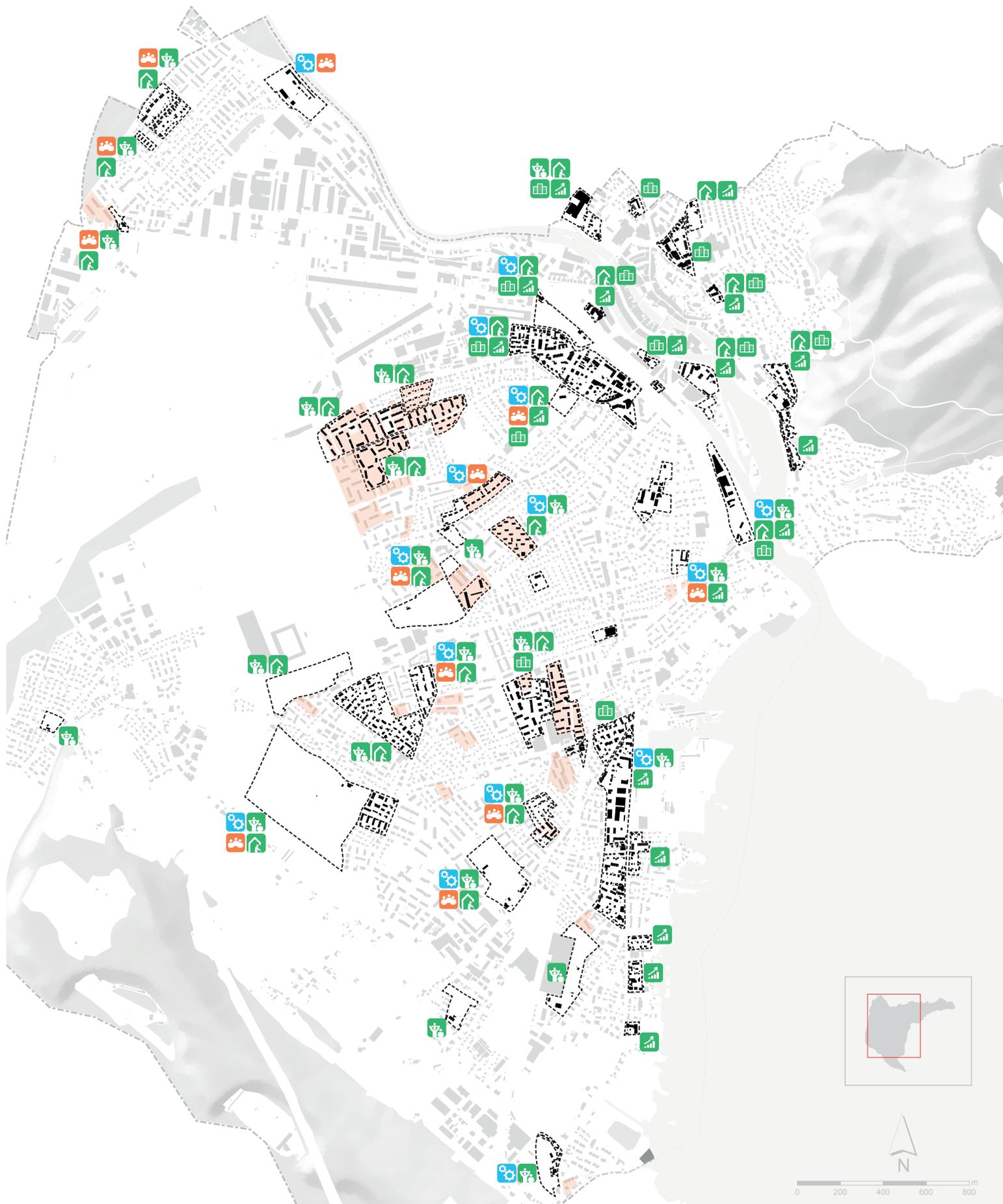
6. Welche Areale sind für die Zielerreichung besonders relevant?

Im Teilprojekt 3 „Wohnbauareale (Potenzial)“ wurden die relevanten Areale für die künftige Wohnbauentwicklung bezeichnet. Das Ergebnis ist in der Synthesekarte „Wohnraumpotenzial“ auf der folgenden Seite dargestellt und bildet die Grundlage für die zielspezifische Behandlung dieser Areale in der folgenden Planung. Die Ziele 3, 5 und 10 sind allgemein ausgerichtet und weisen keinen konkreten Arealbezug auf, weshalb auf die räumliche Verortung in der Synthesekarte verzichtet wird.

7. Organisation und Controlling

Die gesetzten Ziele der Wohnstrategie verlangen ein kontinuierliches und engagiertes Arbeiten an der Umsetzung der Massnahmen. Dazu ist eine geeignete Organisation innerhalb der Stadtverwaltung nötig, welche die strategische und fachliche Kompetenz gewährleistet. Die strategische Führung soll durch eine Steuerungsgruppe erfolgen. Dieser gehören die Vorstehenden der Direktionen Stadtentwicklung und Bau und Liegenschaften sowie die Abteilungsleitenden des Planungsamtes und des Amtes für Stadtliegenschaften an. Die fachliche Kompetenz wird durch eine Fachgruppe aus Mitarbeitern des Planungsamtes, des Amtes für Stadtliegenschaften, der Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, der Abteilung Soziales und der Finanzverwaltung sichergestellt. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt direkt über die bezeichneten Abteilungen (Planungsamt, Amt für Stadtliegenschaften, Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, Abteilung Soziales, Amt für Bildung und Sport, Finanzverwaltung, Kulturabteilung). Die Umsetzung der einzelnen Ziele erfolgt interdisziplinär durch die involvierten Abteilungen, welche gemeinsam die Verantwortung tragen. Die federführende Abteilung ist für die Koordination dieser Umsetzung verantwortlich, d.h. sie organisiert die nötigen Umsetzungsschritte gemeinsam mit den „Beteiligten“.

Die Steuerungsgruppe überprüft den Stand der Arbeiten und teilt den verantwortlichen Abteilungen im Sinne eines aktiven Controllings die festgestellten Differenzen zur Zielerreichung mit (Leistungscontrolling). Das Planungsamt erstattet dem Gemeinderat zudem alle vier Jahre (d.h. einmal pro Legislatur) Bericht über den Grad der Zielerreichung der Wohnstrategie (Wirkungscontrolling). Dazu wird ein einfaches Beurteilungssystem mit Hilfe von Indikatoren erarbeitet, welches eine solide qualitative Beurteilung ermöglicht.



Wohnraumpotenzial: Synthesekarte Wohnbauareale (Kap. 6)

Legende

-  Wohnbauareale (Potenzial) aus Teilprojekt 3 (Ziel 1)
-  Innovative Planungsprozesse (Ziel 2)
-  genossenschaftliches Wohnen (Bestand) aus Teilprojekt 2 (Ziel 4)
-  genossenschaftliches Wohnen (Potenzial) (Ziel 4)

-  Familienwohnen (Ziel 6)
-  Urbanes Wohnen (Ziel 7)
-  Altersgerechtes Wohnen (Ziel 8)
-  Steuerkraft stärken (gehobenes Wohnen) (Ziel 9)

Die Ziele 3, 5, 10 sind räumlich nicht verortet.

Anhang:

Umsetzungshilfe für die Verwaltung

Ziel 1: Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren

Ziel 2: Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern

Ziel 3: Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt

Ziel 4: Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften

Ziel 5: Direkte städtische Wohnbauförderung

Ziel 6: Familien stärken

Ziel 7: Urbanes Wohnen fördern

Ziel 8: Wohnraum für ältere Menschen schaffen

Ziel 9: Steuerkraft stärken

Ziel 10: Soziale Durchmischung fördern

Karte 1: „Wohnraumpotenzial – Areale“ aus Teilprojekt 3

Karte 2: „Wohnbaugenossenschaften in Thun – Übersicht“ aus Teilprojekt 2

1

Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz wird die innere Verdichtung der Siedlungsgebiete gefordert. Der kantonale Richtplan will das künftige Bevölkerungswachstum auf die Agglomerationen fokussieren. Für Zentren wie die Stadt Thun rechnet er mit einem Bevölkerungswachstum von 12% in den nächsten rund 15 Jahren. Für Thun sind dies rund 5'300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Neue grössere Einzonungen am Stadtrand sind jedoch kaum mehr möglich, ohne wertvollen Naherholungs- und Landwirtschaftsraum zu beeinträchtigen. Der benötigte Wohnraum muss deshalb vorwiegend durch eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen – also eine gezielte Erneuerung und Verdichtung des heutigen Baugebiets – geschaffen werden. Die Ortsplanung muss dazu die nötigen und geeigneten baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen.

