

**Stadtrat**

Marktgasse 58
Postfach 1372
9500 Wil 2

stadtkanzlei@stadtwil.ch
www.stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53
Telefax 071 913 53 54

26. Oktober 2016

Postulat Kilian Meyer, SP

eingereicht am 1. September 2016 – Wortlaut siehe Beilage

„Für mehr bezahlbare Wohnungen“

Kilian Meyer (SP) reichte zusammen mit 19 Mitunterzeichneten ein Postulat zum Thema „Für mehr bezahlbare Wohnungen“ ein. Wil sei eine lebenswerte Stadt in guter Pendeldistanz zu St.Gallen, Winterthur und Zürich.

Trotz reger Bautätigkeit und tiefen Zinsen würden die Mietpreise in die Höhe schiessen. Die Stadt Wil müsse rasch Gegensteuer geben, wenn sie nicht bald zu den „Wohnungsnot-Städten“ gehören wolle. Nicht nur grosse Städte sondern viele Gemeinden aller Grössen in allen Regionen der Schweiz würden sich mit ähnlichen Problemen konfrontiert sehen, seien aber aktiv geworden und würden die vielfältigen Handlungsmöglichkeiten um preisgünstigen Wohnraum zu fördern, nutzen.

Der Stadtrat wird eingeladen, die Vor- und Nachteile dieser und weiterer andernorts bewährter Möglichkeiten der Förderung bezahlbaren Wohnraums zu prüfen und im Anschluss daran die für die Stadt Wil geeigneten Schritte zu bestimmen.

Anträge Stadtrat

1. Das Postulat sei erheblich zu erklären.
2. Für die Ausarbeitung einer Studie sei ein Kredit in der Höhe von Fr. 35'000.- zu sprechen.

Begründung**Generelle Möglichkeiten zur Förderung von bezahlbaren Wohnungen**

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat Ende 2012 einen Bericht mit dem Titel „Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischen Massnahmen“ veröffentlicht. Dieser zeigt unter anderem systematisch auf, wie Wohnraum mit staatlichen oder privaten Massnahmen vergünstigt werden kann.

Bei den staatlichen Massnahmen sind folgende aufgeführt, wobei zwischen regulatorischen und monetären Massnahmen unterschieden wird:

- raumplanerische Instrumente;
- Regulierung der Mietpreise (Mietrecht);

- Subventionierung von Bauträgern (z.B. vergünstigte Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften);
- Subjekthilfe (Sozialhilfe);
- Verzicht auf eine mögliche Rendite bei Liegenschaften der öffentlichen Hand.

Bei den privaten Massnahmen sind folgende aufgeführt, die nach Amortisation, Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten gegliedert sind:

- Reduktion der Wohnfläche;
- Reduktion baulicher und technischer Ausbaustandard;
- Effizienzsteigerung im Bauablauf;
- Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude;
- Genossenschaftsmodell;
- Verzicht auf mögliche Rendite / Verzinsung;
- Effizienzsteigerung bei Betrieb und Unterhalt.

Bereits eine kurze Bewertung dieser grundlegenden Punkte zeigt, dass teilweise Zielkonflikte bestehen: So verteuern energetisch hohe Anforderungen die Bauten, obwohl diese hohen Anforderungen unter ökologischen Aspekten nötig ist. Aus Sicht der Stadt Wil liegen andere Massnahmen, nicht in ihrem Kompetenzbereich wie beispielsweise das Mietrecht, Bestimmungen zur Mehrwertabschöpfung oder nicht vorhandene Bestimmungen im Baugesetz des Kantons als Voraussetzung zur Verpflichtung zu Anteilen günstiger Wohnungen bei Sondernutzungsplänen. Fraglich betreffend Erfolg sind Massnahmen, die auf den freien Willen der privaten Investierenden zielen, beispielsweise Verzicht auf Rendite, Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude oder Effizienzsteigerung beim Unterhalt.

Unmittelbar durch die Stadt beeinflussbar sind sicher folgende Massnahmen: Subventionierung von Bauträgern durch Abgabe von vergünstigtem Bauland oder Verzicht auf eine Rendite bei eigenen Liegenschaften. Dies setzt den entsprechenden politischen Konsens, finanzielle Mittel einzusetzen, voraus.

