



VERNEHMLASSUNGSBERICHT
**REGLEMENT ZUR FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN
UND DES PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS
(WOHNRAUMFÖRDERUNGSREGLEMENT, WFR)**

Thun, März 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberin:

Planungsamt Stadt Thun
Industriestrasse 2
3600 Thun

Telefon: 033 225 83 76
E-Mail: planungsamt@thun.ch

INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Gegenstand	4
1.2	Vernehmlassungsverfahren	4
2	Zusammenfassung und Auswertung der Ergebnisse	5
2.1	Schwerpunkte der Vernehmlassung.....	5
3	Vernehmlassungseingaben	8
3.1	Übersicht Teilnehmende.....	8
3.2	Übersicht der schriftlichen Eingaben.....	8

1 Ausgangslage

1.1 Gegenstand

Mit Beschluss vom 13. Juni 2024 nahm der Thuner Stadtrat den Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative) an. In Wahrung der Frist dieses Gegenvorschlags hat das Planungsamt ein Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erarbeitet. Im Sinne des Gegenvorschlags soll das Reglement als Grundlage für die Entwicklung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums dienen und diese Entwicklung unterstützen.

1.2 Vernehmlassungsverfahren

Am 21. November 2025 eröffnete der Gemeinderat das Vernehmlassungsverfahren zum Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR). Die Vernehmlassung dauerte bis zum 9. Januar 2026.

Die politischen Parteien, das Initiativekomitee, interessierte Verbände und Dachorganisationen, gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und verwandte Institutionen wurden eingeladen, sich zum Reglementsentwurf zu äussern.

Übersicht zu den angeschriebenen Organisationen und den eingegangenen Vernehmlassungseingaben:

Organisationseinheit	Angeschrieben	Eingegangen
Politische Parteien	11	6
Initiativekomitee	1	1
Verbände und Dachorganisationen	12	5
<i>Davon aus dem Bereich Wirtschaft</i>	2	1
<i>Davon aus dem Bereich Wohnen / gemeinnütziger Wohnungsbau</i>	7	3
<i>Davon weitere</i>	3	0
Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften	22	4
Andere Interessierte	0	1
Total	46	17

Die Vernehmlassungsunterlagen waren auf <https://dialog.thun.ch> einsehbar. Eingaben konnten schriftlich und begründet an das Planungsamt der Stadt Thun gerichtet werden.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Eingaben und zeigt auf, wie der Gemeinderat dazu Stellung nimmt.

2 Zusammenfassung und Auswertung der Ergebnisse

Die hohe Beteiligung widerspiegelt das grosse Interesse an der Thematik. Der Reglementsentwurf wird von den politischen Parteien, dem Initiativkomitee, den Verbänden und Dachorganisationen, den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und anderen Interessierten, die im Rahmen der Vernehmlassung eine Stellungnahme eingereicht haben, grundsätzlich begrüsst. Niemand lehnt die Vorlage als solche ab.

2.1 Schwerpunkte der Vernehmlassung

Die Eingaben reichen von generellen Hinweisen zur Vorlage als Ganzes bis hin zu umfangreichen Anmerkungen und Änderungsanträgen. Die geäusserten inhaltlichen Punkte zeugen von einer generell positiven Haltung gegenüber der Vorlage. Einzig der Verband Wirtschaft Thun Oberland äussert sich vermehrt kritisch.

Aufgrund der Vernehmlassungseingaben wurden die Artikel 3 Absatz 3, Artikel 8 Absatz 1, Artikel 9 Absatz 3 und Artikel 10 Absatz 2 angepasst. Auch in der Kommentierung der einzelnen Bestimmungen werden die vorgenommenen Änderungen erläutert. Viele Änderungsanträge und Rückmeldungen betreffen verbindlichere Formulierungen, eine zusätzliche finanzielle Förderung und die Gründung einer Arbeitsgruppe.

a) Verbindlichere Formulierungen (Artikel 5, 7 und 8)

Mehrere Eingaben beantragen verbindlichere Formulierungen zum Landerwerb und der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (Artikel 5) sowie bezüglich der Verträge (Artikel 7) und den Massnahmen in der Ortsplanung (Artikel 8).

In Bezug auf Artikel 5: Gestützt auf die Wohnstrategie vergibt die Stadt Thun bereits heute gezielt Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Diese Praxis wird im vorliegenden Reglementsentwurf verankert. Die vorgesehene «Kann-Formulierung» verankert die Praxis des Grundstückserwerbs durch die Stadt mit der anschliessenden Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Ob die Stadt Thun ein Grundstück tatsächlich erwerben kann, hängt jeweils von den einzelfallspezifischen Rahmenbedingungen ab (u. a. Marktpreise, Handlungsfähigkeit der Stadt), weshalb auf eine verbindliche Formulierung verzichtet wird.

In Bezug auf Artikel 7: Der Abschluss von Verträgen ist grundsätzlich freiwillig. Dies kommt mit der vorgesehenen Formulierung zum Ausdruck. In Fällen, bei welchen die nachfolgend beschriebene Bestimmung von Artikel 7 Baureglement (BR) greift, ist die Verbindlichkeit bereits gegeben.

In Bezug auf Artikel 8: Grundsätzlich sind die geforderten verbindlichen Formulierungen und Konkretisierungen bezüglich eines gemeinnützigen resp. preisgünstigen Wohnraumanteils bereits heute Bestandteil des BR. Artikel 7 BR ist jedoch aufgrund eines laufenden Beschwerdeverfahrens noch nicht in Kraft (Verfügung vom 18. November 2025 der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ)). Die formulierte Massnahme gemäss Artikel 8 Absatz 2 schafft die Möglichkeit, dass verbindliche Vorgaben stufengerecht und wo sinnvoll vorgesehen werden können. Den weiteren Änderungsanträgen wird wie folgt (in blau) Rechnung getragen:

Art. 8 Massnahmen in der Ortsplanung

¹ Die Stadt prüft im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum [und legt diese darin fest](#).

² Sie kann in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erlassen.

b) Ziele (Artikel 2)

Die Zielsetzung wird von mehreren Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst. Vermehrt wird aber auch ein klares Bekenntnis zu einem höheren Anteil an gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand gefordert. Die vorgesehenen Ziele stützen sich auf den Gegenvorschlag der Thuner Wohn-Initiative ab, welcher sowohl die Erhöhung als auch den Erhalt des Anteils gemeinnützigen Wohnraums vorsieht und vom Stadtrat einstimmig am 13. Juni 2024 verabschiedet wurde (StRB Nr. 55/2024). Der Gemeinderat ist beauftragt, die Zielvorgabe des Gegenvorschlags umzusetzen.

c) Begriffe (Artikel 3)

In einigen Eingaben wird die Änderung der Definition der Kostenmiete beantragt. Die Definition der Kostenmiete soll u. a. entsprechend den anrechenbaren Liegenschaftskosten der Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV, SR 842.1) berechnet werden. Derzeit wird die Botschaft zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 21. März 2003 (WFG, SR 842) im Parlament beraten, mit welcher die gesetzliche Grundlage für die Aufnahme des Kostenmietmodells des Bundesamtes für Wohnungswesen (nachfolgend BWO) geschaffen werden soll. Der neue Artikel 38a WFG zur Kostenmiete stützt sich auf die «anrechenbaren Liegenschaftskosten» gemäss Artikel 8 WFV. Dem Änderungsantrag wird in Artikel 3 Absatz 3 wie folgt (in blau) Rechnung getragen:

Art. 3 Begriffe

¹ Wohnungen sind gemeinnützig, wenn sie sich im Eigentum oder im Baurecht einer gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft gemäss Artikel 37 Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV)¹ befinden und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.