Ziel

Mit der Ortsplanung stellt die Stadt Thun den Wohnraumbedarf für die nächsten rund 15 Jahre sicher. Der grösste Teil des Mehrbedarfs ist durch eine konsequente Innenentwicklung abzudecken.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, die erforderliche Nutzfläche Wohnen gemäss kantonalem Richtplan sicherzustellen. Dazu sind Areale im weitgehend überbauten Gebiet festzulegen, welche sich für eine Neubebauung oder Umstrukturierung mit städtischer Dichte und hoher Qualität eignen. Soweit nötig sind daneben vertretbare Neueinzonungen vorzunehmen und mit klaren Rahmenbedingungen für einen zeitgemässen Wohnungsbau zu versehen. In bestehenden Regelbauzonen soll eine angemessene, ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Auseinandersetzung mit innovativen Wohnformen soll dazu beitragen, dass in der Stadt künftig nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Bewohnerdichte erhöht wird. Die Stadt verstärkt die Zusammenarbeit mit den GrundeigentümerInnen, um den erforderlichen Stadtumbau effektiv voranzutreiben.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Erhaltung und Sicherung der Wohnqualität im Bestand
- Festlegung neuer Wohngebiete (Zonen mit Planungspflicht, Wohnzonen) in der baurechtlichen Grundordnung
- Sicherung der Dichteziele in den Arealentwicklungsprozessen durch entsprechende Planungsverträge und Qualitätssicherungsverfahren
- Schaffen von Anreizen für GrundeigentümerInnen und InvestorInnen zur Erhöhung der Dichte
- Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Sensibilisierung der Bevölkerung für die Innenentwicklung
- Aktive Bodenpolitik und Bauverpflichtungsvorschriften zur gezielten Erhöhung der Verfügbarkeit und Planungssicherheit in Innenentwicklungsarealen
- Erlass einer zeitgemässen und zielgerichteten kommunalen Regelung zum Mehrwertausgleich abgestimmt auf die erneuerte kantonale Baugesetzgebung

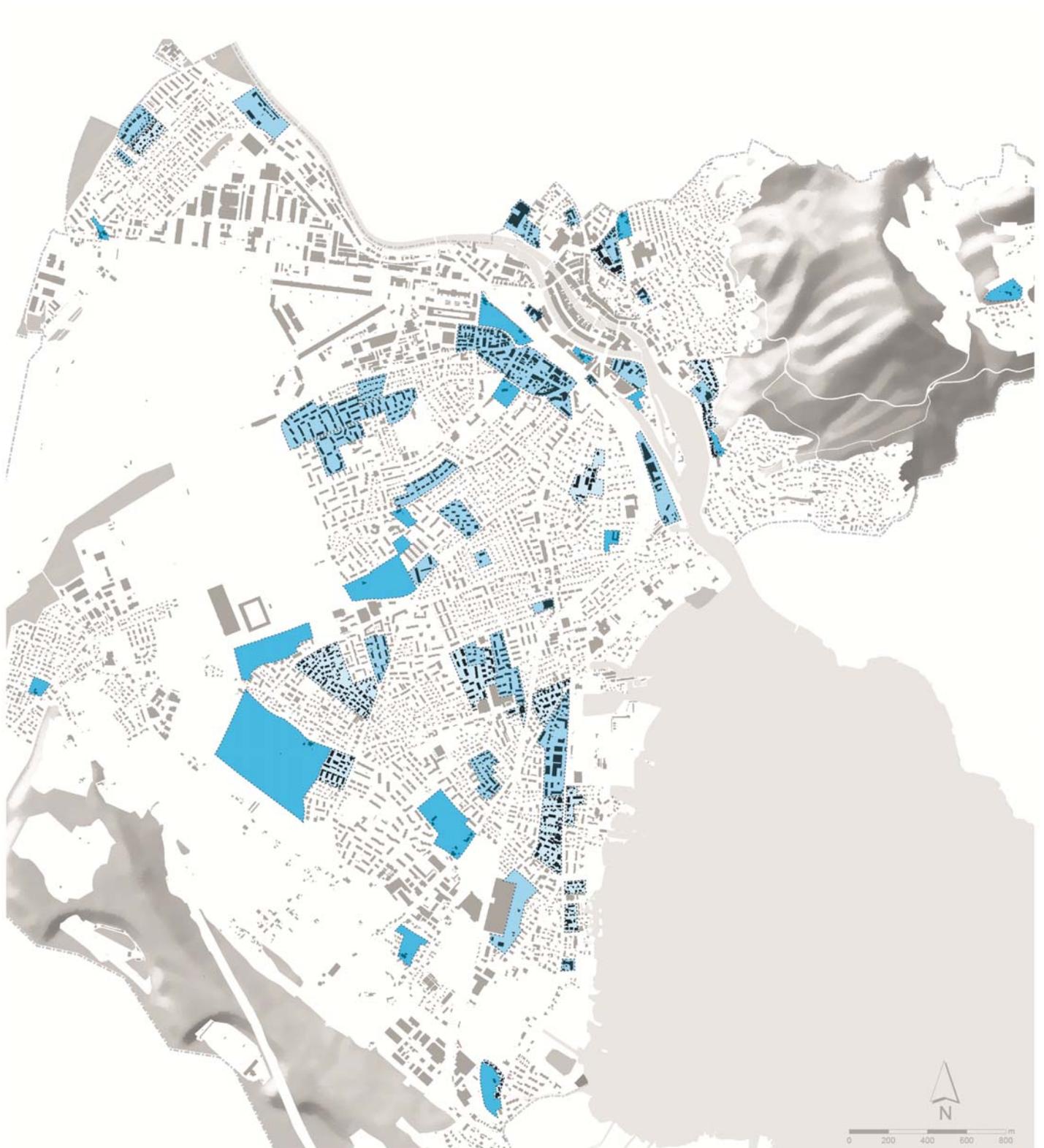
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Wohnungszahl, Einwohnerzahl, Anteil der Innenentwicklung, Einwohnerdichte

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Amt für Stadtliegenschaften

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

 Neubebauung / Neueinzonung

 Umstrukturierung

 Nachverdichtung / Aufzoning



Durch die Entwicklung und Erneuerung für Wohnungsbau geeigneter Areale im Stadtkörper kann neuer, zeitgemässer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig bietet sich die Chance für eine gestalterische Aufwertung und gezielte Ergänzung des Quartiers. Damit können – neben einer besseren Ausnutzung der Grundstücke - deutliche Mehrwerte für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und das ganze Quartier geschaffen werden. Voraussetzung ist ein intelligenter Planungsprozess mit allen Beteiligten, welcher die optimale Einbettung zukunftsgerichteter Wohnstrukturen ins Quartier unter verschiedenen Aspekten wie Wohnform, Wohnungstypen, Zielgruppen, soziale Durchmischung, Wirtschaftlichkeit, Nebennutzungen, und Aussenraumqualität gewährleistet. Das grosse öffentliche Interesse an einer Quartieraufwertung setzt ein starkes Engagement der Stadt in der Prozessgestaltung und eine angemessene Beteiligung der Bevölkerung im Planungsprozess voraus.

Ziel

Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, die Innovation neuer Wohnprojekte zu gewährleisten und zukunftsgerichtete Ansätze zu fördern. Insbesondere soll dadurch deren Nachhaltigkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht gewährleistet werden. Im Weiteren gilt es, die städtebauliche Einordnung von Wohnprojekten ins Quartier und deren architektonische Qualität sicherzustellen. Dazu ist jeweils eine präzise Behandlung der Kriterien „Adresse“, „Raumangebot“, „Wohnbedürfnisse“, „Aussenraum“ und „Struktur“ nötig und es sollen die arealspezifischen Zielgruppen sorgfältig ermittelt werden. Durch eine vertiefte Auseinandersetzung mit Aspekten wie Dichte, Koexistenz der Nutzungen, soziale Durchmischung, Aneignung soll eine lebendige Urbanität gefördert werden. Neuer Wohnraum soll vermehrt flexibel geschaffen werden, entsprechend der sich wandelnden Lebensphasen und Bedürfnisse der BewohnerInnen. Nicht zuletzt sollen neue Wohnprojekte immer auch einen Beitrag zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier und dessen Entwicklung leisten.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Abschluss von Planungsverträgen mit entsprechenden Zielsetzungen und Verfahren
- Erlass von Grundsätzen und Vorschriften zu Planungsverfahren in Zonen mit Planungspflicht in der Baurechtlichen Grundordnung
- Durchführung geeigneter Qualitätssicherungsverfahren im Rahmen von Planungsprozessen (Testplanungen, Architekturwettbewerbe, Gutachterverfahren, Machbarkeitsstudien, etc.)
- Einsatz von Kreativität fördernden Mitteln zu Beginn und während den Qualitätssicherungsverfahren (z.B. „Wohn-Quintett“)
- Beteiligung der Quartierbevölkerung in partizipativen Prozessen (Begleitgruppen, Echoräume, etc.)
- Dokumentation begleitender Thuner Wohnprojekte und deren Entstehungsprozesse
- Information, Sensibilisierung und Öffentlichkeitsarbeit zum Mehrwert vertiefter Planungsprozesse anhand konkreter Beispiele