Ein Augenmerk ist auch auf die Einflussnahme bzw. Einforderbarkeit von Massnahmen zu legen, die im öffentlichen Interesse liegen. Es ist aber immer auch ein Abwägen, wie weit ein solcher Zwang ausgeübt werden kann, so dass Investorinnen und Investoren nicht das Interesse an Sondernutzungsplänen verlieren und die Objekte auf dem freien Markt bestehen können. Einfluss nehmen konnte man in der Vergangenheit insofern, als dann ein minimaler Anteil grösserer familienfreundlicher Wohnungen erstellt wird. Diese sind aber ohne zusätzlich Massnahmen nicht immer preisgünstig. Der Effekt tritt erst nach einer längeren Zeit ein. Wohnungen mit rendierenden Flächen zu verlangen, ist wohl auch erreichbar, zumal die Investorinnen und Investoren teilweise von sich aus bestrebt sind, entsprechend zu planen.

Bei den Instrumenten im Bereich Raumplanung zeigt der Bericht folgende Aspekte auf:

- Nutzungsprivilegien als Anreize: Wenn beispielsweise 20% günstige Wohnungen angeboten werden, wird ein Ausnützungsbonus von 30% gewährt. Als preisgünstig wird eine Wohnung definiert, die 15% günstiger angeboten wird als andere vergleichbare Wohnungen, die gleichzeitig auf den Markt kommen. Der Vorteil bei dieser Massnahme ist, dass die Investorin oder der Investor selbst diese Wohnungen realisiert.
- Anteile in der Nutzungsplanung: Ausscheiden von Zonen, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist. Die Anwendung erfolgt bei gleichzeitiger Ein- / Aufzoning. Bei der Realisie-

zung eines Projekts muss eine Bauherrin oder ein Bauherr entsprechende Wohnungen realisieren. Ob dies mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG SG) möglich ist, ist zu klären.

- Mengenausweitung: Über Neueinzonungen oder Aufzonungen wird das Potential für Wohnraum erhöht, die Boden- und Immobilienpreise sinken aufgrund des ausgeweiteten Mengenangebots gesamthaft.
- Zweitwohnungsbeschränkung.
- Mehrwertabgabe: Durch Ein- oder Aufzonungen entstandene Mehrwerte werden bei der Grundeigentümergebin oder Grundeigentümer teilweise abgeschöpft. Die Erträge werden teilweise zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet. Der Mehrwert muss aber nach neuem PBG SG dem Kanton abgegeben werden.

Aktuelle Situation in der Stadt Wil

Familienwohnungen

Dass Personen, die eine Familie gründen, teilweise aus Wil wegziehen, ist unbestritten. Die Gründe sind wohl vielschichtig: Für Familien mit geringem Einkommen ist es schwierig, bezahlbare Wohnungen in Wil zu finden. Der monatliche Mietzinsansatz der Sozialbehörde von Fr. 1'450.- für eine Wohnung für vier oder mehr Personen ist oft nicht ausreichend. Die Mietzinsen sind in den umliegenden und insbesondere ländlichen Gemeinden generell tiefer und allenfalls spielt eine bevorstehende Einschulung auch eine Rolle.

Kleinwohnungen und Zimmer

1-Zimmer-Wohnungen und Zimmer, die von Privatpersonen angeboten werden, sind oft in einem baulich und hygienisch schlechten Zustand. Küche und Nasszellen sind oft nur gemeinsam nutzbar und in schlechtem Zustand. Gute Erfahrungen macht die Stadt bei gemeinnützigen Wohnangeboten (Haus Otmar oder Genossenschaft für Alterswohnungen).

Steigender Bedarf

Aufgrund zunehmender Fallzahlen in der Sozialhilfe wie auch im Asyl- und Flüchtlingsbereich ist kostengünstiger Wohnraum immer schwieriger zu finden. Es besteht die Gefahr, dass Wohnraum teuer eingekauft werden muss oder kurzfristig Hotelunterbringungen gemacht werden müssen.

