

A n h a n g
A n n e x e s

1 - 3

zum Stadtratsprotokoll Nr. 2

vom 22. Februar 2023

au procès-verbal n° 2

du 22 février 2023



Beantwortung

der Interpellation 20220180, Schneider Sandra, Fraktion SVP/Die Eidgenossen, «CTS privatisieren»

Die Interpellantin fordert den Gemeinderat auf, fünf Fragen im Zusammenhang mit der Congrès, Tourisme et Sport SA (CTS) zu beantworten, die wegen Personalien in den Fokus der Presse geraten ist. In den Medien wurde auch kritisiert, dass die CTS wenig kundenfreundlich agiere.

Der Gemeinderat kann nachvollziehen, dass sich die CTS aufgrund ihres Auftrags und ihrer Struktur für politische Diskussionen anbietet. Einleitend möchte der Gemeinderat festhalten, dass die CTS AG als juristische Person des Privatrechts, was die Organisationsform anbelangt, bereits im technischen Sinne privatisiert ist, die Aktien jedoch zu 100% im Eigentum der Stadt Biel sind und die CTS einen Leistungsauftrag der Stadt erfüllt. Mit der im Vorstoss erwähnten Privatisierung ist deshalb wohl der Verkauf der Gesamtheit oder der Mehrheit der Aktien, das heisst des Unternehmens, gemeint. Nicht «privatisiert» sind hingegen Aufgaben, welche die Stadt der CTS AG übertragen hat. Diese bleiben öffentliche Aufgaben, welche im Auftrag der Stadt zu erfüllen sind, weshalb es sinnvoll ist, dass die Stadt Einfluss auf die Aufgabenerfüllung der CTS AG hat. Eine «echte» (Aufgaben-) Privatisierung läge vor, wenn sich die Stadt der übertragenen öffentlichen Aufgaben (bspw. durch den Verkauf der CTS AG und die Auflösung des Leistungsvertrags) vollständig entledigen und diese nicht mehr wahrnehmen wollen würde. Dies scheint indes nicht die Absicht der Interpellantin zu sein. Die Übertragung von öffentlichen Aufgaben auf ein privates Unternehmen ist (nur) dann sinnvoll, wenn für deren Erfüllung ein gewisser Handlungsspielraum erforderlich ist, den die öffentliche Verwaltung nicht bieten kann (vgl. zum ganzen auf Ueli Friedrich, Kommentar zum Gemeindegesetz des Kantons Bern, S. 489, N. 23ff.).

Anders als die Interpellantin beurteilt der Gemeinderat eine eigentumsrechtliche Privatisierung (Verkauf von Aktien) der CTS nicht als sinnvolle und realistische Option, weder politisch noch finanziell. Die CTS bewegt sich in einem Spannungsfeld von Service-Public-Leistungen, die teilweise politisch gewollt defizitär sind, und kommerziellen Angeboten. Eine «echte» (Aufgaben-) Privatisierung der CTS als Unternehmen unter den aktuellen politischen Rahmenbedingungen ist aus Sicht des Gemeinderates realistischerweise gar nicht durchführbar.

Die in der Interpellation angesprochenen und in den Medien diskutierten Führungsfragen sind inzwischen gelöst, und die ebenfalls angesprochene Vermarktungsstrategie für die Tissot Arena als Veranstaltungsort wurde von der CTS bewusst angepasst: Die finanziell riskanten öffentlichen Veranstaltungen wurden de-priorisiert zugunsten von Firmenveranstaltungen, die betriebswirtschaftlich bessere Ergebnisse ohne wirtschaftliches Risiko zu Lasten der CTS ermöglichen. Mit den diesbezüglichen Umsätzen erfüllt die CTS die Annahmen, welche den politischen Entscheidungen zum Bau der Tissot Arena zugrunde lagen.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung zu den einzelnen Fragen:

- 1) Wurde mit Blick auf die angespannte Finanzsituation der Stadt eine (Teil-)Privatisierung der CTS bereits geprüft oder ist eine solche angedacht?

