

Aarau, 3. Juli 2017
GV 2014 - 2017 / 389

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Initiative "Raum für alle – Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum"

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 25. November 2016 ist die Initiative "Raum für alle – Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum" rechtsgültig zustande gekommen.

Die Initiative der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Aarau fordert die Änderung der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980 wie folgt:

«Die Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau vom 23. Juni 1980 wird wie folgt geändert:

D. Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum

§ 10e 1. Grundsatz

¹Die Stadt setzt sich aktiv für den Erhalt und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem und qualitativ hochwertigem Wohn- und Gewerberaum auf dem Stadtgebiet ein. Sie achtet dabei auf eine nachhaltige Bauweise, einen hindernisfreien und altersgerechten Ausbau sowie eine gute soziale Durchmischung.

²Die Stadt sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die sich im alleinigen und gemeinsamen Eigentum der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern, welche dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Gesetzgebung des Bundes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und den Grundsätzen nach Abs. 1 verpflichtet sind, befinden.

§ 10f 2. Förderungsmaßnahmen und -mittel

¹Die Stadt erwirbt und erstellt Wohn- und Gewerbeliegenschaften, die sie selber nach dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Gesetzgebung des Bundes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vermietet oder verpachtet. Sie kann sich zum gleichen Zwecke am Erwerb und an der Erstellung durch Dritte beteiligen.

²Die Stadt erwirbt Grundstücke, die sie selber überbaut oder gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern zu günstigen Zinsen im Baurecht abgibt.

³Die Stadt setzt mit Massnahmen der Raumplanung Anreize, um Projekte zu fördern, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.



⁴Der Stadtrat legt in seiner Immobilienstrategie Richtlinien bezüglich Vergabe der Fördermittel und der Vermietung der städtischen Wohn- und Gewerberäume fest.

§ 10g 3. Berichterstattung

¹Der Stadtrat erstattet dem Einwohnerrat jährlich Bericht über die Entwicklung des Anteils von Wohnungen der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträgern sowie über die getroffenen Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum.

IV Inkrafttreten

¹Die Änderungen der Gemeindeordnung gemäss §§10e – 10g wird nach deren Annahme durch die Stimmberechtigten und die Genehmigung durch das zuständige kantonale Departement vom Stadtrat in Kraft gesetzt.»

Die Initiantinnen und Initianten begründen ihre Initiative wie folgt:

«In Aarau wurde in den letzten Jahren viel gebaut. Dabei entstanden vor allem Wohnungen und Gewerberäume im höheren Preissegment. Preisgünstige Wohnungen und Geschäftsräume sind rar geworden. Für Leute mit kleinem und mittlerem Einkommen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Davon betroffen sind die meisten: Junge, die von zu Hause ausziehen, genauso wie Familien und ältere Menschen, die in eine altersgerechte Wohnung ziehen möchten. Auch etablierte KMU und Jungunternehmer haben zunehmend Mühe, geeignete Gewerberäume zu finden, da die auf dem Markt angebotenen Räume oft zu teuer sind.

Die Initiative «Raum für alle – Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum» will diesen Entwicklungen entgegenwirken und den preisgünstigen Wohnungs- und Gewerberaubau in Aarau fördern.»

2. Gültigkeit der Initiative

Das Initiativkomitee zur Aarauer Initiative "Raum für alle – Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum" hat am 9. Juni 2016 das gleichnamige Initiativbegehren hinterlegt. Die Unterschriftenlisten sind zwischen dem 26. August 2016 und dem 25. November 2016 bei der Stadtkanzlei eingegangen.

Gemäss § 62f Abs. 2 GPR sind die Unterschriftenlisten spätestens 12 Monate nach der Hinterlegung einzureichen. Die eingereichten Unterschriftenlisten sind somit fristgerecht eingegangen.

Gemäss § 62d GPR ist für die Berechnung der erforderlichen Unterschriftenzahl die Zahl der Stimmberechtigten am Tag der Hinterlegung massgebend. Am 9. Juni 2016 waren in der Stadt Aarau 14'016 Stimmberechtigte im Stimmregister eingetragen. Die notwendige Anzahl Unterschriften beträgt aufgrund § 7 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau einen Zehntel der Stimmberechtigten (demgemäss 1'402).



