

Stadtratssitzung vom 13. Juni 2024

Bericht Nr. 09/2024

Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)»

Annahme des Gegenvorschlags, Ablehnung der Initiative, weiteres Vorgehen

1 Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)»

1.1 Einreichung der Initiative

Am 15. Juni 2023 wurde die Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)» mit 1'756 Unterschriften eingereicht. Die Initiative hat den folgenden Wortlaut:

Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative)

Eingereichter Wortlaut

«Die nachstehend unterzeichnenden, in der Gemeinde Thun stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger verlangen gestützt auf Artikel 22 ff. der Thuner Stadtverfassung den Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten für gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen einsetzt.

Im Besonderen dient dieses Reglement der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen. Als preisgünstige Wohnungen gelten Wohnungen, die sich unterhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO bewegen.

Als Ziel legt das Reglement fest, dass sich im Jahr 2035 mindestens 15 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde Thun im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind (gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV). Dazu bietet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Grundstücke in der Regel im Baurecht an. Bei grösseren Arealentwicklungen können auch Grundbesitzende mittels Planungsvorschriften/-vereinbarungen verpflichtet werden, zur Erreichung dieses Ziels beizutragen.»

Gleichzeitig mit der «Thuner Wohn-Initiative» reichte dasselbe Initiativkomitee am 15. Juni 2023 die Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen in der Planung Bläuerstrasse-Bostudenzelg (Bostudenzelg-Initiative)» mit 1'722 Unterschriften ein. Als Teil der eingereichten «Doppelinitiative» wurde die Bostudenzelg-Initiative jedoch am 12. Dezember 2023 von den Initiantinnen und Initianten zurückgezogen. Zur Behandlung verbleibt damit die Thuner Wohn-Initiative.

1.2 Prüfung der Gültigkeit der Initiative

Gemäss Artikel 24 Absatz 1 Stadtverfassung (StV) hat der Gemeinderat die Gültigkeit von Initiativen zu prüfen. Nach durchgeführter Prüfung erklärte der Gemeinderat die Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)» am 20. Dezember 2023 für teilweise ungültig.

Die Prüfung ergab zwar, dass die Thuner Wohn-Initiative grundsätzlich verfassungskonform umgesetzt werden kann. Die Vorgabe der kurzen Frist bis ins Jahr 2035, um den Anteil gemeinnütziger

Wohnungen von heute gut 10 auf 15 Prozent zu steigern, erachtete der Gemeinderat aber als undurchführbar. Als Ergebnis der Prüfung befand er deshalb die Initiative betreffend die Jahrzahl 2035 für ungültig. Im Übrigen erklärte er die Initiative für gültig. Der Entscheid wurde dem Initiativkomitee mitgeteilt und im Thuner Amtsanzeiger publiziert. Der aufgrund der Gültigkeitsprüfung redigierte Wortlaut der Initiative lautet somit:

Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative)

Für gültig erklärter Wortlaut

(Änderung gegenüber eingereichter Initiative sind unterstrichen)

«Die nachstehend unterzeichnenden, in der Gemeinde Thun stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger verlangen gestützt auf Artikel 22 ff. der Thuner Stadtverfassung den Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten für gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen einsetzt.

Im Besonderen dient dieses Reglement der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen. Als preisgünstige Wohnungen gelten Wohnungen, die sich unterhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO bewegen.

Als Ziel legt das Reglement fest, dass sich mindestens 15 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde Thun im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind (gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV). Dazu bietet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Grundstücke in der Regel im Baurecht an. Bei grösseren Arealentwicklungen können auch Grundbesitzende mittels Planungs-vorschriften/-vereinbarungen verpflichtet werden, zur Erreichung dieses Ziels beizutragen.»

1.3 Verfahren und Fristen zur Behandlung der Initiative

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)» fordert die Ausarbeitung eines Reglements zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus in Thun. Der Erlass eines neuen Reglements liegt – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – im Zuständigkeitsbereich des Stadtrates (Art. 38 lit. a StV). Der Stadtrat kann die Initiative annehmen, den Stimmberechtigten die Ablehnung der Initiative beantragen oder ihnen einen Gegenvorschlag unterbreiten (Art. 26 Abs. 1 StV).