Es ist nicht realistisch, eine Unternehmung an einen Dritten abtreten zu wollen, die aufgrund ihres öffentlichen Auftrags (Service Public, tiefe Preise für Schwimmanlagen, politische Vereinsrabatte etc.) zwangsläufig Defizite produziert. Niemand würde eine solche Unternehmung kaufen wollen. Eine Auslagerung der kommerziellen bzw. rentablen Aktivitäten (Fitness, Bootsplätze) wäre theoretisch möglich, würde aber bedeutende Kosten-, Ertrags- und Kundensynergien zerstören, indem natürlich zusammengehörende Aktivitäten (bspw. Badebetrieb und Fitness und Wellness) künstlich auseinanderdividiert werden müssten. Dem Gemeinderat ist nicht klar, wie vor diesem Hintergrund mit einer teilweisen Auslagerung von Aufgaben Mehrwerte für die Stadt geschaffen werden könnten. Hingegen befasst sich der Gemeinderat ab dem 4. Quartal 2022 im Sinne von langfristigen Überlegungen im Zusammenhang mit dem Projekt «Substance 2030» gesamtheitlich mit einer Strukturüberprüfung bezüglich der von der Stadt Biel kontrollierten Unternehmungen (CTS, ESB, Parking Biel AG etc.). In diesem Zusammenhang prüft der Gemeinderat systematisch Verbesserungsmöglichkeiten in den Schnittstellen zwischen der Verwaltung und den Betrieben.

- 2) Erwägt der Gemeinderat die Beteiligung von Privaten an der CTS zwecks Reduktion des wirtschaftlichen Risikos für die Stadt?

Aus Sicht des Gemeinderates ist das keine Option. Private würden sich nur an der CTS beteiligen, wenn diese Gewinne erwirtschaften könnte. Dies ist unter den aktuell geltenden politischen Rahmenbedingungen nicht möglich. Selbst falls geänderte Rahmenbedingungen (bspw. Entfall von Vereinsrabatten, Verrechnung von Sportstätten zu Vollkosten etc.) Gewinne ermöglichen würden, ist aus Sicht des Gemeinderates nicht einsichtig, weshalb diese Gewinne privatisiert und so dem Gemeinwesen bzw. der Stadt als Eigentümerin der betreffenden Gebäude entzogen werden sollten.

- 3) Erachtet der Gemeinderat die Gewährung der Defizitgarantie für die CTS mit Blick auf die Finanzsituation noch als zeitgemäss?

Die Defizitgarantie ist die Folge davon, dass die von der CTS anzuwendende Preispolitik in den meisten Geschäftsbereichen politisch und nicht betriebswirtschaftlich definiert ist. Der Gemeinderat hat keine Kenntnis von einer anderen Stadt in der Schweiz, in der die öffentlichen Infrastrukturen für Sport und Kultur vollkostendeckend betrieben werden können. Auch vor diesem Hintergrund betrachtet der Gemeinderat die Vertragskonstellation mit der CTS grundsätzlich als zeitgemäss.

- 4) Ist eine Senkung der Defizitgarantie-Höhe geplant oder angedacht? Falls nicht: Warum wird darauf verzichtet?

Die CTS betrachtet die betriebswirtschaftliche Optimierung als Daueraufgabe. Mit aktivem Kostenmanagement und selektiven Preiserhöhungen hat die CTS in den letzten Jahren den Defizitdeckungsbeitrag nicht immer voll ausgeschöpft. Die Pandemie hat die CTS jedoch finanziell ausserordentlich gefordert, und ab 2023 wird die Erfolgsrechnung der CTS durch massiv höhere Energiepreise zusätzlich belastet werden. Eine Senkung der Defizitdeckung ist deshalb unter den aktuell geltenden politischen Rahmenbedingungen nicht realistisch.

- 5) Wäre die Verwaltung der Sportstätten wie Tissot Arena, Kongresshaus, Strandbad usw., nicht durch die Abteilung Sport der Stadt Biel besser organisiert?

Die Verwaltung der Sportstätten durch die Dienststelle Sport wäre grundsätzlich denkbar. Bereits heute teilen sich Stadtverwaltung und CTS bestimmte Aufgaben bei Verwaltung und Unterhalt der genannten Gebäude für sportliche Nutzungen. Im Zuge der unter 1. genannten Strukturüberprüfung wird der Gemeinderat in diesem Bereich Verbesserungsmöglichkeiten prüfen. Weiter ist zu beachten, dass beispielsweise im Kongresshaus nicht nur sportliche, sondern auch kulturelle Angebote erbracht resp. Infrastrukturen dazu bereitgestellt werden.