Es befinden sich auf den eingegangenen 349 Unterschriftenlisten insgesamt 1'438 gültige Unterschriften und 232 ungültige Unterschriften von in kommunalen Angelegenheiten stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürgern. Das für das gültige Zustandekommen des Initiativbegehrens vorgeschriebene Quorum ist somit erreicht.

Gemäss § 62c GPR darf das Initiativbegehren jeweils nur einen einzelnen, in die Zuständigkeit der Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne, der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats fallenden Gegenstand zum Inhalt haben. Der Stadtrat hat festgestellt, dass diese materiellen Voraussetzungen im vorliegenden Initiativbegehren erfüllt sind:

- Die Initiative liegt im kommunalen Zuständigkeitsbereich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass das Initiativbegehren gegen übergeordnetes Recht verstossen könnte.
- Das Initiativbegehren erscheint auch nicht als von vornherein undurchführbar.
- Der Grundsatz der Einheit der Materie und Einheit der Form wird nicht verletzt.

Entsprechend § 62g des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR; SAR 131.100) hat der Stadtrat festgestellt, dass das Initiativbegehren den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die vorgeschriebene Anzahl gültiger Unterschriften vorhanden sind.

3. Haltung des Stadtrates zur Initiative

3.1 Einleitung

Es ist unbestritten, dass ein differenziertes Wohnraumangebot und eine ausgewogene soziale Durchmischung für eine gesunde Stadtentwicklung unerlässlich sind. Dieses Ziel soll aber mit verhältnismässigen und zielgerechten Mitteln angestrebt werden. Der aus der vorliegenden Initiative hervorgehende Auftrag wird vom Stadtrat aus den nachfolgenden Überlegungen als unverhältnismässig und nicht zweckmässig erachtet.

3.2 Erwägungen zum Grundsatz in § 10e GO

Die Forderung nach einem aktiven Engagement der Stadt für den preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum bildet im Grundsatz keinen Widerspruch zur städtischen Politik, kann aber falsch interpretiert werden. Der Begriff preisgünstig bedeutet nicht dasselbe wie "günstig", also preiswert. Ein Widerspruch besteht im Grundsatz darin, dass eine vergleichbare neue Immobilie in der Regel teurer ist als eine ältere Liegenschaft. Bei einem Neubau ist rechtlich (BNO, BauG, Normen) sichergestellt, dass dieser in nachhaltiger Bauweise sowie hindernisfrei und altersgerecht gebaut wird. Aus diesen Anforderungen resultieren Mehrkosten, die sich auf den Mietzins auswirken. Günstige Mieten finden sich in der Regel in Altliegenschaften. Aus diesem Grund ist auch eine kontinuierliche Entwicklung wichtig: die neuen und deshalb tendenziell teureren Mietwohnungen von heute sind die günstigen Mietwohnungen von morgen. Das Ziel der guten sozialen Durchmischung hängt von der Grösse des Betrachtungsperimeters (im gleichen Haus/Areal/Quartier) und der genauen Begriffsdefinition (welche Diversität bedeutet eine gute Durchmischung) ab. Preis-



günstiger Raum führt nicht automatisch zu einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und kann sogar das Gegenteil bewirken.

Die Forderung nach einer steten Erhöhung des preisgünstigen Wohnraumes hat zur Konsequenz, dass die Stadt direkt oder indirekt fortlaufend in Wohnraum investieren muss. Hierzu müssen die Mittel (Kapital, Land) vorhanden sein. Dies bedingt, dass die Stadt entsprechende Fördermittel bereitstellt. Daraus können erhebliche finanzielle Konsequenzen resultieren.

Die Subventionierung von Gewerberaum wiederum ist problematisch und führt zu einer Wettbewerbsverzerrung. Ohne Vorgabekriterien (wer darf von vergünstigten Mieten profitieren?) entstehen Ungerechtigkeiten. Der Gewerberaum im Gegensatz zum Wohnen auch kein Grundbedürfnis dar. Zudem besteht in der Region ein vielfältiges Angebot an leerstehendem Gewerberaum.

