

Aarau, 26. Februar 2018  
GV 2018 - 2021 / 2

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Postulat Pro Aarau; Für eine städtische Wohnraumstrategie"

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit einem Postulat vom 10. Januar 2018 stellt Pro Aarau folgenden Antrag:

"Der Stadtrat wird gebeten, eine städtische Wohnraumstrategie zu erarbeiten, wie dies im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 3. Juli 2017 festgehalten ist. Der dazu nötige Kredit von CHF 80'000 sei durch den Einwohnerrat zu bewilligen."

#### 1. Begründung – Bisherige Beschlüsse

Im Jahr 2011 hat der Einwohnerrat ein Postulat von Pro Aarau zu Gunsten einer "Wohnungspolitik und Wohnbauförderung" abgelehnt. Am 28. August 2017 hat der Einwohnerrat alle drei Vorschläge zur Wohnungspolitik (Initiative, direkter Gegenvorschlag aus dem Einwohnerrat und indirekter Gegenvorschlag des Stadtrats) abgelehnt. Der vom Stadtrat beantragte indirekte Gegenvorschlag für die Erarbeitung einer städtischen Wohnraumstrategie fand insbesondere deshalb keine Mehrheit, weil die Initianten auf die Annahme der Initiative anlässlich der Volksabstimmung hofften. Anlässlich der Urnenabstimmung wurde die Initiative "Raum für alle-Ja zu bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum" deutlich abgelehnt.

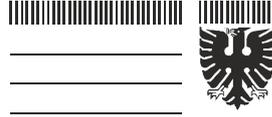
Die ablehnende Haltung des Stadtrates zur Initiative wurde seinerzeit auch von Pro Aarau geteilt. Die Forderungen gingen zu weit und wären mit massiven Kostenfolgen für die Stadt verbunden gewesen.

Pro Aarau erachtet dennoch die vom Stadtrat in der Botschaft vom 3. Juli 2017 in Aussicht gestellte Ausarbeitung einer städtischen Wohnraumstrategie als sinnvoll und möchte diesen Vorschlag dem Einwohnerrat erneut zur Diskussion vorlegen.

#### 2. Inhalt des seinerzeitigen Gegenvorschlags des Stadtrates

##### 2.1 Definition einer städtischen Wohnraumstrategie

Die Stadt sollte ihre Verantwortung zur Förderung des Wohnraumangebots und einer guten sozialen Durchmischung mit verhältnismässigen Mitteln wahrnehmen. Der Stadtrat beabsichtigte, dies



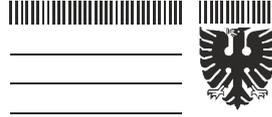
in geeigneter Form in den Legislaturzielen 2019 – 2022 festzuhalten. Die mit Immobilien verbundene langfristige Wirkung und die hohen Investitionen erfordern eine solide Basis. Eine städtische Wohnraumstrategie sollte die erforderlichen Handlungsfelder aufzeigen und den Handlungsspielraum des Stadtrates definieren. Eine solche Strategie kann aufzeigen, 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 sprechen, sind:

- Die meisten der vergleichbaren Schweizer Städte verfolgen eine gezielte Wohnraumstrategie. Dies ist ein Hinweis, dass auch Aarau als wachsende Kantonshauptstadt eine transparente und bewusste Wohnraumpolitik verfolgen sollte. 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.

## 2.2 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"> <li>- 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)</li> <li>- Analyse der heutigen Wohnraumpolitik</li> </ul>	20'000.-
Zieldefinition	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufzeigen der Handlungsmöglichkeiten</li> <li>- Ausformulierung und Diskussion möglicher Ziele in der Wohnpolitik</li> </ul>	5'000.-
Handlungsfelder und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausformulierung der Handlungsfelder und detaillierter Massnahmenblätter</li> <li>- Ausformulierung Reglemente</li> <li>- Einzelne juristische Abklärungen</li> </ul>	15'000.-
Projektbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Sitzungen mit Projektleitung, 2 mit Projektsteuerung</li> <li>- 2 Workshops mit Stakeholder, Aufarbeitung</li> </ul>	20'000.-
Berichterstattung, Kommunikation		20'000.-
<b>Total</b>		<b>80'000.-</b>

Die Resultate würden 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) einfließen.

Die Situationsanalyse und die Zieldefinition wären zwingend erforderlich. Der Stadtrat würde auf der Basis der Zieldefinition die Phase zur Ausarbeitung ergänzender Massnahmen auslösen. Der Kredit würde nur soweit ausgeschöpft, wie dies erforderlich ist.

### 2.3 Mögliche Handlungsfelder als Resultat einer Wohnraumstrategie

#### a) Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik

Die Abgabe von Wohnbau land im Baurecht oder die Erstellung von eigenen Bauten bedingen dafür geeignete Liegenschaften. Daher sollte das Portfolio an stadteigenen Wohnungen und geeigneten Liegenschaften erhalten und ausgebaut werden. Dieses Handlungsfeld könnte auf der Basis der Immobilienstrategie umgesetzt werden.

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 bereits in der Vergangenheit verschiedene Grundstücke an Genossenschaften im Baurecht abgegeben.

### **3. Beurteilung des Anliegens des Postulats**

Der Stadtrat ist nach wie vor bereit, das Anliegen des Postulats betreffend Erarbeitung einer städtischen Wohnraumstrategie aufzunehmen. Der dafür notwendige Kredit kann jedoch nicht mittels Postulat, sondern muss durch den Stadtrat beantragt werden. Deshalb beantragt der Stadtrat dem Einwohnerrat, es sei mit der Überweisung des Postulats betreffend Wohnraumstrategie der ursprünglich veranschlagte Kredit von 80'000 Franken zu bewilligen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

#### **A n t r a g :**

1. Der Einwohnerrat möge das Postulat betreffend Erarbeitung einer städtischen Wohnraumstrategie überweisen.
2. Der Einwohnerrat möge für die Erarbeitung einer städtischen Wohnraumstrategie einen Kredit von 80'000 Franken beschliessen.



Freundliche Grüsse  
Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber