

## Beschluss Grosser Gemeinderat

**2019-43 Postulat der EVP/EDU-Fraktion betr. "Wohnraum für Sozialhilfe-Empfänger" (2019/01); Behandlung**

Traktandum 10, Sitzung 3 vom 03. Mai 2019

**Registratur**

10.061.002 Postulate

---

### Ausgangslage

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 25. Januar 2019 reichte die EVP/EDU-Fraktion ein Postulat mit dem Titel "Wohnraum für Sozialhilfe-Empfänger" (2019/01) ein.

#### Begehren

*Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen, wie sich die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision daran beteiligen kann, günstigeren Wohnraum für Sozialhilfe-Empfänger zur Verfügung zu stellen.*

#### Begründung:

*Mit den Abbrucharbeiten des Gschwend-Areals am Dükerweg sind in Steffisburg Wohnungen verschwunden, die sich auch Grossfamilien und Personen mit kleinem Einkommen leisten können.*

### Stellungnahme Gemeinderat

Das Postulat greift ein Thema auf, welches sich beim Sozialdienst Zulg seit längerer Zeit problematisch entwickelt. Die Anzahl Wohnungen, welche im Bereich der Mietzinslimite für Sozialhilfeempfänger liegen, wurden in den vergangenen Jahren stetig kleiner. Dies hat dazu geführt, dass die Sozialkommission die Mietzinslimiten per 1. Januar 2018 anpassen musste. Die gültigen Mietzinslimiten betragen:

| <b>Mietzinslimiten</b><br>(inkl. Nebenkosten) | <b>Haushaltgrösse</b>                                     | <b>Maximalzins<br/>pro Monat in CHF</b> |
|---|---|---|
|   | 1 Person  | 980.00                                  |
|   | 2 Personen  | 1'200.00                                |
|   | 2 Personen (alleinerziehend)                              | 1'300.00                                |
|   | 3 Personen  | 1'400.00                                |
|   | 4 Personen  | 1'500.00                                |
|   | 5 Personen  | 1'650.00                                |
|   | 6 Personen  | 1'800.00                                |
|   | pro weitere Person  | + 150.00                                |
|   | <b>Junge Erwachsene<br/>(18- bis 25-jährig)</b>           | <b>Maximalzins<br/>pro Monat in CHF</b> |
|   | bei Eltern wohnend  | 250.00                                  |
|   | allein wohnend<br>(nur mit Zustimmung des Sozialdienstes) | 750.00                                  |

Trotz dieser Anpassung liegen per Februar 2019 bei rund 29 % der laufenden Sozialhilfedossiers die Mietkosten über der gültigen Mietzinslimite. Dies bedeutet, dass bei 79 Dossiers der Betrag, welcher über der Mietzinslimite liegt, vom Grundbedarf abgezogen werden muss. Dies entspricht einer Gesamtsumme von rund CHF 7'000.00 pro Monat oder einem Durchschnitt von CHF 90.00 pro Dossier pro Monat. Die Zusammensetzung der Haushaltgrössen gestaltet sich bei diesen 79 Dossiers folgendermassen:

- 38 Einzelpersonenhaushalte
- 19 Zweipersonenhaushalte
- 22 Familien

Die Fachabteilung Soziales begrüsst daher die Frage, wie bei der Ortsplanungsrevision Überlegungen zu günstigem Wohnraum Einzug finden. Jedoch ist es ihr ein Anliegen, darauf aufmerksam zu machen, dass es unbedingt vermieden werden sollte, ausschliesslich Wohnraum für Sozialhilfe-Empfänger zu schaffen. Dies führt im schlimmsten Fall zu einer Art Ghettoisierung mit einer gegenseitigen negativen Beeinflussung. Eine gesunde Durchmischung von verschiedenen Generationen, Familien, Paaren und Einzelperso-

nen, Menschen mit Migrationshintergrund, Arbeitstätigen und Sozialhilfeempfängern ist aus Sicht der Fachabteilung Soziales ein wichtiger Faktor bei der Integration von Sozialhilfeempfängern und Menschen mit Migrationshintergrund in eine funktionierende Gesellschaft.

Die Thematik "preisgünstiger Wohnraum" wird in Zeiten der sich verteuern den Liegenschaften (infolge Spekulation, tiefer Zinse und zu geringem Angebot im Verhältnis zur Nachfrage) von grösserer Bedeutung. Mit dem Einfügen eines entsprechenden Artikels im neuen Baureglement soll die Gemeinde Steffisburg die Möglichkeit haben, den preisgünstigen Wohnraum zu fördern, aber auch bei grösseren Überbauungen den Grundeigentümern mittels Vertrag Vorgaben auferlegen zu können. Wichtig ist, dass nicht ganze Überbauungen des preisgünstigen Wohnraums entstehen, sondern gut durchmischte und lebhaft Quartiere.

Ein entsprechender Artikel im neuen Baureglement wurde sinngemäss aufgenommen:

- Die Gemeinde fördert den Bau von preisgünstigen Wohnungen.
- Der Gemeinderat kann zu diesem Zweck, insbesondere bei grösseren Überbauungen, mit der Grundeigentümerschaft vertragliche Abmachungen treffen (z.B. vorsehen, dass 20 % der dem Wohnen dienenden oberirdischen Geschossfläche für Wohnungen im günstigeren Preissegment reserviert sind und die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung den Ausbaustandard und die Flächen der Wohnungen festzulegen hat).
- Das für die Planung zuständige Organ kann überdies entsprechende Vorschriften erlassen.

Die Ziele, welche die Behörden mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verfolgen, sind vielschichtig. Im Vordergrund steht die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes, welches für Haushalte mit geringem Einkommen tragbar ist. Der geschaffene Wohnraum soll dort entstehen, wo tatsächlich eine Knappheit besteht. Auf die Thematik preisgünstiger Wohnraum muss situativ reagiert werden und darf nicht nach einem starren Modell angegangen werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass falsche Marktinterventionen erfolgen. Die Einflussnahme des Gemeinwesens ist unweigerlich eine Beeinflussung des Markts.

Wird der aktuelle Liegenschaftsmarkt (Mietobjekte in Steffisburg) betrachtet, kommen allmählich wieder ältere Objekte auf den Markt, welche den Bedingungen gemäss den obenstehenden Mietzinslimiten entsprechen. Bereits mit einer Erhöhung der Wohnbautätigkeit und der Ausweitung der Mietwohnungen kommt der Marktpreis (Angebot ist plötzlich grösser als die Nachfrage) unter Druck.

Der Gemeinderat erhält nun mit dem neuen Artikel im Baureglement die Möglichkeit, bei bedeutenden Überbauungen (neu eingezont oder aufgezont) direkt Einfluss zu nehmen und bei der Ausgestaltung des Angebots (Anzahl der Wohneinheiten, Grösse der Flächen, Ausbaustandard etc.) mitzuwirken. So kann jeweils optimal auf die vorherrschenden Verhältnisse reagiert werden. Nicht mit dem Zwang einer Kostenmiete, welche sehr aufwändig zu definieren, umzusetzen und zu kontrollieren ist, sondern mit einem partnerschaftlichen Modell soll gemeinsam mit den Grundeigentümern ein Lösungsweg beschritten werden.

Mit der Auseinandersetzung im Rahmen der Erarbeitung des neuen Baureglements hat der Gemeinderat mit den Fachabteilungen bereits vorgängig zum Einreichen des Postulats das Anliegen ausführlich betrachtet und gewürdigt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Postulat anzunehmen (Bestärkung der Haltung des Gemeinderats) und gleichzeitig abzuschreiben (Prüfung ist bereits erfolgt).

## Beschluss

1. Das Postulat der der EVP/EDU-Fraktion betr. "Wohnraum für Sozialhilfe-Empfänger" (2019/01) wird angenommen.
2. Das Postulat wird gleichzeitig als erfüllt abgeschrieben.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.
4. Eröffnung an:
  - Soziales
  - Präsidiales (10.061.002)

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg  
Stv. Gemeindeschreiber

Fabian Schneider

Steffisburg, 21. Juni 2019