



## **7. Stadtratsprotokoll / 7<sup>e</sup> procès-verbal du Conseil de ville**

**Sitzung vom Mittwoch, 29. Juni 2016, 18.00 Uhr  
Séance du mercredi 29 juin 2016 à 18h00**

**Ort: Stadtratssaal in der Burg  
Lieu: salle du Conseil de ville au Bourg**

---

### **Anwesend / Présents:**

Arnold Marc, Arnold Niels, Augsburger-Brom Dana, Baltzer Niklaus, Beriger Michelle, Bohnenblust Peter, Bord Pascal, Bösch Andreas, Briechle Dennis, Cadetg Leonhard, Dillier Adrian, Diop Mamadou, Fischer Pascal, Frank Lena, Freuler Fritz, Gonzalez Vidal Bassi Glenda, , Gugger Reto, Gugger Sandra, Güntensperger Nathan, Gurtner-Oesch Sandra, Habegger Markus, Hadorn Werner, Hamdaoui Mohamed, Haueter Joël, Jean-Quartier Caroline, Känzig Urs, Kaufmann Stefan, Kugathas Sakitha, Külling Urs, Leuenberger Bernhard, Molina Franziska, Morandi Marcel, Moser Peter, Ogi Pierre, Paronitti Maurice, Pichard Alain, Pittet Natasha, Rindlisbacher Hugo, Ritter Jeremias, Scherrer Martin, Scheuss Urs, Schor Alfred, Steinmann Alfred, Strobel Salome, Suter Daniel, Sutter Andreas, Sylejmani Ali, Tanner Anna, Thomke Friedrich, Trachsel Alessandro, Wendling Cécile, Wiederkehr Martin, Wiher Max

### **Entschuldigt / Absence(s) excusée(s):**

Donzé Pantazis Chantal, Grupp Christoph, Güdel Martin, Habegger Markus, Hugentobler Yves, Löffel Christian, Schneider Sandra, Tennenbaum Ruth

### **Vertretung des Gemeinderates / Représentation du Conseil municipal:**

Stadtpräsident Fehr Erich

Gemeinderätinnen/Gemeinderäte Feurer Beat, Némitz Cédric, Schwickert Barbara, Steidle Silvia

### **Entschuldigt Gemeinderat / Absence(s) excusée(s) du Conseil municipal:**

-

### **Vorsitz / Présidence:**

Hadorn Werner, Stadtratspräsident

### **Sekretariat / Secrétariat:**

Klemmer Regula

<b>Affaires traitées / Behandelte Geschäfte</b>	<b>Page/Seite</b>
80. Genehmigung der Traktandenliste .....	257
81. Mitteilungen Stadtratsbüro .....	257
82. 20160060 Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglements- entwurf / Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungs- baus / Erfüllung Gemeindeinitiativen.....	258
• Eintreten .....	258
• Detailberatung Reglementsentwurf .....	272
○ Gegenstand und Zweck (Art. 1) .....	272
○ Ziel (Art. 2) .....	272
○ Begriffe (Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3).....	272
○ Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 1 Bst. c) .....	274
○ Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 1 Bst. d und Bst. e).....	274
○ Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 2 Bst. b).....	276
83. Begründung der Dringlichkeit der Interpellation 20160209, Pascal Bord, PRR "Zu viele Leistungsverträge? Haben Gemeinde- und Stadtrat noch genügend Handlungsspielraum?" .....	279
84. Begründung der Dringlichkeit der überparteilichen Interpellation 20160208, Sandra Gurtner-Oesch, GLP, Urs Känzig, Grüne, Leonhard Cadetg, FDP "Planung Westast" .....	280
82. 20160060 Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglements- entwurf / Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungs- baus / Erfüllung Gemeindeinitiativen (Fortsetzung) .....	280
• Detailberatung Reglementsentwurf (Fortsetzung) .....	280
○ Darlehen (Art. 9).....	280
○ Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 2 Bst. c und Bst. d) .....	282
○ Boden- und Wohnpolitik (Art. 5 Abs. 3) .....	283
○ Grundsätze (Art. 7 Abs. 1 Bst. b) .....	284
○ Grundsätze (Art. 7 Abs. 3) .....	285
○ Baurechtszins (Art. 8 Abs. 1 Bst. b) .....	286
○ Baurechtszins (Art. 8 Abs. 1 Bst. a) .....	286
○ Baurechtszins (Art. 8 Abs. 2) .....	288
○ Baurechtszins (Art. 8 Abs. 3) .....	289
85. 20160054 Bewilligung von Nachkrediten zulasten der Jahresrechnung 2015.....	293
• Ordnungsantrag.....	299

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Ich begrüsse Sie zur heutigen Sitzung. Es ist eine Doppelsitzung, wir werden also morgen weiterverhandeln.

## **80. Genehmigung der Traktandenliste**

**Die Traktandenliste wird vom Stadtrat stillschweigend genehmigt.**

## **81. Mitteilungen Stadtratsbüro**

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Als Beilage zum Geschäft 20160060 «Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglementsentwurf / Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Erfüllung Gemeindeinitiative» haben alle Stadratsmitglieder per E-Mail die Änderungsanträge der Fraktionen zum Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (SGR 854.1) erhalten.

Auf den Tischen liegen zudem folgende Unterlagen auf:

- Flyer des 49. Internationalen Schachfestivals (vom 23. Juli - 3. August 2016)
- Jahresbericht 2015 Spitex Biel-Bienne Regio
- Geschäftsbericht 2015 Spitalzentrum Biel
- Ein Exemplar des neuen Bieler Jahrbuchs (2015)

Seit der Einführung der Parlaments-Adressen schickt das Ratssekretariat seine E-Mails an den Stadtrat jeweils an die Parlaments-E-Mail-Adresse. Bisher wurde jeweils gleichzeitig eine Nachricht an die private E-Mail-Adresse geschickt. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass diese Versandnachricht ab sofort nicht mehr verschickt wird. Von nun an müssen Sie sich daran gewöhnen, ausschliesslich das Parlaments-Postfach zu verwenden. Die Anwendung ist nützlich und praktisch.

Schliesslich möchte ich noch auf die Beschränkung der heutigen Redezeiten hinweisen: Der Gemeinderat, die vorberatenden Kommissionen und die Kommissionen mit speziellem Auftrag haben zehn Minuten Redezeit, die FraktionsrednerInnen und Antragsstellenden fünf Minuten, die übrigen Stadratsmitglieder drei Minuten.

**82. 20160060      Zusammenarbeit      Wohnbaugenossenschaften      /  
Reglementsentwurf / Reglement über die Förderung des gemeinnützigen  
Wohnungsbaus / Erfüllung Gemeindeinitiativen**

### **Eintreten**

**Sutter Andreas, GPK:** Angesichts der vielen Änderungsanträge möchte ich mich kurz halten. Die GPK findet das Reglement, so wie es vorliegt, vernünftig und gut. Es ist das Resultat von sehr langen Verhandlungen basierend auf zwei Initiativen. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Lösung ist aus Sicht der GPK durchaus akzeptabel. Die Begründungen der Anträge, welche die Stadtratsmitglieder in Zwischenzeit per E-Mail erhalten haben, lagen der GPK an ihrer letzten Sitzung nicht vor. Es kann sein, dass einzelne GPK-Mitglieder damals bereits von diesen wussten und einzelne wären aus meiner Sicht auch für die GPK diskussionswürdig gewesen. Als Sprecher der GPK kann ich jedoch nicht darauf eingehen. Die GPK ist Finanzkommission und Auftraggeberin der externen Revisionsstelle. Die heute aufliegende Forderung, den Wohnbaugenossenschaften keine Kredite zu gewähren, spielt im Finanzhaushaltsbudget der Stadt Biel eine wesentliche Rolle. Persönlich möchte ich bemerken, dass solche Kredite in Zeiten von Negativzinsen eine ganz andere Bedeutung haben als in Zeiten von dauernd steigenden Zinsen.

Die GPK empfiehlt, dem Reglement zuzustimmen. Es regelt die zur Erneuerung anstehenden Baurechtsverträge für Wohnbaugenossenschaften. Das findet die GPK vernünftig und gut. So sollen insbesondere Wohnbaugenossenschaften, deren bisheriger Vertrag die Teuerung noch kaum berücksichtigte, nicht plötzlich mit einem riesigen Kostensprung konfrontiert werden. Die Initiative "für bezahlbare Wohnungen im «Gurzelen»", ist in das Reglement eingeflossen und fordert eine Quote für den sozialverträglichen Wohnungsbau. Auch dies spielt eine massgebliche Rolle beim Abschluss neuer Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften. Das Reglement regelt auch klar, dass "*Landwert*" den geschätzten Verkehrswert meint. Das ist aus Sicht der GPK vernünftig. Es setzt natürlich voraus, dass der Landwert der verschiedenen Grundstücke bekannt ist. Die GPK hat die städtische Liegenschaftsverwaltung bereits mehrmals ermahnt, die Grundstückswerte zu beziffern. Diese Grundstücke liegen hauptsächlich brach, wobei auch Liegenschaften darauf stehen, die abgebrochen werden müssen.

Im vorliegenden Geschäft geht es nicht um sozialen Wohnungsbau und schon gar nicht um Sozialwohnungsbau. Es geht vielmehr um die Bedingungen, unter welchen Wohnbaugenossenschaften weiterhin günstige Wohnungen anbieten sollen, im Interesse der weniger bemittelten Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Biel. Die GPK hat sich auch gefragt, wie verhindert werden kann, dass eine Wohnbaugenossenschaft überrissene Zinsen verlangt. Dies muss bereits in den Verträgen mit den Baurechtsnehmenden ausgeschlossen werden. Die GPK empfiehlt dem Stadtrat die Vorlage ohne Änderungen anzunehmen.

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Das Leben in einer Stadt ist attraktiv. Global ziehen immer mehr Menschen in die Städte, auch in der Schweiz. Aus verschiedenen, insbesondere raumplanerischen Gründen, ist dies eine sehr positive Entwicklung. Sie hat aber auch Schattenseiten. Eine davon ist der starke Anstieg der Immobilienpreise

in den grossen Zentren. Die durch die beiden Gemeindeinitiativen "für bezahlbare Wohnungen" und "für bezahlbare Wohnungen im «Gurzelen»" angestossene Debatte ist zweifelsohne sehr bedeutsam, auch wenn die Lage auf dem Bieler Immobilienmarkt nicht gleich zugespitzt ist, wie in grösseren Städten.

Mit verschiedenen Bauprojekten konnte die Stadt Biel in den letzten Jahren das Angebot an Wohnraum gerade auch bei qualitativ hochstehenden Wohnungen erweitern. Um hohe Preisanstiege zu verhindern, wird es auch in den kommenden Jahren wichtig sein, diese Dynamik aufrecht zu erhalten. Dennoch bleibt das Grundproblem bestehen. In Zeiten von rekordtiefen Zinsen und geringen profitträchtigen Aktienmärkten gehören Immobilien zu den Anlageobjekten, die am meisten rentieren. Anleger, wie beispielsweise Pensionskassen, sind von Gesetzes wegen dazu verpflichtet, gewisse Renditen zu erzielen und werden geradezu gezwungen, in rentable Immobilien zu investieren. Gemeinnützige Wohnbauträger sind folglich wichtig, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Ich muss dabei festhalten, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht mit dem sozialen Wohnungsbau gleichzusetzen ist. Neu erstellte, gemeinnützige Wohnbauten können durchaus einem höheren Standard gerecht werden und zu Beginn nur für den Mittelstand erschwinglich sein. Der preisdämpfende Effekt auf dem Wohnungsmarkt entwickelt sich erst mit der Dauer der Kostenmiete bei gemeinnützigen Wohnbauträgern. Aus diesen Gründen sympathisiert die Fraktion GLP mit den InitiantInnen und deren Hauptanliegen und unterstützt deren Ziel, nämlich den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Biel in den nächsten Jahren auf 20 % zu erhöhen. Die Fraktion GLP unterstützt zudem die vorgesehenen planerischen Massnahmen der Stadt Biel zur Erreichung dieses Ziels. Die Stadt soll wieder vermehrt prüfen, ob sie geeignete Grundstücke an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben will. Skeptischer ist unsere Fraktion hingegen bei der direkten finanziellen Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern. Im Vergleich zu anderen Schweizer Städten hat die Stadt Biel bisher keinen subventionierten bzw. keinen sozialen Wohnungsbau betrieben. Ohne dringenden Handlungsbedarf scheint uns hier kein Kurswechsel angebracht. Gerade angesichts der schlechten Finanzlage und der dramatischen Verschuldungssituation Biels ist unsere Fraktion klar der Meinung, dass eine finanzielle Unterstützung von gemeinnützigen Wohnbauträgern nur ausnahmsweise gewährt werden soll und der Stadt keine Kosten erwachsen sollen.

Die Fraktion GLP wird deshalb eine Reihe von Anträgen stellen. Der Reglementsentwurf stellt eine geeignete Grundlage dar, enthält aber dennoch einige Bestimmungen, die zu weit gehen, deutlich weiter auch, als von den Initiativen gefordert. Unsere Fraktion ist überzeugt, dass ihre Anträge die ursprünglichen Forderungen erfüllen und dass damit gemeinnützige Wohnbauträger besser gestellt werden, als sie es heute sind. Die Fraktion GLP blickt der heutigen Debatte daher mit Spannung entgegen. Die Haltung unserer Fraktion zur Schlussabstimmung ist noch offen und wir werden unsere Meinung davon abhängig machen, wie in den Teilfragen entschieden wird.

**Freuler Fritz, Fraktion Grüne:** Die Fraktion Grüne ist für ein Eintreten auf dieses überaus wichtige Geschäft. Wie Sie wissen, sind mir die Wohnbaugenossenschaften in den letzten Jahrzehnten ans Herz gewachsen. Zudem führe ich beruflich den Verein Casanostra. Es stimmt, was in den Zeitungen steht: Casanostra vermietet

preisgünstige Wohnungen nach bundesrechtlichen Vorgaben und gehört somit zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Trotzdem ist wichtig zu unterscheiden: Casanostra erfüllt ganz spezifische Gemeindeaufgaben und hat dafür zwei Leistungsaufträge mit der Stadt Biel. Die Fraktion Grüne unterstreicht das Votum der GPK. Es geht im vorliegenden Reglement nicht primär um den Verein Casanostra, sondern um die grosse Bedeutung der über 30 Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel.

Mein Herz schlägt aber nicht nur für die Wohnbaugenossenschaften, sondern auch für die öffentliche Hand, also für die Stadt Biel. Darum wohnen zwei Seelen in meiner Brust. Und beide Seelen freuen sich darüber, dass ich heute zu einem Reglementsentwurf sprechen darf, der die Zusammenarbeit der Stadt Biel mit den Wohnbaugenossenschaften auf eine neue Basis stellen soll. Es ist für beide Seiten eine grosse Chance. Lassen Sie mich kurz die wesentlichen Gründe nennen, warum der gemeinnützige Wohnungsbau so wichtig ist - in der Stadt Biel, für die Stadt Biel:

1. Stadtentwicklung: Will eine Stadt wachsen? Will sie gleich gross bleiben? Für welche Bevölkerungsgruppen (Betagte, Studenten oder Familien) sind welche Massnahmen nötig? Wenn die Stadt befürchten muss, dass Quartiere verwahrlosen, dann kann sie über den gemeinnützigen Wohnungsbau Einfluss nehmen auf die Quartierentwicklung, indem sie Liegenschaften und Grundstücke erwirbt und im Baurecht mit entsprechenden Auflagen an die Wohnbaugenossenschaften abgibt. Bereits in der Vergangenheit hat die Stadt Biel gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften Quartiere mitgestaltet, wie etwa die Quartiere Mett, Bözingen oder Mösli. Heute kann die Stadt Biel über Wohnbaugenossenschaften beispielsweise den zunehmend fehlenden Wohnraum für Junge, rund um den Campus, oder auch für Lehrabgänger abdecken. Die Jungen sind heute auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen und sind gleichzeitig unsere zukünftigen Steuerzahlenden.
2. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist aus ökologischen Gründen wichtig. Wohnbaugenossenschaften tragen zum verdichteten Wohnen bei und wirken einer Zersiedelung entgegen. Die Wohnungen sind dank sozialer Vergabekriterien überdurchschnittlich gut belegt. Über diese Wohnverdichtung hinaus achten die Bauträger besonders auf die Umwelt. Sie investieren wenn immer möglich in erneuerbare Energien und in Energieeffizienz. Über die Bundesförderung und die Baurechtsverträge bietet sich der Stadt sogar die Möglichkeit, Wohnbaugenossenschaften auf Energieziele, für eine energiefreundliche Stadt zu verpflichten.
3. Die Wohnbaugenossenschaften sind aus wirtschaftlichen Gründen wichtig. Verschiedene Parteien profitieren vor allem finanziell von den Wohnbaugenossenschaften. Wer in Genossenschaften wohnt, zahlt für seine Wohnung rund 25% weniger als in privaten Liegenschaften. Warum? Gemeinnützige Wohnbauträger sind der Kostenmiete verpflichtet. Das heisst, dass an Miete nur das verlangt wird, was an Kosten anfällt. Das beinhaltet auch Rückstellungen für Erneuerungen der Liegenschaften und die Weiterentwicklung der Wohnbauträger. Insbesondere gehört dazu, dass nicht gewinnorientiert vermietet wird, das Geld also in der Genossenschaft verbleibt. Das senkt langfristig die Mieten. Davon profitieren Familien, der breite Mittelstand, aber in Biel auch überdurchschnittlich viel ältere Menschen. Die bezahlbaren Mieten ermöglichen ihnen, mit der AHV über die Runden zu kommen und keine Anträge auf Ergänzungsleistungen oder gar Sozialhilfe stellen zu müssen. Doch auch wer nicht in einer Genossenschaftswohnung wohnt, profitiert davon, dass es

- gemeinnützige Wohnbauträger gibt. Denn diese wirken der angekündigten Spekulationsblase entgegen und dämpfen das allgemeine Mietpreisniveau in einer Stadt.
4. Auch das lokale Gewerbe profitiert von den Wohnbaugenossenschaften. Allein für Renovationen haben rund 20 Bieler Wohnbaugenossenschaften in den letzten 7 Jahren über CHF 100 Mio. ausgegeben, und zwar mehrheitlich und nicht zu Dumpingpreisen an das lokale Gewerbe, weil sich Wohnbaugenossenschaften mit ihrer Region identifizieren. Da in den nächsten Jahrzehnten sehr viele Genossenschaftswohnungen saniert oder ersetzt werden müssen, werden die Auftragssummen für das einheimische Baugewerbe noch einmal deutlich zunehmen, zum Nutzen auch der Stadt Biel, die dadurch Steuererträge generiert.
  5. Auch sonst profitiert die Stadt Biel finanziell von den Wohnbaugenossenschaften. Einerseits durch die Baurechtszinsen. Das sind sichere und stetige Einnahmen. Der Barwert aller Zinseinnahmen über die Baurechtsdauer ist auch bei einem tieferen Landwert höher als der heutige Marktpreis. Biel hat also langfristig mehr Einnahmen aus einem Baurecht und zudem gehört ihm das Land auch noch nach Ablauf des Baurechts. Im Weiteren zeigen Studien, dass der gemeinnützige Wohnungsbau pro Hektar Land mehr Steuern generiert als privater Wohnungsbau.

