



20160060

# Bericht

**des Gemeinderates an den Stadtrat**

betreffend

**Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglementsentwurf  
Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus /  
Erfüllung Gemeindeinitiativen**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Das Wichtigste in Kürze**

Die Stadt Biel weist einen überdurchschnittlich grossen Bestand an genossenschaftlichen Wohnsiedlungen auf. Dieser beruht zu einem wesentlichen Teil auf Baurechtsverträgen, die die Stadt Biel mit Wohnbaugenossenschaften abgeschlossen hat. Konkret existieren 196 Verträge mit 34 Wohnbaugenossenschaften mit total ca. 4'500 Wohnungen. Gesamthaft machen die genossenschaftlichen Wohnungen derzeit ca. 16% des gesamten Wohnungsbestandes von Biel aus. Im Jahr 2000 belief sich der Bestand noch auf 19%. In den Jahren 2016 bis 2019 laufen 62 Baurechtsverträge ab. Ein Grossteil der Baurechtsverträge muss somit demnächst (per Ende 2016) resp. in den nächsten Jahren erneuert werden. Dieser vergleichsweise hohe Anteil an genossenschaftlichen Wohnsiedlungen führte, namentlich mit Blick auf eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zur Überzeugung, dass mit den Wohnbauträgern für die weitere Zukunft ein partnerschaftlicher Weg zu wählen ist, nicht zuletzt auch, um die Gleichbehandlung der gemeinnützigen Wohnbauträger untereinander und im Vergleich zu privaten Baurechtsnehmern zu gewährleisten und zu sichern.

In diesem Sinne hat die Stadt am 31. März 2014 mit der "Interessengemeinschaft der Bieler Wohnbaugenossenschaften" (IG Biel) eine sog. "Charta 2014 – 2017" (Beilage 1) unterzeichnet. Die Charta hält die Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbauträgern resp. der IG Biel fest. Der Gemeinderat setzte im April 2014 eine Arbeitsgruppe (AGGW) ein welche die Arbeiten im Juni 2014 aufnahm. Die Arbeitsgruppe bearbeitete folgende Projekte: Rechtssetzung, Erneuerung Baurechtsverträge und Modellvorhaben. Die AGGW tagte an 12 Sitzungen. Sie wählte den Weg, ein Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erarbeiten und darin auch die Basis für die Bearbeitung resp. den zukünftigen Abschluss von Baurechtsverträgen zu verankern.

Mit der "Charta 2014 – 2017" ist ein wesentliches Element für eine gut funktionierende Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen worden, was angesichts des erwähnten hohen Bestandes an Wohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften und der Erneuerung von Baurechtsverträgen von Bedeutung ist. Seither wurden diverse Arbeiten an die Hand genommen, welche beispielsweise der Analyse der Zusammensetzung der aktuellen Wohnbevölkerung, des Wohnungsangebots und des Bauzustandes der Liegenschaften dienen. Auch ging und geht es darum, die Entwicklungsschritte abzustimmen: Die raumplanerischen resp. städtebaulichen Entwicklungsstrategien der Stadt (Nutzungsarten, bauliche Dichte, öffentliche Freiräume, Infrastruktur) mit den Projekten zur Erweiterung resp. Verdichtung des Liegenschaftsbestandes der Wohnbaugenossenschaften (Wohnungsangebot, Wohnformen, bauliche Erneuerung oder Erweiterung Finanzierung). Diese Arbeiten werden sodann auch in den Abschluss neuer wie die Verlängerung der bestehenden Baurechtsverträge münden.

Im März 2015 wurden zwei Gemeindeinitiativen eingereicht, die "Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen" und die "Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen", welche beide den Erlass eines Reglements fordern. Das von der AGGW geplante Reglement bot sich als geeignetes Gefäss zur Aufnahme dieser Forderungen an. Die Initiativbegehren wurden in das nun vorliegende Reglement aufgenommen und können so erfüllt werden.

Der Reglementsentwurf wurde einem breiten Adressatenkreis zur Vernehmlassung unterbreitet. Der Adressatenkreis findet sich in der Beilage 2.

## 1. Gemeindeinitiativen

Im März 2015 wurden zwei Gemeindeinitiativen eingereicht, die "Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen" und die "Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen". Beide Initiativen wurden vom Gemeinderat formell wie materiell gültig erklärt und verlangen im Wesentlichen die Schaffung eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik für preisgünstige Wohnungen generell und insbesondere im Quartier Gurzelen einsetzt. Aufgrund der bereits laufenden Arbeiten zur Schaffung eines Reglements zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, welches inhaltlich dieselbe Stossrichtung verfolgt, wurde die Behandlung der Gemeindeinitiativen mit diesen Arbeiten verbunden.

Kommunale Volksinitiativen können gemäss kantonaler Gesetzgebung entweder in Form einer einfachen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs eingereicht werden.

Mit einer einfachen Anregung wird ein mehr oder weniger konkretes politisches Anliegen eingebracht, welches auch mit Annahme der Initiative umsetzungsbedürftig bleibt resp. nach einer ausgearbeiteten Vorlage ruft. Ein ausgearbeiteter Entwurf bildet eine fertig redigierte Vorlage und damit einen Beschlussesentwurf in seiner endgültigen vollziehbaren Form.

Beide Initiativen verlangen den Erlass eines Reglements mit bestimmten Inhalten, geben aber keinen ausformulierten Normtext vor. Sie sind dementsprechend als allgemeine Anregungen zu qualifizieren.

Die Stadt Biel hat gemeinsam mit den Vertreterinnen und Vertretern der Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahren eine grosse Arbeit zur Optimierung der Zusammenarbeit geleistet. Ein wesentlicher Parameter spielt bei der Verlängerung der Baurechtsverträge auch die kommunale Boden- und Wohnpolitik. Die Stadt Biel verfolgt seit langem eine Strategie, welche die städtischen Baurechtsareale in den Dienst der Stadtentwicklung bzw. der Raumplanung stellt (Wohnungsbau und Wirtschaft). Aus den nachfolgenden Ausführungen erklärt sich, weshalb die Erfüllung der Initiativen Hand in Hand mit den Arbeiten der AGGW von statten ging und diese deshalb zur Erfüllung vorgeschlagen werden.

Wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervor geht, wird dem Stadtrat somit die Erfüllung beider Initiativen unter Formulierung der entsprechenden Vorgaben im nun vorgelegten Reglementsentwurf vorgeschlagen. Mit der Verabschiedung des Reglementsentwurfs durch den Stadtrat werden die Initiativen erfüllt.

Bei einer Ablehnung der die Initiativen erfüllenden Reglementsbestimmungen wären die Initiativen unabhängig vom Reglement dem Volk im Februar 2017 zur Abstimmung vorzulegen.

### **1.2. Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen**

Diese Initiative ist eher allgemein gehalten und verlangt Folgendes (der ausführliche Text der Initiative befindet sich in der Beilage 3a):

- *Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik für preisgünstige Wohnungen einsetzt.*
- *Das Reglement soll der Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen dienen und die soziodemographische Durchmischung der Bevölkerung fördern.*

- *Die Bestimmungen sollen gewährleisten, dass sich mindestens ein Fünftel der Wohnungen auf dem Gemeindegebiet im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind.*
- *Dieses Ziel ist bis im Jahre 2035 zu erreichen.*
- *Dazu bietet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgern Grundstücke grundsätzlich im Baurecht oder in gut begründeten Fällen im Eigentum an.*

Begründet wird die Initiative mit der wichtigen Rolle der gemeinnützigen Wohnbauträger als Partner der Stadt, mit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und mit dem sinkenden Anteil solcher Wohnungen in der Stadt Biel.

Das geforderte Reglement wird im Initiativtext nicht näher umschrieben, auch wird nicht eine Regelung in einem ganz bestimmten Reglement verlangt. Zusammengefasst verlangt die Initiative vielmehr in allgemeiner Weise den Erlass eines Reglements, dessen Inhalt in der Folge umschrieben wird.

Das Reglement soll der Stadt in allgemeiner Weise den Einsatz für eine aktive Wohnpolitik zugunsten preisgünstiger Wohnungen vorschreiben. Die Initiative verlangt reglementarische Bestimmungen über bestimmte Massnahmen der Stadt und damit indirekt weitere Vorkehren, damit die angestrebten Ziele auch erreicht werden.

Gemäss dem ersten Absatz der Initiative soll das verlangte Reglement vorsehen, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik für preisgünstige Wohnungen einsetzt. Das Reglement soll somit der Stadt ein Engagement zugunsten preisgünstiger und qualitativ hochstehender Wohnungen vorschreiben. In welcher Form sich die Stadt konkret engagieren soll, ist den Begehren nicht zu entnehmen.

Im zweiten Absatz wird der Zweck des Reglements umschrieben. Das Reglement und der Einsatz der Stadt sollen speziell auf bestimmte Arten von Wohnungen (preisgünstig, qualitativ hochwertig) ausgerichtet sein. Konkret ist an Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger gedacht, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind. Gefördert werden sollen sowohl die Erhaltung als auch die Erhöhung des Anteils preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnungen. Diese Forderung ist zusammen mit den Sätzen 2 und 3 zu lesen, wonach bis im Jahr 2035 ein Fünftel der Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohnbauträger stehen soll. Ziel des Reglements soll auch bilden, dass der höhere Anteil solcher Wohnungen auch der soziodemographischen Durchmischung in den Quartieren dient.

Gemäss Initiativbegehren sollen die Bestimmungen gewährleisten, dass sich mindestens ein Fünftel der Wohnungen auf Gemeindegebiet der Stadt Biel im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind (gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum). Die Stadt Biel soll die erforderlichen Massnahmen zum Erreichen dieses Ziels ergreifen und insbesondere den gemeinnützigen Wohnbauträgern Grundstücke anbieten, bzw. entsprechende Angebote offerieren. Mit andern Worten handelt es sich nicht um eine konkret verbindliche Vorgabe, sondern um eine (nicht sanktionierbare) Zielvorgabe für die Zukunft, welche in das Reglement aufgenommen werden soll.

Die Stadt Biel soll den gemeinnützigen Wohnbauträgern Grundstücke im Baurecht oder in begründeten Fällen im Eigentum anbieten. Das Reglement soll somit Art und Form des Angebots, nicht aber den Verkauf oder die Abgabe im Baurecht selbst regeln. Dies ist aus juristischer Sicht auch folgerichtig. Ein städtisches Reglement kann zwar die Stadt zu einem bestimmten Verhalten

(Anbieten von Grundstücken), nicht aber Dritte zum Abschluss entsprechender Rechtsgeschäfte verpflichten. Sowohl ein Baurechts- als auch ein Kaufvertrag sind zweiseitige Rechtsgeschäfte, die nur durch Konsens beider Vertragsparteien zustande kommen. Ihr Abschluss kann somit nicht durch reglementarische Vorschriften einer Partei (hier der Stadt) erzwungen werden. Ein städtisches Reglement kann ein Tätigwerden der Stadt d.h. ein städtisches Angebot, aber nicht den rechtlichen oder wirtschaftlichen Erfolg eines zweiseitigen Rechtsgeschäfts verbindlich vorschreiben oder gewährleisten.

Die Begehren der Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen werden im Reglement wie folgt erfüllt:

Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik für preisgünstige Wohnungen einsetzt	Art. 1 Art. 4 Art. 5 Art. 6 Art. 9
Das Reglement soll der Erhaltung und Erhöhung des Anteils von preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen dienen und die soziodemographische Durchmischung der Bevölkerung fördern.	Art. 1 Art. 4 Art. 5
Die Bestimmungen sollen gewährleisten, dass sich mindestens ein Fünftel der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet, die dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind.	Art. 2 Art. 3 Abs. 1 lit. d)
Dieses Ziel ist bis im Jahre 2035 zu erreichen.	Art. 2
Dazu bietet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgern Grundstücke grundsätzlich im Baurecht oder in gut begründeten Fällen im Eigentum an.	Art. 1 Abs. 2 lit. b) Art. 4 Abs. 2 lit. a) Art. 5 Abs. 2 und Abs. 3

Damit werden die Begehren der Initiative auf der beantragten Ebene – Reglement – erfüllt.

### **1.3. Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen**

Die Initiative bezieht sich speziell auf das Gebiet Gurzelen und verlangt zusammengefasst folgendes (der ausführliche Text der Initiative befindet sich in der Beilage 3b):

- *Erlass eines Reglements, welches vorsieht, dass sich die Gemeinde mit einer aktiven Wohnpolitik für preisgünstige Wohnungen im Quartier Gurzelen einsetzt.*
- *Das Reglement soll vorsehen, dass im Entwicklungsgebiet Gurzelen die betreffenden Grundstücke gemäss Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat vom 15. Mai 2013 und dem Stadtratsbeschluss vom 26. Juni 2013, die Parzellen 3826, 3898, 7978 und 8126 bzw. aktuelles Fussballstation, angrenzender Trainingsplatz und das Fussballfeld Gurzelen die im Eigentum der Stadt Biel sind, mind. die Hälfte der Bruttogeschossfläche an gemeinnützige Wohnbauträger, die dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet sind (gemäss Bundesgesetz über die Förderung gemeinnütziger Wohnraum) grundsätzlich im Baurecht abgegeben oder in gut begründeten Fällen im Eigentum veräussert werden.*

Auch diese Initiative verlangt den Erlass eines Reglements, das der Stadt ein bestimmtes Engagement vorschreibt. Der Unterschied zur allgemein gehaltenen, vorangehend abgehandelten Initiative besteht in der Beschränkung der Wohnbauförderung auf das Quartier "Gurzelen". Das in dieser Initiative enthaltene Begehren ist somit konkreter formuliert und verlangt die Abgabe

expliziter stadteigener Grundstücke im Baurecht oder zu Eigentum im bestimmten Umfang (gemessen an der Bruttogeschossfläche mindestens zur Hälfte) an gemeinnützige Wohnbauträger. Gegenstand des Begehrens sind konkrete, mit den Parzellennummern bezeichnete Grundstücke im Eigentum der Stadt, die gemessen an der Bruttogeschossfläche, mindestens zur Hälfte an bestimmte, näher umschriebene (Prinzip Kostenmiete) gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgegeben oder verkauft werden sollen. Dieses Begehren lässt sich bereits heute grundsätzlich unabhängig von den Nutzungsvorschriften des Gebiets "Gurzelen" umsetzen, solange dies – was nach der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung zutrifft – zumindest auch eine Wohnnutzung vorsieht. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung verlangt das Initiativbegehren nicht. Auch die Begründungen zu den Begehren liefern keine Anhaltspunkte zur Annahme, dass die Umsetzung der Initiative neben dem Erlass des Reglements weitere Vorkehren – insbesondere die Änderung der baurechtlichen Grundordnung – erforderte.