Der Stadtrat beschliesst über gültige Initiativen innert neun Monaten nach deren Einreichung (Art. 25 Abs. 1 StV). Sind die Stimmberechtigten zuständig oder lehnt der Stadtrat eine Initiative zu einem Gegenstand aus seinem eigenen Zuständigkeitsbereich ab, ist die Initiative innert 15 Monaten seit der Einreichung den Stimmberechtigten zu unterbreiten (Art. 25 Abs. 2 StV). Der Stadtrat kann diese Fristen aus wichtigen Gründen um längstens sechs Monate verlängern. Mit Beschluss vom 21. September 2023 verlängerte der Stadtrat diese Fristen um jeweils drei Monate. Folgt der Stadtrat im vorliegenden Fall dem Antrag auf Annahme des Gegenvorschlags und gleichzeitige Ablehnung der Initiative, muss die Initiative den Stimmberechtigten demzufolge bis spätestens am 24. November 2024 unterbreitet werden (letzter eidgenössischer Blanko-Abstimmungstermin vor Fristablauf). Wird die Thuner Wohn-initiative aufgrund der Annahme des Gegenvorschlags durch den Stadtrat von den Initiantinnen und Initianten zurückgezogen, entfällt die Volksabstimmung.

2 Begriffserläuterungen

Im Zentrum der Initiative stehen einige Fachbegriffe, welche nachstehend erläutert werden.

2.1 Preisgünstige Wohnungen

Preisgünstige Wohnungen sind Wohnungen von gemeinnützigen, privaten Wohnbauträgerschaften, deren Mieten sich unterhalb der marktüblichen Mieten bewegen. Da der Begriff «preisgünstig» nicht übergeordnet geregelt ist, obliegt es derzeit den Gemeinden, die Vorgaben für preisgünstige Wohnungen näher zu definieren. In der Initiative wird der Begriff insofern präzisiert, als den privaten Wohnbauträgerschaften die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) zu Grunde gelegt werden.

2.2 Gemeinnützige Wohnungen

Gemeinnützige Wohnungen sind Wohnungen gemeinnütziger Organisationen und Trägerschaften im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderverordnung (Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung [WFV; SR 842.1]). Dies sind z. B. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen o. Ä. Sie verpflichten sich insbesondere, auf spekulative Gewinne zu verzichten und ihre Wohnungen zu Kostenmiete zu vermieten. In der Stadt Thun handelt es sich heute fast ausschliesslich um Wohnungen von Thuner Wohnbaugenossenschaften.

2.3 Städtische Wohnungen

Die Stadt Thun besitzt ca. 160 eigene Wohnungen, welche sie im Rahmen ihrer städtischen Sozialaufgaben an Bewohnerinnen und Bewohner vermietet. Diese Wohnungen fallen weder unter den Begriff des gemeinnützigen noch denjenigen des preisgünstigen Wohnungsangebots.

2.4 Aktive Wohnpolitik

Die Stadt Thun übernimmt eine aktive Rolle in der Entwicklung des Wohnungsbestands, der Ausgestaltung der Mieten und der Zusammenarbeit mit den Wohnbauträgerschaften. Sie formuliert Ziele für die Wohnraumentwicklung und ist bemüht, im freien Wohnungsmarkt auf die Erreichung dieser Ziele hinzuwirken.

2.5 Anlagekostenlimiten

Bei Neubauten wird eine obere Limite für die gesamten Anlagekosten definiert, um eine höhere Kosteneffizienz im Wohnungsbau zu erreichen. Die geringeren Erstellungskosten ermöglichen reduzierte Mieten. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) definiert in der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) die zulässigen Anlagekosten für Neubauten gemeinnütziger Trägerschaften. Die Einhaltung der Limiten ist Bedingung für Förderbeiträge des Bundes. Die Anlagekostenlimiten sind in erster Linie abhängig

von der Anzahl der Wohnungen und deren Zimmerzahl. So beträgt z. B. die Anlagekostenlimite für eine 3- bis 3 ½-Zimmer-Wohnung in Thun (Stufe V) 480'000 Franken, für eine 4- bis 4 ½-Zimmer-Wohnung 600'000 Franken.

2.6 Kostenmiete

Wohnungen werden zu den Selbstkosten vermietet. Zu den Selbstkosten zählen die Erstellungskosten, die Unterhaltskosten und die Betriebskosten der Wohnungen. Im Hinblick auf eine Siedlungserneuerung sind auch gewisse Rückstellungen möglich. Ausgeschlossen sind jedoch alle Formen von Überschüssen oder spekulativen Gewinnen.