² Neu erstellte Wohnungen sind preisgünstig, wenn sie die geltenden Anlagekostenlimiten gemäss Verordnung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte² unterschreiten und dauerhaft in Kostenmiete betrieben und vermietet werden.

³ Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand **den anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV³** sowie den zu tätigenen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet wird und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.

d) Zusätzliche finanzielle Förderung (Artikel 4)

Einige Eingaben beantragen die Ergänzung um finanzielle Fördermassnahmen (in Form von zinslosen und zinsvergünstigten Darlehen oder Bürgschaften für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften). Finanzielle Fördermassnahmen sind gemäss Artikel 4 Absatz 4 des Reglementsentswurfs bereits subsidiär vorgesehen.

e) Gründung einer Arbeitsgruppe (Artikel 4 und 9)

Dieselben Eingaben beantragen die Gründung einer «Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau» (nachfolgend AGGW) nach Bieler Modell. Das bisherige Pilotprojekt in Thun (2017 bis 2024) der Anlaufstelle Genossenschaftlicher Wohnungsbau (nachfolgend AGW) wurde im Rahmen einer Umfrage bei allen Thuner Wohnbaugenossenschaften als sehr positiv beurteilt. Der Gemeinderat sieht vor, im Rahmen der Ausführungsbestimmungen auch die Form und die Organisation der künftigen Anlaufstelle zu klären. In diesem Rahmen soll auch die Ergänzung mit einer allfälligen Arbeitsgruppe geprüft werden. Dem wird in Artikel 9 Absatz 3 wie folgt (in blau) Rechnung getragen:

¹ SR 842.1

² SR 842.4

³ SR 842.1

Art. 9 Massnahmen in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

¹ Die Stadt fördert gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, insbesondere Wohnbaugenossenschaften, indem sie diese bei der zeitgemässen Entwicklung und Erneuerung ihres gemeinnützigen Wohnraumangebots unterstützt.

² Sie arbeitet eng mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zusammen. Die Ziele und die Grundsätze dieser Zusammenarbeit werden in einer gemeinsamen Absichtserklärung festgehalten (Wohnbaucharta).

³ Sie schafft eine Anlaufstelle für [gemeinnützigen Wohnraum](#).

f) Erfolgskontrolle (Artikel 10)

In mehreren Vernehmlassungseingaben wird eine periodische Berichterstattung in kürzeren Intervallen als alle fünf Jahre gefordert. Bei der Planung, Projektierung und Realisierung gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungen handelt es sich um langjährige, komplexe Prozesse. Eine periodische Berichterstattung basierend auf der Legislaturperiode ist zielführend. Dem wird in Artikel 10 Absatz 2 wie folgt (in blau) Rechnung getragen:

Art. 10 Erfolgskontrolle

¹ Die Stadt führt eine aktuelle Wohnstatistik, welche den Anteil der gemeinnützigen und der preisgünstigen Wohnungen am gesamten städtischen Wohnungsbestand ausweist.

² Dem Stadtrat ist alle [vier](#) Jahre Bericht zu erstatten über:

- a* die ergriffenen Fördermassnahmen,
- b* die Ergebnisse der Fördermassnahmen und den Grad der Zielerreichung,
- c* das beabsichtigte weitere Vorgehen und
- d* allfällige weitere Fördermassnahmen gemäss Artikel 4 Absatz 3.

3 Vernehmlassungseingaben

3.1 Übersicht Teilnehmende

Organisation	Organisationseinheit	Eingabedatum
Die Grünen Thun (Grüne)	Politische Partei	8. Januar 2026
Eidgenössische-Demokratische Union (EDU) Thun	Politische Partei	8. Januar 2026
Evangelische Volkspartei (EVP) Thun	Politische Partei	19. Dezember 2025
Schweizerische Volkspartei (SVP) Thun	Politische Partei	7. Januar 2026
Sozialdemokratische Partei (SP) Thun	Politische Partei	9. Januar 2026
Initiativkomitee	Initiativkomitee	8. Januar 2026
Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Thun	Gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	29. Dezember 2025
Gemeinnützige Wohn- und Baugenossenschaft (GBWG) Freistatt	Gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	7. Januar 2026
Stiftung Arche	Gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	5. Januar 2026
Wohnbaugenossenschaft (WBG) Neufeld	Gemeinnützige Wohnbauträgerschaft	24. November 2025
casafair Mittelland	Verband/Dachorganisation	7. Januar 2026
Mieterinnen- und Mieterverband Region Thun-Oberland (MV Thun)	Verband/Dachorganisation	8. Januar 2026
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn (WBG Schweiz)	Verband/Dachorganisation	9. Januar 2026
Verband Wirtschaft Thun Oberland (WTO)	Verband/Dachorganisation	4. Dezember 2025
Einwohnerin/Einwohner	Andere Interessierte	25. November 2025