Im Gegensatz zur vorangehend erläuterten Initiative enthält dieses Initiativbegehren keine zeitliche Vorgabe in dem Sinn, dass die Stadt bis zu einem bestimmten Datum mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern überlassen müsste. Dem Begehren ist auch nicht zu entnehmen, unter welchen Voraussetzungen das verlangte Ergebnis zustande kommen soll. Vernünftigerweise kann nicht verlangt werden, dass die Stadt ihre Grundstücke um jeden Preis abzugeben oder zu verkaufen hat. Andernfalls wäre sie unter Umständen gezwungen, dies nötigenfalls auch zum Nulltarif zu tun, was schon unter dem Gesichtswinkel des sorgfältigen und wirtschaftlichen Umfangs mit den städtischen Mitteln gemäss kantonaler Gesetzgebung nicht statthaft wäre.

Was die Stadt in Bezug auf die Grundstücke im Quartier Gurzelen gemäss der Initiative wann genau vorzukehren hat, ist dem Begehren somit nicht ausdrücklich zu entnehmen. Der Vorgabe kann die Stadt aber im Vollzug nachkommen, solange sie nicht bereits mehr als die Hälfte der Bruttogeschossfläche bzw. die entsprechende Grundstücksfläche an Dritte im Baurecht abgegeben oder verkauft hat, die nicht als gemeinnützige Wohnbauträger im erwähnten Sinn gelten. Dementsprechend muss das Initiativbegehren in einem negativen Sinn verstanden werden, indem die Stadt die reglementarische Vorgabe nicht vereiteln darf d.h. es der Stadt untersagt ist, über ihre Grundstücke durch eigene Bautätigkeit oder durch die Abgabe im Baurecht bzw. den Verkauf an Dritte so zu verfügen, dass sie schliesslich gar nicht mehr die Hälfte der Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stellen kann. Diese wesentliche Voraussetzung, dass 50% der Bruttogeschossflächen dieses Areal angeboten werden können, wird erfüllt.

Die Stadt hat sich weiter in zumutbarer Weise zu bemühen, ihre Grundstücke zu vertretbaren Konditionen gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht oder gegebenenfalls im Eigentum abzugeben. Wie bereits erläutert, lässt das Begehren offen, mit welchen Mitteln und in welchem Zeitraum sich die Stadt um den Abschluss entsprechender Rechtsgeschäfte bemühen soll. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass die Initiative in ihrem Text auch auf den "Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat vom 15. Mai 2013" zum Gurzelenareal verweist. Die Initiative verweist auf diesen Bericht, obwohl dieser nicht die gleiche Stossrichtung verfolgt. Darin ist zwar die Abgabe in Form von Baurecht bzw. ein möglicher Verkauf enthalten, hingegen ist nicht die Rede davon, dass dies explizit zu Gunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern zu erfolgen hat. Dem Bericht kann zudem entnommen werden, dass die Stadt Biel durchaus den Markt spielen lassen kann, um einen guten Preis zu erzielen.

Auch diese Initiative verlangt reglementarische Bestimmungen über bestimmte Massnahmen der Stadt und damit indirekt weitere Vorkehren, damit die angestrebten Ziele erreicht werden.

Die Aufnahme der Initiativbegehren resp. deren Erfüllung wird wie folgt umgesetzt:

<i>Die städtische Wohnbauförderung hat zum Ziel, dass sich im Jahr 2035 mindestens ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden.</i>	Art. 2 Abs. 1
<i>Gewährung von Baurechten an Grundstücken im Eigentum der Stadt sowie in Ausnahmefällen der Verkauf solcher Grundstücke.</i>	Art. 4 Abs. 2 lit. a
<i>Im Gebiet «Gurzelen» gibt die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nr. 3826, 3898, 7978 und 8126, gemessen an der Bruttogeschossfläche, mindestens zur Hälfte im Baurecht oder, in begründeten Fällen, zu Eigentum an gemeinnützige Wohnbauträger ab.</i>	Art. 4 Abs. 3

Beide Initiativen beinhalten Forderungen, welche in einem Reglement in der Kompetenz des Stadtrates geregelt werden können. Die Initiativen sind somit nicht zwingend dem Volk zu unterbreiten, auch unterliegt deren Inhalt nicht dem fakultativen Referendum.

Beide Initiativen wurden am 6. März 2015 eingereicht. Der Entscheid des zuständigen Organs muss innert zwei Jahren seit Einreichung der Initiative getroffen werden (Art. 20 Abs. 3 Stadtordnung). Fällt die Initiative in den Zuständigkeitsbereich des Stadtrates, so hat dieser die Initiative den Stimmberechtigten nur vorzulegen, wenn er ihr nicht zustimmt (Art. 20 Abs. 2 Stadtordnung).

Mit der Verabschiedung des Reglements durch den Stadtrat resp. der Genehmigung der oben zitierten Bestimmungen zur Erfüllung der Initiativen können die Initiativen als erfüllt beurteilt werden.

## **2 2. Reglementsentwurf**

### **2.1. Allgemeines**

Wie bereits erläutert, wurden im Rahmen der Arbeiten in den letzten zwei Jahren Abklärungen vorgenommen, welche der Analyse der Zusammensetzung der aktuellen Wohnbevölkerung, des Wohnungsangebots und des Bauzustandes der Liegenschaften dienten. Auch ging und geht es darum, die Entwicklungsschritte abzustimmen: die raumplanerischen resp. städtebaulichen Entwicklungsstrategien der Stadt (Nutzungsarten, bauliche Dichte, öffentliche Freiräume, qualitätsvolle Infrastruktur) mit den Projekten zur Erweiterung resp. Verdichtung des Liegenschaftsbestandes der Wohnbaugenossenschaften (Wohnungsangebot, Wohnformen, bauliche Erneuerung oder Erweiterung Finanzierung). Diese Arbeiten werden in den Abschluss neuer wie die Verlängerung der bestehenden Baurechtsverträge münden. Diese Überlegungen und Zielsetzungen mündeten in den vorgelegten Reglementsentwurf.

Mit einem ausgewogenen Wohnungsangebot soll die Voraussetzung für eine gut durchmischte Bevölkerung geschaffen werden. Mit der nachhaltigen Ausrichtung wird auf die langfristige Bedeutung der gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Dimension hingewiesen. Es ist zu bemerken, dass der gemeinnützige Wohnungsbau ein sehr breites Spektrum umfassen kann, und dass vorliegend keineswegs der soziale – resp. subventionierte – Wohnungsbau im Fokus steht.

Zum von den Initianten angestrebten Anteil gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist zu bemerken, dass es sich um eine Zielformulierung und somit eine politische Absichtserklärung handelt, welche keine unmittelbare Rechtswirkung entfaltet. Für die Realisierung der Initiative wird eine Reihe von Einzelentscheiden im Rahmen der städtischen

Kompetenzordnung erforderlich sein. Dazu gehören beispielsweise der Abschluss von Baurechtsverträgen, Kreditbeschlüsse, raumplanerische Festlegungen usw. Rein rechnerisch ist zu bemerken, dass sich aus diesen Zielvorgaben ein Volumen von etwa 1500 zusätzlichen Wohnungen ergibt, was bis ins Jahr 2035 jährlich rund 75 Wohnungen entspricht. Neben den stadträumlichen Voraussetzungen (Zonenplanung) braucht es auch leistungsfähige gemeinnützige Wohnbauträger, um die Umsetzung dieses Ziels zu erreichen.

## **2.2. Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Die aufgeführten Kriterien zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entsprechen den bundesrechtlichen Anforderungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit gemäss Art. 4 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz (WFG; SR 842) sowie Art. 37 Wohnbauförderungsverordnung (WFV; SR 842.1). Eine Tätigkeit im Sinne des WFG gilt als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Diese Voraussetzung gilt für die Gewährung von Bundeshilfen, wobei die Kantone und Gemeinden die Fördervoraussetzungen in ihren eigenen Erlassen anderweitig regeln können.

Die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger vergeben ihre Wohnungen anhand verbindlicher Vermietungsrichtlinien. Sie achten auf eine angemessene, minimale Belegung und darauf, dass besonders preisgünstige Wohnungen in erster Linie aber nicht nur an einkommensschwache Haushalte vermietet werden. Erfahrungsgemäss ergibt sich aus einem diversifizierten Wohnungsangebot automatisch auch ein ausgewogener Bewohnermix. Wie die jüngst veröffentlichte Bevölkerungsanalyse für die Stadt Biel zeigt, werden diese Vorgaben offensichtlich gut umgesetzt.

Ausserhalb des vom Bund geförderten gemeinnützigen Wohnungsbaus entbehrt das Prinzip der Kostenmiete einer gesetzlichen Grundlage und damit auch einer einheitlichen Definition. Auch im freitragenden gemeinnützigen Wohnungsbau ist die Kostenmiete meist in den Statuten des jeweiligen Wohnbauträgers verankert.

## **2.3. Bodenpolitik und Raumplanung**

Gemäss den stadträumlichen Möglichkeiten und Chancen soll die Stadt Biel Vorhaben zur Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen ermöglichen bzw. unterstützen. Die Stadt Biel bestimmt im Rahmen ihrer langfristig angelegten und insbesondere auch auf die Stadtentwicklung abzustimmende Bodenstrategie die Zweckbestimmung wie auch den Zeitpunkt der Freigabe der stadt eigenen Grundstücke.

Die Bodenpolitik muss auch in organisatorischer, finanzieller oder sozialer Hinsicht grosse Synergien erzielen: Etappierte Siedlungserneuerungen können umgesetzt werden, ohne dass die Bewohner ihr angestammtes Wohnquartier verlassen müssen. Durch Arrondierungen lässt sich die Bewirtschaftung rationalisieren, durch Bestandserweiterungen lassen sich die Verwaltungskosten pro Wohneinheit senken.

Bezüglich der raumplanerischen Massnahmen ist darauf hinzuweisen, dass mit diesen die erwünschte Nutzung eines Perimeters gesteuert werden kann. Mit raumplanerischen Massnahmen geraten somit auch Grundstücke anderer Eigentümer als Wohnbaugenossenschaften resp. Grundstücke der öffentlichen Hand, welche im Baurecht einer Wohnbaugenossenschaft zur Verfügung gestellt wurden, in den Fokus der Regelung. Dies ist auch der Grund, weshalb solche Regelungen nicht im vorliegenden Reglement vorgenommen werden. Für solche Regelungen verweist das Reglement unter Art. 6 Abs. 3 explizit auf die städtische Nutzungsplanung. Grundsätzlich bestehen Regelungen wie die verbindliche Vorschrift bezüglich Mindestanteilen an gemeinnützigem Wohnraum oder über Mehrnutzungen/Nutzungsprivilegien bei der Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum im Sinne von Anreizen. Solche Massnahmen sind in einem mittel-

bis langfristigen Horizont interessant, kommen diese doch bei konkreten Neubauvorhaben bzw. neuen Nutzungen zum Zug. Solche nutzungsplanerischen Massnahmen erfordern eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (in Volkskompetenz).

Bei Grundstücken im Eigentum der Stadt, welche den gemeinnützigen Wohnbauträgern mittels Baurecht zur Verfügung gestellt werden, kann die Stadt die raumplanerischen Elemente im Rahmen der Erneuerung der Baurechtsverträge (für bestehende Bauten und Anlagen) einfließen lassen.

## **2.4. Baurechtsverträge; Konditionen**

### **2.4.1. Baurechtszinse**

Für Neubauprojekte werden jeweils neue Baurechtsverträge abgeschlossen. Insbesondere sollen über die Bemessung der Baurechtszinse Anreize geschaffen werden für eine gute Grundstücksausnutzung, kostengünstiges Bauen, erschwinglichen Wohnraum, angemessenen Ertrag, fortlaufende Erneuerung und Weiterentwicklung.

Baurechtsverträge sollen auf den Lebens- bzw. Erneuerungszyklus der Bauten ausgerichtet werden und sind deshalb langfristige Verträge. Dementsprechend wichtig ist der zeitlich hinreichende Vorlauf, namentlich auch zur Steuerung der auf etwa 30–40 Jahre angelegten grosszyklischen Liegenschaftserneuerung. Mittels Verlängerungsoptionen zugunsten der Baurechtsnehmer werden die Parteien dazu angehalten, sich rechtzeitig Gedanken über die Modalitäten der Fortführung oder einer Beendigung zu machen, sodass die baulichen Erneuerungen im letzten Lebenszyklus auf das Auslaufen des Baurechtsvertrags abgestimmt werden.

In der Startphase eines Neubaus fallen in der Regel verminderte Unterhaltskosten an. Dies bietet neben einem allenfalls reduzierten oder erlassenen Baurechtszins einen willkommenen finanziellen, jedoch zeitlich limitierten Spielraum. Dieser kann beispielsweise genutzt werden zur Kompensation einer ausserordentlichen Wertberichtigung infolge Abbruchs einer noch nicht vollständig abgeschriebenen, jedoch nicht mehr hinreichend gebrauchstauglichen Liegenschaft oder für die Bildung von Rückstellungen für die mittelfristige Zukunft.

Ein reduzierter oder erlassener Baurechtszins soll aber keinesfalls für Anfangsverbilligungen der Mietzinsen eingesetzt werden. Solche Fehlanreize stehen dem kostengünstigen Bauen entgegen. Die bei Auslaufen der Verbilligung erforderliche Mietzinserhöhung stösst bei den Mietern meistens auf Unverständnis, da die Gebrauchstauglichkeit und der Komfort einer Liegenschaft ja in jedem Fall abnimmt, und die Erhöhung kann die Vermietung erschweren. Mit den im Reglement vorgesehenen Bestimmungen soll ein Ermessensspielraum eingeräumt werden, mit dem den Umständen des Einzelfalls Rechnung getragen werden kann, und es sollen deutliche Anreize für Gesamtsanierungen oder Neubauten gesetzt werden können. Es werden Regelungen geschaffen (Art. 3 Abs.2 Kostenmiete), wonach implizit Rückstellungen für den Unterhalt zu tätigen sind und die dazu führen, dass die Liegenschaften auf den Wert der Heimfallentschädigung (in der Regel im Bereich des Verkehrswertes) beschrieben werden. Der gemeinnützige Wohnbauträger soll durch den Heimfall nicht in eine Überschuldung geraten. Die Hypothekargläubiger werden im eigenen Interesse ebenfalls darauf achten, dass die Schuld durch den Verkehrswert gedeckt ist.

### **2.4.2 Weitere Kriterien**

Gemeinnützige Wohnbauträger investieren in städtebauliche Qualität, den häuslicheren Umgang mit dem Land, in den sozialen Zusammenhalt und die Möglichkeit, dass die Stadt eine gut durchmischte Bevölkerung bewahren kann, die sowohl Doppelverdiener in gut bezahlten Jobs als auch für Familien, Jugendliche, ältere Personen und Personen mit bescheidenen Einkommen

attraktiv bleibt. Die Stadt kann den Wohnbauträger diesbezüglich entsprechende Verpflichtungen auferlegen.

Zwecks haushälterischer Bodennutzung und für erschwinglichen Wohnraum soll künftig auf die realisierbare und ertragsrelevante Ausnützung abgestellt werden. Die Bieler Baurechtliche Grundordnung regelt nur in beschränktem Umfang Ausnutzungsziffern. Es wäre daher nicht sinnvoll, auf eine schematisch festgelegte zonenrechtliche Vorgabe abzustellen, denn die im konkreten Fall tatsächlich realisierbare Nutzung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab (z.B. Denkmalpflege, Gewässerschutz, Parzellenform, Parzellengrösse, Erschliessung usw.) und muss im Einzelfall ermittelt werden. Als Bezugsgrösse soll künftig auf die ertragsrelevante sogenannte Hauptnutzfläche, HNF, abgestellt werden. Deren Ermittlung erfordert eine qualifizierte Prüfung und steht im Übrigen nicht selten erst zum Zeitpunkt der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung fest.

Unter lagebedingten Vor- und Nachteilen sind beispielsweise eine besonders attraktive Aussicht oder eine hohe Lärmbelastung zu verstehen. Damit soll ein gewisser Ausgleich ermöglicht werden, nicht zuletzt weil diese Faktoren auch einen Einfluss auf die Vermietbarkeit haben. Die Wahrung der Relation zwischen Landwert und Erstellungskosten bedarf der Vorgabe, dass die Kostenlimiten für vom Bund subventionierte Wohnbauten eingehalten werden. Es wird empfohlen, diese Grundsätze analog anzuwenden.

## 2.5. Charta 2014 – 2017

Die Charta hält die Grundsätze für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern fest. Diese soll anfangs jeder Legislaturperiode auf ihre Aktualität hin überprüft werden.

Diejenigen Punkte der Charta, welche die Stadt Biel betreffen lauten wie folgt:

- Die Stadt gibt Land in der Regel im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger ab;
- sichert mit raumplanerischen Mitteln einen angemessenen Anteil an Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau
- ermöglicht durch attraktive Rahmenbedingungen die Weiterentwicklung der bestehenden sowie die Gründung neuer gemeinnütziger Wohnbauträger

Die Präambel nennt weitere wichtige Themen, wie die Wichtigkeit einer guten Durchmischung der Bevölkerung, die durch die Wohnbaugenossenschaften geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten und die Relevanz eines partnerschaftlichen Dialogs. Alle Punkte, welche im unterbreiteten Reglementsentswurf berücksichtigt werden.

Die in der Charta formulierten Vorgaben für die gemeinnützigen Wohnbauträger betreffen die Themen "Eigenverantwortung und gemeinsame Selbsthilfe", Wohnungsangebot und Wohnumfeld, sowie Nachhaltige Weiterentwicklung der Liegenschaften.

Die Charta bildet kein verbindliches Instrument, ihr kommt aber als politische Absichtserklärung eine gewisse Bedeutung zu, weshalb es als opportun erachtet wird, diese explizit in das Reglement aufzunehmen.

Zu den im Reglement vorgesehenen Übergangsbestimmungen ist festzuhalten, dass sich die Mehrheit der Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger in einem guten baulichen Zustand befindet. Es drängen sich daher mehrheitlich keine dringlichen baulichen Massnahmen auf, weshalb mit einer Frist von maximal 30 Jahren zur Verlängerung der Verträge der Rahmen einer (letzten) grosszyklischen Sanierung gesteckt werden soll.

Mit der einmaligen Verlängerungsoption soll den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung getragen werden können. Die Zielvereinbarung beinhaltet die Festlegung von Meilensteinen für eine Zustandserfassung der bestehenden Liegenschaften, die Entwicklung einer Gesamtstrategie (Wohnungsangebot, Organisation, Mitgliedereinbezug, Finanzen u.a.) sowie eine langfristige Erneuerungsplanung.

### 3. Beurteilung der Eingaben im Vernehmlassungsverfahren

Der Reglementsentwurf wurde in ein breites externes Vernehmlassungsverfahren gegeben.

Das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens findet sich in der Tabelle gemäss Beilage 4. Nachfolgend werden die Artikel des Reglements und die im Vernehmlassungsverfahren zu den einzelnen Artikeln eingegangenen Bemerkungen und . Änderungsanträge kommentiert.

#### a) Grundsätzliche Feststellungen

Zusammengefasst ist festzustellen, dass der Reglementsentwurf bei breiten Teilen der Wohnbaugenossenschaften, bei den entsprechenden Verbänden wie bei den links-Parteien Unterstützung fand. Die bürgerlichen Parteien wie auch der Hauseigentümergebund und der Handels- und Industrieverein stehen dem Reglementsentwurf eher kritisch gegenüber resp. lehnen diesen vereinzelt ab.

Die **Befürworter** unterstützen den Entwurf und die damit verfolgte Stossrichtung, da dieser das auf Seiten der Stadt wie der Wohnbaugenossenschaften gewachsene Bewusstsein über die historische und zukünftige Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus widerspiegeln. Die Stadt knüpfe damit an die bewährte Bieler Tradition an, den privaten Wohnbaumarkt mit gemeinnützigem Wohnungsbau zu ergänzen. Der Entwurf habe Vorbildcharakter für viele Städte und Agglomerationen der Schweiz. Der gemeinnützige Wohnungsbau wirke sich positiv auf das Mietzinsniveau, die städtebauliche und nachhaltige Qualität der Baukultur und den sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung aus. Der gemeinnützige Wohnungsbau stelle ein wichtiges Standbein für eine ausgewogene Wohnraumversorgung und damit ein substantielles Gewicht neben dem institutionellen Miet- und Eigentumswohnungsbau dar. Es sei festzustellen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau in den letzten Jahren von rund 20% auf 16% zurückgegangen sei, und diese Entwicklung gelte es zu stoppen und wieder zu kompensieren.

In Städten wie Biel, bei welchen der Druck auf letzte zusammenhängende innerstädtische Gebiete gross sei, müssten sorgfältig erarbeitete Grundlagen dafür sorgen, dass mit verschiedensten Mitteln eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung möglich sei. Hierbei könnten gemeinnützige Wohnbauträger eine Schlüsselfunktion einnehmen, da diese oft Ziele verfolgten, welche einer attraktiven lebendigen Stadt entgegenkommen und auch den privaten Bauherren als Orientierung für einen attraktiven Wohnungsbau dienen können.

Mit der Abgabe von Land im Baurecht könne die Stadt aktiv und konkret auf Planungsvorhaben Einfluss nehmen und die Interessen der Öffentlichkeit und der Privaten besser wahren.

Der gemeinnützige Wohnungsbau sei auch ein ökologischer Wohnungsbau. Mit überdurchschnittlichen Investitionen in erneuerbare Energien und schonenden Umgang mit den Ressourcen nähmen die Genossenschaften Verantwortung für die Umwelt wahr. Dank einer sozialverträglichen Verdichtung ihrer Siedlungen mittels der Schaffung von mehr Wohnraum lebten in den jüngsten genossenschaftlichen Ersatzneubauten in der Regel doppelt so viele Menschen wie vorher. Damit leisteten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen wichtigen Beitrag gegen die

Zersiedelung der Landschaft und der Folgeprobleme wie Verkehrswachstum und Zerschneidung von Lebensräumen.

Basierend auf der Charta erhalte der Gemeinderat mit diesem Reglement das rechtliche Instrumentarium, um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern und deren Organisationen konkret umzusetzen. Gestützt darauf könnten faire Baurechtsverträge ausgehandelt werden.

Auch wird die im Reglement vorgesehene, institutionelle Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern sowohl auf strategischer wie auch auf operativer Ebene begrüsst. Damit werde im Übrigen auch ein Postulat aus dem Jahr 2012<sup>1</sup> erfüllt.

Grosse Befriedigung wird auch über die Integration der gültig eingereichten Initiativen in das Reglement ausgedrückt. Damit zeige der Gemeinderat, dass er die Anliegen einer breiten Bieler Bevölkerung ernst nehme und diese auch umzusetzen gedenke.

Unterstützt wird auch explizit die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus über planerische Anreize resp. Vorgaben. Insbesondere bei Neueinzonungen, Um- resp. Aufzonungen sei dies angezeigt.

Ein von der **Gegnerschaft** aufgeworfenes Hauptproblem wird darin gesehen, dass mit der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch ein Gemeinwesen im Sinne einer Objektfinanzierung in rechtsungleicher Weise direkt oder indirekt Geld verteilt werde. Selbst mit Belegungsvorschriften könne man die Rechtsgleichheit gegenüber den anderen Hauseigentümern oder Mietern nicht herstellen, weil Belegungsvorschriften nichts über die Bedürftigkeit aussagen würden. Damit werde schliesslich mit Steuergeldern ein zweiter Wohnungsmarkt geschaffen, auf welchem die Zuteilung nicht durch den Preis sondern durch Beziehungen und daher weitgehend willkürlich erfolge. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gehöre nicht zum Aufgabenbereich der Stadt. Wenn Genossenschaften dank der Vergünstigungen der öffentlichen Hand zu tieferen Kosten bauen könnten, werde jeder Grundstücksbesitzer in Biel, der zu regulären Bedingungen baue, benachteiligt. Schliesslich könnten auch Finanzkompetenzen durch intransparente Geldflüsse umgangen werden. Wohnbaugenossenschaften sollten möglichst ohne staatliche Mittel finanziert werden. Mit der Verpflichtung, 20% dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, enge sich die Stadt über Gebühr ein und verzichte damit auch auf die möglichen Einnahmen von Drittbewerbern.

Es seien auch die Auswirkungen der Unternehmenssteuerreform 3 zu berücksichtigen. Die Stadt Biel habe damit zu rechnen, dass die Steuereinnahmen von juristischen Personen massiv zurückgehen und sich damit die Finanzsituation der Stadt weiter verschlechtere. Ein Verzicht auf die Subventionierung des sozialen Wohnungsbaus sei deshalb angezeigt. Mit dem Gewähren von Darlehen mutiere die Stadt zu einer Bausparkasse, was nicht unterstützt werden könne. Jeder private Bauherr müsse gegenüber einer Bank mind. 20% Eigenkapital vorweisen.

Die Stadt Biel habe sich zum Ziel gesetzt, gute und zahlungskräftige Steuerzahler anzuziehen, das vorliegende Reglement stehe dieser Zielsetzung entgegen.

Der Wohnungsbau werde allgemein durch unzählige Vorschriften und Normen verkompliziert und verteuert. Bestehende Vorschriften seien daher in Bezug auf ihr Kosten-Nutzenverhältnis zu hinterfragen.

---

<sup>1</sup> Postulat 20110339

Die Stadt solle sich vielmehr für marktkonformere Massnahmen einsetzen, beispielsweise für eine höhere Ausnützung der bestehenden Bauzonen. Es solle ganz allgemein dafür gesorgt werden, dass sich die Rahmenbedingungen für den Bau von Liegenschaften verbessern. Ebenfalls anzustreben sei eine Verkürzung der Verfahrensfristen für Baubewilligungen und Einsprachen sowie die erleichterte Umnutzung von Industriebrachen.

In Frage gestellt wurde teilweise, ob mit dem Erlass des vorliegenden Reglements die Eigenständigkeit der Wohnbaugenossenschaften eingeschränkt wird. Es wurde insbesondere mit Blick auf die Norm, wonach die Stadt Biel sich an einzelnen Wohnbaugenossenschaften beteiligen oder eine Vertretung in den Vorstand delegieren könne auch befürchtet, dass eine Konkurrenzsituation unter den einzelnen Wohnbaugenossenschaften geschaffen werde.. Die bisherige Geschichte zeige, dass die Stärke der Bieler Wohnbaugenossenschaften in ihrer Eigenständigkeit und Vielfalt liege. Die konkreten Umstände könnten jeweils im Rahmen der individuellen Baurechtsverträge berücksichtigt werden.

Weiter wurde die Befürchtung geäussert, dass mit dem vorgelegten Reglement eine Basis ausgearbeitet worden sein, um eine Neuurteilung der Baurechtszinse auf einem höheren Niveau zu ermöglichen. Das Reglement gehe nicht auf die zu erwartende Teuerung der Baurechtszinse oder die Auswirkungen der Anpassungen auf die Baugenossenschaften ein. Flexiblere Regelungen im Sinne bilateraler Verträge seien vorteilhafter als ein starres Reglement.

Es bestehe die Gefahr, dass mit den Regelungen auch Grundstücke im Eigentum von Nicht-Wohnbaugenossenschaften in den Fokus der Regelungen gelangen, dies könne private Investoren abschrecken.

Die forcierte soziale Durchmischung sei eine Utopie und werde nicht umgesetzt werden könne. Bereits heute würden Familien die Stadt verlassen und Richtung Landgemeinden ziehen, sobald die Kinder ins schulpflichtige Alter kommen. Man könne den Menschen die Nachbarschaft nicht vorschreiben.