Biel, 16. November 2022

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage:

• Interpellation 20220180



CTS privatisieren

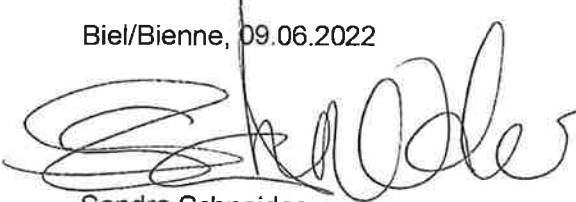
20220180

Die Congrès, Tourisme et Sport SA (CTS) ist in den letzten Wochen wegen Personalien in den Fokus der Presse geraten. Medienberichten zufolge wird dabei auch kritisiert, dass die CTS wenig kundenfreundlich agiere. Die CTS gehört vollumfänglich der Stadt Biel. Sie vermarktet das Kongresshaus, das Volkshaus, die Tissot-Arena und das Strandbad. Namentlich bei der Tissot-Arena finden weit weniger Veranstaltungen statt als vor Eröffnung in Aussicht gestellt wurde. Demgegenüber muss die öffentliche Hand für die Defizite der CTS in Form von Garantien aufkommen.

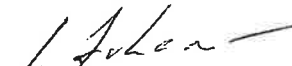
Der Gemeinderat wird aufgefordert, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wurde mit Blick auf die angespannte Finanzsituation der Stadt eine (Teil-)Privatisierung der CTS bereits geprüft oder ist eine solche angedacht?
2. Erwägt der Gemeinderat die Beteiligung von Privaten an der CTS zwecks Reduktion des wirtschaftlichen Risikos für die Stadt?
3. Erachtet der Gemeinderat die Gewährung der Defizitgarantie für die CTS mit Blick auf die Finanzsituation noch als zeitgemäss?
4. Ist eine Senkung der Defizitgarantie-Höhe geplant oder angedacht? Falls nicht: Warum wird darauf verzichtet?
5. Wäre die Verwaltung der Sportstätten wie Tissot Arena, Kongresshaus, Strandbad usw., nicht durch die Abteilung Sport der Stadt Biel besser organisiert?

Biel/Bienne, 09.06.2022


Sandra Schneider
Fraktion SVP/Die Eidgenossen


O. Wächter


J. Zuber


U. H. H. H.


V. H. H. H.


F. H. H. H.



Beantwortung

der Interpellation 20220207, Rüber Stefan, Grüne, «Schulraumplanung»

Die Interpellation fordert den Gemeinderat auf, dem Stadtrat über die Schulraumplanung der kommenden Jahre (ab Schuljahr 2023/24) Auskunft zu geben:

1. Wie plant der Gemeinderat die Kapazitäten des Schulraums der Stadt Biel?

Bedürfnisse zur Anpassungen des Schulraum ergeben sich hauptsächlich aus drei Gründen:

- Veränderung in der Anzahl Schülerinnen und Schüler (SuS)
- Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand
- Anforderungen an den Schulraum aufgrund neuer Unterrichts- und Lernformen (Qualität)

In der Stadt Biel stehen aktuell die beiden ersten Punkte im Zentrum der Schulraumplanung. Die qualitativen Anforderungen werden in den jeweiligen Projekten, die sich aus einem Kapazitätsengpass und/oder einem Sanierungsbedarf ergeben, berücksichtigt.

In Bezug auf die Veränderung der Anzahl SuS wird mit einem Excel-Tool gearbeitet. Dieses basiert auf den Daten der Einwohnerkontrolle, den aktuellen Schülerzahlen und Annahmen zu Grössen, welche diese Zahlen in der Zukunft beeinflussen. Damit können für den Kindergarten Prognosezahlen für drei Jahre und für die Primar- und Sekundarstufe entsprechend länger geschätzt werden.

In Bezug auf den Sanierungsbedarf hat die Abteilung Hochbau 2017 eine Zustandsanalyse der 20 kritischen Gebäude nach einer verbreiteten Methode mit anerkannten Experten veranlasst. Im laufenden Jahr 2022 wurden die Untersuchungen auf sämtliche Gebäude im Verwaltungsvermögen, darunter auch alle Schulgebäude, erweitert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die Investitionsplanung ein.

