

Ziele der Stadtentwicklung

Strategie Stadtentwicklung

1 Verantwortungsvoll zusammenleben

- Familien stärken
- Beziehung unter Generationen fördern
- Umsetzung Altersleitbild

2 Attraktives Wohnen fördern

- Wohnstrategie
- Qualitätsvoller Wohnungsbau
- Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften

6 Stadt nach innen entwickeln und erneuern

- Qualitätsvolle Innenentwicklung
- Qualitätssicherung in Planung und Bau

Legislaturziele 2015 - 2018

1 Thun als Wohn- und Lebensstandort stärken

- Zeitgemässe Wohnungsangebote für die Bevölkerung
- Nachhaltige Strategie der Wohnbaugenossenschaften
- Stärkung der Identität der Quartiere
- Positionierung als familienfreundliche Stadt

Wohnstrategie 2030

4 Teilprojekte: Inhalte der Grundlagenarbeiten

Teilprojekt 1

Wohnungsangebot: Qualität und Quantität

Teilprojekt 2

Wohnbaugenossenschaften (Strategie)

Teilprojekt 3

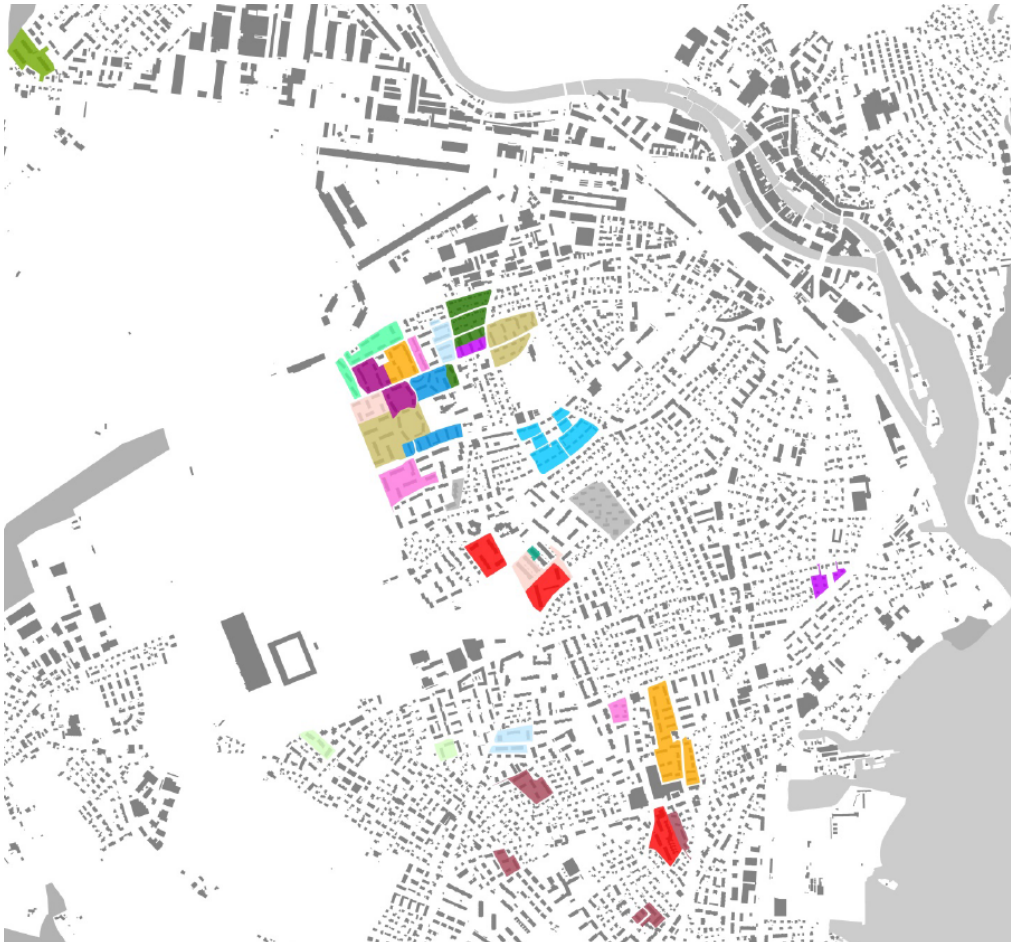
Wohnbauareale, Potenzial

Teilprojekt 4

Neue Wohnformen, nachhaltiges Wohnen

Wohnstrategie 2030

Teilprojekt 2 "Wohnbaugenossenschaften (Strategie)": Ergebnisse der Analyse



- WBG Alpenblick Thun
- Arbeitgeber Thun und Umgebung
- Freistatt Thun
- Friedheim Thun
- Hohmad
- Lanzgut Thun
- Lerche
- Neufeld
- Nüenen
- Pro Familia Thun
- Schönau-Thun
- Seeblick
- Stern
- Stiftung Arche
- Süd-West Thun
- Sunnmatt
- Thun
- Wendelsee