3 Fakten zum Thuner Wohnungsbau

3.1 Wohnbauentwicklung

Zwischen 2010 und 2022 wurden in Thun insgesamt 1'174 neue Wohnungen erstellt. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 98 Wohnungen oder 0,4 Prozent des Wohnungsbestandes. Ende 2022 betrug der Gesamtwohnungsbestand in Thun 22'477 Wohnungen.

Der Zuwachs der Thuner Bevölkerung betrug im selben Zeitraum 1'183 Personen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 99 Personen oder 0,2 Prozent der Gesamtbevölkerung. Ende 2022 lebten 44'510 Personen in Thun. Der absolute jährliche Zuwachs der Bevölkerung ist demnach in etwa gleich gross wie der absolute Wohnungszuwachs.

Setzt sich dieser Trend gleichmässig fort, werden bis Ende 2035 in Thun weitere 1'274 Wohnungen neu erstellt. Der Gesamtwohnungsbestand wird sich dann auf 23'751 Wohnungen belaufen. Die Bevölkerung wird um weitere 1'287 Personen wachsen und Ende 2035 45'797 Personen betragen.

Jahr	Einwohner*innen			Wohnungen		
	Anzahl	Zuwachs	Zuwachs %	Anzahl	Zuwachs	Zuwachs %
2010	43'327	-	-	21'303	-	-
2011	43'536	209	0.5	21'374	71	0.3
2012	43'500	-36	-0.1	21'547	173	0.8
2013	43'783	283	0.7	21'623	76	0.4
2014	44'048	265	0.6	21'735	112	0.5
2015	44'256	208	0.5	21'961	226	1.0
2016	44'243	-13	0.0	22'018	57	0.3
2017	44'430	187	0.4	22'138	120	0.5
2018	44'412	-18	0.0	22'229	91	0.4
2019	44'271	-141	-0.3	22'273	44	0.2
2020	44'101	-170	-0.4	22'345	72	0.3
2021	44'217	116	0.3	22'389	44	0.2
2022	44'510	293	0.7	22'477	88	0.4
2010-2022	-	1'183	2.7	-	1'174	5.5
Durchschnitt pro Jahr	-	99	0.2	-	98	0.4
2035 (13 Jahre)	45'797	1'287	2.9	23'751	1'274	5.7

Tab.1: Tatsächliche Entwicklung der Thuner Bevölkerung und des Thuner Wohnungsbestands zwischen 2010 und 2022 sowie Trendberechnung bis 2035.

Das Wachstumspotenzial bis 2035 aufgrund der Ortsplanungsrevision ist demgegenüber deutlich grösser und beträgt rund 3'500 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Nimmt man die laufenden, von der OPR ausgenommenen Arealentwicklungen hinzu, resultieren sogar 7'000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner. Mit der OPR besteht somit ein ausreichender Spielraum für eine intensivere Wohnungsentwicklung in den nächsten Jahren.

3.2 Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der Gemeinderat verabschiedete 2015 die Wohnstrategie 2030. In diesem Jahr zählte der Thuner Wohnungsbestand 2'347 gemeinnützige Wohnungen von insgesamt 16 Thuner Wohnbaugenossenschaften, was einem Anteil von 10,7 Prozent am Gesamtwohnungsbestand entsprach. Bis heute ist dieser Anteil leicht rückläufig, da unter den zwischenzeitlich neu erstellten Wohnungen keine gemeinnützigen Wohnungen waren. Er beträgt derzeit 10,4 Prozent (Stand: Ende 2022). In Zukunft werden jedoch verschiedene hängige Wohnbauprojekte zur Steigerung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen beitragen. Es sind dies vorab die Projekte «Neue Freistatt», «Bläuerstrasse» (Bostudenzelg) und «Siegenthalergut». Die Hochrechnung des Planungsamts zeigt, dass aus diesen und weiteren kleineren Projekten bis 2035 rund 720 neue gemeinnützige Wohnungen erwartet werden können (vgl. Tab. 2). Bei gleichzeitiger Entwicklung des Gesamtwohnungsbestandes analog dem Trend der letzten zwölf Jahre würde sich der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand bis Ende 2035 auf 12,9 Prozent erhöhen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass einerseits der Gesamtwohnungsbestand stärker wachsen könnte – wovon auch die Ortsplanungsrevision ausgeht – andererseits der Zuwachs der gemeinnützigen Wohnungen weniger schnell erfolgen könnte, weil die Projekte nicht in der erwarteten Frist umgesetzt werden können. Beide Effekte würden zu einer Verringerung dieses prognostizierten Anteils führen.