Ende 2018 wurden die Bedarfe aus den Schülerzahlen und aus der Zustandsanalyse der Gebäude zusammengeführt und anlässlich von zwei Workshops mit einem Ampelsystem bewertet. Das Ergebnis daraus war ein Gesamtbild pro Quartier und der Handlungsbedarf auf Objektebene. Die Ergebnisse wurde der Geschäftsprüfungskommission an ihrer Sitzung vom 12. März 2020 vorgestellt.

Diese Planung hat im Grundsatz nach wie vor ihre Gültigkeit, sie wird aber ständig aktualisiert. Einige Vorhaben wurden realisiert (Sanierung Dufour, Miete Mehrfläche Alpenstrasse, Kauf Mattenstrasse), andere noch nicht. Die aktuelle Planung sieht folgende grosse Schulraumprojekte vor:

Jahr	Vorhaben
2023	Instandstellung Mattenstrasse West-Teil
2025/26	Übernahme Schulhaus Alpenstrasse vom Kanton
2025-2027	Bau neues Schulhaus Champagne
2027	Klassen Champagne beziehen das neue Schulhaus. Stand heute wird das Schulhaus mit 18 Klassen vollständig belegt sein, je ein Klassenzug de/fr

	von Kindergarten bis 6. Klasse (2x8 Klassen) plus je ein Kindergarten pro Sprache (2x1 Klasse)
2027	Auflösen der Mietverträge für die Kindergärten Schlössligarten (2x) und Gurzelen (1x)
2027	Umzug gesamtes Collège des Platanes in die Champagne (altes Schulhaus und Pavillon): - Kein Provisorium notwendig, alle Klassen an einem Standort (Champagne) - Sportinfrastrukturen auf Anlage der Champagne - Nutzung Räumlichkeiten Spezialunterricht (Werken, Naturwissenschaften) in Rittermatte und Châtelet zu Randzeiten. - Sport- und Freizeitfläche in Madretsch kann ohne Provisorium mindestens teilweise für die Bevölkerung freigehalten werden - Mittagstisch für Schülerinnen und Schüler des Collège des Platanes in der neuen Tagesschule Champagne
2027	Baustart Neubau/Ersatz und Erweiterung Collège des Platanes
2025/26-28	Sanierung Schulanlage Linde
2029/30	Fertigstellung Platanes
2029/30-33/34	Sanierung bestehendes Schulhaus Champagne
Ab 2033/34	Nutzung bestehendes Schulhaus Champagne durch Primarschulkinder aus dem Quartier
2034/2035	Umzug Pavillon Champagne ins Mühlefeld
Ab 2035	Ersatz/Erweiterung Primarschulhaus Mühlefeld

2. Wie viele Klassenzimmer stehen aktuell pro Quartier für die verschiedenen Niveaus zur Verfügung?

Es wird keine solche Statistik geführt. Die Schulraumplanung wird heute nicht basierend auf der Gesamtmenge gemacht, sondern auf den Differenzen, d.h. der Schulraum wird aufgrund der zusätzlich erwarteten Klassen geplant.

Von Seiten der Abteilung Liegenschaften ist die Anschaffung einer Applikation zur Verwaltung der städtischen Liegenschaften in Planung. Mit dieser wird auch eine entsprechende Erfassung und Auswertung der 92 Schulbauten und ihrer Räume unterstützt.

3. Wie viele davon sind in provisorischen Bauten untergebracht?

In den Provisorien Wildermethmatte, Bözingen Jakobstrasse und Pavillon Champagne gibt es Raum für 14 Klassen.

4. Mit welchen Szenarien in Bezug auf die Entwicklung der Anzahl Klassen und damit des benötigten Schulraums arbeitet die Schulraumplanung?

Aktuell wird ausschliesslich mit dem in obiger Tabelle aufgeführten Szenario geplant. Dieses geht von der Entwicklung des Gurzelen-Areals aus und kombiniert diese mit den dringend notwendigen Sanierungen der Schulanlagen Platanes und Linde. Hinzu kommt die Erweiterung des Schulhauses Mühlefeld, welches von den räumlichen Gegebenheiten den heutigen Anforderungen an Schulraum klar nicht mehr genügt.