3.3 Erwägungen zu den Förderungsmassnahmen und –mitteln in § 10f GO

Die Forderung, dass die Stadt Wohn- und Gewerberaum nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet, widerspricht einem aktuellen Einwohnerratsbeschluss, welcher die Angleichung an die Marktmieten fordert (Stabilo 2). Des Weiteren richtet sich eine Strategie für das Gewerbe nach ganz anderen Parametern wie für Wohnungen (soziale Vielfalt) und beinhaltet viel grössere Risiken. Die Forderung nach einer aktiven Liegenschaftspolitik zu Gunsten von günstigen Baurechtszinsen für gemeinnützige Wohnbauträger stellt ebenfalls eine Kehrtwende zu diesem Stabilo 2-Beschluss dar.

Die Forderung nach raumplanerischen Anreizen ist sehr offen formuliert. In der Regel geht es inhaltlich um die Definition einer Mehrausnutzung bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnraum oder um Mindestanteile von preisgünstigem Wohnraum bei einer Arealüberbauung. Die räumliche Entwicklung hat viele Anforderungen zu erfüllen, diese stehen aber in direkter Abhängigkeit zu raumwirksamen Themen wie z. B. Städtebau, Nutzungsvielfalt, Mobilitätsansprüche und Umwelanforderungen. Eine zusätzliche Abhängigkeit mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau birgt viele Risiken (Ungleichbehandlung im Gleichen, städtebauliche Widersprüche, blockierte Entwicklung). Solche Instrumente sind gemäss der Wirkungsanalyse von Ernst Basler und Partner (Auflageakte 1) nur beschränkt wirksam, vorwiegend in grösseren Städten mit hoher Wohnkostentwicklung (z. B. Zürich) und damit hohem Realisierungsdruck in Gebrauch. Sie werden aus diesem Grund auch vom Bund weder empfohlen noch gefördert.

Die städtische Immobilienstrategie weist bereits Richtlinien zu Förderungsmassnahmen aus und kann zeitgerecht ausgestaltet werden, da diese in der Kompetenz des Stadtrates liegt.

3.4 Erwägungen zur Berichterstattung in § 10g GO

Die Berichterstattung zu den geforderten Indikatoren ist im Rahmen des Rechenschaftsberichtes ohne grossen Mehraufwand möglich.



3.5 Fazit

Die Initiative wird vom Stadtrat mit folgender Begründung abgelehnt:

- Die Initiative hat kaum eine Grundlage in der bisherigen Stadtpolitik und beinhaltet Forderungen mit einem unbekanntem Preisschild.
- Die Initiative weckt falsche Hoffnungen. Aufgrund der grossen Investitionen kann zumindest in einer ersten Generation nur ein sehr kleiner Kreis vom zusätzlichen preisgünstigen (nicht nur preiswerten) Wohnungsbau profitieren.
- Das Festhalten einer Wohn- und Gewerberaumpolitik in der Gemeindeordnung ist nicht sinnvoll, da sich die Situation schnell ändern kann. Solche Änderungen bedingen dann immer eine Urnenvorlage zur Änderung der Gemeindeordnung.
- Der Einbezug von Gewerberaum in diesem Kontext ist nicht zweckmässig, da ein solches Angebot ganz anderen Regeln folgt und die Risiken grösser sind als der erwartete Nutzen.

4. Erarbeitung einer Wohnraumstrategie als indirekter Gegenvorschlag

4.1 Wohnraumpolitik in Städten und Gemeinden

Dass das Thema einer aktiven Wohnungspolitik einem Grundanliegen von Schweizer Städten und Gemeinden entspricht, hat der Städteverband in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen im Jahr 2013 in einem Bericht festgehalten (Auflageakte 2) und im gleichen Zusammenhang auch die Wirkung von Massnahmen überprüft. Im selben Jahr hat das Bundesamt für Wohnungswesen einen Baukasten für preisgünstigen Wohnraum (Auflageakte 3) herausgegeben. In der Zwischenzeit verfolgen alle grossen und viele mittlere und kleine Städte in der Schweiz eine auf ihre Gemeinde ausgerichtete Wohnraumstrategie. Die Strategien sind in der Regel spezifisch auf die jeweilige Situation in der Gemeinde zugeschnitten.