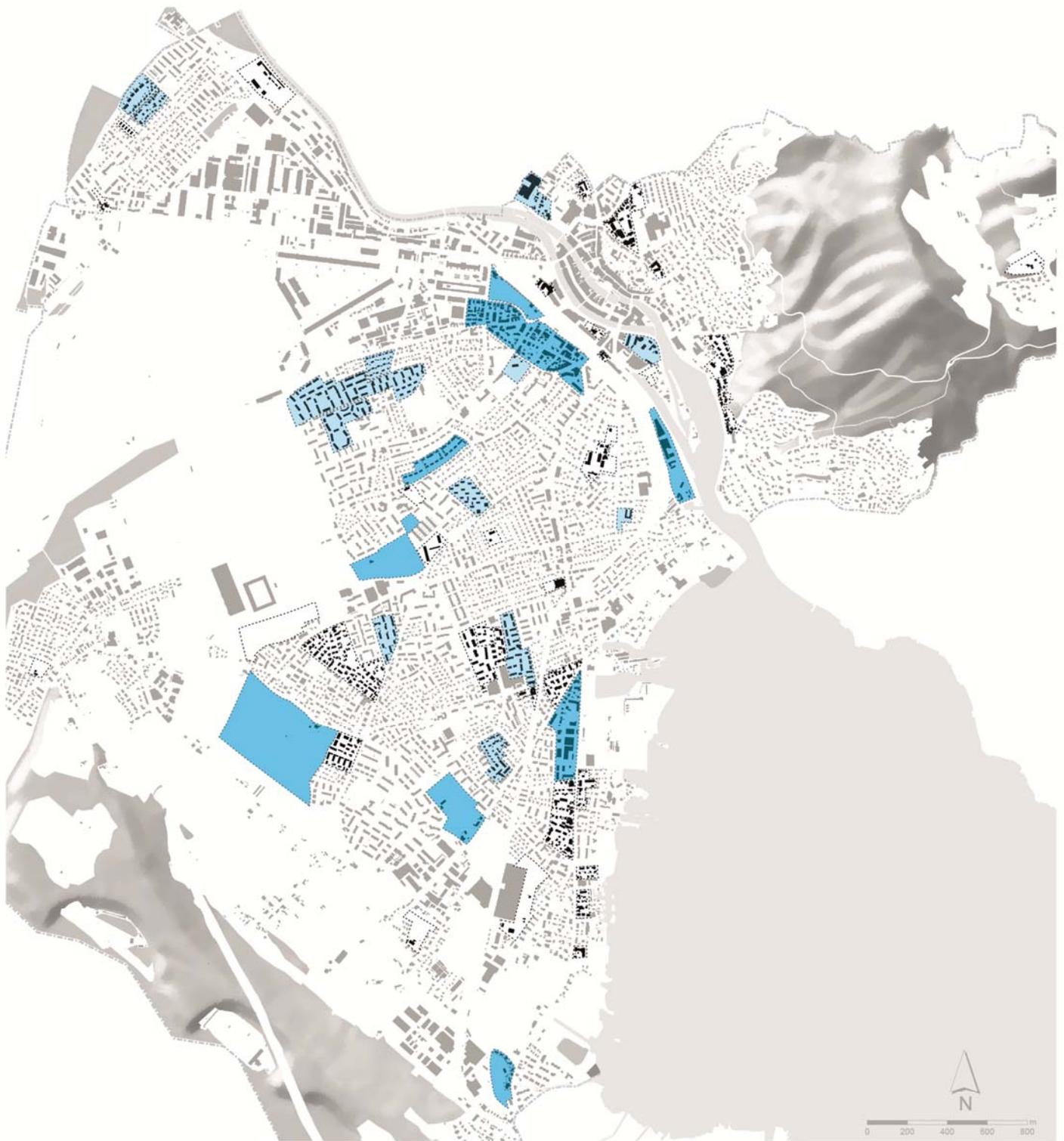
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Planungsverträge, Qualitätssicherungsverfahren, innovative Planungsprozesse, begleitende Wohnprojekte

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Amt für Stadtliegenschaften (sofern städtische Liegenschaften betroffen sind)

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Innovativer Planungsprozess ...

- zwingend
- empfohlen

3

Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt

Die Stadt kann die Wohnraumentwicklung nur bedingt steuern. Sie kann zwar planungsrechtliche Rahmenbedingungen erlassen und mit einer aktiven Bodenpolitik den Einfluss auf die Bebauung einzelner Areale erhöhen. Der überwiegende Teil der Wohnbautätigkeit erfolgt jedoch durch Dritte – z.B. durch private Grundeigentümer, öffentliche Institutionen, private Investoren, Bau- und Immobilienfirmen, Wohnbaugenossenschaften, Projektentwickler, institutionelle Anleger und Pensionskassen. Als bedeutende Akteure entscheiden diese wesentlich, was wo gebaut wird, und zu welchen Preisen neuer Wohnraum verkauft oder vermietet wird. Bei ihren Entscheiden spielen marktwirtschaftliche Überlegungen eine zentrale Rolle. Will die Stadt das Wohnungsangebot künftig stärker auf ihre wohnpolitischen Ziele ausrichten, ist sie auf die Unterstützung dieser Akteure angewiesen. Es muss darum gehen, im regelmässigen Austausch zu einer effektiven, partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu finden.

Ziel

Die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun wird intensiviert. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, neue Wohnbauprojekte im frühen Dialog mit den Akteuren auf die städtischen Ziele abstimmen. Dazu muss die Stadt ihre wohnpolitischen Ziele aktiv und frühzeitig kommunizieren, gleichzeitig aber auch die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Akteure auf dem Thuner Wohnungsmarkt kennen. Zudem soll die Stadt Thun Anreize prüfen, welche die Initiierung und Realisierung besonders innovativer und zielführender Projekte unterstützen können.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Initiieren und Betreiben einer gemeinsamen Plattform „Wohnforum Thun“ für den Austausch zwischen der Stadt und den Akteuren im Thuner Wohnungsmarkt
- Prüfen einer Vereinbarung („Charta“), welche die Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Akteuren festlegt.
- Aktive Information und Öffentlichkeitsarbeit zu spezifischen Zielen der städtischen Wohnpolitik
- Durchführen von Fachtagungen zu aktuellen Fragen der Wohnpolitik und Wohnraumentwicklung
- Beteiligung an Netzwerken mit vergleichbaren Institutionen

Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Anlässe „Wohnforum Thun“, beteiligte Akteure, Medienartikel zur Wohnpolitik, Fachtagungen

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation
Beteiligung:	Planungsamt, Amt für Stadtliegenschaften

Die Umsetzung erfolgt nicht arealspezifisch (Verzicht auf Plandarstellung)



Der Anteil der Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften (WBG) am Gesamtwohnungsbestand ist in Thun traditionell hoch. Mit 10.4% - insgesamt 2'350 Wohnungen – zählt Thun unter den Schweizer Städten zu den Spitzenreitern: Zürich: 18.0%, Biel: 15.0%, Luzern: 13.3%, Winterthur: 10.7%, Bern: 10.5%. Rund zwei Drittel dieser Genossenschaftswohnungen wurden im Baurecht auf städtischem Boden errichtet. Ein grosser Teil der städtischen Baurechte läuft um 2045 aus. Eine Erneuerung ist wichtig – die mehrheitlich aus den 1950er-Jahren stammenden Wohnungen sind klein, entsprechen nicht mehr dem zeitgemässen Standard und sind oft unterbelegt. Ihre Bewohnerschaft ist mehrheitlich stark überaltert. Die Genossenschaftswohnungen sind das sichtbare Ergebnis der bisherigen städtischen Wohnbauförderung. Sie bilden heute einen wesentlichen Bestandteil des preisgünstigen Wohnungsangebots in Thun. In den Wohnbaugenossenschaften steckt ein grosses Potenzial für die künftige Wohnraumentwicklung. Über den eigenen Boden und die Baurechte kann die Stadt die Entwicklung gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften steuern.

