



## Motion SP Stadt Solothurn Erstunterzeichnender Matthias Anderegg

Gemeinderat vom 13. März 2018

### Motion „RAUM FÜR ALLE“, Teil 2

**Bei Annahme der Motion „Raum für alle“, die im Gemeinderat vom 13. März 2018 eingereicht wurde, ist die Gemeindeordnung zu ergänzen.**

1. Das Stadtpräsidium unterbreitet dem Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung Botschaft und Antrag zur Ergänzung von § 3 der Gemeindeordnung der EGS vom 25. Juni 1996, lautend: „sie betreibt eine aktive Bodenpolitik, fördert den Erwerb von Immobilien und gibt sie bei Bedarf bevorzugt im Baurecht ab und trifft Massnahmen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnbau.“

### Begründung (analog Teil 1):

In der Stadt Solothurn nimmt, wie in allen städtischen Zentren der Siedlungsdruck zu. In kurzem Zeitraum wurden und werden viele Wohnbauten realisiert. Mit einer aktiven Bodenpolitik hat die öffentliche Hand ein wertvolles Steuerungsinstrument um positiv auf diese Entwicklung einzuwirken. Der politische Druck wird stärker. Die erfolgreichen „Bodeninitiativen“ in Basel und Luzern bestätigen diesen Trend. Aufgrund der aktuellen, und schon länger anhaltenden, Tiefzinspolitik der Finanzmärkte treibt es immer mehr profitorientierte institutionelle Anleger in den Immobiliensektor. Das wirkt sich negativ auf die Mietzinsentwicklungen aus. Um ein ausgeglichenes Wohnungsangebot und eine nachhaltige Entwicklung im Immobiliensektor zu gewährleisten ist eine aktive Bodenpolitik unumgänglich.

Aus finanzieller, „rendite-technischer“ Sicht begünstigen hohe Bodenpreise in der Regel den Bau von (teuren) Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte. Beides trägt dazu bei, dass sich das Angebot an Mietwohnungen in den Zentren tendenziell noch stärker verknappt. Verlierer sind vielfach Familien oder Haushalte mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, die sich eine Mietwohnung in den Zentren nicht mehr leisten können. Eine Verlagerung in unsanierte Altliegenschaften ist die Folge.

Ein attraktives Angebot an günstigen Mietwohnungen hilft diese Tendenzen zu regulieren und indirekt die steigenden Sozialkosten zu dämpfen (vgl. dazu technischer Bericht „günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup> günstiger Mietwohnungsbau ist möglich, Herausgeber Bundesamt für Wohnungswesen vom 30 Juni 2012.

Verschiedene realisierte Projekte zeigen auf, dass gemäss Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, eine Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnungsangebot besteht. Diese Projekte zeigen auf, dass mit realistischen Massnahmen Mietzinse bis über 30% tiefer angeboten werden können als der Durchschnitt. Es sind verschiedene Massnahmen nötig, um optimale Rahmenbedingungen zu erzeugen. Eine davon ist raumplanerischer Natur. Um griffige raumplanerische Massnahmen umzusetzen, ist die Grösse des Planungspereimeters entscheidend.

Auf Stufe Gemeinde können Nutzungsprivilegien als Anreiz und Anteile in Nutzungsplanungen vorgesehen werden. Mit diesen Planungsinstrumenten kann die Gemeinde ohne Nachteile regulative Instrumente einführen, um die Förderung von preisgünstigem Mietwohnungsangebot zu gewährleisten (vgl. Studie „Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen“<sup>2</sup>).

Das eigene Immobilienportfolio der Stadt Solothurn ist im Wohnungsbau überaltert. Fehlende Sanierungskonzepte in den letzten Jahrzehnten führten zu dieser Situation. Die sozialen Dienste sind jedoch auf günstigen Wohnraum angewiesen um das Kostenmanagement im Griff zu halten. Das Portfolio sollte dringend mit neuen Liegenschaften durchmischt werden damit man auf die Lebenszyklen der Liegenschaften im Bestand eingehen kann und so eine Quersubventionieren erreichen kann. Die Stadt Solothurn steht vor grossen Herausforderungen mit dem Angebot für attraktiven Wohnraum. Es gilt, für alle Bevölkerungsschichten in den verschiedenen Lebenslagen ein Angebot bereitzustellen, das auch nachhaltig und zeitgemäss ist. Eine aktive Bodenpolitik bietet eine Chance dazu, dieses Angebot zu vervollständigen.

Für die Sozialdemokratische Partei der Stadt Solothurn und im eigenen Namen:

Matthias Anderegg

Solothurn, 4. März 2018

---

<sup>2</sup> Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen, Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen vom Dezember 2012, Verfasserin: Ernst Basler+Partner.