Wohnstrategie 2030

Teilprojekt 2 "Wohnbaugenossenschaften (Strategie)": Ergebnisse der Analyse

- Thun hat 16 Wohnbaugenossenschaften (WBG) mit 2'350 Wohnungen (entspricht 10.4% des gesamten Wohnungsbestandes)
- 14 WBGs nutzen mindestens teilweise Land der EG Thun
- Ca. 2/3 der Gesamtfläche aller WBGs ist im Eigentum der EG Thun
- Thun hat schweizweit einen beachtlich hohen Anteil gemeinnütziger Wohnungen
- Der Wohnungsbestand der WBGs weist vorab kleine 3- bis 4-Zi.-Wohnungen auf
- Die Wohnungsmieten sind vergleichsweise tief
- Die Bauten sind mehrheitlich gut unterhalten
- Die Grundstücke der WBGs haben heute wenig Nutzungsreserven
- Die Bewohnerschaft der WBGs ist vergleichsweise stark überaltert
- In der Organisation der WBGs besteht Optimierungspotential bezüglich Professionalität und Zusammenarbeit, auch die ehrenamtlichen Vorstände sind teilweise stark überaltert

Wohnstrategie 2030

Teilprojekte: Empfehlungen, Stossrichtungen

Teilprojekt 1

- Wohnungsmarkt beleben, Bestand erneuern
- Angebote für Zielgruppen stärken: Familien, Ältere, Urbane, besser Verdienende
- Lebensphasengerechte Wohnungswahl ermöglichen
- Seenahe und zentrumsnahe Wohnlagen aufwerten
- Wohnbaugenossenschaften als Potenzial weiterentwickeln

Teilprojekt 2

- Zusammenarbeit WBGs und WBGs/Stadt stärken (Anlaufstelle, Geschäftsstelle)
- Langfristige Gesamterneuerungsplanungen anstossen
- Rechtliche Grundlagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau prüfen
- Städtische Bodenpolitik aktivieren (Landerwerb, Baurechte)
- Neugründungen von WBGs unterstützen

Teilprojekt 3

- Umsetzung des Wohnraumpotenzials in der Ortsplanung
- Verfügbarkeit von Arealen erhöhen (Vorschriften, Bodenpolitik)
- Hohe Qualitätsanforderungen an Wohnbauprojekte stellen (Verfahren)
- Arealspezifisch Bewohner-Zielgruppen ermitteln

Teilprojekt 4

- Wohnbauprojekte ganzheitlich und vielschichtig angehen
- Mit Wohnbauprojekten Mehrwerte nach innen (Bewohner) und aussen (Quartier) erzielen
- Innovative Verfahren und Prozesse für Wohnbauareale (Wohn-Quintett)

Wohnstrategie 2030

Ziele: Übersicht

Stadtentwicklung

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

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

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

Zielgruppen

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

Wohnstrategie 2030

Ziele: Hauptrelevanz



Stadtentwicklung

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

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

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

Zielgruppen

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

Wohnstrategie 2030

Ziele: Weitere Relevanz

Stadtentwicklung

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

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

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

Zielgruppen

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

Organisation + Controlling

Flankierende Ziele

Wohnstrategie 2030

Ziel Nr. 4: Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften

Zusammenarbeit + Wohnbauförderung

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.

Wohnstrategie – was wollen wir erreichen?

