

Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträger

1. Thuner Wohnbaucharta

- ¹ Die Thuner Wohnbaucharta formuliert Ziele und Grundsätze für die Zusammenarbeit der Stadt Thun mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern.
- ² Die Unterzeichnung der Thuner Wohnbaucharta ist Voraussetzung für die Einräumung eines Baurechts an einen gemeinnützigen Wohnbauträger durch die Stadt Thun.
- ³ Aus wichtigen Gründen kann im Einzelfall auf eine Unterzeichnung der Thuner Wohnbaucharta verzichtet werden, sofern der gemeinnützige Wohnbauträger sich in anderer Form zur Zusammenarbeit, zur Berücksichtigung der Ziele der städtischen Wohnstrategie und zur Einhaltung der Grundsätze der Thuner Wohnbaucharta verpflichtet.

2. Organisation

- ¹ Die Bauberechtigte organisiert sich im Hinblick auf die Bewältigung aktueller Fragestellungen, Entwicklungen und Herausforderungen im Thuner Wohnungsmarkt zweckmässig und orientiert sich dabei an professionellen Massstäben.
- ² Sie sorgt für die nötige Ausstattung mit entsprechenden Ressourcen und Know-how.

3. Erneuerungsplanung Gesamtbestand Liegenschaften

- ¹ Die Bauberechtigte erstellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun eine Erneuerungsplanung. Diese wird abgestimmt auf die städtischen Entwicklungsziele (namentlich die Wohnstrategie und das Stadtentwicklungskonzept) und umfasst den gesamten Liegenschaftenbestand des gemeinnützigen Wohnbauträgers.
- ² Die Erneuerungsplanung erstreckt sich über einen Zeithorizont von 30 bis 60 Jahren. Sie beruht auf einer Zustands- und Potenzialanalyse der Liegenschaften und gibt, in einer entsprechend dem Planungshorizont abnehmenden Genauigkeit, Auskunft über:
 - erkannten Handlungsbedarf und mögliche Weiterentwicklungs-Potenziale;
 - geplante oder absehbare grosszyklische Investitionsvorhaben;
 - den erforderlichen Finanzbedarf bzw. die entsprechende Mittelplanung.
- ⁴ Die Erneuerungsplanung wird nachgeführt und periodisch, bzw. spätestens alle zehn Jahre überprüft und hinsichtlich nahender Entwicklungsschritte konkretisiert.

4. Projektentwicklung

- ¹ Im Rahmen von Neubau- und Erneuerungsprojekten entwickeln die Stadt Thun und die Bauberechtigte zeitgemässe Lösungen für aktuelle Herausforderungen.
- ² Die Projekte leisten einen substanziellen Beitrag zur erwünschten Stadtentwicklung, namentlich in den Bereichen Gesellschaft, Ökologie, Energie und Mobilität. Sie zeichnen sich durch eine hohe städtebauliche Qualität aus und erzeugen auch für das umliegende Quartier Mehrwerte.
- ³ Umbau- und Sanierungsvorhaben werden auf eine sozialverträgliche Umsetzung angelegt.
- ⁴ Die Projektentwicklung erfolgt im Rahmen anerkannter qualitätssichernder Verfahren in Absprache mit der Stadt Thun.

5. Einbezug der Mitglieder

- ¹ Die Baurechtnnehmerin fördert die Mitsprache, die Mitverantwortung und die Gemeinschaft.
- ² Sie sorgt für eine frühzeitige Information und bezieht ihre Mitglieder in die Entwicklungsprozesse und die Entscheidungsfindung ein.

6. Preisgünstiger Wohnungsbau

- ¹ Die Bauberechtigte stellt ein zeitgemässes, attraktives und gleichzeitig preisgünstiges Wohnungsangebot bereit. Der günstige Preis ist relativ zum Wohnungsstandard zu verstehen und soll durch effiziente Bauweise, Beschränkung des Standards auf das Wesentliche, nicht aber auf Kosten der Qualität, erzielt werden.
- ² Die Baukosten orientieren sich an den Vorgaben der eidgenössischen Wohnbauförderung.
- ³ Der gemeinnützige Wohnbauträger stellt eine Finanzierung sicher, welche auch Spielraum für gezielte Investitionen und Erneuerungen schafft.

7. Durchmischung und Belegung

- ¹ Die Bauberechtigte strebt beim Bau und bei der Vergabe ihrer Wohnungen eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnenden und eine haushälterische Raumnutzung an.
- ² Sie berücksichtigt bei der Konzeption und Weiterentwicklung ihrer Neu- oder Umbauvorhaben spezifische Zielgruppen wie z.B. Familien oder ältere Menschen.
- ³ Die Bauberechtigte verankert in ihren Statuten Grundsätze über die minimale Wohnungsbelegung sowie die Voraussetzung der Wohnsitzpflicht in der Stadt Thun und erklärt diese Grundsätze zum Bestandteil des genossenschaftlichen Mietverhältnisses. Sie überträgt dem Vorstand die nötigen Kompetenzen für detailliertere Regelungen dieser Sachverhalte.
- ⁴ Bei Neuvermietungen übertrifft die in den Wohnungen zur Verfügung stehende Anzahl der Zimmer die Anzahl der Bewohnenden um höchstens eins. Für besondere Wohnformen (Cluster, Gross-WG u.ä.) sowie für flächenmässig besonders kleine oder grosse Wohnungen trifft die Bauberechtigte geeignete Regelungen, die sich am Grundsatz der haushälterischen Raumnutzung orientieren.
- ⁵ Bei Kündigung und Neuvermietung sorgt die Bauberechtigte dafür, dass die Vorgaben für die Belegung eingehalten werden.
- ⁶ Die Bauberechtigte setzt diese Regelungen mit Augenmass und, falls notwendig, in Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauträgern um.

8. Wohnungen für städtische Bedürfnisse

- ¹ Die Stadt Thun ist berechtigt, einen Anteil von rund fünf Prozent der auf ihren Baurechtsflächen liegenden Wohnungen für eigenen Bedarf im Rahmen ihrer öffentlichen Aufgaben (z.B. Sozialaufgaben) zu nutzen und zu bewirtschaften.
- ² Begründet und in gegenseitiger Absprache kann der erforderliche Anteil Wohnungen für städtische Bedürfnisse durch die Bauberechtigte auch teilweise oder ganz auf Flächen zur Verfügung gestellt werden, die nicht im Eigentum der Stadt Thun sind (z.B. eigener Altbau-Bestand).
- ³ Die Stadt Thun erbringt den Gegenwert des statutarisch erforderlichen Anteilkapitals als entsprechend befristete Nutzungseinlage, sichert die entsprechenden Mietbeiträge gegenüber der Bauberechtigten in geeigneter Weise ab und sorgt für die nötige Betreuung der durch sie zugewiesenen Personen.
- ⁴ Der tatsächliche Bedarf und der Zeitraum für eine solche Beanspruchung von Wohnungen durch die Stadt Thun werden im Rahmen einer Zusatzvereinbarung geregelt.

9. Standortgespräche

Die Stadt Thun und die Bauberechtigte verständigen sich regelmässig über die laufenden Entwicklungen, die vereinbarten Ziele sowie die Koordination ihrer Aktivitäten.