In Bezug auf die mittel- bis längerfristigen Veränderung der Anzahl SuS hat ein externes Büro 2012/2013 eine Studie für die Stadt Biel erstellt. Die darin vorhergesagte starke Zunahme der

Anzahl SuS hat sich in den letzten 10 Jahren bewahrheitet. Nach zehn Jahren soll wieder eine ähnliche Studie erstellt werden. Nach Möglichkeit sollen dabei auch verschiedene Szenarien der Entwicklung der Bevölkerungs- und Schülerzahlen errechnet werden. Für eine solche Studie wird es einen entsprechenden Kredit für eine externe Unterstützung brauchen.

5. Wo fehlt in naher und mittelfristiger Zukunft Schulraum, wo gibt es zuviel?

Der Mehrbedarf fällt im Osten der Stadt an. Dank der Renovation des Schulhauses Dufour, werden im Schulhaus Union Zimmer frei. Diese eignen sich aber nicht für den Betrieb einer Volksschule. Die Räumlichkeiten werden teilweise durch das QuartierInfo Zentrum genutzt, die restlichen sollen der Sprachheilschule vermietet werden. Mit der Instandstellung des Westteils der Mattenstrasse im ersten Halbjahr 2023 werden die bislang fehlenden Nebenräume (insbesondere Werken) und Raum für vier neue Klassen geschaffen, vorab für die deutsche Sekundarstufe. Allenfalls müssen sie zwischenzeitlich auch für Willkommensklassen für Kinder aus der Ukraine genutzt werden. In den übrigen Schulhäusern sind die Kapazitäten bis auf ein paar Einzelzimmer erschöpft.

6. Wie fliesst die Schulraumplanung in die Investitionsplanung der Stadt Biel ein?

Die Investitionsplanung ist ein Hauptplanungsmittel. Die Abteilung Hochbau aktualisiert darin laufend den Sanierungsbedarf und die Priorisierung der Schulraumprojekte. Dafür holt sie bei der Abteilung Schulen die nötigen Informationen zu den schulseitigen Bedarfen ein. Die abschliessende Priorisierung der Projekte in der Investitionsplanung zu deren Unterbreitung an den Stadtrat wird vom Gemeinderat vorgenommen.

7. Wie koordinieren sich die verschiedenen involvierten Stellen bei der Stadt, um den Bedarf an Schulraum abzudecken?

Die Schulraumplanung wird von den Leitungen der betroffenen Abteilungen gemacht, insbesondere der Abteilungen Schulen und Hochbau. Die Abteilung Liegenschaften wird beigezogen, wenn es um den Kauf oder die Miete einer externen Liegenschaft geht.

Die Stelle für eine Schulraumplanerin oder einen Schulraumplaner, wie sie die Städte Bern und Thun kennen, konnte aufgrund der finanziellen Lage der Stadt nicht geschaffen werden. Neben planerischen Arbeiten und der Nachführung der Planung und des Portfolios würde diese Person insbesondere auch die Koordination und den Informationsfluss sicherstellen, Projektideen entwickeln und für eine adressatengerechte Aufarbeitung der Inhalte der Schulraumplanung sorgen.

8. Gibt es sogenannte «Provisorien», die in absehbarer Zukunft aufgelöst werden können?

Gemäss aktuellem Plan ist die Verschiebung des Pavillon Champagne an einen anderen Standort nach dem Bau des neuen Schulhauses und der Sanierung des bestehenden Schulhauses Champagne vorgesehen. Ansonsten rechnet die aktuelle Schulraumplanung mit allen bestehenden Provisorien.

Biel, 23. November 2022

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilage: Interpellation 20220207



Vorstoss Nr. / Interv. no: 20220207
Termin GR / Délai CM: _____
Direktion / Direction: _____
Mitbericht / Corapport: _____

Interpellation

Schulraumplanung

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Stadtrat über die Schulraumplanung der kommenden Jahre (ab Schuljahr 2023/24) Auskunft zu geben.