3.2 Übersicht über die schriftlichen Eingaben

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
Allgemeine Anmerkungen		
WTO	Das Reglement setzt sehr stark und teilweise ausschliesslich auf die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften. Dadurch entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht gegenüber privaten Anbietern, die im Wohnungsbau seit Jahrzehnten eine tragende Rolle spielen. Für einen gesunden Wohnungsmarkt braucht es sowohl gemeinnützige wie auch private Bauträger – und zwar unter fairen, berechenbaren Rahmenbedingungen. Es fehlen aus unserer Sicht: • Eine gleichwertige Förderung privater Anbieter preisgünstiger Wohnungen • Eine Analyse der finanziellen Auswirkungen auf die Stadt • Klare Kriterien für den Umfang und die Zumutbarkeit von Zusatzaufgaben • Ein wirkungsorientiertes, nicht einseitig regulierendes Förderinstrumentarium	Kenntnisnahme Das Reglement ermöglicht, dass die Stadt auf freiwilliger Basis auch mit Privaten Verträge zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum abschliessen kann.
	Eine einseitige Förderung einzelner Marktteilnehmer kann zu folgenden Risiken führen: • Rückgang privater Investitionen • Verlangsamung des Wohnungsbaus • Verlust von Wohnraumvielfalt • Steigende Mieten im freien Segment • Einschränkungen bei der Rekrutierbarkeit von Fachkräften • Belastung der städtischen Finanzen • Wachsende Regulierungsdichte und Bürokratie Der Wirtschaftsstandort Thun ist auf ein breites, flexibles Wohnungsangebot angewiesen. Ein überreguliertes Marktumfeld kann diese Vielfalt gefährden.	Kenntnisnahme Siehe vorangehende Stellungnahme. Die Wohnstrategie 2030 legt das Ziel fest, ein vielfältiges Wohnraumangebot zu fördern. Dies entspricht auch der mehrjährigen Praxis des Gemeinderates, welche sich in der Unterstützung diverser Arealentwicklungen von privaten Investoren und gemeinnützigen Wohnbauträgern widerspiegelt.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
	Die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gemeinnützige Strukturen zu stärken, wird unterstützt. Damit dieser Ansatz jedoch für die gesamte Stadt und ihren Wirtschaftsstandort nachhaltig wirkt, braucht es ein ausgewogenes, unbürokratisches Regulierungsinstrument, das private Bauträger nicht benachteiligt, sondern in die Lösung einbezieht. Günstiger Wohnraum entsteht insbesondere dann, wenn verdichtet gebaut wird, die Landpreise tief sind und die Regulierung auf das notwendige Mass beschränkt bleibt.	Kenntnisnahme Siehe vorangehende Stellungnahme. Der vorliegende Reglementsentwurf unterstützt mit den formulierten Massnahmen die Förderung eines ausgewogen und preisgünstigen Wohnraumangebots.
	Das Reglement soll ausdrücklich vorsehen, dass auch private Anbieter preisgünstige Wohnungen schaffen können und dafür Zugang zu geeigneten Förderinstrumenten erhalten.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
	Es sollte eine Kostenfolgenanalyse erstellt werden, insbesondere zu: • Bodenpolitik und Landerwerb • Betrieb der neuen Anlaufstelle • Administrativen Zusatzkosten	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Eine detaillierte Kostenanalyse ist nicht Bestandteil des Reglements.
	Das Reglement sollte die Bedeutung eines ausgewogenen Angebots explizit erwähnen – sowohl für Familien, Fachkräfte, ältere Menschen wie auch für Unternehmen und den Arbeitsmarkt.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt, resp. Anliegen ist im Entwurf bereits enthalten. Das ausgewogene Wohnraumangebot wird mit Artikel 1 «für alle Bevölkerungsgruppen und deren Bedürfnisse» gesichert.
Mitte	Unsere Partei unterstützt den vorliegenden Entwurf des Wohnraumförderungsreglements aus Überzeugung. Er ist das richtige Instrument zur richtigen Zeit.	Kenntnisnahme der Zustimmung
	Unsere Haltung lässt sich in den folgenden drei Punkten zusammenfassen: 1. Notwendige Antwort auf eine anerkannte Krise: Das WFR ist die logische und dringend erforderliche Antwort auf die akute Wohnungsknappheit und schafft die rechtliche Grundlage, um wirksam handeln zu können. 2. Partnerschaft als Erfolgsmodell: Anstelle von Zwang setzt das Reglement auf Anreize und Planungssicherheit. Dieser Ansatz mobilisiert private Initiative und garantiert eine effizientere und schnellere Umsetzung als jeder dirigistische Versuch. 3. Strategische Fundierung: Die vorgeschlagenen Massnahmen sind keine politischen Schnellschüsse, sondern die logische und konsequente Umsetzung langjähriger, fundierter Analysen und strategischer Empfehlungen aus der Thuner Wohnstrategie von 2015.	Kenntnisnahme der Zustimmung
	Die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ist schnell gestellt. Wer will das nicht? Wenn man mehr Wohnungen will, dann muss man mehr Wohnungen bauen und auch verdichtet bauen können. Dieser Grundsatz wurde auch in der Abstimmung zur UeO Bostudenzelg/Bläuerstrasse als Argument eingebracht. Die Vorstellungen davon, was bezahlbar bedeutet, gehen wohl weit auseinander. Wir sind grundsätzlich der Meinung, dass die Stadt gute Rahmenbedingungen für eine positive Wohnraumentwicklung und gemeinnützigen Wohnraum schaffen muss. Einfach Steuergelder für die Verbilligung von Wohnraum einzusetzen, führt nicht zum Ziel. Der nun vorliegende Entwurf unterstützt die bisherigen Entscheide und Strategien (Stadtentwicklung, Wohnstrategie und OPR).	Kenntnisnahme der Zustimmung
casafair	Angesichts des sehr geringen Leerwohnungsbestandes ist die Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums eine vordringliche politische Zielsetzung, die überall verfolgt werden sollte. Wir begrüssen es, dass Thun dies tut.	Kenntnisnahme der Zustimmung
	Mit der einstimmigen Annahme des Gegenvorschlags zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» vom 13.06.2024 sowie der ebenfalls einstimmigen Zustimmung zur Überbauungsordnung	Änderungsantrag verbindliche Formulierungen wird nicht berücksichtigt.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
	«Bostudenzelg Bläuerstrasse» vom 03.07.2025 hat der Stadtrat klare politische Signale ausgesendet: Die Erstellung von gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen hat höchste Priorität. Folglich war im Abstimmungskampf über das Referendum zur Überbauungsordnung «Bostudenzelg Bläuerstrasse» die dringend nötige Erstellung von 330 preisgünstigen Wohnungen das Hauptargument des breit zusammen gesetzten JA-Komitees. Das nun vorliegende Wohnraumförderungsreglement WFR erachten wir als Schritt in die richtige Richtung. Wir bezweifeln allerdings, dass es angesichts der Thuner Wohnungsnot ausreicht, um den Zielwert von mindestens 1'000 zusätzlichen Wohnungen zu erreichen. Die vielen kann-Formulierungen sind verbindlicher zu fassen. Für die vorgeschlagene Gründung einer Arbeitsgruppe für gemeinnützigen Wohnungsbau (AGGW) verweisen wir gerne auf das Beispiel der Stadt Biel, wo ein solches Gremium seit vielen Jahren wertvolle Arbeit leistet und den Austausch aller Beteiligten unterstützt.	Stellungnahme siehe nachfolgende Ausführungen zu den jeweiligen Artikeln. Nach den aktuellen laufenden und geplanten Entwicklungen kann der Zielwert von 1'000 gebauten oder geplanten Wohnungen bis 2045 erreicht werden. Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Stellungnahme siehe nachfolgende Ausführungen zu den jeweiligen Artikeln.
MV Thun	Wie Sie feststellen werden, deckt sich unsere Eingabe (in etwas kürzerer Form) mit der detaillierten Stellungnahme des Initiativkomitees. Deren Stellungnahme wird sich vollumfänglich angeschlossen.	Kenntnisnahme
IG Thun, Initiativekomitee, SP	Angesichts einer Leerwohnungsziffer von aktuell nur 0,05 % ist die Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums eine vordringliche politische Zielsetzung der Stadt Thun. Mit der einstimmigen Annahme des Gegenvorschlags zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» vom 13.06.2024 sowie der ebenfalls einstimmigen Zustimmung zur Überbauungsordnung (UeO) «Bostudenzelg Bläuerstrasse» vom 03.07.2025 hat der Stadtrat unmissverständlich klare politische Signale ausgesendet: Die Erstellung von gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen hat mit höchster Priorität zu erfolgen. Folglich war im Abstimmungskampf über das Referendum zur UeO «Bostudenzelg Bläuerstrasse» die dringend nötige Erstellung von 330 preisgünstigen Wohnungen das Hauptargument des breit zusammen gesetzten JA-Komitees. Diesem Hauptargument wurde im Übrigen auch vom Referendatskomitee „MASSVOLL BAUEN THUN“ nicht widersprochen, denn es hielt auf seiner Website explizit fest: «Thun braucht zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum.»	Kenntnisnahme
	Das nun vorliegende Wohnraumförderungsreglement WFR erachten wir zwar als Schritt in die richtige Richtung, in Anbetracht der Thuner Wohnungsnot aber eindeutig als noch zu wenig griffig und zu wenig verbindlich, um die Erreichung des Zielwerts von mindestens 1'000 zusätzlichen Wohnungen zu garantieren.	Kenntnisnahme
	Gleichzeitig begrüßen und unterstützen wir ausdrücklich alle vom Gemeinderat bereits vorgeschlagenen Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums. Hier verlangen wir jedoch, grundsätzlich alle «kann» durch verbindlichere Formulierungen zu ersetzen.	Änderungsantrag verbindliche Formulierungen wird nicht berücksichtigt. Stellungnahme siehe nachfolgende Ausführungen zu den jeweiligen Artikeln. Nach den aktuellen laufenden und geplanten Entwicklungen kann der Zielwert von 1'000 gebauten oder geplanten Wohnungen bis 2045 erreicht werden.