Jahr	Areal	Gemeinnützige Wohnungen			Anteil gemeinnützige Wohnungen	
		Zuwachs	Gesamtbestand	Zuwachs in % von 2'347	Gesamtwohnungsbestand (Trend)	Anteil gemeinnützige Wohnungen in %
2015	Wohnstrategie (Stand)	-	2'347	100.00	21'961	10.69
2018	Feldstrasse (Nünenen)	-2	2'345	100.00	22'229	10.55
2024	Pestalozzistrasse (Nünenen)	27	2'372	101.07	22'673	10.46
ca. 2027	Dahlienweg (Stern)	15	2'387	101.70	22'967	10.39
ca. 2029	Neue Freistatt (Freistatt)	87	2'474	105.41	23'163	10.68
ca. 2030	Bläuerstrasse (Bostudenzelg)	330	2'804	119.47	23'261	12.05
ca. 2035	Verschiedene	45	2'849	121.39	23'751	12.00
ca. 2035	Siegenthalergut	215	3'064	130.55	23'751	12.90
bis 2035	Total	717	3'064	130.55	23'751	12.90
ab 2035	Äussere Schönau	300	3'364	143.33	offen	offen
später	Total	1'017	3'364	143.33	offen	offen

Tab.2: Hochrechnung einer plausiblen Entwicklung des Bestandes an gemeinnützigen Wohnungen in Thun sowie des Anteils der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen in Thun zwischen 2015 und 2035. Als langfristig ausgerichtete Gesamtplanung wird die Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften im Gebiet der «Äusseren Schönau» (Westquartier) an die Hand genommen, aus welcher ab 2035 weitere gemeinnützige Wohnungen erwartet werden dürfen.

4 Die Strategie des Gemeinderates

4.1 Wohnstrategie 2030: Ziel Nr. 4

Mit der Verabschiedung der Wohnstrategie 2030 im Jahr 2015 sprach sich der Gemeinderat deutlich für eine aktive Wohnpolitik aus, welche konkrete, im öffentlichen Interesse liegende wohnpolitische Ziele formuliert. Mit wirkungsvollen Massnahmen im Handlungsfeld der Stadt Thun soll eine bessere Ausrichtung des Wohnungsmarkts auf diese Ziele erreicht werden. Das gemeinnützige Wohnen nimmt in der Wohnstrategie 2030 eine bedeutende Stellung ein:

Wohnstrategie 2030: Ziel Nr. 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.

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.

4.2 Legislaturziele 2023 – 2026: Ziel Nr. 1

Auch in seinen Legislaturzielen 2023 bis 2026 bringt der Gemeinderat seine aktive Wohnpolitik zum Ausdruck, indem er mit dem ersten Legislaturziel die Wohnbauprojekte Bostudenzelg und Siegenthalergut konkret vorantreiben will.

Legislaturziel 1

Thun hat die Attraktivität als Wohnstadt gesteigert und Voraussetzungen für mehr Wohnraum geschaffen.

Mit der Planung und Entwicklung der Areale Bostuden und Siegenthalergut wird die Grundlage für ein vielfältiges, attraktives und nachhaltiges Wohnungsangebot geschaffen, welches sich einbettet in ein Wohnumfeld von hoher Qualität und Lebendigkeit. In der Bostudenziel werden dabei gleichzeitig die Grundlagen für den Ausbau des städtischen Wohnungsangebotes geschaffen. Mit dem neuen Rahmenkredit für Immobilien- und Grundstückskäufe wird der Handlungsspielraum der Stadt erhöht, um geeignete Objekte und Flächen als Grundlage für ein vielfältiges Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot zu sichern. Dank der Sicherung personeller Ressourcen wird sichergestellt, dass die Bewilligung von Bauvorhaben, welche einen Beitrag zum Wohnungsangebot leisten, effizient behandelt werden können.

4.3 Bisherige Entwicklungen und Ergebnisse

Auf der Grundlage der Wohnstrategie 2030 erarbeitete der Gemeinderat 2016 die Thuner Wohnbau-Charta. Diese legt die Grundsätze der künftigen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun und den Thuner Wohnbaugenossenschaften fest und wurde bisher durch rund die Hälfte der Thuner Wohnbaugenossenschaften unterzeichnet. Für die konkrete Umsetzung verabschiedete der Gemeinderat 2020 den Muster-Baurechtsvertrag und die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger. Auf der Grundlage des Muster-Baurechtsvertrags wurde im Wohnbauprojekt «Neue Freistadt» der neue Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistadt entworfen.

2019 wurde die Anlaufstelle gemeinnütziger Wohnungsbau (AGW) als städtische Anlauf- und Beratungsstelle für die Wohnbaugenossenschaften ins Leben gerufen. Neben ihrer Beratungstätigkeit entwickelte sie zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften den Prozess und die Dokumente für die künftigen Gesamterneuerungsplanungen der Wohnbaugenossenschaften. Diese Planungen sollen die Ergebnisse eines gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten und zielgerichteten Entwicklungsprozesses der Thuner Wohnbaugenossenschaften festhalten. Bisher liegt die Gesamterneuerungsplanung der GBWG Freistatt vor. Weitere Gesamterneuerungsplanungen befinden sich in Arbeit. Im Rahmen des Erneuerungsprozesses stehen insbesondere auch konkrete Überlegungen an, wie der Wohnungsbestand der einzelnen Wohnbaugenossenschaften im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen vergrössert werden kann.

Derzeit sind bereits einige konkrete gemeinnützige Wohnbauprojekte in Planung. Das Bauprojekt der BWG Nünenen an der Pestalozzistrasse wird bereits in diesem Jahr 27 neue gemeinnützige Wohnungen schaffen. Mit dem Projekt «Neue Freistatt» werden bis 2029 insgesamt 87 neue gemeinnützige Wohnungen realisiert. Die WBG Stern will noch vor 2027 ihr Projekt am Dahlienweg mit 15 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen umsetzen. Als Grossprojekte sind derzeit zudem die Planungen Siegenthalergut und Bläuerstrasse (Bostudenzelg) in Bearbeitung. Beide Wohnbauprojekte weisen einen beachtlichen Anteil gemeinnütziger Wohnungen aus. Insgesamt sollen mit diesen beiden Wohnbauprojekten rund 545 neue gemeinnützige Wohnungen geschaffen werden.

4.4 Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision wurde im November 2022 vom Stadtrat einstimmig beschlossen. Die Genehmigung durch den Kanton Bern wird demnächst erwartet. Das neue Baureglement enthält einen Förderungsartikel zum gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbau (Art. 7 BR), der explizit die Erarbeitung eines kommunalen Reglements zur Förderung des gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbaus fordert (vgl. Abs. 4).

Neues Baureglement

Art. 7 Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

- 1 Der Gemeinderat fördert den gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbau gemäss städtischer Wohnstrategie und eidgenössischer Verordnung vom 26. November 2003 über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV).
- 2 Bei Ein- und Umzonungen sowie bei Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wird sichergestellt, dass in den Wohnzonen mindestens ein Viertel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der WFV erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 WFV abgegeben wird, welche die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.
- 3 Von dieser Pflicht ausgenommen sind Bauvorhaben mit weniger als 10'000 Quadratmetern Geschossfläche oberirdisch (GFo).
- 4 Die Einzelheiten werden in einem Reglement zur Förderung des gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbaus geregelt.

Der Stadtrat setzte mit Beschluss vom 17. November 2022 für die Erarbeitung dieses Reglements eine Frist bis längstens zwei Jahre ab Rechtskraft der neuen baurechtlichen Grundordnung. Der neue Artikel schafft die rechtliche Grundlage, um bei grossen Wohnbauprojekten auch über den Wohnungsbestand der gemeinnützigem Wohnbauträgerschaften hinaus preisgünstige Wohnungen einzufordern.

5 Warum ein Gegenvorschlag?

Der Gemeinderat stützt die Initiative in ihrer Stossrichtung. Auch er beabsichtigt, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und auszubauen, um so in Thun ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten langfristig und nachhaltig sicherzustellen. Er weist auf sein Bekenntnis zu einer aktiven Wohnpolitik hin und möchte gleichzeitig klarlegen, dass er diesbezüglich konkrete und wirkungsvolle Schritte im Rahmen seiner Wohnstrategie 2030 unternimmt und auch bereits Ergebnisse erzielt hat.