Die Vorteile des gemeinnützigen Wohnbaus sind immens, sowohl aus Gründen der Stadtentwicklung, als auch für die Ökologie und die Wirtschaft. Es ist erkennbar, dass der Gemeinderat mit dem vorliegenden Reglementsentswurf den Wohnbaugenossenschaften mehr Beachtung schenken will. Das ist wichtig und auch dringend nötig. Deshalb befürwortet die Fraktion Grüne das Reglement im Wesentlichen. Allerdings will sie im Reglement drei Änderungen vornehmen, die Ihnen als Tischvorlage vorliegen. Wir werden die Änderungsanträge in der Detaildiskussion gerne begründen. Die Fraktion Grüne ist überzeugt, dass diese drei Änderungen dazu beitragen, dass die Stadt Biel mit dem Reglement das grosse Potenzial des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zukunft wesentlich besser nutzen und weiterentwickeln kann. Es ist eine Win-Win-Situation für alle.

**Dillier Adrian, Fraktion SVP/Die Eidgenossen:** Herr Freuler hat eine eindrückliche Rede gehalten. Seit Jahren hat er nicht mehr so ausgezeichnete Lobbyarbeit geleistet wie heute. Er hat diese Arbeit für die Baugenossenschaften geleistet, aber auch zum Nachteil von jenen Personen, die nicht in Baugenossenschaften leben und nicht der Baulobby angehören. In Bericht des Gemeinderates steht, dass es in der Stadt Biel *"... einen überdurchschnittlich grossen Bestand"* an Genossenschaftswohnungen hat. Trotzdem sollen es noch mehr werden! Biel hat heute eine normale Überbauungsdichte. Dennoch soll verdichteter gebaut werden. In Art. 2 Abs. 1 des Reglementsentswurfs steht explizit, dass der Liegenschaftenbestand verdichtet werden soll. Wie muss dieser Artikel ausgelegt werden? Er bedeutet, dass möglicherweise heute gut aussehende Baugenossenschaftsliegenschaften abgerissen und an ihrer Stelle neue gebaut werden. Das freut natürlich die Baulobby. Als Folge sinkt jedoch die Wohnqualität. Je dichter gebaut wird, desto mehr sinkt die Attraktivität, in Biel zu wohnen. Nicht von ungefähr wünschen sich alle ein Einfamilienhaus. Mit dieser neuen Regelung wird deutlich mehr günstiger Wohnraum angestrebt, nämlich 25% mehr gemeinnützigen Wohnungsbau (heute sind es 16% aller Wohnungen in der Stadt Biel). Das ist bereits überdurchschnittlich viel. Was braucht es, um dieses Ziel zu erreichen? Es braucht einen staatlichen Eingriff, das

heisst Förderung. Weiter heisst es Benachteiligung von jenen, die nicht gefördert werden. Des Weiteren bedeutet es die Gewährung von allenfalls zinslosen Darlehen, was die Debatte noch zeigen wird. Schlussendlich bedeutet es auch mehr Bürokratie. Der Gemeinderat empfiehlt, auf die Errichtung einer Fach- und Koordinationsstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau zu verzichten. Dass sie sich daran hält, glaube ich nicht.

Was ist nun die Konsequenz dieser Vorlage? Es ist eine Abnahme der Wohnqualität zu befürchten und es entsteht mehr günstiger Wohnraum. Ich verstehe die Ambitionen von Herrn Freuler, da das Geschäft seine Klientel betrifft. Biel hat ein grosses Problem, weil die Bevölkerungszusammensetzung nicht eben sehr attraktiv ist. Das ist eine Tatsache. Wer durch die Strassen läuft, sieht dies. Mit einer solchen Vorlage bewirkt der Stadtrat aber genau das Gegenteil einer Durchmischung der Bevölkerung. Was heisst durchmischen? Die Vorlage will unbedingt und überall günstige Wohnungen anbieten. Das ist falsch! Selbstverständlich soll Biel auch günstige Wohnungen anbieten. Diese werden aber durch nicht sehr steuerkräftige Personen gemietet. Das hat zur Folge, dass steuerkräftige Personen nicht unbedingt dorthin ziehen wollen. Diese Politik wird in Biel seit Jahren verfolgt, mit entsprechenden Folgen: das Steuersubstrat sinkt. Das ist eine Tatsache. Die Stadt macht also genau das Gegenteil dessen, was geboten ist, sie trifft Massnahmen, um steuerschwache oder gar nicht steuerpflichtige Personen in die Stadt zu locken. Die steuerkräftigeren Personen werden konsequenterweise eher vertrieben, weil sie dafür auch noch zahlen sollen. Die Negativspirale dreht sich somit immer weiter und der falsche Pfad wird weiterverfolgt. Die Vorlage beinhaltet einen politischen Teil, der im Wesentlichen darin besteht, die Anliegen der Initianten zu berücksichtigen. Andererseits beinhaltet die Vorlage auch einen technischen Teil, welcher das Baurechtsverhältnis neu ordnet. Die Fraktion SVP/Die Eidgenossen findet, dass das Zusammenführen der beiden Anliegen in einer Vorlage falsch ist. Es ist unseres Erachtens falsch, dass eingereichte Initiativen nicht dem Volk vorgelegt werden. Ich denke, es wäre wichtig, dass die Bevölkerung darüber abstimmen kann. Sofern die heutige Vorlage vom Stadtrat angenommen wird, wird dies der Bevölkerung aber verunmöglicht. Die Fraktion SVP/Die Eidgenossen wird die Anträge der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und GLP unterstützen. Die Anliegen der Linken sowie die Gesamtvorlage wird sie jedoch ablehnen.

**Bohnenblust Peter, Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU:** Die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU will auf diese Vorlage eintreten und wird dem Reglement zustimmen, wenn es keine Verschlechterungen erfährt. Dabei denke ich vor allem an die ersten beiden aufliegenden Anträge der Linken. Ihr dritter Antrag ist diskussionswürdig. Unsere Fraktion wird zudem weitere Anträge stellen, die ebenfalls auf den Tischen aufliegen. Die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU hat lange über das Reglement diskutiert, wobei sie es sich etwas schwer gemacht hat, insbesondere nachdem die FDP in der Vernehmlassung ablehnend Stellung genommen hat. Die Kritik betraf sowohl Grundsätze als auch Details im Reglement. Dieser Kritik wurde zum Teil Rechnung getragen. Ich will nicht alles wiederholen, was in den Beilagen zum Geschäft steht. Dennoch ein kleiner Hinweis: Der Hauseigentümergebieterverband (HEV), die KMUs, die SVP und die FDP standen dem Reglement in der Vernehmlassung ablehnend gegenüber, weil sie es unangebracht fanden. Wenn unsere Fraktion heute dem Reglement zustimmt, so möchte ich dem Stadtrat ausführlich erklären warum:



Der GPK-Sprecher hat gesagt, vorliegend gehe es nicht um sozialen, sondern um gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Sprecher der Fraktion GLP hat gewisse Grundsätze auch bereits erwähnt, die ich nicht wiederholen möchte. Gemeinnütziger Wohnungsbau hat in Biel eine wesentliche Bedeutung. Er hat der Stadt aufgrund von günstigen Baurechtsverträgen Spielraum gegeben. Aus diesem Grund geht es heute nicht um eine Diskussion für oder wider den gemeinnützigen Wohnungsbau, sondern nur darum, ob der Stadtrat das Reglement annimmt oder ablehnt. Will der Stadtrat das Reglement annehmen, stellt sich die Frage, wie es ausgestaltet werden soll und inwieweit die Stadt Biel in Baurechtsverträge eingreifen soll. Meine Fraktion hatte dazu Bedenken, ist nun aber mehrheitlich für die Annahme des Reglements. Ich will erklären warum. Der Stadtrat steht heute ein bisschen unter Zugzwang. Das wurde in der bisherigen Diskussion noch nicht erwähnt. Zugzwang gibt es auch in der Politik, nicht nur beim Schachspiel. Warum steht der Stadtrat unter Zugzwang? Vor rund 15 Jahren wurde der Firma "Wüest & Partner" eine Studie in Auftrag gegeben. Diese zeigte eindeutig auf, dass in der Stadt Biel ein Wohnungsmarkt mit Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Ein Kapitel dieser Studie war den Genossenschaften gewidmet. In diesem Kapitel wurde ganz klar gesagt, dass dringender Handlungsbedarf besteht, weil die Verträge mit Wohnbaugenossenschaften in 15 Jahren, also heute, ablaufen. Man hätte also schon viel früher mit den Verhandlungen beginnen sollen, wie es in einzelnen Baurechtsverträgen auch ausdrücklich steht. Die Bieler Genossenschaften sind qualitativ in einem ganz unterschiedlichen Zustand. Wenn ich von Genossenschaften rede, wird häufig vergessen, dass es sich auch um Wohnbaugenossenschaften handelt, in denen viele Bürgerliche wohnen. Das widerlegt das Bild, dass Genossenschaftswohnungen nur Sozialwohnungsbauten sind. Der damalige Finanzdirektor hat das Geschäft leider nicht genügend effizient bearbeitet und konnte kein Ergebnis vorweisen. Auch sein Nachfolger, der nur kurz im Amt war, hat keine Lösung gefunden. So lag das Geschäft bei seiner Nachfolgerin auf dem Tisch und sie war gezwungen, sich dieses anzunehmen. Die Stadt Biel ist zudem in der Vergangenheit zahlreiche, unterschiedliche Verträge eingegangen, je nachdem, wie und mit wem verhandelt wurde. Anders gesagt fehlten einheitliche Richtlinien, wie man mit Wohnbaugenossenschaften umgehen soll. Das erschwert eine Gleichbehandlung derselben und die Rechtssicherheit. Aus diesen Gründen, aber auch aufgrund der hängigen Initiativen, befürwortet eine Mehrheit meiner Fraktion nun das Reglement.

Ich möchte aber darauf hinweisen: Wenn die Vergünstigungen für Wohnbaugenossenschaften zu gross sind, besteht die Gefahr, dass zwei parallele Wohnungsmärkte entstehen. Auch stellt sich die Frage: Wieso soll mit Steuergeldern das Wohnen vergünstigt werden, wenn ein Teil der Mieterschaft sich sehr wohl teurere Wohnungen leisten kann? Ich möchte keine Gemeinderatsmitglieder nennen, die in solch vergünstigten Wohnungen gewohnt haben... Weiss der Stadtrat, wie viel Prozent der Baurechtszins auf den Mietzins einer Wohnbaugenossenschaft ausmacht? Sind es 20%, sind es 10%? In den Unterlagen steht es: Der Baurechtszins schlägt mit 4% bis maximal 8% auf den Mietzins durch. Ich weise darauf hin, sollte der Stadtrat später über den Verkehrswert oder die Kostenmiete sprechen. Diese Begriffe sind wichtig, weil nicht zwei Wohnungsmärkte, die weit auseinander liegen, entstehen sollen. Darum sollte der Stadtrat auf die Vorlage eintreten, um einheitliche Grundsätze sowohl für die neuen als auch für die alten

Wohnbaugenossenschafts-Verträge zu schaffen und damit in der Stadt Biel Rechtssicherheit besteht.

Noch ein Hinweis auf die grosszügige Haltung des Gemeinderats: Bei den Verlängerungen der Baurechtsverträge (Art. 12 des Reglemententwurfs) kommt der Gemeinderat den Wohnbaugenossenschaften sehr weit entgegen. Meines Erachtens wären höhere Baurechtszinse möglich. Auf 30% Erhöhung soll aber verzichtet werden (rund CHF 300'000.00). Dies in der Hoffnung oder mit der Verpflichtung, dass Reserven und Rückstellungen gemacht werden. Gemäss meiner Fraktion ist der Vorschlag des Gemeinderates vertretbar. Die von den linken Parteien beantragten Änderungen können wir nicht unterstützen.

**Augsburger-Brom Dana, Fraktion SP:** Was kann man nach der Rede eines Profis, wie Herr Freuler sie gehalten hat, an Argumenten noch hinzufügen? Es sei denn, man wolle ihm widersprechen und das beabsichtige ich nicht. Ich unterstütze alles, was Herr Freuler gesagt hat und werde es nicht wiederholen. Ich werde auch nicht neun Minuten lang sprechen. Ich werde lediglich erläutern, was in meiner Fraktion besprochen wurde. Die Annahme, dass der Lebensstandard von privaten HauseigentümerInnen oder InvestorInnen ausserhalb Biels höher ist, ist falsch. Die Aussage, dass mit privaten HauseigentümerInnen und InvestorInnen auch andere steuerkräftigere Menschen in die Stadt Biel ziehen, ist auch falsch. Auch Häuser im Privateigentum sind teilweise in sehr schlechtem Zustand. Die Waagschale ist diesbezüglich ausgeglichen. Es darf nicht vergessen werden, dass die Abgabe von Land im Baurecht ein Ziel der Stadt Biel ist. Die Stadt fördert zudem gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Stadt Biel will also Land nicht verkaufen sondern im Baurecht abgeben, was lukrativ ist. Es ist zudem besser, als Land unwiederbringlich zu verkaufen. Heute wäre solches Land für die Stadt verloren. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Biel politische Ziele gesetzt hat. Wie Herr Bohnenblust gesagt hat, diskutierte auch unsere Fraktion nicht darüber, ob die Stadt gemeinnützigen Wohnungsbau fördern soll oder nicht. Es gibt aber auch noch andere Ziele, die mit dem Reglement verfolgt werden. So soll ein geregelter Standard etabliert werden, wie gemeinnütziger Wohnungsbau gefördert werden soll. Die Stadt Biel kommt dadurch ihren Zielen, wie Quartierentwicklung und alles, was schon genannt wurde näher. Ich bin erstaunt, dass sich die Gegner des Reglements widersprechen. Einerseits wird gesagt, es werde nur eine gewisse Klientel angezogen. Herr Dillier hat das gesagt, ich weiss jedoch nicht genau, was er damit gemeint hat. Andererseits würden besser gestellte Menschen dort nicht wohnen wollen. Ich will einfach daran erinnern, dass hier nicht über Menschen, sondern über Wohnungen und Häuser diskutiert wird. Die Fraktion SP findet, dass das Reglement in die richtige Richtung geht. Es verspricht Verbesserungen. Meine Fraktion ist für ein Eintreten auf das Reglement sowie die Anträge, welche von den Fraktionen Grüne und SP gestellt wurden. Herr Bohnenblust, unsere Anträge sind keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung des Reglements!

**Gugger Reto, Fraktion BVP/CVP/BDP:** Meine Fraktion begrüsst das heute vorliegende Reglement. Es sorgt endlich dafür, dass die Beziehungen zwischen der Stadt Biel und den Wohnbaugenossenschaften auf eine klare, verlässliche Basis gestellt werden. In den nächsten Jahren müssen viele Baurechtsverträge neu ausgehandelt werden. Darum kommt das Reglement genau zum richtigen Zeitpunkt vor den Stadtrat. Warum braucht es in einer Stadt wie Biel überhaupt

Wohnbaugenossenschaften? Weil es eine gute Bevölkerungsdurchmischung braucht. Überall im Leben braucht es eine gesunde Mischung. Es kann nicht sein dass m&m's Tüten nur mit blauen, grünen oder roten m&m's versehen sind. Die Tüten müssen alle Farben enthalten. Das gleiche Prinzip gilt bei Wohnungen. Es braucht Luxusimmobilien mit Sicht auf See oder Alpen aber es braucht auch Genossenschaftswohnungen. In Wohnbaugenossenschaften finden junge Paare, Familien, Einzelpersonen und Rentner einigermaßen bezahlbaren Wohnraum. Bei der Vergabe von Wohnungen wird zudem auf die politische Gesinnung der Mieter keine Rücksicht genommen. Die SVP-Wählerin oder der SP-Genosse können friedlich Türe an Türe zusammenleben. Sie streiten sich höchstens um die Nutzung der gemeinsamen Waschküche. Auch ich war über zehn Jahre lang Mieter in einer Wohnbaugenossenschaft. Jeder von uns hat KollegInnen, welche als MieterInnen in Wohnbaugenossenschaften wohnen, sich ehrenamtlich engagieren oder als Siedlungswart schauen, dass alles in den Siedlungen mit rechten Dingen zu und her geht. Sie engagieren sich mit Herzblut und darum gibt es in Wohnbaugenossenschaften auch günstigere Mietzinse. Ich sehe aber durchaus auch Probleme, wenn Wohnbaugenossenschaften und private Bauherren sich mit ungleichen Ellen gegenüberstehen. Darum ist meine Fraktion der Meinung, dass gewisse Punkte im Reglement entschärft werden müssen, damit die Ungleichbehandlung nicht allzu gross wird. Die Bedenken meines Vorredners, dass nur steuerschwache Personen in Genossenschaftswohnungen leben, teilt meine Fraktion nicht. Wir kennen viele Personen aus dem Mittelstand, die seit Jahren in der gleichen Genossenschaftswohnung leben, weil ihnen das Zusammenleben im Quartier wichtiger ist, als ein hoher Wohnkomfort. Meine Fraktion geht sogar davon aus, dass dank den Wohnbaugenossenschaften den einen oder anderen MieterInnen wegen der tiefen Miete sogar der Gang zum Sozialamt und die Beantragung von Ergänzungsleistungen erspart bleibt. Darum steht die Fraktion BVP/CVP/BDP hinter dem Reglement, mit Ausnahme kleinerer Anpassungen.

