



Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (RFGW)

vom 29. Juni 2016

SGR 854.1

Der Stadtrat von Biel,
gestützt auf Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 1 lit. e der Stadtordnung vom 9. Juni 1996¹
beschliesst:

I. Allgemeines

Art. 1 - Gegenstand und Zweck

¹ Dieses Reglement regelt:

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

² 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.

Art. 2 - Ziel

¹ 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.

² 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.

Art. 3 - Begriffe

¹ 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

1 SGR 101.1

- finanziellen Bedingungen beizutragen («gemeinnütziger Wohnungsbau»);
- b) die Dividende gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. b) Wohnbauförderungsverordnung² 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.

² 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.

Art. 4 - Fördermassnahmen

¹ Die Stadt fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau mit:

- a) einer darauf ausgerichteten Boden- und Wohnpolitik;
- b) raumplanerischen Massnahmen;
- c) dem Abschluss einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern (sog. Charta);
- d) der Bildung einer Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau;

² 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 Darlehen;
- c) Abschluss von Leistungsvereinbarungen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern über die Erbringung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben und entsprechende Abgeltung;
- d) alle weiteren, geeignet erscheinenden Massnahmen.

³ 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.

⁴ Auf Fördermassnahmen besteht kein Rechtsanspruch.

II. Boden- und Wohnpolitik sowie raumplanerische Massnahmen

Art. 5 - Boden- und Wohnpolitik

¹ 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.

² 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.

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

Art. 6 - Raumplanung

¹ Die Stadt kann den gemeinnützigen Wohnungsbau mit raumplanerischen Massnahmen fördern.

² 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.

³ Die Nutzungsplanung regelt die Einzelheiten.

III. Baurechtsverträge

Art. 7 - Grundsätze

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ Die Stadt zieht andere möglicherweise involvierte Stellen frühzeitig in die Verhandlungen mit ein und sorgt für die entsprechende stadtinterne Koordination.

Art. 8 - Baurechtszins

¹ Bei der Festsetzung des für Baurechtsverträge massgebenden Landwerts werden namentlich berücksichtigt:

- a) der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist;
- b) die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten;
- c) die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke;
- d) die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten.

² Der Gemeinderat bestimmt den Zinssatz, zu dem der Landwert verzinst wird. Die Verzinsung folgt dem durchschnittlichen Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre. Der Gemeinderat berücksichtigt darüber hinaus die aus dem Baurecht resultierenden Risiken. Die Landwerte werden periodisch an die Teuerung angepasst.

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

IV. Weitere individuelle Fördermassnahme

Art. 9 - Darlehen

¹ Die Stadt kann gemeinnützigen Wohnbauträgern für die Verwirklichung von gemeinnützigen Wohnbauvorhaben vergünstigte Darlehen im Umfang von bis zu 80% der Gesamtkosten gewähren. Die Verzinsung ist so anzusetzen, dass die Darlehensgewährung für die Stadt kostenneutral erfolgt.

² Die Darlehen sind mittels Grundpfandverschreibung zu sichern.

V. Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern

Art. 10 - Charta

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

² Die Charta soll periodisch auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Art. 11 - Arbeitsgruppe

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

² Die AGGW setzt sich zusammen aus je drei bis 5 Vertretern der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen.

³ 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.

⁴ Die AGGW regelt die Einzelheiten der Organisation und Arbeitsweise selber.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 12 - Anpassung bestehender Baurechtsverträge

¹ 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.

² 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.

Art. 13 - Zuständigkeiten und Vollzug

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

² Vorbehalten bleiben die Finanz- und Sachkompetenzen der städtischen Organe gemäss Stadtordnung.

Art. 14 - Inkrafttreten

Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Biel, 29. Juni 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtratspräsident:
Werner Hadorn

Die Ratssekretärin:
Regula Klemmer