Ziel

Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, die Wohnbaugenossenschaften für eine strategische Planung und die gezielte Bildung von finanziellen Reserven zu gewinnen. Die Konditionen einer städtischen Landabgabe sollen künftig an konkrete Leistungen im Sinne der Wohnpolitik geknüpft werden. Damit sollen beispielsweise gezielt Anreize für höhere Belegungsdichten, eine bessere soziale Durchmischung und einen höheren Familienanteil geschaffen werden. Die bestehenden Wohnbaugenossenschaften sollen durch den Erneuerungsprozess gestärkt und konsolidiert werden. Gleichzeitig will die Stadt die Gründung neuer Wohnbaugenossenschaften fördern. Im Weiteren möchte sie die Zusammenarbeit unter den Wohnbaugenossenschaften und deren Professionalisierung verbessern.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Prüfen einer Vereinbarung („Charta“), welche die Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften festlegt.
- Zielgerichtete Erneuerung der Baurechtsverträge (Grundsätze, Konditionen, Anreize, Vorschriften) mit den Wohnbaugenossenschaften
- Prüfen von genossenschaftlichen Wohninitiativen (insbesondere auch bei grösseren Neubausiedlungen)
- Schaffen einer zentralen städtischen Anlauf- und Kontaktstelle für Wohnbaugenossenschaften
- Gezielte Erhöhung des Nutzungsmasses auf den Grundstücken der Wohnbaugenossenschaften im Rahmen der Ortsplanung (in Verbindung mit Ziel Nr. 1)
- Mithilfe der Stadt beim Aufbau einer gemeinsamen Geschäftsstelle der Thuner Wohnbaugenossenschaften (Zusammenarbeit mit Geschäftsstelle/Kompetenzzentrum Wohnbaugenossenschaften CH, Region BE/SO)
- Boden- und Wohnbaupolitik: Kommunale Regelungen bezüglich Grundsätze, Bedingungen und Anreize für die Vergabe von Baurechten schaffen
- Prüfen einer geeigneten zeitlichen Staffelung der erneuerten Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften

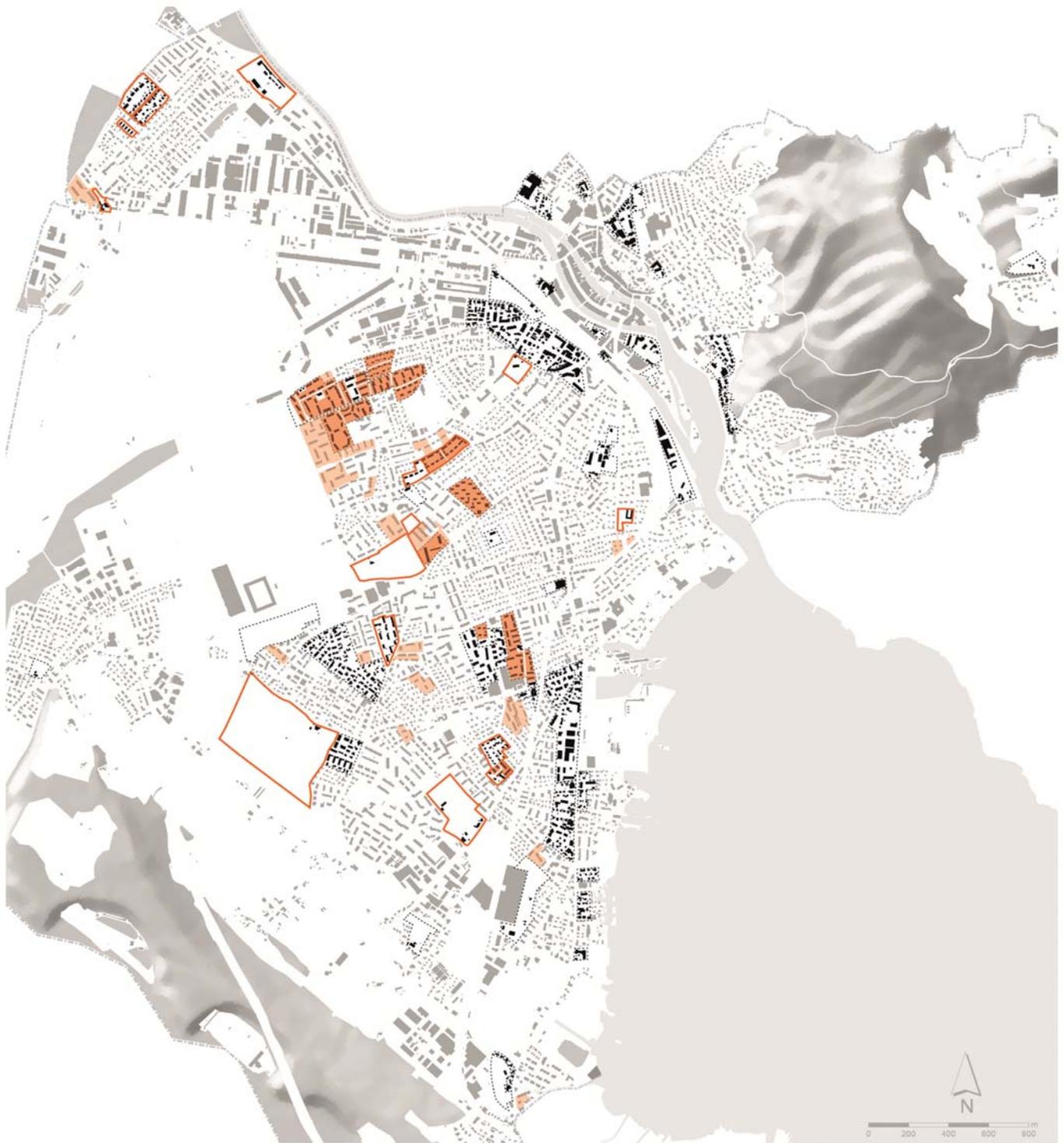
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

gemeinnützige Wohnungen im Stadtgebiet, Einwohner in WBG, Entwicklungskonzepte/Erneuerungsprojekte von WBG, erneuerte Baurechtsverträge (mit Zielvorgaben), Neugründungen/Zusammenschlüsse von WBG

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Amt für Stadtliegenschaften, Finanzverwaltung

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften ...

-  deutliche Sanierung / Erneuerung (Umstrukturierung)
-  einfache, sanfte Sanierung / Erneuerung
-  Areale mit Potenzial für Neugründungen oder Erweiterungen

5

Direkte städtische Wohnbauförderung

Das eigene Wohnungsportfolio der Stadt Thun ist heute mit rund 160 Wohnungen, die mehrheitlich als Sozialwohnungen vermietet werden, bescheiden. Die direkte Wohnbauförderung der Stadt Thun beschränkte sich bisher im Wesentlichen auf die Abgabe von städteigenem Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger oder an private Interessenten. Die Stadt verwaltet heute so eine beachtliche Fläche an Wohnbauland, welches bereits seit vielen Jahren in ihrem Besitz und weitgehend überbaut ist. In jüngerer Zeit konnte sie hingegen kaum noch aktiv neue Grundstücke für die Wohnbauförderung erwerben. Will die Stadt in der Wohnraumentwicklung künftig neue Impulse setzen, muss sie zielgerichtete Wohnprojekte möglichst direkt unterstützen können. Am effektivsten erfolgt dies weiterhin durch die Abgabe von eigenem, baureifem Land im Baurecht – geknüpft an entsprechende Bedingungen und Auflagen. Damit die Stadt Thun den nötigen Handlungsspielraum erhält, muss sie ihre Bodenpolitik aktivieren – d.h. neues Land erwerben oder bestehende Grundstücke neu in Wert setzen. Gleichzeitig muss sie prüfen, ihr eigenes Wohnungsportfolio durch den Kauf und allenfalls auch Neubau geeigneter Wohnungen gezielt zu erweitern.

Ziel

Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt. Sie steuert die Wohnraumentwicklung durch gezielte Abgabe von Land an Wohnbauakteure im Baurecht. Zur Unterstützung ihrer Ziele baut sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst neue Wohnungen für spezifische Zielgruppen.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Kauf geeigneter Parzellen durch die Stadt zur Realisierung zielgerichteter Wohnbauprojekte
- Verkauf oder Abgabe von städtischem Land im Baurecht an Trägerschaften interessanter Wohnprojekte
- Ausgleich des Planungsmehrwertes bei Neueinzonungen in Form einer Landabtretung an die Stadt
- Zielgerichtete Erneuerung und Bewirtschaftung städtischer Wohnungen
- Kauf und Erneuerung geeigneter privater Wohnbauten durch die Stadt
- Neubau von zielgerichteten Wohnungen auf eigenen Grundstücken
- Boden- und Wohnbaupolitik: Kommunale Regelungen bezüglich Grundsätze, Bedingungen und Anreize für den Verkauf oder die Vergabe von Baurechten für Wohnbauland schaffen

Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

städteigenes Wohnbauland, städteigene Wohnungen, städtische Baurechte (mit Zielvorgaben)

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Amt für Stadtliegenschaften
Beteiligung:	Planungsamt, Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, Finanzverwaltung

Die Umsetzung erfolgt nicht arealspezifisch (Verzicht auf Plandarstellung)



Der Anteil der Unter-20-jährigen hat in der Stadt Thun zwischen 2000 und 2013 von 20.1% auf 17.4% stetig abgenommen. Im gleichen Zeitraum hat der Anteil Familienhaushalte von 28.7% auf 26.4% abgenommen. Unter anderem ist dies auf einen vermehrten Wegzug von Familien aus der Stadt in die umliegenden Gemeinden der Agglomeration oder in andere Gemeinden des Kantons Bern zurückzuführen. Aufgrund der Bevölkerungsprognosen wird sich dieser Trend ohne Gegenmassnahmen auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Hinzu kommt der im Vergleich mit anderen Schweizer Städten besonders hohe Anteil der Über-65-jährigen. Dies führt insgesamt zu einer rasch fortschreitenden Überalterung der Thuner Bevölkerung. Will die Stadt Thun diesem Trend wirksam begegnen, muss sie zum einen die bereits ansässigen Familien halten und gleichzeitig die Bedingungen für eine Familienbildung von bereits ansässigen jungen Paaren in Thun verbessern. Zum andern muss sie versuchen, als attraktiver Wohnort Familien als neu zuziehende Haushalte gezielt anzusprechen.