Im Konsultationsverfahren wurde auch auf ein in der Stadt Bern hängiges Beschwerdeverfahren gegen ein Reglement derselben Thematik hingewiesen. Bei diesem Beschwerdeverfahren handelt es sich um die Wohn-Initiative, welche von den Stimmberechtigten der Stadt Bern im Mai 2014 angenommen worden ist. Die Umsetzung der Initiative würde eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern und auch privates Eigentum betreffen, was mit dem vorliegenden Reglement nicht der Fall ist. Damit umfasst das erwähnte Beschwerdeverfahren in Bern nicht die hier besprochenen Regelungen.

Volkswirtschaftlich existieren die drei Produktionsfaktoren Arbeit, Kapital und Boden. Während die beiden ersten Produktionsfaktoren grundsätzlich vermehrbar sind, gilt dies für den Boden nicht. Dies ist der Grund, weshalb angemessene Eingriffe der öffentlichen Hand angezeigt sind, damit nicht einzelne Eigentümer ungerechtfertigte wirtschaftliche (finanzielle) Vorteile aus der Tatsache der Beschränktheit des Produktionsfaktors Boden ziehen können. Auch wenn Biel gegenwärtig - glücklicherweise - keine eigentliche Wohnungsnot kennt, muss beachtet werden, dass sich die Verhältnisse relativ rasch und zum Nachteil des breiten Mittelstandes verändern können, wenn durch das Gemeinwesen keine Rahmenbedingungen fixiert werden. Dieser Sonderfall rechtfertigt ein staatliches Eingreifen auch aus ordnungspolitischer Sicht.

## b) Artikel im Einzelnen

(Blau = Originaltext; Rot = Änderungen nach Vernehmlassungsverfahren)

Art. 1 Gegenstand und Zweck

<sup>1</sup> Dieses Reglement regelt:

- a) die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus;
- b) die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und deren Organisationen.

<sup>2</sup> Das Reglement:

- a) unterstützt die Schaffung eines ausgewogenen und nachhaltig ausgerichteten Angebots an preisgünstigem Wohnraum;
- b) bezweckt die verdichtete Nutzung der den gemeinnützigen Wohnbauträgern von der Stadt zur Verfügung gestellten Grundstücke im Sinne der kommunalen Boden- und Wohnpolitik;
- c) bezweckt die Institutionalisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern und deren Organisationen.

Im Vernehmlassungsverfahren wurde von den verschiedensten Gruppen wie auch vom Initiativkomitee beantragt, den Artikel mit der Zusammenarbeit mit den Organisationen der Wohnbauträger zu ergänzen. Diese Anregung wurde aufgenommen.

Die ursprüngliche Fassung sah in Art. 1 Abs. 2 lit. a) den Begriff des "erschwinglichen Wohnraums" vor. Im Rahmen des Mitberichtsverfahrens wurde empfohlen, den rechtlich nicht definierten Begriff "erschwinglich" mit dem in Art. 2 WFG verwendeten Begriff "preisgünstig" zu ersetzen. Dieser Empfehlung kann gefolgt werden, zumal der Reglementsentwurf auch in Art. 6, 7 und 8 den Begriff "preisgünstig" verwendet. An dieser Stelle ist bereits zu bemerken, dass der Begriff "preisgünstig" nicht mit "billig" gleichzusetzen ist. Preisgünstig heisst nicht, billige resp. mindere Qualität.

Die FDP wie die PRR beantragen, dass der in Art. 1 Abs. 2 lit. a) verwendete Begriff "dient" durch "unterstützt" bzw. durch "encourager" ersetzt wird. Nachdem dies zu keiner inhaltlichen Änderung, jedoch zu einer leichten Nuancierung der Norm führt, kann sich der Gemeinderat diesem Antrag anschliessen.

Die PRR beantragt zu Art. 1 Abs. 2 lit. b) die Umformulierung: "densifier la construction" anstelle der vermehrten Nutzung. Eines der städtebaulichen Ziele bildet in der Tat die Verdichtung der Wohnnutzung. In diesem Sinne kann sich der Gemeinderat dieser Konkretisierung anschliessen, zumal der Begriff der "Verdichtung" jenen der "Erweiterung" nicht ausschliesst.

Die Vertretung der Interessengemeinschaft vertritt die Auffassung, dass die von den Initiativen geforderten Ziele besser, konkret nicht nur in diesem Reglement verankert werden müssten. Das Reglement könnte durch den Stadtrat geändert werden, somit könnten auch die Inhalte wieder geändert werden. Die ausführlichen rechtlichen Erläuterungen zu den Initiativbegehren finden sich unter Ziffer 1 und es wird auf diese verwiesen.

## Art. 2 Ziel

<sup>1</sup> Die städtische Wohnbauförderung hat zum Ziel, dass sich im Jahr 2035 **mindestens** ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden.

<sup>2</sup> Die Stadt achtet bei der Verfolgung dieses Ziels auf einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen Boden und Energie sowie auf eine hohe städtebauliche, architektonische und bauliche Qualität der Wohnbauten.

Mehrheitlich wurde beantragt, in Erfüllung der Initiative die Konkretisierung "mindestens" ein Fünftel vorzunehmen. Dies wird mit dem vorgelegten Reglementsentwurf erfüllt.

Die EVP verlangt eine Umformulierung des Artikels.

Die vorgeschlagene Formulierung entspricht jedoch der Erfüllung des Initiativbegehrens der Initiative für bezahlbare Wohnungen, weshalb von einer Umformulierung abgesehen wird.

Die BDP bezweifelt, dass dieses Ziel realistisch ist und wirft die Frage auf, ob dies mit den Strategien der Bieler Wohnbaugenossenschaften korrespondiere. Wie unter Kapitel 2 zu den Initiativen ausführlich dargelegt, verlangt die Initiative diese Zielsetzung und weitergehende Begehren wurden nicht formuliert. Ob das Ziel sodann tatsächlich erreicht werden kann, wird auch davon abhängen, ob die Stadt Biel – welche diese Zielsetzung unterstützt und fördert – in den Wohnbaugenossenschaften entsprechend willige und leistungsfähige Partner findet.

Die Grünliberalen bemerken, dass zwischen preisgünstigem Wohnraum und hoher städtebaulicher, architektonischer und baulicher Qualität ein Zielkonflikt entstehen könne.

Die Begriffe preisgünstig und qualitativ hochwertig stehen durchaus in einer gewissen Spannung zueinander, schliessen sich indes auch nicht prinzipiell aus. Die Verbindung dieser Eigenschaften darf so zu verstehen sein wie das "wirtschaftlich günstigste" (aber nicht das billigste) Angebot im Vergabewesen. Somit heisst preisgünstig nicht, in minderer Qualität zu bauen.

## Art. 3 Begriffe

<sup>1</sup> Als gemeinnützige Wohnbauträger im Sinne dieses Reglements gelten juristische Personen, die gemäss ihren Statuten:

- a) den Zweck verfolgen, dauerhaft zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen beizutragen («gemeinnütziger Wohnungsbau»);
- b) die **Dividende gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b) WfV<sup>2</sup> begrenzen**;
- c) die Ausschüttung von Tantiemen untersagen;
- d) sich zur Kostenmiete als Grundprinzip verpflichten, wobei ein interner Ausgleich im Gesamtinteresse des Wohnbauträgers auf statutarischer Grundlage zulässig ist;
- e) die grundsätzliche Pflicht der Mieter/-innen zur Wohnsitznahme in der Stadt vorsehen; vorbehalten bleiben namentlich Ausnahmen für Personen in Ausbildung;
- f) die Kompetenz des Führungsorgans vorsehen, verbindliche Vermietungsrichtlinien zu erlassen;
- g) im Falle einer Auflösung:
  1. den nach Begleichung aller Schulden verbleibenden Liquidationserlös dem Zweck nach lit. a zuwenden;
  2. ein allenfalls ursprünglich einbezahltes Gesellschaftskapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlen;
  3. die Zuweisung eines Liquidationsüberschusses an die Stadt zum Zweck der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsehen.

<sup>2</sup> Ein Mietzins entspricht dem Prinzip der Kostenmiete, wenn er sich grundsätzlich aufgrund der Betriebs- und Kapitalkosten sowie den zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet.

Die in Art. 3 Abs. 1 lit. b) behandelte Begrenzung der Gewinnausschüttung hat im Vernehmlassungsverfahren zu unterschiedlichen Bemerkungen geführt. Es wurde mehrheitlich beantragt, die Gewinnausschüttung zu verbieten oder klarer zu definieren, konkret im Sinne von Art. 37 Abs. 1 lit. b) WFV.

Diese Empfehlungen können nachvollzogen werden und eine Konkretisierung mit Verweis auf Art. 37 Abs. 1 lit. b) WFV entspricht nach wie vor dem ursprünglichen Sinn und Zweck der Regelung.

Die von der EVP angeregte Ergänzung von Art. 3 Abs. 1 lit. f), wonach in diesem Buchstaben nochmals auf die Statuten hingewiesen werden sollte wird damit begründet, dass die Erstnennung der Statuten lediglich die Regelung der Kompetenz betreffe, jedoch nicht die Art der Ausübung der Kompetenz.

Diese Anregung wird nicht übernommen. Eine Wiederholung des Begriffs der Statuten wie vorgeschlagen kann beim Leser resp. der Leserin zum Fehlschluss führen, dass in den Statuten auch Vermietungsrichtlinien enthalten sein könnten.

Zu lit. g) beantragt die EVP, dass allfällige Liquidationserlöse nicht der Stadt zufallen sollen, sondern auf die verbleibenden Wohnbaugenossenschaften nach Anzahl vermieteter Wohnungen verteilt werden sollen. Die Formulierung lehnt sich an die Regelungen im Bundesrecht an (Art. 60 WFV) und soll in der ursprünglichen Form beibehalten werden.

#### Art. 4 Fördermassnahmen

<sup>1</sup> Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau mit:

- a) einer darauf ausgerichteten Boden- und Wohnpolitik;
- b) raumplanerischen Massnahmen;
- c) dem Abschluss von Zusammenarbeitsvereinbarungen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern (sog. Charta);
- d) der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau;
- ~~e) der Einrichtung einer Fach- und Koordinationsstelle gemeinnütziger Wohnungsbau;~~

<sup>2</sup> Sie kann zudem zu Gunsten einzelner gemeinnütziger Wohnbauträger folgende individuelle Fördermassnahmen ergreifen:

- a) Gewährung von Baurechten an Grundstücken im Eigentum der Stadt sowie in Ausnahmefällen der Verkauf solcher Grundstücke;
- b) Gewährung vergünstigter oder zinsloser Darlehen;
- c) Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern;
- d) Entsendung einer Vertretung in den Vorstand eines gemeinnützigen Wohnbauträgers im Einvernehmen mit diesem;
- e) Abschluss von Leistungsvereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern über die Erbringung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben und entsprechende Abgeltung;
- f) alle weiteren, geeignet erscheinenden Massnahmen.

<sup>3</sup> Im Gebiet «Gurzelen» gibt die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Nr. 3826, 3898, 7978 und 8126, gemessen an der Bruttogeschossfläche, mindestens zur Hälfte im Baurecht oder, in begründeten Fällen, zu Eigentum an gemeinnützige Wohnbauträger ab.

<sup>4</sup> Auf Fördermassnahmen besteht kein Rechtsanspruch.

Die Wohnbaugenossenschaften Wyttenbach und Beundenweg 64 beantragen zu Art. 4 Abs. 1 lit. d) und lit. e), dass im Reglement zu regeln sei, zu welchem Termin die Arbeitsgruppe resp. Fach- und Koordinationsstelle nach Rechtskraft gebildet werden sollte.

Diese Konkretisierung wird nicht vorgenommen, da es sich um eine Regelung handelt, welche nicht auf Reglementsstufe gehört, sondern auf Stufe Verordnung resp. Beschluss der Exekutive. Gemäss Schlussbestimmungen zum Reglement wird der Gemeinderat damit beauftragt, den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements zu bestimmen. Nur schon mit Blick auf die zu erfüllenden Initiativen und die Verlängerung der Baurechtsverträge hat der Gemeinderat ein grosses Interesse an der raschen Inkraftsetzung des Reglements. Zu den hiermit verbundenen, operativen Tätigkeiten wird auch die Planung und Regelung der weiteren Zusammenarbeit im Rahmen der geplanten Arbeitsgruppe gehören.

Bezüglich der Einrichtung einer Fach- und Koordinationsstelle gehen die Meinungen auseinander. Insbesondere die bürgerlichen Kreise lehnen deren Einrichtung ab. Eine solche Stelle sei nicht erforderlich, zumal sich die Wohnbaugenossenschaften intern koordinieren und gemeinsam gegenüber der Stadt als Partner auftreten könnten. Mit einer solchen Stelle würde die Administration unnötig aufgebläht und allfällige Stellenschaffungen könnten mit Blick auf die schwierige Finanzlage der Stadt nicht unterstützt werden. Allfällig erforderliche Koordinationsaufgaben könnten durch die Abteilung Liegenschaften wahrgenommen werden.

In Würdigung der unterschiedlichen Haltungen zur Einrichtung einer Fach- und Koordinationsstelle schlägt der Gemeinderat vor, auf deren Einrichtung zurzeit zu verzichten. Die angespannte städtische Finanzlage verlangt in der Tat eine sorgfältige Prüfung der Opportunität von Stellenschaffungen. Der Dachverband bietet den Wohnbauträgern fachliche Unterstützung an und damit existiert ein entsprechendes Angebot zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaften. Kommt hinzu, dass bei der Abteilung Liegenschaften ein ausreichendes Fachwissen vorhanden ist, um die anstehenden materiellen Fragen beantworten oder die erforderliche Koordination mit anderen Fachstellen wahrnehmen zu können. Mit der unter Artikel 11 behandelten Erweiterung der Arbeitsgruppe mit Vertretungen aus den Fachorganisationen kommt zudem eine Bereicherung an Fachwissen hinzu.

Eine Minderheit bei den Genossenschaften und die Grünliberalen lehnen eine Entsendung einer Vertretung in den Vorstand eines gemeinnützigen Wohnbauträgers ab. Der Gemeinderat möchte an dieser Möglichkeit der fallweisen und individuellen Optimierung der Zusammenarbeit festhalten. Dabei gilt darauf hinzuweisen, dass dies gemäss Formulierung im Reglement nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen Vorstand geschehen kann. Damit ist eine völlige Willensfreiheit seitens der Wohnbaugenossenschaften wie der Stadt Biel gegeben.