Den in der Initiative formulierten Zielwert für den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 15 Prozent erachtet der Gemeinderat jedoch als sehr hoch und aufgrund der bisherigen Hochrechnungen kaum bzw. nur mit einschneidenden Massnahmen als erreichbar. Die tatsächliche Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsanteils ist von mehreren Faktoren abhängig, welche die Stadt Thun nur zum Teil beeinflussen kann:

- Der Zuwachs an nicht-gemeinnützigen Wohnungen ist stark abhängig vom Wohnungsmarkt bzw. von der allgemeinen Wohnbautwicklung. Eine starke Wohnbautätigkeit - welche aufgrund des tiefen Thuner Leerwohnungsbestands durchaus erwünscht ist - würde gleichzeitig die Zielerreichung bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsanteils erschweren.
- Die hohe planerische Komplexität grösserer gemeinnütziger Wohnbauprojekte kann sich erschwerend auf die zeitliche Umsetzbarkeit auswirken. Die Zeit des «Bauens auf der grünen Wiese» ist vorbei, was die Komplexität neuer Wohnbauprojekte zusätzlich erhöht, weil Bauprozesse immer auch komplexe Transformationsprozesse des Gebäudebestandes sind.
- Der aktiven Bodenpolitik durch Landerwerb und -abgabe im Baurecht sind angesichts der aktuell hohen Bodenpreise Grenzen gesetzt.
- Die Baurechtsverträge mit den Thuner Wohnbaugenossenschaften sind grösstenteils noch bis ins Jahr 2045 gültig. Sie können nur in gegenseitigem Einverständnis vorzeitig aufgelöst bzw. erneuert werden. Damit ist die Wahrscheinlichkeit eher gering, bis 2045 auf den bereits überbauten Baurechtsgrundstücken Erneuerungsprojekte mit zusätzlichen Wohnungen zu realisieren.
- Für die Erneuerung des heutigen gemeinnützigen Wohnungsbestandes gilt es, den richtigen Zeitpunkt zu wählen. Eine allzu starke Forcierung der Prozesse für Erneuerung und Verdichtung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes birgt die Gefahr, gute Bausubstanz zu vernichten und wäre deshalb weder nachhaltig noch wirtschaftlich.

6 Erarbeitung und Wortlaut des Gegenvorschlags

Am 26. Februar 2024 unterbreitete eine Delegation des Gemeinderates und der Verwaltung dem Initiativkomitee den Entwurf eines Gegenvorschlags. Dieser übernimmt grundsätzlich die qualitativen Inhalte der Thuner Wohn-Initiative, ordnet sie aber konsequenter in den bereits bestehenden Strategien und Aufträgen ein. Nach sorgfältiger Prüfung verlangte das Initiativkomitee am 28. März 2024 die Ergänzung eines minimalen Zielwerts für die im Reglement festzulegende Anzahl zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen. Diesem Anliegen kam der Gemeinderat nach.

Der vorliegende Gegenvorschlag definiert anstelle eines - in der Umsetzung mit hohen Unsicherheiten behafteten - *relativen* Werts für den gemeinnützigen Wohnungsanteil die *absolute* Zahl von 1'000 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen. Bei Wohnbauprojekten mit Ersatzneubauten

werden dabei ausschliesslich die zusätzlich erstellten Wohneinheiten gezählt. Als Zeithorizont für die Zielerreichung soll das Jahr 2045 gelten, in welchem der überwiegende Teil der Baurechtsverträge der Thuner Wohnbaugenossenschaften ablaufen wird. Bis dahin sollen die erforderlichen Wohnungen gebaut oder mindestens in Planung sein. Der so neu definierte Zielwert von 1'000 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen ist aufgrund der bereits absehbaren gemeinnützigen Wohnbauprojekte (vgl. Tab. 2, Kap. 3.2) realistisch und erreichbar. Im Rahmen der Reglementserarbeitung kann der Zielwert bei Bedarf durch weitere quantitative Zielsetzungen ergänzt werden.

Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative)

Wortlaut

(Änderungen gegenüber dem für gültig erklärten Wortlaut der Initiative sind unterstrichen)

«Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat in Umsetzung des bereits bestehenden Rechtsetzungsauftrags aus dem neuen Baureglement¹ innert zwei Jahren² ab Annahme des vorliegenden Gegenvorschlags durch den Stadtrat ein Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus zum Beschluss vorzulegen, welches vorsieht, dass sich die Stadt mit einer aktiven Wohnpolitik im Sinne einer ausgewogenen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten für gemeinnützige und preisgünstige Wohnungen einsetzt.

