

Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Bieler Wohnbauträgern

Charta 2018 – 2021

Präambel

Die zur Erneuerung anstehenden Baurechtsverträge waren 2013 für die Stadt Biel und die gemeinnützigen Bieler Wohnbauträger Anlass zur Durchführung einer gemeinsamen Standortbestimmung und die Formulierung der nachstehenden Grundsätze für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Im 2016 wurden im Reglement über den gemeinnützigen Wohnungsbau (RFGW) die Grundsätze für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern festgelegt. Ebenfalls wurde das Ziel verankert, dass im Jahr 2035 mindestens ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt Biel im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden sollen. Diese Charta wird anfangs jeder Legislaturperiode auf ihre Aktualität überprüft.

Diese Charta beruht auf der Erkenntnis, dass

- eine **gut durchmischte Wohnbevölkerung** ein zeitgemässes und attraktives Wohnungsangebot voraussetzt;
- die gemeinnützigen Bieler Wohnbauträger mit ihrem Anteil von aktuell 16 % am Wohnungsbestand der Stadt Biel enorme **Entwicklungschancen** bieten für die Stadt Biel;
- die **Wohnbaupolitik** Teil ist, einer umfassenden **Wirtschafts- und Standortförderungs politik**;
- in einem partnerschaftlichen **Dialog** zukunftsfähige Lösungen erarbeitet werden können.

Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau

- Grundsätzliche Fragen werden im gemeinnützigen Wohnungsbau behandelt (AGGW). Die AGGW ist gemäss RFGW und Verordnung als gemeinderätliche Kommission ausgestaltet. Aufgaben und Organisation sind im RFGW und der zugehörigen Verordnung geregelt.
- Die AGGW berät grundsätzliche Frage in Bezug auf die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Sie prüft die Charta periodisch auf ihre Aktualität und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor.
- Sie dient der strategischen Erörterung von städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben, unter anderem im Gebiet Gurzelen.

1 Die Stadt Biel

Rahmenbedingungen

- gibt Land, in der Regel im **Baurecht**, an die gemeinnützigen Wohnbauträger ab;
- hat im 2016 das Reglement für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen und wird diese im 2018 mit der entsprechenden Verordnung ergänzen;
- sichert mit raumplanerischen Mitteln einen **angemessenen Anteil** an Flächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
- ermöglicht durch **attraktive Rahmenbedingungen**, die **Weiterentwicklung** der bestehenden sowie die Gründung neuer gemeinnütziger Wohnbauträger;
- unterstützt Entwicklungsprojekte der gemeinnützigen Wohnbauträger mittels Spezialfinanzierung;

Formulierung von Entwicklungszielen und Förderung der Zusammenarbeit

- formuliert **mittel- bis langfristige wohnpolitische Entwicklungsziele** für die Gesamtstadt sowie nach Möglichkeit für städtische Teilräume als Grundlage und Leitlinien für die gemeinnützigen Wohnbauträger;
- fördert die **Zusammenarbeit** mit den städtischen Behörden sowie unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern.

2 Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Biel...

Eigenverantwortung und gemeinsame Selbsthilfe

- stellen die **Mitsprache** ihrer Mitglieder und Teilhabe an grundlegenden Entscheidungen sicher;
- fördern die **Eigenverantwortung** ihrer Mitglieder;
- bewirtschaften ihre Liegenschaften wenn möglich in eigener Regie, jedoch nach professionellen Gesichtspunkten;
- suchen die **Zusammenarbeit** mit anderen Wohnbauträgern und den Behörden;
- prüfen die Möglichkeit für Kooperationen und Zusammenschlüsse;

Wohnungsangebot und Wohnumfeld

- stellen ein **diversifiziertes Angebot** an **erschwinglichem Wohnraum** in einem zeitgemässen Standard und ausgerichtet auf unterschiedliche Lebenslagen, Altersstufen, Haushaltsformen und Einkommensverhältnisse bereit;
- vermieten Wohnraum nach **dem Prinzip der Kostenmiete**;
- achten auf ein angemessenes Verhältnis zwischen der **Anzahl Bewohnenden** und **Wohnfläche**;
- sind bestrebt, ihr **Wohnungsangebot zu erweitern**, sei es durch Nachverdichtung, Grundrissveränderungen oder Neubauten;
- sie orientieren sich bei ihrer Immobilien-Strategie am städtebaulichen Konzept «Modellvorhaben»;
- setzen sich ein für ein **attraktives Wohnumfeld** durch vielfältige, nutzbare und naturnahe Grünflächen, Bäume, Fassadengrün, einen möglichst guten Schutz vor Immissionen sowie eine gute Feinerschliessung;

Nachhaltige Weiterentwicklung der Liegenschaften

- verbessern laufend ihre **Umweltbilanz** (Boden, Energie, Wasser, Rohstoffe) durch betriebliche wie auch bauliche Massnahmen; decken ihren **Eigenbedarf** möglichst aus **erneuerbaren Quellen** gemäss dem Energierichtplan;
- orientieren sich bei **Neubauten** an hohen **Anforderungen** hinsichtlich Energieverbrauch wie auch bei den verwendeten Materialien, bei der **Sanierung von Altbauten** erfolgt eine sorgfältige Interessenabwägung;
- **planen vorausschauend** und setzen die Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften **sozialverträglich** um;
- gewährleisten die Bereitstellung der **notwendigen finanziellen Mittel** (z.B. Rücklagen) für die kommenden baulichen Erneuerungen.

