

Stadtratssitzung vom 30. April 2026

Bericht Nr. 06/2026

Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR, SSG 854.1)

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Stadtrat hat den Gemeinderat beauftragt, ein Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums zu erarbeiten. Der Entwurf stützt sich auf den Gegenvorschlag zur Thuner Wohn-Initiative sowie auf das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 (nachfolgend STEK 2035) und die Wohnstrategie 2030. Er definiert zentrale Begriffe, legt Förderinstrumente fest und regelt die Erfolgskontrolle.

Die Vernehmlassung zeigte, dass die Stossrichtung des Reglements durchwegs unterstützt wird. Aufgrund der Eingaben wurden einzelne Bestimmungen präzisiert. Mit dem neuen Reglement wird Artikel 7 Absatz 4 des Baureglements ersetzt.

2. Ausgangslage

Gegenvorschlag Thuner Wohn-Initiative

Mit Beschluss vom 13. Juni 2024 nahm der Thuner Stadtrat den Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Thuner Wohn-Initiative) an. Die Wohn-Initiative forderte ursprünglich den Erlass eines Reglements für bezahlbare Wohnungen. Der Gegenvorschlag hingegen verlangte die Vorlage eines Reglements zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus. Im Ergebnis beauftragte der Stadtrat den Gemeinderat mit der Erarbeitung eines Reglements zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR) bis Juni 2026.

Ziel und Zweck

Das Reglement beabsichtigt die Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraumangebots und indirekt die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften. Der vorliegende Reglementsentwurf stützt sich in erster Linie auf den Gegenvorschlag und erfüllt den darin enthaltenen Rechtsetzungsauftrag. In diesem Sinne soll das Reglement als Grundlage für die weitere Entwicklung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums dienen.

Der Gemeinderat erachtet diese Zielsetzung im Sinne der Bereitstellung eines ausgewogenen Wohnungsangebotes und als Beitrag zur Bekämpfung des anhaltenden Wohnungsmangels als sehr wichtig. Entsprechend ist die Zielsetzung zur Stärkung und zur Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften und damit zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums bereits in der Wohnstrategie 2030 und im STEK 2035 verankert. Das STEK 2035 formuliert Leitideen zum preisgünstigen Wohnraumangebot und Ziele zur Erneuerung und zur Stärkung gemeinnütziger

Wohnbauträgerschaften. Die Wohnstrategie 2030 hält die wohnpolitischen Ziele der Stadt fest. So sollen die Grundlagen für die Realisierung eines über die ganze Stadt ausgewogenen, vielfältigen Wohnraumangebots, welches sich mit unterschiedlichen Wohnformen an unterschiedliche Zielgruppen und Lebensphasen richtet, geschaffen werden. Die Wohnstrategie formuliert als Ziel Nr. 4 zudem die gezielte Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften.

Basierend auf diesen übergeordneten strategischen Grundlagen treibt der Gemeinderat mehrere Arealentwicklung voran, welche einen substanziellen Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum umfassen (bspw. Freistatt, Bostudenzelg, Siegenthalergut mit insgesamt bis ca. 600 zusätzlichen geplanten gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen) und begleitet mehrere Genossenschaften in ihren Strategie- und Erneuerungsprozessen. Darüber hinaus wurde 2017 die Anlaufstelle Genossenschaftlicher Wohnungsbau Thun (AGW) als städtische Anlauf- und Beratungsstelle für die Thuner Wohnbaugenossenschaften eingeführt und für eine Pilotphase betrieben. Die AGW diene als Plattform für eine intensivierete Zusammenarbeit der Stadt mit den Thuner Wohnbaugenossenschaften (WBG), zur Verstärkung der Fachkompetenz im gemeinnützigen Wohnungsbau und zur Umsetzung des Ziels Nr. 4 der Wohnstrategie 2030 «Erneuerung und Stärkung der WBG».

Die Erarbeitung des Reglements bietet nun die Gelegenheit, wichtige Aspekte der Thuner Wohn- und Bodenpolitik in einem Erlass aufzunehmen und entsprechende Grundsätze festzuhalten. Neben diesen Zielsetzungen wird im Reglementsentwurf den vielfältigen, seit Jahren laufenden Aktivitäten und Massnahmen in der Boden- und Wohnpolitik Rechnung getragen.

3. Inhalte

Der Reglementsentwurf übernimmt die Zielsetzung der ausreichenden Wohnraumversorgung und jene von 1'000 zusätzlichen gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen (Art. 1 und 2), welche bis 2045 realisiert oder zumindest in Planung sein sollen. Zudem definiert er die Begriffe «gemeinnützig», «preisgünstig» sowie «Kostenmiete» und orientiert sich dabei an den Vorgaben des Bundes (Art. 3). Weiter werden die Fördermassnahmen der Stadt festgelegt, insbesondere die Landabgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften (Art. 4 bis 9). Abschliessend führt der Reglementsentwurf die Instrumente der Erfolgskontrolle auf (Art. 10).