Etwas anders sieht dies beim Gewerberaum aus. Es gibt wenige Organisationen, welche ein systematisches Instrument für die Generierung von kostengünstigem Gewerberaum einsetzen. Am ehesten dient hier die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen in der Stadt Zürich (PWG) als Beispiel. Diese unterschiedliche Behandlung rührt daher, dass Gewerberäume nicht (wie Wohnräume) ein Grundbedürfnis befriedigen, die Gefahr einer Wettbewerbsverzerrung besteht und in der Regel ein grösserer Leerflächenbestand vorhanden ist. Die Bereitstellung von günstigem Gewerberaum bedingt ein spezifisches und breit abgestütztes öffentliches Interesse (z. B. Gewerbe mit wenig Wertschöpfung an zentralen Lagen, Bereitstellung von Raum für nichtkommerzielle Nutzungen).

4.2 Wohnraumpolitik in Aarau

Weder im Entwicklungsleitbild der Stadt noch in den Legislaturzielen des Stadtrates sind explizit Strategien enthalten, aus welchen sich die Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum ableiten lässt. Spannt man den Rahmen etwas weiter, so enthält das Entwicklungsleitbild zumindest ein Bekenntnis zu einer aktiven Landpolitik.



Die Legislaturziele 2014 - 2018 beinhalten das Hauptziel, dass Aarau eine attraktive und lebendige Wohnstadt bleibt. Die angestrebte soziale Vielfalt steht in direktem Zusammenhang mit der Vielfalt beim Wohnungsangebot. Das Legislaturziel 6 enthält den Auftrag zur Erarbeitung einer Strategie zum Umgang mit den stadteigenen Immobilien.

Im Rahmen von Stabilo 2 hat der Einwohnerrat die konsequente Einführung von Marktmieten bei städtischen Liegenschaften beschlossen. Dieser Beschluss steht im Widerspruch zur Initiative für kostengünstigen Wohn- und Gewerberaum.

In jüngerer Zeit stehen folgende politischen Entscheide im Kontext zur Initiative:

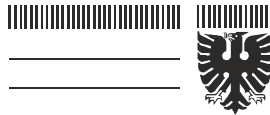
- Das von einer Motion zu einem Postulat umgewandelte Anliegen der Fraktion Pro Aarau, EVP/EW und Grünliberale „Wohnungspolitik und Wohnbauförderung“ wurde vom Einwohnerrat am 28. Februar 2011 knapp (21:23) nicht an den Stadtrat überwiesen.
- In der Beantwortung der Anfrage der SP (A. Dörig, G. Suter) im Einwohnerrat (GV 2014-2017/247 vom 3. Oktober 2016) wurde unter anderem folgendes festgestellt:
 - Die Mietpreise sind von 2006 - 2015 stetig gestiegen; sowohl der Anstieg als auch der Medianpreis liegen jedoch im vergleichbaren Rahmen mit anderen Kleinstädten.
 - Die Einwohnergemeinde besitzt 169 Wohnungen, also nur rund 1.6 % der Wohnungen in der Stadt. Diese Zahl entspricht in etwa dem jährlichen Neubauvolumen in der Stadt (durchschnittlich 147 zusätzliche Wohnungen in den letzten 10 Jahren). Mit diesem kleinen Portfolio kann kaum eine Wirkung auf die durchschnittlichen Mietpreise erzielt werden.
 - Die Einwohnergemeinde hat in der Vergangenheit Land preisgünstig im Baurecht an Genossenschaften abgegeben und besitzt Anteilsscheine bei 2 Genossenschaften (3.55 % bei WBG Aarau 1961 und 7.8 % bei WBG Aarau 1979).

4.3 Definition einer städtischen Wohnraumstrategie als indirekter Gegenvorschlag

Die Stadt soll ihre Verantwortung zur Förderung des Wohnraumangebots und einer guten sozialen Durchmischung mit verhältnismässigen Mitteln wahrnehmen. Der Stadtrat wird dies in geeigneter Form in den Legislaturzielen 2019 - 2022 festhalten. Die mit Immobilien verbundene langfristige Wirkung und die hohen Investitionen erfordern eine solide Basis. Eine städtische Wohnraumstrategie soll die erforderlichen Handlungsfelder aufzeigen und den Handlungsspielraum des Stadtrates definieren. Eine solche Strategie zeigt auf, für welche Nachfragesegmente Massnahmen ergriffen werden sollen (z.B. preisgünstige Wohnungen, Familienwohnungen, Alterswohnungen, Wohnungen mit gehobenem Ausbaustandard, etc.) und welche Auswirkungen auf andere Parameter (z. B. Infrastrukturbedarf, Steuerertrag) daraus entstehen.

