



Per E-Mail:

Planungsamt Thun
Industriestr. 2
Postfach 145
3602 Thun

Bern, 30.01.2020 / js

Telefon direkt: 031 997 11 01

info@wbg-beso.ch

Mitwirkungseingabe Ortsplanungsrevision Thun

seitens der Interessengemeinschaft Thun-Oberland des Regionalverbandes Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Freiburgstr. 257, 3018 Bern

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erlauben uns, zu einzelnen, den gemeinnützigen Wohnungsbau betreffenden Aspekten dieses für die städtebauliche- und wohnbaupolitische Entwicklung der Stadt Thun wichtigen Geschäftes Stellung zu nehmen.

Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungsbau

Der Verband vermisst in den Unterlagen den Willen zur Förderung des preisgünstigen resp. gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie er in der Thuner Wohnstrategie allgemein umschrieben ist. Es fehlen insbesondere griffige planerische Mittel wie Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau oder die Festlegung gemeinnütziger Anteile in ZPP's resp. UeO's. Auch in der Bauordnung findet sich kein Hinweis auf die planerische Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Zonenplan

In den Bestimmungen zu den ZPP's werden energetische und qualitative Aspekte gefordert. Wir regen an, in allen ZPP mit hohen Wohnanteilen im Sinne der sozialen Qualität und Vielfalt analog zur ZPP Freistatt oder ZPP Schönau einen Anteil gemeinnütziger resp. preisgünstiger Wohnungen festzulegen. Dies betrifft insbesondere die ZPP's Siegenthalergut und Bostudenzelg sowie je nach Wohnanteilen auch weitere ZPP's.

Bauordnung

Wir schlagen vor, in der Bauordnung einen Artikel zur Festlegung von preisgünstigen Wohnanteilen für grössere Areale aufzunehmen, wie sie bereits andere Gemeinden (Bern, Köniz) in ihren Bauordnungen festgelegt haben. Dies würde Rechtssicherheit und Gleichbehandlung für alle grössere Ein-/Umzonungen bieten. Der Grundsatz zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen in grösseren Ueberbauungen müsste damit nicht bei jeder Planungsvorlage neu diskutiert und ausgehandelt werden.



z.B. unter Art.5:

5. Besondere baurechtliche Ordnungen

Art. xx preisgünstiges Wohnen

1 Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 25 - 50% des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;

b) geeignete eigene Grundstücke oder zum Zwecke der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erworbene Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit geeigneten Mitteln die Zweckbindung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;

c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

2 Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden

3 Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;

b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;

c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Wir danken für die Prüfung unserer Anliegen und hoffen, die Stadt Thun überzeugen zu können, mit geeigneten planerischen Mitteln den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und für die Landeigentümer frühzeitig Rechtssicherheit zu schaffen.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Heinz Berger
Leiter IG Thun-Oberland

Jürg Sollberger
Präsident des Regionalverbandes