Im Rahmen der Erarbeitung einer allfälligen ausführenden Verordnung soll eine Anschlusslösung für die AGW konzipiert werden.

4. Vernehmlassungsverfahren

Vom 21. November 2025 bis 9. Januar 2026 führte der Gemeinderat die Vernehmlassung zum Entwurf des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (WFR) durch. In diesem Zeitraum waren die Unterlagen zur Einsichtnahme auf www.dialog.thun.ch aufgeschaltet.

Es gingen 17 Vernehmlassungseingaben ein. Die hohe Beteiligung widerspiegelt das grosse Interesse an der Thematik. Der Reglementsentwurf wird von den politischen Parteien, dem Initiativekomitee, den Verbänden und Dachorganisationen, den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften

und anderen Interessierten, die im Rahmen der Vernehmlassung eine Stellungnahme einreichten, grundsätzlich begrüsst. Niemand lehnt die Vorlage als solche ab.

Die Vernehmlassungseingaben und der Umgang mit den einzelnen Anträgen sind im beiliegenden Vernehmlassungsbericht dokumentiert. Die aufgrund der Eingaben erfolgten Anpassungen im Reglementsentwurf (Art. 3 Abs. 3, Art. 8 Abs. 1, Art. 9 Abs. 3 und Art. 10 Abs. 2) können der beiliegenden Synopse entnommen werden. Diese liefert eine Übersicht über die inhaltlichen und die redaktionellen Änderungen zwischen dem Vernehmlassungsentwurf vom 12. November 2025 und dem Antrag an den Stadtrat. Die Kommentierung der einzelnen Bestimmungen erläutert ebenfalls die am Vernehmlassungsentwurf vorgenommenen Änderungen.

5. Aufhebung Artikel 7 Absatz 4 Baureglement

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (nachfolgend OPR) wurde Artikel 7 ins neue Baureglement (BR) aufgenommen. Dieser enthält Bestimmungen zum gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbau. Artikel 7 Absatz 4 BR sieht vor, dass die Einzelheiten zu den Absätzen 1 bis 3 in einem Reglement zur Förderung des gemeinnützigem und preisgünstigen Wohnungsbaus geregelt werden. Artikel 7 BR ist Gegenstand eines laufenden Beschwerdeverfahrens und aktuell noch nicht in Kraft gesetzt (Verfügung vom 18.11.2025 der Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Aufgrund der zum Zeitpunkt der Einreichung der Thuner Wohn-Initiative bereits laufenden Ortsplanungsrevision wurde Artikel 7 Absatz 4 BR auch bei der Ausarbeitung des Gegenvorschlags berücksichtigt, indem im Gegenvorschlag explizit darauf verwiesen wurde.

Artikel 7 Absatz 4 des Baureglements erweist sich im Hinblick auf die Umsetzung des neuen Reglements als nicht mehr erforderlich. Die Absätze 1 bis 3 enthalten bereits Vorgaben. Das vorliegende Reglement setzt daher den erteilten Auftrag bereits um. Dies entspricht der rechtssystematischen Logik, die Ausführungsbestimmungen zu einem Reglement in einer Verordnung festzuhalten und fällt damit in die Kompetenz des Gemeinderats. Um rechtsetzungstechnisch eine saubere Grundlage zu haben, ist es systemgerecht, dass der Stadtrat im Rahmen der Inkraftsetzung des vorliegenden Reglements Artikel 7 Absatz 4 BR wieder aufhebt.

6. Ausführungsbestimmungen

Im Reglementsentwurf werden die übergeordneten Grundsatzbestimmungen für den gemeinnützigem und den preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Thun formuliert. In einer Verordnung («Verordnung zur Förderung des gemeinnützigem und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsverordnung, WFV)») sollen diese im Sinne von Ausführungsbestimmungen präzisiert werden. Der Gemeinderat erhält den Auftrag, eine allfällige Verordnung nach Inkrafttreten des Reglements zu erarbeiten (vgl. Art. 11 WFR).

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 litera a Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 18. März 2026, beschliesst:

1. Genehmigung des Reglements zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement, WFR; SSG 854.1).
2. Aufhebung des noch nicht genehmigten Artikels 7 Absatz 4 BR.
3. Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterliegen dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 18. März 2026

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Reglement zur Förderung des gemeinnützigen und des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsreglement WFR), Entwurf
2. Kommentierung der einzelnen Bestimmungen
3. Synopse (Vernehmlassungs-/Genehmigungsversion)
4. Vernehmlassungsbericht vom März 2026