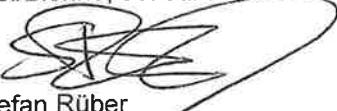
Dabei sind folgende Punkte von Interesse:

1. Wie plant der Gemeinderat die Kapazitäten des Schulraums der Stadt Biel?
2. Wie viele Klassenzimmer stehen aktuell pro Quartier für die verschiedenen Niveaus zur Verfügung?
3. Wie viele davon sind in provisorischen Bauten untergebracht?
4. Mit welchen Szenarien in Bezug auf die Entwicklung der Anzahl Klassen und damit des benötigten Schulraums arbeitet die Schulraumplanung?
5. Wo fehlt in naher und mittelfristiger Zukunft Schulraum, wo gibt es zuviel?
6. Wie fliesst die Schulraumplanung in die Investitionsplanung der Stadt Biel ein?
7. Wie koordinieren sich die verschiedenen involvierten Stellen bei der Stadt, um den Bedarf an Schulraum abzudecken?
8. Gibt es sogenannte „Provisorien“, die in absehbarer Zukunft aufgelöst werden können?

Begründung:

Die Planung von künftig notwendigen Raumkapazitäten für die öffentliche Schule ist eine grosse Herausforderung. Sie muss auf verlässlichen Daten zur Entwicklung der Schüler*innenzahlen und damit der Anzahl Klassen pro Jahrgang, Quartier und Sprache basieren. Die Relevanz ergibt sich aus den nötigen Investitionen, die die Stadt Biel leisten muss, um eine attraktive öffentliche Schule gewährleisten zu können.

Biel/Bienne, 30. Juni 2022


Stefan Rüber
Grüne / Les Vert·e·s



Beantwortung

der überparteilichen Motion 20220235, Tanner Anna, Fraktion SP/JUSO, Koller Levin, Fraktion SP/JUSO, Moeschler Marie, Fraktion PSR, Rüber Stefan, Fraktion Grüne, «Den gemeinnützigen Wohnungsbau in Biel stärken!»

Die Motion fordert den Gemeinderat auf, zwei Bestimmungen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in zweckmässiger Form in der baurechtlichen Grundordnung aufzunehmen:

- *Bei Neueinzonungen und Umzonungen muss mindestens ein Drittel der Wohnnutzung dauerhaft gemeinnützig organisiert werden.*
- *Bei Um- und Neubauten kann die zulässige Anzahl Geschosse um ein Stockwerk erhöht werden, wenn die Wohnungen im gesamte Gebäude dauerhaft im Besitz gemeinnütziger Institutionen sind.*

Grundsätze

Die geforderten baurechtlichen Vorgaben zum gemeinnützigen Wohnungsbau lehnen sich an die so genannte «Wohn-Initiative» an, welche in der Stadt Bern seit 2020 in Kraft ist. Seither müssen in Bern bei Um- und Einzonungen mindestens ein Drittel der Wohnnutzungen als preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet oder an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben werden. Darüber hinaus gilt für Neu- und Umbauten ein Ausnutzungsbonus von maximal 20 %, wenn im gesamten Gebäude preisgünstiger Wohnraum erstellt und dauerhaft zur Kostenmiete vermietet wird. Die Stadtberner Regelung ist rechtmässig, dies bestätigte das Rekursverfahren bis vor Bundesgericht.

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist seit dem Beschluss des *Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW)* im Jahr 2016 ein klares politisches Ziel der Stadt Biel. Angestrebt wird, dass sich bis 2035 mindestens ein Fünftel aller Wohnungen in der Stadt Biel im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet. Die Motionäre stellen richtigerweise fest, dass dieses Ziel noch lange nicht erreicht ist.¹ Gestützt auf das RFGW erfolgt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bis anhin insbesondere mittels Gewährung von Baurechten an Grundstücken im Eigentum der Stadt und mittels finanzieller Unterstützung von Projektierungs- und Planungsverfahren.² Raumplanerische Massnahmen (gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. b RFGW) werden bisher vor allem in der Form von Um- und Aufzonungen im Hinblick auf Projekte für gemeinnützige Wohnbauträger getroffen. Dies um möglichst optimale Bedingungen für Neubau- und

¹ Aktuell sind es rund 15 %.

² Beispiele: Mitfinanzierung der Projektwettbewerbe Wobe Mettlenweg, Blumenstrasse Nord und Süd, Ideenwettbewerb European Geyisried.

Sanierungsprojekte von Wohnbaugenossenschaften zu schaffen.³ Spezifische baurechtliche Vorgaben bezüglich den gemeinnützigen Wohnungsbau gibt es bis anhin nicht, der gemeinnützige Wohnungsbau wird bisher über die Nutzungsplanung gezielt und gebietsspezifisch gefördert.

