



## **Resolution der SP Biel/Bienne:**

# **Kommunaler Wohnungsbau – Lasst uns gemeinsam die Stadt von Morgen bauen!**

Verschiedene Städte in der Schweiz und Europa machen es vor: Der Kommunale Wohnungsbau löst in beinahe allen kommunal relevanten Feldern eine positive Dynamik aus: Sei es in Form von bezahlbarem Wohnraum für alle, ökologischen und nachhaltigen Stadträumen, einer Stadt der kurzen Wege oder auch in Form von finanziellen Mehreinnahmen durch Mietzinse und Steuereinnahmen. Der Kommunale Wohnungsbau ist ein essentieller Teil einer Lösungsstrategie für die vielfältigen Herausforderungen der Stadt Biel.

Konkret wird gefordert, dass die Stadt Biel als Besitzerin über die nächsten 15 Jahre 1200 Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbau baut. Dies erfordert ein Eigenkapital der Investitionskosten von zirka 4 Millionen Franken pro Jahr. Diese Resolution dient als Grundlage für verschiedene Vorstösse der Fraktionen der SP, PSR und JUSO im Bieler Stadtrat. Im Weiteren werden die wichtigsten Argumente für einen Kommunalen Wohnungsbau dargelegt.

## **1. Längerfristige Stabilisierung des städtischen Budgets**

Das Budget der Stadt Biel ist angespannt. In Anbetracht der Corona-Pandemie sind die Steuereinkünfte vor allem von juristischen Personen stark gesunken und die Aussichten wurden seit dem Krieg in der Ukraine nicht besser. Es ist darum klar, dass die Stadt Biel längerfristig ein «ausgeglichenes Budget» zwingend braucht. Die SP schlägt vor, dieses ausgeglichene Budget zu einem wesentlichen Teil in Form von Mehreinnahmen durch städtischen Wohnungsbau zu erreichen. Hierzu soll ein «Fonds für Kommunalen Wohnungsbau» gegründet werden, der eine soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt Biel fördert. Der Fonds wird in Zukunft Gewinne an die Stadt ausschütten, was wiederum die städtischen Finanzen stabilisiert und eine berechenbare Einnahmequelle ist.

Hinzu kommen noch weitere Effekte: Die zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner werden voraussichtlich Steuermehreinnahmen generieren. Durch die niedrigen Mietpreise ist zu erwarten, dass die Kaufkraft der Bewohnerinnen und Bewohner steigt, womit die lokale Wirtschaft tendenziell gestärkt wird.

## **2. Eine Stadt für alle: Den Boden und die Wohnungen der Spekulation entziehen**

Der sogenannte «Wohnungsmarkt» erstellt insbesondere flächenmässig grosszügige Wohnungen, die zwischen 2.5 und 3.5 Zimmern liegen. Diese sind entsprechend teuer. Gleichzeitig zeichnet sich ein Trend Richtung Eigentumswohnungen ab, die sich nur kapitalkräftige Personen leisten können. Die Entwicklung zu immer teureren und exklusiveren Wohnungen in der Bieler Innenstadt schreitet offenbar unaufhaltsam voran, wenn für eine 3.5-Zimmer Wohnung zum Beispiel in der Überbauung «Esplanade» der Mietzins 2000 Franken beträgt. Im Gegensatz dazu ist die SP der Meinung, dass alle Menschen das Recht auf bezahlbaren Wohnraum haben. Der Kommunale Wohnungsbau ist der Schlüssel, um den Boden und den Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Die Stadt kann somit günstigen Wohnraum denjenigen Menschen zur Verfügung stellen, die ihn brauchen. Sie kann einer Gentrifizierung vorgreifen (Aufwertung eines Stadtteils durch Sanierung und Neubauten, mit der Folge, dass die bisher ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird). Die sozio-ökonomische Durchmischung der Bevölkerung wird mittels Quersubventionierung der Wohnungen innerhalb des Fonds sichergestellt. Die damit entstehende zukunftsfähige Stadt von Morgen wird sozial durchmischt und fördert so einen kreativen Geist für neue Ideen und Projekte.

## **3. Aktive Wohnbaupolitik: Eine alte Forderung endlich umsetzen**

Die Forderung nach einer aktiven Wohnbaupolitik der Stadt ist schon alt: Das im Jahr 2016 erlassene [Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus \(RFGW\)](#) hat das Ziel, dass sich «im Jahr 2035 mindestens ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindet». Die Stadt war bereits im Jahr 2016 im Rückstand.<sup>1</sup> Dabei ist die Stadt Biel in einer komfortablen Situation: Sie hat als eine grosse Eigentümerin von Bauland die Möglichkeit, dieses selbst zu bebauen. In einer dringlichen Interpellation von Benedikt Loderer (20220066) werden verschiedene Grundstücke aufgezeigt, welche für gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden könnten. Zum Teil sind diese Grundstücke bereits im Besitz der öffentlichen Hand, sowohl der Stadt Biel oder des Kantons Bern. Ohne der Antwort auf die Interpellation der Stadt Biel vorzugreifen, wird in dieser unter Mithilfe von generellen Annahmen eine mögliche Zahl von 1200 zusätzlichen Wohnungen genannt, welche auf den aufgelisteten Grundstücken gebaut werden könnten. Diese Grundstücke sind zum Teil sofort bebaubar. Bei anderen müssen noch die baurechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden. Im Anbetracht des oben genannten Reglements versteht es sich von selbst, dass der Kommunale Wohnungsbau auch in Kooperation mit genossenschaftlichen Wohnbauträgern erstellt werden kann. Die SP sieht es in diesem Zusammenhang als elementar an, dass sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnbau gegenseitig ergänzen.