Artikel 1: Gegenstand

Mitte	Der Artikel ist ausgewogen. Wir unterstützen ihn.	Kenntnisnahme der Zustimmung
-------	---	-------------------------------------

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
SVP	Im Grundsatz schon – Aufgabe der Stadt ist es jedoch, grundsätzlich nur gute Rahmenbedingungen zu schaffen und keine zu aktive Wohnpolitik.	Kenntnisnahme der Zustimmung

Artikel 2: Ziele		
WTO	Die Zielsetzung ist verständlich, jedoch besteht die Gefahr, dass die Definition «gemeinnützig und preisgünstig» in der Praxis zu stark auf genossenschaftliche Bauträger verengt wird. Aus Sicht der Wirtschaft sollte das Ziel weiter gefasst werden und auch privatwirtschaftliche Akteure einschliessen, die nachhaltige und erschwingliche Wohnungen realisieren.	Kenntnisnahme Preisgünstig ist unabhängig von der Bauträgerschaft zu verstehen und bezieht sich lediglich auf den wirtschaftlichen Aspekt des Wohnraums. Preisgünstige Wohnungen können entsprechend auch durch nicht gemeinnützige Bauträgerschaften realisiert werden. Daher beziehen sich die Begriffe zum einen auf die Bauträgerschaft und zum anderen auf die wirtschaftlichen Bedingungen. Die Zielformulierung orientiert sich darüber hinaus am Auftrag gemäss Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative.
Stiftung Arche	Aufgrund der Bedürfnisse unserer Mieter ist die Eignung des Wohnraums insbesondere auch für Menschen mit psychischen oder körperlichen Einschränkungen ein zentraler Punkt.	Kenntnisnahme
Mitte	Die Zielsetzung ist realistisch und wir meinen, dass dieses Ziel erreichbar ist. Wenn die Stadt die guten Rahmenbedingungen umsetzt und in den Planungsphasen einbringt, dann ist die Zahl preisgünstiger Wohnungen auch zu erhöhen. Die Stadt kann aber nicht auf privates Grundeigentum die Hand legen und einseitig bestimmen.	Kenntnisnahme
GBWG Freistatt	Das Reglement legt den Fokus in Art. 2 vor allem auf die Erstellung von neuem Wohnraum. Es lohnt sich unseres Erachtens auch, den Erhalt von Wohnraum und - aus ökologischer sowie städtebaulicher und sozialer Hinsicht - auch von Bausubstanz gezielt zu fördern. So könnte eine Ergänzung sein, evtl. auch unter Art. 9 passend: Die Stadt unterstützt und fördert den Erhalt und die Pflege von bestehenden, günstigen und gemeinnützigen Wohnungen, unter anderem mit der Verlängerung von Baurechten, sofern eine langfristige Strategie zum Erhalt und zur Pflege der Bausubstanz und allfälliger Verdichtungen vorhanden ist.	Kenntnisnahme Der Erhalt von bestehendem gemeinnützigem Wohnraum wird in Artikel 2 Absatz 1 festgehalten und entspricht bereits der heutigen städtischen Praxis.
SVP	Grundsätzlich ja	Kenntnisnahme der Zustimmung
Zu Absatz 1		
casafair	Änderungsantrag Absatz 1: «Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen.» Bemerkung: Wir fordern in Absatz 1 ein klares Bekenntnis auch zu anteilmässig mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen.	Änderungsantrag Zielsetzung wird nicht berücksichtigt. Die Zielsetzung stützt sich auf dem Gegenvorschlag der Thuner Wohn-Initiative ab. Dieser sieht den Erhalt <u>und nach Möglichkeit</u> eine Erhöhung des Anteils des gemeinnützigen Wohnraums vor. Der Gemeinderat beurteilte bereits in der Erarbeitung des Gegenvorschlags der Thuner Wohn-Initiative einen relativen Wert als nicht zielführend aufgrund der hohen Unsicherheiten in der Umsetzung. Er unterstütze den absoluten Zielwert, welche im Reglement verankert ist.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
MV Thun	Wir fordern in Absatz 1 ein klares Bekenntnis auch zu anteilmässig mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen. Änderungsantrag: Erhöhung Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand.	Änderungsantrag Zielsetzung wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
Grüne	Die Ziele sind uneindeutig definiert. Gemäss Absatz 1 ist der Bestand zu erhalten und soweit möglich zu steigern, Absatz 2 fordert eine Erhöhung der gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen um 1'000 Einheiten. Wir beantragen, in Absatz 1 den Passus «zu erhalten und nach Möglichkeit» zu streichen.	Änderungsantrag Zielsetzung wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
IG Thun, Initiativkomitee, SP	Änderungsantrag Absatz 1: «Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Stadt ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen.» Bemerkung: Wir fordern in Absatz 1 ein klares Bekenntnis auch zu anteilmässig mehr gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen.	Änderungsantrag Zielsetzung wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
Zu Absatz 2:		
EDU	Absatz 2: Was geschieht, wenn dieses Ziel erreicht wurde? Wird das vorliegende Reglement hinfällig? Wie kam man auf mind. 1'000 Wohnungen, wäre ein Ansatz in % der Wohnbevölkerung zielführender?	Änderungsantrag Zielsetzung wird nicht berücksichtigt. Bzgl. Zielsetzung: Siehe vorangehende Stellungnahme. Nach der quantitativen Zielerreichung greift Artikel 2 Absatz 1 als übergeordnete Zielsetzung. Zusätzlich ist eine Revision des Reglements möglich, die neue quantitative Zielsetzungen zulässt.