Solche baurechtlichen Vorgaben greifen insofern weiter als die bisherige Förderungspolitik der Stadt, als dass von solchen nicht nur die Stadt, sondern auch private Grundeigentümer betroffen wären. Die Stadtberner «Wohn-Initiative» war denn auch insbesondere deshalb umstritten, da die Vorgabe zur Kostenmiete eine wesentliche Eigentumsbeschränkung für private Grundeigentümer darstellt. Diese wurde aber, wie erwähnt, vom Bundesgericht gestützt.

Auf die beiden konkreten Forderungen der Motionäre wird im Folgenden genauer eingegangen:

Mindestens 1/3 gemeinnütziger Wohnnutzungen bei Ein- und Umzonungen

Die vorgeschlagene Regelung weicht insofern von derjenigen der Stadt Bern ab, als dass die Rede von «gemeinnützigem Wohnraum» ist. Die Stadt Bern spricht von entweder gemeinnützigem Wohnraum oder der Vermietung nach Kostenmiete. Die Vorgabe einzig der Art des Wohnbauträgers (gemeinnützig) wäre nach Einschätzung des Gemeinderats, wie auch der Stadt Bern nicht rechtmässig, da sie für private, nicht gemeinnützige Grundeigentümer eine zu starke Eigentumsbeschränkung darstellen würde. Ein nicht gemeinnütziger Wohnbauträger muss ebenfalls die Chance haben, die baurechtliche Vorgabe einzuhalten, ohne dass er beispielsweise ein Drittel seines Gebäudes verkaufen müsste. Dies wird in der Stadt Bern mittels der Möglichkeit zur Vermietung zur Kostenmiete erfüllt. Zur Kostenmiete kann im Prinzip jeder Bauträger vermieten, auch ein konventioneller privater Investor. Ab diesem Moment ist die Vorgabe aber nicht mehr eine Förderung von Wohnbaugenossenschaften, sondern vielmehr von preisgünstigen Mieten. Es gilt aber auch zu bedenken, dass die Kostenmiete sicherlich nicht für jeden privaten Investor ein attraktives Modell wäre und ggf. Innenentwicklungsprojekte hemmen könnte.

Grundsätzlich wäre in der Stadt Biel eine solche Formulierung (d.h. gemeinnütziger Wohnraum oder Vermietung nach Kostenmiete) auch denkbar. Aus der Sicht des Gemeinderates geht es aber bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Biel nicht nur um die Preisgünstigkeit, sondern um zahlreiche andere Faktoren, welche dazu führen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden soll (beispielsweise Förderung des Zusammenlebens, vielfältige Wohntypologien und Haushaltsformen). In der Stadt Bern (wie auch in Zürich, Lausanne oder Genf) ist der Mietwohnungsmarkt wesentlich angespannter und der Kostendruck höher, weshalb in diesen Städten der «preisgünstige Wohnungsbau» und nicht primär der «gemeinnützige Wohnungsbau» im Vordergrund steht. Insofern ist eine baurechtliche Vorgabe, welche rechtlich einzig auf die Mietkosten abzielen kann, für Biel mutmasslich nicht das geeignetste Mittel. Es muss sichergestellt werden, dass eine solche baurechtliche Vorgabe nicht über das Ziel hinausschiesst.

Baurechtliche Vorgaben zum Bau und zur Vermietung von Wohnungen sind also unter gewissen Bedingungen zulässig. Sie bedingen aber auch eine ausreichende Kontrolle. Im

³ Beispiele: Laufende Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung Wobe Mettlenweg, Um- und Aufzonungen in Planung im Bereich Mett-Zentrum Süd und Mühlematte, Am Wald und Geyisried Süd.