**Scheuss Urs, Grüne:** Ich möchte noch einmal auf die ökologischen Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingehen. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat letztes Jahr eine Statistik veröffentlicht, die zeigt, dass beispielsweise der Flächenverbrauch pro Person in gemeinnützigen Wohnungen einen Viertel kleiner als der Durchschnitt ist. Das ist sehr wichtig, dient der Verdichtung und ist auch wichtig im Kampf gegen die Zersiedelung der Landschaft. Wir sehen ja auch, wie solidarisch sich die Stadt gegenüber dem Land verhalten kann. Verdichtetes Bauen hilft, den Energieverbrauch zu senken. Generell hilft verdichtetes Bauen den Ressourcenverbrauch zu senken. Gemeinnütziger Wohnungsbau hat aber oft auch eine Pionierrolle. In den letzten Jahren hat man einige autofreie und autoarme Wohnsiedlungen erstellt. Für Biel habe ich auf einer Liste insgesamt sieben gefunden. Unter anderem gehört auch die Genossenschaft "FABA" dazu, deren Vertreter ich auch schon auf der Tribüne des Stadtratssaals gesehen habe. Es sind alles Wohnbaugenossenschaften, die solche Siedlungen erstellt haben. Hier zeigt sich auch, wie wichtig deren Pionierrolle gerade in Umweltfragen ist. Generell (und das ist vielleicht eine indirekte Wirkung) helfen die Wohnbaugenossenschaften gegen den Preisanstieg für städtische Wohnungen. Sie verhindern auch, dass EinwohnerInnen in die Agglomeration ziehen, und dadurch wiederum starken Verkehr erzeugen. Das hat alles einen wichtigen, ökologischen Nutzen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger machen dies aus eigenem Antrieb, was ich wunderbar finde. Die Alternative wären Vorschriften, Gebote oder Verbote oder vielleicht zusätzliche

Auflagen. Diese sind hier nicht nötig. Die Stadt Biel kann mit einer sehr geringen Regelungsdichte sehr viel für das Gemeinwohl und auch für die nächsten Generationen tun. Darum habe ich wenig Verständnis für die Anträge, welche von den Grünliberalen gestellt werden, die diesen Wohnbaugenossenschaften und dem gemeinnützigen Wohnungsbau Steine in den Weg legen und das Reglement unnötig kompliziert machen wollen. Wir werden die Anträge der Grünliberalen auch entsprechend ablehnen.

**Baltzer Niklaus, SP:** Ich möchte auf ein paar Widersprüche eingehen, die ich am Rednerpult gehört habe. Herr Briechle hat gesagt, er wünsche keine Finanzierung und gleichzeitig es sei aufgrund der Renditen ein hoher Druck auf den Wohnungsbau entstanden. Für mich würde das bedeuten, dass die von der Stadt geleistete Unterstützung nicht verloren wäre, weil ja im Wohnungsbau doch Rendite gemacht werden kann. Die Finanzierung der Wohnbaugenossenschaften stellt für mich kein finanzielles Risiko dar, sondern ist eine durchaus vernünftige Sache.

Noch ein zweiter Widerspruch bzw. eine zweite Bemerkung: Herr Dillier, es mag durchaus stimmen, dass mit dem Reglementsentwurf technische wie auch politische Anliegen in einem Geschäft geregelt werden und Sie das nicht als "einheitliche Materie" erachten. Aber für mich waren die Senkung der Gemeinderatslöhne (und diese in der Stadtordnung festzuhalten) auch zwei Dinge, die miteinander vermischt wurden. Man muss wahrscheinlich (und die SVP ganz speziell) mit solchen doppelten Regelungen leben, Herr Dillier. Dann die Frage, ob die Vorlage vor das Volk soll: Es wäre schön, wenn alle Vorlagen dem Volk unterbreitet werden, dafür müssen aber die Gegebenheiten der Stadt Biel berücksichtigt werden. Diese sind insofern speziell, als ein Verfahren besteht, bei welchem eine Initiative durch ein Reglement ersetzt werden kann, ohne dass das Volk dazu befragt werden muss. Daraus entsteht ein gewisser politischer Druck, eine Lösung zu finden. Eine Lösung, welche einerseits die politischen Anliegen der InitiantInnen erfüllt (mindestens teilweise) und andererseits einen Kompromiss erlaubt. Wenn die SVP das Thema zur Abstimmung unterbreiten will, dann muss sie Beschwerde gegen den Beschluss ergreifen. Aber es ist nicht vorgesehen, dass der Beschluss dem Volk unterbreitet wird, was einen vernünftigen politischen und juristischen Hintergrund hat. So ist dies in Biel geregelt.

**Cadetg Leonhard, FDP:** Mir ist es ein Anliegen, hier noch ein paar Differenzen aufzuzeigen und Präzisierungen zu machen, weil mir das in diesem Geschäft wichtig scheint. Klar gibt es auch "freisinnige" Wohnbaugenossenschaften. Diese wirken auch durchaus stabilisierend und diese Wohnform tut der Stadt auch gut. Hingegen geht es vorliegend aus meiner Sicht vor allem um die Gemeinnützigkeit und nicht um den sozialen oder ökologischen Wohnungsbau. Will die Stadt Wohnbaugenossenschaften unterstützen, soll sie dies mittels Schaffung guter Rahmenbedingungen tun, insbesondere faire Baurechtszinsen festlegen und allenfalls Leistungsverträge mit den Wohnungsbaugenossenschaften abschliessen, getreu dem Beispiel des Vereins Casanostra. Mit solchen Leistungsverträgen lassen sich soziale und ökologische Ziele verfolgen. Ich plädiere aber dafür, dass Private (auch Genossenschaften sind "Private!") ansonsten frei agieren und ihnen grosse Freiheiten belassen werden. Direkte Unterstützung soll dennoch möglich sein, aber nur, wenn sie zeitlich beschränkt ist und eine rückzahlbare Starthilfe darstellt. So kostet sie die Stadt unter dem Strich nichts, hilft aber beim Auf- und Ausbau einer Wohnbaugenossenschaft. Zudem wirkt eine solche Starthilfe auf die

Genossenschaften stabilisierend, weil dargelegt werden muss, wie mit einem solchen Darlehen umgegangen werden soll. Ob eine Bevorteilung von Wohnbaugenossenschaften erfolgen soll, muss aber vorgängig ganz genau abgewogen werden. Schliesslich sollen Wohnbaugenossenschaften nicht wesentlich besser gestellt werden, als private WohnungseigentümerInnen. Zu weit in dieser Hinsicht gehen meiner Ansicht nach zwei Regelungen im Reglement:

1. Die Einsetzung einer Fachkommission ist unnötig. Fachleute beider Seiten (Stadt und Wohnbaugenossenschaften) können auch ohne eine zusätzliche, bezahlte Kommission sehr gut funktionieren.
2. Die Stadt darf sich als Miteigentümerin von Genossenschaften nicht aktiv beteiligen. Zum Glück bildet der hierfür massgebliche Art. 4 Abs. 2 Bst. c des Reglemententwurfs sicher nicht die Regel, sondern eine Ausnahme für Notfälle.

Noch ein Wort zur Nachhaltigkeit der heutigen Beschlüsse: Der Stadtrat entscheidet mit diesem Reglement auch für zukünftige Generationen, weil er die Regeln für die Festsetzung des Baurechtszinses festlegt. Es gilt also weder in die eine, noch in die andere Richtung zu übertreiben.

Ganz zum Schluss noch zum verdichteten Wohnen: In letzter Zeit wird immer wieder davon gesprochen, in den Städten verdichtet zu bauen. Eine ökologische Regel nach der sich auch Biel auszurichten habe. Ich glaube, auch hier gilt es eine gewisse Freiheit einzuräumen. Die Stadt muss ihre Oasen pflegen und ihre Geschichte bewahren. Ich persönlich werde jedenfalls auf meinem Land sicher nicht verdichtet bauen, zumindest so lange ich es mir leisten kann!

**Leuenberger Bernhard, FDP:** Ich bin mit Herrn Freuler einverstanden, wenn er sagt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau wichtig ist. Der gemeinnützige Wohnungsbau existiert ja schon sehr lange. Ich glaube alleine in Biel bereits seit 60 oder 70 Jahren. Herrn Dillier möchte ich zudem Folgendes sagen: Von den Genossenschaften, die in den letzten Jahrzehnten gegründet wurden, ist die eine oder andere eine bürgerliche, liberale Genossenschaft. In all den Jahrzehnten, in denen die Genossenschaften bestehen, existierten sie ohne ein Reglement und es klappte sehr gut. Biel ist schweizweit vorbildlich. Es gibt aber andere Städte, welche noch mehr Genossenschaften haben. Dennoch denke ich, dass Biel für diesen Wohnungsbau zu den führenden Städten der Schweiz gehört. Im Reglement werden nun aber leider verschiedene Elemente vermischt. Folgendes ist hingegen klar: "Baurecht" ist ein Begriff aus dem Zivilrecht. Nun will die Stadt also mit Hilfe des Zivilrechts raumplanerisch tätig werden. Das ist im Grunde nicht möglich, da hier öffentliches Recht Anwendung findet: Das Raumplanungsgesetz (SR 700) auf eidgenössischer, das Baugesetz (BSG 721.0) auf kantonaler und das Baureglement (SGR 721.1) auf kommunaler Ebene. Diese Gesetze und Verordnungen definieren, wie und wo verdichtet gebaut werden darf. Es ergibt keinen Sinn, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus raumplanerisch regeln zu wollen. Aber das kann im Reglement so belassen werden. Die Verträge laufen einmal aus ab und diese Bestimmung verursacht keinen Schaden. Ein schlankes Reglement legt gewisse Prinzipien fest. Der Stadtrat ist somit gehalten, für alle Genossenschaften dieselben Regeln und Prinzipien festzulegen.

An dieser Stelle muss sich der Stadtrat damit die Frage stellen, wer überhaupt WohnbaugenossenschafterIn ist. Art. 3 des Reglemententwurfes legt dies fest. Die Regelung entspricht übrigens den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen.

Bereits heute sind alle Genossenschaften, welche auf dem Platz Biel tätig oder gegründet worden sind, dazu verpflichtet, die strengen Anforderungen an die Gemeinnützigkeit zu erfüllen. Ansonsten werden sie vom Bund oder auch von den übergeordneten Leistungsträgern nicht unterstützt. Folglich müssen nur noch die Bedingungen geregelt werden, welche für alle Genossenschaften die gleichen sind, namentlich der Baurechtszins und auf welcher Grundlage dieser berechnet wird. Ich bin aber nicht damit einverstanden, dass die Stadt Biel plötzlich als Immobilienbewirtschafterin tätig werden will, indem sie Grundstücke kauft, die sie zur Verfügung stellen will. Das ist nicht Aufgabe einer Gemeinde sondern von Privaten. Vor allem bin ich gegen unnötige Bürokratie. Das ist die Idee der Linken, die eine Koordinationsstelle einführen will. Ein solche ist schlicht und ergreifend nicht notwendig. Kurz gesagt: Ich stimme dem Reglement mit gewissen Anpassungen zu. Viele haben immer das Gefühl (auch auf kantonaler oder Bundesebene), jeder Sachverhalt müsse durch ein Gesetz oder eine Verordnung geregelt werden. Das ist ein Trugschluss. Darum plädiere ich für ein vernünftiges, schlankes Reglement.

**Freuler Fritz, Grüne:** Es freut mich, dass eine grosse Mehrheit im Stadtrat dem Reglement zustimmen will, obschon es, wie der letzte Redner aufgezeigt hat, eine rechtlich sehr komplexe Materie ist. Dies an die Adresse von Herrn Dillier: Es gilt, sich in komplexe Materien einzuarbeiten, weil sonst alleine die politische Ideologie die Haltung bestimmt, auch wenn dies vielleicht für Sie einfacher ist... Ich möchte auch noch auf Herrn Cadetg und die anderen bürgerlichen Redner eingehen. Herr Cadetg, die bürgerlichen, respektive die liberalen Genossenschaften, können mit vorliegendem Reglementsentwurf durchaus mitgemeint sein. Wenn sie aber Fördermassnahmen möchten, dann müssen sie, wie Herr Leuenberger gesagt hat, die Bedingung der Gemeinnützigkeit erfüllen. Das heisst, sie müssen preisgünstigen Wohnraum erstellen. Ich denke, dass einige Stadtratsmitglieder, welche die Anträge der Herren Briechle, Bohnenblust und Gugger unterstützen wollen, einem Missverständnis aufliegen, weil ihnen nicht klar ist, was Fördermassnahmen eigentlich sind. Deren Voten, wonach Gemeinden nicht in den Wohnungsmarkt eingreifen können sollen und der Wohnungsmarkt dem freien Markt überlassen werden soll, zeugen davon. Der Wohnungsmarkt ist aber kein Gemüse- oder Automarkt! Alle Wohnungen stehen auf Boden, mit welchem nicht produziert werden kann wie in der Landwirtschaft. Der Boden ist somit ein beschränktes Gut und es geht uns alle und sicher auch uns Parlamentsmitglieder etwas an, was mit diesem geschieht. Falls Sie zweitens befürchten, dass die privaten Grundbesitzenden durch Fördermassnahmen benachteiligt werden oder aber der gemeinnützige Wohnungsbau durch die Steuerzahlenden verbilligt wird, ist das falsch! Warum? Ich möchte Ihnen kurz die zwei Argumente darlegen:

1. Wohnbauförderung kann auf drei verschiedenen Ebenen stattfinden: Auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene. Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau, indem er aus einem sogenannten "Fonds de Roulement" verzinsliche Darlehen vergibt, welche in der Regel 5 - 10% der Anlagekosten ausmachen. Dadurch braucht eine Genossenschaft weniger Eigenkapital. Das hilft insbesondere jungen Genossenschaften, das nötige Investitionskapital zusammenzubringen (ähnlich der vorhin erwähnten FABA). Der "Fonds de Roulement" enthält heute rund CHF 500 Mio. und der Bund gibt Darlehen mit einprozentigem Zins ab. Dieser Zins ist deutlich höher als die Kosten, welche

dem Bund aus Bundesobligationen heute entstehen. Der Bund legt also keinen Rappen in diesen "Fonds de Roulement" ein.

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Herr Freuler, Sie müssen zum Schluss kommen.

**Freuler Fritz, Grüne:** ... Herr Stadtratspräsident, es ist wichtig, dass der Stadtrat diese Ausführungen zur Kenntnis nimmt, weil nachher über diese Anträge abgestimmt werden wird!

2. Der Bund verfügt über eine Emmissionszentrale für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese gibt Anleihen mit einer Laufzeit von zehn bis 15 Jahren heraus zu einem Zinssatz von weit unter einem Prozent (0,6 - 0,3%). Auch hier kostet dies den Bund nichts, er muss nur für diesen Betrag bürgen. Der Kanton fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht. Somit bleibt nur noch die Stadt Biel übrig.

Wenn Sie nun immer wieder Verkehrs- und Marktwert als auch die baurechtweise Abgabe vergleichen, können Sie doch sehen, dass der Marktwert einer Abgabe im Baurecht entspricht. Wird Ihnen nämlich vorgegeben, dass Sie das Land nicht verkaufen dürfen und dass Sie nur eine beschränkte Gewinnabschöpfung haben dürfen, Sie überdies eine Kostenmiete und eine Sicherheitsleistung gewährleisten müssen, dann haben Sie derart viele Auflagen, dass auch ein Immobilitentreuhänder wie Herr Roth für dieses Land nicht mehr bieten können wird...

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** ... Herr Freuler, Sie müssen jetzt wirklich zum Schluss kommen!

**Freuler Fritz, Grüne:** ...Ich komme zum Schluss: Die gemeinnützige Wohnbauförderung ist keine Subvention, weil die Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger keine Subvention darstellt!

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Herr Freuler hat in seinem ersten Votum nicht 10 Minuten gesprochen, weshalb ich ihm für sein zweites Votum etwas länger habe sprechen lassen...

**Steinmann Alfred, SP:** Ich fahre dort weiter, wo Herr Freuler seine Rede hat abrechnen müssen. Es ist genau so, wie er sagte: Die Immobilitentreuhänder wollen nicht auf ihren Gewinn verzichten. Wohl aber die Genossenschaften. Das steht im Reglement und es ist auch richtig, dass es dort steht. Die Verhandlungen mit den Wohnbauträgern sind deshalb durchaus marktkonform, allerdings nur mit der Auflage spezieller Bedingungen für die Wohnbaugenossenschaften. Ich will aber noch auf die Genossenschaften zurückkommen, die es hier in Biel schon lange gibt. Sie sind bereits 60, 70 Jahre alt oder noch älter und gehören mittlerweile zur Kultur der Stadt Biel. Heute zahlen diese Genossenschaften relative geringe Baurechtszinsen. Auf sie warten aber grosse Mehrausgaben, weil die Baurechtszinsen ansteigen werden. Das ist auch richtig, denn auch die Stadt will ja an diesem Land verdienen. Aber man muss schon sehen, hätten die Genossenschaften seinerzeit das Land zu CHF 20.00 bis 30.00 kaufen können, ginge es ihnen heute wesentlich besser, und die Stadt könnte nichts an ihnen verdienen. Es liegt heute ein ausgewogener

Reglementsentwurf vor. Er beinhaltet einen Kompromiss, um den Wohnbaugenossenschaften zu ermöglichen, weiterhin zu existieren. Der Reglementsentwurf stellt auch weiterhin sicher, dass neue Baugenossenschaften unter den erwähnten Bedingungen entstehen können. Darum ist für mich das Reglement, wie es heute vorliegt, sinnvoll.

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Ich stelle fest, dass das Eintreten auf das Geschäft unbestritten ist.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Je vous remercie pour le débat fort constructif. La Ville de Bienne est une ville de coopératives, elle en est la vice-championne suisse juste après Zürich avec un nombre de lotissements de coopératives d'habitation nettement supérieur à la moyenne nationale. En 2000, ce pourcentage était encore de 19%. Actuellement, on note un léger recul de 16%. Ce recul est dû au fait que les superficiaires privés ont été plus actifs ces dernières années, alors que les coopératives d'habitation ont connu une stagnation, pas uniquement à Bienne mais également au niveau national. Il est à rappeler que 62 contrats de droits de superficie arriveront à échéance entre 2016 et 2019 dont 49 devront être renouvelés à la fin de cette année.

En 2014, le Conseil municipal a décidé de saisir cette chance pour choisir une voie de partenariat et créer un groupe de travail, qui assure le développement et le renouvellement des lotissements de coopératives d'habitation. Ce nombre comparativement élevé de lotissements de coopératives d'habitation a convaincu, eu égard à un développement urbanistique de qualité, qu'il fallait choisir à l'avenir la voie de partenariat avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et ce, en vue aussi de garantir et de préserver une égalité de traitement entre eux et avec les superficiaires privés. Dans ce sens, la Ville de Bienne a signé en date du 31 mars 2014 ladite Charte 2014-2017 avec la "Communauté d'intérêt des coopératives biennoises d'habitation" (CI Bienne). Cette charte fixe les principes de collaboration entre la Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de cette communauté. En avril 2014, le Conseil municipal a mis sur pied le groupe de travail "Construction de logements d'utilité publique" (CLUP). Ce groupe a opté pour l'édiction d'un règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, où il a fixé la base pour le traitement et la conclusion future de contrats de droit de superficie. Je tiens ici à remercier toutes les personnes qui ont oeuvrées dans le groupe de travail CLUP.