- Wirksame Zusammenarbeit Stadt Thun und WBG
- Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand halten oder steigern
- Wachsen und Neugründen von Genossenschaften ermöglichen und fördern
- Liegenschaftenerneuerung langfristig und gemeinsam planen
- Heimfälle und Entwicklungsstaus vermeiden
- Wohnungsangebot der WBGs zeitgemäss erweitern und so die Durchmischung fördern (z.B. mehr Familien)
- Innovative genossenschaftliche Wohnbauprojekte von hoher Qualität
- Zeitgemässere Organisationsmodelle und professionellere Führungsstrukturen in den WBGs
- Prüfung von rechtlichen Grundlagen zur Boden- und Wohnbaupolitik (Rechtssicherheit) und zielgerichteter Umgang mit Baurechten

Anlaufstelle

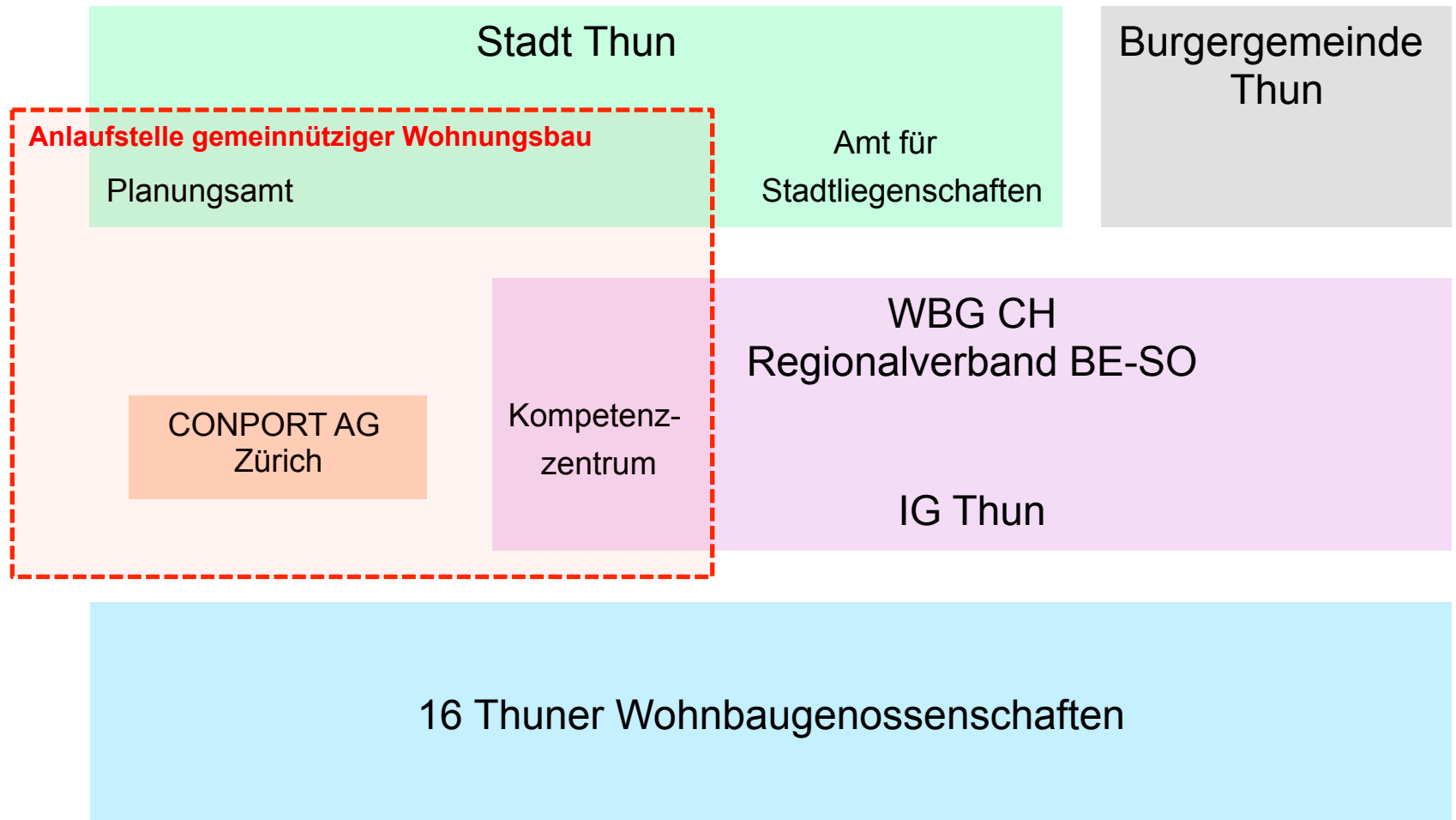
Mandat 2017 – 2019

- WBG CH Regionalverband BE-SO, Jürg Sollberger
- Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Daniel Blumer
- CONPORT AG Zürich, Christian Portmann

