

21. Oktober 2020

Motion 146 / Matthias Loepfe, GRÜNE prowil
eingereicht am 27. August 2020 – Wortlaut siehe Beilage

Mehr gemeinnützige Wohnungen bedürfnisgerecht statt gewinnmaximiert bauen

Matthias Loepfe, GRÜNE prowil, hat zusammen mit zehn Mitunterzeichnenden eine Motion zum Thema Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingereicht. Wil gelte als attraktive Wohnstadt im Einzugsgebiet Zürichs und Winterthurs und habe in Bezug auf Flair, Kultur, Erreichbarkeit und Versorgung viel zu bieten. Allerdings würden einige Beobachtungen zur jüngsten Entwicklung die Frage aufwerfen, ob Wil auch in Zukunft eine attraktive Wohnstadt sein werde.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt sei angespannt; bisher habe die Stadt kaum Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums ergriffen bzw. die vorgeschlagenen Massnahmen laut Antwort zum Postulat 113 "Für mehr bezahlbare Wohnungen" nicht umgesetzt. Innovative, gemeinnützige Wohnüberbauungen würden nicht realisiert, die kürzlich entstandenen oder im Bau stehenden Areale seien von durchschnittlicher, austauschbarer Vorstadt-Qualität. Diese Wohnangebote widerspiegeln weder gesellschaftliche Entwicklungen noch die Bedürfnisse nach Vielfalt. Junge Familien wanderten deshalb ab, was zu Entmischung der Quartiere führe. Für die Erhaltung der Wohnstandortattraktivität brauche es qualitätsvolle Innenentwicklung.

Andere Städte hätten mit qualitätsorientierter Siedlungsentwicklung den Abwanderungstrend junger Familien brechen können, indem sie gute Rahmenbedingungen bzw. Wohnangebote für Familien schufen. Hierzu gehörten eine zentrale Lage, hohe Freiraumqualität, Gemeinschafts- und Bedürfnisorientierung, Kostenmiete, Durchmischung sowie ökologische Ausrichtung. Wil müsse Massnahmen zur Stärkung des Wohnstandorts ergreifen und Anreize schaffen mit innovativen, gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften als Partnern.

Dem Parlament seien ein Reglement und/oder andere geeignete und zielführende Instrumente zur Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus und qualitätsvoller Innenentwicklung vorzulegen, die ein Vorgehen zur Beschaffung und Vergabe städtischer Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sowie die Schaffung eines Entwicklungsfonds enthalte.

Antrag Stadtrat

Die Motion sei erheblich zu erklären.

Begründung

Postulat 113 "Für mehr bezahlbare Wohnungen" vom 1. September 2016

Mit der Beantwortung des Postulats "Für mehr bezahlbare Wohnungen" (Kilian Meyer, SP) hat der Stadtrat eine Studie präsentiert, welche die Wohnraumthematik in Wil aus fachlicher Sicht beschreibt und in der Massnahmen vorgeschlagen werden für eine mögliche Anpassung der Wiler Wohnpolitik. Im Analyseteil wird der Wiler Wohnungsmarkt untersucht und mit anderen Städten verglichen. Die Empfehlungen für aufzugreifende Massnahmen orientieren sich denn auch an zielführenden Instrumenten anderer Städte mit vergleichbaren Herausforderungen wie in Wil. In der Postulatsbeantwortung zeigte der Stadtrat einen Weg über folgende Massnahmen bzw. die Erarbeitung von Konzepten für:

- die Abgabe städtischen Landes im Baurecht an gemeinnützige Bauträger;
- die Förderung preisgünstigen Wohnraums bei grösseren Arealentwicklungen mittels verwaltungsrechtlicher Verträge bei Sondernutzungsplanung / Umzonung (Nutzungsprivilegien als Anreiz);
- die Anpassung des Liegenschaftskonzepts: Erwerb von Grundstücken und bestehender Wohnliegenschaften mit preisgünstigem Wohnraum, Überprüfung Vermietungspraxis / -kriterien, Prüfung Landkreditkonto / -fonds (Finanzierungsmodelle).

Unter gemeinnützigem Wohnungsbau werden Bauträger zusammengefasst, die nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum Wohnraumangebot leisten. Gemeinnützige Wohnbauträger weisen zudem in der Regel eine höhere Belegungsdichte und einen geringeren Wohnflächenbedarf pro Kopf auf, was sich auch in geringeren pro Kopf-Mieten niederschlägt. Bei der Kostenmiete erfolgt die Vermietung mit keinem oder höchstens geringfügigen Gewinn auf den Mietzins. Die Kostenmiete wird vor allem von gemeinnützigen Bauträgern angewendet.

Die vorberatende parlamentarische Kommission beriet die empfohlenen Massnahmen an den Sitzungen vom 4. und 9. Juli 2018 und gab vier Empfehlungen ab:

1. Periodisches Monitoring der Kennzahlen des Wiler Wohnungsmarkts durch die Verwaltung;
2. Berichterstattung innert zwei Jahren im Rahmen des Geschäftsberichts;
3. Festlegung von Vergabekriterien für städtische Wohnungen; Prüfung von Belegungsvorschriften;
4. Abgabe städtischen Landes im Baurecht an gemeinnützige Bauträger; Prüfung von Vergabekriterien und Belegungsvorschriften.

