

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 22. Oktober 2018

**"Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus", Interpellation der SP+Grüne-Fraktion: Stellungnahme**

Sitzung Nr. 21	Datum 22.10.2018	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 22891	Archivnummer 31/0/5
-------------------	---------------------	------------	-----------------	--------------------------	------------------------

**1. Ausgangslage**

Es darf auf die beiliegende Interpellation verwiesen werden.

**2. Stellungnahme des Gemeinderates**

1. *Ist der Gemeinderat der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?*

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass eine ausgewogene soziale, kulturelle und altersmässige Durchmischung der Bevölkerung massgeblich zu einer hohen Wohnqualität beiträgt und deshalb durch geeignete Massnahmen gefördert werden sollte. In seinen Legislaturzielen zur Gemeindeentwicklung hält der Gemeinderat deshalb fest, dass die Gemeinde die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum ermöglichen will. Weiter soll die Gemeinde durch Erwerb, Verkauf oder Baurechtseinräumungen die innere Entwicklung vorantreiben und den genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern.

2. *Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder Vorschriften (z.B. Baureglemente, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in Worb, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau fördern?*

Neben der erwähnten Zielsetzung des Gemeinderates im Rahmen der Massnahmenplanung 2017-2021 zur Gemeindeentwicklung bestehen aktuell keine entsprechenden Grundlagen.

3. *Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert (BR oder Verkauf) und gedenkt er künftig in gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu investieren?*

In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde kein Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert. Die gemeindeeigenen Liegenschaften des bestehenden Portfolios sind für entsprechende Investitionen leider eher ungeeignet.

Um Möglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schaffen, müsste die Gemeinde zuerst entsprechend geeignete Liegenschaften erwerben. Da bisher dafür kein entsprechender Rahmenkredit zur Verfügung steht, ist die Gemeinde aktuell nicht in der Lage, innert nützlicher Frist auf sich bietende Kaufoptionen zu reagieren und entsprechend kaum handlungsfähig. Die finanzielle Situation der Einwohnergemeinde mit der neu eingeführten Schuldengrenze (Fremdmittel von höchstens 40,0 Mio.) und dem anstehenden Investitionsvolumen, welches gemäss Finanzplanung bis ins Jahr 2023 realisiert werden soll, lässt kaum Spielraum offen für bedeutende aktive Landkäufe. Die Gemeinde ist zudem nicht im Besitz von bedeutenden Baulandflächen.

4. *Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben?*

In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde kein Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau erworben.

5. *Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang (z.B. mehr als 5000m<sup>2</sup> neuer Wohnfläche) reglementarisch vorzuschreiben?*

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision sind keine entsprechenden Regelungen vorgesehen. Dies insbesondere deshalb, weil auf Neueinzonungen verzichtet wird und entsprechend keine Planungsmehrwerte anfallen, welche der Gemeinde entsprechende Vorgaben ohne Kostenfolgen ermöglichen würden.

Bei allfälligen Neueinzonungen oder umfangreichen Aufzonungen wird der Gemeinderat zukünftig als Planungsbehörde entsprechende Vorgaben durchsetzen können und dies gemäss seinen Legislaturzielen auch tun wollen.

6. *Was gedenkt der Gemeinderat zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?*

Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturzielen für das Jahr 2019 festgehalten, dass die Gemeinde durch Erwerb, Verkauf oder Baurechtseinräumung Grundstücke vermittelt, um die innere Entwicklung voranzutreiben und den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern. Dass dies ein sehr ehrgeiziges Ziel ist und freie finanzielle Mittel beansprucht, ist sich der Gemeinderat bewusst. Die zur Umsetzung der Legislaturziele erforderlichen, noch zu erarbeitenden Instrumente müssen mehrheitsfähig sein und die daraus resultierenden möglichen Massnahmen werden aus finanziellen Gründen in Konkurrenz mit den dringend nötigen Investitionsprojekten in die Gemeindeinfrastruktur stehen.

