GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1616
vom 1. März 2018
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Reglement Preisgünstiger Wohnraum

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Mit diesem Bericht und Antrag legen wir Ihnen das neu erstellte Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" zur Beratung in zwei Lesungen und zum anschliessenden Erlass vor.

1 Ausgangslage

Am 26. Januar 2017 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag Nr. 1581 Gemeindeinitiative "Preisgünstiger Wohnraum in Horw" beraten und wie folgt beschlossen:

- Die Gemeindeinitiative "Preisgünstiger Wohnraum in Horw" wird für gültig erklärt
- Die Initiative wird angenommen
- Der Gemeinderat wird beauftragt, innerhalb eines Jahres ein Reglement "Preisgünstiger Wohnraum in Horw" zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Im Hinblick auf die Erarbeitung des neuen Reglements wurden zudem folgende Anträge an den Gemeinderat überwiesen:

- Antrag GPK:
  "Das vom Gemeinderat vorzulegende Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat konkrete und messbare Zielsetzungen zu enthalten."

  Der Antrag wurde mit 13:12 Stimmen bei 1 Enthaltung überwiesen.

- Antrag GPK:
  "Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen, ob ein sachlicher Zusammenhang mit dem Reglement über die Gemeinde- bzw. Mietzinsbeihilfen besteht und ob es sinnvoll ist, dieses in das Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum einzubinden."

  Der Antrag wurde mit 18:7 Stimmen bei 1 Enthaltung überwiesen.

2 Zielsetzung

Die Initiative verpflichtet den Einwohnerrat und den Gemeinderat, den Erhalt und die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in der Gemeinde Horw in einem kommunalen Rechtserlass zu verankern. Als Rechtsgrundlage bietet sich dafür die Schaffung eines spezifischen Reglements "Preisgünstiger Wohnraum" an.

Das neue Reglement verpflichtet einerseits die Gemeinde zum Erhalt und zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes, andererseits definiert es die Massnahmen, die für die allgemeine und individuelle Förderung von Wohnbauträgern zur Anwendung kommen können. Weiter enthält es ideelle und materielle Zielsetzungen.

3 Reglement "Preisgünstiger Wohnraum"

Das neue Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" basiert in den Grundzügen auf dem "Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW)" der Stadt Biel vom 29. Juni 2016.

Im Unterschied zum Reglement der Stadt Biel fokussiert das Horwer Reglement aber nicht ausschliesslich auf eine Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, sondern lässt die Unterstützung jeglicher interessierter Wohnbauträger zu.

Jeder interessierte Wohnbauträger, der in den Genuss von Fördermassnahmen kommt, wird vertraglich zur Leistungserbringung verpflichtet, damit die Zurverfügungstellung von preisgünstigem Wohnraum langfristig gesichert ist.

3.1 Messbare Zielsetzung

Dem Bericht und Antrag Nr. 1544 "Planungsbericht Wohnraumpolitik" kann entnommen werden, dass per 2016 ein Bestand von 859 "gemeinnützigen" Wohnungen ausgewiesen wurde. Wohnbauträger sind hier die verschiedenen Baugenossenschaften, eine Stiftung, die Korporation Horw und die Gemeinde Horw.

Zudem findet sich heute auch preisgünstiger Wohnraum in verschiedenen Altbauten von kommerziellen und privaten Wohnbauträgern.

Von einer Zielsetzung, die den Gesamtbestand an preisgünstigem Wohnraum umfasst, wurde bewusst abgesehen, weil die Zusammenarbeit der Wohnbauträger mit der Gemeinde auf Freiwilligkeit basiert und eine Erhebung des Gesamtbestandes an preisgünstigem Wohnraum sehr aufwändig wäre.

Das Reglement beinhaltet hingegen eine messbare Zielsetzung bezogen auf die Anzahl Wohnungen, die aufgrund der Fördermassnahmen aus diesem Reglement entstehen. Ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung bis zum Jahr 2029 (innerhalb 10 Jahren) sollen durch Fördermassnahmen der Gemeinde mindestens 100 zusätzliche Wohnungen entstehen.

3.2 Reglement über die Gemeindebeihilfen Horw

Das Reglement über die Gemeindebeihilfen Horw umfasst einerseits die AHV/IV-Beihilfe und anderseits die Mietzinsbeihilfe.

In beiden Fällen handelt es sich um eine Subjektfinanzierung. Das heisst, eine Beihilfe erhalten diejenigen Personen, die ganz bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Bezogen auf die Mietzinsbeihilfe sind AHV/IV-Rentnerinnen oder -Rentner anspruchsberechtigt, welche die Voraussetzungen zum Bezug einer AHV/IV-Beihilfe erfüllen und deren Mietzins (inkl. Nebenkosten) den höchstmöglichen Mietzins gemäss Gesetz über die kantonalen Ergänzungsleistungen übersteigt.

Beim Reglement über den preisgünstigen Wohnraum hingegen handelt es sich um eine Objektfinanzierung.

Aus Sicht des Gemeinderates macht es keinen Sinn, die beiden Reglemente zu vereinen. Sie haben eine grundsätzlich andere Zielsetzung.

4 Weiteres Vorgehen

Der Einwohnerrat berät das Reglement in zwei Lesungen. Allfällige Ergänzungs- und Änderungsanträge werden für die 2. Lesung aufbereitet und ins Reglement eingearbeitet.

Beschliesst der Einwohnerrat das Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" in 2. Lesung, so untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum.

Lehnt der Einwohnerrat das Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" in 2. Lesung ab, so untersteht der Beschluss dem obligatorischen Referendum (§ 43 Gemeindegesetz und § 82e Abs. 3 Kantonsratsgesetz).

5 Würdigung

Der Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entsprechen einem breit abgestützten Anliegen der Horwer Bevölkerung. Dank dem Umstand, dass sich mehrere Baugenossenschaften, eine Stiftung, die Korporation Horw und auch die Gemeinde Horw seit vielen Jahren, teilweise gar seit Jahrzehnten, in diesem Bereich engagieren, besteht bereits heute ein Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Aufgrund der Abgabe von Grundstücken im Baurecht durch die Gemeinde an Wohnbaugenossenschaften konnte gerade auch in den letzten Jahren das Angebot erweitert werden. Zudem verfügt Horw über verschiedene Quartiere mit einer älteren Bausubstanz. Dort findet sich ebenfalls preisgünstiger Wohnraum.

Mit dem Erlass des neuen Reglements "Preisgünstiger Wohnraum" schaffen der Einwohnerrat und der Gemeinderat eine gesetzliche Grundlage, die einerseits die Gemeinde zum Erhalt und zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes verpflichtet und andererseits definiert, welche Massnahmen für die allgemeine und individuelle Förderung der interessierten Wohnbauträger zur Anwendung kommen sollen. Zudem werden ideelle und materielle Zielsetzungen vorgegeben.

6 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- das Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" zu genehmigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Anhang 1: Reglement "Preisgünstiger Wohnraum"

1. März 2018

HORW GEMEINDE

EINWOHNERRAT
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1616 des Gemeinderates vom 1. März 2018
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Gesundheits- und Sozialkommission
- in Anwendung von Art. 29 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

---

1. Das Reglement "Preisgünstiger Wohnraum" wird in 1. Lesung beschlossen.

Horw, 29. März 2018

Urs Rölli
Einwohnerratspräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert: 27. APR. 2018

HORW
GEMEINDE

REGLEMENT PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM VOM 29. MÄRZ 2018

AUSGABE
29. MÄRZ 2018

I. ALLGEMEINES **3**

Art. 1 Gegenstand 3
Art. 2 Zweck 3
Art. 3 Begriffe 3

II. ZIELSETZUNG **3**

Art. 4 Ideelle Zielsetzung 3
Art. 5 Materielle Zielsetzung 4

III. MASSNAHMEN **4**

1. Übersicht Fördermassnahmen **4**

Art. 6 Allgemeine Fördermassnahmen 4
Art. 7 Individuelle Fördermassnahmen 4

2. Baurechtsverträge **4**

Art. 8 Zielsetzung und Grundsätze 4
Art. 9 Baurechtszins 5

3. Boden- und Wohnpolitik sowie raumplanerische Massnahmen **5**

Art. 10 Boden- und Wohnpolitik 5
Art. 11 Raumplanung 6

4. Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern **6**

Art. 12 Charta 6
Art. 13 Arbeitsgruppe 6

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN **6**

Art. 14 Inkrafttreten 6

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 6 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung
- gestützt auf Art. 29 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
- gestützt auf Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Nr. 1616 vom 1. März 2018

I. ALLGEMEINES

Art. 1
Gegenstand

Dieses Reglement regelt

a) den Erhalt und die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in der Gemeinde Horw;
b) die Zusammenarbeit der Gemeinde mit den in Horw tätigen interessierten Wohnbauträgern und deren Organisationen.

