GEMEINDE
WEINFELDEN

GEMEINDERAT

Frauenfelderstrasse 8, Postfach, 8570 Weinfelden
Telefon 071 626 83 23 Telefax 071 626 83 13
E-Mail gemeindekanzlei@weinfelden.ch

Interpellation von Martin Müller (GP), Alexandra Beck (CVP), Adrian Caramaschi (SP), Marianne Scherrer (EVP), Samuel Curau (JA) und Elsi Bärlocher (SVP)

betreffend „Förderung gemeinnütziger Wohnraum in Weinfelden"

Beantwortung

Der Gemeinderat

an das

Gemeindeparlament

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 6. Dezember 2018 haben Martin Müller (GP), Alexandra Beck (CVP), Adrian Caramaschi (SP), Marianne Scherrer (EVP), Samuel Curau (JA) und Elsi Bärlocher (SVP) sowie 15 mitunterzeichnende Mitglieder des Gemeindeparlaments Weinfelden eine Interpellation betreffend Förderung gemeinnütziger Wohnraum in Weinfelden eingereicht. Die Interpellanten halten fest, dass trotz starker Bautätigkeit und tiefen Zinsen viele Wohnungen im gehobenen Segment in Weinfelden erstellt wurden. Zum Teil seien dafür auch Gebäude mit günstigem Wohnraum abgebrochen worden. Damit die Stadt Weinfelden weiterhin ein funktionierendes Gemeindeleben und damit langfristig als Gemeinde attraktiv bleibe, hänge stark davon ab, ob sie verschiedenen Bevölkerungselementen einen geeigneten Wohnraum anbieten könne. Die Gemeinde solle daher auch den Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes und attraktives Wohnraumangebot zur Verfügung stellen.

Die Nachbarstädte Wil und Frauenfeld hätten sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Die Stadt Frauenfeld arbeite mit einem Reglement zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Die Stadt Wil habe eine Studie erstellen lassen und werde erste Massnahmen mittels spezifischen Konzepten prüfen. Auch die Gemeinde Weinfelden habe vor einigen Jahren eine Parzelle an der Feldhofstrasse im Baurecht abgegeben, damit Alterswohnungen erstellt werden konnten. Die Interpellanten stellen verschiedene Fragen zu diesem Themenfeld.

Zu den gestellten Fragen

1. *Kann sich der Gemeinderat vorstellen, mittels einer externen Beratung eine Standortanalyse zu den Bedürfnissen der Stadt Weinfelden in Bezug auf gemeinnützigen Wohnraum und allfälliger konkreten Massnahmen durchzuführen (z.B. ein Reglement zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum)?*

   Diverse Analysen zeigen schweizweit, dass sich der Mietwohnungsmarkt entspannt hat: Es stehen mehr Wohnungen zur Verfügung und die Angebotsmieten sind seit 2016 rückläufig. In jeder Gemeinde sind die Ausgangslage und die Bedürfnisse zudem sehr verschieden. Der Wohnungsmarkt in Weinfelden präsentiert sich wie folgt:

Anzahl Zimmer	niedrigste Miete in Fr. *	höchste Miete in Fr. *	durchschnittliche Miete in Fr. *	Anzahl Objekte
1- 1.5	650	1‘390	1‘050	7
2 - 2.5	950	1‘550	1‘170	12
3 - 3.5	1‘018	2‘090	1‘440	35
4 - 4.5	1‘070	2‘600	1‘585	42
5 +	1‘600	2‘580	1‘965	8
				104
EFH	2‘100	3‘050	2575	2

* inkl. Nebenkosten
Quelle: Comparis / Stand 08.04.2019

Weitere Informationen über den Immobilienmarkt Weinfelden erhalten Sie unter dem Link www.weinfelden.ch/Immobilienmarkt

Gestützt auf die aktuelle Marktsituation in Weinfelden ist aus Sicht des Gemeinderates weder eine zusätzliche Standortanalyse mit Bedürfnisabklärung noch ein Reglement zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum notwendig.

2. *Welche Lösungsvorschläge hat der Gemeinderat, um künftig gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen?*

Die Forderung nach günstigem Wohnraum ist in einigen Städten der Schweiz ein politischer Dauerbrenner. Es hat sich aber beispielsweise in Zürich gezeigt, dass zur Verhinderung von Willkür und Klientelwirtschaft ein grosser administrativer Aufwand nötig ist.

Im Übrigen lehnt der Bundesrat die am 18. Oktober 2016 eingereichte Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ ab. Die Initiative sei weder realistisch noch marktkonform. Er will hingegen einen neuen Rahmenkredit von 250 Millionen Franken an einen seit Jahrzehnten bestehenden Fonds gewähren. Dieser vergibt zinsgünstige und rückzahlbare Darlehen an gemeinnützige Bauträger, als Starthilfe, damit die Banken mitfinanzieren und Neubauten überhaupt realisiert werden können.

Aus Sicht des Gemeinderates gibt es auf Gemeindestufe keine erkennbaren Gründe und auch keinen Handlungsbedarf, mit Steuergeldern, weiteren Darlehen oder anderen Massnahmen in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

3. *Ist der Gemeinderat gewillt, seine an der Feldhofstrasse gewählte Strategie auch bei anderen stadteigenen Grundstücken anzuwenden?*

Der Gemeinderat führte im Herbst 2009 einen Projekt-Wettbewerb zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit altersgerechten Wohnungen auf dem Feldhofareal durch. Das Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen ergab sich unter anderem auch aus dem Alterskonzept des Gemeinderates vom Dezember 2006. In Ziffer 7.2 dieses Konzeptes ist folgendes festgehalten:

„Die Gemeinde Weinfelden setzt sich für den Bau von nicht-luxuriösen Alterswohnungen an zentraler Lage ein. Sie unterstützt private Träger in der Planung und prüft, selber ein Angebot bereitzustellen, falls eine private Realisierung nicht erfolgt.“

Mit der Überbauung an der Feldhofstrasse wurde dieses Anliegen durch Landabgabe im Baurecht und Vorgabe eines angemessenen Mietzinsniveaus umgesetzt. Bei einer anderen privaten Überbauung mit Alterswohnungen ist ein Darlehen gewährt worden.

Seither ist das Angebot an Wohnungen sowohl im Zentrum als auch im übrigen Gemeindegebiet von Weinfelden ausreichend. Mehrere geplante Überbauungen (Bankstrasse, Sonnenwinkel, Sangenfeld etc.) werden die weiteren Bedürfnisse abdecken können. Die Gemeinde besitzt in der Wohnzone keine weiteren geeigneten Grundstücke. Der Gemeinderat ist nicht bereit, Grundstücke zu diesem Zweck zu erwerben.

Fazit

Wie bereits dargelegt, funktioniert der Wohnungsmarkt in Weinfelden gut und ist primär der Privatwirtschaft überlassen. Die Forderung der Interpellanten, dass auch den Einwohnerinnen und Einwohnern mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes und attraktives Wohnraumangebot zur Verfügung stehen soll, ist aus Sicht des Gemeinderates in Weinfelden bestens gewährleistet. Ein Handlungsbedarf besteht somit nicht.

GEMEINDERAT WEINFELDEN

Der Gemeindepräsident: Max Vögeli

Der Gemeindeschreiber: Reto Marty

Weinfelden, 30. April 2019