Gründe, die für die Definition einer städtischen Wohnraumstrategie als indirekter Gegenvorschlag sprechen, sind:

- Die meisten der vergleichbaren Schweizer Städte verfolgen eine gezielte Wohnraumstrategie. Dies ist ein dringlicher Hinweis, dass auch Aarau als wachsende Kantonshauptstadt eine



transparente und bewusste Wohnraumpolitik verfolgen soll. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und die soziale Vielfalt stellt für das Stadtleben einen wichtigen Grundpfeiler dar.

- Der Stadtrat kann diese Strategie aktiv, vorausschauend und breit abgestützt gestalten, damit keine Partikularinteressen die Diskussion in dieser wichtigen Frage dominieren.
- Die Stadt hat in der Vergangenheit immer wieder wohnungspolitische Massnahmen getroffen. In Zusammenhang mit einer Wohnraumstrategie kann dies auch besser kommuniziert werden.
- Der Weg eines indirekten Gegenvorschlages ermöglicht, dass eine solche Strategie nicht in der Gemeindeordnung zementiert wird und damit der zukünftigen Gestaltungspielraum und die Reaktionsmöglichkeiten nicht unnötig einschränken.
- Die Umsetzung via indirekten Gegenvorschlag entfaltet früher Wirkung und setzt direkt bei belegten Handlungsoptionen an.

4.4 Kosten zur Erarbeitung einer Wohnraumstrategie

Ein externer Auftrag zur Unterstützung der Ausformulierung einer Wohnraumstrategie kostet gemäss Rücksprache mit potentiellen Anbieterinnen und Anbietern rund 80'000 Franken und umfasst folgende Leistungen:

Phase	Inhalt	Kosten [Fr.]
Situationsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> - Detaillierte Analyse des Wohnungsmarkts auf Ebene Quartier: (Wohnungsbestand nach Wohnungsgrösse/ Bauperiode, Leerstandquote, Bevölkerung und Haushalte [Alter, Wanderung, Lebensphasen, Soziale Schichten, Einkommen], Neubauquote, Mietpreise nach Wohnungstypen und Preissegmenten) - Analyse der heutigen Wohnraumpolitik 	20'000.-
Zieldefinition	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen der Handlungsmöglichkeiten - Ausformulierung und Diskussion möglicher Ziele in der Wohnpolitik 	5'000.-
Handlungsfelder und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Ausformulierung der Handlungsfelder und detaillierter Massnahmenblätter - Ausformulierung Reglemente - Einzelne juristische Abklärungen 	15'000.-
Projektbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> - 3 Sitzungen mit Projektleitung, 2 mit Projektsteuerung - 2 Workshops mit Stakeholder, Aufarbeitung 	20'000.-
Berichterstattung, Kommunikation		20'000.-
Total		80'000.-

Die Resultate fliessen in die Führungsinstrumente des Stadtrates (Immobilienstrategie, Reglemente über die Vergabe von Baurechten und Darlehen und/oder in die Vorgaben an die Arealentwicklungen mit städtischer Beteiligung) ein.



Die Situationsanalyse und die Zieldefinition sind zwingend erforderlich. Der Stadtrat löst auf der Basis der Zieldefinition die Phase zur Ausarbeitung ergänzender Massnahmen aus. Der Kredit wird nur soweit ausgeschöpft, wie dies erforderlich ist. Der Stadtrat hat die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie für 2018 terminiert.

4.5 Mögliche Handlungsfelder als Resultat einer Wohnraumstrategie

a) *Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik*

Die Abgabe von Wohnbauland im Baurecht oder die Erstellung von eigenen Bauten bedingen dafür geeignete Liegenschaften. Daher soll das Portfolio an stadt-eigenen Wohnungen und geeigneten Liegenschaften erhalten und ausgebaut werden. Dieses Handlungsfeld wird auf der Basis der Immobilienstrategie umgesetzt.