Ziel

Die Stadt Thun fördert die Familien. Sie stärkt den Familienanteil an der Gesamtbevölkerung nachhaltig, indem sie ihre Qualitäten als familienfreundlicher Wohnort ausbaut, um die bereits ansässigen Familien und jungen Paare zu halten und gleichzeitig neue Familien anzuziehen.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, jungen Erwachsenen und Familien mit Kleinkindern ein passendes Wohnraumangebot in Thun zu bieten und gleichzeitig den Zuzug von Familien mit Kleinkindern nach Thun aktiv zu fördern. Die im heutigen Gebäudebestand ausreichend vorhandenen grossen Wohnungen und Einfamilienhäuser sollen besser für Familien verfügbar werden.

Als flankierende Massnahmen der Stadtentwicklung sollen das Angebot familienunterstützender Dienstleistungen und Freiräumen für Kinder und Jugendliche ausgebaut, das Arbeitsplatzangebot gestärkt sowie die Lebensqualität der Wohnquartiere (Nahversorgung, städtebauliche Qualität, Freiräume, Verkehrsentslastung, etc.) verbessert werden.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Fördern eines gezielten (mengenmässig zurückhaltenden) Neubaus grosser Familienwohnungen (4 – 5 Zimmer)
- Sicherstellung eines der Lage angemessenen Anteils an Familienwohnungen in Arealentwicklungen
- Förderung der Aufnahme von Familien in Wohnbaugenossenschaften und städtischen Wohnungen
- Vertiefung der Kenntnisse zur Zielgruppe „Familien“ (Familienmodelle, Wohnbedürfnisse, Wohnortentscheide)
- Schaffen von Angeboten und entsprechendes Marketing für die Zielgruppe durch das Wohnstadtmarketing

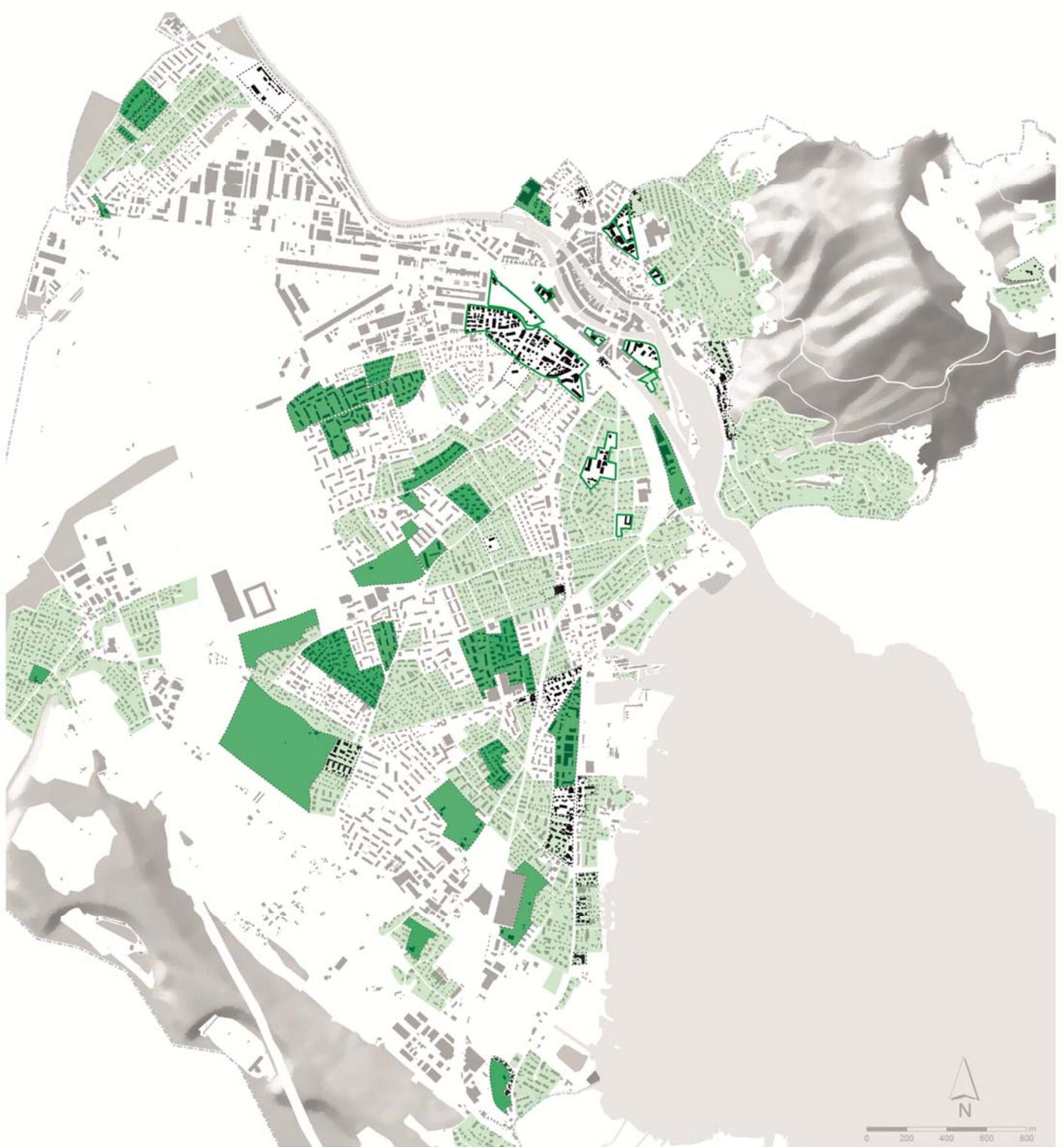
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Familienhaushalte, Kinder, junge Erwachsene, 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen, Familien in Wohnbaugenossenschaften, neuzugezogene/weggezogene Familienhaushalte und Kinder

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, Amt für Bildung und Sport, Amt für Stadtlingenschaften, Abteilung Soziales

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Areal mit Potenzial für ...

 Zielgruppe „Familien“

 junge Paare (ohne Kinder)

 Einfamilienhausgebiete (Zone W2)



7

Urbanes Wohnen fördern

Der bestehende Wohnraum in Thun weist heute über weite Teile einen eher traditionell-kleinstädtischen Charakter auf. Andererseits zeigt sich, dass zwischen 1990 und 2011 der Anteil kleinerer, individualisierter Haushalte zugenommen hat und damit auch in Thun ein Trend zur Urbanisierung stattfindet. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums und der Bedeutung als kantonales Zentrum ist in Thun die Neuschaffung eines urbanen Wohnungsangebots angezeigt. Diese steht vorab im Zusammenhang mit der Stadterneuerung und Verdichtung an zentralen (innenstadtnahen) Lagen. Mit attraktiven Wohnungen in neuen dichten Stadtteilen mit hoher städtebaulicher Qualität können gut ausgebildete, urbane Neuzuziehende angesprochen werden. Sie geben der Stadt neue Impulse und tragen zur Stärkung ihrer Steuerkraft bei. Wichtig ist hierbei, dass durch die Ansiedlung neuer wertschöpfungsstarker Arbeitsplätze flankierend auch die Voraussetzung für das Erzielen von zusätzlichem Einkommen geschaffen wird.