Das Parlament stimmte den Empfehlungen 1 bis 3 zu, die Empfehlung 4 lehnte es ab.

Der daraufhin mit dem Budget 2020 beantragte Kredit von Fr. 70'000.-- wurde in der Budgetdebatte des Parlaments vom 5. Dezember 2019 gestrichen. Der geplante externe Folgeauftrag konnte deshalb durch das Departement Bau, Umwelt und Verkehr nicht erteilt werden; es ist geplant, einen neuen Kredit mit dem nächsten Budget zu beantragen.

Aktuelle Situation

Die aktuelle Ausgangslage zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Wil ist eher ungünstig. Zwar gibt es ein Angebot von rund 100 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern und weitere rund 200 Alterswohnungen, aber die Stadt Wil selber besitzt nur 25 Wohnungen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Stadt Wil aktuell über kein Bauland in der Wohnzone verfügt. Deshalb gilt es in einem ersten Schritt die Voraussetzungen zu schaffen, damit die Stadt handlungsfähig wird.

Instrumente zur Umsetzung des Motionsanliegens

Kantonaler Richtplan St. Gallen 2017: Auftrag an die Gemeinden

Der Richtplan des Kantons St. Gallen vom November 2017 verpflichtet die Gemeinden zur aktiven Bodenpolitik und dem Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen. Zur Erschliessung und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale verfolgt der Kanton St. Gallen u.a. folgende Strategie: Förderung individueller, ortsbezogener Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer sowie Aussen- und Freiraumqualität (<https://www.sg.ch/content/dam/sgch/bauen/raumentwicklung/richtplanung/siedlung/S13%20Siedlungsentwicklung%20nach%20Innen.pdf>).

Der Auftrag des kantonalen Richtplans zur Innenentwicklung und aktiven Bodenpolitik ist klar: Die Kommunen haben für eine hohe bauliche und gestalterische Siedlungs- und Freiraumqualität zu sorgen. Dies schliesst alle Nutzungen ein, also Arbeits-, Wohn- und Freiraumnutzungen.

In der Motion "Mehr gemeinnützige Wohnungen bedürfnisgerecht statt gewinnmaximiert bauen" wird gefordert, zielführende Instrumente zur Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus vorzulegen. So sei insbesondere aufzuzeigen, wie Liegenschaften beschafft und an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden könnten. Die Motion zielt also qualitativ in die gleiche Richtung wie der kantonale Richtplan und schliesst inhaltlich an das Postulat "Für mehr bezahlbare Wohnungen" an.

Revision Ortsplanung

Auf gesamtstädtischer Ebene stehen die Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts und die Entwicklung der Freiraumstrategie an, welche die inhaltliche Basis für die Revision der Rahmennutzungsplanung/Ortsplanungsrevision bilden. Diese schliesst die Untersuchung einzelner Schlüsselareale, z.B. für eine innovative Wohnsiedlung, mit ein.

Im Weiteren sind auch Vorgaben für Arealentwicklungen ein zielführendes Mittel, um städtische Interessen in der Wohnpolitik wirkungsvoll zu verfolgen. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt bisher wenig Gebrauch gemacht.

Aktive Bodenpolitik

Die "Aktive Bodenpolitik" ist als Instrument der Stadt zu verstehen, um die Siedlungsentwicklung aktiv zu steuern oder zu beeinflussen. Der Stadtrat arbeitet deshalb gezielt an dieser Thematik. Die Sicherung von Bauland für künftige Schul- und Sportanlagen oder andere Verwaltungstätigkeiten gehört indes zur normalen Verwaltungstätigkeit und ist kein Anliegen oder Inhalt der aktiven Bodenpolitik.

Der Stadtrat hat im Juli 2020 ein Grundsatzpapier zur aktiven Bodenpolitik genehmigt und führte am 24. September 2020 einen Workshop zu den Umsetzungsmassnahmen durch. Zurzeit werden entsprechende rechtliche Grundlagen erarbeitet, die dem Stadtparlament voraussichtlich im ersten Quartal 2021 vorgelegt werden können. In Anlehnung an die Erfahrungen weiterer Schweizer Städte werden die Ziele und Grundsätze der aktiven Bodenpolitik als öffentliche Aufgabe (Erwerb von Grundstücken, Erteilung von Baurechten) definiert, eine Kompetenzregelung zum Kauf / Tausch / Verkauf von Liegenschaften entworfen, geeignete Finanzierungsmodelle für Kauf, Unterhalt und Betrieb geprüft sowie die Zuständigkeit für Verwaltung und Betrieb solcher Grundstücke vorgeschlagen.

Die Arbeiten zur aktiven Bodenpolitik sind aufgenommen und werden die strategischen Grundlagen liefern, damit der Stadtrat auf dem Wiler Grundstück- und Liegenschaftenmarkt aktiv und handlungsfähig werden kann. Die Motionsthematik "Gemeinnütziger Wohnraum" kann dabei nochmals aufgenommen werden.

Stadt Wil



Daniel Meili
Stadtpräsident a. i.



Philipp Gemperle
Stadtschreiber Stellvertreter