Die vom Stadtrat am 15. Mai 2017 beschlossene Immobilienstrategie beinhaltet in diesem Zusammenhang folgende Leitsätze:

- Die Land- und Immobilienpolitik der Stadt ist langfristig und nachhaltig ausgerichtet. Verkäufe werden nicht aufgrund kurzfristiger wirtschaftlicher Interessen vorgenommen.
- Die Stadt verkauft grundsätzlich kein Land, sondern gibt es im Baurecht ab.
- Die Stadt betreibt eine aktive Immobilien- und Landpolitik mit dem Ziel, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Aarau zu stärken beziehungsweise zu fördern. Sie erwirbt Grundstücke und Areale, wenn dies aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll ist.
- Die Stadt strebt mit der Ausrichtung des eigenen Immobilienportfolios, der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik und der Beteiligung bei Wohnbaugenossenschaften eine Durchmischung des städtischen Wohnangebotes an. Die Stadt leistet einen Beitrag, welcher zu einer guten sozialen Durchmischung führt und allen sozialen Schichten Wohnraum bietet.
- Im Rahmen von Finanzanlagen und einer aktiven Wohnraumpolitik prüft die Stadt langfristige Investments in direkte Immobilienanlagen.

Innerhalb des bestehenden Immobilienbestandes wird ein Teilportfolio "Altbauten, günstiger Wohn- und Gewerberaum" für preisgünstigen Mietraum und "Abbruchliegenschaften / Zwischennutzung" für Zwischennutzungen geführt.

b) *Abgabe von Baurechten, Beratung und Darlehen an gemeinnützige, vorab genossenschaftlich organisierte Bauträger/-innen*

Für die Stadt entstehen mit der Abgabe von Baurechten und Darlehen langfristige Sicherheiten in Bezug auf die Verzinsung des Vermögens. Je nach damit verbundenen Auflagen lassen sich auch wohnungspolitische Ziele realisieren (z.B. preisgünstiger/preiswerter Wohnraum, Alterswohnungen, etc.).

Die Einwohnergemeinde hat in der Vergangenheit verschiedene Grundstücke an Genossenschaften im Baurecht abgegeben. In Bezug auf die Konditionen besteht ein Bedarf zur Vereinheitlichung und Aktualisierung der Berechnung (Verkehrswertermittlung und Baurechtzinssatz). Dieser ist mit



dem Beschluss zu Stabulo 2 in Bezug auf die Verkehrswertermittlung abzustimmen. Als Grundlage ist aufgrund der Langfristigkeit ein Reglement zu erstellen. Auch die Konditionen für Darlehen an gemeinnützige Genossenschaften soll mittels eines Reglements vereinheitlicht werden.

Die Konditionen sind mit der Ortsbürgergemeinde nach Möglichkeit zu harmonisieren, um die Wirkung zu verstärken.

c) Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau bei Arealentwicklungen, insbesondere mit städtischem Anteil am Grundeigentum

Im Rahmen der Arealentwicklung Hinterfeld und zukünftigen weiteren Arealentwicklungen mit städtischem Landbesitz soll ein Anteil des Baulandes im Baurecht an gemeinnützige Bauträger/-innen abgegeben werden. Daraus generiert die Stadt zwar keine einmaligen Einnahmen, dafür einen langfristigen Ertrag aus dem Baurecht.

Im Baurechtsvertrag können die Dauerhaftigkeit der Rechtsform, der Anteil an familien- oder altersgerechten Wohnungen, die Mietzinsgestaltung sowie allfällige weitere städtische Anliegen sichergestellt werden.

Dieses Handlungsfeld kann bei Arealen ohne städtischen Landbesitz auch in Zusammenhang mit § 28a Abs. 2 BauG (die Gemeinden können in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken) umgesetzt werden. Es bietet sich die Möglichkeit, dass die Stadt bei Arealentwicklungen einen Anteil an Wohnraum in bestimmten Wohnraumsegmenten fordert, sofern dies einem öffentlichen Interesse entspricht (Wohnraumstrategie). Zudem kann damit auch die erforderliche Infrastruktur (Schulraum, familienergänzende Tagesstrukturen, Quartierzentren) überprüft werden.

5. Weiteres Vorgehen

In Abhängigkeit des Entscheids des Einwohnerrats ergeben sich folgende Möglichkeiten für das weitere Vorgehen.