Ziel

Die Stadt Thun fördert den Zuzug städtischer Menschen mit hohem Bildungs- und Einkommensniveau nach Thun. An geeigneten, zentralen Lagen schafft sie im Rahmen der Innenentwicklung ein urbanes Wohnangebot.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, urbane Menschen durch ein attraktives, städtisch geprägtes Wohnungsangebot an zentralen Lagen als Neuzuziehende zu gewinnen. Aufgrund der hohen Ansprüche der Zielgruppe ist in diesen spezifischen Lagen die Stadterneuerung und Verdichtung mit hoher Qualität für den Wohnraum umzusetzen und der Anteil kleiner Wohnungen (bis 3 Zimmer) gezielt zu erhöhen. Ergänzend soll durch gezielte Nutzungsmischungen (und -Überlagerungen) das zentrumsnahe Wohnen eine noch urbanere Prägung erhalten.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Geeignete Areale an zentralen Lagen im Rahmen der Ortsplanung gezielt und mit hoher urbaner Qualität umstrukturieren und verdichten
- Fördern innovativer, städtischer Wohnformen und Sicherung der städtebaulichen Qualität durch geeignete Planungs- und Qualitätssicherungsverfahren
- Fördern einer gezielten Durchmischung mit neuen und flexiblen Wohnangeboten (urbaner Nutzungsmix)
- Fördern des Anteils kleiner Wohnungen (bis 3 Zimmer) an zentralen Lagen
- Schaffen von Angeboten für die Zielgruppe „urbane Menschen“ im Rahmen des Wohnstadtmarketings
- Ansiedlung wertschöpfungsstarker Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor im Rahmen der Wirtschaftsförderung (flankierende Massnahme)
- Weiterentwicklung des städtischen Kulturangebots (flankierende Massnahme)
- Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Innenstadt als Einkaufs- und Ausgehort (flankierende Massnahme)

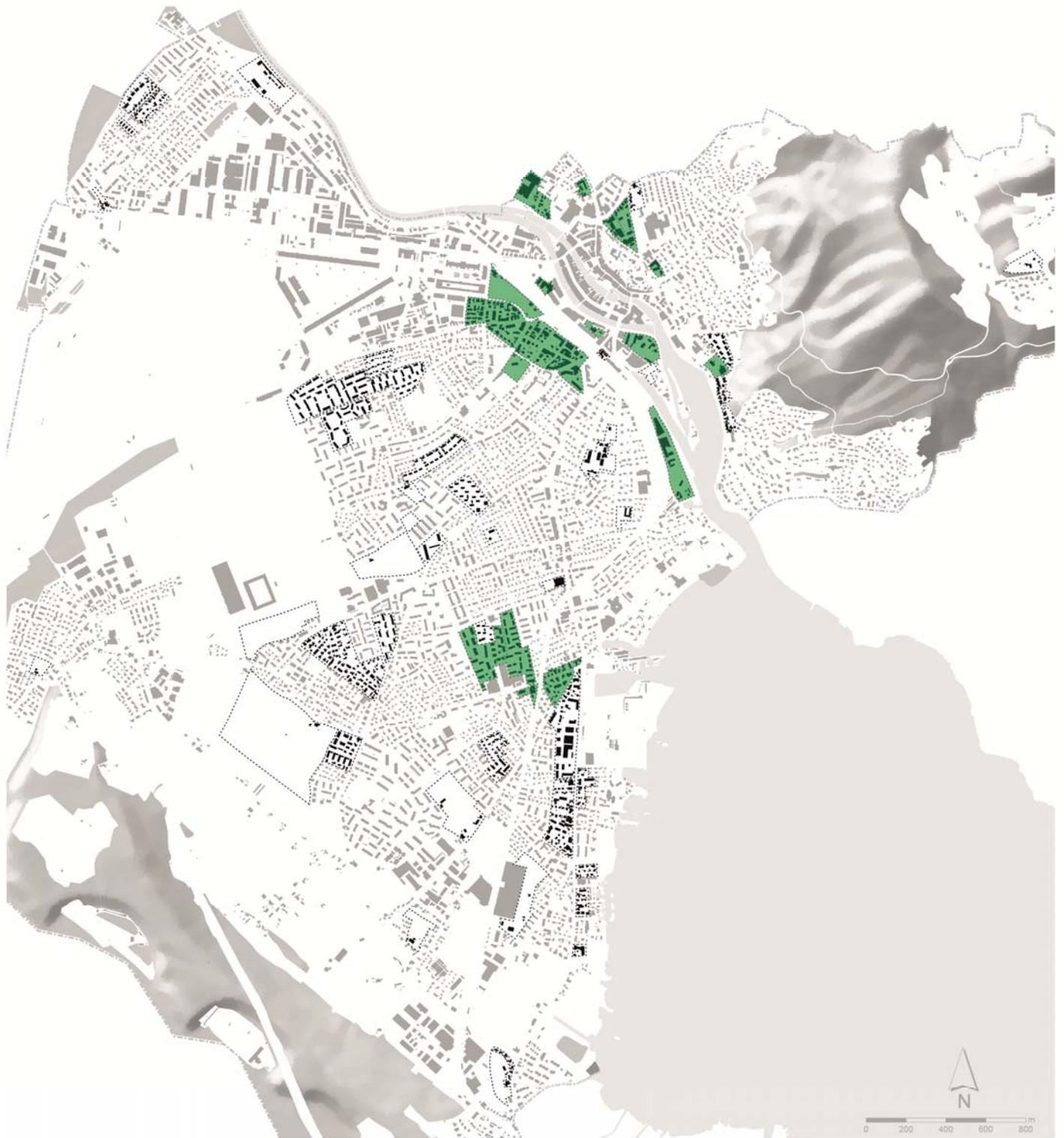
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

urbane Stadterneuerungsprojekte und Wohnungen, Personen an zentralen Lagen mit höherem Einkommen

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, Kulturabteilung

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Areal mit Potenzial für ...

 „Urbanes Wohnen“



Im Quervergleich mit anderen Städten weist Thun heute einen besonders hohen Anteil der Über-64-Jährigen auf. Von 2000 bis 2012 hat dieser Anteil stetig zugenommen und betrug 2012 21.8%. 2013 waren über 9'500 Bewohner älter als 64 Jahre (fast 2'700 davon älter als 79 Jahre). Durch die alternde Bevölkerungsstruktur wird sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren noch akzentuieren. Für die Stadt wird es damit zu einer besonderen Herausforderung, der wachsenden älteren Bevölkerung auch in Zukunft genügend geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Hierbei handelt es sich vorab um kleinere Wohnungen, welche gut ins Quartier eingebunden sind und über eine gute Nahversorgung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen. Für Bewohner im fortgeschrittenen Alter wird zudem das Angebot an betreuenden Dienstleistungen immer wichtiger. Entsprechend der heterogenen Ansprüche älterer Menschen ist auch das Wohnungsangebot verschiedenartig auszugestalten. Die Bedeutung innovativer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen), welche älteren Menschen ein soziales Umfeld bieten, dürfte hierbei zunehmen.

Ältere Bewohner leben heute oft sehr lange in ihrer angestammten Wohnung. Dadurch sind häufig grosse Wohnungen oder Einfamilienhäuser als Wohnraum unterbelegt. Gelingt es, älteren Menschen ohne Verlust an Lebensqualität den Zugang zu kleineren Wohnungen zu ermöglichen, werden diese grösseren Wohnungen als geeigneter Wohnraum für Familien wieder verfügbar. Die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum muss in Thun vorab der ansässigen Bevölkerung dienen. Um den jetzt schon überdurchschnittlich hohen Anteil der Über-64-Jährigen in Thun nicht noch zusätzlich zu erhöhen, ist darauf zu achten, dass der so neugeschaffene Wohnraum nicht durch ältere Neuzuziehende konsumiert wird.

Ziel

Die Stadt Thun fördert die Schaffung von geeignetem Wohnraum für die wachsende ältere Thuner Bevölkerung.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, in dafür geeigneten Wohnquartieren die Zahl kleinerer, altersgerechter Wohnungen durch Ergänzung und Neubau gezielt zu erhöhen. Hierbei sollen auch innovative altersgerechte Wohnprojekte (Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, etc.) gefördert werden. Im Weiteren sollen Wohnungswechsel älterer Menschen, welche die Belegung des Wohnraums verbessern, durch die Stadt unterstützt werden.

Als flankierende Massnahmen sollen in den Quartieren Nahversorgung, öffentlicher Verkehr und räumliche Qualität sukzessive verbessert sowie eine gezielte Verkehrsentslastung angestrebt werden. Wichtig sind im Weiteren der Ausbau von Dienstleistungs- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen und die Entwicklung geeigneter Alternativen zu einem frühen Heimaufenthalt.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Kleinere altersgerechte Wohnungen (bis 3 Zimmer) in geeigneten Quartieren fördern (z.B. durch Ortsplanung, Bodenpolitik)
- Förderung von flexiblen Wohnungen und Wohnformen, die sich verändernden Lebensphasen Rechnung tragen
- Im Rahmen der Erneuerung von Wohnbaugenossenschaften und städtischen Wohnungen gezielt auf die Schaffung von Angeboten für ältere Menschen hinwirken
- Kenntnisse betreffend Wohnbedürfnisse der Zielgruppe „ältere Menschen“ vertiefen (z.B. durch Befragungen)
- Die Altersheimplätze in der Stadt Thun sollen vorab im Umfeld bestehender Institutionen und bedarfsorientiert ausgebaut werden.
- Altersspezifische Angebote an Dienstleistungen, Betreuungen und medizinischer Versorgung ausbauen
- Zusammenarbeit mit privaten Organisationen (z.B. Hauseigentümergebiet: Netzwerk altersgerechtes Wohnen)