Ziele, Auftragsbestandteile

- Konzeption (mit Stadt): Zielsetzung, Organisation, WBG in der OPR, Projekthandbuch
- Initialisierung (mit WBGs): Infoveranstaltung, Workshops, Abschluss einer Charta
- Entwicklung, Umsetzung: Geeignete Pilotprojekte mit Ausstrahlungscharakter
- Kommunikation: Kontakt, Beziehungspflege, Medienarbeit
- Beratung (von Stadt und WBGs): Anlaufstelle und Kompetenzzentrum, Aufbau Geschäftsstelle, Erfahrungsaustausch, Gesamterneuerungsplanungen

Zusammenarbeit



Zusammenarbeit

Stadt

Raumplanung/Entwicklung
Rechtsgrundlagen
Baurechtsvertrag
Anlaufstelle
Fachliche Unterstützung
Beiträge

Stadt/WBG

Modifikation
Baurechtsvertrag
Infoplattform
Entwicklungsprozesse

WBG

Bestandesaufnahme
Interne Organisation
Statuten/Reglemente
Mitwirkung Mitglieder
WBG-Zusammenarbeit
DL-Organisation
Strukturreform

Wo stehen wir?

Grundlagen Bericht zu TP2 und der Empfehlungen

- wbg-Befragung, Begehungen
- Statistische Grundlagen (Teilprojekt 1) und Raumanalyse (Teilprojekt 3)

Ergebnisse Bestandesaufnahme 2014 in aller Kürze

- Ca. 2'350 Wohnungen = 10.4% Thuner Wohnungsbestand
- meist sehr gut unterhalten und preisgünstig – keine Leerstände
- V.a. ältere Generation oder Kleinhaushalte – Familien eher untervertreten
- Viele Vorstände arbeiten ehrenamtlich, viel und z.T. seit sehr langjährig – Nachfolger/innen jedoch nicht immer einfach zu finden
- Viele Baurechtsverträge laufen in den 2040er Jahren aus

Wohnstrategie 2030

- Politisch abgestützte Grundlage
- Einbettung der Thuner WBG in die Stadtentwicklung

Daraus folgt...

Gute Ausgangslage aufgrund des geringen unmittelbaren baulichen Handlungsbedarfs

Jedoch stehen wichtige, langfristig anzulegende Weichenstellungen an bez.

- Organisation
- Planung der Liegenschaftenerneuerung
- Angehen neuer Bauprojekte zur Ergänzung des heutigen Bestandes

→ Wir haben Zeit – aber nutzen wir diese gut!

→ WBG können Thuner Wohnstrategie substantiell stärken!