Deux initiatives communales ont été déposées en mars 2015, à savoir "l'initiative pour des logements abordables" et "l'initiative pour des logements abordables à la Gurzelen". Elles demandent essentiellement l'adoption d'un règlement prévoyant que la commune mène une politique active favorisant les loyers modérés de manière générale, et en particulier dans le quartier de la Gurzelen. Compte tenu des travaux déjà en cours visant à édicter un règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique qui poursuit aussi ce but, le traitement des deux initiatives communales y a été rattaché.

Conjointement avec les représentants et représentantes des coopératives d'habitation, la Ville de Bienne a fourni un grand travail ces dernières années dans le but d'optimiser la collaboration. Lors de la prolongation des contrats de droit de



superficie, la politique foncière et de logement de la commune joue un rôle essentiel. Depuis longtemps déjà, la Ville de Bienne poursuit une stratégie qui exploite les terrains communaux en droit de superficie en faveur du développement urbain et/ou de l'aménagement du territoire (économie et construction de logements). Le règlement est donc la base pour la conclusion de nouveaux contrats de droit de superficie ainsi que le renouvellement des contrats existants.

En soutenant les coopératives, la Ville souhaite assurer un bon brassage de la population et à long terme, de prendre en compte les considérations sociales, écologiques et économiques. Les logements d'utilité publique ne sont pas en ce sens des constructions de logement sociaux ou de logements subventionnés, je le répète. En effet, ce terme "utilité publique" doit être compris comme une activité à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logement à loyer ou prix modéré. Monsieur Freuler vous l'avez dit, si les privés devaient construire aux mêmes conditions, ils offriraient également des prix moindre pour les terrains. Pour revenir sur les contrats de droit de superficie, il convient de créer, par le biais du calcul des rentes du droit de superficie, des incitations dans le but d'obtenir un bon indice d'utilisation des terrains de construction à un prix avantageux et donc des logements abordables à un prix approprié également ainsi qu'un renouvellement et un développement continu. Il peut être envisageable, que la Ville achète des terrains et les offres pour un certain nombre d'année à des coopératives, dans le but de pouvoir développer, à l'avenir, des projets urbanistiques de plus grandes envergures. Le Conseil municipal travaille déjà dans cette optique et l'achat de certains terrains, à l'avenir, peut aussi être réalisé par le biais de ce règlement.

Les contrats de droit de superficie sont à long terme car ils doivent être fixés et axés sur le cycle de vie des renouvellements des constructions. Comme souligné par Monsieur Bohnenblust, il est important de réfléchir sur les modalités à long terme et par ce règlement cela va permettre de fixer les collaborations, dans les années à venir, comme le souhaite la Ville mais également les coopératives.

Le projet de règlement a été soumis à une très large consultation externe et la plupart des propositions déposées par les différents groupes, que vous trouvez ce soir, ont déjà été traitées par le Conseil municipal. Le Conseil municipal a décidé de ne pas tenir compte de ces propositions pour l'élaboration de ce règlement et des détails seront donnés à ce sujet. Le Conseil municipal a modifié certains articles de manière à répondre aux attentes des groupes. Je souhaite préciser, que l'approbation de ce règlement est d'une importance haute, d'une part pour renouveler les contrats de droit de superficie qui échouent déjà cette année de manière uniforme et d'autre part pour créer une base solide de collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Weil das Eintreten auf das Geschäft unbestritten ist, gehen wir zur Detailberatung über. Wir gehen nach der Tabelle "Zusammenfassung der Anträge zum Reglementsentwurf über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (RFGW) vor, die auf Ihren Tischen aufliegt. Ich werde am Schluss noch fragen, ob es zusätzliche Anträge gibt. Ich werde jeweils den Gemeinderatsantrag den Änderungen gegenüberstellen und über jeden Punkt einzeln abstimmen.

## Detailberatung Reglementsentswurf

### Gegenstand und Zweck (Art. 1)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### Ziel (Art. 2)

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### Begriffe (Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3)

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Herr Scheuss fand, die Anträge der Fraktion GLP seien abzulehnen, weil diese das Reglement verkomplizieren. Ich habe nicht nachgezählt, aber in der Summe würde es wohl weniger kompliziert, weil das Reglement aufgrund unserer Anträge weniger Zeichen umfassen würde...

Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3 regelt, wie gemeinnützige Wohnbauträger im Falle ihrer Auflösung mit dem verbliebenden Kapital umzugehen haben. Es wird bestimmt, dass Wohnbauträger, nach Begleichung ihrer Schulden und Auszahlung des Gesellschaftskapitals höchstens zum Nennwert dazu verpflichtet werden, noch übrig gebliebenes Kapital der Stadt abzuliefern. Dies geht unserer Fraktion zu weit. Eine zwingend vorgeschriebene Abgabe von verbliebenem Kapital an den Staat ist unverhältnismässig und unangemessen. Sie hat beinahe schon einen konfiskatorischen Charakter. Die Fraktion GLP will diese Bestimmung zumindest für diejenigen Wohnbauträger, welche während ihres Bestehens von der Stadt nicht finanziell unterstützt wurden, nicht anwenden. **Deshalb beantragt sie, Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3 wie folgt zu ergänzen: "...sofern der Wohnbauträger während seines Bestehens von finanzieller Unterstützung durch die Stadt profitiert hat."** Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass solche Wohnbauträger diese Bestimmung nicht trotzdem in die Statuten aufnehmen können. Aus Sicht unserer Fraktion geht es aber zu weit, jeden Wohnbauträger, der sich als gemeinnützig versteht, dazu zu verpflichten. Mir wurde gesagt, dass diese Bestimmung nicht von der Stadt Biel eingefügt wurde, sondern bundesrechtlich vorgegeben sei. Ich aber habe keine solche Bestimmung in der Wohnbauförderungsverordnung des Bundes (SR 842.1) gefunden. Auf diese wird mehrmals Bezug genommen. Vielleicht kann hier der Gemeinderat noch etwas zur Klärung dieser Frage beitragen.

**Freuler Fritz, Grüne:** Vielleicht kann ich zur Klärung dieser Frage beitragen: Wer Förderbeiträge vom Bund will, muss diesem vorgängig die Statuten der Genossenschaft zur Genehmigung einreichen. Um Förderbeiträge zu erhalten, muss bei einer Auflösung der Liquidationsüberschuss zwingend wieder an einen gemeinnützigen Wohnbauträger gehen oder eben konkret an die Stadt Biel. Das ist eine Möglichkeit, den Liquidationsüberschuss zuzuweisen. **Ich beantrage deshalb, Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3 wie folgt zu ändern: "Die Zuweisung eines Liquidationsüberschusses an die Stadt zum Zweck der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorsehen, wenn der Liquidationsüberschuss in den Statuten nicht einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger zugute"**

**kommt".** Eine weitere Möglichkeit wäre, den Passus im Reglement so zu belassen. So kommt das Kapital auch wieder den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu Gute.

**Gugger Reto, BDP:** Ich danke Herrn Briechle herzlich für den interessanten Antrag, den ich grundsätzlich gut finde. Ich sehe einfach in der Praxis bzw. bei der Umsetzung ein Problem. Der Antrag hätte zur Folge, dass über Jahrzehnte immer wieder zurückverfolgt werden müsste, welche Wohnbauträger finanziell unterstützt wurden und welche nicht. Ich denke nicht, dass solche Unterlagen in der Stadt Biel länger als zehn oder zwölf Jahre archiviert werden. Irgendwann wird ein Datenloch vorliegen. Auch ein entsprechender Eintrag im Grundbuch dürfte mit grosser Wahrscheinlichkeit schwierig sein. Den Grundgedanken finde ich also gut, aber ich zweifle an der praktischen Umsetzbarkeit.

**Bohnenblust Peter, FDP:** Auf den ersten Blick war mir der Antrag der Fraktion GLP auch sympathisch. Meine Fraktion konnte diesen aber nicht besprechen. So spreche ich nur für mich. Meines Erachtens sollte die Ergänzung nicht zugelassen werden, weil die Wohnbaugenossenschaften schon von den günstigen Landpreisen profitieren werden. Deshalb soll das Geld ja auch an die Stadt Biel zurückfliessen. Ich gehe zudem davon aus, dass die Vorstände der Genossenschaften intelligent genug handeln, dass bei der Auflösung der Genossenschaft kein Geld mehr übrig bleibt.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Cette demande a déjà été déjà déposée dans le cadre de la consultation pour laquelle le Conseil municipal a également donné une réponse. En effet, la formulation s'appuie sur la réglementation de droit fédéral, raison pour laquelle le Conseil municipal invite le Conseil de Ville à garder la formulation initiale.

## **Abstimmungen**

- Gegenüberstellung des Antrags von Herrn Briechle, Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3 wie folgt zu ergänzen: "*...sofern der Wohnbauträger während seines Bestehens von finanzieller Unterstützung durch die Stadt profitiert hat.*" und des Antrags von Herrn Freuler, Art. 3 Abs. 1 Bst. g Ziff. 3 wie folgt zu ändern: "*[...] wenn der Liquidationsüberschuss in den Statuten nicht einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger zugute kommt*".

### **Der Antrag von Herrn Freuler obsiegt gegenüber dem Antrag von Herr Briechle.**

- Gegenüberstellung des Antrags von Herrn Freuler und des Antrags des Gemeinderates.

### **Des Antrag des Gemeinderates obsiegt gegenüber dem Antrag von Herrn Freuler.**

### **Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 1 Bst. c)**

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** In diesem Artikel geht es um die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, welche in der sogenannten Charta geregelt ist. Die Fraktion GLP beantragt, Art. 4 Abs. 1 Bst. c wie folgt zu ergänzen: "*... dem Abschluss **einer Zusammenarbeitsvereinbarung** mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern (sog. Charta);*" Gemäss unserer Fraktion ist das eine rein redaktionelle Anpassung. Wir haben diese Änderung bereits in die Vernehmlassung eingebracht und der Gemeinderat ist nicht darauf eingegangen. In Art. 4 Abs. 1 Bst. c wird erwähnt, dass die Stadt mit den Wohnbauträgern Zusammenarbeitsvereinbarungen eingeht. Aus Art. 10 und auch aus dem Bericht ist zu entnehmen, dass es nur eine Charta ist, welche die Stadt mit den Wohnbaugenossenschaften abschliesst. Dieser Änderungsantrag würde dem Rechnung getragen.

### **Abstimmung**

über den Antrag der Fraktion GLP, Art. 4 Abs. 1 Bst. c wie folgt zu ergänzen: "*... dem Abschluss **einer Zusammenarbeitsvereinbarung** mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern (sog. Charta);*"

**Der Antrag der Fraktion GLP wird angenommen.**

### **Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 1 Bst. d und Bst. e)**

**Freuler Fritz, Grüne:** Der Gemeinderat hat die von der Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW) empfohlene Fach- und Koordinationsstelle aus dem Reglementsentwurf gestrichen. Gemäss vorliegendem Reglementsentwurf soll die Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnbauträger somit die strategische Funktion übernehmen. Wie die Geschichte uns lehrt, reicht dies aber nicht aus. Es genügt nicht, wenn sich nur die beiden Parteien in einer Arbeitsgruppe dafür zusammensetzen. Dies hat bereits dazu geführt, dass diverse Baurechtsverträge mit einer Laufzeit von 60 Jahren ausgelaufen sind, ohne dass auch nur ein Verhandlungsrahmen hätte festgelegt werden können. Dies zeigten die letzten zehn Jahre. Eine solche Regelung ist schlicht unseriös und wird der zentralen Bedeutung, welche diese Verträge für die Stadt haben, in keiner Art und Weise gerecht. Die bisher dadurch verursachten Mindereinnahmen sowie die externen Beraterkosten hätten der Stadt Biel bereits für mehrere Jahre eine Fachstelle finanziert und den Wohnbaugenossenschaften Planungssicherheit gewährleistet. Deshalb ist für die Fraktionen Grüne und SP klar, dass es eine strukturierte operative Zusammenarbeit zwischen den gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Stadt Biel braucht. Eine Fach- und Koordinationsstelle soll die Probleme definieren, sich dazu verständigen und Ziele setzen. Die Fraktion Grüne beantragt daher zusammen mit der Fraktion SP, dass die Stadt Biel mit dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger einen entsprechenden Leistungsvertrag abschliesst. Der Regionalverband verfügt über die entsprechenden Kompetenzen. Die ganze bisherige Diskussion zeigt, wie komplex dies alles ist und dass das Know-how aufgrund der vielen Personalrotationen auf politischer Ebene nicht vorhanden ist. Auch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Biel verfügt nicht über das notwendige Know-how.

Daher finde ich es bedauerlich, wenn der Stadtrat die empfohlene Fach- und Koordinationsstelle nicht schafft.

Nur damit der Stadtrat eine Vorstellung hat: Ein solcher Leistungsvertrag mit dem Regionalverband gemeinnütziger Wohnbauträger hätte eine Ausgabe von CHF 30'000 pro Jahr zur Folge, wobei auch die Wohnbaugenossenschaften verpflichtet werden könnten, einen finanziellen Beitrag zu leisten. So könnte die Kontinuität in der Bearbeitung der entsprechenden Probleme und das dafür nötige Know-how sichergestellt werden. **Die Fraktionen Grüne und SP beantragen deshalb, in Art. 4 Abs. 1 einen neuen Bst. e einzufügen:** *"der Einrichtung einer Fach- und Koordinationsstelle gemeinnütziger Wohnungsbau; die Stadt Biel erteilt dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des RV Bern-Solothurn einen Leistungsauftrag mit dem Ziel der Koordination und Förderung der Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Stadt Biel (operative Ausrichtung)".*

**Bohnenblust Peter, FDP:** Auch vorliegend handelt es sich um einen Antrag, welchen wir in meiner Fraktion nicht besprechen konnten. Wir haben jedoch die Köpfe "zusammengestreckt" und sind ganz klar gegen diesen Antrag. Ich möchte diesbezüglich zweierlei sagen: Die meisten Baurechtsverträge sehen Verhandlungen mit der Stadt vor. Wenn keine Verhandlungen vorgesehen sind, haben die gemeinnützigen Wohnbauträger Vorstandsmitglieder, die den Wohnbauträgern gegenüber verpflichtet sind und das nötige Fachwissen haben. Darum braucht es nicht auch noch eine dritte Partei wie eine Fach- oder Koordinationsstelle, die mithilft. Das heute zu verabschiedende Reglement sieht Richtlinien vor, damit bei den Baurechtsverträgen keine Verwirrung herrscht. Eine dafür speziell geschaffene staatliche Stelle braucht es nicht. Ich habe ein gewisses Grundvertrauen in die Verwaltungsmitarbeitenden, dass sie auch in Zukunft gut mit den Baurechtsgenossenschaften verhandeln können. Wenn das rechtzeitig passiert (und nicht wie unter den Vorgängern der heutigen Finanzdirektorin), kommt eine bessere Lösung zustande.

**Wiher Max, GLP:** Ich mache noch kurz auf einen Fehler in der auf den Tischen aufliegenden Tabelle "RFGW" aufmerksam. In der linken Spalte steht als Titel "Entwurf Gemeinderat". Der Stadtratspräsident wollte den Entwurf des Gemeinderats den Anträgen der Parteien gegenüberstellen. In Art. 4 Abs. 1 Bst. e des Reglements steht ein Text, welcher aber in der Vernehmlassung gestrichen worden ist.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Concernant l'art. 4, al. 1, let. d et la proposition des Groupes Les Verts et socialiste d'ajouter "avec orientation stratégique" au groupe de travail "Construction de logements d'utilité publique", j'aimerais préciser que l'art. 4 énumère des mesures d'encouragement. C'est ensuite l'art. 11 qui précise les tâches de ce groupe de travail et définit l'orientation stratégique. Le Conseil municipal propose donc de ne pas introduire cet élément dans l'art. 4 afin de ne pas alourdir le texte.

Concernant l'article 4 al. 1 let. e, Monsieur Wiher a raison. Il s'agit d'une erreur et le Conseil municipal, après consultation, a proposé de biffer la let. e. En effet, il a été décidé de renoncer à la mise en place d'un organe de coordination spécialisé dans la construction de logements d'utilité publique pour le moment, car le Conseil municipal

pense pouvoir assurer, dans le cadre du règlement, le fonctionnement avec le groupe de travail, mais également avec le Département des immeubles. Cela ne veut pas dire, qu'à l'avenir, un tel groupe ne pourrait pas être constitué si cela s'avèrerait nécessaire. L'association faîtière offre son soutien professionnel aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, de telle sorte qu'une telle offre existe en faveur des coopératives d'habitation. D'autre part, avec l'extension du groupe de travail avec une représentation des organisations spécialisée, il existe aussi un apport de connaissances professionnelles. Donc, je vous invite à suivre la proposition du Conseil municipal.

## **Abstimmung**

über den Antrag der Fraktionen Grüne und SP, in Art. 4 Abs. 1 einen neuen Bst. e einzufügen

**Der Antrag wird abgelehnt.**

## **Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 2 Bst. b)**

**Bohnenblust Peter, FDP:** Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP beantragen, in Art. 4 Abs. 2 Bst. b "*oder zinsloser*" zu streichen. Dieser Antrag ist fast identisch mit dem Antrag der Fraktion GLP, die "*vergünstigt oder zinsloser*" streichen will. Die FDP hat das Gefühl, dass es genügt, nur "*zinsloser*" zu streichen.

**Wiher Max, GLP:** Wie Herr Bohnenblust bereits erwähnt hat, **beantragt die Fraktion GLP, in Art. 4 Abs. 2 Bst. b "*vergünstigt oder zinsloser*" zu streichen.**

**Steinmann Alfred, SP:** Wie ich schon zuvor erwähnt habe, ist das Reglement ein Kompromiss. Wir haben in der Schweiz auch Unternehmen, die gar keine oder nur reduzierte Steuern bezahlen. Das gibt es auch in der freien Marktwirtschaft. Insofern gibt es auch Genossenschaften, die im Zeitpunkt ihrer Gründung wie ein Start-up-Unternehmen gefördert werden müssen. Darum finde ich beide Anträge nicht sehr sinnvoll. Ich habe zudem keine Angst, dass der Gemeinderat, der für Gewährung der Darlehen zuständig wäre, allzu oft vergünstigte oder zinslose Darlehen gewährt.