### **3. Antrag und Beschluss**

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 52 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2000 die folgende

Feststellung:

Von der Stellungnahme des Gemeinderates zur Interpellation der SP+Grüne-Fraktion mit dem Titel „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ wird Kenntnis genommen.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

Niklaus Gfeller  
Gemeindepräsident

Christian Reusser  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Interpellation der SP+Grüne-Fraktion



**klar.worb**  
**GRÜNE**

GGR-Fraktion

25. Juni 2018

Gemeindeverwaltung Worb Präsidialabteilung	
<b>E</b>	25. JUNI 2018
Akten-Nr. <u>31</u> / <u>0</u> / <u>5</u>	

## Interpellation zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Laut neuem Raumplanungsgesetz von 2014 sind die Kantone und Gemeinden angehalten, den verfügbaren Boden haushälterisch zu nutzen und den künftigen Flächennutzungsbedarf gezielt mittels einer Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach „Innen“ abzudecken. Diese an sich erwünschte raumplanerische Massnahme - die Zersiedelung und den Kulturlandverschleiss zu bremsen - bewirkt jedoch in den Städten und grösseren Gemeinden gleichzeitig auch einen erhöhten Siedlungsdruck. Dieser führt u. a. zu höheren Wohnungspreisen und damit zu einer Verdrängung von günstigem Wohnraum.

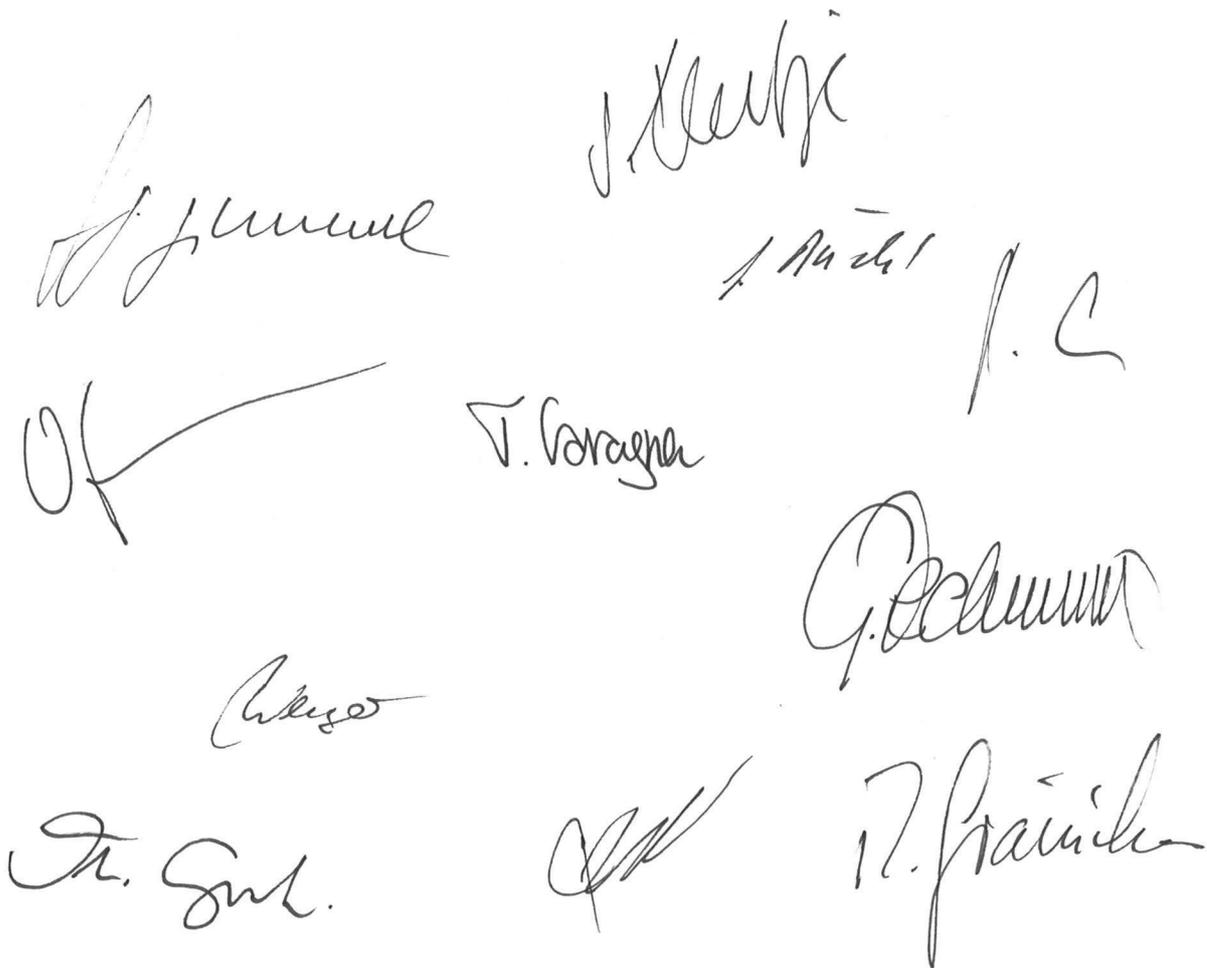
In den vergangenen zwanzig Jahren sind die Zinsen in der Schweiz um mehr als die Hälfte gesunken. Der Referenzzinssatz für Hypotheken liegt seit dem 1. Juni 2017 noch bei 1.5% (10. September 2008: 3.5%). Die Mietzinse nahmen jedoch nicht – wie dies zu erwarten wäre – kontinuierlich ab, sondern stetig und markant zu. Entgegen allen Prophezeiungen zur Entspannung des Wohnungsmarktes zeigt der Mietzinsindex weiter nach oben (Quellen BFS, BWO, SMV).