Artikel 3: Begriffe

EDU	Artikel 2 Absatz 2: "Definition preisgünstig" Eine Definition von "preisgünstig" wäre wünschenswert in diesem Dokument. Usanz unter Genossenschaften ist ca. 10-15 % unter dem Marktpreis bei der Erstvermietung.	Änderungsantrag Definition «preisgünstig» wird nicht berücksichtigt. Die Preisgünstigkeit richtet sich nicht nach den Bedingungen des Marktes, sondern orientiert sich an den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen und den definierten Anlagekostenlimiten.
Zu Absatz 3:		
MV Thun, IG Thun, Initiativkomitee	Änderungsantrag Absatz 3: Ein Mietzins entspricht der Kostenmiete, wenn er einzig anhand der Betriebs- und Kapitalkosten sowie der zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet wird <i>gemäss den Vorgaben des Bundesgesetzes sowie der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG bzw. Wohnraumförderungsverordnung, WFV) berechnet</i> und mit ihm kein Gewinn erzielt wird.	Änderungsantrag wird berücksichtigt. Durch das Abstützen der Definition der Kostenmiete auf die übergeordnete Gesetzgebung werden die Baurechtszinsen in der Berechnung automatisch berücksichtigt.
IG Thun, Initiativkomitee	Die aktuellen Kostenmiete-Modelle des BWO (vgl. Botschaft zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 20.06.2025) und der Stadt Zürich enthalten drei Komponenten zur Berechnung der Kostenmiete: Kapital- oder Finanzierungskosten, Baurechtszins sowie Betriebskosten(pauschale). Der vorliegende Reglementsentwurf enthält keinen Hinweis auf allfällige Baurechtszinsen. Zudem sind Abschreibungen und Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen Teil der Betriebskosten. Wir empfehlen in diesem Absatz auf das WFG und das WFV zu verweisen.	Kenntnisnahme der Ausführungen zum Änderungsantrag. Empfehlung wird teilweise berücksichtigt. Da die Definition der anrechenbaren Liegenschaftskosten im WFV verortet ist, wird mit der Änderung des Artikel 3 Absatz 3 auf diese Verordnung verwiesen.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
--------------	---------	-----------------------