Eine Minderheit der bürgerlichen Seite und der Wohnbaugenossenschaften erachtet die Formulierung in Art. 4 Abs.3 als unklar oder es wird eine Umformulierung verlangt. Weiter wird auch empfohlen, das Initiativbegehren nicht in diesem Reglement zu regeln. Eine Genossenschaft beantragt, die Umsetzung der Initiative Gurzelen in den planungsrechtlichen Grundlagen zu verankern.

Wie unter obenstehender Ziffer 2 ausgeführt, lassen sich die Forderungen der Initiative grundsätzlich unabhängig von den Nutzungsvorschriften des Gebiets "Gurzelen" umsetzen, solange dies – was nach der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung zutrifft – zumindest auch eine Wohnnutzung vorsieht. Änderungen der baurechtlichen Grundordnung verlangt das Initiativbegehren nicht. Auch die Begründungen zu den Begehren liefern keine Anhaltspunkte zur Annahme, dass die Umsetzung der Initiative neben dem Erlass des Reglements weitere Vorkehren – insbesondere die Änderung der baurechtlichen Grundordnung – erfordert. Mit der vorgeschlagenen Formulierung wird die Initiative inhaltlich auf der korrekten Ebene erfüllt.

Eine Wohnbaugenossenschaft weist darauf hin, dass die unter Art. 4 genannten Fördermassnahmen auch für Anpassungen und Erneuerungen gelten müssten. Andernfalls entstünde eine grosse Ungleichbehandlung und Schlechterstellung von neuen gemeinnützigen Wohnbauträgern und ihren Mietern. Auf diese Bemerkung wird unter den Ausführungen zu Art. 13 (neu Art. 12) eingegangen.

## Art. 5 Boden- und Wohnpolitik

<sup>1</sup> Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist Teil der kommunalen Boden- und Wohnpolitik. Diese soll der

- a) Realisierung von städtebaulich überzeugenden und qualitativ guten Wohnbauprojekten; sowie der
- b) Stärkung bestehender gemeinnütziger Wohnbauträger durch die Erweiterung bestehender Siedlungen oder die Erweiterung ihres Liegenschaftenbestandes dienen.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck ist es Aufgabe der kommunalen Boden- und Wohnpolitik, die Beschaffung von Grundstücken, die sich teilweise oder gesamthaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, sowie die Abgabe von solchen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger zu prüfen.

<sup>3</sup> Für die Abgabe geeigneter Grundstücke wird in der Regel ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren durchgeführt.

Im Vernehmlassungsverfahren wird wiederholt das Begehren formuliert, Art. 5 Abs. 3 zu ergänzen und vorzusehen, dass in der Regel ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren *unter gemeinnützigen Wohnbauträgern* durchzuführen ist. Begründet wird dieser Antrag damit, dass die Vergabe an Gemeinnützige nicht auf der Konkurrenz um die Höhe des Baurechtszinses, sondern auf der Konkurrenz um Qualität und Eignung des Wohn- und Überbauungskonzepts sowie der Erbringung spezifischer Leistungen für Wohnraumziele erfolge. Der Gemeinderat erachtet diese gewünschte Ergänzung als nicht zielführend. Die Norm bezweckt bereits gemäss dem Wortlaut, dass für *geeignete* Grundstücke in der Regel ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt wird. Die mit dem Formulierungsvorschlag verbundene Ausschliesslichkeit geht jedoch über das Ziel der Norm hinaus. Der Stadt Biel soll es auch in Zukunft möglich sein, alternative und dynamische Handlungsoptionen verfolgen zu können. Kommt hinzu, dass der Gemeinderat überzeugt ist, dass die Wohnbaugenossenschaften in den Ausschreibungsverfahren jeweils deren Chancen zum Einreichen eines qualitativ hochstehenden und städtebaulichen interessanten Projekts wahrnehmen werden, wie sie bereits in jüngster Vergangenheit bewiesen haben. Selbstverständlich haben die Ausschreibungen die Besonderheiten resp. Restriktionen der gemeinnützigen Wohnbauträger zu berücksichtigen, wenn diese reale Erfolgchancen haben sollen, was der Gemeinderat beabsichtigt.

Eine Partei beantragt eine verbindliche Regelung, wonach grundsätzlich eine Ausschreibung durchzuführen sei. Der Gemeinderat empfiehlt die bisherige Formulierung beizubehalten. Mit der Kann-Formulierung wird der Stadt Biel ein gewisser Spielraum bei der Auswahl der Grundstücke überlassen, ohne dass diese jeweils ohne Begründung vom in Art. 5 Abs. 3 formulierten Grundsatz abweichen könnte. Die Stadt Biel muss neben der Unterstützung und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weiterhin über die Entscheidungsfreiheit bezüglich des Umgangs mit Grundstücken im Privatmarkt resp. im Markt mit Nicht-Wohnbaugenossenschaften verfügen können.

## Art. 6 Raumplanung

<sup>1</sup> Die Stadt kann den gemeinnützigen Wohnungsbau mit raumplanerischen Massnahmen fördern.

<sup>2</sup> Insbesondere kann sie für ein gewisses Areal in der Nutzungsplanung einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen oder das zulässige Nutzungsmass erhöhen, wenn dauerhaft preisgünstiger Wohnraum angeboten wird.

<sup>3</sup> Die Nutzungsplanung regelt die Einzelheiten.

Die Grünliberalen monieren die scheinbar zufällige Verwendung der beiden Begriffe *gemeinnützig* und *preisgünstig*. Gemäss bundesrechtlicher Bestimmungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau ist eine Tätigkeit *gemeinnützig*, sofern sie nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient (Art. 4 Abs. 3 WFG).

Der Begriff "gemeinnütziger Wohnungsbau" ist ein durch das Bundesrecht definierter Begriff (Art. 37 WFV) und in Fachkreisen handelt es sich hiermit um feste Begriffe. Aufgrund dieser Umstände erachtet der Gemeinderat eine Klärung resp. Umformulierung als nicht erforderlich.

#### Art. 7 Grundsätze

<sup>1</sup> Mit der Gewährung von Baurechten sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- a) gute und raumplanerisch sinnvolle Grundstücksnutzung;
- b) Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;
- c) angemessener Ertrag für die Stadt.

<sup>2</sup> Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern werden gemäss den nachfolgenden Grundsätzen vereinbart:

- a) Laufzeit und Verlängerungsoptionen orientieren sich an der mutmasslichen Lebensdauer der Bauten.
- b) Bei Neubauten werden die Baurechtsverträge in der Regel auf 60 Jahre abgeschlossen und mit einer echten Verlängerungsoption zugunsten der Baurechtsnehmer von in der Regel zweimal je zwanzig Jahren versehen.
- c) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, die Bauten systematisch zu unterhalten und zu erneuern.
- d) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, im Hinblick auf den Heimfall für eine angemessene Bewertung ihrer Liegenschaften zu sorgen.

<sup>3</sup> Die Stadt kann zur Verfolgung öffentlicher Interessen Bestimmungen über entsprechende Leistungen oder Verpflichtungen der gemeinnützigen Wohnbauträger in die Baurechtsverträge aufnehmen, wie beispielsweise zwecks raum- bzw. nutzungsplanerischer, ökologischer, energetischer oder anderer öffentlicher Interessen. Die Stadt kann sich in angemessener Weise an den Kosten beteiligen.

<sup>4</sup> Die ~~zuständige Fach- und Koordinationsstelle der~~ Stadt zieht andere möglicherweise involvierte Stellen frühzeitig in die Verhandlungen mit ein und sorgt für die entsprechende stadtinterne Koordination.

Im Vernehmlassungsverfahren wurde wiederholt beantragt, die in Art. 7 Abs. 1 erwähnten Grundsätze um zwei weitere zu ergänzen:

- Realisierung von städtebaulich überzeugenden und qualitativ guten Wohnbauprojekten (optional ergänzt durch: in der Regel durch qualitätssichernde Verfahren nach anerkannten Regeln der Fachverbände) sowie
- Stärkung bestehender gemeinnütziger Wohnbauträger durch die Erweiterung bestehender Siedlungen oder die Erweiterung ihres Liegenschaftsbestandes

Zu Art. 7 Abs. 1 lit. b) beantragt die PRR die Ergänzung der Formulierung: création de logements de qualité élevée à des prix modérés.

Diese Ergänzungen entsprechen im Wortlaut den bereits unter Art. 5 Abs. 1 in lit. a) und lit. b) formulierten Grundsätzen. Damit würde eine Wiederholung der Grundsätze als Zielsetzungen für die Gewährung von Baurechten erfolgen, was mit Blick auf die Systematik des Reglements nicht wünschenswert ist. Das Baurecht wird selbst als Fördermassnahme aufgeführt und sollte nicht mit den Grundsätzen der angestrebten Förderung ergänzt werden.

Die EVP beantragt zu Art. 7 Abs. 2 lit. d), dass auf diese Verpflichtung im Sinne einer Vereinfachung verzichtet werden könne. Beide beim Heimfall betroffenen Parteien würden so oder so ihre eigenen Bewertungen aufstellen müssen, da beide ihren Verpflichtungen nachzukommen hätten. Diese Bestimmung regelt die Bewertung/Bilanzierung der Liegenschaften durch die gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie verlangt, dass die Liegenschaften im Hinblick auf den Heimfall in der erforderlichen Masse beschrieben werden. Damit kann sichergestellt werden, dass bei Vertragsablauf der Buchwert die Heimfallentschädigung nicht übersteigt. Ebenfalls werden die hypothezierenden Banken gestützt auf den Buchwert, eine entsprechende Amortisation der Hypotheken verlangen.

Es versteht sich von selbst, dass bei einem Heimfall beide Parteien ihre Bewertungen erstellen

lassen, um die Heimfallsentschädigung zu verhandeln.

Zu Art. 7 Abs. 3 wird vereinzelt dessen Streichung verlangt, da dies zu unklaren Finanzflüssen und indirekter Subventionierung führe, was zu vermeiden sei (FDP, PRR). Diese Bemerkung ist nicht ganz nachvollziehbar, bildet doch einer der Grundgedanken des Regelwerkes, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger auch öffentliche Interessen, wie beispielsweise solche aus ökologischer, energetischer oder nutzungsplanerischer Sicht mittragen sollen.

Die Genossenschaft FAB-A regt eine verbindlichere Regelung von Art. 7 Abs. 3 an. Die Stadt soll die Durchführung von Architekturwettbewerben und Studienaufträgen nach anerkannten Regeln der Fachverbände vorschreiben und sich in einem verbindlichen Mass daran beteiligen. Damit werde auch die Verfolgung des öffentlichen Interesses im Sinne von Art. 2 Abs. 2 gewährleistet. Der Gemeinderat rät von einer solchen kategorischen Regelung ab. Es soll im Einzelfall der Entscheid offenstehen, ob aufgrund des tangierten Perimeters und dessen städtebaulicher Bedeutung tatsächlich ein Architekturwettbewerb oder ein Studienauftrag durchgeführt werden muss. Es versteht sich von selbst, dass in sensiblen Perimetern entsprechende, qualitätssteigernde Verfahren durchgeführt werden, dies beweisen auch die wichtigen Projekte der Vergangenheit.

In Konsequenz zur Ablehnung der Schaffung einer Fach- und Koordinationsstelle wird neu "die Stadt" anstelle von "Fach- und Koordinationsstelle" beantragt (Abs. 4).

Es wird zu Art. 7 Abs. 1 lit. c) die Frage aufgeworfen, ob unter dem Begriff der "Angemessenheit" der übliche, profitgetriebene Ertrag verstanden werde. Die gemeinnützigen Wohnbauträger verzichten auf Gewinne und die Stadt könne diesen sogar Vorschriften machen. Die Stadt dürfe ihren Ertrag nicht am freien Markt orientieren. Es sei vielmehr angebracht, den Landwert mit der klaren und vorhersehbaren Berechnungsgrundlage, der max. zulässigen Anlagekostenlimiten (Land- und Baukosten) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) festzulegen. Dies würde für die Wohnbauträger Rechts- und Investitionssicherheit schaffen. Hierzu wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 verwiesen.

## Art. 8 Baurechtszins

<sup>1</sup> Bei der Festsetzung des für Baurechtsverträge massgebenden Landwerts werden namentlich berücksichtigt:

- a) der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke;
- b) die im öffentlichen Interesse erbrachten Leistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 7 Abs. 3;
- c) die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten;
- d) die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke;
- e) die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt den Zinssatz, zu dem der Landwert verzinst wird. Die Verzinsung folgt dem Referenzzinssatz. Der Gemeinderat berücksichtigt darüber hinaus die aus dem Baurecht resultierenden Risiken. Die Landwerte werden periodisch an die Teuerung angepasst.

<sup>3</sup> Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus kann der Baurechtszins für die ersten Jahre zugunsten von Wertberichtigungen oder erhöhten zweckgebundenen Rückstellungen ganz oder teilweise erlassen werden.

Art. 8 Abs. 1 lit. a) hat im Vernehmlassungsverfahren zu breiten Reaktionen geführt.

Seitens eines Grossteils der Wohnbaugenossenschaften und seitens des Regionalverbandes (unterstützt vom Schweizerischen Verband) wird die Bestimmung als missverständlich qualifiziert. Der Verkehrswert simuliere den Markt und orientiere sich am Höchstpreis. Bei der Festsetzung des für Baurechtsverträge massgebenden Landwertes seien jedoch die

Bedingungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus prioritär zu berücksichtigen. Deshalb soll Buchstabe e) mit Bezug zur Bundesgesetzgebung im Vordergrund stehen, die mit den ortsspezifischen Anlagekostenlimiten einen klaren Rahmen dieses Verhältnisses setzt.

Es wird sodann folgende Formulierung vorgeschlagen:

lit. a) die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und gesamten Anlagekosten. Als Referenz dienen die max. zulässigen Anlagekostenlimiten (Land- und Baukosten) des BWO, deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist.

Von wenigen Wohnbaugenossenschaften wird anstelle des Verkehrswerts der amtliche Wert mit einem angemessenen Zuschlag oder lediglich der amtliche Wert als Bewertungskriterium beantragt. Hierzu wurde auch die Frage aufgeworfen, welche Schätzungs- resp. Bewertungskriterien der Schätzungslehre für die Ermittlung des Verkehrswertes angewendet werden. Die Meinungen der Experten seien diesbezüglich kontrovers.

Die PRR beantragt die Streichung von Art. 8 Abs. 1 lit. b). Die EVP sieht einen Widerspruch zwischen Art. 8 Abs. 1 lit. d und lit. a).

Zu diesen Anträgen ist darauf hinzuweisen, dass für den Abschluss von Baurechtsverträgen für Grundstücke der Stadt Biel grundsätzlich vom Verkehrswert als Basis ausgegangen wird. Der aktuelle Verkehrswert berücksichtigt die Lage, Bebaubarkeit und andere wichtige Faktoren. Damit ist sichergestellt, dass das Entgelt für die Einräumung des Baurechtes den Marktgegebenheiten entspricht und die Vergleichbarkeit und Gleichbehandlung der Baurechtsnehmer gewährleistet ist. Aus diesen Gründen soll für die Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern ebenfalls dieses System, aber mit entsprechend moderaten Annahmen resp. Ansätzen – im Sinne der Abgeltung der Gemeinnützigkeit - zur Anwendung gelangen. An dieser Stelle darf nicht vergessen werden, dass die Stadt Biel auch mit Dritten Baurechtsverträge abschliesst und eine Vergleichbarkeit geschaffen werden muss. Im Ergebnis wird jedoch durch die moderate Berechnung des Kapitalwertes und der vorteilhaften Zinsen im Rahmen des Reglements grösstenteils das vom BWO verlangte Verhältnis zwischen Landwert und Anlagekosten eingehalten, sofern die zulässige Ausnützung eines Grundstückes ausgeschöpft wird. Sollten im Einzelfall Härtefälle eintreten, können diese gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. e) abgefedert werden.

Es wird seitens der Wohnbaugenossenschaften und des Verbandes auch beantragt, auf die Anpassung des Landwertes an die Teuerung zu verzichten (Abs. 2). Die Teuerungsanpassung des Landwertes bei gleichbleibender Nutzung widerspreche dem Grundziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus, nämlich der Eliminierung des Baulandwertzuwachses aufgrund der Marktverhältnisse. Es gebe keinen Grund dafür, die Landwerte der Teuerung anzupassen. Wenn die Stadt Land verkaufe, könne sie auch nicht nachträglich dem Käufer die Teuerung aufrechnen. Mit der Anpassung des Baurechtszinses über den Landwert kombiniert mit der Anpassung des Verzugszinssatzes würde die Teuerung doppelt eingerechnet und damit eine unberechenbare Dynamik festgelegt. Eine Anpassung des Baurechtszinses sei über zwei Mechanismen möglich:

- a) Die Berücksichtigung der allgemeinen Teuerung könne direkt über den Baurechtszins erfolgen, der z.B. zu 50% dem Landesindex der Konsumentenpreise folgen und periodisch (5 Jahre) angepasst werden soll.
- b) Bei einer nachträglichen Erhöhung der Nutzung und einer gleichzeitigen Steigerung des

Ertrages könne der Landwert verhältnismässig angepasst werden.

Auch wurde hierzu im Rahmen der Stellungnahmen beantragt, für den Referenzzinssatz eine Obergrenze festzulegen.

In inhaltlich logischer Konsequenz zu den Stellungnahmen zu Abs. 1 (Um- resp. Neuformulierungen) wird von den entsprechenden Gruppen die Streichung von Art. 8 Abs. 2 beantragt. Andere Stellungnahmen schlagen vor, die im Absatz vorgesehene Periodizität konkreter festzulegen.

Bezüglich der Verwendung lediglich des amtlichen Wertes ist zu bemerken, dass es sich hierbei um einen künstlichen Wert des Kantons für die Festlegung der Besteuerung handelt. Er ist deshalb als Grundlage für die Baurechtsverträge der Stadt Biel nicht geeignet. Vergleiche mit dem Verkehrswert haben gezeigt, dass praktisch keine Korrelation zu erkennen ist.

Zur Opportunität der Regelung in Art. 8 Abs. 1 lit. b) ist zu bemerken, dass die vereinbarten zusätzlichen Leistungen des Baurechtsnehmers über den Baurechtszins abgegolten werden. Deshalb ist deren Nennung hier folgerichtig.

Die Stadt Biel wendet für Baurechtsverträge das Modell mit einem Kapitalwert und einer Verzinsung an. Dieses Modell soll auch Grundlage für die Baurechtsverträge an gemeinnützige Wohnbauträger sein. Entsprechend muss die Verzinsung geregelt werden. Mit der Verzinsung auf Basis des Referenzzinssatzes des BWO wird dem Ziel der Gemeinnützigkeit Rechnung getragen. Die Periodizität für die Anpassung der Landwerte/Kapitalwerte soll wie im Standardmodell 5 Jahre betragen.

Die periodische Anpassung (alle 5 Jahre) des Kapitalwertes an 50% der Teuerung entspricht dem Standard-Baurechtsmodell der Stadt Biel. Das Modell geht von einem Kapitalwert und einer Verzinsung aus. Der Baurechtszins ist somit eine abgeleitete Grösse. Es ist deshalb korrekt und konsequent die Basisgrösse an die Teuerung anzupassen. Die Verzinsung ist mit der Koppelung an den Referenzzinssatz ebenfalls dynamisch. Die Teuerungsanpassung des Kapitalwertes simuliert die Wertsteigerung des Grundstückes, ohne dieses effektiv neu zu bewerten. Durch das Nachführen des Kapitalwertes über den Index resultiert eine deutlich geringere Wertanpassung als in der Realität. Aufgrund der Knappheit des Baulandes ist bei funktionierendem Markt immer auch ein Spekulationszuschlag vorhanden. Dieser wird bei der reinen Indexanpassung in der Regel vollständig eliminiert. Somit wird dem Anliegen der gemeinnützigen Wohnbauträger materiell Rechnung getragen.

Der Gemeinderat schlägt ein Zinsband von 2.5% bis 5.5% vor und hat damit eine Obergrenze definiert.

Weiter wurde die Frage aufgeworfen, ob den Wohnbauträgern auch eine negative Teuerung weitergegeben würde. Hierzu ist zu bemerken, dass das Land - "ceteris paribus" - grundsätzlich nicht billiger wird, allenfalls können jedoch Phasen der Stagnation eintreten. Diesfalls wäre aber auch die Teuerung niedrig.

Bezüglich Art. 8 Abs. 3 wird von bürgerlicher Seite beantragt, die Bestimmung ersatzlos zu streichen, demgegenüber beantragt eine Genossenschaft, die Kann-Formulierung in eine verbindliche zu wandeln. In der früheren Praxis der Stadt Biel seien die Baurechtszinse zum Teil in den ersten 10 – 15 Jahren nach einem Neubau erlassen worden. Sofern auf diese Massnahme verzichtet werde, könne dies Genossenschaften mit sehr hohen Baufinanzierungsschwierigkeiten konfrontieren und die Folge seien zu hohe Abstriche im Innenausbau, der Umgebungsgestaltung und Ähnlichem, damit ein Projekt überhaupt realisiert werden könne.

Die Option eines Erlasses des Baurechtszinses soll weiterhin erhalten bleiben, zumal dies in der Vergangenheit auch bei privaten Bauherrn zur Anwendung gelangt ist und weiterhin

möglich sein soll. Hieraus jedoch eine verbindliche Bestimmung zu formulieren, ist nicht opportun. Es muss weiterhin im Einzelfall möglich sein, aufgrund der individuellen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen einer Baugenossenschaft resp. des geplanten Projekts zu entscheiden, ob ein gänzlicher oder teilweiser Erlass der Baurechtszinsen angebracht ist. Der abzuschliessende Baurechtsvertrag wird sodann dem gemäss Stadtordnung zuständigen Organ zur Genehmigung unterbreitet; der einzelfallweise vorgesehene Erlass würde sodann Bestandteil des Vertrages und der Genehmigung bilden.

Das BWO empfiehlt zu Art. 8 einen neuen Absatz 4, wonach das Recht bestehen soll, bei einer grundlegenden Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Überprüfung der Regelung betreffend Festlegung des Baurechtszinses und im Falle der Nichteinigung eine schiedsgerichtliche Bestimmung zu verlangen. Dies wird empfohlen, da sich die Entwicklung der Hypothekarzinsen und der Teuerung auf ein Niveau kumulieren könnten, das sich unter Umständen zu Lasten einer Partei auswirkt. Damit könnte der Langfristigkeit eines Baurechtsvertrages auch Rechnung getragen werden.

Diesem Anliegen wird mit der Fixierung des Zinsbandes auf zwischen 2.5% bis 5.5% bereits entgegengekommen. Bei extremen Zinsanstiegen ist der Baurechtsnehmer gegen oben abgesichert. Ebenfalls dämpfend wirkt eine eventuelle Teuerungsanpassung mit max. 50% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), alle 5 Jahre.

Die BDP vermisst in diesem Artikel Hinweise auf allfällige Verzugszinsen sowie die grundpfandrechtliche Sicherstellung der Baurechtszinsen mittels eines Grundpfandes im ersten Rang. Die beiden verlangten Punkte bilden integrale Bestandteile der Standard-Baurechtsverträge der Stadt Biel und werden somit auch für die neuen Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung angewendet.

Eine Stellungnahme beantragt, dass im Reglement eine Pflicht zur Bildung von Rückstellungen festzulegen sei. Dies ist in der Verpflichtung zur Kostenmiete gemäss Art. 3 Abs. 2 bereits implizit enthalten.

Das Bundesamt für Wohnungswesen regt im Interesse der Klarheit zu Art. 8 Abs. 2 an, im Reglementstext eine Präzisierung wie folgt einfließen zu lassen: "Die Verzinsung folgt dem durch das Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich veröffentlichten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Die Landwerte werden periodisch gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) an die Teuerung angepasst". Das BWO ergänzt hierzu, dass auf die volle Kumulierung der Entwicklung von Referenzzinssatz und LIK verzichtet werden könnte, da auf diese Weise die Teuerung doppelt einfließen könne.

Mit der Teuerungsanpassung des Kapitalwertes/Landpreises wird die Neubewertung des Grundstückes simuliert. Damit wird die Wertentwicklung des Grundstückes auch im Baurechtsvertrag abgebildet. Das Ziel ist, den Landwert auch bei langlaufenden Baurechtsverträgen, der allgemeinen Preissteigerung folgen zu lassen. Dies entspricht der wirtschaftlichen Realität: Der Mietpreis für ein Gut ist abhängig von seinem Wert. Wird das Gut teurer, steigt die Miete. Damit wird auch eine weitgehende Gleichbehandlung für Baurechtsnehmer mit ablaufenden oder kürzeren Verträgen gewährleistet.

Die Verzinsung entspricht dem Preis für das zur Verfügung gestellte Kapital. Sie wird auf Basis des aktuellen BWO-Zinssatzes festgelegt. Der BWO-Zinssatz und auch Hypozinssätze enthalten immer auch eine Teuerungskomponente. Bei hoher Teuerung und normalen Marktverhältnissen wird sich der Zinssatz erhöhen, damit die Realverzinsung nicht negativ wird. Für 60 resp. 100 Jahre laufende Verträge müsste theoretisch ein Zinssatz festgelegt

werden, welcher sich an Finanzanlagen mit diesem Zeithorizont orientiert. Der durchschnittliche Hypothekarzins in der Schweiz beträgt rund 4 bis 4.5% (Jahre 1850 bis 2000). Entsprechend müsste ohne dynamische Verzinsung wohl ein solcher fester Zinssatz angewendet werden. Dies würden die Baurechtsnehmer bei langen Tiefzinsphasen aber nicht unterstützen.

#### Art. 9 Darlehen

<sup>1</sup> Die Stadt kann gemeinnützigen Wohnbauträgern für die Verwirklichung von gemeinnützigen Wohnbauvorhaben vergünstigte oder zinslose Darlehen im Umfang von bis zu 80% der Gesamtkosten gewähren.

<sup>2</sup> Die Darlehen sind mittels Grundpfandverschreibung zu sichern.

Die von der EVP eingebrachte Bemerkung, wonach die Gesamtbelehnung durch ein Darlehen gesamthaft 80% nicht übersteigen dürfe, wird mit der vorliegenden Bestimmung erfüllt.

#### Art. 10 Charta

<sup>1</sup> Die Stadt und die gemeinnützigen Wohnbauträger regeln ihre Zusammenarbeit und die gemeinsamen Absichten in einer Zusammenarbeitsvereinbarung (sog. Charta).

<sup>2</sup> Die Charta soll periodisch auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Teile der bürgerlichen Kreise lehnen die Bestimmungen zur Charta ab. In der Charta und der Arbeitsgruppe wird keine Verbesserung der Zielerreichung gesehen. Die Errichtung einer Fach- und Koordinationsstelle würde genügen, zumal sonst Überschneidungen, eine unnötige Erhöhung des Administrationsaufwandes, eine unklare Kompetenzverteilung wie ineffiziente Schnittstellen entstehen könnten.

Der Gemeinderat kann diesen Überlegungen nicht folgen. Die Charta beinhaltet Absichtserklärungen der Stadt wie der Wohnbaugenossenschaften und bildet mithin die Basis für den Aufbau einer gemeinsamen, zukunftsgerichteten und den betroffenen Interessen Rechnung tragenden Zusammenarbeit. Im Kontext der bereits geleisteten Arbeiten und der geplanten Zusammenarbeit wäre der Verzicht auf die Charta und deren periodische Überprüfung ein falsches Signal.

#### Art. 11 Arbeitsgruppe

<sup>1</sup> Es besteht eine ständige, paritätisch zusammengesetzte «Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW)».

<sup>2</sup> Die AGGW setzt sich zusammen aus je drei bis fünf Vertretern der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen.

<sup>3</sup> Die AGGW ist das Bindeglied und der Ort des Austauschs zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern in Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Insbesondere hat sie folgende Aufgaben:

- a) Sie berät grundsätzliche Fragen in Bezug auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern.
- b) Sie prüft die Charta gemäss Art. 10 periodisch auf ihre Aktualität und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor.
- c) Sie dient der Erörterung von städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben.

<sup>4</sup> Die AGGW regelt die Einzelheiten der Organisation und Arbeitsweise selber.

Ein Grossteil der Vertreter der Wohnbaugenossenschaften wie der Regionalverband beantragen, den Teilnehmerkreis der Arbeitsgruppe zu erweitern und die Möglichkeit zu öffnen,

dass drei bis fünf Vertreter der Stadt resp. der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften partizipieren können. Weiter wird angeregt, zudem vorzusehen, dass auch entsprechende Organisationen anstelle von Wohnbauträgern eine Vertretung delegieren können. Dies würde ermöglichen, dass jede städtische Direktion eine Vertretung in die Arbeitsgruppe entsenden könne. Die Wohnbaugenossenschaften wiederum hätten so die Möglichkeit, auch entsprechende Fachleute des Verbandes hinzuzuziehen.

Dass sämtliche Direktionen in einer ständigen Arbeitsgruppe vertreten sind, ist in der Stadtverwaltung aktuell eher unüblich. Der Gemeinderat kann jedoch der Argumentation folgen, zumal die Vorgabe drei bis fünf lauten soll, somit immer noch ein Spielraum bezüglich der tatsächlichen Vertretung besteht, wobei selbstverständlich die Parität gewahrt werden muss. Die Anpassung wird in diesem Sinne vorgenommen.

Auch wird von einem Grossteil der Wohnbaugenossenschaften und dem Verband vorgeschlagen, dass ein neuer Buchstabe einzufügen sei, wonach die Arbeitsgruppe den Gemeinderat bei der Festlegung der Wohnstrategie und der Definition der Bieler Wohnbaupolitik im Rahmen der Legislaturziele berate. An dieser Stelle darf nicht vergessen werden, dass rund  $\frac{3}{4}$  des Wohnungsmarktes Privaten gehört und diese somit einen wichtigen Bestandteil der städtischen Wohnstrategie und Wohnbaupolitik ausmachen. Die wesentlichen grundsätzlichen Arbeiten für den Aufbau und die Festigung der Grundlagen einer erspriesslichen und nachhaltigen künftigen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der AGGW wurden vor allem in den letzten zwei Jahren geleistet. Mit der vorstehenden Buchstabe c) soll diesen Anliegen sinngemäss Rechnung getragen und zugleich der Verzicht auf die Schaffung der Fach- und Koordinationsstelle teilweise aufgefangen werden.

#### ~~Art. 12 Fach- und Koordinationsstelle~~

~~<sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet eine Fach- und Koordinationsstelle für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese hat namentlich folgende Aufgaben:~~

- ~~a) Anlaufstelle für alle Fragen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt;~~
- ~~b) Koordination der Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern;~~
- ~~c) Beratung und Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger in ihrer Weiterentwicklung;~~
- ~~d) Mitwirkung bei der Beschaffung von Grundstücken, welche sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen.~~

~~<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Aufgaben nach lit. a–d ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.~~

Zur Fach- und Koordinationsstelle kann auf die Ausführungen unter Art. 4 verwiesen werden. In diesem Sinne kann auf die Bestimmungen gemäss Art. 12 verzichtet werden.

#### Art. 12 Anpassung bestehender Baurechtsverträge

<sup>1</sup> Bestehende Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche vor dem 1. Januar 1980 abgeschlossen wurden, werden gemäss den nachstehenden Grundsätzen erneuert:

- a. Die Laufzeit wird unter Berücksichtigung der mutmasslichen Lebensdauer der Bauten auf maximal 30 Jahre festgelegt.
- b. In besonderen Fällen wird eine Verlängerungsoption von 10 Jahren eingeräumt.
- c. Es wird eine Zielvereinbarung über die anzugehenden Entwicklungsschritte abgeschlossen.

<sup>2</sup> Die Festlegung der Baurechtszinsen orientiert sich an den bisherigen Ansätzen einschliesslich eines angemessenen Zuschlags. Erheblichen, nicht sachlich begründbaren Abweichungen trägt der Gemeinderat mittels Ausnahmeregelungen Rechnung.

Die EVP verlangt hierzu eine transparente, klare Definition zur Berechnung der Baurechtszinsen. Diese habe sich am aktuellen Verkehrswert des Grundstücks zu orientieren und lediglich im Rahmen der unter Art. 4 geäusserten Fördermassnahmen unter Anwendung einer Übergangsfrist in Härtefällen zu orientieren. Ein Härtefall trete ein, wenn durch die Neuberechnung des Baurechtszinses eine Erhöhung der Kostenmiete von mehr als 10% ergeben würde. Eine unsachgemässe Festlegung der Baurechtsverträge müsse verhindert werden, dies auch mit Blick auf die Budgetverantwortung. Die unter Art. 4 genannten Fördermassnahmen müssten auch für die Anpassungen und Erneuerung gelten. Anderenfalls entstünde eine grosse Ungleichbehandlung und Schlechterstellung von neuen gemeinnützigen Wohnbauträgern und ihren Mietern, was ebenfalls nicht toleriert werden dürfe und auch zu einer Wettbewerbsverzerrung führe.

Das unternehmerische Wirken der einzelnen Genossenschaften und Baurechtsnehmer bei bestehenden Verträgen dürfe nicht eingeschränkt werden. Jegliche zeitliche Beschränkungen der Verlängerungsoptionen seien im Reglement offen und bedarfsgerecht zu gestalten. Bei einem Heimfall sei eine Bewertung der Liegenschaften zum aktuellen Verkehrswert angezeigt.

Es wird auch die Frage aufgeworfen, weshalb die bestehenden, zu erneuernden Baurechtsverträge nicht zu den neu verhandelten Bedingungen der Baurechtsverträge für Neubauten verlängert werden. Es sei ja festgestellt worden, dass die bestehenden Liegenschaften generell gut unterhalten seien.

Die in Art. 13 (neu Art. 12) formulierten Übergangsbestimmungen sind das Ergebnis intensiver Beratungen innerhalb der AGGW. Sie sollen gewährleisten, dass die entsprechenden gemeinnützigen Wohnbauträger die Umstellung auf die in Art. 3 verlangte Kostenmiete vollziehen können und ohne zusätzlichen Kostendruck die notwendigen Planungen für die Sanierung oder einen Neubau vornehmen können. Mit der vorgeschlagenen Erhöhung der heutigen Kapitalwerte um 75% könnten die bisherigen Baurechtszinsen angemessen erhöht werden ohne diese Ziele zu gefährden. Diese liegen dann gesamthaft noch rund 30% unter den Ansätzen gemäss Reglement und können als sozialverträglich beurteilt werden. Gesamthaft über alle per 31.12.2016 auslaufenden Baurechtsverträge ergeben sich mit der 75% Anpassung der Kapitalwerte eine Mindereinnahme für die Stadt Biel von rund CHF 300'000.-- p.a. im Vergleich zu einer vollständigen Neuanpassung. Dieser Betrag steht den Wohnbauträgern während der Laufzeit der Übergangsverträge, d.h. max. 30 Jahre, jährlich zusätzlich für Planungsarbeiten und Rückstellungen zur Verfügung.

#### **d) Exkurs zu den Baurechtsverträgen**

Bezüglich der Ausgestaltung der neuen Baurechtsverträge wie jener bestehenden Baurechtsverträge, welche die Regelungen gemäss Art. 13 (neu Art. 12) in Anspruch nehmen können, drängen sich die folgenden Erklärungen resp. Ausführungen auf:

Die Stadt Biel hat insgesamt 196 Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften resp. gemeinnützigen Wohnbauträgern abgeschlossen. Davon laufen 49 per 31.12.2016 ab und müssen erneuert werden. Bis am 31.12.2021 werden weitere 17 Verträge zur Erneuerung fällig.

Alle per 31.12.2016 ablaufenden Baurechtsverträge sowie die in den nächsten 5 Jahren ablaufenden Verträge wurden vor dem 1.10.1980 abgeschlossen und kommen somit in den Genuss der Übergangsbestimmungen. Von den insgesamt 196 Baurechtsverträgen mit Wohnbaugenossenschaften sind nur deren 12 nach dem 1.1.1980 abgeschlossen worden.

## **In den neuen sowie bestehenden Baurechtsverträgen werden die nachfolgenden Hauptelemente enthalten sein:**

### **Allgemeine Bestimmungen (alle)**

- Festhalten der im Reglement genannten allgemeinen Ziele

### **Anforderungen an den Baurechtsnehmer (alle)**

- Der Baurechtsnehmer muss seine Statuten im Sinne des Reglements anpassen (Art. 3.1). Dies hat er innert einer bestimmten Frist nach Vertragsabschluss zu erledigen. Andernfalls gelten rückwirkend die Konditionen für Dritte und die Baurechtsgeberin kann den Vertrag wieder auflösen.

### **Laufzeit und Verlängerungsoptionen (neue)**

Laufzeit und Verlängerungsoptionen orientieren sich an der mutmasslichen Lebensdauer der Bauten. Bei Neubauten werden sollen die Baurechtsverträge auf 60 Jahre abgeschlossen und mit einer echten Verlängerungsoption zugunsten der Baurechtsnehmer von zweimal je 20 Jahren.

### **Pflichten des Baurechtsnehmers (alle)**

- Der Baurechtsnehmer muss die Bauten systematisch unterhalten und erneuern
- Der Baurechtsnehmer muss im Hinblick auf den Heimfall für eine angemessene Bewertung ihrer Liegenschaften zu sorgen
- Die Stadt kann zur Verfolgung öffentlicher Interessen weitere Bestimmungen über entsprechende Leistungen oder Verpflichtungen der gemeinnützigen Wohnbauträger in die Baurechtsverträge aufnehmen und eine Kostenbeteiligung vorsehen.

### **Festlegung des massgebenden Landwertes**

- Der massgebende Landwert wird auf Basis einer neutralen, aktuellen Verkehrswertschätzung des Grundstücks festgelegt. Diese berücksichtigt sowohl die vorhandene als auch die potentielle Ausnutzung des Grundstücks. (alle)
- Für bestehende Überbauungen wird für die Restlebensdauer der Baute gemäss Modellvorhaben der Stadtplanung auf den Grundstückswert mit der vorhandenen Ausnutzung abgestellt. Dies gilt ebenfalls für bestehende Überbauungen und Neubauten, wo die Stadt aus Gründen des Denkmalschutzes etc. keine weitere Verdichtung anstrebt. Für normale Neubauten und Überbauungen nach grosszyklischen Sanierungen gilt der Grundstückswert mit der potentiellen Ausnutzung als Basis. Damit soll ein Anreiz zur Konsumierung der möglichen Ausnutzung gesetzt werden. (alle)
- Für die Bestimmung des Landwertes/Kapitalwertes gemäss Baurechtsvertrag wird auf dem Verkehrswert des Grundstückes ein Abzug von 20% vorgenommen. (alle)
- Der Landwert wird alle 5 Jahre zu 50% der Teuerung angepasst. (neue)

Individuell können allenfalls Anpassungen des Landwertes für die im öffentlichen Interesse erbrachten Leistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger, für die geringere tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten, oder für die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten aufgenommen werden. (alle)

### **Verzinsung des Landwertes**

Als Zinssatz, zu welchem der Landwert verzinst wird, wird auf dem Referenzzinssatz BWO ein Risikozuschlag von 0.25% für Wohnbauten und 0.5% für Gewerbebauten vorgenommen. Damit resultiert aktuell eine Verzinsung von 2% p.a. für Wohnbauten. (alle)

In Ausnahmefällen kann allenfalls als Fördermassnahme des preisgünstigen Wohnungsbaus der Baurechtszins für die ersten Jahre zugunsten von Wertberichtigungen oder erhöhten zweckgebundenen Rückstellungen ganz oder teilweise erlassen werden. (neue)

Für die Verzinsung soll ein Zinsband zwischen einem Mindestzins von 2.5% und einem Maximalzins von 5.5% gelten. Ist der Mindestzins von 2.5% einmal erreicht, kann er nicht mehr unterschritten werden. (alle)

Im Vergleich zu den Standard-Baurechtsverträgen der Stadt Biel mit Dritten, wo der variable Hypothekarsatz der Berner Kantonalbank als Basis verwendet wird, profitieren die gemeinnützigen Wohnbauträger von einer durchschnittlich 0.5% tieferen Verzinsung. Zusammen mit der nur und halb so hohen Teuerungsanpassung werden damit die gemeinnützigen Leistungen abgegolten.

### **Baurechtsverträge gemäss den Übergangsbestimmungen (bestehende)**

Für bestehende Baurechtsverträge, welche vor dem 01.01.1980 abgeschlossen wurden, können die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 13 (neu Art. 12) in Anspruch genommen werden. Auch die Verlängerung dieser Verträge orientiert sich an dem neuen Muster, ausser den Bestimmungen betreffend Laufzeit, Verlängerungsoptionen und Baurechtszins. Es wird ebenfalls eine Zielvereinbarung über die anzugehenden Entwicklungsschritte abgeschlossen.

#### **Laufzeit:**

Die Laufzeit des Vertrages beträgt max. 30 Jahre und wird durch den Planungshorizont gemäss Modellvorhaben resp. Restlebensdauer der bestehenden Bauten festgelegt. In besonderen Fällen kann noch eine Verlängerungsoption von 10 Jahren eingeräumt werden.

#### **Kapitalwert und Verzinsung**

Für die Festlegung der Baurechtszinsen werden die in den bestehenden Verträgen enthaltenen Kapitalwerte um 75% angehoben. In den ersten 10 Jahren der Vertragslaufzeit bleibt der Kapitalwert konstant. Anschliessend wird er alle 5 Jahre um 5 % des Ausgangswertes angehoben bis zu einem Maximum, welches dem ordentlichen Kapitalwert gemäss Reglement entspricht.

Die Verzinsung wird in den ersten 10 Jahren beim Anfangszins (1.75% & 0.25%) eingefroren. Anschliessend folgt sie der üblichen Formel Referenzzinssatz BWO + Risikozuschlag. Es gilt ebenfalls ein Zinsband zwischen 2.5% und 5.5%.

Für die per 31.12.2016 ablaufenden Verträge ergeben sich folgende summarischen Werte:

#### **Bisherig:**

Summe Kapitalwerte gemäss geltenden Verträgen:	19.9 Mio.
Summe Baurechtszinse (verschiedene Zinssätze)	0.498 Mio.

#### **Gemäss Reglement & Übergangsbestimmungen**

Summe Kapitalwerte + 75%:	34.8 Mio.
Summe Baurechtszinse à 2.0% p.a.	0.696 Mio. (à 2.5% p.a. 0.871 Mio.)