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssten die Baukosten kontrolliert werden, im Nachgang – und zwar langfristig, so wie es die Motion vorsieht – müssten die Mietpreise für jede betroffene Wohnung überwacht werden. Dies würde einen wesentlichen administrativen Aufwand für die Baubewilligungsbehörde der Stadt Biel bedeuten, welcher, angesichts der bestehenden Ressourcen und der aktuellen Sparbemühungen als äusserst kritisch zu betrachten ist.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Herausforderungen und Einschränkungen hält der Gemeinderat baurechtliche Vorgaben zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus für prüfenswert. Diese Prüfung kann jedoch nicht isoliert erfolgen, sondern müsste Teil einer gesamthaften Wohnraumstrategie sein. Über den Bieler Wohnungsmarkt und über die zukünftigen Anforderungen an diesen, ist heute schlicht zu wenig bekannt. Die Bedürfnisse und Rahmenbedingungen müssten genauer abgeschätzt und darauf abgestimmt eine Strategie entwickelt werden, wie geeigneter und erschwinglicher Wohnraum in ausreichender Menge für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt werden kann. Baurechtliche Vorgaben und der Umgang mit städtischen Liegenschaften (Baurechtsvergabe) können gestützt auf diese Strategie Instrumente sein, um die Ziele in der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu erreichen.

Erhöhte Geschosshöhe bei Um- und Neubauten

Die Forderung, bei Um- und Neubauten einen Geschosshöhebonus für gemeinnützige Wohnbauträger vorzusehen, wird als äusserst heikel betrachtet. Die Baugesetzgebung des Kantons Bern sieht zwar einen Ausnutzungsbonus (beispielsweise für energetisch sehr fortschrittliche Gebäude) vor, nicht aber eine Erhöhung der Geschosshöhe. Ob eine solche rechtlich zulässig wäre, ist sehr zweifelhaft. Aus städtebaulicher Sicht sind sowohl Ausnutzungsboni (wie in der Stadtberner «Wohn-Initiative») als auch die Erhöhung der Geschosshöhe äusserst schwierig zu handhaben. Das städtebauliche Optimum der Dichte und der Geschosshöhe ergibt sich nicht aus der Art des Bauträgers oder der Höhe der Miete, sondern aus dem baulichen Kontext, dem Vorhandensein von Freiräumen im Umfeld, der Erschliessungsqualität und vielen weiteren Faktoren. Sowohl die zulässige Ausnutzung als auch die Geschosshöhe werden jeweils auf das städtebauliche Optimum festgelegt, eine Überschreitung (wie auch ggf. eine Unterschreitung) würde zu einem Verlust der städtebaulichen Qualität und zu einer zu hohen (oder zu niedrigen) Dichte führen.

Im Sinne dieser Ausführungen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, die überparteiliche Motion in ein Postulat umzuwandeln, den Punkt 1 erheblich zu erklären und den Punkt 2 als erfüllt abzuschreiben.

Biel, 7. Dezember 2022

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Erich Fehr

Die Stadtschreiberin

Barbara Labbé

Beilage:

– Überparteiliche Motion 20220235

Motion

2022.0235

Den gemeinnützigen Wohnungsbau in Biel stärken!

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Bestimmungen zugunsten der gemeinnützigen Wohnbauträger in zweckmässiger Form in der baurechtlichen Grundordnung aufzunehmen:

- 1. Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, dass in den Wohnzonen analog zur Stadt Bern mindestens ein Drittel der Wohnnutzung dauerhaft gemeinnützig organisiert ist und somit gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt werden. Bei geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen und kleinen Arealen sollen Ausnahmen möglich sein.
- 2. Bei Um- und Neubauten kann die Anzahl zulässiger Geschosse um ein Stockwerk erhöht werden, sofern die Wohnungen im gesamten Gebäude dauerhaft im Besitz von gemeinnützigen Institutionen sind.

Begründung:

Die Genossenschaften im Wohnbau sind wichtige Organisationen in Biel, um guten und erschwinglichen Wohnraum zu erhalten. Es gibt seit dem Jahr 2016 ein Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW) mit dem Ziel, dass sich «im Jahr 2035 mindestens ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet». Dieses Ziel ist noch lange nicht erreicht, obwohl die Stadt durch den grossen Landbesitz viele Möglichkeiten hätte, die gemeinnützigen Wohnbauträger mehr zu fördern, unterstützen und die Zusammenarbeit aktiv anzugehen. Dieser Vorstoss soll weitere Möglichkeiten aufzeigen, wie die gemeinnützigen Wohnbauträger unterstützt und gefördert werden können.

Biel, 17.08.2022



Anna Tanner (SP)



Levin Koller (SP)



Marie Moeschler (PSR)



Stefan Rüber (Grüne)

Fraktionen SP/JUSO, PSR/JS, Grüne

