

# Baden ist. Abstimmung

Volksabstimmung vom 15. Mai 2011 über den Beschluss  
des Einwohnerrats vom 7. Dezember 2010

## Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung mit einem Kapital von CHF 10 Mio. zum Bau von Wohnungen

Sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger

Der Einwohnerrat hat am 7. Dezember 2010 der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung durch die Stadt Baden mit einem Eigenkapital von CHF 10 Mio. zum Bau von Wohnungen zugestimmt. Die Stiftung soll das Familienwohnen in der Stadt Baden fördern. Dieser Beschluss des Einwohnerrats unterliegt gemäss § 9 lit. f der Gemeindeordnung der Stadt Baden dem obligatorischen Referendum.

**Die Abstimmungsfrage lautet:**

**Wollen Sie der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung mit einem Eigenkapital von CHF 10 Mio. zum Bau von Wohnungen gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Dezember 2010 zustimmen?**

Stadtrat und Einwohnerrat empfehlen Ihnen, dieser Vorlage ebenfalls zuzustimmen. Wer die Vorlage annehmen will, schreibt JA, wer sie ablehnen will, schreibt NEIN auf den Stimmzettel.

Baden, 28. März 2011

STADTRAT BADEN  
Stephan Attiger  
Stadtammann

Stefan Jetzer  
Stadtschreiber

### Das Wichtigste in Kürze

- | Der Einwohnerrat hat am 7. Dezember 2010 der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zum Bau von Wohnungen mit einem Eigenkapital von CHF 10 Mio. mit 45 zu 4 Stimmen zugestimmt.
- | Die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung ist eine der vier Massnahmen der Wohnbaustrategie 2010 und wurde vom Stadtrat unter anderem als Gegenvorschlag zur Volksinitiative der SP Baden «Baden für alle – für bezahlbare Wohn-, Kultur- und Gewerberäume in der Stadt Baden» ausgearbeitet. Die Volksinitiative wurde angesichts der Beschlüsse des Einwohnerrats zur Wohnbaustrategie 2010 zurückgezogen.
- | Die öffentlich-rechtliche Stiftung wird in erster Linie im Areal Brisgi Wohnungen erstellen, die hauptsächlich an Familien vermietet werden können. Mit CHF 10 Mio. Eigenkapital kann die Stiftung ungefähr 100 Wohnungen erstellen. Die Vermietungskriterien werden in einem Reglement der Stiftung festgelegt.
- | Das Areal Brisgi ist eine der letzten Baulandreserven der Stadt Baden und bedarf einer sorgfältigen baulichen Entwicklung. Die Stadt Baden beabsichtigt, das Areal Brisgi für eine qualitätsvolle Überbauung mit hochwertigen Freiräumen zu nutzen und als attraktiven Wohnstandort im Quartier Kappelerhof weiterzuentwickeln.
- | Der Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Dezember 2010 unterliegt dem obligatorischen Referendum (Volksabstimmung), weil es sich um eine einmalige Ausgabe von mehr als CHF 6 Mio. gemäss § 9 lit. f der Gemeindeordnung handelt.



Im Areal Brisgi im Unteren Kappelerhof soll ein attraktives Wohngebiet entstehen.



Das künftige Wohnungsangebot im Brisgi richtet sich vor allem an Familien mit Kindern.



# Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zum Bau von Wohnungen

## 1 Ausgangslage

Die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung mit einem Kapital von CHF 10 Mio. wurde vom Einwohnerrat als eine der Massnahmen der Wohnbaustrategie 2010 beschlossen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, über diesen Beschluss abzustimmen, da er dem obligatorischen Referendum unterliegt (einmalige Ausgabe von mehr als CHF 6 Mio. gemäss § 9 lit. f der Gemeindeordnung).

## 2 Wohnbaustrategie 2010

Bisher verfolgte die Stadt Baden, als eine von vielen Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt, eine zurückhaltende Wohnbaustrategie. Sie konzentrierte sich hauptsächlich auf die Aufwertung des Wohnumfelds und die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen zur Erstellung von Wohnraum. Die 291 stadteigenen Wohnungen werden preisgünstig vermietet.

Mit der Wohnbaustrategie 2010 wird die bestehende Strategie aus dem Jahr 2006 ergänzt. Die Stadt Baden verstärkt damit ihr Engagement für ein differenziertes Wohnangebot und eine vielfältige soziale Durchmischung.