Im Besonderen dient dieses Reglement der Erhaltung und der Erhöhung des Anteils an preisgünstigen und qualitativ guten Wohnungen. Als preisgünstige Wohnungen gelten Wohnungen, die sich unterhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) bewegen.

Als Ziel legt das Reglement fest, dass bis ins Jahr 2045 mindestens 1'000 zusätzliche preisgünstige Wohnungen in der Stadt Thun gebaut oder in Planung sind. Diese Wohnungen sind im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind (gemäss Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV). Dazu bietet die Stadt den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften Grundstücke in der Regel im Baurecht an. Bei grösseren Arealentwicklungen können auch Grundeigentümerinnen und -eigentümer mittels Planungsvorschriften/-vereinbarungen verpflichtet werden, zur Erreichung dieses Ziels beizutragen.»

¹ vgl. Art. 7 Abs. 4 neues Baureglement: «Die Einzelheiten werden in einem Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus geregelt.»

² Zur Zweijahresfrist: vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 118 vom 17. November 2022 («Ortsplanungsrevision. Genehmigung. Revision der baurechtlichen Grundordnung»): «4. Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Stadtrat das Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus innert zweier Jahre ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision zum Beschluss vorzulegen.»

Das Initiativkomitee hat in Aussicht gestellt, die Initiative - unter Vorbehalt der Annahme des ergänzten Gegenvorschlags durch den Stadtrat - zurückzuziehen.

7 Weitere Schritte und Termine

Aus den vorangehenden Überlegungen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, den Gegenvorschlag anzunehmen und gleichzeitig die Initiative abzulehnen.

- Folgt der Stadtrat dem Antrag des Gemeinderates, wird der Gemeinderat den formellen Rückzug der Thuner Wohn-Initiative beim Initiativkomitee beantragen.
 - Bei einem formellen Rückzug der Initiative würde die Volksabstimmung entfallen und die Umsetzung des Gegenvorschlags könnte direkt an die Hand genommen werden.
 - Entscheidet sich das Initiativkomitee, die Initiative trotz Annahme des Gegenvorschlags durch den Stadtrat aufrechtzuerhalten, gilt es, innert vorgegebener Frist die Volksabstimmung vorzubereiten. Es käme zu einer Variantenabstimmung, in welcher sowohl der Wortlaut der gültigen Initiative (ohne Jahrzahl 2035) als auch derjenige des Gegenvorschlags mit Stichentscheid zur Abstimmung gelangen.

Da der Entscheid des Initiativkomitees erst nach dem Stadtratsbeschluss erfolgen wird, ist vorerst weiterhin mit einer Volksabstimmung zu rechnen.

- Entschieden sich der Stadtrat entgegen dem Antrag des Gemeinderats zur Annahme der Initiative, entfällt die Volksabstimmung, und der gültige Teil der Initiative gelangt zur Umsetzung.
- Falls der Stadtrat die Initiative und den Gegenvorschlag ablehnt, wird der Wortlaut der für gültig erklärten Thuner Wohn-Initiative zur Volksabstimmung gelangen (ohne Jahrzahl 2035).

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 25 und 26 Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 8. Mai 2024, beschliesst:

1. Annahme des Gegenvorschlags zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)».
2. Ablehnung der Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen (Thuner Wohn-Initiative)».
3. *Sofern die Initiative aufrechterhalten wird:* Auftrag zur Ausarbeitung der Abstimmungsbotschaft. Die Volksabstimmung ist als Variantenabstimmung zwischen Initiative und Gegenvorschlag mit Empfehlung für den Gegenvorschlag durchzuführen.
4. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 8. Mai 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Wohnstrategie 2030: www.thun.ch/wohnstrategie
2. Protokoll-Auszug Stadtrat, 10/2022 Sitzung, Beschluss Nr. 118 vom 17. November 2022: Ortsplanungsrevision, Genehmigung: [Protokollauszug SR 20221117 Ortsplanungsrevision. Genehmigung Revision der baurechtlichen Grundordnung.pdf \(thun.ch\)](#)
3. Protokoll-Auszug Stadtrat, 20/2023 Sitzung, Beschluss Nr. 77 vom 21. September 2023: Thuner Wohn-Initiative, Verlängerung der Behandlungsfrist: [Protokollauszug Stadtrat \(thun.ch\)](#)