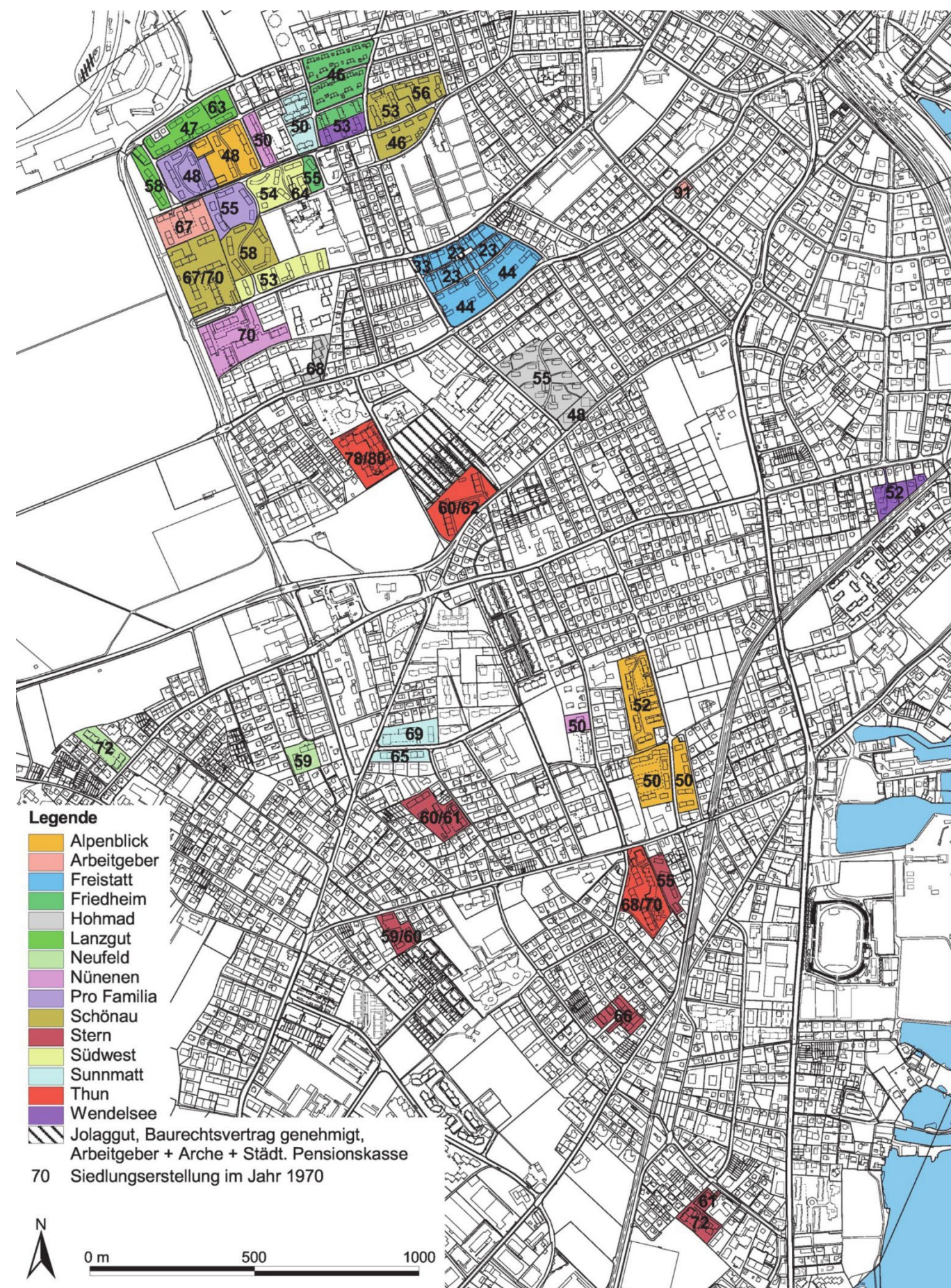


# WIE SICH LANGFRISTIG PLANEN AUSZAHLT

Von der Wohnstrategie zur Erneuerung von  
Baurechten

Susanne Szentkuti, Stadtplanerin Thun

# Gemeinnütziger Wohnungsbau in Thun



- seit 1922  
Hauptteil zwischen 1945 und 1965
- 17 Wohnbaugenossenschaften WBG  
davon 14 teilweise auf Stadtland
- insgesamt 2'345 Wohnungen  
= 10.4% aller Thuner Wohnungen
- Stadt und Bürgergemeinde als  
wichtigste Baurechtgeber
- Baurechte laufen +/- 2045 aus