Grundlage der Wohnbaustrategie 2010 bildeten eine Analyse der sozialräumlichen Veränderungen sowie eine Betrachtung der Entwicklungen des Wohnungsmarkts. Die Stadt Baden behauptet sich als attraktiver Wohnstandort, der im Einfluss des Grossraums Zürich steht. Indizien dafür sind eine tiefe Leerwohnungsziffer trotz hoher Bautätigkeit und im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hohe Wohnungsmieten. Die Stadt Baden weist im Vergleich mit den Gemeinden der Region eine ausgeglichene soziale Durchmischung auf. Festgestellt wurde, dass Familien untervertreten sind.

Mit den Massnahmen der Wohnbaustrategie, die sich auf drei Handlungsfelder verteilen, soll hauptsächlich das Familienwohnen in der Stadt Baden gefördert werden. Sie konzentrieren sich auf die Areale Brisgi und Galgenbuck, weil dort Landreserven und Handlungsmöglichkeiten der Stadt Baden vorhanden sind. Beim Areal Brisgi ist der Stadtrat zudem überzeugt, dass eine weitgehende Einflussnahme der Stadt Baden sinnvoll ist, um eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Die vier Massnahmen der Wohnbaustrategie 2010 sind:

1. Verzicht auf Verkauf von Parzellen der Einwohnergemeinde im Brisgi und Galgenbuck, Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger
2. Reduktion der Baurechtszinsen zur Förderung des Familienwohnens
3. Prüfung von innovativen Wohnformen mit Entwicklungskonzept Brisgi
4. Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zum Bau von Wohnungen im Areal Brisgi

Der Einwohnerrat hat diese Massnahmen an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2010 genehmigt. Zwei Postulate von Einwohnerrätin Ursina Schmidlin (Massnahmen zur Schaffung günstiger Mietwohnungen; Verzicht auf Landverkäufe der Einwohnergemeinde) wurden in der Folge als erledigt abgeschlossen. Die SP Baden, die im September 2010 die Volksinitiative «Baden für alle – für bezahlbare Wohn-, Kultur- und Gewerberäume in der Stadt Baden» mit 1212 gültigen Unterschriften eingereicht hatte, hat die Initiative auf

Grund der Beschlüsse des Einwohnerrats zur Wohnbaustrategie 2010 zurückgezogen. Die Initiative der SP Baden schlug ebenfalls vor, eine Stiftung zu gründen. Sie hatte aber insbesondere offengelassen, wo diese Stiftung agieren soll.

## 3 Areal Brisgi

Das Areal Brisgi im Quartier Kappelerhof ist eine der letzten Baulandreserven der Stadt Baden. Im aktuellen Zustand weist das Areal einige Standortdefizite auf (z. B. Erschliessung), hat auf Grund seiner Lage jedoch auch Potentiale als Wohnstandort. Die mit der Bevölkerung im Jahr 2004 partizipativ erarbeitete Quartieranalyse hatte bestätigt, dass die Aktivierung der Baulandreserven eines der Schlüsselprojekte zur Aufwertung des Quartiers ist.

Die Stadt Baden möchte das Areal für eine attraktive Bebauung mit hochwertigen Freiräumen nutzen. Vorgesehen ist ein zweistufiges Verfahren: Auf Basis eines offenen Planungsverfahrens mit mehreren Planungsbüros und in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung soll ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden, das die Ziele und Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung festlegt (Art der Bebauung, Freiräume, Erschliessung, Wohnformen etc.). Das Entwicklungskonzept wird verbindliche Grundlage für die zukünftigen Baurechtsnehmer (auch Stiftung) sein, die ihrerseits dann konkrete Bauprojekte erarbeiten und realisieren werden.

Der Einwohnerrat hat am 29. März 2011 einem Planungskredit von CHF 450 000 zur Erarbeitung des Entwicklungskonzepts zugestimmt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass im Brisgi attraktive Wohnungen mit guten Qualitäten realisiert werden können und von der Entwicklung des Areals positive Impulse für das gesamte Quartier Kappelerhof ausgehen werden.

## 4 Öffentlich-rechtliche Stiftung

Die öffentlich-rechtliche Stiftung ist aus Sicht des Stadtrats die am besten geeignete Form für eine Trägerschaft zum Bau von Wohnungen. In den vom Stadtrat noch auszuarbeitenden Statuten werden Zweck, Organisation und weitere Grundsätze der Stiftung festgelegt. Als Organe werden ein Stiftungsrat, eine Verwaltung und eine Revisionsstelle eingesetzt.