**Freuler Fritz, Grüne:** Vergünstigte oder zinslose Darlehen sind möglich aber nicht zwingend. Darum sollte die Möglichkeit bestehen bleiben, Genossenschaften bei der Neugründung mit einem zinslosen Darlehen helfen zu können. Noch eine Frage an die Antragsstellenden: Die heutige Finanzwelt ist eine mit Minuszinsen. Aller Voraussicht nach wird sich diese Phase noch über Jahre oder Jahrzehnte hinziehen. So sehen es die Banker. Ich persönlich kann mich dazu nicht äussern. Ein zinsloses Darlehen kann in gewissen Zeiten für die Stadt rentabel sein. Streichen nun die Bürgerlichen, diese Kann-Vorschrift (es kommen noch weitere ähnliche Bestimmungen), verstehe ich ihre Botschaft nicht. Die Botschaft der Bürgerlichen heisst jeweils, sie wollen nicht regulieren und werfen der Linken vor, ständig regulieren zu wollen. Wenn nun die Bürgerlichen die Kann-Regelung herausnehmen, sind gerade sie die "Oberregulierer"...?!

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Der Stadtrat ist nun beim Themenbereich Darlehen angekommen. Die Fraktion GLP hat die Darlehen durchaus kontrovers diskutiert und ist mit Blick auf die finanzielle Lage der Stadt Biel skeptisch, ob solche vergeben werden sollen. Dies gilt auch in Hinblick auf die Verschuldung der Stadt Biel (der Bruttoverschuldungsgrad beträgt ca. 200%). Auch wenn die Zinsen derzeit tief sind, kann die Stadt sich nicht in alle Ewigkeit noch mehr verschulden. Irgendwann in der Zukunft werden die Zinsen für stark verschuldete Haushalte ansteigen. Auch wenn der Staat die Möglichkeit hat, Kredite zu tieferen Zinsen aufzunehmen als Private, kann er nicht in alle Ewigkeit darauf bauen, zu extrem guten Konditionen Geld vergeben zu können. Deshalb haben wir den Artikel 4 Abs. 1 Bst. c eingehend diskutiert. Meine Fraktion ist zum Schluss gelangt, dass die Stadt Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben können soll.

Noch eine Bemerkung zur Kann-Bestimmung: Weder der Antrag der Fraktion GLP noch derjenige der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP ändert etwas an dieser Kann-Bestimmung. Das einzige, was gegenüber dem Reglementsentwurf ändert ist, auf welche Art und Weise die Darlehen gewährt werden. Nähere Ausführungen können der Begründung zu Art. 9 des Reglementsentwurfs entnommen werden. Die Fraktion GLP findet, die Stadt Biel soll Darlehen gewähren dürfen. Diese sollen allerdings so verzinst werden, dass sie kostenneutral sind. Mit anderen Worten soll der aktuelle Zinssatz, den die Stadt für die Aufnahme des Geldes bezahlen muss, eins zu eins an die Wohnbauträger weitergegeben werden. Dies entspricht dem Konzept der GLP.

**Bohnenblust Peter, FDP:** Es ist für mich nicht ganz einfach, die Übersicht zu behalten. Es wird über Art. 4 und Art. 9 des Reglements diskutiert, welche in engem Zusammenhang stehen. Ich bin froh über die Tabelle "RFGW". Ich erlaube mir, daher jetzt schon ganz kurz zu Art. 9 Stellung zu nehmen.

Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BDP/BVP/CVP werden beantragen, Art. 9 gänzlich zu streichen. Dies entspricht dem Konzept der Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU. Art. 4 regelt die Darlehensgewährung, wie dies auch anderswo in der Stadtverwaltung üblich ist, sieht jedoch einen vergünstigtem Zinssatz vor. Da die FDP liberal ist, will sie es dem Gemeinderat überlassen, zu welchen Konditionen er gemeinnützigen Wohnbauträgern Darlehen gewähren will. Dies führt dazu, dass wir Art. 9 des Reglements streichen wollen, weil gemäss Art. 4 des Reglementsentwurfs nur vergünstigte Darlehen gewährt werden sollen, aber nicht zinslose. Ich vergass vorher zu begründen, warum unsere Fraktion nur "zinslos" streichen will, sie aber für vergünstigte Darlehen wie anderswo in der Stadtverwaltung ist. Art. 9 braucht es aus diesem Grund nicht mehr. Die Stadt Biel soll nicht auch noch vergünstigte oder zinslose Darlehen im Umfang von bis zu 80% der Gesamtkosten gewähren dürfen. Das ergäbe ein falsches Bild. Darum bitte ich den Stadtrat den Anträgen der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP zu folgen.

**Baltzer Niklaus, SP:** Für mich geht es nicht um verlorenes Geld. Kapital, welches in Form von Darlehen vergeben wird oder sogar grundpfandrechtlich gesichert werden soll, ist nicht aus dem Fenster geworfenes Geld. Es hat nämlich einen Gegenwert in Form von gemeinnützigen Wohnungen, die erstellt werden. Insofern ist die Frage der Verschuldung irrelevant, weil der Gegenwert nicht nur fiktiv ist, wie im Rechnungswesen. Gerade aufgrund der Aussagen, dass heute nur noch im

Wohnbausektor Renditen erzeugt werden können, kann ich mir die momentane Unruhe im Saal nicht erklären.

**Güntensperger Nathan, GLP:** Herr Baltzer, nein, die Unruhe ist nicht sinnlos. Ein Grundbucheintrag wird nur aktuell, sollte die Wohnbaugenossenschaft pleitegehen. Wenn die Stadt Biel beispielsweise für einen Zinssatz von 2% Geld aufnehmen und der Wohnbaugenossenschaft 1% Zins gewähren sollte, so macht die Stadt 1% Verlust. Im Wissen um die Stadtfinanzen sehe ich keinen Grund, warum die Stadt bei der Darlehensvergabe Verluste (aber auch keine Gewinne) machen soll. Darum stimmt auch die Aussage von Herrn Baltzer nicht. Denn es geht tatsächlich um Ausgaben, um indirekte Ausgaben: An einem Ort wird Geld bezahlt, am anderen Ort wird dafür weniger Geld eingenommen.

**Freuler Fritz, Grüne:** Herr Güntensperger, es ist tatsächlich ein bisschen ein "Gstürm", denn der Gemeinderat kann Darlehen gewähren. Das ist in der Stadtordnung geregelt. Ich gehe davon aus, dass der Gemeinderat kein Darlehen vergibt, ohne dass er ein Interesse daran hat. Ich gehe ferner davon aus, dass der Zinssatz dementsprechend hoch bzw. tief angesetzt wird. Wenn der Gemeinderat ein Darlehen vergibt, wofür er mehr Gegenleistung erhält, wird er den Zinssatz entsprechend tiefer festlegen und umgekehrt. Streicht aber der Stadtrat die betreffende Passage aus dem Reglement, so heisst das nicht, dass der Gemeinderat kein Darlehen mehr gewähren wird, denn er wird weiterhin "en dehors de ce réglement" Darlehen sprechen können.

**Arnold Marc, SP:** Ich finde es richtig, dass der Gemeinderat die Möglichkeit haben soll, zinslose Darlehen zu gewähren. Das Gegenstück ist die sogenannte Wirtschaftsförderung. Auch dort gibt es die Möglichkeit, Firmen Steuererleichterungen zu gewähren.

**Gugger Reto, BDP:** Diese Verzerrungen durch das Reglement finde ich nicht gut. Es gilt zu unterscheiden: Nimmt die Stadt Biel bei einer Bank Geld auf, bekommt sie das Darlehen zu sehr guten Konditionen, weil die Stadt eine sogenannte öffentlich-rechtliche Körperschaft ist. Wenn ein Wohnbauträger für sein Objekt bei einer Bank einen Kredit aufnimmt, dann bezahlt er einen ganz anderen Zinssatz, als die Stadt Biel. Gibt die Stadt Biel ihren (günstigen) Zinssatz noch günstiger den Wohnbaugenossenschaften weiter, dann wird mit unterschiedlichen Ellen gemessen. Damit habe ich ein grosses Problem. Zins ist nicht nur der Preis des Geldes, sondern der Zins beinhaltet auch noch das Ausfallrisiko und die Eigenkapitalkosten. Die Stadt Biel muss das fairerweise auch berechnen, denn eventuell kann ein solcher Kredit nicht zurückbezahlt werden. Die Bank soll ihrem Geschäft nachgehen und die Stadt Biel ihrem. Aber es ist nicht Aufgabe der Stadt, die Aufgabe der Banken wahrzunehmen.

**Gurtner-Oesch Sandra, GLP:** Ich stimme Herrn Gugger zu 100% zu und möchte Herrn Freuler erwidern, dass die Stadt trotz Antrag der GLP Darlehen vergeben können. Die Darlehensgewährung ist finanziell kostenneutral, d.h. die Stadt hat die Möglichkeit weiterhin Darlehen zu vergeben, ohne Verluste zu machen. Das ist ein wesentlicher Unterschied.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Il s'agit d'une possibilité d'octroi de prêts à taux réduit ou à taux zéro. Cette pratique a déjà été utilisée par le passé et elle trouve



dans ce règlement une formulation. Que veut dire "*à taux réduit*"? Il est possible de réduire le taux de sorte à s'approcher du zéro, mais c'est ensuite à l'organe compétent de décider du prêt, si ce dernier est justifié. Il est évident, que la Ville regarde aussi la possibilité de refinancement lorsqu'elle octroie des prêts. L'art. 9 n'est pas un doublon de l'art. 4, mais une précision des conditions. Le Conseil municipal encourage fortement le Conseil de ville à maintenir ces formulations car c'est toujours l'organe compétent qui décide, si cela devait être nécessaire. Cela fait des années, à ma connaissance, que la Ville n'a pas eu de demandes de prêts, ni n'en a accordé. Au début des coopératives d'habitation, c'était peut-être le cas mais maintenant, vu la situation actuelle sur les marchés des capitaux, les prêts ne sont plus nécessaires. Étant donné que ce règlement est pensé sur plusieurs années, il est important de garder cette notion car il s'agit de possibilités de soutien, qui doivent être traitées au cas par cas. Je vous propose de suivre le Conseil municipal et de maintenir ces art. 4 et 9.

### **Abstimmungen**

- Der Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP, in Art. 4 Abs. 2 Bst. b "*oder zinsloser*" zu streichen, wird dem Antrag der Fraktion GLP, in Art. 4 Abs. 2 Bst. b "*vergünstigt oder zinsloser*" zu streichen, gegenübergestellt.

**Der Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP obsiegt über den Antrag der Fraktion GLP.**

- Der Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP wird dem Antrag des Gemeinderates gegenübergestellt.

**Der Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP obsiegt über den Antrag des Gemeinderates.**

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Wir würden jetzt Pause machen. Allerdings stehen vor der Pause noch zwei Begründungen an für Interpellationen, bei welchen die Dringlichkeit begründet werden muss.

### **83. Begründung der Dringlichkeit der Interpellation 20160209, Pascal Bord, PRR "Zu viele Leistungsverträge? Haben Gemeinde- und Stadtrat noch genügend Handlungsspielraum?"**

**Bord Pascal, PRR:** Je demande à avoir une liste des contrats de prestations avec les montants et les durées, car en multipliant le nombre de contrats de prestations, on empêche d'économiser dans certains domaines. Mon interpellation est urgente en vue du budget.

**Die Dringlichkeit wird gewährt.**

**84. Begründung der Dringlichkeit der überparteilichen Interpellation 20160208, Sandra Gurtner-Oesch, GLP, Urs Käzigi, Grüne, Leonhard Cadetg, FDP "Planung Westast"**

**Gurtner-Oesch Sandra, GLP:** Ich habe mit zwei Interpellanten eine Interpellation zum geplanten West-Ast zusammengestellt. Der A5-West-Ast stellt einen massiven Eingriff für unsere Stadt dar. Darum hätte ich dazu gerne ein paar Fragen beantwortet, insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen in Bezug auf Veränderungen oder deren Verzicht. Die Dringlichkeit ergibt sich, weil das Ausführungsprojekt im Herbst vor den Stadtrat kommt. Aus diesem Grund müssen die Antworten vorher bekannt sein. Ich bedanke mich für die Unterstützung.

**Die Dringlichkeit wird gewährt.**

**Sitzungsunterbruch 19.55 Uhr - 21.00 Uhr**

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Es geht weiter gemäss Tabelle "RFGW", also mit Art. 9 des Reglements für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

**82. 20160060 Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglementsentwurf / Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Erfüllung Gemeindeinitiativen (Fortsetzung)**

**Detailberatung Reglementsentwurf (Fortsetzung)**

**Darlehen (Art. 9)**

**Bohnenblust Peter, Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU:** Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP beantragen, diesen Artikel zu streichen. Wie ich vorher schon kurz begründet habe, erachtet es meine Fraktion als ausreichend, wenn dem Gemeinderat gemäss Art. 4 des Reglements die Möglichkeit belassen wird, vergünstigte Darlehen zu gewähren. Auf den ersten Blick scheint mir der Antrag der Fraktion GLP, wonach die Verzinsung so anzusetzen ist, dass die Darlehensgewährung für die Stadt kostenneutral ist, nachvollziehbar. Sie ist aber zu kompliziert. Mich würde interessieren, ob der Gemeinderat die von der Fraktion GLP vorgeschlagene Regelung auch wirklich umsetzen könnte. Einige sagen, die Grundpfandverschreibung brauche es zwingend. Es ist aber eine Selbstverständlichkeit, dass der Gemeinderat ein Grundpfandrecht einträgt, wenn er gemeinnützigen Wohnbauträgern ein Darlehen gewährt. Deshalb braucht dies im Reglement nicht speziell erwähnt zu werden. Meine Fraktion hält daher an ihrem Antrag fest, Art. 9 zu streichen.

**Briechle Dennis, GLP:** Die Fraktion GLP beantragt, in Art. 9 Abs. 1 "*vergünstigte oder zinslose*" zu streichen und noch den Satz hinzuzufügen: "*Die Verzinsung ist so anzusetzen, dass die Darlehensgewährung für die Stadt kostenneutral erfolgt.*" Den Grundgedanken dazu habe ich bereits ausgeführt. Ich

möchte trotzdem nochmals darauf eingehen. Die GLP denkt, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, wenn das vorliegende Reglement einige Regeln für den Gemeinderat noch ausführt. Deshalb halten wir an unserem Antrag fest, wonach die Verzinsung für ein Darlehen so anzusetzen ist, dass die Darlehensgewährung für die Stadt kostenneutral ist. Das beisst sich nicht mit dem "vergünstigten" Darlehen, weil die Verzinsung bei der Stadt im Marktvergleich immer noch günstiger sein kann. Wie bereits ausgeführt, findet dies die Fraktion GLP in Ordnung, solange für die Stadt weder ein Gewinn- noch ein Verlustgeschäft entsteht. Falls unser Antrag zu Art. 9 Abs. 1 angenommen wird, werden wir unsere Eventualanträge zu Art. 9 Abs. 3 und 4 zurückziehen. Falls nicht, ist es unseres Erachtens so, dass die Stadt die gemeinnützigen Wohnbauträger via Darlehenszinsen subventionieren will. Diesfalls fänden wir es nur richtig, dass diese Bedingungen erfüllen müssen. Mit den von uns beantragten Abs. 3 und 4 wollen wir erreichen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger dafür sorgen, dass in von der Stadt finanziell unterstützten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften nur Menschen leben, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Ebenso muss sichergestellt werden, dass die Wohnungen auf faire und transparente Art und Weise vergeben werden.

### **Abstimmungen**

- Der Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP, Art. 9 zu streichen, wird dem Antrag der Fraktion GLP, in Art. 9 Abs. 1 *"vergünstigte oder zinslose"* zu streichen und noch den Satz hinzuzufügen: *"Die Verzinsung ist so anzusetzen, dass die Darlehensgewährung für die Stadt kostenneutral erfolgt"* gegenübergestellt.

### **Der Antrag der Fraktion GLP obsiegt über den Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP.**

- Der Antrag der Fraktion GLP zu Art. 9 Abs. 1 wird dem Antrag des Gemeinderates zu Art. 9 Abs. 1 gegenübergestellt.

### **Der Antrag der Fraktion GLP obsiegt über den Antrag des Gemeinderates.**

**Bohnenblust Peter, FDP:** Dem Stadtrat liegen nur die Anträge vor. Betrachtet man aber das ganze Reglement, sind noch weitere kleinere redaktionelle Änderungen nötig. Der Titel zu Art. 9 heisst beispielsweise: *"IV. Weitere individuelle Förderungsmassnahmen"*. Es geht aber nur um eine Massnahme, nämlich die Darlehen. Es müsste somit heissen *"IV. Weitere individuelle Förderungsmassnahme"*. Das ist zwar nur **eine redaktionelle Änderung**, die ich hiermit aber trotzdem **beantrage**.

## Abstimmung

über den Antrag von Herrn Bohnenblust, den Titel von Art. 9 an die eben beschlossene Änderung anzupassen

**Der Antrag wird angenommen.**

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Wie angekündigt, **zieht die Fraktion GLP ihre schriftlich vorliegenden Anträge für neue Absätze 3 und 4 zu Art. 9 zurück**, da ihr Antrag zu Art. 9 Abs. 1 angenommen wurde.

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Gemäss der Tabelle "RFGW" gehen wir nun zu Art. 4 Abs. 2 Bst. c. und d.

## Fördermassnahmen (Art. 4 Abs. 2 Bst. c und Bst. d)

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Die Fraktion GLP beantragt, **Art. 4 Abs. 2 Bst. c und Bst. d zu streichen**. Diese bezwecken eine weitere Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger durch die Stadt. In Bst. c wird vorgesehen, dass sich die Stadt an gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen kann. Aus unserer Sicht ist das falsch. Wie bereits einleitend gesagt, hat die Stadt Biel bisher nicht Sozialwohnungsbau betrieben und ist so grundsätzlich nicht schlecht gefahren. Biel soll auf dem Wohnungsmarkt nicht selber aktiv werden, sondern die planerischen Rahmenbedingungen für gemeinnützige Wohnbauträger attraktiv gestalten. Wird Bst. c abgelehnt, ergibt sich auch eine Ablehnung von Bst. d, denn dann ist es auch nicht korrekt, dass die Stadt Personen in die Vorstände der Wohnbaugenossenschaften entsendet. Darüber hinaus stellt sich für die GLP auch die Frage, ob die Stadt überhaupt personelle Kapazitäten hätte, um Bst. d zu erfüllen. Nach Ansicht der Fraktion GLP sollen den beschränkten städtischen Ressourcen keine neuen Aufgaben wie in Bst. d vorgesehen übertragen werden.

**Freuler Fritz, Grüne:** Herr Briechele, Bst. c und d sind "Kann-"Vorschriften. Ich verstehe nicht, weshalb Sie diese streichen wollen. Alle Beteiligten müssten ja mit einer Beteiligung der Stadt einverstanden sein. Warum wollen Sie ihnen das verbieten?

**Bohnenblust Peter, Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU:** Wie Sie in der Tabelle "RFGW" sehen, **beantragt auch die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU, Bst. c zu streichen**. Dazu hat Herr Briechele das Wichtigste gesagt. Gemäss der Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU ist es keine staatliche Aufgabe, sich aktiv an gemeinnützigen Wohnbauträgern zu beteiligen. Es ist uns bekannt, wie Kann-Vorschriften ausgelegt werden aber auch, dass mit ihnen Druck ausgeübt werden kann. Darum war die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU von Anfang an für die Streichung von Bst. c. Bezüglich Bst. d ist sich meine Fraktion uneins. Sie möchte vom Gemeinderat noch hören, ob er findet, eine städtische Vertretung in den Vorständen der gemeinnützigen Wohnbauträger könne allenfalls hilfreich sein.

**Steinmann Alfred, SP:** Wie gehört, handelt es sich um eine Kann-Vorschrift. Ich kann mir vorstellen, dass die Stadt mit einer Wohnbaugenossenschaft Wohnungen für Sozialhilfeempfangende bauen möchte. Diesfalls müsste sie sich natürlich auch

am gemeinnützigen Wohnbauträger beteiligen können, wie dies Bst. c vorsieht. Bst. d ermöglichte der Stadt auch, im Vorstand Einsitz zu nehmen, zu helfen und steuernd einzugreifen, wenn es der Baugenossenschaft schlecht geht. Deshalb bin ich gegen die beantragten Streichungen.

**Briechele Dennis, GLP:** Es stimmt schon, dass eine Kann-Vorschrift sympathischer ist als eine Muss-Vorschrift. Die Fraktion GLP findet jedoch, dass diese Aufgaben nicht von der Stadt wahrgenommen werden sollen. Deshalb wollen wir die Bestimmungen streichen.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Cette proposition d'amendement n'apporte rien de nouveau et la demande a déjà été formulée dans le cadre de la procédure de consultation. Le Conseil municipal a expliqué dans le rapport les raisons pour lesquelles il ne recommande pas de suivre cette proposition. La participation dans des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et le détachement d'une représentation au Comité directeur d'un maître d'ouvrage d'utilité publique sont des possibilités qui doivent être analysées au cas par cas et cela permet de garantir le libre arbitre.

## Abstimmungen

- über den Antrag der Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und GLP, Bst. c zu streichen

**Der Antrag wird angenommen.**

- über den Antrag der Fraktion GLP, Bst. d zu streichen

**Der Antrag wird angenommen.**

## Boden- und Wohnpolitik (Art. 5 Abs. 3)

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** In diesem Absatz geht es darum, wie die Stadt verfahren soll, wenn sie ein Grundstück als für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignet erachtet. Für dieses soll *"in der Regel ein Ausschreibungs- und Einladungsverfahren durchgeführt"* werden. **Die Fraktion GLP beantragt, "in der Regel" zu streichen** und damit den Wohnbauträgern die Chance auf geeignete Grundstücke zu eröffnen. Gerade wegen des vielfach geäußerten Wunsches nach hoher städtebaulicher, raumplanerischer und ökologischer Qualität drängt sich aus unserer Sicht eine Ausschreibung geradezu auf, so dass immer die beste Nutzung zum Zuge kommt.

**Bösch Andreas, Grüne:** Beim Antrag der Fraktion GLP habe ich ein ähnliches Problem wie schon beim Antrag zu Abs. 2 Bst. c. Die Fraktion GLP suggeriert, es gebe kein mögliches Szenario, bei welchem auf ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren verzichtet werden kann. Ihr Antrag zu Art. 2 Bst. c setzte voraus, dass es kein Szenario gibt, nach welchem sich die Stadt an gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen kann. Eine Streichung von Art. 5 Abs. 3 könnte aber dazu führen, dass auch dann ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren durchgeführt

werden müsste, wenn es nur einen einzigen Interessenten hat. Diesfalls wäre es doch gerade die GLP, welche sich als erste über zu viel Bürokratie beklagen würde...

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Il s'agit aussi d'une proposition d'amendement qui a déjà été formulée dans le cadre de la procédure de consultation. La Ville de Bienne doit absolument conserver sa liberté de décision concernant l'affectation des terrains, que ce soit sur le marché privé ou public. C'est pourquoi, le Conseil municipal recommande fortement de ne pas suivre cette proposition.

## Abstimmung

über den Antrag der Fraktion GLP, in Art. 5 Abs. 3 "*in der Regel*" zu streichen

**Der Antrag wird abgelehnt.**

## Grundsätze (Art. 7 Abs. 1 Bst. b)

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Vorgängig möchte ich erwähnen, dass ich bei der Stadtverwaltung nachgefragt habe, ob zu Art. 7 Abs. 1 Bst. b allenfalls ein Verständnisproblem vorliegt. Bisher habe ich keine Antwort erhalten... **Die Fraktion GLP beantragt dementsprechend,** in Art. 7 Abs. 1 Bst. b "*Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;*" durch "**gemeinnützigem**" zu ersetzen. Wie die Wohnbaugenossenschaften selbst immer wieder erwähnten und wie es auch im Bericht zu diesem Geschäft steht, soll keineswegs nur preisgünstiger Wohnraum erstellt, sondern es sollen durchaus auch qualitativ höherstehende, den gehobenen Mittelstand ansprechende Projekte verfolgt werden. Solche Projekte sind meines Erachtens auch auf städtischem Land möglich. Deshalb stellt sich hier die Frage, ob es korrekt ist, als Bedingung für die Gewährung von Baurechten nur die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu nennen oder ob es nicht vielmehr um gemeinnützigen Wohnungsbau geht. Vielleicht kann sich der Gemeinderat dazu noch äussern. Ich denke aber, dass es wichtig ist, die Möglichkeit zu eröffnen, bei der Vergabe von Baurechten alle Wohnbauträger berücksichtigen zu können, egal welchen Standard sie verfolgen.

**Freuler Fritz, Grüne:** Ich kann vielleicht die Antwort liefern: Es geht um das eidgenössische Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842). Art. 46 nennt die "*Förderung von preisgünstigem Wohnraum*" als Ziel. Das ist einfach die Begrifflichkeit und diese schliesst den gemeinnützigen Wohnungsbau mit ein. Beim "*preisgünstigen Wohnraum*" geht es darum, dass für die Gewährung von Bundeshilfe standortabhängige Anlagekosten nicht überschritten werden dürfen. Für Biel liegen beispielsweise bei einer 4-Zimmerwohnung die Anlagekosten bei CHF 510'000. Wenn Sie das auf eine vernünftige Bruttorendite umrechnen, kommen Sie auf rund CHF 1'800. Es ist also nicht so, dass preisgünstiger Wohnraum nur für die Unterschichten gedacht ist. Ich bitte Sie, diese Begrifflichkeiten beizubehalten. Ich komme dann in Art. 8 nochmals darauf zurück...

**Cadetg Leonhard, FDP:** Ich möchte die einmalige Gelegenheit ergreifen und Herrn Freuler zustimmen. (*Gelächter*) "Preisgünstig" ist ein relativer Begriff. Selbst die

Wohnbaugenossenschaft FABAs, die ja nicht ganz günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, kann gegenüber einem anderen möglichen Wohnbauträger noch preisgünstiger sein. Das kommt einfach daher, dass Wohnbaugenossenschaften nicht nach Gewinn streben.

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Nach dem Gehörten zieht die Fraktion GLP ihren Antrag zurück.

### **Grundsätze (Art. 7 Abs. 3)**

**Bohnenblust Peter, FDP:** Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP beantragen, in Art. 7 Abs. 3 den letzten Satz "*Die Stadt kann sich in angemessener Weise an den Kosten beteiligen*" zu streichen. Es wird nun etwas kompliziert, weil sich dieser Antrag im Prinzip mit dem aufliegenden Antrag der Fraktion GLP zu Art. 8 Abs. 1 Bst. b deckt. Beide Anträge verfolgen das gleiche Ziel, nämlich Doppelspurigkeiten zu vermeiden. Wir sind der Auffassung, dass Art. 7 Abs. 3 gestrichen werden kann, wenn Art. 8 Abs. 1 Bst. b beibehalten wird.

**Känzig Urs, Grüne:** Die Fraktion Grünen unterstützt den Vorschlag des Gemeinderates. Im Einzelfall kann es durchaus sinnvoll sein, dass sich die Stadt beispielsweise an den Investitionskosten für den Anschluss an einen Wärmeverbund beteiligt.

**Briechele Dennis, Fraktion GLP:** Ich kann mich dem, was Herr Känzig gesagt hat, voll anschließen. Das steht auch nicht zur Diskussion. In Art. 7 Abs. 3 wird aber die Möglichkeit geschaffen, dass die Stadt Wohnbauträger zu gewissen Leistungen verpflichten kann, die im öffentlichen Interesse sind. Der letzte Satz von Art. 7 Abs. 3 sieht überdies vor, dass sich die Stadt in angemessener Weise an den dafür anfallenden Kosten beteiligen kann. Art. 8 Abs. 1 Bst. b regelt aber die Bemessung der Baurechtszinsen. Auch dort steht, dass die Stadt diese herabsetzen kann, wenn Leistungen im öffentlichen Interesse erbracht werden. Aus Sicht der GLP ist nicht nachvollziehbar, warum eine doppelte Reduktionsmöglichkeit geschaffen werden soll. Eine Kompensations- oder Abgeltungsmöglichkeit reicht. Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP schlagen vor, dass der Passus in Art. 7 Abs. 3 gestrichen wird und demzufolge Leistungen im öffentlichen Interesse nur mittels reduziertem Baurechtszins abzugelten sind. Die Fraktion GLP schlägt das Umgekehrte vor, nämlich Art. 7 Abs. 3 zu belassen (Beteiligung anfallender Kosten aufgrund des öffentlichen Interesses) und stattdessen die Baurechtszinsbestimmung in Art. 8 Abs. 1 Bst. b zu streichen. Weshalb? Unserer Ansicht nach ist es transparenter und nachvollziehbarer, wenn die Stadt sich direkt an den effektiv ausgewiesenen Kosten beteiligt, wie dies in Art. 7 Abs. 3 vorgesehen ist. Sie will keine Reduktion des Baurechtszinses, der jeweils auf Jahrzehnte ausgerichtet ist, vielleicht auch einmal erneuert werden muss und so wenig nachvollziehbar ist.

**Freuler Fritz, Grüne:** Wohnbauförderung betrifft immer zwei Parteien. Arbeiten diese gemeinsam an einem Projekt, müssen sie alles in Betracht ziehen. Es gibt in der Stadt viele Wohnbauträger, die als Unternehmer immer eine Betriebs- und eine Investitionsrechnung führen. Insofern kann es durchaus sinnvoll sein, wenn sich beide Partner in irgendeiner Form an den Investitionskosten beteiligen und gleichzeitig für die Betriebskosten einen Zinssatz festlegen. Das Eine muss das

Andere nicht ausschliessen. Meines Erachtens ist dies immer Verhandlungssache. Beide Vertragspartner müssen eine gemeinsame Lösung finden. Ich plädiere deshalb dafür, beide Möglichkeiten im Reglement zu belassen, denn es geht einerseits um die Betriebs- und andererseits um die Investitionsrechnung.

**Bohnenblust Peter, FDP: Die Fraktionen FDP/PRR/EVP/EDU und BVP/CVP/BDP ziehen ihren Antrag zu Gunsten des Antrags der Fraktion GLP zurück.**

#### **Baurechtszins (Art. 8 Abs. 1 Bst. b)**

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Wie gesagt, **beantragt die Fraktion GLP, Art. 8 Abs. 1 Bst. b zu streichen.** Die Diskussion dazu hat vorgängig stattgefunden.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Le Conseil municipal vous encourage fortement à garder l'art. 8 al. 1 let. b. Il s'agit de la précision de la composante de la rente de droit de superficie, décrite à l'art. 7 al. 3. En effet, l'art. 7 règle les principes et l'art. 8 explique ensuite comme cela se retrouve dans le contrat de droit de superficie. Le Conseil municipal recommande donc fortement le maintien de ces deux articles.

#### **Abstimmung**

über den Antrag der Fraktion GLP, Art. 8 Abs. 1 Bst. b zu streichen.

**Der Antrag wird angenommen.**

#### **Baurechtszins (Art. 8 Abs. 1 Bst. a)**

**Freuler Fritz, Grüne: Die Fraktionen Grüne und SP beantragen, Art. 8 Abs. 1 Bst. a mit "*Der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist;*" zu ergänzen.** Es wäre schade, wenn der Stadtrat ein Reglement verabschiedete, das keine rechtliche Klarheit schaffen würde, zumal dies bereits im eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) verankert ist. Mit diesem Antrag geht es uns darum, dass bei vergleichbaren Grundstücken die zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (beim Verkehrswert) berücksichtigt werden. Das ist für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend. Wird hier nicht Klarheit geschaffen, könnte auch Wohnraum gebaut werden, der vom Bund keine Förderbeiträge erhält. Das war beim Projekt der Wohnbaugenossenschaft FABA der Fall. Sie konnte sich weder über die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger noch über den "Fonds de Roulement" finanzieren. Ich bitte den Stadtrat daher, dem Antrag zuzustimmen. Es macht die Sache für alle Beteiligten klarer und niemandem entsteht ein Schaden.

**Bohnenblust Peter, FDP:** So wie ich den Artikel verstehe, handelt es sich um das "Pièce de résistance" dieses Reglements. Wer nicht will, dass der gemeinnützige und der "normale" Wohnungsmarkt zu weit auseinander driften, muss dem Gemeinderat



folgen und auf den Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke abstellen. Übrige Vergünstigungen werden im Reglement geregelt. Ich gehe davon aus, dass im Falle einer Annahme des Antrags der Fraktionen Grüne und SP der Wohnungsmarkt zu stark auseinanderdriftet. Dazu möchte ich aber vorgängig die Meinung des Gemeinderats hören. Ich bitte den Stadtrat, dem Antrag vorerst nicht zuzustimmen.

**Gugger Reto, BDP:** Wenn ich die Rückmeldungen aus dem Vernehmlassungsverfahren anschau, fällt mir auf, dass eigentlich alle Wohnbaugenossenschaften die genau gleiche Bemerkung zu dieser Bestimmung angebracht haben, wie sie nun die Fraktionen Grüne und SP beantragen. Ich weiss nicht, was der Grund dafür ist und ob es daher nicht sinnvoll wäre, in diesem Punkt den Fraktionen Grüne und SP zu folgen. Vielleicht kann sich der Gemeinderat noch dazu äussern.

**Steinmann Alfred, Fraktion SP:** Der Antrag meiner Fraktion entspricht der Forderung des Bundesamts für Wohnungswesen an die Genossenschaften. Mit der momentanen Regelung könnte die Stadt für ihr Land irgendeinen Baurechtszins verlangen, den die Wohnbaugenossenschaften nicht zwingend zahlen können. Das gilt es zu vermeiden. Darum macht unser Antrag Sinn. Soll das Reglement angewandt werden, ist die übergeordnete Regelung im WFG natürlich miteingeschlossen. Um Klarheit zu schaffen finde ich es nur richtig, dies auch zu erwähnen.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Cette proposition d'amendement a aussi été formulée dans le cadre de la procédure de consultation et un commentaire a été donné dans le rapport. Le Conseil municipal propose de procéder de la manière suivante pour garantir la comparabilité avec les autres superficiaires. L'al. 1, let. e de l'art. 8 est assez clair du point de vue du Conseil municipal. Le Conseil de Ville peut formuler la phrase différemment s'il estime qu'elle n'est pas assez claire.

**Freuler Fritz, Grüne:** Frau Finanzdirektorin, meine Interpretation ist eine andere. Es geht um die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten. Beim Begriff des Bundesamts für Wohnungswesen ("BWO-Begriff") geht es um die Anlagekosten, also um eine feste Grösse. Es geht nicht nur um das Verhältnis zwischen Landwert und Gesamtbaukosten. Das ist noch eine andere Diskussion. Die Anlagekosten sind so klar geregelt. Unser Antrag schafft Klarheit und ich danke für die Unterstützung.

## **Abstimmung**

über den Antrag der Fraktionen Grüne und SP, Art. 8 Abs. 1 Bst. a mit "*unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist;*" zu ergänzen.

**Der Antrag wird angenommen.**

**Baurechtszins (Art. 8 Abs. 2)**

**Freuler Fritz, Grüne: Die Fraktionen Grüne und SP beantragen, Art. 8 Abs. 2 zu ergänzen mit "[...] Die Verzinsung folgt dem *durchschnittlichen* Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre. [...]"** Ich glaube, alle sind sich einig darüber, dass es sinnvoll ist, für den Zinssatz nicht nur eine Momentaufnahme zu machen. Es macht mehr Sinn, einen durchschnittlichen Zinssatz über die letzten fünf Jahre anzuwenden, der überdies alle fünf Jahre angepasst werden kann. Damit kann der Polarität auf dem Finanzmarkt ein bisschen ein Riegel geschoben werden, was meines Erachtens vernünftig ist.

**Bohnenblust Peter, FDP:** Die Bürgerlichen lehnen dieses Anliegen nicht ab. Sollten die Zinsen aber nach einem Hoch wieder sinken, bitte ich die Linken aber schon heute nicht zu jammern, sollten die städtischen Baurechtszinse hoch bleiben...

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Il s'agit ici d'une proposition du Conseil municipal qu'il vous demande de soutenir. Effectivement, le Conseil municipal a pensé à donner une certaine sécurité aux coopératives d'habitation en introduisant une fourchette des taux d'intérêt se situant entre 2,5% et 5,5%. Cependant, la proposition de prendre la moyenne des cinq dernières années donne une garantie à la Ville et aussi aux coopératives. Cela va dans les deux sens, comme l'a souligné Monsieur Bohnenblust. Si les taux d'intérêt venaient à rester hauts durant plusieurs années, cela irait aussi dans les deux sens en cas de baisse. Il y aurait eu un certain temps pour l'adaptation et le Conseil municipal vous propose de suivre cette proposition.

**Kaufmann Stefan, FDP:** Ich habe eine Verständnisfrage: So wie ich den Antrag der Fraktionen Grüne und SP verstehe, will er, dass der neue Zinssatz jährlich immer im Durchschnitt der letzten fünf Jahre festgelegt wird. So wie ich aber Herrn Freuler verstehe, wird der Zinssatz nur alle fünf Jahre festgelegt, rückwirkend auf die vergangenen fünf Jahre. Welche Interpretation gilt?

**Freuler Fritz, Grüne:** Der Zinssatz soll alle fünf Jahre nach dem durchschnittlichen Zinssatz der vergangenen fünf Jahre festgelegt werden. (*Unruhe im Saal*) Ich habe mich geirrt! Der Zinssatz soll jedes Jahr nach dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre festgelegt werden. Die Landwerte werden aber nur alle fünf Jahre der Teuerung angepasst.

**Abstimmung**

über den Antrag der Fraktionen Grüne und SP Art. 8 Abs. 2 zu ergänzen mit "[...] Die Verzinsung folgt dem *durchschnittlichen* Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre. [...]"

**Der Antrag wird angenommen.**

**Baurechtszins (Art. 8 Abs. 3)**

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Die Fraktion GLP beantragt, Art. 8 Abs. 3 zu streichen. Es geht immer noch um die Baurechtszinsen. Die Bestimmung sieht vor, dass einem Baurechtsnehmer, also ein gemeinnütziger Wohnbauträger, während der ersten Jahre der Baurechtszins ganz oder teilweise erlassen werden kann. Gemäss den Ausführungen im Bericht betrifft dies einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren. Zumindest war das die bisherige Praxis. Es ist für die Fraktion GLP nicht ganz nachvollziehbar, warum eine Wohnbaugenossenschaft das Recht haben soll, städtisches Land 15 Jahre zum Nulltarif nutzen zu können. Es käme keinem Vermieter in den Sinn, seinem Mieter die ersten Jahre den Mietzins zu erlassen. Ebenso keinem Gewerbetreibenden, anfangs auf eine Entschädigung zu verzichten. Wer städtisches Land nutzt, soll für dieses auch von Anfang an eine Miete entrichten.

**Freuler Fritz, Grüne:** Hinter dieser Regelung steckt natürlich nicht die Idee, dass in einer Wohnbauliegenschaft während 15 Jahren Mieten bezahlt werden, der Stadt aber keine Baurechtszinsen entrichtet werden. In den letzten Jahrzehnten fand die Regelung Anwendung, soweit die Stadt Bauland zur Verfügung stelle. Der Stadtrat weiss dies selber: Bis eine Liegenschaft gebaut und bezogen ist, gibt es vor allem für Wohnbaugenossenschaften, welche neu erbaut wurden, eine Durststrecke zu überstehen. Deshalb besteht die Möglichkeit, normalerweise während der ersten fünf Jahre auf die Erstattung des Baurechtszinses zu verzichten, damit die Wohnbaugenossenschaften diese anfängliche Belastungsphase besser durchstehen können. Ich bitte daher, dem Antrag der Fraktion GLP nicht zuzustimmen.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Le renoncement à tout ou partie de la rente de droit de superficie est une pratique actuelle. Rien n'est changé et cela est uniquement noté dans le règlement. Il est aussi possible d'utiliser cette mesure d'encouragement pour d'autres collectivités, par exemple les caisses de pensions. C'est la raison pour laquelle le Conseil municipal encourage le Conseil de Ville à maintenir l'al. 3 de l'art. 8.

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Ich habe eine Nachfrage dazu, was Sinn und Zweck der vorliegenden Regelung von Art. 8 Abs. 3 sein soll. So wie ich die Intention dieser Regelung verstanden habe, ist sie dazu da, um den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu ermöglichen, Wertberichtigungen oder aber erhöhte zweckgebundene Rückstellungen tätigen zu können. Es geht aber doch nicht um den Verzicht auf den Baurechtszins, weil der Wohnbauträger noch baut? Es nimmt mich deshalb wunder, welches die Praxis des Gemeinderates ist. Welche Praxis strebt er diesbezüglich an, respektive welches war seine bisherige? Geht es hier wirklich darum, vor der Fertigstellung von preisgünstigem Wohnraum auf den Baurechtszins zu verzichten, weil die Liegenschaft noch keine Einnahmen generiert? Oder aber geht es nicht doch darum, Tätigkeiten, Wertberichtigungen sowie Rückstellungen, die über die Lebensdauer einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft anfallen, zu ermöglichen?

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Il s'agit bien sûr de la première de vos explications. Une remise partielle de la rente de droit de superficie peut être accordée pour les cinq premières années après une nouvelle construction et si le bâtiment n'est pas encore occupé.

**Dillier Adrian, SVP:** Ich gehe von der Annahme aus, dass es fünf Jahre braucht, um günstigen Wohnraum zu erstellen, also bis die Liegenschaft zur Verfügung steht. Ist das richtig?

**Freuler Fritz, Grüne:** Zur Ergänzung: Es geht nicht einfach nur um Neubauten! Bei den bestehenden 4'500 Wohnungen besteht ein gewisser Erneuerungsbedarf. In den nächsten drei Jahrzehnten werden für ganz viele Liegenschaften auch Ersatzbauten erstellt werden müssen. Das heisst, die Wohnbaugenossenschaften müssen die bestehenden Liegenschaften abbrechen und neu bauen. Das hat zwei Kostenphasen zur Folge. Die Stadt kann diesfalls Auflagen machen und zum Beispiel eine Verdichtung als Gegenwert fordern. Die Stadt kann ebenso fordern, dass mit dem Projekt nicht erst in fünf oder zehn Jahren begonnen wird, nur weil die Wohnbaugenossenschaft das Geld nicht hat. Mittels Zinserlass kann die Stadt so einen Teil der Kosten übernehmen, um das sofortige Bauen zu ermöglichen.

**Güntensperger Nathan, GLP:** Eigentlich wollte ich sagen, dass Wohnbaugenossenschaften, die zu wenig Geld auf die Seite gelegt und über Jahrzehnte zu wenig abgeschrieben haben, selber daran schuld sind und dass die Stadt ihnen nicht helfen soll. Das Argument Verdichtung kann ich aber nachvollziehen. Wer verdichtet baut, erzielt auch mehr Ertrag. So könnte gesagt werden, die Stadt übernimmt zwar in der Bauphase einen Teil der Kosten, erlangt diese aber dann später wieder zurück. Das ist meines Erachtens korrekt. Damit würde die Stadt den Wohnbaugenossenschaften helfen, wenn sie knapp bei Kasse sind, dafür aber später wieder mehr einnehmen, wenn es den Genossenschaften wieder besser geht. Vorliegend soll aber nur Geld ausgegeben werden, ohne später etwas dafür zurückzubekommen. Darum müsste meines Erachtens ergänzt werden, dass auf den Baurechtszins nur vorläufig verzichtet wird. Wenn die Wohnbaugenossenschaft finanziell genügend gesichert ist, kostendeckende Mieten verlangen kann, die Abschreibung und alles Übrige berücksichtigt, muss sie die Aufwendungen der Stadt wieder zurückzahlen.

**Gugger Reto, BDP:** Lese ich Art. 8 Abs. 3 Wort für Wort, steht da, dass für preisgünstigen Wohnungsbau während den ersten Jahren der Zins ganz oder teilweise erlassen werden kann. Es steht aber nicht, dass die Bestimmung nur dann zum Tragen kommt, wenn eine seit 20 oder 30 Jahren bestehende Wohnbaugenossenschaft saniert wird, umbaut oder neu baut. Art. 8 Abs. 3 sollte nur für neugegründete Wohnbaugenossenschaften gelten, und nicht mehr später, wenn diese verdichtet bauen oder sanieren.

**Haueter Joël, SVP:** Was Herr Güntensperger vorgeschlagen hat, ermöglicht das Reglement bereits. Bei der Stadt kann zwar kein zinsloses, aber ein Darlehen beantragt werden, um Anfangsengpässe zu überbrücken, die später mittels etwas höherer Mieteinnahmen wieder hereingeholt werden können. Aber so fair müssen wir unseren BürgerInnen gegenüber sein, welche nicht in einer Genossenschaft wohnen: Sie sollen nicht für GenossenschaftlerInnen die Kosten tragen müssen. Darum stimme ich für den Antrag der GLP.

**Dillier Adrian, SVP:** Ich verstehe die Argumentation von Herrn Freuler. Es ist klar, dass Gebäude manchmal abgerissen werden müssen und neu gebaut werden. Aber

warum wird im Reglement nicht eine Frist von beispielsweise drei Jahren festgelegt?  
**Ich stelle den Antrag, die Frist auf drei Jahre zu beschränken.**

**Augsburger-Brom Dana, SP:** Um auf die Frage von Herrn Briechle zurückzukommen, warum anfangs bei Wohnbaugenossenschaften auf den Zins verzichtet werden können soll. Die Wirtschaftsförderung geht ähnlich vor. Neue Unternehmen bekommen in der Regel während zehn Jahren Steuererlasse. Man könnte jetzt detailliert nachfragen warum, aber ich glaube, es ist naheliegend. Es lässt sich erklären und die Gründe sind naheliegend. In diesem Sinne fordere ich für vorliegendes Geschäft Gleichbehandlung. Es geht um eine vom Stadtrat beschlossene Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ähnlich dem Beispiel Wirtschaftsförderung.

**Leuenberger Bernhard, FDP:** Herr Gugger hat recht. Der Verzicht auf Baurechtszins betrifft nur die ersten Jahre einer Wohnbaugenossenschaft. Ich sage Ihnen aus eigener Erfahrung, dass der vorliegende Vorschlag des Gemeinderates vernünftig ist. Es geht nur um die neuen Genossenschaften. Ich habe selber erlebt, was es bedeutet, eine neue Genossenschaft zu gründen. Ist die Liegenschaft einmal erstellt, zieht dies hohe Kapitalkosten nach sich, Hypotheken, welche in den ersten Jahren amortisiert werden müssen, sowie damit einhergehende Zinsen. Auf der anderen Seite fallen noch wenig Unterhalts- und Erneuerungskosten an. Insofern macht es eben Sinn, dass die Genossenschaften Reserven bilden können, weil ihnen die Stadt in den ersten Jahren mit dem Baurechtszins entgegenkommt. Das finde ich aus eigener Erfahrung eine vernünftige Lösung. Sollte der Stadtrat diese Lösung nicht beschliessen, gibt es inskünftig keine neuen Wohnbaugenossenschaften mehr. Die vorgeschlagene Regelung ist ein wichtiger Bestandteil der Finanzplanung einer neuen Genossenschaft. Andernfalls haben nur noch bereits bestehende Wohnbaugenossenschaften eine echte Überlebenschance. Ich finde, der Gemeinderat muss in diesem Punkt unterstützt werden.

**Freuler Fritz, Grüne:** Ich danke explizit für dieses letzte Votum, aber auch für die vorhergehenden. **Ich beantrage eine Frist von fünf Jahren als Kompromiss.** Damit kann die Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Biel weitergeführt werden. Das entspricht der Praxis der letzten Jahrzehnte. Dann machen wir auch nicht ein neues Mass oder eine neue Bewertung.

**Dillier Adrian, SVP: Ich ziehe meinen Antrag zugunsten des Kompromissvorschlags von Herrn Freuler zurück.**

**Wiher Max, GLP:** Ich habe eine Verständnisfrage. Das Votum von Herrn Leuenberger war sehr klar: Art. 8 Abs. 3 bezieht sich nur auf neue Genossenschaften. Kann der Gemeinderat bestätigen, dass dem so ist? Und wenn dem so wäre, könnte man dies nicht im Wortlaut integrieren? Dann wäre es wirklich ein Kompromiss. Zuerst müsste aber die Frage beantwortet werden, ob es sich wirklich nur um neue Wohnbaugenossenschaften geht.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Je donne volontiers les explications et précisions qui ont été demandées. L'al. 3 de l'art. 8 encourage les nouvelles constructions, mais également la densification. Effectivement, si le Conseil municipal met des charges sur les coopératives d'habitation, elles auront droit à cette remise en cas de travail accompli. Actuellement, la remise est de cinq ans. C'est pour cette

raison, que cette précision peut être acceptée car cela correspond à la pratique actuelle.

Monsieur Güntensperger, vous avez demandé s'il y a un rattrapage. En effet, il y a un rattrapage. Lorsqu'on parle de nouvelles constructions ou de densification, la superficie est automatiquement augmentée par le nouveau droit de superficie donc selon ces principes on demande plus. Finalement, la courbe se rattrape après ces cinq ans.

Monsieur Dillier, il n'est pas dans l'idée de renoncer à tout ou partie de la rente de droit de superficie pour baisser les coûts de location étant donné qu'une densification ne peut expliquer les prix de location, après cinq ans. Le souhait est de donner ici la possibilité aux coopératives d'habitation de s'établir, mais pas d'avoir ce genre de répercussion sur les loyers.

**Bohnenblust Peter, FDP:** Es ist immer etwas gefährlich, wenn nachts um 22:15 Uhr Reglemente flugs geändert werden... Das birgt die Gefahr von Missverständnissen. Ich spreche schon Französisch, aber es ging mir in diesem Fall etwas zu schnell. Noch ein Hinweis: Wird von neuen Verträgen gesprochen, sind meines Erachtens neue Wohnbaugenossenschaften und neue Bauten von Genossenschaften unterschiedlich zu beurteilen. Die Antwort auf die Frage von Herrn Wiher habe ich nicht verstanden. Ich finde es auch bereits unterstützungswürdig, wenn alte Gebäude abgerissen und danach verdichtet gebaut wird. Ich möchte vorliegend aber keine unnötige Einschränkung vornehmen.

**Briechle Dennis, Fraktion GLP:** Ich biete an, unseren Antrag zurückzuziehen, sofern der Antrag von Herrn Freuler angenommen wird.

### **Abstimmung**

über den Antrag von Herrn Freuler, eine Frist von fünf Jahren vorzusehen.

**Der Antrag wird angenommen.**

**Briechle Dennis, Fraktion GLP: Wie angekündigt, ziehe ich damit den Antrag der Fraktion GLP zurück.**

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Wir kommen nun zur Abstimmung über den Beschlussesentwurf. Wünscht jemand das Wort zu den Punkten 2 und 3 des Beschlussesentwurfs?

**Fehr Erich, Stadtpräsident:** Damit es keine Missverständnisse gibt: So wie das Bieler Gemeinderecht ausgestaltet ist, kann eine Initiative dann als erfüllt erklärt werden, wenn deren Forderung erfüllt ist. In diesem Fall wäre dies der Erlass des Reglements. Eigentlich sind wir fertig mit der Beratung. Ich schlage dem Stadtratspräsidenten vor, zuerst über Punkt 1 des Beschlussesentwurfs, also das Reglement, abzustimmen. Wenn dieser Punkt angenommen wird, kann über die anderen drei Punkte "en bloc" abgestimmt werden.

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Wir kommen also zur Abstimmung über Punkt 1 des Beschlussesentwurfs.

### **Abstimmung**

Der Entwurf für das "Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" wird mit Änderungen **genehmigt**.

### **Schlussabstimmung**

Der Stadtrat von Biel beschliesst nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 11. Mai 2016 betreffend Zusammenarbeit Wohnbaugenossenschaften / Reglementsentwurf Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Erfüllung Gemeindeinitiativen, gestützt auf Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 1 Bst. e und Art. 20 Abs. 2 der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1):

1. Der Entwurf für das "Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" wird mit Änderungen genehmigt.
2. Die Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen wird als erfüllt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Die Gemeindeinitiative für bezahlbare Wohnungen im Gurzelen wird als erfüllt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
4. Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten und wird mit dem Vollzug beauftragt.

### **85. 20160054 Bewilligung von Nachkrediten zulasten der Jahresrechnung 2015**

**Strobel Salome, GPK:** Die Nachkredite sind dieses Jahr fast so hoch ausgefallen wie letztes Jahr. Sie konnten aber alle innerhalb der jeweiligen Direktion kompensiert werden. Die grosse Differenz zum Vorjahr lässt sich vor allem auf einen Defizitbeitrag an die CTS zurückführen. Die GPK hat zu einzelnen Nachkrediten noch weitere Erklärungen eingeholt, so zur Präsidialdirektion, Dienstleistungen und Honorare. Hier stellt sich die Frage, ob nicht der Übersetzungsdienst für diese Fragen zuständig wäre. Gemäss Stadtpräsident handelt es sich aber um Kosten für Übersetzungen, welche 2015 über externe Aufträge vergeben werden mussten. Diese waren nicht budgetiert. Übersetzungsaufträge werden soweit als möglich intern erledigt. Neu sei auch eine Mitarbeiterin für Übersetzungen aus dem Französischen ins Deutsche angestellt worden. Dennoch sei es aus terminlichen Gründen nicht immer möglich, alle Arbeiten intern zu erledigen, weil mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht alles innerhalb der erforderlichen Fristen erledigt werden kann. Im Rechnungsjahr 2015 sei die Situation zudem dadurch erschwert worden, dass das Volumen der Arbeiten aussergewöhnlich hoch gewesen sei, unter anderem wegen

des Projekts "nachhaltige Haushaltsanierung", aber auch weil eine Mitarbeiterin im Mutterschaftsurlaub war.

Auch nicht ganz verstanden habe ich die Erklärung des Gemeinderats zum Konto "Dienstleistungen Dritter für den baulichen Unterhalt" bezüglich der Verrechnungen der Allgemeinen Plakatgesellschaft (APG). Die Begründung in der Stadtrats-Vorlage hat bei mir auch nach dem dritten Durchlesen Fragezeichen aufgeworfen. Gemäss Finanzdirektion verrechnet die APG ihre Leistungen der Stadt inklusive Mehrwertsteuer. Die Stadt stellt ihrerseits für die Nutzung des öffentlichen Grundes der APG eine Gegenrechnung zuzüglich Mehrwertsteuer. Diese Aufwendungen werden miteinander verrechnet, aber sowohl die APG als auch die Stadt Biel müssen dafür Mehrwertsteuer bezahlen. Erklärungsbedarf ortet die GPK auch bei den Löhnen des Verwaltungs- und Betriebspersonals. Warum müssen aufgrund einer Umstrukturierung zusätzliche Stellen geschaffen werden? In der Regel werden doch mit der Zusammenlegung von zwei Diensten Synergien genutzt und es braucht tendenziell weniger Personal. Gemäss Auskunft von Herrn Gemeinderat Feuer resultiert die Überschreitung von CHF 158'299.95 aus folgenden Stellenschaffungen:

- Anstellung einer Juristin (80%) 2015. Die diesbezüglichen Lohnkosten wurden innerhalb der Abteilung über vorübergehend nicht besetzte Stellenprozente kompensiert. Ab 2016 werden die Kosten durch die aufgrund einer Pensionierung einer Mitarbeiterin wegfallenden Lohnkosten kompensiert;
- Stellenschaffung von 30% für Erstgespräche im Rahmen der Umsetzung des kantonalen Integrationsgesetzes;
- Stellenschaffung von 30% für die Durchführung von Einbürgerungstests.