5.1 Ablehnung der Initiative mit indirektem Gegenvorschlag (Wohnraumstrategie)

Lehnt der Einwohnerrat wie vom Stadtrat beantragt die Initiative ab, heisst aber den indirekten Gegenvorschlag gut, kommt es zur Abstimmung über die Initiative (mit Empfehlung auf Ablehnung). Wird die Initiative von den Stimmberechtigten dennoch angenommen, erweist sich der indirekte Gegenvorschlag als obsolet. Im Fall der Ablehnung der Initiative erfolgt die Umsetzung des indirekten Gegenvorschlages.



5.2 Ablehnung der Initiative ohne indirekten Gegenvorschlag (Wohnraumstrategie)

Beschliesst der Einwohnerrat die Initiative ohne den vorgeschlagenen indirekten Gegenvorschlag abzulehnen, wird die Initiative den Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Ablehnung zur Abstimmung unterbreitet.

5.3 Zustimmung zur Initiative

Beschliesst der Einwohnerrat entgegen dem Antrag des Stadtrats, der Initiative zuzustimmen, wird die Initiative den Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Annahme zur Abstimmung unterbreitet.

5.4 Weitere Möglichkeiten

5.4.1 Ablehnung der Initiative, Ausarbeitung direkter Gegenvorschlag

Es steht dem Einwohnerrat offen, der Initiative einen direkten Gegenvorschlag (Ergänzung Gemeindeordnung) gegenüberzustellen. Beschliesst der Einwohnerrat die Initiative abzulehnen und ihr, entgegen dem Antrag des Stadtrates, einen direkten Gegenvorschlag gegenüberzustellen, kommt es zur Volksabstimmung über Initiative und Gegenvorschlag, sofern die Initiative nicht zurückgezogen wird. Gemäss §10 GO können die Stimmberechtigten beide Vorlagen einzeln gutheissen oder ablehnen und zudem die Stichfrage beantworten, welche Vorlage in Kraft treten soll, falls beide Varianten eine zustimmende Mehrheit erzielen.

5.4.2 Rückzug der Initiative

Das Initiativbegehren kann vom Initiativkomitee bis zur Festsetzung der Urnenabstimmung zurückgezogen werden (§ 62f Abs. 3 GPR). Mit der Publikation des Einwohnerratsbeschlusses wird der Stadtrat auch den Termin für die Urnenabstimmung bekannt geben.

5.5 Terminplan

- | | |
|--|-------------------|
| – Beschluss Einwohnerrat betreffend Initiative und indirekten Gegenvorschlag | 28. August 2017 |
| – Publikation Beschluss ER und Bekanntgabe Abstimmungstermin | 8. September 2017 |
| – Urnenabstimmung | 26. November 2017 |

6. Fazit

Der Stadtrat vertritt die Meinung, dass ein differenziertes Wohnraumangebot und eine ausgewogene soziale Durchmischung für eine nachhaltige Stadtentwicklung unerlässlich sind. Dieses Ziel soll mit verhältnismässigen und zielgerechten Mitteln angestrebt werden.

Die vorliegende ausformulierte Initiative wird zur Ablehnung empfohlen, da sie ein unbekanntes Preisschild beinhaltet, die beabsichtigten Ziele und die Wirkungen der gewählten Instrumente



nicht deckungsgleich sind und die Fixierung in der Gemeindeordnung im Widerspruch zur Dynamik der Bevölkerungsentwicklung, der wechselnden Bedürfnisse und dem Immobilienmarkt steht.

Der mit dem indirekten Gegenvorschlag beantragte Kredit ermöglicht mittels städtischer Wohnraumstrategie eine transparente und bewusste Wohnraumpolitik, die aktiv und breit abgestützt gestaltet werden kann. Der Gegenvorschlag entfaltet direkte Wirkung und setzt bei belegten Handlungsoptionen an.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat möge den Stimmberechtigten die Initiative «Raum für alle - Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum» mit der Empfehlung auf Ablehnung vorlegen.
2. Der Einwohnerrat möge für die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie einen Kredit von 80'000 Franken beschliessen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die Initiative «Raum für alle - Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum» von den Stimmberechtigten abgelehnt oder das Initiativbegehren zurückgezogen wird.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpäsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? (ebp, Dezember 2012)
2. Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden vom November 2013 (Bundesamt für Wohnungswesen und Schweizerischer Städteverband)
3. Preisgünstiger Wohnraum; Ein Baukasten für Städte und Gemeinden vom November 2013 (Bundesamt für Wohnungswesen)