---

<sup>1</sup> Zahlen von 2016 zeigen, dass eine Lücke von 1800 Wohnungen bestehen (siehe Antwort auf die dringliche Interpellation Koller/Günther von 2018 (20180223)).

#### **4. Schrittweise Stadtentwicklung unter Miteinbezug der Bevölkerung**

Der Kommunale Wohnungsbau darf jedoch keinesfalls die gleichen Fehler machen wie bei der geplanten AGGLOLac-Überbauung. Die grossflächigen Areale dürfen nicht an einen einzigen Investor vergeben werden, der diese dann eigenständig entwickelt. Deshalb schlägt die SP vor, dass eine Stadtentwicklung innerhalb einer übergeordneten Planung eingebettet wird und Schritt für Schritt in kleinen Parzellen erfolgen muss. Einzelne Lücken können als Brache stehen gelassen werden oder zur Zwischennutzungen zugelassen werden. So lassen sich Bedürfnisse der Bevölkerung besser erkennen und einer weiteren Stadtentwicklung anpassen. Es ist kein Zufall, dass bei der Überbauung AGGLOLac die Schulhausplanung vernachlässigt wurde (wie übrigens im Glattpark in Zürich Nord ebenso<sup>2</sup>); die Entwicklung kleinerer Parzellen über einen Zeitraum von 10 Jahren verhindert solche Fehlplanungen. Aus diesem Grund muss der Kommunale Wohnungsbau in jedem Fall über die nächsten 15 Jahre gestaffelt erfolgen bzw. müssen einzelne Perimeter unter Einbezug der bisherigen Raumplanung sinnvoll getrennt und nacheinander entwickelt werden. Dies lässt genug Zeit, die Bevölkerung der Quartiere in die Entwicklung miteinzubeziehen. So können Fehlplanungen verhindert und die Bereitschaft der Bevölkerung zur Entwicklung der Gebiete gewonnen werden.

#### **5. Antworten auf Klimakrise und Biodiversitätsverlust**

Auch die Stadt Biel ist mit einer doppelten Umweltkrise konfrontiert: Die Klimakrise und der Verlust der Biodiversität erfordern auf verschiedensten Ebenen Antworten. Der Kommunale Wohnungsbau muss auf beide Krisen Antworten geben.

Heutzutage wird bei allen Neubauten kommuniziert, dass die Gebäude höchsten nachhaltigen Anforderungen genügen müssen, was immer man darunter versteht. Wohnungen ohne CO<sub>2</sub>-Ausstoss müssen jedoch zur Regel werden. Durch den kommunalen Wohnungsbau wird eine nachhaltige Wärme- und Stromproduktion durch Förderung von Solaranlagen oder Wärmeverbänden vorangetrieben. Ebenso wird eine hohe Verdichtung angestrebt, die durch Belegungsvorschriften verankert werden soll (z.B. 35m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Person).

Nachhaltigkeit beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Dichte oder Energiegewinnung: Die Stadt kann durch einen Kommunalen Wohnungsbau, durch die Zonenordnung und als Bauherrin direkt auf die Architektur und auf die Gestaltung der Umgebung Einfluss nehmen. So können Grünflächen vorgeschrieben und somit zukünftige Hitzeinseln vermieden werden. Durch eine intelligente Bebauung können Grünkorridore verstärkt und die städtische Biodiversität aktiv gefördert werden. Gleichzeitig soll, sofern Grundstücke betroffen sind, die Graue Energie von bestehenden Gebäuden erhalten werden.<sup>3</sup> Ebenso soll eine nachhaltige Mobilität vorangetrieben werden; durch die Zentrumslagen der Grundstücke bieten sich autofreie Siedlungen selbstverständlich an.

---

<sup>2</sup> Siehe: <https://www.baublatt.ch/baupraxis/stadtfuehrung-in-zuerich-nord-vom-unort-zum-wohnt-26423>

<sup>3</sup> Als gelungenes Beispiel für eine Transformation von bestehenden Gebäuden in eine neue Architektur kann hier die Ueberbauung Warmbächli in Bern dienen.

## 6. Finanzierung: Fonds für kommunalen Wohnungsbau

Die Stadt Biel soll als Besitzerin im kommunalen Wohnungsbau über die nächsten 15 Jahre 1200 Wohnungen bauen. Dies erfordert ein Eigenkapital der Investitionskosten von zirka 4 Millionen Franken pro Jahr, also insgesamt 60 Millionen Franken. Der dazu gegründete «Fonds für kommunalen Wohnungsbau»<sup>4</sup> wird durch die Stadt Biel geäufnet, konkret aus dem Finanzvermögen.

Der Fonds wird durch eine Betriebskommission geführt, die sich selbst konstituiert. Diese stellt sicher, dass sich jedes Teilportfolio grundsätzlich selbst finanziert. Ausnahmen werden innerhalb der Teilstrategien definiert. Die Betriebskommission schafft Handlungsspielräume, um innovative Ideen und Einzelaspekte in Projekten umzusetzen.

Verabschiedet: 11. Mai 2022 / HV SP Gesamtpartei

---

<sup>4</sup> Zum Vergleich: Die Stadt Bern betreibt einen solchen Fonds. Dieser erwirtschaftet mit einer Bilanz von 1.53 Mia. Franken einen Gewinn von 65.4 Mio. Franken, wovon 27.3 Mio. Franken in die Stadtkasse fließen.