



Botschaft

Datum 19. März 2019

Nr. 44

Berichterstattung zur Umsetzung des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat am 20. April 2016 das Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum erlassen. Gemäss Artikel 9 hat der Stadtrat einmal pro Legislatur über den Stand der Umsetzung des Reglements Bericht zu erstatten.

A. Massnahmen zur Wohnbauförderung

A1. Abgabe von Grundstücken

An der **Sonnenhofstrasse** soll das **Grundstück Nr. 50440** mit einer genossenschaftlichen Mehrgenerationen-Siedlung mit rund 80 Wohnungen überbaut werden. Der Stadtrat hat mit der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur einen entsprechenden Baurechtsvertrag abgeschlossen. Sobald das Ergebnis des Architekturwettbewerbs vorliegt, wird der Vertrag dem Gemeinderat zum Entscheid vorgelegt.

Des Weiteren steht das Departement für Finanzen, Stadtentwicklung und Zentrales in Kontakt mit der Logis Suisse AG, Baden, betreffend die Erstellung von Wohnraum gemäss Reglementszweck auf dem städtischen **Grundstück Nr. 20013, Wellhauserweg**. Dieser Kontakt wurde durch die Initianten der Frauenfelder Wohninitiative vermittelt. Anfragen bei den

grösseren ortsansässigen Wohnbaugenossenschaften haben ergeben, dass ihrerseits kein Interesse an diesem Grundstück besteht.

Auf der Homepage der Stadt Frauenfeld unter Politik & Verwaltung → Stadtverwaltung → Stadtentwicklung und Standortförderung ist unter „Links“ die Liste städtischer Grundstücke, die sich für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum eignen, einsehbar.

A2. Erwerb von Grundstücken

Bekanntermassen wird das Bauland knapper und entsprechend teurer. Dadurch nehmen die Kaufmöglichkeiten deutlich ab. Die Stadt hat in der Berichtsperiode bei folgendem Grundstück ihr Interesse bekundet, jedoch den Zuschlag nicht erhalten:

- Nr. 50230, 4'322 m², Kurzdorf, Veräusserer Erbgemeinschaft Nater-Bucher Berta, Erwerber Häberlin Architekten HTL/STV AG, Müllheim

Grundsätzlich ist der Stadtrat nicht bereit, aus seiner Sicht überhöhte Baulandpreise zu bezahlen. Seit Inkraftsetzung des Reglements konnten daher bis heute keine dem Zweck entsprechenden Grundstücke erworben werden.

B. Vermietung der städtischen Wohnliegenschaften

Der Begriff der Kostenmiete (Art. 7 des Reglements) ist zuerst auszulegen, da es keine offizielle beziehungsweise einheitliche Begriffsdefinition sowie Berechnungsgrundlage in der Schweiz gibt. Aufgrund dieser Auslegung und der möglichen Bezeichnung von Objekten für die Kostenmiete wurden neue Hochrechnungen angestellt, um die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen der Umsetzung des Reglements feststellen zu können. Das Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum beinhaltet keine finanziellen Kompetenzen. Es sind die Bestimmungen gemäss Gemeindeordnung anzuwenden.

Die Umsetzung der Kostenmiete muss im gesetzlichen Rahmen des Mietrechts erfolgen. Verschiedene gewünschte Massnahmen zur maximalen Förderung der zweckbestimmten Nutzung der Objekte können mietrechtlich nicht, verzögert oder nur mit erheblichen Prozessrisiken und Reputationsverlusten erfolgen. Erschwerend kommt dazu, dass es sich um keine Neuvermietungen handelt, sondern die Objekte teils seit Jahrzehnten an die gleiche Mieter-

schaft vermietet sind. Der Mieterwechsel ist sehr gering. Eine Umsetzung nur bei den Neumieter würde zu lange dauern. Aus diesem Grund sollen den heutigen Mietern neue Verträge angeboten werden.

Abklärungen bei den verschiedensten Anbietern von kostengünstigem Wohnraum haben gezeigt, dass sich keiner sicher ist, ob seine Regeln gegenüber dem anzuwendenden Mietrecht korrekt und somit umsetzbar sind. Fragen nach den bisherigen Erfahrungen der Umsetzung der Regeln bei Verstössen wurden sehr zurückhaltend und nur mündlich beantwortet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- die regelmässige Prüfung der Einhaltung der Vorgaben nicht erfolgt, oder
- bei festgestellten Verstössen nichts unternommen wird, oder
- bei festgestellten Verstössen eine Umsetzung der Massnahmen nur in gegenseitigem Einvernehmen erfolgt.

Insbesondere bei Wohnbaugenossenschaften besteht zusätzlich das Hemmnis, dass die Bewohner oft auch Genossenschafter sind.

Die Umsetzung wird fristgerecht bis am 31. Dezember 2019 erfolgen (Art. 11).

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Der Bericht über den Stand der Umsetzung des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 19. März 2019

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber