

# Stadt schafft Grundlage für wesentliche Arbeit

**Biel** Die Stadt Biel hat den genossenschaftlichen Gebäudebestand auf städtischen Baurechtsparzellen analysiert – mit dem Ziel, das Verdichtungspotenzial zu ergründen. Jetzt beginnen die Verhandlungen mit den Genossenschaften um konkrete Massnahmen.

Lino Schaeren

Biel hat in den vergangenen Jahren sämtliche genossenschaftlichen Liegenschaften auf städtischen Baurechtsparzellen untersucht. Dies im Zuge des «Modellvorhabens 2014 – 2018», welches die Entwicklungspotenziale der Genossenschaftssiedlungen aufzeigen soll. Gestern hat die Stadt die Ergebnisse präsentiert. Der Schlussbericht zeigt Handlungsansätze für mittel- bis längerfristige Erneuerungen auf. Dies mit dem Hauptziel der inneren Verdichtung auf den Baurechtsgrundstücken der Stadt. Stadtpräsident Erich Fehr (SP) bilanzierte gestern, dass es das vermutete Potenzial tatsächlich gebe, «auch wenn dieses nicht so gross ist wie erwartet».

Der Bund hatte die Bieler Erhebung unterstützt – mit 150 000 Franken steuerte er die Hälfte der Kosten bei. Die Ergebnisse des Modellvorhabens zeigen nun laut Fehr, dass gemeinnütziger Wohnungsbau nicht nur durch Neu-

bauten gefördert werden könne, sondern auch durch innere Verdichtung. Sarah Gäumann, Leiterin Planung und Stadtraum, gab an, dass man bei den genossenschaftlichen Liegenschaften ein Gesamtpotenzial der inneren Verdichtung von 60 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche habe feststellen können. Das ist mehr als die Bruttogeschossfläche, die dereinst auf dem Gurzelen-Areal realisiert werden soll und etwa die Hälfte der Quadratmeter, die derzeit auf dem Agglo-lac-Perimeter am Nidauer Seeufer vorgesehen sind. Gäumann sagte allerdings, dass es sich bei den Zahlen um eine «sehr grobe Schätzung» handle.

## Arbeitsgruppe tritt zusammen

Dies, weil das Modellvorhaben zwar auch konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt hat. So sind Gebäude etwa von «gesamtheitlicher Erhalt» bis zu «Ersatz» oder «Totalsanierung» eingestuft worden. Bevor mögliche Massnahmen aber überhaupt verhan-

delt werden können, muss sich noch die Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnbau mit den Ergebnissen des Modellvorhabens auseinandersetzen. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus je vier Mitgliedern der Stadt und der IG Wohnbaugenossenschaften Biel-Seeland zusammen und hat sich anfangs November erstmals getroffen.

Die Einsetzung dieser Arbeitsgruppe wurde bereits vor anderthalb Jahren im vom Stadtrat verabschiedeten Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschlossen. Das Reglement hatte zwei Volksinitiativen erfüllt. Diese hatten zum einen die Hälfte der Bruttogeschossfläche auf der Gurzelen für gemeinnützige Wohnbauträger gefordert, zum anderen auch eine Politik, die es den Genossenschaften ermöglicht, ihren Anteil am Wohnungsmarkt in Biel bis 2035 auf 20 Prozent zu erhöhen. Heute liegt dieser bei 15 Prozent. Konkret heisst das, dass die Genossenschaften in den nächsten 18

Jahren rund 1000 Wohnungen realisieren müssten.

## Belohnung und Strafe

Dazu reicht die Überbauung Gurzelen nicht. Fehr sagte denn gestern auch: «Das Ziel wird nur erreicht, wenn auch auf die innere Verdichtung gesetzt wird.» Dies wegen der fehlenden freien Bauparzellen, aber auch wegen den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaften.

In der Arbeitsgruppe sollen nun die Verdichtungsmöglichkeiten ausgelotet werden. Der Standpunkt der Stadt ist allerdings bereits klar: Sie will die Verlängerung von Baurechtsverträgen an Leistungsziele knüpfen. So sieht es der Mustervertrag vor, der vom Bieler Stadtrat vor einem Jahr verabschiedet wurde. Der Mustervertrag hat eine Laufdauer von 30 Jahren, wobei die Genossenschaften mit den festgelegten tiefen Ansätzen während den ersten 15 Vertragsjahren von speziellen, für sie vorteilhaften Konditionen profitieren. Die Genossenschaften sind

aber auch verpflichtet, innert der ersten fünf Vertragsjahre konkrete Pläne zur Sanierung und Weiterentwicklung der Siedlung vorzulegen. Diese Pläne sollen auf den Resultaten des Modellvorhabens basieren. Die ersten 48 solchen Baurechtsverträge haben Stadt- und Gemeinderat ebenfalls vor einem Jahr genehmigt.

Der Gemeinderat sieht vor, gemeinnützige Wohnbauträger bei Einhaltung der Leistungsziele nach den ersten 15 Vertragsjahren mit einer schnellen Verlängerung des Baurechts um bis zu 60 Jahre zu belohnen. Wohnbauträger, die sich nicht an die Leistungsziele halten, sollen hingegen mit höheren Baurechtszinsen bestraft werden. So könnte etwa das eigentliche Quadratmeter-Potenzial eines Grundstücks verzinst werden, wenn eine Genossenschaft einer vereinbarten Verdichtung nicht nachgekommen ist.

## Stadt will Einfluss wahren

Fehr betonte gestern allerdings, dass nicht mögliche Strafen, son-

dern eine gute Zusammenarbeit im Vordergrund stehe. Dem pflichtete Heidi Lüdi, Leiterin der IG Bieler Wohnbaugenossenschaften und Vertreterin im Regionalverband Bern-Solothurn, bei. «Wenn beide Partner die Chance nützen, kann das Bieler Modell zu einem Erfolgsmodell werden», sagte sie.

Die Grundlagen seien da, sie müssten nun einfach noch angewendet werden, so Lüdi. Noch vor einem Jahr hatten die Genossenschaften den Umstand, dass die Zielvereinbarungen in die Baurechtsverträge festgeschrieben werden sollen, zähneknirsch hingegenommen. Sie hätten lieber einen Zusatzvertrag gesehen. Die Stadt ihrerseits will mit den Zielvereinbarungen ihren Einfluss in der Stadtentwicklung wahren. Wie sie sich dies im Bereich der Genossenschaften vorstellt, zeigt sich erstmals im Modellvorhaben im Einzelnen.

Den Schlussbericht zum Modellvorhaben finden Sie unter [www.bielertagblatt.ch/genos](http://www.bielertagblatt.ch/genos)