Art. 2
Zweck

Das Reglement bezweckt

a) den Erhalt und die Schaffung eines ausgewogenen und nachhaltig ausgerichteten Angebots an preisgünstigem Wohnraum;
b) die Unterstützung von interessierten Wohnbauträgern durch individuelle Fördermassnahmen;
c) die verdichtete Nutzung von Grundstücken durch interessierte Wohnbauträger im Sinne der kommunalen Boden- und Wohnpolitik;
d) die Institutionalisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern und deren Organisationen.

Art. 3
Begriffe

1 Als interessierte Wohnbauträger im Sinne dieses Reglements gelten juristische Personen, die den Zweck verfolgen, dauerhaft zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen beizutragen („preisgünstiger Wohnraum“).

2 Ein Mietzins entspricht dem Prinzip der Kostenmiete, wenn er sich grundsätzlich aufgrund der Betriebs- und Kapitalkosten sowie den zu tätigenden Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet.

II. ZIELSETZUNG

Art. 4
Ideelle Zielsetzung

1 Die Gemeinde Horw setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigem und qualitativ gutem Wohnraum ein.

2 Sie sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen, die ohne Gewinnstreben nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden, stetig erhöht.

3 Sie strebt eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren an. Sie berücksichtigt dabei insbesondere die Interessen von Familien sowie von jungen und betagten Menschen.

Art. 5
Materielle Zielsetzung

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, welcher auf Basis dieses Reglements ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung gefördert oder geschaffen wird, soll bis zum Jahr 2029 mindestens 100 Wohnungen umfassen.

III. MASSNAHMEN

1. Übersicht Fördermassnahmen

Art. 6
Allgemeine Fördermassnahmen

Die Gemeinde fördert den preisgünstigen Wohnraum mit:

a) einer darauf ausgerichteten Boden- und Wohnpolitik;
b) raumplanerischen Massnahmen;
c) dem Abschluss einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit den interessierten Wohnbauträgern (sogenannte Charta);
d) der Bildung einer Arbeitsgruppe „Preisgünstiger Wohnraum“.

Art. 7
Individuelle Fördermassnahmen

1 Die Gemeinde kann zugunsten der interessierten Wohnbauträger folgende individuelle Fördermassnahmen ergreifen:

a) Gewährung von Baurechten an Grundstücken im Eigentum der Gemeinde sowie in Ausnahmefällen der Verkauf solcher Grundstücke;
b) Gewährung vergünstigter Darlehen;
c) Gewährung von Bürgschaften;
d) Abschluss von Leistungsvereinbarungen über die Erbringung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben und entsprechende Abgeltung;
e) alle weiteren, geeignet erscheinenden Massnahmen.

2 Individuelle Fördermassnahmen setzen immer eine vertraglich sichergestellte Leistungsverpflichtung des betroffenen interessierten Wohnbauträgers voraus.

3 Auf individuelle Fördermassnahmen besteht kein Rechtsanspruch.

2. Baurechtsverträge

Art. 8
Zielsetzung und Grundsätze

1 Mit der Gewährung von Baurechten sollen folgende Ziele verfolgt werden:

a) gute und raumplanerisch sinnvolle Grundstücksnutzung;
b) Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;
c) stetiger, moderater Ertrag für die Gemeinde.

2 Baurechtsverträge mit interessierten Wohnbauträgern werden gemäss den nachfolgenden Grundsätzen vereinbart:

a) Laufzeit und Verlängerungsoptionen orientieren sich an der mutmasslichen Lebensdauer der Bauten.
b) Bei Neubauten werden die Baurechtsverträge in der Regel auf 60 Jahre abgeschlossen und mit einer echten Verlängerungsoption zugunsten der Baurechtsnehmer von in der Regel zweimal je 20 Jahren versehen.

c) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, die Bauten systematisch zu unterhalten und zu erneuern.
d) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, im Hinblick auf den Heimfall für eine angemessene Bewertung ihrer Liegenschaften zu sorgen.

3 Die Gemeinde nimmt zur Verfolgung öffentlicher Interessen Bestimmungen über entsprechende Leistungen oder Verpflichtungen der interessierten Wohnbauträger in die Baurechtsverträge auf, wie beispielsweise zwecks raum- bzw. nutzungsplanerischer, ökologischer, energetischer oder anderer öffentlicher Interessen. Die Gemeinde kann sich in angemessener Weise an den Kosten beteiligen.