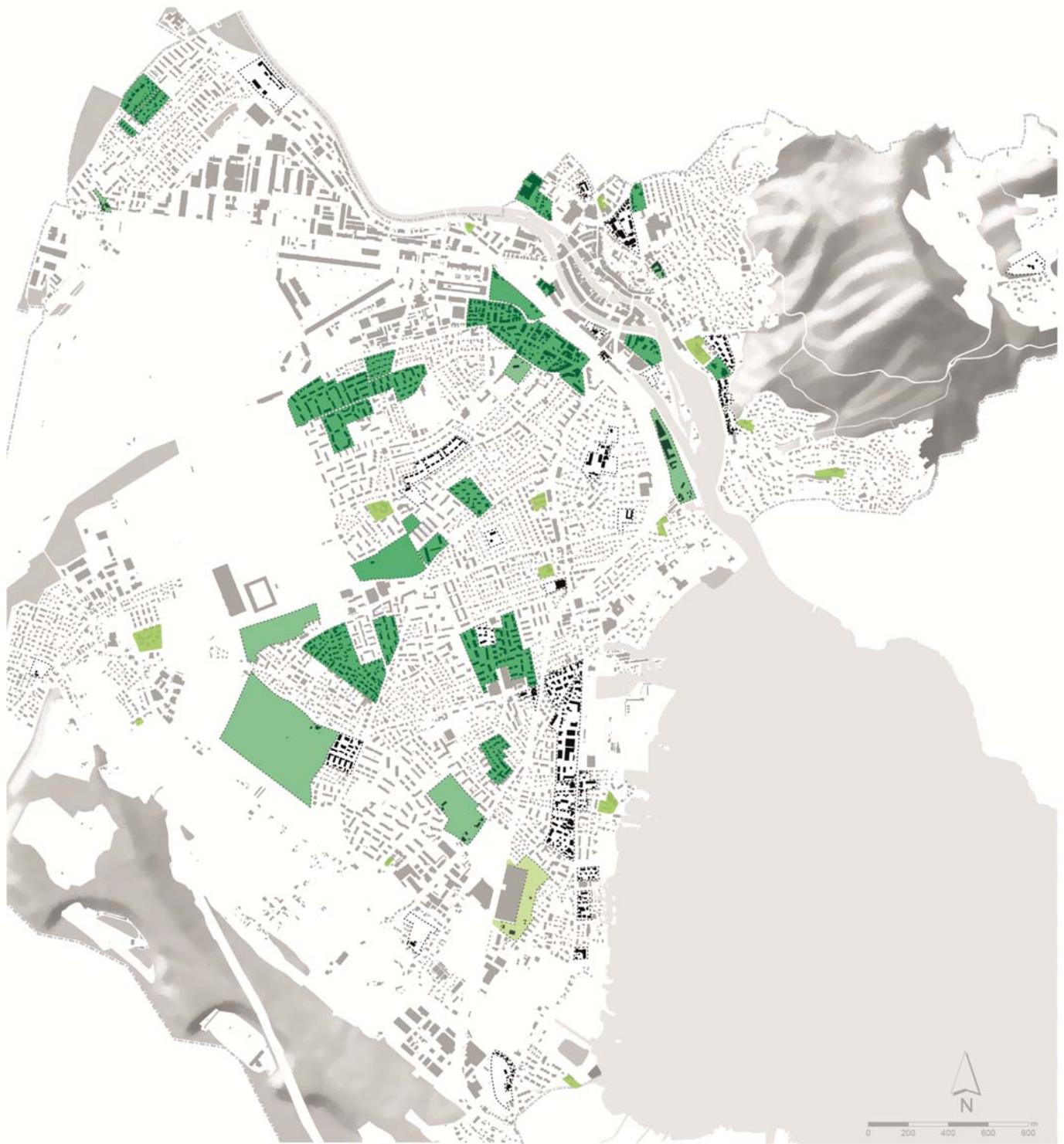
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Einwohnerdichte in Einfamilienhäusern, über-65-Jährige in Einfamilienhäusern, Neuzuziehende über 65 Jahre, altersgerechte Wohnungen (in Wohnbaugenossenschaften)

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Abteilung Soziales, Amt für Stadtliegenschaften, Abt. Stadtmarketing und Kommunikation

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Areal für altersgerechtes Wohnen ...

- gut geeignet
- ebenfalls denkbar

Standorte Altersheime

- bestehend
- geplant



Thun weist mit knapp 8% einen tiefen Anteil Oberschichtiger Haushalte auf. Der entsprechende Anteil in den untersuchten Vergleichsstädten im Kanton Bern (mit 9-16%), vor allem aber auch derjenigen ausserhalb des Kantons Bern (mit 14-20%) liegt demgegenüber deutlich höher. Zwischen 2000 und 2011 wurde in Thun vor allem der Anteil der Mittelschichtigen Haushalte gestärkt. Die Einkommensstruktur mit einer sehr ausgeprägten Mittelschicht und einer geringen Oberschicht ist charakteristisch für Thun. Sie spiegelt sich auch in einem tiefen Durchschnitt des steuerbaren Einkommens der Thuner Haushalte, welcher seit Jahren unter dem schweizerischen, kantonalen und regionalen Mittelwert liegt. Eine nachhaltige Verbesserung der Steuerkraft der Stadt Thun muss über eine Stärkung der oberen Mittelschicht und der Oberschicht erfolgen, wobei einer Stärkung der Oberschicht angesichts der schwierigen kantonalen Steuerbedingungen Grenzen gesetzt sind. Besonders wirkungsvoll sind Stadterneuerungsprojekte, mit welchen preisgünstige Altbauten zu attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum aufgewertet werden. Dieser erneuerte Wohnraum zieht einkommensstärkere Haushalte an, was sich bereits in früheren Untersuchungen abzeichnete und sich nun auch mit den vertieften Untersuchungen zur räumlichen Verteilung der Einkommen im Teilprojekt 1 bestätigt hat.

Ziel

Durch eine gezielte Stadterneuerung fördert die Stadt Thun den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte.

Im Rahmen der Zielsetzung gilt es, die Stadterneuerung und Verdichtung in Quartieren mit mittlerer Lagequalität punktuell zu fördern. Gleichzeitig soll eine attraktive Erneuerung von Wohnraum an Top-Lagen - vorab in Seenähe und an zentralen Lagen – angestrebt werden.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Stadterneuerungs- und Verdichtungsprojekte im Rahmen der Ortsplanung und Arealentwicklung gezielt fördern
- Sichern geeigneter Grundstücke für Stadterneuerungsprojekte an Top- und mittleren Lagen durch eine aktive städtische Bodenpolitik

Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Durchschnittseinkommen in Neubausiedlungen, Steuerpflichtige mit höherem Einkommen, Steuerkraft natürliche Personen

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Abteilung Stadtmarketing und Kommunikation, Finanzverwaltung, Amt für Stadtliegenschaften

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:



Legende

Areal für gehobenes Wohnen ...

 geeignete Areale

 Bereich für punktuelle Förderung

Areale für hochwertige Erneuerung ...

 Erneuerung und Aufwertung des Bestands

10

Soziale Durchmischung fördern

Die Thuner Quartiere weisen heute mehrheitlich eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung bezüglich Alter, Nationalitäten und Einkommensschichten auf. Gerade in mittleren Lagen, in denen die Bausubstanz nicht erneuert wird kann mittelfristig eine soziale Schwächung der Wohnquartiere erfolgen. Andererseits können gute Lagen allzu einseitig der wohlhabenden Bevölkerung vorbehalten bleiben.

Punktuell lässt sich eine Verbesserung der sozialen Mischung der Bevölkerung durch das Wohnungsangebot beeinflussen, indem in sozial schwächeren Quartieren durch gezielte Erneuerung des Gebäudebestandes im Zuge der Innenentwicklung einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen angesprochen werden. Zum andern kann durch die gezielte Schaffung eines preisgünstigen Wohnungsangebots (z.B. durch eine Wohnbaugenossenschaft) an guter Lage eine allzu einseitige Bevölkerungszusammensetzung zu Gunsten von Familien, jungen Leuten oder anderen fehlenden Bevölkerungsteilen aufgewertet werden. Da die Aufwertung des Wohnungsbestandes durch die Erneuerung und Innenentwicklung von Quartierteilen zu Verdrängungseffekten führen kann, ist es wichtig, insgesamt genügend preisgünstigem Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung zu sichern. Hierbei spielt vorab der gemeinnützige Wohnungsbau eine wichtige Rolle. Zumindest ein Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestands soll deshalb für einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung stehen.