Artikel 4-9: Fördermassnahmen		
EVP	Da müssen die Wohnbaugenossenschaften in die Pflicht genommen werden. Mieterspiegel usw.	Kenntnisnahme Mit den formulierten Fördermassnahmen werden die gemeinnützigen und die privaten Wohnbauträgerschaften in die Pflicht genommen. Im Rahmen der Gesamtstrategie und der Erneuerungsplanung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften ist u. a. Auskunft über die Zusammensetzung der Bewohnenden zu geben. Dies kommt insbesondere beim Abschluss von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften zum Tragen, welche das Einhalten gewisser Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger umfassen.
Stiftung Arche	Wir begrüssen die vorgesehene enge Zusammenarbeit der Stadt Thun mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und auch, dass diese nicht nur auf WBG im engen Sinne beschränkt sind, sondern auch Stiftungen und Institutionen einschliessen, die Wohnraum für benachteiligte Menschen zur Verfügung stellen.	Kenntnisnahme der Zustimmung
SVP	Sehr allgemein formuliert – eine weitergehende Förderung lehnen wir ab.	Kenntnisnahme
Zu Artikel 4:		
Einwohnende	Nachhaltigkeit in Absatz 1 sollte noch präzisiert werden: Energieeffizienz, Mobilitätskonzept, Sozialraum	Kenntnisnahme Eine detailliertere Ausführung ist im Reglement nicht stufengerecht. Dies kann in den Ausführungsbestimmungen konkretisiert werden.
Mitte	Die Ziele sind genügend definiert.	Kenntnisnahme der Zustimmung
casafair	Absatz 2 ist zu ergänzen mit folgenden Fördermassnahmen: • Zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger • Der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau Da die finanzielle Unterstützung neu in Absatz 2 festgeschrieben wird, ist folglich Absatz 3 anzupassen: «Reichen die Massnahmen nach Artikel 4 Absatz 2 nicht aus, um die Ziele gemäss Artikel 2 zu erreichen, bleiben weitere geeignete Massnahmen vorbehalten, insbesondere eine finanzielle Unterstützung des gemeinnützigen Wohnraums.»	Änderungsantrag finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Eine finanzielle Förderung (z. B. zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger) ist unter Artikel 4 Absatz 3 bereits als subsidiäre Massnahme vorgesehen. Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Organisation, Struktur und Aufgaben der Anlaufstelle und einer möglichen Arbeitsgruppe für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kann im Rahmen der Erarbeitung der Ausführungsbestimmungen geprüft und konkretisiert werden.
MV Thun	Änderungsantrag Absatz 2: ist zu ergänzen mit folgenden Fördermassnahmen:	Änderungsantrag finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
	• zinslose und zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger • Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau.	Siehe vorangehende Stellungnahme. Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
EDU	Absatz 3: streichen	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Der Gemeinderat erachtet es als richtig und wichtig, aufzuzeigen, welche Schritte erfolgen, falls die formulierten Massnahmen nicht ausreichen.
Grüne	Ergänzung zu Absatz 2 Die Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau braucht wahrscheinlich einen eigenen Artikel für die Präzisierungen und Aufgaben dieser Arbeitsgruppe.	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 4.
Grüne	Wir begrüßen insbesondere Absatz 3, der nach Bedarf weitere geeignete Massnahmen ermöglicht. Wir beantragen, die Begriffe Nachhaltigkeit und gute Wohnraumqualität im Sinne des Kommentars zum Reglement zu präzisieren, dieses formuliert: Nachhaltigkeit im Kontext des Wohnraums bezieht sich auf Themen wie Ökologie (z. B. Biodiversität), Energie und Umwelt (z. B. Energieeffizienz), Mobilität (z. B. Reduktion motorisierter Verkehr) und Sozialraum (z. B. Förderung der Gemeinschaft). Eine hohe Wohnraumqualität zeichnet sich durch Attraktivität, Zeitgemässheit und Innovation aus.	Kenntnisnahme. Änderungsantrag Begriffe wird nicht berücksichtigt. Eine detailliertere Ausführung ist im Reglement nicht stufengerecht. Dies kann in den Ausführungsbestimmungen konkretisiert werden.
IG Thun, Initiativekomitee, SP	Absatz 2 ist zu ergänzen mit folgenden Fördermassnahmen: • Zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger • Der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau Da die finanzielle Unterstützung neu in Absatz 2 festgeschrieben wird, ist folglich Absatz 3 anzupassen: «Reichen die Massnahmen nach Artikel 4 Absatz 2 nicht aus, um die Ziele gemäss Artikel 2 zu erreichen, bleiben weitere geeignete Massnahmen vorbehalten, insbesondere eine finanzielle Unterstützung des gemeinnützigen Wohnraums.»	Änderungsantrag Finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 4. Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 4.
IG Thun, Initiativekomitee	Wir fordern, die finanzielle Unterstützung des gemeinnützigen Wohnraums als prioritäre Fördermassnahme aufzunehmen. Mit der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau soll ein Bindeglied und ein Ort des Austauschs zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden.	Änderungsantrag Finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 4.
Zu Artikel 5 bis 8:		
WTO	Die starke Priorisierung von Genossenschaften beim Abschluss von Baurechtsverträgen kann zu Verdrängungseffekten führen. Private Investoren sind bereit, in bezahlbaren Wohnraum zu investieren, benötigen jedoch verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen. Zusatzleistungen wie Quartierräume, öffentliche Nutzungen und weitere Auflagen (Art. 6 Abs. 2) müssen klar definiert werden. Offene Formulierungen schaffen Rechtsunsicherheit und erschweren Planbarkeit.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. In der Stadt Thun hat die gezielte Abgabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften eine lange Tradition. Mit dem Reglementsentwurf wird diese gestützt. Darüber hinaus sieht der Reglementsentwurf vor, dass auch nicht gemeinnützige Wohnbauträger Verträge zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums mit der Stadt abschliessen können. Diese Verträge legen konkrete Rahmenbedingungen fest.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
WBG Schweiz	Hinsichtlich der Artikel 5, 7 und 8 erachten wir es als zwingend, das Reglement präziser zu fassen: Der Gemeinderat hat bereits heute die Möglichkeit, Wohnbaugenossenschaften beispielsweise durch die Vergabe von Baurechten zu unterstützen – wie dies in der Vergangenheit geschehen oder künftig in den Arealen Bostuden und Siegenthalergut vorgesehen ist. Die im Reglement unter den Artikeln 5, 7 und 8 verwendeten «kann»-Formulierungen gehen jedoch nicht über die bestehenden Handlungsspielräume des Gemeinderats hinaus. In ihrer aktuellen Fassung bleiben diese Artikel Absichtserklärungen, da ihnen die notwendige Verbindlichkeit fehlt. Für eine wirksame Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums ist es daher unerlässlich, die Artikel 5, 7 und 8 mit klaren und verbindlichen Vorgaben zu versehen.	Änderungsantrag Artikel 5 wird nicht angenommen. Siehe nachfolgende Stellungnahme zu den jeweiligen Artikeln. Änderungsantrag Artikel 7 wird nicht berücksichtigt. Siehe nachfolgende Stellungnahme zu den jeweiligen Artikeln. Änderungsantrag Artikel 8 wird teilweise berücksichtigt. Siehe nachfolgende Stellungnahme zu den jeweiligen Artikeln.
Zu Artikel 5:		
Mitte	Die Stadt soll bei grösseren Projekten in der Planungsphase einbezogen sein und so Einfluss auf den Bau von preisgünstigen Wohnungen nehmen können.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Dieser Absatz adressiert die Landabgabe im Baurecht, bei der die Stadt als Grundeigentümerin in das jeweilige Planungsgeschäft involviert ist und entsprechend Einfluss nehmen kann. Auch in Fällen, in welchen die Stadt nicht Grundeigentümerin ist, ist die Stadt bei grösseren Arealentwicklungen in der Regel als zuständige Planungsbehörde und unabhängig vom vorliegenden Reglementsentwurf von Beginn an einbezogen.
casafair	«Sie kann erwirbt geeignetes Grundeigentum erwerben und stellt dieses als Baurecht zielgerichtet gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum anbieten .»	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Gestützt auf die Wohnstrategie vergibt die Stadt gezielt Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Eine verbindliche Formulierung zum Landerwerb wird als nicht zielführend beurteilt. Die Verwendung indikativer Formulierungen ist in Gesetzestexten nicht üblich. Der Erwerb von Grundstücken muss durch die Stadt jeweils fallspezifisch und umfassend geprüft werden.
MV Thun, IG Thun, Initiativkomitee, SP	Änderungsantrag Absatz 2: Sie kann erwirbt geeignetes Grundeigentum erwerben und bietet dieses als Baurecht zielgerichtet gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum anbieten .	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
IG Thun, Initiativkomitee	Wir verlangen eine verbindliche Formulierung.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
EDU	Absatz 2: Wurde die Finanzierung bereits geregelt? Gibt es hier eine Spezialfinanzierung?	Kenntnisnahme Eine detaillierte Kostenanalyse ist nicht Bestandteil des Reglements.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
Grüne	Wir begrüßen insbesondere Absatz 2, welcher den gezielten Erwerb von Grundeigentum für die Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum ermöglicht. Wir beantragen, den Artikel mit dem Passus «gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum» zu ergänzen. Aber keine «Kann» Formulierungen > sie erwirbt geeignetes Grundeigentum ...	Änderungsantrag zu Ergänzung «und preisgünstig» ist bereits mit vorliegender Formulierung inhaltlich umfasst. Die vorliegende Formulierung umfasst nicht nur Wohnraum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, welcher «nur» gemeinnützig ist, sondern ebenfalls Wohnraum, welcher sowohl gemeinnützig als auch preisgünstig ist. Änderungsantrag zur verbindlichen Formulierung wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 5.
Zu Artikel 6:		
WTO	Präzisierung von Zusatzleistungen und Vertragsauflagen: Die Verpflichtungen in Artikel 6 Absatz 2 sind zu konkretisieren oder – vorzugsweise – auf eine optionale, verhandelbare Grundlage zu stellen.	Kenntnisnahme Dieser Absatz adressiert gemeinnützige Wohnbauträger. Die erwähnten Grundlagen sind u. a. der Muster-Baurechtsvertrag, die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und die Thuner Wohnbau-Charta. Die Konkretisierung der Grundlagen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kann Bestandteil der Ausführungsbestimmungen sein.
Mitte	Die Situation ist heute so, dass die Baurechte gegenüber dem freien Markt günstig abgegeben werden. Das heisst die Stadt verzichtet auf Einnahmen. Dieser Verzicht kommt nur Wenigen zugute. Als Gegenleistung sollen die Baugenossenschaften auch einen Teil der Wohnungen für sozial Schwächere zur Verfügung stellen. Bei der Bemessung des Baurechtzinses ist in erster Linie der marktübliche Bodenpreis und erst in zweiter Linie die Gemeinnützigkeit und die vereinbarten Leistungen angemessen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme In die Berechnung des Baurechtzinses fliesst u. a. eine Bewertung der sozialen Faktoren der jeweiligen gemeinnützigen Bauträgerschaft und des konkreten Projektes ein. Zusätzlich kann die Stadt Thun einen maximalen Anteil von 5 % der Wohnungen für städtische Zwecke beanspruchen, welche für sozial Schwächere genutzt werden können.
EDU	Absatz 3: Vorsicht: Die Stadt Thun vergibt bereits heute die städtischen Baurechte zu "Schleuderpreisen" von ca. 12-15 CHF/m ² Geschossfläche oberirdisch. Die Stadt Bern liegt bei rund 30-35 CHF/m ² und Private sind bei 50 CHF. Die Stadt sollte nicht auf dem Rücken der Steuerzahler Geschenke beim Landpreis machen. Es ist wirtschaftlich belegbar, dass Genossenschaften auch mit 50 CHF/m ² GfO noch kostengünstige Wohnungen anbieten können.	Kenntnisnahme Die Berechnung des Baurechtzinses erfolgt gemäss den Bestimmungen des Muster-Baurechtsvertrags. Dabei wird u. a. miteingerechnet, dass die gemeinnützigen Bauträgerschaften konkrete Leistungen zugunsten einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines ausgewogenen Wohnungsangebotes erbringen müssen.
Zu Artikel 7:		
WTO	Die Möglichkeit, auch private Eigentümerinnen und Eigentümer zu verpflichten, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, stellt einen starken Eingriff dar. Dieser Artikel sollte nur auf freiwilliger Basis angewendet werden und an wirtschaftliche Zumutbarkeit gekoppelt sein. Vorgaben sind klar zu begrenzen und dürfen wirtschaftlich tragfähige Projekte nicht verhindern.	Kenntnisnahme Dieser Absatz regelt eine freiwillige Möglichkeit.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
GBWG Freistatt	Die Zusammenarbeit mit nicht gemeinnützigen Bauträgerschaften birgt aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre gewisse Risiken: Bei Baurechtsvergaben kommen zunehmend Totalunternehmer/innen zum Zug, die mehr Kapital aufweisen als eine WBG. Dann bauen sie, womit sie ihren Gewinn abschöpfen können und überlassen dann den neu gegründeten Wohnbaugenossenschaften den Betrieb, d.h. das Vermieten zur Kostenmiete. Dabei wird aber die Anfangsmiete logischerweise um den beim Bauen erzielten und abgeschöpften Gewinn höher sein. Es wäre wünschenswert, wenn diesem Mechanismus ein Riegel geschoben werden könnte, sei es im Reglement oder dann in der Praxis, indem bei Baurecht-Bewerbungen genau geprüft wird, wo und durch welche «Hintertüren» allfällige, unnötige Gewinnabschöpfungen erzielt werden können.	Kenntnisnahme Die erwähnte Prüfung ist auf Stufe Reglement nicht zielführend.
casafair, MV Thun, IG Thun, Initia- tiveko- mittee, SP	«Die Stadt kann <i>schliesst</i> zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums Verträge mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit Baurechtsnehmenden ab, die nicht gemeinnützig sind, abschliessen .»	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Ein Vertragsabschluss ist grundsätzlich freiwillig und kann nicht verpflichtend sein.
IG Thun, Initia- tiveko- mittee	Wir verlangen eine verbindliche Formulierung.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
Grüne	Die Bindung solcher Verträge an die Definition der Preisgünstigkeit und Kostenmiete gemäss Artikel 3 Absätze 2 und 3 des Reglements muss zwingend sein. Auch hier keine «Kann»-Formulierung. > Die Stadt kann <i>schliesst</i> zur langfristigen Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums Verträge mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit Baurechtsnehmenden, die nicht gemeinnützig sind, abschliessen .	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
Zu Artikel 8:		
WTO	Eine Erhöhung der Ausnützung ist sinnvoll und fördert den Wohnungsbau. Allerdings sollte eine Nutzungsmehrung nicht automatisch an verbindliche Quoten oder Auflagen gekoppelt werden. Verdichtung darf nicht zu einem «Tauschgeschäft» werden, das Investitionen erschwert oder verteuert.	Kenntnisnahme
WTO	Verdichtung nicht an zwingende Quoten koppeln: Artikel 8 Absatz 2 soll die Möglichkeit freiwilliger Vereinbarungen betonen, nicht aber starre Pflichtanteile vorschreiben.	Kenntnisnahme Artikel 9 Absatz 2 gibt keine starren Pflichtanteile vor. Eine allfällige quantitative Vorgabe ist Prüfungsgegenstand der Nutzungsplanung, resp. wurde eine Bestimmung dazu bereits im neuen Baureglement verankert (laufendes Beschwerdeverfahren).
Mitte	Wir können dem Artikel in der vorliegenden Form zustimmen. Erforderlich ist einfach eine Rücksichtnahme aller Beteiligten. In der Ortsplanungsrevision sind gewisse Vorgaben aufgenommen worden. Wenn die Stadt in die Planung einbezogen wird, so kann dies zu mehr Wohnungen und einem höheren Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau führen.	Kenntnisnahme der Zustimmung
casafair	Absatz 1: «Die Stadt prüft <i>ermöglicht</i> im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum.» Absatz 2: «Sie kann <i>erlässt</i> in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erlassen .»	Änderungsantrag Absatz 1 wird teilweise berücksichtigt. Grundsätzlich gilt es, in erster Linie in der Ortsplanung zu prüfen, ob und wo Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterung für den

