



Beschluss Grosser Gemeinderat

2. Sitzung vom 30.05.2024

1.391 Interpellationen / Einfache Anfragen / Postulate / Motionen

Postulat Yvan Schneuwly SP; Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für Münchenbuchsee; Erheblicherklärung

LNR 9069

BNR 23

Zuständig für das Geschäft: Manfred Waibel, DV Planung/Umwelt/Energie

Ansprechpartner Verwaltung: Claudia Thöni, RL Planung/Umwelt/Energie

Bericht

An der GGR-Sitzung vom 07.12.2023 wurde das Postulat Schneuwly SP, Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für Münchenbuchsee, eingereicht.

Postulat «Gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für Münchenbuchsee»

Antrag

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen:

- Wie gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum in der Gemeinde sichergestellt werden kann. Dazu sind auch eine aktive Bodenpolitik sowie eine bedarfs- und projektbezogene Auswertung von Haushalten miteinzubeziehen (u.a. Kauf/Verkauf und zielführende Kerngrössen).
- Welche Anreize geschaffen werden können, damit das Erstellen von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde attraktiv wird.
- Wie die obengenannten Themen bei Umzonungen, Planungszonen und Überbauungsordnungen berücksichtigt werden sollen.
- Wie die Anforderungen für gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnraum bei grösseren Bauvorhaben – Neubauten, Verdichtungen, Umbauten und Sanierungen - verbindlich von der Bauherrschaft eingefordert werden sollen (v.a. mittels Anteile).
- Wie gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für eine gut durchmischte Bevölkerung Teil der Qualität von Wohnbauprojekten werden soll. Dazu sind sowohl Rahmenbedingungen auch bei qualitätssichernden Verfahren zu prüfen, als auch deren Sicherstellung in der Verordnung zur Fachberatung.
- Wie künftige Mieterschaft in die Planungsphase miteinbezogen werden soll, damit unter anderem unnötige Flächenangebote und Nebenkosten auch zum Vorteil von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum reduziert werden.
- Wie, analog zu diversen Kantonen, eine Formularpflicht zur Offenlegung der Vormiete auch zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum eingeführt werden kann.
- Wie diese genannten Punkte in einer Strategie, bzw. Leitbild festgehalten werden können.

Bis Mitte 2024 soll der Gemeinderat mit einem Zwischenbericht zu Händen des Grossen Gemeinderates über das weitere Vorgehen informieren, vor allem darüber, wie bei den aktuell laufenden Wohnbauprojekten gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum sichergestellt werden soll.

Begründung

Die Bevölkerung in Münchenbuchsee wächst schon seit längerem und wird es auch in Zukunft tun. Grosse Projekte sind aktuell auf den Arealen Schöneegg, Bären, Landi, und Jowa am Laufen. Diese Bauprojekte sollen einerseits die Standortattraktivität erhöhen und andererseits eine bessere Wohnqualität fördern. Bei dieser Gelegenheit kann auch gleich gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für verschiedene Wohnformen - wie grosse Familien, Pensionierten und Personen mit eher bescheidenen Einkommen - in die Entwicklung miteingeschlossen werden. Mittels einer Strategie, bzw. einem Leitbild kann die Erhaltung und Schaffung von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum für Münchenbuchsee sichergestellt werden. Dabei sind vor allem die sozio-demographischen Rahmenbedingungen der verschiedenen Nachbarschaften zu berücksichtigen, zudem die Erkenntnisse aus den aktuell laufenden Wohnbauprojekten. Ziel ist es, dass in Zukunft genügend gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum für verschiedene Wohnformen zur Verfügung steht. Unter anderem können folgende Themen, vor allem aus dem OPR 17+, Grundlage der Überprüfung sein:

- Münchenbuchsee soll urbaner werden und auch in Zukunft ein regionales Zentrum mit einem grossen und attraktiven Angebot an Wohnraum sein (Ziele Siedlung).
- Zur Erreichung einer guten Durchmischung der Bevölkerung werden ein differenzierter Wohnungsmix und ein Wohnraumangebot für verschiedenen Bedürfnisse angestrebt (Wachstum und Entwicklungsfokus).
- Auf dem Gemeindegebiet werden vermehrt Angebote für altersgerechtes und sozialverträgliches Wohnen sowie Wohnen mit Dienstleistungen realisiert. Auch gemeinnützige Wohn(bau)formen sollen ermöglicht werden (Wachstum und Entwicklungsfokus).
- Die betroffenen Grundeigentümerschaften werden frühzeitig in die Planung einbezogen und können ihre Anliegen und Entwicklungsabsichten einbringen (Siedlungsentwicklung nach innen).
- Parallel zur Mobilisierung der inneren Reserven werden mögliche etappenweise Erweiterungen am Siedlungsrand mit einem längerfristigen Horizont festgelegt (Siedlungserweiterung).
- Zur Qualitätssicherung bei Bauvorhaben soll zukünftig eine Fachberatung beigezogen werden (Fachberatung).
- Um eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität der beabsichtigten Überbauungen zu erreichen, sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen (Qualitätssichernde Verfahren).
- Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden (Bundesamt für Wohnungswesen BWO).

SP-Fraktion
Erstunterzeichner
Yvan Schneuwly



D. Aubrosio



Stellungnahme des Gemeinderates:

Münchenbuchsee strebt ein moderates und verträgliches Bevölkerungswachstum an. Dazu braucht es ein entsprechendes und vielfältiges Wohnraumangebot.

Zur Qualitätssicherung werden bei grösseren Bauvorhaben entsprechende QS-Verfahren durchgeführt (Workshopverfahren, Studienauftrag oder Wettbewerb gemäss SIA 142/143). Das neue Gemeindebaureglement sieht zudem die Einsetzung einer Fachberatung vor, welche nach Inkraftsetzung der OPR17+ bei kleineren Vorhaben anstelle der Durchführung eines aufwändigen QS-Verfahrens, die Qualitätsprüfung vornehmen könnte.

Um die Erstellung von preiswertem Wohnraum sicherzustellen, ist jeweils zu prüfen, wie und wieviel die Gemeinde regulieren kann und will. Welche Anreize können und sollen geschaffen werden oder welche Regulierungen und grundeigentümergebundenen Vorschriften sollen allenfalls erlassen werden?

Bei den laufenden Planungen sind möglichst vielfältige Wohnraumangebote und auch preiswerte Mieten (unter anderem Stichwort Kostenmiete) ein wichtiges Thema. Im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren wird je-

weils mit den Grundeigentümerschaften eine Zielvereinbarung abgeschlossen, die unter anderem punkto Zielgruppe (künftige Bewohnerinnen und Bewohner) sowie Preissegment Vorgaben für den geplanten Wohnungsbau definiert. Es gibt beispielsweise dann auch die Möglichkeit in neuen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Vorgaben zur Thematik gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnraum zu erlassen. Dies wird jeweils von Fall zu Fall geprüft (je nach Zielsetzung, Bedarf und Verhältnismässigkeit resp. Machbarkeit).

Der Handlungsspielraum des Gemeinderates beschränkt sich hauptsächlich auf ZPPs und gemeindeeigene Bauparzellen. Dort, wo der Gemeinderat Einfluss nehmen kann, erfolgt dies bereits heute.

Finanzielles

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Dieses Geschäft hat keine finanziellen Auswirkungen.

Weitere Kommissionen

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
	Hochbaukommission (HBK)		
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)		
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
	Planungskommission (PLAKO)	01.02.2024	Empfehlung PLAKO: Postulat erheblich erklären.
	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

		Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage			Art.
Zuständigkeit	GGR	GO GGR	Art. 25
Finanzkompetenz			Art.
Verfahren		GO GGR	Art. 27

Antrag

1. Das Postulat wird als erheblich erklärt.

Beschluss

1. Das Postulat wird als erheblich erklärt.

Eröffnung

1. Sekretariat GGR (Nachführung Register „Parlament“)
2. Ressort Planung/Umwelt/Energie (zum Vollzug)

Beilagen

--

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 8. Juli 2024, in Kraft.

Münchenbuchsee, 31. Mai 2024

GROSSER GEMEINDERAT MÜNCHENBUCHSEE

Sekretär

Protokollführerin



Olivier A. Gerig



Franziska Zwygart