Unterschriften

Für den Gemeinderat der Stadt Biel



Erich Fehr
Stadtpräsident



Julien Steiner
Vize-Stadtschreiber

Für die IG Biel/Bienne-Seeland



Heidi Lüdi
Präsidentin

Fritz Freuler
Mitglied Vorstand

Collaboration entre la Ville de Bienne et les coopératives biennoises de construction de logements d'utilité publique

Charte 2018–2021

Préambule

La Ville de Bienne et les coopératives de construction de logements d'utilité publique ont profité du renouvellement des contrats de droit de superficie en 2013 pour effectuer en commun un état des lieux et formuler les principes de leur partenariat, qui sont énumérés ci-après. En 2016, les principes de l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et de la collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont été ancrés dans le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog). L'objectif qu'en 2035 au moins un cinquième des logements de la Ville soit aux mains de maîtres d'ouvrage d'utilité publique a été fixé dans ce même règlement. On examine si cette charte est toujours d'actualité au début de chaque législature.

Cette charte repose sur le constat suivant:

- une **population résidente mixte** présuppose une offre moderne et attrayante en matière de logements;
- avec leur part actuelle de 16% du parc immobilier biennois, les coopératives biennoises de logements d'utilité publique offrent à la ville d'énormes **chances de développement**;
- la **politique en matière de construction de logements** fait partie d'une vaste **politique économique et de promotion du site économique**;
- des solutions à long terme peuvent être élaborées grâce à un **dialogue** entre partenaires.

Groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique»

- des questions fondamentales sont traitées au sein du groupe de travail paritaire «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP). En vertu du RLog et de l'ordonnance y afférente, le CLUP fonctionne comme une commission municipale. Ses tâches et son organisation sont fixées dans ces deux actes législatifs;
- le CLUP conseille sur les questions fondamentales relevant de l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et de la collaboration entre la Ville et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique;
- il examine régulièrement si la charte est toujours actuelle et, si nécessaire, propose les modifications requises;
- il sert à mener des débats stratégiques sur les intentions de développement urbanistique et les projets de planification, notamment dans le secteur de la Gurzelen.

1 La Ville de Bienne...

Conditions-cadre

- octroi de terrains aux coopératives de construction de logements d'utilité publique, généralement **en droit de superficie**;
- a édicté en 2016 le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique et le complètera en 2018 avec une ordonnance d'exécution correspondante;
- assure, grâce à des mesures d'aménagement du territoire, qu'une **proportion convenable** de surfaces puisse être utilisée pour construire des logements d'utilité publique;
- permet, grâce à des **conditions-cadre attrayantes**, le **développement** des coopératives de construction de logements d'utilité publique actuelles et la création de nouvelles;
- soutient des projets de développement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique par le biais d'un financement spécial;

Formulation d'objectifs de développement et encouragement de la collaboration

- formule, pour l'ensemble de la ville et si possible pour des espaces urbains partiels, des **objectifs de développement à moyen et long terme concernant la politique en matière de construction de logements**, qui constituent une base et des lignes directrices pour les coopératives de logements d'utilité publique;
- encourage la **collaboration** avec les autorités municipales ainsi qu'entre les coopératives de construction de logements d'utilité publique.

2 Les coopératives de construction de logements d'utilité publique de la Ville de Bienne...

Responsabilité individuelle et assistance mutuelle

- garantissent que leurs membres soient **consultés** et participent aux décisions essentielles;
- encouragent la **responsabilité individuelle** de leurs membres;
- exploitent, si possible, leurs immeubles en régie propre, mais de manière professionnelle;
- cherchent à **collaborer** avec les autorités et d'autres coopératives de construction de logements;
- examinent les possibilités de coopérations et de regroupements;

Offre en matière de logements et cadre environnant



- mettent à disposition une **offre diversifiée de logements abordables**, répondant à des standards modernes et destinés à différentes situations de vie, tranches d'âge, formes de ménage et types de revenus;
- louent des logements selon le **principe du loyer fixé sur la base des coûts**;
- veillent à ce que le rapport entre le nombre d'**habitants** et les **surfaces habitées** soit **adéquat**;
- s'efforcent d'**augmenter leur offre en matière de logements**, que ce soit en densifiant a posteriori, en modifiant des plans de construction ou en érigeant de nouvelles constructions;
- axent leur stratégie immobilière sur le concept urbanistique de «Projet-modèle»;
- s'engagent pour un **cadre environnant attrayant**, facile d'accès, avec des espaces verts utilisables, des arbres et des plantes grimpantes d'essences variées proches de l'état naturel et la meilleure protection possible contre les nuisances;

Développement durable des immeubles

- améliorent constamment leur **bilan écologique** (sol, énergie, eau, matières premières) au moyen de mesures de construction et de mesures opérationnelles; couvrent si possible leurs **propres besoins** en recourant à des **sources renouvelables**, conformément au plan directeur de l'énergie;
- remplissent, pour les **nouvelles constructions**, des **exigences élevées** en matière de consommation d'énergie et de matériaux utilisés; pour les **rénovations d'anciens bâtiments**, une pesée soigneuse des intérêts a lieu;
- planifient de manière prévoyante et **développent leurs immeubles de manière supportable sur le plan social**;
- garantissent la **mise à disposition des moyens financiers nécessaires** (p. ex. des réserves) pour les futurs travaux de rénovation.

Signatures

Pour le Conseil municipal de Bienne



Erich Fehr
Maire

Julien Steiner
Vice-chancelier

Pour la Communauté d'intérêts de Bienne-Seeland



Heidi Lüdi
Présidente

Fritz Freuler
Membre du comité