# Wohnstrategie 2030: Grundlagen

## Teilprojekt 1

Wohnungsangebot:  
Qualität und Quantität

- Bevölkerung: Struktur, Entwicklung
  - Wohnungen: Bestand, Wohnungsmarkt
  - Stadt, Quartiere, und Vergleich Städte CH
  - Räumliche Verteilung der Einkommen (Zusatzstudie)
- Wohnungsbedarf: Wohnungstypen, Zielgruppen

## Teilprojekt 2

Wohnbaugenossenschaften  
(Strategie)

- Bestands-Analyse der WBG (Befragung)  
Liegenschaften, Bewohnerstruktur, Organisation
  - Vergleich CH: Ziele, Instrumente, Rechtsgrundlagen
- Potenzial, Entwicklungsperspektiven, Handlungsbedarf

## Teilprojekt 3

Wohnbauareale,  
Potenzial

- Areale: Ermittlung, Beschreibung, Quantifizierung  
Innenentwicklung und Neueinzonungen
- Handlungsbedarf, Umsetzung: Ortsplanung, Bodenpolitik, ...

## Teilprojekt 4

Neue Wohnformen,  
Nachhaltiges Wohnen

- Neue städtische Wohnformen CH + nahes Umland:  
Dokumentation und Bewertung von Beispielen
- Visionen, Handlungsansätze für Projekte in Thun

## Wichtigste Erkenntnisse aus Grundlagenarbeit

- Wohnungsbestand deckt insbesondere Bedürfnisse von Familien und älterer Bevölkerung nicht ab (Wohnungsknappheit)
  - Doppelte Überalterung (Wegzug von Familien, hoher Anteil an älterer Bevölkerung).
  - WBG decken zwar rund 10% des Wohnungsbestands ab, Angebot ist jedoch oft nicht zeitgemäss und Bewohnerschaft überaltert.
- ⇒ Grundlage für eine aktive Wohnbaupolitik schaffen
- ⇒ WBG als traditionelle und starke Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedeutender Partner für Wohnraumentwicklung

# Wohnstrategie 2030: Ziele

- 10 Ziele
- 3 Zielbereiche
  - Stadtentwicklung
  - Zusammenarbeit
  - Zielgruppen der Bevölkerung

Organisation + Controlling	<b>Stadtentwicklung</b>	Flankierende Ziele
	<b>Zusammenarbeit + Wohnbauförderung</b>	
	<b>Zielgruppen</b>	

- 1 **Wohnraumpotenzial in der Ortsplanung konkretisieren**  
Mit der Ortsplanung stellt die Stadt Thun den Wohnraumbedarf für die nächsten rund 15 Jahre sicher. Der grösste Teil des Mehrbedarfs ist durch eine konsequente Innenentwicklung abzudecken.
- 2 **Arealentwicklung aktiv steuern und innovative Lösungen fördern**  
Zur Entwicklung von Wohnbauarealen fördert die Stadt Thun vertiefte und ganzheitliche Planungsprozesse, welche deutliche Mehrwerte für das Quartier – insbesondere ein bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot und eine hohe städtebauliche Qualität bei Gebäuden und Aussenraum – gewährleisten. In diesen Prozessen sorgt sie für eine angemessene Beteiligung der Quartierbevölkerung.
- 3 **Zusammenarbeit mit Akteuren und wichtigen Anbietern im Wohnungsmarkt**  
Die Zusammenarbeit mit den privaten und öffentlichen Akteuren des Wohnungsbaus in Thun wird intensiviert. Die Stadt Thun führt regelmässige Gespräche, um ihre wohnpolitischen Ziele darzulegen und nach gemeinsamen Lösungen für eine zielgerichtete Umsetzung zu suchen.
- 4 **Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften**  
Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.
- 5 **Direkte städtische Wohnbauförderung**  
Die Stadt Thun fördert den Wohnungsbau direkt, indem sie gezielt Land- und Liegenschaftskäufe tätigt. Sie steuert die Wohnraumentwicklung durch gezielte Abgabe von Land an Wohnbauakteure im Baurecht. Zur Unterstützung ihrer Ziele baut sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten selbst Wohnungen für spezifische Zielgruppen.
- 6 **Familien stärken**  
Die Stadt Thun fördert die Familien. Sie stärkt den Familienanteil an der Gesamtbevölkerung nachhaltig, indem sie ihre Qualitäten als familienfreundlicher Wohnort ausbaut, um die bereits ansässigen Familien und jungen Paare zu halten und gleichzeitig neue Familien anzuziehen.
- 7 **Urbanes Wohnen fördern**  
Die Stadt Thun fördert den Zuzug städtischer Menschen mit hohem Bildungs- und Einkommensniveau nach Thun. An geeigneten, zentralen Lagen schafft sie im Rahmen der Innenentwicklung ein urbanes Wohnangebot.
- 8 **Wohnraum für ältere Menschen schaffen**  
Die Stadt Thun fördert die Schaffung von geeignetem Wohnraum für die wachsende, ältere Thuner Bevölkerung.
- 9 **Steuerkraft stärken**  
Durch eine gezielte Stadterneuerung fördert die Stadt Thun den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte.
- 10 **Soziale Durchmischung fördern**  
Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

## Wohnstrategie 2030: Ziel Nr. 4

### 4 Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften

Im Hinblick auf die anstehende Erneuerung der Baurechtsverträge fordert die Stadt Thun frühzeitig umfassende Erneuerungsstrategien der Wohnbaugenossenschaften ein. In Zusammenarbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbestand in Thun – abgestimmt auf die Ziele der städtischen Wohnpolitik – zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert werden.

- Zusammenarbeit

→ Wohnbau-Charta

→ Anlaufstelle AGW

- Gesamterneuerungsplanungen

→ Prozess «Strategie gemeinsam»

- Rechtliche Grundlagen

→ OPR: Förderungsartikel im BR

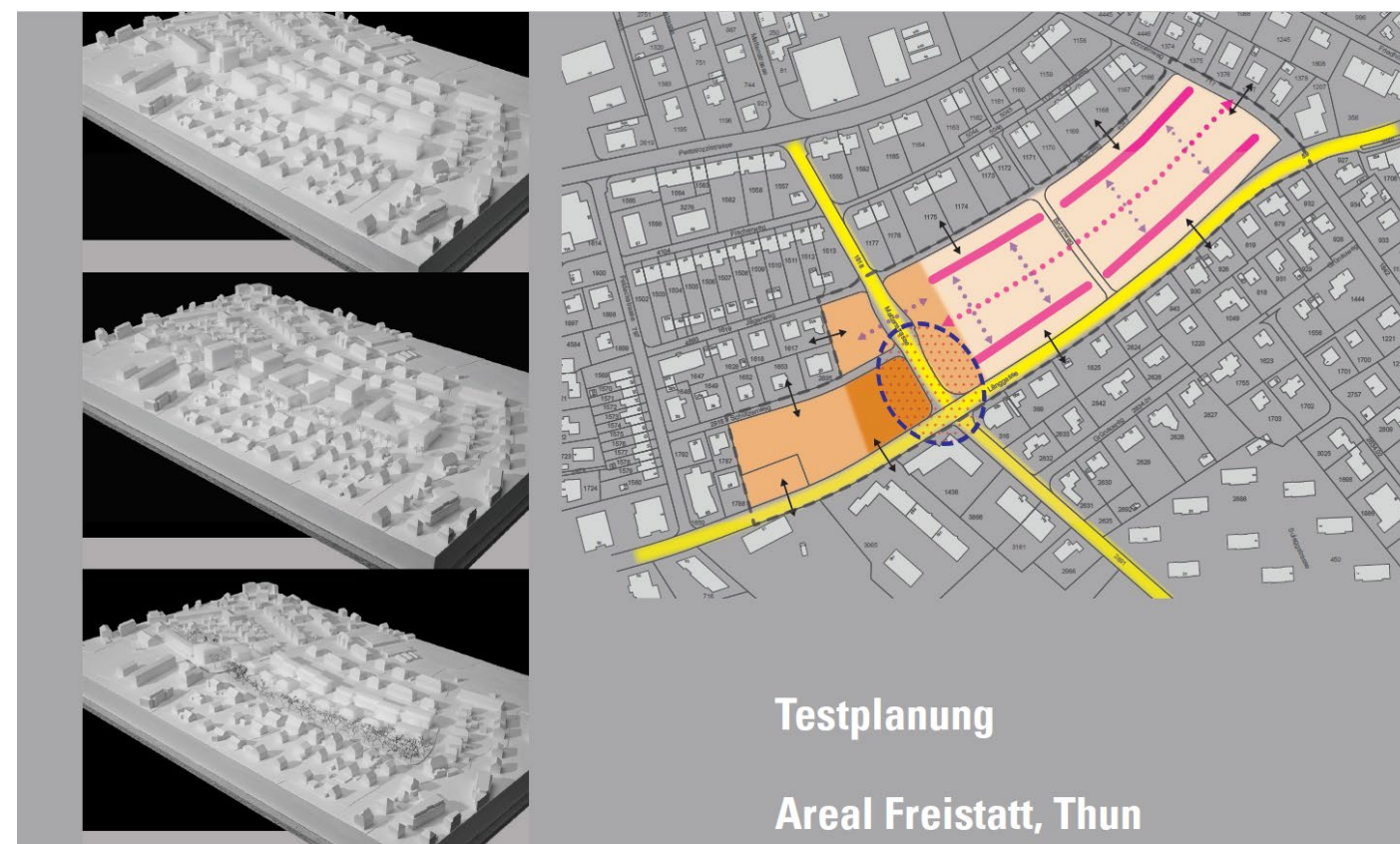
→ Muster-Baurechtsvertrag 2021

→ Grundsätze für gemeinnützige  
Wohnbauträger 2021

# Wohnprojekte: Neue Freistatt



- Bestand: 100 W., davon 72 gemeinnützig  
Neu: 285 W., davon 157 gemeinnützig
- Grundeigentum: Stadt Thun  
Baurechte: GBWG Freistatt und PK Thun
- Testplanung →  
Zone mit Planungspflicht →  
Wettbewerb →  
Gesamtstrategie GBWG →  
Reservationsvertrag →  
Bauprojekt →  
Baurechtsvertrag



# Herausforderungen und Chancen

Die traditionsreiche Zusammenarbeit zwischen Stadt und WBG ist ein starker Pfeiler der Thuner Wohnpolitik. Sie

- muss aber im **gemeinsamen Diskurs** auf einen zeitgemässen und zukunftsfähigen Stand gebracht und gepflegt werden,
- kreiert **Chancen** für alle Beteiligten und für eine nachhaltige Stadtentwicklung/Wohnpolitik,
- bildet einen spannenden Ansatz für **innovative und nachhaltige** Wohnprojekte,
- ermöglicht die konkrete und effektive **Umsetzung** wichtiger Wohnstrategie-Ziele.



# Empfehlungen

- Sorgfältige **Grundlagenerhebung**: «Ist»-Analyse  
→ Grundlagenprojekte Wohnstrategie
- **Strategische Ziele** vorgängig erarbeiten und kommunizieren  
→ Wohnstrategie 2030  
→ Wohnbau-Charta
- **Prozess** in Gang bringen, **Kommunikation** optimieren  
→ Anlaufstelle gemeinnütziger Wohnungsbau AGW  
→ Pilotprojekte schaffen breites Bewusstsein
- Auch **Wohnbaugenossenschaften** müssen sich «fit» machen  
→ Gesamterneuerungsplanung

# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

[www.thun.ch](http://www.thun.ch)

-> Wohnstrategie

-> Thuner Wohnbau-Charta