Die in den Stadtratsunterlagen angedeutete Verbindung zur gleichzeitig umgesetzten Teilreorganisation und Zusammenführung von Dienststellen ist darum irreführend. Die beiden 30%-Stellenschaffungen haben damit zu tun, dass neue Dienstleistungen angeboten werden, dies ist aber nicht Teil der Umstrukturierungsmassnahmen. Die GPK dankt dem Gemeinderat für die zusätzlichen Ausführungen und empfiehlt dem Stadtrat, die Nachkredite zu genehmigen.

**Hueter Joël, Fraktion SVP/Die Eidgenossen:** Danke vielmals für die verständlichen Unterlagen. Die Fraktion SVP/Die Eidgenossen wird den Nachkrediten zustimmen. Wir haben aber noch drei Unklarheiten, die wir geklärt haben möchten. Ich habe die Fragen erst gestern Abend dem zuständigen Gemeinderat schicken können, wofür ich mich entschuldigen möchte. Die Begründung zur Kostenüberschreitung bei den Musikschulen (Punkt 4.1 / Seite 3) geht absolut in Ordnung. Der Gemeinderat schreibt aber, dass diese Mehrkosten innerhalb der Abteilung "Schulen Primar- und Sekundarklassen" kompensiert werden konnten. Ich glaube nicht, dass das stimmt, denn das Konto 424 auf Seite 66 der Jahresrechnung 2015 (Schulen der Primar- und Sekundarstufe) weist gegenüber dem Budget 2015 einen Aufwandüberschuss von CHF 0.8 Mio. aus. Ich bitte um Erläuterung. Zur Defizitgarantie Tagesschulen (Punkt 4.2 / Seite 3) stellt sich die Frage, wie ein so hoher Fehlbetrag von CHF 650'000 zustande kommen. Selbst unter Berücksichtigung der Gesamtausgaben ist dies ein wesentlicher Betrag. Zu den Dienstleistungen und Honoraren der Finanzdirektion (Punkt 2.1 / Seite 2) war die Fraktion SVP/Die Eidgenossen etwas erstaunt, dass die Leitung der Finanzkontrolle ad interim durch einen externen Mitarbeiter erfolgte und dass die geplanten internen Kosten (für nota bene ein Topkader) um CHF 151'000 überschritten wurden. Wir interpretieren dies dahingehend, dass dieser externe Mitarbeiter mit grosser Wahrscheinlichkeit massiv



über CHF 300'000 im Jahr verdient. Danke für die Beantwortung. Die GPK-Sprecherin sagte, alle Nachkredite hätten innerhalb der jeweiligen Direktion kompensiert werden können. Dies stimmt aus unserer Sicht jedenfalls nicht, denn die Direktion Bildung, Kultur und Sport hatte höhere Ausgaben als geplant. Diese Aussage ist daher falsch.

**Cadetg Leonhard, Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU:** Vorliegend hat der Stadtrat Nachkredite zu bewilligen. Die Folgen, sollte der Stadtrat die Nachkredite nicht genehmigen, erklärt die Finanzdirektorin alljährlich, wenn sie provoziert wird. Das will ich hier nicht. Die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU ist froh, dass in den Direktionen keine Budgetreserven gebildet, sondern - wenn nötig - Nachkredite beantragt werden. Die einzelnen Kompensationen will ich nicht kommentieren, möchte aber trotzdem drei Punkte erwähnen:

1. Zu den Dienstleistungen und Honoraren der Direktion Soziales und Sicherheit (DSS) (Punkt 3.3 / Seite 3): Ich finde es erstaunlich, dass für die Reorganisation eine externe Person benötigt wird. Diese Kompetenz müsste in der DSS vorhanden sein. Die Kompensation der Lohnkosten über die Konten 31600000 und 31100000 macht diesen Umstand nicht erträglicher. In Zukunft wünscht sich die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU ausreichend eigene Ressourcen für solche Aufgaben.
2. Bei der Sonderrechnung Parkplätze (Seite 4) wird es fast etwas persönlich, denn es geht um ein Thema, das ich in den letzten vier Jahren immer wieder angesprochen habe. Offenbar waren im Budget 2015 zwar höhere Parkbussenerträge budgetiert, nicht aber die damit verbundenen Mehrkosten für eine konsequentere Überwachung der Parkplätze. Zudem konnten die budgetierten Parkbussenerträge offensichtlich trotz der konsequenteren Überwachung der Parkplätze nicht erreicht werden. Mittels verstärkter Kontrollen lassen sich also nicht mehr Bussenerträge generieren. Meines Erachtens ist das ein nicht ganz ehrliches Spiel, was in dem Nachkredit auch augenfällig wird.
3. Bei der Zentralgarage (Punkt 3.2 / Seite 3) liegt ein kleines ordnungspolitisches Problem vor, zu welchem sich Herr Bohnenblust im Rahmen der Diskussion zur Rechnung 2015 noch äussern wird.

**Augsburger-Brom Dana, Fraktion SP:** Die Fraktion SP stimmt den Nachkrediten auch zu. Mir fällt jedoch auf, dass viele Aufträge an externe Stellen und Firmen vergeben wurden. Somit stellt sich die Frage, ob die Stadt zu wenig Personal hat. Zwar handelt es sich bei der Vergabe an externe Stellen anscheinend teils um Ausnahmefälle, trotzdem wird ersichtlich, wohin es führt, wenn das städtische Personal knapp ist. Dies zeigt sich auch dann, wenn es lange dauert, bis eine freigewordene Stelle neu besetzt werden kann. Schlussendlich kommt zu wenig Personal teurer als genügend Personal.

**Bohnenblust Peter, FDP:** Nur eine kurze, allgemeine Bemerkung: Es würde mir und vielleicht auch anderen Stadtratsmitgliedern dienen, wenn die Kompensationen nicht nur allgemein innerhalb der Abteilung und Direktionen aufgeführt würden, sondern gleichzeitig auch die Konten angegeben werden. Dies würde Aufschluss darüber geben, was wie kompensiert wurde. Dies als Anregung oder Wunsch von mir, allenfalls auch für nächstes Jahr.

**Steidle Silvia, directrice des finances:** Je vous remercie pour la bonne acceptation de cette affaire. J'aimerais répondre aux points qui ont été soulevés pour ma direction et je propose ensuite de donner la parole à mes collègues pour qu'ils puissent s'exprimer sur les points qui les concernent. La première question général demande la raison pour laquelle les "Compensations au sein de la Marie (selon le département)" n'ont pas été ajoutées à la fin de chaque compte. Je peux répondre que cela a été décidé par la Direction des finances dans le but de ne pas alourdir le rapport afin de le garder lisible.

Le compte no 205.31800000 "Prestations et honoraires" (page 2 du rapport) n'est pas un dépassement. Il s'agit d'une erreur d'interprétation, car les honoraires du personnel sont comptabilisés sur le compte 301 (page 85 du Compte annuel). Ce montant ne vient pas s'ajouter aux frais du personnel prévus pour les frais de personnel pour le Contrôle des finances.

**Fehr Erich, Stadtpräsident:** Was den Nachkredit für den Übersetzungsdienst meiner Direktion anbelangt, so hat die GPK-Sprecherin diesen bereits abschliessend erläutert. Ich möchte mich aber gerne auch noch zu einem vorgängig kurz erwähnten Nachkredit der Finanzdirektion äussern. Für den "Defizitbeitrag an CTS AG" und die "Beiträge für Unterhalt der CTS AG" (Punkt 2.3 / Seite 2) habe ich eine Art "Patenschaft" inne. Damit greife ich der Diskussion zum Leistungscontrolling der CTS kurz vor, weil sich das an dieser Stelle aufdrängt. Der Bau der Tissot-Arena kostet die Stadt insgesamt CHF 77 Mio. (zuzüglich gewisser Nachbestellungen). Dieser Betrag beinhaltet 8% Mehrwertsteuer. Der Gemeinderat hat daher bei der eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) den Antrag gestellt, die Mehrwertsteuer zu optieren. Das heisst, dass die Stadt dadurch CHF 7 bis 8 Mio. Mehrwertsteuer zurückfordern könnte. Die ESTV bearbeitet die Anfrage der Stadt Biel nun schon seit zwei Jahren. Die Stadt wird diesbezüglich von der Revisionsgesellschaft BDO gecoacht. Bis heute hat Letztere dem Gemeinderat davon abgeraten, "*mit Kanonen nach Bern zu feuern*" und uns gebeten, Geduld zu üben. BDO hat uns aber auch dazu geraten, im Sinne eines sogenannt "konkludenten Handelns" bereits heute - und ohne Zusage der ESTV - im Rahmen des Jahresabschlusses 2015 (erstes (Teil-)Betriebsjahr der Tissot Arena) die Optierung auszuweisen, als ob diese bereits genehmigt worden wäre. Dieses Konstrukt erlaubt es, für die Tissot Arena auch einen gewissen Pachtzins vorzusehen, wobei der Pachtzins im Konstrukt CTS einen reinen "Durchlaufposten" darstellt, heisst stadtseitig als Aufwand (Subvention) und bei der CTS als Ertrag verbucht wird. Nur diese Darstellung erlaubt es, die Mehrwertsteuer für den Kaufpreis wieder hereinzuholen. Dieser Vorgang ist also mit anderen Worten völlig saldoneutral und stellt damit eine Art "Vorgriff" auf die angestrebte Mehrwertsteuroptierung im Interesse der Stadt dar. Zukünftig wird es aller Voraussicht nämlich einmal möglich sein, die Mehrwertsteuer auch beispielsweise auf Unterhaltsarbeiten in der Tissot Arena wieder zurückzufordern. Insofern hat die Stadt auch nur für das Objekt Tissot Arena (nicht für das restliche CTS-Portefeuille) bei den Finanzen (Profitcenter 240) eine Kostenstelle "Tissot Arena" vorgesehen. Sollte sich die ESTV wider meines Verständnisses gegen diese Steueroptierung aussprechen, müssten diese buchtechnischen Darstellungen (wiederum erfolgsunabhängig) rückabgewickelt werden. Noch einmal: Das vorliegende Vorgehen wurde aufgrund einer Empfehlung der BDO gewählt. Mein Rechtsverständnis wäre ein anderes, nämlich zuerst auf die Zusage zu warten und die Umsetzung erst danach vorzunehmen. Gestützt auf den Rat der Fachleute empfiehlt es sich aber im Kontakt mit der ESTV nach dieser

Methode vorzugehen. Es ist zudem nicht so, dass dadurch Geld wegfließt, sondern es ist eine Vorbereitungshandlung um die Mehrwertsteuer zurückzufordern.

**Feurer Beat, Direktor Soziales und Sicherheit:** Ich antworte gerne noch kurz auf die Bemerkungen von Herrn Cadetg zur externen Begleitung der Reorganisation: Der Gemeinderat teilt die Betrachtungsweise von Herrn Cadetg bis zu einem gewissen Grad und ist auch der Meinung, dass interne Ressourcen soweit möglich genutzt werden sollen. Das ist auch vorliegend der Fall. Es geht ganz konkret um die Endphase der Reorganisation der Abteilung Soziales. Es handelt sich um eine grosse Reorganisation, bei der sehr viele Fragen zu klären waren. Die ganze Abteilungsstruktur musste sehr detailliert angeschaut und Prozesse hinterfragt werden. Solche Projekte werden auch in der Privatwirtschaft ähnlich angegangen, wie ich aus Erfahrung weiss. Externe Ressourcen kauft meine Direktion nur sehr zurückhaltend ein. Eine Reorganisation stellt eine Ausnahmesituation dar, für welche das nötige Spezialwissen nicht vorhanden war. Es ist offensichtlich, dass gerade die Abteilung Soziales das betriebliche Know-how, das für eine Reorganisation verlangt wird, nicht selber aufbringen kann. Diese Abteilung hat anderes Fachwissen. Eine externe Begleitung hat also die Reorganisation begleitet. Diese machte noch längstens kein 100%-Pensum aus. Die Abteilung Soziales ist gerne bereit, Herrn Cadetg Einsicht in die massgeblichen Unterlagen zu gewähren, die übrigens sehr umfangreich sind, weil eben nicht kleineren Fragestellungen nachgegangen wurde. Nach den Sommerferien, im Laufe des Augusts wird meine Direktion die Öffentlichkeit darüber informieren, wie diese Reorganisation ablief und welche Lösungen sich ergeben haben.

**Némitz Cédric, directeur de la formation, de la culture et du sport:** Je peux donner les informations suivantes sur les deux questions qui ont été posées sur l'École de musique et les contributions au déficit des écoles à journée continue. Selon le contrat de prestations en vigueur avec l'École de musique, il n'est pas possible d'influencer le nombre d'élèves. L'augmentation des élèves est réjouissante. La question a été posée sur la compensation des frais additionnels et je suis bien évidemment dans l'impossibilité de vous expliquer maintenant comment cette compensation a été calculée. Les comptes du cycle primaire et secondaire sont extrêmement complexes et il sera possible de vous fournir le détail de cette compensation si vous le souhaitez. Cette question aurait dû m'être soumise avant la séance de ce soir, ainsi j'aurais pu vous donner les informations désirées. Concernant le crédit additionnel de 653'376 fr. "Contribution au déficit des écoles à journée continue", il y a eu une erreur d'enregistrement du nombre des heures de prise en charge par l'école à journée continue. C'est un chiffre qui comportait plusieurs 4 et malheureusement, à la saisie, il y a eu un 4 de trop. Il a donc été facturé au Canton 40'000 heures supplémentaires en 2014 et ce dernier les a payées. Il a fallu plusieurs mois pour que le Canton se rende compte qu'il y a eu erreur dans le versement. Donc la Ville a dû restituer cette somme en 2015, ce qui correspond environ à 400'000 fr. sur les 653'376 fr. Le solde de 253'376 fr. est un phénomène que je vous explique. La croissance des heures dans les écoles à journée continue a été moindre que prévue. Étant donné que les frais des infrastructures, du personnel et des locations sont fixes, il est évident que lorsqu'il y a moins d'heures, les subventions cantonales diminuent également. Donc, les charges restent fixes, mais les rentrées d'argent sont moindres. En 2015, la somme de

254'000 fr. n'a pas été versée en faveur des écoles à journée continue. Ce montant représente le 3% du budget des écoles à journée continue.

**Haueter Joël, SVP:** Monsieur Némitz, j'ai compris le point 4.2: Die Tagesschulen waren offensichtlich weniger attraktiv als angenommen. Bei der Musikschule (Punkt 4.1) verstehe ich Ihre Begründung aber nicht. Da steht, dass der Betrag innerhalb der Abteilung Schulen der Primar- und Sekundarklassen kompensiert wurde. Diese Kostenstelle weist aber wohl dadurch einen Mehraufwand von CHF 0.8 Mio aus. Das ist aus meiner Sicht keine Kompensation!

**Némitz Cédric, directeur de la formation, de la culture et du sport:** J'ai déjà expliqué que je ne pouvais pas répondre à vos questions maintenant. Si vous le souhaitez, il est possible de se mettre en contact demain et je vous donnerai ces explications.

### Abstimmung

Der Stadtrat von Biel beschliesst nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 23. März 2016 betreffend Bewilligung von Nachkrediten zu Lasten der Jahresrechnung 2015, gestützt auf Art. 39, Abs. 2 Bst. b der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 101.1):

Folgende Nachkredite von insgesamt **CHF 2'536'936.60** werden bewilligt:

Konto-Nr. 130.31800000, Stadtkanzlei	CHF	158'857.23
Konto-Nr. 205.31800000, Finanzkontrolle	CHF	151'784.15
Konto-Nr. 220.31400000, Liegenschaften	CHF	109'206.57
Konto-Nr. 240.36310000, Finanzen	CHF	590'382.00
Konto-Nr. 240.36311000, Finanzen	CHF	151'666.65
Konto-Nr. 322.30100000, Spezialdienste, öff. Sicherheit	CHF	158'288.95
Konto-Nr. 340.31300000, Zentralgarage	CHF	146'592.40
Konto-Nr. 350.31800000, Soziales	CHF	147'278.95
Konto-Nr. 420.36541200, Schule & Sport	CHF	112'431.55
Konto-Nr. 430.36382830, Tagesschulen	CHF	653'376.75
<b>Zwischentotal Nachkredite Verwaltung</b>	<b>CHF</b>	<b>2'379'865.20</b>
Konto-Nr. 920.31800000, Parkplätze	CHF	157'071.40
<b>Zwischentotal Nachkredite Sonderrechnungen</b>	<b>CHF</b>	<b>157'071.40</b>
<b>TOTAL NACHKREDITE</b>	<b>CHF</b>	<b>2'536'936.60</b>

## **Ordnungsantrag**

**Bösch Andreas, Grüne:** Ich habe soeben etwas Neues gelernt. Offenbar kann man keinen Ordnungsantrag auf Abbruch der Sitzung stellen. **Deshalb stelle ich den Ordnungsantrag, das nächste Traktandum sowie die folgenden Traktanden an der nächsten Sitzung zu behandeln.**

**Der Ordnungsantrag wird angenommen.**

**Hadorn Werner, Stadtratspräsident:** Herr Gugger hat mich noch gefragt, woher die Eule auf meinem Tisch kommt. Sie kommt aus Baja California. Dort hat es viele Kakteen und es ist heiss. Mir gefällt es dort. Nun wünsche ich allen eine gute Nacht.

**Schluss der Sitzung / *Fin de la séance*: 22:30 Uhr / heures**

---

**Der Stadtratspräsident / Le président du Conseil de ville:**

Hadorn Werner, Stadtratspräsident

**Die Ratssekretärin / La secrétaire parlementaire:**

Klemmer Regula

**Protokoll:**

Meister Katrin

Bouhraoua Samia

**Procès-verbal:**

Kirchhof Claire-Lise

Bernardino Floriane