Potential

Der Stadtrat hat angezeigt, dass bei der Arealüberbauung Zeughaus das Anbieten bezahlbarer Familienwohnungen ein zentrales Thema bei der Realisierung dieses Bauvorhabens ist. Dies wird hier durch den tiefen Gesteigungspreis des Baulandes begünstigt. Die Stadt ist Eigentümerin von folgenden weiteren Grundstücken, die für grössere Wohnüberbauungen in Frage kommen: Lenzenbüel, Zürcherstrasse, Neugruben, Bleicheplatz, Rudenzburg. Das Areal Klinik Südost ist im Besitz des Kantons. Bei allen Arealen bestünde also die Möglichkeit, Einfluss auf die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen zu nehmen bzw. diese entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Vorgehen

Damit der Stadtrat aber entsprechend handeln kann, braucht es einen politischen Grundsatzentscheid, ob und in wieweit die Stadt die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unterstützen und allenfalls mitfinanzieren soll. Zudem ist die Frage zu beantworten, inwieweit regulatorisch in die Mechanismen des freien Marktes eingegriffen werden kann oder soll.

Dem Stadtrat erscheint es bedeutungsvoll, das Genannte in einem Postulatsbericht darzulegen, um damit eine Grundsatzdiskussion zu ermöglichen. Dazu ist eine entsprechende Auslegeordnung mit Bezug zur Situation und zu den Möglichkeiten in der Stadt Wil zu erstellen.

Für die Ausarbeitung des Berichtes beabsichtigt der Stadtrat, das Büro Ernst Basler + Partner, Zürich, mit einer Analyse zu beauftragen. Mit einer Kurzstudie im Umfang von rund 20 Seiten sollen Politik und Verwaltung in Wil fachlich unterstützt werden. Die Kurzstudie arbeitet Entscheidungsgrundlagen auf und dient als Basis für die Antwort zum Postulat. Sie enthält im Wesentlichen, die folgenden Inhalte:

- Anlass: Postulat, Entwicklungen im Umfeld;
- Analyse der Entwicklungen von Angebot und Nachfrage;
- Grundlagen der Wohnungspolitik;
- bisher angewandte Massnahmen der Stadt Wil;
- Beurteilung von kommunalen Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum aus Sicht der Stadt Wil (bspw. Förderung von privaten Bauträgern, Stiftungen oder Genossenschaften durch Abgabe von städtischem Bauland im Baurecht oder durch gewähren von Anreizen, Vermietung von Zimmern durch die Stadt Wil an Einzelpersonen zu einem günstigen Tarif, Ausbau des städtischen Angebots im betreuten Wohnen für Einzelpersonen, die keine Aufnahme im privaten Wohnungsmarkt finden, womit eine minimale sozialpädagogische Betreuung sichergestellt werden könnte);
- Fazit.

Kosten

Am 3. Oktober 2016 hat das Büro Ernst Basler + Partner eine entsprechende Offerte im Umfang von Fr. 28'100.- eingereicht. Für die Aufbereitung und Diskussion der Erkenntnisse im Stadtrat und der Planungskommission sind noch einmal rund Fr. 5'800.- vorgesehen. Die Nebenkosten können auf Fr. 1'100.- geschätzt werden (Kopien Bericht). Das Projektteam verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Stadtentwicklung und der Förderung von bezahlbarem Wohnraum. So haben sie auch die Stadt Frauenfeld bei der Bearbeitung einer Wohninitiative und der Ausarbeitung eines Gegenvorschlages begleitet. Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen haben sie den „Baukasten für Städte und Gemeinden“ entwickelt, der die in der Schweiz angewandten Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum und deren Vor- und Nachteile beschreibt. Mit raumplanerischen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum befassten sie sich bei Aufträgen für die Gemeinde Männedorf sowie im Rahmen der am Anfang der Begründung erwähnten Studie „Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Instrumente“ im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen.

Mit der Erheblicherklärung des Postulates soll das Parlament auch gleichzeitig einen Kreditbeschluss über Fr. 35'000.- für das Verfassen der Studie durch das Büro Ernst Basler + Partner genehmigen.

Stadt Wil



Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin



Christoph Sigrist
Stadtschreiber