4 Die Gemeinde zieht alle möglicherweise involvierten Verwaltungsstellen frühzeitig in die Verhandlungen mit ein und sorgt für die entsprechende gemeindeinterne Koordination.

Art. 9
Baurechtszins

1 Bei der Festsetzung des für Baurechtsverträge massgebenden Landwerts werden namentlich berücksichtigt:

a) der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke;
b) die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten;
c) die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke;
d) die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten.

2 Der Gemeinderat bestimmt den Zinssatz, zu dem der Landwert verzinst wird. Die Verzinsung folgt dem durchschnittlichen Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre. Der Gemeinderat berücksichtigt darüber hinaus die aus dem Baurecht resultierenden Risiken. Die Landwerte werden periodisch an die Teuerung und an den Landwert angepasst.

3 Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums kann der Baurechtszins dauerhaft herabgesetzt werden (Rabatt).

4 Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums kann der Baurechtszins für die ersten fünf Jahre zugunsten von Wertberichtigungen oder erhöhten zweckgebundenen Rückstellungen ganz oder teilweise erlassen werden.

3. Boden- und Wohnpolitik sowie raumplanerische Massnahmen

Art. 10
Boden- und Wohnpolitik

1 Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist Teil der kommunalen Boden- und Wohnpolitik. Diese soll der

a) Realisierung von städtebaulich überzeugenden und qualitativ guten Wohnbauprojekten sowie der
b) Stärkung interessierter Wohnbauträger durch die Erweiterung bestehender Siedlungen oder die Erweiterung ihres Liegenschaftsbestandes dienen.

2 Zu diesem Zweck ist es Aufgabe der kommunalen Boden- und Wohnpolitik, die Beschaffung von Grundstücken, die sich teilweise oder gesamthaft für die Schaffung von preisgünstigen Wohnraum eignen, sowie die Abgabe von solchen Grundstücken an interessierte Wohnbauträger zu prüfen.

3 Für die Abgabe geeigneter Grundstücke wird in der Regel ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren durchgeführt.

4 Bei der Abgabe geeigneter Grundstücke achtet die Gemeinde auf eine angemessene Berücksichtigung aller interessierten Wohnbauträger.

Art. 11
Raumplanung

1 Die Gemeinde kann den preisgünstigen Wohnraum mit raumplanerischen Massnahmen fördern.

2 Insbesondere kann sie für geeignete Areale in der Nutzungsplanung

a) das zulässige Nutzungsmass erhöhen;
b) einen Ausnutzungsbonus gewähren;
c) einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen.

3 Die Massnahmen nach Ziff. 2 können alleine oder in Kombination getroffen werden. Die Nutzungsplanung regelt die Einzelheiten.

4. Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern

Art. 12
Charta

1 Die Gemeinde und die interessierten Wohnbauträger regeln ihre Zusammenarbeit und die gemeinsamen Absichten in einer Zusammenarbeitsvereinbarung (sogenannte Charta).

2 Die Charta soll regelmässig auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Art. 13
Arbeitsgruppe

1 Es besteht eine ständige "Arbeitsgruppe Preisgünstiger Wohnraum" (AGPW).

2 Die AGPW setzt sich zusammen aus 3 bis 5 Vertretern der Gemeinde sowie je einem Vertreter pro interessiertem Wohnbauträger resp. dessen Organisationen.

3 Die AGPW ist das Bindeglied und der Ort des Austauschs zwischen der Gemeinde und den interessierten Wohnbauträgern in Fragen des preisgünstigen Wohnraumes. Insbesondere hat sie folgende Aufgaben:

a) Sie berät grundsätzliche Fragen in Bezug auf die Förderung des preisgünstigen Wohnraums und die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den interessierten Wohnbauträgern;
b) Sie prüft die Charta gemäss Art. 12 regelmässig auf ihre Aktualität und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor.
c) Sie dient der Erörterung von städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben.
d) Die Arbeitsgruppe trifft sich nach Bedarf, in der Regel einmal jährlich.

4 Die AGPW regelt die Einzelheiten der Organisation und Arbeitsweise selber. Sie steht unter der Leitung eines Gemeindevertreters.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 14
Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2019 in Kraft.

Horw, 29. März 2018

Urs Rölli
Einwohnerratspräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

T a b e l l e

Änderungen des Reglements Preisgünstiger Wohnraum 29. März 2018

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
		Keine	