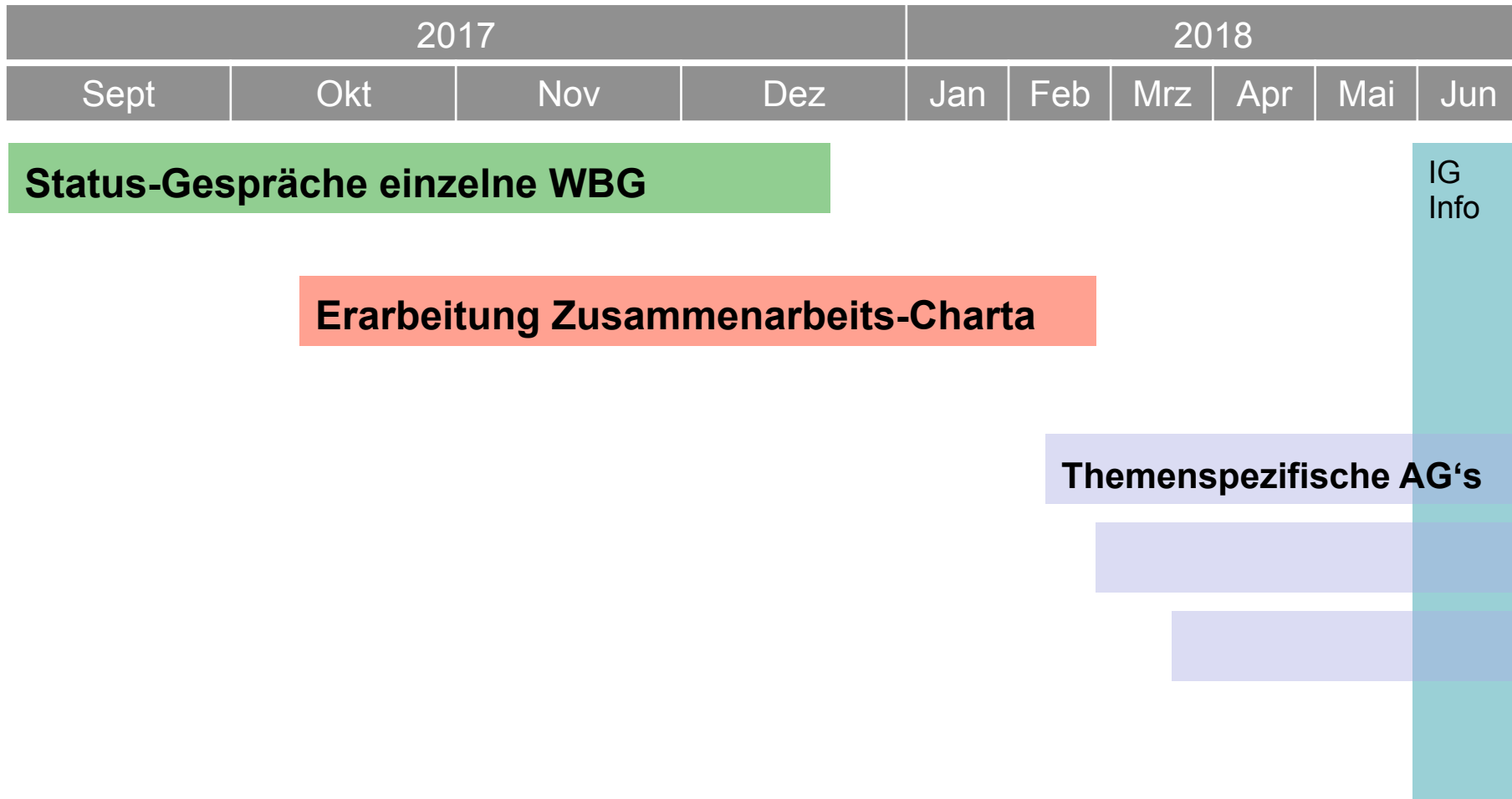
Nächste Schritte...

Umsetzung Wohnstrategie – mit folgenden Schritten wollen wir starten:

- 1 **Gemeinsame Plattform für Austausch und Dialog**
Anlaufstelle für die Thuner WBG – regelmässiger Austausch

- 2 **Entwicklungsprozess einleiten**
 - Zusammenarbeit Stadt und WBG aufbauen – **Charta** entwickeln
 - Bedarfsorientiert – **gemeinsame WBG-Interessen und Möglichkeiten** eruieren (z.B. gemeinsames Angebot von Hauswartung oder andere Dienstleistungen)

Entwicklungsprozess 2017/2018



Projektorganisation - Projektbeteiligte

Status-Gespräche einzelne WBG

WBG

Christian Portmann, Daniel Blumer

Carole Berset (Stadtplanungsamt)

Erarbeitung Zusammenarbeits-Charta

Alle WBG's sind eingeladen

Christian Portmann, Daniel Blumer

Carole Berset (Stadtplanungsamt)

Stadtplanung, Stadtliegenschaften

Themenspezifische Arbeitsgruppen

Interessierte WBG's gemäss Entwicklungsprozess

Charta

Fachbezogen evtl. weitere Beteiligte

Infoveranstaltungen

Alle Thuner WBG

Stadt Thun

IG Thun

Was braucht es für den gemeinsamen Erfolg?

- Dialog – gemeinsame Lösungserarbeitung
- Innovation – Bewährtes weiterentwickeln und Neues schaffen
- Langfristige Planung – keine negativ-präjudizierende kurzfristige Investitionen

sowie

- Einbezug und Information der Genossenschafter/innen über die gemeinsamen Absichten
- Thuner Politik und Bevölkerung nicht ausser Acht lassen

Welcher Mehrwert ergibt sich für die WBG?

- Sorgfältige Bestandesaufnahmen der einzelnen WBGs
- Beratung und Unterstützung in Planungs- und Baufragen
- Klare Rahmenbedingungen und Planungssicherheit
- Erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Rahmen der OPR
- Abgeltungen von Leistungen im Rahmen des Baurechtvertrags
- Hohe Siedlungsqualität bei höherer Dichte
- Erfahrungsaustausch und Innovationsförderung

Wohnbaugenossenschaften

Zusammenarbeit im Rahmen der Wohnstrategie 2030



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!