Ziel

Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

Für die Umsetzung stehen folgende Massnahmen zur Verfügung:

- Stadterneuerungs- und Verdichtungsprojekte im Rahmen der Ortsplanung und Arealentwicklung gezielt fördern
- Definieren und sichern eines Grundangebots an preisgünstigen Wohnungen (z.B. in Wohnbaugenossenschaften und städtischen Wohnungen, durch Neuerwerb geeigneter Altbauten oder in Zusammenarbeit mit Dritten)
- Prüfen von Vorschriften und Anreizen zur Förderung der sozialen Durchmischung und des Anteils preisgünstiger Wohnungen in Arealentwicklungen (z.B. in der Baurechtlichen Grundordnung)
- Prüfen von genossenschaftlichen Wohninitiativen (insbesondere auch bei grösseren Neubausiedlungen).
- Erstellen einer statistischen Übersicht der Thuner Wohnquartiere und ihrer demografischen und sozialen Merkmale der Bevölkerung (Alter, Einkommen, Nationalität, etc.) im Wandel der Zeit
- Prüfen gezielter Massnahmen zur Stärkung des Quartierangebots (z.B. Schulen, soziale Angebote)
- Erweitern zielgruppenspezifischer Dienstleistungs- und Betreuungsangebote

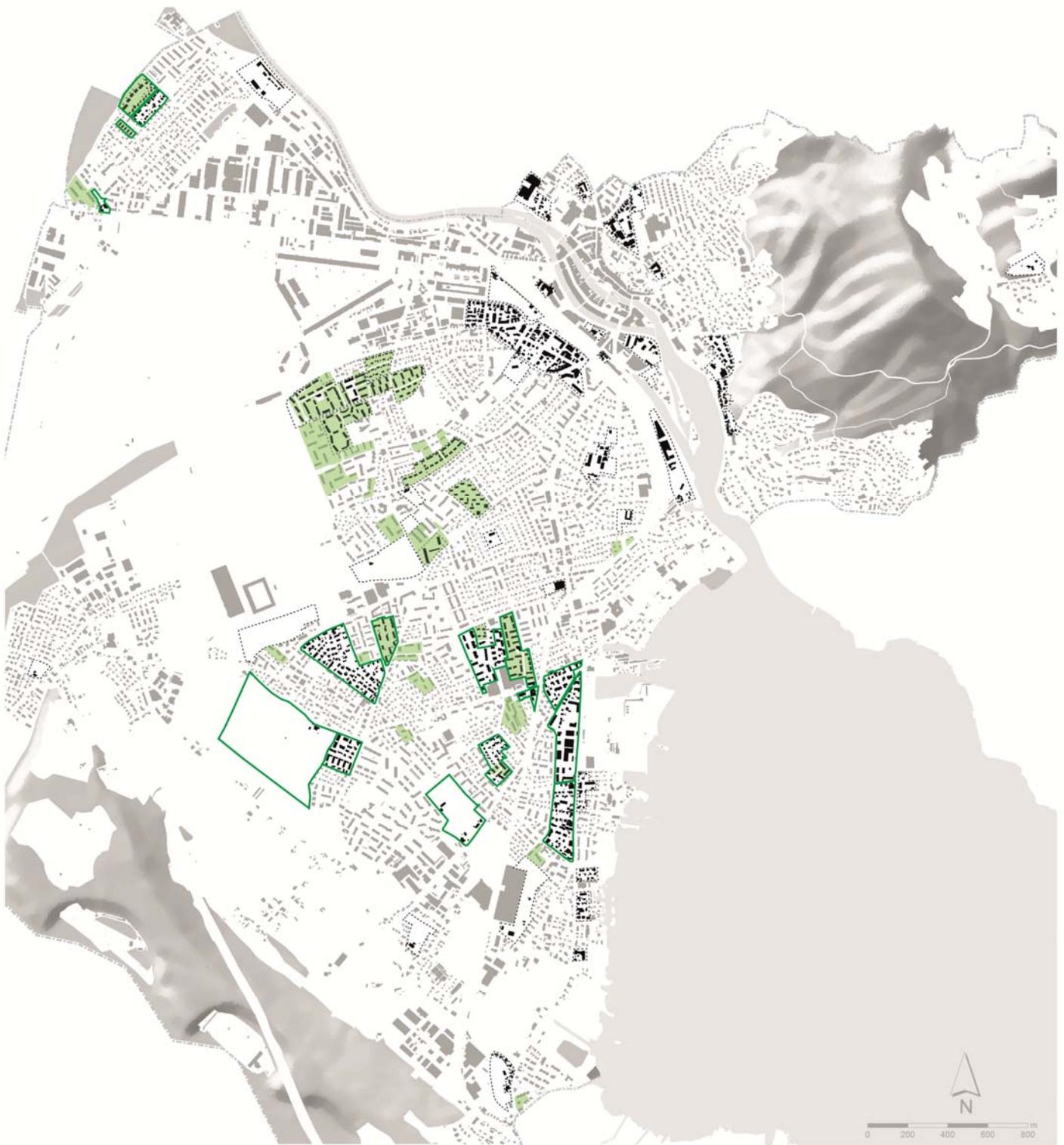
Controlling: Mögliche Messgrössen (Indikatoren)

Altersstruktur, Einkommensstruktur, Ausländeranteil pro Quartier

Verantwortung und Beteiligung

Federführung:	Planungsamt
Beteiligung:	Amt für Stadtliegenschaften, Abteilung Soziales, Abteilung Sicherheit (Einwohnerdienste), Amt für Bildung und Sport

Die Umsetzung erfolgt vorab in folgenden Arealen:

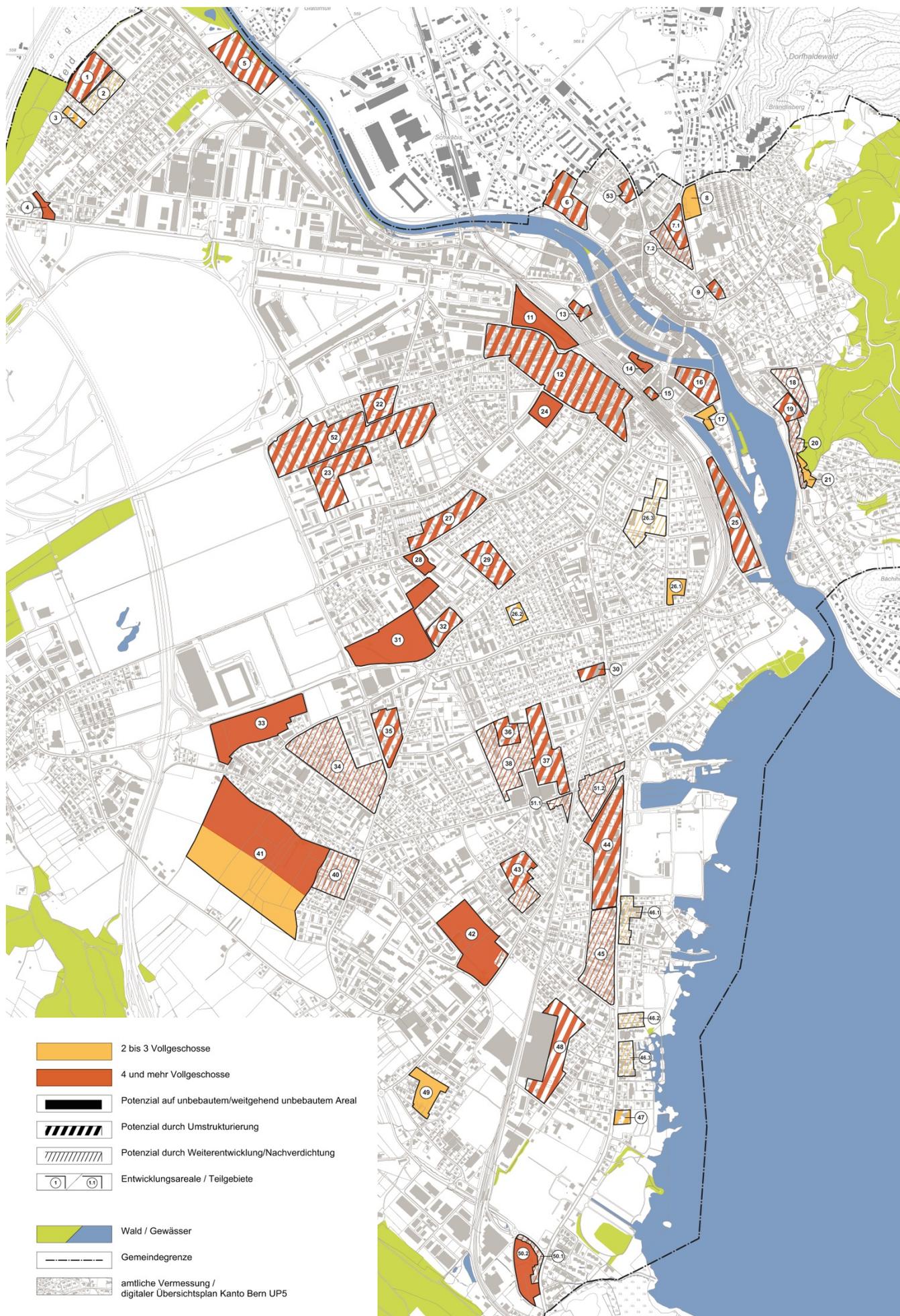


Legende

Soziale Durchmischung durch ...

-  Sicherung des preisgünstigen Wohnungsangebots (Wohnbaugenossenschaften + Stadtwohnungen)
-  gezielte Erneuerung und Aufwertung des Bestands

Karte 1: „Wohnraumpotenzial – Areale“ aus Teilprojekt 3



Karte 2: „Wohnbaugenossenschaften in Thun – Übersicht“ aus Teilprojekt 2