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
		gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden können und dies im Anschluss entsprechend festzulegen. Artikel 8 Absatz 1 wird geringfügig angepasst. Änderungsantrag Absatz 2 wird nicht berücksichtigt. Die verbindlichen Formulierungen und Konkretisierung des gemeinnützigen resp. preisgünstigen Anteils sind bereits Bestandteil des Baureglements. Allerdings ist Artikel 7 Baureglement noch nicht in Kraft (laufendes Beschwerdeverfahren).
MV Thun, IG Thun, Initiativkomitee, SP	• Änderungsantrag Absatz 1: Die Stadt prüft ermöglicht im Rahmen der Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum. • Änderungsantrag Absatz 2: Sie kann erlässt in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erlassen.	Änderungsantrag Absatz 1 wird teilweise berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme. Änderungsantrag Absatz 2 wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
IG Thun, Initiativkomitee	Wir verlangen eine verbindliche Formulierung.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
EDU	Absatz 2: "angemessen" ist hier sehr schwammig. Je nach Mehrheit in der Regierung wird hier entsprechend mehr oder weniger erstellt.	Kenntnisnahme Der Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum wird in der Nutzungsplanung beziffert (siehe Baureglement). Das vorliegende Reglement gibt lediglich vor, dass diese Massnahme ergriffen wird.
Grüne	Keine «Kann»- oder «prüft»-Formulierungen 1 Die Stadt prüft ermöglicht im Rahmen ihrer Ortsplanung bauliche Verdichtungsmöglichkeiten und Nutzungserweiterungen für den gemeinnützigen und den preisgünstigen Wohnraum. 2 Sie kann erlässt in der Nutzungsplanung Bestimmungen zur Sicherung eines angemessenen Anteils gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erlassen.	Änderungsantrag Absatz 1 wird teilweise berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu Eingabe casafair, Artikel 8. Änderungsantrag Absatz 2 wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme zu casafair, Artikel 8.
Zu Artikel 9:		
WTO	Die Schaffung einer neuen städtischen Anlaufstelle ist mit laufenden Kosten verbunden. Eine Kostenschätzung fehlt im Entwurf. Wir empfehlen, bestehende Strukturen zu prüfen und Synergien zu nutzen, bevor neue Organisationseinheiten geschaffen werden.	Kenntnisname Die Organisation, Struktur, Aufgaben der Anlaufstelle für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften kann im Rahmen der Ausführungsbestimmungen konkretisiert werden.
Grüne	Die Förderung der Wohnbaugenossenschaften ist auch für uns wichtig. Es geht darum, dass auch genügend Freiwillige sich engagieren und Verantwortung übernehmen. Unsere Meinung nach ist nachfolgendes Thema mit den Wohnbaugenossenschaften zu klären: In der WfV (SR842.1) werden auch Einkommens- und Vermögensgrenzen erwähnt. Dem gemeinnützigen Wohnungsbau sollten auch Vorgaben gemacht werden. Oftmals wohnen Personen in zu grossen Wohnungen oder hätten nicht unbedingt Anspruch auf gemeinnützige Wohnungen. Die Zuteilungskriterien für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften sind zu überprüfen.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Gesamtstrategie und Erneuerungsplanung sind die Wohnbaugenossenschaften dazu angehalten stetig ihre Belegungsvorschriften kritisch zu prüfen und periodisch dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Dies kommt insbesondere beim Abschluss vom Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
		Wohnbauträgerschaften zu tragen, welche auch die Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften umfasst.
EDU	Absatz 1: Was soll dies bedeuten? Will die Stadt hier Subventionen bezahlen für Planung und Erneuerung? Dies wäre eine zusätzliche Subventionierung der Bauträger, nach dem diese bereits sehr günstig an Land kommen...	Kenntnisnahme. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden nicht zusätzlich finanziell subventioniert. Die Unterstützung bezieht sich auf die enge Zusammenarbeit in der strategischen Entwicklung und Erneuerung der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften.
EDU	Absatz 3: Dies gibt es bereits auf Verbandsstufe (Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau) und ist aktuell bereits mächtig genug. Noch eine offizielle Stelle zu schaffen, erscheint hier als wenig zielführend.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Die Pilotphase der Anlaufstelle Genossenschaftlicher Wohnungsbau (AGW) hat in den vergangenen Jahren wesentlich zur positiven (Weiter-)Entwicklung der Thuner Wohnbaugenossenschaften und der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Genossenschaften beigetragen. Für die Stadt ist die AGW ein wichtiger Partner für die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Die AGW soll über die Pilotphase hinaus zur Weiterentwicklung und guten Zusammenarbeit zwischen der Stadt Thun und den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften beitragen. Details zur Organisation, Struktur und Aufgaben der AGW kann in den Ausführungsbestimmungen konkretisiert werden.
Grüne	Wir lesen diesen Artikel auch in Zusammenhang mit Artikel 4, Absatz 3. Auch für die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern sollen nach Bedarf weitere geeignete Massnahmen möglich sein. Wir beantragen, dies im Reglement explizit zu klären.	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahmen zu den Eingaben zu Artikel 4.
WBG Schweiz	Die im Artikel 9 formulierten Ziele zur verstärkten Zusammenarbeit und zur Einrichtung einer Anlaufstelle begrüßen wir ausdrücklich. Die Pilotphase der AGW hat in den vergangenen Jahren wesentlich dazu beigetragen, eine positive Dynamik bei den Wohnbaugenossenschaften in Thun zu erzeugen. Vergleichbare Ansätze haben auch in anderen Städten und Gemeinden des Kantons Bern zu einer Wiederbelebung der Wohnbaugenossenschaften und deren Entwicklungstätigkeiten geführt.	Kenntnisnahme.
	Wir regen an, den Artikel 9 um die Vorgabe des institutionalisierten Austauschs zwischen Behörden und Genossenschaften zu erweitern. Als Beispiel hierfür ist die paritätisch besetzte gemeinderätliche Kommission in Biel zu nennen, die sich fünfmal jährlich trifft und aus je 4 Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde (Stadtpräsidentin, Vorstehende Bau, Liegenschaft und Planung) sowie der Interessengemeinschaft (IG) Biel bestehen. Diese Kommission ersetzt zwar nicht die professionelle Tätigkeit einer Anlaufstelle, hat sich aber als ergänzende Form des Austauschs positiv für die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Wohnbaugenossenschaften und Behörden erwiesen.	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.

Organisation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
casafair	Es sind neu zwei Artikel aufzunehmen, welche die zwei folgenden Fördermassnahmen präzisieren: • Zinslose, zinsvergünstigte oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger • Der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau	Änderungsantrag finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4. Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.
	Bezüglich Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau schlagen wir konkret vor: 1. Es besteht eine ständige, paritätisch zusammengesetzte «Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW)». 2. Die AGGW setzt sich zusammen aus je drei bis fünf Vertretungen der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen. 3. Die AGGW ist das Bindeglied und der Ort des Austauschs zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern in Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.
<i>Neue Artikel zu:</i>		
MV Thun, SP	zinslose, zinsvergünstigte Darlehen oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger (bezugnehmend auf Änderungsantrag Art. 4).	Änderungsantrag finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.
IG Thun, Initiativekomitee	Zinslose, zinsvergünstigte oder Bürgschaften an gemeinnützige Wohnbauträger (kein konkreter Textvorschlag) Bemerkung: Präzisierung der finanziellen Unterstützung (gem. Änderungsantrag Artikel 4)	Änderungsantrag finanzielle Fördermassnahmen wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.
	Präzisierung der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau (gem. Änderungsantrag Artikel 4)	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.
MV Thun, Grüne, IG Thun, Initiativekomitee, SP	Bezüglich Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau schlagen wir konkret vor: ¹ Es besteht eine ständige, paritätisch zusammengesetzte «Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW)». ² Die AGGW setzt sich zusammen aus je drei bis fünf Vertretungen der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen. ³ Die AGGW ist das Bindeglied und der Ort des Austauschs zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern in Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Insbesondere hat sie folgende Aufgaben: a) Sie berät grundsätzliche Fragen in Bezug auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern. b) Sie überprüft die Thuner Wohnbaucharta periodisch auf ihre Zielerreichung sowie ihre Aktualität und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor. c) Sie dient der Erörterung von städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben. ⁴ Die AGGW trifft sich in der Regel zweimal jährlich. Sie regelt die Einzelheiten der Organisation und Arbeitsweise selbst.	Änderungsantrag Arbeitsgruppe wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zu den Eingaben zu Artikel 4.

Organi- sation	Eingabe	Stellungnahme, Umgang
Zu Absatz 2:		
Mitte	Ein Bericht alle fünf Jahre ist unseres Erachtens genügend.	Kenntnisnahme
casafair	Absatz 2: «Dem Stadtrat ist alle fünf vier Jahre Bericht zu erstatten über:» Bemerkung: Es ist sicherzustellen, dass in jeder Legislatur eine Berichterstattung erfolgt.	Änderungsantrag wird berücksichtigt. Die Frequenz der periodischen Berichterstattung wird der Legislaturperiode angepasst.
MV Thun	Änderungsantrag: Dem Stadtrat ist alle drei Jahre Bericht zu erstatten.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorangehende Stellungnahme.
EDU	Absatz 2: min. jede Legislatur (4 Jahre)	Änderungsantrag wird berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 10.
EDU	Absatz 2b: Grad der Zielerreichung: Was versteht man unter Grad?	Kenntnisnahme Mit Grad ist Stand, Inhalt und Umfang der Zielerreichung gemeint
	Absatz d: streichen	Änderungsantrag wird nicht angenommen. Allfällige weitere Fördermassnahmen unterliegen auch der Erfolgskontrolle.
	Ohne klare Steuerungs- und Überprüfungsmechanismen besteht die Gefahr, dass vergünstigter Wohnraum seine sozialpolitische Zielsetzung teilweise verfehlt und nicht primär den vorgesehenen Anspruchsgruppen zugutekommt. Entsprechend sollten im Reglement eindeutige Kriterien zur Anspruchsberechtigung vorgesehen werden.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Die Definition von Kriterien für den Anspruch an gemeinnützigen Wohnraum obliegt der jeweiligen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft.
Grüne	Der Turnus für die Erfolgskontrolle muss kürzer sein. Alle 2-3 Jahre.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 10.
IG Thun, Initiativekomitee, SP	Änderungsantrag Absatz 2: «Dem Stadtrat ist alle fünf drei Jahre Bericht zu erstatten über:» Bemerkung: Wir schlagen vor, dass dem Stadtrat alle drei Jahre (an Stelle alle fünf Jahre) Bericht über die ergriffenen Fördermassnahmen, über die Ergebnisse und den Grad der Zielerreichung etc. zu erstatten ist.	Änderungsantrag wird nicht berücksichtigt. Siehe vorherige Stellungnahme zur Eingabe casafair, Artikel 10.