#### **Basis Marktwert ohne Übergangsbestimmungen (zur Veranschaulichung)**

Summe Kapitalwerte auf Basis aktuelle Bewertungen	49.1 Mio.
Summe Baurechtszinse aktuelle Bewertungen à 2.0% p..	0.982 Mio.

Die Erhöhung der Kapitalwerte aus den geltenden Verträgen um 75% ergibt eine Zunahme um CHF 14.9 Mio. Mit Ausnahme einer Genossenschaft bleibt damit der Ansatz für alle Genossenschaften immer noch deutlich unter dem ordentlichen Kapitalwert. Diese erreichen damit total rund 70% der ordentlichen Kapitalwerte. Der Baurechtszins erhöht sich um 198'000.- auf rund 0.7 Mio. p.a. Die Anwendung der Übergangsbestimmungen entspricht somit einer Reduktion von 30% oder CHF 0.3 Mio. auf dem ordentlich berechneten Baurechtszins. Diese Reduktion wird gewährt, damit die Genossenschaften die erforderlichen Reserven und Rückstellungen bilden können.

### **Auswirkungen der Baurechtszinsen auf die einzelnen Wohnungen (Übergangsbestimmungen)**

Stichprobenartig wurde die Auswirkung der erhöhten Landwerte auf die einzelnen Wohnungen pro Monat ausgerechnet. In den meisten Fällen betragen die Mehrkosten pro Wohnung zwischen CHF 12.00 und CHF 19.00. Bei einer der 19 getesteten Wohnbaugenossenschaften betragen die Mehrkosten CHF 26.00 pro Wohnung und Monat. Nicht eingerechnet wurden allfällige Parkplätze und Garagen, auf welche allenfalls auch ein Teil der Mehrkosten abgewälzt werden kann. Nachfolgend einige Beispiele:

Kapitalwert alt	Zins alt	Kosten Whg./ Monat	Kapitalwert neu	Zins neu	Kosten Whg / Monat	<b>Mehrkosten pro Whg. und Monat (Durchschnitt)</b>
Wohnbaugenossenschaft A mit 54 Wohnungen						
977'070.00	24'426.75	37.70	1'709'872.50	34'197.45	52.77	<b>15.08</b>
Wohnbaugenossenschaft B mit 9 Wohnungen						
202'948.55	5'073.71	46.98	355'159.96	7'103.2	65.77	<b>18.79</b>
Wohnbaugenossenschaft C mit 28 Wohnungen						
472'780.00	11'819.50	35.18	827'365.00	16547.3	49.25	<b>14.07</b>
Wohnbaugenossenschaft D mit 95 Wohnungen						
1'903'260.00	47'581.50	41.74	3'330'705.00	66'614.1	58.43	<b>16.70</b>

### **Neue Verträge – ohne Übergangsbestimmung**

Kapitalwert alt	Zins alt	Kosten Whg./ Monat	Kapitalwert LW minus 20%	Zins neu	Kosten Whg / Monat	<b>Mehrkosten pro Whg. und Monat (Durchschnitt)</b>
Wohnbaugenossenschaft A mit 54 Wohnungen						
977'070.00	24'426.75	37.70	2'494'800.00	49'896.00	77.00	<b>39.30</b>
Wohnbaugenossenschaft B mit 9 Wohnungen						
202'948.55	5'073.71	46.98	518'760.00	10'355.20	95.88	<b>48.90</b>

Wohnbaugenossenschaft C mit 28 Wohnungen						
472'780.00	11'819.50	35.18	1'311'264.00	26'225.28	78.05	<b>42.87</b>

Wohnbaugenossenschaft D mit 95 Wohnungen						
1'903'260.00	47'581.50	41.74	5'047'856.00	100'957.10	88.56	<b>46.82</b>

#### Art. 13 *Zuständigkeiten und Vollzug*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen und bestimmt darin die für den Vollzug dieses Reglements zuständigen Direktionen und Abteilungen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben die Finanz- und Sachkompetenzen der städtischen Organe gemäss Stadtordnung.

#### Art. 14 *Inkrafttreten*

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

## 4. Schlussbemerkungen

Wohnbaugenossenschaften sind wichtige Partnerinnen im Städtebau und der Quartiererneuerung. Sie planen und handeln mit einer langfristigen Perspektive, die über das Interesse der aktuellen Bewohnerschaft hinausgeht und gemeinsam mit der Stadt die Bedürfnisse der Stadtplanung der Zukunft berücksichtigt. Für die Entwicklung oder Umnutzung von grossen oder komplexen Arealen sind Wohnbaugenossenschaften ideale Partner, zumal diese Grundstücke in der Stadt Biel grundsätzlich im Baurecht abgeben werden. Im Gegensatz zum Verkauf an den Meistbietenden sichert sich die Grundeigentümerin – die Stadt – damit langfristige Mitsprache und wiederkehrende Einnahmen.

Baurechtsverträge werden zur vom Volk geforderten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Landwert abgeschlossen. Dies ist jedoch verbunden mit Auflagen und Eigentumsbeschränkungen, die den Wert des Landes substantiell mindern können. So darf im Gegensatz zu privaten Baurechten kein Gewinn erwirtschaftet werden. Dazu kommen viele andere Forderungen (Anteil subventionierte Wohnungen, Belegungsvorschriften, Kunst am Bau, Vermietung an soziale Institutionen, Gratisabgabe von Flächen an Quartiernutzung, ökologisch höchste Standards, etc.). Eine Reduktion des Landwerts ist somit mit vielen Gegenleistungen verbunden.

Bezüglich der Gegenargumente zur sozialen Durchmischung ist folgendes festzuhalten: Wohnbaugenossenschaften verfolgen grundsätzlich das Ziel der Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner. Die aktuellen Tendenzen zeigen auch auf, dass die in Genossenschaftsprojekten gelebten Wohnformen mit qualitativ gutem und kinderfreundlichen Wohnstandard verbunden mit gemeinsamen Aussenräumen, Gemeinschaftsräumen und Ateliers einen breiten Interessentenkreis finden, vor allem auch im Mittelstand. Auch entspricht das Bekenntnis vieler Wohnbaugenossenschaften zu ökologischem und energetischem Bauen, verbunden mit selbstauferlegter Einschränkung der Mobilität (bspw. Verzicht auf das Eigentum an einem Motorfahrzeug) einem aktuell bestehenden Bedürfnis vieler Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Biel, mithin von Bevölkerungsteilen, welche dem gut verdienenden Mittelstand zugeordnet werden dürfen.

Grundsätzlich sind Wohnbaugenossenschaften als private Eigentümergemeinschaften gemäss der schweizerischen liberalen Praxis frei zu entscheiden, wer in ihren Wohnungen wohnt (ausser bei subventionierten Wohnungen). Darum können nicht nur schwächere Einkommensgruppen in den

Genossenschaftswohnungen wohnen. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass Genossenschaften in den letzten Jahren viele neue Wohnungen erstellt haben und dafür dieselben Kosten wie private Investoren haben. Die damit höheren Neubaumieten bedingen somit auch teilweise höhere Einkommen.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger erbringen vielfältige Leistungen zugunsten der Allgemeinheit namentlich durch das Zurverfügungstellen von erschwinglichem Wohnraum für ein breites Bevölkerungsspektrum. Aufgrund ihres Selbstverständnisses schaffen viele Wohnbaugenossenschaften Rahmenbedingungen für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben, gewährleisten mit eigenen Mitteln eine angemessene Wohnungsbelegung, stellen Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung, sorgen für eine Sozialbetreuung usw. Dies ist nur möglich bei tragbaren Bodenpreisen, einer kostenbewussten Bauweise sowie dem Verzicht auf Gewinnabschöpfung. Es liegt auf der Hand, dass die öffentliche Hand die Preisbestimmung für das zur Verfügung gestellte Land auf die ihr zugeordnete Zweckbestimmung ausrichten muss.

Aus volkswirtschaftlicher Sicht wirkt sich der Wohnungsbestand in der Hand von gemeinnützigen Wohnbauträgern dämpfend auf das allgemeine Mietzinsniveau aus. Entsprechend ist der Anstieg der Lebenshaltungskosten geringer als anderswo. Zugleich erhöht sich die Kaufkraft der Arbeitnehmenden. Das Angebot an Wohnungen in allen Preislagen fördert die soziale und soziodemographische Durchmischung der Bevölkerung und damit auch die kulturelle Vielfalt. Diese Basis ermöglicht eine langfristige und stabile Entwicklung der Stadt.

Gegenwärtig sind in Biel rund 16% des Wohnungsbestandes in der Hand von gemeinnützigen Wohnbauträgern und ein grosser Teil der Baurechtsverträge läuft aus. Sofern kein Heimfall der Gebäude abgestrebt wird, sind die Verträge zu verlängern resp. zu erneuern. Bereits aus diesem Umstand heraus ist die Stadt zum Handeln aufgefordert. Mit dem vorgeschlagenen Reglementsentswurf wird eine formelle Basis geschaffen, um den geschilderten Anliegen im Städtebau gerecht zu werden und dabei die Wohnbaugenossenschaften nach Massgabe ihrer Gleichheit gleich zu behandeln. Es werden Bewertungen und Optimierungen der Liegenschaften stattfinden und im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen werden sich für die Genossenschaften positiv auf den Baurechtszins auswirken. Das Reglement konsolidiert und gewährleistet eine rechtsgleiche Behandlung, klärt und sichert den Mittelfluss an die Stadt.

Gleichzeitig sind auch die Forderungen der zwei Gemeindeinitiativen zu beachten. Diese gehen in dieselbe Richtung wie die ursprünglichen Arbeiten und können mit dem vorgelegten Reglementsentswurf erfüllt werden. Eine Ablehnung dieser Regelung würde die Frage aufwerfen, welche Haltung gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau grundsätzlich eingenommen wird. Sofern die im Reglement hierzu enthaltenen Regelungen nicht genehmigt werden, wird der Stadtrat dem Volk die Initiativen zum Entscheid vorlegen müssen. Diesfalls wäre dem Volk entweder ein Gegenvorschlag zu unterbreiten oder die Ablehnung zu empfehlen. Bei einer Annahme der Initiativen durch das Volk wird die Stadt Biel in der Konsequenz vor denselben Massnahmen stehen wie im vorliegenden Reglement beschrieben.

## **5. Initiativkomitee**

Das Initiativkomitee setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Bieler Interessengemeinschaft, des Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften, des Gewerkschaftsbundes Biel-Lyss-Seeland und des Mieterinnen und Mieterverbandes zusammen.

Das Komitee betrachtet das Reglement als Schritt in die richtige Richtung und als eine gute Basis für die weitere Zusammenarbeit. Es sei das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit und zeige das gewachsene Bewusstsein des Gemeinderates über die historische und zukünftige Bedeutung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Biel. Der gemeinnützige Wohnungsbau stelle in Biel ein

wichtiges Standbein dar für eine ausgewogene Wohnraumversorgung. Das Segment des gemeinnützigen Wohnungsbaus dürfe nicht an Bedeutung verlieren sondern soll weiterhin ein substantielles Gewicht neben dem institutionellen Miet- und dem Eigentumswohnungsmarkt haben. Mit dem Reglement knüpfe der Gemeinderat an die bewährte Bieler Tradition an, den privaten Wohnbaumarkt mit gemeinnützigem Wohnungsbau zu ergänzen und dafür eng mit gemeinnützigen Bauträgern zusammenzuarbeiten.

Das Reglement stelle eine gute Basis für die weitere Zusammenarbeit dar und werde ermöglichen, gemeinsam die Herausforderungen des Erhalts und der Entwicklung von preisgünstigem gemeinnützigem Wohnungsbau zu verfolgen. Das Reglement zähle auf den Erfolg der Synergien, die zwischen der öffentlichen Hand und den gemeinnützigen Wohnbauträgern erfüllt werden können. Die Stadt Biel erhalte mit dem Reglement das rechtliche Instrumentarium in die Hand, um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern und deren Organisationen konkret umzusetzen.

Das Komitee zeigt sich erfreut über die Integration der gültig eingereichten Initiativen "Bezahlbare Wohnungen" und "Bezahlbare Wohnungen im Gurzelen". Damit zeige der Gemeinderat, dass er die Anliegen der breiten Bieler Bevölkerung ernst nehmen und umsetzen wolle. Der stetige Rückgang des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Wohnungsmarkt von rund 20% im Jahr 2000 auf knapp 16% sei beunruhigend und diesem müsse dringend mit Fördermassnahmen begegnet werden.

Ebenfalls begrüsst wird die Verankerung der institutionellen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbauträgern auf strategischer wie auf operativer Ebene. Damit werde ein von der Bieler Interessengemeinschaft und des Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften unterstütztes Postulat, das der Stadtrat 2012 dem Gemeinderat überwiesen habe, erfüllt.

Das Komitee begrüsst das vorgelegte Förderreglement als Grundlage für eine zukunftsgerichtete Wohnungspolitik.

Die Bemerkungen resp. Anträge zu den einzelnen Artikeln des Komitees entsprechend inhaltlich praktisch jenen des Regionalverbandes; diese werden in den Ausführungen unter Ziffer 3.2. b) behandelt.

## Beschlussesentwurf

Der Stadtrat von Biel beschliesst nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 11. Mai 2016 betreffend Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglementsentwurf Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Erfüllung Gemeindeinitiativen, gestützt auf Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 1 lit. e und Art. 20 Abs. 2 der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1):

1. Der Entwurf für das "Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" wird genehmigt.
2. Die Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen wird als erfüllt vom Geschäftsverzeichnis beschrieben.
3. Die Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen wird als erfüllt vom Geschäftsverzeichnis beschrieben.
4. Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten und wird mit dem Vollzug beauftragt

Biel, 11. Mai 2016

## Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Der Vize-Stadtschreiber:

Erich Fehr

Julien Steiner

Beilagen:

- Charta 2014 – 2017 (Beilage 1)
- Adressatenliste (Beilage 2)
- Text Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen (Beilage 3a)
- Text Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen (Beilage 3b)
- Zusammenstellung Eingaben Konsultationsverfahren (Beilage 4, nur elektronisch verfügbar)
- Entwurf Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Beilage 5)
- Übersicht Wohnbaugenossenschaften Stand 2013 (Beilage 6)