Diese Entwicklungen verschärfen das Problem, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird und davon eine zunehmend breitere Bevölkerungsschicht betroffen ist - auch in Worb! Grundvoraussetzung für ein attraktives, lebendiges Dorf ist jedoch eine ausgewogen durchmischte Bevölkerung. Es braucht daher für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nebst rein raumplanerischen Instrumenten vermehrt auch gezielte, demografisch orientierte Massnahmen, welche insbesondere ein vielfältiges Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Hierbei denken wir vor allem an die Förderung des gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungsbaus, aber auch an den Erlass geeigneter Bauvorschriften oder an eine gezielte Beteiligung der Gemeinde bei Projekten Dritter. Mit der Förderung des Wohnungsangebots der Pensionskassen kann dieser problematischen Entwicklung jedenfalls nicht wirkungsvoll begegnet werden, da Pensionskassen erfahrungsgemäss in dieser Hinsicht keine echte Alternative darstellen.

Aufgrund dieser Sachverhalte und Überlegungen bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist der Gemeinderat der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?

2. Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder Vorschriften (z.B. Baureglemente, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in Worb, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau fördern?
3. Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräußert (BR oder Verkauf) und gedenkt er ~~in~~ künftig in gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu intensivieren?
4. Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben?
5. Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang (z.B. mehr als 5000m<sup>2</sup> neuer Wohnfläche) reglementarisch vorzuschreiben?
6. Was gedenkt der Gemeinderat zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?


 A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in a loose grid. The signatures are:
 

- Top left: A large, stylized signature.
- Top middle: A signature that appears to be 'J. K...'. Below it is a smaller signature 'A. ...'.
- Top right: A signature 'P. C'.
- Middle left: A signature 'O. F.'.
- Middle center: A signature 'V. Boragna'.
- Middle right: A large, cursive signature.
- Bottom left: A signature 'H. ...'.
- Bottom center: A signature 'M.'.
- Bottom right: A signature 'H. Fränkel'.