In einem ebenfalls noch auszuarbeitenden Stiftungsreglement, das die Kompetenzen des Stiftungsrats und der Verwaltung regelt, werden unter anderem auch die Vermietungskriterien festgelegt. Diese werden auf den heutigen Kriterien für städtische Wohnungen (angemessene Belegung, angemessenes Einkommen, ausgewogene soziale Durchmischung innerhalb Liegenschaft/Areal, Bevorzugung von Haushalten mit Kindern inkl. Alleinerziehende) aufbauen. Ebenso kann der bisherige Wohnsitz als Kriterium berücksichtigt werden. Das Stiftungsreglement wird der Finanzkommission zur Genehmigung unterbreitet.

Die Stiftung ist grundsätzlich dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet. Das bedeutet, dass die Wohnungsmiete so hoch angesetzt wird, damit alle anfallenden Kosten gedeckt werden können. Auf die Erwirtschaftung eines Gewinns wird verzichtet und eine Anpassung an ortsübliche Mietzinse ist ausgeschlossen. Ein Controlling wird sicherstellen, dass nur Personen in den Genuss der Kostenmiete kommen, die die Vermietungskriterien erfüllen. Damit die Wohnungsmieten – die bei Neubauten auch unter Anwendung der Kostenmiete

meist überdurchschnittlich hoch ausfallen – moderat bleiben, sollen die Wohnflächen nicht zu hoch bemessen sein und der Ausbaustandard bescheiden bleiben.

Mit einem Eigenkapitalanteil von CHF 10 Mio. wird die Stiftung ungefähr 100 Wohnungen erstellen können. Diese Grössenordnung ist notwendig, um eine wirtschaftliche Erstellung der Wohnungen zu ermöglichen. Zur Umsetzung des Stiftungszwecks sind auch Kooperationen mit anderen gemeinnützigen Stiftungen oder Wohnbaugenossenschaften denkbar.

## Diskussion im Einwohnerrat

Finanzkommission und Strategiekommission beantragten dem Einwohnerrat einstimmig, den Massnahmen der Wohnbaustrategie zuzustimmen. Auch die einwohnerrätlichen Fraktionen (FDP, SP, CVP, SVP, team baden, Grüne, GLP, EVP) stellten sich hinter die Massnahmen. Der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung mit einem Kapital von CHF 10 Mio. zum Bau von Wohnungen im Areal Brisgi stimmte der Einwohnerrat mit 45 Ja zu 4 Nein zu.

Von der bürgerlichen Ratsseite wurde teilweise in Frage gestellt, ob staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt eine Verbesserung des Wohnungsangebots bewirken können, oder ob hier der freie Markt spielen sollte. Ein Verzicht auf den Verkauf der stadteigenen Parzellen im Brisgi und im Galgenbuck und die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung zur Förderung des Familienwohnens seien aber eine gute Möglichkeit, um das Wohnangebot für Familien in der Stadt Baden zu verbessern. Mit der Gründung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung könne die Stadt die Wohnbaustrategie in geeigneter Weise umsetzen und wesentlich dazu beitragen, das Areal Brisgi im Unteren Kappelerhof aufzuwerten. Nur eine kleine Minderheit im Rat sprach sich gegen die Gründung einer Stiftung aus und plädierte für andere Massnahmen wie z. B. die Abgabe von Bauland im Baurecht.

Die SP forderte, dass das Stiftungsreglement, in dem Organisation, Kompetenzen und insbesondere auch die Kriterien für die Vermietung von Wohnungen festgelegt werden, vom Einwohnerrat zu genehmigen ist. Der Stadtrat sicherte in der Folge zu, dass er die Finanzkommission bei der Ausarbeitung des Stiftungsreglements, das die Vermietungskriterien präzisiert, mit einbezieht.

## Wohnbaustrategie 2010 – Ihr persönliches Exemplar!

Die Broschüre kann gratis im Stadtbüro an der Rathausgasse 1 bezogen oder bei der Abteilung Entwicklungsplanung, [entwicklungsplanung@baden.ag.ch](mailto:entwicklungsplanung@baden.ag.ch), Telefon 056 200 82 90, bestellt werden.

Download der Unterlagen unter [www.baden.ch](http://www.baden.ch) > Service > Stadtentwicklung > Wohnbaustrategie 2010

Die Abteilung Entwicklungsplanung steht Ihnen für ergänzende Auskünfte gern zur Verfügung.